

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CENTRAL CHINA MANAGEMENT COMPANY LIMITED

中原建業有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9982)

截至2022年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2022年12月31日止年度(「本年度」)收入為人民幣605.7百萬元，較2021年減少53.5%。
- 本年度淨利潤為人民幣303.5百萬元，較2021年減少60.6%，本年度淨利潤率為50.1%。
- 本年度每股基本盈利為人民幣9.23分。
- 董事會建議派發本年度的末期股息每股普通股2.70港仙。

年度業績

中原建業有限公司(「本公司」或「中原建業」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本集團本年度的綜合業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度
(以人民幣(「人民幣」)列示)

		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	2	605,679	1,301,449
其他收入	3	35,565	34,910
人員成本	4(b)	(123,069)	(196,859)
折舊及攤銷開支	4(c)	(18,827)	(18,177)
上市開支		–	(19,711)
其他經營開支		(58,671)	(72,330)
貿易及其他應收款項和合約資產的 減值虧損		(36,633)	(15,482)
融資成本	4(a)	(211)	(413)
應佔一間聯營公司虧損		(271)	(509)
除稅前溢利	4	403,562	1,012,878
所得稅	5	(100,085)	(242,723)
年度溢利		303,477	770,155
以下應佔：			
本公司權益持有人		303,477	770,155
每股盈利			
—基本及攤薄(人民幣分)	6	9.23	24.39

綜合損益及其他全面收益表
截至2022年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年度溢利	<u>303,477</u>	<u>770,155</u>
年度其他全面收益 (除稅後並經重新分類調整)		
將不會重新分類至損益的項目：		
按公平值計入其他全面收益之股本投資 — 公平值儲備(不可轉回)之變動淨額	(3,182)	—
可能於其後重新分類至損益的項目：		
折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>3,607</u>	<u>(95)</u>
年度其他全面收益	<u>425</u>	<u>(95)</u>
年度全面收益總額	<u>303,902</u>	<u>770,060</u>
以下應佔：		
本公司權益持有人	<u>303,902</u>	<u>770,060</u>

綜合財務狀況表
於2022年12月31日
(以人民幣列示)

		於12月31日	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資物業及物業、廠房及設備	7	12,027	20,212
無形資產		5,585	9,628
於一間聯營公司的權益	9	2,230	2,501
其他金融資產	10	4,894	8,076
遞延稅項資產	16(b)	17,934	10,158
		<u>42,670</u>	<u>50,575</u>
流動資產			
合約資產	11(a)	425,028	300,500
貿易及其他應收款項	12	661,121	568,150
現金及現金等價物	13	1,564,617	1,975,806
		<u>2,650,766</u>	<u>2,844,456</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	116,201	128,258
合約負債	11(b)	291,968	393,249
租賃負債	15	2,462	4,464
即期稅項	16(a)	104,234	47,822
		<u>514,865</u>	<u>573,793</u>
流動資產淨值		<u>2,135,901</u>	<u>2,270,663</u>
總資產減流動負債		<u>2,178,571</u>	<u>2,321,238</u>
非流動負債			
租賃負債	15	636	1,609
資產淨值		<u>2,177,935</u>	<u>2,319,629</u>
股本及儲備			
股本	17(a)	26,990	27,035
儲備		2,150,945	2,292,594
本公司權益持有人應佔權益總額		<u>2,177,935</u>	<u>2,319,629</u>
權益總額		<u>2,177,935</u>	<u>2,319,629</u>

財務報表附註

(以人民幣列示)

本公司根據開曼群島法例第22章《公司法》(1961年第3號法例，經綜合及修訂)於2020年10月22日在開曼群島成立為一間獲豁免有限公司。其主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場77樓7701A室，其註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司股份於2021年5月31日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本集團主要於中華人民共和國(「中國」)河南省及其他省份從事提供房地產代建服務。

1 主要會計政策

(a) 合規聲明

此等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(此統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港一般採納之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。此等財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。本集團採用之重大會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納的經修訂之香港財務報告準則。附註1(c)載有有關因首次採納該等與本集團本會計期間之財務報表中的相關發展而導致會計政策發生任何變動的資料。

(b) 編製基準及功能及呈列貨幣

截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司及本集團於一間聯營公司的權益。除另有指明外，綜合財務報表以人民幣呈列，並約整至最接近的千位數，而本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。

在編製財務報表時所使用的計量基準為歷史成本基準，惟下列按其公平值呈列之資產及負債除外：

— 債務及股本證券投資。

編製符合香港財務報告準則的財務資料要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計和假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他資料來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際的結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂及未來期間確認。

(c) 會計政策變動

本集團已將香港會計師公會頒佈的以下香港財務報告準則修訂本應用於本會計期間的相關財務報表：

- 香港會計準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
- 香港會計準則第37號(修訂本)，撥備、或然負債及或然資產：虧損合約—履行合約的成本

本集團並無採用於當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。下文討論採用經修訂的香港財務報告準則的影響：

香港會計準則第16號(修訂)，物業、廠房及設備：擬定使用前的所得款項

該等修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目之成本扣除出售該資產可使用前所生產項目之所得款項。相反，銷售所得款項及相關成本應計入損益。該等修訂對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第37號(修訂本)，撥備、或然負債及或然資產：虧損合約—履行合約的成本

該等修訂澄清企業在評估合約是否構成虧損性合約時，履行合約之成本需包括履行合約之增量成本及其他履行合約之直接成本之分攤金額。

過往，本集團在釐定合約是否構成虧損性合約時僅包括增量成本。根據過渡條款，本集團已將新會計政策應用於其在2022年1月1日尚未履行其全部責任之合約上，並且推斷概無合約屬虧損合約。

2 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要業務為提供房地產代建服務。

(i) 客戶合約收入如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
屬於香港財務報告準則第15號範圍並隨時間 確認的客戶合約收入		
— 提供房地產代建服務	<u>605,679</u>	<u>1,301,449</u>

本集團的客戶群多元化，並無與任何客戶的交易超出本集團收益的10%。

(ii) 來自提供房地產代建服務的收入預期於日後確認

於2022年12月31日，分配至本集團現有合約項下的餘下履約責任的名義總金額為人民幣2,872,847,000元(2021年：人民幣3,102,923,000元)。本集團將於估計代建服務期(通常介乎三年至五年)內，透過衡量完成履約責任的進度，於未來確認代建服務合約的預期收入。

上述金額不包括任何溢價管理服務費，該金額為本集團將來透過滿足本集團與客戶訂立的房地產代建服務合約中所載的條件可能賺取的金額，除非於報告日本集團很大可能將滿足條件而可賺取該等溢價管理服務費。

(b) 分部報告

(i) 可呈報分部產生收入的服務

就資源分配及分部表現評估向本集團主要營運決策人匯報時，由於本集團全部業務被認為主要依賴房地產代建服務之表現，故有關匯報資料較集中於集團整體。資源按如何有利於本集團提升整體房地產代建服務活動而非任何特定服務而予以分配。表現評估乃根據本集團整體業績作出。因此，管理層認為根據香港財務報告準則第8號經營分部的規定，僅有一個經營分部。

(ii) 地區資料

由於本集團運營產生的收入及溢利全部來自中國的業務活動，故並無呈列地區資料。

3 其他收入

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按攤餘成本計量的金融資產的利息收入	25,085	33,043
政府補助	9,404	—
其他	1,076	1,867
	<u>35,565</u>	<u>34,910</u>

4 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(a) 融資成本		
租賃負債之利息	<u>211</u>	<u>413</u>
(b) 人員成本		
薪金、工資及其他福利	113,165	183,949
界定退休計劃供款	8,892	9,493
以權益結算的股份支付費用	<u>1,012</u>	<u>3,417</u>
	<u>123,069</u>	<u>196,859</u>

本集團中國附屬公司的僱員須參與由當地市政府管理及營辦的定額供款退休計劃。中國附屬公司向該計劃供款以為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃經當地市政府同意並以僱員薪金的平均數按一定的百分比計算。

本集團亦為所有合資格香港僱員辦理香港強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團及僱員對強積金計劃之供款乃按照強制性公積金計劃條例及相關規例的要求，根據相關僱員之相關收入(每月相關收入上限為30,000港元)的5%計算。

除上述年度供款外，本集團並無其他有關支付與該等計劃有關的退休福利的重大責任。

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(c) 其他項目			
折舊開支	7		
— 投資物業及物業、廠房及設備		7,510	8,209
— 使用權資產		7,219	8,065
		<u>14,729</u>	<u>16,274</u>
無形資產的攤銷成本		<u>4,098</u>	<u>1,903</u>
核數師酬金		<u>2,344</u>	<u>3,919</u>
— 鑒證服務		2,200	3,585
— 非鑒證服務		144	334

5 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表內的稅項為：

		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅	(iv)	79,861	246,350
預扣稅		28,000	—
遞延稅項			
暫時差額的來源及撥回		<u>(7,776)</u>	<u>(3,627)</u>
		<u>100,085</u>	<u>242,723</u>

- (i) 根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，本集團無須於開曼群島及英屬維爾京群島繳納任何所得稅。
- (ii) 於有關年度，就須繳納香港利得稅的收入而言，於香港註冊成立的集團實體估計應課稅溢利前2百萬港元按8.25%的稅率計算，而超過2百萬港元的估計應課稅溢利則16.5%稅率計算。
- (iii) 對本公司於香港的附屬公司就中國附屬公司於2008年1月1日後賺取的溢利產生的股息分派及香港附屬公司自中國附屬公司收取的公司間結餘的利息按5%徵收預扣稅。
- (iv) 根據中國企業所得稅法及海南省自貿試驗區的相關規例，除中原建業(海南)管理服務有限公司於有關年度享有優惠稅率15%以外，於中國內地經營的其他附屬公司須按25%的法定稅率繳納企業所得稅。

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>403,562</u>	<u>1,012,878</u>
除稅前溢利的名義稅額，按適用於有關司法權區溢利的稅率計算	69,595	236,388
不可扣稅開支的稅務影響	2,490	6,335
預扣稅	<u>28,000</u>	<u>—</u>
所得稅費用	<u><u>100,085</u></u>	<u><u>242,723</u></u>

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2022年12月31日止年度每股基本盈利乃基於本年度本公司權益持有人應佔溢利人民幣303,477,000元(2021年：人民幣770,155,000元)及已發行普通股的加權平均數3,286,297,643股(2021年：3,158,084,620股)計算，其中包括：

普通股加權平均數：

	2022年	2021年
於1月1日	3,289,706,120	1
資本化發行的影響	—	2,967,116,119
於2021年5月31日通過首次公開發售發行股份的影響	—	191,433,667
股份回購的影響	<u>(3,408,477)</u>	<u>(465,167)</u>
	<u><u>3,286,297,643</u></u>	<u><u>3,158,084,620</u></u>

(b) 每股攤薄盈利

截至2022年及2021年12月31日止年度概無發行在外的潛在攤薄股份。

7 投資物業及物業、廠房及設備

(a) 投資物業及物業、廠房及設備

	自用的 租賃物業 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於2021年1月1日	21,874	5,636	5,618	9,277	-	42,405
添置	2,089	547	467	9,041	-	12,144
出售	(1,676)	-	-	-	-	(1,676)
於2021年12月31日	22,287	6,183	6,085	18,318	-	52,873
添置	2,599	286	106	639	2,925	6,555
出售	(8,961)	-	(82)	-	-	(9,043)
於2022年12月31日	15,925	6,469	6,109	18,957	2,925	50,385
累計折舊：						
於2021年1月1日	(7,646)	(2,139)	(3,501)	(4,777)	-	(18,063)
年度支出	(8,065)	(1,292)	(1,135)	(5,782)	-	(16,274)
出售時撥回	1,676	-	-	-	-	1,676
於2021年12月31日	(14,035)	(3,431)	(4,636)	(10,559)	-	(32,661)
年度支出	(7,219)	(1,389)	(845)	(5,032)	(244)	(14,729)
出售時撥回	8,961	-	71	-	-	9,032
於2022年12月31日	(12,293)	(4,820)	(5,410)	(15,591)	(244)	(38,358)
賬面淨值：						
於2022年12月31日	3,632	1,649	699	3,366	2,681	12,027
於2021年12月31日	8,252	2,752	1,449	7,759	-	20,212

(b) 使用權資產

本集團的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按折舊成本列賬自用的租賃物業	(i)	<u>3,632</u>	<u>8,252</u>

於損益內確認的租賃相關支出項目分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產折舊費用：		
自用的租賃物業	<u>7,219</u>	<u>8,065</u>
租賃負債之利息(附註4(a))	211	413
短期租賃的相關支出	<u>1,023</u>	<u>3,169</u>

於年內，使用權資產添置為人民幣2,599,000元(2021年：人民幣2,089,000元)。該款項計入新租賃協議項下應付之資本化租賃付款。

(i) 自用的租賃物業

本集團已透過租賃協議租賃若干物業作為辦公室及僱員宿舍。初始租賃期通常為2至5年。若干租賃包括於租賃期滿後延期的租賃續期且所有條款應在租賃期滿後重新協商。所有租賃均不包含可變租賃付款。

8 於附屬公司的投資

下表僅載列對本集團業績、資產或負債有主要影響的兩間附屬公司。除非另有指明外，所持股份類型為普通股。

公司名稱	註冊成立及 經營地點	註冊及 繳足資本	所有權權益比例		主要業務
			由本公司 持有	由附屬公司 持有	
河南中原建業城市發展 有限公司	中國	人民幣 800,000,000元/ 人民幣 350,000,000元	-	100%	房地產 代建服務
中原建業(海南)管理服務 有限公司	中國	人民幣 10,000,000元/ -	-	100%	房地產 代建服務

附註：

上述附屬公司均為中國有限公司。該等公司的官方名稱為中文。英文名稱乃管理層專為財務報表而翻譯，該等英文名稱並未註冊或使用。

9 於一間聯營公司的權益

下表包含本集團的一間聯營公司(為非上市企業實體)，其所報市價並不可得：

公司名稱	註冊/成立日期 及地點	註冊及 繳足資本	本集團所持有的 實際權益		主要業務
			於12月31日 2022年	2021年	
泌陽縣建恒房地產 開發有限公司	2019年9月12日 中國	人民幣 20,000,000元/ 人民幣 20,000,000元	20%	20%	房地產 開發

附註：

該實體為一間中國有限公司。

上文所述的聯營公司使用權益法於綜合財務報表入賬。

聯營公司的信息如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
聯營公司於綜合財務報表的賬面值	<u>2,230</u>	<u>2,501</u>
本集團應佔聯營公司以下項目的金額		
持續經營業務虧損	271	509
其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
全面虧損總額	<u>271</u>	<u>509</u>

10 其他金融資產

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
未上市證券的投資	(i)	<u>4,894</u>	<u>8,076</u>

附註：

- (i) 本集團於未上市證券的投資指於一間私募股權基金的投資。本集團將該未上市證券指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(不可轉回)，因為本集團於可見未來不擬出售該投資。

11 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約資產		
房地產代建服務	<u>425,028</u>	<u>300,500</u>

(b) 合約負債

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約負債		
房地產代建服務		
一預收履約賬款	<u>291,968</u>	<u>393,249</u>
合約負債變動		
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	393,249	474,949
因確認年初計入合約負債的年內收入導致的 合約負債減少	(273,783)	(442,898)
因提前出具房地產代建管理服務費賬單導致 合約負債增加的金額	<u>172,502</u>	<u>361,198</u>
於12月31日	<u>291,968</u>	<u>393,249</u>

於2022年12月31日，預期將於一年後確認為收入的已收履約前款項及預收款金額為人民幣153,852,000元(2021年：人民幣99,236,000元)。預計其他所有合約負債將在一年內確認為收入。

12 貿易及其他應收款項

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據		194,160	219,932
減：信貸虧損撥備		<u>(38,756)</u>	<u>(21,659)</u>
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	(a)	155,404	198,273
應收關聯方款項		30,761	27,510
其他應收款項	(b)	<u>466,540</u>	<u>337,758</u>
按攤餘成本計量的金融資產		<u>652,705</u>	<u>563,541</u>
按金及預付款項		<u>8,416</u>	<u>4,609</u>
		<u>661,121</u>	<u>568,150</u>

應收關聯方款項為無抵押、免息且須按要求償還。

預計所有貿易及其他應收款項將在一年內收回或確認為開支或按要求償還。

(a) 賬齡分析

截至報告期末，根據發票日期及扣除虧損撥備後，貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
3個月內	94,025	126,499
3個月至6個月	28,438	27,292
6個月至1年	16,324	36,574
超過1年	16,617	7,908
	<u>155,404</u>	<u>198,273</u>

貿易應收款項及應收票據於確認應收款項時到期。

(b) 其他應收款項

於2022年12月31日，其他應收款項主要為第三方墊款人民幣428,530,000元(2021年：319,147,000元)，該墊款按年利率率14%(2021年：15%)計息、無抵押及預期於一年內收回。

13 現金及現金等價物

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及現金等價物	<u>1,564,617</u>	<u>1,975,806</u>

14 貿易及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付關聯方款項	35,658	38,856
其他應付款項及應計費用	<u>80,543</u>	<u>89,402</u>
	<u>116,201</u>	<u>128,258</u>

應付關聯方款項為無抵押、免息且須按要求償還。

所有貿易及其他應付款項預計將於一年內結清或按要求償還。

15 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的剩餘合約到期情況：

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
1年內	<u>2,462</u>	<u>2,532</u>	<u>4,464</u>	<u>4,641</u>
一年後但於兩年內	<u>636</u>	<u>653</u>	<u>1,609</u>	<u>1,628</u>
	<u>636</u>	<u>653</u>	<u>1,609</u>	<u>1,628</u>
	<u>3,098</u>	<u>3,185</u>	<u>6,073</u>	<u>6,269</u>
減：未來利息開支總額		<u>(87)</u>		<u>(196)</u>
租賃負債現值		<u>3,098</u>		<u>6,073</u>

16 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中之即期稅項指：

	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	66,473
自損益內扣除(附註5(a))	246,350
已付稅項	<u>(265,001)</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	47,822
自損益內扣除(附註5(a))	107,861
已付稅項	<u>(51,449)</u>
於2022年12月31日	<u>104,234</u>

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
呈報項目：		
即期稅項	<u>104,234</u>	<u>47,822</u>

(b) 遞延稅項資產

(i) 遞延稅項資產構成的變動

遞延稅項資產於綜合財務狀況表內確認，其構成於年內之變動如下：

	信貸虧損 撥備 人民幣千元
於2021年1月1日	6,531
計入損益(附註5(a))	<u>3,627</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	10,158
計入損益(附註5(a))	<u>7,776</u>
於2022年12月31日	<u>17,934</u>

(ii) 綜合財務狀況表之對賬

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
呈報項目：		
遞延稅項資產	<u>17,934</u>	<u>10,158</u>

(c) 未確認的遞延稅項負債：

於2022年12月31日，有關本公司中國附屬公司未分派溢利的應課稅暫時差額為人民幣1,210,168,000元(2021年：人民幣1,450,319,000元)。並無就對分派該等保留溢利本應繳付的稅項確認遞延稅項負債，因為本公司控制該等附屬公司的股息政策，且本公司已決定，於可見未來有可能不會分派該等溢利。

17 資本、儲備及股息

(a) 資本、儲備及股息

	於12月31日			
	2022年		2021年	
	股份數目	金額 港元	股份數目	金額 港元
法定股本(附註(i))	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000,000</u>	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000,000</u>

	於12月31日			
	2022年		2021年	
	股份數目	金額 人民幣千元	股份數目	金額 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：				
於1月1日	3,295,288,120	27,035	1	—*
資本化發行	—	—	2,967,116,119	24,343
透過首次公開發售 發行股份	—	—	328,172,000	2,692
已購回及註銷股份 (附註(ii))	<u>(5,582,000)</u>	<u>(45)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於12月31日	<u>3,289,706,120</u>	<u>26,990</u>	<u>3,295,288,120</u>	<u>27,035</u>

* 結餘指低於人民幣1,000元的金額。

附註：

- (i) 本公司於2020年10月22日在開曼群島成立為一間獲豁免有限公司。註冊成立後，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中1股股份獲發行及配發並入賬列作繳足股份。

於2021年5月12日，本公司的法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至100,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)。

- (ii) 於2021年，本公司購回其本身普通股5,582,000股，已付總代價約為8,605,000港元(相當於人民幣6,950,000元)。所有該等股份已於2022年3月註銷。

於2022年，本公司於聯交所購回其本身普通股7,044,000股，已付總代價約為7,174,000港元(相當於人民幣6,408,000元)。於2022年12月31日，本公司尚未將已購回的該等普通股註銷，並按購買代價於本公司儲備中列為「庫存股份」。

(b) 股息

(i) 年度應向本公司權益持有人派付的股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已宣告並支付的中期股息每股 普通股5.81港仙(相等於人民幣5.37分) (2021年：8.6港仙)	176,659	235,813
本年度已批准及支付的去年末期股息每股 普通股9.9港仙(相等於人民幣8.01分) (2021年：無)	<u>263,541</u>	<u>—</u>

董事會已建議派發截至2022年12月31日止年度的末期股息每股普通股2.70港仙。報告期間結束後的建議末期股息未確認為報告期末的負債。

18 承擔

於過往財務報表內未計提之於2022年及2021年12月31日未履行資本承擔如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已訂約	<u>3,075</u>	<u>3,253</u>

管理層討論及分析

營運回顧

一、業務概覽

2022年，本集團受整體房地產市場下行、新冠肺炎疫情反覆等多重因素的影響，新拓展面積、合同銷售、淨利潤等經營指標相較去年同期有所下滑。但本集團相信，隨著國家防疫政策優化，經濟遂步向好，代建行業將迎來更健康的發展。

於本年度，本集團新簽代建項目30個，新增合約建築面積（「**建築面積**」）3,367,056平方米。其中，本集團在管項目的合約銷售金額213.17億元，合約銷售建築面積3,498,418平方米。截至2022年12月31日，本集團在管項目266個，在管項目建築總面積約31,710,028平方米。2022年，新簽約省外項目2個，新增合約建築面積106,200平方米。2022年，本集團交付項目64個，交付套數32,391套，總建築面積430萬平方米，其中提前交付18個項目，同比提升1.3%，項目交付管理水平穩步提升。截至2022年12月31日，本集團已在123個市縣開展業務，包括河南省內102個市縣、省外21個市縣。

截至2022年12月31日，本集團共與14家政府平台公司、8家國企簽訂戰略合作協議，累計簽約政府代建項目14個，合約建築面積201萬平方米；累計簽約資本代建項目3個，合約建築面積53萬平方米，本集團業務模式更加豐富多元。

二、宏觀形勢

2022年，疫情、戰爭和通脹、加息等因素是全球經濟影響的關鍵詞，隨著各國對疫情管控的全面放鬆，經濟活動正得以復蘇、逐漸向好。面對嚴峻復雜的國際形勢和接踵而至的巨大風險挑戰，中央政府穩字當頭、穩中求進，更好統籌國內國際兩個大局，更好統籌疫情防控和經濟社會發展，更好統籌發展和安全，著力高質量發展，推動構建新發展格局，增強國內循環動力和國際循環質量，為企業的良好發

展奠定長期價值化基礎。2022年全國GDP總量121.02萬億，實際增速3.0%。河南省GDP總量6.13萬億，同比增長3.1%，高於全國平均水平0.1個百分點。從經濟指標看，全國經濟增速減緩，河南省主要經濟指標保持恢復增長態勢，增速高於全國、充分發揮了穩定全國經濟大盤的關鍵支撐作用，扛牢了經濟大省為全國經濟多做貢獻的責任擔當。

三、代建市場

在房地產開發成本高企、融資環境收緊、行業利潤下滑的背景之下，房地產行業正在尋求從「土地紅利」、「金融紅利」向「管理紅利」時代的轉型。房地產代建模式是全球化城鎮化推進到一定階段，行業成熟的標誌，其以其輕資產、高盈利、抗週期等優勢，成為眾多房企探索新模式的重要選項。結合國家及各省「十四五」規劃政策，房地產行業供給側改革方向愈發清晰，推動保障性租賃住房建設，城市更新或成趨勢。同時，市場加速整合背景下，中小房地產代建業務需求將逐步提升。近年中央和地方密集出台政策，加快發展保障性租賃住房，我國初步計劃「十四五」期間40個重點城市新增650萬套(間)保障性租賃住房，其中2022年計劃完成240萬套。由此可見，保障性租賃住房將迎來一輪爆發式增長，為整體代建市場提供了良好的發展機。

代建在行業優勝劣汰的階段內，更多的企業為確保穩健、安全的發展。對於代建業務的主觀性、意願性更強，代建將成為獨立的業務作為企業新的利潤點。同時，受市場下行壓力加大、居民購房預期持續走弱、出險房企紓困救助等因素影響，需要更多有經驗，有能力，有資源的企業去做好代建的業務，促進經濟面和社會面的壓力降到最低。

目前，政府代建機會已吸引了不少品牌房企競相參與，40余家TOP企業布局代建業務，同時各地政府主導項目不再對投標企業進行地域限制，有利於代建企業跨區域發展業務。

2022年，中原建業榮獲「2022中國房地產項目管理運營優秀企業」及「2022中國房地產代建領先品牌」，反映「建業」品牌價值。

四、疫情影响

據國家統計局公布的數據，2022年全國房地產開發投資同比下降10.0%，商品房銷售面積下降24.3%；商品房待售面積增長10.5%，房地產開發企業到位資金下降25.9%。與全國其他地方相比，2022年鄭州甚至河南的房地產市場下滑可能更為嚴重。河南房地產企業轉型慢。一旦外部環境惡化，如疫情防控、宏觀經濟增長放緩等，本地房地產企業持續運營受相當程度影響，進而導致市場主體信心不足、房地產市場冷清。

和過去兩年疫情爆發的經驗和規律來看，2022年的疫情最大的問題是這一輪的疫情沖擊到了中國經濟龍頭城市和核心區域，這些城市的經濟階段性停擺，造成的損失包括後續的連鎖反應，不容小覷。從2021年下半年開始，除了一線城市和經濟基本面強勁的新一線城市以及部分省會城市，絕大多數中國城市的房地產經濟領域，還有樓市房價就存在明顯的下行承壓情況，民營房地產開發商去杠桿，降風險，延續進入2022年，樓市持續普遍低迷，房價缺乏支撐。因為疫情，絕大多數人的經濟基本面受到沖擊，對現金流和未來預期的態度產生了負面變化。

五、大中原戰略

去年，本集團正式啟動大中原戰略。目前已取得重大成果，先後成立山西、新疆、海南、天津、陝西五個省外城市公司。除河南省外，集團在管項目涵蓋多個省份，包括安徽、山西、陝西、河北、新疆、海南六個省和自治區。本集團的「大中原戰略」具有非常大的競爭優勢，與大中原市場高度匹配，為本集團提供了很好的發展空間。

中原建業合夥人理事會於2022年12月成立，是中國輕資產發展模式經過七年探索結出的果實。中原建業城市合夥人理事會就是聚集志同道合的城市合夥人，推動成員企業間的合作，最終致力於推動中原城市化進程和社會全面進步。中原建業合夥人理事會需要利用信用和融資手段，為成員企業打通項目庫、資金庫，嫁接資源，同時為客戶打造優質產品，提供優質服務。最終使中原建業的品牌在大中原區域迅速鞏固、拓展、生根、開花。

六、未來業務計劃及策略

2023年，在大中原戰略的指導下，本集團將進一步優化業務模式結構，保持業務良性健康發展；本集團將聚焦管理，刀刀向內，審視內部管理不足，消除認知之障、能力之障、習慣之障，紮實推進各項基礎工作，穩步提升項目管理能力，守正創新，實幹爭先。同時，2023年亦是中原建業城市合夥人理事會成立後的開局之年，本集團將邁入新的征程，意義重大。2023年，本集團圍繞以下重點戰略計畫：

1、優化業務模式多元化發展

一是鞏固對高能級城市的研究及佈局，深化對政府代建、資本代建、諮詢服務等業務模式研究，力爭在五年內具備全品類代建綜合服務的能力；二是加強對接金融機構、資產公司、政府投資平台等，在現有政府代建、資本代建項目合作過程中，積累沉澱管理經驗，促進政府代建、資本代建業務模式的成熟化、標準化；三是有效借助於城市合夥人理事會資源，打造有本集團特色的符合輕資產行業發展需求的資本代建平台，助力輕資產行業發展。四是深化「合作夥伴分類管理」機制，完善合作夥伴信息檔案卡，實行動態化維繫，不斷提高重複合作率。

2、實現省外業務穩健發展

一是加強各業務線對省外市場特別是大中原區域的研究，形成可複製的經驗；二是針對不同的省外市場，逐漸形成符合當地市場的項目運營管控標準，以更客觀的視角推動省外項目運營；三是著力打造省外優秀項目，促進省外業務發展壯大；四是善省外品牌宣傳標準化體系，做好品牌傳播和形象輸出；五是與省外優質合作方暢通合作渠道，共享共擔鞏固省外業務持續發展。

3、持續推進降本提質增效工作

一是在項目「全流程精細化」管理的要求下，樹立全域「一盤棋」思維，提升項目效益和人均效能。二是持續推進產品創新、根據市場需要優化完善產品適配性，完善高質量產品品質與成本約束相結合的創新產品。三是優化完善供應商資源庫與設計管理考評機制，推動項目效率、質量管控工作落地執行。四是加強成本優化案例分析，提煉有價值、可推廣的優秀案例，提高項目管理體系化、標準化。

4、傳播中原建業代建強勢形象

一是堅持方向引領、品牌賦能，以「代建優勢梳理、代建故事傳播」為著力點，講好產品故事和交付故事，打造「萬元以下市場王者」的強勢形象；二是確保項目復工複產、按時保質交付實現品牌形象落地；三是鞏固客戶服務水平，強化客訴處理閉環管理。通過服務前置、風險前介管理、客訴管理等工作，結合「分段式主責+標準化管理」的維修體系，滿足准磨穩老各類業主訴求，提升品牌形象。

5、提高內控及合規工作標準

本集團作為代建行業的先行者，為確保業務的健康安全可持續發展，持續鞏固和強化合規性工作能力。一是嚴格按照各項管理制度及文件並監督執行效果，確保各項工作的合規性；二是加強業務研究，根據業務發展動態更新項目合作過程中各方權責，明晰業務規範、清晰管理邊界；三是繼續與合作方團隊開展合規相關的業務培訓，發揮合力，提高合規能力並保持高水準。

七、前景展望

2023年房地產政策進入全面寬鬆週期，將推動房地產業向高質量發展新模式平穩過渡。百強房企積極緊密佈局代建業務，各地政府主導項目不再對投標企業進行地域限制，有利於代建企業跨區域發展業務，代建業務發展前景廣闊。本集團始終堅持以項目「全流程精細化」管理為抓手，做精做細基礎管理工作，優化業務模式結構，創新提升產品力及服務力，持續鞏固中原建業代建管理核心競爭力，引領代建行業的健康、高質量發展。

財務分析

本集團於本年度內實現：

收入

本集團自提供房地產代建服務產生收入及收取管理服務費。影響收入的主要因素包括業務規模、在管項目數量及總在管合約建築面積、在管項目項目節點及進度以及銷售策略。於本年度內，收入為人民幣605.7百萬元，與2021年的人民幣1,301.4百萬元相比下降53.5%。收入下降主要受疫情反復及房地產市場低迷影響，而導致新簽約建築面積同比下降及在管項目合約銷量下降所致。按照在管項目是否位於河南省劃分的本集團收入情況如下：

	截至12月31日止年度				變動 增加／ (減少)
	2022年		2021年		
	人民幣 千元	佔收入 百分比	人民幣 千元	佔收入 百分比	
河南省項目	554,225	91.5%	1,208,028	92.8%	(54.1%)
除河南省外的項目	51,454	8.5%	93,421	7.2%	(44.9%)
合計	<u>605,679</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,301,449</u>	<u>100.0%</u>	<u>(53.5%)</u>

其他收入

其他收入主要為按攤銷成本計量的金融資產的利息收入及政府補助。於本年度內，其他收入為人民幣35.6百萬元，較2021年的人民幣34.9百萬元增加人民幣0.7百萬元。

人員成本

人員成本為本集團最大的成本項目，主要包括基本薪金及獎金、社會保險及其他福利以及建業地產股份有限公司(本集團前控股公司)向本集團的僱員支付的以權益結算的股份支付款。該等成本不包括已付因我們在管的房地產開發項目而派駐予相關項目公司僱員的薪金、獎金、社會保險及住房公積金和其他福利及費用，該等成本及費用由相關項目擁有人承擔並由項目擁有人直接向派駐人員支付。於本年度內，人員成本為人民幣123.1百萬元，較2021年的人民幣196.9百萬元下降37.5%。下降的主要原因是本年度內本集團組織架構調整，員工數量下降，導致人員成本減少。

其他經營開支

其他經營開支主要包括公司開銷、業務招待費、辦公及差旅開支。於本年度內，其他經營開支為人民幣58.7百萬元，較2021年的人民幣72.3百萬元下降18.9%。下降的主要原因是：(i)疫情和市場因素影響業務拓展，對應的業務招待費及差旅開支減少；及(ii)本年度內本集團組織架構調整，員工數量下降，對應的公司開銷及辦公開支減少。

所得稅

於本年度內，所得稅為人民幣100.1百萬元，較2021年的人民幣242.7百萬元下降58.8%。所得稅有效稅率為24.8%，較2021年有效稅率24.0%上升0.8個百分點，主要由於本公司於香港的附屬公司就中國附屬公司於2008年1月1日後賺取的溢利產生的股息分派按5%徵收預扣稅28.0百萬元。

年度溢利

於本年度內，淨利潤為人民幣303.5百萬元，較2021年的人民幣770.2百萬元下降60.6%。

貿易及其他應收款項

於2022年12月31日，貿易及其他應收款項為人民幣661.1百萬元，較2021年12月31日的人民幣568.2百萬元增加16.4%。主要是由於第三方墊款增加人民幣111.0百萬元。

合約資產

於2022年12月31日，合約資產為人民幣425.0百萬元，較2021年12月31日的人民幣300.5百萬元增加41.4%。主要是由於受疫情和房地產市場影響，本集團在管項目合約銷售金額下降。合約資產在未來將轉化為本集團的經營活動現金流入。

貿易及其他應付款項

於2022年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣116.2百萬元，較2021年12月31日的人民幣128.3百萬元下降9.4%。主要是由於其他應付款項及應計費用減少。

合約負債

於2022年12月31日，合約負債為人民幣292.0百萬元，較2021年12月31日的人民幣393.2百萬元下降25.8%。合同負債反映了於提供相關項目管理服務前的已收付款，本年度內減少主要是由於已收付款減少。

上市所得款項

股份於2021年5月31日成功在聯交所主板上市(「上市」)，現根據全球發售已發行合共328,172,000股股份，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為915.8百萬港元(相當於人民幣751.4百萬元)。下表列示截至2022年12月31日所得款項淨額的預定用途和實際用途：

所得款項用途	所得款項淨額的分配用途 人民幣 百萬元	佔總所得款項淨額的百分比	年度內動用的所得款項淨額 人民幣 百萬元	截至2022年12月31日的實際使用情況 人民幣 百萬元	於2022年12月31日未動用的所得款項淨額 人民幣 百萬元	時間表
1. 拓展「大中原」地區的新市場和新服務	300.5	40.0%	14.7	26.8	273.7	
1.1 設立新的區域分公司	75.1	10.0%	1.6	3.2	71.9	上市後一至三年
1.2 為我們的新分公司招募新僱員	180.4	24.0%	6.5	15.6	164.8	上市後一至三年
1.3 品牌推廣	22.5	3.0%	5.2	5.5	17.0	上市後一至三年
1.4 招募新僱員並努力開發新服務類型(包括政府項目及資本項目)	22.5	3.0%	1.4	2.5	20.0	上市後一至三年
2. 進行戰略投資和收購	270.6	36.0%	-	-	270.6	上市後一至三年
3. 加強信息科技系統	105.2	14.0%	7.5	10.0	95.2	上市後一至三年
4. 一般營運資金	75.1	10.0%	37.6	75.1	-	上市後一至二年
總計	751.4	100.0%	59.8	111.9	639.5	

認購新股份

於二零二二年十一月十八日(交易時段後)，本公司(作為發行人)與十二名認購人訂立十二份認購協議，內容有關按認購價每股股份0.80港元認購合共343,140,000股股份(「認購事項」)。於本公告日期，認購事項尚未完成。

認購事項所得款項淨額(經扣除認購事項所有適用成本及開支後)約為274,069,150港元。本集團擬動用認購事項的所得款項淨額如下：

所得款項用途	所得款項 用途的分配		佔所得 款項的 百分比	時間表
	(百萬港元)	(人民幣 百萬元)	(%)	
政府代建業務的發展	137.0	123.5	50.0%	於完成後3年內
資本代建業務的發展	123.3	111.1	45%	於完成後3年內
一般營運資金	13.7	12.4	5%	於完成後2年內
總計	274.1	247.0	100.0%	

有關認購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十一月十八日及二零二二年十二月十六日的公告。

財務資源管理及資本結構

本集團已採納全面的財政政策和內部控制措施來審查和管理我們的財務資源。

於2022年12月31日，現金及現金等價物為人民幣1,564.6百萬元(2021年12月31日：人民幣1,975.8百萬元)。於2022年12月31日，本集團概無任何借款，維持於淨現金狀態。於本年度內，本公司已派發股息合共人民幣440.2百萬元。

資本負債比率為借款總額除以權益總額。按截至相應日期的長期和短期計息銀行貸款與其他貸款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2022年12月31日，資本負債比率為零(2021年12月31日：零)。

債務

於本年度內，本集團並無任何重大借款。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行。因此，本集團承受最低外匯風險。惟人民幣及港元兌外幣貶值或升值可影響本集團的業績。本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險，管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

或然負債及資本承擔

於2022年12月31日，本集團並無任何重大或然負債及資本承擔。

資產抵押

於本年度內，本集團並無資產抵押事宜。

重大收購及出售

於本年度內，本集團並無重大收購及出售事項。

重大投資

於2022年12月31日，本集團無持有任何重大投資。

報告期後事項

於2022年12月31日之後及直至本公告日期，概無發生影響本集團的重要事項。

僱員及薪酬政策

截至2022年12月31日，本集團共有912名全職僱員，包括557名派駐至相關項目公司以進行本集團在管的房地產開發項目的僱員。

公司的可持續增長依賴僱員的能力及忠誠度。公司管理層明白實現僱員個人價值的重要性，並為在不同業務部門尋求職業發展的所有僱員建立透明的評估制度。公司建立以績效為基礎的僱員薪酬架構以獎勵僱員表現及業績。公司亦根據發展戰略及市場標準不時調整薪酬。促進公司內部良性競爭並最大限度激勵員工的潛能，不斷優化現行薪酬激勵體系，為保留和吸納優秀人才提供保證。

此外，公司認識到為僱員提供全面持續培訓計劃的重要性，以提高僱員的業務技能，增強其風險管理能力並幫助其展現高標準的勤勉盡職。公司根據僱員的任期為其提供各種側重點不同的培訓計劃。除內部培訓之外，亦聘請第三方培訓機構為我們的僱員提供線上及線下培訓。透過該等舉措，團隊成員可獲取有關行業趨勢及市場動態的最新資料，從而以充滿凝聚力及活力的穩定人才儲備支持公司長期及可持續的發展。

企業管治常規

為保障利益相關者權益，本集團致力達致高水平的企業管治標準。本公司已透過參照企業管治守則原則開展業務及於本公司治理框架中強調該等原則，應用上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的原則。據董事所深知，本公司於本年度已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出特定查詢後，本公司已確認董事均於本年度一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本年度，董事會認為購回股份可增加資產淨值及／或每股盈利，故本公司於本年度在聯交所購回合共7,044,000股股份，總代價約為7,174,000港元(包含交易費用)。於本公告日期，所有購回股份已購回但尚未註銷。

購回股份的詳情如下：

購回日期	已購回 股份數目	每股價格	
		最高 (港元)	最低 (港元)
2022年4月1日	320,000	1.22	1.22
2022年4月12日	370,000	1.27	1.23
2022年5月18日	350,000	1.15	1.12
2022年5月26日	256,000	1.18	1.11
2022年5月27日	250,000	1.14	1.12
2022年5月30日	420,000	1.16	1.13
2022年5月31日	250,000	1.19	1.14
2022年6月1日	670,000	1.19	1.16
2022年6月14日	380,000	1.26	1.2
2022年6月17日	246,000	1.23	1.16
2022年6月27日	250,000	1.16	1.16
2022年6月28日	430,000	1.18	1.15
2022年7月14日	520,000	0.95	0.90
2022年9月5日	650,000	0.77	0.72
2022年9月6日	306,000	0.79	0.78
2022年9月22日	260,000	0.74	0.70
2022年9月26日	680,000	0.72	0.70
2022年9月30日	436,000	0.70	0.67

除上文所披露者外，於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或購回本公司任何上市證券。

審核委員會審閱年度報告

本公司已成立審核委員會（「**審核委員會**」）並根據上市規則及企業管治守則訂立其書面職權範圍。於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即朱保國先生、徐穎先生及蕭志雄先生。蕭志雄先生為審核委員會主席。

審核委員會已連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並已審閱本集團於本年度的經審核綜合業績。

畢馬威會計師事務所工作範圍

本集團核數師畢馬威會計師事務所（執業會計師）已將載於初步公告的本集團本年度綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的財務數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額進行比較，並發現金額一致。根據香港會計師公會所頒佈之《香港核數準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核證工作準則》，畢馬威會計師事務所在此方面進行之工作並不構成審計、審閱及其他核證服務，故核數師並無發表任何核證。

股東週年大會

本公司之2023年股東週年大會（「**2023年股東週年大會**」）將於2023年5月31日（星期三）舉行。2023年股東週年大會通告將適時刊發並寄發予本公司股東。

末期股息

董事會已決議本年度的末期股息（「**末期股息**」）為每股普通股2.70港仙。末期股息須待2023年股東週年大會批准後方可作實，且該股息預期將於2023年7月31日（星期一）或前後向於2023年7月20日（星期四）名列本公司股東名冊的本公司股東派付。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2023年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將自2023年5月26日(星期五)至2023年5月31日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2023年5月25日(星期四)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為釐定本公司股東獲派建議末期股息的資格，本公司將自2023年7月19日(星期三)至2023年7月20日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2023年7月18日(星期二)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

刊發年度業績公告及年度報告

本公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.centralchinamgt.com)。本年度報告(載有上市規則附錄十六規定之所有資料)將適時寄發予本公司股東，並於前述聯交所及本公司網站刊載。

承董事會命
中原建業有限公司
主席
胡葆森

香港，2023年3月20日

於本公告日期：(1)主席及非執行董事為胡葆森先生；(2)執行董事為胡冰先生、陳愛國先生及段居偉先生；(3)非執行董事為李樺女士；及(4)獨立非執行董事為朱保國先生、徐穎先生及蕭志雄先生。