

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2026年6月30日止六個月的
未經審核中期業績公告**

財務摘要

- 截至2026年6月30日止六個月(「期內」)收入為人民幣61.7百萬元，較2025年同期下降55.8%。
- 期內錄得淨虧損人民幣26.0百萬元，而2025年同期則錄得淨利潤人民幣37.0百萬元。
- 期內每股基本虧損為人民幣0.71分，而2025年同期則錄得每股基本盈利人民幣0.94分。
- 董事會並無建議派發截至2026年6月30日止六個月之中期股息。

中期業績

中原建業有限公司(「本公司」或「中原建業」)董事(「董事」及各為一名「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同2025年同期的比較數字如下。中期業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並經董事會批准。

綜合損益表

截至2026年6月30日止六個月－未經審核(以人民幣列示)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	3	61,683	139,608
其他淨收入	4	10,151	8,518
人員成本	5(b)	(25,276)	(34,258)
折舊及攤銷開支	5(d)	(1,083)	(1,086)
其他經營開支		(27,158)	(19,523)
貿易及其他應收款項和合約資產 的減值虧損	5(c)	(45,341)	(44,000)
融資成本	5(a)	(8)	(79)
除稅前(虧損)/溢利	5	(27,032)	49,180
所得稅	6	1,035	(12,155)
期內(虧損)/溢利		(25,997)	37,025
以下應佔：			
本公司權益股東		(27,619)	35,836
非控股權益		1,622	1,189
期內(虧損)/溢利		(25,997)	37,025
每股(虧損)/盈利	7		
— 基本(人民幣分)		(0.71)	0.94
— 攤薄(人民幣分)		(0.71)	0.93

綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月－未經審核(以人民幣列示)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
期內(虧損)/溢利	(25,997)	37,025
期內其他全面收益(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虧損之股本投資 －公平值儲備(不可轉回)之變動淨額	(206)	(109)
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	961	3,551
期內其他全面收益	755	3,442
期內全面(開支)/收益總額	(25,242)	40,467
以下應佔：		
本公司權益股東	(26,864)	39,278
非控股權益	1,622	1,189
期內全面(開支)/收益總額	(25,242)	40,467

綜合財務狀況表

於2026年6月30日—未經審核(以人民幣列示)

		於2026年 6月30日 附註 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業及物業、廠房及設備		1,333	2,697
其他金融資產		1,150	1,356
遞延稅項資產		53,619	44,273
		<u>56,102</u>	<u>48,326</u>
流動資產			
合約資產		79,031	86,928
貿易及其他應收款項	8	371,413	441,927
現金及現金等價物	9	2,581,629	2,575,888
		<u>3,032,073</u>	<u>3,104,743</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	263,394	243,833
合約負債		127,729	193,571
租賃負債		133	685
即期稅項		117,899	110,758
		<u>509,155</u>	<u>548,847</u>
流動資產淨值		<u>2,522,918</u>	<u>2,555,896</u>
總資產減流動負債		<u>2,579,020</u>	<u>2,604,222</u>

綜合財務狀況表(續)

於2026年6月30日—未經審核(以人民幣列示)

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	—	136
	—	136
資產淨值	<u>2,579,020</u>	<u>2,604,086</u>
股本及儲備		
股本	32,204	32,204
儲備	<u>2,530,342</u>	<u>2,557,030</u>
本公司權益股東應佔權益總額	2,562,546	2,589,234
非控股權益	<u>16,474</u>	<u>14,852</u>
權益總額	<u>2,579,020</u>	<u>2,604,086</u>

未經審核中期財務報告附註

(除另有註明外，均以人民幣列示)

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)(「公司法」)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旺角亞皆老街8號朗豪坊辦公大樓49樓58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(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

截至2026年6月30日止六個月的本中期財務報告包含本公司及其附屬公司(「統稱「本集團」」)，本集團主要從事在中華人民共和國(「中國」)河南省及其他省份提供房地產代建服務。

1 編製基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定編製，包括遵從香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告。本報告於2026年8月31日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據2025年年度財務報表內所採納的相同會計政策編製，惟預期反映於2026年年度財務報表的會計政策變動除外。任何會計政策變動的詳情載於附註2。

管理層在編製符合香港會計準則第34號規定的中期財務報告時所作的判斷、估計及假設，會影響會計政策的應用，以及本年度截至現時的資產與負債以及收入及支出的呈列金額。實際的結果可能會與此等估計不同。

本中期財務報告載列簡明綜合財務報表以及若干解釋附註。附註包括對於瞭解本集團自2025年年度財務報表以來的財務狀況及表現變動有重大影響的事件及交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及當中的附註並不包括根據香港財務報告準則編製完整財務報表所需的一切資料。

2 會計政策變動

本集團所採納的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團採納的新訂及經修訂準則下列準則修訂與本集團業務經營有關，並於本集團二零二六年一月一日開始之財政年度首次生效：

- 《香港財務報告準則》第9號及《香港財務報告準則》第7號之修訂，金融工具之分類及計量
- 《香港財務報告準則》第1號、《香港財務報告準則》第7號、《香港財務報告準則》第9號、《香港財務報告準則》第10號及《香港會計準則》第7號之修訂，《香港財務報告準則會計準則》之年度改進—第11冊
- 《香港財務報告準則》第7號、《香港財務報告準則》第18號、《香港會計準則》第1號、《香港會計準則》第8號、《香港會計準則》第36號及《香港會計準則》第37號之修訂，財務報表中關於不確定性的披露

應用該等香港財務報告準則修訂本並未對此等簡明綜合財務報表載列的本集團會計政策、本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現的呈列及披露造成重大變動。

3 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) 收入分拆

按主要產品或客戶服務類別分拆的客戶合約收入如下：

截至6月30日止六個月	
2026年	2025年
人民幣千元	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	
61,683	139,608

(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本集團整體。資源按有利於本集團提升整體房地產代建服務活動之方式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絕大部分來自中國的業務活動，故並無呈列地區資料。

4 其他淨收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產的利息收入	8,281	8,460
政府補助金	2,000	13
其他	(130)	45
	<u>10,151</u>	<u>8,518</u>

5 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利乃經扣除以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
(a) 融資成本		
租賃負債之利息	<u>8</u>	<u>79</u>

截至6月30日止六個月	
2026年	2025年
人民幣千元	人民幣千元

(b) 人員成本

薪金、工資及其他福利	23,977	28,685
界定供款退休計劃供款	1,123	3,538
以股權結算以股份為基礎的付款開支	176	2,035
	<u>25,276</u>	<u>34,258</u>

(c) 貿易及其他應收款項和合約資產的減值虧損

本集團截至2026年及2025年6月30日止期間的貿易及其他應收款項以及合約資產的減值虧損／(撥回)載列如下：

截至6月30日止六個月	
2026年	2025年
人民幣千元	人民幣千元

減值虧損／(撥回)		
— 貿易應收款項	47,946	42,985
— 合約資產	(2,607)	2,037
— 其他應收款項	2	(1,022)
	<u>45,341</u>	<u>44,000</u>

截至6月30日止六個月	
2026年	2025年
人民幣千元	人民幣千元

(d) 其他項目

折舊開支		
— 擁有的物業、廠房及設備	24	105
— 使用權資產	781	703
— 投資物業	278	278
	<u>1,083</u>	<u>1,086</u>

無形資產的攤銷成本	<u>—</u>	<u>—</u>
-----------	----------	----------

6 所得稅

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅		<u>8,311</u>	<u>21,885</u>
遞延稅項			
暫時差額之產生及撥回		<u>(9,346)</u>	<u>(9,730)</u>
		<u>(1,035)</u>	<u>12,155</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) 於有關期間，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的所得稅適用稅率為16.5%。概無就香港利得稅作出撥備，乃由於本集團於有關期間並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入。
- (iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

根據中國企業所得稅法及海南省自貿試驗區(「海南自貿區」)的相關規例，除中原建業(海南)管理服務有限公司(「中原建業(海南)」)於有關期間享有優惠所得稅率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。

(iv) 預扣稅

對本公司於香港的附屬公司(「香港附屬公司」)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。

(v) 支柱二所得稅

本集團於香港註冊成立一間控股實體，而香港已於2025年1月1日起實施由經濟合作與發展組織頒佈之支柱二示範規則所制定的新稅務法例。截至2026年6月30日止六個月，由於本集團於中國內地的營運因與政府支持相關的額外稅項扣減導致實際稅率低於15%，本集團須就其於中國內地的營運在香港繳納新增的補足稅。截至2026年6月30日止六個月，本集團亦未產生任何因補足稅的即期稅項開支(截至2025年6月30日止六個月：無)。

7 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃基於中期期間本公司普通權益股東應佔(虧損)/溢利人民幣27,619,000元(截至2025年6月30日止六個月：溢利人民幣35,836,000元)及已發行普通股的加權平均數3,865,617,028股(2025年：3,832,309,631股)計算。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利乃通過調整發行在外的普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股已獲轉換而計算。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，每股攤薄(虧損)/盈利乃根據本公司權益股東應佔(虧損)/溢利及普通股加權平均數(經調整股份獎勵計劃的攤薄影響後)計算如下：

普通股加權平均數，攤薄：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
普通股加權平均數，基本	3,865,617,028	3,832,309,631
股份獎勵計劃的攤薄影響(附註i)	—	15,982,397
普通股加權平均數，攤薄	<u>3,865,617,028</u>	<u>3,848,292,028</u>

附註：

- (i) 截至2026年6月30日止六個月，已授出但尚未歸屬的44,570,000份股份獎勵並無計入每股攤薄虧損，原因為該等股份獎勵具有反攤薄作用。該等股份獎勵日後可能攤薄每股基本(虧損)/盈利。

8 貿易及其他應收款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	513,284	537,222
減：信貸虧損撥備	(263,475)	(215,529)
貿易應收款項及應收票據 (扣除虧損撥備)	249,809	321,693
應收關聯方款項(附註(a))	4,947	4,921
其他應收款項	109,898	108,303
按攤銷成本計量的金融資產	364,654	434,917
按金及預付款項	6,759	7,010
	371,413	441,927

附註：

(a) 應收關聯方及非控股權益款項均為無抵押、免息且無固定付款期限。

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：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
6個月內	27,684	110,732
6個月至1年	84,179	117,616
超過1年	137,946	93,345
	<u>249,809</u>	<u>321,693</u>

貿易應收款項及應收票據於確認應收款項時到期。

9 現金及現金等價物

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
簡明綜合財務狀況表及簡明綜合現金流量表中的 現金及現金等價物	<u>2,581,629</u>	<u>2,575,888</u>

10 貿易及其他應付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
應付關聯方款項	54,900	53,441
其他應付款項及應計費用	<u>208,494</u>	<u>190,392</u>
	<u>263,394</u>	<u>243,833</u>

應付關聯方款項為無抵押、免息且無固定付款期限。

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。

11 股息

董事會不建議派發截至2026年6月30日止六個月的任何股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

管理層討論及分析

營運回顧

一、業務概覽

2026年上半年，房地產行業持續處於存量調整週期，行業發展主線由增量開發轉向存量盤活、風險出清與品質提質。代建行業在深度調整中延續「中低速」增長態勢，行業整體新簽規模出現回調，市場競爭持續白熱化。中原建業作為深耕中原城市群的頭部代建服務商，在複雜嚴峻的市場環境中堅持戰略定力，主動適配行業變革、穩妥化解經營挑戰。

截至2026年6月30日，本公司累計簽約項目467個，累計簽約面積56.6百萬平方米。上半年在管項目實現合約銷售3,682百萬元，銷售面積0.7百萬平方米，交付房屋90.3萬平方米。期內，本公司持續優化業務結構，並訂立認購協議籌集資金，用於發展離岸困境資產基金，從而建立境內外雙向業務通道。依託穩定交付口碑與區域品牌壁壘，在行業持續承壓環境下保持穩健經營韌性。

二、宏觀形勢

2026年上半年，全球地緣衝突、關稅壁壘持續壓制全球經濟復甦節奏，海外市場需求偏弱。國內經濟保持溫和修復態勢，但內需復甦基礎尚不穩固，居民置業消費信心修復節奏平緩。房地產行業投資與新開工規模仍處低位，企業風險出清仍在持續。河南依託人口基數與存量待盤活地產規模，城市更新、保交樓專項紓困等政策密集落地，區域結構性機會突出。

政策端延續「控增量、去庫存、優供給」長效調控基調，各地加大爛尾項目處置、存量商品房盤活及保障房建設力度，金融機構與AMC加速出清不良不動產資產，紓困合作配套政策不斷完善。整體看，行業供需雙縮格局延續，市場回暖尚需時日，經營不確定性客觀存在。

三、代建市場

2026年，國內代建行業正式步入紅海競爭階段，行業整體規模維持高位，但增長動能放緩。市場由增量開發轉向存量運營，業務場景從傳統標準化開發，延伸至城市更新、不良資產盤活等複雜類型。政府代建成為主要增長引擎，不良資產紓困、存量盤活、城市更新構成重要新賽道；行業競爭焦點逐步從單純管理輸出，升級為品牌實力、資源整合、全週期綜合服務能力比拚。行業內企業經營分化持續加劇，結構性機遇與盈利壓力同步並存。

上半年，中原建業以經營修復與現金流安全為主線，在行業整體承壓背景下實現了核心運營指標的穩盤落地。交付端，超額完成半年度計劃，多個項目實現合同內提前交付；銷售端，各項經營指標按年度節奏有序推進，為下半年現金流儲備提供堅實支撐；產品端，拾板住宅、第四代空中庭院、低密府系三大產品線標桿項目相繼落地，首屆產品服務發展論壇成功舉辦，初步建立對外代建產品IP。管理端，精細化管理機制落地，總部下沉賦能一線、攻堅拓局的扁平化管理成效逐步顯現。

四、大中原戰略

「大中原」是中原建業長期堅定不移的核心發展戰略，公司持續落地「深耕河南、輻射中原、拓展周邊」中長期發展路徑，致力於將中原建業的品牌影響力與管理半徑從河南本土市場向有序延伸，搭建分層清晰、風險可控、質量優先的區域拓展體系。

省內憑藉多年深厚佈局，項目持續發揮「壓艙石」作用。上半年中原建業積極與地方政府平台公司、國企深化戰略合作，持續在保障性住房、城市更新及存量盤活等領域拓展服務邊界，進一步築牢區域競爭壁壘。省外受行業整體收縮影響，簽約進度不及預期，但戰略佈局持續推進，針對短期省外承壓現狀，公司將在下半年優化合作模式、聚焦優質圈層穩步突破。

五、期內項目發展

期內，新簽代建項目5個，新增合約建築面積374.5千平方米，較2025年同期減少48.8%，本期新簽約均為河南省內項目。本集團在管項目的合約銷售金額3,682百萬元，同比減少32.8%；合約銷售面積0.7百萬平方米，同比減少23.7%。截至2026年6月30日，本集團在管項目逾222個，在管項目建築面積28.1百萬平方米，其中省內項目建築面積24.7百萬平方米，省外項目總建築面積3.4百萬平方米。中原建業專注於大中原區域三、四線市場，省內外合計進駐137個縣市。省內總計107個：17個地級市，1個省直轄縣級市，89個縣及縣級市；省外合計30個：7個地級市，23個縣級市。

六、未來業務計劃及策略

2026年下半年，公司將以專業深耕、價值創造為核心總綱領，統籌運用現有境內經營資源，圍繞紓困代建、數字化轉型、區域深耕、組織人才建設、全週期風控、資本協同五大維度落地中長期經營策略：

1、佈局新賽道，發力困境物業紓困代建

國內不良不動產處置市場空間持續擴容。省內市場立足基本盤，深度參與保障性住房、城市更新、存量資產盤活、地方化債項目，持續提升政府類代建業務佔比；省外聚焦中原城市群500公里輻射圈優質區域，聯動AMC、地方紓困基金，打磨紓困代建專業能力。

組織層面，搭建資產盡調、債務重組、工程盤活、營銷交付全鏈條專項小組，面向停工爛尾、債務違約、地方化債存量項目提供一體化綜合紓困服務，開闢獨立於傳統住宅代建的增量收入。

2、數字化全鏈路升級，科技賦能經營提效

搭建AI驅動代建SaaS一體化管理平台，覆蓋投拓研判、工程進度管控、成本動態跟蹤、回款監控、客戶服務全流程，實現多項目線上標準化閉環管理，降低人工管理成本，同步提升跨區域項目統籌效率。

落地GEO生成式引擎數字營銷體系，依託生成式AI重構線上獲客、案場轉化、長期客戶運營鏈路，適配當下線上看房、智能諮詢市場趨勢，打造可全省、省外統一復用的數字化營銷標準，賦能全部在管項目成交轉化。

3、實施項目聚焦，以標桿與標準化產品驅動增值

堅持存量提質、增量做優，傾斜優質人力、品牌、營銷資源至現金流穩定、具備品牌示範價值的核心項目。持續實施「燈塔計劃」，在產品品質、工程交付、客戶滿意度等維度打造標桿項目，以單點樣板帶動全域運營水平提升，重塑並強化中原建業品牌公信力。

同步推進三大產品線全域複製，以抬板住宅、第四代空中庭院、低密府系為核心，完善產品標準手冊並開展內部宣講培訓，推動差異化產品從標桿驗證走向批量落地。將產品溢價、快速去化優勢轉化為實實在在的經營業績。

4、優化組織人才體系，搭建全週期長效風控屏障

持續扁平化優化組織架構，建立經營結果導向的考核體系，薪酬激勵與項目回款、服務費貢獻、客戶滿意度深度綁定；完善全流程管理制度，搭建重大經營風險識別、預警與處置機制，保障業務合規穩健運行。

強化企業文化建設，以「星光英雄」為精神旗幟，常態化開展季度標桿人物、標桿項目評選，讓實幹擔當、價值貢獻的員工獲得認可與激勵，將企業文化轉化為業務攻堅的內生動力，同步完善員工保障與成長通道，提升團隊穩定性與凝聚力。

構建「前端准入—中端監控—後端處置」三級風險管控閉環。前端強化合作方資金實力、履約信用盡調，建立黑名單機制，從源頭降低違約及欠款風險；中端對經營困難項目啟動集團專項幫扶；後端固化資產盤活、司法清收標準化流程。

5、深化資本協同佈局，拓寬業務發展資金通道

高效運用本次新股認購募集資金，按既定規劃投入離岸困境資產基金、數字化研發、境外營運配套；依託香港上市主體搭建境內外聯動經營體系，打通離岸資金通道，彌補集團現金集中留存境內的靈活性短板，強化與境外資管機構合作能力，為紓困代建跨區域拓展提供穩定資本支撐。

七、前景展望

展望2026年下半年，房地產行業存量調整週期仍將延續，傳統住宅代建賽道費率下行、市場競爭加劇的客觀壓力持續存在。但政策端持續加碼，保交樓、城市更新、地方化債、不良資產處置，代建行業結構性增量空間清晰可觀。

依託三十餘年中原區域深耕積澱、成熟的全週期交付運營能力、政企合作資源儲備，疊加2026年認購事項募資帶來的離岸資產管理、數字化智能轉型雙重增量動能，能夠有效對沖傳統業務經營影響。

未來，中原建業將徹底摒棄粗放規模擴張路徑，堅守輕資產、低風險經營底色，持續錨定專業深耕與長期價值創造，統籌推進離岸紓困基金落地、數字化體系全面上線、大中原市場深耕、全鏈條風控體系完善各項核心工作，持續優化收入結構、穩步修復經營指標與資本市場信心，以穩健、高質量、可持續發展，回饋全體股東、合作方與廣大客戶。

財務分析

本集團於期內實現：

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、在管項目節點及進度以及銷售策略。於本期內，收入為人民幣61.7百萬元，與2025年同期的人民幣139.6百萬元相比下降55.8%。收入下降主要是受到國內房地產市場持續低迷的影響。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6月30日止六個月				
	2026年		2025年		變動 增加／ (減少)
	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	61,358	99.5%	127,709	91.5%	(52.0%)
除河南省外的項目	<u>325</u>	<u>0.5%</u>	<u>11,899</u>	<u>8.5%</u>	<u>(97.3%)</u>
合計	<u><u>61,683</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>139,608</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>(55.8%)</u></u>

其他淨收入

其他淨收入主要包括按攤銷成本計量的金融資產的利息收入，政府補助和匯兌損益。於本期內，其他淨收入為人民幣10.2百萬元，較2025年同期的人民幣8.5百萬元上升人民幣1.6百萬元。上升的主要原因是期內取得政府補助增加所致。

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。於本期內，人員成本為人民幣25.3百萬元，較2025年同期的人民幣34.3百萬元下降26.2%。下降的主要原因是本期內本集團實施了更為嚴格的績效考核制度。

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。於本期內，其他經營開支為人民幣27.2百萬元，較2025年同期的人民幣19.5百萬元增加39.1%。增加的主要原因為集團專業服務費增加所致。

減值虧損

減值虧損主要包括貿易應收款項減值虧損，合約資產虧損，其他應收款項虧損。於本期內，減值虧損為人民幣45.3百萬元，較2025年同期的減值虧損人民幣44.0百萬元增加人民幣1.3百萬元。減值虧損持續維持於較高水平，主要由於國內房地產市場持續低迷，若干應收款項的信用風險仍然較高及回款放緩。本集團按照預期信用損失模型重新評估相關金融資產，並據此審慎計提減值撥備。

期內(虧損)／溢利

於本期內，淨虧損為人民幣26.0百萬元，而2025年同期則錄得淨利潤人民幣37.0百萬元。由盈轉虧主要由於國內房地產市場持續低迷導致收入下降，以及若干應收款項的信用風險仍然較高及回款放緩，因而持續確認應收款項減值虧損。

貿易及其他應收款項

於2026年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣371.4百萬元，較2025年12月31日的人民幣441.9百萬元降低16.0%。減少的主要原因是收入減少所致。

合約資產

於2026年6月30日，合約資產為人民幣79.0百萬元，較2025年12月31日的人民幣86.9百萬元減少9.1%。主要是由於收入減少。

貿易及其他應付款項

於2026年6月30日，貿易及其他應付款項為人民幣263.4百萬元，較2025年12月31日的人民幣243.8百萬元上升8.0%。該上升主要是受到國內房地產市場持續承壓，公司對經營費用的支付更加謹慎。

合約負債

於2026年6月30日，合約負債為人民幣127.7百萬元，較2025年12月31日的人民幣193.6百萬元下降34.0%。合約負債反映了於提供相關項目管理服務前的已收付款，本期內減少主要由於已收付款減少。

上市所得款項用途

本公司普通股(「股份」)於2021年5月31日成功在聯交所主板上市(「上市」)，現據此已發行合共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2026年6月30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 %	期內 動用的 所得款項 淨額 人民幣 百萬元	截至2026年 6月30日 的實際 使用情況 人民幣 百萬元	於2026年 6月30日 未動用的 所得款項 淨額 人民幣 百萬元	時間表 (附註)
1. 拓展「大中原」地區的新市場和新服務	300.5	40.0	1.3	64.8	235.7	
1.1 設立新的區域分公司	75.1	10.0	0.1	7.0	68.1	於2027年 12月31日前
1.2 為我們的新分公司招募新僱員	180.4	24.0	1.2	32.1	148.3	於2027年 12月31日前
1.3 品牌推廣	22.5	3.0	–	22.5	–	於2027年 12月31日前
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	–	3.2	19.3	於2027年 12月31日前
2. 進行戰略投資和收購	270.6	36.0	–	–	270.6	於2027年 12月31日前
3. 加強信息科技系統	105.2	14.0	–	12.5	92.7	於2027年 12月31日前
4. 一般營運資金	75.1	10.0	–	75.1	–	上市後 一至二年
總計	<u>751.4</u>	<u>100.0</u>	<u>1.3</u>	<u>152.4</u>	<u>599.0</u>	

附註：根據最初時間表，用於「拓展「大中原」地區新市場和新服務」、「進行戰略投資及收購」及「加強信息科技系統」的所得款項，原預期將於上市後三年內悉數動用（即於2024年5月前）。然而，由於中國房地產市場下行，市場需求下降，本集團業務拓展亦因此受到影響，該等所得款項預期悉數動用時間已延後至上市後五年內（即於2026年5月前），相關情況已於本公司截至2023年12月31日止年度之年報中披露。鑒於中國房地產市場下行趨勢持續，本集團於河南省內及其他省份的業務拓展均受到顯著阻礙。此外，越來越多國內房地產開發商進入代建行業，導致行業競爭加劇。鑒於國內房地產開發商所面臨的財務風險尚未完全化解，本集團在投資決策方面採取更為審慎的態度。經審慎考慮並對本集團的營運及業務策略，以及上述中國代建市場面臨的挑戰進行詳細評估後，董事會認為本集團的業務拓展將進一步延後，並已議決將上述所得款項預期悉數動用時間進一步延長至2027年12月31日。

2023年認購新股份

於2022年11月18日（交易時段後），本公司（作為發行人）與十二名高淨值獨立認購人訂立十二份認購協議，內容有關按認購價及淨認購價每股認購股份0.80港元認購合共343,140,000股認購股份（「**2023年認購事項**」）。於認購協議日期，每股股份收市價為0.62港元。2023年認購事項項下認購股份之總面值為3,431,400港元。2023年認購事項已於2023年5月3日完成。

董事認為，2023年認購事項將有利於本集團的長期發展，提供良機以籌集額外資金，加強財務狀況並擴充本公司的股東基礎及資本基礎，從而促進其業務的未來增長及發展以及增加股份的流動性。董事尤其相信2023年認購事項乃本公司擴大本集團政府代建及資本代建業務規模的合適機會，同時允許本集團維持現有內部現金資源。

2023年認購事項所得款項淨額(經扣除2023年認購事項所有適用成本及開支後)約為274.1百萬港元。下表載列截至2026年6月30日認購事項所得款項淨額的擬定用途及實際用途：

所得款項用途	2023年認購事項		佔2023年	期內已	截至2026年	於2026年	時間表
	所得款項用途的分配		認購事項	動用所得	6月30日的	6月30日	
	(人民幣 百萬港元)	(人民幣 百萬元)	的百分比 (%)	款項淨額 (人民幣 百萬元)	實際用途 (人民幣 百萬元)	未動用所得 款項淨額 (人民幣 百萬元)	(附註)
政府代建業務的發展	137.0	123.5	50.0	-	-	123.5	於2027年 12月31日前
資本代建業務的發展	123.4	111.1	45.0	-	-	111.1	於2027年 12月31日前
一般營運資金	13.7	12.4	5.0	-	12.4	-	於2023年認購 事項完成後 2年內
總計	<u>274.1</u>	<u>247.0</u>	<u>100.0</u>	<u>-</u>	<u>12.4</u>	<u>234.6</u>	

附註：根據最初時間表，用於「政府代建業務的發展」及「資本代建業務的發展」的所得款項，原預期將於完成2023年認購事項後三年內悉數動用(即於2026年5月前)。鑒於中國房地產市場下行趨勢持續，本集團於河南省內及其他省份的業務拓展均受到顯著阻礙。越來越多國內房地產開發商進入代建行業，導致行業競爭加劇。鑒於國內房地產開發商所面臨的財務風險尚未完全化解，本集團在業務發展決策方面採取更為審慎的態度。此外，本集團於政府代建及資本代建領域的業務發展需要具備較強的品牌公信力，而本公司股份暫停買賣已對此造成影響。經審慎考慮並對本集團的營運及業務策略，以及上述中國代建市場面臨的挑戰及市場需求下降進行詳細評估後，董事會認為本集團政府代建及資本代建業務的規模化進展將有所延後，並已議決將上述所得款項預期悉數動用時間延長至2027年12月31日。

有關2023年認購事項的詳情，請參閱本公司日期為2022年11月18日及2022年12月16日的公告。

2026年認購新股份

於2026年6月18日，本公司根據一般授權分別與Star Bliss Investment Limited (「**Star Bliss**」) 及Regulus Culture Limited (「**Regulus Culture**」，連同Star Bliss統稱「**認購人**」) 訂立兩份獨立認購協議(「**認購協議**」)，據此，本公司已有條件同意配發及發行，而Star Bliss及Regulus Culture已有條件同意分別認購600,000,000股新股份及173,000,000股新股份，認購價為每股股份0.09港元(「**2026年認購事項**」)。每股股份0.09港元的認購價較於2026年6月18日(即認購協議日期)在聯交所所報收市價每股0.099港元折讓9.09%。

Star Bliss為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司，並由新岸資本控制。新岸資本為一家領先的中國私募信貸及私募債務投資管理機構，在中國及香港私募股權及不良債務領域擁有深厚經驗。Regulus Culture為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。

於本期間結束後，認購協議所載之先決條件已獲達成，而2026年認購事項已於2026年8月14日完成。於完成時，本公司已向Star Bliss配發及發行600,000,000股新股份，並向Regulus Culture配發及發行173,000,000股新股份。

董事認為，基於以下理由，2026年認購事項符合本公司及股東之整體利益：

本公司一直積極監察行業內的結構性機遇，並探索與資產管理公司及地方不良資產紓困基金合作以發揮協同效應，為盤活不良資產及困境項目提供綜合解決方案，同時發展困境項目管理的專業能力。因此，Star Bliss的認購是一項策略性舉措，透過將本集團的房地產代建專業知識與Star Bliss在不良資產領域的經驗及交易尋源能力相結合，促進雙方合作。憑藉此潛在戰略合作夥伴關係，本集團可獲得更多接觸中國及香港困境項目機遇的渠道，並增強其提供增值重組及盤活服務的能力。2026年認購事項籌集的資金將支持本集團擴展困境房地產代建業務，並投資於技術創新，以提高其房地產代建服務的效率及生產力。因此，2026年認購事項的投資可增強本集團的競爭地位，使其收入來源多元化，

並推動長期可持續增長。其亦表明認購人對本集團未來發展及前景的信心。董事認為，2026年認購事項將加強本集團的資本基礎並提升其財務靈活性，從而支持其業務發展。2026年認購事項亦提供寶貴機遇，以進一步提升本集團整體財務狀況。

2026年認購事項的所得款項總額及所得款項淨額(經扣除相關開支後)分別約為69.6百萬港元及69.2百萬港元。本公司擬將2026年認購事項所得款項淨額用作以下用途：

	所得款項 用途金額 (港元)	預期動用 時間表
發展困境物業的房地產代建業務，方法為將所得款項注入將與資產管理公司合作成立的離岸困境資產基金	50.0百萬	於2027年 6月30日前
房地產代建服務數字化及智能化升級的研發	15.0百萬	於2027年 6月30日前
— 開發用於房地產代建的AI驅動SaaS平台	10.0百萬	
— 開發及實施全面的生成式引擎優化(GEO) 驅動數字營銷計劃	5.0百萬	
一般營運資金	4.2百萬	於2027年 6月30日前
— 支付本公司在香港的日常運營成本 及其董事袍金	2.0百萬	
— 支付本集團聘請的專業方產生的費用	1.2百萬	
— 聘請駐香港的新員工以發展本集團的 新業務	1.0百萬	

由於2026年認購事項於2026年6月30日後方告完成，故於2026年6月30日，本公司尚未將2026年認購事項所得的任何款項用作任何用途。

有關2026年認購事項的進一步詳情(包括2026年認購事項所得款項用途的背景以及2026年認購事項的理由及裨益)，請參閱本公司日期為2026年6月18日、2026年7月17日、2026年7月30日及2026年8月14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本集團的財務資源。

於2026年6月30日，現金及現金等價物為人民幣2,581.6百萬元(2025年12月31日：人民幣2,575.9百萬元)。於2026年6月30日，本集團概無任何借款，維持於淨現金狀態。

資本負債比率為借款總額除以權益總額，即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2026年6月30日，資本負債比率為零(2025年6月30日：零)。

債務

於本期內，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，但會持續密切監察外匯風險，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2026年6月30日，本集團並無任何重大或然負債及資本承擔。

資產抵押

於本期內，本集團並無資產抵押事宜。

重大收購及出售

於本期內，本集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

重大投資

於2026年6月30日，本集團無持有任何重大投資。

僱員及薪酬政策

截至2026年6月30日，本集團共有444名全職僱員，包括278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。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發員工的潛能，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本集團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，從而確保公司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C1所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）的原則。

據董事所深知，除偏離企業管治守則守則條文第F.1.3條外，本公司於本期內已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

根據《企業管治守則》之守則條文第F.1.3條，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請首席獨立非執行董事(如有)以及審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。若任何委員會主席未能出席，主席應邀請相關委員會的另一名成員出席，否則應邀請其正式指定的代表出席。

由於其他商務事宜，胡葆森先生(本公司董事會及提名委員會主席兼非執行董事)並無出席於2026年6月10日舉行的股東週年大會（「**股東週年大會**」），亦無出席於2026年6月24日舉行的股東週年大會續會（「**股東週年大會續會**」），連同股東週年大會統稱「**2026年股東週年大會**」。然而，劉殿臣先生(本公司審核委員會主席兼獨立非執行董事)、張學軍先生(本公司薪酬委員會主席兼獨立非執行董事)、裴剛先生(本公司提名委員會成員兼執行董事)及王哲女士(本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員兼獨立非執行董事)等均親身或以電子方式出席股東週年大會及股東週年大會續會，以與本公司股東保持持續對話及溝通，並鼓勵股東參與其中。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出具體查詢後，本公司確認，所有董事本期內一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券(包括出售庫存股份)。

報告期後事項

誠如本公告「2026年認購新股份」一節所披露，2026年認購事項已於2026年8月14日完成，據此，本公司向Star Bliss配發及發行600,000,000股新股份，並向Regulus Culture配發及發行173,000,000股新股份。除上文所述者外，於2026年6月30日之後及直至本公告日期，概無影響本集團的重大事項發生。

審核委員會審閱中期業績

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。審核委員會已連同管理層討論本集團所採納的會計原則及政策，並已審閱本集團期內的未經審核中期綜合財務報表。

中期股息

董事會議決不宣派截至2026年6月30日止六個月的任何股息(2025年6月30日：無)。

刊發中期業績公告及中期報告

本公告刊登於香港聯合交易所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.centralchinamgt.com)。截至2026年6月30日止六個月的中期報告(載有上市規則規定之所有資料)將適時寄發予本公司股東，並於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，2026年8月31日

於本公告日期，(1)主席兼非執行董事為胡葆森先生；(2)執行董事為王軍先生、劉琳女士、裴剛先生及王凱先生；及(3)獨立非執行董事為張學軍先生、劉殿臣先生、董曉春女士及王哲女士。