

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作任何聲明，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。

本公告由本公司刊發，僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



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)

補充公告

根據一般授權認購新股份

茲提述中原建業有限公司(「本公司」)日期為2026年6月18日的公告(「該公告」)及本公司日期為2026年7月17日的公告，內容有關根據一般授權認購新股份。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此向本公司股東及潛在投資者提供有關(i)所得款項預定用途；(ii)認購事項的理由及裨益；及(iii)認購人資料的進一步資料。

所得款項用途

誠如該公告所披露，本公司擬將認購事項所得款項淨額作以下用途，而本公司謹此就所得款項預定用途提供所得款項分配的進一步細分及預期動用時間表以作補充：

	所得 款項用途 (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	

有關困境物業的房地產代建業務發展的進一步背景

本集團建議發展困境物業的房地產代建業務，專注於中國不良及困境房地產項目的重組及盤活。根據中國國家金融監督管理總局的數據，截至2025年底，中國商業銀行不良貸款餘額達到約人民幣3.5萬億元，風險日益集中於房地產行業。在此背景下，不良資產市場持續擴大，預計2026年總交易額將超過人民幣1萬億元，而房地產開發商違約事件增多及未完工項目持續對房地產重組及盤活產生強勁需求。

本集團旨在利用中國不良資產增加所帶來的市場機遇，在國家政策支持「保交樓」及保全該等不良及困境房地產項目價值的背景下，發展此業務流。目前，拍賣處置市場的流拍率較高，而該等不良及困境房地產項目的傳統處置方法通常被認為效率低下。因此，市場對結合資金、項目及運營管理的綜合解決方案有明確需求，這為此業務模式提供了有效基礎。

本集團旨在通過兩個主要渠道獲取困境房地產項目：

- (i) 項目可通過中國法院認可的破產程序收購，其中資金注入可採用(a)共益債務融資模式，即該等資金用於項目完工及必要成本，其償還享有法院及債權人同意的優先地位，從而保障投資；或(b)在重組過程中收購控股權益，即資金促進項目盤活，並使本公司能夠在項目完成後通過出售物業實現投資回報。
- (ii) 對於處於相對較輕困境的項目，本集團可能會尋求直接投資機遇。通過部署其綜合項目開發及運營管理等能力，本集團能夠提升項目執行力、加速完成並提升資產價值，從而獲取項目交付及變現的全部經濟效益。

誠如該公告所披露，新岸資本於在岸及離岸不良市場（包括香港及中國）的不良資產投資方面擁有豐富經驗，並在資產評估、風險管理及重組方面具備強大能力，同時擁有成熟的採購渠道及優質困境房地產項目的強大儲備。其亦提供信貸解決方案，並憑藉在亞洲私募信貸市場的豐富經驗尋求

不良債務機遇。新岸資本的現有資產管理規模(AUM)約為300百萬美元。其投資平台於中國信貸市場擁有逾20年經驗，而其團隊已受託為機構投資者(包括主權財富基金、養老金、保險公司、捐贈基金及家族辦公室)管理超過20億美元的私募信貸、困境債務及特殊情況投資。新岸資本的核心團隊成員已共事逾十年，管理中國困境資產及結構性信貸資產超過16億美元。該團隊累計收購28個不良貸款資產組合，並完成了四項特殊情況信貸交易的投資。該等交易涉及債務總額約68.8億美元，涵蓋逾9,390筆相關貸款，已投入資本超過945百萬美元。新岸資本目前主要透過基金，專注投資於私募信貸、困境債務、不良貸款、房地產抵押貸款及結構性信貸領域。其過往業績源於從困境資產中發掘、重組及收回價值，並非常重視第一留置權抵押品保障及下行風險管理。鑒於本集團在代建行業的穩固地位，擁有超過260個在管項目，其在管理房地產建設(包括困境項目)方面擁有良好往績記錄。認購人A認可本集團在代建方面的優勢及專長。通過此次戰略投資與合作，本集團將能夠利用新岸資本的專長及項目儲備，獲取優質困境房地產項目，這將有利於該業務的增長與發展。

於2025年12月31日，本集團有269名僱員，主要服務於本集團的房地產代建業務，並已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。該等在代建方面擁有豐富經驗的僱員將被調配至困境房地產代建業務。

本集團亦預計將委任管理層人員管理困境房地產代建業務的發展，包括已被委任為本集團聯席總裁並將監督該業務發展的王東先生。王先生於財務管理(包括財務重組及困境資產管理)方面擁有逾19年經驗。彼自2006年7月至2008年7月任職於招商銀行合肥分行，之後自2008年8月至2015年3月任職於徽商銀行公司銀行部及投資銀行部，主要負責債券發行、供應鏈融資及其他公司融資活動。自2015年3月至2024年2月，王先生於國厚資產管理股份有限公司擔任多個職務，其最終職位包括執行總裁、聯席總裁及總裁。在其任期內，彼負責企業債務重組、困境房地產業務、上市公司重組、困

境及破產項目投資以及破產管理。王先生於2006年獲得西南財經大學統計學碩士學位。彼其後於2021年完成北京大學光華管理學院的高級管理人員工商管理碩士課程。自2025年9月起，彼入讀香港中文大學的EMBA課程。

本集團目前預計發展困境房地產代建業務的資金需求約為300百萬港元，其中包括(i)約250百萬港元由本集團以其現有在岸財務資源注入，預期將(視乎上文所述困境房地產項目的性質)用於投資在岸困境房地產項目的股權及結算建設工程及竣工驗收項目的未償付款項、項目經營開支及為完成困境房地產項目而產生的其他潛在開支；及(ii)約50百萬港元來自認購事項籌集的資金，將用於與資產管理公司(包括新岸資本)合作設立一隻離岸困境資產基金，以投資於本集團及新岸資本所識別的困境及不良房地產項目(詳情見上文)，尤其是離岸困境物業項目以及透過離岸股權架構持有的在岸困境物業項目。

據預計，為進行盡職調查、調配代建資源以及將該等項目完工並出售而對困境房地產項目作出的投資成本約為每個項目人民幣60百萬元。因此，上述建議資金需求預計將用於不同項目。

本集團預計將於投資後三年內或前後完成困境項目的盤活並退出該項目。經計及包括代建費及其他經營開支在內的必要成本後，本集團預計每個項目的整體平均年化回報率約為每年10%。

有關房地產代建服務數字化及智能化升級研發的進一步背景

本公司計劃將所得款項淨額15百萬港元作以下用途：

- (1) 10百萬港元用於開發用於房地產代建的AI驅動SaaS平台；及
- (2) 5百萬港元用於開發及實施全面的生成式引擎優化(GEO)驅動數字營銷計劃。

就AI驅動SaaS平台而言，鑒於獲取地塊的挑戰以及在出現可行機遇時需要加快決策過程，市場需要簡化通常耗時且成本高昂的可行性研究流程。AI驅動SaaS平台涵蓋從數據整合到自動生成可行性報告的端到端能力。投資將主要支持技術開發、數據採集、AI模型訓練及雲基礎設施，以及測試、合規及運營設置。

至於生成式引擎優化(GEO)驅動數字營銷計劃，本公司預計全面的GEO驅動數字營銷計劃將使本集團能夠在AI搜索及線上平台加強其品牌知名度及獲客。該市場推廣計劃將推廣本集團各類房地產代建服務，包括商業代建、政府公建代建、文旅景區改善管理。透過分階段執行，目標於2027年6月30日前完成，此研發項目旨在建立一個標準化、可擴展的數字市場推廣系統，以加強全國客戶覆蓋、鞏固品牌權威，並建立長期的可重複使用且具成本效益的市場推廣資產。

認購事項的理由及裨益

本公司謹此進一步補充，於本公告日期，本公司於2021年5月31日首次公開發售(「**首次公開發售**」)及於2023年5月3日完成之認購新股份(「**2023年認購事項**」)的未動用所得款項淨額，已較本公司2025年年度報告所披露的相應金額有所減少，而本公司目前有來自首次公開發售的未動用所得款項淨額人民幣599.0百萬元及來自2023年認購事項的未動用所得款項淨額人民幣234.6百萬元。誠如本公司2025年年度報告所披露，首次公開發售及2023年認購事項的所得款項擬定用途及動用餘下未動用所得款項淨額的預期時間表維持不變。

本公司認為，政府代建業務及資本代建業務的發展仍為本集團業務發展計劃的一部分。本公司已與河南省27家政府平台公司及八家國企訂立戰略合作，以發展該等業務分部。由於(i)中國房地產市場的低迷；(ii)與其他進入代建行業的中國房地產開發商的激烈競爭；及(iii)本公司股份先前於聯交所暫停買賣對本公司聲譽及品牌信譽的影響，本公司在擴大該等業務分部方面面臨挑戰。然而，鑒於該等業務分部可為本公司帶來穩定的項目儲備，本公司繼續利用首次公開發售及2023年認購事項籌集的資金，評估及審視該等業務分部的擴展。本公司在開拓「大中原」地區新市場以及發展政府代建業務及資本代建業務方面亦取得進展，於2026年上半年動用首次公開發售所得款項淨額人民幣1.3百萬元設立新的區域分公司辦事處及為新分公司招聘新員工。儘管本公司仍在物色合適的政府項目及資本項目，惟預期對該等配備新區域團隊的新區域辦事處的持續投入，將使本公司能夠進一步發掘新市場的潛在機遇，並直接與當地項目擁有人對接，從而提升其獲取及發掘新房地產項目的能力。

本公司預期，待中國房地產市場復甦後，隨著上述政府代建業務及資本代建業務分部的擴展，尤其是成立困境物業的房地產代建業務(此舉將使本公司能夠在中國房地產市場仍處於低迷時抓住新機遇)，本公司可著手物色對信譽良好、具備合適資質且在建設項目方面擁有良好往績記錄的房地產相關建設諮詢公司、成本諮詢公司及項目監理企業的戰略投資及收購，以及加強信息科技系統及基礎設施，以擴大本公司承接各類儲備項目的廣度及能力，並提高本公司在進行相關代建工作時的效率及生產力。

由於首次公開發售及2023年認購事項的所得款項用途主要與發展政府代建業務及資本代建業務有關，而該業務擴展計劃已受到中國房地產市場低迷的影響。成立困境物業的房地產代建業務分部將使本公司能夠使其物業項目來源多樣化。本公司與新岸資本的戰略合作使本公司能利用新岸資本在中國及香港困境資產方面的經驗及交易尋源能力，因此，認購事項籌集的部分所得款項將專門用於發展困境物業的房地產代建業務。本公司與新岸

資本已就於房地產及特殊資產領域探索價值重組機遇事宜，訂立一份不具約束力的諒解備忘錄。本公司仍在與新岸資本商討戰略合作的詳細條款，包括成立離岸困境資產基金（「**離岸基金**」）項下的投資條款，並可能於認購事項完成後不久落實有關安排。雙方計劃於2026年第三季度成立離岸基金，以便本公司啟動困境物業房地產代建業務。

根據初步討論，鑒於新岸資本長期投資於困境房地產項目，並一直尋求與長期合作夥伴合作以盤活困境房地產項目，預期由新岸資本物色並認為適合由本公司承擔房地產代建服務的困境房地產項目可透過該離岸基金進行投資。根據現有構想，本公司及新岸資本將共同負責透過各自的網絡為該離岸基金尋找項目，倘出現合適項目，該等項目將由該離岸基金的投資委員會審議，該委員會將由本公司及新岸資本的代表組成，並將主要負責項目評估、投資策略制定、管理方向以及退出策略及機制，以及篩選合適項目，以決定是否應透過該離岸基金收購或投資相關項目。此舉可讓本公司及新岸資本在投資及項目執行方面，充分運用各自的資源優勢為本公司尋找合適項目。

分配予房地產代建服務數字化及智能化升級研發的所得款項淨額主要用於利用AI技術高效尋源及評估地塊，以及擴大本公司的市場推廣舉措，此與首次公開發售所得款項擬定用途項下建議的加強信息科技系統及基礎設施不同，後者主要用於促進及提高代建運營的效率。因此，建議的房地產代建服務數字化及智能化升級將使本公司能夠利用最新的AI及其他近期技術來改善項目儲備，而非僅僅優化內部代建運營系統以提高代建流程的效率。

本公司已考慮其他集資方式的可能性。然而，鑒於困境房地產項目的性質，公司難以獲得銀行融資為該等房地產項目的投資及／或盤活提供資金。此外，新岸資本的認購為本集團提供獨特的戰略合作關係。新岸資本亦視股權參與為最有效的架構，以利用本集團的能力，同時共同建立一個可擴展的困境房地產管理平台，支持長期可持續增長及價值創造。

本集團現金及現金等價物約99.9%存於中國。首次公開發售及2023年認購事項籌集的所得款項淨額已匯往中國。將資金從中國匯往香港(尤其是透過中國附屬公司股息分派這一較為普遍及公認的匯款方式)須遵守多項監管及合規規定。於任何匯款前，中國附屬公司必須滿足若干先決條件，包括繳足其註冊資本、提取法定儲備、彌補任何累計虧損，以及利潤分配獲董事會批准。匯款流程通常需要編製經審核財務報表、董事會決議、稅務申報文件及相關完稅證明文件，其後再由銀行進行審查及辦理外匯合規手續。完成該等程序及取得監管合規許可(包括稅務機關及外匯合規審查)所需時間可能較長，且視乎具體情況，可能需要數月時間。為把握與新岸資本及其他潛在離岸資產管理公司戰略合作所帶來的機遇，認購事項的所得款項淨額將為本公司提供靈活性，以將籌集的離岸所得款項用於未來與新岸資本等離岸資產管理公司就境內外困境物業項目進行投資及合作，尤其是投資於透過離岸股權架構持有的困境物業項目。

基於上文所述，董事會認為認購事項符合本公司及其股東之整體最佳利益。

認購人A的資料

認購人A由Star Precision Developments Limited持有70%權益，而Star Precision Developments Limited由Shore Vest Credit Opportunities II, L.P.(由其普通合夥人Shore Vest Partners GPII, LLC管理及控制)全資擁有，及由協力資源實業有

限公司持有30%權益，而協力資源實業有限公司由李淼女士(獨立第三方)間接全資擁有。就董事深知、盡悉及確信，並經作出一切合理查詢後，認購人A及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

除上文所披露者外，該公告所載所有其他資料維持不變。本公告為該公告的補充文件，並應與該公告一併閱讀。

由於完成須待認購協議所載的所有先決條件達成後方可作實，故認購事項未必一定進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

承董事會命
中原建業有限公司
主席
胡葆森

香港，2026年7月30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。