

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。



**建業地產股份有限公司\***  
**Central China Real Estate Limited**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

**截至2018年12月31日止年度的年度業績公告**

**財務摘要**

- 截至2018年12月31日止年度，收益約為人民幣147.83億元，較2017年增加約6.5%。
- 年度毛利率為34.4%，較2017年上升10.8個百分點。
- 年度本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣11.54億元，較2017年增加約42.3%。
- 年度溢利率為9.6%，較2017年上升3.1個百分點。
- 年度每股基本盈利為人民幣44.30分，較2017年增加約33.5%。
- 董事會建議派發每股14.12港仙（約人民幣12.09分）為末期股息。

## 年度業績

董事會謹此宣佈，本集團截至2018年12月31日止年度的綜合業績（「年度業績」）連同上一財政年度的比較數字載列如下：

### 綜合收益表

截至2018年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

		2018年	2017年
	附註	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
收益	2	14,783,480	13,879,207
銷售成本		<u>(9,692,377)</u>	<u>(10,598,430)</u>
毛利		5,091,103	3,280,777
其他收益	3	234,854	155,437
其他收入淨額	3	64,192	258,358
銷售及市場推廣開支		(1,188,393)	(697,149)
一般及行政開支		(1,552,404)	(1,087,227)
貿易及其他應收款項(包括合約資產) 減值虧損		<u>(54,623)</u>	<u>—</u>
		2,594,729	1,910,196
融資成本	4(a)	(226,152)	(408,051)
應佔聯營公司溢利減虧損		(17,905)	(4,422)
應佔合營企業溢利減虧損		<u>15,638</u>	<u>198,943</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前溢利		2,366,310	1,696,666
投資物業估值收益淨額		<u>605,673</u>	<u>243,400</u>
除稅前溢利	4	2,971,983	1,940,066
所得稅	5(a)	<u>(1,556,860)</u>	<u>(1,040,784)</u>
年度溢利		<u><u>1,415,123</u></u>	<u><u>899,282</u></u>

	2018年	2017年
	(附註)	(附註)
附註	人民幣千元	人民幣千元
應佔：		
本公司權益持有人	1,154,262	811,365
非控股權益	<u>260,861</u>	<u>87,917</u>
年度溢利	<u><u>1,415,123</u></u>	<u><u>899,282</u></u>
每股盈利	6	
— 基本 (人民幣分)	44.30	33.19
— 攤薄 (人民幣分)	<u><u>43.51</u></u>	<u><u>32.95</u></u>

附註：

- (i) 本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。見附註1。
- (ii) 出於重要性考慮，本集團已將過往年度單獨呈列的「其他經營收入」項目匯總至「其他收益」，並將比較資料予以重新分類以符合當期呈列變動。

## 綜合全面收益表

截至2018年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2018年	2017年
	(附註)	(附註)
附註	人民幣千元	人民幣千元
年度溢利	<u>1,415,123</u>	<u>899,282</u>
年內其他全面收益(就稅項及重新分類 作出調整後)		
不會重新分類至損益的項目:		
按公平值計入其他全面收益的股本投資		
— 公平值儲備淨變動(不可轉回)	64,627	—
其後可能重新分類至損益的項目:		
匯兌差額:		
— 折算財務報表至呈列貨幣	(358,273)	151,780
— 產生自部分海外業務投資淨額的貨幣項目	(338,350)	243,334
現金流量對沖: 對沖儲備之淨變動	<u>529</u>	<u>41,156</u>
年內其他全面收益	<u>(631,467)</u>	<u>436,270</u>
年內全面收益總額	<u><u>783,656</u></u>	<u><u>1,335,552</u></u>
應佔:		
本公司權益持有人	524,555	1,246,481
非控股權益	<u>259,101</u>	<u>89,071</u>
年內全面收益總額	<u><u>783,656</u></u>	<u><u>1,335,552</u></u>

附註: 本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法, 比較資料不予重列。見附註1。

## 綜合財務狀況表

於2018年12月31日

(以人民幣列賬)

		2018年	2017年
	附註	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,808,494	3,793,340
投資物業		2,916,000	1,297,000
無形資產		518,008	204,300
生物資產		203,946	–
聯營公司權益	7	449,913	536,549
合營企業權益	8	9,915,331	9,026,377
其他金融資產		651,865	486,366
遞延稅項資產		248,318	100,742
		<u>19,711,875</u>	<u>15,444,674</u>
<b>流動資產</b>			
交易性證券		82,775	97,105
生物資產		32,778	–
存貨及其他合約成本	9	50,315,979	24,341,214
合約資產		137,691	–
貿易及其他應收款項	10	2,577,140	1,664,421
按金及預付款項	11	9,161,824	6,554,002
預付稅項		2,160,457	1,016,854
受限制銀行存款		3,579,597	2,125,062
現金及現金等價物		14,202,259	11,283,853
		<u>82,250,500</u>	<u>47,082,511</u>
<b>流動負債</b>			
銀行借款	12	(1,756,130)	(450,118)
其他借款	13	(593,150)	(90,000)
貿易及其他應付款項	14	(28,924,187)	(22,034,089)
預收款項		–	(15,087,593)
合約負債		(40,829,626)	–
公司債券		(2,996,760)	–
優先票據		–	(3,890,692)
應付稅項		(833,264)	(1,116,940)
		<u>(75,933,117)</u>	<u>(42,669,432)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>6,317,383</u>	<u>4,413,079</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>26,029,258</u>	<u>19,857,753</u>

		2018年	2017年
			(附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	12	(4,074,351)	(3,437,460)
其他借款	13	(240,030)	(210,000)
貿易及其他應付款項		-	(58,302)
公司債券		-	(2,986,914)
優先票據		(10,190,829)	(4,518,961)
遞延稅項負債		(1,254,264)	(172,947)
		<u>(15,759,474)</u>	<u>(11,384,584)</u>
<b>資產淨值</b>		<b><u>10,269,784</u></b>	<b><u>8,473,169</u></b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		239,958	216,916
儲備		<u>8,597,132</u>	<u>7,477,757</u>
本公司權益持有人應佔權益總額		<b>8,837,090</b>	7,694,673
非控股權益		<u>1,432,694</u>	<u>778,496</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>10,269,784</u></b>	<b><u>8,473,169</u></b>

附註：本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，比較資料不予重列。見附註1。

## 附註：

(以人民幣列賬)

建業地產股份有限公司(「本公司」)為一家於2007年11月15日在開曼群島註冊成立的有限公司，主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室，而註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要活動為投資控股，其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)河南省從事房地產開發。

### 1. 主要的會計政策和編製基礎

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則以及香港《公司條例》的披露要求而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

綜合財務報表以人民幣(「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」)。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。其中，以下發展與本集團的財務報表相關：

- (i) 香港財務報告準則第9號，*金融工具*
- (ii) 香港財務報告準則第15號，*來自客戶的合約收益*
- (iii) 香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號，*外幣交易及預付代價*

本集團並無採納本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋，惟香港財務報告準則第9號的修訂本具有負補償的提前還款特性除外，其與香港財務報告準則第9號同時採用。

(i) 香港財務報告準則第9號，金融工具，包括香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償的提前還款特性

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號，金融工具：確認及計量。此準則載列金融資產、金融負債和部分非金融項目買賣合約的確認及計量要求。

本集團已根據過渡規定追溯應用香港財務報告準則第9號於2018年1月1日存在的項目。本集團已將首次應用的累計影響確認為於2018年1月1日的期初權益結餘調整賬，因此繼續根據香港會計準則第39號呈報比較資料。

下表概述於2018年1月1日過渡至香港財務報告準則第9號對保留溢利及儲備的影響及相關稅項影響。

	人民幣千元
<b>保留溢利</b>	
確認以下項目的額外預期信貸虧損：	
— 按攤銷成本計量的金融資產	(42,255)
— 合約資產	(3,182)
相關稅項	<u>11,359</u>
於2018年1月1日保留溢利減少淨額	<u><u>(34,078)</u></u>
<b>公平值儲備（不可轉回）</b>	
於2018年1月1日確認有關此前按成本減去減值虧損計量而現按 公平值計入其他全面收益的權益證券公平值變動（不可轉回）及 公平值儲備增加（不可轉回）	33,002
有關稅項	<u>(8,250)</u>
於2018年1月1日保留溢利減少淨額	<u><u>24,752</u></u>

**a. 金融資產及金融負債的分類**

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要類別，分別為按攤銷成本計量；按公平值計入其他全面收益（按公平值計入其他全面收益）及按公平值計入損益（按公平值計入損益）。該等分類取代了香港會計準則第39號就持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產以及按公平值計入損益計量的金融資產的分類。香港財務報告準則第9號中金融資產的分類是基於實體管理金融資產的業務模式及該資產的合同現金流特徵而釐定。根據香港財務報告準則第9號，倘主合約為該準則範圍內之金融資產，則嵌入合約中之衍生工具不再與主合約分割。取而代之，混合式金融工具須整體評估分類。

除財務擔保合約外，所有金融負債的計量分類均保持不變。於2018年1月1日，所有金融負債（包括財務擔保合約）的賬面值並未受香港財務報告準則第9號的首次應用所影響。

**b. 信貸虧損**

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」模型取代香港會計準則第39號「已產生虧損」模型。預期信貸虧損模型要求持續衡量與金融資產相關的信用風險，因此較香港會計準則第39號的「已產生虧損」會計模型更早地確認預期信貸虧損。

**c. 對沖會計法**

本集團選擇採納香港財務報告準則第9號新的一般對沖會計模式。視乎對沖的複雜性，新的對沖會計模式相對香港會計準則第39號，允許以更為著重定性的方法來評估對沖效果，而且評估僅是前瞻性的。在這方面採納香港財務報告準則第9號對本集團財務報表並無重大影響。

(ii) 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號為確認來自客戶合約的收益及某些成本建立了一個綜合框架。香港財務報告準則第15號取代涵蓋出售貨品及提供服務所得收益的香港會計準則第18號收益，及訂明建築合約會計法的香港會計準則第11號建築合約。

香港財務報告準則第15號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者了解來自與客戶所訂立合約產生之收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性。

本集團已選擇採用累積影響的過渡方法並確認首次應用的累積影響為於2018年1月1日權益期初結餘的調整。因此，比較資料並未重述，且繼續按照香港會計準則第18號進行匯報。在香港財務報告準則第15號的允許下，本集團僅將新規定應用於2018年1月1日前尚未完成的合約。

下表概述於2018年1月1日過渡至香港財務報告準則第15號對保留溢利和相關稅項的影響：

人民幣千元

保留盈利

就若干物業銷售提早確認收入及溢利	201,380
銷售佣金資本化	35,489
相關稅項	(74,288)
應用香港財務報告準則第15號產生應佔合營企業溢利增加淨額	15,779
減：非控股權益應佔	<u>(13,741)</u>
於2018年1月1日保留盈利的增加淨額	<u><u>164,619</u></u>

有關以往會計政策變更的性質和影響的進一步詳情載列如下：

**a. 確認收益的時點**

過往提供服務產生的收益隨著時間確認，而物業銷售收益一般於物業所有權的風險及回報轉移至客戶時確認。於比較期間，物業銷售收益於簽訂買賣協議與物業竣工後（以較遲者為準）確認，物業竣工被視為於物業擁有權的風險及回報轉移予買方的時間點作實。管理層認為物業於本集團及四名專責檢查、設計、建築及監督的外部方認證竣工之時竣工。

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約的承諾貨品或服務的控制權時確認。這可能在某一時點或一段時間內。香港財務報告準則第15號確定了以下對承諾貨品或服務的控制權被視為隨時間轉移的三種情況：

- A. 當實體履約時，客戶同時收到及使用實體履約所提供的利益時；
- B. 當實體履約創造或改良一項於資產被創造或改良時由客戶控制的資產（如在建工程）時；
- C. 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約付款具有可執行權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於該等三種情況的任何一種，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點（即控制權已轉移時）就銷售貨品或服務確認收益。所有權風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移何時發生的其中一項指標。

採納香港財務報告準則第15號對本集團何時確認提供服務產生的收益並無重大影響。然而，確認銷售物業產生收益的時點受以下因素影響：

- 一 物業銷售：本集團的物業開發活動僅在中國內地進行。經考慮合約條款、本集團業務慣例及中國的法律及監管環境，若干物業預售合約符合一段時間內確認收益的條件。本集團過往於訂立買賣協議及物業開發完成時（被視為物業所有權的風險及回報已轉嫁予客戶的時點）（以較後者為準）確認物業銷售所得收益。就若干正在開發中的已全額預付的預售物業而言，當開發中的物業由於合約原因對本集團沒有其他用途時，本集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款及滿足於開發過程中隨時間確認收益的C類標準的可執行權利，而此前本集團於物業所有權的風險及回報轉移予客戶之前不會確認收益。因此，該等合約的收益及相關成本根據香港財務報告準則第15號而非香港會計準則第18號提前於損益確認。

其他物業銷售收益將於合法轉讓完成（即客戶可指示物業用途及大致上取得物業所有剩餘利益）時確認。據此，根據香港財務報告準則第15號於損益確認該等合約收益及相關成本之時間，遲於根據香港會計準則第18號所確認者。

由於政策的變動，於2018年1月1日本集團已對於2018年1月1日期初結餘作出調整，增加保留溢利人民幣138,002,000元，增加非控股權益人民幣13,741,000元，增加遞延稅項負債人民幣60,313,000元，增加於合營企業投資人民幣15,779,000元，減少預收款項人民幣1,113,672,000元，減少存貨人民幣912,292,000元及減少遞延稅項資產人民幣5,103,000元。

**b. 重大融資部分**

香港財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款將於收益確認前大部分提前收取或大幅延後收取。

先前，本集團僅於付款大幅延期時（於本集團與其客戶間的安排並不常見）採用此政策。本集團並無於付款提前收取時採用此政策。

提前付款在本集團與其客戶間的安排很常見，本集團於物業在建期間銷售物業時除外。

當付款方案包括重大融資成分時，交易價格需作出調整以單獨入賬此成分。在預付款項的情況下，該等調整導致本集團產生利息開支以反映本集團於付款日期至法定轉讓完成日期期間自客戶獲得融資利益的影響。該應計費用增加在建期間的合約負債款項，因此，於已竣工物業的控制權轉移至客戶時增加已確認的收益。除非根據香港會計準則第23號借貸成本合資格資本化，否則該利息按應計費用支銷。

由於政策的變動，本集團於2018年1月1日已作出調整，增加存貨及合約負債人民幣205,154,000元。由於所有應計利息均可資本化為在建中的項目，故於2018年1月1日，政策的變動對保留溢利並無影響。

**c. 物業銷售合約有關的應付銷售佣金**

本集團過往於物業銷售合約有關的應付銷售佣金產生時確認其為分銷成本。根據香港財務報告準則第15號，本集團須將該等銷售佣金資本化為取得合約的成本（當其為增量且預期可予以收回），除非預期攤銷期間自資產初始確認日期起計為一年或以下，在該情況下，銷售佣金於產生時可予支銷。資本化佣金於相關物業銷售產生的收益確認時計入損益，並計入當時的銷售及市場推廣開支。

由於會計政策的變動，本集團於2018年1月1日資本化物業銷售合約有關的應付銷售佣金及增加其他合約成本人民幣35,489,000元，增加遞延稅項負債人民幣8,872,000元及增加保留溢利人民幣26,617,000元。

**d. 合約資產及負債的呈列**

根據香港財務報告準則第15號，只有本集團擁有無條件權利收取代價時，才會確認應收款項。倘本集團於可無條件獲得合約承諾貨品及服務的代價前確認有關收益，則該代價應分類為合約資產。同樣，在本集團確認相關收益前，當客戶支付不可退回代價或按合約規定客戶須支付不可退回代價且款項已到期時，該代價應確認為合約負債而非應付款項。就與顧客的單一合約而言，呈列淨合約資產或淨合約負債。就多個合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不會以淨額基準呈列。

以往，物業銷售及提供服務有關的合約結餘分別於財務狀況表「貿易及其他應收款項」或「預收款項」中呈列，而就有關物業銷售的開發中物業（符合一段時間內確認收益的情況）計入存貨，直至該等物業交付予客戶，收益所有權的風險及回報就上文第(a)段所述之原因確認。

為在呈列中反映該等變動，本集團已於2018年1月1日因採納香港財務報告準則第15號而作出下列調整：

- (i) 提供服務有關的「應收賬款及應收票據」為人民幣42,542,000元，先前計入貿易及其他應收款項，現計入合約資產；
- (ii) 「預收款項」人民幣13,973,921,000元，現計入合約負債；
- (iii) 如上文a中所述，重新分類期初結餘將物業銷售有關的「預收款項」重新分類合約負債人民幣1,113,672,000元，及就本集團符合一段時間內確認收入條件的銷售物業減少存貨（開發中物業）人民幣912,292,000元。

e. 就截至2018年12月31日止年度披露因於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號而列報的金額之估計影響。

下表就本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表而總結採納香港財務報告準則第15號的估計影響，方式是將此等綜合財務報表中按香港財務報告準則第15號列報的金額，與本來按香港會計準則第18號確認的假定金額估計數字作比較（倘該等替代準則而非香港財務報告準則第15號一直適用於2018年）。此等列表僅顯示該等受採納香港財務報告準則第15號影響的項目：

	按香港財務報告 準則第15號 列報的金額 (A) 人民幣千元	香港會計準則 第18號下 的假定金額 (B) 人民幣千元	差額：採納 香港財務報告 準則第15號 對2018年 的估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
受採納香港財務報告準則第15號影響的 截至2018年12月31日止年度綜合收益表項目：			
收益	14,783,480	19,165,066	(4,381,586)
銷售成本	(9,692,377)	(13,372,934)	3,680,557
毛利	5,091,103	5,792,132	(701,029)
銷售及市場推廣開支	(1,188,393)	(1,266,024)	77,631
經營所得溢利	2,594,729	3,218,127	(623,398)
應佔聯營公司溢利減虧損	(17,905)	(20,598)	2,693
應佔合營企業溢利減虧損	15,638	138,702	(123,064)
除稅前溢利	2,971,983	3,715,752	(743,769)
所得稅	(1,556,860)	(1,876,129)	319,269
年度溢利	1,415,123	1,839,623	(424,500)
本公司權益持有人應佔溢利	1,154,262	1,588,450	(434,188)
非控股權益應佔溢利	260,861	251,173	9,688
每股盈利			
基本 (人民幣分)	44.30	60.96	(16.66)
攤薄 (人民幣分)	43.51	59.88	(16.37)

受採納香港財務報告準則第15號影響的  
截至2018年12月31日止年度  
綜合全面收益表項目：

年內全面收益總額	783,656	1,208,156	(424,500)
本公司權益持有人應佔全面收益總額	524,555	958,743	(434,188)
非控股權益應佔全面收益總額	259,101	249,413	9,688

	按香港財務報告 準則第15號 列報的金額 (A) 人民幣千元	香港會計準則 第18號下 的假定金額 (B) 人民幣千元	差額：採納 香港財務報告 準則第15號 對2018年 的估計影響 (A)-(B) 人民幣千元
<b>受採納香港財務報告準則第15號影響的 於2018年12月31日綜合財務狀況表項目：</b>			
合營企業權益	9,915,331	10,022,615	(107,284)
聯營公司權益	449,913	447,220	2,693
遞延稅項資產	248,318	235,731	12,587
<b>非流動資產總值</b>	<b>19,711,875</b>	<b>19,803,879</b>	<b>(92,004)</b>
存貨及其他合約成本	50,315,979	47,616,615	2,699,364
合約資產	137,691	-	137,691
貿易及其他應收款項	2,577,140	2,714,831	(137,691)
預付稅項	2,160,457	2,074,964	85,493
<b>流動資產總值</b>	<b>82,250,500</b>	<b>79,465,643</b>	<b>2,784,857</b>
貿易及其他應付款項	(28,924,187)	(30,353,926)	1,429,739
合約負債	(40,829,626)	-	(40,829,626)
預收款項	-	(36,313,994)	36,313,994
應付稅項	(833,264)	(1,860,957)	1,027,693
<b>流動負債總額</b>	<b>(75,933,117)</b>	<b>(73,874,917)</b>	<b>(2,058,200)</b>
流動資產淨值	6,317,383	5,590,726	726,657
<b>總資產減流動負債</b>	<b>26,029,258</b>	<b>25,394,605</b>	<b>634,653</b>
遞延稅項負債	(1,254,264)	(373,471)	(880,793)
<b>非流動負債總額</b>	<b>(15,759,474)</b>	<b>(14,878,681)</b>	<b>(880,793)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>10,269,784</b>	<b>10,515,924</b>	<b>(246,140)</b>
儲備	8,597,132	8,866,701	(269,569)
本公司權益持有人應佔權益總額	8,837,090	9,106,659	(269,569)
非控股權益	1,432,694	1,409,265	23,429
<b>權益總額</b>	<b>10,269,784</b>	<b>10,515,924</b>	<b>(246,140)</b>

**受採納香港財務報告準則第15號影響的  
截至2018年12月31日止年度除稅前溢利與  
經營活動所得現金之對賬中的項目：**

除稅前溢利	2,971,983	3,715,752	(743,769)
存貨及其他合約成本增加	(20,513,456)	(17,814,092)	(2,699,364)
貿易及其他應收款項減少	1,321,305	1,183,614	137,691
合約資產增加	(137,691)	-	(137,691)
貿易及其他應付款項增加	3,852,505	5,298,024	(1,445,519)
預收款項(減少)/增加	(15,087,593)	18,451,293	(33,538,886)
合約負債增加	38,128,806	-	38,128,806

重大差額因上述會計政策變動而產生。

(iii) 香港（國際財務報告詮釋委員會）第22號，外幣交易及預收代價

該詮釋為確定「交易日期」提供了指引，確定「交易日期」的目的為確定實體以外幣收取或支付預付代價的交易中初始確認相關資產、支出或收入（或其部分）時使用的匯率。

該詮釋釐清「交易日期」是指因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產或負債的初始確認日期。如果在確認相關項目前有多筆支付或收取的款項，則應以這種方式確定每筆款項支付或收取的交易日期。採納香港（國際財務報告詮釋委員會）第22號對本集團的財務狀況和財務業績並無重大影響。

## 2. 收益及分部報告

### (a) 收益

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃、酒店經營及提供項目管理服務。期內本集團的收益分析如下：

#### (i) 收益的分類

按主要產品或服務線分類之客戶合約收益如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
<b>香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收益</b>		
按主要產品或服務線分類		
—銷售物業	13,629,185	13,210,985
—來自酒店經營的收益	284,628	265,530
—項目管理服務費用收益	675,266	307,762
—其他	47,479	—
	<u>14,636,558</u>	<u>13,784,277</u>
<b>其他收益</b>		
—投資物業的租金收入	106,669	28,568
—待售物業的租金收入	40,253	66,362
	<u>146,922</u>	<u>94,930</u>
	<u><b>14,783,480</b></u>	<u><b>13,879,207</b></u>

按收益確認時間分類之客戶合約收益如下：

	2018年	2017年
	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
<b>時間點</b>		
—銷售物業	5,967,104	13,210,985
—來自酒店經營的收益	284,628	265,530
—其他	47,479	—
	<u>6,299,211</u>	<u>13,476,515</u>
<b>時間段</b>		
—銷售物業	7,662,081	—
—項目管理服務費用收益	675,266	307,762
—投資物業的租金收入	106,669	28,568
—待售物業的租金收入	40,253	66,362
	<u>8,484,269</u>	<u>402,692</u>
	<u><b>14,783,480</b></u>	<u><b>13,879,207</b></u>

附註： 本集團首次應用香港財務報告準則第15號採用累積影響法。根據該方法，根據香港會計準則第18號編製的比較資料不予重列。(見附註1(ii))。

本集團的客戶基礎多元化，並無客戶與本集團的交易金額超過本集團收益10%。

**(ii) 預期於日後將予確認之產生自物業銷售及項目管理服務的收益**

於2018年12月31日，根據本集團現有合約分配至餘下履約責任的交易價格總額為人民幣57,867,866,000元。該金額指預期於日後將予確認之來自在建物業預售合約及客戶與本集團所訂立項目管理服務的收益。該金額包括預售物業銷售合約的利息部分，而本集團根據有關合約自客戶取得重大融資利益。本集團將於控制權被轉讓或透過計量完成履約責任的進度確認預期收益，而有關確認將於未來12至36個月發生。

上述金額亦不包括本集團於日後因達致本集團與客戶訂立的項目管理服務合約所載的條件可能賺取的任何完成獎金金額，除非於報告日期本集團極有可能符合條件賺取該等獎金。

**(iii) 租金收入**

本集團根據經營租約出租投資物業及若干持作待售的已竣工物業，租約一般初步為期1至10年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。

本集團根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租金收入總額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
未來最低租金收入總額：		
投資物業		
1年內	105,782	24,767
1年後但5年內	293,840	86,843
5年後	<u>359,995</u>	<u>47,444</u>
	<u><b>759,617</b></u>	<u><b>159,054</b></u>
持作待售物業：		
1年內	16,294	119,230
1年後但5年內	40,026	166,246
5年後	<u>32,083</u>	<u>333,414</u>
	<u><b>88,403</b></u>	<u><b>618,890</b></u>

就根據經營租約持作待售的物業而言，董事確認本集團計劃出售該等物業及相關租約。

## (b) 分部報告

### (i) 報告分部據以產生收益的服務

在向本集團主要營運決策者就資源分配及分部績效評估而呈報資料時，較側重於將本集團視為一整體，原因是本集團的所有業務均被視為主要倚賴物業開發的績效。在分配資源時，乃依據何者對本集團加強整體物業開發業務有利，而非依據任何特定服務。績效評估亦基於本集團的整體業績。故管理層認為，根據香港財務報告準則第8號經營分部的規定，本集團僅有一個經營分部。

### (ii) 地區資料

由於本集團的收益及經營溢利主要源自中國河南省的業務，故並無呈報地區資料。

### 3. 其他收益及其他收入淨額

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>其他收益</b>		
按攤銷成本計量的金融資產的利息收入	152,496	58,753
其他利息收入	66,642	32,556
股本證券的股息收入	5,155	13,776
政府補助	8,814	1,725
其他	1,747	48,627
	<u>234,854</u>	<u>155,437</u>
<b>其他收入淨額</b>		
交易性證券已變現及未變現虧損	(37,655)	(1,081)
存貨減值 (附註9(a))	(20,271)	(64,766)
生物資產公平值變動減銷售成本	11,979	-
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)淨額	19,383	(412)
出售附屬公司收益淨額	-	189,647
視為出售附屬公司收益淨額	-	280
出售合營企業(虧損)／收益淨額	(17,292)	12,577
視作出售合營企業的公平值收益淨額 (附註8(a))	91,432	-
外匯(虧損)／收益淨額	(37,652)	59,362
其他	54,268	62,751
	<u>64,192</u>	<u>258,358</u>

#### 4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行貸款及其他借款的利息	1,296,349	1,083,562
客戶預付款應計利息	<u>1,042,564</u>	<u>—</u>
公平值變動不計入損益的金融負債的總利息費用	2,338,913	1,083,562
減：已資本化的借貸成本*	<u>(2,074,731)</u>	<u>(846,043)</u>
	<u>264,182</u>	<u>237,519</u>
衍生工具的公平值變動淨值		
— 認購期權	(1,591)	(12,242)
— 外匯匯率掉期合約	(5,990)	108,549
— 外匯遠期合約 (附註10)	(30,449)	—
— 轉入融資成本的現金流對沖重新分類調整	<u>—</u>	<u>74,225</u>
	<u>(38,030)</u>	<u>170,532</u>
	<u>226,152</u>	<u>408,051</u>

\* 於2018年用於資本化一般借款的資本化率為每年7.18% (2017年：每年7.05%)。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>(b) 員工成本</b>		
界定供款退休計劃供款	<b>105,350</b>	68,849
以股權結算股份為基礎作支付的費用	<b>43,059</b>	12,258
薪金、工資及其他福利	<b>662,242</b>	507,363
	<b>810,651</b>	588,470

本公司於中國的附屬公司（「中國附屬公司」）僱員須參加地方市政府管理及運作的定額供款退休計劃。中國附屬公司乃按地方市政府同意的若干平均僱員工資百分比向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

本集團亦就所有香港合資格僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。根據強制性公積金計劃條例及有關規定，本集團及其僱員均須按相關僱員有關收入的5%（以月薪30,000港元為上限）向強積金計劃作出供款。

除上述年度供款外，本集團概無與該等計劃有關的其他支付退休福利的重大責任。

	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
(c) 其他項目		
攤銷	23,868	21,290
折舊	244,591	234,158
貿易及其他應收款項(包括合約資產)減值虧損	(54,623)	-
集團核數師酬金		
— 審核服務	4,646	4,546
— 審閱及其他服務	2,850	1,300
地方法定核數師酬金		
— 審核服務	3,393	1,645
— 審閱及其他服務	752	574
存貨成本(附註9(a))	9,415,270	10,385,586
對當地足球活動贊助費	298,245	137,100
有關物業的經營租金費用	26,481	30,973
投資物業的租金收入減直接開支人民幣2,209,000元 (2017年: 人民幣5,000元)	(104,460)	(28,563)
待售物業的租金收入減直接開支人民幣7,925,000元 (2017年: 人民幣1,339,000元)	(32,328)	(65,023)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

附註: 本集團於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法, 比較資料不予重列。見附註1。

## 5. 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的稅項為：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	476,472	554,960
中國土地增值稅		
— 一年內計提	213,496	386,314
— 以往年度超額撥備	(22,528)	(13,901)
預扣稅	48,400	—
	<u>715,840</u>	<u>927,373</u>
<b>遞延稅項</b>		
中國企業所得稅	386,967	113,411
中國土地增值稅	454,053	—
	<u>841,020</u>	<u>113,411</u>
	<u><u>1,556,860</u></u>	<u><u>1,040,784</u></u>

(i) 根據開曼群島的規則及規例，本公司毋須繳納任何開曼群島所得稅。

(ii) 由於本集團於香港並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

**(iii) 中國企業所得稅 (「企業所得稅」)**

企業所得稅撥備是根據中國附屬公司估計應課稅溢利各自的適用稅率 (遵照中國相關的所得稅規則及規例釐定) 計算。

根據適用中國稅項法規, 本集團若干中國附屬公司須就視作溢利 (即收益的10%) (2017年: 10%) 按法定徵收法繳納企業所得稅。稅率為視作溢利的25% (2017年: 25%)。本集團其他中國附屬公司按實際稅務法繳稅, 須按該年的估計應課稅溢利的25% (2017年: 25%) 的稅率繳付企業所得稅。

**(iv) 土地增值稅 (「土地增值稅」)**

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定, 於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅, 惟有關增值額未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅的物業銷售額可獲豁免繳納增值稅。

**(v) 預扣稅**

本公司於香港的附屬公司 (「香港附屬公司」) 須就在中國附屬公司於2008年1月1日以後賺取之溢利而產生之股息以及香港附屬公司收取中國附屬公司之內部公司往來結餘利息繳付5%至10%之預扣稅。

(b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利對賬如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>2,971,983</u>	<u>1,940,066</u>
按25% (2017年：25%) 稅率計算的除稅前溢利的稅項	742,996	485,017
若干附屬公司的稅率差額	32,854	68,069
毋須課稅收入的稅項影響	(18,727)	(76,333)
不可扣稅開支的稅項影響	225,738	194,374
未確認的未動用稅項虧損的稅項影響	60,916	104,591
動用過往年度未確認的稅項虧損	(19,083)	(14,244)
預扣稅	48,400	—
土地增值稅	667,549	386,314
過往年度土地增值稅超額撥備	(22,528)	(13,901)
土地增值稅的稅項影響	<u>(161,255)</u>	<u>(93,103)</u>
所得稅開支	<u>1,556,860</u>	<u>1,040,784</u>

6. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣1,154,262,000元 (2017年：人民幣811,365,000元) 及本年度已發行2,605,807,674股普通股 (2017年：2,444,333,701股普通股) 的加權平均數計算得出：

普通股加權平均數：

	2018年 千股	2017年 千股
於1月1日已發行普通股	2,444,334	2,442,271
已發行普通股影響	161,474	—
行使購股權影響	—	2,063
於12月31日的普通股加權平均數	<u>2,605,808</u>	<u>2,444,334</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣1,154,262,000元(2017年：人民幣811,365,000元)及2,652,760,163股(2017年：2,462,316,916股)普通股的加權平均數計算得出：

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	<u>1,154,262</u>	<u>811,365</u>

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2018年 千股	2017年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	2,605,808	2,444,334
視作根據本公司購股權計劃發行股份的影響	<u>46,952</u>	<u>17,983</u>
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,652,760</u>	<u>2,462,317</u>

## 7. 於聯營公司的權益

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分佔資產淨值	202,462	122,746
應收聯營公司款項	<u>247,451</u>	<u>413,803</u>
	<u><b>449,913</b></u>	<u><b>536,549</b></u>

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，並預期將於超過一年後收回。

下表包括本集團一家重大聯營公司的詳情，其為非上市企業實體，無法取得其市場報價：

公司名稱	註冊成立及 經營地點	註冊資本	所持權益比例		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
鄭州金融島建設發展集團有限公司 （「鄭州金融島」）	中國河南	人民幣600,000,000元	-	20%	房地產開發	有限公司

上述聯營公司乃以權益法入賬至綜合財務報表。

經就會計政策的任何變動而調整及與綜合財務報表賬面值對賬的重大聯營公司的財務資料概要於下文披露：

#### 鄭州金融島

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>聯營公司總額</b>		
流動資產	<b>3,562,626</b>	2,213,223
非流動資產	<b>2,475</b>	1,239
流動負債	<b>(1,808,092)</b>	(1,620,386)
非流動負債	<b>(1,214,500)</b>	-
權益	<b>542,509</b>	594,076
收益	<b>1,232</b>	-
來自持續經營業務之虧損	<b>(51,567)</b>	(5,925)
來自已終止業務的除稅後損益	-	-
其他全面收益	-	-
全面收益總額	<b>(51,567)</b>	(5,925)
來自聯營公司已收股息	-	-
<b>與本集團於聯營公司權益對賬</b>		
聯營公司資產淨值總額	<b>542,509</b>	594,076
本集團實際權益	<b>20%</b>	20%
本集團分佔聯營公司的資產淨值	<b>108,502</b>	118,815
應收聯營公司款項	<b>183,585</b>	329,470
於綜合財務報表的賬面值	<b><u>292,087</u></b>	<b><u>448,285</u></b>

並非個別重大之聯營公司之匯總資料：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一分佔非個別重大之聯營公司資產淨值總額	93,960	3,931
一應收非個別重大之聯營公司款項總額	<u>63,866</u>	<u>84,333</u>
於綜合財務報表非個別重大之聯營公司總賬面值	<u><u>157,826</u></u>	<u><u>88,264</u></u>
<b>本集團所佔該等聯營公司的總額</b>		
來自持續經營業務之虧損	(7,592)	(3,237)
來自已終止業務的除稅後損益	-	-
其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
全面收益總額	<u><u>(7,592)</u></u>	<u><u>(3,237)</u></u>

#### 8. 於合營企業的權益

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分佔資產淨值	2,879,212	3,642,625
應收合營企業款項	<u>7,036,119</u>	<u>5,383,752</u>
	<u><u>9,915,331</u></u>	<u><u>9,026,377</u></u>

應收合營企業款項人民幣607,378,000元(2017年：人民幣1,912,713,000元)為無抵押、按年利率10%至12%計息及無固定還款期。應收合營企業款項餘額為無抵押、免息及無固定還款期，並預期將於超過一年後收回。

於2018年12月31日，本集團於合營企業之權益賬面值人民幣66,858,000元(2017年：人民幣53,197,000元)，作為本集團銀行借款人民幣517,000,000元(2017年：人民幣546,000,000元)之抵押(見附註12)。

下表僅包括重大合營企業的詳情，全部為非上市企業實體，無法取得其市場報價：

公司名稱	註冊成立及 經營地點	註冊資本	所持權益比例		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
河南建業恆新置業有限公司 (「河南恆新」)	中國河南	人民幣220,000,000元	-	28.57% <sup>(i)</sup>	房地產開發	有限責任公司
河南建業泰宏置業有限公司	中國河南	人民幣231,020,000元	-	51.00%	房地產開發	有限責任公司
河南建業富居投資有限公司	中國河南	人民幣100,000,000元	-	45.00%	房地產開發	有限責任公司
河南建業海馬置業有限公司	中國河南	人民幣100,000,000元	-	60.00%	房地產開發	有限責任公司
河南龍宇房地產開發有限公司	中國河南	人民幣77,000,000元	-	60.00%	房地產開發	有限責任公司
開封建業地產有限公司	中國河南	人民幣100,000,000元	-	60.00%	房地產開發	有限責任公司
信陽天恆置業有限公司	中國河南	人民幣48,300,000元	-	50.31%	房地產開發	有限責任公司
鄭州建業十八城置業有限公司	中國河南	人民幣200,000,000元	-	50.00%	房地產開發	有限責任公司
鄭州安永置業有限公司	中國河南	人民幣20,000,000元	-	80.00%	房地產開發	有限責任公司
鄭州仁基房地產開發有限公司	中國河南	人民幣100,000,000元	-	60.00%	房地產開發	有限責任公司
洛陽住總宇泰房地產開發有限公司	中國河南	人民幣50,000,000元	-	40.00%	房地產開發	有限責任公司

附註：

- (i) 根據本集團與百瑞信託有限責任公司訂立的投資協議，本集團繳足河南恆新54.55%註冊股本，而本集團於河南恆新的實際權益為28.57%，有關權益乃按兩家合營企業支付的總投資百分比釐定。

上述合營企業強化本集團在中國河南的房地產開發業務。所有上述合營企業按權益法於綜合財務報表入賬。

(a) 視作在多次收購中出售合營企業

於截至2018年12月31日止年度，本集團與各合營企業訂立股權轉讓協議，以收購額外股權。於完成上述交易後，該等合營企業成為本集團的附屬公司。

通過重新計量本集團過往於該等合營企業持有的賬面值為人民幣1,202,545,000元的股權在收購日的公平值，年內，視作出售該等實體的收益淨額人民幣91,432,000於損益確認。

重大合資企業的財務資料概要，已就會計政策差異作出調整，以及與綜合財務報表的賬面值對賬披露如下：

	河南建業海濱置業有限公司		河南建業信祥置業有限公司		河南建業泰安置業有限公司		河南建業置業投資有限公司		開封建業地產有限公司		信陽大恒置業有限公司		河南龍宇地產置業有限公司		鄭州建業十八城置業有限公司		鄭州安次置業有限公司		鄭州仁高房地產置業有限公司		洛陽佳緯宇房地產置業有限公司		
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元																					
<b>合營企業總額</b>																							
流動資產	191,339	566,807	6,293,999	5,024,892	5,117,000	4,862,009	9,649,934	9,879,503	1,386,853	1,529,825	674,516	632,227	1,044,037	1,983,035	2,734,533	2,725,422	1,615,619	1,342,240	851,507	309,286	2,429,897	1,541,458	
非流動資產	2,422	79	91,425	84,980	136,689	22,506	184,986	166,846	353,125	176,051	286	1,923	132	1,898	23	58	544	7,874	86,687	183,838	516	376	
流動負債	(67,676)	(473,371)	(4,110,463)	(2,526,196)	(4,192,217)	(4,135,416)	(7,241,830)	(7,734,349)	(501,833)	(425,633)	(620,614)	(574,131)	(423,750)	(743,046)	(1,286,070)	(1,274,431)	(1,185,954)	(724,827)	(922,371)	(413,345)	(1,128,418)	(1,107,010)	
非流動負債	-	-	(1,688,900)	(1,970,000)	(745,551)	(476,300)	(2,513,090)	(2,292,000)	-	-	-	-	(349,500)	(878,500)	(1,245,898)	(1,265,898)	-	-	-	-	-	(90,000)	-
權益	126,083	93,515	586,061	613,676	315,421	272,799	-	-	1,238,145	1,280,243	54,188	60,019	250,911	363,387	182,588	185,151	508,209	525,287	15,743	79,761	1,211,995	434,824	
<b>已附人上述資產及負債：</b>																							
現金及現金等價物	8,496	50,594	40,189	46,848	134,679	229,964	603,711	447,940	7,056	3,092	1,762	3,770	32,216	11,267	1,707	4,241	275	12,675	5,199	4,032	451,299	285,622	
流動金融負債(不包括貿易及	-	-	(247,400)	-	(80,800)	(530,000)	-	-	-	-	-	-	-	(8,940)	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他應付款項及應付	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
非流動金融負債(不包括貿易及	-	-	(1,688,900)	(950,000)	(745,551)	(476,300)	(2,513,090)	(2,292,000)	-	-	-	-	(349,500)	(878,500)	(1,245,898)	(1,265,898)	-	-	-	-	-	(90,000)	
其他應付款項及應付	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
收益	218,373	2,573,184	272,843	1,888,095	2,268,185	460,781	2,245,543	-	15,172	125,550	-	-	217,108	-	-	-	-	-	-	-	-	694,299	55,998
來自持續經營業務之(虧損)/溢利	115,568	168,138	(25,334)	163,325	302,622	120,749	(27,667)	-	(42,997)	10,487	(5,832)	(4,174)	(112,477)	(40,267)	(2,564)	(2,646)	(17,078)	(3,596)	(71,525)	(20,238)	72,438	(65,178)	
來自已終止業務的除稅後損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
全面收入總額	115,568	168,138	(25,334)	163,325	302,622	120,749	(27,667)	-	(42,997)	10,487	(5,832)	(4,174)	(112,477)	(40,267)	(2,564)	(2,646)	(17,078)	(3,596)	(71,525)	(20,238)	72,438	(65,178)	
來自合營企業的已收股息	49,800	77,400	-	-	132,600	45,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>已附人上述(虧損)/溢利：</b>																							
折舊及攤銷	(63)	(90)	(214)	(177)	(1,579)	(1,644)	(830)	(230)	(4,325)	(2,692)	(75)	(39)	(225)	(60)	(34)	-	(178)	-	(26)	(8)	(136)	(188)	
利息收入	2,534	6,145	1,214	1,704	4,886	18,069	2,927	4,766	20	78	6	4	411	1,510	12	85	31	-	15	178	1,662	13,190	
利息開支	-	-	(213,435)	-	-	-	(38)	-	-	-	-	-	(75,604)	-	-	-	(11,611)	-	(59,017)	(26,467)	(15,451)	(51,533)	
所得稅開支	(24,066)	(61,308)	(9,813)	(69,176)	(99,859)	(49,736)	(99,336)	-	(102)	22,606	1,592	927	(1,707)	-	-	-	(1,586)	-	12,024	-	(25,189)	(32,214)	
<b>與本集團於合營企業權益變動</b>																							
合營企業資產淨值總額	126,083	93,515	586,061	613,676	315,421	272,799	-	-	1,238,145	1,280,243	54,188	60,019	250,911	363,387	182,588	185,151	508,209	525,287	15,743	79,761	1,211,995	434,824	
本集團應得權益	60.00%	60.00%	28.57%	28.57%	51.00%	51.00%	45.00%	45.00%	60.00%	60.00%	58.31%	59.31%	60.00%	60.00%	50.00%	50.00%	80.00%	80.00%	60.00%	60.00%	40.00%	40.00%	
本集團於該合營企業的資產淨值	75,650	56,109	167,438	175,327	160,865	139,127	-	-	742,887	768,146	27,262	30,196	150,546	218,032	91,294	92,576	406,567	420,230	9,446	47,857	484,788	173,929	
應收合營企業款項	10	16	435,239	15,664	-	-	1,481,498	2,329,824	361,512	222,733	352,222	310,821	176,899	15,375	1,273,909	1,273,909	1,085,715	474,028	607,378	412,969	14	-	
於綜合財務報表的賬面值	75,660	56,125	602,177	190,991	160,865	139,127	1,481,498	2,329,824	1,104,399	990,879	379,484	341,027	326,436	233,407	1,365,203	1,366,485	1,492,282	894,258	616,824	460,826	484,812	173,929	

並非個別重大之合營企業之匯總資料：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一分佔非個別重大合營企業總資產淨值	562,459	1,521,096
一應收非個別重大合營企業款項總額	<u>1,262,532</u>	<u>328,403</u>
於綜合財務報表非個別重大之合營企業總賬面值	<u><u>1,824,991</u></u>	<u><u>1,849,499</u></u>

#### 本集團分佔該等合營企業之總額

來自持續經營業務之（虧損）／溢利	(63,700)	52,198
來自已終止業務的除稅後損益	-	-
其他全面收益	-	-
全面收益總額	<u><u>(63,700)</u></u>	<u><u>52,198</u></u>

#### 9 存貨及其他合約成本

	附註	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2018年 1月1日(i) 人民幣千元	於2017年 12月31日(i) 人民幣千元
<b>存貨</b>				
一持作未來開發及在建待售物業	(ii)	46,628,504	19,078,086	19,785,224
一持作待售的已竣工物業		3,570,986	4,555,990	4,555,990
一其他		<u>3,369</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u><u>50,202,859</u></u>	<u><u>23,634,076</u></u>	<u><u>24,341,214</u></u>
<b>其他合約成本</b>				
	(iv)	<u><u>113,120</u></u>	<u><u>35,489</u></u>	<u><u>-</u></u>
		<u><u>50,315,979</u></u>	<u><u>23,669,565</u></u>	<u><u>24,341,214</u></u>

附註：

- (i) 本集團使用累計影響法首次應用香港財務報告準則第15號，並調整於2018年1月1日的年初結餘。比較資料未予呈列。
- (ii) 於採納香港財務報告準則第15號後，本公司於2018年1月1日作出年初調整，以確認來自若干已悉數預付發展中物業的收益。這導致本集團的在建待售物業金額減少及於該日的合約資產增加（見附註1(ii)）。
- (iii) 於採納香港財務報告準則第15號後，本公司於2018年1月1日作出年初調整，以計取自客戶收取的若干預付款的利息。該利息符合資格資本化為本集團在建待售物業的賬面值，導致於該日的結餘增加（見附註1(ii)）。
- (iv) 於採納香港財務報告準則第15號後，本公司於2018年1月1日作出年初調整，以資本化於過往期間支銷的若干銷售佣金。這導致於該日的合約成本增加（見附註1(ii)）。
- (a) 於損益表入賬確認為開支的待售物業金額分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已售存貨賬面值	9,415,270	10,385,586
存貨撇減金額	21,180	64,766
撥回存貨撇減金額	(909)	-
	<u>9,435,541</u>	<u>10,450,352</u>

由於市價變動令存貨的估計可變現淨值增加，本公司於過往年度撥回存貨撇減金額。

未來可供發展及發展中物業預期將於一年後收回的金額為人民幣30,615,760,000元（2017年：人民幣14,700,271,000元）。所有其他存貨預期將於一年內收回。

(b) 持作開發待售物業的租賃土地賬面值分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
中國		
— 長期租賃	18,270,173	11,370,264
— 中期租賃	<u>4,567,544</u>	<u>2,535,776</u>
	<u><u>22,837,717</u></u>	<u><u>13,906,040</u></u>

(c) 本集團若干待售物業已抵押作為本集團的銀行借款和其他借款的抵押品。詳情載於附註12和附註13。

於2018年12月31日，本集團的待售物業人民幣449,954,000元（2017年：零）已抵押作為一筆合營企業借款的抵押品。

(d) 合約成本

於2018年12月31日已資本化的合約成本涉及向物業代理支付的應計銷售佣金，有關物業代理通過銷售活動令客戶就本集團於報告日期仍在建的物業訂立買賣協議。合約成本於確認來自相關物業銷售的收益期間於綜合收益表確認為「銷售及市場推廣開支」的一部分。年內於損益確認的資本化成本金額為人民幣29,112,000元。年內已資本化成本的年初結餘或已資本化成本並無減值。

於比較期間，有關銷售佣金於產生時確認為「銷售及市場推廣開支」，本集團因而就此於2018年1月1日作出期初結餘調整（見附註1(ii)）。

預計於超過1年後收回的資本化合約成本金額為人民幣63,884,000元。

## 10. 貿易及其他應收款項

	附註	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2018年 1月1日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
應收賬款及應收票據，扣除損失準備	(i),(ii)	43,984	26,880	82,354
其他應收賬款		760,281	896,734	912,098
應收合營企業款項		69,092	35,154	35,486
應收最終控股股東控制實體款項		15,400	15	15
應收非控股權益款項		1,593,499	576,992	590,619
		<u>2,482,256</u>	<u>1,535,775</u>	<u>1,620,572</u>
按攤銷成本計量的金融資產				
衍生金融工具：				
－贖回優先票據所附的認購期權		62,533	43,849	43,849
－遠期外匯合約(b)		31,799	－	－
－利率掉期合約		552	－	－
		<u>94,884</u>	<u>43,849</u>	<u>43,849</u>
		<u>2,577,140</u>	<u>1,579,624</u>	<u>1,664,421</u>

附註：

- (i) 於採納香港財務報告準則第9號後，於2018年1月1日作出期初調整以確認有關應收賬款及應收票據的額外預期信貸虧損（見附註1(i)）。
- (ii) 於採納香港財務報告準則第15號後，本集團有權以達成若干里程碑為條件而收取的若干貿易應收款項獲重新分類為「合約資產」（見附註1(ii)）。

應收合營企業及非控股權益款項為無抵押、免息且並無固定還款期限。

應收最終控股股東控制實體款項主要指應收河南建業新生活服務有限公司（「新生活」）及其附屬公司的款項，該等款項免息、無抵押及須按合約條款償付。

預期於一年以上收回或確認為開支的衍生金融工具金額為人民幣75,390,000元（2017年：人民幣43,525,000元）。預期所有貿易及其他應收款項將於一年內收回或確認為開支。

**(a) 賬齡分析**

根據發票日期（或收益確認日期，以較早者為準），應收票據及貿易應收款項及扣除損失準備後的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1個月內	16,241	32,853
1個月至3個月	5,764	2,593
3個月至6個月	1,073	6,199
6個月至12個月	7,910	24,131
1年以上	<u>12,996</u>	<u>16,578</u>
	<u><b>43,984</b></u>	<u><b>82,354</b></u>

應收賬款及應收票據在開發票時到期。

**(b) 遠期外匯合約**

於2018年，本公司訂立遠期外匯合約以管理其人民幣投資淨額的外匯匯率風險。遠期外匯合約的名義本金總額為3.5億美元，該等合約將分別於2019年及2020年到期。根據本集團的會計政策，遠期外匯合約於報告期末按公平值入賬列為衍生金融工具。

**11. 按金及預付款**

於2018年12月31日，結餘包括租賃土地按金及預付款人民幣4,247,968,000元（2017年：人民幣3,829,342,000元）。

## 12. 銀行借款

於2018年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內或須應要求償還	<u>1,756,130</u>	<u>450,118</u>
1年後但2年內	2,232,976	986,674
2年後但5年內	1,368,250	1,785,876
5年後	<u>473,125</u>	<u>664,910</u>
	<u>4,074,351</u>	<u>3,437,460</u>
	<u>5,830,481</u>	<u>3,887,578</u>

於2018年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	3,419,705	2,003,125
— 無抵押	<u>2,410,776</u>	<u>1,884,453</u>
	<u>5,830,481</u>	<u>3,887,578</u>

於2018年12月31日，有抵押銀行借款以以下分佔於本集團一間附屬公司之權益及其他資產抵押：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
待售物業	2,238,693	721,365
物業、廠房及設備	792,220	792,220
於一間合營企業權益	<u>66,858</u>	<u>53,197</u>
	<u><b>3,097,771</b></u>	<u><b>1,566,782</b></u>

於2018年12月31日，本集團銀行借款實際年利率介乎4.75%至9.3%（2017年：4.35%至6.50%）。

本集團若干銀行融資須遵守若干有關本集團財務狀況表比率之契約，而該等契約於金融機構之貸借安排中屬常見。倘本集團違反契約，則已提取融資額須按要求償還。本集團定期監察其是否遵守該等契約。於2018年及2017年12月31日，並無有關已提取融資額的契約有違約情況。

### 13. 其他借款

於2018年12月31日，其他借款指來自外部金融機構的借款且到期日如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	----- 593,150	----- 90,000
1年後但2年內	240,030	90,000
2年後但5年內	-	90,000
5年後	<u>-</u>	<u>30,000</u>
	<u><b>240,030</b></u>	<u><b>210,000</b></u>
	<u><b>833,180</b></u>	<u><b>300,000</b></u>

於2018年12月31日，其他借款的抵押（2017年：無抵押）情況如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	490,250	—
— 無抵押	<u>342,930</u>	<u>300,000</u>
	<u><b>833,180</b></u>	<u><b>300,000</b></u>

於2018年12月31日，本集團其他借款的實際年利率介乎7%至12%（2017年：1.2%至7%）。

於2018年12月31日，有抵押其他借款以以下分佔於本集團一間附屬公司之權益及其他資產抵押：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
待售物業	983,577	—
物業、廠房及設備	49,082	—
投資物業	<u>218,336</u>	<u>—</u>
	<u><b>1,250,995</b></u>	<u><b>—</b></u>

#### 14. 貿易及其他應付款項

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	16,159,800	8,450,966
其他應付賬款及應計費用	3,418,226	3,285,589
應付專利	40,000	35,000
應付合營企業款項	5,079,664	9,352,517
應付聯營公司款項	225,607	–
應付由最終控股股東控制的實體的款項	94,639	–
應付非控股權益款項	3,828,999	830,852
	<u>28,846,935</u>	<u>21,954,924</u>
按攤銷成本計量的金融負債		
衍生金融工具：		
－外匯匯率掉期合約	77,252	79,165
	<u>28,924,187</u>	<u>22,034,089</u>

應付合營企業及聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

應付由最終控股股東控制的實體的款項主要包括因接收服務而應付新生活連同其附屬公司人民幣78,482,000元(2017年：零)，有關款項為免息、無抵押及根據合約條款償還。

應付非控股權益款項包括人民幣873,072,000元(2017年：人民幣105,000,000元)，為無抵押、按每年12%-17%(2017年：10%)計息及無固定還款期。其餘應付非控股權益款項為無抵押、免息及無固定還款期。

預期超過一年後償還的應付保留款項及衍生金融工具分別為人民幣61,067,000元(2017年：人民幣47,993,000元)及人民幣77,252,000元(2017年：人民幣79,165,000元)。所有貿易及其他應付款項預期將於一年內償還。

**(a) 賬齡分析**

於報告期末，根據發票日期應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1個月內	7,839,814	1,817,736
1個月至3個月	2,543,872	1,711,165
3個月至6個月	1,440,263	2,281,060
6個月至12個月	905,144	1,035,045
12個月以上	3,430,707	1,605,960
	<u>16,159,800</u>	<u>8,450,966</u>

## 15. 股息

### (i) 應付本公司權益持有人的本年度股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
宣派及發放的中期股息為每股普通股7.16港仙 (相等於人民幣6.04分) (2017年: 零)	165,000	-
報告期末後建議分派末期股息為每股普通股 14.12港仙 (相當於人民幣12.09分) (2017年: 每股普通股12.29港仙 (相當於人民幣9.93分))	<u>330,210</u>	<u>243,212</u>

於報告期末後建議分派的末期股息尚未在報告期末確認為負債。

### (ii) 本年度批准及支付的應付本公司權益持有人的上一財政年度股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本年度批准及支付的上一財政年度末期股息為 每股普通股12.29港仙 (相當於人民幣9.96分) (2017年: 零)	<u>243,915</u>	<u>-</u>

## 16. 承擔

(a) 於2018年12月31日，並無於財務報表內撥備的未履行的資本承擔如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
— 已授權但尚未訂約	44,534,992	12,352,427
— 已訂約但尚未撥備	<u>24,153,219</u>	<u>6,814,843</u>
	<u><b>68,688,211</b></u>	<u><b>19,167,270</b></u>

(b) 於2018年12月31日，根據不可撤銷經營租約的應付未來最低租金款項總額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	25,619	4,253
1年後但5年內	93,459	17,015
5年後	<u>517,617</u>	<u>84,370</u>
	<u><b>636,695</b></u>	<u><b>105,638</b></u>

本集團為多項物業的經營租約承租人。該等租約通常初步為期一至三十年，當重新協定所有條款後可選擇續租。該等租約概不包括或然租金。

## 17. 或然負債

### (a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向金融機構作出擔保

本集團就若干銀行向本集團及合營企業的物業買方所提供的按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，則本集團須向銀行償還欠付的按揭貸款與任何應計利息及買家拖欠銀行貸款的罰金。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發所購置物業的個別產權證時屆滿。於2018年12月31日，為本集團及合營企業的物業買家所獲授按揭貸款而向銀行提供的擔保金額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
為以下買家所獲按揭貸款向銀行作出的擔保：		
— 本集團物業	27,135,358	18,738,540
— 合營企業物業（本集團應佔部分）	<u>2,387,633</u>	<u>4,602,718</u>
	<u><u>29,522,991</u></u>	<u><u>23,341,258</u></u>

由於本集團及合營企業並未為該等買家申請個別房屋產權證，並可接收相關物業擁有權並出售有關物業，以抵銷本集團／合營企業向銀行支付的任何款項，故董事認為本集團不大可能於該等期間因擔保遭受損失。因董事認為該等擔保的公平值極低，故本集團及合營企業並無確認有關該等擔保的任何遞延收入。董事亦認為，倘買家拖欠銀行付款，相關物業的公平市值足夠繳清未償還的本集團及合營企業按揭貸款。

**(b) 就授予合營企業的銀行借款及其他借款向金融機構作出擔保以及向合營企業之信託管理人提供擔保**

本集團於2018年12月31日就合營企業的銀行借款及其他借款為人民幣4,984,799,000元提供擔保(2017年:人民幣6,511,840,000元)。本集團密切監察該等合營企業相關借款的還款進度。於報告期末,董事認為本集團不大可能因該等擔保而面對申索。本公司亦就公司協議內規定的預期最低回報向合營企業之信託管理人提供擔保。於2018年12月31日,本集團向信託管理人支付最低回報人民幣69,092,000元(2017年:人民幣35,486,000元),即應收合營企業之款項。董事認為,拖欠付款及按公平值計量的財務擔保違約的可能性極微。

**(c) 向河南建業物業管理有限公司(「建業物業管理」)提供流動資金支持**

於2016年4月,本集團就人民幣850,000,000元資產支持證券的未償還金額以新生活附屬公司建業物業管理為受益人提供金額不超過人民幣650,000,000元的流動資金支持。本集團於2018年確認流動資金支持服務費人民幣1,747,000元(2017年:人民幣1,950,000元)。

**18. 報告期後非調整事項**

- (a) 於2019年1月29日,本公司發行本金200,000,000美元的優先票據。優先票據年利率為7.325%及每半年於期末支付利息。優先票據的到期日為2020年1月27日。贖回價詳情乃於本公司於2019年1月30日刊發的相關發售備忘錄內予以披露。
- (b) 於2019年1月30日,在本集團召開的股東特別大會上批准與恩輝投資有限公司(其股權由本公司最終控股股東胡葆森先生全資擁有)訂立日期為2018年12月14日的股權轉讓協議,以代價人民幣765,000,000元收購Pacific Prestige Holdings Limited的全部股權。

- (c) 於2019年1月29日，本集團與百瑞信託有限責任公司訂立收購協議，據此，本集團同意以代價人民幣709,685,000元收購建業恆新45.45%股權。收購完成後，建業恆新由本集團全資擁有並成為本集團的附屬公司。
- (d) 本集團可選擇調整於2016年4月13日發行之公司債券之票面利率及公司債券持有人可選擇按預先釐定價格贖回全部或部分公司債券。於2019年3月1日，本集團已開始就公司債券進行回售實施，根據當前的市場環境，本集團決定上調120個基點的票面利率至7.20%，並在債券存續期後2年（2019年4月12日至2021年4月11日）固定不變。
- (e) 報告期末後，董事建議派付末期股息。進一步詳情載於附註15。

## 財務摘要

### 綜合收益表概要

截至12月31日止年度

	2018年	2017年	變動
收益 (人民幣千元)	<b>14,783,480</b>	13,879,207	6.5%
毛利 (人民幣千元)	<b>5,091,103</b>	3,280,777	55.2%
毛利率	<b>34.4%</b>	23.6%	10.8*
核心業務毛利 (人民幣千元)	<b>4,213,916</b>	2,825,399	49.1%
核心業務毛利率	<b>30.8%</b>	21.1%	9.7*
溢利 (人民幣千元)	<b>1,415,123</b>	899,282	57.4%
溢利率	<b>9.6%</b>	6.5%	3.1*
權益持有人應佔溢利 (人民幣千元)	<b>1,154,262</b>	811,365	42.3%
每股基本盈利 (人民幣元)	<b>0.4430</b>	0.3319	33.5%
每股攤薄盈利 (人民幣元)	<b>0.4351</b>	0.3295	32.0%
每股末期股息 (港元)	<b>0.1412</b>	0.1229	14.9%

### 綜合財務狀況表概要

於12月31日

	2018年	2017年	變動
總現金 (包括現金及現金等價物以及受限制銀行存款) (人民幣千元)	<b>17,781,856</b>	13,408,915	32.6%
總資產 (人民幣千元)	<b>101,962,375</b>	62,527,185	63.1%
總負債 (人民幣千元)	<b>91,692,591</b>	54,054,016	69.6%
總權益 (包括非控股權益) (人民幣千元)	<b>10,269,784</b>	8,473,169	21.2%
總借貸 (人民幣千元)	<b>19,851,250</b>	15,584,145	27.4%
淨借貸 (人民幣千元)	<b>5,648,991</b>	4,300,292	31.4%
流動比率 <sup>(1)</sup>	<b>108.3%</b>	110.3%	-2.0*
淨借貸比率 <sup>(2)</sup>	<b>55.0%</b>	50.8%	4.2*
每股資產淨值 (人民幣元)	<b>3.76</b>	3.47	8.4%
權益持有人應佔每股權益 (人民幣元)	<b>3.24</b>	3.14	3.2%

附註：\* 百分比變動

(1) 用集團的總流動資產除以集團的總流動負債計算得出

(2) 計算過程請參見第55頁

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 整體表現

本集團欣然宣佈，2018年年度之合同銷售金額錄得顯著增長，達人民幣723.66億元，同比增長約為97.2%，其中重資產的合同銷售金額為人民幣536.75億元，同比增長約為76.5%；輕資產的合同銷售金額為人民幣186.91億元，同比增長約為197.2%。由於合同銷售增長和銷售回款理想，本集團於2018年12月31日的現金、現金等價物及受限制銀行存款的總值約為人民幣177.82億元。

於2018年12月31日，淨借貸總額約為人民幣56.49億元，淨借貸比率約為55.0%。本集團堅持審慎財務原則，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。

本集團自2017年下半年起採取積極及進取的購地政策及加快項目開發過程速度，以縮短開發周期。但由於香港財務報告準則第15號之應用，延後了本集團部份物業的結轉銷售條件，在不需重列2017年財務報表的情況下，以前年度已結轉的收入不可延後到本期或以後結轉。如2018年的收益應用舊有的會計準則，2018年的收益約為人民幣191.65億元，同比增長約為38.1%。2018年度本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣15.88億元，同比增長約為95.8%。受此階段性影響，本年確認物業銷售結轉面積比2017年減少，其收益與2017年相比，並沒有與合同銷售般錄得顯著增長。

截至2018年12月31日，本公司累計完成110個輕資產項目合約的簽訂，根據協議約定，上述項目預計總建築面積約1,662萬平方米。輕資產項目合約於2018年為本集團帶來約為人民幣6.75億元的收入，同比增長約為119.2%。該等輕資產項目將於未來數年持續為本集團帶來穩定收入。

於2018年12月31日，本公司物業銷售未結轉金額約為人民幣399.08億元，其對應毛利約為人民幣105.98億元，這金額預計於未來兩至三年結轉為收益及毛利。

除物業銷售外，本集團亦致力擴展酒店、文化旅遊、綠色基地及輕資產項目，實行業務多元化，從而擴大收益基礎，分散營運風險。管理層相信，將部份資源投放於新業務有助完善產業鏈佈局，把旗下業務整合成房地產、酒店、文化旅遊及綠色基地等業務聯動板塊，能為客戶提供「私人訂制」服務。

**收益：**我們的收益由2017年約人民幣138.79億元增加6.5%至2018年約人民幣147.83億元，主要由於在應用香港財務報告準則第15號下，自2018年起延後了本集團部份物業的結轉銷售條件，以致本年確認物業銷售結轉面積比2017年減少，因此來自物業銷售的收益並沒有隨著合同銷售般錄得顯著增長。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由2017年約人民幣132.11億元增加3.2%至2018年約人民幣136.29億元，此乃由於已結轉面積由2017年的2,329,226平方米減少19.7%至2018年的1,871,076平方米，而平均售價（不包括地庫車位）則從截至2017年每平方米人民幣5,672元上升28.4%至2018年每平方米人民幣7,284元。

- **租金收入**：物業租賃收入由2017年約人民幣0.95億元增加54.7%至2018年約人民幣1.47億元，增加主要由於新開業的商場和商業大廈所帶來的租金收入。
- **來自酒店經營的收入**：酒店經營收入由2017年約人民幣2.66億元增加7.1%至2018年人民幣2.85億元，增加原因主要由於本年度在鄭州、南陽及漯河等河南著名旅遊城市的旅遊較2017年興旺，入住率和房價比2017年有所上升，此外鄆陵建業花滿地溫泉酒店及鄭州建業天築國際公寓亦在期內分別開始營業及試營業。
- **項目管理服務收入**：項目管理服務收入來自本集團為輕資產項目提供的營運管理服務。該收入於2018年約為人民幣6.75億元，與2017年約為人民幣3.08億元相比，上升119.2%。主要由於項目快速增加所致。

**銷售成本**：我們的銷售成本由2017年約人民幣105.98億元下跌8.5%至2018年約人民幣96.92億元。銷售成本下跌的原因為上述的結轉物業面積減少所致。

**毛利**：本集團的毛利由2017年約人民幣32.81億元上升55.2%至2018年約人民幣50.91億元；2018年的毛利率34.4%較2017年的23.6%大幅上升了10.8個百分點，主要是由於本年度：1) 物業銷售的平均售價增長高於平均銷售成本的增長；2) 毛利率較高的車位銷售佔比因銷售數量增加而上升；3) 毛利率較高的城市如鄭州及洛陽的銷售佔比提高；及4) 毛利率較高的項目管理服務收入增加。

**其他收益**：其他收益由2017年約人民幣1.55億元上升51.6%至2018年約人民幣2.35億元，主要由於1) 向第三方提供的墊款增加以至相關之利息收入增加；及2) 政府補償增加所致。

**其他收入淨額：**其他收入淨額由2017年約人民幣2.58億元下降75.2%至2018年約人民幣0.64億元，主要由於1) 本期外匯收益錄得約人民幣0.4億元的虧損，而2017年錄得約人民幣0.6億元的利潤；及2) 2017年收入包括出售附屬公司的收益。

**銷售及市場推廣開支：**銷售及市場推廣開支由2017年約人民幣6.97億元上升70.4%至2018年約人民幣11.88億元，主要由於本集團加強品牌廣告及物業推廣的費用，包括於本期投放人民幣2.98億元於體育事項，以加強品牌宣傳效果。

**一般及行政開支：**一般及行政開支由2017年約人民幣10.87億元增加42.8%至2018年約人民幣15.52億元，主要由於本集團繼續擴大業務版圖，於本年度新進入了13個河南縣級城市，同時本集團的在建項目由2017年末的92個增加110.9%至2018年末的194個，因此2018年對比2017年增加了1) 員工成本約人民幣1.98億元；2) 其他相關稅費約人民幣1.04億元；及3) 差旅費約人民幣0.56億元。

**貿易及其他應收款項（包括合約資產）減值虧損：**貿易及其他應收款項（包括合約資產）減值虧損於2018年約人民幣0.55億元，主要為應用香港財務報告準則第9號的新減值模式「預期信貸虧損」下的金融資產減值所致。

**融資成本：**融資成本由2017年約人民幣4.08億元下降44.6%至2018年約人民幣2.26億元。主要原因為衍生工具的公允值變動所致。

**應佔聯營公司溢利減虧損：**應佔聯營公司虧損由2017年約人民幣0.04億元上升350.0%至2018年約人民幣0.18億，主要由於新增聯營公司還處於開發初期階段所致。

**應佔合營企業溢利減虧損：**應佔合營企業溢利由2017年約人民幣1.99億元下降92.0%至2018年約人民幣0.16億元，主要由於大量新增合營企業還在項目開發階段所致。

**投資物業估值收益淨額：**本集團於2018年錄得投資物業估值收益淨額約人民幣6.06億元，主要原因為洛陽凱旋廣場於本年改變了物業的用途，由帶租約出售改為自持出租，因而從存貨轉入投資物業。

**所得稅：**所得稅主要包括企業所得稅及土地增值稅。本集團的所得稅由2017年約人民幣10.41億元上升49.6%至2018年約人民幣15.57億元。主要原因為本年待售物業改變用途，轉至投資物業，公平值增加所產生的遞延稅所致。

**年度溢利：**基於以上所述，2018年的溢利約人民幣14.15億元，較2017年約人民幣8.99億元上升57.4%。

**財務資源及運用：**於2018年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣142.02億元（2017年12月31日：約人民幣112.84億元）。年內，本公司已派發中期股息合共約人民幣1.65億元，並宣佈建議就截至2018年12月31日止年度的應佔溢利向本公司的股東派發末期股息合共約人民幣3.30億元（2017年：約人民幣2.43億元）。

## 借貸及存款結構

本集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。年內，我們分別成功發行本金3億美元2021年到期票息6.50%優先票據（「2021年到期3億美元優先票據」）；本金3.86億美元2020年到期票息6.875%優先票據（「2020年到期3.86億美元優先票據」）；及本金1.5億新加坡元2020年到期票息6.25%優先票據（「2020年到期1.5億新加坡元優先票據」）。於2018年12月31日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
<b>銀行借款</b>		
一年內	1,756,130	450,118
一年以上但未超過兩年	2,232,976	986,674
兩年以上但未超過五年	1,368,250	1,785,876
超過五年	473,125	664,910
	<u>5,830,481</u>	<u>3,887,578</u>
<b>其他借款</b>		
一年內	593,150	90,000
一年以上但未超過兩年	240,030	90,000
兩年以上但未超過五年	—	90,000
超過五年	—	30,000
	<u>833,180</u>	<u>300,000</u>

還款年期	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
<b>公司債券</b>		
一年內	2,996,760	–
一年以上但未超過兩年	–	2,986,914
	<u>2,996,760</u>	<u>2,986,914</u>
<b>優先票據</b>		
一年內	–	3,890,692
一年以上但未超過兩年	4,744,799	–
兩年以上但未超過五年	5,446,030	4,518,961
	<u>10,190,829</u>	<u>8,409,653</u>
<b>借貸總額</b>	<u>19,851,250</u>	<u>15,584,145</u>
<b>減：</b>		
現金及現金等價物	<u>(14,202,259)</u>	<u>(11,283,853)</u>
<b>淨借貸</b>	<u>5,648,991</u>	<u>4,300,292</u>
<b>權益總額</b>	<u>10,269,784</u>	<u>8,473,169</u>
<b>淨借貸比率(%)</b>	<u>55.0%</u>	<u>50.8%</u>

**資產抵押：**於2018年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣43.49億元（2017年12月31日：約人民幣15.67億元）的已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、廠房及設備及於合營企業的權益，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們並無抵押物業、廠房及設備，作為合營企業貸款的抵押（2017年12月31日：抵押賬面總值約人民幣1.60億元的物業、廠房及設備，作為合營企業其他貸款的抵押）。

**或然負債：**我們於2018年12月31日就銀行向購買本集團及其合營企業的已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣295.23億元（2017年12月31日：約人民幣233.41億元）的擔保。我們亦於2018年12月31日向合營企業的銀行貸款及其他貸款提供約人民幣49.85億元（2017年12月31日：約人民幣65.12億元）的擔保。我們亦於2018年12月31日就公司協議內規定的預期最低回報向合營企業之信託管理人提供擔保。上述以外，本集團於2018年12月31日就建業物業管理發行的資產支持證券以其為受益人提供不超過金額為人民幣6.5億元（2017年12月31日：人民幣6.5億元）的流動資金擔保支持。

**資本承擔：**於2018年12月31日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本集團附屬公司，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣241.53億元（2017年12月31日：約人民幣68.15億元），而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支和資本投資約為人民幣445.35億元（2017年12月31日：約人民幣123.52億元）。

**匯率風險：**我們的業務主要以人民幣經營。我們的資產大部分以人民幣計值。於2018年12月31日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款；及(ii)以美元及新加坡元計值的優先票據。我們面對以非人民幣計值的未來商業交易及已確認的資產及負債產生的外匯風險。考慮本集團的主要收來源為人民幣，我們已透過外匯掉期合約把2016年發行的2億美元優先票據的未來的本息支付換為人民幣，並透過外匯遠期合約把3.5億美元等值的人民幣投資淨額的匯率給鎖定。

**利率風險：**我們部分借款的利率為浮動利率。利率向上的風險將增加新借款及現有借款的利息成本。我們已透過利率掉期合約把1.5億美元借款的浮動利率交換為固定利率，以對沖部份利率風險。

## 運營回顧

### (I) 市場和公司運營回顧

#### 1. 宏觀經濟

2018年，是十九大的開局之年，國際環境發生深刻變化，中美經貿摩擦複雜演變。在錯綜複雜的國際國內環境下，中央政府堅持穩中求進的總基調，凝心聚力，攻堅克難，堅持新發展理念，推動高品質發展，國民經濟運行保持在合理區間，總體平穩、穩中有進態勢持續顯現。經濟社會發展的主要預期目標較好完成，就業形勢總體良好，政府收入、企業利潤和居民收入保持較快增長，經濟發展的品質效益不斷提高。2018年，中國實現國內生產總值約90.03萬億元，同比增長6.6%，實現了6.5%左右的預期發展目標。

今年，河南省認真貫徹落實中央各項決策部署，堅持新發展理念引領，堅持高品質發展根本方向，堅持以供給側結構性改革為主線，狠抓各項政策落實，經濟結構不斷優化，新舊動能接續轉換，品質效益持續改善，企業利潤增速加快，全省經濟保持總體平穩、穩中有進發展態勢。2018年，河南省實現生產總值約4.81萬億元，同比增長7.6%，高於全國平均水平1.0個百分點。

## 2. 房地產市場

2018年，上半年、下半年中央層面的兩次重要會議確定了全年房地產調控的政策基調。3月，兩會進一步強調「房子是用來住的，不是用來炒的」定位，繼續實行差別化調控。7月，中央政治局會議強調「堅決遏制房價上漲」。在此基調下，地方政府調控政策體現出穩中偏緊的特點，繼續因城施策，在需求端，更加注重強化市場監管，堅決遏制投機炒房，保障合理住房需求；在供給端，注重住房供給結構調整，大力發展住房租賃市場、共有產權住房等保障性安居住房。總體來看，全年調控從供需兩端精準發力，市場預期已逐步回歸理性，政策取得階段性效果。

2018年，中國全國商品房銷售面積171,654萬平方米，同比增長1.3%；商品房銷售額為人民幣149,973億元，同比增長12.2%；房地產開發投資額為人民幣120,264億元，同比增長9.5%。

河南省在新型城鎮化建設的持續推進下，堅持「房子是用來住的，不是用來炒」的定位，因城施策抓好房地產市場調控，全省房地產市場運行總體平穩，市場秩序明顯好轉，房價過快上漲趨勢得到有效遏制。鄭州市持續嚴控，受去庫存基本完成、棚改政策收緊影響，地市市場分化顯現，各地市表現不一。2018年，河南省實現商品房銷售面積13,990.50萬平方米，同比增長5.1%；商品房銷售額人民幣8,055.30億元，同比增長13.0%；房地產開發投資額為人民幣7,015.47億元，同比下降1.1%。

## (II) 項目發展

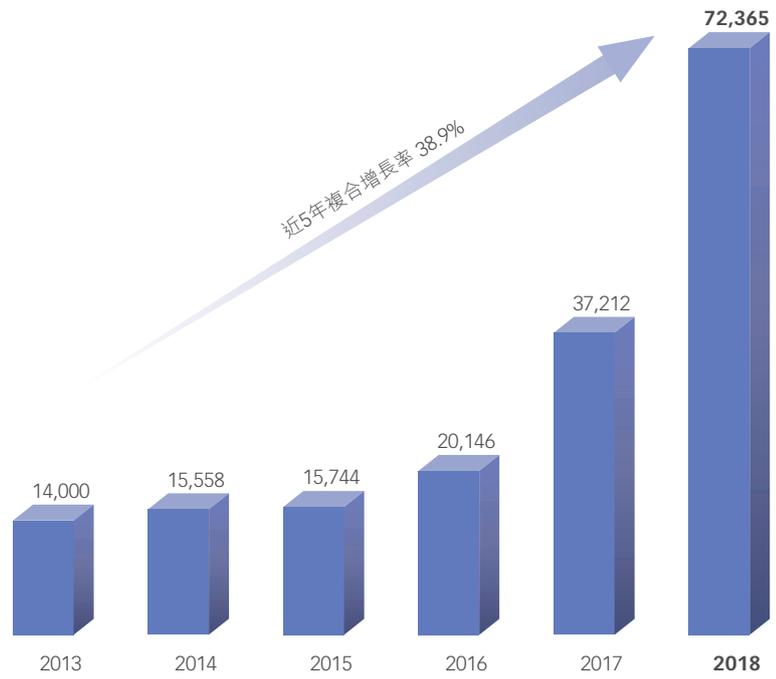
### 1. 房地產開發

#### (a) 房地產銷售情況

報告期內，本公司積極促進房地產銷售，銷售業績穩步增長，超額完成年初制定目標。2018年本公司實現合同銷售金額約人民幣536.75億元，合同銷售面積約743.3萬平方米，同比分別增長76.5%及62.2%，近五年本公司合同銷售金額複合增長率30.8%。按合同金額計算，本公司2018年在河南省市場佔有率為6.7%。

單位：人民幣百萬元

---



## 2018年合同銷售－區域分佈表

城市	合同金額 (人民幣百萬元)			合同建築面積 (千平方米)		
	2018年	2017年	變動	2018年	2017年	變動
鄭州	13,799	8,033	72%	1,254	720	74%
開封	512	386	33%	69	41	68%
洛陽	3,732	2,246	66%	432	292	48%
平頂山	1,258	516	144%	232	106	119%
安陽	4,734	1,292	266%	758	301	152%
鶴壁	228	1,022	-78%	38	221	-83%
新鄉	2,941	3,052	-4%	446	468	-5%
焦作	1,673	933	79%	263	173	52%
濮陽	3,725	838	345%	600	170	253%
許昌	2,459	2,071	19%	343	290	18%
漯河	1,287	899	43%	185	153	21%
三門峽	971	1,073	-10%	156	192	-19%
商丘	3,601	1,987	81%	473	362	31%
周口	5,546	2,564	116%	894	500	79%
駐馬店	4,399	2,008	119%	882	385	129%
南陽	1,342	1,007	33%	156	130	20%
信陽	408	394	4%	93	63	48%
濟源	1,060	94	1,028%	159	17	835%
總計	<u>53,675</u>	<u>30,415</u>	76%	<u>7,433</u>	<u>4,584</u>	62%

(b) 房地產開工項目情況

截至2018年12月31日，本公司共有87個項目動工建設，新開工面積1,361.9萬平方米，較年初既定開工目標增長35.6%。本公司加到了市場研究力度，根據客戶分佈及預計銷售情況對產品方案進行優化，有助於進一步提升本公司的產品競爭力和市場表現，使本公司保持安全合理的庫存結構。

區域	項目名稱	主要項目類型	年度開工面積 (平方米)
鄭州	登封嵩岳府	住宅	317,343
鄭州	鞏義百城天地	住宅	53,831
鄭州	鞏義春天里	住宅	113,015
鄭州	花園里	住宅	39,743
鄭州	金融島	商業	387,309
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	297,344
鄭州	春天里	住宅	206,780
鄭州	建業—橙園(電影小鎮)	住宅	189,411
鄭州	凱悅廣場	商業	230,205
鄭州	五龍新城	住宅	492,534
鄭州	泰宏國際城	住宅	955,359
鄭州	建業—新築(只有河南)	住宅	118,625
開封	花園里(祥符區)	住宅	81,223
開封	蘭考紅天地	商業	16,801
開封	杞縣一品花園里	住宅	91,968

區域	項目名稱	主要項目類型	年度 開工面積 (平方米)
洛陽	保利香檳國際	住宅	111,811
洛陽	定鼎府	住宅	147,036
洛陽	貳號城邦	住宅	265,375
洛陽	桂園	住宅	5,310
洛陽	華陽峰渡	住宅	30,900
洛陽	科技城	住宅	127,721
洛陽	尊府	住宅	77,967
洛陽	偃師森林半島	住宅	53,466
平頂山	十八城	住宅	207,881
平頂山	汝州桂園	住宅	169,869
平頂山	舞鋼百城天地	住宅	29,496
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	67,983
安陽	桂園	住宅	187,025
安陽	建業城	住宅	68,206
安陽	世和府	住宅	137,711
安陽	壹號城邦	住宅	80,209
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	251,803
安陽	林州百城天地	住宅	141,212
安陽	湯陰森林半島	住宅	152,594
新鄉	輝縣春天里	住宅	156,290
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	49,092
新鄉	比華利莊園	住宅	151,958
新鄉	春天里	住宅	126,134
新鄉	壹號城邦	住宅	12,932

區域	項目名稱	主要項目類型	年度 開工面積 (平方米)
焦作	博愛春天里	住宅	34,223
焦作	春天里	住宅	212,496
焦作	世和府	住宅	208,651
焦作	溫縣春天里	住宅	119,468
濮陽	建業新城	住宅	163,455
濮陽	世和府	住宅	306,703
濮陽	通和府	住宅	300,169
濮陽	壹號城邦	住宅	106,517
濮陽	臻悅匯	住宅	73,251
許昌	世和府	住宅	193,583
許昌	禹州桂園	住宅	171,650
許昌	長葛森源生態苑	住宅	89,481
漯河	桂園	住宅	113,605
漯河	西城半島	住宅	32,632
三門峽	建業城	住宅	124,338
三門峽	尊府	住宅	75,863
商丘	公園里	住宅	229,384
商丘	花園里	住宅	154,169
商丘	天築	住宅	123,097
商丘	幸福里	住宅	128,512
商丘	總部港	商業	108,052
商丘	永城聯盟新城	住宅	83,354

區域	項目名稱	主要項目類型	年度 開工面積 (平方米)
周口	扶溝建業城	住宅	254,942
周口	淮陽建業城	住宅	210,168
周口	鹿邑建業城	住宅	130,389
周口	商水陽城上院	住宅	58,685
周口	太康建業城	住宅	65,221
周口	西華箕城上院	住宅	58,019
周口	建業城	住宅	149,714
周口	世悅府	住宅	62,419
周口	森林半島	住宅	57,588
周口	世和府	住宅	124,106
周口	壹號城邦	住宅	122,957
周口	置地廣場	住宅	164,427
駐馬店	平輿建業城	住宅	288,446
駐馬店	汝南建業城	住宅	325,671
駐馬店	遂平森林半島	住宅	226,940
駐馬店	西平森林半島	住宅	114,753
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	122,381
駐馬店	正陽建業城	住宅	321,646
駐馬店	春天里	住宅	252,483
駐馬店	十八城	住宅	145,315
南陽	十里湖山	住宅	151,801
南陽	方城御龍灣	住宅	14,876
信陽	固始建業城	住宅	293,260
濟源	北苑壹號城邦	住宅	53,459
濟源	花園里	住宅	135,329
濟源	建業城	住宅	159,880
合計			<u>13,619,000</u>

(c) 房地產在建項目

截至2018年12月31日，本公司在建項目118個項目，其中位於鄭州16個，河南省其他城市共102個，在建項目總建築面積約為2,172.1萬平方米。

城市	項目名稱	主要項目類型	在建面積 (平方米)
鄭州	登封嵩悅府	住宅	317,343
鄭州	鞏義百城天地	住宅	53,831
鄭州	鞏義春天里	住宅	278,294
鄭州	金融島	商業	387,309
鄭州	新密壹號城邦	住宅	91,674
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	549,382
鄭州	春天里	住宅	206,780
鄭州	花園里	住宅	617,499
鄭州	建業－橙園	住宅	189,411
鄭州	凱悅廣場	商業	230,205
鄭州	尚悅居	住宅	164,355
鄭州	五龍新城	住宅	491,131
鄭州	泰宏國際城	住宅	1,215,946
鄭州	建業－新築	住宅	118,625
鄭州	旭輝正榮首府	住宅	221,307
鄭州	運河上院	住宅	105,498
開封	花園里	住宅	81,223
開封	菊香里	住宅	133,010
開封	蘭考紅天地	商業	16,801
開封	杞縣一品花園里	住宅	91,968
開封	通許壹號城邦	住宅	78,136

城市	項目名稱	主要項目類型	在建面積 (平方米)
洛陽	靈寶森林半島	住宅	30,091
洛陽	定鼎府	住宅	242,340
洛陽	貳號城邦	住宅	304,085
洛陽	桂園	住宅	105,470
洛陽	華陽峰渡	住宅	30,900
洛陽	科技城	住宅	127,721
洛陽	尊府	住宅	77,967
洛陽	偃師森林半島	住宅	102,438
平頂山	春天里	住宅	92,900
平頂山	十八城	住宅	265,648
平頂山	汝州桂園	住宅	169,869
平頂山	舞鋼百城天地	住宅	29,496
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	128,085
安陽	桂園	住宅	359,280
安陽	建業城	住宅	257,692
安陽	世和府	住宅	153,403
安陽	壹號城邦	住宅	140,609
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	386,424
安陽	林州百城天地	住宅	141,212
安陽	湯陰森林半島	住宅	152,594
鶴壁	壹號城邦	住宅	190,205
新鄉	輝縣春天里	住宅	156,290
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	109,485
新鄉	比華利莊園	住宅	639,725
新鄉	春天里	住宅	126,134
新鄉	聯盟新城	住宅	79,173
新鄉	壹號城邦	住宅	193,241
新鄉	壹號城邦商業街	商業	14,266
新鄉	長垣森林半島	住宅	91,458

城市	項目名稱	主要項目類型	在建面積 (平方米)
焦作	博愛春天里	住宅	34,223
焦作	春天里	住宅	212,496
焦作	公園里	住宅	247,618
焦作	世和府	住宅	208,651
焦作	沁陽春天里	住宅	88,196
焦作	溫縣春天里	住宅	119,468
焦作	修武森林半島	住宅	58,002
濮陽	建業新城	住宅	212,946
濮陽	世和府	住宅	314,327
濮陽	通和府	住宅	254,220
濮陽	壹號城邦	住宅	214,935
濮陽	臻悅匯	住宅	73,251
許昌	神垕天地	商業	14,218
許昌	生態新城	住宅	57,357
許昌	桂園	住宅	86,597
許昌	世和府	住宅	277,051
許昌	壹號城邦	住宅	34,870
許昌	禹州桂園	住宅	226,817
許昌	長葛春天里	住宅	180,203
許昌	長葛森之苑生態城	住宅	89,481
漯河	桂園	住宅	140,940
漯河	西城森林半島	住宅	251,774
漯河	壹號城邦	住宅	25,060
三門峽	建業城	住宅	124,338
三門峽	新區森林半島	住宅	170,228
三門峽	壹號城邦	住宅	87,556
三門峽	尊府	住宅	75,863
商丘	公園里	住宅	322,021
商丘	花園里	住宅	154,169
商丘	山水湖城	住宅	159,814
商丘	天築	住宅	123,097
商丘	幸福里	住宅	128,512
商丘	總部港	商業	108,052
商丘	永城聯盟新城	住宅	159,075
商丘	柘城聯盟新城	住宅	37,324

城市	項目名稱	主要項目類型	在建面積 (平方米)
周口	扶溝建業新城	住宅	254,037
周口	淮陽建業城	住宅	206,516
周口	鹿邑建業城	住宅	397,623
周口	商水陽城上院	住宅	58,685
周口	沈丘建業城	住宅	121,581
周口	太康建業城	住宅	65,221
周口	西華公園里	住宅	87,318
周口	西華箕城上院	住宅	205,154
周口	項城建業城	住宅	147,409
周口	項城春天里	住宅	78,778
周口	建業城	住宅	149,714
周口	森林半島	住宅	130,522
周口	世和府	住宅	206,692
周口	世悅府	住宅	189,152
周口	壹號城邦	住宅	122,957
周口	置地廣場	住宅	164,427
駐馬店	平輿建業城	住宅	226,222
駐馬店	汝南建業城	住宅	325,671
駐馬店	遂平森林半島	住宅	348,416
駐馬店	西平森林半島	住宅	185,733
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	186,142
駐馬店	正陽建業城	住宅	321,646
駐馬店	春天里	住宅	252,483
駐馬店	十八城	住宅	395,497
駐馬店	西湖莊園	住宅	141,190
南陽	方城御龍灣	住宅	14,876
南陽	十里湖山	住宅	151,801
南陽	壹號城邦	住宅	275,829
信陽	固始建業城	住宅	164,877
信陽	建業城	住宅	20,689
濟源	花園里	住宅	209,095
濟源	建業城	住宅	199,059
濟源	壹號城邦北苑	住宅	104,900
合計			<u>21,720,591</u>

(d) 房地產交付項目

截至2018年12月31日，本公司共有38個項目交付，建築面積約為468.9萬平方米。

城市	項目名稱	主要 項目類型	交付面積 (平方米)
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	105,347
鄭州	花園里	住宅	299,583
鄭州	尚悅居	住宅	454,530
鄭州	五龍新城	住宅	494,004
鄭州	九如府	住宅	2,601
鄭州	泰宏國際城	住宅	836,117
鄭州	凱旋廣場	商業	112,111
鄭州	天築	住宅	186,866
洛陽	華陽峰渡	住宅	121,380
洛陽	桂園	住宅	20,534
洛陽	保利香檳國際	住宅	176,770
洛陽	智慧港	商業	33,200
平頂山	十八城	住宅	75,499
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	42,674
安陽	建業城	住宅	80,830
安陽	林州百城天地	住宅	52,888
安陽	湯陰森林半島	住宅	22,440
鶴壁	壹號城邦	住宅	90,975
新鄉	比華利莊園	住宅	14,369
新鄉	壹號城邦	住宅	157,597
新鄉	長垣森林半島	住宅	67,667
焦作	修武森林半島	住宅	55,654
濮陽	建業新城	住宅	84,706
濮陽	壹號城邦	住宅	52,479
許昌	壹號城邦	住宅	182,889

城市	項目名稱	主要項目類型	交付面積 (平方米)
漯河	西城森林半島	住宅	68,680
漯河	壹號城邦	住宅	75,904
三門峽	靈寶森林半島	住宅	28,015
三門峽	聯盟新城	住宅	87,672
三門峽	壹號城邦	住宅	17,071
商丘	永城聯盟新城	住宅	84,195
商丘	柘城聯盟新城	住宅	97,705
周口	鹿邑建業城	住宅	60,972
周口	鹿邑明道城	商業	53,359
駐馬店	遂平森林半島	住宅	22,096
駐馬店	西平森林半島	住宅	43,033
駐馬店	十八城	住宅	157,743
信陽	建業城	住宅	68,857
合計			<u>4,689,012</u>

## 2. 酒店

### 酒店情況簡介

河南建業至尊酒店管理有限公司，是本公司的全資子公司，主要負責建業集團所有酒店項目的品牌管理、設計管理、工程管理、開業籌備及運營管理。目前，本集團已與萬豪、洲際、雅高等多個國際知名酒店管理集團達成戰略合作關係，合作運營5家高端酒店項目。其中，鄭州建業艾美酒店、開封建業鉑爾曼酒店、南陽建業森林半島假日酒店、漯河建業福朋酒店、上街建業雅樂軒酒店，已分別於2011至2015年間陸續開業。建業全新自有品牌的鄆陵建業花滿地溫泉酒店及鄭州建業天築國際公寓項目也於2018年相繼開業及試營業。建業酒店總投資額已達41億元人民幣。未來3-5年內，隨著建業大服務體系建設的進一步佈局深入，在河南投資建設的酒店業務數量將增至10家。

## 鄭州建業艾美酒店

鄭州建業艾美酒店是中原地區首家聚焦藝術、設計與文化的國際品牌酒店，毗鄰鄭東新區和亞洲最大火車站 — 鄭州東站，驅車10分鐘即可抵達鄭州國際會展中心，28分鐘即可抵達新鄭國際機場。

酒店坐落於鄭州市中州大道1188號，與周邊的購物中心、餐廳和商務寫字樓共同組成了完整的綜合商業區。酒店餐廳、客房和大堂公共區域的設計融入了現代藝術元素與本地色彩，別致的設計和品牌概念為您呈現出與眾不同的鄭州建業艾美酒店。

酒店共設有337間豪華客房和套房，配備世界一流設施，並融合經典設計與時尚元素，特色餐廳和酒吧更將豐富您的入住體驗，為您精彩演繹中華及國際美食。集健身、水療、泳池、瑜珈、慢跑跑道為一體的健身中心，800平方米的無柱大宴會廳，8個多功能廳，是您休閒放鬆、舉辦活動的理想場所。

鄭州市中州大道1188號（鄭汴路與中州大道交叉西北角）

電話：0371-55998888

### 鄭州上街建業雅樂軒酒店

鄭州上街雅樂軒酒店位於河南鄭州上街區區政府對面，交通便利，50分鐘便可抵達鄭州火車站，距鄭州新鄭國際機場也僅一小時路程。

酒店共16層，擁有172間時尚、清新、妙趣的雅樂軒樂窩客房，其中包含8間豪華樂窩套房和2間無障礙樂窩客房。9英尺高的天花板，茸茸的夢香之床，Wi-Fi無線網路服務，42英寸液晶電視，配有雨淋花灑的超大淋浴空間，以及醇香的特色咖啡等，3,698平方米酷炫的會議室和大型宴會空間裡閃動著無數奇思妙想。

地址：鄭州上街區中心路101號（上街區政府對面）

電話：0371-68136666

### 南陽建業森林半島假日酒店

南陽建業森林半島假日酒店地處以自然清新的空氣和玉文化而聞名於世的古都南陽，為南陽市首家國際知名五星級酒店。酒店佔地66,700平方米，擁有景色宜人的園林景觀和碧波蕩漾的湖面，地理位置優越。

353間客房及套房是為了讓您能獲得豪華舒適的享受而量身定制，1,000平方米的大宴會廳為本地和國際公司提供宴會服務，無線網路覆蓋包括健身中心、游泳池在內的酒店所有區域。無論您是休閒度假、策劃婚禮還是舉行會議，南陽建業森林半島假日酒店都是您的絕佳選擇。

地址：南陽市宛城區信臣東路2000號

電話：0377-60218888

### 漯河建業福朋喜來登酒店

漯河建業福朋喜來登酒店坐落於漯河市郟城區嵩山路西支，毗鄰漯河國際會展中心，距離市中心和漯河火車站10分鐘左右車程，驅車90分鐘即可抵達鄭州新鄭國際機場。

酒店擁有244間設計溫馨的客房、全城唯一國際自助餐廳宜客樂，彙集傳統與新派粵菜的中餐廳聚味軒，室內恆溫游泳池、桑拿設備、健身中心、棋牌室和無柱宴會廳，為您帶來住宿餐飲休閒之無限驚喜。

地址：漯河市郟城區嵩山路西支6號

電話：0395-2566999

### 開封建業鉑爾曼酒店

開封建業鉑爾曼酒店位於開封市區古城牆西北側一片碧波蕩漾的湖面之上，距開封火車站僅十分鐘車程，距新鄭國際機場僅需50分鐘。酒店總建築面積43,836平方米，佔地面積約5.83萬平方米，城牆區域植被被保留完好。

酒店共有客房186套，是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的五星級度假式酒店。會議中心、宴會中心、全日餐廳、中餐廳、特色酒吧、大堂吧、行政酒廊、健身房、泳池、SPA水療中心、瑜伽室、室內高爾夫等配套設施一應俱全，讓您「輕鬆入住，優越盡享」。酒店造型採用北宋風格後現代建築設計手法，外飾面採用木色材質，與藍色的湖水相應成趣。

地址：開封市龍亭區龍亭北路16號

電話：0371-23589999

### 鄭州建業天築國際公寓

鄭州建業天築國際公寓位於東風東路與康寧街交叉後西北角，佔地面積32,929.8平方米。

該項目為建業集團打造的高端服務式公寓，共有房間302套，房型從單身公寓到四房公寓不等。公寓擁有全日餐廳、日式居酒屋、健身中心、兒童遊樂室等服務設施，為住戶提供安全、便捷、溫馨、舒適的生活空間。

地址：鄭州市康寧街58號9號樓

電話：0371-65686888

### 鄆陵建業花滿地溫泉酒店

鄆陵建業花滿地溫泉酒店位於河南許昌鄆陵縣陳華店鎮，佔地50,264平方米。

酒店共有客房51間，配有全日餐廳、中餐廳、室外溫泉及泡池、室內泳池及泡池、SPA、健身中心、大堂酒吧、茶室、宴會廳等設施。

酒店由國際知名建築設計師Amata Lupaiboon、Twitee Vajrabhaya Teparkum聯袂打造，酒店於2018年正式營業。

地址：河南省許昌市鄆陵陳化店鎮花都大道北側

電話：0374-7968888

### 3. 文化旅遊

建業文化旅遊板塊致力於河南省內文化旅遊地產項目的開發與運營，聚焦鄭州、開封、洛陽等歷史悠久的核心城市，在豐富的歷史、文化、自然資源基礎上，通過主題公園、旅遊街區、實景演出等多種形式，呈現不同風格、不同形式、不同內涵的「建業文化旅遊故事」。截至2018年12月31日，本公司下轄建業華誼兄弟電影小鎮、建業《只有河南》、洛陽正平坊、建業·艾米1895四個項目。

建業·華誼兄弟電影小鎮項目，是本公司與華誼兄弟（天津）實景娛樂有限公司（「華誼兄弟」）的戰略合作項目，河南省2017年A類重點建設項目。項目位於鄭州國際文化創意產業園，計劃總用地面積約133萬平方米，總建築面積約180萬平方米。項目以電影場景為形、以歷史文化和城市記憶為魂，是集電影場景遊覽、電影文化展示、電影互動遊樂、民俗和非遺體驗、大型系列演出、特色餐飲、主題客棧等於一體的電影文化體驗地。截至2018年12月31日，項目首期已實現封頂，計劃2019年開業。

《只有河南》項目為本公司與中國實景演藝導演王潮歌共同打造的大型主題演藝項目，河南省2018年A類重點建設項目。項目位於鄭州國際文化創意產業園，總用地面積約60萬平方米。《只有河南》以河南厚重的歷史文化為素材，以創新的演藝手法為形式，以獨特的建築空間為載體，通過數個戲劇單元與室外情景空間及功能空間，讓人們「看到、聽到、聞到、觸到、嘗到」厚重的中原文化與燦爛的華夏文明。《只有河南》將建設成為一個集演藝、展示、體驗等於一體的中原特色文化與民俗風情的當代主題戲劇公園，是以演藝為主題，涵蓋文化藝術與旅遊商業需求的完美融合創新體。項目已於2017年8月獲取建設用地並於2018年3月開工建設，計劃2020年開業。

洛陽正平坊項目為本集團與中國實景演藝導演王潮歌共同打造的大型主題演藝項目，正平坊項目位於「十三朝古都」河南省洛陽市，目前此項目正在積極推進中。

建業·艾米1895項目，是本公司與艾米江蘇數位電影文化發展有限公司共同打造的電影主題文化休閒空間。項目將科技與文化、電影與藝術、時尚與休閒相結合，集觀影空間、演藝空間、文創空間、閱讀空間、科技空間於一體，以「專屬、定制」為產品特色，引入院線同步放映，為消費者創造多元化的文化娛樂空間。截至2018年12月31日，已有三家建業艾米影院在鄭州開業，另拓展六家加盟店分佈於河南各地市，2018全年觀影人數達24萬人次，在艾米全國71家門店中，建業艾米三家門店全年分列第五、第六、第七位，其中萬象城店同步廳開業以來屢創河南會員購票率第一。

#### 4. 綠色基地

建業綠色基地是建業現代農業項目建設和運營的主體。截至報告期末，本公司已建成並運營綠色基地兩座：鄆陵建業綠色基地、鶴壁建業綠色基地；初步建成並具備參觀功能的綠色基地一座：周口建業綠色基地；在建綠色基地一座：伊川建業綠色基地；開建綠色基地一座：武陟建業綠色基地；籌建綠色基地兩座：南陽建業綠色基地、商丘建業綠色基地。

##### 鄆陵建業綠色基地

鄆陵建業綠色基地位於許昌市鄆陵縣，距離鄭州市區不足100公里，佔地面積5,000餘畝，項目主要建設有3,000畝優質綠化苗木、智慧聯動玻璃溫室、綜合展廳、科研中心、鮮切花組培室等，致力於打造集「設施高效農業、休閒觀光農業、文化創意農業、示範體驗農業、科普教育農業、健康養生農業」六位一體的田園綜合體項目。

鄆陵建業綠色基地2018年度共接待參訪人員80萬餘人次，接待對象包括省市級領導及國內外相關領域專家、學者、建業業主、君鄰會會員等。

2018年9月，鄆陵建業綠色基地榮獲國家4A級旅遊景區稱號；2018年11月，鄆陵建業綠色基地「河南省中小學專項性社會實踐教育基地」驗收合格，並正式授牌；2018年12月，鄆陵建業綠色基地先後榮獲「2019—2020年許昌市農業產業化市級龍頭企業」、「2019—2021年農業產業化省重點龍頭企業」榮譽稱號。

以上所取得的成績和榮譽是政府、社會各界對建業現代農業有效帶動當地產業升級、農民致富、鄉村振興作用的肯定。

### 鶴壁建業綠色基地

鶴壁建業綠色基地位於鶴壁市城鄉一體化示範區，佔地面積約4,450畝，是一家集現代農業、休閒旅遊、田園社區於一體的田園綜合體。鶴壁建業綠色基地主要建設有約4,200畝優質綠化苗木，100餘畝特色花丘種植，2萬平方米的人工湖及婚禮大草坪，6萬平方米智能聯動溫室，鶴壁建業大食堂也投入使用，同時引入了全國花卉「三強企業」陳砦花卉集團入駐。

經過三年來的協同創新發展，鶴壁建業綠色基地先後被河南省文化旅遊局評定為河南省休閒觀光園區，被河南省農業農村廳評定為河南省農業產業化省重點龍頭企業，被市科技局評為鶴壁市農業科技園區；「建業綠色基地淇河生態涵養帶項目」被列為國家節能減排綜合試點項目，「建業綠色基地農業綜合體項目」被列為河南省重點建設項目，此外還承擔了市菜籃子工程等省市級重點項目。鶴壁建業綠色基地積極參加入農業農村脫貧攻堅戰，為大中小學、企事業單位提供科普教育2,000多場5萬多人次，為本地區農民提供新就業崗位1,000餘個，企業被授予突出貢獻「先進單位」。

## 周口建業綠色基地

周口建業綠色基地位於周口市東新區許灣鄉徐灣村老運河兩岸，佔地面積6,450畝，計劃總投資人民幣20億元。項目包含現代生態農業、老運河改造與城市濕地修復、休閒體驗、文化旅遊、養生養老等板塊內容，集高端花卉果蔬生產、精品苗木花卉培育、百年航運渡口文化挖掘、中原特色飲食體驗、老運河沿岸城市濕地濱河景觀帶、民俗婚禮慶典攝影基地等於一體，致力於形成國際領先、國內一流的現代農業全產業鏈的「研發、生產、示範、體驗」為一體的都市田園綜合體。

截止2018年12月31日的建設進度：1)辦公住宿區約6千平方米，已投入使用；2)智慧聯動溫室3.6萬平方米，其中荷蘭小番茄、荷蘭紅掌生產區1萬平方米已投入使用，其餘部分則處於業態研究與方案設計中；3)核心景觀示範區20萬平方米，已基本完成，處於細部處理階段；4)2萬平方米體育公園已建設完成投入使用；5)60畝體驗農業示範園已基本建設完成，處於細部處理階段；6)建業大食堂已基本裝修完畢，根據計劃即時開放。

### 伊川建業綠色基地

伊川建業綠色基地位於洛陽市伊川縣江左鎮張瑤村北部，佔地面積約6,725畝，總投資約20億元人民幣。項目總體定位是，以保護生態環境可持續發展為基礎，以「農業＋文旅＋康養」為發展定位，以具有地方特色的「現代農業綜合示範區＋生態文化保護＋美麗鄉村＋建業大食堂」為發展載體，著力打造「現代農業、生態休閒、文化創意、示範體驗、科普教育、健康養生」六位一體的田園綜合體。截止2018年12月31日，已完成臨時辦公場地建設並投入使用，完成項目規劃設計、園區內道路管網等基礎配套設施建設，1棟1.2萬平方米國內領先的四層智能聯棟溫室大棚、1,400平方米臨湖雅集主體已經封頂，2圈共510平方米催花窯洞主體已完成，630平米參觀窯洞已完成約總量40%，園區大門、主景觀道路等一期主體工程正在加快建設；園區景觀亮化和林相改造已完成。銀杏等觀賞苗木種植共計約2.6萬株，綠化面積約33萬平方米。

### 武陟建業綠色基地

武陟建業綠色基地位於武陟縣嘉應觀鄉，佔地面積2,568.6畝，計劃總投資約10億元人民幣。擬建設內容為黃河古道文化展示區、古今商業文化綜合體、田園風情酒店、田園高端住宅、現代農業綜合示範區、建業大食堂等。截止2018年12月31日，項目土地流轉協定已簽訂；總體概念設計方案已完成；大食堂設計方案已完成，施工圖完成70%；溫室方案已完成，正在會審中；啟動區景觀概念方案完成80%。

### 南陽建業綠色基地

南陽建業綠色基地位於南陽市臥龍區蒲山鎮張營村、塔下村、徐寨村，規劃佔地面積4,500畝，計劃總投資約23億元人民幣。項目以場域內良好的自然生態環境為基底，整合農、林、田、宅、山、泉、河、花、草等資源，以南陽獨特的中原楚文化、漢文化、藥文化、水文化、宗教文化、商文化、玉文化、書院文化、曲藝文化等多種原生文化疊合為底蘊，以花卉經濟為主產業，以艾草經濟為輔助產業，打造集生態觀光、原鄉文化體驗、高端康體養生度假、主題休閒娛樂、農業科技教育研學、創意農業體驗、迴圈農業示範、產業整合輸出等複合功能於一體的「山水田園、花海藥香、綠林鄉居」田園綜合體。截止2018年12月31日，項目處於規劃設計階段，未正式開工建設。

### 商丘建業綠色基地

商丘建業綠色基地位於商丘睢陽區李口鎮任樓村，規劃佔地面積3,000畝，計劃總投資約20億元人民幣。項目總體定位是以保護生態環境可持續發展為基礎，以「農業+文旅+康養」為發展定位，以具有地方特色的「現代農業綜合示範區+現代溫室+建業大食堂」為發展載體，著力打造「現代農業、生態休閒、文化創意、示範體驗、科普教育、健康養生」六位一體的田園綜合體。截止2018年12月31日，公司成立了商丘建業綠色基地項目指揮部。

## 5. 輕資產

根據對房地產行業發展的深刻判斷，為了踐行「讓河南人民都住上好房子」的願景，本公司借助建業品牌在目標市場卓越的影響力，以及優秀的管理團隊，成熟的產品體系和服務體系，全方位的資源布局和整合能力，進行品牌輸出、管理輸出和資源輸出，提高公司市場佔有率和企業盈利能力；進一步整合優秀土地資源、設計資源、施工資源，以及各項服務資源，不斷提升自身的管理能力、運營能力和服務能力，打造共創、共享的房地產開發運營綜合服務平台，建立優勢互補、合作共贏、開放成長的企業生態圈，搭建委託方、業主、供應商、員工、投資人互惠互利、共同成長的生態平台，全面提升企業綜合競爭能力和價值創造能力。

本公司下設子公司（河南中原建業城市發展有限公司，以下簡稱：中原建業）負責公司輕資產拓展和管理業務，定位為房地產開發運營綜合服務商。截至2018年12月31日，本公司累計完成110個輕資產項目合約的簽訂，根據協議約定，上述項目預計總建築面積約1,662萬平方米。中原建業負責持續制訂、優化規範性管理標準和協議，完善人才培養計劃，合作夥伴選擇和評價機制以及產品服務質量監控機制，搭建資源整合和共享平台。

輕資產模式在中原建業得到成功實踐之後，呈現出由點到面、遍地開花的蓬勃態勢，建業的品牌價值得到進一步彰顯，開創了由重資產向輕重資產並重轉型的新局面。為更好實現在轉型中發展，中原建業將多元化佈局輕資產業務，豐富產品內容，尋求新的增量，以加大輕資產板塊對公司盈利的貢獻為長遠目標。

### (III) 土地儲備

截至2018年12月31日，本集團通過招拍掛和股權收購獲取土地約548萬平方米，新增儲備建築面積約1,351萬平方米。本公司擁有土地儲備建築面積約4,608萬平方米，其中權益建築面積約3,466萬平方米。

#### 1. 招拍掛土地

2018年1月19日，本集團在鄭州市國土資源局網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以1.1億元成功競得鄭州市金達路北編號鄭政出[2017]95號宗地土地使用權。鄭政出[2017]95號宗地面積13,851.12平方米，控制性詳細規劃容積率為1.1-3.3。

2018年1月31日，本集團在新蔡縣公共資源交易中心組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，分別以人民幣0.31億元、0.53億元成功競得新蔡縣編號XCR-17087、XCR-17088號兩宗地土地使用權。XCR-17087宗地面積28,673.98平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；XCR-17088宗地面積48,546.42平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年1月31日，本集團在濮陽市公共資源交易中心組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣0.93億元成功競得位於濮陽市京開道東、勝利路北編號2017-C-14號宗地土地使用權。2017-C-14宗地面積23,013.9平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於5.0。

2018年2月1日，本集團在平頂山市大地國土資源中心國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣2.71億元成功競得平頂山市開發二路編號A-01宗地土地使用權。A-01宗地面積94,239.72平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於3.0。

2018年2月1日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣1.13億元成功競得位於三門峽市大嶺路西、向川路南編號411202001083GB00087號宗地土地使用權。411202001083GB00087號宗地面積23,306平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-5.0。

2018年2月7日，本集團在洛陽市公共資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣3.1億元成功競得位於洛陽市高新區編號LYTD-2018-01號宗地土地使用權。LYTD-2018-01號宗地面積45,893.33平方米，控制性詳細規劃容積率為小於等於3.2。

2018年3月5日，本集團在駐馬店市地產交易中心舉辦的國有建設用地使用權拍賣活動中，以人民幣1.0059億元成功競得位於汝南縣汝甯大道南側編號RN-2017-23號宗地土地使用權。RN-2017-23號宗地面積59,346.42平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

2018年3月8日，本集團在商丘市國土資源局組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣1.8億元成功競得位於商丘市宇航路南、星林路東、珠江路北編號2017-157號宗地土地使用權。2017-157號宗地面積54,519.329平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.3。

2018年3月16日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣2.11億元成功競得位於輝縣水竹大道與軍民共建路東北編號2018-01A1號宗地土地使用權。2018-01A1號宗地面積67,712.052平方米，控制性詳細規劃容積率為1.5-2.2。

2018年3月16日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，分別以人民幣1.92億元、人民幣2.62億元、人民幣2.08億元成功競得位於鞏義市嵩山路與香玉路東南角編號2017-026、2017-028、2017-027號三宗地土地使用權。2017-026號宗地面積34,820.99平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2017-028號宗地面積58,067.76平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2017-027號宗地面積39,876.8平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年4月16日，本集團在偃師市公用資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.15億元成功競得位於偃師市迎賓路東側、南京路南側編號2017-10號宗地土地使用權。2017-10號宗地面積7,925.35平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.37。

2018年4月20日，本集團在商丘市國土資源局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.84億元成功競得位於商丘市西至富商大道和董莊村委會集體土地、北至方域路編號商土網掛2017-77號宗地土地使用權。商土網掛2017-77號宗地面積27,458.28平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.8。

2018年4月27日，本集團在鄭州市公共資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣4.16億元成功競得位於鄭州市高新區西三環以東、京廣快速路以西編號鄭政出[2018]58號宗地土地使用權。鄭政出[2018]58號宗地面積34,996.29平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-5.133。

2018年4月28日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣1.84億元成功競得位於新鄉市經開區編號新經開土網掛告字[2018]3號宗地土地使用權。新經開土網掛告字[2018]3號宗地面積48,930.64平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年4月28日，本集團在濮陽市國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，分別以人民幣0.47億元、人民幣1.11億元成功競得位於濮陽市東至藍海路、北至黃河東路編號濮工地2018-03號、濮工地2018-04號兩宗地的土地使用權。濮工地2018-03號宗地面積26,658.3平方米，控制性詳細規劃容積率為小於等於4.0；濮工地2018-04號宗地面積64,919.89平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2018年5月2日，本集團在永城市公共資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.64億元成功競得位於永城市永宿路北側編號永掛2015-42號宗地土地使用權。永掛2015-42號宗地面積36,924.45平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年5月4日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，分別以人民幣0.855億元、人民幣1.6億元成功競得位於扶溝縣將軍路東側、鴻昌大道北側編號FGG-2018-09號、FGG-2018-08號兩宗地土地使用權。FGG-2018-09號宗地面積48,576.5平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；FGG-2018-08號宗地面積59,126.4平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年5月7日，本集團在鄆陵縣公共資源交易中心組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，分別以人民幣0.333億元、人民幣0.393億元、人民幣0.384億元、人民幣0.364億元、人民幣0.032億元、人民幣0.056億元、人民幣0.063億元、人民幣0.22億元、人民幣0.092億元、人民幣0.046億元、人民幣0.011億元成功競得位於鄆陵縣陳化店鎮編號YC-18-10#號、YC-18-11#號、YC-18-12#號、YC-18-13#號、YC-18-14#號、YC-18-15#號、YC-18-16#號、YC-18-17#號、YC-18-18#號、YC-18-19#號、YC-18-20#號宗地土地使用權。以上11宗地面積共計262,845平方米，其中YC-18-10、11、12、13、17、19、20#宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0，YC-18-14、18、16#宗地控制性詳細規劃容積率分別為小於等於0.6、1.0、0.9。

2018年5月23日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，分別以人民幣0.44億元、人民幣0.35億元成功競得位於蘭考縣火車站站前廣場西側編號GT2018-08號、GT2018-16號兩宗地的土地使用權。GT2018-08號宗地面積24,581.8平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於2.0；GT2018-16號宗地面積20,197.8平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於0.62。

2018年5月25日，本集團在許昌市建安區公共資源交易中心組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，分別以人民幣2.7億元、人民幣2.48億元成功競得位於許昌市建安區編號1810號、1811號宗地土地使用權。1810號宗地面積43,517平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0；1811號宗地面積40,611平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

2018年5月31日，本集團在鄆陵縣公共資源交易中心舉辦國有建設用地使用權出讓活動中，以人民幣0.25億元、人民幣0.26億元、人民幣0.36億元、人民幣0.38億元、人民幣0.21億元、人民幣0.22億元、人民幣0.23億元、人民幣0.22億元成功競得位於鄆陵縣馬坊鄉建業大道以南編號YC-17-27#、YC-17-28#、YC-17-29#、YC-17-30#、YC-17-31#、YC-17-32#、YC-17-33#等7宗地土地使用權。YC-17-27#號宗地面積48,136平方米，控制性詳細規劃容積率為小於1.5；YC-17-28#號宗地面積49,795平方米，控制性詳細規劃容積率為小於1.5；YC-17-29#號宗地面積61,189平方米，控制性詳細規劃容積率為小於2.0；YC-17-30#號宗地面積63,567平方米，控制性詳細規劃容積率為小於2.0；YC-17-31#號宗地面積35,709平方米，控制性詳細規劃容積率為小於2.0；YC-17-32#號宗地面積37,547平方米，控制性詳細規劃容積率為小於2.0；YC-17-33#號宗地面積38,481平方米，控制性詳細規劃容積率為小於2.0。

2018年6月4日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣1.2億元成功競得位於開封市祥符區科教大道東側編號2018-02號宗地土地使用權。2018-02號宗地面積70,719平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於2.5；新鄭出(2017)028號(網)宗地面積44,256.27平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

2018年6月5日，本集團在溫縣公共資源交易中心組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣1.73億元成功競得位於溫縣老城區西北部、西鄰司馬大街編號WXGT2018-27號宗地土地使用權。WXGT2018-27號宗地面積51,676.9平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年6月6日，本集團在方城縣公共資源交易中心組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣1.45億元成功競得方城縣北臨龍城路，西臨主幹道濱河東路編號TD-G-20180504-009號宗地土地使用權。TD-G-20180504-009號宗地面積41,078平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2018年5月30日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣0.48億元成功競得位於舞鋼市政府大樓西側編號舞儲2018-13號宗地土地使用權。舞儲2018-13號宗地面積37,479平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

2018年6月8日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣5.02億元成功競得位於周口市光明路北側、鄆城路西側編號ZK2018-24號宗地土地使用權。ZK2018-24號宗地面積73,542.12平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年6月22日，本集團在河南省駐馬店市地產交易中心網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上拍賣活動中，分別以人民幣0.43億元、人民幣0.41億元成功競得位於正陽縣清水河路東側編號ZYCR-2018-016號、ZYCR-2018-017號宗地土地使用權。ZYCR-2018-016號宗地面積38,828.6平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；ZYCR-2018-017號宗地面積38,813.28平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年6月25日，本集團在新鄉平原新區管委會國土資源局網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣2.04億元、人民幣2.72億元成功競得位於鄭州市平原新區鄭新大道以西、長江大道以北國土（網）掛2018-4中編號2017-017、2018-013兩宗地土地使用權。2017-017號宗地面積67,097.33平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2018-013號宗地面積56,183.89平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年6月27日，本集團在濟源市公用資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.46億元、人民幣1.38億元、人民幣1億元成功競得位於濟源市高新技術產業開發區南環路南編號2018-7號、2018-8號、2018-9號宗地土地使用權。2018-7號宗地面積56,387平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2018-8號宗地面積56,555.8平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2018-9號宗地面積32,119平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年6月29日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.68億元成功競得位於安陽市北關區平原路與三台街西南編號AYS-2017-48號宗地土地使用權。AYS-2017-48號宗地面積36,778.12平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2018年7月5日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.63億元、人民幣0.34億元成功競得位於汝州市龍山大道東側、規劃縱十二路西側編號WG2018-05-7號、WG2018-05-6號兩宗地土地使用權。WG2018-05-7號宗地面積27,455.99平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；WG2018-05-6號宗地面積33,122.8平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年7月7日，本集團在焦作市國有建設用地使用權採礦權網上掛牌出讓系統舉辦的掛牌出讓活動中，以人民幣3.47億元成功競得位於焦作市焦東路東側，和平街南側編號JGT2018-2號宗地土地使用權。JGT2018-2號宗地面積51,490平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.98。

2018年7月10日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣2.314億元成功競得位於西峽縣迎賓大道南側、人和路東側編號XH-201803號宗地土地使用權。XH-201803號宗地面積72,393.4平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.4。

2018年7月13日，本集團在長垣縣國土資源局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.509億元、人民幣1.02億元成功競得位於長垣縣南蒲健康產業園區內編號G2018-04號、G2018-05號宗地土地使用權。G2018-04號宗地面積25,916.83平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；G2018-05號宗地面積51,802.05平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年7月23日，本集團在鄭州航空港經濟綜合實驗區公共資源交易中心網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣4.39億元成功競得位於航空港區志洋路以南、電子科技二街以西編號鄭港出[2018]123號宗地土地使用權。鄭港出[2018]123號宗地面積38,903.8平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2018年7月24日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.89億元成功競得位於商水縣緯六路南，213省道西側編號SS2018-3號宗地土地使用權。SS2018-3號宗地面積49,000平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

2018年7月27日，本集團在博愛縣公共資源交易中心在焦作市國土資源網上交易系統上組織的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.09億元、人民幣0.75億元成功競得位於博愛縣北部城區，發展大道以北編號BAGT2018-05號、BAGT2018-06號兩宗地土地使用權。BAGT2018-05號宗地面積60,000平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於2.2；BAGT2018-06號宗地面積41,607.97平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於2.2。

2018年7月30日，本集團在新鄉平原新區管委會國土資源局網上交易系統組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，以人民幣0.401億元成功競得位於鄭州市平原新區經七路以東、丹江路以南國土（網）掛2018-6中編號2018-012宗地土地使用權。國土（網）掛2018-6中編號2018-012宗地面積20,615.92平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2018年7月31日，本集團在濮陽市國有建設用地使用權採礦權網上掛牌出讓系統舉辦的拍賣出讓活動中，以人民幣3.74億元成功競得位於濮陽市東至規劃清河路編號濮地2018-C-04號宗地土地使用權。濮地2018-C-04號宗地面積84,158.26平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2018年8月1日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.17億元成功競得位於鄧州市湍濱北路北側、北京大道西側編號DT[2018]13號宗地土地使用權。DT[2018]13號宗地面積29,528.2平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.5。

2018年8月1日，本集團在駐馬店市地產交易中心網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣4.93億元成功競得位於駐馬店市前進大道與北泉路交叉口東北側編號ZMDY-2018-1號宗地土地使用權。ZMDY-2018-1號宗地面積120,429.54平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

2018年8月2日，本集團在洛陽市公用資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣4.67億元成功競得位於洛陽市伊濱區高鐵大道與孝文大道交叉口西北角編號LYTD-2018-23號宗地土地使用權。LYTD-2018-23號宗地面積74,049.57平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2018年8月9日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.09億元、人民幣1.06億元、人民幣1.09億元、人民幣1.1億元成功競得位於長葛市建設路東側、奔馬路南側長葛市網拍[2018]7號編號2018-17#、2018-18#、2018-19#、2018-20#4宗地土地使用權。2018-17#號宗地面積31,245.83平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2018-18#號宗地面積30,539.72平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2018-19#號宗地面積31,338.18平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2018-20#號宗地面積31,857.58平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2018年8月10日，本集團在孟津縣地產交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.27億元、人民幣0.28億元、人民幣0.34億元、人民幣0.29億元成功競得位於孟津縣連霍高速以北、洛吉快速路以西編號MJTD-2018-36號、MJTD-2018-37號、MJTD-2018-38號、MJTD-2018-39號等4宗地土地使用權。MJTD-2018-36號宗地面積35,664.28平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於1.3；MJTD-2018-37號宗地面積36,809.41平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於1.3；MJTD-2018-38號宗地面積43,979.38平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於1.3；MJTD-2018-39號宗地面積38,269.07平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於1.3。

2018年8月30日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.24億元成功競得位於輝縣清源路與水竹大道東南側編號2018-05A2號宗地土地使用權。2018-05A2號宗地面積45,606.243平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.2。

2018年9月10日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.8億元、人民幣2.84億元成功競得位於周口市川匯區八一路東側編號ZK2018-15號、ZK2018-74號宗地土地使用權。ZK2018-15號宗地面積40,144.6平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0；ZK2018-74號宗地面積52,401.7平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

2018年9月12日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.63億元成功競得位於太康縣建設路南段西側、緯二路南側編號2018-45號宗地土地所有權。2018-45號宗地面積37,506.5平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

2018年10月8日，本集團在登封市公共資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.93億元、人民幣2.13億元、人民幣0.19億元成功競得位於登封市潁河路以北編號登政出[2018]12號、13號、24號等3宗地土地所有權。登政出[2018]12號宗地面積56,113.92平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8；登政出[2018]13號宗地面積61,960.58平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8；登政出[2018]24號宗地面積9,597.47平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於0.6。

2018年12月7日，本集團在登封市公共資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.49億元、人民幣0.21億元成功競得位於登封市少林大道以南、蠟子山以北區域編號登政出[2018]40號、登政出[2018]41號宗地土地所有權。登政出[2018]40號宗地面積22,289.8平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於1.0；登政出[2018]41號宗地面積9,534.68平方米，控制性詳細規劃容積率小於等於1.0。

2018年12月7日，本集團在焦作市國有建設用地使用權採礦權網上掛牌出讓系統舉辦的掛牌出讓活動中，以人民幣0.38億元、人民幣0.92億元成功競得位於武陟縣木欒新區核心板塊編號WZGT2018-22號、WZGT2018-23號兩宗地土地使用權。WZGT2018-22號宗地面積12,689.56平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5；WZGT2018-23號宗地面積30,968.06平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2018年12月14日，本集團在鄭州市公共資源交易中心網上掛牌系統內舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣4.3億元、成功競得位於鄭州市管城區編號鄭政出[2018]146號（網）宗地土地使用權。鄭政出[2018]146號（網）宗地面積43,968.03平方米，控制性詳細規劃容積率為小於1.0。

2018年12月20日，本集團在洛陽市公共資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣5.11億元成功競得位於洛陽市瀘河區濱河北路以北編號LYTD-2018-43號宗地土地使用權。LYTD-2018-43號宗地面積49,539.366平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.9。

2018年12月21日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.64億元成功競得位於太康縣建設南路西側編號TK2018-58號宗地土地使用權。TK2018-58號宗地面積41,884平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

2018年12月21日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.23億元成功競得位於太康縣建設路南段西側、緯二路南側編號TK2018-55號宗地土地使用權。TK2018-55號宗地面積13,681.2平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

2018年12月21日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.1億元成功競得位於太康縣陽夏路東側、311國道北側編號TK2018-47號宗地土地使用權。TK2018-47號宗地面積60,338.2平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.8。

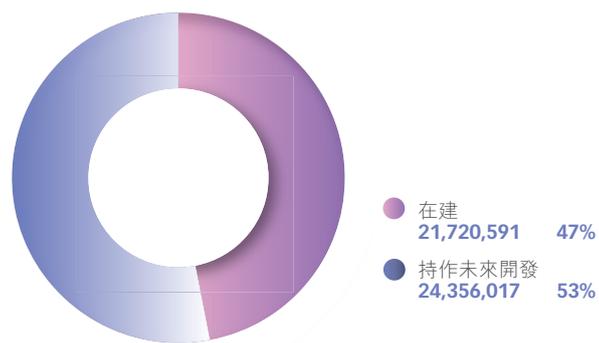
## **2. 股權收購**

截至2018年12月31日，本集團通過股權收購方式收購位於鄭州、洛陽、周口、安陽、南陽、許昌等地市土地合計30塊，土地總面積1,536,058平方米。

### 3. 土地儲備分佈

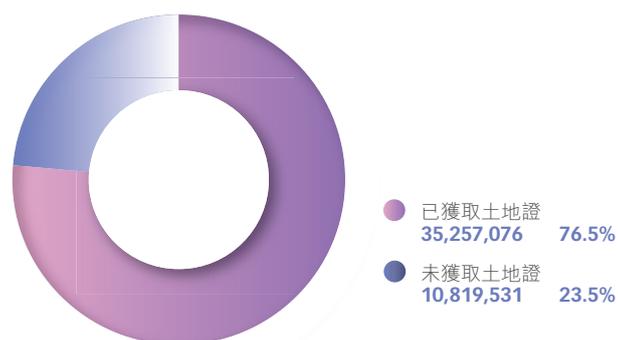
#### (1) 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

圖：本公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積分佈情況  
(截至2018年12月31日)



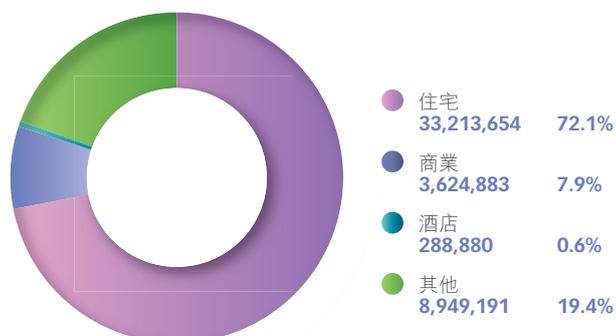
#### (2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

圖：本公司土地儲備中已獲取土地證部份和未獲取土地證部份佔比  
(截至2018年12月31日)



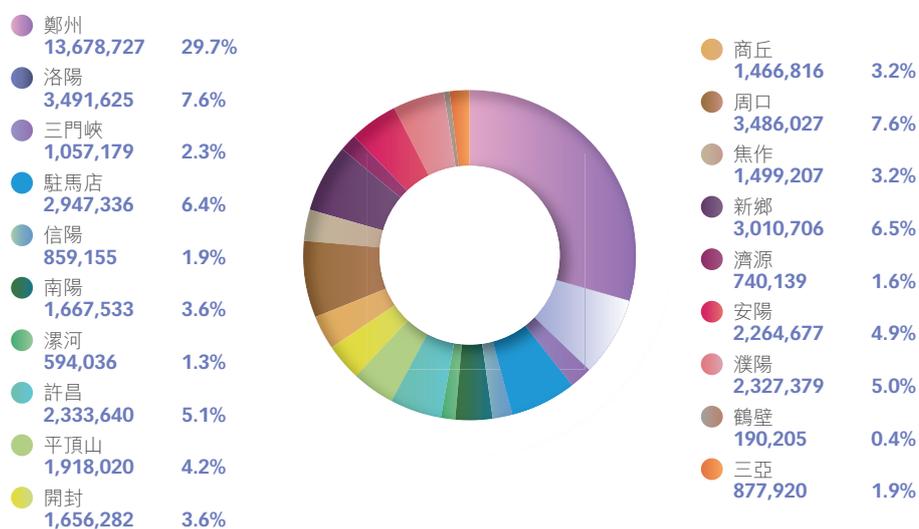
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈圖

圖：本公司物業類型分佈  
(截至2018年12月31日)



(4) 本公司土地儲備按城市分佈圖

圖：本公司土地儲備城市分佈  
(截至2018年12月31日)



## (IV) 產品研發

本公司長期堅持系列化、標準化、產業化的產品發展綱領，在多年產品系列化、標準化的堅實基礎上，逐步將規模產業化實施落地；始終以客戶體驗為產品發展核心，不斷研發具有市場競爭力的新產品，以「綠色、低碳、節能、科技」為產品發展理念開展產品研發和建築設計工作。

### 1. 產品研發與系列化、標準化、產業化

報告期內，本公司按照公司戰略部署，在現有產品升級的基礎上，加大新產品的創新與研發力度。持續細化深入系列化、標準化產品研究，根據市場狀況持續進行產品創新與反覆運算，重點關注市場需求變化和客戶新型生活方式。

本公司結合特色的產品線體系，不斷深化完善以產品線及產品適配為中心的建築、景觀、裝飾全專業系列化、標準化建設。同時，不斷細化建築設計，通過對市場客戶的需求調研，結合行業相關設計規範變化，研發出競爭力更強的寬廳、通透戶型產品。

本公司商業產品完成小型城市綜合體—「百城天地」系列產品研發，並發佈該系列建築、裝飾、景觀標準化設計檔，從定位、規模、形式、材料、做法等多方面進行標準化建設，為後期各區域小型城市綜合體投資、運營、策劃、設計、建設等方面做好了技術沉澱，助力了公司品牌價值增溢。

本公司優化提升「產品標準化及設計管理平台」，以資訊化手段規範設計管理流程、打造產品資料庫，保障產品落地品質；不斷豐富建築設計手段，推廣使用行業內先進的BIM技術，提升設計的準確性；同時，公司秉承「綠色、低碳、節能」的發展理念，將綠色、健康、科技、智慧元素融入產品設計，進一步體現產品對客戶的細緻關懷。

住宅產業化方面，以成熟的系列化、標準化產品體系和長期產業化技術探索為基礎，研究、編製企業技術標準，並已在洛陽建業科技城、濮陽建業通和府、商丘建業花園里、許昌建業臻悅匯項目上運用產業化技術進行建築設計。產業化技術在項目上的推廣應用標誌著公司產品正逐步邁進規模產業化時代。

## 2. 成品房

本公司秉承綠色、低碳、節能、科技的發展理念，制定了《建業地產成品房產品規劃體系》並相應研發制定了各級裝修標準。通過《建業地產成品房管理體系》的規範管理，完成鄭州春天里二期、鄭州比華利莊園三期、商丘天築等項目的成品房落地工作，提升了客戶滿意度，得到了市場的認可。

## 環保節能

為促進環保建築業務發展及提倡低碳生活文化，本公司依據中國住房和城鄉建設部頒佈的《綠色建築評價標準》和《河南省綠色建築評價標準》制定了《建業集團綠色建築實施方案》。更於2010年提出《建業綠色宣言》，切實執行各項環保建築發展規劃，逐步轉用省電的LED燈具、節水噴灌技術、雨水收集系統、空氣源熱泵和地源熱泵等工具及技術，借此全面提升企業住宅項目的環保節能效益。報告期內，公司新建項目中商丘建業天築、商丘建業總部港、駐馬店春天里一期、鄭西建業聯盟新城六期等11個項目獲得國家綠色建築認證，其中二星綠色建築認證項目7個，認證總建築面積97.74萬平方米，一星綠色建築認證項目4個，認證總建築面積65.02萬平方米。本公司的綠色建築發展步伐逐步加快，發展策略備受肯定。

## 減廢減排

本公司日常運營產生的廢料主要包括建築工程廢料、生活廢物及廢水，排放量一直符合國家標準。處置廢料方面，本公司依照地方政府主管部門要求，集中收集建築和生活廢料，再按廢物類別採取相應回收或棄置措施，而生活廢水經沉澱工序後排入市政污水管網，地下廢水則作灌溉用水或排入市政雨水管網。

本公司深明，長遠而言，若要舒緩環境污染問題，便須從源頭減廢著手，防範於未然。就此，本公司積極推進河南省住宅產業化和成品住宅的發展，在多個項目建設住宅產業化和成品房示範工程，將原來的分散式裝修轉變為集約化設計、集中採購、集中施工，並精簡在施工地點進行的繁複工序。通過生產工藝的改變，從源頭降低材料損耗率、廢料排放量、廢氣及溫室氣體排放，同時減輕噪音污染，節約社會總成本。與此同時，本公司根據國家規定設立環境影響評估機制，並在施工各階段定期進行環評檢測，同時制定《突發事件應急預案管理辦法》，盡力降低工程對周邊環境造成的負面影響。來年，本公司將會繼續擴大減排措施規模，並在有需要時修訂廢物管理政策，從而提高減廢成效。

### 產品責任

本公司的建築產品在適用性、安全性及耐久性方面均達行業最高水平，全依賴於嚴謹的產品研發、產品安全監督程式。本公司根據國家規定和行業標準制定產品研發體系和產品管理政策，就產品設計、維修、保養、測試及檢驗制定詳細指引，從規劃設計、戶型設計、產品落地、物料核對和設備檢測方面著手，全面監督設計、生產和施工流程。

#### 1. 設計階段

根據控規條件，結合市場情況和公司產品線，進行科學、合理、人性化的方案設計。

## 2. 報批階段

完善並提交項目資料以滿足政府相關部門對於項目建設的法規、政策等全方位要求。

## 3. 施工前夕

施工圖交由協力廠商專業機構審閱，確保項目符合國家及行業標準。

## 4. 物料檢驗

慎選建築物料供應商，嚴格查驗相關認證檔，並交由專業協力廠商複驗。

## 5. 施工期間

委託外聘顧問機構密切監測項目施工流程及進度。

## 6. 項目驗收

項目竣工前，安排相關政府部門進行核對總和備案。

為滿足客戶期望及需要，本公司會聯絡相關客戶進行意見調查，確保產品問題得以徹底解決。同時，公司也會收集相關案例進行案例彙編學習、總結，規避典型問題的再次發生，不斷提升產品與服務品質。

## (V) 客戶服務及客戶關係

2018年，公司歷經26年積澱和3年的探索發展，通過內外優質資源的構架，已經形成豐盛的「建業+」幸福生態系統；通過提供個性化、定制化、差異化的服務與產品，為客戶營造全新的生活方式及幸福感。

報告期內，本集團緊緊圍繞客戶滿意度提升，夯實基礎、創新服務，持續提升產品和服務品質。搭建建業地產客戶風險管理體系，創新開展「掃雷行動」，從客戶視角出發，對地產開發各階段可能涉及到的客戶投訴點進行梳理，並制定相應的管控動作及作業指引，有效規避投訴風險；設置9617777專職座席，提高接線人員業務能力和專業水平，打造行業高標準二十四小時人工座席呼叫中心；升級9617777呼叫系統，通過與集團大資料打通，實現智慧派單、時效預警、微信客服、問卷回訪、短信提醒、線上工單處理等服務功能，為客戶提供更加便捷和暢通的服務；創新驗收方式，引入協力廠商交付評估，以更高的標準和要求對交付項目進行全面評估，向業主交付滿意的產品；梳理客戶敏感點，編制圖集式缺陷案例庫《客戶痛點100+》，規避類似問題的重複發生，促進產品標準和產品品質的進一步提升；持續開展「琢玉行動」，全面提升老社區的居住環境和居住品質；整合內外部資源，組織開展萬人運動嘉年華、建業城市健跑、建業生活節等大型客戶活動。通過一系列可行性管控措施，促進客戶滿意度持續提升並穩定在地產滿意度優秀企業行列。

## 業務展望

### 1. 宏觀經濟方面

2018年宏觀經濟運行穩中有進，發展目標較好實現，發展品質不斷提高。2019年是新中國成立70周年，是全面建成小康社會關鍵之年。展望2019年，政府將抓住並用好重要戰略機遇期，堅持推動高品質發展，堅持以供給側結構性改革為主線，繼續打好三大攻堅戰，著力激發市場活力、需求潛力和內生動力，統籌推進穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險工作，宏觀政策要強化逆週期調節，結構性政策要強化體制機制建設，保持經濟持續健康發展和社會大局穩定。繼續實行積極的財政政策和穩健的貨幣政策，積極的財政政策要加力提效，穩健的貨幣政策要鬆緊適度。「加力」體現在實施更大規模的減稅降費，較大幅度地增加地方政府專項債券規模，「提效」體現在提高財政資金的配置效率和使用效益；穩健的貨幣政策鬆緊適度，保持流動性合理充裕，保持貨幣、信貸及社會融資規模合理增長，加大金融對民營企業的支援，進一步疏通貨幣政策傳導機制。預計2019年，中國宏觀經濟將保持總體穩定。

2018年河南省經濟運行總體平穩，穩中有進，全省經濟發展保持了「穩、進、好」的態勢。展望2019年，政府將堅持新發展理念，堅持以供給側結構性改革為主線，堅定不移深化改革開放，進一步穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期。著力擴大有效投資，大力培育新增長點，推動產業集聚區高品質發展，進一步降低企業成本，加大金融支援實體經濟力度，擴大有效信貸投放，擴大市場需求，優化營商環境，穩定社會就業。預計2019年河南省將保持經濟平穩健康發展。

## 2. 房地產市場展望

2018年，房地產調控供需兩端共同發力後，市場預期已逐步回歸理性，調控成效顯現，為下一年市場的穩定運營和政策的穩定性創造了有利環境。展望2019年，在房地產市場保持穩定運營的前提下，各項調控政策仍將以穩為主，強調以穩地價、穩房價、穩預期為目標，堅持因城施策、分類指導，夯實城市主體責任，繼續保持政策的連續性、穩定性，改善住房供應結構，堅決遏制投資炒房。預計2019年全國房地產市場將整體承壓，受經濟增長、貨幣信貸、政策調控等多方面因素影響，房地產市場將呈現「市場規模高位震盪，價格穩字當頭，新開工、投資中低速增長」的特點。需求端，調控堅定推進進一步穩固預期，但受市場遇冷影響，三四線城市商品房銷售面積下行壓力加大；供給端，房企的大規模土地儲備將對新開工量形成有力支撐，以及房企加快項目周轉速度、加速銷售回款的策略，將保證新增供給規模繼續增長，同時也會帶動投資額的上行。

河南省常住人口的城鎮化率低於全國平均水平約8個百分點，商品房銷售面積增速高於全國平均水平約4個百分點，說明河南省仍處於高速城鎮化階段，房地產市場存在巨大發展空間。2019年，河南政策調控將保持連續性，因城施策更精準，房地產市場將保持增長。

### 3. 業務規劃

2019年，本公司將繼續加大土地獲取力度和開發速度，著重提升重要區域盈利水平，實現有質量規模增長。同時，本公司繼續以創新的營銷思路，確保年度業績實現，為進一步持續穩定健康發展奠定基礎。

#### 1. 開工計劃

2019年，本公司計劃共有144個項目動工建設，建築面積約13,976,061平方米。

城市	項目名稱	主要項目類型	總建築面積 (平方米)
鄭州	鞏義春天里	住宅	201,282
鄭州	鞏義世和府	住宅	87,504
鄭州	建業·橙園	住宅	116,667
鄭州	建業·新築	住宅	346,440
鄭州	新密東北地塊	住宅	76,528
鄭州	新密東南地塊	住宅	152,816
鄭州	新鄭天匯城	住宅	198,684
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	305,317
鄭州	鄭州J18項目	商業	324,042

城市	項目名稱	主要項目類型	總建築面積 (平方米)
鄭州	鄭州北龍湖24號地	住宅	82,495
鄭州	鄭州港區123號地	住宅	129,786
鄭州	鄭州花園里	住宅	37,044
鄭州	鄭州建業富居-花園口尚悅廣場	商業	92,833
鄭州	鄭州建業富居-五龍新城	住宅	206,300
鄭州	鄭州建業泰宏-國際城	住宅	690,565
鄭州	登封嵩悅府	住宅	231,296
鄭州	鄭州櫻桃溝	住宅	141,996
開封	開封百城天地	住宅	165,935
開封	開封建業總部港	商業	87,866
開封	開封泰和府	住宅	145,497
開封	蘭考音樂小鎮	住宅	273,319
開封	杞縣經三路項目	住宅	79,960
洛陽	欒川鸞州府	住宅	199,199
洛陽	洛陽濱河瓏府	住宅	235,798
洛陽	洛陽大城小院	住宅	92,274
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	155,596
洛陽	洛陽建業科技城	住宅	87,835
洛陽	洛陽龍城東望	住宅	151,477
洛陽	洛陽尊府	住宅	20,424
洛陽	偃師森林半島	住宅	36,966
平頂山	平頂山春天里	住宅	230,394
平頂山	平頂山十八城	住宅	43,377
平頂山	汝州桂園	住宅	147,637
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	66,132
安陽	安陽桂園	住宅	58,691

城市	項目名稱	主要項目類型	總建築面積 (平方米)
安陽	安陽建業城	住宅	113,536
安陽	安陽興鄴大道	住宅	120,367
鶴壁	鶴壁綠色基地	住宅	81,383
鶴壁	鶴壁淇水關路	住宅	113,403
新鄉	封丘黃池路項目	住宅	244,004
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	125,544
新鄉	建業比華利莊園	住宅	294,436
新鄉	新鄉聯盟新城	住宅	4,875
新鄉	新鄉世和府	住宅	519,960
新鄉	長垣森林半島上院	住宅	187,259
焦作	焦作臻悅匯	住宅	141,514
焦作	武陟星天地	住宅	132,356
濮陽	濮陽工業園區	住宅	132,453
濮陽	濮陽建業新城	住宅	4,613
濮陽	濮陽建業置地廣場	住宅	147,860
濮陽	濮陽世和府	住宅	333,715
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	34,265
濮陽	濮陽臻悅匯	住宅	142,689
許昌	襄城百城天地	住宅	283,937
許昌	鄆陵生態新城	住宅	31,602
許昌	禹州春天里	住宅	207,625
許昌	長葛桂園新苑	住宅	252,107
許昌	長葛森之苑生態城	住宅	96,518
漯河	漯河桂園西區	住宅	123,718
漯河	漯河金江路項目	住宅	216,282
漯河	漯河西城森林半島	住宅	93,861
三門峽	三門峽新區森林半島	住宅	63,937
三門峽	三門峽尊府	住宅	91,980

城市	項目名稱	主要項目類型	總建築面積 (平方米)
商丘	民權項目	住宅	204,602
商丘	商丘花園里	住宅	141,407
商丘	睢縣項目	住宅	77,017
商丘	永城項目	住宅	199,981
商丘	虞城項目	住宅	62,310
商丘	柘城項目	住宅	221,192
周口	淮陽百城天地	住宅	90,639
周口	商水陽城上院	住宅	20,976
周口	太康建業城	住宅	16,240
周口	太康生態新城	住宅	95,604
周口	太康幸福里東園	住宅	128,754
周口	西華箕城上院	住宅	30,590
周口	周口建業城	住宅	188,486
周口	周口建業置地廣場	住宅	107,647
周口	周口綠色基地	住宅	206,175
周口	周口世悅府	住宅	35,490
駐馬店	平輿德馨路車輿大道項目	住宅	298,809
駐馬店	平輿建業城	住宅	8,165
駐馬店	新蔡建業百城天地	住宅	20,833
駐馬店	新蔡建業桂園	住宅	151,720
駐馬店	正陽建業城	住宅	7,600
駐馬店	駐馬店春天里	住宅	226,696
駐馬店	駐馬店臻悅匯	住宅	282,451
南陽	南陽龍悅城	住宅	190,049
信陽	固始建業城	住宅	112,423
信陽	潢川項目	住宅	124,412
信陽	羅山項目	住宅	90,000
信陽	息縣項目	住宅	89,539
信陽	信陽印象湖山	住宅	211,661
信陽	信陽建業城	住宅	235,513
濟源	濟源城邦北苑	住宅	63,309
	合計		<u>13,976,061</u>

## 2. 交付計劃

2019年，本公司計劃共有53個項目交付，建築面積約6,105,415平方米。

城市	項目名稱	主要 項目類型	總建築面積 (平方米)
鄭州	鞏義春天里	住宅	172,522
鄭州	鄭州建業泰宏一國際城	住宅	337,276
鄭州	新密壹號城邦	住宅	63,238
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	219,942
鄭州	鄭州花園口尚悅居	住宅	160,025
鄭州	鄭州花園里	住宅	324,446
鄭州	鄭州富力一五龍新城	住宅	250,021
鄭州	鄭州運河上院	住宅	93,022
開封	開封菊香里	住宅	130,115
洛陽	洛陽桂園	住宅	120,382
洛陽	偃師森林半島	住宅	79,638
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	29,187
安陽	安陽建業城	住宅	155,018
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	126,592
鶴壁	鶴壁壹號城邦	住宅	86,413
新鄉	建業比華利莊園	住宅	149,336
新鄉	沁陽建業春天里	住宅	86,919
新鄉	新鄉壹號城邦	住宅	103,057
新鄉	長垣森林半島	住宅	110,697
焦作	焦作春天里	住宅	22,898
焦作	焦作公園里	住宅	82,540
焦作	修武森林半島	住宅	54,481
濮陽	濮陽建業新城	住宅	61,483
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	121,046
許昌	許昌桂園	住宅	135,188
許昌	許昌世和府	住宅	71,234

城市	項目名稱	主要 項目類型	總建築面積 (平方米)
許昌	許昌壹號城邦	住宅	32,574
許昌	鄢陵生態新城	住宅	28,162
許昌	禹州桂園	住宅	69,965
許昌	長葛春天里	住宅	83,352
漯河	漯河西城森林半島	住宅	81,624
漯河	漯河壹號城邦	住宅	30,541
三門峽	靈寶森林半島	住宅	34,433
三門峽	三門峽新區森林半島	住宅	80,825
三門峽	三門峽壹號城邦	住宅	84,200
商丘	商丘公園里	住宅	80,073
商丘	商丘山水湖城	住宅	222,992
商丘	永城聯盟新城	住宅	76,340
商丘	柘城聯盟新城	住宅	37,324
周口	鹿邑建業城	住宅	271,744
周口	沈丘建業城	住宅	120,981
周口	項城春天里	住宅	73,247
周口	周口建業置地廣場	住宅	164,973
周口	周口森林半島	住宅	76,098
駐馬店	平輿建業城	住宅	163,033
駐馬店	遂平建業森林半島	住宅	120,033
駐馬店	西平森林半島	住宅	88,695
駐馬店	新蔡建業百城天地	住宅	104,662
駐馬店	正陽建業城	住宅	167,816
駐馬店	駐馬店建業十八城	住宅	188,890
南陽	南陽十里湖山	住宅	71,608
南陽	南陽壹號城邦	住宅	178,716
信陽	信陽建業城	住宅	25,798
	合計		<u>6,105,415</u>

## 風險管理及內部監控

本公司明確劃分董事會、審核委員會、管理層和內部審計等機構權責，確保風險管理和內部監控系統的建立、實施和有效評價。

本公司的風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會有責任評價及厘定就達成本公司策略性目標所願意接納的風險性質及程度，確保本公司設立及持續維持合適和有效的風險管理及內部監控制度，並監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。

管理層會不斷查找、審閱及監察主要風險、監控措施及管理行動。管理層已設立風險識別及管理程式。風險評估報告會定期呈報於審核委員會及董事會，以供發現風險評估的變動、影響固有風險的數量和品質因素及其他風險緩和措施的有效性。

本公司建立了風險管理及內部監控的三道防線，即業務防線、內控及職能中心防線、內部審計部門的獨立監督防線。為更好地做好風險管理和內部監控工作，各部門負責日常運作，定期進行內部監控自我評估，同時內部監控小組，定期抽檢、完善內控指引，出具內控報告，對內部監控和獨立審計中發現的缺陷制定改善方案；內部審計部門定期進行檢查及跟進，以確保有關改善措施得以及時執行，並已向審核委員會彙報跟進審閱結果。

本公司的風險管理系統由審核委員會及董事會持續監控及改良。董事會已接獲首席執行官及本公司管理層就本公司風險管理系統的有效性所作的保證。

董事會與審核委員會、本公司管理層、內部審核職能及外聘獨立核數師按照程式履行審閱半年度及年度業績的職能，且至少每年對本公司的風險管理及內部監控制度以及程式的成效進行檢討和評價，董事會及審核委員會按內部審核職能及外聘核數師的任何意見行動，並已審核公司在會計、內部審核及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，對上述的充足性感到滿意。董事會認為，現有的風險管理及內部監控制度截至2018年12月31日止年度內充分有效。

## 報告期後事件

於2018年12月14日，昇熹控股與恩輝投資訂立股權轉讓協議，據此昇熹控股同意收購和威控股有限公司全部股權，代價為人民幣765,000,000元。相關交易已於2019年1月30日之於股東特別大會通過。

於2019年1月29日，建業住宅集團（中國）有限公司（「建業中國」）與百瑞信託有限責任公司（「百瑞信託」）訂立收購協議，據此建業中國同意向百瑞信託收購河南建業恆新置業有限公司（「建業恆新」）45.45%股權，代價約為人民幣709,685,000元。於前述交易日期，建業中國及百瑞信託分別擁有建業恆新的54.55%及45.45%股權。完成後，建業中國將擁有建業恆新的100%股權，而建業恆新將由本公司的共同控制實體變為本公司間接全資附屬公司。

於2019年1月29日，本公司發行本金2億美元於2020年到期的優先票據。優先票據年利率為7.325%及每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2020年1月27日。贖回價格詳情於本公司於2019年1月22日於聯交所網站刊發日期為2019年1月30日的相關發售備忘錄中予以披露。

於2019年1月30日，本公司與河南建業新生活服務有限公司（「建業新生活」）訂立框架協議，據此，本公司同意根據本集團業務需要採用，而建業新生活同意提供旅遊服務。有關詳情，請參閱本公司日期為2019年1月30日的公告。

於2019年1月30日，本公司與建業新生活訂立框架協議，據此，本公司同意根據本集團業務需要採用，而建業新生活同意提供酒店管理服務。有關詳情，請參閱本公司日期為2019年1月30日的公告。

於2019年1月31日，本公司與建業新生活訂立框架協議，據此，本公司同意根據本集團業務需要採用，而建業新生活同意提供諮詢服務、營銷中心管理服務、空置房管理服務自有物業管理服務及交付前驗房服務。有關詳情，請參閱本公司日期為2019年1月31日的公告。

## **優先票據發行**

於2018年3月5日，本公司發行本金3億美元，年利率為6.5%於2021年到期的優先票據。優先票據到期日為2021年3月5日。優先票據發行詳情於本公司於2018年3月6日於聯交所網站刊發日期為2018年2月26日的相關發售備忘錄中予以披露。

於2018年4月23日及2018年6月5日，本公司發行本金3.86億美元（含增發），年利率為6.875%於2020年到期的優先票據。優先票據到期日為2020年10月23日。優先票據發行詳情於本公司於2018年4月24日及2018年6月6日於聯交所網站刊發日期為2018年4月16日及2018年5月28日的相關發售備忘錄中予以披露。

於2018年5月2日，本公司發行本金1.5億新加坡元，年利率為6.25%於2020年到期的優先票據。優先票據到期日為2020年5月2日。優先票據發行詳情於本公司於2018年5月3日於聯交所網站刊發日期為2018年4月24日的相關發售備忘錄中予以披露。

## 末期股息

董事會決議建議派發截至2018年12月31日止年度末期股息為每股14.12港仙（等值人民幣12.09分）（截至2017年12月31日止年度：無）。

截至2018年6月30日止六個月，已宣派中期股息每股7.16港仙（截至2017年6月30日止六個月：無）。

## 股東週年大會

本公司將於2019年4月30日（星期二）舉行2019年股東週年大會，大會通告將按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定之方式刊發並寄發予本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2019年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2019年4月25日（星期四）至2019年4月30日（星期二）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2019年4月24日（星期三）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。

為釐定合資格取得擬派末期股息的股東身份，本公司將由2019年5月7日（星期二）至2019年5月9日（星期四）暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2019年5月6日（星期一）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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 企業管治常規

本公司一向重視高質、穩定及合理的穩健企業管治系統，並致力持續改善其企業管治及披露常規。截至2018年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四的《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第E.1.2條除外。

**守則條文第E.1.2條**—此守則條文規定主席須邀請審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席出席股東週年大會。

執行董事、董事會主席兼本公司提名委員會主席胡葆森先生因出埠公幹無法出席2018年股東週年大會。

獨立非執行董事兼本公司薪酬委員會主席辛羅林先生因出埠公幹無法出席2018年股東週年大會。

在彼等缺席時，其他董事會成員閔穎春女士以及身兼董事會、薪酬委員會及提名委員會成員的張石麟先生已出席2018年股東週年大會，並於會上回應提問。

## 董事證券交易

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守則。經向各董事作出特定查詢後，本公司已確認全體董事均於截至2018年12月31日止年度內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2018年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司及其合營企業概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 審核委員會

本公司審核委員會已審閱年度業績，包括本集團所採納的會計原則及常規，並討論審核、風險管理及內部監控系統及財務報告事宜，及連同管理層審閱截至2018年12月31日止年度的經審核財務報表。

## 刊發年度業績公告及年度報告

本年度業績公告刊載於聯交所「披露易」網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.jianye.com.cn](http://www.jianye.com.cn))。本公司截至2018年12月31日止年度的年度報告將於適當時候刊載於該兩個網站並寄予本公司股東。

承董事會命  
建業地產股份有限公司\*  
主席  
胡葆森

香港，2019年3月27日

\* 僅供識別

就本公告而言，除另有所指，人民幣換算為港元乃按照人民幣1.00元兌1.1679港元之匯率。該匯率僅供說明用途，並不代表任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按上述匯率或其他匯率換算或曾進行換算。

於本公告日期，董事會由九名董事組成，包括執行董事胡葆森先生、劉衛星先生及王俊先生；非執行董事羅臻毓先生、潘子翔先生及李樺女士；及獨立非執行董事張石麟先生、辛羅林先生及孫煜揚博士。