

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2019年6月30日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 截至2019年6月30日止六個月，收益為人民幣90.68億元，較2018年同期上升90.1%。
- 期內毛利率為27.3%，較2018年同期的36.0%，下跌了8.7%。
- 期內本公司權益持有人應佔溢利為人民幣6.58億元，較2018年同期上升19.6%。
- 期內淨利潤率為8.5%，較2018年同期的12%，下跌了3.5%。
- 期內每股基本盈利為人民幣24.08分，較2018年同期上升8.1%。
- 宣佈派發截至2019年6月30日止六個月的中期股息每股15.6港仙。

* 僅供識別

中期業績

建業地產股份有限公司*（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈，本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至2019年6月30日止六個月的未經審核綜合業績連同2018年之相關比較數字如下：

綜合收益表

截至2019年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣列賬)

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------------|----|--------------------|------------------------|
| | | 2019年 人民幣千元 | 2018年 (附註) 人民幣千元 |
| 收益 | 3 | 9,068,042 | 4,770,643 |
| 銷售成本 | 5 | (6,593,702) | (3,050,977) |
| 毛利 | | 2,474,340 | 1,719,666 |
| 其他收益 | 4 | 124,672 | 131,511 |
| 其他收入／(虧損)淨額 | 4 | 597,388 | (45,794) |
| 銷售及市場推廣開支 | | (751,395) | (432,813) |
| 一般及行政開支 | | (771,813) | (582,862) |
| 貿易及其他應收款項以及合約資產減值虧損 | 5 | (61,419) | (40,513) |
| | | 1,611,773 | 749,195 |
| 融資成本 | 5 | (230,098) | (163,940) |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | | (3,897) | (4,969) |
| 應佔合營企業溢利減虧損 | | 164,617 | (65,107) |
| 除投資物業公平值變動及所得稅前溢利 | | 1,542,395 | 515,179 |
| 投資物業估值收益淨額 | | 20,420 | 563,555 |
| 除稅前溢利 | 5 | 1,562,815 | 1,078,734 |
| 所得稅 | 6 | (794,526) | (504,469) |
| 期內溢利 | | 768,289 | 574,265 |

綜合收益表

截至2019年6月30日止六個月－未經審核（續）

（以人民幣列賬）

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------|----|---------------------|------------------------|
| | | 2019年 人民幣千元 | 2018年 (附註) 人民幣千元 |
| 應佔： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 657,720 | 550,011 |
| 非控股權益 | | <u>110,569</u> | <u>24,254</u> |
| 期內溢利 | | <u>768,289</u> | <u>574,265</u> |
| 每股盈利 | 7 | | |
| －基本（人民幣分） | | <u>24.08</u> | <u>22.28</u> |
| －攤薄（人民幣分） | | <u><u>23.64</u></u> | <u><u>21.84</u></u> |

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料不予重列。見附註2。

綜合全面收益表

截至2019年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣列賬)

| | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2019年 | 2018年 |
| | 人民幣千元 | (附註) 人民幣千元 |
| 期內溢利 | <u>768,289</u> | <u>574,265</u> |
| 期內其他全面收益(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) | (27,640) | 43,982 |
| 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 | 105,855 | 9,161 |
| －產生自部分海外業務投資淨額的貨幣項目 | (8,070) | (117,547) |
| 現金流量對沖： | | |
| －公平值的有效部份變動 | <u>5,937</u> | <u>(817)</u> |
| 期內其他全面收益 | <u>76,082</u> | <u>(65,221)</u> |
| 期內全面收益總額 | <u>844,371</u> | <u>509,044</u> |
| 應佔： | | |
| 本公司權益持有人 | 732,564 | 484,968 |
| 非控股權益 | <u>111,807</u> | <u>24,076</u> |
| 期內全面收益總額 | <u><u>844,371</u></u> | <u><u>509,044</u></u> |

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料不予重列。見附註2。

綜合財務狀況表

於2019年6月30日－未經審核

(以人民幣列賬)

| | | 於2019年 6月30日 | 於2018年 12月31日 (附註) |
|-----------------|------|---------------------|--------------------------|
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 2 | 5,713,843 | 4,808,494 |
| 投資物業 | | 2,935,400 | 2,916,000 |
| 無形資產 | | 54,670 | 518,008 |
| 生物資產 | | 222,818 | 203,946 |
| 聯營公司權益 | 8 | 646,834 | 449,913 |
| 合營企業權益 | 9 | 11,415,613 | 9,915,331 |
| 其他金融資產 | | 787,124 | 602,333 |
| 遞延稅項資產 | | 343,376 | 248,318 |
| 貿易及其他應收款項 | | 516,941 | 49,532 |
| | | <u>22,636,619</u> | <u>19,711,875</u> |
| 流動資產 | | | |
| 交易性證券 | | 96,456 | 82,775 |
| 生物資產 | | 35,811 | 32,778 |
| 存貨及其他合約成本 | 10 | 56,965,696 | 50,315,979 |
| 合約資產 | | 153,739 | 137,691 |
| 貿易及其他應收款項 | 11 | 3,581,269 | 2,577,140 |
| 按金及預付款 | 12 | 10,763,760 | 9,161,824 |
| 預付稅項 | | 2,876,765 | 2,160,457 |
| 受限制銀行存款 | | 4,576,515 | 3,579,597 |
| 現金及現金等價物 | | 19,240,602 | 14,202,259 |
| | | <u>98,290,613</u> | <u>82,250,500</u> |
| 流動負債 | | | |
| 銀行借款 | 13 | (3,280,945) | (1,756,130) |
| 其他借款 | 14 | (1,597,640) | (593,150) |
| 貿易及其他應付款項 | 15 | (35,421,968) | (28,924,187) |
| 合約負債 | | (46,032,663) | (40,829,626) |
| 公司債券 | 17 | – | (2,996,760) |
| 優先票據 | 16 | (2,126,029) | – |
| 租賃負債 | 2(d) | (35,039) | – |
| 應付稅項 | | (576,221) | (833,264) |
| | | <u>(89,070,505)</u> | <u>(75,933,117)</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>9,220,108</u> | <u>6,317,383</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>31,856,727</u> | <u>26,029,258</u> |

綜合財務狀況表

於2019年6月30日－未經審核（續）

（以人民幣列賬）

| | | 於2019年 6月30日 | 於2018年 12月31日 (附註) |
|----------------|------|----------------------------|----------------------------|
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行借款 | 13 | (3,719,250) | (4,074,351) |
| 其他借款 | 14 | (2,773,100) | (240,030) |
| 公司債券 | 17 | (1,499,893) | – |
| 優先票據 | 16 | (10,800,784) | (10,190,829) |
| 租賃負債 | 2(d) | (345,998) | – |
| 遞延稅項負債 | | <u>(1,877,817)</u> | <u>(1,254,264)</u> |
| | | <u>(21,016,842)</u> | <u>(15,759,474)</u> |
| 資產淨值 | | <u>10,839,885</u> | <u>10,269,784</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 240,001 | 239,958 |
| 儲備 | | <u>8,884,302</u> | <u>8,597,132</u> |
| 本公司權益持有人應佔權益總額 | | 9,124,303 | 8,837,090 |
| 非控股權益 | | <u>1,715,582</u> | <u>1,432,694</u> |
| 權益總額 | | <u>10,839,885</u> | <u>10,269,784</u> |

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料不予重列。見附註2。

附註：

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。於2019年6月30日及截至該日止六個月的本中期財務報告涉及本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）及本集團於聯營公司及合營企業的權益。本公司主要活動為投資控股，本集團主要於中華人民共和國（「中國」）河南省從事房地產開發、物業租賃、酒店經營及提供項目管理服務。

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適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會（「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*。本中期財務報告於2019年8月20日獲授權刊發。

除預期將於2019年度財務報表中所反映的會計政策變動外，本中期財務報告所用會計政策與2018年度財務報表所採納者一致。會計政策變動詳情載於附註2。

按照香港會計準則第34號，管理層在編製中期財務報告時須作出判斷、估算及假設，因而影響政策之應用及按年累計基準呈報的資產及負債、收益及費用等數額。實際結果可能與這些估算有所差異。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及若干解釋附註。該等附註包括解釋各項事件及交易，對了解自2018年度財務報表發表後本集團之財務狀況及表現之變動尤為重要。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括按所有香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的要求而編製之完整財務報表的所有資料。

本中期財務報告未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號實體獨立核數師對中期財務資料的審閱作出審閱。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈一項新的香港財務報告準則（香港財務報告準則第16號租賃）及多項香港財務報告準則的修訂，於本集團當前會計期間首次生效。

除香港財務報告準則第16號租賃外，該等修訂並無對於如何編製或於本中期財務報告呈列本集團當前或過往期間的業績及財務狀況造成重大影響。本集團尚未應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋、香港（國際財務報告詮釋委員會）第4號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）第15號經營租賃－優惠及香港（準則詮釋委員會）第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則引入單一的承租人會計模型，其要求承租人確認所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟租賃期限為12個月或以下（「短期租賃」）及資產價值較低的租賃除外。該準則轉承香港會計準則第17號的出租人會計處理規定，大致上維持不變。

本集團自2019年1月1日起首次應用香港財務報告準則第16號。本集團已選擇使用經修訂追溯法，因此於2019年1月1日將首次應用的累計影響確認為權益期初結餘調整。比較資料並無重列及繼續根據香港會計準則第17號予以呈報。

有關過往會計政策變動的性質及影響以及所應用過渡方法的進一步詳情載列如下：

(a) 會計政策的變動

(i) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制權的概念有關。香港財務報告準則第16號根據客戶是否在一段時間內控制已識別資產的使用而界定租約，該期限可由已界定的使用量釐定。倘客戶有權指示已識別資產的使用並享有因使用該資產而帶來的絕大部分經濟利益，則資產控制權已轉移予客戶。

本集團僅就於2019年1月1日或之後訂立或修訂的合約應用香港財務報告準則第16號的租賃的新定義。就於2019年1月1日之前訂立的合約而言，本集團已使用過渡性可行權宜處理方法，繼續沿用先前對現有安排是否為租賃或包含租賃所作的評估。

因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃的合約繼續按香港財務報告準則第16號入賬作租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約繼續入賬作待執行合約。

(ii) 承租人會計處理

香港財務報告準則第16號刪除承租人須將租賃分類為經營租賃或融資租賃的要求（誠如香港會計準則第17號先前所要求者）。相反，本集團須在其為承租人時將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，該等新資本化租賃主要與附註19(b)所披露的物業、廠房及設備有關。

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不將非租賃部分區分開來，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬為所有租賃的單一租賃部分。

當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按逐份租賃基準將租賃資本化。就本集團而言，低價值資產通常指辦公室傢俬或設備。與未資本化的租賃相關的租賃付款在租賃期內系統地確認為費用。

倘租賃資本化，則租賃負債初始按租期內應付的租賃付款的現值確認，使用租賃所述利率貼現，或倘無法輕易確定利率，則使用相關遞增借款利率。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，及利息開支使用實際利率法計算。不依賴指數或利率的可變租賃付款並無納入租賃負債的計量，故於其產生的會計期間計入損益。

當租賃資本化時，已確認的使用權資產初始按成本計量，其包括租賃負債的初始金額加上於生效日期或之前作出的任何租賃付款，以及已產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或其所在場地的成本估算，有關估算貼現至其現值，並減去任何已收取的租賃優惠。

本集團的使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬，惟以下使用權資產類型除外：

- 符合投資物業的定義的按公平值列賬的使用權資產；及
- 與租賃土地權益（其中土地權益持作存貨）有關的按成本與可變現淨值的較低者列賬的使用權資產。

當指數或利率變動導致未來租賃付款有所變動，或本集團關於剩餘價值擔保下預計應付金額估計有所變動，或重新評估本集團能否合理地確定會行使購買、延長或終止選擇權導致發生變動時，本集團會重新計量租賃負債。在這些情況下重新計量租賃負債時，需對使用權資產的賬面值作出相應調整，或如果使用權資產的賬面值已減少至零，相應調整則計入損益。

(iii) 租賃投資物業

根據香港財務報告準則第16號，倘租賃物業乃為賺取租金收入及／或為資本增值而持有，則本集團須將所有該等租賃物業以投資物業入賬（「租賃投資物業」）。由於本集團先前選擇應用香港會計準則第40號投資物業對其所有於2018年12月31日為投資目的而持有之租賃物業進行會計處理，因此採納香港財務報告準則第16號對本集團財務報表並無重大影響。故此，該等租賃投資物業繼續以公平值列賬。

(iv) 出租人會計處理

除出租上文(a)(iii)段提述的投資物業外，本集團作為經營租賃的出租人出租若干物業。本集團作為出租人適用的會計政策與香港會計準則第17號項下相關規定大致維持不變。

根據香港財務報告準則第16號，當本集團作為轉租安排的中間出租人時，本集團須參考首次租賃所產生的使用權資產（而非參考相關資產）後將轉租租賃分類為融資租賃或經營租賃。採用香港財務報告準則第16號並無就此對本集團的財務報表造成重大影響。

(b) 應用上述會計政策時的關鍵會計判斷及估計不明朗因素來源

(i) 釐定租賃年期

誠如上述會計政策所解釋，租賃負債初始按租期內應付租賃付款的現值確認。於租賃生效日期釐定租期（包括本集團可予行使的續期選擇權）時，本集團評估行使續期選擇權的可能性，當中慮及引發本集團行使有關選擇權的經濟動機的所有相關事實及情況，包括優惠條款、進行的租賃裝修及相關資產對本集團運營的重要性。當發生重大事件或本集團可控制情況的重大變動時，將會重新評估租賃年期。租期延長或縮短將會對未來年度所確認租賃負債及使用權資產的金額造成影響。

(c) 過渡影響

於過渡至香港財務報告準則第16號之日（即2019年1月1日），本集團釐定剩餘租賃年期，並按餘下租賃付款按2019年1月1日的相關遞增借款利率貼現的現值計量先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債。釐定餘下租賃付款現值所用的遞增借款利率的加權平均數為7.32%。

為順利過渡至香港財務報告準則第16號，本集團於首次應用香港財務報告準則第16號之日應用以下確認豁免及實際權宜方法：

- (i) 本集團選擇不就確認租賃負債及使用權資產對剩餘租期於首次應用香港財務報告準則第16號之日起計12月內屆滿（即租期於2019年12月31日或之前屆滿）的租賃應用香港財務報告準則第16號的規定；
- (ii) 當計量於首次應用香港財務報告準則第16號之日的租賃負債時，本集團就具有合理類似特徵的租賃組合（如於類似經濟環境中的相似類別相關資產的剩餘租期相若的租賃）應用單一貼現率；及
- (iii) 當計量於首次應用香港財務報告準則第16號之日的使用權資產時，本集團倚賴先前於2018年12月31日對虧損性合約撥備的評估以替代減值檢討。

下表為附註19(b)所披露於2018年12月31日的經營租賃承擔與於2019年1月1日確認的租賃負債期初結餘的對賬：

| | 2019年 1月1日 人民幣千元 |
|-----------------------------------|------------------------|
| 於2018年12月31日的經營租賃承擔 | 636,695 |
| 減：與獲豁免資本化的租賃有關的承擔： | |
| － 短期租賃及剩餘租期於2019年12月31日或之前屆滿的其他租賃 | (784) |
| | 635,911 |
| 減：未來利息開支總額 | (276,261) |
| 採用於2019年1月1日的遞增借款利率貼現的餘下租賃付款現值 | 359,650 |
| 加：於2018年12月31日確認的融資租賃負債 | — |
| 於2019年1月1日確認的租賃負債總額 | 359,650 |

與先前分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產已按相等於餘下租賃負債所確認額的金額確認，並按於2018年12月31日的財務狀況表確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

本集團於「物業、廠房及設備」中呈報不符合投資物業定義的使用權資產及於財務狀況表中分開呈報租賃負債。

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表所產生的影響：

| | 於2018年 12月31日的 賬面值 人民幣千元 | 經營租賃 合約資本化 人民幣千元 | 於2019年 1月1日的 賬面值 人民幣千元 |
|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| 綜合財務狀況表中受採納香港財務報告準則 第16號影響的項目： | | | |
| 物業、廠房及設備 | 4,808,494 | 376,979 | 5,185,473 |
| 非流動資產總值 | 19,711,875 | 376,979 | 20,088,854 |
| 按金及預付款項 | 9,161,824 | (17,329) | 9,144,495 |
| 流動資產 | 82,250,500 | (17,329) | 82,233,171 |
| 租賃負債(流動) | – | (30,715) | (30,715) |
| 流動負債 | (75,933,117) | (30,715) | (75,963,832) |
| 流動資產淨值 | 6,317,383 | (48,044) | 6,269,339 |
| 總資產減流動負債 | 26,029,258 | 328,935 | 26,358,193 |
| 租賃負債(非流動) | – | (328,935) | (328,935) |
| 非流動負債總額 | (15,759,474) | (328,935) | (16,088,409) |
| 資產淨值 | 10,269,784 | – | 10,269,784 |

本集團單獨計量的使用權資產於報告期末及於過渡至香港財務報告準則第16號之日按相關資產類別劃分的賬面淨值分析如下：

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2019年 1月1日 人民幣千元 |
|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 計入「物業、廠房及設備」： | | |
| — 於自用租賃物業的登記擁有權權益（按折舊成本列賬） | 258,457 | 243,100 |
| — 租賃以作自用的其他物業（按折舊成本列賬） | <u>388,641</u> | <u>376,979</u> |
| | <u><u>647,098</u></u> | <u><u>620,079</u></u> |

(d) 租賃負債

本集團租賃負債於報告期末及於過渡至香港財務報告準則第16號之日的剩餘合約期限如下：

| | 於2019年6月30日 | | 於2019年1月1日 | |
|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 最低租賃 付款現值 人民幣千元 | 最低租賃 付款總額 人民幣千元 | 最低租賃 付款現值 人民幣千元 | 最低租賃 付款總額 人民幣千元 |
| 一年內 | 35,039 | 37,580 | 30,715 | 32,161 |
| 1年後但2年內 | 29,575 | 34,010 | 27,168 | 31,213 |
| 2年後但5年內 | 62,513 | 88,741 | 60,550 | 86,198 |
| 5年後 | <u>253,910</u> | <u>642,023</u> | <u>241,217</u> | <u>486,339</u> |
| | <u><u>345,998</u></u> | <u><u>764,774</u></u> | <u><u>328,935</u></u> | <u><u>603,750</u></u> |
| | <u><u>381,037</u></u> | 802,354 | <u><u>359,650</u></u> | 635,911 |
| 減：未來利息開支總額 | | <u>(421,317)</u> | | <u>(276,261)</u> |
| 租賃負債現值 | | <u><u>381,037</u></u> | | <u><u>359,650</u></u> |

(e) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響

於初始確認於2019年1月1日的使用權資產及租賃負債後，本集團（作為承租人）須確認租賃負債尚未償還餘額的累計利息開支及使用權資產折舊，而非根據先前政策於租期內按直線基準確認經營租賃項下應計租金開支。相比倘於年內應用香港會計準則第17號的結果，此舉對本集團綜合收益表所呈報的經營溢利產生正面影響。

於現金流量表中，本集團（作為承租人）須將資本化租賃項下已付租金分為資本部分及利息部分。該等部分分類為融資現金流出（與先前根據香港會計準則第17號分類為融資租賃的租賃的處理方式相似），而非如同香港會計準則第17號項下的經營租賃一般分類為經營現金流出。因此，儘管不會影響現金流量總額，採納香港財務報告準則第16號導致現金流量表中現金流量的呈列方式出現重大變動。

下表顯示採納香港財務報告準則第16號對本集團截至2019年6月30日止六個月財務業績及現金流量的估計影響，方式為調整該等中期財務報表中根據香港財務報告準則第16號所呈報金額以計算倘於2019年繼續應用已被取代的香港會計準則第17號（而非香港財務報告準則第16號）則根據該準則本應確認的估計假定金額，並將該等2019年假定金額與根據香港會計準則第17號編製的2018年實際相關金額進行比較。

| | 2019年 | | | | 2018年 |
|--|--|--|--|---|--|
| | 按香港 財務報告 準則第16號 列報的金額 (A) 人民幣千元 | 加回：香港 財務報告 準則第16號 折舊及 利息開支 (B) 人民幣千元 | 扣除：香港 會計準則 第17號下 經營租賃的 相關估計金額 (附註1) (C) 人民幣千元 | 香港 會計準則 第17號下的 2019年 假定金額 (D=A+B-C) 人民幣千元 | 比較香港 會計準則 第17號下的 2018年 呈報金額 人民幣千元 |
| 受採納香港財務報告準則第16號 影響的截至2019年6月30日止 六個月的財務業績： | | | | | |
| 經營所得溢利 | 1,611,773 | 9,829 | (17,412) | 1,604,190 | 749,195 |
| 融資成本 | (230,098) | 13,380 | - | (216,718) | (163,940) |
| 除稅前溢利 | 1,562,815 | 23,209 | (17,412) | 1,568,612 | 1,078,734 |
| 年度溢利 | 768,289 | 23,209 | (17,412) | 774,086 | 574,265 |

| | 2019年 | | | 2018年 |
|--|--|---|---|--|
| | 按香港 財務報告 準則第16號 列報的金額 (A) 人民幣千元 | 香港 會計準則 第17號下 經營租賃的 相關估計金額 (附註1及2) (B) 人民幣千元 | 香港 會計準則 第17號下的 2019年 假定金額 (C=A+B) 人民幣千元 | 比較香港 會計準則 第17號下的 2018年 呈報金額 人民幣千元 |
| 受採納香港財務報告準則第16號影響的 截至2019年6月30日止六個月 簡明綜合現金流量表項目： | | | | |
| 經營所得／(所用)現金 | 2,276,440 | (17,412) | 2,259,028 | (205,189) |
| 經營活動所得／(所用)現金淨額 | 1,038,774 | (17,412) | 1,021,362 | (1,051,146) |
| 已付租賃租金的資本部分 | (4,032) | 4,032 | – | – |
| 已付租賃租金的利息部分 | (13,380) | 13,380 | – | – |
| 融資活動產生的現金淨額 | 7,559,162 | 17,412 | 7,576,574 | 3,849,492 |

附註1：「經營租賃相關估計金額」為於2019年繼續應用香港會計準則第17號情況下本應分類為經營租賃的租賃有關的2019年現金流量估計金額。該估計乃假設租金與現金流量之間並無差異，且倘於2019年繼續應用香港會計準則第17號，則於2019年訂立的所有新租賃根據香港會計準則第17號本應分類為經營租賃。任何潛在稅項影響淨額忽略不計。

附註2：在該影響表格中，該等現金流出由融資重新分類至經營，以計算於繼續應用香港會計準則第17號情況下經營活動所得現金淨額及融資活動所用現金淨額的假定金額。

3 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：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| | 2019年 | 2018年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收益 | | |
| 按主要產品或服務線分類 | | |
| —銷售物業 | 8,393,660 | 4,329,414 |
| —來自酒店經營的收益 | 149,166 | 132,356 |
| —項目管理服務費用收益 | 404,296 | 248,901 |
| —其他 | 42,413 | — |
| | <u>8,989,535</u> | <u>4,710,671</u> |
| 其他收益 | | |
| —投資物業的租金收入 | 49,805 | 34,114 |
| —待售物業的租金收入 | 28,702 | 25,858 |
| | <u>78,507</u> | <u>59,972</u> |
| | <u>9,068,042</u> | <u>4,770,643</u> |

按收益確認時間分類之客戶合約收益如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 時間點 | | |
| —銷售物業 | 5,152,614 | 1,149,196 |
| —來自酒店經營的收益 | 149,166 | 132,356 |
| —其他 | 42,413 | — |
| | <u>5,344,193</u> | <u>1,281,552</u> |
| 時間段 | | |
| —銷售物業 | 3,241,046 | 3,180,218 |
| —項目管理服務費用收益 | 404,296 | 248,901 |
| —投資物業的租金收入 | 49,805 | 34,114 |
| —待售物業的租金收入 | 28,702 | 25,858 |
| | <u>3,723,849</u> | <u>3,489,091</u> |
| | <u>9,068,042</u> | <u>4,770,643</u> |

(b) 分部報告

(i) 報告分部據以產生收益的產品及服務

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，所以並無呈報地區資料。

4 其他收益及其他收入／(虧損)淨額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------------|----------------|-----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 其他收益 | | |
| 按攤銷成本計量的金融資產的利息收入 | 61,288 | 91,805 |
| 其他利息收入 | 40,074 | 40 |
| 股本證券的股息收入 | 7,805 | 2,076 |
| 政府補助 | 14,972 | 22,443 |
| 其他 | 533 | 15,147 |
| | <u>124,672</u> | <u>131,511</u> |
| 其他收入／(虧損)淨額 | | |
| 交易性證券已變現及未變現收益／(虧損)淨額 | 13,882 | (21,778) |
| 存貨撇減 | (14,074) | (18,670) |
| 出售物業、廠房及設備(虧損)／收益淨額 | (7,868) | 136 |
| 視為出售合營企業收益淨額 | 248,121 | 14,107 |
| 出售一間合營企業收益淨額 | 441,240 | – |
| 外匯虧損淨額 | (31,174) | (10,061) |
| 其他 | (52,739) | (9,528) |
| | <u>597,388</u> | <u>(45,794)</u> |

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| | 2019年 | 2018年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| (a) 融資成本 | | |
| 銀行借款及其他借款的利息 | 973,419 | 588,414 |
| 租賃負債的利息 | 13,380 | — |
| 公平值變動不計入損益的金融負債的總利息開支 | 986,799 | 588,414 |
| 客戶預付款應計利息 | 735,268 | 327,732 |
| 減：已於開發中物業資本化的利息開支 | (1,408,482) | (776,068) |
| 衍生工具的公平值變動淨值 | 313,585 | 140,078 |
| | (83,487) | 23,862 |
| | 230,098 | 163,940 |
| (b) 其他項目 | | |
| 攤銷 | 10,448 | 11,886 |
| 折舊費用 | | |
| —自有物業、廠房及設備 | 117,517 | 115,817 |
| —使用權資產 | 13,680 | — |
| 貿易及其他應收款項以及合約資產減值虧損 | 61,419 | 40,513 |
| 已售物業成本 | 6,458,494 | 2,971,852 |
| 足球俱樂部贊助費 | 200,983 | 190,000 |

附註：本集團於2019年1月1日採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據該方法，比較資料不予重列。見附註2。

6 所得稅

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 本期稅項 | | |
| 中國企業所得稅 | 79,506 | 229,371 |
| 中國土地增值稅 | 97,342 | 189,078 |
| 預扣稅 | 40,000 | — |
| | <u>216,848</u> | <u>418,449</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 中國企業所得稅 | 423,368 | 86,020 |
| 中國土地增值稅 | 154,310 | — |
| | <u>577,678</u> | <u>86,020</u> |
| | <u>794,526</u> | <u>504,469</u> |

- (a) 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。
- (b) 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。

(c) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

企業所得稅撥備是根據本公司於中國的附屬公司（「中國附屬公司」）估計應課稅溢利按適用稅率（遵照中國相關的所得稅規則及規例釐定）而計算。

根據適用中國稅項法規，若干中國附屬公司須就被視作溢利，即收益10%（2018年：10%），按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為被視作溢利的25%（2018年：25%）。其他中國附屬公司按實際稅務法繳稅，須按有關期間的估計應課稅溢利的25%（2018年：25%）稅率繳納企業所得稅。

(d) 土地增值稅（「土地增值稅」）

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土地增值額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。

(e) 預扣稅

本公司於香港的附屬公司（「香港附屬公司」）須就中國附屬公司於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。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

計算每股基本盈利乃基於本公司普通權益持有人應佔溢利人民幣657,720,000元（2018年：人民幣550,011,000元）及本中期已發行普通股的加權平均數2,731,415,985股（2018年：2,468,577,628股）。

(b) 每股攤薄盈利

基於本公司普通權益持有人應佔溢利人民幣657,720,000元(2018年:人民幣550,011,000元)及普通股的加權平均數2,781,838,316股(2018年:2,518,263,696股)計算每股攤薄盈利。

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

| | 截至2019年 6月30日止 六個月 人民幣千元 | 截至2018年 6月30日止 六個月 人民幣千元 |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 權益持有人應佔溢利(攤薄) | <u>657,720</u> | <u>550,011</u> |

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

| | 截至2019年 6月30日止 六個月 人民幣千元 | 截至2018年 6月30日止 六個月 人民幣千元 |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 於6月30日的普通股加權平均數 | 2,731,415,985 | 2,468,577,628 |
| 視作根據本公司購股權計劃發行股份的影響 | <u>50,422,331</u> | <u>49,686,068</u> |
| 於6月30日的普通股加權平均數(攤薄) | <u>2,781,838,316</u> | <u>2,518,263,696</u> |

8 聯營公司權益

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 應佔資產淨值 | 262,326 | 202,462 |
| 應收聯營公司款項 | 384,508 | 247,451 |
| | <u>646,834</u> | <u>449,913</u> |

9 合營企業權益

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 應佔資產淨值 | 3,775,834 | 2,879,212 |
| 應收合營企業款項 | 7,639,779 | 7,036,119 |
| | <u>11,415,613</u> | <u>9,915,331</u> |

(a) 視作在多次收購中出售合營企業

於截至2019年6月30日止六個月，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股權在收購日的公平值，期內，視作出售該等實體的收益淨額人民幣248,121,000元於損益確認。

(b) 出售一家合營企業

於截至2019年6月30日止六個月，本集團與合營企業訂立股權轉讓協議，以出售其於一家合營企業的股權，收益淨額為人民幣441,240,000元。

10 存貨及其他合約成本

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| 存貨 | | |
| 持作未來開發及在建待售物業 | 53,331,572 | 46,628,504 |
| 持作待售的已竣工物業 | 3,498,571 | 3,570,986 |
| 其他 | 1,268 | 3,369 |
| | <u>56,831,411</u> | <u>50,202,859</u> |
| 其他合約成本 | <u>134,285</u> | <u>113,120</u> |
| | <u>56,965,696</u> | <u>50,315,979</u> |

於2019年6月30日，人民幣3,787,762,000元的本集團存貨（2018年12月31日：人民幣449,954,000元）用於一家合營企業銀行借款及其他借款（2018年12月31日：一家合營企業銀行借款）的抵押擔保。

11 貿易及其他應收款項

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018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 | 65,660 | 43,984 |
| 其他應收賬款 | 1,300,981 | 760,281 |
| 應收合營企業款項 | – | 69,092 |
| 應收最終控股股東控制實體款項 | 26,544 | 15,400 |
| 應收由最終控股股東近親共同控制的實體之款項 | 4,281 | – |
| 應收非控股權益款項 | 2,048,310 | 1,593,499 |
| 衍生金融工具 | 135,493 | 94,884 |
| | <u>3,581,269</u> | <u>2,577,140</u> |

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（「建業新生活」）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。

應收最終控股股東近親共同控制的實體之款項主要指應收上海美華樂章投資有限公司（「上海美華」）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。

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以及扣除損失準備後的賬齡分析如下：

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 1個月內 | 30,640 | 16,241 |
| 1個月至3個月 | 6,714 | 5,764 |
| 3個月至6個月 | 13,605 | 1,073 |
| 6個月至12個月 | 4,568 | 7,910 |
| 1年以上 | 10,133 | 12,996 |
| | <u>65,660</u> | <u>43,984</u> |

應收賬款及應收票據在開發票時到期。

12 按金及預付款

於2019年6月30日，結餘包括作開發用途之租賃土地按金及預付款人民幣7,623,231,000元（2018年12月31日：人民幣4,247,968,000元），於登記土地的擁有權權益後將會轉撥至存貨。

13 銀行借款

(a) 於2019年6月30日，銀行借款的到期日如下：

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|------------|--------------------------|---------------------------|
| 1年內或須應要求償還 | <u>3,280,945</u> | <u>1,756,130</u> |
| 1年後但2年內 | 1,822,750 | 2,232,976 |
| 2年後但5年內 | 1,625,703 | 1,368,250 |
| 5年後 | <u>270,797</u> | <u>473,125</u> |
| | <u>3,719,250</u> | <u>4,074,351</u> |
| | <u>7,000,195</u> | <u>5,830,481</u> |

(b) 於2019年6月30日，銀行借款的抵押情況如下：

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|-------|--------------------------|---------------------------|
| 銀行借款 | | |
| — 有抵押 | 3,985,709 | 3,419,705 |
| — 無抵押 | <u>3,014,486</u> | <u>2,410,776</u> |
| | <u>7,000,195</u> | <u>5,830,481</u> |

(c) 於2019年6月30日，有抵押銀行借款以本集團附屬公司股本權益及其他資產作抵押如下：

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 待售物業 | 4,422,440 | 2,238,693 |
| 物業、廠房及設備 | 792,220 | 792,220 |
| 於一間合營企業股本權益 | 66,858 | 66,858 |
| 受限制銀行存款 | 11,720 | — |
| | <u>5,293,238</u> | <u>3,097,771</u> |

14 其他借款

(a) 於2019年6月30日，其他借款的到期日如下：

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|------------|--------------------------|---------------------------|
| 1年內或須應要求償還 | 1,597,640 | 593,150 |
| 1年後但2年內 | 2,773,100 | 240,030 |
| | <u>4,370,740</u> | <u>833,180</u> |

(b) 於2019年6月30日，其他借款的抵押情況如下：

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|-------|--------------------------|---------------------------|
| 其他借款 | | |
| — 有抵押 | 3,412,740 | 490,250 |
| — 無抵押 | 958,000 | 342,930 |
| | <u>4,370,740</u> | <u>833,180</u> |

(c) 於2019年6月30日，有抵押其他借款以於本集團附屬公司之權益及其他資產抵押：

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 待售物業 | 3,487,123 | 983,577 |
| 物業、廠房及設備 | 49,082 | 49,082 |
| 投資物業 | 1,274,928 | 218,336 |
| | <u>4,811,133</u> | <u>1,250,995</u> |

15 貿易及其他應付款項

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|-------------------|--------------------------|---------------------------|
| 應付賬款及應付票據 | 15,925,960 | 16,159,800 |
| 其他應付賬款及應計費用 | 5,335,439 | 3,418,226 |
| 應付專利 | – | 40,000 |
| 應付合營企業款項 | 8,616,060 | 5,079,664 |
| 應付聯營公司款項 | 467,591 | 225,607 |
| 應付由最終控股股東控制的實體的款項 | 248,394 | 94,639 |
| 應付非控股權益款項 | 4,782,714 | 3,828,999 |
| 衍生金融工具 | 45,810 | 77,252 |
| | <u>35,421,968</u> | <u>28,924,187</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建業新生活連同其附屬公司人民幣248,394,000元(2018年：人民幣78,482,000元)，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758,693,000元(2018年:人民幣873,072,000元),為無抵押、按每年12%-17%(2018年:12%-17%)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。

(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:

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 1個月內 | 8,230,398 | 7,839,814 |
| 1個月至3個月 | 1,962,946 | 2,543,872 |
| 3個月至6個月 | 2,060,551 | 1,440,263 |
| 6個月至12個月 | 888,513 | 905,144 |
| 一年以上 | <u>2,783,552</u> | <u>3,430,707</u> |
| | <u>15,925,960</u> | <u>16,159,800</u> |

16 優先票據

優先票據負債部分：

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|-----------------------|--------------------------|---------------------------|
| 2020年到期2億美元 | – | 1,368,455 |
| 2021年到期3億美元 | 2,051,749 | 2,047,039 |
| 2021年到期2億美元 | 1,362,656 | 1,359,000 |
| 2021年到期4億美元 | 2,727,955 | 2,039,991 |
| 2020年到期3.86億美元 | 2,632,411 | 2,623,029 |
| 2020年到期1.50億新加坡元 | 758,434 | 753,315 |
| 2020年到期2億美元 | 1,367,595 | – |
| 2023年到期3億美元 | 2,026,013 | – |
| | 12,926,813 | 10,190,829 |
| 減：12個月內到期的款項（分類為流動負債） | (2,126,029) | – |
| | 10,800,784 | 10,190,829 |

截至2019年6月30日止六個月，本公司提早悉數贖回發行在外的本金2億美元於2020年到期的優先票據，贖回價為100%本金金額加應計尚未償還利息，此外，本公司於本期新發行兩筆分別於2020年到期本金2億美元和2023年到期本金3億美元的優先票據以及增發本金1億美元的2021年到期優先票據。

17 公司債券

截至2019年6月30日止六個月，本集團將公司債券的票面利率由每年6%提升至7.2%，及贖回人民幣2,771,609,000元之公司債券，轉售公司債券人民幣1,271,609,000元。於2019年6月30日，將於2021年4月到期的公司債券本金減少至人民幣1,500,000,000元。

18 股息

中期期間應付權益持有人的股息

| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
|---|----------------|----------------|
| 中期期間後宣派的中期股息每股普通股15.6港仙 (相等於人民幣14.0分) (2018年中期: 7.16港仙 (相等於人民幣6.04分)) | <u>382,798</u> | <u>165,000</u> |

於報告期末，中期股息並未確認為負債。

19 承擔

(a) 於2019年6月30日，並無於中期財務報告內撥備的未履行資本承擔

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 有關物業發展的資本承擔 | | |
| — 已授權但尚未訂約 | 49,996,432 | 44,534,992 |
| — 已訂約 | <u>24,145,679</u> | <u>24,153,219</u> |
| | <u>74,142,111</u> | <u>68,688,211</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：

| | 物業 人民幣千元 |
|---------|----------------|
| 一年內 | 25,619 |
| 一年後但五年內 | 93,459 |
| 五年後 | <u>517,617</u> |
| | <u>636,695</u> |

本集團為若干先前根據香港會計準則第17號劃歸為經營租賃的租賃物業之承租人。本集團已採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據該方法，本集團調整於2019年1月1日的期初結餘以確認與該等租賃相關的租賃負債（見附註2）。自2019年1月1日起，未來租賃付款根據附註2載列的政策於財務狀況表中確認為租賃負債。

20 財務擔保

(a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向財務機構作出擔保

本集團及合營企業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，則本集團及合營企業須向銀行償還欠付的按揭貸款與任何應計提利息及買家拖欠銀行貸款的罰金。本集團及合營企業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2019年6月30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：

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 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 | 29,142,340 | 27,135,358 |
| — 合營企業物業（本集團應佔部分） | <u>2,963,054</u> | <u>2,387,633</u> |
| | <u>32,105,394</u> | <u>29,522,991</u> |

由於本集團及合營企業並未為該等買家申請個別產權證，並可接收並出售相關物業業權，以抵銷本集團／合營企業向銀行支付的任何款項，故董事認為本集團及合營企業不大可能於擔保期間因有關擔保遭受損失。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本集團及合營企業所擔保的未償還按揭貸款。

- (b) 就授予合營企業以及授予合營企業信託經理的銀行借款及其他借款向金融機構作出擔保：

本集團於2019年6月30日就合營企業的銀行借款及其他借款人民幣10,372,535,000元（2018年12月31日：人民幣4,984,799,000元）提供擔保。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。本集團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。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：

本集團就建業物業管理於2016年4月發行的人民幣850,000,000元資產支持證券的未償還金額以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。

於2019年4月，建業物業管理償還資產支持證券的所有結餘。截至2019年6月30日止六個月，確認流動資金支持收益人民幣533,000元（2018年：人民幣915,000元）。

21 報告期後非調整事項

- (a) 於2019年7月2日，本集團與平安信託有限責任公司（「平安信託」）訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意自平安信託收購開封建業地產有限公司（「開封建業」）之40%股權，代價為人民幣606,458,333元。於股權轉完成後，開封建業將由本集團的合營企業變為本集團的全資附屬公司。
- (b) 於2019年6月29日，恩輝投資有限公司（「恩輝投資」，為胡葆森先生全資擁有的公司及本集團的直接控股方）與CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.（「CapitaLand」）訂立買賣協議，以收購CapitaLand持有的本公司24.09%股權。有關交易已於2019年7月完成。有關交易完成後，恩輝投資持有本公司74.84%股權，而CapitaLand於本公司並無任何餘下股權及不再為本集團關聯人士。
- (c) 報告期末後，本公司董事會宣派中期股息。進一步詳情於附註18中披露。

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

本集團欣然宣佈，截至2019年6月30日止六個月之合同銷售金額錄得增長，達人民幣395.91億元，同比增長約為24.1%，其中重資產的合同銷售金額為人民幣276.60億元，同比增長約為9.2%；輕資產的合同銷售金額為人民幣119.31億元，同比增長約為81.3%。由於合同銷售增長和銷售回款理想，本集團於2019年6月30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238.17億元。

於2019年6月30日，淨借貸總額約為人民幣65.57億元，淨借貸比率約為60.5%。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。

本集團持續採取穩健的購地政策及加快項目開發過程速度，以縮短開發週期。截至2019年6月30日止六個月本集團有房地產交付項目達31個，比2018年同期多22個，此外本集團截至2019年6月30日止六個月的在建項目為127個，與2018年同期相比增加39個，因此交付確認與按完工進度確認的房產收入上升。截至2019年6月30日止六個月本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣6.58億元，同比增長約為19.6%。

截至2019年6月30日，本公司累計完成131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1,991萬平方米。輕資產項目合約於截至2019年6月30日止六個月為本集團帶來約為人民幣4.04億元的收入，同比增長約為62.2%。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2019年6月30日，本公司物業銷售未結轉金額約為人民幣505.92億元，其對應毛利約為人民幣126.02億元，這金額預計於未來兩至三年結轉為收益及毛利。另外，合營企業及聯營公司的物業銷售未結轉金額約為人民幣196.56億元，其對應毛利約為人民幣47.68億元。

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：我們的收益由截至2018年6月30日止六個月約人民幣47.71億元增加90.1%至2019年同期約人民幣90.68億元，主要由於有較多交付項目及按完工進度確認的在建項目已達到結轉銷售條件所致。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由截至2018年6月30日止六個月約人民幣43.29億元增加93.9%至2019年同期約人民幣83.94億元，此乃由於已售面積由截至2018年6月30日止六個月的679,243平方米增加102.6%至2019年同期的1,376,219平方米，而平均售價（不包括地庫車位）則從截至2018年6月30日止六個月每平方米人民幣5,427元上升5.9%至2019年同期每平方米人民幣5,747元。
- **租金收入：**物業租賃收入由截至2018年6月30日止六個月約人民幣0.60億元增加31.7%至2019年同期約人民幣0.79億元，增加主要由於新開業的商場、商業大廈及其商業配套所帶來的租金收入。

- **來自酒店經營的收入：**酒店經營收入由截至2018年6月30日止六個月約人民幣1.32億元增加12.9%至2019年同期人民幣1.49億元，增加原因主要由於期內在南陽及漯河等河南著名旅遊城市的旅遊較2018年同期興旺，入住率和房價比2018年同期有所上升。
- **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。該收入於截至2019年6月30日止六個月約為人民幣4.04億元，與截至2018年6月30日止六個月約為人民幣2.49億元相比，上升62.2%。主要由於項目快速增加所致。

銷售成本：我們的銷售成本由截至2018年6月30日止六個月約人民幣30.51億元上升116.1%至2019年同期約人民幣65.94億元。銷售成本上升的原因為上述的已售物業面積增加所致。

毛利：本集團的毛利由截至2018年6月30日止六個月約人民幣17.20億元上升43.8%至2019年同期約人民幣24.74億元；截至2019年6月30日止六個月的毛利率27.3%較2018年同期的36.0%下降了8.7個百分點，主要是由於本期：1) 高毛利的車位結轉佔比減少，降低毛利率約3.8個百分點；及2) 2018年上半年結轉項目多為高毛利項目，導致本期地產銷售毛利率下降約4.5個百分點。

其他收益：其他收益由截至2018年6月30日止六個月約人民幣1.32億元下降5.3%至2019年同期約人民幣1.25億元，主要由於政府補償減少所致。

其他收入／(虧損)淨額：其他收入／(虧損)淨額由截至2018年6月30日止六個月約人民幣0.46億元虧損大幅上升1,397.8%至2019年同期約人民幣5.97億元收益，主要由於本期視同處置合營企業收益及處置合營企業收益所致。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由截至2018年6月30日止六個月約人民幣4.33億元上升73.4%至2019年同期約人民幣7.51億元，主要由於本期的合同銷售金額和營業收入上升和銷售人員人數增加，導致工資獎金、銷售佣金、廣告宣傳費和其他相關的市場推廣費上升。其中1) 員工成本增加人民幣1.04億元；2) 廣告宣傳增加人民幣1.01億元；及3) 銷售中心及空置房物業費增加人民幣0.57億元。

一般及行政開支：一般及行政開支由截至2018年6月30日止六個月約人民幣5.83億元增加32.4%至2019年同期約人民幣7.72億元，主要由於本集團的在建項目由截至2018年6月30日止的88個增加44.3%至本期末的127個，因此截至2019年6月30日止六個月對比2018年同期增加了1) 員工成本約人民幣1.03億元；2) 差旅費約人民幣0.25億元；3) 法律及專業服務費約人民幣0.21億元；及4) 其他相關稅費約人民幣0.19億元。

合同資產及應收款項預期信用損失：合同資產及應收款項預期信用損失於截至2018年6月30日止六個月約人民幣0.41億元上升48.8%至2019年同期約人民幣0.61億元，主要由於期末合同資產及應收款項餘額上升，計提預期信貸虧損亦因此上升。

融資成本：融資成本由截至2018年6月30日止六個月約人民幣1.64億元上升40.2%至2019年同期約人民幣2.30億元。主要由於1) 借貸利息支出增加；及2) 衍生工具的公允價值變動所致。

應佔聯營公司溢利減虧損：應佔聯營公司溢利減虧損由截至2018年6月30日止六個月約人民幣0.05億元下降20.0%至2019年同期約人民幣0.04億元，主要由於部分還處於開發初期階段的聯營公司運營漸趨穩定所致。

應佔合營企業溢利減虧損：應佔合營企業溢利減虧損由截至2018年6月30日止六個月約人民幣0.65億元虧損上升353.8%至2019年同期約人民幣1.65億元溢利，主要由於部分合營項目均達到銷售結轉條件，因此確認合營企業的收益增加。

投資物業估值收益淨額：本集團於截至2019年6月30日止六個月錄得投資物業估值收益淨額約人民幣0.20億元，主要原因為鄭州建業五棟大樓及洛陽凱旋廣場等商業大廈租金上升，投資物業估值因而上升。

所得稅：所得稅主要包括企業所得稅及土地增值稅。本集團的所得稅由截至2018年6月30日止六個月約人民幣5.04億元上升57.7%至2019年同期約人民幣7.95億元。主要由於期內按完工進度確認的地產銷售收入增加，導致對應的所得稅增加所致。

期內溢利：基於以上所述，截至2019年6月30日止六個月的溢利約人民幣7.68億元，較2018年同期約人民幣5.74億元上升33.8%。

財務資源及運用：於2019年6月30日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣192.41億元（2018年12月31日：約人民幣142.02億元）。報告期後，本公司宣佈就截至2019年6月30日止六個月的應佔溢利向本公司的股東派發中期股息合共約人民幣3.83億元（2018年6月30日：約人民幣1.65億元）。

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。期內，我們分別成功發行本金2億美元2020年到期票息7.325%優先票據（「2020年到期2億美元優先票據」）；及本金3億美元2023年到期票息7.25%優先票據（「2023年到期3億美元優先票據」）。於2019年6月30日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

| 還款年期 | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 銀行借款 | | |
| 一年內 | 3,280,945 | 1,756,130 |
| 一年以上但未超過兩年 | 1,822,750 | 2,232,976 |
| 兩年以上但未超過五年 | 1,625,703 | 1,368,250 |
| 超過五年 | 270,797 | 473,125 |
| | <u>7,000,195</u> | <u>5,830,481</u> |
| 其他借款 | | |
| 一年內 | 1,597,640 | 593,150 |
| 一年以上但未超過兩年 | 2,773,100 | 240,030 |
| | <u>4,370,740</u> | <u>883,180</u> |
| 公司債券 | | |
| 一年內 | — | 2,996,760 |
| 一年以上但未超過兩年 | 1,499,893 | — |
| | <u>1,499,893</u> | <u>2,996,760</u> |

| | 於2019年 6月30日 人民幣千元 | 於2018年 12月31日 人民幣千元 |
|------------|--------------------------|---------------------------|
| 還款年期 | | |
| 優先票據 | | |
| 一年內 | 2,126,029 | – |
| 一年以上但未超過兩年 | 7,412,115 | 4,744,799 |
| 兩年以上但未超過五年 | 3,388,669 | 5,446,030 |
| | <u>12,926,813</u> | <u>10,190,829</u> |
| 借貸總額 | <u>25,797,641</u> | <u>19,851,250</u> |
| 減： | | |
| 現金及現金等價物 | <u>(19,240,602)</u> | <u>(14,202,259)</u> |
| 淨借貸 | <u>6,557,039</u> | <u>5,648,991</u> |
| 權益總額 | <u>10,839,885</u> | <u>10,269,784</u> |
| 淨借貸比率(%) | <u>60.5%</u> | <u>55.0%</u> |

資產抵押：於2019年6月30日，我們已抵押賬面總值約人民幣101.04億元（2018年12月31日：約人民幣43.49億元）的受限制銀行存款、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。我們亦抵押賬面總值約人民幣37.88億元（2018年12月31日：約人民幣4.50億元）的待售物業作為一家合營企業貸款的抵押。

或然負債：我們於2019年6月30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321.05億元（2018年12月31日：約人民幣295.23億元）的擔保。我們亦於2019年6月30日向合營企業的銀行貸款及其他貸款提供約人民幣103.73億元（2018年12月31日：約人民幣49.85億元）的擔保。

資本承擔：於2019年6月30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241.46億元（2018年12月31日：約人民幣241.53億元），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499.96億元（2018年12月31日：約人民幣445.35億元）。

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2019年6月30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6億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1.35億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. 宏觀形勢

2019年上半年，在複雜嚴峻的國內外市場環境下，中央政府堅持以市場化改革的思路和辦法破解發展難題，發揮好宏觀政策逆週期調節作用，豐富和靈活運用財政、貨幣、就業政策工具，增強調控前瞻性、針對性和有效性，為經濟平穩運行創造條件。經濟發展速度有所放緩，但是整體發展態勢平穩，全面深化改革、減稅降費等措施增強經濟活力，多項經濟指標運行保持在合理區間，市場預期有所改善。2019年上半年，中國實現國內生產總值約人民幣45.09萬億元，同比增長6.3%。

2019年，河南省以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，堅持穩中求進工作總基調，以新發展理念為引領，狠抓各項政策落實，全省經濟運行呈現「總體平穩、穩中有進」的發展態勢。省內市場需求回暖，經濟發展品質效益改善，發展動力有所提升，為全年經濟穩定健康發展打下了良好基礎。2019年上半年，河南省實現生產總值約人民幣2.42萬億元，同比增長7.7%，高於全國平均水平1.4個百分點。

2. 房地產市場

2019年上半年，針對房地產行業，從中央到地方、從需求管理到供給管理體現出了高度的政策協同：中央在重要會議及時強調「房住不炒」，顯現了極大的政策定力；相關管理部門從市場預警、貨幣閘口管控、資金流向監管三個方面構建風險防範機制；各地政府則根據形勢變化及時跟進政策，落實「一城一策」，以確保市場平穩運行。上半年整體市場有所回暖，但是各地分化趨勢明顯，且呈現出「前高後低」的市場特點。

2019年上半年，中國全國商品房銷售面積75,786萬平方米，同比減少1.8%；商品房銷售額為人民幣70,698億元，同比增長5.6%；房地產開發投資額為人民幣61,609億元，同比增長10.9%。

河南省新型城鎮化建設不斷加速，城市空間日趨拉大，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，落實城市政府主體責任，堅持因地制宜、綜合施策、長短結合，實行「一城一策」，正在逐步建立完善房地產平穩健康發展的長效機制。2019年河南省棚改計劃較去年明顯下降，但是市場需求仍然較大，各地土地市場升溫明顯，地市地王頻出，商品房市場則保持相對穩定，房地產市場發展速度高於全國平均水平。2019年上半年，河南省實現商品房銷售面積5,747.48萬平方米，同比增長7.7%；商品房銷售額人民幣3,683.45億元，同比增長20.0%；房地產開發投資額為人民幣3,261.12億元，同比增長4.1%。

(II) 項目發展

1. 房地產開發

2019年上半年是本公司持續成長的半年。本公司圍繞年度經營計劃有序開展工作，堅持聚焦河南，利用各種優勢深耕現有城市，在發展前景較好的城市適度補充優質項目，確保安全經營、穩健發展的良好態勢。

(a) 房地產銷售情況

本公司積極促進房地產銷售，銷售業績穩步增長。截至2019年6月30日，本公司實現合同銷售金額約人民幣276.60億元，合同銷售面積約3,824,356平方米，同比分別增長9.2%和11.0%。按合同金額計算，本公司截至2019年6月30日在河南省市場佔有率為7.7%。

2019年上半年合同銷售－區域分佈表

| 城市 | 合約銷售金額(人民幣百萬) | | | 合約銷售面積(千平方米) | | |
|-----|---------------|---------------|-----------|--------------|--------------|------------|
| | 2019年 上半年 | 2018年 上半年 | 變化 | 2019年 上半年 | 2018年 上半年 | 變化 |
| 鄭州 | 4,959 | 7,598 | -35% | 426 | 642 | -34% |
| 開封 | 362 | 306 | 18% | 59 | 36 | 64% |
| 洛陽 | 3,641 | 1,575 | 131% | 407 | 184 | 121% |
| 平頂山 | 945 | 508 | 86% | 173 | 99 | 75% |
| 安陽 | 1,275 | 1,153 | 11% | 194 | 209 | -7% |
| 鶴壁 | 34 | 125 | -73% | 8 | 21 | -62% |
| 新鄉 | 2,921 | 1,137 | 157% | 399 | 174 | 129% |
| 焦作 | 852 | 873 | -2% | 135 | 150 | -10% |
| 濮陽 | 1,733 | 1,283 | 35% | 308 | 190 | 62% |
| 許昌 | 940 | 1,595 | -41% | 119 | 218 | -45% |
| 漯河 | 498 | 572 | -13% | 64 | 81 | -21% |
| 三門峽 | 185 | 718 | -74% | 28 | 116 | -76% |
| 商丘 | 1,679 | 819 | 105% | 201 | 120 | 68% |
| 周口 | 3,112 | 2,865 | 9% | 558 | 469 | 19% |
| 駐馬店 | 2,356 | 2,329 | 1% | 433 | 474 | -9% |
| 南陽 | 1,035 | 1,013 | 2% | 130 | 120 | 8% |
| 信陽 | 400 | 196 | 104% | 71 | 43 | 65% |
| 濟源 | 733 | 664 | 10% | 111 | 101 | 10% |
| 總計 | 27,660 | 25,329 | 9% | 3,824 | 3,447 | 11% |

(b) 房地產開工項目情況

報告期內，本公司共有60個項目動工建設，新開工面積722.2萬平方米，較去年同期增長28%。本公司加強了市場研究力度，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產品競爭力 and 市場表現，使本公司保持安全合理的庫存結構。

| 城市 | 項目名稱 | 主要項目類型 | 期內 開工面積 (平方米) |
|----|-------------|--------|---------------------|
| 鄭州 | 國際城 | 住宅 | 586,781 |
| 鄭州 | 盛悅府 | 住宅 | 221,557 |
| 鄭州 | 鄭州花園里 | 住宅 | 242,602 |
| 鄭州 | 鄭州雲境 | 住宅 | 134,829 |
| 鄭州 | 鄭州J18項目 | 商業 | 361,207 |
| 鄭州 | 鄭西聯盟新城 | 住宅 | 145,080 |
| 鄭州 | 金融島 | 商業 | 362,695 |
| 鄭州 | 建業•新築(只有河南) | 住宅 | 139,219 |
| 鄭州 | 建業•橙園(電影小鎮) | 住宅 | 26,081 |
| 鄭州 | 鞏義春天里 | 住宅 | 109,934 |
| 鄭州 | 登封嵩悅府 | 住宅 | 146,340 |
| 開封 | 通許壹號城邦 | 住宅 | 78,136 |
| 開封 | 通許建業城 | 住宅 | 113,712 |
| 開封 | 蘭考紅天地 | 商業 | 16,801 |
| 洛陽 | 洛陽尊府 | 住宅 | 112,069 |
| 洛陽 | 洛陽龍城東望 | 住宅 | 97,780 |
| 洛陽 | 洛陽科技城 | 住宅 | 156,893 |
| 洛陽 | 洛陽定鼎府 | 住宅 | 148,331 |
| 洛陽 | 樂川鸞州府 | 住宅 | 61,108 |

| 城市 | 項目名稱 | 主要項目類型 | 期內 開工面積 (平方米) |
|-----|----------|--------|---------------------|
| 平頂山 | 舞鋼森林半島 | 住宅 | 60,102 |
| 平頂山 | 舞鋼翡翠郡 | 住宅 | 34,342 |
| 平頂山 | 平頂山春天里 | 住宅 | 109,780 |
| 安陽 | 安陽壹號城邦 | 住宅 | 120,178 |
| 安陽 | 安陽世和府 | 住宅 | 43,606 |
| 安陽 | 安陽建業城 | 住宅 | 40,440 |
| 新鄉 | 長垣森林半島上院 | 住宅 | 191,922 |
| 新鄉 | 新鄉世和府 | 住宅 | 621,718 |
| 新鄉 | 新鄉聯盟新城 | 住宅 | 130,474 |
| 新鄉 | 比華利莊園 | 住宅 | 195,694 |
| 新鄉 | 輝縣壹號城邦 | 住宅 | 78,315 |
| 新鄉 | 輝縣春天里 | 住宅 | 21,455 |
| 焦作 | 武陟星天地 | 住宅 | 97,192 |
| 焦作 | 焦作世和府 | 住宅 | 1,932 |
| 焦作 | 焦作春天里 | 住宅 | 2,945 |
| 焦作 | 博愛春天里 | 住宅 | 46,983 |
| 濮陽 | 濮陽臻悅匯 | 住宅 | 140,749 |
| 濮陽 | 濮陽壹號城邦 | 住宅 | 48,974 |
| 濮陽 | 濮陽通和府 | 住宅 | 21,487 |
| 濮陽 | 濮陽世和府 | 住宅 | 77,819 |
| 濮陽 | 濮陽建業新城 | 住宅 | 107,392 |
| 許昌 | 長葛森之苑生態城 | 住宅 | 35,538 |
| 許昌 | 長葛桂園新苑 | 住宅 | 129,472 |
| 許昌 | 鄆陵生態新城 | 住宅 | 97,182 |
| 許昌 | 許昌臻悅匯 | 住宅 | 150,078 |
| 漯河 | 漯河西城森林半島 | 住宅 | 174,780 |

| 城市 | 項目名稱 | 主要項目類型 | 期內 開工面積 (平方米) |
|-----|---------|--------|---------------------|
| 周口 | 周口壹號城邦 | 住宅 | 2,114 |
| 周口 | 周口森林半島 | 住宅 | 2,570 |
| 周口 | 周口建業城 | 住宅 | 161,924 |
| 周口 | 太康建業城北院 | 住宅 | 40,580 |
| 周口 | 商水陽城上院 | 住宅 | 43,060 |
| 周口 | 鹿邑建業城 | 住宅 | 70,136 |
| 駐馬店 | 新蔡桂園 | 住宅 | 144,237 |
| 南陽 | 西峽公園里 | 住宅 | 123,263 |
| 南陽 | 南召建業城 | 住宅 | 131,753 |
| 南陽 | 南陽十里湖山 | 住宅 | 35,164 |
| 南陽 | 南陽公園里 | 住宅 | 56,607 |
| 南陽 | 禦龍灣 | 住宅 | 104,592 |
| 南陽 | 鄧州公園里 | 住宅 | 44,291 |
| 信陽 | 信陽建業城 | 住宅 | 144,993 |
| 濟源 | 濟源花園里 | 住宅 | 74,658 |
| 合計 | | | <u>7,221,646</u> |

(c) 房地產在建項目

截至2019年6月30日，本公司在建項目127個，其中位於鄭州18個，河南省其他城市共109個，在建項目建築面積約為2,654.6萬平方米。

| 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 | 463,683 |
| 鄭州 | 鞏義百城天地 | 住宅 | 53,831 |
| 鄭州 | 鞏義春天里 | 住宅 | 388,228 |
| 鄭州 | 金融島 | 商業 | 750,004 |
| 鄭州 | 新密壹號城邦 | 住宅 | 81,159 |
| 鄭州 | 鄭西聯盟新城 | 住宅 | 567,083 |
| 鄭州 | 鄭州春天里 | 住宅 | 206,780 |
| 鄭州 | 鄭州花園里 | 住宅 | 704,689 |
| 鄭州 | 建業·橙園(電影小鎮) | 住宅 | 215,491 |
| 鄭州 | 尚悅廣場 | 商業 | 230,205 |
| 鄭州 | 尚悅居 | 住宅 | 164,355 |
| 鄭州 | 五龍新城 | 住宅 | 372,099 |
| 鄭州 | 盛悅府 | 住宅 | 221,557 |
| 鄭州 | 國際城 | 住宅 | 1,634,004 |
| 鄭州 | 建業·新築(只有河南) | 住宅 | 257,844 |
| 鄭州 | 鄭州J18項目 | 商業 | 361,207 |
| 鄭州 | 鄭州雲境 | 住宅 | 134,829 |
| 鄭州 | 首府 | 住宅 | 221,307 |
| 開封 | 開封花園里 | 住宅 | 81,223 |
| 開封 | 開封菊香里 | 住宅 | 133,010 |
| 開封 | 蘭考紅天地 | 商業 | 33,601 |
| 開封 | 杞縣一品花園里 | 住宅 | 91,968 |
| 開封 | 通許壹號城邦 | 住宅 | 156,272 |
| 開封 | 通許建業城 | 住宅 | 113,712 |

| 城市 | 項目名稱 | 主要項目類型 | 在建面積 (平方米) |
|-----|-----------|--------|---------------|
| 洛陽 | 洛陽定鼎府 | 住宅 | 390,671 |
| 洛陽 | 洛陽貳號城邦 | 住宅 | 304,085 |
| 洛陽 | 洛陽桂園 | 住宅 | 10,221 |
| 洛陽 | 洛陽華陽峰渡 | 住宅 | 30,900 |
| 洛陽 | 洛陽科技城 | 住宅 | 284,614 |
| 洛陽 | 洛陽尊府 | 住宅 | 190,036 |
| 洛陽 | 偃師森林半島 | 住宅 | 25,479 |
| 洛陽 | 欒川鸞州府 | 住宅 | 61,108 |
| 洛陽 | 洛陽龍城東望 | 住宅 | 97,780 |
| 平頂山 | 平頂山春天里 | 住宅 | 202,680 |
| 平頂山 | 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 | 188,187 |
| 平頂山 | 舞鋼翡翠郡 | 住宅 | 34,342 |
| 安陽 | 安陽桂園 | 住宅 | 359,280 |
| 安陽 | 安陽建業城 | 住宅 | 173,646 |
| 安陽 | 安陽世和府 | 住宅 | 197,008 |
| 安陽 | 安陽壹號城邦 | 住宅 | 260,787 |
| 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 | 鶴壁壹號城邦 | 住宅 | 190,205 |
| 新鄉 | 輝縣春天里 | 住宅 | 177,746 |
| 新鄉 | 輝縣壹號城邦 | 住宅 | 187,800 |
| 新鄉 | 比華利莊園 | 住宅 | 835,419 |
| 新鄉 | 新鄉春天里 | 住宅 | 126,134 |
| 新鄉 | 新鄉聯盟新城 | 住宅 | 209,647 |
| 新鄉 | 新鄉壹號城邦 | 住宅 | 153,123 |
| 新鄉 | 新鄉壹號城邦商業街 | 商業 | 14,266 |
| 新鄉 | 長垣森林半島 | 住宅 | 86,657 |
| 新鄉 | 長垣森林半島上院 | 住宅 | 191,922 |
| 新鄉 | 新鄉世和府 | 住宅 | 621,718 |

| 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 | 81,207 |
| 焦作 | 焦作春天里 | 住宅 | 215,441 |
| 焦作 | 焦作公園里 | 住宅 | 151,694 |
| 焦作 | 焦作世和府 | 住宅 | 210,583 |
| 焦作 | 沁陽春天里 | 住宅 | 1,462 |
| 焦作 | 溫縣春天里 | 住宅 | 119,467 |
| 焦作 | 修武森林半島 | 住宅 | 58,002 |
| 焦作 | 武陟星天地 | 住宅 | 97,192 |
| 濮陽 | 濮陽建業新城 | 住宅 | 320,338 |
| 濮陽 | 濮陽世和府 | 住宅 | 392,146 |
| 濮陽 | 濮陽通和府 | 住宅 | 275,707 |
| 濮陽 | 濮陽壹號城邦 | 住宅 | 263,909 |
| 濮陽 | 濮陽臻悅匯 | 住宅 | 214,000 |
| 許昌 | 禹州神屋天地 | 住宅 | 12,227 |
| 許昌 | 鄆陵生態新城 | 住宅 | 154,539 |
| 許昌 | 許昌桂園 | 住宅 | 86,597 |
| 許昌 | 許昌世和府 | 住宅 | 213,107 |
| 許昌 | 禹州桂園 | 住宅 | 160,212 |
| 許昌 | 長葛春天里 | 住宅 | 180,203 |
| 許昌 | 長葛森之苑生態城 | 住宅 | 125,019 |
| 許昌 | 長葛桂園新苑 | 住宅 | 129,472 |
| 許昌 | 許昌臻悅匯 | 住宅 | 150,078 |
| 漯河 | 漯河桂園 | 住宅 | 140,940 |
| 漯河 | 漯河西城森林半島 | 住宅 | 426,554 |
| 三門峽 | 三門峽建業城 | 住宅 | 124,338 |
| 三門峽 | 三門峽新區森林半島 | 住宅 | 91,326 |
| 三門峽 | 三門峽尊府 | 住宅 | 75,863 |
| 商丘 | 商丘公園里 | 住宅 | 322,021 |
| 商丘 | 商丘花園里 | 住宅 | 154,169 |
| 商丘 | 商丘天築 | 住宅 | 123,097 |
| 商丘 | 商丘幸福里 | 住宅 | 128,512 |
| 商丘 | 商丘總部港 | 住宅 | 108,052 |

| 城市 | 項目名稱 | 主要項目類型 | 在建面積 (平方米) |
|-----|---------|--------|---------------|
| 商丘 | 永城聯盟新城 | 住宅 | 83,354 |
| 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 | 360,542 |
| 周口 | 商水陽城上院 | 住宅 | 101,745 |
| 周口 | 太康建業城北院 | 住宅 | 105,801 |
| 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 | 周口建業城 | 住宅 | 311,637 |
| 周口 | 周口森林半島 | 住宅 | 85,635 |
| 周口 | 周口世和府 | 住宅 | 206,692 |
| 周口 | 周口世悅府 | 住宅 | 189,152 |
| 周口 | 周口壹號城邦 | 住宅 | 125,070 |
| 周口 | 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 | 348,417 |
| 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 | 242,630 |
| 駐馬店 | 駐馬店春天里 | 住宅 | 252,483 |
| 駐馬店 | 駐馬店十八城 | 住宅 | 352,561 |
| 駐馬店 | 駐馬店西湖莊園 | 住宅 | 141,190 |
| 駐馬店 | 新蔡桂園 | 住宅 | 144,237 |
| 南陽 | 禦龍灣 | 住宅 | 119,469 |
| 南陽 | 南陽十里湖山 | 住宅 | 186,965 |
| 南陽 | 南陽壹號城邦 | 住宅 | 161,957 |
| 南陽 | 西峽公園里 | 住宅 | 123,263 |
| 南陽 | 南召建業城 | 住宅 | 131,753 |
| 南陽 | 南陽公園里 | 住宅 | 56,607 |
| 南陽 | 鄧州公園里 | 住宅 | 44,291 |

| 城市 | 項目名稱 | 主要項目類型 | 在建面積 (平方米) |
|----|----------|--------|-------------------|
| 信陽 | 固始建業城 | 住宅 | 164,877 |
| 信陽 | 信陽建業城 | 住宅 | 153,910 |
| 濟源 | 濟源花園里 | 住宅 | 283,753 |
| 濟源 | 濟源建業城 | 住宅 | 199,059 |
| 濟源 | 濟源壹號城邦北苑 | 住宅 | 104,900 |
| 合計 | | | <u>26,545,676</u> |

(d) 房地產交付項目

截至2019年6月30日，本公司共有31個項目交付，建築面積約為246.8萬平方米。

| 城市 | 項目名稱 | 主要項目類型 | 交付面積 (平方米) |
|-----|-----------|--------|---------------|
| 鄭州 | 運河上院 | 住宅 | 105,498 |
| 鄭州 | 國際城 | 住宅 | 168,723 |
| 鄭州 | 花園里 | 住宅 | 155,411 |
| 鄭州 | 五龍新城 | 住宅 | 119,032 |
| 鄭州 | 鄭西聯盟新城 | 住宅 | 127,379 |
| 鄭州 | 新密壹號城邦 | 住宅 | 10,515 |
| 洛陽 | 偃師森林半島 | 住宅 | 76,959 |
| 洛陽 | 洛陽桂園 | 住宅 | 95,249 |
| 安陽 | 安陽建業城 | 住宅 | 124,487 |
| 新鄉 | 長垣森林半島 | 住宅 | 4,802 |
| 新鄉 | 新鄉壹號城邦 | 住宅 | 40,118 |
| 焦作 | 沁陽春天里 | 住宅 | 86,734 |
| 焦作 | 焦作公園里 | 住宅 | 95,924 |
| 許昌 | 神垕天地 | 商業 | 1,991 |
| 許昌 | 禹州桂園 | 住宅 | 66,605 |
| 許昌 | 許昌壹號城邦 | 住宅 | 35,095 |
| 許昌 | 許昌世和府 | 住宅 | 63,945 |
| 漯河 | 漯河壹號城邦 | 住宅 | 30,263 |
| 三門峽 | 三門峽壹號城邦 | 住宅 | 87,556 |
| 三門峽 | 三門峽新區森林半島 | 住宅 | 78,902 |
| 三門峽 | 靈寶森林半島 | 住宅 | 33,070 |
| 商丘 | 柘城聯盟新城 | 住宅 | 37,394 |
| 商丘 | 永城聯盟新城 | 住宅 | 75,721 |
| 商丘 | 商丘山水湖城 | 住宅 | 222,992 |
| 周口 | 周口森林半島 | 住宅 | 47,458 |
| 周口 | 沈丘建業城 | 住宅 | 121,581 |
| 周口 | 鹿邑建業城 | 住宅 | 107,217 |
| 駐馬店 | 駐馬店十八城 | 住宅 | 42,936 |
| 駐馬店 | 正陽建業城 | 住宅 | 79,016 |

| 城市 | 項目名稱 | 主要項目類型 | 交付面積 (平方米) |
|----|--------|--------|------------------|
| 南陽 | 南陽壹號城邦 | 住宅 | 113,872 |
| 信陽 | 信陽建業城 | 住宅 | 11,772 |
| 合計 | | | <u>2,468,217</u> |

2. 酒店

酒店情況簡介

河南建業至尊酒店管理有限公司，是建業住宅集團（中國）有限公司投資註冊的全資子公司，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，建業集團已與萬豪、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，平頂山酒店項目、駐馬店酒店項目也將於2019年下半年陸續開工建設。目前建業酒店總投資額已達人民幣41.5億元。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。

地址：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

鄭州上街建業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，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及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間客房及套房為了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約10分鐘車程，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43,536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

鄢陵建業花滿地溫泉酒店

鄢陵建業花滿地溫泉酒店位於河南許昌鄢陵縣陳華店鎮，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 Luphaiboon、Twitee Vajrabhaya Teparkum聯袂打造，酒店於2018年正式營業。

地址：河南省許昌市鄢陵陳化店鎮花都大道北側

電話：0374-7968888

平頂山酒店項目、駐馬店酒店項目（籌建）

平頂山酒店項目及駐馬店酒店項目是建業自有品牌酒店，也是建業標準化酒店建設的代表之作。酒店目前規劃約有160間客房，配備宴會廳、全日餐廳、會議室、健身房等服務設施，滿足商務客旅的需求。平頂山及駐馬店酒店也分別將於2019年下半年開工建設。

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2019年6月30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2019年6月30日，項目首期已實現封頂，計劃2019年底開園試運營。

《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2018年3月開工建設，計劃2020年開業。

洛陽正平坊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，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2019年6月30日，已有三家建業·艾米影院在鄭州開業，另拓展三家加盟店、八家影音廳分佈於河南各地市，2019上半年觀影人數達10萬人次，在艾米全國71家門店中，建業·艾米三家門店分列第二、第五、第六位，其中萬象城店同步廳開業以來屢創河南影院同步廳上座率第一。

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：鄢陵建業綠色基地、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；在建綠色基地兩座：伊川建業綠色基地、武陟建業綠色基地。

鄢陵建業綠色基地

鄢陵建業綠色基地位於許昌市鄢陵縣，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、智慧聯棟玻璃溫室、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。

2019年上半年，鄢陵建業綠色基地共接待參訪人員4萬餘人次，接待對象包括國家領導人、省市各級領導及國內外相關領域專家學者、研學團體、建業業主、君鄰會會員等。

鄢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；2019年6月，國務院副總理胡春華蒞臨鄢陵建業綠色基地視察，對基地發展模式給予了高度評價。

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4,430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，6萬平方米智能聯棟溫室，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農業農村部評為中國農業公園，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3,000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許灣村老運河兩岸，佔地面積6,500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。

截至2019年6月30日的建設進度：(1)辦公住宿區約6千平方米，已投入試用；(2)智慧聯棟溫室3.6萬平方米，其中荷蘭小番茄、荷蘭紅掌生產區1萬平方米已投入試用，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建設中；(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)建業大食堂正在建設中，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，總投資約人民幣20億元。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。截至2019年6月30日，已完成臨時辦公場地建設並投入試用，完成項目規劃設計，園區內已修建1.3公里柏油路、15公里環山公路，相關基礎配套設施日益完善；1座1.1萬平方米國內領先的四層智慧聯棟溫室大棚已完工，設備安裝已完成90%；1,400平方米臨湖雅集建築及裝飾裝修均已完工主體已經封頂；2圈共510平方米催花窯洞主體已完成，內部生產設備安裝90%；630平米參觀窯洞已完工並投入試用；園區大門已建好、主幹道沿路景觀已初步完成正在進行提升工作；園區景觀亮化設計方案已完成，林相改造（一期）已完成，種植觀賞苗木2.6萬棵；截流大壩已完工；溫室及雅集周邊核心景觀區修建完成；園區用電工程完成50%，天然氣工程完成80%；污水處理設備已投入試用；員工餐廳及宿舍設計方案已完成。

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，計劃總投資約人民幣10億元。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。截至2019年6月30日：(1)臨時電施工完成；(2)四方城外牆原有牆磚拆除完成，基底處理完成，抹面砂漿施工完成80%；(3)大食堂裝修土建改造完成50%；(4)啟動區景觀單位進場，開始施工。

5. 輕資產

根據本公司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，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，全方位的資源佈局和整合能力，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；進一步整合優質土地資源、設計資源、施工資源、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、共用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2019年6月30日，本公司已簽約輕資產項目131個，項目合計規劃計容建築面積約1,991萬平方米，銷售金額達人民幣119.31億元。中原建業負責持續制訂、優化規範性管理標準和協定，完善人才培養計劃、合作夥伴選擇和評價機制和產品服務品質監控機制，搭建資源整合和共用平台。

2019年，根據本集團的戰略部署，中原建業開始開拓省外市場。在簽約河北邢台中原文化小鎮之後，中原建業陸續接到了10多個全國各地政府及企業的合作意向。通過對建業足球小鎮、建業電影小鎮及建業住宅項目的參觀考察，合作夥伴對建業的產品給予高度認可並表達了強烈的合作意願。截至2019年6月30日止六個月，中原建業共接觸意向項目6個，其中中原文化小鎮形態的意向項目3個，住宅類項目3個。

截至2019年6月30日止六個月，本公司完成簽訂22個輕資產項目合約，其中省外項目1個。根據協議約定，上述項目預計總建築面積約319萬平方米。開發模式的多樣實踐，將有效提升公司市場佔有率和品牌影響力，助推公司發展目標的達成。

(III) 土地儲備

報告期內，本集團通過招拍掛和股權合作獲取土地約166.5萬平方米，新增儲備建築面積約452萬平方米。截至2019年6月30日，本公司擁有土地儲備建築面積約4,769萬平方米，其中權益建築面積約3,719萬平方米。

1. 招拍掛土地

2019年1月21日，本集團在鄭州市公共資源交易中心網上掛牌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13.20億元成功競得位於鄭東新區北龍湖片區，北三環南側、九如東路東側，編號鄭政東出[2018]24號（網）宗地土地使用權。鄭政東出[2018]24號（網）宗地面積33,048.3平方米，控制性詳細規劃容積率為1.7。

2019年1月25日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的土地使用權掛牌出讓活動中，分別以人民幣1.03億元、人民幣0.6億元、人民幣1.56億元成功競得位於襄城縣文化路南側、紫雲大道西側、文昌路北側，編號6-24-36號、6-24-39號、6-24-42號三宗地土地使用權。6-24-36號宗地面積42,926.82平方米，控制性詳細規劃容積率為2.3；6-24-39號宗地面積39,685.68平方米，控制性詳細規劃容積率為2.3；6-24-42號宗地面積65,049.51平方米，控制性詳細規劃容積率為2.3。

2019年1月31日，本集團在鄭州市公共資源交易中心網上掛牌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0.989億元成功競得位於鄭州市惠濟區，東臨市區主幹道花園北路，西臨北大學城，編號鄭政出[2018]185號宗地土地使用權。鄭政出[2018]185號宗地面積8,820.35平方米，控制性詳細規劃容積率為4.2。

2019年2月26日，本集團在鄭州市公共資源交易中心網上掛牌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16.80億元成功競得位於鄭州鄭東新區北龍湖片區，北三環南側、九如東路西側，編號鄭政出[2018]27號（網）宗地土地使用權。鄭政出[2018]27號（網）宗地面積43,232.88平方米，控制性詳細規劃容積率為1.7。

2019年3月8日，本集團在鄭州市公共資源交易中心網上掛牌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25.20億元成功競得位於鄭州鄭東新區北龍湖片區，九如東路東、如意河東二街南，編號鄭政東出[2018]25號（網）宗地土地使用權。鄭政東出[2018]25號（網）宗地面積64,692.24平方米，控制性詳細規劃容積率為1.7。

2019年3月19日，本集團在河南省自然資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權網上拍賣公開出讓活動中，以人民幣0.75億元成功競得位於禹州市濱河巷東側、吳灣南街北側，編號(2019)004號宗地土地使用權。(2019)004號宗地面積29,021平方米，控制性詳細規劃容積率為2.5。

2019年4月23日，本集團在遂平縣公共資源交易中心舉行的國有土地使用權網上交易拍賣活動中，通過公開交易，最終以人民幣1.38億元成功競得位於建設路與濯陽大道交叉口南側，編號為SP-2019-01號宗地土地使用權。SP-2019-01號宗地面積40,012.43平方米，控制性詳細規劃容積率為2.8。

2019年4月29日，本集團在臨潁縣自然資源局組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，最終以人民幣1.33億元成功競得位於臨潁縣黃龍路南側、湖西路西側，編號為2019-8的宗地土地使用權。2019-8宗地面積56,944平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0。

2019年5月10日，本集團在新鄉縣公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中，最終以人民幣0.85億元成功競得位於新鄉市高新區以南，新鄉縣朗公廟鎮107國道板塊，規劃東環路以西、規劃賀堤南路以北，編號為2019-1號宗地的國有建設用地使用權。2019-1號宗地面積43,452.26平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0。

2019年5月21日，本集團在信陽市國有土地使用權交易門戶網站舉辦的國有土地使用權網掛出讓活動中，最終以人民幣1.63億元成功競得位於淮濱縣城區，三面環路，西接白露河路、南接青年街、北接欄杆街道，編號為2019-008號宗地的國有建設用地使用權。2019-008號宗地面積39,739.9平方米，控制性詳細規劃容積率為2.4。

2019年5月24日，本集團在開封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，最終以人民幣5.66億元成功競得位於七大街東側、安順路以北，編號為2019-4號宗地的國有建設用地使用權。2019-4號宗地面積57,463.4平方米，控制性詳細規劃容積率為2.5。

2019年6月11日，本集團在濟源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，最終以人民幣1.43億元成功競得位於濟源市濟瀆大街與育才路交叉口東南角。編號為2018-36號宗地的國有建設用地使用權。2018-36號宗地面積38,199.86平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0。

2019年6月18日，本集團在睢縣國土資源局舉辦的網上交易國有建設用地使用權拍賣（掛牌）出讓活動中，最終以人民幣1.015億元成功競拍得位於睢縣縣政府西北側，編號為2019-(8)號地塊的國有建設用地使用權。2019-(8)號宗地面積為45,018.2平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0。

2019年6月20日，本集團在河南省國土資源廳網上交易系統舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中，最終分別以人民幣0.75億元、0.71億元、0.25億元成功競得位於蘭考縣裕祿大道西側，中山北街東西兩側，中山路以北，人民路以南，編號為GTZ2019-4、GTZ2019-5、GTZ2019-10號宗地的國有建設用地使用權。GTZ2019-4號宗地面積38,667.98平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0；GTZ2019-5號宗地面積36,228.7平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0；GTZ2019-10號宗地面積27,954.6平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0。

2019年6月29日，本集團在登封市公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權出讓活動中，最終以人民幣0.9億元成功競得位於登封市陽城路與潁河路交叉口東北角，編號為登政出[2019]14號宗地的國有建設用地使用權。登政出[2019]14號宗地面積22,409.1平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0。

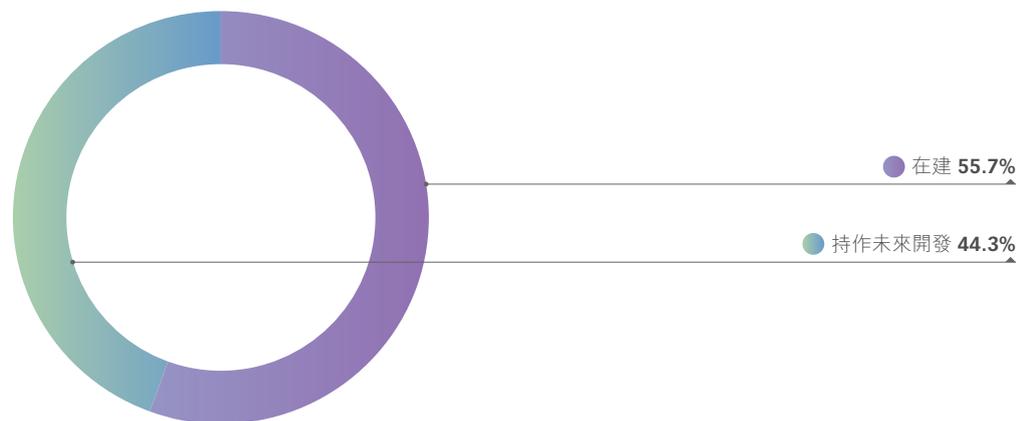
2. 股權合作

截至2019年6月30日，本集團通過股權合作位於洛陽、周口、安陽、南陽、商丘等地市土地合計17宗，土地總面積892,883平方米。

3. 土地儲備分佈

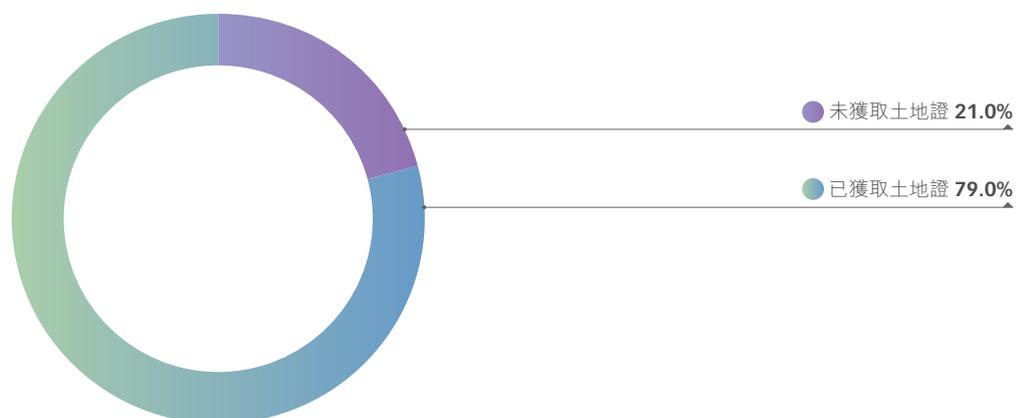
(1) 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

截至2019年6月30日，本公司土地儲備開發狀態分佈如下表：



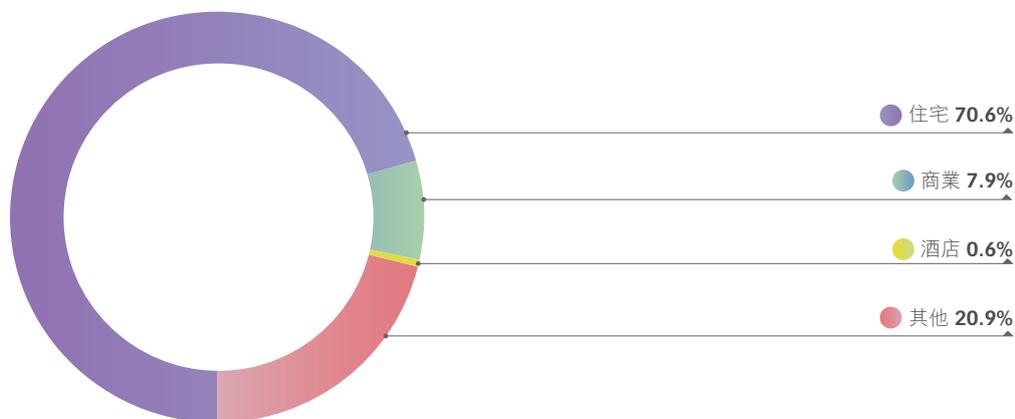
(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

截至2019年6月30日，本公司土地儲備土地證辦理狀況見下表：



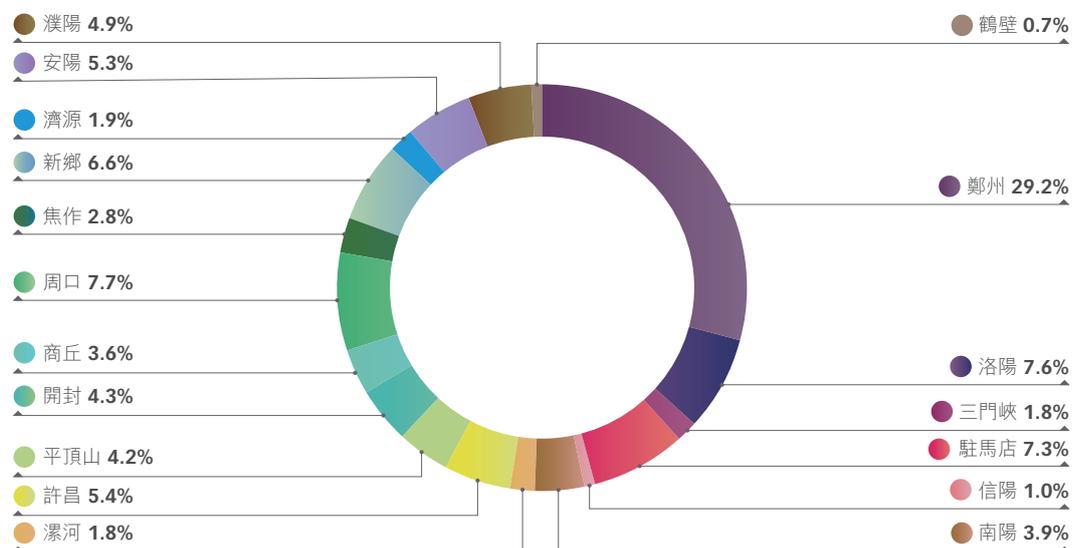
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈

截至2019年6月30日，本公司土地儲備按照物業類型分佈圖：



(4) 本公司土地儲備按城市分佈圖

截至2019年6月30日，本公司各城市土地儲備分佈圖：



(IV) 產品研發

本公司在多年產品系列化、標準化的堅實基礎上，形成了特有的產品線體系；公司始終以客戶需求為核心，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。

產品研發與系列化、標準化、產業化

報告期內，本公司結合特色的產品線體系，不斷深化完善以產品線和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。

本公司將智慧科技元素融入產品設計，提出了更安全、更健康、更便捷、更舒適、更環保的5M智慧科技住宅理念，在項目中逐步實施落地，體現了對客戶的細緻關懷。

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、編制企業技術標準，並在洛陽建業科技城、新鄉建業春天裡、臨潁建業森林半島、濮陽建業世和府項目上運用預製裝配式技術。

成品房

本公司秉承「綠色、低碳、節能、科技」的發展理念，在報告期內對成品住宅多項部品部件進行深入研究，並對鄭州建業比華利、鄭州航空港區建業雲境、鄭州北龍湖地塊、商丘天築等項目進行成品房深化設計，得到了客戶的一致認可。

(V) 客戶服務及客戶關係

2019年，公司歷經27年積澱和多年的探索發展，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，公司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。強化風險管理，建立地產風險管控體系2.0，要求全項目、全生命週期進行各節點風險檢查和預控，提升全員風控意識，有效規避投訴風險；梳理客戶觸點，建立客戶服務標準化體系，制定從客戶簽約、收房到入住各觸點的客戶關懷及服務標準化動作，包含家音播報、工地開放日、建業在身邊、一站式交房、「馬上修」快修隊、全員入戶拜訪等；持續開展第三方交付評估，對項目戶內觀感、公共部位、外立面、園林景觀及各類證件進行全面檢查和評估，堅持「不通過，不放行」原則，嚴把交付質量關，不斷促進產品品質的提升；強化「琢玉行動」，不斷改善業主的居住環境及品質，通過與業主共同舉辦啟動儀式，擴大集團品牌影響力；創新採用節點化、動態化滿意度管理方式，建立神秘客調研和多部門聯合檢查機制，確保各項服務動作執行到位，促進服務品質的全面提升；整合內外部資源，組織開展「因愛而遊一百萬客戶遊鄭州」、新鄉萬人健步走、濮陽城市健跑等大型客戶活動，得到了當地政府、社會各界以及業主的一致好評，取得了良好的社會效果。

業務展望

一、市場展望

1. 宏觀經濟方面

2019年是新中國成立七十周年，上半年在「六穩」政策和系列改革舉措的提振作用下，中國經濟成功抵禦了各種下行風險的衝擊，總體保持了平穩運行。下半年，政府將堅持穩中求進工作總基調，堅持新發展理念，堅持推動高質量發展，堅持以供給側結構性改革為主線，堅持深化市場化改革、擴大高水平開放，加快建設現代化經濟體系，著力激發微觀主體活力，創新和完善宏觀調控，統籌推進穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險、保穩定工作，保持經濟運行在合理區間。預計下半年，經濟增速較去年略有回落，但是整體將保持平穩增長。

2019年上半年，河南省經濟保持了「穩、進、好」的發展態勢，展望下半年，全省將繼續保持「三個同步」「三個高於」的發展目標，統籌推進「五位一體」總體佈局，協調推進「四個全面」戰略佈局，通過擴大有效投資、釋放消費潛力、支持實體經濟發展、加快供給側改革、優化民營企業發展環境等一系列措施，保持經濟持續健康發展和社會大局穩定。作為中原城市群的主體，預計2019年下半年河南省將在人口、政策以及國家戰略等紅利加持下，釋放潛能保證經濟的平穩良好發展。

2. 房地產市場展望

2019年上半年，調控力度整體保持不放鬆，地方「一城一策」趨勢明顯，行業依然「穩」字當頭。下半年，「房住不炒」仍將是調控的主基調，各地方將切實落實「一城一策」，跟隨市場變化調整政策，確保市場平穩發展。基於我國經濟、貨幣政策、樓市調控等基調影響，預計下半年行業發展將呈現出現「市場規模高位回落，價格穩字當頭，投資、新開工中低速增長」的特點。一線及熱點二線城市隨著供應量的改善以及核心城市規劃利好繼續顯現，需求釋放的積極性仍在，市場成交規模將保持增長態勢，但是價格將相對穩定；而三四線城市整體市場調整態勢逐漸顯現，棚改支撐力度減弱下，下半年市場或面臨一定的調整壓力。金融方面，預計上半年較為寬鬆的融資及信貸環境將小幅度收緊，更加注重適時適度。

2019年上半年，鄭州主城區土地市場依然火熱，主城區土地供銷基本平衡，非城改用地競爭激烈，環鄭郊縣逐步成土地成交主力。房企對基本面較好、規劃能級高的地市關注度進一步提高，地市土地市場火熱，地王頻出。2019年下半年，政策層面預計維持調控趨勢，堅持「房住不炒」，進一步落實因城施策，促進平穩發展；市場層面，隨著房企融資環境收緊，預計下半年各地市土地市場維持熱度的同時會逐步回歸理性；受棚改數量下降、貨幣化安置比例降低等因素影響，部分地市的房地產市場熱度會有所降低，但是我省龐大的人口基數和高速發展的城鎮化也將對市場形成有效支撐，預計下半年市場整體供需相對平衡，實現平穩發展。

3. 業務規劃

2019年下半年，本公司將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，實現有品質規模增長。另外，本公司以舉辦全省聯動品牌行銷為切入點，創新行銷思路，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年下半年，本公司計劃共有68個項目動工建設，建築面積約為678萬平方米。

| 城市 | 項目名稱 | 主要項目類型 | 在建面積 (平方米) |
|-----|-------------|--------|---------------|
| 鄭州 | 國際城 | 住宅 | 99,717 |
| 鄭州 | 五龍新城 | 住宅 | 206,300 |
| 鄭州 | 鄭州花園里 | 住宅 | 37,044 |
| 鄭州 | 鄭州君臨大院 | 住宅 | 82,495 |
| 鄭州 | 鄭西聯盟新城 | 住宅 | 176,770 |
| 鄭州 | 新密東南及東北地塊 | 住宅 | 229,344 |
| 鄭州 | 建業·新築(只有河南) | 住宅 | 238,828 |
| 鄭州 | 建業·橙園(電影小鎮) | 住宅 | 90,586 |
| 鄭州 | 羣義世和府 | 住宅 | 87,504 |
| 鄭州 | 羣義春天里 | 住宅 | 84,221 |
| 鄭州 | 登封嵩悅府 | 住宅 | 136,746 |
| 開封 | 杞縣經三路項目 | 住宅 | 79,960 |
| 開封 | 蘭考音樂小鎮 | 商業 | 73,319 |
| 開封 | 開封泰和府 | 住宅 | 145,497 |
| 開封 | 開封總部港 | 商業 | 87,866 |
| 開封 | 開封百城天地 | 住宅 | 165,935 |
| 洛陽 | 偃師森林半島 | 住宅 | 36,966 |
| 洛陽 | 洛陽科技城 | 住宅 | 56,503 |
| 洛陽 | 洛陽定鼎府 | 住宅 | 55,757 |
| 洛陽 | 洛陽大城小院 | 住宅 | 92,274 |
| 洛陽 | 洛陽濱河瓏府 | 住宅 | 235,798 |
| 洛陽 | 欒川鸞州府 | 住宅 | 98,091 |
| 平頂山 | 舞鋼森林半島 | 住宅 | 66,132 |
| 平頂山 | 汝州桂園 | 住宅 | 147,637 |
| 平頂山 | 平頂山十八城 | 住宅 | 43,377 |
| 平頂山 | 平頂山春天里 | 住宅 | 146,675 |
| 安陽 | 安陽通和府 | 住宅 | 120,367 |
| 安陽 | 安陽建業城 | 住宅 | 110,400 |
| 安陽 | 安陽桂園 | 住宅 | 58,691 |
| 鶴壁 | 鶴壁淇水關路 | 住宅 | 113,403 |
| 新鄉 | 新鄉聯盟新城 | 住宅 | 4,875 |
| 新鄉 | 比華利莊園 | 住宅 | 109,847 |
| 新鄉 | 輝縣壹號城邦 | 住宅 | 47,229 |

| 城市 | 項目名稱 | 主要項目類型 | 在建面積 (平方米) |
|-----|-------------|--------|-------------------------|
| 焦作 | 武陟星天地 | 住宅 | 31,748 |
| 焦作 | 焦作臻悅匯 | 住宅 | 141,514 |
| 濮陽 | 濮陽壹號城邦 | 住宅 | 34,265 |
| 濮陽 | 濮陽通和府 | 住宅 | 18,899 |
| 濮陽 | 濮陽世和府 | 住宅 | 293,329 |
| 濮陽 | 濮陽置地廣場 | 住宅 | 147,860 |
| 濮陽 | 濮陽建業新城 | 住宅 | 4,613 |
| 濮陽 | 濮陽璞園 | 住宅 | 92,453 |
| 許昌 | 長葛森之苑生態城 | 住宅 | 60,980 |
| 許昌 | 長葛桂園新苑 | 住宅 | 122,635 |
| 許昌 | 禹州春天里 | 住宅 | 147,625 |
| 許昌 | 襄城百城天地 | 住宅 | 103,937 |
| 漯河 | 漯河桂園西區 | 住宅 | 63,718 |
| 漯河 | 漯河金江路項目 | 住宅 | 143,541 |
| 三門峽 | 三門峽尊府 | 住宅 | 91,980 |
| 三門峽 | 三門峽新區森林半島 | 住宅 | 63,937 |
| 商丘 | 睢縣項目 | 住宅 | 77,017 |
| 商丘 | 商丘花園里 | 住宅 | 141,407 |
| 商丘 | 民權項目 | 住宅 | 102,301 |
| 周口 | 周口世悅府 | 住宅 | 35,490 |
| 周口 | 周口置地廣場 | 住宅 | 107,647 |
| 周口 | 周口建業城 | 住宅 | 26,880 |
| 周口 | 西華箕城上院 | 住宅 | 30,590 |
| 周口 | 太康幸福里東園 | 住宅 | 125,892 |
| 周口 | 太康生態新城 | 住宅 | 95,604 |
| 周口 | 淮陽百城天地 | 住宅 | 90,639 |
| 駐馬店 | 駐馬店臻悅匯 | 住宅 | 132,228 |
| 駐馬店 | 駐馬店春天里 | 住宅 | 226,696 |
| 駐馬店 | 正陽建業城 | 住宅 | 7,600 |
| 駐馬店 | 新蔡百城天地 | 住宅 | 20,833 |
| 駐馬店 | 平輿建業城 | 住宅 | 8,165 |
| 駐馬店 | 平輿德馨路車輿大道項目 | 住宅 | 163,685 |
| 南陽 | 南陽龍悅城 | 住宅 | 101,881 |
| 南陽 | 信陽建業城 | 住宅 | 95,164 |
| 濟源 | 濟源城邦北苑 | 住宅 | 63,309 |
| 合計 | | | <u><u>6,782,216</u></u> |

2. 交付計劃

2019年下半年，本公司計劃共有41個項目交付，建築面積約為373萬平方米。

| 城市 | 項目名稱 | 主要項目類型 | 在建面積 (平方米) |
|-----|----------|--------|---------------|
| 鄭州 | 鞏義春天里 | 住宅 | 172,522 |
| 鄭州 | 新密壹號城邦 | 住宅 | 52,722 |
| 鄭州 | 鄭西聯盟新城 | 住宅 | 110,314 |
| 鄭州 | 五龍新城 | 住宅 | 95,680 |
| 鄭州 | 尚悅居 | 住宅 | 160,025 |
| 鄭州 | 鄭州花園里 | 住宅 | 127,559 |
| 鄭州 | 國際城 | 住宅 | 153,960 |
| 開封 | 開封菊香里 | 住宅 | 130,115 |
| 洛陽 | 偃師森林半島 | 住宅 | 2,679 |
| 平頂山 | 舞鋼森林半島 | 住宅 | 29,187 |
| 安陽 | 安陽建業城 | 住宅 | 30,532 |
| 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 | 比華利莊園 | 住宅 | 143,336 |
| 新鄉 | 新鄉壹號城邦 | 住宅 | 67,220 |
| 新鄉 | 長垣森林半島 | 住宅 | 105,895 |
| 焦作 | 焦作春天里 | 住宅 | 22,898 |
| 焦作 | 焦作公園里 | 住宅 | 11,136 |
| 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 | 121,047 |
| 許昌 | 許昌桂園 | 住宅 | 135,188 |
| 許昌 | 許昌世和府 | 住宅 | 7,289 |
| 許昌 | 鄆陵生態新城 | 住宅 | 28,162 |
| 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 |
| 商丘 | 商丘公園里 | 住宅 | 80,073 |
| 周口 | 鹿邑建業城 | 住宅 | 164,528 |
| 周口 | 項城春天里 | 住宅 | 73,247 |
| 周口 | 周口置地廣場 | 住宅 | 164,973 |
| 周口 | 周口森林半島 | 住宅 | 28,640 |
| 周口 | 周口壹號城邦 | 住宅 | 151,689 |
| 駐馬店 | 平輿建業城 | 住宅 | 163,033 |
| 駐馬店 | 遂平森林半島 | 住宅 | 120,033 |
| 駐馬店 | 西平森林半島 | 住宅 | 88,695 |
| 駐馬店 | 新蔡百城天地 | 住宅 | 104,662 |
| 駐馬店 | 正陽建業城 | 住宅 | 88,799 |
| 駐馬店 | 駐馬店十八城 | 住宅 | 151,546 |

| 城市 | 項目名稱 | 主要項目類型 | 在建面積 (平方米) |
|----|--------|--------|------------------|
| 南陽 | 南陽十里湖山 | 住宅 | 71,608 |
| 南陽 | 南陽壹號城邦 | 住宅 | 67,442 |
| 信陽 | 信陽建業城 | 住宅 | 14,026 |
| 合計 | | | <u>3,734,405</u> |

風險管理與內部控制體系

(一) 風險管理原則

公司風險管理工作的開展應遵循以下原則：一是戰略導向原則，以公司發展戰略為導向，從戰略目標出發，為實現戰略目標服務；二是預防為主原則，把風險管理向業務工作的前端推進，加強風險的事前防範及系統化管理；三是重要性原則，風險管理工作的重點是識別、評估並管理對公司發展有重大影響的風險，並以合理成本取得最佳效益。

(二) 風險管理架構

根據公司風險管理與內部控制實際情況，公司明確劃分了董事會、審核委員會、管理層和內部審計等機構，負責風險管理和內部控制系統的建立、實施、評估和有效性評價。

為更好地做好風險管理和內部控制工作，公司專門成立風險管理和內部控制領導小組，開展組織工作。公司總部配置3名專職內控人員，負責統籌具體執行工作，區域公司和專業公司分別設置1名專職內控人員（區域共計11名內控專員、專業公司共計3名內控專員），負責風險管理與內部控制系統建設的執行工作。

（三）風險管理程式

風險管理和內部控制小組負責組織公司各區域開展主要業務風險的識別、評估、預警和應對工作，並將執行情況向風險管理與內部控制領導小組彙報。按照工作要求每月對風險控制點進行梳理，並及時更新內控評價範本，2019年上半年已對人力、成本、財務、客服、行銷及工程六個領域的內控評價範本進行更新和優化。

（四）風險管理評價範圍及方式

2019年上半年重點關注風險業務主要包含財務風險（利潤達成風險、應收賬款風險）、運營風險（經營計劃達成風險、投資開發計劃達成風險）、投資風險（土地儲備風險）、投訴風險（客戶滿意度達成風險）、工程品質風險和特定項目計劃風險（投資收益達成風險、結轉風險）。風險管理及內控部控制評價方式主要分為區域自我評價及區域間交叉互評兩種方式。

(五)2019年上半年風險管理與內部控制建設成果

更新、修訂內控評價範本，貫徹執行各項管理制度、操作指引

上半年組織人力、成本、財務、客服、行銷及工程六個專業序列更新、修訂內控評價範本，修訂後審批執行的內控評價範本共計147項控制，其中84項關鍵控制，63項一般控制，有效涵蓋所屬專業序列的業務控制點，確保各項管理制度、操作指引有效執行。

組織開展各區域上半年度內控自評及交叉互評工作

上半年度各區域已全部按時完成內控自評工作，總部組織完成了人力、財務、客服及成本四個序列的交叉互評工作。同時，針對內控評價中出現的問題，區域公司層面已按照制度流程和操作規範及時查漏補缺，彌補缺陷。

開展內控專業知識培訓

根據內控體系建設計劃，風險管理與內部控制小組在內控專業人員培養方面持續進行培訓實施，2019年上半年組織了第一期專業培訓，共計三批，分別涉及內容為稅務實踐、房地產全流程內控風險防控、財務實踐。

僱員及薪酬政策

一、截至2019年6月30日僱員情況分析

2019年6月30日，本集團聘用3,401名員工，離職率約為6.7%，按年齡，學歷及專業劃分的僱員數目載列如下：

| | |
|--------------|-------------|
| 年齡： | |
| 20-30(含19歲) | 1,624人 |
| 31-40 | 1,376人 |
| 41-50 | 331人 |
| 51-60 | 61人 |
| 61及以上 | 9人 |
| | <hr/> |
| 總計 | 3,401人 |
| | <hr/> <hr/> |
| 學歷： | |
| 碩士及以上 | 379人 |
| 學士 | 2,218人 |
| 大專 | 721人 |
| 中學或以下 | 83人 |
| | <hr/> |
| 總計 | 3,401人 |
| | <hr/> <hr/> |
| 專業： | |
| 財務及會計(財務、成本) | 589人 |
| 工程 | 720人 |
| 管理 | 304人 |
| 設計 | 265人 |
| 投資(投資、前期) | 161人 |
| 銷售、市場及客服 | 716人 |
| 行政 | 445人 |
| 其他 | 201人 |
| | <hr/> |
| 總計 | 3,401人 |
| | <hr/> <hr/> |

二、薪酬政策

為促進公司內部良性競爭並最大限度激勵員工的潛能，公司進一步優化現行薪酬激勵體系，建立以業績為導向的管理理念和薪酬激勵機制，根據員工業績評價結果決定其收入水平、薪酬調整及職位調動等。公司整體薪酬體系亦會參考市場薪酬水平定期進行梳理，以保證薪酬的外部競爭性和內部公平性，為保有和吸納優秀人才提供保證。

此外，公司制定和實施有利於企業可持續發展的人力資源政策，秉持企業「職業精神、專業素養」的人才觀，將職業道德和專業能力作為選拔和聘用員工的重要標準，切實加強員工培訓和繼續教育，不斷提升員工素質。同時，公司亦十分重視員工個人職業發展，會依據員工專長及能力協助其規劃職業發展方向，為員工提供廣泛的職業通道與發展機會，培養並保留關鍵崗位人才，以促進組織能力持續提升。

企業管治常規

本公司一直重視擁有完善企業管治制度而造就的優越感和理性穩健，並致力持續改進其企業管治及披露常規。截至2019年6月30日止六個月，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14《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—此守則條文規定董事會主席（「主席」）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。

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2019年股東週年大會。

在薪酬委員會主席缺席時，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2019年股東週年大會，並於會上回應提問。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為其董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至2019年6月30日止六個月內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

2018年12月31日後的變動

本集團的財務狀況或與本公司截至2018年12月31日止年度的年報內「管理層討論與分析」所披露的資料相比並無其他重大轉變。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會已連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並已審閱本集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表。

中期股息

董事會宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息（「中期股息」）每股15.6港仙（截至2018年6月30日止六個月：每股7.16港仙）。

中期股息將於2019年9月13日（星期五）或前後派付予2019年9月4日（星期三）名列本公司股東名冊的本公司股東。

暫停辦理股份登記

為釐定股東獲派中期股息的資格，本公司將於2019年9月4日（星期三）暫停辦理股份過戶手續。為符合資格收取中期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2019年9月3日（星期二）下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。中期股息將於2019年9月13日（星期五）或前後派付。

於聯交所網站和本公司網站公佈中期業績

本中期業績公告已刊載於本公司網站 (<http://www.jianye.com.cn>) 及聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。本公司截至2019年6月30日止六個月中期報告將於適當時候寄發予股東及刊登於上述網站。

承董事會命
建業地產股份有限公司*
主席
胡葆森

香港，2019年8月20日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，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。

* 僅供識別