



# 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.HK



根植中原 造福百姓

胡海森

2019  
中期報告



## 目錄

公司資料	2
公司簡介	4
主席報告	6
財務摘要	9
管理層討論與分析	10
權益披露	50
企業管治及其他資料	54
綜合收益表	56
綜合全面收益表	57
綜合財務狀況表	58
綜合權益變動表	60
簡明綜合現金流量表	62
財務報表附註	64
審閱報告	100

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

胡葆森先生 (主席)

劉衛星先生

王 俊先生

### 非執行董事

羅臻毓先生 (副主席) (於2019年8月1日辭任)

潘子翔先生 (於2019年8月1日辭任)

李 樺女士

### 獨立非執行董事

張石麟先生

辛羅林先生

孫煜揚博士

## 董事會委員會

### 審核委員會

張石麟先生 (主席)

辛羅林先生

羅臻毓先生 (於2019年8月1日辭任)

孫煜揚博士 (於2019年8月1日獲委任)

### 薪酬委員會

辛羅林先生 (主席)

胡葆森先生

張石麟先生

### 提名委員會

胡葆森先生 (主席)

張石麟先生

辛羅林先生

## 首席執行官

袁旭俊先生

## 公司秘書

楊偉樑先生

## 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

## 中國主要營業地點

中國河南省

鄭州市農業東路

建業總部港E座

## 香港主要營業地點

香港九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場77樓

7701B-7702A室

## 主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited

3rd Floor, Royal Bank House,

24 Shedden Road, P.O. Box 1586,

Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716號舖

## 公司資料 (續)

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司

### 法律顧問

關於香港法律  
李偉斌律師行

### 關於開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

### 獨立核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師

### 公司網站

[www.jianye.com.cn](http://www.jianye.com.cn)

### 股東資料

#### 股份上市

本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市

#### 普通股 (於2019年6月30日)

已發行股份 : 2,731,762,560股  
面值 : 每股0.10港元

### 投資者關係聯絡方式

電郵地址 : [ir@centralchina.com](mailto:ir@centralchina.com)

### 投資者關係總監及投資總監

梅世榮先生

## 公司簡介

建業地產股份有限公司（下稱「建業地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「建業集團」，股票編號：832.HK）於2007年11月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2008年6月6日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，具有中華人民共和國（「中國」）房地產開發企業一級資質。

本公司成立伊始即確定了房地產主營業務和品牌化經營道路，27年來秉承「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，通過精心雕琢的建築作品引領市民體驗新的生活方式。本公司認為，企業之於社會，如同大樹之於土壤。每進駐一個城市，本公司都與當地的開發商一同提高城市的建設水平，為地方政府上繳更多的稅收，創造更多的就業機會。本公司為城鎮化進程及河南經濟社會發展所做的不懈努力，獲得了政府、專家、同行、投資人、客戶、員工的一致認同。

本公司定位為中原城市化進程和社會全面進步的推動者，紮根河南27年，堅守「讓河南人民都住上好房子」的企業理想與使命，逐漸形成了「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」、「桂園」、「建業十八城」及「新亞洲」等產品系列，並提升了河南各城市的人居水平；此外，本公司啟動輕資產運營模式，使地產開發業務輕重結合、相互協同，為河南城鎮化進程的推進做出了重要貢獻。與此同時，本公司整合相關物業、教育、酒店、足球、商業、綠色基地等資源，構建「私人訂製」式大服務體系，啟動「新藍海戰略」，開啟由城市綜合開發企業向城市居民新型生活方式服務企業的轉型。

本公司始終堅持「向客戶提供沒有瑕疵的產品和一流的服務」的產品服務觀，並以決策科學化、管理規範化、經營專業化的經營管理理念來確保產品和服務的標準和質量。

本公司成立27年以來，堅守了高質量住宅開發的專業追求，創造了立足於省域化發展的「建業模式」，塑造了一個富有社會責任感的品牌，培育了一支優秀的管理團隊，弘揚了「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神，步入了「持續盈利，穩定增長」的發展軌道。

截至2019年6月30日，本公司已進入河南省的18個地級城市和77個縣級城市，開發項目累計交付面積約3,253萬平方米，擁有在建項目共127個，在建總建築面積約2,655萬平方米，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。

## 公司簡介 (續)

本公司秉承「守信用、負責任、走正道、務正業」的企業文化，並日漸形成「經濟效益和社會效益、物質追求和精神追求、企業利益和員工利益、戰略目標和執行過程」高度統一的局面。

2019年3月20日，「2019中國房地產500強評測成果」發佈，本公司獲評「2019中國房地產開發企業500強」第40位，並連續十一年位居「區域運營十強」第一名；2019年5月23日，《2019中國房地產上市公司測評研究報告》發佈，本公司位列「2019中國房地產上市公司綜合實力100強」榜單第32名，並在「中國上市房企經營績效排行榜」中名列第四位；5月31日，本公司「格隆匯·首屆大中華區最佳上市公司」評選活動中榮獲「港股上市公司最具社會責任獎」；6月27日，「2019中國房地產企業品牌價值TOP100」發佈，本公司位居榜單第30位。

秉承「追求卓越、堅忍圖成」的企業精神與「根植中原、造福百姓」的核心價值觀，本公司始終堅持立志為行業和民營經濟的發展、民族的振興、國家的富強做出貢獻。

# 主席報告

尊敬的各位股東：

本人僅代表本公司董事會欣然向各位股東提呈本集團截至2019年6月30日止六個月未經審核綜合中期業績及業務回顧。

2019年上半年，在全球經濟形勢複雜嚴峻，經濟增長有所放緩，外部不穩定不確定因素增多的情況下，我國經濟運行繼續保持在合理區間，延續總體平穩、穩中有進發展態勢。2019年上半年實現國內生產總值人民幣45.09萬億元，同比增長6.3%。中央政府大力推進結構性改革，積極促進減稅降費各類舉措落地，採取積極的財政政策，使得中國經濟在外部衝擊的影響下依舊保持平穩增長。

房地產市場方面，受全國「穩地價、穩房價、穩預期」調控目標以及「房住不炒」總基調的影響，2019年上半年，全國房地產開發投資人民幣6.16萬億元，同比增長10.9%，商品房銷售面積7.58億平方米，同比下降1.8%；全國商品房銷售額人民幣7.07萬億元，增長5.6%。

2019年上半年河南實現GDP同比增長7.7%，繼續領先於全國平均經濟發展水平。持續保持較快增長的原因在於河南省旺盛的內需、城鎮化發展以及中原城市群城鄉一體化發展，釋放了大量的市場需求，為河南經濟發展注入了源源不斷的動力。

基於本公司對行業環境和競爭態勢的預判與分析，加之品牌27年的積累效應，2019年上半年，本公司實現銷售金額人民幣276.60億元，比去年同期增長9.2%，連同輕資產業務，合共實現銷售金額人民幣395.91億元，同比增長24.1%，成為河南區域房地產市場內的流量金額與銷售面積「雙料冠軍」。與此同時，2019年5月23日，《2019中國房地產上市公司測評研究報告》發佈，本公司位列「2019中國房地產上市公司綜合實力50強」榜單第32名，並蟬聯「2019中國房地產上市公司經營績效5強」第四位。

通過對區域內不同城市能級市場的統籌與分析，本公司實行輕重並舉的發展方式，以多種管道廣泛拓展河南省內及周邊地區項目資源。報告期內，本公司新增土地儲備建築面積約452萬平方米。輕資產方面，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。開發模式的多元實踐，將有效提升本公司市場佔有率和品牌影響力，助推公司發展目標的達成。

新中國成立70年以來，人民生活發生了翻天覆地的變化。在新時代人民日益增長的美好生活需要下，營造豐盛、多元、繽紛的生活體驗，成為企業發展的全新方向。

## 主席報告 (續)

2015年本公司正式開啟由「房地產開發商」向「新型生活方式服務商」的戰略轉型之路，經過四年佈局，「建業+」商業生態系統逐步完善，轉型成果日益凸顯。本公司面向君鄰會會員專屬打造的首個高端定制住宅項目「君鄰大院」成功落地、建業中原文化小鎮之櫻桃溝足球小鎮項目春節期間遊客數量突破50萬人次、建業電影小鎮項目將在下半年迎來開園等，這些實踐與探索印證著建業致力於打造「新型生活方式」的發展與轉型行之有效，同時也為公司主營地產業務開發獲取土地資源發揮了積極的協同效應。

2019年6月6日，「建業+」APP正式上線運營，這是本公司自2015年新藍海戰略轉型以來，圍繞企業核心客戶群體的消費升級和全新生活方式不斷探索所締造的又一重要成果。在「建業+」商業生態系統及APP的互聯互通下，本公司將繼續秉承「讓河南人民都過上好生活」的使命，積極圍繞客戶需求，為公司客戶提供多元的新型生活方式，著力打通從投資、建造到服務等生活方式的全產業鏈。

27年深耕中原，本公司在區域市場形成了強大的品牌影響力、優質口碑和信用支撐，區域內核心競爭力日益凸顯。在經濟環境持續動盪，行業調控持續推進，房企紛紛轉型的當下，本公司持續保持「深秋心態」，信奉「規律為道」商業哲學，業績逆勢攀升。在全球經濟一體化的時代，在一切快速變化的當下，本公司認為，人性與人心未變，而商道即贏取民心。

未來，本公司將利用自身品牌、客戶以及獨到商業模式的綜合優勢，加快資源整合與創新土地獲取方式，進一步升級產品和服務標準，進一步圍繞地產主業強化「建業+」商業生態系統的「多兵種聯合作戰」協同效應；繼續踐行「守信用、負責任、走正道、務正業」的企業文化，努力實現「共用、共贏、共擔、共創、共識」的管理目標。

作為一家價值觀驅動，戰略導向型的企業，本公司將依託新時代新河南的發展機遇，繼續紮根向下，秉持「讓河南人民都過上好生活」的企業使命，繼續致力於為一億河南人民營造全新的生活方式。

## 主席報告 (續)

### 致謝

謹此衷心感謝全體僱員的辛勤勞動與全力付出。在充滿變革的年代，股東的信賴與認同，我們的動力之源。我們將繼續為股東創造最大價值，持續推動中原城市化進程和社會全面進步，並努力為中國房地產業健康發展做出更大貢獻。

主席  
胡葆森

2019年8月20日

# 財務摘要

## 收益表概要

截至6月30日止期間

	2019年	2018年	變動
收益(人民幣千元)	<b>9,068,042</b>	4,770,643	90.1%
毛利(人民幣千元)	<b>2,474,340</b>	1,719,666	43.9%
毛利率	<b>27.3%</b>	36.0%	-8.7*
核心業務毛利(人民幣千元)	<b>1,935,166</b>	1,622,658	19.3%
核心業務毛利率	<b>23.1%</b>	31.1%	-8.0*
溢利(人民幣千元)	<b>768,289</b>	574,265	33.8%
溢利率	<b>8.5%</b>	12.0%	-3.5*
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	<b>657,720</b>	550,011	19.6%
每股基本盈利(人民幣分)	<b>24.08</b>	22.28	8.1%
每股攤薄盈利(人民幣分)	<b>23.64</b>	21.84	8.2%
每股中期股息(港元)	<b>0.1560</b>	0.0716	117.9%

## 財務狀況表概要

於6月30日

	2019年	2018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>23,817,117</b>	14,957,114	59.2%
總資產(人民幣千元)	<b>120,927,232</b>	76,812,926	57.4%
總負債(人民幣千元)	<b>110,087,347</b>	66,863,998	64.6%
總權益(包括非控股權益)(人民幣千元)	<b>10,839,885</b>	9,948,928	9.0%
總借貸(人民幣千元)	<b>25,797,641</b>	19,664,012	31.2%
淨借貸(人民幣千元)	<b>6,557,039</b>	7,097,240	-7.6%
流動比率 <sup>(1)</sup>	<b>110.4%</b>	113.2%	-2.8*
淨借貸比率 <sup>(2)</sup>	<b>60.5%</b>	71.3%	-10.8*
每股資產淨值(人民幣元)	<b>3.97</b>	3.64	9.1%
權益持有人應佔權益(人民幣元)	<b>3.34</b>	3.28	1.8%

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) 計算過程請參閱第14至15頁

# 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。

## 管理層討論與分析(續)

**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。

## 管理層討論與分析(續)

**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。

**貿易及其他應收款項以及合約資產減值虧損：**貿易及其他應收款項以及合約資產減值虧損於截至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。

## 管理層討論與分析(續)

**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）。

## 管理層討論與分析(續)

### 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
<b>銀行借款</b>		
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
	<b>7,000,195</b>	5,830,481
<b>其他借款</b>		
一年內	1,597,640	593,150
一年以上但未超過兩年	2,773,100	240,030
	<b>4,370,740</b>	883,180
<b>公司債券</b>		
一年內	–	2,996,760
一年以上但未超過兩年	1,499,893	–
	<b>1,499,893</b>	2,996,760
<b>優先票據</b>		
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
	<b>12,926,813</b>	10,190,829
<b>借貸總額</b>	<b>25,797,641</b>	19,851,250

## 管理層討論與分析(續)

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
<b>還款年期</b>		
減：		
現金及現金等價物	(19,240,602)	(14,202,259)
<b>淨借貸</b>	<b>6,557,039</b>	5,648,991
<b>權益總額</b>	<b>10,839,885</b>	10,269,784
<b>淨借貸比率(%)</b>	<b>60.5%</b>	55.0%

**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。

# 管理層討論與分析(續)

## 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。

## 管理層討論與分析(續)

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%。

## 管理層討論與分析(續)

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

## 管理層討論與分析(續)

### (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和市場表現，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
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

## 管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要項目類型	期內開工面積 (平方米)
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
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			7,221,646

## 管理層討論與分析(續)

### (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
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	樂川鸞州府	住宅	61,108
洛陽	洛陽龍城東望	住宅	97,780

## 管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要項目類型	在建面積 (平方米)
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
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

## 管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要項目類型	在建面積 (平方米)
許昌	禹州神屋天地	住宅	12,227
許昌	鄢陵生態新城	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
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

## 管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要項目類型	在建面積 (平方米)
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
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			26,545,676

## 管理層討論與分析(續)

### (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
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			2,468,217

## 管理層討論與分析(續)

### 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

## 管理層討論與分析(續)

### 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

## 管理層討論與分析(續)

### 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

## 管理層討論與分析(續)

### 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 Tepakum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。

## 管理層討論與分析(續)

### 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。

## 管理層討論與分析(續)

### 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。

## 管理層討論與分析(續)

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。

## 管理層討論與分析(續)

### 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。

## 管理層討論與分析(續)

### 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。

## 管理層討論與分析(續)

### (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)宗地土地的使用權。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號三宗地土地的使用權。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號宗地土地的使用權。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)宗地土地的使用權。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。

## 管理層討論與分析(續)

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)宗地土地所有權。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號宗地土地所有權。(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所有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灤陽大道交叉口南側，編號為SP-2019-01號宗地土地所有權。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的宗地土地所有權。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所有權掛牌出讓活動中，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所有權。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所有權交易門戶網站舉辦的國有土地所有權網掛出讓活動中，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所有權。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所有權。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。

## 管理層討論與分析(續)

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

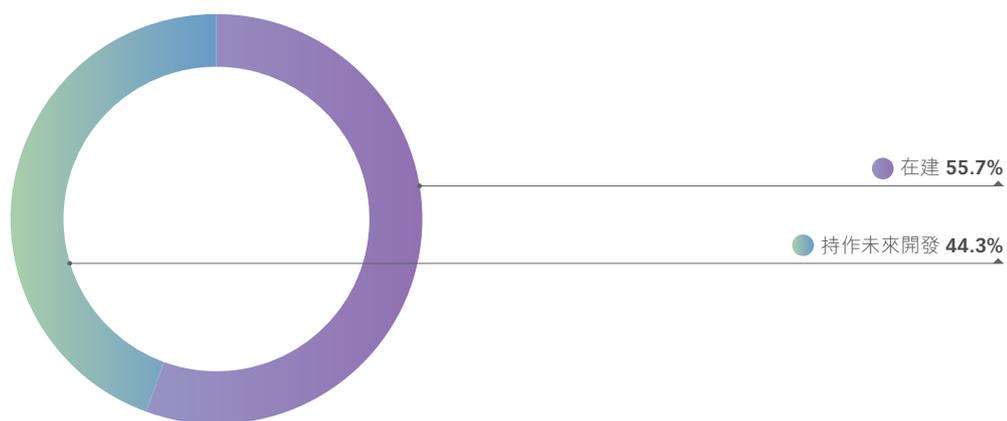
截至2019年6月30日，本集團通過股權合作位於洛陽、周口、安陽、南陽、商丘等地市土地合計17宗，土地總面積892,883平方米。

## 管理層討論與分析(續)

### 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

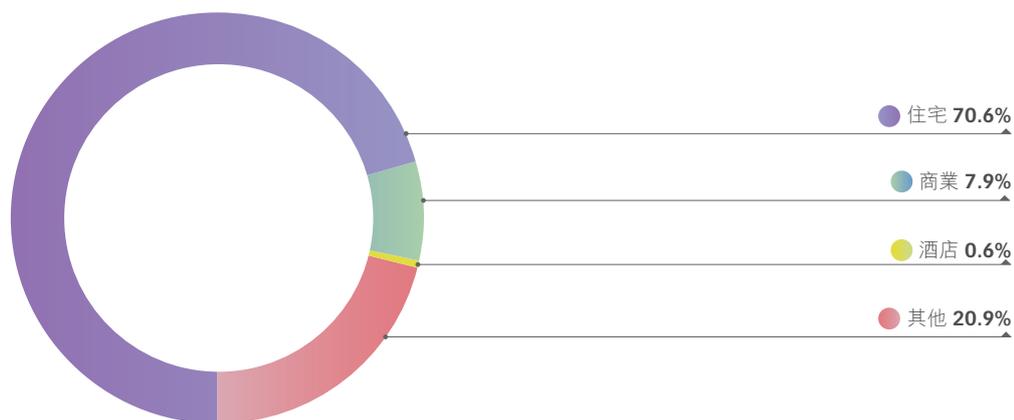
截至2019年6月30日，本公司土地儲備土地證辦理狀況見下表：



## 管理層討論與分析 (續)

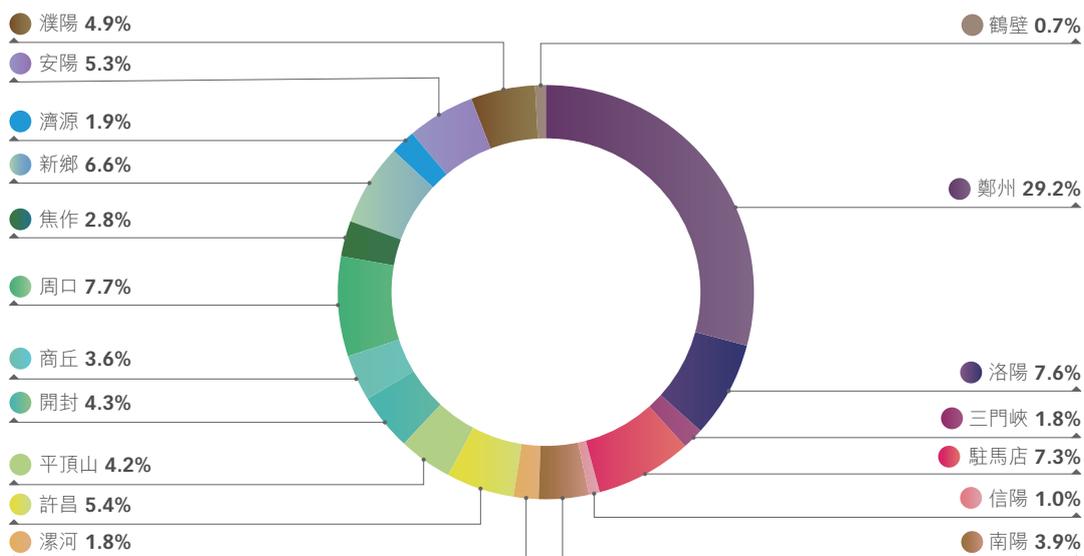
### (3) 本公司土地儲備按物業類型分佈

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：



## 管理層討論與分析(續)

### (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、全生命周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。

## 管理層討論與分析(續)

### 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。

## 管理層討論與分析(續)

### 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。

## 管理層討論與分析(續)

### 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	鞏義世和府	住宅	87,504
鄭州	鞏義春天里	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	樂川鸞州府	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

## 管理層討論與分析(續)

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			6,782,216

## 管理層討論與分析(續)

### 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

## 管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要項目類型	在建面積 (平方米)
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
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			3,734,405

### 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。

## 管理層討論與分析(續)

### (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。

## 管理層討論與分析(續)

### 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：

<b>年齡：</b>	
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/>	
<b>學歷：</b>	
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/>	
<b>專業：</b>	
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/>	

## 管理層討論與分析(續)

### 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。

# 權益披露

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

於2019年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第XV部）的股份（「股份」）、相關股份及債券（「債券」）中，擁有本公司須根據《證券及期貨條例》第352條規定已存置的登記冊所記錄或根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部或根據上市規則附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（《標準守則》）已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下（或於下文「購股權計劃」一節披露）：

### (a) 於股份中的好倉

董事或 主要行政人員姓名	身份及權益性質	所持購股權數目 <sup>2</sup>	所持股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 <sup>4</sup>
胡葆森先生	受控法團權益	—	1,386,315,639 <sup>1</sup>	50.75%
	實益擁有人	2,050,400	—	0.08%
王 俊先生	實益擁有人	27,000,000	—	0.99%
劉衛星先生	實益擁有人	20,000,000	1,000,000	0.77%
李 樺女士 <sup>3</sup>	配偶之權益	8,500,000	—	0.31%
袁旭俊先生	實益擁有人	20,000,000	—	0.73%

附註：

- 1,386,315,639股股份登記於恩輝投資有限公司（「恩輝投資」）名下並由其實益擁有。恩輝投資由胡葆森先生全資擁有，故根據《證券及期貨條例》，胡葆森先生被視為擁有1,386,315,639股股份權益。根據本公司於2019年6月29日存檔之權益申報表中，恩輝投資於2019年6月29日與CapitaLand (Cayman)簽訂買賣協議以收購CapitaLand (Cayman)持有之658,116,228股股份，有關交易於本報告日已經完成，現在恩輝投資實際持有2,044,431,867股股份。
- 有關股份權益乃根據購股權計劃（定義見下文）授出的購股權而持有，詳情載於本中期報告第51至52頁。
- 李樺女士的配偶實益擁有8,500,000份購股權，故根據《證券及期貨條例》，李樺女士被視為擁有其配偶的購股權的權益。
- 本公司已發行股本的權益概約百分比按於2019年6月30日本公司已發行股份總數2,731,762,560股計算。

## 權益披露 (續)

除上文或於下文「購股權計劃」一節披露者外，於2019年6月30日，概無本公司董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的條文，董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須登記及已登記於本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 購股權計劃

原有的購股權計劃已於2018年5月13日屆滿。本公司股東（「股東」）以2018年4月19日之股東特別大會中表決通過有條件採納購股權計劃（「購股權計劃」）。設立購股權計劃旨在給予為本集團利益而努力之人士及各方獲取本公司股權之機會，從而將彼等之利益與本集團之利益掛鉤，激勵彼等為本集團之利益而奮鬥。

除非本公司重新獲股東批准更新下述限額或經股東特別批准授出購股權，根據購股權計劃，本集團僱員（包括執行董事）及董事會認為合適的其他人士可獲授購股權以認購的股份與根據本公司任何其他計劃所涉的任何股份合計不得超過於2018年4月19日本公司已發行股份數目10%。

根據本公司採納的購股權計劃授出而尚未行使的購股權獲行使時發行或擬發行的股份總數，不得超過本公司不時已發行股份總數的30%。承授人於接納所授購股權時須支付的金額為1.00港元（或等值的人民幣或本公司接納的任何其他貨幣）。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃，於截至購股權授出日期（包括當日）止的任何十二個月期間，向各參與者授出及擬授出的購股權獲行使時發行及擬發行的股份最大數額，不得超過已發行股份總數的1%。倘進一步授出的購股權將造成上述已發行股份數量超過1%上限，則須經股東在股東大會上批准，而該參與者及其聯繫人須於會上就此放棄投票。

倘獲授購股權的參與者是本公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人，則須經獨立非執行董事（任何獲授購股權的獨立非執行董事除外）批准。

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於自相關授出日期起10年內有效。於2019年6月30日，可供認購87,925,760股股份（佔本公司截至2019年6月30日已發行股本2,731,762,560股約3.22%）的購股權尚未行使。

## 權益披露 (續)

購股權計劃項下的股份認購價由董事會全權酌情決定並通知參與者，惟認購價不得低於：(i)於購股權建議授出日（該日須為交易日）股份在聯交所每日報價表所列的收市價；(ii)緊接建議授出日期前連續五個交易日股份在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii)股份的面值（以最高者為準）。

購股權計劃將於2028年4月18日屆滿。

於自2019年1月1日起至2019年6月30日止六個月，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

參與者姓名或類別	授出日期	每股行使價	行使期 (附註)	於2019年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2019年 6月30日
<b>董事</b>								
胡葆森先生	2010年5月25日	1.853港元	2	2,050,400	-	-	-	2,050,400
王 俊先生	2018年8月23日	3.470港元	6	27,000,000	-	-	-	27,000,000
劉衛星先生	2017年5月23日	1.764港元	4	20,000,000	-	-	-	20,000,000
李 樺女士 <sup>7</sup>	2013年3月27日	2.560港元	3	1,500,000	-	-	-	1,500,000
	2017年5月23日	1.764港元	4	7,000,000	-	-	-	7,000,000
<b>首席執行官</b>								
袁旭俊先生	2017年5月23日	1.764港元	4	20,000,000	-	-	-	20,000,000
<b>本集團高級管理層、 其他僱員及顧問</b>								
	2010年5月25日	1.853港元	2	3,025,360	-	-	-	3,025,360
	2013年3月27日	2.560港元	3	13,850,000	-	(500,000)	-	13,350,000
	2017年5月23日	1.764港元	4	45,000,000	-	-	-	45,000,000
	2018年6月12日	4.296港元	5	64,000,000	-	-	-	64,000,000
	2018年8月23日	3.470港元	6	10,000,000	-	-	-	10,000,000
				213,425,760	-	(500,000)	-	212,925,760

附註：

- 根據購股權計劃授出的購股權的各承授人於各自的授出日期，即2010年5月25日、2011年7月25日、2013年3月27日、2017年5月23日、2018年6月12日及2018年8月23日（「授出日期」）後首年內不得行使購股權；於各授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於各授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。

根據購股權計劃於2010年5月25日授出的購股權的初步行使價為每股股份1.9港元，在本公司完成供股後並因此而於2011年6月28日調整至每股股份1.853港元。

- 購股權分為三批行使，行使期分別自2011年5月25日、2012年5月25日及2013年5月25日起至2020年5月24日止。
- 購股權分為三批行使，行使期分別自2014年3月27日、2015年3月27日及2016年3月27日起至2023年3月26日止。
- 購股權分為三批行使，行使期分別自2018年5月23日、2019年5月23日及2020年5月23日起至2027年5月22日止。
- 購股權分為三批行使，行使期分別自2019年6月12日、2020年6月12日及2021年6月12日起至2028年6月11日止。
- 購股權分為三批行使，行使期分別自2019年8月23日、2020年8月23日及2021年8月23日起至2028年8月22日止。
- 李樺女士的配偶實益擁有8,500,000份購股權，故根據《證券及期貨條例》，李樺女士被視為擁有其配偶的購股權的權益。

有關購股權計劃的額外資料載於本中期報告財務報表附註22。

## 權益披露 (續)

### 主要股東於本公司股本之權益

於2019年6月30日，就本公司任何董事或主要行政人員所知，除於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」及「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司之股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部條文予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

#### 於股份中的好倉

股東姓名	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比 <sup>1</sup>
恩輝投資	實益擁有人	1,386,315,639 <sup>2</sup>	50.75%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CapitaLand (Cayman)」)	實益擁有人	658,116,228 <sup>3</sup>	24.09%
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德中國」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	24.09%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand China Investments」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	24.09%
凱德置地有限公司(「凱德置地」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	24.09%
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	24.09%

附註：

- (1) 本公司已發行股本的權益概約百分比按於2019年6月30日本公司已發行股份總數2,731,762,560股計算。
- (2) 胡葆森先生持有恩輝投資全數已發行股本，並將根據《證券及期貨條例》被視為擁有恩輝投資所持1,386,315,639股股份的權益。根據本公司於2019年6月29日存檔之權益申報表中，恩輝投資於2019年6月29日與CapitaLand (Cayman)簽訂買賣協議以收購CapitaLand (Cayman)持有之658,116,228股股份，有關交易於本報告日已經完成，現在恩輝投資實際持有2,044,431,867股股份。
- (3) CapitaLand (Cayman) 由凱德中國直接全資擁有。凱德中國由CapitaLand China Investments直接全資擁有，而CapitaLand China Investments由凱德置地直接全資擁有。Temasek Holdings擁有凱德置地已發行股本中約40.011%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，凱德中國、CapitaLand China Investments、凱德置地及Temasek Holdings各被視為或當作擁有CapitaLand (Cayman) 所持658,116,228股股份的權益。該658,116,228股股份已經於2019年6月29日與恩輝投資簽訂買賣協議時出售，有關交易於本報告日已經完成，CapitaLand (Cayman)已經不再持有相關股份。

除上文所述者外，於2019年6月30日，並無任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須予披露之權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

# 企業管治及其他資料

## 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。

## 企業管治及其他資料(續)

### 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。

# 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
<b>收益</b>	3	<b>9,068,042</b>	4,770,643
銷售成本	5	<b>(6,593,702)</b>	(3,050,977)
<b>毛利</b>		<b>2,474,340</b>	1,719,666
其他收益	4	<b>124,672</b>	131,511
其他收入／(虧損)淨額	4	<b>597,388</b>	(45,794)
銷售及市場推廣開支		<b>(751,395)</b>	(432,813)
一般及行政開支		<b>(771,813)</b>	(582,862)
貿易及其他應收款項以及合約資產減值虧損	5	<b>(61,419)</b>	(40,513)
		<b>1,611,773</b>	749,195
融資成本	5	<b>(230,098)</b>	(163,940)
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>(3,897)</b>	(4,969)
應佔合營企業溢利減虧損		<b>164,617</b>	(65,107)
<b>除投資物業公平值變動及所得稅前溢利</b>		<b>1,542,395</b>	515,179
投資物業估值收益淨額	9	<b>20,420</b>	563,555
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>1,562,815</b>	1,078,734
所得稅	6	<b>(794,526)</b>	(504,469)
<b>期內溢利</b>		<b>768,289</b>	574,265
應佔：			
本公司權益持有人		<b>657,720</b>	550,011
非控股權益		<b>110,569</b>	24,254
<b>期內溢利</b>		<b>768,289</b>	574,265
<b>每股盈利</b>	7		
—基本(人民幣分)		<b>24.08</b>	22.28
—攤薄(人民幣分)		<b>23.64</b>	21.84

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。

第64頁至99頁的附註組成本中期財務報告的一部分。應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註22。

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

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。

第64頁至99頁的附註組成本中期財務報告的一部分。

# 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	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	2、8	5,713,843	4,808,494
投資物業	9	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	10	646,834	449,913
合營企業權益	11	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
		<b>22,636,619</b>	19,711,875
<b>流動資產</b>			
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	12	56,965,696	50,315,979
合約資產		153,739	137,691
貿易及其他應收款項	13	3,581,269	2,577,140
按金及預付款	14	10,763,760	9,161,824
預付稅項		2,876,765	2,160,457
受限制銀行存款	15	4,576,515	3,579,597
現金及現金等價物	16	19,240,602	14,202,259
		<b>98,290,613</b>	82,250,500
<b>流動負債</b>			
銀行借款	17	(3,280,945)	(1,756,130)
其他借款	18	(1,597,640)	(593,150)
貿易及其他應付款項	19	(35,421,968)	(28,924,187)
合約負債		(46,032,663)	(40,829,626)
公司債券	21	-	(2,996,760)
優先票據	20	(2,126,029)	-
租賃負債	2(d)	(35,039)	-
應付稅項		(576,221)	(833,264)
		<b>(89,070,505)</b>	(75,933,117)
<b>流動資產淨值</b>		<b>9,220,108</b>	6,317,383
<b>總資產減流動負債</b>		<b>31,856,727</b>	26,029,258

## 綜合財務狀況表 (續)

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	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	17	(3,719,250)	(4,074,351)
其他借款	18	(2,773,100)	(240,030)
公司債券	21	(1,499,893)	–
優先票據	20	(10,800,784)	(10,190,829)
租賃負債	2(d)	(345,998)	–
遞延稅項負債		(1,877,817)	(1,254,264)
		<b>(21,016,842)</b>	(15,759,474)
<b>資產淨值</b>			
		<b>10,839,885</b>	10,269,784
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>240,001</b>	239,958
儲備		<b>8,884,302</b>	8,597,132
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>			
		<b>9,124,303</b>	8,837,090
<b>非控股權益</b>			
		<b>1,715,582</b>	1,432,694
<b>權益總額</b>			
		<b>10,839,885</b>	10,269,784

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。

於2019年8月20日獲董事會批准及授權刊發。

胡葆森  
執行董事

王俊  
執行董事

第64頁至99頁的附註組成本中期財務報告的一部分。

# 綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月一未經審核  
(以人民幣列賬)

附註	本公司權益持有人應佔												非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備金 人民幣千元	其他資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	以股份支付的 酬金儲備 人民幣千元	物業重估儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	公平值儲備 (不可轉回) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元			
於2018年1月1日之結餘	216,916	1,680,721	2,310,678	454,061	(98,488)	26,930	6,479	-	24,752	3,217,917	7,849,966	792,237	8,642,203	
截至2018年6月30日止六個月之權益變動：														
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	550,011	550,011	24,254	574,265	
其他全面收益	-	-	-	-	(108,208)	-	-	(817)	43,982	-	(65,043)	(178)	(65,221)	
<b>全面收益總額</b>	-	-	-	-	(108,208)	-	-	(817)	43,982	550,011	484,968	24,076	509,044	
過往年度批准的股息	22(e)	-	-	-	-	-	-	-	-	(243,915)	(243,915)	-	(243,915)	
宣派非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,480)	(4,480)	
轉撥至法定儲備金	-	-	52,161	-	-	-	-	-	-	(52,161)	-	-	-	
發行普通股股份	23,042	809,114	-	-	-	-	-	-	-	-	832,156	-	832,156	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,874	68,874	
以權益結算的股份支付款項	-	-	-	-	-	10,780	-	-	-	-	10,780	-	10,780	
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,003)	(49,003)	
增購附屬公司權益	-	-	-	12,327	-	-	-	-	-	-	12,327	(9,746)	2,581	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	180,688	180,688	
	23,042	809,114	52,161	12,327	-	10,780	-	-	-	(296,076)	611,348	186,333	797,681	
於2018年6月30日及2018年7月1日之結餘	239,958	2,489,835	2,362,839	476,388	(206,696)	37,710	6,479	(817)	68,734	3,471,852	8,946,282	1,002,646	9,948,928	
截至2018年12月31日止六個月之權益變動：														
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	604,251	604,251	236,607	840,858	
其他全面收益	-	-	-	-	(586,655)	-	-	1,346	20,645	-	(564,664)	(1,582)	(566,244)	
<b>全面收益總額</b>	-	-	-	-	(586,655)	-	-	1,346	20,645	604,251	39,587	235,025	274,612	
就本年度宣派股息	22(e)	-	-	-	-	-	-	-	-	(165,000)	(165,000)	-	(165,000)	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,650)	(80,650)	
轉撥至法定儲備金	-	-	192,520	-	-	-	-	-	-	(192,520)	-	-	-	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,355	45,355	
以權益結算的股份支付款項	-	-	-	-	-	32,279	-	-	-	-	32,279	-	32,279	
增購附屬公司權益	-	-	-	(16,058)	-	-	-	-	-	-	(16,058)	1	(16,057)	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230,317	230,317	
	-	-	192,520	(16,058)	-	32,279	-	-	-	(357,520)	(148,779)	195,023	46,244	
於2018年12月31日之結餘(附註)	239,958	2,489,835	2,555,359	460,330	(793,351)	69,989	6,479	529	89,379	3,718,583	8,837,090	1,432,694	10,269,784	

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。

## 綜合權益變動表 (續)

截至2019年6月30日止六個月—未經審核  
(以人民幣列賬)

附註	本公司權益持有人應佔												非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	以股份支付的			對沖儲備	公平價值儲備 (不可轉回)	保留溢利	總額			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	匯兌儲備	酬金儲備	物業重估儲備	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於2019年1月1日之結餘	239,958	2,489,835	2,555,359	460,330	(793,351)	69,989	6,479	529	89,379	3,718,583	8,837,090	1,432,694	10,269,784	
截至2019年6月30日止六個月之權益變動:														
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	657,720	657,720	110,569	768,289	
其他全面收益	-	-	-	-	96,547	-	-	5,937	(27,640)	-	74,844	1,238	76,082	
<b>全面收益總額</b>	-	-	-	-	96,547	-	-	5,937	(27,640)	657,720	732,564	111,807	844,371	
過往年度批准的股息	22(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	(326,848)	(326,848)	-	(326,848)	
宣派非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,026)	(4,026)	
轉撥至法定儲備金	-	-	203,545	-	-	-	-	-	-	(203,545)	-	-	-	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,429	96,429	
根據購股權計劃發行股份	22(b)	43	1,395	-	-	(329)	-	-	-	-	1,109	-	1,109	
以權益結算的股份支付款項	-	-	-	-	-	36,735	-	-	-	-	36,735	-	36,735	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,188)	(29,188)	
增購附屬公司權益	-	-	-	(156,347)	-	-	-	-	-	-	(156,347)	(5,650)	(161,997)	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113,516	113,516	
		43	1,395	203,545	(156,347)	-	36,406	-	-	(530,393)	(445,351)	171,081	(274,270)	
於2019年6月30日之結餘		240,001	2,491,230	2,758,904	303,983	(696,804)	106,395	6,479	6,466	61,739	3,845,910	1,715,582	10,839,885	

第64頁至99頁的附註組成本中期財務報告的一部分。

## 簡明綜合現金流量表

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 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
經營所得／(所用)的現金	2,276,440	(205,189)
已付所得稅	(1,237,666)	(845,957)
<b>經營活動所得／(所用)的現金淨額</b>	<b>1,038,774</b>	<b>(1,051,146)</b>
<b>投資活動</b>		
購置物業、廠房及設備付款	(1,046,977)	(426,336)
收購附屬公司的已付現金淨額	(558,727)	(561,703)
出售附屬公司的現金流出淨額	(230,148)	–
增購附屬公司權益	(150,000)	(13,477)
於合營企業投資	(899,357)	(935,893)
墊款予合營企業	(2,453,282)	(1,186,939)
合營企業還款	1,627,943	1,067,543
於聯營公司投資	(50,000)	–
墊款予聯營公司	(2,270)	(14,203)
聯營公司還款	279,648	28,715
於其他金融資產的投資	(215,155)	–
已收股息	6,630	225,324
已收利息	101,362	91,845
投資活動產生的其他現金流量	(17,607)	(41,737)
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(3,607,940)</b>	<b>(1,766,861)</b>

## 簡明綜合現金流量表(續)

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 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
銀行借款及其他借款所得款項	9,931,697	1,976,000
償還銀行借款及其他借款	(2,328,891)	(597,875)
發行優先票據	3,985,501	4,967,851
贖回優先票據	(1,371,027)	(2,632,467)
公司債券還款	(2,838,672)	–
轉售公司債券	1,271,609	–
發行普通股	–	832,156
已付利息	(840,638)	(516,652)
已付股息	(330,872)	(248,395)
非控股權益注資	96,429	68,874
已付租賃租金的資本部分	(4,032)	–
已付租賃租金的利息部分	(13,380)	–
融資活動產生的其他現金流量	1,438	–
<b>融資活動產生的現金淨額</b>	<b>7,559,162</b>	<b>3,849,492</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>4,989,996</b>	<b>1,031,485</b>
<b>1月1日的現金及現金等價物</b>	<b>14,202,259</b>	<b>11,283,853</b>
<b>外匯匯率變動影響</b>	<b>48,347</b>	<b>251,434</b>
<b>6月30日的現金及現金等價物</b>	<b>19,240,602</b>	<b>12,566,772</b>

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。

第64頁至99頁的附註組成本中期財務報告的一部分。

# 財務報表附註

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

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。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。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第100頁。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 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。

# 財務報表附註 (續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

## 2 會計政策變動 (續)

### 香港財務報告準則第16號租賃 (續)

#### (a) 會計政策的變動 (續)

##### (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24(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。

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

## 2 會計政策變動(續)

### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

#### (a) 會計政策的變動(續)

##### (ii) 承租人會計處理(續)

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。

# 財務報表附註 (續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

## 2 會計政策變動 (續)

### 香港財務報告準則第16號租賃 (續)

#### (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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 2 會計政策變動(續)

#### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

##### (c) 過渡影響(續)

下表為附註24(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：

	<b>2019年 1月1日</b> 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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 2 會計政策變動(續)

#### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

##### (c) 過渡影響(續)

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
<b>非流動資產總值</b>	<b>19,711,875</b>	<b>376,979</b>	<b>20,088,854</b>
按金及預付款項	9,161,824	(17,329)	9,144,495
<b>流動資產</b>	<b>82,250,500</b>	<b>(17,329)</b>	<b>82,233,171</b>
租賃負債(流動)	–	(30,715)	(30,715)
<b>流動負債</b>	<b>(75,933,117)</b>	<b>(30,715)</b>	<b>(75,963,832)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>6,317,383</b>	<b>(48,044)</b>	<b>6,269,339</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>26,029,258</b>	<b>328,935</b>	<b>26,358,193</b>
租賃負債(非流動)	–	(328,935)	(328,935)
<b>非流動負債總額</b>	<b>(15,759,474)</b>	<b>(328,935)</b>	<b>(16,088,409)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>10,269,784</b>	<b>–</b>	<b>10,269,784</b>

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 2 會計政策變動(續)

#### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

##### (c) 過渡影響(續)

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)	388,641	376,979
	<b>647,098</b>	620,079

##### (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	253,910	642,023	241,217	486,339
	345,998	764,774	328,935	603,750
	381,037	802,354	359,650	635,911
減：未來利息開支總額		(421,317)		(276,261)
租賃負債現值		381,037		359,650

# 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

## 2 會計政策變動(續)

### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

#### (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)	加回：香港 財務報告 準則第16號 折舊及 利息開支 (B)	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)	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 2 會計政策變動(續)

#### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

(e) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響(續)

	2019年			2018年
	按香港 財務報告 準則第16號 列報的金額 (A)	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)	香港 會計準則 第17號下的 2019年 假定金額 (C=A+B)	比較香港 會計準則 第17號下的 2018年 呈報金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 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 人民幣千元	2018年 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	—
	8,989,535	4,710,671
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
	78,507	59,972
	9,068,042	4,770,643

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 3 收益及分部報告(續)

#### (a) 收益(續)

##### (i) 收益的分類(續)

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
<b>時間點</b>		
— 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	—
	<b>5,344,193</b>	1,281,552
<b>時間段</b>		
— 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
	<b>3,723,849</b>	3,489,091
	<b>9,068,042</b>	4,770,643

#### (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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

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

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 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 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
<b>(a) 融資成本</b>		
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 (83,487)	140,078 23,862
	230,098	163,940
<b>(b) 其他項目</b>		
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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 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
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅	<b>79,506</b>	229,371
中國土地增值稅	<b>97,342</b>	189,078
預扣稅	<b>40,000</b>	–
	<b>216,848</b>	418,449
<b>遞延稅項</b>		
中國企業所得稅	<b>423,368</b>	86,020
中國土地增值稅	<b>154,310</b>	–
	<b>577,678</b>	86,020
	<b>794,526</b>	504,469

- (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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 6 所得稅(續)

#### (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土地增值稅。

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

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 7 每股盈利(續)

#### (b) 每股攤薄盈利(續)

##### (ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	截至6月30日止 六個月 2019年	截至6月30日止 六個月 2018年
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	50,422,331	49,686,068
於6月30日的普通股加權平均數(攤薄)	2,781,838,316	2,518,263,696

### 8 物業、廠房及設備

#### (a) 使用權資產

誠如附註2所述，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，並調整於2019年1月1日的期初結餘，以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃有關之使用權資產。有關本集團按相關資產類別分類之使用權資產賬面淨值之進一步詳情載於附註2。

截至2019年6月30日止六個月，本集團就使用物業訂立多項租賃協議，因此確認增加使用權資產人民幣21,490,000元。

#### (b) 收購及出售自有資產

截至2019年6月30日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備的成本為人民幣1,076,625,000元(2018年：人民幣426,336,000元)。由於截至2019年6月30日止六個月內出售賬面淨值為人民幣10,772,000元的物業、廠房及設備(2018年：人民幣113,000元)，產生出售淨虧損人民幣7,868,000元(2018年：出售淨收益人民幣136,000元)。

### 9 投資物業

本集團獨立估值師利用其進行2018年12月估值所用相同的估值方法更新投資物業於2019年6月30日的估值。

更新後錄得淨收益人民幣20,420,400元(2018年：人民幣563,555,000元)，而其遞延稅項人民幣5,105,000元(2018年：人民幣140,889,000元)已於期內損益表內確認入賬。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 10 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
	<b>646,834</b>	449,913

### 11 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
	<b>11,415,613</b>	9,915,331

#### (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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 12 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
<b>存貨</b>		
持作未來開發及在建待售物業	<b>53,331,572</b>	46,628,504
持作待售的已竣工物業	<b>3,498,571</b>	3,570,986
其他	<b>1,268</b>	3,369
	<b>56,831,411</b>	50,202,859
<b>其他合約成本</b>	<b>134,285</b>	113,120
	<b>56,965,696</b>	50,315,979

於2019年6月30日，人民幣3,787,762,000元的本集團待售物業(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。

### 13 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	<b>65,660</b>	43,984
其他應收賬款	<b>1,300,981</b>	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	<b>26,544</b>	15,400
應收由最終控股股東近親共同控制的實體之款項	<b>4,281</b>	–
應收非控股權益款項	<b>2,048,310</b>	1,593,499
衍生金融工具	<b>135,493</b>	94,884
	<b>3,581,269</b>	2,577,140

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 13 貿易及其他應收款項(續)

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。

#### (a) 賬齡分析

應收票據及貿易應收款項根據發票日期(或收益確認日期，以較早者為準)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	<b>30,640</b>	16,241
1個月至3個月	<b>6,714</b>	5,764
3個月至6個月	<b>13,605</b>	1,073
6個月至12個月	<b>4,568</b>	7,910
1年以上	<b>10,133</b>	12,996
	<b>65,660</b>	43,984

應收賬款及應收票據在開發票時到期。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 14 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。

### 15 受限制銀行存款

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
有關下列各項的擔保存款：		
— 物業銷售的按揭貸款	2,292,113	1,837,835
— 應付票據	2,272,682	1,741,762
— 銀行借款	11,720	—
	<b>4,576,515</b>	3,579,597

### 16 現金及現金等價物

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他金融機構存款	14,461	17,924
銀行及手頭現金	19,226,141	14,184,335
財務狀況表及現金流量表中的現金及現金等價物	<b>19,240,602</b>	14,202,259

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 17 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	<b>3,280,945</b>	1,756,130
1年後但2年內	<b>1,822,750</b>	2,232,976
2年後但5年內	<b>1,625,703</b>	1,368,250
5年後	<b>270,797</b>	473,125
	<b>3,719,250</b>	4,074,351
	<b>7,000,195</b>	5,830,481

(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	<b>3,985,709</b>	3,419,705
—無抵押	<b>3,014,486</b>	2,410,776
	<b>7,000,195</b>	5,830,481

(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	<b>4,422,440</b>	2,238,693
物業、廠房及設備	<b>792,220</b>	792,220
於一間合營企業股本權益	<b>66,858</b>	66,858
受限制銀行存款	<b>11,720</b>	—
	<b>5,293,238</b>	3,097,771

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 18 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
	<b>4,370,740</b>	833,180

(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
	<b>4,370,740</b>	833,180

(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
	<b>4,811,133</b>	1,250,995

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 19 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
	<b>35,421,968</b>	28,924,187

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(如附註26所披露)(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	2,783,552	3,430,707
	<b>15,925,960</b>	16,159,800

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 20 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	–
	<b>12,926,813</b>	10,190,829
減：12個月內到期的款項(分類為流動負債)	<b>(2,126,029)</b>	–
	<b>10,800,784</b>	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。

### 21 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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 22 資本、儲備及股息

#### (a) 股息

##### (i) 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))	<b>382,798</b>	165,000

於報告期末，中期股息並未確認為負債。

##### (ii) 中期內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：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
上一財政年度末期股息，於中期批准並支付， 每股普通股14.12港仙(相等於人民幣12.09分) (截至2018年6月30日止六個月: 12.29港仙 (相等於人民幣9.96分))	<b>326,848</b>	243,915

#### (b) 以權益結算股份為基礎的交易

購股權數量及加權平均行使價如下：

	2019年		2018年	
	加權平均行使價 港元	購股權數量	加權平均行使價 港元	購股權數量
於1月1日尚未行使	<b>2.88</b>	<b>213,425,760</b>	1.89	116,225,920
於期內發行	-	-	4.30	64,000,000
於期/年內行使	<b>2.56</b>	<b>(500,000)</b>	-	-
於期內撤銷/失效	-	-	2.40	(3,800,160)
於6月30日尚未行使	<b>2.88</b>	<b>212,925,760</b>	2.75	176,425,760
於6月30日可予行使	<b>2.27</b>	<b>87,925,760</b>	2.09	38,825,760

## 財務報表附註 (續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 22 資本、儲備及股息 (續)

#### (b) 以權益結算股份為基礎的交易 (續)

於2019年6月30日尚未行使的購股權加權平均行使價為2.88港元(2018年6月30日:2.75港元)及加權平均剩餘合約年期為7.98年(2018年:8.72年)。

於2019年4月25日及2019年5月20日，購股權獲行使以分別認購本集團300,000股及200,000股普通股，總代價為1,280,000港元(相等於人民幣1,109,000元)，其中50,000港元(相等於人民幣43,000元)計入股本，而其餘金額計入股份溢價賬。381,000港元(相等於人民幣329,000元)已由以股份支付的酬金儲備撥至股份溢價賬。

#### (c) 資本管理

本集團管理資金的主要目標是確保本集團有能力持續經營，通過控制產品及服務定價與風險水平相符及按合理成本取得融資，持續為權益持有人提供回報及讓其他持份者獲利。

本集團主動定期檢討及管理資本架構，為權益持有人爭取更高回報(可能導致借貸水平上升)的同時，亦平衡穩固資本狀況可獲得的優勢及保障，並按經濟狀況變化調整資本架構。

本集團根據已調整債項淨額資本比率監管其資本架構。就此而言，已調整債項淨額乃界定為總債項(包括銀行及其他借款、優先票據及公司債券、以及租賃負債總額)減現金及現金等價物。已調整資本包括權益的所有部分，惟就現金流對沖於權益確認的金額除外。

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，本集團於2019年1月1日起就幾乎所有先前以經營租賃入賬的租賃確認使用權資產和相應租賃負債。這導致本集團的債務總額小幅增加，從而使本集團於2019年1月1日的已調整債項淨額資本比率較2018年12月31日的55.0%增至58.5%。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 22 資本、儲備及股息(續)

#### (c) 資本管理(續)

本集團於當前和過往報告期末及過渡至香港財務報告準則第16號當日的已調整債項淨額資本比率如下：

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元	2019年 1月1日 (附註) 人民幣千元	2018年 12月31日 (附註) 人民幣千元
流動負債：				
銀行借款		3,280,945	1,756,130	1,756,130
其他借款		1,597,640	593,150	593,150
優先票據		2,126,029	–	–
公司債券		–	2,996,760	2,996,760
租賃負債		35,039	30,715	–
		<b>7,039,653</b>	5,376,755	5,346,040
非流動負債：				
銀行借款		3,719,250	4,074,351	4,074,351
其他借款		2,773,100	240,030	240,030
優先票據		10,800,784	10,190,829	10,190,829
公司債券		1,499,893	–	–
租賃負債		345,998	328,935	–
		<b>19,139,025</b>	14,834,145	14,505,210
總債項		<b>26,178,678</b>	20,210,900	19,851,250
減：現金及現金等價物	16	<b>(19,240,602)</b>	(14,202,259)	(14,202,259)
<b>已調整債項淨額</b>		<b>6,938,076</b>	6,008,641	5,648,991
權益總額		<b>10,839,885</b>	10,269,784	10,269,784
減：對沖儲備		<b>(6,466)</b>	(529)	(529)
<b>已調整資本</b>		<b>10,833,419</b>	10,269,255	10,269,255
<b>已調整債項淨額資本比率</b>		<b>64.0%</b>	58.5%	55.0%

附註：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，並調整於2019年1月1日的期初結餘以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃相關的租賃負債。根據該方法，比較資料未予重列。見附註2。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 23 金融工具之公平值計量

#### (a) 按公平值計量之金融資產及負債

##### (i) 公平值層級

下表列示本集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具公平值，有關金融工具歸類為香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的三級公平值層級。公平值計量所歸類的級別乃參照以下估值方法所用輸入數據的可觀察程度及重要性後釐定：

- 第一級估值： 僅採用第一級別輸入數據，即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價計量公平值
- 第二級估值： 採用第二級別輸入數據，即未能符合第一級別的可觀察輸入數據計量公平值，且並不採用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據指未有相關市場數據者
- 第三級估值： 採用重大不可觀察輸入數據計量公平值。

本集團成立由財務總監帶領的團隊對金融工具（主要為非上市權益證券）進行估值。該團隊直接向首席財務官及審核委員會報告。該團隊於每中期及年度報告日期編製有關分析公平值計量變動的估值報告，並由首席財務官審核及批准。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 23 金融工具之公平值計量(續)

#### (a) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

##### (i) 公平值層級(續)

	於2019年6月30日之公平值計量歸類為			
	於2019年 6月30日之 公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
<b>金融資產：</b>				
交易性證券：				
—香港上市權益證券	96,456	96,456	—	—
其他金融資產：				
—非交易性上市權益證券	205,089	205,089	—	—
—非上市權益證券	366,880	—	—	366,880
—基金投資單位	215,155	215,155	—	—
衍生金融工具：				
—優先票據所附的贖回認購期權	82,161	—	82,161	—
—遠期外匯合約	46,738	—	46,738	—
—利率掉期合約	6,594	—	6,594	—
<b>金融負債：</b>				
衍生金融工具：				
—外匯匯率掉期合約	45,810	—	45,810	—

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 23 金融工具之公平值計量(續)

#### (a) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

##### (i) 公平值層級(續)

	於2018年 12月31日之 公平值 人民幣千元	於2018年12月31日之公平值計量歸類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
<b>金融資產：</b>				
交易性證券：				
—香港上市權益證券	82,775	82,775	—	—
其他金融資產：				
—非交易性上市權益證券	249,419	249,419	—	—
—非上市權益證券	352,914	—	—	352,914
衍生金融工具：				
—優先票據所附的贖回認購期權	62,533	—	62,533	—
—遠期外匯合約	31,799	—	31,799	—
—利率掉期合約	552	—	552	—
<b>金融負債：</b>				
衍生金融工具：				
—外匯匯率掉期合約	77,252	—	77,252	—

於截至2019年6月30日止六個月內，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出(2018年：無)。本集團之政策為於轉撥發生之報告期末確認各公平值層級水平之間的轉撥。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 23 金融工具之公平值計量(續)

#### (a) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

##### (ii) 於第二級公平值計量採用之估值方法及輸入數據

於第二級的贖回認購期權的公平值通過評估優先票據按報價計算的公平值與純債券價值之間的差額釐定。

第二級遠期外匯合約及外匯匯率掉期合約之公平值乃由合約遠期價格貼現及扣除現行即期匯率後釐定。使用的貼現率為報告期末相關利率掉期及貨幣掉期交易收益率曲線加上足夠的信貸息差而得出。

利率掉期的公平值是指本集團於報告期末，經考慮當前利率及掉期對手方的當前信貸狀況，將收取或支付以終掉期的估計金額。

##### (iii) 有關第三級公平值計量的資料

於2019年6月30日，非公開買賣的權益投資在第三級的公平值為人民幣366,880,000元，乃按照投資的資產淨值釐定。

期內於第三級公平值計量結餘的變動情況如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 6月30日 人民幣千元
非上市權益證券：		
於1月1日	352,914	327,069
新購入證券	13,320	—
期內於其他全面收益中確認的未變現收益或虧損淨額	646	7,919
於6月30日	366,880	334,988
報告期末持有的資產的期間收益或虧損總額(計入損益)	—	—

本集團為戰略目的持有的非上市權益證券重新計量而產生的任何收益或虧損於其他全面收益中確認為公平值儲備(不可轉回)。於權益證券出售後，其他全面收益中累計款項直接轉入保留溢利。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 23 金融工具之公平值計量(續)

#### (b) 按公平值以外列值金融工具之公平值

於2018年12月31日及2019年6月30日，本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具之賬面值與其公平值均無重大分別。

### 24 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
有關物業開發的資本承擔		
— 已授權但尚未訂約	49,996,432	44,534,992
— 已訂約	24,145,679	24,153,219
	<b>74,142,111</b>	68,688,211

#### (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	517,617
	636,695

本集團為若干先前根據香港會計準則第17號分類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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 25 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)	2,963,054	2,387,633
	<b>32,105,394</b>	29,522,991

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。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 25 財務擔保(續)

#### (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)。

### 26 重大關聯人士交易

除本中期財務報告其他部分所披露的交易及結餘外，截至2019年6月30日止六個月，本集團訂立的其他重大關聯人士交易如下：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
來自合營企業或聯營公司的項目管理服務收入		8,200	9,299
自合營企業的利息收入	(a)	40,074	40
向非控股權益支付利息開支	(b)	(44,513)	(5,250)
自最終控股股東控制實體接收服務	(c)	(214,122)	(20,359)
自最終控股股東近親共同控制的實體之租金收入	(d)	2,799	—
自最終控股股東控制的實體之酒店及其他雜項收入		1,437	—
董事及首席執行官酬金		(19,267)	(11,471)

附註：

- (a) 該金額指有關向合營企業墊款的利息收入。
- (b) 該金額指有關非控股權益之借款所支付的利息。
- (c) 由本公司最終控股股東胡葆森先生控制的實體建業新生活，連同其附屬公司(包括建業物業管理)為本集團提供各類服務，主要包括物業管理服務、房地產中介服務、諮詢及管理服務、智能科技服務、社群營運管理服務及其他雜項服務。
- (d) 於2019年3月，胡葆森先生的近親自其前股權擁有人收購上海美華50%的股權。上海美華連同其附屬公司自本集團租賃物業。
- (e) 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元收購和威控股有限公司的全部股權。
- (f) 於2019年5月3日，本集團與香港南湖投資有限公司(其股權由胡葆森先生全資擁有)訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意收購河南建業鄭經置業有限公司10%股權，代價為人民幣85,000,000元。股權轉讓完成後，本集團持有河南建業鄭經置業有限公司100%股權。

## 財務報表附註(續)

(除另有指明外，以人民幣元列賬)

### 27 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。於股權轉讓完成後，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CapitalLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CapitalLand」)訂立買賣協議，以收購CapitalLand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CapitalLand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22(a)中披露。

### 28 比較數字

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。會計政策變更的進一步詳情披露於附註2。



## 審閱報告

致建業地產股份有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第56頁至第99頁的中期財務報告，此中期財務報告包括建業地產股份有限公司（「貴公司」）於2019年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號中期財務報告的相關規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2019年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號中期財務報告的規定編製。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2019年8月20日