

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2020年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2020年12月31日止年度，收益約為人民幣433.04億元，較2019年增加約40.8%。
- 年度毛利率為19.9%，較2019年下跌6.1個百分點。
- 年度核心業務毛利約為人民幣73.21億元，較2019年增加約7.0%。
- 年度本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣18.02億元，較2019年下跌約10.6%。
- 於外匯遠期合約、外匯期權合約及外匯掉期合約等衍生金融工具的公平值變動前，本公司權益持有人於年內應佔溢利約為人民幣24.14億元，較2019年增加28.7%。
- 年度溢利約為人民幣21.02億元，較2019年下跌約13.0%。
- 年度溢利率為4.9%，較2019年下跌3.0個百分點。
- 年度每股基本盈利為人民幣64.70分，較2019年下跌約12.3%。
- 董事會建議派發每股26.80港仙（約人民幣22.65分）為末期股息。

年度業績

董事會謹此宣佈，本集團截至2020年12月31日止年度的綜合業績（「年度業績」）連同上一財政年度的比較數字載列如下：

綜合收益表

截至2020年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	2	43,304,417	30,766,698
銷售成本		<u>(34,708,373)</u>	<u>(22,761,356)</u>
毛利		8,596,044	8,005,342
其他收益	3	396,031	262,766
其他收入淨額	3	649,894	799,526
銷售及市場推廣開支		(1,870,867)	(1,901,334)
一般及行政開支		(1,746,011)	(1,721,783)
貿易、其他應收款項及合約資產減值虧損		<u>(273,493)</u>	<u>(169,642)</u>
		5,751,598	5,274,875
融資成本	4(a)	(1,271,834)	(395,249)
應佔聯營公司溢利減虧損	7	25,030	(33,918)
應佔合營企業溢利減虧損	8	<u>337,117</u>	<u>177,868</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前溢利		4,841,911	5,023,576
投資物業估值收益淨額		<u>93,356</u>	<u>92,773</u>
除稅前溢利	4	4,935,267	5,116,349
所得稅	5(a)	<u>(2,833,706)</u>	<u>(2,700,827)</u>
年度溢利		<u><u>2,101,561</u></u>	<u><u>2,415,522</u></u>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應佔：			
本公司權益持有人		1,801,508	2,015,064
非控股權益		<u>300,053</u>	<u>400,458</u>
年度溢利		<u><u>2,101,561</u></u>	<u><u>2,415,522</u></u>
每股盈利	6		
— 基本(人民幣分)		64.70	73.75
— 攤薄(人民幣分)		<u><u>63.60</u></u>	<u><u>72.34</u></u>

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年度溢利		<u>2,101,561</u>	<u>2,415,522</u>
年內其他全面收益 (就稅項及重新分類作出調整後)			
不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收益的股本投資—公			
平值儲備淨變動 (不可轉回)		(20,495)	(59,422)
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		432,699	(199,011)
— 產生自部分海外業務投資淨額的貨幣項			
目		322,766	(114,363)
現金流量對沖：對沖儲備之淨變動		<u>—</u>	<u>(529)</u>
年內其他全面收益		<u>734,970</u>	<u>(373,325)</u>
年內全面收益總額		<u><u>2,836,531</u></u>	<u><u>2,042,197</u></u>
應佔：			
本公司權益持有人		2,536,522	1,642,817
非控股權益		<u>300,009</u>	<u>399,380</u>
年內全面收益總額		<u><u>2,836,531</u></u>	<u><u>2,042,197</u></u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,232,353	5,343,435
投資物業		4,080,100	3,212,830
商譽		1,045,660	—
生物資產		218,001	245,349
聯營公司權益	7	215,648	310,518
合營企業權益	8	5,480,835	9,533,912
其他金融資產		567,409	1,425,571
遞延稅項資產		376,490	412,877
		<u>19,216,496</u>	<u>20,484,492</u>
流動資產			
交易性證券		62,059	70,596
生物資產		42,400	42,643
存貨及其他合約成本	9	89,430,850	69,992,554
合約資產		242,608	214,828
貿易及其他應收款	10	5,160,062	4,435,453
按金及預付款項	11	17,583,158	15,146,290
可收回稅項		2,836,267	2,795,431
受限制銀行存款		6,707,913	8,077,443
現金及現金等價物		22,618,964	22,707,659
		<u>144,684,281</u>	<u>123,482,897</u>
流動負債			
銀行借款	12	(3,612,904)	(3,734,424)
其他借款	13	(1,443,900)	(2,437,022)
貿易及其他應付款項	14	(50,728,425)	(43,615,817)
合約負債		(63,298,581)	(52,954,902)
公司債券		(2,999,970)	(1,489,608)
優先票據		(7,201,463)	(4,857,923)
租賃負債		(130,096)	(54,268)
應付稅項		(1,223,219)	(1,153,501)
		<u>(130,638,558)</u>	<u>(110,297,465)</u>
流動資產淨值		<u>14,045,723</u>	<u>13,185,432</u>
總資產減流動負債		<u>33,262,219</u>	<u>33,669,924</u>

		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
銀行借款	12	(1,888,125)	(3,504,035)
其他借款	13	(1,163,000)	(850,325)
公司債券		–	(1,499,870)
優先票據		(12,994,360)	(13,117,418)
租賃負債		(756,882)	(481,508)
遞延稅項負債		(1,877,817)	(1,614,447)
		<u>(18,680,184)</u>	<u>(21,067,603)</u>
資產淨值		<u>14,582,035</u>	<u>12,602,321</u>
資本與儲備			
股本		258,195	240,662
儲備		<u>11,118,459</u>	<u>9,477,363</u>
本公司權益持有人應佔權益總額		11,376,654	9,718,025
非控股權益		<u>3,205,381</u>	<u>2,884,296</u>
總權益		<u>14,582,035</u>	<u>12,602,321</u>

財務報表附註

(以人民幣列賬)

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

1 重要會計政策

(a) 合規聲明

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

香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則的若干修訂，於本集團當前會計期間首次生效或供提前採納。附註1(c)載有因首次應用此等變化而引致的任何會計政策變動的資料(僅限於此等財務報表所反映現行會計期間與本集團相關者)。

(b) 編製基準以及功能及呈列貨幣

- (i) 截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表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。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近的千位數，而本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。

(ii) 本財務報表編製中所採用的計量法為歷史成本法，惟下文會計政策所述按公平值列賬的資產及負債除外：

- 投資物業，包括於租賃土地及持作投資物業的建築物中的權益，其中本集團為物業權益的登記擁有人；
- 債務及股本證券投資；
- 衍生金融工具；及
- 生物資產。

管理層編製符合香港財務報告準則的財務報表時，須作出可影響會計政策應用及資產、負債及收支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及管理層因應當時情況認為合理的各種其他因素作出，而所得結果會成為判斷無法從其他資料即時獲得之資產及負債賬面值的依據。實際結果可能有別於相關估計。

管理層會持續檢討各項估計及相關假設。倘若會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若修訂會影響現時及未來期間，則會在作出修訂的期間及未來期間確認。

(c) 會計政策變更

本集團已於本會計期間將下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂應用於該等財務報表：

- 香港財務報告準則第3號的修訂，業務的定義
- 香港財務報告準則第16號的修訂，COVID-19相關租金優惠

除香港財務報告準則第16號的修訂外，本集團並未採用任何於本期會計期間尚未生效的新準則或詮釋。該等修訂並無對於如何編製或於綜合財務報表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。

2 收益及分部報告

(a) 收益

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

(i) 收益的分類

按主要產品或服務線分類之客戶合約收益如下：

	2020年 人民幣千元	2019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	41,606,820	29,161,164
—來自酒店的經營收益	265,866	322,598
—項目管理服務費用收益	1,120,782	1,022,918
—其他	172,547	96,954
	<u>43,166,015</u>	<u>30,603,634</u>
其他收益		
投資物業的租金收入		
—固定或依賴指數或比率的租賃付款	94,899	95,493
—不依賴指數或比率的可變租賃付款	16,466	18,114
待售物業的租金收入		
—固定或依賴指數或比率的租賃付款	27,002	48,306
—不依賴指數或比率的可變租賃付款	35	1,151
	<u>138,402</u>	<u>163,064</u>
	<u>43,304,417</u>	<u>30,766,698</u>

按收益確認時間分類之客戶合約收益如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
時間點		
—銷售物業	31,955,459	20,627,128
—來自酒店經營的收益	265,866	322,598
—其他	172,547	96,954
	<u>32,393,872</u>	<u>21,046,680</u>
時間段		
—銷售物業	9,651,361	8,534,036
—項目管理服務費用收益	1,120,782	1,022,918
—投資物業的租金收入	111,365	113,607
—待售物業的租金收入	27,037	49,457
	<u>10,910,545</u>	<u>9,720,018</u>
	<u>43,304,417</u>	<u>30,766,698</u>

本集團的客戶基礎多元化，並無客戶與本集團的交易金額超過本集團收益10%。

(ii) 預期於日後將予確認之產生自物業銷售及項目管理服務的收益：

於2020年12月31日，根據本集團現有合約分配至餘下履約責任的交易價格總額為人民幣76,503,962,000元（2019年：人民幣65,337,188,000元）。該金額指預期於日後將予確認之來自在建物業預售合約及客戶與本集團所訂立項目管理服務的收益。該金額包括預售物業銷售合約的利息部分，而本集團根據有關合約自客戶取得重大融資利益。本集團將於控制權被轉讓或透過計量完成履約責任的進度確認未來預期收益，有關物業銷售收益的確認一般將於未來12至36個月發生，而有關項目管理服務收益的確認一般將於未來12至48個月發生。

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

(b) 分部報告

(i) 報告分部據以產生收益的服務

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

(ii) 地區資料

由於本集團的收益及經營溢利主要源自中國的業務，所以並無呈報地區資料。

3 其他收益及其他收入淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	361,038	249,780
股本證券股息收入	4,533	6,149
政府補貼	13,665	6,304
其他	16,795	533
	<u>396,031</u>	<u>262,766</u>
其他收入淨額		
以公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產的 已變現及未變現收益淨額	17,195	9,523
存貨撇減(附註9(a))	(591,269)	(68,539)
生物資產公平值變動減銷售成本	(7,056)	11,400
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(2,436)	(4,425)
出售及視作出售附屬公司的收益淨額	129,539	68,138
視作出售合營企業的公平值收益淨額(附註8(a))	894,029	425,729
出售合營企業收益淨額	18,450	441,240
視作出售聯營公司的公平值收益淨額	8,399	19,415
出售聯營公司收益淨額	6,820	—
匯兌收益／(虧損)淨額	293,966	(49,204)
其他	(117,743)	(53,751)
	<u>649,894</u>	<u>799,526</u>

4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款及其他借款的利息	2,643,537	2,235,875
租賃負債的利息	43,998	28,864
客戶預付款應計利息	<u>2,525,418</u>	<u>2,296,175</u>
公平值變動不計入損益的金融負債的總利息開支	5,212,953	4,560,914
減：已於開發中物業資本化的借款開支*	<u>(4,608,599)</u>	<u>(4,091,577)</u>
	<u>604,354</u>	<u>469,337</u>
衍生工具的公平值變動淨值		
—認購期權	54,518	65,378
—外匯匯率掉期合約	72,701	(68,305)
—外匯遠期合約及外匯期權(附注10(e))	<u>540,261</u>	<u>(71,161)</u>
	<u>667,480</u>	<u>(74,088)</u>
	<u><u>1,271,834</u></u>	<u><u>395,249</u></u>

附註：

* 於2020年用於資本化一般借款利息的資本化率為每年7.57% (2019年：每年7.36%)。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
(b) 員工成本		
定額供款退休計劃的供款	19,633	156,732
以股權結算股份為基礎作支付的費用	29,737	62,690
薪金、工資及其他福利	<u>906,577</u>	<u>800,766</u>
	<u>955,947</u>	<u>1,020,188</u>

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

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

除上述年度供款外，本集團概無與該等計劃有關的其他支付退休福利的重大責任。

由於COVID-19疫情爆發的影響，政府自2020年2月其頒布多項政策（包括緩減社保費）以加速經濟活動恢復，從而對截至2020年12月31日止年度的定額供款計劃的若干成本有所緩解。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊		
—自有物業、廠房及設備	247,056	253,453
—使用權資產	58,819	28,918
	<u>305,875</u>	<u>282,371</u>
攤銷	—	15,874
貿易、其他應收款項及合約資產的減值虧損	273,493	169,642
集團核數師酬金		
—審核服務	5,143	4,724
—其他服務	6,010	3,830
地方法定核數師酬金		
—審核服務	3,491	3,705
—其他服務	1,276	798
存貨成本 (附註9(a))	34,286,152	22,322,081
足球俱樂部的廣告及推廣開支	133,447	436,443
投資物業的租金收入減直接開支人民幣14,842,000元 (2019年：人民幣7,948,000元)	(96,523)	(105,659)
出售物業的租金收入減直接開支人民幣9,329,000元 (2019年：人民幣22,409,000元)	(17,708)	(27,048)

5 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的稅項為：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	1,837,260	1,378,921
中國土地增值稅	802,497	1,004,754
預扣稅	144,013	108,777
	<u>2,783,770</u>	<u>2,492,452</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	61,372	275,467
中國土地增值稅	(11,436)	(67,092)
	<u>49,936</u>	<u>208,375</u>
	<u>2,833,706</u>	<u>2,700,827</u>

(i) 根據開曼群島的規則及規例，本公司毋須繳納任何開曼群島所得稅。

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

(iii) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

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

中國附屬公司須按實際稅率法計算，並就該年的估計應課稅溢利的25%（2019年：25%）的稅率繳付企業所得稅。

(iv) 土地增值稅 (「土地增值稅」)

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

(v) 預扣稅

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

(b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利對賬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利	4,935,267	5,116,349
按25%（2019年：25%）稅率計算的除稅前溢利的稅項	1,233,817	1,279,087
母公司及若干附屬公司的稅率差額	216,989	26,655
毋須課稅收入的稅項影響	(306,389)	(40,239)
不可扣稅開支的稅項影響	719,273	497,764
未確認的未動用稅項虧損的稅項影響	263,865	150,010
動用過往年度未確認的稅項虧損	(31,158)	(24,473)
預扣稅	144,013	108,777
土地增值稅	791,062	937,662
土地增值稅的稅項影響	(197,766)	(234,416)
所得稅開支	<u>2,833,706</u>	<u>2,700,827</u>

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣1,801,508,000元(2019年：人民幣2,015,064,000元)及本年度已發行2,784,521,906股普通股(2019年：2,732,425,733股普通股)的加權平均數計算得出，如下：

普通股加權平均數：

	2020年 千股	2019年 千股
於1月1日已發行普通股	2,739,133	2,731,263
已發行普通股影響	<u>45,389</u>	<u>1,163</u>
於12月31日的普通股加權平均數	<u><u>2,784,522</u></u>	<u><u>2,732,426</u></u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣1,801,508,000元(2019年：人民幣2,015,064,000元)及2,832,450,234股(2019年：2,785,463,786股)普通股的加權平均數計算得出，如下：

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	<u><u>1,801,508</u></u>	<u><u>2,015,064</u></u>

(ii) 普通股加權平均數 (攤薄)

	2020年 千股	2019年 千股
於12月31日的普通股加權平均數：	2,784,522	2,732,426
視作根據本公司購股權計劃發行股份的影響	<u>47,928</u>	<u>53,038</u>
於12月31日的普通股加權平均數 (攤薄)：	<u>2,832,450</u>	<u>2,785,464</u>

7 於聯營公司的權益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔資產淨值	156,043	249,149
應收聯營公司款項	<u>59,605</u>	<u>61,369</u>
	<u>215,648</u>	<u>310,518</u>

應收聯營公司款項為免息、無抵押及無固定還款期，並預期將於超過一年後收回。

管理層認為本集團的聯營公司個別不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

聯營公司的匯總資料如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一分佔聯營公司資產淨值總額	156,043	249,149
一應收聯營公司款項總額	<u>59,605</u>	<u>61,369</u>
於綜合財務報表聯營公司總賬面值	<u><u>215,648</u></u>	<u><u>310,518</u></u>

本集團所佔該等聯營公司的總額

來自持續經營業務之溢利／（虧損）	25,030	(33,918)
全面收益／（虧損）總額	25,030	(33,918)

8 於合營企業的權益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分佔資產淨值	1,821,366	2,467,155
應收合營企業款項	<u>3,659,469</u>	<u>7,066,757</u>
	<u><u>5,480,835</u></u>	<u><u>9,533,912</u></u>

應收合營企業款項人民幣1,210,396,000元（2019年：人民幣796,209,000元）為按年利率10%至12%計息、無抵押及無固定還款期。應收合營企業款項餘額為無抵押、免息及無固定還款期，並預期將於超過一年後收回。

下表僅載列重大合營企業的詳情，全部為中國有限責任公司，無法取得其市場報價：

公司名稱	註冊成立及經營地點	註冊資本	所持權益比例		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
河南建業泰宏置業有限公司	中國河南	人民幣231,020,000元	–	51.00%	房地產開發	有限責任公司
鄭州盛清房地產開發有限公司	中國河南	人民幣47,666,667元	–	51.00%	房地產開發	有限責任公司
南陽建園置業有限公司	中國河南	人民幣20,000,000元	–	40.00%	房地產開發	有限責任公司

附註：上述中國公司的英文名稱僅由管理層就該等財務報表目的而翻譯，原因是並無登記或不可獲得英文名稱。

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

重大合營企業的財務資料概要（已就會計政策的任何差額作出調整）及與綜合財務報表的賬面值對賬披露如下：

	河南建業泰宏置業有限公司		鄭州盛清房地產開發有限公司		南陽建園置業有限公司		河南建業富居投資有限公司*
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合營企業總額							
流動資產	5,182,016	5,043,216	405,141	1,980,224	2,430,923	1,152,496	10,651,214
非流動資產	57,007	131,846	8	248	22,129	7	86,145
流動負債	(4,326,931)	(4,342,761)	(271,984)	(1,979,905)	(2,489,072)	(1,151,701)	(9,879,962)
非流動負債	(199,800)	(444,000)	–	–	–	–	(728,302)
權益	712,292	388,301	133,165	567	(36,020)	802	129,095
已計入上述資產及負債：							
現金及現金等價物	196,273	172,941	175,847	117,145	646,117	712,846	554,211
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項以及撥備）	–	(195,000)	–	–	–	–	–
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項以及撥備）	(199,800)	(444,000)	–	–	–	–	(719,650)

	河南建業泰宏置業 有限公司		鄭州盛清房地產開發 有限公司		南陽建園置業 有限公司		河南建業 富居投資 有限公司*
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	1,816,158	1,715,140	1,903,199	–	50,851	37,400	2,439,834
來自持續經營業務之溢利／(虧損)	323,991	272,800	132,597	(13,330)	(36,822)	(15,915)	156,961
全面收入總額	323,991	272,800	132,597	(13,330)	(36,822)	(15,915)	156,961
來自合營企業的已收股息	–	102,000	–	–	–	–	–
已計入上述溢利／(虧損)：							
折舊及攤銷	(1,539)	(1,472)	(42)	(57)	140	44	(762)
利息收入	2,808	5,816	748	840	3,369	612	108
利息開支	–	–	–	–	–	–	(13)
所得稅開支	(108,979)	(64,097)	(44,459)	–	–	–	(115,643)
與本集團於合營企業權益對賬							
合營企業資產淨值總額	712,292	388,301	133,165	567	(36,020)	802	156,961
本集團實際權益	51.00%	51.00%	51.00%	51.00%	40.00%	40.00%	45.00%
本集團分佔合營企業的資產淨值	363,269	198,034	67,914	289	–	321	58,093
應收合營企業款項	–	–	54,116	176,516	–	201,314	2,347,812
於綜合財務報表的賬面值	<u>363,269</u>	<u>198,034</u>	<u>122,030</u>	<u>176,805</u>	<u>–</u>	<u>201,635</u>	<u>2,405,905</u>
本集團分佔溢利／(虧損)	<u>165,235</u>	<u>139,128</u>	<u>67,624</u>	<u>(6,798)</u>	<u>(14,729)</u>	<u>(6,366)</u>	<u>70,632</u>

* 本集團先前於一家共同控制實體河南建業富居投資有限公司持有45%股權。於收購完成後，該實體由本集團擁有55%，並成為本集團的附屬公司。

並非個別重大之合營企業的匯總資料：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一分佔非個別重大合營企業總資產淨值	1,390,183	2,210,418
一應收非個別重大合營企業款項總額	<u>3,605,353</u>	<u>4,341,115</u>
於綜合財務報表內非個別重大合營企業的賬面值總額	<u>4,995,536</u>	<u>6,551,533</u>

本集團分佔該等合營企業之總額

來自持續經營業務之溢利	118,987	(18,728)
全面收益總額	118,987	(18,728)

(a) 視作按分步收購方式出售合營企業

截至2020年12月31日止年度，本集團與各合營企業訂立股權轉讓協議以收購額外股權。上述交易完成後，該等合營企業成為本集團的附屬公司。視作出售該等合營企業的收益淨額為人民幣894,029,000元，透過重新計量本集團先前於收購日期按公平值人民幣2,242,654,000元於該等實體持有的股權賬面值人民幣1,348,625,000元於損益確認。

9 存貨及其他合約成本

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
存貨			
—持作未來開發及在建待售物業		82,552,774	65,235,041
—持作待售的已竣工物業		6,585,147	4,523,557
—其他		21,240	14,246
		89,159,161	69,772,844
其他合約成本	(d)	271,689	219,710
		89,430,850	69,992,554

(a) 於損益表入賬確認為開支的待售物業金額分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售存貨賬面值	34,286,152	22,322,081
存貨撇減金額	591,269	68,539
	34,877,421	22,390,620

未來可供發展及發展中物業預期將於超過一年後收回的金額為人民幣48,240,682,000元（2019年：人民幣31,733,389,000元）。所有其他存貨預期將於一年內收回。

(b) 持作開發待售物業的租賃土地賬面值分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於中國，餘下租期為：		
—長期租賃（50年或以上）	38,589,634	29,944,770
—中期租賃（10年以上50年以下）	<u>9,647,408</u>	<u>4,052,313</u>
	<u>48,237,042</u>	<u>33,997,083</u>

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

於2020年12月31日，本集團的待售物業人民幣5,774,503,000元（2019年：人民幣3,373,648,000元）已抵押作為合營企業借款的抵押品。

(d) 合約成本

於2020年12月31日已資本化的合約成本涉及向物業代理支付的應計銷售佣金，有關物業代理通過銷售活動令客戶就本集團於報告日期仍在建的物業訂立買賣協議。合約成本於確認來自相關物業銷售的收益期間於綜合收益表確認為「銷售及市場推廣開支」的一部分。年內於損益確認的資本化成本金額為人民幣362,330,000元（2019年：人民幣203,331,000元）。年內已資本化成本的年初結餘或已資本化成本並無減值（2019年：零）。

預計於超過1年後收回的資本化合約成本金額為人民幣142,620,000元（2019年：人民幣103,904,000元）。

10 貿易及其他應收款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收賬款及應收票據，扣除損失準備	(a)	216,702	76,287
其他應收賬款	(b)	1,684,228	1,279,804
應收合營企業款項	(c)	222,526	139,876
應收聯營公司款項	(c)	5,920	3,080
應收最終控股股東控制實體款項	(c)	102,563	35,268
應收最終控股股東近親共同控制實體的款項	(c)	2,607	1,365
應收非控股權益款項	(d)	2,890,330	2,705,953
應收一間前合營企業的非控股股東款項		—	100,000
		<u>5,124,876</u>	<u>4,341,633</u>
按攤銷成本計量的金融資產		5,124,876	4,341,633
衍生金融工具：			
—贖回優先票據所附的認購期權		35,186	31,790
—遠期外匯合約及期權合約	(e)	—	62,030
		<u>35,186</u>	<u>93,820</u>
		<u>5,160,062</u>	<u>4,435,453</u>

(a) 賬齡分析

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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
3個月內	151,005	55,902
3個月至6個月	35,557	3,360
6個月至12個月	21,259	8,882
1年以上	8,881	8,143
	<u>216,702</u>	<u>76,287</u>

應收賬款及應收票據在開發票時到期。

- (b) 其他應收賬款主要包括應收向若干附屬公司、前合營企業、一間前合營企業的前非控股股東作出的墊款,以及將予退還的土地購買按金。據評估,其他與若干長期未償還結餘及管理有關的應收賬款撥備預期僅可收回部分應收款項。
- (c) 應收合營企業及聯營公司款項為免息、無抵押且並無固定付款期限。

應收最終控股股東控制的實體的款項主要指就本集團提供的財務擔保(附註17(c))應收河南弘道商務信息諮詢有限公司(「河南弘道」)及嘉耀(國際)投資有限公司(「嘉耀(國際)」)的款項,以及就融資轉租、酒店及其他雜項服務應收建業新生活有限公司(「建業新生活」)及築友智造科技集團有限公司(「築友智造」)連同其附屬公司的款項。應收建業新生活及築友智造的款項為免息、無抵押及須按合約條款結算。

應自最終控股股東近親共同控制的實體的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,該等款項為免息、無抵押及將根據合約條款結算。

- (d) 應收非控股權益款項為免息、無抵押且並無固定付款期限。
- (e) 本公司已訂立遠期外匯合約及期權合約，以管理其貨幣風險。於2020年12月31日，未償還遠期外匯合約及期權合約的名義本金總額為1,150百萬美元（2019年：600百萬美元），而餘下合約將分別於2021年及2022年到期。遠期外匯合約及期權合約按公平值入賬列為衍生金融工具，並於衍生金融負債中以人民幣401,421,000元確認（2019年：衍生金融資產人民幣62,030,000元及衍生金融負債人民幣10,908,000元）。
- (f) 預期於一年以上收回或確認為開支的貿易及其他應收款項的衍生金融工具金額為人民幣32,166,000元（2019年：人民幣29,836,000元）。預期所有其他貿易及其他應收款項於一年內收回或確認為開支。

11 按金及預付款

於2020年12月31日，該結餘包括租賃土地按金及預付款項人民幣14,392,292,000元（2019年：人民幣10,274,453,000元）及預付增值稅及相關附加費人民幣1,404,935,000元（2019：人民幣1,391,899,000元）。

12 銀行借款

於2020年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內或須應要求償還	3,612,904	3,734,424
1年後但2年內	751,655	2,273,910
2年後但5年內	889,375	758,750
5年後	247,095	471,375
	<u>1,888,125</u>	<u>3,504,035</u>
	<u>5,501,029</u>	<u>7,238,459</u>

於2020年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行借款		
—有抵押	4,620,658	4,865,783
—無抵押	880,371	2,372,676
	<u>5,501,029</u>	<u>7,238,459</u>

於2020年12月31日，有抵押銀行借款以本集團附屬公司的股權及本集團其他資產作抵押，詳情如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
待售物業	5,587,034	5,862,338
物業、廠房及設備	777,786	839,401
投資物業	509,000	343,189
於一家合營企業的權益	—	16,000
受限制銀行存款	395,866	697,620
	<u>7,269,686</u>	<u>7,758,548</u>

於2020年12月31日，本集團銀行借款實際年利率介乎2.8%至9.3%（2019年：4%至7.5%）。

本集團若干銀行融資須達成若干有關本集團財務狀況表比率之契約，而該等契約於金融機構之貸借安排中屬常見。倘本集團違反契約，則已提取融資額須按要求償還。本集團定期監察其是否遵守該等契約。於2020年及2019年12月31日，並無有關已提取融資額的契約有違約情況。

13 其他借款

於2020年12月31日，其他借款指來自外部金融機構的借款且到期日如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	1,443,900	2,437,022
1年後但2年內	<u>1,163,000</u>	<u>850,325</u>
	<u>2,606,900</u>	<u>3,287,347</u>

於2020年12月31日，其他借款的抵押情況如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他借款		
—有抵押	1,877,901	2,530,545
—無抵押	<u>728,999</u>	<u>756,802</u>
	<u>2,606,900</u>	<u>3,287,347</u>

於2020年12月31日，本集團其他借款實際年利率介乎5.82%至16.00%（2019年：6.8%至12.0%）。

於2020年12月31日，有抵押其他借款以以下本集團附屬公司之資產作抵押：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
待售物業	3,990,655	2,783,273
物業、廠房及設備	—	49,082
投資物業	<u>—</u>	<u>218,336</u>
	<u>3,990,655</u>	<u>3,050,691</u>

14 貿易及其他應付款項

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付賬款及應付票據	(a)	29,186,718	21,296,417
其他應付賬款及應計費用		5,740,703	5,261,976
應付合營企業款項	(b)	5,713,558	6,979,796
應付聯營公司款項	(b)	191,441	709,593
應付由最終控股股東控制的實體的款項	(c)	1,074,120	567,352
應付非控股權益款項	(d)	4,720,541	6,143,374
按攤銷成本計量的金融負債		46,627,081	40,958,508
其他應付稅項		3,622,450	2,637,173
衍生金融工具：			
—外匯掉期合約		77,473	9,228
—遠期外匯合約及期權合約 (附註10e)		401,421	10,908
		50,728,425	43,615,817

(a) 賬齡分析

截至報告期末，貿易應付賬款及應付票據按發票日期的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
3個月內	21,406,358	14,757,593
3至6個月	3,347,934	2,357,186
6至12個月	1,348,088	1,547,284
12個月以上	3,084,338	2,634,354
	29,186,718	21,296,417

- (b) 應付合營企業及聯營公司款項為免息、無抵押且無固定付款期限。
- (c) 應付由最終控股股東控制的實體的款項主要包括就自實體所接收服務而應付建業新生活連同其附屬公司款項人民幣763,677,000元(2019年：人民幣474,237,000元)及應付築友智造連同其附屬公司款項人民幣112,722,000元(2019年：人民幣93,115,000元)，該等款項為免息、無抵押及將根據合約條款結算，及應付嘉耀(國際)款項人民幣197,721,000元(2019年：人民幣零元)為無抵押、按年利率6.875%計息。
- (d) 應付非控股權益款項包括人民幣80,243,000元(2019年：人民幣524,461,000元)，其按年利率12%(2019年：6%至20%)計息、無抵押且無固定付款期限。其餘應付非控股權益款項為免息、無抵押且無固定付款期限。
- (e) 預期超過一年後結算的貿易及其他應付款項的應付保留金及衍生金融工具金額分別為人民幣113,795,000元(2019年：人民幣133,403,000元)及零(2019年：人民幣9,228,000元)。所有其他貿易及其他應付款項預期將於一年內結算。

15 股息

(i) 應付本公司權益持有人的年度股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已宣派及派付中期股息每股普通股11.0港仙 (相當於人民幣10.1分)(2019年：15.6港仙)	279,157	382,798
報告期末後建議分派末期股息為 每股普通股26.8港仙(相當於人民幣22.65分) (2019年：每股普通股31.0港仙)	<u>668,979</u>	<u>779,430</u>

於報告期末後建議分派的末期股息尚未在報告期末確認為負債。

(ii) 應付本公司權益持有人過往財政年度應佔(於年內批准並派付)的股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
過往財政年度(於年內批准並派付)末期股息為 每股普通股30.1港仙(相當於人民幣28.44分) (2019年: 14.12港仙)	<u>779,430</u>	<u>326,848</u>

16 承擔

於2020年12月31日，並無於財務報表內撥備的未履行的資本承擔如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業發展的資本承擔		
—已授權但尚未訂約	49,438,965	49,306,769
—已訂約但尚未撥備	<u>37,088,271</u>	<u>25,865,751</u>
	<u>86,527,236</u>	<u>75,172,520</u>

(a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向金融機構作出擔保

本集團就若干銀行向本集團及合營企業的物業買方所提供的按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，則本集團須向銀行償還欠付的按揭貸款與任何應計利息及買家拖欠銀行貸款的罰金。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發所購置物業的個別產權證時屆滿。於2020年12月31日，為本集團及合營企業的物業買家所獲授按揭貸款而向銀行提供的擔保金額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
為以下買家所獲按揭貸款向銀行作出的擔保：		
—本集團物業	43,090,654	37,561,304
—合營企業物業(本集團分佔部分)	<u>5,131,020</u>	<u>4,821,070</u>
	<u>48,221,674</u>	<u>42,382,374</u>

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

(b) 就授予合營企業及聯營公司的銀行借款及其他借款向金融機構作出擔保

本集團於2020年12月31日就合營企業及聯營公司的銀行借款及其他借款人民幣8,332,487,000元(2019年：人民幣10,046,993,000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臨申索。

(c) 向河南弘道及嘉耀(國際)提供擔保

於2019年12月24日及2020年5月7日，本集團訂立兩項安排，向由胡葆森先生控制的實體河南弘道及嘉耀(國際)提供擔保。

就河南弘道五年期人民幣500,000,000元的銀行貸款而言，年度擔保費用為未償還本金的1%，而就嘉耀(國際)203,000,000美元的已發行債券而言，其於2021年到期，年度擔保費用為債券本金的1.5%。

截至2020年12月31日止年度，上述財務擔保收入人民幣16,795,000元(2019年：人民幣零元)已確認。

18 報告期後非調整事項

- (a) 於2021年1月7日，本公司發行於2025年到期的本金為260,000,000美元的優先票據，年利率為7.5%，須每半年支付利息。詳情披露於本公司刊發的相關公告內。
- (b) 於2021年2月9日，本公司已按預先釐定的贖回價格贖回於2021年到期的本金為300,000,000美元、票面利率為6.875%的未償還優先票據。
- (c) 於2021年3月5日，本公司已按預先釐定的贖回價格贖回於2021年到期的本金為400,000,000美元、票面利率為6.5%的未償還優先票據。
- (d) 於2020年12月21日，本公司公佈股份獎勵計劃，向本集團216名僱員授出108,000,000股股份，惟須待該等僱員接納後方可作實。本集團為授出股份獎勵計劃所持受限制股份而向一名獨立受託人發行108,000,000股普通股。

截至2021年3月31日止三個月，204名受讓人已接納股份獎勵並同意以總代價233,007,000港元認購合共97,900,000股本公司股份。獲授的受限制股份須待歸屬條件(包括服務及表現條件)達成後方可作實，並將於歸屬後由受託人轉讓予受讓人。

財務摘要

收益表概要

截至12月31日止期間

	2020年	2019年	變動
收益(人民幣千元)	43,304,417	30,766,698	40.8%
毛利(人民幣千元)	8,596,044	8,005,342	7.4%
毛利率	19.9%	26.0%	-6.1*
核心業務毛利(人民幣千元)	7,320,668	6,839,083	7.0%
核心業務毛利率	17.6%	23.5%	-5.9*
淨溢利(人民幣千元)	2,101,561	2,415,522	-13.0%
淨溢利率	4.9%	7.9%	-3.0*
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	1,801,508	2,015,064	-10.6%
每股基本盈利(人民幣元)	0.6470	0.7375	-12.3%
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.6360	0.7234	-12.1%
每股末期股息(港元)	0.2680	0.3100	-13.5%

財務狀況表概要

於12月31日

	2020年	2019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)	29,326,877	30,785,102	-4.7%
總資產(人民幣千元)	163,900,777	143,967,389	13.8%
總負債(人民幣千元)	149,318,742	131,365,068	13.7%
總權益(包括非控股權益) (人民幣千元)	14,582,035	12,602,321	15.7%
總借貸(人民幣千元)	31,303,722	31,490,625	-0.6%
淨借貸(人民幣千元)	8,288,892	8,085,346	2.5%
流動比率 ⁽¹⁾	110.8%	112.0%	-1.2*
淨借貸比率 ⁽²⁾	56.8%	64.2%	-7.4*
每股資產淨值(人民幣元) ⁽³⁾	5.15	4.60	12.0%
權益持有人應佔權益(人民幣元) ⁽³⁾	4.02	3.55	13.2%

附註： * 百分比變動

(1) 用本集團的總流動資產除以本集團的總流動負債計算得出

(2) 計算過程請參閱第42至43頁

(3) 根據於2020年12月31日的2,833,050,120股股份(2019年12月31日：2,739,132,960股股份)，即2,941,050,120股已發行並繳足股份減108,000,000股股份獎勵計劃持有的受限制股份(2019年12月31日：2,739,132,960股已發行並繳足股份)計算。

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

本公司宣佈，2020年年度之合同銷售金額錄得輕微增長，達人民幣1,026.42億元，同比增長約為1.5%，其中重資產的合同銷售金額為人民幣683.39億元，同比減少約為4.8%；輕資產的合同銷售金額為人民幣343.03億元，同比增長約為16.9%。由於合同銷售增長和銷售回款理想，本公司於2020年12月31日的現金、現金等價物及受限制銀行存款的總值約為人民幣293.27億元。

於2020年12月31日，淨借貸總額約為人民幣82.89億元，淨借貸比率約為56.8%。本公司堅持審慎財務原則，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。

本公司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。2020年本公司的房地產交付項目達69個，比2019年多6個，此外本公司截至2020年12月31日的在建項目為180個，與2019年相比增加29個，因此交付確認與按完工進度確認的房產收入上升。但由於下半年受匯率波動影響，令遠期外匯合約、外匯期權及外匯掉期合約等衍生金融工具的公平值變動錄得約人民幣6.13億元虧損，以至2020年度本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣18.02億元，同比減少約為10.6%。

截至2020年12月31日，本公司累計完成246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3,309萬平方米。輕資產項目合約於2020年為本公司帶來約為人民幣11.21億元的收入，同比增長約為9.6%。

於2020年12月31日，本公司物業銷售未結轉金額約為人民幣736.39億元，其對應毛利約為人民幣121.79億元，這金額預計於未來一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141.00億元，其對應毛利約為人民幣32.62億元。

除物業銷售外，本公司亦致力擴展酒店、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2019年約人民幣307.67億元增加40.8%至2020年約人民幣433.04億元，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2019年約人民幣291.61億元增加42.7%至2020年約人民幣416.07億元，此乃由於結轉面積由2019年的約4,506,000平方米增加35.6%至2020年的6,109,000平方米，而平均售價則從2019年每平方米人民幣6,472元上升5.2%至2020年每平方米人民幣6,811元。
- **租金收入：**物業租賃收入由2019年約人民幣1.63億元減少15.1%至2020年約人民幣1.38億元，主要由於本集團商場及商業大廈對受到疫情影響的租戶寬減租金所致。

- **來自酒店經營的收入：**酒店經營收入由2019年約人民幣3.23億元減少17.6%至2020年約人民幣2.66億元，主要由於受疫情影響，各河南著名旅遊城市的旅遊較2019年疲弱。
- **項目管理服務收入：**項目管理服務收入來自本公司為輕資產項目提供的營運管理服務。該收入於2020年約人民幣11.21億元，與2019年約人民幣10.23億元相比上升9.6%，主要由於項目增加所致。

銷售成本：我們的銷售成本由2019年約人民幣227.61億元上升52.5%至2020年約人民幣347.08億元。銷售成本上升的主要原因為上述的結轉物業面積增加所致。

毛利：本公司的毛利由2019年約人民幣80.05億元上升7.4%至2020年約人民幣85.96億元；2020年的毛利率19.9%較2019年的26.0%下降了6.1個百分點，主要是由於本年：1) 受2020年上半年疫情影響，本公司在部分城市採用銷售去庫存策略以刺激各項目銷售，收窄整體銷售提價空間；及2) 車位銷售的毛利率由去年的約46.0%減少至今年的約30.7%。

其他收益：其他收益由2019年約人民幣2.63億元上升50.7%至2020年約人民幣3.96億元，主要由於利息收入增加所致。

其他收入淨額：其他收入淨額由2019年約人民幣8.00億元減少18.7%至2020年約人民幣6.50億元，主要由於本年存貨撇減增加約人民幣5.23億元，與外匯收益淨額增加約人民幣3.43億元沖抵所致。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由2019年約人民幣19.01億元減少1.6%至2020年約人民幣18.71億元。因本年的銷售活動和營業收入增加，導致銷售佣金、廣告宣傳費和其他相關的市場推廣費上升；但同時，由於因受疫情影響，足球比賽場次減少，導致於體育事業投入的廣告及推廣開支大幅下降繼而減少整體銷售及市場推廣開支。其中1)體育事業廣告宣傳費減少約人民幣3.03億元；2)員工成本增加約人民幣1.33億元；3)外拓勞務費增加約人民幣0.75億元；4)廣告宣傳增加約人民幣0.25億元；及5)銷售中心及空置房物業費增加約人民幣0.22億元。而銷售及市場推廣開支與收益的費率由2019年的約6.2%下降至2020年的約4.3%，費率減少1.9個百分點。

一般及行政開支：一般及行政開支由2019年約人民幣17.22億元上升1.4%至2020年約人民幣17.46億元，主要由於物業、廠房及設備與使用權資產折舊增加約人民幣0.24億元。而一般及行政開支與收益的費率由2019年的約5.6%下降至2020年的約4.0%，費率減少1.6個百分點。

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2019年約人民幣1.70億元上升61.2%至2020年約人民幣2.73億元，主要由於年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2019年約人民幣3.95億元上升221.8%至2020年約人民幣12.72億元。主要由於1)本年度人民幣兌美元匯率波動，令遠期外匯合約、外匯期權及外匯掉期合約等衍生金融工具的公平值變動虧損約人民幣6.13億元(2019年：收益約人民幣1.39億元)；及2)本年度優先票據總額比去年增加，令相關利息支出增加所致。

應佔聯營公司溢利減虧損：應佔聯營公司虧損由2019年約人民幣0.34億元減少173.8%至2020年的溢利約人民幣0.25億元，主要由於部分聯營公司已達到銷售結轉條件，因此應佔該聯營公司的收益增加。

應佔合營企業溢利減虧損：應佔合營企業溢利由2019年約人民幣1.78億元上升89.5%至2020年約人民幣3.37億元，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：本公司於2020年錄得投資物業估值收益淨額約人民幣0.93億元，主要原因為鄭州凱旋廣場由銷售物業改變用途為投資物業，經重新估值後錄得收益。

所得稅：所得稅主要包括企業所得稅及土地增值稅。本公司的所得稅由2019年約人民幣27.01億元上升4.9%至2020年約人民幣28.34億元，實際稅率亦由2019年的52.8%上升至2020年的57.4%，主要由於年內衍生金融工具的公平值變動虧損等的不可扣稅開支增加，導致今年應評稅利潤增加。

年度溢利：基於以上所述，2020年的溢利約人民幣21.02億元，較2019年約人民幣24.16億元減少13.0%。

財務資源及運用：於2020年12月31日，本公司的現金及現金等價物為約人民幣226.19億元（2019年12月31日：約人民幣227.08億元）。年內，本公司已派發中期股息合共約人民幣2.79億元，並宣佈建議就截至2020年12月31日止年度的應佔溢利向本公司的股東派發末期股息合共約人民幣6.69億元（2019年：約人民幣7.79億元）。

借貸及存款結構

本公司繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。年內，我們已經成功發行5筆本金合共15億美元優先票據。於2020年12月31日，本公司銀行及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	3,612,904	3,734,424
一年以上但未超過兩年	751,655	2,273,910
兩年以上但未超過五年	889,375	758,750
超過五年	247,095	471,375
	5,501,029	7,238,459
其他借款		
一年內	1,443,900	2,437,022
一年以上但未超過兩年	1,163,000	850,325
	2,606,900	3,287,347

還款年期	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
公司債券		
一年內	2,999,970	1,489,608
一年以上但未超過兩年	—	1,499,870
	<u>2,999,970</u>	<u>2,989,478</u>
優先票據		
一年內	7,201,463	4,857,923
一年以上但未超過兩年	1,942,754	7,626,964
兩年以上但未超過五年	11,051,606	5,490,454
	<u>20,195,823</u>	<u>17,975,341</u>
借貸總額	<u>31,303,722</u>	<u>31,490,625</u>
減：		
現金及現金等價物	(22,618,964)	(22,707,659)
用作銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款	(395,866)	(697,620)
淨借貸	<u>8,288,892</u>	<u>8,085,346</u>
權益總額	<u>14,582,035</u>	<u>12,602,321</u>
淨借貸比率(%)	<u>56.8%</u>	<u>64.2%</u>

資產抵押：於2020年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣112.60億元（2019年12月31日：約人民幣108.09億元）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57.75億元（2019年12月31日：約人民幣33.74億元）的待售物業作為合營企業貸款的抵押。

或然負債：我們於2020年12月31日就銀行向購買本公司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482.22億元（2019年12月31日：約人民幣423.82億元）的擔保。我們亦於2020年12月31日向合營企業及聯營公司的銀行貸款及其他貸款提供約人民幣83.32億元（2019年12月31日：約人民幣100.47億元）的擔保。

資本承擔：於2020年12月31日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本集團附屬公司，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣370.88億元（2019年12月31日：約人民幣258.66億元），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494.39億元（2019年12月31日：約人民幣493.07億元）。

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2020年12月31日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款；及(ii)以美元計值的優先票據。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。考慮本公司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，並透過遠期外匯合約及期權合約把13.5億美元等值的人民幣投資淨額的匯率給鎖定。

利率風險：我們部分借款的利率為浮動利率。利率向上的風險將增加新借款及現有借款的利息成本。我們目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

運營回顧

(I) 市場回顧

1. 宏觀形勢

2020年，面對嚴峻複雜的國內外環境，特別是新冠肺炎疫情的嚴重衝擊，在以習近平同志為核心的黨中央堅強領導下，各地區各部門認真貫徹落實黨中央、國務院決策部署，統籌疫情防控和經濟社會發展取得重大成果，我國經濟運行持續穩定恢復，在世界主要經濟體中率先實現正增長，經濟總量邁上百萬億元新台階。2020年我國GDP達到人民幣101.6萬億元，按不變價格計算，比2019年增長2.3%。經濟展現出持續恢復的勢頭，展現出我國經濟發展強大的韌性。

2020年，全省上下以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，在省委、省政府的正確領導下，統籌推進疫情防控和經濟社會發展，紮實做好「六穩」工作，全面落實「六保」任務，全省生產供給不斷改善，市場需求穩步回暖，新興動能繼續增強，民生大局總體平穩，經濟運行呈現持續穩定恢復向好態勢，「十三五」規劃圓滿收官。2020年全省生產總值人民幣54,997.07億元，按可比價格計算，比上年增長1.3%。

2. 房地產市場

2020年，中央堅持「房住不炒」調控總基調不變，上半年受新冠肺炎疫情影響，經濟面臨較大下行壓力，中央加大逆週期調節力度，寬鬆貨幣環境，疊加各地頻繁出台房地產相關扶持政策，市場快速恢復。下半年起，房地產調控政策有所轉向，中央強調不將房地產作為短期刺激經濟的手段，穩地價、穩房價、穩預期；房地產金融監管持續強化，「三道紅線」試點實施，力促市場理性回歸。

2020年，中國商品房銷售面積176,086萬平方米，比去年增長2.6%；商品房銷售額人民幣173,613億元，增長8.7%；全國房地產開發投資人民幣141,443億元，比去年增長7.0%。

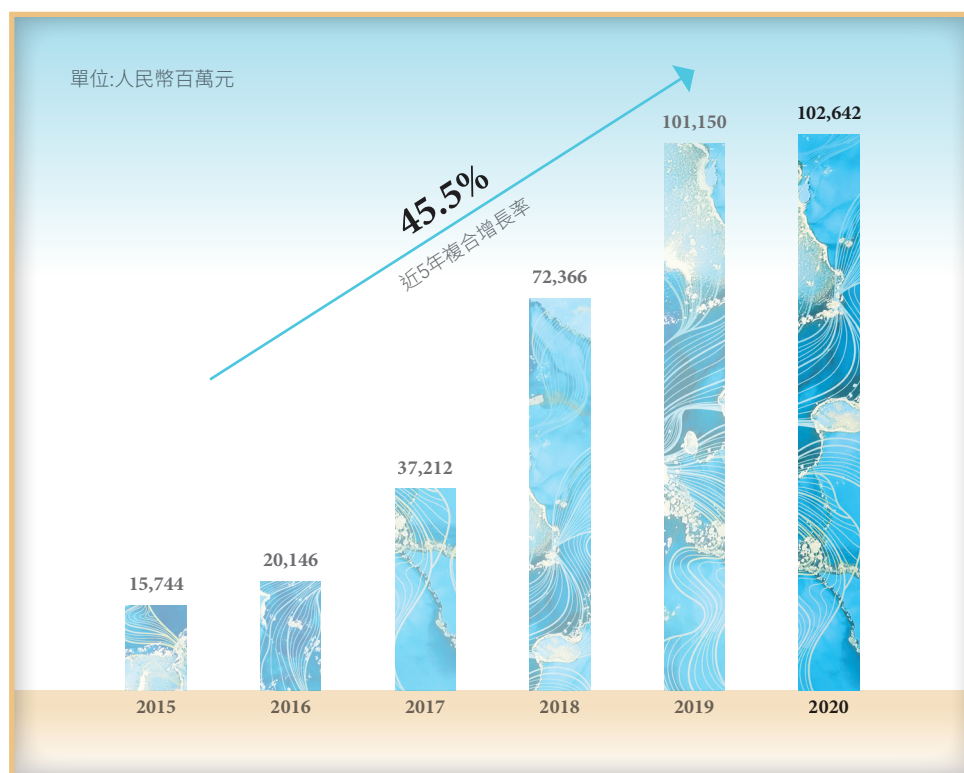
河南省統籌疫情防控和住房城鄉建設，攻堅克難，擔當作為。堅持「房住不炒」定位，保障房地產市場平穩健康發展，各地因城施策，落實了穩地價、穩房價、穩預期的目標。2020年，河南省商品房銷售面積14,100.66萬平方米，同比下降1.2%；商品房銷售額人民幣9,364.36億元，同比增長3.9%；全省房地產開發投資人民幣7,782.29億元，同比增長4.3%。

(II) 項目發展

1. 房地產開發

(a) 房地產銷售情況

報告期內，本公司積極促進房地產銷售，銷售業績穩步增長，超額完成年初制定目標。2020年本公司實現合同銷售金額約人民幣1,026.42億元，近五年本公司合同銷售金額複合增長率為45.5%，在河南省市場佔有率為10.78%。其中重資產合同銷售金額約人民幣683.40億元，重資產合同銷售面積約為889.5萬平方米，同比分別減少4.8%和3.2%。按合同金額計算，本公司2020年在河南省市場佔有率為7.24%。



城市	合同銷售金額 (人民幣百萬元)			合同建築面積 (千平方米)		
	2020年	2019年	變動	2020年	2019年	變動
鄭州	15,302	16,029	-5%	1,112	1,097	1%
開封	1,584	596	166%	242	98	147%
洛陽	6,633	7,993	-17%	729	895	-19%
平頂山	2,363	1,686	40%	379	294	29%
安陽	4,441	2,593	71%	660	387	71%
鶴壁	1,503	1,461	3%	234	171	37%
新鄉	3,670	7,072	-48%	567	976	-42%
焦作	1,931	1,919	1%	318	309	3%
濮陽	2,577	3,346	-23%	407	563	-28%
許昌	2,845	3,220	-12%	446	468	-5%
漯河	1,634	1,666	-2%	241	237	2%
三門峽	1,239	515	141%	223	80	179%
商丘	5,593	4,852	15%	849	664	28%
周口	3,880	7,048	-45%	624	1,149	-46%
駐馬店	4,086	5,393	-24%	676	908	-26%
南陽	3,328	3,102	7%	412	390	6%
信陽	3,383	1,241	173%	501	200	151%
濟源	1,848	2,069	-11%	250	307	-19%
海南	500	—	—	25	—	—
合計	68,340	71,801	-5%	8,895	9,193	-3%

(b) 房地產開工項目情況

截至2020年12月31日，本公司共有69個項目動工建設。本公司加大了市場研究力度，根據客戶分佈及預計銷售情況對產品方案進行優化，有助於進一步提升本公司的產品競爭力和市場表現，使本公司保持安全合理的庫存結構。

城市	項目名稱	主要物業類型	年度開工面積 (平方米)
鄭州	新密春天里	住宅	74,639
鄭州	新鄭百力匯(藍海鄭風)	住宅	176,441
鄭州	新鄭天匯城	住宅	152,455
鄭州	滎陽公園里	住宅	178,264
鄭州	鄭州河畔洋房-富居	住宅	252,495
鄭州	鄭州惠花新城-富居	住宅	293,154
鄭州	鄭州君鄰大院	住宅	231,202
鄭州	鄭州新築	住宅	94,460
開封	開封建業碧桂園-天璽	住宅	145,728
開封	蘭考百城天地	住宅	184,790
洛陽	洛陽大城小院	住宅	148,505
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	301,700
洛陽	洛陽貳號城邦	住宅	195,623
洛陽	洛陽峰渡	住宅	154,414
洛陽	洛陽中州府	住宅	124,279
洛陽	伊川龍府	住宅	238,594
平頂山	平頂山光明府	住宅	138,374
平頂山	平頂山平西尊府	住宅	105,813
平頂山	平頂山十八城	住宅	29,900

城市	項目名稱	主要物業類型	年度開工面積 (平方米)
安陽	安陽天築(飛翔路地塊)	住宅	71,078
安陽	安陽建業城	住宅	167,403
安陽	安陽君鄰大院	住宅	77,830
安陽	安陽世和府北園	住宅	111,478
安陽	安陽通和府	住宅	35,787
安陽	安陽壹號城邦	住宅	755
安陽	安陽鳳凰城北岸(中信地塊)	住宅	257,353
安陽	湯陰公園里	住宅	22,709
鶴壁	淇縣建業城	住宅	139,140
新鄉	封丘公園里	住宅	89,278
新鄉	輝縣共城東望	住宅	32,192
新鄉	新鄉世和府	住宅	8,845
焦作	孟州建業府	住宅	110,791
焦作	武陟天璽	住宅	177,787
焦作	武陟星天地	住宅	39,869
濮陽	濮陽龍城	住宅	223,330
濮陽	濮陽濮園	住宅	103,647
濮陽	濮陽世和府	住宅	104,642
濮陽	台前建潤府	住宅	77,881
許昌	許昌心怡苑	住宅	265,417
許昌	許昌臻悅匯	住宅	6,069
許昌	鄆陵生態新城	住宅	98,489
許昌	長葛桂園新苑	住宅	83,617
漯河	臨潁森林半島	住宅	49,731
漯河	漯河丹江府	住宅	80,081
三門峽	三門峽尊府	住宅	62,007
三門峽	義馬世和府	住宅	89,965

城市	項目名稱	主要物業類型	年度開工面積 (平方米)
商丘	商丘未來城	住宅	115,515
商丘	商丘新築	住宅	233,229
商丘	睢縣上和院	住宅	108,649
商丘	夏邑建業城	住宅	183,254
商丘	虞城山水湖城	住宅	179,487
商丘	柘城聯盟東望	住宅	83,747
周口	淮陽百城天地	住宅	58,159
周口	鹿邑明道城	住宅	17,524
周口	周口濱河院子	住宅	297,769
周口	周口建業城	住宅	218,231
周口	周口山水湖城	住宅	276,463
周口	周口世和府	住宅	227,463
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	6,883
駐馬店	駐馬店濱河瓏府	住宅	139,231
駐馬店	駐馬店天中府(春天里北地塊)	住宅	230,269
南陽	南陽公園里	住宅	42,781
信陽	固始未來城	住宅	142,146
信陽	淮濱桂園	住宅	111,825
信陽	潢川黃國府	商業	173,542
信陽	商城建業府(商城項目)	住宅	73,783
信陽	信陽府	住宅	365,110
濟源	濟源壹號城邦天璽	住宅	64,094
海南	東方市東方嘉園	住宅	<u>41,637</u>
合計			<u><u>9,198,792</u></u>

(c) 房地產在建項目

截至2020年12月31日，本公司在建項目180個，其中位於鄭州25個、河南省其他城市共152個及海南省3個，在建項目總建築面積約為3,265.4萬平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
鄭州	登封嵩嶽府	住宅	194,554
鄭州	鞏義百城天地	住宅	37,775
鄭州	鞏義春天里	住宅	313,751
鄭州	鞏義世和府	住宅	160,870
鄭州	金融島	商業	838,863
鄭州	泰宏國際城	住宅	1,340,319
鄭州	新密春天里	住宅	74,639
鄭州	新密壹號城邦	住宅	81,159
鄭州	新鄭藍海鄭風	住宅	176,441
鄭州	新鄭天匯城	住宅	152,455
鄭州	滎陽公園里	住宅	178,264
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	442,869
鄭州	鄭州J18	商業	361,207
鄭州	鄭州橙園	住宅	446,928
鄭州	鄭州春天里	住宅	52,185
鄭州	鄭州河畔洋房—富居	住宅	252,495
鄭州	鄭州花園口安置區(惠花新城)—富居	住宅	293,154
鄭州	鄭州花園里	住宅	495,836
鄭州	鄭州君鄰大院	住宅	231,202
鄭州	鄭州尚悅廣場—富居	商業	230,205
鄭州	鄭州尚悅居—富居	住宅	15,238
鄭州	鄭州盛悅府—富居	住宅	221,557
鄭州	鄭州五龍新城—富居	住宅	317,086
鄭州	鄭州新築	住宅	352,303
鄭州	鄭州雲境	住宅	134,829

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
開封	開封花園里	住宅	47,787
開封	開封建業碧桂園天璽	住宅	177,333
開封	蘭考百城天地	住宅	89,181
開封	蘭考紅天地	商業	135,312
開封	杞縣一品花園里	住宅	44,661
開封	通許建業城	住宅	113,712
開封	通許壹號城邦	住宅	246,897
洛陽	樂川鸞州府	住宅	92,980
洛陽	洛陽濱河瓏府	住宅	237,424
洛陽	洛陽大城小院	住宅	148,505
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	817,895
洛陽	洛陽貳號城邦	住宅	392,174
洛陽	洛陽峰渡	住宅	154,414
洛陽	洛陽科技城	住宅	284,614
洛陽	洛陽龍城東望	住宅	206,986
洛陽	洛陽中州府	住宅	124,279
洛陽	洛陽尊府	住宅	190,036
洛陽	偃師森林半島	住宅	38,127
洛陽	伊川龍府	住宅	238,594
平頂山	平頂山春天里	住宅	340,407
平頂山	平頂山光明府	住宅	138,374
平頂山	平頂山十八城	住宅	178,422
平頂山	平頂山尊府	住宅	105,813
平頂山	汝州桂園	住宅	100,636
平頂山	舞鋼百城天地	住宅	29,496
平頂山	舞鋼建業碧桂園翡翠郡	住宅	80,973
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	224,927

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
安陽	安陽鳳凰城北岸	住宅	257,353
安陽	安陽桂園	住宅	259,930
安陽	安陽建業城	住宅	304,012
安陽	安陽君鄰大院	住宅	77,830
安陽	安陽世和府	住宅	197,009
安陽	安陽世和府北園	住宅	111,478
安陽	安陽天築	住宅	71,078
安陽	安陽通和府	住宅	208,728
安陽	安陽壹號城邦	住宅	261,542
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	251,813
安陽	湯陰公園里	住宅	143,968
安陽	湯陰森林半島	住宅	82,444
鶴壁	鶴壁世和府	住宅	224,546
鶴壁	鶴壁壹號城邦	住宅	92,187
鶴壁	鶴壁臻悅匯	住宅	105,832
鶴壁	淇縣建業城	住宅	139,140
新鄉	比華利莊園	住宅	459,482
新鄉	封丘公園里	住宅	89,278
新鄉	輝縣春天里	住宅	65,613
新鄉	輝縣共城東望	住宅	209,951
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	187,800
新鄉	衛輝春天里	住宅	206,449
新鄉	新鄉春天里	住宅	87,066
新鄉	新鄉花園里	住宅	108,774
新鄉	新鄉聯盟新城	住宅	127,100
新鄉	新鄉世和府	住宅	630,563
新鄉	新鄉壹號城邦商業街	商業	14,266
新鄉	長垣森林半島上院	住宅	191,922

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
焦作	博愛春天里	住宅	271,673
焦作	焦作春天里	住宅	123,086
焦作	焦作公園里	住宅	10,731
焦作	焦作世和府	住宅	128,215
焦作	孟州建業府	住宅	110,791
焦作	溫縣春天里	住宅	61,569
焦作	武陟天璽	住宅	177,787
焦作	武陟星天地	住宅	137,061
濮陽	濮陽建業新城	住宅	271,054
濮陽	濮陽龍城	住宅	223,330
濮陽	濮陽璞園	住宅	149,180
濮陽	濮陽世和府	住宅	420,035
濮陽	濮陽通和府	住宅	105,266
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	57,989
濮陽	濮陽臻悅匯	住宅	214,000
濮陽	台前建潤府	住宅	77,881
許昌	襄城百城天地	住宅	280,245
許昌	許昌世和府	住宅	103,085
許昌	許昌心怡苑	住宅	265,417
許昌	許昌臻悅匯	住宅	156,147
許昌	鄢陵生態新城	住宅	156,385
許昌	禹州春天里	住宅	97,986
許昌	禹州大城小院	住宅	84,140
許昌	禹州桂園	住宅	92,996
許昌	長葛桂園新苑	住宅	213,089
許昌	長葛森之苑生態城	住宅	54,751
漯河	臨潁森林半島	住宅	147,622
漯河	漯河丹江府	住宅	80,081
漯河	漯河桂園	住宅	258,138
漯河	漯河花園里	住宅	172,443
漯河	漯河西城森林半島	住宅	219,427

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
三門峽	三門峽建業城	住宅	7,118
三門峽	三門峽新區森林半島	住宅	14,420
三門峽	三門峽尊府	住宅	70,564
三門峽	義馬世和府	住宅	89,965
商丘	民權幸福里	住宅	136,585
商丘	商丘橙園	住宅	181,904
商丘	商丘公園里	住宅	95,892
商丘	商丘花園里	住宅	64,578
商丘	商丘十八城	住宅	153,332
商丘	商丘天築	住宅	42,165
商丘	商丘未來城	住宅	115,515
商丘	商丘新築	住宅	233,229
商丘	商丘幸福里	住宅	2,913
商丘	商丘總部港	住宅	108,052
商丘	睢縣上和院	住宅	108,649
商丘	夏邑建業城	住宅	183,254
商丘	虞城山水湖城	住宅	338,693
商丘	柘城聯盟東望	住宅	83,747
周口	扶溝建業新城	住宅	159,826
周口	淮陽百城天地	住宅	100,554
周口	淮陽建業城	住宅	29,020
周口	鹿邑建業城	住宅	98,143
周口	鹿邑明道城	住宅	17,524
周口	商水陽城上院	住宅	44,395
周口	太康建業城北院	住宅	18,917
周口	太康生態新城	住宅	59,465
周口	太康幸福里	住宅	130,194
周口	西華公園里	住宅	15,206
周口	西華箕城上院	住宅	30,103

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
周口	項城建業城	住宅	30,298
周口	周口濱河院子	住宅	297,769
周口	周口建業城	住宅	382,367
周口	周口森林半島	住宅	60,717
周口	周口山水湖城	住宅	276,463
周口	周口世和府	住宅	229,124
周口	周口世悅府	住宅	189,152
駐馬店	平輿公園里	住宅	122,145
駐馬店	汝南建業城	住宅	137,305
駐馬店	遂平建業城	住宅	144,893
駐馬店	遂平森林半島	住宅	40,386
駐馬店	西平春天里	住宅	106,560
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	59,987
駐馬店	新蔡桂園	住宅	144,237
駐馬店	正陽建業城	住宅	103,040
駐馬店	駐馬店濱河瓏府	住宅	139,231
駐馬店	駐馬店春天里	住宅	697,844
駐馬店	駐馬店十八城	住宅	133,822
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	265,150
駐馬店	駐馬店西湖莊園	住宅	34,312
駐馬店	駐馬店尊府	住宅	151,330
南陽	方城建業碧桂園—御龍灣	住宅	119,469
南陽	南陽公園里	住宅	99,387
南陽	南陽龍悅城	住宅	656,741
南陽	南陽新築	住宅	139,452
南陽	西峽公園里	住宅	123,263
信陽	固始未來城	住宅	142,146
信陽	淮濱桂園	住宅	115,370
信陽	潢川黃國府	住宅	173,542

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
信陽	商城建業城	住宅	73,782
信陽	息縣建業新城	住宅	111,824
信陽	信陽府	住宅	365,110
信陽	信陽建業城	住宅	193,630
濟源	濟源春天里	住宅	98,013
濟源	濟源花園里	住宅	283,753
濟源	濟源建業城	住宅	457,856
濟源	濟源壹號城邦天璽	住宅	64,094
海南	澄邁中和家園	住宅	19,966
海南	儋州君鄰大院	住宅	95,372
海南	東方嘉園	住宅	376,637
合計			<u>32,654,358</u>

(d) 房地產交付項目

截至2020年12月31日，本公司共有69個項目交付，建築面積約為652.3萬平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	年度交付面積 (平方米)
鄭州	登封嵩嶽府	住宅	269,129
鄭州	鞏義百城天地	住宅	16,056
鄭州	鞏義春天里	住宅	122,200
鄭州	鄭州花園里	住宅	74,152
鄭州	鄭州建業泰宏一國際城	住宅	147,988
鄭州	鄭州尚悅居一富居	住宅	149,117
鄭州	鄭州旭輝一正榮首府	住宅	216,451
開封	開封花園里	住宅	33,435
開封	開封菊香里	住宅	11,633
開封	蘭考紅天地	住宅	5,150
開封	杞縣花園里	住宅	47,306
洛陽	洛陽貳號城邦	住宅	107,535
平頂山	平頂山十八城	住宅	117,127
平頂山	汝州桂園	住宅	69,234
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	23,998
安陽	安陽桂園	住宅	60,790
安陽	湯陰森林半島	住宅	70,150
新鄉	比華利莊園	住宅	219,589
新鄉	輝縣春天里	住宅	112,133
新鄉	新鄉春天里	住宅	39,067
新鄉	新鄉聯盟新城	住宅	13,088
新鄉	新鄉壹號城邦	住宅	67,425
焦作	焦作春天里	住宅	55,244
焦作	焦作公園里	住宅	83,280
焦作	焦作世和府	住宅	82,368
焦作	溫縣春天里	住宅	57,898

城市	項目名稱	主要物業類型	年度交付面積 (平方米)
濮陽	濮陽建業新城	住宅	12,961
濮陽	濮陽世和府	住宅	191,482
濮陽	濮陽通和府	住宅	191,724
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	106,916
許昌	許昌世和府	住宅	93,985
許昌	鄆陵生態新城	住宅	30,197
許昌	長葛春天里	住宅	101,123
許昌	長葛森之苑生態城	住宅	70,269
許昌	禹州桂園	住宅	67,216
漯河	漯河西城森林半島	住宅	143,124
三門峽	三門峽建業城	住宅	117,220
三門峽	三門峽新區森林半島	住宅	76,907
三門峽	三門峽尊府	住宅	67,306
商丘	商丘公園里	住宅	166,286
商丘	商丘花園里	住宅	89,591
商丘	商丘天築	住宅	80,932
商丘	商丘幸福里	住宅	125,599
周口	扶溝建業新城	住宅	94,211
周口	淮陽建業城	住宅	177,496
周口	鹿邑建業城	住宅	130,389
周口	商水陽城上院	住宅	57,350
周口	太康建業城	住宅	86,884
周口	西華公園里	住宅	72,112
周口	西華箕城上院	住宅	175,052
周口	項城建業城	住宅	117,110
周口	周口建業城	住宅	147,501
周口	周口森林半島	住宅	3,553
周口	周口世和府	住宅	205,031
周口	周口壹號城邦	住宅	21,222

城市	項目名稱	主要物業類型	年度交付面積 (平方米)
駐馬店	平輿建業城	住宅	85,194
駐馬店	汝南建業城	住宅	188,366
駐馬店	遂平森林半島	住宅	193,976
駐馬店	西平森林半島	住宅	104,672
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	39,002
駐馬店	正陽建業城	住宅	83,971
駐馬店	駐馬店十八城	住宅	81,087
駐馬店	駐馬店西湖莊園	住宅	106,878
南陽	鄧州公園里	住宅	67,667
南陽	南陽十里湖山	住宅	70,956
南陽	南陽壹號城邦	住宅	91,175
信陽	固始建業城	住宅	98,584
信陽	信陽建業城	住宅	11,195
濟源	濟源壹號城邦北苑	住宅	7,603
合計			<u><u>6,522,618</u></u>

(II) 項目發展

1. 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、漯河建業福朋喜來登酒店、上街建業雅樂軒酒店，已分別於2011至2015年間陸續開業。建業自有品牌的鄢陵建業花滿地溫泉酒店、鄭州建業天築國際公寓、許昌神垕古鎮•建業星舍、信陽雞公山•建業星舍也於2018年至2020年間相繼開業。自有品牌酒店平頂山建業凱旋酒店、駐馬店建業凱旋酒店、只有•劇場酒店、雲岫酒店、林棲酒店也在建設過程中。目前建業酒店總投資額已達人民幣46.8億元，在河南投資建設的酒店數量達14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，位於鄭州地鐵3號及4號線交匯網站，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入住體驗，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平米的無柱大宴會廳，8個多功能廳，是休閒放鬆、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

上街建業雅樂軒酒店

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，Wi-Fi無線網路服務，42英寸液晶電視，配有雨淋花灑的超大淋浴空間，以及醇香的特色咖啡，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間客房及套房為了住客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郾城區嵩山路西支，毗鄰漯河國際會展中心，距離市中心和漯河火車站10分鐘左右車程，驅車90分鐘即可抵達鄭州新鄭國際機場。

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

地址： 漯河市郾城區嵩山路西支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，讓住客「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，3公里範圍內聚合CBD中央商務區、新省政府、高鐵鄭州東站三大城市核心，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連袂打造，酒店於2018年3月28日正式營業。

地址： 河南省許昌市鄢陵陳化店鎮花都大道北側
電話： 0374-7968888

許昌神垕古鎮·建業星舍

神垕古鎮是國內第一批特色小鎮，「中國鈞瓷之都」，北宋徽宗年間出產的鈞瓷被定為「宮廷御用珍品」。許昌神垕古鎮·建業星舍是建業首家星舍品牌主題特色酒店。

依託於神垕古鎮的鈞瓷文化和歷史傳承，許昌神垕古鎮·建業星舍致力於打造關於鈞瓷藝術的沉浸入住體驗，住客在融入當地的同時，有機會親手觸及鈞瓷發展脈絡，學習和製作瓷器。酒店除30間舒適客房外，配套餐廳、書吧、茶室及會客廳，為客戶呈現放空心靈、與歷史對話的舒適空間。

地址： 河南省禹州市神垕鎮建設路東大小學旁
電話： 0374-8616999/ 0374-8618999

信陽雞公山・建業星舍

中國四大避暑勝地之一的信陽雞公山，位於我國南北分界線上，素有「青分楚豫」之稱，既有北方的雄厚壯闊，又有南方的娟秀華麗，是觀光度假的極佳選擇。

信陽雞公山・建業星舍位於信陽雞公山腰腹，毗鄰清末至民國初期修建的「萬國別墅群」。酒店將秀美的山巒景觀盡收眼底，又為觀覽不同建築風格，探索歷史的住客提供休憩與想像的空間，詮釋「鄰星而居、從心所欲」的品牌主張。

89間客房加餐廳、會議室、共用空間、麻將室等配套，可以滿足個體、團隊、親子等多種度假需求，體驗見山、知山、樂山的自在人生。

地址： 河南省信陽市浉河區雞公山風景區中正廣場旁

電話： 0376-8658888

只有・劇場酒店(在建)

鄭州建業只有・劇場酒店依託戲劇幻城，為客戶帶來「住在戲劇裡」的居停體驗和近覽璀璨中原的機遇。加上鄭州國際文化創意產業園內豐富的文旅業態，使住客可以在休憩之餘，有更高效、便捷的度假出行。

酒店可在40分鐘內通達鄭州高鐵東站、高鐵南站及新鄭國際機場。396間客房，2個全日制餐廳，鄭州建業只有・劇場酒店將成為客戶沉浸體驗只有河南・戲劇幻城，進而與嶄新河南邂逅、結識的舒心之居。酒店預計於2021年4月開業。

地址： 鄭州市國際文化創意產業園文創路與剪影路交叉口東南角

平頂山建業凱旋酒店、駐馬店建業凱旋酒店(在建)

平頂山建業凱旋酒店及駐馬店建業凱旋酒店是建業自有品牌酒店，兩酒店皆為建業至尊酒店公司傾力打造的標準化酒店。平頂山酒店也是建業標準化酒店建設的開山之作。平頂山及駐馬店酒店各規劃有161間客房，酒店配備宴會廳、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已分別已於2019年下半年開工建設，預計於2022年底開業。

林棲酒店(在建)

鄭州建業林棲酒店位於鄭州航海體育場旁，毗鄰正在建設的超高層建業總部寫字樓及建業展覽館。酒店由知名建築大師、蘇梅島六善酒店設計師 Amata Luphaiboon 擔綱設計，酒店從自然中汲取靈感，將樹木、林蔭的概念融入建築設計，主張住客居於其中，通過似在林間棲息般的感官享受放鬆身心，感受生命成長和休憩的過程，體驗內在的自然。

酒店主體為一棟地上5層的超現代低密建築，擁有177間客房，配套全日餐廳、大堂酒吧、戶外酒吧、會議室、健身房、游泳池等。酒店致力於以世界頂級設計和純粹中原禮遇，為住客詮釋足以代表河南的美學觀感和居住體驗。酒店預計於2023年開業。

雲岫酒店(在建)

鄭州建業雲岫酒店位於鄭州市國際文化創意產業園，由Nendo創始人佐藤大操刀設計，是Nendo全球首發的酒店作品。

Nendo從窯洞和龍門石窟等河南特色地理、文化元素中汲取靈感，借助洞穴的堆疊、陰影、空洞、分層等形態開展創意，衍生出酒店各個區域的建築肌理，讓酒店充滿雕塑感、光影感和立體感。客人居住其中，仿佛與風、光、霧相伴，可以感受到自然的豐盛饋贈，開啟藝術設計的珍奇之旅。

酒店擁有客房231套，配套岫咖啡、清風中餐廳、岫居日餐廳、Ciao Bella義大利餐廳、天空露台酒店、雲上游泳健身館等健全設施，是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的奢華藝術設計酒店。酒店預計於2024年開業。

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、自然資源的基礎上，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」。截止2020年12月31日，下轄建業·華誼兄弟電影小鎮、建業《只有河南·戲劇幻城》、洛陽正平坊、開封七盛角、建業中原文化小鎮之櫻桃溝足球小鎮等項目。

憑藉文旅板塊近年來的良好表現，本公司在中國文化旅遊行業受到強烈關注，行業影響力得到大幅提升。2020年，本公司在2020中國旅遊集團發展論壇中獲評「中國旅遊集團20強」、在中國國際服務貿易交易會—2020中國（北京）文旅產業大會中獲評「2020年度中國文旅產業傑出機構」等榮譽。本公司子公司河南建業文化旅遊地產發展有限公司在中國文旅行業龍雀獎評比獲「最具成長性文旅企業獎」、在河南省文旅大會獲「河南省文化旅遊先進企業」等榮譽。

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。項目位於鄭州國際文化創意產業園，總用地規模約600畝，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。

佔地163.2畝的項目首期兩街區於2019年9月21日盛大首映，投入運營，市場反響強烈。項目成長為中原地區首屈一指的網紅打卡聖地，先後14次登陸中央電視台、9次登陸人民日報，網路直播曝光量超4,800萬次，國內王牌綜藝浙江衛視《奔跑吧》現場錄製的當期節目衛視首播時獲得全網綜藝收視第一。

2020年度，項目克服新冠疫情帶來的不利影響，在經營業績、運營管理、品牌建設等多方面均取得良好成績。在因疫情防控1月24日至3月27日閉園64天，錯失春節黃金假期的情況下，全年實現接待遊客190萬人次，經營收入近人民幣2.4億元。項目持續提升運營管理水平，本年度通過國家評審，掛牌國家AAAA級旅遊景區。項目品牌影響力持續增強，2020獲評「中國最具人氣文旅目的地」、「中國文旅先鋒獎」、「文化和旅遊融合發展十大創新項目」、「遊客喜愛的十大夜間演藝」等業內多項重要影響力獎項，吸引同行業單位多次來訪學習洽談。

建業《只有河南·戲劇幻城》項目是本公司與中國著名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2020年A類重點建設項目。項目位於鄭州國際文化創意產業園，總佔地面積約60萬平方米。《只有河南·戲劇幻城》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。項目對於展現河南特色、重塑河南風格、彰顯河南氣派，形成河南文化自信具有重要的意義。項目已於2018年3月開工建設，截止2020年12月31日項目主要劇場已交付導演組進場排練，預計2021年上半年項目實現首演。

洛陽正平坊是本公司打造的大型文旅綜合體項目。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。

開封七盛角項目位於「八朝古都」河南省開封市龍亭區，是一個集時尚購物、特色餐飲、民宿客棧、娛樂休閒、文化體驗為一體的全仿宋建築文化旅遊休閒體驗街區。項目優勢顯著，周邊旅遊資源豐富，緊鄰我公司投資建設的長達兩公里的禦河，凸顯「北方水城」特色，巧妙串接旅遊資源。七盛角自2014年開街以來，吸引了社會各界的多方關注，成為城市的旅遊新名片。2020年10月項目完成煥新升級，通過17家設計師概念店集合、獨創的包公文化IP、集裝箱網紅打卡地、軌道蒸汽小火車、冰雪世界主題樂園等亮點，點綴新型樓體燈光秀、塗鴉秀等輕文旅演藝產品，實現年輕、潮流與古典的結合，打造了「藝術+潮流+文化+建築+空間+創意+美學」的商業街區全新形象。

建業中原文化小鎮之櫻桃溝足球小鎮是以足球運動和文化體驗為核心，以體育產業創新創意為驅動，以培訓、賽事、運動會為載體，集體育、休閒、文化、旅遊為一體的運動旅遊度假小鎮。項目位於鄭州市二七區國家AAAA級景區—櫻桃溝旅遊景區，規劃建設用地約2,500多畝。

2018年9月28日項目舉行了盛大的開園儀式，宣佈項目啟動區部分正式開放。開放項目有生態足球運動場足球公園、戶外主題籃球場、全齡智能運動公園—北歐智樂園、戶外越野自行車體驗的騎樂園、戲曲文化及民俗餐飲文化體驗的建業大食堂等。目前，小鎮還在不斷建設和規劃更多運動、文化、休閒、康養等生活項目。

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四座：鄢陵建業綠色基地、鶴壁建業綠色基地、周口建業綠色基地、伊川建業綠色基地；初步建成並具備參觀功能的綠色基地一座：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多畝，項目主要建設有3,000畝優質綠化苗木、智慧連棟溫室、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。

鄢陵建業綠色基地近三年接待參訪人員超過200萬餘人次，接待對象包括省市級領導及國內外相關領域專家、學者、建業業主、君鄰會會員等。

近年來鄢陵建業綠色基地先後榮獲國家4A級旅遊景區、「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」、「許昌市十佳景區」等榮譽稱號；鄢陵建業綠色基地是「河南省中小學專項性社會實踐教育基地」；2020年10月1日掛牌「河南省本科高校大學生校外實踐教育基地」；2020年11月30日，鄢陵建業綠色基地順利通過國家工業和資訊化部《資訊化和工業化融合管理體系要求》（GB/T23001-2017）體系認證，獲得「兩化融合管理體系評定證書」。以上所取得的成績和榮譽是政府、社會各界對建業現代農業有效帶動當地產業升級、農民致富、鄉村振興作用的肯定。

鶴壁建業綠色基地

鶴壁建業綠色基地位於鶴壁市城鄉一體化示範區，佔地面積約4,450畝，是一家集現代農業、休閒旅遊、田園社區於一體的田園綜合體。目前基地已建成六大功能區，即迎賓形象區、民俗文化體驗區、現代設施高效農業生產觀光區、農耕文化體驗區、濱水生態遊覽區和農林種養殖生產示範區，其中包括：佔地6萬平方米的13棟智能連棟溫室，2萬平方米的淇水碧玉湖、五彩花田及婚禮大草坪，150畝東部花海景觀區，4,000畝生態林涵養帶及採摘園等文旅項目均已向社會開放，鶴壁建業大食堂也投入使用，同時與全國花卉「三強企業」陳砦花卉集團強強聯合，引入陳砦花卉專業服務團隊，致力於打造豫北花卉交易中心。

經過五年來的協同創新發展，鶴壁建業綠色基地先後獲得以下榮譽稱號：中國農業農村部評為「中國農業公園」，被河南省人民政府評為「河南省農民工返鄉創業示範園區」，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」，被河南省文化和旅遊廳評定為「河南省休閒觀光園區」，被鶴壁市科技局評為鶴壁市農業科技園區，被河南省林業局評為河南省林業產業化龍頭企業，被河南省教育廳評為河南省中小學社會實踐教育基地，同時牽頭組建了河南省休閒農業產業化聯合體；基地積極助力脫貧攻堅戰，為本地區直接、間接農民提供就業崗位5,000多個，為返鄉農民工、中小學生提供農業科普教育1,000多場，被授予市守信中小企業、突出貢獻「先進單位」。

鶴壁建業綠色基地依託鶴壁市設施園藝集約化栽培工程技術研究中心，與河南大學、信陽農林學院等院校搭建產學研合作平台，支撐企業技術不斷更新，其中「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，2020年獲得4項實用新型專利證書，「鶴壁建業綠色基地農業綜合體項目」連續三年被列為河南省重點建設項目。

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。

截止報告期末的建設進度：1)園區總體規劃設計、園區內道路管網等基礎配套設施建設已完成；2)園區大門已竣工，截流大壩已竣工；3)園區核心景觀區及兒童遊樂場已建設完成，園區亮化及氛圍營造工程已安裝完成；4)1.1萬平方米國內領先兩層智慧連棟溫室已竣工，510平方米催花窖洞及設備安裝均已竣工，630平方米植物工廠及參觀窖洞已竣工，1,400平方米臨湖雅集已竣工；5)500平方米窖洞民俗體驗已竣工；6)一期林相改造已完成，種植銀杏、櫻花、碧桃等觀賞苗木種植共計約5.6萬株，綠化面積約33萬平方米。

截止報告期末的營業項目有：山地智慧溫室、遊客服務中心、雅集濱水餐廳、登山步道、窖洞民宿、員工餐廳、親子草坪、萌寵樂園、戶外燒烤、巧廚市集、星空裡•房車營地、素格•溪上民宿、兒童遊樂場、帳篷營地、運動拓展區、山饗市集、林下種養、中草藥種植以及配套基礎設施等。

周口建業綠色基地

周口建業綠色基地位於周口市城鄉一體化示範區許灣鄉徐灣村老運河兩岸，規劃佔地面積6,000餘畝，計劃總投資人民幣30億元。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。周口建業綠色基地依託周口歷史濃厚的老運河打造，目的是復原老運河明清時期作為漕運要道的商埠繁榮景象，在此可體驗到古周口時期濃厚的歷史文化，喚醒人們心底有關運河記憶。填補周口旅遊度假休閒的市場空白，滿足市民週末及晚間的休閒娛樂需求。

截止報告期末已建成開放使用：1)辦公住宿區6,000平方米；2)智慧連棟溫室3.6萬平方米；3)核心景觀示範區20萬平方米；4)2萬平方米童樂穀親子樂園；5)60畝體驗農業示範園；6)建業大食堂5,000平方米；7)現代科技農業展覽館5,000平方米；8)綜合服務中心7,500平方米；9)苗木、果樹、草坪等種植完成3,000餘畝。

周口建業綠色基地自2020年4月5日正式對外開放以來，累計接待遊客超過80萬人次，接待包括省市級領導及國內外相關領域專家、學者等觀摩考察近4,000人次，並且同各類體育運動協會、婚慶協會、拓展訓練機構、研學教育機構等建立了長期穩定的合作關係。2020年12月份，周口建業綠色基地被河南省文化和旅遊廳命名為「河南省夜間文旅消費集聚區」。

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。建設內容為黃河古道文化展示區、古今商業文化綜合體（四方城）、田園風情酒店、現代農業綜合示範區、建業大食堂等。截止報告期末，古今商業文化綜合體（四方城）外立面裝飾施工完成，四方城西展廳、南展廳裝修完成；500立方米／日污水處理廠已建成，基地配套建設無塔供水設施、箱式變壓器、天然氣等全部投入使用；一期12.5萬平方米景觀工程已全部完工，智慧溫室主體、內裝已全部完工；溫室設施設備、溫室消防、溫室安防、溫室空調鍋爐已完成採購；3個溫室已投產。大食堂裝修完成並獲取營業執照及食品衛生許可證，計劃在2021年上半年開業運營。

武陟建業綠色基地計劃於2021年加大招商力度，完成智慧溫室全面投產，項目一期將全面開放。

5. 輕資產

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)負責公司輕資產代建管理業務。中原建業定位為全面房地產代建服務供應商，堅守「讓河南人民都住上好房子」及「讓河南人民都過上好生活」的理想與使命，依託建業品牌在目標市場的認可度，以及自身優秀的管理能力、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；致力於整合區域內資源，打造共創、共用、共贏的綜合型房地產代建平台，建立優勢互補、合作共贏、開放成長的企業生態圈，全面提升企業綜合競爭能力和價值創造能力；以推動大中原城鎮化建設，提升大中原區域人居生活環境為己任，助力本集團走出河南，走向大中原，服務大中原。

2020年，根據本集團的戰略部署，中原建業啟動分拆上市工作，積極與資本市場對接。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，規模效應不斷擴大，盈利能力穩步提升。2020年9月，獲中國房地產TOP 10研究組評為「2020中國房地產代建領先品牌」第2名。

截止2020年12月31日，2020年全年實現新簽約輕資產項目80個，總建築面積858萬平方米；當年銷售金額達人民幣343億元。中原建業負責持續制定、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以及產品服務品質監控機制，搭建資源整合和共用平台。

輕資產方面，中原建業累計已簽約輕資產項目246個，建築面積約3,309萬平方米。截止到2020年12月31日，中原建業累計已完工輕資產項目40個，建築面積約755萬平方米。

中原建業在大中原戰略的指導下，堅持鞏固河南市場，深耕大中原市場、走向全國市場，推動本集團輕重並舉的戰略佈局邁向新台階。2020年，中原建業持續開拓省外市場，全年跟蹤省外意向項目62個。目前重點跟蹤項目14個，其中中原文化小鎮形態的意向項目2個，住宅類項目12個。

中原建業將不斷加強周邊七省的市場研究，並明確全國市場的拓展思路，創新全國化市場發展的工作機制，推動輕資產業務穩步發展。同時，堅持產品創新、運營創新和服務創新，不斷完善管理機制，強化人才隊伍，進一步推動內部各板塊的業務聯動，整合外部相關資源，打通產業鏈上下游，全面提升企業綜合競爭能力和價值創造能力，持續提升輕資產業務的盈利能力。

(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303萬平方米，新增儲備建築面積約918萬平方米。截至2020年12月31日，本公司擁有土地儲備建築面積約5,411萬平方米，其中權益建築面積約4,029萬平方米。

1. 招拍掛土地

2020年1月2日，本集團在河南自然資源交易網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0.7003億元成功競得位於封丘縣建國路東、東風路北，編號2019-15號宗地土地使用權。2019-15號宗地面積38,898平方米，控制性詳細規劃容積率為1.94。

2020年1月6日，本集團在淇縣自然資源局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.9330億元成功競得位於淇縣主城區鶴淇大道西側、緯二路南側、經四路東側、規劃支路北側，編號淇地出2019-42號宗地土地使用權。淇地出2019-42號宗地面積54,344平方米，控制性詳細規劃容積率為2.1。

2020年5月20日，本集團在鶴壁市自然資源和規劃局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣5.8636億元成功競得位於鶴壁市城鄉一體化示範區富春江路與濱河路交匯處，編號HT2020-3、HT2020-4、HT2020-5三宗地土地使用權。HT2020-3、HT2020-4、HT2020-5宗地面積分別為88,551、92,198、102,721平方米，控制性詳細規劃容積率分別為1.6、1.5、1.8。

2020年6月5日，本集團在登封市自然資源和規劃局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.9604億元成功競得位於登封市陽城路以東、潁河路以北區域，編號登政出[2020]10號宗地土地使用權。登政出[2020]10號宗地面積23,983 平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0。

2020年6月24日，本集團在周口市自然資源和規劃局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣3.688億元成功競得位於周口市開元大道南側，八一路西側，編號ZK2020-39、ZK2020-40兩宗地土地使用權。ZK2020-39、ZK2020-40面積分別為58,215、61,140平方米，控制性詳細規劃容積率均為2.9。

2020年8月13日，本集團在孟州市自然資源和規劃局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.0382億元成功競得位於孟州市會昌路南段東側，編號MZGT2020-13號宗地土地使用權。MZGT2020-13號宗地面積為47,736平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0。

2020年8月14日，本集團在武陟縣自然資源局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣1.8157億元成功競得位於武陟縣河朔大道東側，編號WZGT2019-70號宗地土地使用權。WZGT2019-70號宗地面積為58,970平方米，控制性詳細規劃容積率為2.5。

2020年8月17日，本集團在洛陽市自然資源和規劃局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣4.0462億元成功競得位於洛陽市高新區河洛路南側，編號LYTD-2020-29號宗地土地使用權。LYTD-2020-29號宗地面積為37,078平方米，控制性詳細規劃容積率為3.2。

2020年8月19日，本集團在羅山縣自然資源局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣2.6680億元成功競得位於羅山縣北安路北側、靈山大道東側，編號2020-13號宗地土地使用權。2020-13號宗地面積為63,072平方米，控制性詳細規劃容積率為1.8。

2020年8月19日，本集團在洛陽市自然資源和規劃局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣2.7243億元成功競得位於洛陽市高新區天中東路與華夏路東北角，編號LYTD-2020-31號宗地土地使用權。LYTD-2020-31宗地面積為31,301平方米，控制性詳細規劃容積率為2.5。

2020年10月21日，本集團在洛陽市自然資源和規劃局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣14.9029億元成功競得位於洛陽市西工區王城大橋北端兩側，編號LYTD-2019-47號宗地土地使用權。LYTD-2019-47號宗地面積分別為77,663平方米，控制性詳細規劃容積率為5.28。

2020年11月30日，本集團在上蔡縣自然資源局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.9591億元成功競得位於上蔡縣朝陽大道東側、廣源路南側，編號SCX-2020-58號宗地土地使用權。SCX-2020-58號宗地面積為42,064平方米，控制性詳細規劃容積率為2.1。

2020年12月10日，本集團在鄭州市自然資源和規劃局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣3.7555億元成功競得位於惠濟區英才街以南、香山路以東，編號鄭政出[2020]049號（網）宗地土地使用權。鄭政出[2020]049號（網）宗地面積為28,704平方米，控制性詳細規劃容積率為3.1。

2020年12月28日，本集團在登封市自然資源和規劃局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.2936億元成功競得位於登封市少林大道與陽城路交叉口東南，編號登政出[2020]40號（網）、登政出[2020]41號（網）兩宗地土地使用權。登政出[2020]40號（網）、登政出[2020]41號（網）宗地面積分別為8,249、4,442平方米，控制性詳細規劃容積率均為1.0。

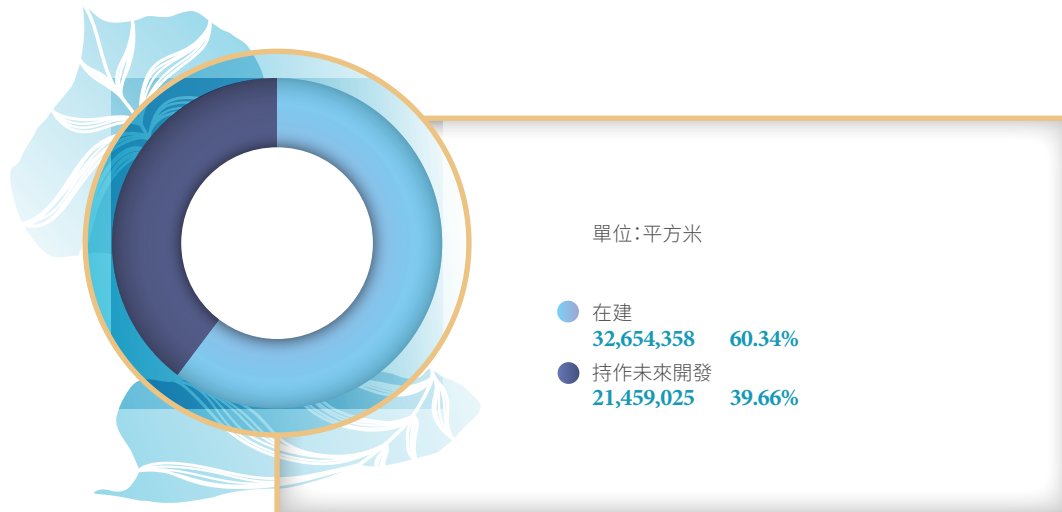
2. 股權合作

截至2020年12月31日，本集團通過股權合作獲取位於洛陽、周口、駐馬店、商丘、安陽、鶴壁、濮陽、許昌、濟源、新鄉等地市土地合計36宗，土地總面積2,106,714平方米。

3. 土地儲備分佈

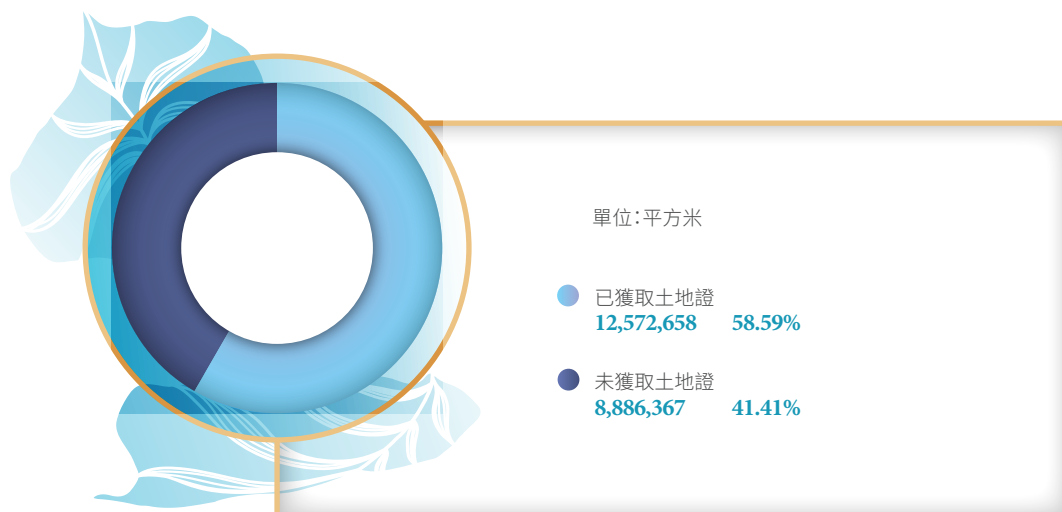
(1) 本公司土地儲備開發狀態分佈

截至2020年12月31日，本公司土地儲備開發狀態分佈如下表：



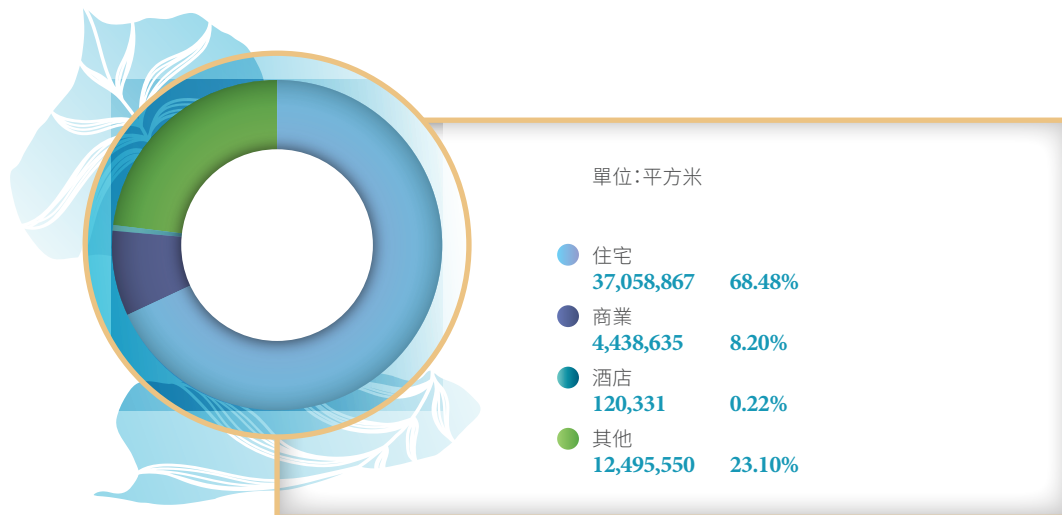
(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈

截至2020年12月31日，本公司土地儲備土地證辦理狀況見下表：



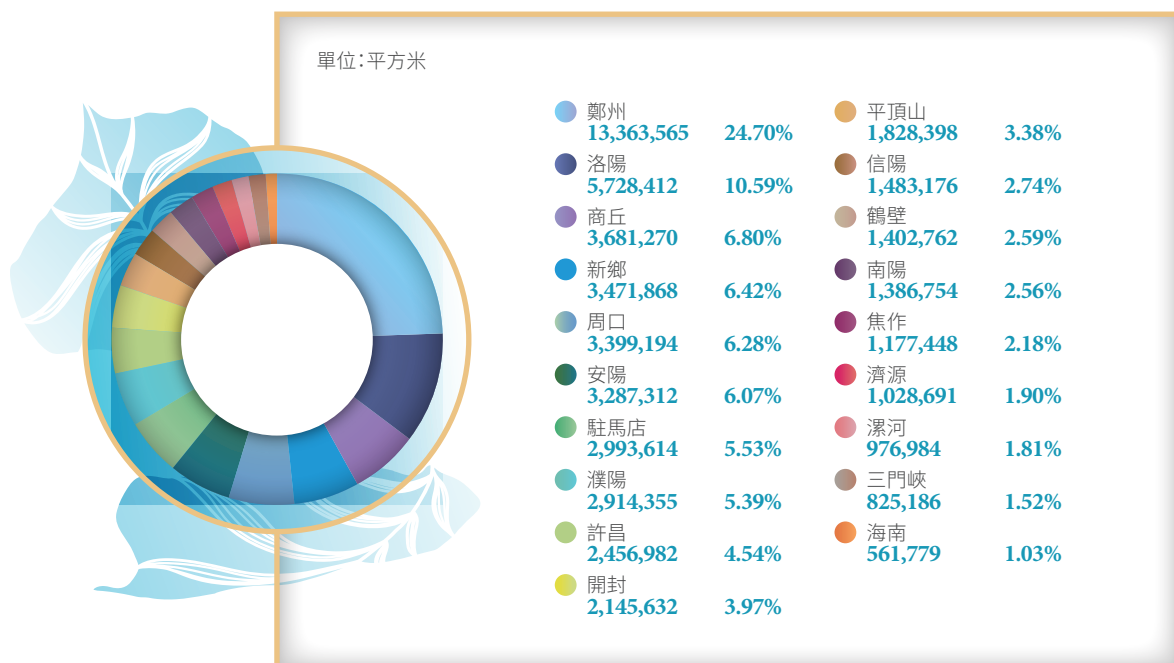
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈

截至2020年12月31日,本公司土地儲備按照物業類型分佈見下表：



(4) 本公司土地儲備按城市分佈

截至2020年12月31日，本公司各城市土地儲備見下表：



(IV) 產品研發

本公司長期堅持系列化、標準化、產業化的產品發展綱領，在多年產品系列標準化、系列化的堅實基礎上，逐步將規模產業化實施落地；始終以客戶體驗為產品發展核心，不斷研發具有市場競爭力的新產品，以「綠色、低碳、節能、科技」為產品發展理念開展產品研發和建築設計工作。同時，針對不同客戶的需求，創新性推出以定制化開發為基礎的君鄰大院產品。

1. 產品研發與系列化、標準化、產業化

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

本公司結合集團發展特點，通過對城市化進程、市場趨勢、文化趨勢的研究，提出「創造最懂中原人的產品」的產品理念以及「2+3+X」的產品體系，並在此基礎上不斷深化完善以產品線及產品適配為中心的建築、景觀、裝飾全專業系列化、標準化建設。同時不斷細化建築設計，通過對市場客戶的需求調研結合行業相關設計規範變化，研發出競爭力更強的戶型產品。

報告期內，本公司持續進行新類型產品模型研發，完成「新型城市片區規劃模型—中原城市共同體」等系列產品模型的研發工作以及六條全新特色住宅產品線研發，依託全新產品體系，豐富集團產品線，助力各區域拿地投拓及集團戰略轉型，提升公司品牌溢價。

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

住宅產業化有利於提高住宅工程品質、實現節能減排、改善人居環境，是住宅建設發展的必然趨勢。2020年本集團積極推進住宅產業化工作，項目中應用豎向構件現澆、水平構件預製、內隔牆預製相結合的建造技術。嘗試在周口山水湖城項目上引入BIM管理平台，擺脫「碎片化」管理路徑，打通各單位之間資訊及溝通壁壘，促進項目開發過程管理的平台化、標準化、規範化。引入外部專家評審，從設計、生產、運輸、施工全過程進行審查，為周口山水湖城項目成為河南省裝配式示範項目提供了技術保障。報告期內完成住宅產業化項目設計面積約117萬平方米，積極穩健的推行住宅產業化工作。

2. 定制化設計

隨著人們對居住品質的需求在不斷的提高，傳統產品設計模式無法完全滿足消費升級新需求。

本公司堅持「讓河南人民都過上好生活」核心理念，推出以定制化開發為基礎的君鄰大院產品。君鄰大院開發模式的核心理念是一切以客戶的需求為出發點，以戶型設計、建築風格、景觀設計、配套設施、電梯配置、裝飾風格、裝修標準、廚電部品、衛浴部品、物業服務十大定制內容為依託，以打造滿足新時代人民對美好生活需求的居住產品為目的，打破原有房地產開發設計模式，引領居住產品進入定制化、個性化時代。

3. 成品房

成品房完成情況：成品房開發依託本集團的整合實力，秉承打造「新型生活方式服務商」的服務理念，完成鄭州花園裡S1-5、北龍湖君鄰大院、商丘天築項目成品房的設計或落地配合工作，設計面積共計32.65萬平方米。

成品房創新模式：鄭州北龍湖君鄰大院項目定制化服務模式，顛覆傳統精裝房「工廠式」批量化模式，結合業主個性化需求打造創新、科技、綠色的一對一定制化精裝服務，引領精裝定制風潮。針對開發項目所面向的客群特點、地域特點等進行綜合分析、研發，從效果設計、配置標準到主材選擇均提供多種定制方案。定制精裝是一場關於裝修的變革，為業主帶來更舒適、更時尚、更人性的高品質生活！

環保節能

為促進環保建築業務發展及提倡低碳生活文化，本公司依據中國住房和城鄉建設部頒布的《綠色建築評價標準》和《河南省綠色建築評價標準》制定了《建業集團綠色建築實施方案》。更於2010年提出《建業綠色宣言》，切實執行各項環保建築發展規劃，逐步轉用省電的LED燈具、節水噴灌技術、雨水收集系統、空氣源熱泵和地源熱泵等工具及技術，借此全面提升企業住宅項目的環保節能效益。2020年，建業地產符合綠色建築標準要求的項目51個，總建築面積671.31萬平方米。其中，基本級項目31個，總建築面積421.09萬平方米；符合一星綠色建築標準項目12個，總建築面積167.45萬平方米；符合二星綠色建築標準項目8個，總建築面積82.77萬平方米。

減廢減排

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

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

產品責任

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

1. 設計階段

根據控規條件，結合市場情況和公司產品線，進行科學、合理、人性化的方案設計。

2. 報批階段

完善並提交項目資料以滿足政府相關部門對於項目建設的法規、政策等全方位要求。

3. 施工前夕

施工圖交由第三方專業機構審閱，確保項目符合國家及行業標準。

4. 物料檢驗

慎選建築物料供應商，嚴格查驗相關認證檔案，並交由專業第三方複驗。

5. 施工期間

委託外聘顧問機構密切監測項目施工流程及進度。

6. 項目驗收

項目竣工前，安排相關政府部門進行核對和備案。

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

(V) 客戶服務及客戶關係

2020年，面對突如其來的疫情及複雜的行業形勢，公司上下凝心聚力、攻堅克難、多措並舉，通過不斷整合內外優質資源，豐富創新「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，為中原人民締造全新的生活方式與幸福源泉。

報告期內，公司緊緊圍繞客戶滿意度提升，以「充分地估計、動態地計劃、創新地工作、靈活地應對」為指導原則，深入開展「客不容緩—客訴專項治理百日行動」，創新開通總裁投訴熱線，定期組織總經理接待日，零距離傾聽業主心聲，快速解決業主問題；借助大資料技術，400-961-7777全國客服熱線煥新上線，全心營造高接通率、高穩定性、互聯互通的優質服務體驗；進一步細化服務及管理標準，通過創新編製《客戶滿意度提升指導手冊》、《風險預控操作手冊》、《銷售案場風控糾錯本》、《琢玉案例精選合集》及《客戶投訴法律風險防控清單》，促進各項工作精細化管理；強化風險管理，通過建立6-4-2-1三級預警制、提前梳理產品風險、做好客戶梳理分類及維繫、組織多部門聯合檢查、建立多部門合同會簽制、制定《簽約須知》等，有效規避各類風險；同時通過開展「煥新計劃」、「煥新生活節」，持續開展客戶拜訪、琢玉行動、工地開放、千人家宴等，做好客戶關懷與互動。在行業內維權不斷的形勢下，集團客戶滿意度依然持續穩定在地產滿意度優秀企業行列！

業務展望

1. 宏觀經濟方面

2021年是「十四五」規劃的開局之年，預計中央仍將多舉措暢通國內大循環，為「雙迴圈」新格局的形成堅實基礎。同時，為支援實體經濟發展，降低社會融資實際成本，中央將繼續實施穩健的貨幣政策，提供更有利的資金環境，不斷鞏固疫情防控和經濟穩定恢復發展態勢，努力保持經濟運行在合理區間，不斷推動高品質發展。房地產金融長效管理機制繼續加快建立，金融監管將持續強化，防範化解系統性風險。

2021年，預計河南省將深入貫徹黨的十九屆五中全會和中央經濟工作會議精神，堅持穩中求進工作總基調，立足新發展階段，堅持新發展理念，融入新發展格局，鞏固拓展疫情防控和經濟社會發展成果，紮實做好「六穩」工作、全面落實「六保」任務，推動全省經濟社會持續健康發展。

2. 房地產市場展望

2021年，「雙迴圈」新格局下，新型城鎮化持續深化，行業政策導向將以穩為主，「房住不炒」總基調不變，預計政策端仍將強調長效機制，各地方政府將切實貫徹「因城施策」，確保房地產市場平穩健康發展。需求端，受益於新型城鎮化穩步推進及經濟的全面恢復，全國商品房銷售面積仍有望維持高位；但著力發展實體經濟背景下，貨幣投放更加強調精準導向，房地產行業信貸環境將收緊，或將推動需求釋放更趨理性。供應端，「三道紅線」背景下，隨著房企資金壓力及銷售去化壓力的進一步顯現，整體新開工規模或將延續2020年調整態勢。

2021年，在「房住不炒」政策總基調下，河南省將因地制宜、多策並舉，促進房地產市場平穩健康發展。預計省會鄭州將進一步落實人才政策，促進要素流動，政府監管力度加強，整體房地產市場將更加公開透明；我省各地市在保持市場供需基本平衡態勢下，或將出現一定程度的市場分化。

1. 開工計劃

2021年，本公司計劃共有110個項目動工建設，建築面積約12,135,570平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積 (平方米)
鄭州	鄭州足球小鎮	住宅	35,000
鄭州	鄭州君鄰大院—宋軒	住宅	220,000
鄭州	鄭州君鄰大院	住宅	200,000
鄭州	鄭州花園里	住宅	120,000
鄭州	鄭州橙園	住宅	270,000
鄭州	鄭州白沙項目	住宅	43,000
鄭州	鄭州J18	住宅	233,082
鄭州	新鄭藍海鄭風	住宅	130,000
鄭州	河畔洋房	住宅	18,776
鄭州	登封嵩嶽府	住宅	50,000
鄭州	登封君鄰大院	住宅	122,000
鄭州	鄭州擬獲取項目1	住宅	126,998
開封	通許壹號城邦	住宅	22,140
開封	蘭考百城天地	住宅	46,391
開封	開封泰和府	住宅	66,892
開封	開封擬獲取項目1	住宅	38,265
開封	開封擬獲取項目2	住宅	38,265
洛陽	伊川龍府	住宅	52,100
洛陽	孟津擬獲取項目	住宅	61,429
洛陽	洛陽擬獲取項目	住宅	80,000
洛陽	洛陽華陽峰渡	住宅	93,046
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	236,904
洛陽	洛陽大城小院	住宅	72,781
洛陽	洛陽擬獲取項目2	住宅	170,879
平頂山	葉縣擬獲取項目	住宅	57,143
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	78,972
平頂山	平頂山平西尊府	住宅	15,392
平頂山	平頂山擬獲取項目1	住宅	32,467
平頂山	平頂山擬獲取項目2	住宅	71,429
平頂山	寶豐擬獲取項目	住宅	57,143

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積 (平方米)
安陽	林州建業城	住宅	177,621
安陽	滑縣尊府	住宅	159,438
安陽	安陽迎賓北苑	住宅	148,700
安陽	安陽擬獲取項目	住宅	66,718
安陽	安陽建業城後續地塊	住宅	105,000
鶴壁	滑縣擬獲取項目	住宅	70,000
鶴壁	鶴壁擬獲取項目	住宅	59,267
鶴壁	鶴壁龍門柒號院	住宅	321,375
鶴壁	鶴壁花溪小鎮	住宅	108,157
新鄉	長垣擬獲取項目	住宅	84,000
新鄉	新鄉市化工路地塊	住宅	189,132
新鄉	新鄉擬獲取項目1	住宅	148,032
新鄉	新鄉東敬府	住宅	110,748
新鄉	新鄉擬獲取項目2(新飛地塊)	住宅	259,041
焦作	武陟擬獲取項目	住宅	101,201
焦作	武陟建業天璽	住宅	116,520
焦作	孟州建業府	住宅	70,731
焦作	焦作建業府	住宅	234,657
焦作	焦作衡水泰華地塊	住宅	216,992
焦作	博愛春天里	住宅	52,265
濮陽	台前建潤府	住宅	76,380
濮陽	濮陽通和府後續地塊	住宅	64,800
濮陽	濮陽龍城	住宅	141,072
濮陽	濮陽金堤路項目	住宅	102,800
濮陽	濮陽擬獲取項目	住宅	24,998
許昌	長葛森林半島後續地塊	住宅	53,017
許昌	長葛森林半島	住宅	47,138
許昌	鄢陵君鄰大院	住宅	85,000
許昌	許昌陽光電纜	住宅	36,371
許昌	許昌擬獲取項目	住宅	93,311
漯河	漯河閭莊項目	住宅	90,351
漯河	漯河五里廟項目	住宅	91,324
漯河	漯河龍湖書香府	住宅	177,385
漯河	漯河擬獲取項目1(示範區)	住宅	81,009

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積 (平方米)
三門峽	三門峽尊府	住宅	83,968
三門峽	三門峽擬獲取項目2	住宅	57,143
三門峽	三門峽擬獲取項目1	住宅	85,714
三門峽	義馬世和府	住宅	7,043
商丘	柘城聯盟東望	住宅	127,285
商丘	虞城山水湖城	住宅	66,070
商丘	永城擬獲取項目	住宅	153,061
商丘	夏邑建業城	住宅	270,191
商丘	商丘未來城	住宅	238,400
商丘	商丘世和府	住宅	144,000
商丘	商丘擬獲取項目	住宅	127,551
商丘	民權擬獲取項目	住宅	160,064
周口	周口世和府後續地塊	住宅	121,269
周口	周口山水湖城	住宅	125,856
周口	周口擬獲取項目	住宅	32,000
周口	周口綠色基地後續地塊	住宅	89,000
周口	周口建業城	住宅	195,187
周口	淮陽濱河院子	住宅	196,082
周口	省外擬獲取項目	住宅	84,034
駐馬店	駐馬店天中府	住宅	37,206
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	82,629
駐馬店	駐馬店劉閣古寨首批地	住宅	98,413
駐馬店	駐馬店世和府後續地塊	住宅	74,286
駐馬店	新蔡健康路項目	住宅	84,374
駐馬店	上蔡建業府	住宅	61,950
駐馬店	駐馬店擬獲取項目1(西山地塊)	住宅	32,951
南陽	南陽新築	住宅	49,610
南陽	南陽擬獲取項目4	住宅	92,857
南陽	南陽擬獲取項目3	住宅	121,428
南陽	南陽擬獲取項目2	住宅	122,857
南陽	南陽擬獲取項目1	住宅	81,429
南陽	南陽建業碧桂園—龍悅城	住宅	61,918

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積 (平方米)
信陽	商城建業府	住宅	23,088
信陽	信陽擬獲取項目	住宅	59,295
信陽	羅山建業府	住宅	54,665
信陽	信陽建業城	住宅	12,268
信陽	信陽府	住宅	29,267
信陽	潢川擬獲取項目	住宅	44,206
信陽	固始擬獲取項目	住宅	42,391
信陽	信陽擬獲取項目2(高新區)	住宅	67,549
濟源	濟源世和府	住宅	103,342
濟源	濟源擬獲取項目	住宅	283,494
濟源	濟源擬獲取項目2	住宅	132,001
濟源	濟源擬獲取項目3	住宅	40,476
海南	澄邁中和家園	住宅	12,079
其他	其他	住宅	1,040,578
合計			12,135,570

2. 交付計劃

2021年，本公司計劃共有84個項目交付，建築面積約8,643,801平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積 (平方米)
鄭州	鄭州花園里	住宅	33,224
鄭州	鄭州橙園	住宅	221,231
鄭州	鄭州新築	住宅	260,957
鄭州	鞏義春天里	住宅	109,678
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	231,191
鄭州	鞏義春天里	住宅	104,564
鄭州	新密壹號城邦	住宅	76,970
鄭州	鄭州建業富居一五龍新城	住宅	238,142
開封	通許壹號城邦	住宅	77,568
開封	開封花園里	住宅	34,584
開封	杞縣花園里	住宅	42,330
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	135,828
洛陽	洛陽科技城	住宅	123,300
洛陽	洛陽龍城東望	住宅	72,241
洛陽	樂川鸞州府	住宅	81,683
洛陽	洛陽尊府	住宅	210,380
洛陽	洛陽科技城	住宅	85,000
洛陽	洛陽貳號城邦	住宅	147,700
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	104,165
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	31,234
平頂山	汝州桂園	住宅	54,266
平頂山	平頂山十八城	住宅	57,279
平頂山	平頂山春天里	住宅	81,848
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	23,580
安陽	安陽壹號城邦	住宅	175,956
安陽	安陽世和府	住宅	196,047
安陽	安陽建業城	住宅	108,995
安陽	安陽桂園	住宅	126,598
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	251,800
安陽	湯陰森林半島	住宅	82,444

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積 (平方米)
新鄉	新鄉聯盟新城	住宅	130,474
新鄉	新鄉世和府	住宅	149,109
新鄉	新鄉春天里	住宅	87,066
新鄉	長垣森林半島上院	住宅	145,085
新鄉	輝縣春天里	住宅	66,609
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	55,661
新鄉	比華利莊園	住宅	195,189
焦作	焦作公園里	住宅	6,377
焦作	焦作世和府	住宅	25,794
焦作	焦作春天里	住宅	56,325
焦作	溫縣春天里	住宅	60,646
焦作	博愛春天里	住宅	34,223
焦作	武陟星天地	住宅	97,192
濮陽	濮陽通和府	住宅	64,000
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	48,400
濮陽	濮陽臻悅匯	住宅	214,029
濮陽	濮陽建業新城	住宅	163,368
濮陽	濮陽世和府	住宅	201,296
許昌	許昌世和府	住宅	143,835
許昌	許昌心怡苑	住宅	34,213
許昌	禹州桂園	住宅	75,600
許昌	長葛森林半島	住宅	14,688
許昌	長葛桂園新苑	住宅	109,264
漯河	漯河西城森林半島	住宅	11,473
漯河	漯河桂園	住宅	113,020
三門峽	三門峽新區森林半島	住宅	110,110
商丘	商丘花園里	住宅	105,800
商丘	商丘天築	住宅	42,157
商丘	商丘總部港	住宅	153,300
商丘	商丘公園里	住宅	110,600
周口	太康建業城北院	住宅	47,448
周口	淮陽建業城	住宅	26,716
周口	周口世悅府	住宅	189,152
周口	項城建業城	住宅	74,674

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積 (平方米)
周口	周口森林半島	住宅	57,588
周口	商水陽城上院	住宅	27,349
周口	周口大城小院	住宅	161,923
周口	扶溝建業新城	住宅	65,321
周口	鹿邑明道城	商業	17,524
周口	鹿邑建業城	住宅	45,296
駐馬店	駐馬店春天里	住宅	252,483
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	66,644
駐馬店	正陽建業城	住宅	51,298
駐馬店	汝南建業城	住宅	137,287
駐馬店	新蔡桂園	住宅	81,356
駐馬店	正陽建業城	住宅	31,430
駐馬店	駐馬店十八城	住宅	136,441
南陽	西峽公園里	住宅	94,446
南陽	南陽公園里	住宅	41,533
信陽	信陽建業城	住宅	126,004
信陽	固始建業城	住宅	62,622
濟源	濟源花園里	住宅	209,987
濟源	濟源建業城	住宅	199,668
海南	儋州君鄰大院	住宅	33,925
合計			8,643,801

風險管理及內部監控

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

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

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

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

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

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

董事會與審核委員會、本公司管理層、內部審核職能及外聘獨立核數師按照程式履行審閱半年度及年度業績的職能，且至少每年對本公司的風險管理及內部監控制度以及程式的成效進行檢討和評價，董事會及審核委員會按內部審核職能及外聘核數師的任何意見行動，並已審核公司在會計、內部審核及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，對上述的充足性感到滿意。董事會認為，現有的風險管理及內部監控制度截至2020年12月31日止年度內充分有效。

報告期後事件

除財務報表附註18所披露者外，概無於2020年12月31日後發生的重大事件會對本集團於本報告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

末期股息

董事會決議建議派發截至2020年12月31日止年度末期股息為每股26.80港仙（等值人民幣22.65分）（截至2019年12月31日止年度：31.00港仙）。

截至2020年6月30日止六個月，已宣派中期股息每股11港仙（截至2019年6月30日止六個月：15.6港仙）。

股東週年大會

本公司將於2021年5月12日（星期三）舉行2021年股東週年大會，大會通告將按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定之方式刊發並寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2021年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2021年5月7日（星期五）至2021年5月12日（星期三）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2021年5月6日（星期四）下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為釐定合資格取得擬派末期股息的股東身份，本公司將於2021年5月17日（星期一）暫停辦理股份過戶登記，當日不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2021年5月14日（星期五）下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

企業管治常規

本公司一向重視高質、穩定及合理的穩健企業管治系統，並致力持續改善其企業管治及披露常規。截至2020年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四的《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第E.1.2條除外。

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

執行董事、董事會主席兼本公司提名委員會主席胡葆森先生因出埠公幹無法出席2020年股東週年大會。

獨立非執行董事兼本公司薪酬委員會主席辛羅林先生因出埠公幹無法出席2020年股東週年大會。

在彼缺席時，身兼董事會、薪酬委員會及提名委員會成員的審核委員會主席張石麟先生已出席2020年股東週年大會，並於會上回應提問。

董事證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經向各董事作出特定查詢後，本公司已確認全體董事均於截至2020年12月31日止年度內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於2020年1月16日，本公司發行於2024年到期的2億美元的優先票據，利率為7.25%。

於2020年2月12日，本公司發行於2021年到期的3億美元的優先票據，利率為6.875%。

於2020年6月15日，本公司發行於2023年到期的4億美元的優先票據，利率為7.65%。

於2020年7月13日，本公司贖回其所有於2015年4月14日發行並於2021年到期的3億美元、利率為8.75%的未償還優先票據。

於2020年8月13日，本公司發行於2024年到期的3億美元的優先票據，利率為7.25%。

於2020年11月18日，本公司發行於2024年到期的3億美元的優先票據，利率為7.75%。

所有上述已發行票據均在新加坡證券交易所上市及交易。

除上文所披露者外，截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司及其合營企業概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱年度業績，包括本集團所採納的會計原則及常規，並連同管理層討論審核、風險管理及內部監控系統及財務報告事宜，及審閱截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所已就本集團截至2020年12月31日止年度業績初步公告中載列的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表以及其相關附註的財務數據與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數額進行了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

刊發年度業績公告及年度報告

本年度業績公告刊載於聯交所「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jianye.com.cn)。本公司截至2020年12月31日止年度的年度報告將於適當時候刊載於該兩個網站並寄予本公司股東。

承董事會命
建業地產股份有限公司*
主席
胡葆森

香港，2021年3月31日

* 僅供識別

就本公告而言，除另有所指，人民幣換算為港元乃按照人民幣1.00元兌1.19港元之匯率。該匯率僅供說明用途，並不代表任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按上述匯率或其他匯率換算或曾進行換算。

於本公告日期，董事會由九名董事組成，包括執行董事胡葆森先生、王俊先生及袁旭俊先生；非執行董事林明彥先生、李樺女士及陳瑛女士；及獨立非執行董事張石麟先生、辛羅林先生及孫煜揚博士。