

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2023年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2023年12月31日止年度，收益約為人民幣192.61億元，較2022年下跌約20.0%。
- 年度毛利率為10.2%，較2022年增加2.3個百分點。
- 年度虧損約為人民幣31.03億元（2022年：約人民幣78.19億元）。
- 年度本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣32.64億元（2022年：約人民幣75.61億元）。
- 年度每股基本虧損為人民幣110.65分（2022年：為人民幣259.67分）。
- 董事會不建議派發本年度末期股息（2022年：無）。

年度業績

董事會謹此宣佈，本集團截至2023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：

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)
收益	2	19,261,092	24,082,521
銷售成本		<u>(17,301,689)</u>	<u>(22,181,119)</u>
毛利		1,959,403	1,901,402
其他收益	3	190,203	121,455
其他虧損淨額	3	(353,363)	(1,065,647)
存貨撇減		(1,613,417)	(2,368,648)
銷售及市場推廣開支		(665,193)	(1,134,267)
一般及行政開支		(889,497)	(1,251,456)
貿易、其他應收款項及合約資產減值虧損		<u>(202,222)</u>	<u>(611,994)</u>
		(1,574,086)	(4,409,155)
融資成本	4(a)	(971,432)	(1,050,472)
應佔聯營公司溢利減虧損		40,209	16,134
應佔合營企業溢利減虧損		<u>147,012</u>	<u>(184,565)</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前虧損		(2,358,297)	(5,628,058)
投資物業估值收益／(虧損)淨額		<u>223,196</u>	<u>(1,414,263)</u>
除稅前虧損	4	(2,135,101)	(7,042,321)
所得稅	5	<u>(967,715)</u>	<u>(776,189)</u>
年度虧損		<u><u>(3,102,816)</u></u>	<u><u>(7,818,510)</u></u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應佔：			
本公司權益持有人		(3,264,341)	(7,561,017)
非控股權益		<u>161,525</u>	<u>(257,493)</u>
年度虧損		<u>(3,102,816)</u>	<u>(7,818,510)</u>
每股虧損	6		
—基本 (人民幣分)		(110.65)	(259.67)
—攤薄 (人民幣分)		<u>(110.65)</u>	<u>(259.67)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年度虧損	<u>(3,102,816)</u>	<u>(7,818,510)</u>
年內其他全面收益／(開支) (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)	(8,097)	(20,493)
匯兌差額：		
—折算財務報表至呈列貨幣	123,609	(536,032)
其後可能重新分類至損益的項目：		
匯兌差額：		
—產生自部分海外業務投資淨額的貨幣項目	<u>80,132</u>	<u>(475,337)</u>
年內其他全面收益／(開支)	<u>195,644</u>	<u>(1,031,862)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(2,907,172)</u></u>	<u><u>(8,850,372)</u></u>
應佔：		
本公司權益持有人	(3,068,697)	(8,592,889)
非控股權益	<u>161,525</u>	<u>(257,483)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(2,907,172)</u></u>	<u><u>(8,850,372)</u></u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,787,050	8,978,696
投資物業		4,301,530	3,805,990
商譽及其他無形資產		877,107	1,086,541
生物資產		108,945	178,481
聯營公司權益		953,616	1,734,710
合營企業權益		3,868,020	3,804,901
其他金融資產		617,254	628,051
遞延稅項資產		95,357	48,495
		<u>19,608,879</u>	<u>20,265,865</u>
流動資產			
交易性證券		2,424	4,496
生物資產		26,610	34,451
存貨及其他合約成本		75,552,395	92,508,118
合約資產		47,847	49,152
貿易及其他應收款項	7	6,749,071	6,524,266
按金及預付款項		10,178,789	11,768,748
可收回稅項		2,976,171	3,449,389
受限制銀行存款		1,756,104	2,462,406
現金及現金等價物		388,174	1,890,077
		<u>97,677,585</u>	<u>118,691,103</u>
流動負債			
銀行借款		(4,680,946)	(4,526,629)
其他借款		(1,532,560)	(2,123,570)
貿易及其他應付款項	8	(52,173,609)	(57,339,130)
合約負債		(39,396,196)	(51,666,372)
優先票據		(13,865,495)	(6,234,757)
租賃負債		(20,207)	(36,355)
應付稅項		(1,589,059)	(1,325,697)
		<u>(113,258,072)</u>	<u>(123,252,510)</u>
流動負債淨值		<u>(15,580,487)</u>	<u>(4,561,407)</u>
總資產減流動負債		<u>4,028,392</u>	<u>15,704,458</u>

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債		
銀行借款	(3,431,541)	(3,519,385)
其他借款	-	(1,000)
優先票據	-	(7,256,012)
租賃負債	(212,427)	(326,083)
遞延稅項負債	(1,057,100)	(1,273,928)
	<u>(4,701,068)</u>	<u>(12,376,408)</u>
(負債) / 資產淨值	<u>(672,676)</u>	<u>3,328,050</u>
資本與儲備		
股本	266,528	266,528
股份溢價及儲備	(2,411,198)	519,031
本公司權益持有人應佔 (虧絀) / 權益總額	(2,144,670)	785,559
非控股權益	<u>1,471,994</u>	<u>2,542,491</u>
總 (虧絀) / 權益	<u>(672,676)</u>	<u>3,328,050</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尖沙咀海港城港威大廈5座16樓A122A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 重大會計政策資料

(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資料於下文披露。

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(僅限於此等綜合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2023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」)。

與持續經營相關的多種不確定性

於截至2023年12月31日止年度，本集團產生淨虧損約人民幣3,103百萬元，以及經營現金淨流出。於2023年12月31日，本集團流動負債淨值及負債淨值分別為約人民幣15,580百萬元及約人民幣673百萬元，銀行及其他貸款及優先票據總額約為人民幣23,511百萬元，其中銀行及其他貸款約人民幣6,214百萬元及離岸優先票據約人民幣13,865百萬元將於未來十二個月到期償還，而其現金及現金等價物約為人民幣388百萬元。

於截至2023年12月31日止年度，中華人民共和國（「中國」）房地產行業繼續波動。主要包括2021年中國收緊房地產行業政策，加上中國消費情緒不斷惡化，導致整個房地產行業遭受短期流動資金壓力。因此，2023年中國房地產發展商的整體預售大幅下滑，本集團2023年的已訂約銷售亦大幅下跌。儘管中國各地方政府最近宣佈了一系列政策扶持房地產行業，河南省房地產市場復甦尚需時日。有鑑及此，本公司預計在河南省當地市場不會強勁及快速復甦的情況下，短期內本集團在河南省的房地產業務仍然承壓。

於2023年6月23日，本公司宣佈將暫停向所有離岸債權人付款（「違約」），以確保公平對待所有離岸債權人。有關暫停付款可能導致本集團債權人要求加速償還其債務及／或根據相關融資安排各自的條款採取行動。於2023年12月31日，本集團現有離岸優先票據總額為人民幣13,865百萬元，一旦相關優先票據持有人根據交叉違約條款提出要求，優先票據將立即到期贖回。倘任何優先票據持有人要求立即贖回任何優先票據，而本集團無法滿足該要求，優先票據持有人有權接管優先票據的抵押資產。

此外，於2023年12月31日及截至該等綜合財務報表獲批准日期，本集團已就若干銀行及其他借款違約或交叉違約。

所有該等事件或情況顯示存在多項重大不確定性，這些不確定性可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

鑑於該等情況，本公司董事於評估本集團是否有足夠財務資源持續經營及支付到期債項時，已審慎考慮本集團未來流動性及表現以及其可供動用資金來源。董事正實施一項離岸債務重組計劃（「債務重組計劃」），其中包括以下計劃及措施，以使本集團有足夠財務資源履行到期財務承諾：

- (i) 於2023年7月20日，本集團宣佈尋求離岸債務情況的整體解決方案（「整體解決方案」），以確保業務可持續性。本集團已委任法國巴黎證券（亞洲）有限公司及海通國際證券有限公司為財務顧問，以及年利達律師事務所為法律顧問。本集團正積極尋求與離岸債權人溝通，以提供整體解決方案，解決目前流動資金問題；
- (ii) 本集團會繼續與現有放款人，包括銀行及其他金融機構、本公司重大股東及國有房地產基金就重續本集團若干借款進行磋商，並尋求額外融資以履行其現有財務責任及未來經營開支；
- (iii) 本集團會繼續採取措施，加快預售及銷售其開發中物業及已竣工待售物業，並加快收回銷售款項及其他應收款項；
- (iv) 本集團會密切監控其房地產開發項目的建設過程，以確保完成建設及相關付款並按預售安排出售的相關物業按時完工並交付予客戶，從而使本集團能夠按計劃解除受限制的預售所得款項，同時保持更嚴格的成本控制措施；
- (v) 在獲得必要資金之前，本集團不會承擔重大資本支出或土地收購；
- (vi) 本集團將繼續控制行政成本，控制不必要支出，以保持流動性。本集團亦將繼續積極評估其他措施，以進一步減少可自由支配的開支；及

- (vii) 本集團積極尋求解決本集團未決訴訟的途徑。本集團已為訴訟及索賠撥備相關款項，並將就尚未有明確結果的索賠及訴訟的收費及付款條款尋求友好的解決方案。

本公司董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測(涵蓋自2023年12月31日起不少於12個月期間)，認為本集團能否實現上述計劃及措施存在多種重大不確定性。具體而言，本集團是否能夠持續經營將取決於以下因素：

- (i) 本集團有關離岸優先票據的債務管理措施順利推進並完成，惟須受非本集團所能控制的多項外在因素影響，包括但不限於票據持有人接納將予提呈之修訂、過程中市場可能出現重大不利變動，以及符合法律或監管規定；
- (ii) 成功改善其流動性狀況，產生足夠的現金流來履行其義務，自中國房地產行業的波動中復甦，加快物業銷售，並收回尚未償還銷售款項及其他應收款項，同時保持更嚴格的成本控制措施，控制可自由支配的開支，以於合理的時間範圍內解決本集團的債務責任；
- (iii) 成功與現有放款人就重續或延長本集團若干借款進行磋商及與本集團現有融資提供者維持關係，以使彼等將繼續向本集團提供融資，惟須受當前及持續監管環境影響，以及有關政策及措施對本集團及有關放款人可能造成的影響；
- (iv) 成功獲得額外的新資金來源；
- (v) 成功實施本集團業務策略計劃及成本控制措施，以改善本集團營運資金及現金流狀況；及
- (vi) 就尚未有明確結果的索賠及訴訟的收費及付款條件成功達成友好解決方案。

本公司董事認為，假設上述所有假設、計劃及措施均能成功實施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並於自2023年12月31日起至少12個月內履行其到期義務。因此，董事認為，以持續經營為基礎編製綜合財務報表屬恰當。

倘本集團未能適時實現上述其中一項或以上計劃及措施，則可能無法持續經營，並須作出調整，將本集團資產的賬面值撇銷至其可收回金額，為可能產生的任何其他負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類列為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於此等綜合財務報表內。

(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新訂及香港財務報告準則之修訂應用於該等綜合財務報表。本年度採用新訂及香港財務報告準則修訂本對本集團本期間及過往期間的財務業績及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

- 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)，會計政策披露
- 香港會計準則第8號(修訂本)，會計估計的定義
- 香港會計準則第12號(修訂本)，與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
- 香港會計準則第12號(修訂本)所得稅：國際稅務改革—第二支柱示範規則
- 香港財務報告準則第17號及相關修訂本，保險合約

本集團並未採用任何於本會計期間尚未生效的香港財務報告準則之修訂。該等發展均未對本集團本期間或過往期間的業績及財務狀況的編製方式或綜合財務報表中的呈列方式產生重大影響。

2 收益及分部報告

(a) 收益

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃及酒店經營。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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶		
合約收益		
按主要產品或服務線分類		
—銷售物業	18,271,775	23,466,781
—來自酒店經營的收益	357,449	231,521
—項目管理服務收益	14,706	36,459
—其他	469,746	212,099
	<u>19,113,676</u>	<u>23,946,860</u>
其他來源收益		
投資物業的租金收入	126,387	113,090
待售物業的租金收入	21,029	22,571
	<u>147,416</u>	<u>135,661</u>
	<u>19,261,092</u>	<u>24,082,521</u>

按收益確認時間分類之客戶合約收益如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
時間點		
—銷售物業	16,724,045	19,874,861
—來自酒店經營的收益	357,449	231,521
—其他	469,746	212,099
	<u>17,551,240</u>	<u>20,318,481</u>
時間段		
—銷售物業	1,547,730	3,591,920
—項目管理服務收益	14,706	36,459
	<u>1,562,436</u>	<u>3,628,379</u>
	<u>19,113,676</u>	<u>23,946,860</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%。

3 其他收益及其他虧損淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	11,144	59,547
股本證券股息收入	–	3,313
政府補貼	160,654	32,809
其他	18,405	25,786
	<u>190,203</u>	<u>121,455</u>
其他虧損淨額		
交易性證券已變現及未變現虧損淨額	(1,993)	(7,508)
應計罰款	(119,078)	(329,702)
視作出售及出售合營企業收益淨額	13,772	48,296
視作出售及出售附屬公司虧損淨額	(41,440)	(692,392)
視作出售及出售聯營公司收益淨額	46,065	1,089
外匯收益／(虧損)淨額	7,396	(118,850)
生物資產公平值變動減銷售成本	(35,970)	(33,386)
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益淨額	(107)	20,286
商譽減值虧損	(200,000)	–
其他	(22,008)	46,520
	<u>(353,363)</u>	<u>(1,065,647)</u>

4 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款及其他借款的利息	2,130,403	2,476,491
租賃負債的利息	11,099	29,657
客戶預付款應計利息	<u>1,435,376</u>	<u>1,458,860</u>
公平值變動不計入損益的金融負債的總利息開支	3,576,878	3,965,008
減：已於開發中物業資本化的借款開支*	<u>(2,609,986)</u>	<u>(2,929,345)</u>
	<u>966,892</u>	<u>1,035,663</u>
衍生工具的公平值變動淨值		
—認購期權	<u>4,540</u>	<u>14,809</u>
	<u>971,432</u>	<u>1,050,472</u>

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(b) 員工成本		
定額供款退休計劃的供款	52,811	59,156
以股權結算股份為基礎作支付的費用	10,692	15,968
薪金、工資及其他福利	370,676	534,629
辭退福利	—	65,043
	<u>434,179</u>	<u>674,796</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的定額供款退休計劃。中國附屬公司乃按地方市政府同意，按平均僱員工資的若干百分比釐定供款比率，以向僱員退休福利提供資金。

於香港，本集團為所有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，本集團概無支付與該等計劃有關的退休福利的重大責任。

5 綜合損益表內的所得稅

綜合損益表內的所得稅：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	464,900	199,925
中國土地增值稅	<u>778,738</u>	<u>810,705</u>
	<u>1,243,638</u>	<u>1,010,630</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	(284,324)	(246,761)
中國土地增值稅	<u>8,401</u>	<u>12,320</u>
	<u>(275,923)</u>	<u>(234,441)</u>
	<u>967,715</u>	<u>776,189</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%(2022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。

6 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃基於本公司普通股權益持有人應佔虧損人民幣3,264,341,000元(2022年：人民幣7,561,017,000元)及本年度已發行2,950,066,090股普通股(2022年：2,911,754,410股普通股)的加權平均數計算得出，詳情如下：

普通股加權平均數：

	2023年	2022年
於1月1日已發行普通股	2,950,066,090	2,856,116,120
股份獎勵計劃項下已歸屬及轉讓股份的影響	—	18,110,301
已發行以股代息的影響	—	39,989,553
已購回股份的影響	—	(2,461,564)
	<u>2,950,066,090</u>	<u>2,911,754,410</u>
於12月31日的普通股加權平均數	<u>2,950,066,090</u>	<u>2,911,754,410</u>

(b) 每股攤薄虧損

本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度錄得虧損，計算每股攤薄虧損時並無計及被視作已發行普通股，此乃由於計及有關股份將導致反攤薄效應。因此，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

7 貿易及其他應收款項

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收賬款及應收票據，扣除虧損撥備	(a)	146,969	93,385
其他應收賬款		2,731,435	2,225,786
應收合營企業款項		363,098	58,353
應收聯營公司款項		553,216	32,890
應收最終控股股東控制實體款項		278,929	149,867
應收最終控股股東近親共同控制實體的款項		–	11,478
應收非控股權益款項		2,675,424	3,947,943
		<u>6,749,071</u>	<u>6,519,702</u>
衍生金融工具：			
– 贖回優先票據所附的認購期權		–	4,564
		<u>6,749,071</u>	<u>6,524,266</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），貿易應收款項及應收票據及扣除虧損撥備後的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
3個月內	51,297	28,371
3個月至6個月	18,562	15,570
6個月至12個月	19,751	15,866
1年以上	57,359	33,578
	<u>146,969</u>	<u>93,385</u>

應收賬款及應收票據在開發票時到期。

8 貿易及其他應付款項

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付賬款及應付票據	(a)	29,419,960	37,164,043
其他應付賬款及應計費用		8,633,105	7,158,281
應付利息		1,424,467	276,801
應付合營企業款項		827,869	1,616,946
應付聯營公司款項		54,135	136,623
應付由最終控股股東控制的實體的款項		4,514,148	3,844,741
應付非控股權益款項		4,382,180	4,678,842
應付對本集團有重大影響力股東的款項		774,955	696,154
		<u>50,030,819</u>	<u>55,572,431</u>
按攤銷成本計量的金融負債			
其他應付稅項		<u>2,142,790</u>	<u>1,766,699</u>
		<u>52,173,609</u>	<u>57,339,130</u>

(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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
3個月內	11,921,990	19,455,702
3至6個月	3,301,969	3,017,924
6至12個月	2,427,281	4,498,417
12個月以上	11,768,720	10,192,000
	<u>29,419,960</u>	<u>37,164,043</u>

9 股息

(i) 應付本公司權益持有人的年度股息

於截至2023年及2022年12月31日止年度，概無宣派中期或末期股息。

(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

本公司於2022年5月31日宣佈派發2021年度末期股息每股人民幣2.21分，總額為人民幣66,301,000元(相當於80,031,000港元)，並已於2022年7月部分以本公司新股份支付，及部分以現金支付。以股代息結算及發行的普通股數量為86,367,970股，以股代息支付的股息總額為人民幣52,286,000元(相當於60,803,000港元)，現金股息為人民幣17,368,000元(相當於19,228,000港元)。

10. 比較資料

存貨撇減以往計入其他虧損淨額。為與本年度呈列方式保持一致，相關比較數字已於綜合損益表中單獨呈列。

財務摘要

綜合損益表概要

截至12月31日止期間

	2023年	2022年	變動
收益(人民幣千元)	19,261,092	24,082,521	-20.0%
毛利(人民幣千元)	1,959,403	1,901,402	3.1%
毛利率	10.2%	7.9%	2.3%*
核心業務毛利 [^] (人民幣千元)	1,415,807	1,640,530	-13.7%
核心業務毛利率	7.7%	7.0%	0.7%*
虧損淨額(人民幣千元)	(3,102,816)	(7,818,510)	-60.3%
權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(3,264,341)	(7,561,017)	-56.8%
每股基本虧損(人民幣分)	(110.65)	(259.67)	-57.4%
每股攤薄虧損(人民幣分)	(110.65)	(259.67)	-57.4%
每股末期股息(港元)	不適用	不適用	不適用

附註：

* 百分比變動

[^] 核心業務為物業銷售

綜合財務狀況表概要

於12月31日

	2023年	2022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)	2,144,278	4,352,483	-50.7%
總資產(人民幣千元)	117,286,464	138,956,968	-15.6%
總負債(人民幣千元)	117,959,140	135,628,918	-13.0%
總(虧絀)/權益(包括非控股權益) (人民幣千元)	(672,676)	3,328,050	不適用
總借貸(人民幣千元)	23,510,542	23,661,353	-0.6%
淨借貸(人民幣千元)	21,366,264	19,308,870	10.7%
流動比率 ⁽¹⁾	86.2%	96.3%	-10.1%*
剔除預收款後的資產負債率 [#]	100.9%	96.2%	4.7%*
淨借貸比率 ^{(2)#}	(3,176.3)%	580.2%	不適用
現金短債比 [#]	0.11	0.34	-67.6%
每股(負債)/資產淨值(人民幣元) ⁽³⁾	(0.22)	1.10	不適用
權益持有人應佔(虧絀)/權益(人民幣元) ⁽³⁾	(0.71)	0.26	不適用

附註： * 百分比變動

三條紅線指標

(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31至32頁。

(3) 根據於2023年12月31日的3,039,126,090股已發行並繳足股份計算。(2022年12月31日：3,039,126,090股股份。)

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司獨立核數師的獨立核數師報告摘錄：

不發表意見

我們不會就 貴集團的綜合財務報告發表意見。由於本報告「不發表意見之基礎」一節所述多項不確定因素之間的潛在相互影響及其對綜合財務報表可能構成的累計影響，我們未能就該等綜合財務報表達致意見。就所有其他方面而言，我們認為綜合財務報表已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

不發表意見之基礎

誠如綜合財務報表附註1(b)所述，截至2023年12月31日止年度， 貴集團錄得淨虧損約人民幣31.03億元，以及經營現金淨流出。於2023年12月31日， 貴集團流動負債淨值及負債淨值分別約為人民幣155.80億元及人民幣6.73億元， 貴集團銀行及其他借款及優先票據總額約為人民幣235.11億元，其中約人民幣62.14億元銀行及其他借款及人民幣138.65億元離岸優先票據將於未來十二個月內到期償還，而 貴集團現金及現金等價物約為人民幣 3.88億元。

此外，於2023年12月31日及截至本綜合財務報表批准日期， 貴集團已違約或交叉違約若干銀行及其他借款及優先票據。該等事件及情況表明，存在重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營能力產生重大疑問。

儘管存在上述情況，董事以持續經營基礎編製綜合財務報表，其有效性取決於 貴集團為緩解流動資金壓力及改善財務業績而採取的各種計劃及措施能否成功，而該等計劃及措施存在多種不確定性。

由於存在多種不確定因素、該等因素之間的潛在相互作用以及可能產生的累積影響，我們無法就董事採用的持續經營編製基礎是否恰當發表意見。倘 貴集團無法實現各項計劃及措施所產生的預期效果，則可能無法以持續經營方式營運，而必須作出調整，將 貴集團資產的賬面值減少至其可變現金額，為可能產生的任何額外負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新歸類為流動資產及流動負債。 貴集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表並未反映所有潛在調整的影響。

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

2023年年度之物業合同銷售總額為人民幣146.90億元（2022年：人民幣240.49億元），同比減少約為38.9%。本公司於2023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21.44億元（2022年12月31日：約人民幣43.52億元）。

於2023年12月31日，淨借貸總額約為人民幣213.66億元（2022年12月31日：約人民幣193.09億元），淨借貸比率為負3,176.3%（2022年12月31日：580.2%）。本公司繼續堅持審慎財務原則，以維持合理的現金持有比例及借貸水平。

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。本集團於截至2023年12月31日止年度錄得約人民幣32.64億元的本公司權益持有人應佔虧損（2022年：約人民幣75.61億元）。主要是受宏觀經濟形勢及房地產市場下行的綜合影響，導致1)整體收入結轉規模下降，收入未能覆蓋公司成本費用支出；2)基於謹慎性原則，預估了存貨和應收款項減值準備影響。

於2023年12月31日，本公司物業銷售未結轉金額約為人民幣389.72億元，其對應毛利約為人民幣34.30億元，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47.97億元，其對應毛利約為人民幣負0.27億元。

除物業銷售外，本公司亦致力擴展酒店、文化旅遊及綠色基地，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2022年約人民幣240.83億元減少20.0%至2023年約人民幣192.61億元，主要由於宏觀經濟及房地產市場下行的綜合影響，年內交付量下跌，以致結轉收入減少。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由2022年約人民幣234.67億元減少22.1%至2023年約人民幣182.72億元。年度結轉面積由2022年的約共354.8萬平方米減少29.9%至2023年的約共248.6萬平方米。
- **租金收入：**物業租賃收益由2022年約人民幣1.36億元增加8.7%至2023年約人民幣1.47億元，主要由於國內疫情解封，商場人流量明顯上升，商戶租賃承接回暖所致。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營收入由2022年約人民幣2.32億元增加54.4%至2023年約人民幣3.57億元，主要由於國內疫情解封，旅遊出行恢復，住宿及餐飲需求均上升所致。

- **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。中原建業有限公司（「中原建業」）（股票編號：9982.HK）於2021年5月31日在香港聯合交易所有限公司主板分拆上市，本集團於分拆後，只為在中原建業分拆前簽訂的遺留合同提供項目管理服務，以收取項目管理服務收入。故此，本集團於2023年的項目管理服務收入為約人民幣0.15億元（2022年：約人民幣0.36億元）。

銷售成本：我們的銷售成本由2022年約人民幣221.81億元減少22.0%至2023年約人民幣173.02億元。銷售成本減少的原因為上述的結轉面積減少所致。

毛利：本公司的毛利由2022年約人民幣約19.01億元增加3.1%至2023年約人民幣19.59億元；毛利率由2022年的7.9%增加2.3個百分點至2023年的10.2%，主要由於1)相對高毛利的物業項目銷售佔比由2022年的約89.9%增加至2023年的約92.5%；及2)疫情解封恢復民眾的消費熱情，令相對高毛利的物業租賃及酒店經營等其他收入佔比由2022年的約2.6%增加至2023年的約5.1%。

其他收益：其他收益由2022年約人民幣1.21億元增加56.6%至2023年約人民幣1.90億元，主要由於政府補貼增加所致。

其他虧損淨額：其他虧損淨額由2022年約人民幣10.66億元減少66.8%至2023年約人民幣3.53億元，主要由於本年視作出售及出售附屬公司虧損淨額減少約人民幣6.51億元、應計罰款減少約人民幣2.11億元及新增商譽減值虧損約人民幣2.00億元所致。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由2022年約人民幣11.34億元減少41.4%至2023年約人民幣6.65億元，主要由於廣告宣傳費減少約人民幣2.12億元、外拓勞務費減少約人民幣0.71億元及物業管理費減少約人民幣0.33億元所致。銷售及市場推廣開支與收益的費率由2022年的約4.7%減少至2023年的約3.5%，費率下降1.2個百分點。

一般及行政開支：一般及行政開支由2022年約人民幣12.51億元減少28.9%至2023年約人民幣8.89億元，主要由於員工成本減少約人民幣1.45億元及專業服務費減少約人民幣0.64億元所致。一般及行政開支與收益的費率由2022年的約5.2%減少至2023年的約4.6%，費率下降0.6個百分點。

貿易及其他應收款項以及合約資產的減值虧損：貿易、其他應收款項以及合約資產減值虧損由2022年約人民幣6.12億元減少67.0%至2023年約人民幣2.02億元，主要由於有關其他應收款的預期信貸虧損已在去年計提，於年內新增的計提預期信貸虧損較少。

融資成本：融資成本由2022年約人民幣10.50億元減少7.5%至2023年約人民幣9.71億元。主要由於借貸利息減少約人民幣0.69億元所致。

應佔聯營公司溢利減虧損：應佔聯營公司溢利於2023年為約人民幣0.40億元，較2022年的約人民幣0.16億元增加了約人民幣0.24億元。

應佔合營企業溢利減虧損：2023年應佔合營企業溢利為約人民幣1.47億元，而2022年則為應佔合營企業虧損約人民幣1.85億元。

投資物業估值收益／(虧損)淨額：本集團於年內確認投資物業估值收益淨額約人民幣2.23億元，而2022年則為投資物業公平價值虧損約人民幣14.14億元。主要因為中國國內疫情解封，商業租賃需求增加，投資物業公平價值增加。

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2022年約人民幣7.76億元增加24.7%至2023年約人民幣9.68億元，主要由於稅前虧損收窄，整體企業取得稅費增加。

年度虧損：基於以上所述，於2023年的年度虧損為約人民幣31.03億元(2022年：約人民幣78.19億元)。

商譽：商譽的產生是由於本公司以溢價收購原合營企業河南建業富居投資有限公司額外10%股權，並因此取得該公司控制權。於2023年12月31日，本公司已進行商譽減值測試，並產生減值虧損約人民幣2.00億元。

財務資源及運用：於2023年12月31日，本公司的現金及現金等價物及受限制銀行存款為約人民幣21.44億元(2022年12月31日：約人民幣43.52億元)。本公司不建議就2023年派發任何末期股息(2022年：無)。

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，以維持合理現金及借貸水平。於2023年12月31日，本公司銀行借款及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內或須應要求償還	4,680,946	4,526,629
一年以上但未超過兩年	2,716,644	1,902,246
兩年以上但未超過五年	714,897	1,450,739
超過五年	—	166,400
	<u>8,112,487</u>	<u>8,046,014</u>
其他借款		
一年內	1,532,560	2,123,570
一年以上但未超過兩年	—	1,000
	<u>1,532,560</u>	<u>2,124,570</u>

還款年期	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
優先票據		
一年內	13,865,495	6,234,757
一年以上但未超過兩年	–	5,470,544
兩年以上但未超過五年	–	1,785,468
	<u>13,865,495</u>	<u>13,490,769</u>
借貸總額	<u>23,510,542</u>	<u>23,661,353</u>
減：		
現金及現金等價物	(388,174)	(1,890,077)
受限制銀行存款	<u>(1,756,104)</u>	<u>(2,462,406)</u>
淨借貸	<u>21,366,264</u>	<u>19,308,870</u>
(虧絀) / 權益總額	<u>(672,676)</u>	<u>3,328,050</u>
淨借貸比率(%)	<u>(3,176.3)%</u>	<u>580.2%</u>

資產抵押：於2023年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣173.72億元（2022年12月31日：約人民幣182.79億元）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3.60億元（2022年12月31日：約人民幣6.52億元）的待售物業作為合營企業貸款的抵押。

或然負債：我們於2023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395.69億元（2022年12月31日：約人民幣546.94億元）的擔保。我們亦於2023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13.13億元（2022年12月31日：約人民幣17.08億元）的擔保。

資本承擔：於2023年12月31日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本公司附屬公司，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣68.27億元（2022年12月31日：約人民幣11.82億元），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506.08億元（2022年12月31日：約人民幣1,066.19億元）。

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2023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。我們並無就其外幣資產及負債制定外幣對沖政策。我們將密切監察其外幣風險，並將於適當時候考慮就重大外幣風險使用對沖工具。我們目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

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。

僱傭及酬金政策

於2023年12月31日，本集團共有2,690（2022年：2,188）名僱員。本集團實施酬金政策、花紅及購股權計劃，以確保其僱員之薪金數額乃於本集團酬金一般架構內釐定並以其表現為評核基準。

營運回顧

(I) 市場回顧

(一) 宏觀形勢－經濟層面

1、 全國

2023年我國國民生產總值超人民幣126萬億元，GDP同比增長5.2%，但「三駕馬車」中，近幾個月出口同比增速持續收窄；固定資產投資同比增速也收窄至2.9%，房地產開發投資降幅仍在擴大。其中，服務業迅速恢復，進而提振消費，經濟逐漸復甦；但房地產銷售和開發投資降幅明顯，出口需求下降，打擊了居民就業和收入信心，不同領域、行業、主體之間，結構分化明顯，總體復甦仍然偏弱。

2、 河南

2023年以來，2023年生產總值增長4.1%，河南省經濟運行整體依然處於鞏固期，發展趨好，但是經濟持續回升向好的基礎尚不牢固，居民消費和企業投資的意願仍有待提升。同時房地產開發規模以及銷售規模均依然處於同比下滑較為明顯的狀態，但不可否認的是，在當下行業信心的引導下，現房的成交佔比逐步上漲。

(二) 房地產市場

1、 全國

2023年，中國房地產市場繼續底部調整。中央政策力度前穩後鬆，以7月政治局會議定調「行業供需關係發生重大轉變」為分水嶺，樓市進入史上「最寬鬆」週期，保交付、保主體、防風險，政策寬鬆全面提速，由「托而不舉」向「托舉並用」轉變，支持合理購房需求，同時以改善民生和推動城市高品質發展為依託推動房地產行業加速向新模式轉型。

需求端降首付、降利率、認房不認貸，降低消費者購房壓力；供應端「三個不低於」、「房企白名單」、土拍規則放鬆，加強房企融資支持。但居民收入預期弱、房價下跌預期仍在等因素依然制約著市場修復節奏，市場調整態勢未改，核心城市政策效果持續性不足。2023年全年銷售規模低位穩定，全國商品房銷售面積為111,735萬平方米，比上年下降11.2%；「保交樓」推動強竣工，連續11個月正增長且全年增速創十年新高；新開工面積同比再降超二成且創十年新低，三季度始有企穩跡象；開發投資規模回到2018年水平，全年增速逐月下滑但降速收緊。

2、 河南

2023年，在行業整體下行期，河南省率先出台政策措施穩定房地產市場健康發展，優化集中供地等制度以適應當前市場環境，金融層面降準降息穩經濟，房地產供需兩端也將受益，政策支持居民信貸及房企融資但效果較為遲緩。整體市場築底修復前行，市場成交多集中於核心城市的核心區域，信心仍待提振。河南省商品住宅受市場環境等因素影響，供應及需求尚未恢復到往年水平，全年累計供應5,548萬平方米，同比下滑14.3%；累計成交7,191萬平方米，同比下滑7%；全年商品住宅均價人民幣6,382元／平方米，較2022年有所回升，但尚未達到2021年前水平。河南省土地市場供求量價呈環比上漲、同比下降趨勢，進入四季度以來平台公司托底拿地比例持續攀升，佔比在70%以上；地方民企拿地佔比降低，但全年量價整體較為平穩。

(II) 項目發展

1. 房地產開發

(a) 房地產銷售情況

報告期內，本公司物業合同銷售總額約人民幣146.9億元，總合同銷售面積約為217.6萬平方米，同比分別減少38.9%和36.9%。

城市	合同銷售額 (人民幣百萬元)			合同建築面積 (千平方米)		
	2023年	2022年	變動	2023年	2022年	變動
鄭州	2,204	3,050	-28%	249	227	10%
開封	230	333	-31%	19	39	-51%
洛陽	1,124	2,149	-48%	123	224	-45%
平頂山	232	593	-61%	36	97	-63%
安陽	594	1,349	-56%	100	204	-51%
鶴壁	508	732	-31%	75	118	-36%
新鄉	620	1,484	-58%	89	221	-60%
焦作	145	625	-77%	22	103	-79%
濮陽	544	1,347	-60%	67	199	-66%
許昌	399	1,041	-62%	65	187	-65%
漯河	318	800	-60%	50	135	-63%
三門峽	12	245	-95%	3	49	-94%
商丘	2,959	4,192	-29%	477	659	-28%
周口	2,015	1,944	4%	361	337	7%
駐馬店	964	1,448	-33%	137	233	-41%
南陽	657	923	-29%	99	136	-27%
信陽	899	1,089	-17%	169	196	-14%
濟源	112	363	-69%	13	37	-65%
海南	154	342	-55%	22	48	-54%
合計	14,690	24,049	-39%	2,176	3,449	-37%

(b) 房地產開工項目情況

截至2023年12月31日，本公司共有14個項目動工建設，新開工面積144.2萬平方米。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	君鄰大院松苑	住宅	197,245
鄭州	建業時代和鳴	住宅	159,362
安陽	安陽光明府	地下	98,709
鶴壁	鶴壁柒號院	住宅	30,711
新鄉	新鄉新飛建業府一期	住宅	173,472
新鄉	新鄉美地雲棲二期	住宅	27,202
三門峽	三門峽貳號城邦一期	住宅	72,460
商丘	商丘江山府	住宅	128,594
商丘	虞城嵩山府	住宅	69,148
商丘	民權建業瓏府二期	住宅	103,525
周口	淮陽鴻園北院	住宅	102,399
周口	淮陽鴻園南院	住宅	48,704
周口	淮陽明仁雅院	住宅	56,677
周口	淮陽青風院子	住宅	174,026
合計			<u>1,442,234</u>

(c) 房地產在建項目

截至2023年12月31日，本公司在建項目173個，其中位於鄭州24個、河南省其他城市共147個及海南省2個，在建項目總建築面積約為2,178.3萬平方米。

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	95,837
鄭州	鞏義百城天地	住宅	37,775
鄭州	鞏義春天里	住宅	122,046
鄭州	鞏義世和府	住宅	160,870
鄭州	鄭州建業泰宏國際城	住宅	1,204,319
鄭州	新密春天里	住宅	74,639
鄭州	新密壹號城邦	住宅	22,642
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	149,415
鄭州	鄭州J18	商業	594,289
鄭州	鄭州橙園	住宅	227,175
鄭州	鄭州春天里	住宅	52,185
鄭州	鄭州河畔洋房	住宅	252,495
鄭州	鄭州花園口安置區(惠花新城)	住宅	192,300
鄭州	鄭州花園里	住宅	576,190
鄭州	鄭州君鄰大院	住宅	434,273
鄭州	鄭州尚悅廣場	商業	230,205
鄭州	鄭州尚悅居	住宅	15,238
鄭州	鄭州盛悅府	住宅	11,995
鄭州	鄭州新築	住宅	193,776
鄭州	鄭州雲境	住宅	134,829
鄭州	建業時代和鳴	住宅	159,362
開封	蘭考百城天地	住宅	99,109
開封	蘭考紅天地	商業	135,312
開封	通許壹號城邦	住宅	168,761
開封	開封泰和府	住宅	67,896

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
洛陽	樂川鸞州府	住宅	78,651
洛陽	洛陽大城小院	住宅	146,814
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	573,711
洛陽	洛陽峰渡	住宅	154,414
洛陽	洛陽科技城	住宅	47,049
洛陽	洛陽龍城東望	住宅	102,549
洛陽	洛陽中州府	住宅	124,279
洛陽	洛陽尊府	住宅	112,199
洛陽	伊川龍府	住宅	25,778
洛陽	洛陽中弘城	住宅	319,208
平頂山	平頂山春天里	住宅	76,282
平頂山	平頂山光明府	住宅	91,307
平頂山	平頂山十八城	住宅	86,168
平頂山	平頂山尊府	住宅	64,518
平頂山	汝州桂園	住宅	23,245
平頂山	舞鋼百城天地	住宅	42,250
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	29,496
安陽	安陽鳳凰城北岸	住宅	160,881
安陽	安陽桂園	住宅	65,108
安陽	安陽建業城	住宅	19,276
安陽	安陽君鄰大院	住宅	321,688
安陽	安陽世和府北園	住宅	77,830
安陽	安陽天築	住宅	303,541
安陽	安陽通和府	地下	44,484
安陽	安陽壹號城邦	住宅	9,707
安陽	林州建業城	住宅	24,642
安陽	湯陰公園里	住宅	178,176
安陽	安陽光明府	住宅	18,375
鶴壁	鶴壁世和府	住宅	98,709
鶴壁	鶴壁壹號城邦	住宅	67,994
鶴壁	鶴壁臻悅匯	商業	92,187
鶴壁	鶴壁龍門柒號院	住宅	36,008
鶴壁	鶴壁花溪小鎮	住宅	126,138
鶴壁	淇縣建業城	住宅	137,118
鶴壁	鶴壁泰和府	住宅	73,168

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
新鄉	比華利莊園	住宅	10,856
新鄉	封丘公園里	住宅	94,190
新鄉	輝縣共城東望	住宅	89,278
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	215,000
新鄉	衛輝春天里	住宅	142,762
新鄉	新鄉花園里	住宅	206,449
新鄉	新鄉世和府	住宅	66,678
新鄉	長垣森林半島上院	住宅	496,565
新鄉	新鄉建業府	住宅	40,026
新鄉	新鄉尊府	住宅	375,491
新鄉	新鄉東敬府	住宅	54,577
新鄉	新鄉美地雲棲	住宅	16,935
焦作	博愛春天里	住宅	25,099
焦作	焦作春天里	住宅	145,584
焦作	焦作世和府	住宅	20,512
焦作	焦作建業府	住宅	45,772
焦作	孟州建業府	住宅	136,618
焦作	武陟天璽	住宅	110,791
焦作	武陟星天地	住宅	177,787
焦作	焦作書香院子	住宅	15,320
濮陽	濮陽建業新城	住宅	110,000
濮陽	濮陽龍城	住宅	13,013
濮陽	濮陽璞園	住宅	264,415
濮陽	濮陽世和府	住宅	66,939
濮陽	濮陽通和府	住宅	139,618
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	40,328
濮陽	濮陽臻悅匯	住宅	141,559
濮陽	台前建潤府	住宅	62,572
濮陽	濮陽天築	住宅	83,441
許昌	襄城百城天地	住宅	407,457
許昌	許昌心怡苑	住宅	190,958
許昌	許昌臻悅匯	住宅	70,240
許昌	鄆陵生態新城	住宅	36,428
許昌	禹州春天里	住宅	132,885
許昌	禹州大城小院	住宅	7,993
許昌	長葛桂園新苑	住宅	41,055
許昌	長葛森之苑生態城	住宅	104,771

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
漯河	臨潁森林半島	住宅	26,215
漯河	漯河丹江府	住宅	65,683
漯河	漯河桂園	住宅	30,781
漯河	漯河花園里	住宅	52,398
漯河	漯河西城森林半島	住宅	108,349
漯河	漯河龍湖書香府	住宅	126,913
漯河	漯河新築	住宅	260,995
漯河	漯河理想城	住宅	229,101
三門峽	三門峽新區森林半島	住宅	134,846
三門峽	三門峽尊府	住宅	78,748
三門峽	三門峽貳號城邦一期	住宅	70,564
商丘	商丘未來城	住宅	72,460
商丘	商丘新築	住宅	10,832
商丘	柘城聯盟東望	住宅	198,420
商丘	商丘世和府	住宅	82,736
商丘	民權瓏府	住宅	84,813
商丘	商丘江山府	住宅	180,686
商丘	商丘上和院	住宅	231,549
商丘	商丘悅瓏府	住宅	70,982
商丘	永城聯盟東望	住宅	149,515
商丘	永城新築	住宅	144,763
周口	扶溝建業新城	住宅	121,657
周口	淮陽百城天地	住宅	34,789
周口	鹿邑明道城	住宅	31,657
周口	商水陽城上院	住宅	7,234
周口	太康生態新城	住宅	15,311
周口	西華公園里	住宅	31,152
周口	西華箕城上院	住宅	15,206
周口	項城建業城	住宅	30,103
周口	淮陽濱河院子北院	住宅	30,298
周口	周口建業城	住宅	158,044
周口	周口山水湖城	住宅	309,587
周口	周口世和府	住宅	307,303
周口	周口世悅府	住宅	214,172
周口	周口運河院子	住宅	35,319
周口	太康建業府	住宅	79,342
周口	淮陽明仁雅院	住宅	304,360
周口	淮陽青風院子	住宅	56,677

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
駐馬店	遂平建業城	住宅	174,026
駐馬店	遂平森林半島	住宅	9,692
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	40,386
駐馬店	新蔡桂園	住宅	7,075
駐馬店	正陽建業城	車位	60,148
駐馬店	駐馬店濱河瓏府	車位	38,433
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	39,200
駐馬店	駐馬店西湖莊園	住宅	284,869
駐馬店	駐馬店尊府	住宅	34,312
駐馬店	上蔡建業府	住宅	151,330
駐馬店	駐馬店薄山府	住宅	54,055
駐馬店	遂平建業府	住宅	131,407
駐馬店	平輿江山府	住宅	162,998
駐馬店	駐馬店天中府	住宅	96,232
南陽	南陽龍悅城	住宅	25,971
南陽	南陽新築	住宅	40,984
南陽	西峽公園里	住宅	101,098
南陽	鄧州青雲里	住宅	13,738
南陽	南陽十里湖山	住宅	124,448
信陽	固始未來城	住宅	54,562
信陽	淮濱桂園	住宅	53,534
信陽	潢川黃國府	住宅	22,660
信陽	息縣建業新城	住宅	173,542
信陽	信陽府	住宅	48,108
信陽	信陽建業城	住宅	213,644
信陽	羅山建業府	住宅	64,487
信陽	信陽天築	住宅	130,480
信陽	潢川定城府	住宅	79,615

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
濟源	濟源春天里	住宅	156,543
濟源	濟源花園里	住宅	15,303
濟源	濟源建業城	住宅	127,011
濟源	濟源壹號城邦天璽	商業	297,818
海南	澄邁中和家園	住宅	4,409
海南	東方嘉園	住宅	59,072
			<hr/>
			225,538
			<hr/>
合計			<u><u>21,783,291</u></u>

(d) 房地產交付項目

截至2023年12月31日止年度，本公司共有72個項目交付，建築面積約為584.0萬平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	年度交付面積 (平方米)
鄭州	新密壹號城邦二期	住宅	58,517
鄭州	登封嵩嶽府二期	住宅	98,717
鄭州	鄭州盛悅居	住宅	215,854
鄭州	鄭州新築一期	住宅	158,527
鄭州	鞏義春天里五期	住宅	109,826
洛陽	洛陽定鼎府五期	住宅	95,756
洛陽	洛陽龍城東望二期	住宅	15,213
洛陽	伊川龍府	住宅	91,817
洛陽	洛陽建業府	住宅	24,358
平頂山	平頂山春天里三期	住宅	149,194
平頂山	平頂山光明府	住宅	52,206
平頂山	平頂山平西尊府	住宅	82,568
安陽	湯陰公園里項目一期	住宅	144,581
安陽	安陽天築	住宅	102,593
安陽	安陽建業城三期	住宅	187,917
安陽	安陽鳳凰城北岸	住宅	192,245
安陽	安陽桂園東府	住宅	41,220
鶴壁	鶴壁世和府一期	住宅	156,551
鶴壁	鶴壁柒號院	住宅	105,876
鶴壁	淇縣建業城一期	住宅	65,972
鶴壁	鶴壁泰和府	住宅	121,228
新鄉	新鄉世和府一期	住宅	9,676
新鄉	新鄉花園里一期	住宅	42,096
新鄉	輝縣壹號城邦一期	住宅	45,038
新鄉	新鄉美地雲棲一期	住宅	70,430
新鄉	新鄉東敬府一期	住宅	104,004
焦作	武陟星天地一期	住宅	105,161

城市	項目名稱	主要物業類型	年度交付面積 (平方米)
濮陽	濮陽世和府三期	住宅	97,953
濮陽	濮陽璞園一期	住宅	25,092
濮陽	濮陽建業龍城一期	住宅	101,040
濮陽	台前建業建潤府	住宅	159,455
許昌	禹州大城小院一期	住宅	17,085
許昌	禹州春天里一期	住宅	32,921
許昌	許昌臻悅匯一期	住宅	37,019
許昌	許昌心怡苑一期	住宅	155,430
許昌	襄城百城天地一期	住宅	56,042
漯河	臨潁森林半島一期	住宅	47,898
漯河	漯河桂園西區一期	住宅	46,267
漯河	漯河花園里一期	住宅	115,119
漯河	漯河建業丹江府一期	住宅	49,300
漯河	漯河建業西城森林半島三期	住宅	58,792
三門峽	義馬世和府一期	住宅	94,720
商丘	商丘悅瓏府	住宅	61,544
商丘	商丘橙園	住宅	86,893
商丘	民權瓏府一期	住宅	71,273
商丘	商丘未來城	住宅	20,515
商丘	商丘新築	住宅	102,253
商丘	柘城聯盟東望一期	住宅	98,959
商丘	商丘建業世和府	住宅	189,720
商丘	太康建業生態新城	住宅	28,313
周口	淮陽建業百城天地	商業	26,502
周口	鹿邑建業城九、十期	住宅	60,160
周口	淮陽建業濱河院子一期	住宅	81,221
周口	淮陽建業濱河院子(南院)	住宅	109,562
周口	扶溝建業府	住宅	42,069
周口	周口建業運河古鎮一期	商業	49,046
周口	周口建業關帝老街	商業	14,896
周口	淮陽新桂	住宅	39,317

城市	項目名稱	主要物業類型	年度交付面積 (平方米)
駐馬店	西平春天里	住宅	14,014
駐馬店	駐馬店天中府一期	住宅	153,308
駐馬店	上蔡建業府	住宅	56,948
駐馬店	麗景華庭	住宅	50,813
駐馬店	遂平建業城	住宅	25,801
南陽	南陽龍悅城	住宅	122,297
信陽	信陽建業城二期	住宅	49,147
信陽	息縣尊府一期	住宅	63,717
信陽	信陽府一期	住宅	151,466
信陽	信陽固始未來城一期	住宅	88,612
濟源	濟源壹號城邦天璽二期	住宅	68,503
濟源	濟源春天里一期	住宅	3,985
濟源	濟源建業城(東)一期	住宅	17,140
海南	東方嘉園二期	住宅	151,099
合計			<u>5,840,367</u>

2. 酒店

酒店情況簡介

河南建業至尊酒店管理有限公司，是建業住宅集團(中國)有限公司投資註冊的全資子公司，主要負責建業集團所有酒店項目的品牌管理、設計管理、工程管理、開業籌備及運營管理。目前，建業集團已與萬豪、洲際、雅高等多個國際知名酒店管理集團達成戰略合作關係，合作運營5家高端酒店項目。其中，鄭州建業艾美酒店、開封建業鉑爾曼酒店、南陽建業森林半島假日酒店、漯河建業福朋喜來登酒店及上街建業雅樂軒酒店，已分別於2011至2015年間陸續開業。建業自有品牌的鄴陵建業花滿地溫泉酒店、鄭州建業天築國際公寓、只有•劇場酒店、許昌神垕古鎮•建業星舍、信陽雞公山•建業星舍及喜見客棧也於2018年至2021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、雲岫酒店、林棲酒店及舞鋼建業星舍酒店也在建設過程中。目前建業酒店總投資額已達人民幣49.3億元，在河南投資建設的酒店數量達16家。

鄭州建業艾美酒店

鄭州建業艾美酒店於2013年11月30日開業，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、瑜珈和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，是休閒放鬆和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於2011年8月6日開業。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。客房擁有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於2012年8月8日開業。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及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於2012年11月29日開業。酒店坐落於漯河市郟城區嵩山路西支，毗鄰漯河國際會展中心，距離市中心和漯河火車站10分鐘左右車程，驅車90分鐘即可抵達鄭州新鄭國際機場。

酒店擁有244間設計溫馨的客房、全城唯一國際自助餐廳「宜客樂」、匯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

開封建業鉑爾曼於2015年11月1日開業。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。酒店總建築面積為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、住宿與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、瑜伽室及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，與藍色的湖水相映成趣。

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於2018年10月1日開業。酒店位於東風東路與康寧街交叉口西北角，3公里範圍內聚合CBD中央商務區、新省政府及高鐵鄭州東站三大城市核心，酒店總建築面積為34,251.8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、健身中心及兒童遊樂室等服務設施，為住戶提供安全、便捷、溫馨和舒適的生活空間。

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於2018年2月1日開業。酒店位於河南許昌鄢陵縣陳華店鎮，佔地50,264平方米。

酒店由國際知名建築設計師Amata Luphaiboon和Twitee Vajrabhaya Tepakum聯袂打造。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、茶室與宴會廳等設施。

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，酒店於2019年10月1日開業。

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和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•建業星舍於2020年7月1日開業。酒店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、共用空間及麻將室等配套，可以滿足個體、團隊和親子等多種度假需求，體驗「見山、知山、樂山」的自在人生。

地址： 河南省信陽市浭河區雞公山風景區中正廣場旁

電話： 0376-8658888

只有·劇場酒店

鄭州建業只有·劇場酒店於2021年6月5日開業。酒店共設有400間溫馨雅致的客房，房型包括舒適房、精緻房、家庭房和套房，有2個全日餐廳及1個中餐廳，還設有健身房、掘寶樂園、足療中心等。

酒店位於鄭州市中牟縣，毗鄰只有河南·戲劇幻城，距離建業·華誼兄弟電影小鎮、鄭州國際文化創意產業園也僅有10分鐘車程，距離鄭州東站、新鄭國際機場約40分鐘車程，是建業文旅板塊首家主題特色酒店。只有河南·戲劇幻城是由建業集團攜手王潮歌導演共同打造的中國首座全景式全沉浸戲劇主題公園。因此，住在只有·劇場酒店，住客將會享受「住在戲劇裡」的居停體驗和近覽璀璨中原文化的禮遇。

地址： 河南省鄭州市中牟縣文信路與平安大道交叉口東北角只有·劇場酒店

電話： 0371-86568888

喜見客棧

喜見客棧於2019年9月21日開業。客棧位於建業·華誼兄弟電影小鎮園區太極街內，隸屬於建業自營的「喜見」品牌。「喜見」出自唐朝詩人劉禹錫的作品：「忽聞驄馬至，喜見故人來」，意思是客人來到此處，會有一種似與故人相逢的喜悅，也更加契合「住在電影裡」的客棧主題。客棧共分為四種不同類型，分別是江湖風格「江湖一夜」、山居風格「青山後」、民國風格「新月文舍」及戲曲風格「西廂」，江湖一夜面積760平方米；青山後面積615平方米；新月文舍面積1,537平方米；西廂面積1,840平方米，總計建築面積4,752平方米，共有客房67間，76張床位，可容納136人。

白天可嗨吃看戲逛民俗，留下一份難忘的電影記憶；夜晚入住四大主題客棧，體驗場景化住宿，夢裡夢外都是戲。24小時管家服務，為客戶帶來獨特的定制感。超一流硬件設施，提供歸家般的舒適感。

地址： 河南省鄭州市中牟縣文創路與百花街交叉口建業·華誼兄弟電影小鎮內

電話： 0371-62168000

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的酒店，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、會議室及健身房等服務設施，滿足商務客旅的需求。

舞鋼百城天地建業星舍酒店(在建)

舞鋼建業星舍酒店位於鐵山大道與溫州路西南角，酒店主體與百城天地商業為一體，地上9層建築，擁有87間客房，地上一到二層為酒店大堂，三到九層為客房，摒棄了傳統單調的酒店空間，打造富有格調的酒店公共區域和私密空間，下樓後即是百城天地商業街，滿足了酒店住宿客人的吃、住、行的需求。

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，將樹木與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層的超現代低密度建築，擁有177間客房，配套全日餐廳、大堂酒吧、戶外酒吧、會議室、健身房及游泳池等。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。

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、住宿及休閒娛樂於一體的奢華藝術設計酒店。

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」。截至2023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》、開封七盛角等項目。

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。

2023年8月3日，《只有河南·戲劇幻城》入選文化和旅遊部發佈的《第一批全國智慧旅遊沉浸式體驗新空間培育試點名單》。2023年8月23日，《只有河南·戲劇幻城》和建業電影小鎮雙雙入選文化和旅遊部發佈的《全國旅遊演藝精品名錄》。2023年11月23日，《只有河南·戲劇幻城》獲評全國首批「5G+智慧旅遊」應用試點項目，成為河南省唯一獲評項目。2023年12月21日，《只有河南·戲劇幻城》獲評中國旅遊研究院發佈的《旅遊創業創新政企合作示範案例》。

中央電視台全年對建業文旅報導超過30次，特別是暑期央視《焦點訪談》欄目以《只有河南·戲劇幻城》為例，通過文旅創新帶動文化消費為主題，進行了近4分鐘的專題解讀報道。

建業·華誼兄弟電影小鎮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日盛大首映並投入運營，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，先後受到《人民日報》、新華社、中央電視台、「學習強國」等中央媒體多次專題報導，社會各界給予多方好評。2020年獲評國家AAAA級旅遊景區。

2023年，電影小鎮從跨年活動開始，持續舉辦活動，接待遊客約228萬人次贏得良好的市場口碑，實現經濟效益與品牌效益雙豐收。

《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，擁有21個劇場，是目前中國最大的戲劇聚落群。項目位於鄭州國際文化創意產業園，佔地面積約622畝，是河南省A類重點建設項目。《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21個劇場內，有近千名演職人員上演30多個劇碼。園區所有劇場可同時容納一萬名觀眾，其中三大主劇場可同時容納觀眾近5,000人。所有劇碼單次演出總時長近700分鐘，旺季單日演出總場次可達近200場、總時長近5,000分鐘。

歷經四年打造，2021年6月5日中國農曆芒種當日，《只有河南·戲劇幻城》舉辦盛大的開城首演。來自全國各地的2,000餘位企業家、文化名人、建業集團合作方夥伴、媒體嘉賓等共同見證了本次首演，引發全國關注。

項目自2021年6月6日正式開城運營後市場熱度與口碑迅速發酵。2023年全年，《只有河南·戲劇幻城》立足全國市場，省外遊客佔比7成，全年觀劇總人次超1,200萬。

開封七盛角項目位於「八朝古都」河南省開封市，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，於2021年入選「河南省省級旅遊休閒街區」。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。針對不斷成熟的旅遊市場，項目在實踐中不斷調整和摸索，目前正在加快進行升級改造。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。

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五座：鄆陵建業綠色基地、鶴壁建業綠色基地、伊川建業綠色基地、周口建業綠色基地及南陽建業綠色基地。

鄆陵建業綠色基地

鄆陵建業綠色基地位於許昌市鄆陵縣，距離鄭州市區不足100公里，佔地面積5,000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。

2023年，鄆陵建業已打造了包括智慧連棟溫室、建業大食堂、哈頓星球、魔法森林、蝴蝶博物館等多種業態在內的田園綜合體。2023年共計接待參訪人員34萬餘人次，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、省內外遊客等。

近年來鄆陵建業綠色基地先後榮獲「國家4A級旅遊景區」、「農業產業化省重點龍頭企業」及「都市生態農業示範企業」等榮譽；許昌市教育局授予「自然生態板塊」牌匾；參與河南省科學技術廳「河南省設施花木產業技術創新戰略聯盟」；玉蘭花帳篷營地榮登「河南省露營地推薦名單」；

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。目前園區建設有智慧聯棟溫室、建業大食堂、陳砦花卉市場、休閒觀光農業、五彩花田、婚禮建設等板塊，並完成越野卡丁車、社區小火車、動物園、跑馬場等多個遊玩業態，項目均已向社會開放。

2023年全年，累計接待遊客超過45萬人次，接待人員包括政府領導、集團領導、建業業主、社會團體和學校學生等。近年來，鶴壁建業綠色基地先後獲評「中國農業公園」、「河南省休閒觀光園區」、「河南省農業產業化省重點龍頭企業」等榮譽稱號。並先後被鶴壁市政府及鶴壁城鄉一體化示範區評為「鶴壁市構建和諧勞動關係工作先進單位」、「鶴壁市吸納就業先進單位」、「鶴壁市城鄉一體化示範區黨的建設先進單位」等榮譽稱號。

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。

已建設完成16.3公里園區道路、200畝滴管田、7萬平方米灌溉蓄水溢流壩等一批高標準農業設施，完成山地林相改造約1,200畝。建設風力及太陽能相結合的發電路燈99台，覆蓋1.8公里道路照明，每年約節省50,000度用電。1.1萬平方米高標準智慧溫室、植物工廠、菌類窯洞、雅集濱水餐廳、自然生態博物館、窯洞體驗民居、房車／帳篷露營、樹屋／木屋體驗區、果蔬採摘體驗園、運動拓展區、生態保育區等服務配套項目也已建設完成並投入使用。

雅集濱水餐廳、窯洞體驗民居、森林谷自然餐吧、萌寵樂園、兒童遊樂場、果蔬採摘體驗園、林下休閒區、星空裡·房車營地、觀山敘·唯景餐廳、田園涮火鍋餐廳、研學空間等休閒娛樂設施也已建成並投入運營。

2023年伊川建業綠色基地落地了體適能樂園、玻璃水滑、UTV全地形越野車、星空裡小店等招商業態，共計接待遊客12萬餘人次。2023年，伊川建業綠色基地先後獲評「河南省省級森林康養基地」、「伊川縣放心消費示範單位」及「伊川縣研學基地先進單位元」等榮譽稱號。

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許灣村老運河兩岸，規劃佔地面積5,000餘畝。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、六百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、拓展研學基地、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4A生態旅遊度假區。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) 智能連棟溫室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) 卡丁車俱樂部5,000平方米；10) 研學拓展基地6,600平方米。

南陽建業綠色基地

建業南陽綠色基地項目位元於南陽市臥龍區北側，西倚獨山，東臨邕河，規劃總佔地面積4,800畝是建業集團旗下的第五個綠色基地項目。項目結合南陽文化特色，以「農業+文旅」、「農業+教育」、「農業+康養」的創新模式，致力於打造成為集農業示範、鄉村振興、生態休閒、近郊旅遊、健康養生、科普教育、文化創意等為一體的現代農業田園綜合體項目。

現已完成建業田園家綜合展廳、建業大食堂、植物工廠、熱帶植物園、萌芽幼植園、洛克澎湃潮玩、龍祥馬術、雷的牧場LDMC、金色田園研學等多個主題功能區的建設，能充分滿足廣大遊客「吃、住、遊、購、娛、體、學、研」全方位的休閒體驗需求。

南陽建業綠色基地與2023年9月28日正式開業後，3個月接待遊客人數超23萬人次，對南陽現代科技農業和文化旅遊產業的蓬勃發展起到了積極的推動作用，未來將發展成為豫西南地區特色農業產業園、鄉村振興示範區，致力建設成為省級乃至國家級的田園綜合體示範項目，也必將成為南陽生態農業、鄉村振興、休閒旅遊的靚麗名片。

(III) 土地儲備

報告期內，本集團通過股權合作獲取土地約33.2萬平方米，新增儲備建築面積約88.6萬平方米。截至2023年12月31日，本公司擁有土地儲備建築面積約3,769萬平方米，其中權益建築面積約2,865萬平方米。

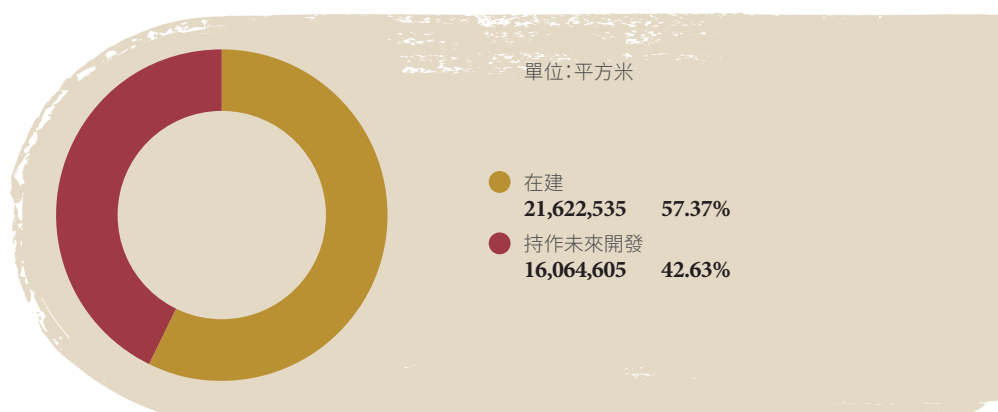
1、 股權合作土地

截至2023年12月31日，本集團通過股權合作獲取位於鄭州、周口、商丘等地市土地合計7宗，土地總面積332,136平方米。

2、 土地儲備分佈

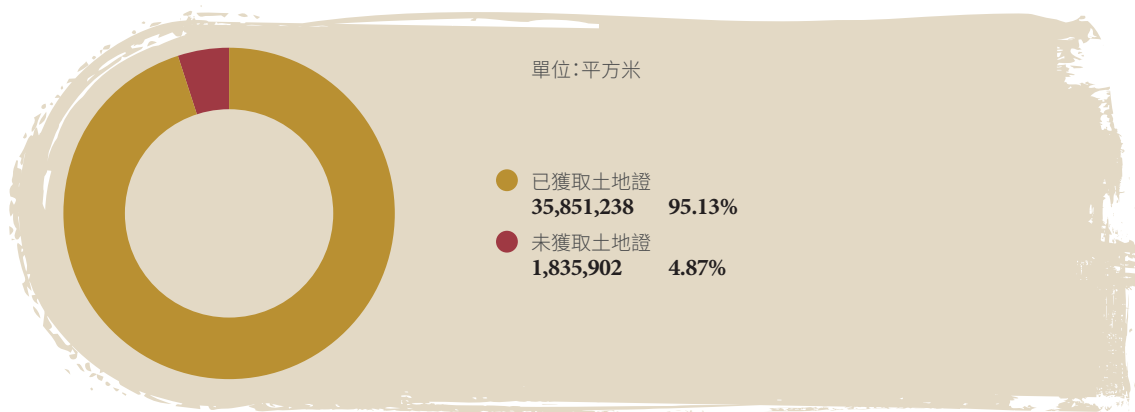
(1) 本公司土地儲備開發狀態分佈

截至2023年12月31日，本公司土地儲備開發狀態分佈如下表：



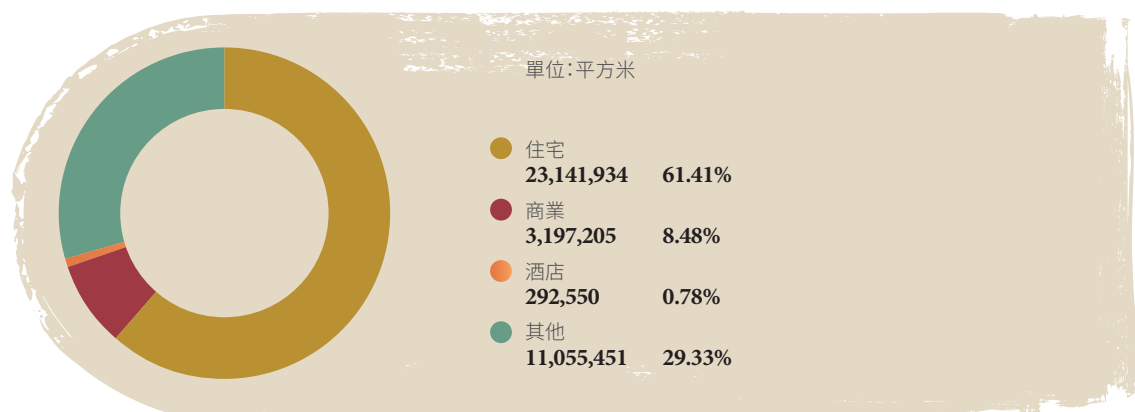
(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈

截至2023年12月31日，本公司土地儲備土地證辦理狀況見下表：



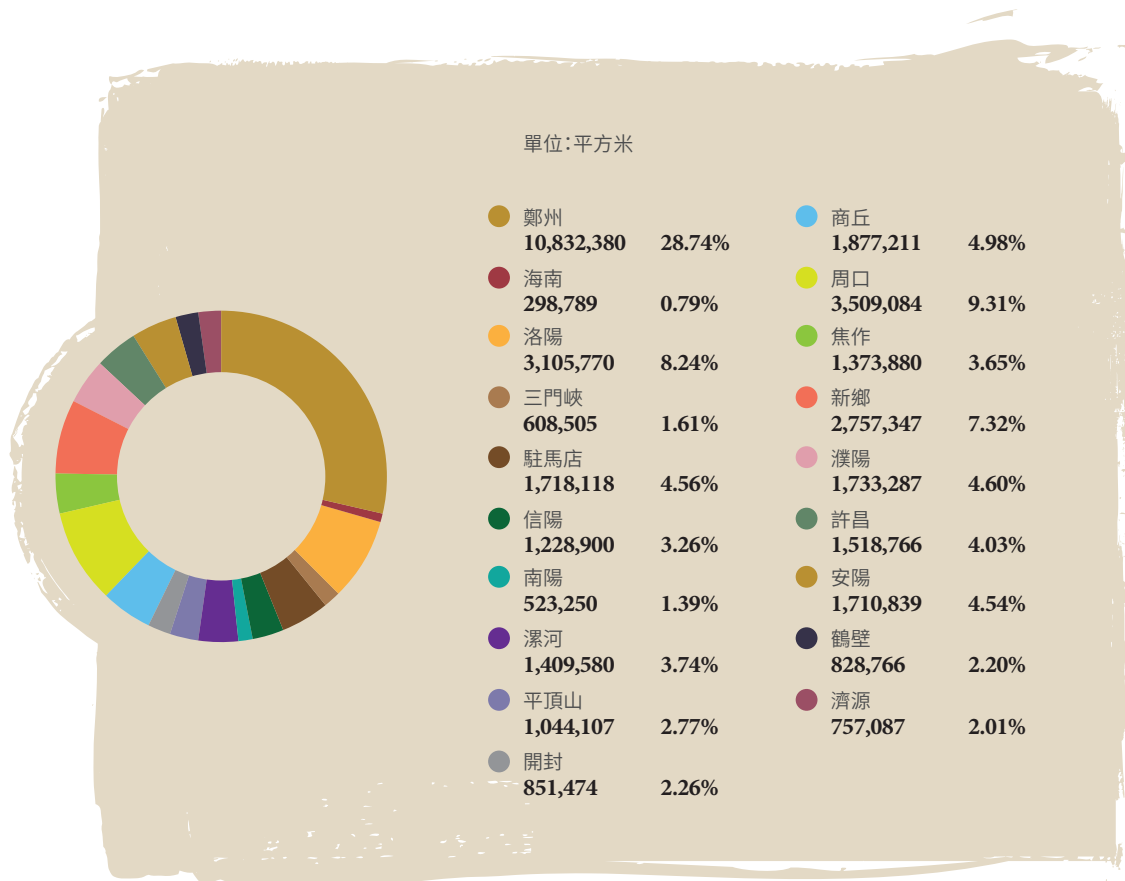
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈

截至2023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2023年12月31日，本公司各城市土地儲備見下表：



(IV) 產品研發

1. 產品研發與系列化、標準化

本公司結合集團發展特點，通過對城市化進程、市場趨勢及文化趨勢的研究，在「創造最懂中原人的產品」的產品理念的基礎上，結合集團「做少、做小、做好」的整體方針，對產品體系進行精簡，並在此基礎上不斷細化產品標準覆蓋度，打造以產品線和產品適配為中心的建築、景觀、裝飾、結構、設備全專業系列化、標準化建設等。

報告期內，本公司持續依託產品線進行全專業精細化設計，完成住宅公區建築模組及公區裝飾設計指導手冊、景觀標準化指導手冊與智慧化設計專項手冊，提升產品競爭力及品牌溢價，助力集團各城市產品落地。同時，對住宅項目的構造做法及欄杆百葉標準進行更新，使標準更加完善，有利於集團各項目應用實施。

本公司秉承「綠色、健康、科技、節能」的發展理念，將綠色、健康、科技、智慧等元素融入產品設計，進一步體現產品對客戶的細緻關懷。

2. 住宅產業化

住宅產業化有利於提高住宅工程品質、實現節能減排與改善人居環境，是住宅建設發展的必然趨勢。本集團積極推進住宅產業化工作，在北龍湖君鄰大院梅苑項目中進行裝配式BIM技術應用，助力項目實現裝配式施工落地，保障產品品質。

3. 定制化設計

隨著人們對居住品質的需求不斷提高，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「讓中原人民都過上好生活」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、衛浴部品及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及個性化時代。

4. 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發的《綠色建築評價標準》和《河南省綠色建築評價標準》制定了《建業集團綠色建築項目實施管理辦法》、《建業集團綠色建築一星級技術應用指引》及《建業集團綠色建築二星級技術應用指引》。本公司於2010年提出《建業綠色宣言》，更好的貫徹了國家有關節約能源和保護環境的法規和政策，落實了《河南省居住建築節能設計標準》的相關要求，提升建築能效，提高建築節能標準，提升企業住宅項目的環保節能效益。

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，嚴格查驗相關認證文件，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

2023年，面對複雜嚴峻的行業形勢，公司始終堅守初心，通過琢玉煥新、客戶活動、一對一拜訪等加強對客戶的人文關懷，逐步化解客戶的不滿情緒，同時積極回應政府「保交房、保民生、保穩定」的要求，全力以赴保交付，不辜負業主的每一份選擇與信任。

報告期內，公司持續投入琢玉煥新費用，改善老社區人居環境，提升社區居住品質；推動「客不容緩」常態化，通過客戶關係維繫、重點客戶摸排、定期召開業主見面會、引導政府正向介入、加強網路輿情監控、宣傳項目交付亮點等措施，盡可能穩定客戶情緒，推動客訴快速回應、妥善處理。

面對嚴峻的行業形勢，公司上下聯動、協同作戰，創新保交付舉措，通過做好年度交付規劃、盤點項目資源、重難點項目分類管理、建立項目問題清單、特困項目專題攻堅、強化過程指導跟蹤、提升交付品質、打造交付標杆等措施，牢牢守住「保交付」底線。報告期內公司共計實現72個項目98個批次42,984套的房屋交付，其中有24個批次12,603套逆勢之下實現了高品質交付、提前交付，有9個批次實現「交付即發證」，不僅提升了客戶體驗，贏得了業主的認可和讚譽，而且鞏固了市場口碑，更是極大地提振了市場信心。

業務展望

(一) 宏觀經濟層面

1、 全國

2024年中國經濟將在「統籌發展和安全」的指導思想下，堅持穩中求進、以進促穩、先立後破，在政策支持下經濟延續回升向好態勢。隨著全球庫存週期接近尾聲，製造業景氣有望觸底修復，推動中國出口向好，製造業投資和出口將成為經濟增長的主要動力。在「三大工程」開工建設的托舉下，固定資產投資將進一步加大，對經濟增長的拉動作用也將增加。受收入影響，今年消費增長的空間有限，預計對經濟拉動的作用下降。房地產投資降幅將進一步收窄，對經濟增長的拖累將進一步減小。

2、 河南

2024年，河南省將繼續深入貫徹中央決策部署，全力以赴拼經濟，經濟增長目標5.5%。隨著國務院、央行等一系列宏觀利好政策的出台，將極大的改善國內經濟發展環境，河南省將在提升創新能級、推動新型城鎮化、推進新型工業化等方面持續發力，以激發有潛能的消費、擴大有效益的投資，推進深層次改革、實施制度型開放。可以預見，2024河南經濟反彈力度有望更強，經濟將持續表現穩中向好態勢。

(二) 房地產市場

1、 全國

2024年，面對需求偏弱、金融風險仍在的背景環境，我國財政政策和貨幣政策有較大發力空間，各項政策將整體寬鬆，帶動經濟「回升向好」；2024年，將通過落實金融支持措施，穩定供應端主體，穩妥化解房地產風險；下調住房交易相關稅費，穩定購房需求進而穩定房地產市場；地方房地產調控政策有望進一步優化，二線城市將全面放開購房限制，一線城市調控政策也將進一步優化；以「三大工程」建設為抓手，推動構建房地產發展新模式。整體來看，2024年新房銷售市場依然面臨調整壓力，若經濟持續恢復、置業意願改善，疊加城中村改造如期推進，銷售規模或可實現小幅增長。在銷售市場修復緩慢影響下，全國新開工、投資下行態勢或難改。

2、 河南

2024年，河南省將進一步落實中央政策精神，落實金融支持措施，穩定供應端主體，穩妥化解房地產風險；在需求端進一步鬆綁限制性政策，下調住房交易相關稅費，穩定購房需求；供應端逐步落地「三大工程」建設，推動構建房地產發展新模式。未來或將隨著房地產市場調整優化政策措施落地見效，經濟恢復向好，房地產投資、銷售、市場運行才能逐步趨於改善。

1. 開工計劃

2024年，本公司計劃共有12個項目動工建設，建築面積約738,127平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	建築面積 (平方米)
鄭州	建業時代和鳴居	住宅	185,869
平頂山	舞鋼森林半島六期	住宅	18,351
新鄉	新鄉東敬府二期	住宅	92,386
焦作	焦作新瑞府	商業	30,000
焦作	焦作書香院子一期	住宅	35,087
周口	世和府三期	住宅	62,865
周口	周口建業城四期	住宅	107,934
周口	扶溝濱河院子	住宅	92,563
駐馬店	駐馬店濱河瓏府	住宅	12,299
南陽	南陽十里湖山	住宅	39,459
南陽	南陽龍悅城六期	住宅	34,428
信陽	信陽天築一期	住宅	26,886
合計			<u>738,127</u>

2. 交付計劃

2024年，本公司計劃共有112個項目交付，建築面積約10,078,305平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	建築面積 (平方米)
鄭州	鄭州竹苑	住宅	112,866
鄭州	登封嵩嶽府二期東地塊	地下	45,551
鄭州	鄭西聯盟新城六期	住宅	146,205
鄭州	新築一期	地下	87,830
鄭州	新密春天里	住宅	67,308
鄭州	鄭州雲境	住宅	134,829
鄭州	鄭州梅苑	住宅	99,188
鄭州	鞏義春天里四期	住宅	85,223
鄭州	登封嵩嶽府二期西地塊	住宅	18,949
鄭州	鄭州橙園二期	住宅	133,952
開封	蘭考建業百城天地	住宅	125,862
開封	蘭考紅天地二期	商業	7,622
開封	泰和府一期	住宅	17,607
洛陽	龍城東望二期	住宅	66,533
洛陽	華陽峰渡二期	住宅	88,640
洛陽	洛陽中州府一期	住宅	48,000
洛陽	中弘城C區	住宅	140,626
洛陽	洛陽大城小院二期	住宅	71,601
洛陽	鸞州府一期	住宅	19,767
洛陽	中弘城C區	住宅	178,582
洛陽	洛陽定鼎府六期	住宅	274,665
洛陽	伊川龍府二期	住宅	52,100
洛陽	旭輝尊府一期	住宅	143,832
平頂山	平西尊府一期	住宅	104,477
平頂山	平頂山春天里三期	住宅	149,194
平頂山	平頂山十八城四期	商業	23,471
平頂山	汝州桂園三期	住宅	44,668
平頂山	平頂山光明府一期	住宅	90,490
平頂山	舞鋼森林半島七期	住宅	86,177

城市	項目名稱	主要物業類型	建築面積 (平方米)
安陽	安陽君鄰大院	住宅	58,192
安陽	天築	住宅	44,484
安陽	林州建業城	住宅	178,176
安陽	建業城三期	商業	105,203
安陽	安陽世和府北園	住宅	303,524
新鄉	新鄉花園里一期	住宅	66,887
新鄉	輝縣壹號城邦一期	住宅	77,625
新鄉	新飛建業府一期	住宅	141,353
新鄉	長垣森林半島上院一期	商業	9,342
新鄉	封丘公園里	住宅	74,140
新鄉	新鄉東敬府二期	車位	18,468
新鄉	衛輝建業春天里	住宅	206,449
新鄉	輝縣共城東望一期	住宅	164,409
新鄉	比華利四期	住宅	56,525
鶴壁	鶴壁柒號院	住宅	67,705
鶴壁	鶴壁臻悅匯一期	住宅	36,008
鶴壁	淇縣建業城一期	住宅	47,368
鶴壁	鶴壁世和府一期	商業	3,892
鶴壁	鶴壁花溪小鎮一期	住宅	58,123
焦作	博愛春天里二期	住宅	153,408
焦作	焦作建業府	住宅	136,600
焦作	武陟建業天璽一期	住宅	178,094
焦作	孟州建業府	住宅	79,120
焦作	武陟星天地二期	商業	39,869
濮陽	濮陽壹號城邦六期	商住	40,824
濮陽	濮陽天築一期	住宅	223,300
濮陽	濮陽世和府三期	住宅	182,556
濮陽	濮陽龍城二期	住宅	104,089
濮陽	台前建潤府二期	住宅	83,441
濮陽	濮陽璞園一期	住宅	29,227

城市	項目名稱	主要物業類型	建築面積 (平方米)
許昌	襄城百城天地一期	住宅	56,042
許昌	長葛桂園新苑二期	住宅	15,016
許昌	許昌心怡苑一期	商業	28,728
許昌	禹州春天里一期	住宅	55,785
漯河	漯河花園里一期	住宅	34,822
漯河	西城森林半島三期	住宅	50,451
漯河	臨潁森林半島一期	住宅	59,367
漯河	漯河丹江府一期	住宅	45,916
漯河	漯河桂園一期	商業	41,558
漯河	龍湖書香府一期	住宅	83,404
漯河	昌建理想城一期	住宅	104,249
漯河	新築	住宅	104,584
三門峽	三門峽新區森林半島三期	住宅	64,198
三門峽	三門峽尊府二期	住宅	62,007
商丘	商丘新築	住宅	195,192
商丘	商丘上和院一期	住宅	70,986
商丘	商丘世和府	住宅	88,503
商丘	民權建業瓏府	住宅	35,653
商丘	永城新築	住宅	123,282
商丘	商丘江山府一期	住宅	99,000
商丘	未來城	住宅	43,709
商丘	柘城聯盟東望	住宅	72,334
周口	太康建業府	住宅	72,052
周口	周口世和府	住宅	212,511
周口	淮陽濱河院子北院	住宅	106,987
周口	太康生態新城	住宅	63,292
周口	周口山水湖城一期	住宅	183,034
周口	周口建業城	住宅	270,141
周口	淮陽百城天地東地塊	商業	32,384
周口	運河院子一期	住宅	86,148

城市	項目名稱	主要物業類型	建築面積 (平方米)
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	160,847
駐馬店	駐馬店薄山府	住宅	78,276
駐馬店	平輿江山府	住宅	36,831
駐馬店	遂平建業府	住宅	36,978
駐馬店	上蔡建業府	住宅	16,894
南陽	南陽十里湖山三期	住宅	15,037
南陽	南陽新築二期	住宅	38,311
南陽	南陽龍悅城五期	住宅	54,347
南陽	鄧州青雲里	住宅	101,716
信陽	淮河院子一期	住宅	48,273
信陽	息縣尊府一期	住宅	112,120
信陽	固始未來城一期	住宅	18,935
信陽	羅山建業府一期	住宅	72,489
信陽	信陽建業城二期	住宅	123,918
信陽	信陽府	住宅	218,012
信陽	潢川黃國府	住宅	107,146
信陽	潢川定城府	住宅	34,677
濟源	濟源建業城(東)一期	商業	512
濟源	濟源壹號城邦天璽	商業	4,409
濟源	濟源世和府	住宅	123,005
濟源	濟源建業城西	住宅	218,808
海南	東方嘉園	住宅	183,067
海南	中和家園一期	住宅	78,146
合計			<u>10,078,305</u>

風險管理及內部監控

本公司明確劃分董事會、審核委員會、管理層和內部審計機構各自的權責，確保風險管理和內部控制體系的建立、實施、評估和有效評價。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承受的風險性質及程度，確保本公司設立並持續維持合適、有效的風險管理及內部控制制度，監督管理層對風險管理及內部控制體系的建設、實施及評估。本公司的風險管理及內部控制制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能針對不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本公司建立了風險管理及內部控制的三線體系，即業務管控、人力資源管理、財務管理等職能構成「第一線」、內控及監管的職能中心構成「第二線」、內部審計監察部門構成獨立的「第三線」。為加強風險管理和內部控制工作，各業務管理部門負責日常管理，並定期按照合規評價範本進行合規自評；由內控部門組織定期進行交叉互檢、抽檢，切實實施內控活動並出具內控報告，不斷完善內控指引，對發現的管理缺陷及漏洞及時組織制定改善方案；本公司內部審計監察部門也定期對內部控制機制的運行情況、實施效果進行檢查、評估及跟進，以確保有關改善措施得以及時、順利執行，並向審核委員會匯報跟進落實結果。

作為風險管理系統的一環，管理層會持續查找、審閱及監控主要風險、制定風險應對措施並執行。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、品質因素及其他風險緩和措施的有效性。本公司已制訂內部政策，為本公司董事、高級職員、高級管理層及相關僱員提供處理機密資料、監控資料披露及回應查詢的一般指引。本公司根據內部程序及政策規範內幕消息的處理及發佈，確保內幕消息在獲適當批准可予披露前一直保密，並確保有效及一致地發佈有關消息。董事會負責審批有關披露內幕消息的政策，有關政策旨在提供指導原則、慣例及程序，以協助本集團僱員及高級職員以符合證券及期貨條例以及上市規則的方法：(i)向董事會匯報內幕消息，以便董事會及時作出披露決定(倘需要)；及(ii)與本集團的持份者溝通。本公司已實施控制程序，以防止未經授權訪問及使用內部資料。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做的保證。

董事會與審核委員會、本公司管理層、內部審計及外聘獨立核數師按照程序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控制制度以及程序以及解決重大內部控制缺陷的系統的有效性進行檢討和評價，董事會及審核委員會按內部審計及外聘核數師的意見行動，並已審核本公司在會計、內部審計、財務報告、環境、社會及管治績效和報告人員的資源、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控制制度截至2023年12月31日止年度內充分有效。

本公司已採納反貪污政策，其中概述本公司文化、期望及與預防、發現、報告及調查任何可疑或實際欺詐、貪污及其他違規行為有關的要求。本集團亦採納舉報政策，通過指定渠道為僱員及相關第三方舉報可疑欺詐、貪污及違規行為。所有舉報事項均予獨立調查，同時，從舉報人獲得的所有資訊及其身份均予以保密。

報告期後事件

概無於2023年12月31日後發生的重大事件會對本公司於本公告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

末期股息

董事會決議不建議派發截至2023年12月31日止年度的末期股息（截至2022年12月31日年度：無）。

概無派發截至2023年6月30日止六個月的中期股息（截至2022年6月30日止六個月：無）。

股東週年大會

本公司將於2024年5月30日舉行2024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2024年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2024年5月27日至2024年5月30日(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2024年5月23日下午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。

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2023年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄C1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C.1.6條除外。

守則條文第C.1.6條規定，非執行董事應出席股東大會，以對股東的意見有全面、公正的了解。孫煜揚博士因自身業務而未能出席本公司於二零二三年二月十三日及二零二三年五月二十五日舉行的股東特別大會和股東週年大會。

董事證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄C3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2023年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2023年12月31日止年度，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。

優先票據

鑑於短期流動性壓力較大，本公司2023年4月完成了部分境外美元優先票據的交換要約及同意徵求交易，以延長債務期限、緩解現金流壓力並管理公司的債務違約風險。本交易的詳情載於本公司日期為2023年4月28日的公告。

隨著市場持續惡化，為進一步解決流動性問題，公司決定暫停支付境外債務，並一直與財務顧問和法律顧問合作，探索一切可行方案全面解決當前流動性問題，詳情載於本公司日期為2023年6月23日及2023年7月20日的公告。

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2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司於2024年1月15日獲委任為本公司核數師以代替畢馬威會計師事務所，並任職直至下屆股東週年大會結束為止。

有關續聘信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案將於2024股東週年大會上提呈。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師，執業會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司已就本集團截至2023年12月31日止年度初步公告中載列的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他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。信永中和(香港)會計師事務所有限公司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，故此核數師並無就本公告提出任何鑒證結論。

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2023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，2024年3月29日

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0.9062元兌1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，董事會由七名董事組成，包括執行董事胡葆森先生；非執行董事李樺女士、鄧高強先生和時松先生；及獨立非執行董事張石麟先生、辛羅林先生和孫煜揚博士。

* 僅供識別