

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2016年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2016年12月31日止年度，收益約為人民幣94.95億元，較2015年減少約24.4%。
- 年內毛利率為24.1%，較去年增加1.9個百分點。
- 年內本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣4.03億元，較2015年減少約49.7%。
- 年內溢利率為4.3%，而2015年為6.4%。
- 年內每股基本盈利為人民幣16.50分，較2015年減少約49.8%。

* 僅供識別

主席報告

尊敬的各位股東：

本人僅代表建業地產股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本集團截至2016年12月31日的年度綜合業績(「年度業績」)。

過去的2016年，中國經濟增速繼續回落，房地產市場一頭一尾跌宕起伏，可以用驚心動魄來形容。從年初去庫存背景下的政策利好，到下半年因城施策的連環限購；從年初地王頻出、量價大漲的火爆，到年末熱點城市成交驟降、觀望嚴重的徘徊。全國土地成交面積依舊同比回落，但成交金額卻在不斷上升。

土地成交量指標的量升價漲，一方面是受成交結構影響，三四綫城市在「去庫存」方針下土地供給持續收窄、一二綫城市高價土地成交佔比上升所致，另一方面更重要的還是因「地王年」的到來。

整個行業的分化、整合不斷加劇，轉型、升級已成必然趨勢。在這種經營環境和行業發展格局之下，本公司在業績保持穩定、行業地位繼續提升的同時，也很好地判斷和把握了新的市場機會，進一步堅定推進由傳統住宅開發商向新型生活方式服務商的轉型升級發展，為本公司未來從容踏上新的台階打下了堅實的基礎。

發展戰略穩進，經營業績持續穩健

2016年，本公司經營業績穩中有升，合同銷售金額為約人民幣201億元，同比增長28%。2016中國房地產500強評測成果發佈，本公司獲評2016中國房地產開發企業500強第28位，並連續八年位居區域運營十強第一名，蟬聯中國房地產上市公司經營績效五強。在《2016中國房地產上市公司測評研究報告》中，本公司位列第26名，並在中國上市房企經營績效的排行榜中名列第四位。

把握資本市場機會，優化負債結構和融資成本

2016年4月14日，本公司公開發行公司債券圓滿成功，發行規模30億元，債券期限為5年，發行主體及債項獲AA評級，票面利率6%，為河南本土地產公司中首家成功發行公司債券、同級別民營地產公司2016年單筆發行規模最大的公司，在同行業市場中樹立了標桿，同時，更是創造了房地產市場同期單體大規模發行最低的市場發行利率。

大手筆融資接踵而至，受到資本市場追捧均凸顯本公司品牌價值，進一步支撐了本公司在堅定推進「新型生活方式服務商」的發展戰略之路上健康前行。

堅定推進新型生活方式服務商的戰略升級轉型

2016年，互聯網浪潮、科技創新、管理革命勢頭不減，持續引領著全新的經濟模式；產品迭代、服務升級、匠心營造等全新價值理念正在重塑我們的生活；全國一線地產商紛紛進駐河南市場，變革與創新刻不容緩。本公司堅定推進由傳統住宅開發商向新型生活方式服務商的戰略轉型，品牌內涵從「建造好房子」升級為「營造好生活」。報告期內，基於新藍海戰略，本公司進一步拓展了以「品牌輸出、管理輸出、資本輸出」為特徵的輕資產擴張模式，充分挖掘品牌溢價和管理優勢，為集團發展貢獻更為強健的增長動力。

本公司著重打造的「大建業」商業生態圈進一步落地和完善。2016年6月，本公司3.0版本的創新客戶服務平台「建業君鄰會」成立，致力於實現「鄰里、圈層、智庫、成長、合作」五大價值，短短半年即已邀約全省2,000名高端會員。以便捷形式串聯各產業板塊，引領客戶暢享建業商業生態系統豐饒資源的「建業通寶」成功發行；社區O2O平台「一家」APP累計實名用戶註冊量超過11萬人，線下社區服務站近50家，初步構建了遍佈河南18個城市的客戶服務網絡。

2016年11月，本公司攜手著名導演王潮歌，將「只有」主題演藝落戶鄭州，依託博大精深的中原文化，「只有」主題系列演藝將實現品牌資源與本土文化的完美結合。這是繼去年與華誼兄弟集團跨界合作電影小鎮項目之後，本公司在文化旅遊事業上再譜的新篇。2016年12月，本公司第四代產品代表建業天築順利交房，秉承「綠色、現代、科技、精裝」的產品理念，建業天築開啟了河南房地產市場全裝修高檔物業新時代。

本公司圍繞房地產主業務佈局的新型服務資源之全面落地和綻放，更好地詮釋了本公司在新的戰略時期所倡導的「健康、尊貴、共享、快樂」之新型生活方式，進一步夯實了本公司的核心競爭力，擴大了品牌影響力。

規律為道，循道而往，不懼陌路。2017年房地產市場將進一步調整並趨於穩定。但隨著中原城市群規劃獲批，鄭州申請成為國家中心城市的成功，中國(鄭州)跨境電子商務綜合試驗區、國家大數據綜合試驗區等一批國家戰略平台成功獲批，米字形高速鐵路網大格局基本形成，河南必將迎來新一輪更為強勁的新型城市化發展。

深耕河南24年，本公司擁有兩大優勢資源：一是客戶規模，是近24年客戶資源長期保持領先的最大優勢；二是品牌優勢，對河南百姓發自內心的情懷所培育起負責任、本土化的品牌美譽度，長期支撐著企業發展。我們要保持持續前進，必須先守住和鞏固地產業務，保證至少20%的增長。新的一年，利用建業品牌等綜合優勢資源和創新土地獲取方式，加大河南各地市、鄭州等重點區域的土地儲備；進一步升級產品和服務標準；著力打造新生活板塊服務、旅遊、酒店等業務，構建大建業商業生態資源體系；加強對具有投行思維的金融人才、具有平台思維的互聯網人才，具有國際視野的高端服務人才的引進。快速形成傳統地產開發業務和新藍海業務的互動支撐、協同發展，推動本公司宏偉事業實現新的跨越！

致謝

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

主席
胡葆森

2017年3月24日

年度業績

董事會謹此宣佈本集團截至2016年12月31日止年度的綜合業績(「年度業績」)，並連同上一財政年度的比較數據載列如下：

綜合收益表

截至2016年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	3	9,495,022	12,562,724
銷售成本		<u>(7,202,155)</u>	<u>(9,774,701)</u>
毛利		2,292,867	2,788,023
其他收益	4	228,696	195,884
其他收入淨額	4	17,600	182,735
銷售及市場推廣開支		(478,899)	(560,248)
一般及行政開支		(808,433)	(721,195)
其他經營收入		<u>43,037</u>	<u>48,143</u>
		1,294,868	1,933,342
分佔一家聯營公司虧損		(1,160)	(1,723)
分佔合營企業溢利減虧損		107,386	268,767
融資成本	5(a)	<u>(400,806)</u>	<u>(434,054)</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		1,000,288	1,766,332
投資物業公平值增加/(減少)淨額		<u>27,223</u>	<u>(25,033)</u>
除稅前溢利	5	1,027,511	1,741,299
所得稅	6(a)	<u>(623,391)</u>	<u>(937,264)</u>
年度溢利		<u>404,120</u>	<u>804,035</u>
歸屬：			
本公司權益持有人		402,973	801,290
非控股權益		<u>1,147</u>	<u>2,745</u>
年度溢利		<u>404,120</u>	<u>804,035</u>
每股盈利	7		
— 基本(人民幣分)		16.50	32.84
— 攤薄(人民幣分)		<u>16.50</u>	<u>32.84</u>

綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年度溢利	<u>404,120</u>	<u>804,035</u>
年內其他全面收入(就稅項及重新分類作出調整後)		
隨後可能重新分類至損益之項目：		
—換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	(539,441)	(76,831)
—現金流量對沖：		
—公平值變動中的有效部分	(18,276)	(114,056)
—由權益轉移至損益	<u>31,705</u>	<u>102,938</u>
年內其他全面收入	<u>(526,012)</u>	<u>(87,949)</u>
年內全面收入總額	<u>(121,892)</u>	<u>716,086</u>
歸屬：		
本公司權益持有人	(121,314)	713,717
非控股權益	<u>(578)</u>	<u>2,369</u>
年內全面收入總額	<u>(121,892)</u>	<u>716,086</u>

以上其他全面收入的組成部份沒有任何稅項影響。

綜合財務狀況表
於2016年12月31日
(以人民幣列賬)

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,024,802	2,902,180
投資物業		575,870	442,870
無形資產		131,250	146,250
聯營公司權益		27,168	25,328
合營企業權益	9	6,276,091	6,532,270
其他金融資產		190,080	109,080
遞延稅項資產		127,461	128,558
		<u>10,352,722</u>	<u>10,286,536</u>
流動資產			
交易性證券		105,868	76,932
待售物業	10	18,026,529	15,371,656
貿易及其他應收款項	11	887,613	1,111,176
按金及預付款	12	3,161,766	3,658,339
預付稅項		610,171	519,294
受限制銀行存款		1,404,821	1,311,721
現金及現金等價物		9,776,310	7,422,350
		<u>33,973,078</u>	<u>29,471,468</u>
流動負債			
銀行借款	13	(514,265)	(1,045,045)
其他借款	14	(90,000)	(725,000)
應付款項與應計費用	15	(14,842,040)	(14,750,237)
預收款項		(6,832,439)	(5,602,346)
優先票據		(960,216)	(771,354)
應付稅項		(1,151,686)	(1,321,570)
		<u>(24,390,646)</u>	<u>(24,215,552)</u>
流動資產淨值		<u>9,582,432</u>	<u>5,255,916</u>
總資產減流動負債		<u>19,935,154</u>	<u>15,542,452</u>

		2016年	2015年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
銀行借款	13	(1,851,175)	(1,136,733)
其他借款	14	(300,000)	(397,700)
應付專利		(60,000)	(105,000)
公司債券		(2,978,128)	-
優先票據		(7,662,270)	(6,515,531)
遞延稅項負債		(86,255)	(69,969)
		<u>(12,937,828)</u>	<u>(8,224,933)</u>
資產淨值		<u>6,997,326</u>	<u>7,317,519</u>
資本及儲備			
股本		216,322	216,322
儲備		<u>6,205,741</u>	<u>6,582,338</u>
本公司權益持有人應佔權益總額		6,422,063	6,798,660
非控股權益		<u>575,263</u>	<u>518,859</u>
權益總額		<u>6,997,326</u>	<u>7,317,519</u>

附註：
(以人民幣列賬)

1. 一般資料

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。

2. 重要會計政策

(a) 編製基準及合規聲明

本公告所列的綜合業績並不構成本集團截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表，而是摘錄自該綜合財務報表。

本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已將初步公告列示有關本集團截至2016年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關註釋之財務數據與本集團年度綜合財務報表草擬本載數額作比較，發現數額一致。畢馬威會計師事務所完成的工作並不構成根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈《香港核數準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核證工作準則》進行的審核、審閱或受委聘進行核證，故核數師並不對此發表核證意見。

本財務報表乃按照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。

(b) 會計政策變更

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之香港財務報告準則修訂本。此等發展並無對本集團本期間或過往期間已編製或呈列的業績及財務狀況造成不利影響。

本集團並無採納本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

3. 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。

收益是指來自物業銷售的收入、租金收入、來自酒店經營的收益及項目管理服務費用收入。年內於收益中確認的各重要收益分類金額如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	9,119,947	12,286,693
租金收入	94,537	101,274
來自酒店經營的收益	241,514	174,757
項目管理服務費用收入	39,024	-
	<u>9,495,022</u>	<u>12,562,724</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%。

4. 其他收益及其他收入淨額

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	225,675	188,940
股本證券的股息收入	1,521	5,444
政府補助	1,500	1,500
	<u>228,696</u>	<u>195,884</u>
其他收入淨額		
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(295)	(94)
出售附屬公司收益／(虧損)淨額	813	(116,422)
視為出售附屬公司(虧損)／收益淨額(附註9(b))	(18,611)	39,373
收購附屬公司公平值收益淨額(附註9(a))	66,961	369,896
外匯虧損淨額	(45,503)	(102,694)
交易性證券未變現及已變現收益	19,583	15,946
待售物業撇減	(26,271)	(19,849)
出售一家聯營公司收益	-	1,567
其他	20,923	(4,988)
	<u>17,600</u>	<u>182,735</u>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款利息	139,603	210,359
其他借款利息	112,751	154,405
應付合營企業款項利息	107,674	—
優先票據利息	588,331	534,755
公司債券利息	136,229	—
其他附屬借貸成本	—	9,795
	<u>1,084,588</u>	<u>909,314</u>
減：已資本化的借貸成本*	<u>(635,237)</u>	<u>(482,575)</u>
	449,351	426,739
優先票據所附的衍生工具的公平值變動淨值	<u>(48,545)</u>	<u>7,315</u>
	<u><u>400,806</u></u>	<u><u>434,054</u></u>

* 借貸成本已按每年4.35%至11.8% (2015年：每年5.54%至11.36%)的利率資本化。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	326,582	324,578
包括：		
— 退休計劃供款	45,243	29,078
— 以股權結算股份為基礎作支付的費用	<u>437</u>	<u>2,295</u>

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	228,012	160,464
集團核數師酬金		
— 審核服務	4,062	4,000
— 審閱及其他服務	1,280	1,150
地方法定核數師酬金		
— 審核服務	537	428
— 審閱及其他服務	1,760	1,840
已售物業成本	7,019,341	9,639,092
對當地足球活動／足球會贊助費	128,400	123,560
有關物業的經營租金費用	32,990	30,423
投資物業的租金收入減直接開支人民幣2,160,000元 (2015年：人民幣2,254,000元)	(11,911)	(11,946)
待售物業的租金收入減直接開支人民幣12,354,000元 (2015年：人民幣13,822,000元)	(68,112)	(73,252)
	<u>68,112</u>	<u>(73,252)</u>

6. 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的稅項為：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	373,535	513,261
中國土地增值稅		
一年內計提	274,794	438,777
— 以往年度超額撥備	(49,413)	(143,604)
預扣稅	7,092	29,641
	<u>606,008</u>	<u>838,075</u>
遞延稅項		
物業重估	6,474	(6,591)
中國土地增值稅	1,097	22,159
其他	9,812	83,621
	<u>17,383</u>	<u>99,189</u>
	<u>623,391</u>	<u>937,264</u>

- (i) 根據開曼群島的規則及規例，本公司毋須繳納任何開曼群島所得稅。
- (ii) 由於本集團於香港並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

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

根據有關中國適用稅項法規，本集團若干中國附屬公司須就視作溢利(即收益的10%)(2015年：10%至15%)按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為視作溢利的25%(2015年：25%)。本集團其他中國附屬公司按實際稅務法繳稅，須按該年的估計應課稅溢利的25%(2015年：25%)的稅率繳付企業所得稅。

- (iv) 土地增值稅(「土地增值稅」)

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

- (v) 預扣稅

本公司於香港的附屬公司(「香港附屬公司」)須就在中國附屬公司於2008年1月1日以後賺取之溢利而產生之股息以及香港附屬公司收取中國附屬公司之內部公司往來結餘利息繳付5%至12%之預扣稅。

7. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

計算每股基本盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣402,973,000元(2015年：人民幣801,290,000元)及本年度已發行2,442,270,760股(2015年：2,439,624,133股普通股)普通股的加權平均數，計算如下：

	2016年 千股	2015年 千股
於1月1日已發行普通股	2,442,271	2,435,345
行使購股權影響	—	4,279
	<u>2,442,271</u>	<u>2,439,624</u>
於12月31日的普通股加權平均數	<u>2,442,271</u>	<u>2,439,624</u>

(b) 每股攤薄盈利

於2016年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利為相同，因所有潛在的攤薄潛在普通股為反攤薄。

計算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402,973,000元(2015年：人民幣801,290,000元)及2,422,270,760股(2015年：2,439,642,049股)普通股的加權平均數，計算如下：

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	<u>402,973</u>	<u>801,290</u>

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2016年 千股	2015年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	2,442,271	2,439,624
行使購股權的影響	<u>-</u>	<u>18</u>
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,442,271</u>	<u>2,439,642</u>

8. 分部報告

(a) 報告分部據以產生收入的服務

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。

(b) 主要服務的收益

本集團主要服務的收益載於附註3。

(c) 地區資料

由於本集團的收益及經營溢利主要源自中國河南省的業務，故並無呈報地區資料。

9. 於合營企業的權益

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
分佔資產淨值	3,490,712	3,579,431
應收合營企業款項	2,785,379	2,952,839
	<u>6,276,091</u>	<u>6,532,270</u>

除金額為人民幣1,450,042,000元(2015年：人民幣165,000,000元)且帶年利率4.35%–13.65%的款項外，應收合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期，及預期將於超過一年後收回。

附註：

- (a) 於2016年11月21日，本集團與百瑞信託有限責任公司簽訂兩項權益轉讓協議，以獲取漢達建業城市發展有限公司(「建業漢陽」)的48.78%股權及河南遠達置業有限公司(「建業遠達」)的48.39%股權，代價分別為人民幣594,369,000元及人民幣422,772,000元。

於2016年4月15日，本集團與東方滙智資產管理有限公司(「東方滙智」)簽訂一項權益轉讓協議，以獲取河南建業環球美食城置業有限公司(「環球美食城」)的42.47%股權，代價為人民幣150,000,000元。

上述交易完成後，建業漢陽、建業遠達及環球美食城成為本集團全資附屬公司，公平值收益淨額人民幣66,961,000元於年內損益中確認入賬(附註4)。

- (b) 年內，平安信託及投資有限公司(「平安信託」)及河南東方今典房地產集團有限公司(「河南今典」)的資金投資於開封建業地產有限公司(「建業開封」)及信陽天恒置業有限公司(「信陽天恒」)，該等公司為本集團之前的全資附屬公司。平安信託及河南今典進行投資後，建業開封及信陽天恒視為合營企業，乃由於根據章程細則，平安信託、河南今典及本集團對董事會均無控制權。

視為出售建業開封及信陽天恒虧損淨額人民幣18,611,000元於年內損益確認入賬(附註4)。

10. 待售物業

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	11,924,548	10,421,304
持作待售的已竣工物業	6,101,981	4,950,352
	<u>18,026,529</u>	<u>15,371,656</u>

於2016年12月31日，待售物業人民幣18,026,529,000元(2015年：人民幣15,371,656,000元)已扣除撥備人民幣87,483,000元(2015年：人民幣65,791,000元)，以按該等物業的成本或估計可變現淨值的較低者入賬。

(a) 持作開發待售物業的租賃土地賬面值分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	5,531,470	5,685,680
— 中期租賃	1,404,179	1,817,624
	<u>6,935,649</u>	<u>7,503,304</u>

(b) 預計超過一年後收回的待售物業的款項分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	<u>8,715,359</u>	<u>6,428,100</u>

(c) 本集團若干待售物業已抵押作為本集團的銀行及其他借款擔保。詳情分別載於附註13及14。

於2016年12月31日，本集團的待售物業人民幣306,273,000元(2015年：人民幣982,472,000元)已抵押作為合資企業其他借款(2015年：合資企業銀行借款及其他借款)的抵押品。

(d) 本集團暫時根據經營租約出租若干持作待售的已竣工物業，初始租約期一般為一至五年。本集團根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租金收入總額如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年內	108,511	88,591
1至5年	236,164	243,040
5年後	422,389	486,067
	<u>767,064</u>	<u>817,698</u>

董事確認本集團計劃出售該等物業及相關租約。

(e) 於損益表入賬確認為開支的待售物業金額分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已售存貨賬面值	7,023,920	9,649,821
存貨撇減金額	26,271	19,849
撥回存貨撇減金額	<u>(4,579)</u>	<u>(10,729)</u>
	<u>7,045,612</u>	<u>9,658,941</u>

11. 貿易及其他應收款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收票據(附註(a))	6,794	2,700
貿易應收款項(附註(a))	42,926	44,672
其他應收款項	470,885	438,049
應收關連公司款項(附註(b))	106,684	364,376
應收非控股權益款項(附註(c))	184,548	236,789
衍生金融工具	61,691	10,505
其他	14,085	14,085
	<u>887,613</u>	<u>1,111,176</u>

附註：

- (a) 並非個別或共同視為減值的應收票據及貿易應收款項賬齡按發票日期(或收益確認日期，以較早者為準)分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期	19,707	36,313
逾期1個月至少於3個月	1,727	141
逾期3個月至少於6個月	3,650	3,331
逾期6個月至少於1年	16,733	686
逾期1年以上	7,903	6,901
	<u>49,720</u>	<u>47,372</u>

本集團設有界定信貸政策。對於按揭銷售的貿易應收款項，買家不會獲授信貸期。本集團一般為物業買家安排不超過物業總購買價70%的銀行融資並為該買家提供償還責任擔保。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於物業竣工、發出房屋產權證書後按揭登記文件遞交有關銀行後屆滿。

倘買家拖欠付款，本集團須向銀行償還有關買家未付的按揭貸款與任何應計利息以及買方拖欠銀行的任何罰金。在此情況下，由於本集團於悉數收取款項前並無為該等買家申請個人物業產權證，故本集團可保留買家的訂金、收回相關物業所有權並出售物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。本集團的銷售及市場推廣人員獲授權負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，確保採取跟進行動收回過期債項。此外，管理人員會於各報告期末檢討各項債務的可收回款項，確保已就不可收回款項(如有)計提足夠減值虧損。

根據評核，管理層認為無需就逾期待收的結餘作出減值撥備，且結餘仍視為可悉數收回。本集團並無該等結餘之抵押品。

- (b) 應收關連公司款項包括往年向本公司主要股東之最終控股公司凱德置地有限公司的附屬公司銷售物業的相關款項人民幣39,015,000元(2015年：人民幣39,015,000元)。該款項並無抵押，免息，且須應要求收回。

應收一家關連公司款項為人民幣62,082,000元(2015年：人民幣226,051,000元)是根據合作協議向合營企業之信託管理人百瑞信託有限責任公司所預付之預期基本回報。該款項並無抵押，免息及無固定還款期。

應收關連公司款項餘額並無抵押及無固定還款期。

- (c) 應收非控股權益款項包括(i)人民幣20,000,000元(2015年：人民幣20,000,000元)的款項(該款項以非控股權益部分擁有的若干中國附屬公司之股本權益作為抵押、為免息及並無固定還款期)；及(ii)一筆人民幣3,500,000元(2015年：人民幣3,500,000元)的款項(該款項並無抵押，年利率24%及無固定還款期)；及(iii)一筆人民幣17,980,000元的款項(該款項並無抵押，年利率18%及無固定還款期)。

其餘應收非控股權益的款項並無抵押，免息及無固定還款期。

12. 按金及預付款

於2016年12月31日，結餘包括租賃土地按金及預付款項人民幣2,220,145,000元(2015年：人民幣2,721,687,000元)。

13. 銀行借款

- (a) 於2016年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年內或須應要求償還	514,265	1,045,045
1年後但2年內	393,695	234,258
2年後但5年內	683,985	404,985
5年後	773,495	497,490
	<u>1,851,175</u>	<u>1,136,733</u>
	<u>2,365,440</u>	<u>2,181,778</u>

(b) 於2016年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	1,650,440	1,311,778
— 無抵押	715,000	870,000
	<u>2,365,440</u>	<u>2,181,778</u>

於2016年12月31日，用作銀行借款抵押的本集團資產分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
待售物業	2,271,039	2,653,888
物業、廠房及設備	831,650	882,079
受限制銀行存款	6,026	15,678
	<u>3,108,715</u>	<u>3,551,645</u>

(c) 於2016年12月31日，本集團銀行借款實際年利率介乎4.35%至7.34% (2015年：5.15%至8.00%)。

(d) 本集團若干銀行融資須事先達成與本集團若干財務狀況表比率有關之契諾。該條件在與金融機構達成之借貸安排中乃屬常見。倘本集團違反契諾，已動用的信貸額須於要求時償還。本集團定期監察是否遵守該等契諾。於2016年及2015年12月31日，本集團並無違反有關動用信貸額的契諾。

14. 其他借款

(a) 於2016年12月31日，其他借款的到期日如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年內	90,000	725,000
1年後但2年內	90,000	90,000
2年後但5年內	180,000	277,700
5年後	30,000	30,000
	<u>300,000</u>	<u>397,700</u>
	<u>390,000</u>	<u>1,122,700</u>

(b) 於2016年12月31日，其他借款的抵押情況如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	—	592,700
— 無抵押	390,000	530,000
	<u>390,000</u>	<u>1,122,700</u>

於2016年12月31日，用作抵押其他借款的本集團資產分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
待售物業	—	43,673
受限制銀行存款	—	20,005
	<u>—</u>	<u>63,678</u>

(c) 於2016年12月31日，本集團其他借款的實際年利率介乎1.2%至7% (2015年：8.0%至11.8%)。

15. 應付款項與應計費用

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付票據(附註(a))	334,633	740,686
貿易應付款項(附註(a))	5,004,184	5,031,416
其他應付款項及應計費用	2,453,910	2,777,265
應付專利	45,000	35,000
應付合營企業款項(附註(b))	6,642,758	5,336,229
應付非控股權益款項(附註(c))	202,161	571,630
應付聯營公司款項	-	21,381
衍生金融工具		
— 持作現金流對沖工具	159,394	236,630
	<u>14,842,040</u>	<u>14,750,237</u>

於2016年12月31日，應付款項與應計費用包括預期超過一年後償還的應付保留款項人民幣35,760,000元(2015年：人民幣61,493,000元)。

附註：

(a) 於報告期末，應付票據及貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1個月內	2,090,689	2,754,128
1至3個月	789,930	985,469
3至6個月	760,841	578,561
6至12個月	416,262	588,618
超過12個月	1,281,095	865,326
	<u>5,338,817</u>	<u>5,772,102</u>

(b) 應付合營企業款項包括人民幣4,924,097,000元(2015年：無)的款項。該款項並無抵押，年利率為4.35%–9.14%及無固定還款期。

其餘應付合營企業款項並無抵押，免息及無固定還款期。

(c) 應付非控股權益款項包括人民幣76,634,000元(2015年：無)的款項，該等款項並無抵押，年利率為4.35%以及無固定還款期。

其餘應付非控股權益款項並無抵押，免息及無固定還款期。

16. 股息

應付本公司權益持有人的本年度股息

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
報告期末後建議分派末期股息為零 (2015年：每股普通股11.61港仙 (相當於人民幣9.84分))	—	240,387

並無於年內宣派及支付中期股息。

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。

17. 承擔

(a) 於2016年12月31日，並無於財務報表內撥備的資本承擔如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本集團發展中物業之承擔		
— 已授權但尚未訂約	11,831,350	13,229,742
— 已訂約但尚未撥備	5,443,571	4,693,284
	<u>17,274,921</u>	<u>17,923,026</u>
本集團應佔合營企業的發展中物業之承擔		
— 已授權但尚未訂約	1,617,493	1,901,687
— 已訂約但尚未撥備	1,006,293	456,254
	<u>2,623,786</u>	<u>2,357,941</u>

(b) 經營租約承擔

於2016年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租約的應付未來最低租金款項總額如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	4,253	6,475
一年後但五年內	17,015	16,893
五年後	88,624	92,207
	<u>109,892</u>	<u>115,575</u>

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

18. 或然負債

(a) 向財務機構就授予本集團及合營企業物業買家的按揭貸款作出的擔保

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2016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：

	2016年 人民幣千元	2015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	14,514,045	13,061,140
— 合營企業物業(本集團所佔部份)	<u>4,562,996</u>	<u>1,751,341</u>
	<u><u>19,077,041</u></u>	<u><u>14,812,481</u></u>

由於本集團及合營企業並未為該等買家申請個別房屋產權證，並可接收相關物業擁有權並出售有關物業，以收回本集團／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擔保期間因有關擔保遭受損失。因董事認為該等擔保的公平值極低，故本集團及合營企業並無確認有關該等擔保的任何遞延收入。董事亦認為，倘買家拖欠銀行付款，相關物業的公平市值足夠繳清未償還的本集團及合營企業按揭貸款。

(b) 向財務機構就授予合營企業的銀行貸款及其他貸款作出的擔保

於2016年12月31日，本集團就授予合營企業的銀行貸款及其他貸款提供的擔保為人民幣2,914,300,000元(2015年：人民幣3,901,330,000元)。於報告期末，董事認為本集團不大可能因該等擔保而面對申索。由於擔保的公平值不能透過可觀察的市場數據可靠計量，且其交易價格為人民幣零元，故本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

(c) 向河南建業物業管理有限公司(「建業物業管理」)提供流動性支持

本集團就獨立第三方建業物業管理發行的資產支持證券向建業物業管理提供流動性支持，於2016年12月31日涉及的金額為人民幣650,000,000元。資產支持證券的詳情載於本公司日期為2016年4月13日的公告。於2016年已確認的服務費為人民幣1,300,000元。

財務摘要

綜合收益表概要

截至12月31日止年度

	2016年	2015年	變動
收益(人民幣千元)	9,495,022	12,562,724	-24.4%
毛利(人民幣千元)	2,292,867	2,788,023	-17.8%
毛利率	24.1%	22.2%	1.9*
核心業務毛利(人民幣千元)	2,100,606	2,647,601	-20.7%
溢利(人民幣千元)	404,120	804,035	-49.7%
溢利率	4.3%	6.4%	-2.1*
核心業務溢利(人民幣千元)	707,289	1,093,304	-35.3%
核心業務溢利率	7.8%	8.9%	-1.1*
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	402,973	801,290	-49.7%
每股基本盈利(人民幣元)	0.1650	0.3284	-49.8%
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.1650	0.3284	-49.8%
每股末期股息(港元)	無	0.1161	不適用

綜合財務狀況表概要

於12月31日

	2016年	2015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)	11,181,131	8,734,071	28.0%
總資產(人民幣千元)	44,325,800	39,758,004	11.5%
總負債(人民幣千元)	37,328,474	32,440,485	15.1%
總權益(包括非控股權益)(人民幣千元)	6,997,326	7,317,519	-4.4%
總借貸(人民幣千元)	14,356,054	10,591,363	35.5%
淨借貸(人民幣千元)	4,573,718	3,133,330	46.0%
流動比率	139.3%	121.7%	17.6*
淨借貸比率	65.4%	42.8%	22.6*
每股資產淨值(人民幣元)	2.87	3.00	-4.3%
權益持有人應佔權益(人民幣元)	2.63	2.78	-5.4%

附註：* 百分比變動

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

本集團欣然宣佈，2016年年度之合同銷售金額錄得顯著增長，達人民幣201.46億元，同比增長為28.0%。由於合同銷售增長和銷售回款理想，本集團於2016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111.81億元。於2016年12月31日，淨借貸總額約為人民幣45.74億元，淨借貸比率約為65.4%。本集團堅持審慎財務原則，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。

然而受中華人民共和國（「中國」）政府的環境治理政策影響，部份項目的工程進度未如預期，2016年年度本集團確認物業銷售結轉面積和收益因而減少。自2015年上半年實行加快去庫存之策略後，2016年年度的毛利率已續步回升至24.1%。綜合以上影響，核心業務溢利率由2015年8.9%減少至2016年7.8%。

除物業銷售外，本集團亦致力擴展酒店及文化旅遊項目，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布局，把旗下業務整合成房地產、酒店、文化旅遊等業務聯動板塊，能為客戶提供「私人訂制」服務。

2016年年內，本集團加快推進輕資產項目戰略發展。截至2016年12月31日，本集團已參與36個輕資產項目，計劃建築面積合共約7,060,000平方米。該等輕資產項目將於未來數年持續為本集團帶來穩定收入，並預期該收入將跟隨項目發展而顯著增加。

收益：我們的收益由2015年約人民幣125.63億元減少24.4%至2016年約人民幣94.95億元，主要由於物業銷售收入減少所致。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由2015年約人民幣122.87億元減少25.8%至2016年同期約人民幣91.2億元，此乃由於已售面積由2015年的2,037,117平方米減少至2016年的1,752,945平方米，而平均售價亦從2015年每平方米人民幣5,993元降至2016年每平方米人民幣5,042元。平均售價下降乃由於產品組合改變所致。
- **租金收入：**物業租賃收益由2015年約人民幣1.01億元減少6.7%至2016年約人民幣0.95億元，主要來自持有物業的租金收入。

- **來自酒店經營的收入：**酒店經營的收益由2015年約人民幣1.75億元增加38.2%至2016年約人民幣2.42億元，增加原因在於2015年下半年開封建業鉅爾曼酒店開業及每間酒店營運的持續改善。
- **項目管理服務收入：**項目管理服務收入來自本集團為輕資產項目提供的營運管理服務。該收入於2016年約為人民幣0.39億元。

銷售成本：我們的銷售成本由2015年約人民幣97.75億元下降26.3%至2016年約人民幣72.02億元。銷售成本下降的原因為上述的已售物業面積減少，且相應土地及建築成本下跌。

毛利：因上述收益及銷售成本變化所致，毛利由2015年約人民幣27.88億元減少17.8%至2016年約人民幣22.93億元；毛利率則由2015年的22.2%上升至2016年的24.1%。

其他收益：其他收益由2015年約人民幣1.96億元增加16.8%至2016年約人民幣2.29億元，主要由於向關連人士及第三方提供的墊款之利息收入增加。

其他收入淨額：2016年其他收入淨額約人民幣0.18億元，主要來自收購附屬公司的公平值收益與外匯虧損抵銷之淨額。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由2015年約人民幣5.60億元減少14.5%至2016年約人民幣4.79億元，主要由於本集團加強對廣告及推廣開支的成本控制措施所致。

一般及行政開支：一般及行政開支由2015年約人民幣7.21億元增加12.1%至2016年約人民幣8.08億元，主要由於開封建業鉅爾曼酒店自2015年下半年開業使酒店折舊增加。

其他經營收入：其他經營收入由2015年約人民幣0.48億元減少10.6%至2016年約人民幣0.43億元，主要由於銷售建材的收入下降所致。

分佔合營企業溢利減虧損：分佔合營企業溢利減虧損由2015年約人民幣2.69億元減少60.0%至2016年約人民幣1.07億元，主要由於確認合營企業的收入減少所致。2016年，本集團合營企業的收入約為人民幣23.23億元(2015年：人民幣35.42億元)，銷售面積為230,653平方米(2015年：467,119平方米)，其中歸屬本集團的收入為人民幣13.35億元(2015年：人民幣19.31億元)，歸屬本集團的銷售面積為123,476平方米(2015年：242,497平方米)。

融資成本：融資成本由2015年約人民幣4.34億元下降7.7%至2016年約人民幣4.01億元。

投資物業公平值增加／(減少)淨額：本集團於2016年錄得投資物業公平值增加約人民幣0.27億元，而2015年則為減少約人民幣0.25億元。

所得稅：本年所得稅包括企業所得稅、土地增值稅及中國企業向非中國居民企業宣派股息的應付預扣稅。本集團的所得稅由於毛利下降從2015年約人民幣9.37億元減少33.5%至2016年約人民幣6.23億元。實際稅率從2015年的53.8%增至2016年的60.7%。期內實際稅率增加主要原因是以往年度超額撥備土地增值稅的撥回金額比2015年少。

年度溢利：基於以上所述，2016年的溢利約人民幣4.04億元，較2015年約人民幣8.04億元減少49.7%。

財務資源及運用：於2016年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣97.76億元(2015年12月31日：約人民幣74.22億元)。年內，本集團就截至2015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約人民幣2.40億元。此次不建議派發截至2016年12月31日止年度末期股息。

借貸及存款結構

我們繼續堅持審慎財務原則，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，我們成功發行本金2億美元2021年到期票息6.75%優先票據（「2億美元優先票據」）。於2016年12月31日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
還款年期		
銀行借款		
一年內	514,265	1,045,045
一年以上但未超過兩年	393,695	234,258
兩年以上但未超過五年	683,985	404,985
超過五年	773,495	497,490
	<u>2,365,440</u>	<u>2,181,778</u>
其他借款		
一年內	90,000	725,000
一年以上但未超過兩年	90,000	90,000
兩年以上但未超過五年	180,000	277,700
超過五年	30,000	30,000
	<u>390,000</u>	<u>1,122,700</u>
公司債券		
兩年以上但未超過五年	<u>2,978,128</u>	–
優先票據		
一年內	960,216	771,354
一年以上但未超過兩年	2,795,026	886,916
兩年以上但未超過五年	4,867,244	3,756,619
超過五年	–	1,871,996
	<u>8,622,486</u>	<u>7,286,885</u>
借貸總額	14,356,054	10,591,363
減：		
現金及現金等價物	(9,776,310)	(7,422,350)
用作銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款	(6,026)	(35,683)
淨借款	4,573,718	3,133,330
權益總額	6,997,326	7,317,519
淨借貸比率(%)	65.4%	42.8%

資產抵押：於2016年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣31.09億元(2015年：約人民幣36.15億元)的已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、物業、廠房及設備及銀行存款，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為人民幣4.66億元(2015年：約人民幣12.99億元)的發展中物業及物業、廠房及設備，作為合營企業銀行貸款及其他貸款的抵押。

或然負債：我們於2016年12月31日就銀行向購買本集團及其合營企業的已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣190.77億元(2015年：約人民幣148.12億元)的擔保。我們亦於2016年12月31日向合營企業的銀行貸款及其他貸款提供約人民幣29.14億元(2015年：約人民幣39.01億元)的擔保。上述以外，本集團於2016年12月31日就建業物業管理發行的資產支持證券以建業物業管理為受益人提供金額為人民幣650,000,000元的流動資金支持。

資本承擔：於2016年12月31日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本集團附屬公司及合營企業擔保及由本集團應佔，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣64.50億元(2015年：約人民幣51.50億元)，而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支約為人民幣134.49億元(2015年：約人民幣151.31億元)。

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2016年12月31日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款；及(ii)以美元及新加坡元計值的優先票據。我們面對以非人民幣計值的未來商業交易及已確認的資產及負債產生的外匯風險。我們的外匯交易及結餘大部分以港元、美元及新加坡元計值。考慮本集團的主要收入來源為人民幣，我們已透過外匯掉期合約使2016年發行的2億美元優先票據未來的本息支付換為人民幣。

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。

人力資源及薪酬政策：於2016年12月31日，我們僱用員工2,467人(2015年12月31日：2,153人)。員工薪酬乃依據個人表現、經驗及當時業內慣例予以釐定。我們定期檢討我們的薪酬政策及安排，而員工視乎其個人表現評核獲得花紅及現金付款的獎勵。我們的保險及退休金政策乃遵守國家和地方在勞動事務及社會福利方面的法律和法規。於本公告日期，概無已對或可能會對本集團業務運營構成不利影響的重大勞動糾紛。

運營回顧

(一) 市場和公司運營回顧

1. 宏觀經濟

2016年，面對錯綜複雜的國內外經濟環境，中國經濟堅持穩中求進工作總基調，以推進供給側結構性改革為主綫，適度擴大總需求，堅定推進改革，妥善應對風險挑戰。國民經濟運行保持在合理區間，呈現出緩中趨穩、穩中向好的形勢。與此同時，經濟結構繼續優化，改革開放取得新突破，人民生活持續改善，生態環境有所好轉。2016年全國國內生產總值達約人民幣74.41萬億元，同比增長6.7%。

2016年，河南省牢固樹立和落實新發展理念，堅持以供給側結構性改革為主綫，更加注重穩增長、促改革、調結構、強基礎、惠民生、防風險綜合平衡，經濟運行總體平穩、穩中有進、穩中提質。2016年河南省實現生產總值約人民幣4.02萬億元，同比增長8.1%，高於全國平均水平1.4個百分點。

2. 房地產市場

2016年前三季度，全國房地產政策面延續寬鬆基調，降首付、減稅費、寬信貸等政策著力推動庫存去化，商品房成交量價強勢反彈；自9月30日起，20餘城調控政策密集出台，隨後調控不斷升級，著力抑制資產泡沫。2016年城市分化進一步加劇，一、二綫城市及熱點城市住房供不應求、房價大漲、地王頻現，三、四綫城市庫存壓力依然嚴峻；品牌房企業績大幅提升，企業分化愈發明顯，行業加速整合，集中度進一步提升。此背景下，2016年房地產市場在波動中迎來周期性高點，全年成交規模創歷史新高，全國商品房銷售面積約157,349萬平方米，同比增長22.5%；商品房銷售額約人民幣11.76萬億元，同比增長34.8%。

河南省房地產市場在新型城鎮化大力推進下，在寬鬆信貸政策、各地市房地產去庫存新政刺激下，住房需求得到釋放，房地產市場整體保持平穩發展。2016年，河南省實現商品房銷售面積約11.31億平方米，同比增長32.1%。商品房銷售額為約人民幣5,613億元，同比增長42.3%。

(二) 項目發展

報告期內，本公司把旗下業務整合為房地產、酒店、文化旅遊、綠色基地等業務聯動板塊，進一步完善整體佈局。在本公司平台整體運作下，各大板塊形成了顯著協同效應。一方面地產板塊能夠為本公司貢獻優質客戶，不斷豐富客戶群。另一方面，酒店、文化旅遊和綠色基地等板塊的快速發展又能為地產板塊客戶和其他客戶提供特色服務，進而提升品牌影響力，促進地產板塊發展，各板塊互惠互利、互為促進。

另外，為增強盈利能力，提高市場佔有率，提升綜合競爭力，本公司充分挖掘品牌價值，開展以「品牌輸出、管理輸出、資本輸出」為特徵的輕資產業務，並在報告期內取得良好效果。

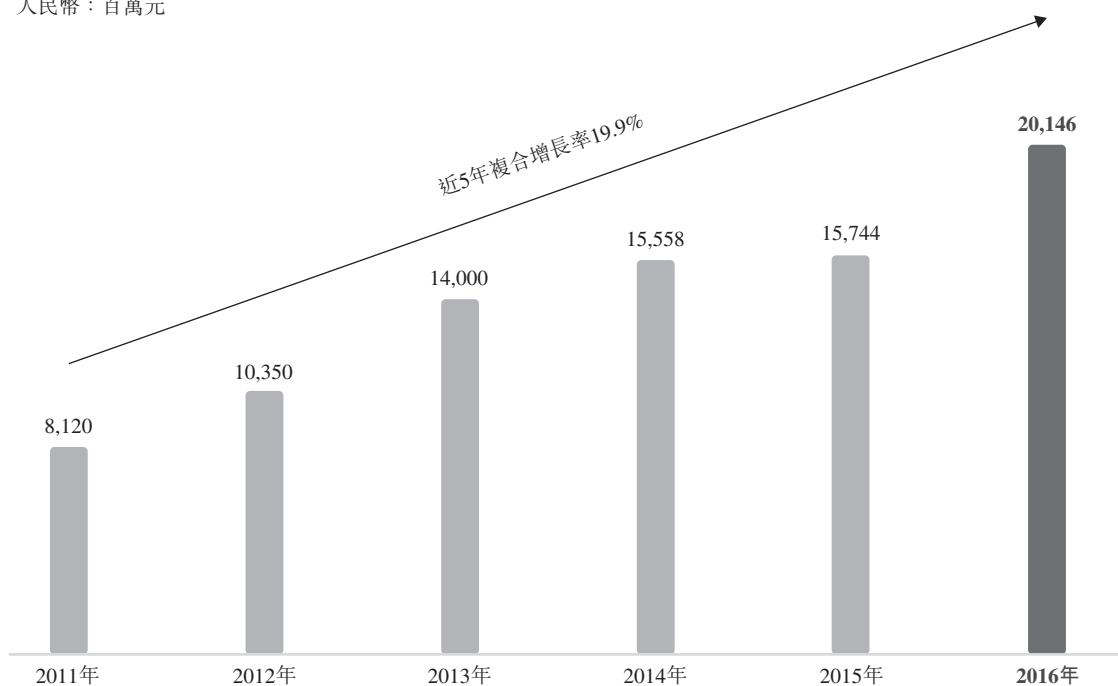
1. 房地產開發

2016年是本公司持續成長的一年。本公司圍繞年度經營計劃有序開展工作，堅持聚焦河南，利用各種優勢，深耕現有城市，在開發前景較好的城市適度補充了一批優質項目，確保安全經營、穩健發展的良好態勢。

(a) 房地產銷售情況

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。2016年本公司實現合同銷售金額約人民幣201.46億元，合同銷售面積約276.4萬平方米，同比分別增長28.0%和1.2%，近五年本公司合同銷售金額複合增長率19.9%。按合同金額計算，本公司2016年在河南省市場佔有率為3.6%。

人民幣：百萬元



二零一六年合同銷售一區域分佈表

城市	合同金額 (人民幣百萬元)			合同建築面積 (千平方米)		
	2016年	2015年	變動	2016年	2015年	變動
鄭州	10,698	4,939	117%	833	568	47%
開封	276	231	19%	50	29	72%
洛陽	1,315	1,321	-0%	220	214	3%
平頂山	517	584	-11%	115	123	-7%
安陽	304	338	-10%	77	95	-19%
鶴壁	516	544	5%	131	126	4%
新鄉	832	632	32%	179	143	25%
焦作	397	558	-29%	73	111	-34%
濮陽	590	568	4%	131	118	11%
許昌	858	844	2%	178	173	3%
漯河	700	637	10%	152	139	9%
三門峽	320	369	-13%	53	79	-33%
商丘	560	1,030	-46%	111	207	-46%
周口	564	526	7%	127	127	0%
駐馬店	859	772	11%	187	172	9%
南陽	252	1,141	-78%	29	160	-82%
信陽	279	348	-20%	52	68	-24%
濟源	309	362	-15%	66	79	-16%
合計	<u>20,146</u>	<u>15,744</u>	28%	<u>2,764</u>	<u>2,731</u>	1%

(b) 房地產開工項目

報告期內，本公司順應市場變化，加強內部管理，提升效率，較好地完成了年初既定開發目標。全年共有33個項目動工建設，新開工建築面積3,319,493平方米。

二零一六年新開工項目情況

城市	項目名稱	主要物業類型	新開工 建築面積 (平方米)
鄭州	花園里	住宅	244,902
鄭州	九如府	住宅	171,037
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	128,451
洛陽	保利香檳國際	住宅	73,017
洛陽	華陽峰渡	住宅	121,380
安陽	建業城	住宅	229,876
濮陽	壹號城邦	住宅	80,385
濮陽	建業新城	住宅	84,706
鶴壁	壹號城邦	住宅	190,205
新鄉	比華利莊園	住宅	53,619
新鄉	壹號城邦	住宅	197,775
新鄉	長垣森林半島	住宅	72,734
焦作	公園里	住宅	175,021
焦作	修武森林半島	住宅	55,654
許昌	壹號城邦	住宅	99,907
漯河	壹號城邦	住宅	110,159
商丘	十八城	住宅	117,064
商丘	永城聯盟新城	住宅	97,833
商丘	柘城聯盟新城	住宅	70,428
周口	鹿邑建業城	住宅	118,071
駐馬店	十八城	住宅	191,608
南陽	壹號城邦	住宅	113,872
三門峽	靈寶森林半島	住宅	67,124
三門峽	聯盟新城	住宅	87,672
信陽	建業城	住宅	157,430
其他			209,563
合計			<u>3,319,493</u>

(c) 房地產在建項目

截至2016年12月31日，本公司在建項目54個，其中鄭州市在建項目9個，河南省其它城市在建項目45個，在建項目總建築面積6,019,755平方米。

截至二零一六年十二月三十一日在建項目情況

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積 (平方米)
鄭州	天築	住宅	174,413
鄭州	凱旋廣場	商業	247,208
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	105,434
鄭州	運河上院	住宅	62,954
鄭州	泰宏國際城	住宅	616,114
鄭州	花園里	住宅	244,904
鄭州	九如府	住宅	171,037
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	128,451
鄭州	五龍新城	住宅	592,938
開封	菊香里	住宅	98,164
洛陽	桂園	住宅	158,562
洛陽	保利香檳國際	住宅	211,129
洛陽	華陽峰渡	住宅	121,380
安陽	建業城	住宅	229,876
新鄉	比華利莊園	住宅	53,619
新鄉	壹號城邦	住宅	217,573
焦作	公園里	住宅	139,645
焦作	修武森林半島	住宅	55,654
許昌	壹號城邦	住宅	114,587
三門峽	壹號城邦	住宅	62,957
三門峽	聯盟新城	住宅	87,672

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積 (平方米)
三門峽	靈寶森林半島	住宅	67,124
商丘	十八城	住宅	156,564
商丘	柘城聯盟新城	住宅	97,682
商丘	永城聯盟新城	住宅	97,833
駐馬店	十八城	住宅	191,608
駐馬店	遂平森林半島	住宅	65,164
南陽	壹號城邦	住宅	113,872
鶴壁	壹號城邦	住宅	272,898
鶴壁	桂園	住宅	59,633
濮陽	壹號城邦	住宅	80,225
濮陽	建業新城	住宅	84,706
漯河	西城森林半島	住宅	93,692
漯河	壹號城邦	住宅	110,159
周口	鹿邑建業城	住宅	57,632
信陽	建業城	住宅	114,783
其他			461,909
合計			<u>6,019,755</u>

(d) 房地產竣工項目

報告期內，本公司共有39個項目或者項目分期竣工，總竣工面積2,037,471平方米。

二零一六年竣工項目情況

城市	項目名稱	主要物業類型	可售 建築面積 (平方米)
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	119,208
鄭州	運河上苑	住宅	95,193
洛陽	智慧港	商業	66,400
平頂山	十八城	住宅	61,059
安陽	湯陰森林半島	住宅	41,561
安陽	桂園	住宅	78,335
鶴壁	壹號城邦	住宅	95,417
鶴壁	滑縣壹號城邦	住宅	51,361
鶴壁	桂園	住宅	52,972
新鄉	壹號城邦	住宅	55,415
焦作	公園里	住宅	77,748
濮陽	壹號城邦	住宅	81,458
許昌	長葛桂園	住宅	46,060
許昌	壹號城邦	住宅	92,265
漯河	西城森林半島	住宅	67,248
三門峽	壹號城邦	住宅	43,823
商丘	十八城	住宅	94,129
商丘	柘城聯盟新城	住宅	45,493
周口	鹿邑建業城	住宅	56,134
周口	淮陽桂園	住宅	42,273
駐馬店	十八城	住宅	68,779
南陽	凱旋廣場	商業	282,019
信陽	建業城	住宅	42,647
濟源	聯盟新城	住宅	70,518
其他			<u>209,956</u>
合計			<u><u>2,037,471</u></u>

2. 酒店

本公司認為，多元化的業務組合能分散經營風險，增加收入規模和穩定性。本公司通過一系列高檔酒店項目的成功開發和運營，積累了豐富的高檔酒店投資開發和經營管理能力，並與萬豪、洲際、雅高等國際頂級酒店管理集團建立了良好的合作關係。本公司通過提供高質量的服務獲得高收入消費群體的青睞和認可，提升了本公司品牌和形象的同時，亦提高房地產項目溢價水平。

截至2016年12月31日，本公司已有五家酒店落成，另有一家自營酒店在建，總建築面積約23萬平方米。報告期內酒店運營業務收入持續穩定增長，較去年同期增加38.2%。

鄭州建業艾美酒店

鄭州建業艾美酒店於2013年10月31日營業，佔地面積5,391平方米，總建築面積約65,007平方米，位於鄭州市鄭汴路與中州大道交匯處，是一座配備世界一流設施，並融合經典設計與時尚元素的國際五星級酒店，擁有各類客房350間／套，現由萬豪國際集團管理。

上街建業雅樂軒酒店

上街建業雅樂軒酒店於2011年8月6日營業，佔地面積12,701平方米，總建築面積約19,457平方米，位於鄭州市上街區中心路101號，是一座集餐飲、住宿、會議、娛樂於一體的綜合型智能化四星級酒店，酒店設計時尚、簡約，擁有各類客房172間／套，現由萬豪國際集團管理。

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日營業，佔地面積約66,700平方米，總建築面積約50,574平方米，位於南陽市312國道和濱河路交匯處，近鄰白河遊覽區，是南陽市首個集商務、度假、行政、會議等多種功能於一體的五星級園林式花園酒店，共設有各類客房360間／套，現由洲際國際酒店管理集團管理。

漯河建業福朋喜來登酒店

漯河建業福朋喜來登酒店於2012年11月23日營業，佔地面積約35,326平方米，總建築面積約37,398平方米，位於漯河鄆城區嵩山路西支，毗鄰會展中心。是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的綜合型智能化五星級酒店，酒店設計典雅、時尚，擁有各類客房244間／套，現由萬豪國際集團管理。

開封建業鉑爾曼酒店

開封建業鉑爾曼酒店於2015年10月8日營業，佔地面積約58,349平方米，總建築面積約43,836平方米，位於開封市龍亭區龍亭北路16號。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，酒店為北宋風格後現代建築，擁有各類客房186間／套，現由雅高國際管理集團管理。

鄆陵建業花滿地溫泉酒店(在建)

鄆陵建業花滿地溫泉酒店項目分兩期開發。一期佔地面積約24,679平方米，建築面積約20,000平方米，擁有各類客房51間／套。酒店以溫泉度假為主題，並集合商務會議、住宿、餐飲、休閒娛樂等功能。該酒店將成為本公司首家自主經營的酒店，計劃於2018年試營業。

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2016年12月31日，本公司下轄建業華誼兄弟電影文化小鎮、洛陽正平坊、建業只有河南、建業艾米1895四個項目。

建業華誼兄弟電影文化小鎮項目，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，計劃總用地面積約133萬平方米，總建築面積約180萬平方米。作為電影實景文化旅遊項目，將集電影文化體驗、電影互動遊樂、電影展覽、民俗演繹、民俗展覽、特色美食、商業旅遊等於一體，形成以電影小鎮為形、以文化差異為魂、以城市休閒為核心的休閒娛樂旅遊綜合商業街區。項目首期計劃於2018年下半年開業。

洛陽正平坊和建業只有河南項目均為本公司與中國實景演藝導演王潮歌共同打造的大型主題演藝項目，正平坊項目位於「十三朝古都」河南省洛陽市，建業只有河南項目位於鄭州國際文化創意產業園。兩項目均在積極推進中。

建業艾米1895項目，是本公司與艾米江蘇數字電影文化發展有限公司共同打造的電影主題文化休閒空間。項目將科技與文化、電影與藝術、時尚與休閒相結合，集觀影空間、演藝空間、文創空間、閱讀空間、科技空間於一體，以「專屬、定制」為產品特色，為消費者創造多元化的文化娛樂空間。截至2016年12月31日，已有三家艾米影院在鄭州開業。

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2016年12月31日，本公司已建成並運營綠色基地一座—鄆陵建業綠色基地，在建綠色基地一座—鶴壁建業綠色基地。

鄆陵綠色基地

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，項目總佔地面積約333萬平方米，是一個集現代設施農業、傳統農業、休閒觀光農業和特色餐飲為一體的現代農業綜合體項目。項目主要建設有3,000畝優質綠化苗木智能聯棟玻璃溫棚，綜合展廳、科研中心、鮮切花組培室等。

鄆陵綠色基地2016年共接待參訪人員37萬餘人次，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、君臨會會員等。項目被許昌市政府評為「都市生態農業示範企業」、「科技創新企業」；其續建項目(中原傳統民居博物館)被河南省發改委評為2016年度「河南省第一批A類重點建設項目」；基地研發中心被評為「河南省高端鮮切花工程技術研究中心」。

鶴壁綠色基地(在建)

鶴壁綠色基地位於鶴壁市城鄉一體化示範區，項目總佔地面積約340萬平方米，是一個集現代設施農業、傳統農業、休閒觀光農業、養生養老和特色餐飲為一體的現代農業綜合體項目。報告期內，項目已完成景觀苗木栽植18萬餘株，綜合展廳和智能聯棟玻璃溫棚正在施工建設中。

5. 輕資產

根據本公司對房地產行業發展判斷和對房地產市場發展合作需求把控，為增強盈利能力，提高市場佔有率，提升綜合競爭力，充分發掘公司的品牌價值，本公司提出輕資產發展戰略，對外進行品牌輸出、管理輸出及資金輸出。

截至2016年12月31日，本公司先後完成36個輕資產項目合約的簽訂(惟於2016年3月28日訂立有關鞏義市輕資產項目和2016年7月5日訂立有關鄆陵縣輕資產項目的合約因故取消)，根據協議約定，上述項目預計總建築面積約706萬平方米。本公司制訂出台系統的規範性管理標準，持續的人才培養計劃、以及完善的產品服務質量監控機制。

(三) 土地儲備

報告期內，本集團通過公開競買和股權收購獲取土地約151萬平方米，新增儲備建築面積約434萬平方米，截至2016年12月31日，本集團擁有土地儲備建築面積約2,092萬平方米，其中權益建築面積約1,744萬平方米，在建總建築面積約602萬平方米，持做未來開發土地儲備建築面積約1,490萬平方米。

1. 公開競買土地

2016年1月25日，本集團以約人民幣1.72億元成功競得洛陽市高新區河洛路以南春城路以西延光路以北宗地的土地使用權，該宗地面積37,416平方米。

2016年1月27日，本集團以約人民幣6.13億元成功競得鄭州市惠濟區金窪村三塊宗地的土地使用權，該三塊宗地面積合計89,964平方米。

2016年2月2日，本集團以約人民幣1.39億元成功競得三門峽市北環路北、209國道東側宗地的土地使用權，該宗地面積44,223平方米。

2016年3月2日，本集團以約人民幣0.21億元成功競得靈寶市五龍片區，河濱西路與雙田路交叉口西北角宗地的土地使用權，該宗地面積15,424平方米。

2016年5月18日，本集團以約人民幣1.11億元成功競得安陽市平原路與三台街交叉口西南兩塊宗地的土地使用權，該兩塊宗地面積合計76,769平方米。

2016年5月27日，本集團以約人民幣0.22億元成功競得柘城縣學苑路南、淮海路西的土地使用權，該塊宗地面積27,145平方米。

2016年8月29日，本集團以約人民幣2.04億元成功競得新鄉市平原示範區核心區宗地的土地使用權，該宗地面積146,574平方米。

2016年9月30日，本集團以約人民幣2.06億元成功競得商丘市東至學院路、西至歸德路、北至竹韻西路兩塊宗地的土地使用權，該兩塊宗地面積85,899平方米。

2016年10月25日，本集團以約人民幣0.96億元成功競得許昌市康勝街南側、景福路東側宗地的土地使用權，該宗地面積28,604平方米。

2016年12月16日，本集團以約人民幣2.97億元成功競得漯河市西城區太白山路西側兩塊宗地的土地使用權，該兩塊宗地面積合計139,397平方米。

2016年12月21日，本集團以約人民幣4.18億元成功競得許昌市魏文路以東、宏騰路以北宗地的土地使用權，該宗地面積110,170平方米。

2016年12月21日，本集團以約人民幣2.39億元成功競得鹿邑縣南臨主幹道紫氣大道，北至仙台路，西鄰老君台路宗地的土地使用權，該宗地面積58,928平方米。

2016年12月29日，本集團以約人民幣1.59億元成功競得禹州市祥雲大道與軒轅路交叉口兩塊宗地的土地使用權，該兩塊宗地總面積67,925平方米。

2. 股權收購

截至2016年12月31日，本集團通過股權收購獲取位於鄭州市、三門峽市、新鄉市和許昌市的土地合計11塊，土地總面積624,195平方米。

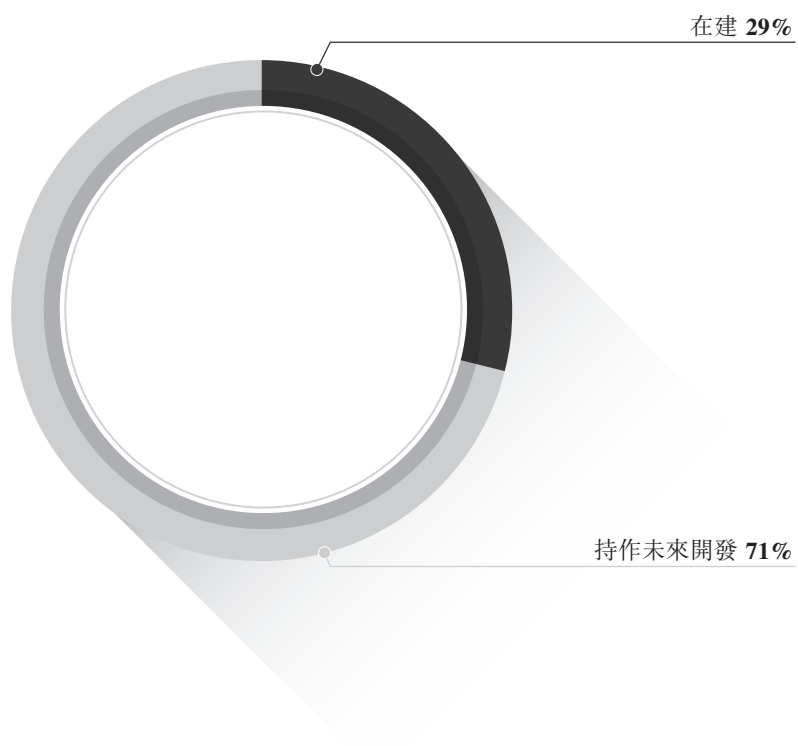
3. 報告期後競得土地情況

2017年1月4日，本集團以約人民幣2.19億元成功競得鞏義市紫荊路東，香玉路南三塊宗地的土地使用權，該三塊宗地總面積125,981平方米。

4. 土地儲備分佈圖

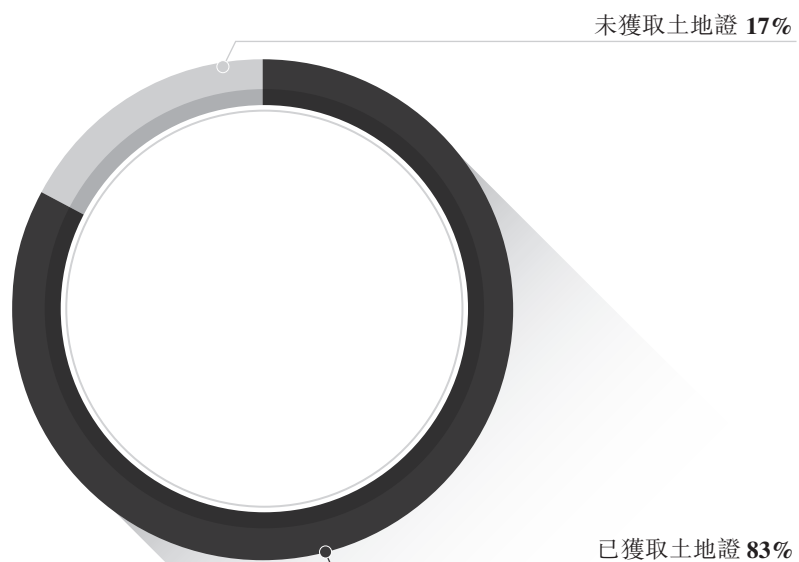
(1) 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

圖：本公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積分佈情況
(截至2016年12月31日)



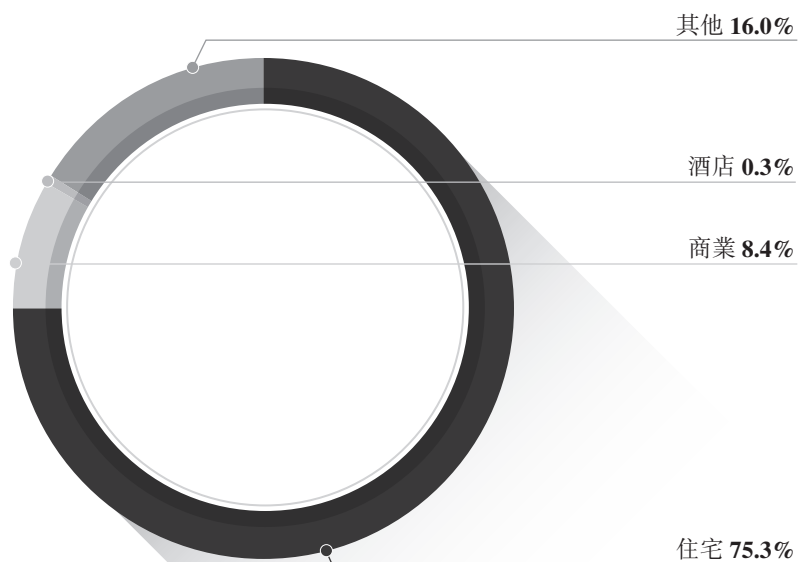
(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

圖：本公司土地儲備中已獲取土地證和未獲取土地證部分佔比
(截至2016年12月31日)



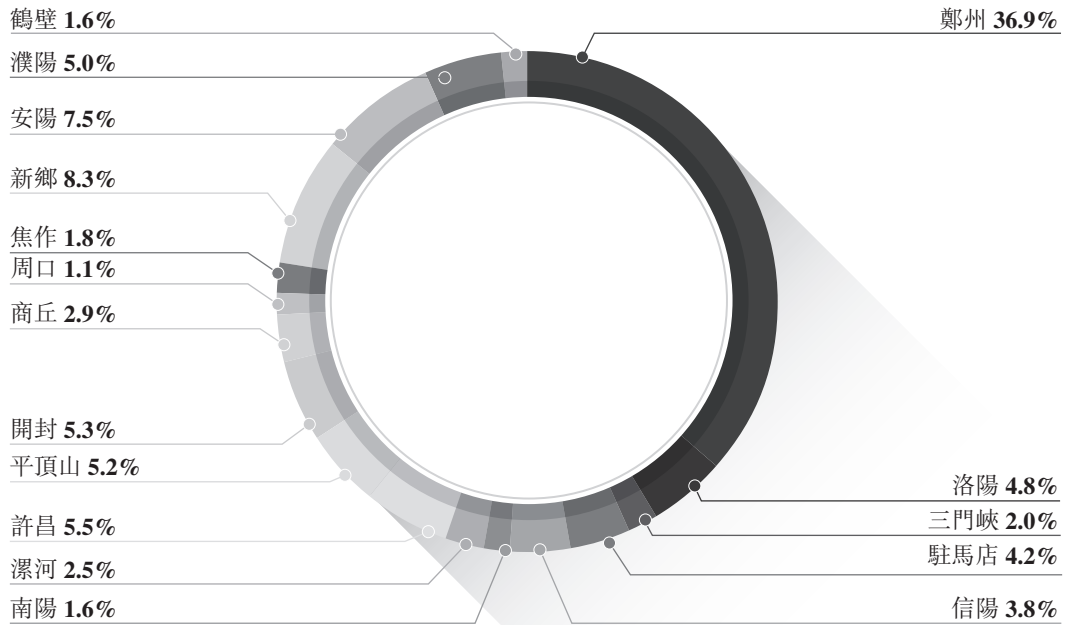
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈圖

圖：本公司土地儲備物業類型分佈情況
(截至2016年12月31日)



(4) 本公司土地儲備按城市分佈圖

圖：本公司土地儲備按城市分佈情況
(截至2016年12月31日)



(四) 產品研發

本公司長期堅持系列化、標準化、產業化的產品發展綱領，在多年產品系列化、標準化的堅實基礎上，逐步將產業化實施落地。本公司以客戶體驗為產品發展核心，以「綠色、低碳、節能、科技」為產品發展理念開展產品研發和建築設計工作。

產品研發與創新

報告期內，本公司不斷深化和細化建築設計，借助互聯網手段關注客戶不同時期對住宅的需求變化，研發適用於客戶全生命周期的可變戶型產品。本公司通過建設「產品標準化及設計管理平台」，以信息化手段規範設計管理流程、打造產品數據庫，保障產品品質；不斷豐富建築設計手段，在重點項目上率先使用行業內先進的BIM技術，提升設計的準確性。同時，本公司秉承「綠色、低碳、節能」的發展理念，進行成品住宅體系研究，最大程度避免裝修污染、資源浪費；將智能科技元素融入產品設計，進一步體現對客戶的細緻關懷。

產品系列化、標準化、產業化

報告期內，本公司對系列化、標準化產品的研究持續細化深入。為滿足省域化戰略佈局要求，在原有系列產品的基礎上，本公司根據市場狀況持續進行產品創新與迭代，研發新亞洲風格系列產品。與此同時，本公司重點關注市場需求變化和生活方式轉變，在社區配套、部品部件等住宅配置標準方面做出提升。

住宅產業化方面，本公司以成熟的系列化、標準化產品體系和長期產業化技術探索為基礎，研究編製技術標準。通過聯合國內大型建築施工企業，本公司建立預製混凝土構件生產基地，並在天築項目和花園里項目上應用產業化技術進行建築設計與建造。

(五) 客戶服務及客戶關係

2016年，本公司持續向「新型生活方式服務商」積極轉型，通過提供個性化、定制化、差異化的產品與服務，為客戶營造全新的生活方式。

報告期內，本公司以建業品牌為紐帶，打造新型鄰里關係為目標成立君鄰會。通過建業內外部優質資源打造生活共享、智慧共融、商務合作、投資共贏的共享平台，進而緊緊圍繞品質生活、商務社交、投資合作三類服務領域，為會員提供多樣化新生活服務。

報告期內，本公司緊緊圍繞客戶滿意度提升，夯實基礎服務，加強風險預控，嚴把聯合驗收關，不斷推動產品質量進一步提升；努力踐行「琢玉行動」，加強對老社區設施設備系統的升級改造，不斷提升老社區的居住品質；組織開展全員業主拜訪，近距離傾聽客戶心聲，了解客戶需求；改變傳統交房方式，利用信息化手段，開啟智能化「移動驗房」新模式，增強客戶體驗，提升客戶服務水平；利用「一家」APP，整合建業內外部優質資源，實現智慧門禁、一鍵報修、優選優購等線上功能，搭建新型鄰里關係，打造和諧智慧社區；通過分階段管控客戶滿意度工作，促進客戶滿意度持續提升。

業務展望

(一) 市場展望

1. 宏觀經濟方面

結合2016年末政策走向，預計2017年中國貨幣政策穩健中性，財政政策延續積極，關鍵領域改革加速。貨幣政策方面，將實行穩健中性的貨幣政策，綜合運用多種貨幣政策工具，調節並保持流動性基本穩定。進一步完善宏觀審慎政策框架，引導金融機構審慎經營。財政政策穩中求進，「准財政」加速擴張和PPP加速落地將是明年重要發力點；政策重心將指向供給側改革、降稅減費和保障民生等方向。在「防風險」的基礎上，「促改革」的重要性在明年將不斷提升，國資國企、財稅體制、金融體制等關鍵領域改革或實現重點突破。2017年中國經濟新舊動力進一步切換、新舊模式進一步轉換，本公司預計經濟運行總體趨穩。

隨著鄭州國家中心城市、中部崛起「十三五」規劃、鄭洛新國家自創區、河南自貿區等國家級戰略規劃獲批啟動，中原城市群建設、中原經濟區建設和新型城鎮化的不斷推進，鄭州航空港區等國家戰略規劃實施不斷深入，鄭州在國家高鐵規劃中的中心樞紐地位得以確立，「米」字形高速鐵路網建設加快實施，產業集聚區加快以及承接產業轉移持續推進，河南區位、交通、人口等優勢將進一步突顯，產業功能分佈局將進一步完善，經濟發展、新型城鎮化將進一步加速，經濟結構將進一步優化，經濟發展效益與質量將進一步提高，產業承載力和區域經濟競爭力將進一步增強。本公司預計2017年河南省經濟增速將繼續領先全國經濟平均水平。

2. 房地產市場

2017年，在穩健偏緊的貨幣政策背景下，一、二線城市注重「防風險、控泡沫」、三、四線城市仍堅持去庫存，從供需兩端改善市場環境。同時，中央加強房地產長效機制建設，區域一體化、新型城鎮化等繼續突破前行。預計2017年房地產市場整體銷量略有回調，一、二線及熱點城市在調控之下呈現量價微跌，但幅度不大；三四線在去庫存政策、差異化信貸政策與城鎮化深化支持下有望實現平穩去化。

長期來看，河南省新型城鎮化將穩步深化，隨著諸多國家級戰略規劃逐步實施，以鄭州為中心的河南省區位與人口優勢將進一步提升，河南省經濟發展、產業佈局與城鎮化速度將進一步加快，區域住房需求將進一步加大。當前地級、縣級城市功能不斷完善、產業支撐不斷增強，但房地產發展相對滯後，剛性需求不斷釋放的同時產品品質提升、住房消費升級潛力巨大，高品質、改善型產品需求預計將加速釋放。

本公司預計，2017年河南省商品房庫存去化繼續向好，同時區域住房消費潛力、升級潛力加速釋放，支撐河南房地產市場持續平穩發展。

(二) 業務規劃

2017年，本公司將加大土地獲取力度和開發速度，著重提升重要區域盈利水平，實現有質量規模增長。另外，本公司以舉辦全省聯動品牌營銷為切入點，創新營銷思路，確保年度業績實現，為進一步持續穩定健康發展奠定基礎。

1. 開工計劃#

2017年計劃本公司共有52個項目或分期動工建設，建築面積約5,461,366平方米。

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃開工 建築面積 (平方米)
鄭州	泰宏建業國際城	住宅	272,230
鄭州	尚悅居	住宅	247,000
鄭州	五龍新城	住宅	170,000
鄭州	安永項目	住宅	226,373
鄭州	春天里	住宅	188,245
鄭州	花園里	住宅	182,564
鄭州	鞏義南官莊項目	住宅	80,095
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	107,827
洛陽	桂園	住宅	76,642
洛陽	偃師森林半島	住宅	70,218
開封	菊香里	住宅	109,243
開封	泰和府	住宅	52,462
商丘	山水湖城	住宅	84,779
商丘	永城聯盟新城	住宅	84,076
駐馬店	西湖莊園	住宅	113,664
駐馬店	西平森林半島	住宅	50,426
駐馬店	十八城	住宅	267,441
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	75,085
信陽	建業城	住宅	98,314
信陽	北湖聯盟新城	住宅	121,922
平頂山	十八城	住宅	181,276
三門峽	新區森林半島	住宅	68,400
三門峽	壹號城邦	住宅	121,716
三門峽	聯盟新城	住宅	64,234
三門峽	舞鋼森林半島	住宅	52,613
漯河	西城森林半島	住宅	70,273

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃開工 建築面積 (平方米)
許昌	桂園	住宅	105,235
許昌	鄴陵生態新城	住宅	143,790
許昌	長葛春天里	住宅	177,651
安陽	建業城	住宅	108,541
安陽	湯陰森林半島	住宅	67,914
濟源	壹號城邦北苑	住宅	122,972
濮陽	建業新城	住宅	106,225
濮陽	壹號城邦	住宅	133,473
新鄉	比華利莊園	住宅	169,632
新鄉	壹號城邦	住宅	98,863
新鄉	十八城	住宅	131,611
新鄉	聯盟新城	住宅	73,223
南陽	麒麟湖項目	住宅	74,459
南陽	壹號城邦	住宅	160,175
周口	鹿邑建業城	住宅	117,769
周口	森林半島	住宅	67,462
其他			365,253
合計			<u>5,461,366</u>

2. 竣工計劃[#]

本集團預計2017年竣工建築面積2,704,425平方米，竣工交付41個項目或分期。

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃竣工 建築面積 (平方米)
鄭州	泰宏建業國際城	住宅	76,340
鄭州	九如府	住宅	169,154
鄭州	天築	住宅	172,899
鄭州	凱旋廣場	商業	210,738
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	104,932
三門峽	聯盟新城	住宅	53,301
洛陽	桂園	住宅	163,936
洛陽	保利香檳國際	住宅	107,100
洛陽	偃師森林半島	住宅	44,533
開封	菊香里	住宅	96,760
開封	東京夢華	商業	50,577
商丘	山水湖城	住宅	44,705
商丘	永城聯盟新城	住宅	97,443
商丘	柘城聯盟新城	住宅	40,733
駐馬店	十八城	住宅	187,157
駐馬店	西平森林半島	住宅	47,524
信陽	建業城	住宅	72,699
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	43,250
漯河	西城森林半島	住宅	59,077
漯河	壹號城邦	住宅	56,484
許昌	壹號城邦	住宅	125,180
安陽	建業城	住宅	98,546
鶴壁	桂園	住宅	58,501
鶴壁	壹號城邦	住宅	65,198
新鄉	十八城	住宅	40,000
周口	鹿邑建業城	住宅	116,052
其他			301,606
合計			<u>2,704,425</u>

附註：

[#] 開工計劃和竣工計劃可能會因應政府對項目的審批進度和其他環境因素而調整。

風險管理

本公司致力於不斷改善風險管理能力，確保持續盈利、穩定增長。

本公司的風險管理理念

房地產市場和本公司業務皆面臨風險，我們的挑戰是識別和管理這些風險，以獲得最大收益。我們深知風險管理是每位員工的責任，不是分割、獨立的，而是納入戰略發展、業務規劃、資金分配、投資決策、內部監控和日常運營中的。

集團的重大風險

2016年，我們通過業務規劃識別出本公司下列重大風險：

風險介紹

2016年風險變動

主要風險應對措施

財務風險

本公司信貸評級可能被下調。若下調，本公司可能需要就未來企業融資支付較高成本。

隨著2016年淨利潤下降，本公司信貸評級被下調的可能性增加。

1. 加強、加快三四綫庫存去化，提高周轉率和利潤率；及
2. 保持足夠的未動用信貸額度以應付本公司流動資金的需求。

本公司可能達不到計劃利潤目標。

受市場環境及政策影響，結轉物業面積和收入少於預期。

1. 加快工程進度，按計劃達到結轉條件；及
2. 加快可結轉物業銷售速度。

風險介紹

本公司優先票據的票面貨幣為美元及新加坡元，而本公司的收入來源為人民幣。人民幣匯率波動可能帶來外匯損益。

運營風險

土地儲備不足和項目進展不順利造成未能完成開工計劃，影響達成其他經營目標。

竣工未售物業去化較慢，佔用資金，影響周轉速度，

政策風險

房地產調控政策可能會利好或者利空本公司銷售。

2016年風險變動

人民幣對美元持續貶值。

部分地區土地儲備不足，部分項目開發周期較長。

竣工未售物業去化率未如理想。

前三季度政策利好，促進物業銷售；「9.30」調控之後，物業銷售略受影響。

主要風險應對措施

1. 按本公司業務政策對沖貨幣風險；及
2. 本公司密切關注人民幣匯率變動對本公司的影響。

1. 加快獲取優質地塊；及
2. 加快前期準備和開發過程速度，縮短開發周期。

1. 制定別墅、商業、寫字樓、地下等難去化物業的銷售策略及激勵措施，進一步去化庫存。

1. 密切跟蹤政策變化；及
2. 及時調整產品結構；及
3. 靈活調整銷售節奏和策略。

報告期後事件

概無於2016年12月31日後發生的重大事件會對本集團於本公告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

優先票據發行

於2016年11月1日，本公司發行2021年到期票息6.75%的2億美元優先票據，以作本公司償還現有債項。有關發行2億美元優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年10月31日及11月1日的公告。本次發行於2016年11月8日完成而該2億美元優先票據於當日起息。

末期股息

董事會決議不建議派發截至2016年12月31日止年度末期股息(截至2015年12月31日止年度：每股11.61港仙(等值人民幣9.84分))。

股東週年大會

本公司將於2017年5月19日(星期五)舉行2017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2017年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2017年5月17日(星期三)至2017年5月19日(星期五)(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2017年5月16日(星期二)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

企業管治常規

本公司一向非常重視高質、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2016年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄14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A.6.7及E.1.2條除外。

1. 守則條文第A.6.7條 — 此守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。彼等並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

所有董事已有定期出席及積極參與會議，向董事會及各自所屬的委員會貢獻其技能、專業知識及不同的背景及資格。

非執行董事羅臻毓先生及潘子翔先生，以及獨立非執行董事辛羅林先生及麥建裕先生因出埠公幹無法出席本公司於2016年5月17日舉行的股東週年大會（「2016年股東週年大會」）。

2. 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2016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2016年股東週年大會。

在彼等缺席時，其他董事會成員閔穎春女士及李樺女士以及身兼董事會、薪酬委員會及提名委員會成員的張石麟先生已出席2016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2016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2016年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司及其合營企業概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱年度業績，包括本集團所採納的會計原則及常規，並討論審核、風險管理及內部監控系統及財務報告事宜，及連同管理層審閱截至2016年12月31日止年度的經審核財務報表。

刊發年度業績公告及年度報告

本年度業績公告刊載於聯交所「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.centralchina.com)。本公司截至2016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，2017年3月24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1.00元兌1.11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、閔穎春女士及劉衛星先生；非執行董事羅臻毓先生、潘子翔先生及李樺女士；及獨立非執行董事張石麟先生、麥建裕先生及辛羅林先生。

* 僅供識別