



建業地產股份有限公司 Central China Real Estate Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 0832.HK

www.centralchina.com

根植中原 造福百姓

胡葆森



2017 中期報告



目 錄

2	公司資料
3	公司簡介
6	主席報告
9	財務摘要
10	管理層討論與分析
27	權益披露
32	企業管治及其他資料
34	綜合收益表
35	綜合全面收益表
36	綜合財務狀況表
38	綜合權益變動表
40	簡明綜合現金流量表
41	未經審核中期財務報告附註
72	審閱報告



公司資料

董事會

執行董事

胡葆森先生(主席)
劉衛星先生(於2017年3月24日獲委任)
閻穎春女士

非執行董事

羅臻毓先生(副主席)
潘子翔先生
李 樺女士

獨立非執行董事

張石麟先生
辛羅林先生
麥建裕先生

董事會委員會

審核委員會

張石麟先生(主席)
辛羅林先生
羅臻毓先生

薪酬委員會

辛羅林先生(主席)
胡葆森先生
張石麟先生

提名委員會

胡葆森先生(主席)
張石麟先生
辛羅林先生

首席執行官

陳建業先生(於2017年3月24日辭任)
袁旭俊先生(於2017年3月24日獲委任)

公司秘書

郭柏成先生(於2017年6月26日辭任)
鄧任雨先生(於2017年7月10日獲委任)

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點

中國河南省
鄭州市農業東路
建業總部港E座

香港主要營業地點

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場77樓
7701B-7702A室

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House,
24 Shedden Road, George Town,
Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

主要往來銀行

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

法律顧問

關於香港法律
李偉斌律師行

關於開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

獨立核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

網站

www.centralchina.com

公司簡介

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

本公司成立伊始即確定了房地產主營業務和品牌化經營道路，25年來秉承「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，通過精心雕琢的建築作品引領市民體驗新的生活方式。本公司認為，企業之於社會，如同大樹之於土壤。每進駐一個城市，本公司都與當地的開發商一同提高城市的建設水平，為地方政府上繳更多的稅收，創造更多的就業機會。本公司為城鎮化進程及河南經濟社會發展所做的不懈努力，獲得了政府、專家、同行、投資人、客戶、員工的一致認同。

本公司定位為中原城市化進程和社會全面進步的推動者，扎根河南25年，堅守「讓河南人民都住上好房子」的企業理想與使命，逐漸形成了「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」、「桂園」、「建業十八城」及「新亞洲」等產品系列，並提升了河南各城市的人居水平；此外，本公司啟動輕資產運營模式，使地產開發業務輕重結合、相互協同，為河南城鎮化進程的推進做出了重要貢獻。與此同時，本公司整合相關物業、教育、酒店、足球、商業、綠色基地等資源，構建「私人訂製」式大服務體系，啟動「新藍海戰略」，開啓由城市綜合開發企業向城市居民新型生活方式服務企業的轉型。

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

本公司成立25年以來，堅守了高質量住宅開發的專業追求，創造了立足於省域化發展的「建業模式」，塑造了一個富有社會責任感的品牌，培育了一支優秀的管理團隊，弘揚了「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神，步入了「持續盈利，穩定增長」的發展軌道。

截至2017年6月30日，本公司已進入河南的18個地級城市和41個縣級城市，開發項目累計竣工建築面積約1,960萬平方米，擁有在建項目共51個，在建總建築面積約696萬平方米，土地儲備建築面積約2,412萬平方米，其中權益建築面積約1,932萬平方米。報告期內，新開工面積約181萬平方米，銷售面積約226萬平方米。

公司簡介(續)

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

2017年3月22日，「2017中國房地產500強評測成果」發佈，本公司獲評「2017中國房地產開發企業500強」第45位，並連續九年位居「區域運營十強」第一名；2017年5月25日，《2017中國房地產上市公司測評研究報告》發佈，本公司位列第26名，並在中國上市房企經營績效排行榜中名列第四位。

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

項目概覽

截至2017年6月30日，本公司已開發及在開發項目140個，覆蓋河南省18個地級城市和41個縣級城市。

鄭州

1. 花園里
2. 香檳聖園
3. 城市花園
4. 密碼國際
5. 壹號城邦
6. 貳號城邦
7. 森林半島
8. 鞏義壹號城邦
9. 鞏義春天里
10. 建業華誼兄弟電影文化小鎮
11. 金水花園
12. 建業廣場
13. 九如府
14. 置地廣場
15. 楓林上院
16. 新天地•桂園
17. 上街森林半島
18. 春天里

19. 聖安德魯斯

20. 運河上院
 21. 五棟大樓
 22. 天築
 23. 泰宏建業國際城
 24. 凱旋廣場
 25. 聯盟新城
 26. 智慧港
 27. 五龍新城
 28. 祥盛小區
 29. 鄭西聯盟新城
 30. 尚悅居
 31. 旭輝中悅項目*
 32. 綠博園
 33. 白沙項目*
- #### 開封
34. 菊香里
 35. 東京夢華

洛陽

36. 壹號城邦
37. 森林半島
38. 美茵湖
39. 高爾夫花園
40. 世紀華陽
41. 桂園
42. 凱旋廣場
43. 智慧港
44. 偃師森林半島
45. 華陽峰渡
46. 保利香檳國際

平頂山

47. 寶豐森林半島
48. 十八城
49. 森林半島
50. 桂園
51. 舞鋼森林半島

* 新項目名稱待定。

公司簡介(續)

安陽

- 52. 森林半島
- 53. 桂花居
- 54. 滑縣壹號城邦
- 55. 桂園
- 56. 湯陰森林半島
- 57. 建業城
- 58. 林州百城天地

鶴壁

- 59. 壹號城邦
- 60. 森林半島
- 61. 桂園

新鄉

- 62. 長垣森林半島
- 63. 壹號城邦
- 64. 森林半島
- 65. 綠色家園
- 66. 聯盟新城
- 67. 建業城
- 68. 比華利莊園

焦作

- 69. 壹號城邦
- 70. 森林半島
- 71. 公園里
- 72. 修武森林半島

濮陽

- 73. 城市花園
- 74. 壹號城邦
- 75. 建業城
- 76. 桂園
- 77. 建業新城
- 78. 世和府

許昌

- 79. 長葛桂園
- 80. 壹號城邦

- 81. 森林半島
- 82. 帕拉迪奧
- 83. 鄆陵生態新城
- 84. 禹州鈞都新天地
- 85. 鄆陵建業溫泉酒店
- 86. 建業城
- 87. 世和府
- 88. 長葛春天里
- 89. 禹州建業城
- 90. 桂園
- 91. 襄城桂園

漯河

- 92. 壹號城邦
- 93. 森林半島
- 94. 臨潁桂園
- 95. Moco新天地
- 96. 西城森林半島

三門峽

- 97. 壹號城邦
- 98. 森林半島
- 99. 綠色家園
- 100. 湖濱廣場
- 101. 靈寶森林半島
- 102. 新天地•銀座
- 103. 聯盟新城
- 104. 新區森林半島

商丘

- 105. 十八城
- 106. 森林半島
- 107. 綠色家園
- 108. 桂園
- 109. 聯盟新城
- 110. 永城聯盟新城
- 111. 柘城聯盟新城
- 112. 陽光路項目*

周口

- 113. 森林半島
- 114. 淮陽桂園
- 115. 鹿邑建業城
- 116. 鹿邑明道城
- 117. 沈丘建業城
- 118. 西華縣項目*

駐馬店

- 119. 十八城
- 120. 森林半島
- 121. 遂平森林半島
- 122. 西平森林半島
- 123. 固始建業城

南陽

- 124. 壹號城邦
- 125. 森林半島
- 126. 綠色家園
- 127. 桃花島
- 128. 凱旋廣場
- 129. 麒麟湖項目*

信陽

- 130. 壹號城邦
- 131. 森林半島
- 132. 建業城
- 133. 南湖壹號
- 134. 聯盟新城

濟源

- 135. 壹號城邦
- 136. 森林半島
- 137. 新天地•步行街
- 138. 聯盟新城
- 139. 壹號城邦北苑

三亞

- 140. 三亞紅棠灣項目*

* 新項目名稱待定。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會欣然向各位股東提呈本集團截至2017年6月30日止六個月未經審核綜合中期業績及業務回顧。

2017年上半年，全球經濟整體趨穩，但復甦並不平衡，結構性強勁增長仍未出現，依然面臨不少風險和不確定因素。面對複雜多變的國內外形勢，中國經濟繼續保持穩中向好態勢，上半年國內生產總值（「國內生產總值」）381,490億元，同比增長6.9%，在全球主要經濟體中位居前列。

中原城市群規劃的成功獲批，將形成中西部地區經濟發展的重要增長極，成為促進中部崛起的又一利好。公司戰略主戰場河南省以20,308億元的GDP總量穩居國內中部六省第一，同比增長8.2%，表現出較強的區域經濟競爭力。

房地產市場方面，今年以來，在強調堅持住房居住屬性的背景下，熱點城市調控政策不斷收緊，限購、限貸、限價、限售力度及各項監管措施頻頻加碼，房地產金融監管加強，投機、投資需求得到抑制。同時，中央出台住房租賃市場管理條例，加快購租並舉住房制度建設，深化土地、人口改革，加快長效機制的建立，為房地產平穩健康發展構建良好的環境。對此我們認為，所謂調控是房地產市場繼續發展的內在深層次需要，在整合加速、變局複雜的背景下，不畏苦，安於道，步伐穩健、運營紮實的公司更有能力從中獲益。

基於本公司對行業環境和競爭態勢的預判與分析，加之以品牌厚積25年的累加效應，2017年上半年，本公司實現銷售金額138.8億，比去年同期增長48%，成為河南區域市場內的流量金額與銷售面積「雙料冠軍」。與此同時，在中國房地產協會評選的中國上市房企百強榜中，公司位列第26位，為河南唯一上榜房企，且居上市公司經營績效榜前四強，並連續入圍2017中國房地產開發企業50強，連續九年榮膺區域運營十強第1名。

主席報告(續)

通過對區域內不同城市能級市場的統籌和分析，公司實行輕重並舉的發展方式，以多種渠道廣泛拓展項目資源。報告期內，公司新增土地儲備建築面積約408萬平方米。輕資產方面，公司已簽約輕資產項目52個，項目合計規劃計容建築面積約966萬平方米。開發模式的多元實踐，將有效提升公司市場佔有率和品牌影響力，助推公司發展目標的達成。

在當下地產調控大環境下，融資能力成為房企核心競爭力之一。基於對資本市場的清醒預判和應對，本公司始終保持穩健的財務風格，優化負債結構，進一步降低綜合借貸成本。

過去25年裏，建業一貫重視產品與服務的雕琢與創新，持續改善人居環境，不斷提升人居品質，贏得了客戶的尊重與信任。2017年，本公司開展品質提升計劃，持續聚焦主營業務，深練產品與服務的內功，全力精進產品質量，打造新時期的「建業標準」。在管理方面，以提高勞動效率、提升勞動效益、應對創新轉型為目的，引入「事業合夥人與跟投機制」等管理思想，順應了互聯網時代對組織能力的要求。

經過兩年布局，建業新型服務資源的布局和轉型成果次第面世，其中，以現代觀光農業為特色的「建業綠色基地」已在全省5個地市布局建設，建業華誼兄弟電影小鎮將在2018年實現開園……這些實踐與探索印證著建業致力於打造「新型生活方式」的發展與轉型行之有效，同時也為公司主營地產業務發展獲取低成本土地資源發揮了積極的協同效應。

未來20年，消費的升級與多元化將成為中國社會的發展趨勢。作為一家習慣於用長時段視角抉擇發展戰略的公司，我們要積極迎合變化，繼續以基業長青的標準約束當下，以穩健實效的經營鋪墊未來。發揮企業文化優勢、戰略優勢、品牌優勢和資源協同優勢，以客戶需求為引導，輕、重模式並舉，用三至五年時間，構建「大建業商業生態系統」。

價值觀標誌著企業道德底線，歲月沉澱出企業品牌價值。立足未來，建業人務必更加清醒，更加勤勉，更加堅忍，更加卓越。唯如此，企業戰略才能順利推向縱深，百城建業才能三十而立；唯如此，建業人才能收穫自身孜孜以求的目標——「創造財富、收穫尊重」。

主席報告(續)

致謝

謹此衷心感謝管理層和全體員工的辛勤付出。在充滿變革的年代，股東的信賴與認同是本公司的動力之源。本公司將繼續努力為股東創造最大價值，持續推動中原城市化進程和社會的全面進步，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8月30日

財務摘要

收益表概要

截至6月30日止期間

	2017年	2016年	變動
收益(人民幣千元)	5,057,721	2,549,351	+98.4%
毛利(人民幣千元)	1,331,881	967,931	+37.6%
毛利率	26.3%	38.0%	-11.7*
核心業務毛利(人民幣千元)	1,131,957	880,458	+28.6%
純利(人民幣千元)	469,036	252,699	+85.6%
純利率	9.3%	9.9%	-0.6*
核心業務純利(人民幣千元)	538,048	417,075	+29.0%
核心業務純利率	11.3%	17.5%	-6.2*
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	405,256	255,437	+58.7%
每股基本盈利(人民幣分)	16.59	10.46	+58.6%
每股攤薄盈利(人民幣分)	16.59	10.46	+58.6%

財務狀況表概要

於6月30日

	2017年	2016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)	10,906,672	10,942,155	-0.3%
總資產(人民幣千元)	52,548,532	42,226,066	+24.4%
總負債(人民幣千元)	44,916,586	34,924,007	+28.6%
總權益(包括非控股權益)(人民幣千元)	7,631,946	7,302,059	+4.5%
總借貸(人民幣千元)	15,236,379	12,476,305	+22.1%
淨借貸(人民幣千元)	6,185,877	3,088,801	+100.3%
流動比率	120.8%	128.6%	-7.8*
淨借貸比率	81.1%	42.3%	+38.8*
每股資產淨值(人民幣元)	3.12	3.00	+4.0%
權益持有人應佔權益(人民幣元)	2.83	2.78	+1.8%

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，截至2017年6月30日止六個月之合同銷售金額錄得顯著增長，達人民幣138.84億元，同比增長為47.5%，合同銷售增長帶來大量營運現金流入。此乃本集團在堅定不移加快銷售及去庫存的方針下所致。

截至2017年6月30日，本集團已累計簽約52個輕資產項目。該等輕資產項目將於期內為本集團帶來持續穩定的收入。

收益：本集團的收益由截至2016年6月30日止六個月約人民幣25.49億元上升98.4%至2017年同期約人民幣50.58億元，主要原因在於期內竣工項目增加。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由截至2016年6月30日止六個月約人民幣23.90億元增加100.1%至2017年同期約人民幣47.82億元，此乃由於本集團堅持執行去庫存策略導致結轉面積由截至2016年6月30日止六個月的467,124平方米增加至2017年同期的880,741平方米，以及平均售價從截至2016年6月30日止六個月每平方米人民幣5,116元上升至2017年同期每平方米人民幣5,358元。
- **租金收入：**截至2017年6月30日止六個月的物業租賃收入約人民幣0.45億元，主要來自商業大廈和商場的租金收入。
- **來自酒店經營的收益：**酒店經營的收益由截至2016年6月30日止六個月約人民幣1.11億元增加19.5%至2017年同期約人民幣1.32億元，增加原因在於酒店運營持續改善。
- **項目管理服務收入：**項目管理服務收入為本集團為輕資產項目提供的管理服務收入，該收入於期內約人民幣0.99億元。

銷售成本：本集團的銷售成本由截至2016年6月30日止六個月約人民幣15.81億元上升135.6%至2017年同期約人民幣37.26億元。銷售成本上升的原因為上述的結轉物業面積增加，且相應土地及建築成本上升。

管理層討論與分析(續)

毛利：因上述收益及銷售成本變化所致，本集團的毛利由截至2016年6月30日止六個月約人民幣9.68億元增加37.6%至2017年同期約人民幣13.32億元；毛利率則由截至2016年6月30日止六個月的38.0%降至2017年同期的26.3%。主要原因為(1)毛利較高的車位銷售佔比下降；及(2)以前年度促銷引致期內收益確認在一較低價格。

其他收益：本集團的其他收益由截至2016年6月30日止六個月約人民幣1.19億元下降50.4%至2017年同期約人民幣0.59億元。下降主要由於利息收入減少所致。

其他收入淨額：截至2017年6月30日止六個月的其他收入淨額約人民幣0.51億元，主要來自外匯收益淨額及罰款收益。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由截至2016年6月30日止六個月約人民幣1.42億元增加24.0%至2017年同期約人民幣1.76億元，主要由於銷售規模增加，以致相應開支增加。

一般及行政開支：一般及行政開支由截至2016年6月30日止六個月約人民幣3.57億元增加16.0%至2017年同期約人民幣4.14億元，主要由於人工成本增加。

分佔合營企業溢利減虧損：分佔合營企業溢利減虧損由截至2016年6月30日止六個月約人民幣0.66億元減少72.1%至2017年同期約人民幣0.18億元，主要由於確認合營企業的收益減少所致。

融資成本：融資成本由截至2016年6月30日止六個月約人民幣1.23億元上升90.8%至2017年同期約人民幣2.35億元。主要原因為互換掉期衍生工具到期結算所致。

所得稅：所得稅包括企業所得稅及土地增值稅。所得稅由截至2016年6月30日止六個月約人民幣2.12億元上升91.0%至2017年同期約人民幣4.04億元。主要原因為本期：(1)部份待售物業改變用途，轉至投資物業，公平值增加所產生的遞延稅費約人民幣0.51億元；及(2)來自於物業銷售所增加的利潤引致所得稅的增加。

期內溢利：基於以上所述，本集團的溢利由截至2016年6月30日止六個月約人民幣2.53億元上升85.6%至2017年同期約人民幣4.69億元。

財務資源及運用：於2017年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣90.51億元(2016年12月31日：約人民幣97.76億元)。此次不建議派發本期的中期股息。

管理層討論與分析(續)

借貸及存款結構

本集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。於2017年6月30日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	866,523	514,265
一年以上但未超過兩年	368,250	393,695
兩年以上但未超過五年	1,681,378	683,985
超過五年	791,750	773,495
	3,707,901	2,365,440
其他借款		
一年內	838,000	90,000
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	180,000
超過五年	30,000	30,000
	1,138,000	390,000
公司債券		
一年以上但未超過兩年	2,982,417	–
兩年以上但未超過五年	–	2,978,128
	2,982,417	2,978,128
優先票據		
一年內	2,702,769	960,216
一年以上但未超過兩年	–	2,795,026
兩年以上但未超過五年	4,705,292	4,867,244
	7,408,061	8,622,486
借貸總額	15,236,379	14,356,054
減：		
現金及現金等價物	(9,050,502)	(9,776,310)
用作銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款	–	(6,026)
淨借貸	6,185,877	4,573,718
權益總額	7,631,946	6,997,326
淨借貸比率(%)	81.1%	65.4%

管理層討論與分析(續)

資產抵押：於2017年6月30日，本集團已抵押賬面總值約人民幣27.02億元(2016年12月31日：約人民幣31.09億元)的待售物業、物業、廠房及設備以及銀行存款，作為本集團獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。本集團亦已抵押賬面總值約為人民幣零元(2016年12月31日：約人民幣4.66億元)的待售物業、投資物業以及廠房及設備，作為合營企業之銀行貸款及其他貸款的抵押。

或然負債：於2017年6月30日，本集團就銀行向購買本集團及本集團的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204.14億元(2016年12月31日：約人民幣190.77億元)的擔保。另外，於2017年6月30日，本集團就合營企業的銀行貸款及其他貸款提供金額約人民幣21.43億元的擔保(2016年12月31日：約人民幣29.14億元)。上述以外，本集團於2017年6月30日就建業物業管理發行的資產支持證券以其為受益人提供金額為人民幣6.5億元的流動資金支持。

資本承擔：於2017年6月30日，本集團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87.69億元(2016年12月31日：約人民幣64.50億元)，而本集團就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支約為人民幣157.43億元(2016年12月31日：約人民幣134.49億元)。

匯率風險：本集團的業務主要以人民幣經營。本集團的資產大部分以人民幣計值。於2017年6月30日，本集團的主要非人民幣資產及負債為(i)以美元計值的銀行存款以及(ii)以美元計值的優先票據。本集團面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債所產生的外匯風險。本集團的外匯交易及結餘大部分以港元、美元及新加坡元計值。

利率風險：本集團部分貸款的利率為浮動利率。利率上調將增加新貸款及現有貸款的利息成本。本集團目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

管理層討論與分析(續)

運營回顧

(一) 市場和公司運營回顧

1. 宏觀經濟

2017年上半年，我國堅持穩中求進工作總基調，以推進供給側結構性改革為主線，有效推進各項工作，我國經濟保持穩中向好態勢。我國經濟運行保持在合理區間，結構調整進一步深化，積極變化不斷增多。2017年上半年實現國內生產總值約人民幣38.1萬億元，同比增長6.9%。

2017年上半年，河南省堅持穩中求進工作總基調，以新發展理念引領經濟新常態，著力發揮優勢推進產業結構優化升級、推進創新驅動發展、推進培育發展新優勢、推進新型城鎮化。統籌推進自貿試驗區、鄭州航空港經濟綜合實驗區、鄭洛新國家自主創新示範區和中原城市群建設，長短結合，周密部署，有力促進了全省經濟穩中有進、穩中向好的發展態勢。2017年上半年，河南省實現生產總值約人民幣2.0萬億元，同比增長8.2%，高於全國平均水平1.3個百分點。

2. 房地產市場

2017年上半年，在強調住房回歸居住屬性的大背景下，調控力度不斷加大，調控政策整體延續分類調控、因城施策的主基調。一、二線城市受限購、限貸、限價、限售等政策影響，商品房銷售出現下滑；三、四線城市政策環境相對寬鬆，在一、二線城市需求外溢和棚改貨幣化等政策影響下，去庫存持續發力。房地產行業集中度進一步提升，行業兩極化格局愈加明顯。2017年上半年，我國商品房銷售面積74,662萬平方米，同比增長16.1%；商品房銷售額為人民幣59,152億元，同比增長21.5%。

河南省房地產市場在推進新型城鎮化大背景下，在支持農民工在城鎮購房，提高棚改貨幣化安置比例的推動下，購房需求得到刺激和釋放，房地產市場保持健康發展的勢頭。2017年上半年，河南省實現商品房銷售面積4,609.46萬平方米，同比增長24.1%；商品房銷售額人民幣2,458.32億元，同比增長38.5%。

管理層討論與分析(續)

(二) 項目發展

1. 房地產開發

2017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，在發展前景較好的城市適度補充優質項目，確保安全經營、穩健發展的良好態勢。

(a) 房地產銷售情況

報告期內，本公司加大銷售力度，加快去化節奏，銷售業績穩步增長。2017年上半年本公司實現合同銷售金額人民幣138.84億元，合同銷售面積2,263,446平方米，同比分別增長47.5%和100.8%。按合同金額計算，本公司2017年上半年在河南省市場佔有率為5.6%。

	2017年實際 合同金額 (人民幣千元)	2017年實際 合同面積 (平方米)
鄭州	2,966,363	277,053
開封	190,319	21,233
洛陽	1,554,572	209,735
平頂山	343,404	69,951
安陽	762,379	180,980
鶴壁	466,672	104,786
新鄉	854,179	144,878
焦作	444,416	86,411
濮陽	309,482	68,018
許昌	954,563	145,925
漯河	440,126	91,255
三門峽	557,114	98,743
商丘	1,485,414	272,570
周口	721,210	169,826
駐馬店	982,979	200,091
南陽	566,949	69,355
信陽	239,114	44,444
濟源	44,702	8,192
合計	13,883,957	2,263,446

管理層討論與分析(續)

(b) 房地產開工情況

報告期內，本公司共有 20 個項目動工建設，新開工面積 1,813,302 平方米，較去年同期增長 54.2%。

2017 年上半年新開工項目情況

城市	項目名稱	開工 建築面積 (平方米)
新鄉	壹號城邦	193,241
駐馬店	十八城	152,382
鄭州	泰宏建業國際城	145,968
新鄉	比華利莊園	120,701
周口	鹿邑建業城	116,585
濮陽	壹號城邦	108,418
鄭州	蓮河上院	105,498
三門峽	壹號城邦	104,627
開封	菊香里	98,010
許昌	桂園	86,597
許昌	長葛春天里	85,571
三門峽	新區森林半島	78,902
商丘	永城聯盟新城	75,721
安陽	林州百城天地	73,759
平頂山	舞鋼森林半島	60,102
許昌	許昌壹號城邦	50,678
洛陽	洛陽桂園	50,050
其他		106,492
合計		1,813,302

管理層討論與分析(續)

(c) 房地產在建項目

截至2017年6月30日，本公司在建項目51個，在建項目總建築面積6,959,692平方米。

城市	項目名稱	在建面積 (平方米)
鄭州	泰宏建業國際城	762,083
鄭州	五龍新城	592,938
新鄉	壹號城邦	410,814
駐馬店	十八城	343,990
鄭州	凱旋廣場	247,208
鄭州	花園里	244,904
安陽	建業城	244,645
鶴壁	壹號城邦	222,023
洛陽	洛陽桂園	193,345
濮陽	壹號城邦	188,643
鄭州	天築	174,413
新鄉	比華利莊園	174,320
鄭州	九如府	171,037
鄭州	運河上院	168,452
商丘	十八城	159,814
商丘	永城聯盟新城	149,072
焦作	公園里	139,645
三門峽	壹號城邦	138,543
鄭州	鄭西聯盟新城	128,451
許昌	壹號城邦	122,378
洛陽	華陽峰渡	121,380
周口	鹿邑建業城	120,013
南陽	壹號城邦	113,872
漯河	壹號城邦	110,159
信陽	建業城	100,858
開封	菊香里	98,010
商丘	柘城聯盟新城	97,682
漯河	西城森林半島	93,692
洛陽	保利香檳國際	88,353
許昌	桂園	86,597
許昌	長葛春天里	85,571
三門峽	新區森林半島	78,902
洛陽	偃師森林半島	75,574
安陽	林州百城天地	73,759
濮陽	建業新城	68,652
駐馬店	遂平森林半島	65,164
平頂山	舞鋼森林半島	64,436
三門峽	靈寶森林半島	62,234
鶴壁	桂園	59,633
其他		318,433
合計		6,959,692

管理層討論與分析(續)

(d) 房地產竣工項目

報告期內，本公司共有21個項目或者項目分期竣工，總竣工面積851,766平方米。

城市	項目	實際 竣工面積 (平方米)
洛陽	保利香檳國際	122,775
鄭州	鞏義壹號城邦	105,364
開封	菊香里	98,165
三門峽	三門峽聯盟新城	55,646
周口	鹿邑建業城	54,204
鶴壁	壹號城邦	50,876
駐馬店	西平森林半島	43,033
許昌	壹號城邦	42,887
平頂山	舞鋼森林半島	39,331
焦作	修武森林半島	26,159
新鄉	聯盟新城	24,987
商丘	永城聯盟新城	24,482
其他		163,857
合計		851,766

2. 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、管理輸出和資本輸出。

截至2017年6月30日，本公司先後完成52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966萬平方米。為保障輕資產業務持續、穩定發展，本公司設立獨立機構負責輕資產板塊，致力於內外資源的整合，強化運營管理，完善長效發展機制。

本公司通過輕資產業務模式的實施，與原有業務形成互補，顯著改善了公司輕重資產比例，加快了縣級市場拓展，提升了公司綜合競爭力。

管理層討論與分析(續)

(三) 土地儲備

報告期內，本公司新獲取土地儲備建築面積約408萬平方米。截至2017年6月30日止，本公司擁有土地儲備建築面積約2,412萬平方米，其中權益建築面積約1,932萬平方米。

1. 公開競買土地

2017年1月，本集團以約人民幣2.19億元成功競得鄭州市鞏義縣紫荊路東三塊宗地土地使用權，該三塊宗地面積合計125,981平方米。

2017年3月，本集團以約人民幣0.85億元成功競得周口市鹿邑縣博德西路南側、志元大道西側宗地土地使用權，該宗地面積63,988平方米。

2017年3月，本集團以約人民幣0.72億元成功競得許昌市襄城縣烟城路與百寧大道交叉口東南側宗地土地使用權，該宗地面積56,349平方米。

2017年3月，本集團以約人民幣7.94億元成功競得濮陽市濮上北路以東、龍澤大街以南四塊宗地土地使用權，該四塊宗地面積合計252,032平方米。

2017年4月，本集團以約人民幣26.26億元成功競得位於海南省三亞市天涯鎮紅糖布甫村十二塊宗地土地使用權，該十二塊宗地面積合計887,920平方米。

2017年5月，本集團以約人民幣1.45億元成功競得位於沈丘縣縣城商務中心區兩塊宗地土地使用權，該兩塊宗地面積合計103,779平方米。

2017年5月，本集團以約人民幣1.13億元成功競得位於南陽市臥龍區三塊宗地土地使用權，該三塊宗地面積合計55,026平方米。

2017年6月，本集團以約人民幣3.67億元成功競得位於鄭州市東風路北、冉屯東路東宗地土地使用權，該宗地面積34,700平方米。

2017年6月，本集團以約人民幣1.07億元成功競得位於三門峽市大嶺路以西、中心大道南三塊宗地土地使用權，該三塊宗地面積合計55,026平方米。

2017年6月，本集團以約人民幣1.23億元成功競得位於駐馬店市固始縣新四街南兩宗地土地使用權，該兩塊宗地面積合計122,627平方米。

管理層討論與分析(續)

2017年6月，本集團以約人民幣1.69億元成功競得位於濟南市愚公路東、建業壹號城邦北側宗地土地使用權，該宗地面積59,762平方米。

2017年6月，本集團以約人民幣0.78億元成功競得位於周口市西華縣周西公路西側、安康大道北側宗地土地使用權，該宗地面積72,875平方米。

2. 股權收購及出售

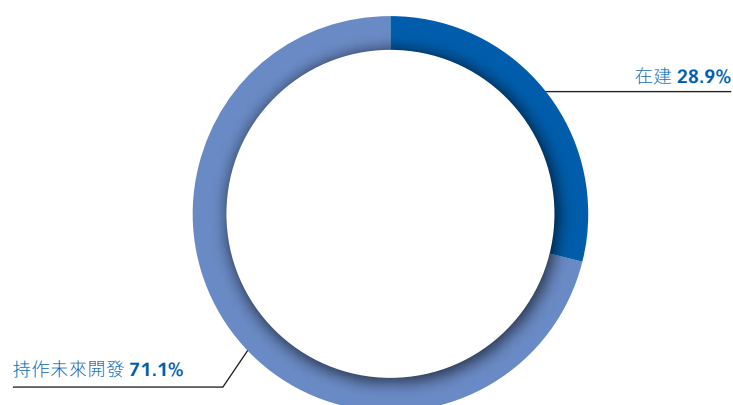
截至2017年6月30日，本集團通過股權收購位於鄭州市、商丘市土地合計六塊，土地總面積256,205平方米。

於2017年6月30日，本集團與上海中城勇逸投資中心(有限合夥)(「中城基金」)訂立合作框架協議、股權轉讓協議、借款協議及投資退出股權轉讓協議(統稱「框架協議」)。於2017年7月21日，本集團與中城基金訂立合作框架協議第二補充協議、股權轉讓補充協議及借款補充協議(統稱「補充協議」)，以修訂框架協議條款。據此，本集團同意以代價人民幣150,000,000元向中城基金出售鄭州安永置業有限公司的20%股權。詳情載於本公司分別於2017年7月3日及2017年7月21日刊發的有關公告。

3. 土地儲備分佈

(1) 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

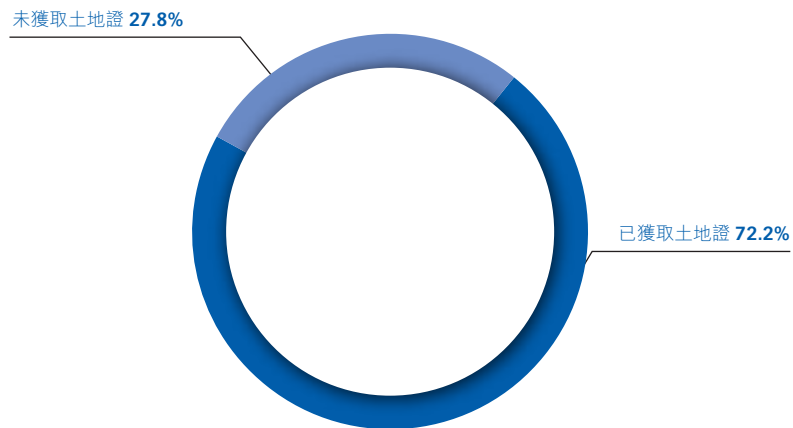
圖：本公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積分佈情況
(截至2017年6月30日)



管理層討論與分析(續)

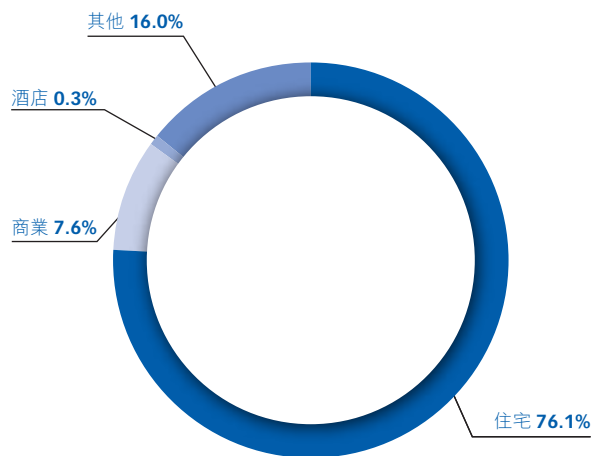
(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

圖：本公司土地儲備中已獲取土地證部份和未獲取土地證部份佔比
(截至2017年6月30日)



(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈圖

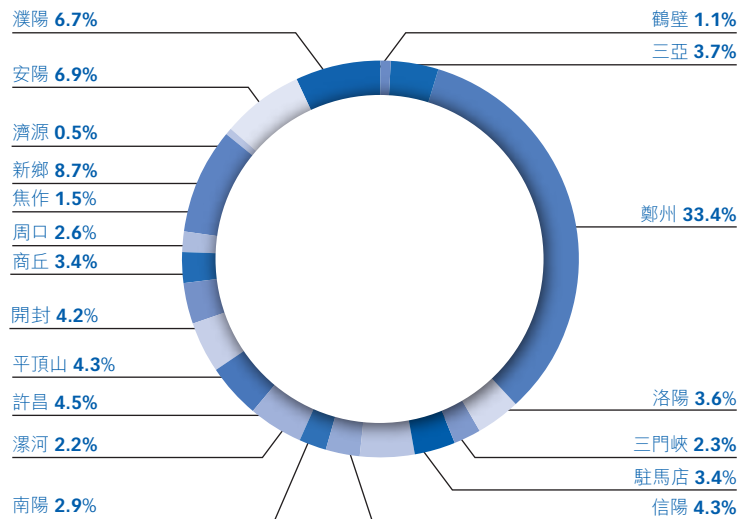
圖：本公司物業類型分佈
(截至2017年6月30日)



管理層討論與分析(續)

(4) 本公司土地儲備按城市分佈圖

圖：本公司土地儲備城市分佈
(截至2017年6月30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，按照公司「品質提升年」的工作部署，在現有產品升級的基礎上，加大產品創新與研發力度；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，保障產品落地品質；不斷豐富建築設計手段，推廣使用行業內先進的BIM技術，提升設計準確性；同時，企業秉承「綠色、低碳、節能」的發展理念，進行成品住宅體系研究，避免二次污染、資源浪費；將智慧科技元素融入產品設計，進一步體現產品對客戶的細緻關懷。

管理層討論與分析(續)

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，在小區配套、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

2017年，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、差異化的服務與產品，為中原人民釀造全新的生活方式與幸福源泉。

2017年公司定為「品質提升年」，從產品和服務兩個方面各六個維度進行全面提升，以更為極致、更為挑剔的產品服務精神，為河南人創造更好的房子、更優的服務、更美的生活。更好的房子即以深厚的產品研發功力在選址、規劃、配套、景觀、戶型等各個環節持續創新，提升以嶄新的產品踐行「讓河南人民都住上好房子」的樸素願望；更優的服務即再次全面升級服務維度，以建業物業1.0、一家APP2.0、君鄰會3.0三大服務經緯實現業主更為精細、人文、個性化的服務需求；更美的生活即基於建業豐厚的內外資源，以新生活為願景，通過定制旅遊、酒店生活、財富投資、美麗鄉村等生活設計，為河南人民提供多元的生活感知。

報告期內，公司緊緊圍繞客戶滿意度提升和品質提升，不斷夯實基礎服務——加強風險管控，嚴把聯合驗收關，強化神秘客檢查，「琢玉行動」再升級，同時創新工作思路，引入一站式交房服務，進一步優化交房流程；成立「馬上修」快速維修隊，快速解決驗收過程中的小問題；銷售案場設置陽光宣言，降低客戶投訴風險；完善客戶服務體系，發佈客戶服務地圖；以及開展產品定位需求調研、實行「樣板精品行」計劃、案場引入「管家式服務」接待流程等工作，促進客戶滿意度不斷提升。

管理層討論與分析(續)

業務展望

(一) 市場展望

1. 宏觀經濟方面

展望2017年下半年，預計全球經濟仍將繼續復蘇，但美聯儲加息和縮表、貿易保護主義和地緣政治等不確定因素仍將給全球經濟增長帶來不確定性。我國宏觀經濟預計仍將保持穩中求進的態勢，政策方面保持連續，繼續堅持積極的財政政策和穩健的貨幣政策。隨著供給側結構性改革的進一步深化，積極變化不斷增多，即使在金融去槓桿和樓市嚴調控的背景下，我國宏觀經濟預計仍將保持穩定增長。

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啓動，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「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，河南省從多個維度與國家「一帶一路」建設全面融合，河南省發展潛力進一步增強。本公司預計下半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

展望2017年下半年，預計房地產行業競爭愈加激烈，行業集中度進一步提升，利潤空間不斷壓縮，行業的轉型升級已大勢所趨，房企的發展探索將繼續提速。預計房地產調控仍將保持高壓態勢，堅持分類調控、因城施策。本公司預計下半年一、二線城市在政策高壓下深化調整，三、四線城市持續去庫存。

隨著諸多以鄭州為中心的國家級戰略規劃紅利逐步釋放，河南省房地產市場在新型城鎮化和棚改貨幣化等大背景下，住房改善需求和剛性需求將進一步釋放。本公司預計，2017年下半年河南省商品房銷售將繼續向好，房地產市場將持續平穩發展。

管理層討論與分析(續)

(二) 業務規劃

2017年下半年，本公司一方面加大土地獲取力度，加快開發速度，穩步推進輕資產項目的拓展和營運，實現有質量的規模增長；另一方面，採取多種措施進一步提升產品質量和服務水平，強化本公司品牌影響力，為項目銷售創造好的條件，確保年度經營任務的完成。

1. 開工計劃

2017年下半年，本公司計劃有52個項目／分期動工建設，開工建築面積約3,674,079平方米。

地區	計劃開工 建築面積 (平方米)	比例
鄭州	1,341,366	37%
河南省其他城市	2,332,713	63%
合計	3,674,079	100%

管理層討論與分析(續)

2. 竣工交付計劃

本公司2017年下半年計劃竣工面積1,858,655平方米，這些竣工將來自29個項目／分期。

城市	項目	下半年計劃 竣工面積 (平方米)
駐馬店	十八城	187,157
鄭州	天築	172,899
鄭州	凱旋廣場	170,739
鄭州	九如府	169,154
洛陽	桂園	143,552
許昌	壹號城邦	125,180
安陽	建業城	98,546
鄭州	泰宏建業國際城	76,340
商丘	永城聯盟新城	72,961
漯河	西城森林半島	59,077
周口	鹿邑建業城	59,028
信陽	建業城	58,774
鶴壁	桂園	58,501
漯河	壹號城邦	56,484
其他		350,263
合計		1,858,655

(三) 僱員及薪酬政策

截至2017年06月30日，本集團僱員總人數為2,721名(2016年12月31日：2,467名)。員工的薪酬按其個人表現、經驗及當時行業慣例確定。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並按個別員工的表現評估，派發花紅及現金作為對員工獎勵。本集團各項保險和公積金政策符合國家及地方勞工及社會福利法律及法規，於本報告日期，並無發生對其業務經營造成或可能造成不利影響的重大勞資糾紛。

權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

於2017年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部)的股份(「股份」)、相關股份及債券(「債券」)中，擁有本公司須根據《證券及期貨條例》第352條規定已存置的登記冊所記錄或根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部或根據上市規則附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(《標準守則》)已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下(或於下文「購股權計劃」一節披露)：

(a) 於股份中的好倉

董事或主要行政人員姓名	身份及權益性質	所持購股權數目	所持股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比 ⁴
胡葆森先生	受控法團權益	–	1,146,315,639 ¹	46.94%
	實益擁有人	2,050,400 ²	–	0.08%
閻穎春女士	實益擁有人	10,000,000 ²	500,000	0.43%
李 樺女士	實益擁有人	8,500,000 ^{2,3}	900,000 ³	0.38%
陳建業先生 (於2017年3月24日辭任)	實益擁有人	6,132,000 ²	–	0.25%
劉衛星先生 (於2017年3月24日獲委任)	實益擁有人	20,000,000 ²	–	0.82%
袁旭俊先生 (於2017年3月24日獲委任)	實益擁有人	20,000,000 ²	–	0.82%

權益披露(續)

(b) 於債券中的好倉

- 本金總額200,000,000美元2020年到期票息8.0%優先票據(「2億美元優先票據」)

姓名	身份	所持債券總額	權益佔2億美元 優先票據的 概約百分比 ⁵
羅臻毓先生	實益擁有人	500,000美元	0.25%

附註：

- 1,146,315,639股股份登記於恩輝投資有限公司(「恩輝投資」)名下並由其實益擁有。恩輝投資由胡葆森先生全資擁有，故根據《證券及期貨條例》，胡葆森先生被視為擁有1,146,315,639股股份權益。
- 有關股份權益乃根據購股權計劃(定義見下文)授出的購股權而持有，詳情載於本中期報告第29至30頁。
- 李樺女士的配偶實益擁有8,500,000份購股權，故根據《證券及期貨條例》，李樺女士被視為擁有其配偶的購股權的權益。
- 本公司已發行股本的權益概約百分比按於2017年6月30日本公司已發行股份總數2,442,270,760股計算。
- 權益佔2億美元優先票據的百分比按本金合共200,000,000美元計算。

除上文或於下文「購股權計劃」一節披露者外，於2017年6月30日，概無本公司董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》的條文，董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條須登記及已登記於本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

權益披露(續)

購股權計劃

本公司股東(「股東」)以2008年5月14日之書面決議案有條件採納購股權計劃(「購股權計劃」)。設立購股權計劃旨在給予為本集團利益而努力之人士及各方獲取本公司股權之機會，從而將彼等之利益與本集團之利益掛鉤，激勵彼等為本集團之利益而奮鬥。

除非本公司重新獲股東批准更新下述限額或經股東特別批准授出購股權，根據購股權計劃，本集團僱員(包括執行董事)及董事會認為合適的其他人士可獲授購股權以認購的股份與根據本公司任何其他計劃所涉的任何股份合計不得超過於2008年6月6日本公司已發行股份數目10%。

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

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

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

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於自相關授出日期起10年內有效。於2017年6月30日，可供認購124,117,720股股份(佔本公司截至2017年6月30日已發行股本2,442,270,760股約5.08%)的購股權尚未行使。

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

購股權計劃將於2018年5月13日屆滿。

權益披露(續)

於自2017年1月1日起至2017年6月30日止六個月內，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

根據購股權計劃授出的購股權數目

參與者姓名或類別	授出日期	每股行使價	行使期 (附註)	於2017年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2017年 6月30日
董事								
胡葆森先生	2010年5月25日	1.853港元	2	2,050,400	-	-	-	2,050,400
閻穎春女士	2010年5月25日	1.853港元	2	-	-	-	-	-
	2013年3月27日	2.560港元	4	500,000	-	-	-	500,000
	2017年5月23日	1.764港元	5	-	10,000,000	-	-	10,000,000
劉衛星先生	2017年5月23日	1.764港元	5	-	20,000,000	-	-	20,000,000
李樺女士 ⁶	2013年3月27日	2.560港元	4	1,500,000	-	-	-	1,500,000
	2017年5月23日	1.764港元	5	-	7,000,000	-	-	7,000,000
首席執行官								
陳建業先生(於2017年 3月24日辭任)	2010年5月25日	1.853港元	2	1,132,000	-	-	-	1,132,000
	2011年7月25日	2.160港元	3	5,000,000	-	-	-	5,000,000
袁旭俊先生(於2017年 3月24日獲委任)	2017年5月23日	1.764港元	5	-	20,000,000	-	-	20,000,000
本集團高級管理層、 其他僱員及顧問	2010年5月25日	1.853港元	2	4,615,560	-	-	-	4,615,560
	2011年7月25日	2.160港元	3	1,500,000	-	-	-	1,500,000
	2013年3月27日	2.560港元	4	12,819,760	-	-	-	12,819,760
	2017年5月23日	1.764港元	5	-	38,000,000	-	-	38,000,000
				29,117,720	95,000,000	-	-	124,117,720

附註：

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

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

- 購股權分為三批行使，行使期分別自2011年5月25日、2012年5月25日及2013年5月25日起至2020年5月24日止。
- 購股權分為三批行使，行使期分別自2012年7月25日、2013年7月25日及2014年7月25日起至2021年7月24日止。
- 購股權分為三批行使，行使期分別自2014年3月27日、2015年3月27日及2016年3月27日起至2023年3月26日止。
- 購股權分為三批行使，行使期分別自2018年5月23日、2019年5月23日及2020年5月23日起至2027年5月22日止。
- 李樺女士的配偶實益擁有8,500,000份購股權，故根據《證券及期貨條例》，李樺女士被視為擁有其配偶的購股權的權益。

有關購股權計劃的額外資料載於本中期報告財務報表附註21。

權益披露(續)

主要股東於本公司股本之權益

於2017年6月30日，就本公司任何董事或主要行政人員所知，除於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」及「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司之股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部條文予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

於股份中的好倉

股東姓名	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比 ¹
恩輝投資	實益擁有人	1,146,315,639 ²	46.94%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand (Cayman)」)	實益擁有人	658,116,228 ³	26.95%
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德中國」)	受控法團權益	658,116,228 ³	26.95%
CapitaLand Residential Limited (「CapitaLand Residential」)	受控法團權益	658,116,228 ³	26.95%
凱德置地有限公司(「凱德置地」)	受控法團權益	658,116,228 ³	26.95%
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 ³	26.95%

附註：

- (1) 本公司已發行股本的權益概約百分比按於2017年6月30日本公司已發行股份總數2,442,270,760股計算。
- (2) 胡葆森先生持有恩輝投資全數已發行股本，並將根據《證券及期貨條例》被視為擁有恩輝投資所持1,146,315,639股股份的權益。
- (3) CapitaLand (Cayman)由凱德中國直接全資擁有。凱德中國由CapitaLand Residential直接全資擁有，而CapitaLand Residential由凱德置地直接全資擁有。Temasek Holdings擁有凱德置地已發行股本中約40.97%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，凱德中國、CapitaLand Residential、凱德置地及Temasek Holdings (Private) Limited各被視為或當作擁有CapitaLand (Cayman)所持658,116,228股股份的權益。

除上文所述者外，於2017年6月30日，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須予披露之權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

企業管治及其他資料

企業管治常規

本公司一直重視擁有完善企業管治制度而造就的優越感和理性穩健，並致力持續改進其企業管治及披露常規。截至2017年6月30日止六個月，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14《企業管治守則》(《企業管治守則》)所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第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。

非執行董事李樺女士，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2017年5月19日舉行的股東週年大會(「2017年股東週年大會」)。

- 2. 守則條文第E.1.2條** — 此守則條文規定董事會主席(「主席」)邀請審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席出席股東週年大會。

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2017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2017年股東週年大會。

在彼等缺席時，其他董事會成員閻穎春女士及劉衛星先生以及身兼董事會、薪酬委員會及提名委員會成員的張石麟先生已出席2017年股東週年大會，並於會上回應提問。

企業管治及其他資料(續)

上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)作為其董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至2017年6月30日止六個月內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2017年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

2016年12月31日後的變動

本集團的財務狀況或與本公司截至2016年12月31日止年度的年報內「管理層討論與分析」所披露的資料相比並無其他重大轉變。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會已連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並已審閱本集團截至2017年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表。

中期股息

董事會決議不建議派發截至2017年6月30日止六個月的中期股息(截至2016年6月30日止六個月：無)。

綜合收益表

截至2017年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣元列賬)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	4	5,057,721	2,549,351
銷售成本		(3,725,840)	(1,581,420)
毛利		1,331,881	967,931
其他收益	5	58,805	118,616
其他收入／(虧損)淨額	5	50,902	(82,626)
銷售及市場推廣開支		(175,653)	(141,612)
一般行政開支		(414,128)	(356,887)
其他經營收入		12,450	17,198
		864,257	522,620
應佔一間聯營公司虧損		(1,703)	(1,481)
應佔合營企業溢利減虧損		18,257	65,520
融資成本	6(a)	(234,973)	(123,168)
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		645,838	463,491
投資物業估值收益淨額	10	227,533	896
除稅前溢利	6	873,371	464,387
所得稅	7	(404,335)	(211,688)
期內溢利		469,036	252,699
應佔：			
本公司權益持有人		405,256	255,437
非控股權益		63,780	(2,738)
期內溢利		469,036	252,699
每股盈利	8		
— 基本(人民幣分)		16.59	10.46
— 攤薄(人民幣分)		16.59	10.46

第41頁至71頁的附註組成此中期財務報告的一部分。有關應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註21(a)。

綜合全面收益表

截至2017年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣元列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
期內溢利	469,036	252,699
期內其他全面收益		
會或可能會於其後重新分類為損益的項目：		
— 折算境外附屬公司財務報表的匯兌差額	51,130	(34,185)
— 現金流量對沖：		
— 公平值的有效部份變動	(33,069)	(150,856)
— 由權益轉撥至損益	74,225	149,773
期內其他全面收益總額	92,286	(35,268)
期內全面收益總額	561,322	217,431
應佔：		
本公司權益持有人	496,981	220,336
非控股權益	64,341	(2,905)
期內全面收益總額	561,322	217,431

上述其他全面收益的組成部分並無任何稅項影響。

第41頁至71頁的附註為本中期財務報告的一部份。

綜合財務狀況表

於2017年6月30日 — 未經審核
(以人民幣元列賬)

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	3,048,846	3,024,802
投資物業	10	1,248,820	575,870
無形資產		216,432	131,250
一間聯營公司權益		25,465	27,168
合營企業權益	11	6,823,863	6,276,091
其他金融資產		190,080	190,080
遞延稅項資產		105,377	127,461
		11,658,883	10,352,722
流動資產			
交易性證券		95,240	105,868
待售物業	12	21,420,820	18,026,529
貿易及其他應收款項	13	1,244,561	887,613
按金及預付款	14	6,332,904	3,161,766
預付稅項		889,452	610,171
受限制銀行存款	15	1,856,170	1,404,821
現金及現金等價物		9,050,502	9,776,310
		40,889,649	33,973,078
流動負債			
銀行借款	16	(866,523)	(514,265)
其他借款	17	(838,000)	(90,000)
應付款項與應計費用	18	(16,801,702)	(14,842,040)
預收款項		(11,662,947)	(6,832,439)
優先票據	19	(2,702,769)	(960,216)
應付稅項		(985,060)	(1,151,686)
		(33,857,001)	(24,390,646)
流動資產淨值			
		7,032,648	9,582,432
總資產減流動負債			
		18,691,531	19,935,154

綜合財務狀況表(續)

於2017年6月30日 — 未經審核
(以人民幣元列賬)

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行借款	16	(2,841,378)	(1,851,175)
其他借款	17	(300,000)	(300,000)
應付專利		(90,000)	(60,000)
優先票據	19	(4,705,292)	(7,662,270)
公司債券	20	(2,982,417)	(2,978,128)
遞延稅項負債		(140,498)	(86,255)
		(11,059,585)	(12,937,828)
資產淨值			
		7,631,946	6,997,326
資本及儲備			
股本		216,322	216,322
儲備		6,704,178	6,205,741
本公司權益持有人應佔權益總額			
		6,920,500	6,422,063
非控股權益			
		711,446	575,263
權益總額			
		7,631,946	6,997,326

第41頁至71頁的附註為本中期財務報告的一部份。

綜合權益變動表

截至2017年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣元列賬)

	本公司權益持有人應佔												
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份支付的酬金儲備 (附註 21(i)(iv))	物業重估儲備	對沖儲備	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額	
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2016年1月1日之結餘		216,322	1,666,254	1,766,679	478,232	45,268	19,067	6,479	(54,585)	2,654,944	6,798,660	518,859	7,317,519
截至2016年6月30日止六個月													
之權益變動：													
期內溢利/(虧損)		-	-	-	-	-	-	-	-	255,437	255,437	(2,738)	252,699
其他全面收益		-	-	-	-	(34,018)	-	-	(1,083)	-	(35,101)	(167)	(35,268)
全面收益總額		-	-	-	-	(34,018)	-	-	(1,083)	255,437	220,336	(2,905)	217,431
已宣派及派付的股息	21(a)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(240,295)	(240,295)	-	(240,295)
已付非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,000)	(2,000)
轉撥至法定儲備金		-	-	17,970	-	-	-	-	-	(17,970)	-	-	-
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000	9,000
以權益結算的股份支付		-	-	-	-	-	(773)	-	-	1,177	404	-	404
於2016年6月30日及 2016年7月1日之結餘		216,322	1,666,254	1,784,649	478,232	11,250	18,294	6,479	(55,668)	2,653,293	6,779,105	522,954	7,302,059
截至2016年12月31日止六個月													
之股權變動：													
期內溢利/(虧損)		-	-	-	-	-	-	-	-	147,536	147,536	3,885	151,421
其他全面收益		-	-	-	-	(503,698)	-	-	14,512	-	(489,186)	(1,558)	(490,744)
全面收益總額		-	-	-	-	(503,698)	-	-	14,512	147,536	(341,650)	2,327	(339,323)
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,200)	(24,200)
轉撥至法定儲備金		-	-	182,270	-	-	-	-	-	(182,270)	-	-	-
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,968	66,968
以權益結算的股份支付		-	-	-	-	-	1,210	-	-	(1,177)	33	-	33
股份為基礎的交易溢利/失敗		-	-	-	-	-	(2,388)	-	-	2,388	-	-	-
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,744)	(40,744)
出售一家附屬公司部分權益		-	-	-	(329)	-	-	-	-	-	(329)	11,729	11,400
增購附屬公司權益		-	-	-	(15,096)	-	-	-	-	-	(15,096)	(14,523)	(29,619)
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,752	50,752
2016年12月31日之結餘		216,322	1,666,254	1,966,919	462,807	(492,448)	17,116	6,479	(41,156)	2,619,770	6,422,063	575,263	6,997,326

綜合權益變動表(續)

截至2017年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣元列賬)

	本公司權益持有人應佔											
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份	物業重估儲備	對沖儲備	保留溢利	總額	非控股權益	權益總額
						支付的						
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	酬金儲備 (附註 21(b)(iv))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2017年1月1日之結餘	216,322	1,666,254	1,966,919	462,807	(492,448)	17,116	6,479	(41,156)	2,619,770	6,422,063	575,263	6,997,326
截至2017年6月30日止六個月之權益變動：												
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	405,256	405,256	63,780	469,036
其他全面收益	-	-	-	-	50,569	-	-	41,156	-	91,725	561	92,286
全面收益總額	-	-	-	-	50,569	-	-	41,156	405,256	496,981	64,341	561,322
支付股息予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,265)	(10,265)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,357	65,357
以權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	1,456	-	-	-	1,456	-	1,456
轉撥至法定儲備金	-	-	27,399	-	-	-	-	-	(27,399)	-	-	-
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,802)	(24,802)
出售一家附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,973	3,973
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,579	37,579
2017年6月30日之結餘	216,322	1,666,254	1,994,318	462,807	(441,879)	18,572	6,479	-	2,997,627	6,920,500	711,446	7,631,946

第41頁至71頁的附註為本中期財務報告的一部份。

簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣元列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
經營活動		
經營產生的現金	2,229,385	2,397,278
已付所得稅	(730,299)	(571,092)
經營活動所得的現金淨額	1,499,086	1,826,186
投資活動		
購置物業、廠房及設備付款	(138,530)	(103,796)
購置無形資產付款	(94,339)	(35,000)
收購附屬公司的已付現金淨額	(314,780)	(140,908)
視為出售附屬公司的現金流出淨額	(876)	(787,074)
出售一家附屬公司部分股權的現金流入淨額	3,973	—
墊款予合營企業	(1,461,774)	(449,363)
合營企業還款	56,831	454,952
投資活動產生的其他現金流量	60,703	107,126
投資活動所用的現金淨額	(1,888,792)	(954,063)
融資活動		
發行公司債券所得款項淨額	—	2,972,090
贖回優先票據	(1,098,655)	(792,968)
銀行借款及其他借款所得款項	1,896,128	783,001
償還銀行借款及其他借款	(558,667)	(1,236,698)
融資活動產生的其他現金流量	(538,455)	(674,201)
融資活動(所用)/產生的現金淨額	(299,649)	1,051,224
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(689,355)	1,923,347
於1月1日的現金及現金等價物	9,776,310	7,422,350
外匯匯率變動之影響	(36,453)	16,506
於6月30日的現金及現金等價物	9,050,502	9,362,203

第41頁至71頁的附註為本中期財務報告的一部份。

未經審核中期財務報告附註

(以人民幣元列賬)

1 編製基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號*中期財務報告*。本中期財務報告於2017年8月30日獲授權刊發。

本中期財務報告所用會計政策與2016年度財務報表所採納者一致。會計政策變動詳情載於附註2。

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

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及若干解釋附註。該等附註包括解釋各項事件及交易對了解自2016年度財務報表發表後建業地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之財務狀況及表現之變動尤為重要。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括按所有香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的要求而編製之完整財務報表的所有資料。

本中期財務報告未經審核，但畢馬威會計師事務所已按照根據香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號*實體獨立核數師對中期財務資料的審閱*作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第72頁。此外，本中期財務報告已由本公司審核委員會審閱。

本中期財務報告內所載有關截至2016年12月31日止財政年度之財務資料乃比較資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，但該等資料乃摘錄自該財務報表。截至2016年12月31日止年度之法定年度綜合財務報表可在公司註冊辦事處內查閱。核數師於2017年3月24日所發表之報告對該財務報表作出無保留意見。

2 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。此等發展並無對本中期報告中，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實質影響。

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。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

3 分部報告

(a) 報告分部據以產生收入的产品及服務

在向本集團主要營運決策者就資源分配及分部績效評估而呈報資料時，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) 主要業務的收益

本集團主要業務的收益載於附註4。

(c) 地區資料

由於本集團業務的收益及經營溢利主要源自中華人民共和國(「中國」)河南省的業務，所以並無呈報地區資料。

4 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：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
來自物業銷售的收益	4,781,586	2,389,762
租金收入	44,998	49,004
來自酒店經營的收益	132,113	110,585
項目管理服務費用收入	99,024	—
	5,057,721	2,549,351

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

5 其他收益及其他收入／(虧損)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	42,965	91,431
股本證券的股息收入	15,090	1,406
政府補助	750	750
其他	–	25,029
	58,805	118,616
其他收入／(虧損)淨額		
外匯收益／(虧損)淨額	30,360	(49,187)
交易證券的未實現(虧損)／收益	(8,695)	1,508
視作出售附屬公司收益／(虧損)淨額	280	(18,611)
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益淨額(附註9)	(91)	80
待售物業撤減	(5,845)	(19,753)
沒收來自一名租戶的收入	31,623	–
其他	3,270	3,337
	50,902	(82,626)

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款利息	74,260	64,514
其他借款利息	26,904	55,615
優先票據利息	312,841	278,709
公司債券利息	93,550	40,392
	507,555	439,230
減：已資本化的借貸成本	(392,996)	(308,702)
	114,559	130,528
優先票據所附的衍生工具的虧損／(收益)淨值	120,414	(7,360)
	234,973	123,168
(b) 其他項目		
折舊及攤銷	126,518	115,215
已售物業成本	3,649,629	1,509,304

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	186,577	135,650
中國土地增值稅		
— 期內計提	147,889	104,204
— 以往年度超額撥備	(6,458)	(23,309)
	328,008	216,545
遞延稅項		
物業重估	56,883	59
中國土地增值稅	22,084	(4,385)
其他 — 收購附屬公司之公平值調整	(2,640)	(531)
	76,327	(4,857)
	404,335	211,688

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

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

根據適用中國稅項法規，若干中國附屬公司須就被視作溢利，即收益10%(截至2016年6月30日止六個月：10%)，按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為被視作溢利的25%(截至2016年6月30日止六個月：25%)。其他中國附屬公司按實際稅務法繳稅，須按有關期間的估計應課稅溢利的25%(截至2016年6月30日止六個月：25%)稅率繳納企業所得稅。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

7 所得稅(續)

(d) 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之30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅之物業銷售額可獲豁免繳納土地增值稅。

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

計算每股基本盈利乃基於本公司普通權益持有人應佔溢利人民幣405,256,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣255,437,000元)及本中期已發行普通股的加權平均數2,442,270,760股(截至2016年6月30日止六個月：2,442,270,760股)。

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千股	2016年 千股
於1月1日已發行普通股	2,442,271	2,442,271
行使購股權影響	-	-
於6月30日普通股的加權平均數	2,442,271	2,442,271

(b) 每股攤薄盈利

於2017年6月30日，本公司之購股權並無對每股盈利產生任何攤薄影響，且於截至2017年6月30日止六個月，並沒有其他具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

9 物業、廠房及設備

截至2017年6月30日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備的成本為人民幣138,530,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣103,796,000元)。由於截至2017年6月30日止六個月內出售賬面淨值為人民幣532,000元的物業、廠房及設備(截至2016年6月30日止六個月：人民幣637,000元)，帶來出售淨虧損人民幣91,000元(截至2016年6月30日止六個月淨收益：人民幣80,000元)。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

10 投資物業

本集團獨立估值師利用其進行2016年12月投資物業估值所用相同的估值方法更新投資物業於2017年6月30日的估值。更新後錄得淨收益人民幣227,533,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣896,000元)，而其中遞延稅項人民幣56,883,000元已於截至2017年6月30日止六個月的損益表內確認入賬(截至2016年6月30日止六個月：人民幣224,000元)。

截至2017年6月30日止六個月，人民幣445,726,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣3,384,000元)的持作銷售物業因用途改變而從「待售物業」轉入「投資物業」。該等物業於轉讓時以公平值計算，重估收益人民幣202,724,000元(截至2016年6月30日止六個月：虧損人民幣784,000元)已於損益表內處理。

11 合營企業權益

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
分估資產淨值	2,633,542	3,490,712
應收合營企業款項	4,190,321	2,785,379
	6,823,863	6,276,091

於2017年6月30日，應收合營企業款項為無抵押、免息(2016年12月31日：除為數人民幣1,450,042,000元的款項以年利率介乎4.35%至13.65%計息外)及無固定償還期限，且預期將於一年後收回。

12 待售物業

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	16,612,410	11,924,548
持作待售的已竣工物業	4,808,410	6,101,981
	21,420,820	18,026,529

截至2017年6月30日止六個月，人民幣5,845,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣19,753,000元)已於期內損益確認為待售物業之減值費用，以按成本或估算可變現淨值之低者呈列該等物業。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

13 應收賬款及其他應收款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
應收票據(附註(a))	–	6,794
應收賬款(附註(a))	168,087	42,926
其他應收款項(附註(b))	545,573	484,970
應收關連公司款項(附註(c))	166,437	106,684
應收非控股權益款項(附註(d))	331,157	184,548
衍生金融工具(附註19(a)、19(b)、19(d)、19(e)及22(a))	33,307	61,691
	1,244,561	887,613

附註：

- (a) 於報告期末，根據發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)，並無個別或全部應收票據及應收賬款需作減值考慮，賬齡分析如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
1個月內	130,757	19,707
1個月至3個月	5,634	1,727
3個月至6個月	4,373	3,650
6個月至12個月	2,094	16,733
1年以上	25,229	7,903
	168,087	49,720

對於按揭銷售的應收賬款，買家不會獲授信貸期。物業買家一般會獲取不超過物業總購買價70%的銀行融資，而本集團則為該等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、發出房屋產權證後及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，以抵銷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委派負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，確保對收回逾期債項採取跟進行動。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。

根據評核結果，管理層認為毋須就逾期待收的結餘作出減值撥備，該等結餘仍視為可全數收回。本集團並無持有該等結餘任何抵押。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

13 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (b) 其他應收款項包括無抵押、免息及可於一年內收回的金額人民幣37,250,000元(2016年12月31日：人民幣零元)。

餘下其他應收款項為無抵押、免息且無固定還款期。

- (c) 應收關連公司款項包含一筆為數人民幣39,015,000元(2016年12月31日：人民幣39,015,000元)的款項，此乃向本公司主要股東之最終控股公司凱德集團的附屬公司在往年銷售之物業的相關款項。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85,468,000元(2016年12月31日：人民幣62,082,000元)是根據合作協議向合營企業之信托管理人百瑞信託有限責任公司所預付之預期基本回報。該款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

應收一家關連公司款項為人民幣35,486,000元(2016年12月31日：人民幣零元)是根據合作協議向合營企業之信托管理人平安信託投資有限責任公司所預付之預期基本回報。該款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

應收關連公司款項餘額並無抵押、免息及無固定償還期限。

- (d) 應收非控股權益款項包括人民幣3,500,000元(2016年12月31日：人民幣3,500,000元)，為無抵押、按年利率24%計息及無固定還款期。

其餘應收非控股權益的款項並無抵押、免息及無固定償還期限。

14 按金及預付款

於2017年6月30日，結餘包括租賃土地訂金及預付款人民幣4,657,842,000元(2016年12月31日：人民幣2,220,145,000元)。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

15 受限制銀行存款

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
有關下列各項的擔保存款：		
— 物業銷售的按揭貸款	978,615	958,348
— 應付票據	877,555	440,447
— 銀行借款(附註16)	—	6,026
	1,856,170	1,404,821

16 銀行借款

(a) 於2017年6月30日，銀行借款的到期日如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	866,523	514,265
1年後但2年內	368,250	393,695
2年後但5年內	1,681,378	683,985
5年後	791,750	773,495
	2,841,378	1,851,175
	3,707,901	2,365,440

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

16 銀行借款(續)

(b) 於2017年6月30日，銀行借款的抵押情況如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	1,586,773	1,650,440
— 無抵押	2,121,128	715,000
	3,707,901	2,365,440

於2017年6月30日，用作抵押銀行借款的本集團資產分析如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
待售物業	1,672,063	2,271,039
物業、廠房及設備	870,008	831,650
受限制銀行存款(附註15)	—	6,026
	2,542,071	3,108,715

(c) 本集團若干銀行融資須遵守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2017年6月30日，除一份涉及人民幣150,000,000元銀行貸款(已於2017年7月償還)的契約外，並無有關已提取融資額的契約有違約情況。於2016年12月31日，並無有關已提取融資額的契約有違約情況。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

17 其他借款

(a) 於2017年6月30日，其他借款的到期日如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	838,000	90,000
1年後但2年內	90,000	90,000
2年後但5年內	180,000	180,000
5年後	30,000	30,000
	300,000	300,000
	1,138,000	390,000

(b) 於2017年6月30日，其他借款的抵押情況如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	748,000	—
— 無抵押	390,000	390,000
	1,138,000	390,000

於2017年6月30日，用作抵押其他借款的本集團資產情況如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
物業、廠房及設備	160,050	—

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

18 應付款項與應計費用

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
應付票據(附註(a))	1,445,903	334,633
貿易應付款項(附註(a))	5,091,456	5,004,184
其他應付款項及應計費用	3,026,681	2,453,910
應付專利	71,604	45,000
應付合營企業款項(附註(b))	6,199,339	6,642,758
應付非控股權益款項(附註(c))	947,607	202,161
衍生金融工具		
— 持作現金流量對沖工具(附註19(c)及22(a))	—	159,394
— 外匯掉期合約(附註19(e)及22(a))	19,112	—
	16,801,702	14,842,040

於2017年6月30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46,640,000元(2016年12月31日：人民幣35,760,000元)。

附註：

(a) 於報告期末，根據發票日期應付票據及應付賬款的賬齡分析如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
1個月內	1,520,410	2,090,689
1個月至3個月	1,232,478	789,930
3個月至6個月	1,269,104	760,841
6個月至12個月	1,559,605	416,262
一年以上	955,762	1,281,095
	6,537,359	5,338,817

(b) 應付合營企業款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

(c) 應付非控股權益款項包括人民幣5,879,000元的款項(2016年12月31日：人民幣76,634,000元)，為無抵押、按每年4.35%計息及無固定還款期。

其餘應付非控股權益款項為無抵押、免息及無固定還款期。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

19 優先票據

優先票據負債部分：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
2億美元優先票據(附註(a))	1,349,753	1,396,432
4億美元優先票據(附註(b))	2,702,769	2,795,026
2億新加坡元優先票據(附註(c))	-	960,216
3億美元優先票據(附註(d))	2,017,620	2,087,429
2021年到期2億美元優先票據(附註(e))	1,337,919	1,383,383
	7,408,061	8,622,486
減：12個月內到期的款項(分類為流動負債)	(2,702,769)	(960,216)
	4,705,292	7,662,270

- (a) 於2013年1月21日，本公司發行本金200,000,000美元於2020年到期的優先票據(「2億美元優先票據」)。優先票據年利率為8%及每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2020年1月28日。本公司可於2017年1月28日或以後，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2017年1月28日前，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部而非部分優先票據。若干優先票據契約將限制本集團於某些情況下包括增加舉債及宣派股息等能力。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。
- (b) 於2013年5月22日，本公司發行本金400,000,000美元於2018年到期的優先票據(「4億美元優先票據」)。優先票據年利率為6.5%及每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2018年6月4日。本公司可於2016年6月4日或以後，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2016年6月4日前，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部而非部分優先票據。若干優先票據契約將限制本集團於某些情況下包括增加舉債及宣派股息等能力。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

19 優先票據(續)

- (c) 於2014年5月15日，本公司發行了本金為200,000,000新加坡元，將於2017年到期的優先票據(「2億新加坡元優先票據」)。優先票據年利率為6.5%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2017年5月26日。於2017年5月26日之前任何時候，本公司可自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部份優先票據。若干優先票據契約將限制本集團於某些情況下包括增加舉債及宣派股息等能力。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

本公司訂立外匯匯率掉期合約，透過把優先票據的本金200,000,000新加坡元調換作160,000,000美元，以管理2億新加坡元優先票據的外匯匯率風險。外匯匯率掉期合約的名義本金總額為2億新加坡元，合約已於2017年5月26日到期。外匯匯率調期合約作為衍生金融工具根據本集團會計政策於報告期末以公平值列賬。於2017年5月26日，外匯匯率掉期合約已經終止，而人民幣74,225,000元的虧損則於「融資成本」內入賬(附註6(a))。

於2017年5月26日，本公司按預先釐訂的贖回價贖回全部發行在外的到期2億新加坡元優先票據(本金為200,000,000新加坡元)。

- (d) 於2015年4月23日，本公司發行本金300,000,000美元於2021年到期的優先票據(「3億美元優先票據」)。優先票據年利率為8.75%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2021年1月23日。本公司於2019年1月23日或之後可隨時及不時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2019年1月23日前，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部而非部分優先票據。若干優先票據契約將限制本集團於某些情況下包括增加舉債及宣派股息等能力。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

19 優先票據(續)

- (e) 於2016年11月8日，本公司發行本金200,000,000美元於2021年到期的優先票據(「2021年到期2億美元優先票據」)。優先票據年利率為6.75%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2021年11月8日。於2021年11月8日前，本公司可隨時選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部分優先票據。該等優先票據的若干契諾將限制本集團若干能力，包括在若干情況下產生額外債務及宣派股息之能力。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

本公司訂立外匯匯率掉期合約，把2021年到期2億美元優先票據的本金200,000,000美元調換作人民幣1,385,600,000元，以管理該優先票據的外匯匯率風險。外匯匯率掉期合約的本金總額為2億美元，合約將於2021年11月8日到期。外匯匯率掉期合約作為衍生金融工具乃根據本集團會計政策於各報告期末以公平值列賬。於2017年6月30日，外匯匯率掉期合約負債的公平值按經紀所報市價計算為人民幣19,112,000元(附註18)，而人民幣46,051,000元的公平值變動虧損於「融資成本」內入賬(附註6(a))。

- (f) 優先票據以本公司若干附屬公司提供的公司擔保作抵押。

20 公司債券

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
於期初	2,978,128	—
發行公司債券所得款項	—	3,000,000
交易成本	—	(27,910)
所得款項淨額	—	2,972,090
利息及交易成本攤銷	4,289	6,038
	2,982,417	2,978,128

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

20 公司債券(續)

於2016年3月15日，於中國成立及為本公司全資附屬公司之建業住宅集團(中國)有限公司(「建業中國」)獲中國證券監督管理委員會核准建議發行不超過人民幣3,000,000,000元之公司債券(「公司債券」)之申請。

於2016年4月13日，建業中國發行本金為人民幣3,000,000,000元於2021年到期並於上海證券交易所上市的公司債券。公司債券之票面利率定為每年6%，按年於期末支付利息。公司債券到期日為2021年4月12日。

第三年結束時，建業中國可選擇調整公司債券之票面利率及公司債券持有人可選擇按預先釐定價格贖回全部或部分公司債券。

公司債券詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

21 資本、儲備及股息

(a) 股息

- (i) 中期過後不建議中期股息。
- (ii) 中期內批准及支付的應付本公司權益持有人的上一財政年度股息：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
上一財政年度末期股息，於中期批准並支付， 每股普通股零(截至2016年6月30日止六個月： 每股普通股11.61港仙(相等於人民幣9.84分))	-	240,295

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

21 資本、儲備及股息(續)

(b) 以權益結算股份為基礎的交易

(i) 2010年5月25日授出的購股權

於2010年5月25日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出購股權。行使該等購股權可使本公司董事及本集團僱員分別有權認購本公司合共6,000,000股及14,000,000股股份。行使價為每股1.9港元。根據購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

本公司於2011年6月28日進行供股後，於2010年5月25日授出的購股權的行使價調整至1.853港元，而尚未行使的購股權數目由20,000,000調整至20,504,000。

(ii) 2011年7月25日授出的購股權

於2011年7月25日，本公司向本公司僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本集團六名僱員有權認購本公司合共12,500,000股股份。行使價為每股2.16港元。購股權計劃自2011年7月25日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

(iii) 2013年3月27日授出的購股權

於2013年3月27日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本公司董事及本集團僱員有權認購本公司合共24,000,000股股份。行使價為每股2.56港元。購股權計劃自2013年3月27日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

21 資本、儲備及股息(續)

(b) 以權益結算股份為基礎的交易(續)

(iv) 2017年5月23日授出的購股權

於2017年5月23日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本公司董事及本集團僱員有權認購本公司合共95,000,000股股份。行使價為每股1.764港元。購股權計劃自2017年5月23日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年内不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

年內授出之每份購股權的加權平均值以二項期權定價模式(Co_z, Ross, Rubinstein)於授出日期估算為0.522港元。所用的加權平均計算假設如下：

於計量日的公平值	0.522港元
股價	1.750港元
行使價	1.764港元
預期波幅	46%
購股權年期	10年
預期股息率	7%
無風險利率	1.36%

預期波幅乃基於對緊接授出日期前一年內一組類似行業上市公司日均股價的統計分析，並按公開資料調整未來波幅的預期變化後確定。預期股息率基於本集團派息政策估算。主觀參數假設的變化可能會顯著影響公平值的估算。

購股權乃按服務條件授出。計算所接納的服務於授出日期的公平值時，該條件並未計入。市場狀況與授出購股權並無關連。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

21 資本、儲備及股息(續)

(b) 以權益結算股份為基礎的交易(續)

(v) 購股權數量及加權平均行使價如下：

	2017年		2016年	
	加權平均 行使價 港元	購股權 數量	加權平均 行使價 港元	購股權 數量
於1月1日尚未行使	2.31	29,117,720	2.34	32,867,720
於期內發行	1.76	95,000,000	-	-
於期內撤銷/失效	-	-	2.56	(2,000,000)
於6月30日尚未行使	1.89	124,117,720	2.33	30,867,720
於6月30日可予行使	2.31	29,117,720	2.33	30,867,720

於2017年6月30日尚未行使的購股權加權平均行使價為1.89港元(2016年6月30日：2.33港元)及加權平均剩餘合約年期為8.69年(2016年：5.78年)。

22 金融工具之公平值計量

(a) 公平值計量之金融資產及負債

(i) 公平值層級

下表列示本集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具公平值，有關金融工具歸類為香港財務報告準則第13號：公平值計量所界定的三個公平值層級。公平值計量所歸類的級別乃參照以下估值方法所用輸入數據的可觀察程度及重要性後釐定：

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

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

22 金融工具之公平值計量(續)

(a) 公平值計量之金融資產及負債(續)

(i) 公平值層級(續)

— 第三級估值：採用重大不可觀察輸入數據計量公平值

	於2017年6月30日之公平值計量歸類為			
	於2017年 6月30日 之公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
交易性證券：				
— 香港上市權益證券	95,240	95,240	—	—
衍生金融工具：				
— 贖回2億美元優先票據認購期權	20,986	—	20,986	—
— 贖回4億美元優先票據認購期權	2,031	—	2,031	—
— 贖回3億美元優先票據認購期權	10,290	—	10,290	—
負債：				
衍生金融工具：				
— 外匯匯率掉期合約	19,112	—	19,112	—

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

22 金融工具之公平值計量(續)

(a) 公平值計量之金融資產及負債(續)

(i) 公平值層級(續)

於2016年12月31日之公平值計量歸類為				
於2016年 12月31日 之公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	

經常性公平值計量

資產：

交易性證券：

— 香港上市權益證券	105,868	105,868	—	—
------------	---------	---------	---	---

衍生金融工具：

— 贖回2億美元優先票據認購期權	19,411	—	19,411	—
— 贖回4億美元優先票據認購期權	2,873	—	2,873	—
— 贖回3億美元優先票據認購期權	12,333	—	12,333	—
— 外匯匯率掉期合約	27,074	—	27,074	—

負債：

衍生金融工具：

— 外匯匯率掉期合約	159,394	—	159,394	—
------------	---------	---	---------	---

於截至2017年6月30日止六個月內，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出(截至2016年6月30日止六個月：無)。本集團之政策為於轉撥發生之報告期末確認各公平值層級水平之間的轉撥。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

22 金融工具之公平值計量(續)

(a) 公平值計量之金融資產及負債(續)

(ii) 於第二級公平值計量採用之估值方法及輸入數據

於第二級的2億美元優先票據、4億美元優先票據及3億美元優先票據贖回認購期權的公平值，乃評估優先票據按報價計算的公平值與純債券價值之間差額後釐定。

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

該等資產及負債於短期內到期，因此該等金融工具的公平值可假定為與其賬面值相若。

(b) 按公平值以外列值金融工具之公平值

於2017年6月30日及2016年12月31日，所有金融工具之賬面值及公平值均無重大分別。

23 承擔

於2017年6月30日，並無於中期財務報告內撥備的未完成資本承擔如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
本集團發展中物業之承擔		
— 已授權但尚未訂約	15,169,996	11,831,350
— 已訂約但尚未撥備	7,621,036	5,443,571
	22,791,032	17,274,921

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

23 承擔(續)

資本承擔為有關於合營企業支付本集團發展中物業之土地及發展成本：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
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	573,320	1,617,493
— 已訂約但尚未撥備	1,148,435	1,006,293
	1,721,755	2,623,786

24 或然負債

(a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向財務機構作出擔保

本集團及合營企業就若干銀行向本集團及合營企業的物業買方所提供的按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，則本集團及合營企業須向銀行償還欠付的按揭貸款與任何應計提利息及買家拖欠銀行貸款的罰金。本集團及合營企業的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發所購置物業的個別產權證時屆滿。於2017年6月30日，為本集團及合營企業的物業買家所獲授按揭貸款而向銀行提供的擔保金額如下：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
為以下買家所獲按揭貸款向銀行作出的擔保：		
— 本集團物業	16,647,939	14,514,045
— 合營企業物業(本集團應佔部分)	3,765,798	4,562,996
	20,413,737	19,077,041

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

24 或然負債(續)

(a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向財務機構作出擔保(續)

由於本集團及合營企業並未為該等買家申請個人物業產權證，並可接收並出售相關物業業權，以抵銷本集團／合營企業向銀行支付的任何款項，故董事認為本集團及合營企業不大可能於擔保期間因有關擔保遭受損失。因董事認為該等擔保的公平值極低，故本集團及合營企業並無確認有關該等擔保的任何遞延收入。董事亦認為，倘買家拖欠銀行付款，相關物業的公平市值足夠繳清本集團及合營企業所擔保的未償還按揭貸款。

(b) 就授予合營企業的銀行借款及其他借款向財務機構作出擔保

本集團於2017年6月30日就合營企業的銀行借款及其他借款為人民幣2,143,363,000元提供擔保(2016年12月31日：人民幣2,914,300,000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，且其交易價格為零，故本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

(c) 向授予河南建業物業管理有限公司(「建業物業管理」)提供流動資金支持

本集團於2017年6月30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(2016年12月31日：人民幣650,000,000元)的流動資金支持。資產支持證券的詳情載於本公司於2016年4月13日刊發的公告。

25 重大關連人士交易

除本中期財務報告其他部分所披露的交易及結餘外，截至2017年6月30日止六個月，本集團與關連人士的其他重大交易如下：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
自合營企業利息收入	(a)	5,821	37,551
自非控股權益利息收入	(a)	377	35
向非控股權益支付利息開支	(b)	-	(4,427)
董事及首席執行官酬金	(c)	(8,137)	(4,156)

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

25 重大關連人士交易(續)

附註：

- (a) 該金額指有關向合營企業及非控股權益墊款的利息收入。
- (b) 該金額指有關非控股權益之借款所支付的利息。
- (c) 期內董事及首席執行官酬金如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
董事袍金	318	290
薪金及其他酬金	5,339	3,853
退休福利計劃供款	80	5
以股份支付款項	776	8
酌情花紅	1,624	-
	8,137	4,156

26 報告期後非調整事項

- (a) 於2017年6月30日，本集團與上海中城勇逸投資中心(有限合夥)(「中城基金」)訂立合作框架協議、股權轉讓協議、借款協議及投資退出股權轉讓協議(統稱「框架協議」)。於2017年7月21日，本集團與中城基金訂立合作框架協議第二補充協議、股權轉讓補充協議及借款補充協議(統稱「補充協議」)，以修訂框架協議條款。據此，本集團同意出售，而中城基金同意收購鄭州安永置業有限公司的20%股權，代價為人民幣150,000,000元。詳情載於本公司分別於2017年7月3日及2017年7月21日刊發的有關公告。
- (b) 於2017年7月18日，本公司發行本金200,000,000美元於2018年到期的優先票據。優先票據年利率為6.0%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2018年7月18日。贖回價格詳情於本公司於2017年7月12日刊發相關發售備忘錄中予以披露。
- (c) 於2017年8月23日，本集團與盧玉波及吳蘊華訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意以代價人民幣609,394,000元收購北京藍德匯豐房地產開發有限公司的100%股權，而該公司持有洛陽住總宇泰房地產開發有限公司的40%股權。詳情載於本公司於2017年8月23日刊發的有關公告。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

27 截至2017年6月30日止六個月已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響

多項修訂本及新準則於2017年1月1日後開始的年度期間生效或獲准提早採納，然而，本集團並無於編製本中期財務報告時提早採納任何新訂或經修訂準則。

本集團就上一份年度財務報表內所載有關可能對本集團綜合財務報表構成重大影響的已頒佈但尚未生效新準則可能產生的影響的資料作出下列更新：

香港財務報告準則第9號，金融工具

香港財務報告準則第9號將取代有關金融工具會計處理的現有準則香港會計準則第39號，*金融工具：確認及計量*。香港財務報告準則第9號引入分類及計量金融資產、計算金融資產減值及對沖會計處理的新規定。另一方面，香港財務報告準則第9號納入且無大幅改動香港會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具及金融負債分類的規定。本集團決定直至2018年1月1日強制採用前並不採用香港財務報告準則第9號。新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

香港財務報告準則第9號載有三個主要金融資產分類類別：(1)以攤銷成本計量；(2)按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)及(3)按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)，現載列如下：

- 債務工具的分類按實體管理金融資產的業務模式及該資產的合約現金流量特性釐定。倘債務工具分類為按公平值計入其他全面收益，則實際利息、減值及出售的收益／虧損將會於損益內確認。
- 就股本證券而言，其分類為按公平值計入損益(不論實體的業務模式)。唯一例外為倘股本證券並非持作買賣，則該實體不可撤回地選擇將該證券指定為按公平值計入其他全面收益。倘股本證券指定為按公平值計入其他全面收益，則僅有該證券的股息收入將會於損益內確認。該證券的收益、虧損及減值將會在其他全面收益內確認(不可撥回)。

根據初步評估，本集團預期其目前按攤銷成本計量及按公平值計入損益的金融資產將會於採納香港財務報告準則第9號後繼續沿用彼等各自的分類及計量。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

27 截至2017年6月30日止六個月已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響(續)

香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

(a) 分類及計量(續)

就本集團目前分類為「可供出售」的金融資產而言，其為本集團可能分類為按公平值計入損益或在過渡至香港財務報告準則第9號時不可撤回地選擇指定為按公平值計入其他全面收益(不可撥回)的股本證券投資。本集團尚未決定會否不可撤回地指定該等投資為按公平值計入其他全面收益或將其分類為按公平值計入損益。由於有關可供出售股本投資的現有會計政策為於在其他全面收益確認公平值變動直至出售或減值為止，其時收益或虧損撥回至損益，故任何分類將導致會計政策變動。此政策變動不會對本集團的資產淨值及全面收益總額構成任何影響，惟將影響已呈報的表現金額，如溢利及每股盈利。

香港財務報告準則第9號項下金融負債的分類及計量規定與香港會計準則第39號無重大變化，惟香港財務報告準則第9號規定指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值變動倘因金融負債本身的信貸風險變動所引致，則須於其他全面收益確認，而不得重新分類至損益。本集團目前並無任何指定為按公平值計入損益的金融負債，故於採納香港財務報告準則第9號時，此項新規定可能不會對本集團產生任何影響。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，其將不再需要在確認減值虧損前發生虧損事件。相反，一間實體須將預期信貸虧損確認並計量為十二個月的預期信貸虧損或可使用年期內的預期信貸虧損，惟視乎資產、事實及情況而定。此項新減值模式可能導致提早確認有關本集團應收賬款及其他金融資產的信貸虧損。然而，釐定影響的程度須進行更詳細的分析。

(c) 對沖會計處理

香港財務報告準則第9號並無從基本上改變香港會計準則第39號項下有關計量及確認無效性的規定。然而，對符合對沖會計處理的交易類別已引入更大靈活性。本集團事先評估其目前的對沖關係於採納香港財務報告準則第9號後將合資格作持續對沖，因此預期其對沖關係之會計處理將不會受到重大影響。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

27 截至2017年6月30日止六個月已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響(續)

香港財務報告準則第15號，來自客戶的合約收入

香港財務報告準則第15號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。香港財務報告準則第15號將取代現有的收入準則：香港會計準則第18號收益(涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入)及香港會計準則第11號建築合約(訂明建築合約收入的會計處理)。本集團正在評估採用香港財務報告準則第15號對其財務報表的影響。根據初步評估，本集團已識別了可能會受到影響的以下方面：

(a) 收益確認的時間

目前，建築合約及提供服務產生的收益隨時間予以確認，而貨品銷售的收益一般於擁有權的風險及回報轉讓至客戶時予以確認。

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約中承諾商品和服務的控制權時確認。香港財務報告準則第15號確定了對承諾商品或服務的控制被視為隨時間轉移的三種情況：

- (a) 當客戶同時取得及消耗實體履約所提供的利益時；
- (b) 實體的履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時就控制的資產(如在建工程)；
- (c) 實體的履約行為並未創造一項可被實體用於替代用途的資產，並且實體具有就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利。

如果合約條款及實體履約行為並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一時間點(即控制權轉移時)就銷售商品或服務確認收入。所有權的風險及回報的轉移僅為於釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

27 截至2017年6月30日止六個月已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響(續)

香港財務報告準則第15號，來自客戶的合約收入(續)

(a) 收益確認的時間(續)

由於從風險及回報法向按合約轉移控制權法轉變，如本集團採納香港財務報告準則第15號，本集團若干目前按時間點確認的合約生產及住宅物業發展活動或會符合香港財務報告準則第15號項下按時間基準確認收益的標準。此情況取決於銷售合約的條款及該合約內任何特定履約條款的可強制執行性，視乎將會強制執行合約的司法權區而有所區別。本集團其餘合約確認收益的時間點亦可能早於或晚於當前會計政策所規定者。然而，釐定會計政策變動是否可能對任何指定財務報告期間所報告金額產生重大影響需要進一步的分析。

(b) 重大融資部分

香港財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款將大部分提前收取或延後收取。

目前，本集團僅於付款大幅延期時(目前本集團與其客戶間的安排並不常見)採用此政策。目前，本集團並無於付款提前收取時採用此政策。

提前付款在本集團與其客戶間的安排並不常見，本集團於住宅物業在建期間銷售物業時除外。在這種情況下，本集團可能會向買方就應付售價提供折扣，前提是買方同意提前支付購買價格的餘額。

目前，物業銷售產生的收益在物業完工時確認，按收到的客戶金額計量，而不管客戶提前支付或於完工時支付。然而，根據香港財務報告準則第15號，該等預付款計劃可能會被視為包含融資部分。

本集團正在評估本集團提前付款計劃中的該部分是否對合約而言屬重大，因此本集團採用香港財務報告準則第15號後，需要考慮是否出於確認收益的目的而調整交易價格。根據香港財務報告準則第15號，對交易價格的任何調整(如認為需要)將會導致在建築工程仍然在建時確認利息開支，來反映從客戶取得的融資利益的影響，同時於完工物業的控制權轉移至客戶時確認物業銷售收益的相應增加。

未經審核中期財務報告附註(續)

(以人民幣元列賬)

27 截至2017年6月30日止六個月已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響(續)

香港財務報告準則第15號，來自客戶的合約收入(續)

(c) 附退貨權的銷售

目前，當客戶可退回產品時，本集團估計退貨水平，並對收入和銷售成本進行調整。

本集團預計，當客戶有退貨權時，採用香港財務報告準則第15號不會對本集團確認收入和銷售成本產生重大影響。然而，對預計將被退回的產品單獨確認退貨資產的新要求，將影響綜合財務狀況表中的列報，因為本集團目前就預計退貨調整存貨的賬面值，而不是確認一項獨立的資產。

香港財務報告準則第16號，租賃

目前本集團將租賃分為融資租賃和經營租賃，並根據租賃分類對租賃安排分別進行入賬。本集團的租賃有些是出租人身份，有些是則是承租人身份。香港財務報告準則第16號預期不會對出租人之權利或租賃義務有重大影響。然而，若採用香港財務報告準則第16號，承租人將不會再區分為融資租賃或經營租賃。相反，在可行權宜的情況下，承租人將承擔所有現行的融資租賃會計相似租賃，即在租賃日開始，承租人將以未來最低租賃付款額的現值確認和計算租賃負債，及確認相應的「使用權」資產。於初始確認該資產及負債後，承租人將確認尚未清償租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租賃所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下者)及低價值資產的租賃，而於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為承租人承租目前分類為經營租賃的物業、廠房及設備的會計處理方法。預期新會計模式的應用將導致資產及負債增加，並將於租賃期間影響於損益表確認開支的時間。本集團將需要進行更加詳細的分析，以確定採納香港財務報告準則第16號後經營租賃承擔所產生的新資產及負債金額，當中須考慮可行權宜方法的適用性，並就現時與採納香港財務報告準則第16號時之間訂立或終止的任何租約以及折現影響作出調整。

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。本集團決定不會於2018年的綜合財務報表提早採納香港財務報告準則第16號。



審閱報告

致建業地產股份有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第34頁至第71頁的中期財務報告，此中期財務報告包括建業地產股份有限公司於2017年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號中期財務報告的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

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

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號實體獨立核數師對中期財務信息的審閱進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2017年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號中期財務報告的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2017年8月30日