

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2019年12月31日止年度的未經審核年度業績公告

財務摘要

- 截至2019年12月31日止年度，收益約為人民幣307.67億元，較2018年增加約108.1%。
- 年度毛利率為26.0%，較2018年下跌8.4個百分點。
- 年度本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣20.15億元，較2018年增加約74.6%。
- 年度溢利率為7.9%，較2018年下跌1.7個百分點。
- 年度每股基本盈利為人民幣73.75分，較2018年增加約66.5%。
- 董事會建議派發每股31.00港仙（約人民幣28.44分）為末期股息。

未經審核年度業績

董事會謹此宣佈，本集團截至2019年12月31日止年度的未經審核綜合業績（「年度業績」）連同上一財政年度的比較數字載列如下：

未經審核綜合收益表

截至2019年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
收益	2	30,766,698	14,783,480
銷售成本		<u>(22,761,356)</u>	<u>(9,692,377)</u>
毛利		8,005,342	5,091,103
其他收益	3	262,766	234,854
其他收入淨額	3	799,526	64,192
銷售及市場推廣開支		(1,901,334)	(1,188,393)
一般及行政開支		(1,721,783)	(1,552,404)
貿易及其他應收款項(包括合約資產) 減值虧損		<u>(169,642)</u>	<u>(54,623)</u>
		5,274,875	2,594,729
融資成本	4(a)	(395,249)	(226,152)
應佔聯營公司溢利減虧損	7	(33,918)	(17,905)
應佔合營企業溢利減虧損	8	<u>177,868</u>	<u>15,638</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前溢利		5,023,576	2,366,310
投資物業估值收益淨額		<u>92,773</u>	<u>605,673</u>
除稅前溢利	4	5,116,349	2,971,983
所得稅	5(a)	<u>(2,700,827)</u>	<u>(1,556,860)</u>
年度溢利		<u><u>2,415,522</u></u>	<u><u>1,415,123</u></u>

	2019年 (未經審核) 附註	2018年 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元
應佔：		
本公司權益持有人	2,015,064	1,154,262
非控股權益	400,458	260,861
年度溢利	<u>2,415,522</u>	<u>1,415,123</u>
每股盈利	6	
— 基本 (人民幣分)	73.75	44.30
— 攤薄 (人民幣分)	<u>72.34</u>	<u>43.51</u>

附註：

本集團於2019年1月1日採用經修訂的追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

未經審核綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2019年 (未經審核) 附註 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
年度溢利	<u>2,415,522</u>	<u>1,415,123</u>
年內其他全面收益 (就稅項及重新分類作出調整後)		
不會重新分類至損益的項目：		
按公平值計入其他全面收益的股本投資		
－公平值儲備淨變動(不可轉回)	(59,422)	64,627
其後可能重新分類至損益的項目：		
匯兌差額：		
－折算財務報表至呈列貨幣	(199,011)	(358,273)
－產生自部分海外業務投資淨額的貨幣項目	(114,363)	(338,350)
現金流量對沖：對沖儲備之淨變動	<u>(529)</u>	<u>529</u>
年內其他全面收益	<u>(373,325)</u>	<u>(631,467)</u>
年內全面收益總額	<u><u>2,042,197</u></u>	<u><u>783,656</u></u>
應佔：		
本公司權益持有人	1,642,817	524,555
非控股權益	<u>399,380</u>	<u>259,101</u>
年內全面收益總額	<u><u>2,042,197</u></u>	<u><u>783,656</u></u>

附註：

本集團於2019年1月1日採用經修訂的追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

未經審核綜合財務狀況表
於2019年12月31日
(以人民幣列賬)

	附註	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,343,435	4,808,494
投資物業		3,212,830	2,916,000
無形資產		–	518,008
生物資產		245,349	203,946
聯營公司權益	7	310,518	449,913
合營企業權益	8	9,533,912	9,915,331
其他金融資產		1,425,571	651,865
遞延稅項資產		412,877	248,318
		<u>20,484,492</u>	<u>19,711,875</u>
流動資產			
交易性證券		70,596	82,775
生物資產		42,643	32,778
存貨及其他合約成本	9	69,992,554	50,315,979
合約資產		214,828	137,691
貿易及其他應收款項	10	4,435,453	2,577,140
按金及預付款項	11	15,146,290	9,161,824
可收回稅項		2,795,431	2,160,457
受限制銀行存款		8,077,443	3,579,597
現金及現金等價物		22,707,659	14,202,259
		<u>123,482,897</u>	<u>82,250,500</u>
流動負債			
銀行貸款	12	(3,734,424)	(1,756,130)
其他貸款	13	(2,437,022)	(593,150)
貿易及其他應付款項	14	(43,615,817)	(28,924,187)
合約負債		(52,954,902)	(40,829,626)
公司債券		(1,489,608)	(2,996,760)
優先票據		(4,857,923)	–
租賃負債		(54,268)	–
應付稅項		(1,153,501)	(833,264)
		<u>(110,297,465)</u>	<u>(75,933,117)</u>
流動資產淨值		<u>13,185,432</u>	<u>6,317,383</u>
總資產減流動負債		<u>33,669,924</u>	<u>26,029,258</u>

		2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款	12	(3,504,035)	(4,074,351)
其他貸款	13	(850,325)	(240,030)
公司債券		(1,499,870)	–
優先票據		(13,117,418)	(10,190,829)
租賃負債		(481,508)	–
遞延稅項負債		(1,614,447)	(1,254,264)
		<u>(21,067,603)</u>	<u>(15,759,474)</u>
資產淨值		<u>12,602,321</u>	<u>10,269,784</u>
資本與儲備			
股本		240,662	239,958
儲備		9,477,363	8,597,132
本公司權益持有人應佔權益總額		9,718,025	8,837,090
非控股權益		2,884,296	1,432,694
總權益		<u>12,602,321</u>	<u>10,269,784</u>

附註：

本集團於2019年1月1日採用經修訂的追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

附註：

(以人民幣列賬)

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

1. 重要會計政策

(a) 合規聲明

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

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，於本集團當前會計期間首次生效或供提前採納。附註1(c)載有因首次應用此等變化而引致的任何會計政策變動的資料(僅限於此等財務報表所反映現行及過往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2019年12月31日止年度的綜合財務報表涉及本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營企業的權益。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近的千位數，而本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。

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

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

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

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

(c) 會計政策變更

香港會計師公會已頒佈新的香港財務報告準則，香港財務報告準則第16號租賃以及香港財務報告準則的多項修訂，而該等修訂首次於本集團的本會計期間生效。

除香港財務報告準則第16號租賃外，採納該等修訂未有對本集團於本期及過往期間的業績及財務狀況的編製和呈列方式構成重大影響。本集團並未採用任何於本期會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋、香港（國際財務報告詮釋委員會）第4號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）第15號經營租賃－優惠及香港（準則詮釋委員會）第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則引入單一的承租人會計模型，其要求承租人確認所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟租賃期限為12個月或以下（「短期租賃」）及資產價值較低的租賃除外。該準則轉承香港會計準則第17號的出租人會計處理規定，大致上維持不變。

香港財務報告準則第16號亦引入其他定性及定量披露規定，旨在使財務報表使用者能評估租賃對實體的財務狀況、財務表現及現金流量的影響。

本集團已自2019年1月1日起首次應用香港財務報告準則第16號。本集團已選用經修訂追溯法，並因而確認首次應用的累積影響作為對於2019年1月1日權益期初餘額的調整。比較資料未予重列且繼續根據香港會計準則第17號呈報。

有關過往會計政策變動的性質和影響及所採用的過渡性選擇的進一步詳情載列如下：

a. 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制權的概念有關。香港財務報告準則第16號根據客戶是否在某一時段內控制已識別資產的使用（其可由已界定的使用量釐定）而對租賃作出定義。當客戶有權指示可識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

香港財務報告準則第16號內租賃的新定義僅適用於本集團於2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。就於2019年1月1日之前訂立的合約而言，本集團已採用過渡性可行的權宜方法以繼續沿用對租賃或包含租賃的現有安排的過往評估。因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃的合約繼續根據香港財務報告準則第16號入賬列為租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約則繼續入賬列為未生效合約。

b. 承租人會計處理方法及過渡影響

香港財務報告準則第16號剔除先前香港會計準則第17號要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。取而代之，倘本集團為承租人，則須將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，該等新資本化的租賃主要與物業、廠房及設備有關。

於過渡至香港財務報告準則第16號之日期（即2019年1月1日），本集團釐定餘下租期及按餘下租賃付款的現值計量先前分類為經營租賃的租賃負債，並於2019年1月1日使用相關增量借款利率貼現計算。用於釐定餘下租賃付款現值的增量借款利率之加權平均數為7.32%。

為簡化香港財務報告準則第16號的過渡，本集團於首次應用香港財務報告準則第16號當日已應用下列確認豁免及可行的權宜方法：

- (i) 對於餘下租期於香港財務報告準則第16號獲首次應用當日起計12個月內結束（即租期於2019年12月31日或之前結束）的租賃確認租賃負債及使用權資產，本集團選擇不應用香港財務報告準則第16號的規定；
- (ii) 當計量於香港財務報告準則第16號獲首次應用當日的租賃負債時，本集團對具有合理相似特徵的租賃組合（例如於類似經濟環境中屬類似相關資產類別且剩餘租賃期相若的租賃）應用單一折現率；及
- (iii) 當計量於香港財務報告準則第16號獲首次應用當日的使用權資產時，本集團依賴先前於2018年12月31日對虧損性合約撥備作出的評估，作為減值審查的替代方法。

下表載列於2018年12月31日的經營租賃承擔與於2019年1月1日所確認的租賃負債期初結餘之對賬：

	2019年1月1日
	人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	636,695
減：獲豁免資本化的租賃相關承擔	
— 短期租賃及餘下租賃期於2019年12月31日或之前屆滿的其他租賃	<u>(784)</u>
	635,911
減：未來利息開支總額	<u>(276,261)</u>
按2019年1月1日增量借款利率貼現計算的餘下租賃付款現值	359,650
加：於2018年12月31日確認的融資租賃承擔	<u>—</u>
於2019年1月1日確認的租賃負債總額	<u><u>359,650</u></u>

與先前分類為經營租賃有關的使用權資產已按相等於餘下租賃負債已確認金額之金額確認，並按於2018年12月31日的綜合財務狀況表確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

就採納香港財務報告準則第16號對先前分類為融資租賃的租賃影響而言，除更改結餘的上限外，本集團毋須於首次應用香港財務報告準則第16號當日作出任何調整。因此，該等金額並非「融資租賃承擔」，而是計入「租賃負債」，而相應租賃資產的折舊賬面值被確認為使用權資產。對期初權益結餘並無影響。

下表概述採用香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表之影響：

	於2018年 12月31日的 賬面值 人民幣千元	經營租賃 合約資本化 人民幣千元	於2019年 1月1日的 賬面值 人民幣千元
綜合財務狀況表中受採納香港 財務報告準則第16號影響的項目：			
物業、廠房及設備	4,808,494	376,979	5,185,473
非流動資產總額	19,711,875	376,979	20,088,854
按金及預付款項	9,161,824	(17,329)	9,144,495
流動資產	82,250,500	(17,329)	82,233,171
租賃負債(流動)	–	(30,715)	(30,715)
流動負債	(75,933,117)	(30,715)	(75,963,832)
流動資產淨值	6,317,383	(48,044)	6,269,339
總資產減流動負債	26,029,258	328,935	26,358,193
租賃負債(非流動)	–	(328,935)	(328,935)
非流動負債總額	(15,759,474)	(328,935)	(16,088,409)
資產淨值	10,269,784	–	10,269,784

c. 對本集團財務業績及現金流的影響

於初始確認於2019年1月1日的使用權資產及租賃負債後，本集團（作為承租人）須確認租賃負債尚未償還餘額的累計利息開支及使用權資產折舊，而非根據先前政策於租期內按直線基準確認經營租賃項下應計租金開支。相比倘於年內應用香港會計準則第17號的結果，此舉對本集團綜合收益表所呈報的經營溢利產生正面影響。

於現金流量表中，本集團（作為承租人）須將資本化租賃項下已付租金分為資本部分及利息部分。該等部分分類為融資現金流出（與先前根據香港會計準則第17號分類為融資租賃的租賃的處理方式相似），而非如同香港會計準則第17號項下的經營租賃一般分類為經營現金流出。因此，儘管不會影響現金流量總額，採納香港財務報告準則第16號導致現金流量表中現金流量的呈列方式出現重大變動。

d. 租賃投資物業

根據香港財務報告準則第16號，倘租賃物業乃為賺取租金收入及／或為資本增值而持有，則本集團須將所有該等租賃物業以投資物業入賬（「租賃投資物業」）。由於本集團先前選擇應用香港會計準則第40號投資物業對其所有於2018年12月31日為投資目的而持有之租賃物業進行會計處理，因此採納香港財務報告準則第16號對本集團財務報表並無重大影響。

故此，該等租賃投資物業繼續以公平值列賬。

e. 出租人會計處理

除出租上文d段提述的投資物業外，本集團作為經營租賃的出租人出租若干物業。本集團作為出租人適用的會計政策與香港會計準則第17號項下相關規定大致維持不變。

根據香港財務報告準則第16號，當本集團作為轉租安排的中間出租人時，本集團須參考首次租賃所產生的使用權資產（而非參考相關資產）後將轉租租賃分類為融資租賃或經營租賃。採用香港財務報告準則第16號並無就此對本集團的財務報表造成重大影響。

2. 收益及分部報告

(a) 收益

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

(i) 收益的分類

按主要產品或服務線分類之客戶合約收益如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收益		
按主要產品或服務線分類		
—銷售物業	29,161,164	13,629,185
—來自酒店經營的收益	322,598	284,628
—項目管理服務費用收益	1,022,918	675,266
—其他	96,954	47,479
	<u>30,603,634</u>	<u>14,636,558</u>
其他收益		
投資物業的租金收入		
—固定或依賴指數或比率的租賃付款	95,493	92,411
—不依賴指數或比率的可變租賃付款	18,114	14,258
待售物業的租金收入		
—固定或依賴指數或比率的租賃付款	48,306	38,078
—不依賴指數或比率的可變租賃付款	1,151	2,175
	<u>163,064</u>	<u>146,922</u>
	<u><u>30,766,698</u></u>	<u><u>14,783,480</u></u>

按收益確認時間分類之客戶合約收益如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
時間點		
—銷售物業	20,627,128	5,967,104
—來自酒店經營的收益	322,598	284,628
—其他	96,954	47,479
	<u>21,046,680</u>	<u>6,299,211</u>
時間段		
—銷售物業	8,534,036	7,662,081
—項目管理服務費用收益	1,022,918	675,266
—投資物業的租金收入	113,607	106,669
—待售物業的租金收入	49,457	40,253
	<u>9,720,018</u>	<u>8,484,269</u>
	<u>30,766,698</u>	<u>14,783,480</u>

本集團的客戶基礎多元化，並無客戶與本集團的交易金額超過本集團收益10%。

(ii) 預期於日後將予確認之產生自物業銷售及項目管理服務的收益

於2019年12月31日，根據本集團現有合約分配至餘下履約責任的交易價格總額為人民幣65,337,188,000元（2018年：人民幣57,867,866,000元）。該金額指預期於日後將予確認之來自在建物業預售合約及客戶與本集團所訂立項目管理服務的收益。該金額包括預售物業銷售合約的利息部分，而本集團根據有關合約自客戶取得重大融資利益。本集團將於控制權被轉讓或透過計量完成履約責任的進度確認預期收益，而有關確認將於未來12至36個月發生（2018年：未來12至36個月）。

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

(iii) 租金收入

本集團根據經營租約出租投資物業及若干持作待售的已竣工物業，租約一般初步為期1至10年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。若干租賃包括根據租戶收益釐定的可變租賃付款條款。

本集團於報告日期的不可撤銷經營租賃下的未貼現租賃付款應於以下未來期間內收回：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
未來最低租金收入總額：		
投資物業：		
1年內	141,693	105,782
1年後但2年內	113,888	93,156
2年後但3年內	90,984	76,940
3年後但4年內	78,494	64,842
4年後但5年內	59,298	58,902
5年後	<u>342,179</u>	<u>359,995</u>
	<u><u>826,536</u></u>	<u><u>759,617</u></u>

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
持作待售物業：		
1年內	17,039	16,294
1年後但2年內	14,011	14,176
2年後但3年內	7,833	12,644
3年後但4年內	7,360	6,791
4年後但5年內	6,742	6,415
5年後	31,238	32,083
	<u>84,223</u>	<u>88,403</u>

就根據經營租約持作待售的物業而言，董事確認本集團計劃出售該等物業及相關租約。

(b) 分部報告

(i) 報告分部據以產生收益的服務

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

(ii) 地區資料

由於本集團的收益及經營溢利主要源自中國河南省的業務，故並無呈報地區資料。

3. 其他收益及其他收入淨額

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	249,780	219,138
股本證券的股息收入	6,149	5,155
政府補助	6,304	8,814
其他	533	1,747
	<u>262,766</u>	<u>234,854</u>
其他收入淨額		
以公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產的		
已變現及未變現收益／(虧損)淨額	9,523	(37,655)
存貨撇減(附註9(a))	(68,539)	(20,271)
生物資產公平值變動減銷售成本	11,400	11,979
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益淨額	(4,425)	19,383
出售附屬公司收益淨額	68,138	-
出售一家合營企業收益／(虧損)淨額(附註8(a))	441,240	(17,292)
視作出售合營企業的公平值收益淨額(附註8(b))	425,729	91,432
視作出售聯營公司的公平值收益淨額	19,415	-
外匯虧損	(49,204)	(37,652)
其他	(53,751)	54,268
	<u>799,526</u>	<u>64,192</u>

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行貸款及其他借款的利息	2,235,875	1,296,349
租賃負債利息	28,864	—
客戶預付款應計利息	<u>2,296,175</u>	<u>1,042,564</u>
公平值變動不計入損益的金融負債的總利息費用	4,560,914	2,338,913
減：已於開發中物業資本化的借貸成本*	<u>(4,091,577)</u>	<u>(2,074,731)</u>
	<u>469,337</u>	<u>264,182</u>
衍生工具的公平值變動淨值		
— 認購期權	65,378	(1,591)
— 外匯匯率掉期合約	(68,305)	(5,990)
— 外匯遠期合約 (附註10(e))	(72,307)	(28,900)
— 外匯期權 (附註10(e))	<u>1,146</u>	<u>(1,549)</u>
	<u>(74,088)</u>	<u>(38,030)</u>
	<u>395,249</u>	<u>226,152</u>

附註：

本集團採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

* 於2019年用於資本化一般借款利息的資本化率為每年7.36% (2018年：每年7.18%)。

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
(b) 員工成本		
界定供款退休計劃供款	156,732	105,350
以股權結算股份為基礎作支付的費用	62,690	43,059
薪金、工資及其他福利	<u>800,766</u>	<u>662,242</u>
	<u>1,020,188</u>	<u>810,651</u>

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

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

除上述年度供款外，本集團概無與該等計劃有關的其他支付退休福利的重大責任。

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
(c) 其他項目		
攤銷	15,874	23,868
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	253,453	244,591
— 使用權資產*	28,918	—
	<u>282,371</u>	<u>244,591</u>
與短期租賃及餘下租期在2019年12月31日或 之前結束的其他租賃有關的開支*	20,414	—
先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之 租賃的最低租賃付款總額	—	26,481
貿易及其他應收款項(包括合約資產)減值虧損	169,642	54,623
集團核數師酬金		
— 審核服務	4,724	4,646
— 其他服務	3,830	2,850
地方法定核數師酬金		
— 審核服務	3,705	3,393
— 其他服務	798	752
存貨成本(附註9(a))	22,322,081	9,415,270
支付足球俱樂部廣告宣傳費	436,443	298,245
投資物業的租金收入減直接開支人民幣7,948,000元 (2018年: 人民幣2,209,000元)	(105,659)	(104,460)
待售物業的租金收入減直接開支人民幣22,409,000元 (2018年: 人民幣7,925,000元)	(27,048)	(32,328)

- * 本集團採用經修訂的追溯法首次應用香港財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日的期初結餘，以確認先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的有關租賃的使用權資產。於2019年1月1日初步確認使用權資產後，本集團作為承租人須確認使用權資產的折舊，而非先前於租賃期內按直線法確認經營租賃產生的租金開支的政策。根據此方法，比較資料不予重列。見附註1(c)。

5. 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的稅項為：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	1,378,921	476,472
中國土地增值稅	1,004,754	190,968
預扣稅	108,777	48,400
	<u>2,492,452</u>	<u>715,840</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	275,467	386,967
中國土地增值稅	(67,092)	454,053
	<u>208,375</u>	<u>841,020</u>
	<u>2,700,827</u>	<u>1,556,860</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。

中國附屬公司按實際稅務法繳稅，須按該年的估計應課稅溢利的25% (2018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10%之預扣稅。

(b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利對賬如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
除稅前溢利	5,116,349	2,971,983
按25% (2018年：25%) 稅率計算的除稅前溢利的稅項	1,279,087	742,996
若干附屬公司的稅率差額	26,655	32,854
毋須課稅收入的稅項影響	(40,239)	(18,727)
不可扣稅開支的稅項影響	497,764	225,738
未確認的未動用稅項虧損的稅項影響	150,010	60,916
動用過往年度未確認的稅項虧損	(24,473)	(19,083)
預扣稅	108,777	48,400
土地增值稅	937,662	645,021
土地增值稅的稅項影響	(234,416)	(161,255)
所得稅開支	<u>2,700,827</u>	<u>1,556,860</u>

6. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣2,015,064,000元 (2018年：人民幣1,154,262,000元) 及本年度已發行2,732,425,733股普通股 (2018年：2,605,807,674股普通股) 的加權平均數計算得出，如下：

普通股加權平均數：

	2019年 千股 (未經審核)	2018年 千股
於1月1日已發行普通股	2,731,263	2,444,334
已發行普通股影響	—	161,474
已行使購股權影響	1,163	—
於12月31日的普通股加權平均數	<u>2,732,426</u>	<u>2,605,808</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣2,015,064,000元（2018年：人民幣1,154,262,000元）及2,785,463,786股（2018年：2,652,760,163股）普通股的加權平均數計算得出，如下：

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利（攤薄）

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利（攤薄）	<u>2,015,064</u>	<u>1,154,262</u>

(ii) 普通股加權平均數（攤薄）

	2019年 千股 (未經審核)	2018年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	2,732,426	2,605,808
視作根據本公司購股權計劃發行股份的影響	<u>53,038</u>	<u>46,952</u>
於12月31日的普通股加權平均數（攤薄）	<u>2,785,464</u>	<u>2,652,760</u>

7. 聯營公司權益

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
分估資產淨值	249,149	202,462
應收聯營公司款項	<u>61,369</u>	<u>247,451</u>
	<u>310,518</u>	<u>449,913</u>

應收聯營公司款項為免息、無抵押及無固定還款期，並預期將於超過一年後收回。

管理層認為本集團的聯營公司個別不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

聯營公司的匯總資料如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
一分佔聯營公司資產淨值總額	249,149	202,462
一應收聯營公司款項總額	<u>61,369</u>	<u>247,451</u>
於綜合財務報表聯營公司總賬面值	<u><u>310,518</u></u>	<u><u>449,913</u></u>
本集團所佔該等聯營公司的總額		
來自持續經營業務之虧損	(33,918)	(17,905)
全面收益總額	(33,918)	(17,905)

8. 合營企業權益

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
分佔資產淨值	2,467,155	2,879,212
應收合營企業款項	<u>7,066,757</u>	<u>7,036,119</u>
	<u><u>9,533,912</u></u>	<u><u>9,915,331</u></u>

應收合營企業款項人民幣796,209,000元(2018年：人民幣607,378,000元)為按年利率8%至12%計息、無抵押及無固定還款期。應收合營企業款項餘額為無抵押、免息及無固定還款期。並預期將於超過一年後收回。

於2019年12月31日，本集團於合營企業之權益賬面值人民幣16,000,000元(2018年：人民幣66,858,000元)，作為本集團銀行貸款之抵押(見附註12)。

下表僅載列重大合營企業的詳情，全部為非上市企業實體，無法取得其市場報價：

公司名稱	註冊成立及 經營地點	註冊資本	所持權益比例		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
河南建業泰宏置業有限公司	中國河南	人民幣231,020,000元	-	51.00%	房地產開發	有限責任公司
河南建業富居投資有限公司	中國河南	人民幣100,000,000元	-	45.00%	房地產開發	有限責任公司
鄭州安永置業有限公司	中國河南	人民幣20,000,000元	-	80.00%	房地產開發	有限責任公司

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

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

	河南建業泰宏置業有限公司		河南建業富居投資有限公司		鄭州安永置業有限公司	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
合營企業總額						
流動資產	5,043,216	5,117,000	10,651,214	9,649,934	1,368,626	1,613,619
非流動資產	131,846	136,689	86,145	104,986	13,613	544
流動負債	(4,342,761)	(4,192,717)	(9,879,962)	(7,241,830)	(1,500,595)	(1,105,954)
非流動負債	(444,000)	(745,551)	(728,302)	(2,513,090)	-	-
權益	388,301	315,421	129,095	-	479,043	508,209
已計入上述資產及負債：						
現金及現金等價物	172,941	134,679	554,211	603,711	2,588	275
流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項以及撥備）	(195,000)	(80,800)	-	-	-	-
非流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項以及撥備）	(444,000)	(745,551)	(719,650)	(2,513,090)	-	-

	河南建業泰宏置業有限公司		河南建業富居投資有限公司		鄭州安永置業有限公司	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
收益	1,715,140	2,268,185	2,439,834	2,245,543	-	-
來自持續經營業務之(虧損)/溢利	272,800	302,622	156,961	(27,867)	(29,166)	(17,078)
全面收入總額	272,800	302,622	156,961	(27,867)	(29,166)	(17,078)
來自合營企業的已收股息	102,000	132,600	-	-	-	-
已計入上述(虧損)/溢利:						
折舊及攤銷	(1,472)	(1,579)	(762)	(830)	(298)	(178)
利息收入	5,816	4,886	108	2,927	27	31
利息開支	-	-	(13)	(38)	(21)	(11,611)
所得稅開支	(64,097)	(99,859)	(115,643)	(99,336)	(7,294)	(1,586)
與本集團於合營企業權益對賬						
合營企業資產淨值總額	388,301	315,421	156,961	-	479,043	508,209
本集團實際權益	51.00%	51.00%	45.00%	45.00%	80.00%	80.00%
本集團分佔合營企業的資產淨值	198,034	160,865	58,093	-	383,235	406,567
應收合營企業款項	-	-	2,347,812	1,481,498	1,103,180	1,085,715
於綜合財務報表的賬面值	<u>198,034</u>	<u>160,865</u>	<u>2,405,905</u>	<u>1,481,498</u>	<u>1,486,415</u>	<u>1,492,282</u>

並非個別重大之合營企業的匯總資料:

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
一分佔非個別重大合營企業總資產淨值	1,827,793	2,311,780
一應收非個別重大合營企業款項總額	<u>3,615,765</u>	<u>4,468,906</u>
於綜合財務報表非個別重大合營企業之總賬面值	<u><u>5,443,558</u></u>	<u><u>6,780,686</u></u>

本集團分佔該等合營企業之總額

來自持續經營業務之虧損	(8,560)	(112,497)
全面收益總額	(8,560)	(112,497)

(a) 出售一家合營企業

截至2019年12月31日止年度，本集團與合營企業訂立股權轉讓協議，以總代價人民幣527,400,000元出售其賬面值為人民幣26,168,000元的50.31%的股權，該代價將於2021年5月前分期支付。於損益確認的收益淨額人民幣441,240,000元為應收代價現值與合營企業的賬面淨值之間的差額。

(b) 視作按分步收購方式出售合營企業

截至2019年12月31日止年度，本集團與各合營企業訂立股權轉讓協議以收購額外股權。上述交易完成後，該等合營企業成為本集團的附屬公司。

視作出售該等合營企業的收益淨額為人民幣425,729,000元，透過重新計量本集團先前於收購日期按公平值於該等實體持有的股權於損益確認。

9. 存貨及其他合約成本

	附註	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
存貨			
—持作未來開發及在建待售物業		65,235,041	46,628,504
—持作待售的已竣工物業		4,523,557	3,570,986
—其他		14,246	3,369
		<u>69,772,844</u>	<u>50,202,859</u>
其他合約成本	(d)	<u>219,710</u>	<u>113,120</u>
		<u>69,992,554</u>	<u>50,315,979</u>

(a) 於損益表入賬確認為開支的待售物業金額分析如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
已售存貨賬面值	22,322,081	9,415,270
存貨撇減金額	68,539	21,180
撥回存貨撇減金額	—	(909)
	<u>22,390,620</u>	<u>9,435,541</u>

由於市價變動令存貨的估計可變現淨值增加，本公司撥回過往年度存貨撇減金額。

未來可供發展及發展中物業預期將於一年後收回的金額為人民幣31,733,389,000元（2018年：人民幣30,615,760,000元）。所有其他存貨預期將於一年內收回。

(b) 持作開發待售物業的租賃土地賬面值分析如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
於中國，餘下租期為：		
— 長期租賃	29,944,770	18,270,173
— 中期租賃	4,052,313	4,567,544
	<u>33,997,083</u>	<u>22,837,717</u>

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

於2019年12月31日，本集團的待售物業人民幣3,373,648,000元（2018年：人民幣449,954,000元）已抵押作為合營企業借款的抵押品。

(d) 合約成本

於2019年12月31日已資本化的合約成本涉及向物業代理支付的增量銷售佣金，有關物業代理通過銷售活動令客戶就本集團於報告日期仍在建的物業訂立買賣協議。合約成本於確認來自相關物業銷售的收益期間於綜合收益表確認為「銷售及市場推廣開支」的一部分。年內於損益確認的資本化成本金額為人民幣203,331,000元（2018年：人民幣97,320,000元）。年內已資本化成本的年初結餘或已資本化成本並無減值（2018年：零）。

預計於超過1年後收回的資本化合約成本金額為人民幣103,904,000元（2018年：人民幣63,884,000元）。

10. 貿易及其他應收款項

	附註	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
應收賬款及應收票據，扣除損失準備	(a)	76,287	43,984
其他應收賬款	(b)	1,279,804	760,281
應收合營企業款項	(c)	139,876	69,092
應收聯營公司款項	(c)	3,080	—
應收最終控股股東控制實體款項	(c)	35,268	15,400
應收最終控股股東近親共同控制實體的款項	(c)	1,365	—
應收非控股權益款項	(d)	2,705,953	1,593,499
應收一家合營企業款項	(d)	100,000	—
		<u>4,341,633</u>	<u>2,482,256</u>
按攤銷成本計量的金融資產			
衍生金融工具：			
— 贖回優先票據所附的認購期權		31,790	62,533
— 遠期外匯合約及期權合約	(e)	62,030	31,799
— 利率掉期合約		—	552
		<u>93,820</u>	<u>94,884</u>
		<u>4,435,453</u>	<u>2,577,140</u>

(a) 賬齡分析

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

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
1個月內	50,698	16,241
1個月至3個月	5,204	5,764
3個月至6個月	3,360	1,073
6個月至12個月	8,882	7,910
1年以上	8,143	12,996
	<u>76,287</u>	<u>43,984</u>

應收賬款及應收票據在開發票時到期。

(b) 其他應收賬款主要包括應收出售一家合營企業的款項（附註8(a)），向若干附屬公司的前非控股股東作出的墊款及將予退還的土地購買按金。其他與若干長期未償還結餘及管理有關的應收賬款撥備評估為預期僅可收回部分應收款項。

(c) 應收合營企業及聯營公司款項為免息、無抵押且並無固定付款期限。

應收最終控股股東控制的實體款項主要指應收河南建業新生活服務有限公司（「建業新生活」）及其附屬公司的款項，該等款項為免息、無抵押及須按合約條款償付。

應收最終控股股東近親共同控制的實體之款項主要指應收上海美華樂章投資有限公司（「上海美華」）及其附屬公司的款項，該等款項免息、無抵押及須按合約條款償付。

(d) 應收非控股權益款項為免息、無抵押且並無固定付款期限。

應收一家合營企業款項按年利率18%計息、有抵押及將於三個月內到期。

(e) 本公司已訂立遠期外匯合約及期權合約，以管理其貨幣風險。於2019年12月31日，未償還遠期外匯合約及期權合約的名義本金總額為600百萬美元（2018年：350百萬美元），而餘下合約將分別於2020年及2021年到期。遠期外匯合約及期權合約按公平值入賬列為衍生金融工具，並於衍生金融資產中以人民幣62,030,000元確認，於衍生金融負債中以人民幣10,908,000元確認（2018年：衍生金融資產人民幣31,799,000元）。

(f) 預期於一年以上收回或確認為開支的衍生金融工具金額為人民幣29,836,000元（2018年：人民幣75,390,000元）。預期所有其他貿易及其他應收款項於一年內收回或確認為開支。

11. 按金及預付款

於2019年12月31日，結餘包括租賃土地按金及預付款人民幣10,274,453,000元（2018年：人民幣4,247,968,000元）。

12. 銀行借款

於2019年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
1年內或須應要求償還	3,734,424	1,756,130
1年後但2年內	2,273,910	2,232,976
2年後但5年內	758,750	1,368,250
5年後	471,375	473,125
	<u>3,504,035</u>	<u>4,074,351</u>
	<u>7,238,459</u>	<u>5,830,481</u>

於2019年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	4,865,783	3,419,705
— 無抵押	<u>2,372,676</u>	<u>2,410,776</u>
	<u>7,238,459</u>	<u>5,830,481</u>

於2019年12月31日，有抵押銀行借款以本集團附屬公司的股權及本集團其他資產作抵押，詳情如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
待售物業	5,862,338	2,238,693
物業、廠房及設備	839,401	792,220
投資物業	343,189	—
於一家合營企業的權益	16,000	66,858
受限制銀行存款	<u>697,620</u>	<u>—</u>
	<u>7,758,548</u>	<u>3,097,771</u>

於2019年12月31日，本集團銀行借款實際年利率介乎4%至7.5%（2018年：4.75%至9.3%）。

本集團若干銀行融資須履行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2019年及2018年12月31日，並無有關已提取融資額的契約有違約情況。

13. 其他借款

於2019年12月31日，其他借款指來自外部金融機構的借款且到期日如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
1年內	2,437,022	593,150
1年後但2年內	<u>850,325</u>	<u>240,030</u>
	<u>3,287,347</u>	<u>833,180</u>

於2019年12月31日，其他借款的抵押情況如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	2,530,545	490,250
— 無抵押	<u>756,802</u>	<u>342,930</u>
	<u>3,287,347</u>	<u>833,180</u>

於2019年12月31日，本集團其他借款的實際年利率介乎6.8%至12.0%（2018年：7.0%至12.0%）。

於2019年12月31日，有抵押銀行其他借款以以下本集團附屬公司之資產作抵押：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
待售物業	2,783,273	983,577
物業、廠房及設備	49,082	49,082
投資物業	<u>218,336</u>	<u>218,336</u>
	<u>3,050,691</u>	<u>1,250,995</u>

14. 貿易及其他應付款項

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
應付賬款及應付票據	21,296,417	16,159,800
其他應付賬款及應計費用	7,899,149	3,418,226
應付專利	-	40,000
應付合營企業款項	6,979,796	5,079,664
應付聯營公司款項	709,593	225,607
應付由最終控股股東控制的實體的款項	567,352	94,639
應付非控股權益款項	<u>6,143,374</u>	<u>3,828,999</u>
按攤銷成本計量的金融負債	<u>43,595,681</u>	<u>28,846,935</u>
衍生金融工具：		
－外匯匯率掉期合約	9,228	77,252
－外匯遠期合約及期權合約	<u>10,908</u>	<u>-</u>
	<u>43,615,817</u>	<u>28,924,187</u>

應付合營企業及聯營公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。

應付由最終控股股東控制的實體的款項主要包括因接收服務而應付建業新生活連同其附屬公司人民幣474,237,000元(2018年：人民幣78,482,000元)及應付筑友智造科技產業集團有限公司(「筑友智造」)連同其附屬公司人民幣93,115,000元(2018年：無)，有關款項為免息、無抵押及根據合約條款償還。

應付非控股權益款項包括人民幣524,461,000元(2018年：人民幣873,072,000元)，為按每年6%-20%(2018年：12%-17%)計息、無抵押及無固定還款期。年內利息開支為人民幣143,909,000元(2018年：人民幣32,500,000元)。其餘應付非控股權益款項為免息、無抵押及無固定還款期。

預期超過一年後償還的應付保留款項及衍生金融工具分別為人民幣133,403,000元（2018年：人民幣61,067,000元）及人民幣9,228,000元（2018年：人民幣77,252,000元）。所有貿易及其他應付款項預期將於一年內償還。

(a) 賬齡分析

於報告期末，根據發票日期應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
1個月內	9,359,338	7,839,814
1個月至3個月	5,398,255	2,543,872
3個月至6個月	2,357,186	1,440,263
6個月至12個月	1,547,284	905,144
12個月以上	<u>2,634,354</u>	<u>3,430,707</u>
	<u><u>21,296,417</u></u>	<u><u>16,159,800</u></u>

15. 股息

(i) 應付本公司權益持有人的年度股息

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
已宣派及派付中期股息每股普通股15.6港仙 (相當於人民幣14.0分)(2018年：7.16港仙)	382,798	165,000
報告期末後建議分派末期股息為每股普通股31.00港仙 (相當於人民幣28.44分) (2018年：每股普通股14.12港仙)	<u>779,430</u>	<u>330,210</u>

於報告期末後建議分派的末期股息尚未在報告期末確認為負債。

(ii) 應付本公司權益持有人過往財政年度應佔（於年內批准並派付）的股息

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
過往財政年度（於年內批准並派付）末期股息為 每股普通股14.12港仙（相當於人民幣12.09分） （2018年：12.29港仙）	<u><u>326,848</u></u>	<u><u>243,915</u></u>

16. 承擔

(a) 於2019年12月31日，並無於財務報表內撥備的未履行的資本承擔如下：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
物業發展的資本承擔		
— 已授權但尚未訂約	49,306,769	44,534,992
— 已訂約但尚未撥備	<u>25,865,751</u>	<u>24,153,219</u>
	<u><u>75,172,520</u></u>	<u><u>68,688,211</u></u>

(b) 於2018年12月31日，根據不可撤銷經營租約的應付未來最低租金款項總額如下：

	物業 人民幣千元
1年內	25,619
1年後但5年內	93,459
5年後	<u>517,617</u>
	<u><u>636,695</u></u>

本集團為根據租約持有的多個物業的承租人，該等租約之前根據香港會計準則第17號分類為經營租約。本集團已採用經修訂的追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，本集團調整於2019年1月1日的期初結餘，以確認有關該等租約的租賃負債（見附註1(c)）。自2019年1月1日起，未來租金款項於財務狀況表內確認為租賃負債。

17. 財務擔保

(a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向金融機構作出擔保

本集團就若干銀行向本集團及合營企業的物業買家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2019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：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018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	37,561,304	27,135,358
— 合營企業物業（本集團分佔部分）	<u>4,821,070</u>	<u>2,387,633</u>
	<u>42,382,374</u>	<u>29,522,991</u>

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

(b) 就授予合營企業以及及聯營公司的的銀行借款及其他借款向金融機構作出擔保

本集團於2019年12月31日就合營企業及聯營公司的銀行借款及其他借款人民幣10,046,993,000元(2018年:人民幣4,984,799,000元)提供擔保。本集團密切監察該等合營企業相關借款的還款進度。於報告期末,董事認為本集團不大可能因該等擔保而面臨申索。

(c) 向河南弘道商務信息諮詢有限公司(「河南弘道」)提供擔保

於2019年12月24日,本集團訂立一項安排,向由胡葆森先生控制的實體河南弘道就其五年期人民幣500,000,000元的銀行貸款提供擔保,年度擔保費用為未償還本金的1%。

(d) 向河南建業物業管理有限公司(「建業物業管理」)提供流動資金支持:

於2016年4月,本集團就河南建業新生活之附屬公司建業物業管理發行的人民幣850,000,000元資產支持證券的未償還金額以建業物業管理為受益人提供金額不超過人民幣650,000,000元的流動資金支持。於2019年4月,建業物業管理已償還資產支持證券的所有餘下款項。本集團確認截至2019年12月31日止年度的流動資金支持服務費人民幣533,000元(2018年:人民幣915,000元)。

18. 報告期後非調整事項

- (a)** 於2020年1月9日及2020年2月5日,本公司分別發行本金200,000,000美元2024年到期年票息7.25%及本金300,000,000美元2021年到期年票息6.875%之優先票據,利息須每半年支付一次。詳情請參閱本公司刊發的相關公告。

- (b) 於2020年1月17日，本集團與廣州富力地產股份有限公司（「廣州富力」）訂立收購協議。據此，本集團同意以代價人民幣1,000,000,000元收購河南建業富居投資有限公司（「建業富居」）10%的股權及應付廣州富力的債務。收購完成後，本集團擁有建業富居55%股權，並成本集團的附屬公司。
- (c) 於2020年2月12日，本集團訂立一項安排，向由胡葆森先生控制的實體嘉耀（國際）投資有限公司就其於2021年到期的203,000,000美元債券提供擔保，年度擔保費用為債券本金的1%。
- (d) 自2020年初爆發的冠狀病毒為本集團的經營環境帶來額外的不確定因素，並對本集團的營運及財務狀況造成影響。

就本集團的業務而言，該爆發已導致項目建設延期及物業預售。本集團一直密切關注事態發展對本集團業務的影響。根據目前可獲得的資料，管理層估計冠狀病毒爆發將不會對本集團於2019年的財務狀況及經營業績造成重大影響。隨著情況繼續發展及可獲得的得進一步資料，本集團將繼續關注及評估其對2020年的影響。

- (e) 於報告期末後，董事建議派付末期股息。進一步詳情披露於附註15(i)。

財務摘要

收益表概要

截至12月31日止期間

	2019年 (未經審核)	2018年	變動
收益 (人民幣千元)	30,766,698	14,783,480	108.1%
毛利 (人民幣千元)	8,005,342	5,091,103	57.2%
毛利率	26.0%	34.4%	-8.4*
核心業務毛利 (人民幣千元)	6,839,083	4,213,916	62.3%
核心業務毛利率	23.5%	30.8%	-7.3*
溢利 (人民幣千元)	2,415,522	1,415,123	70.7%
溢利率	7.9%	9.6%	-1.7*
權益持有人應佔溢利 (人民幣千元)	2,015,064	1,154,262	74.6%
每股基本盈利 (人民幣元)	0.7375	0.4430	66.5%
每股攤薄盈利 (人民幣元)	0.7234	0.4351	66.3%
每股末期股息 (港元)	0.3100	0.1412	119.5%

財務狀況表概要

於12月31日

	2019年 (未經審核)	2018年	變動
總現金(包括現金及現金等價物 以及受限制銀行存款)(人民幣千元)	30,785,102	17,781,856	73.1%
總資產(人民幣千元)	143,967,389	101,962,375	41.2%
總負債(人民幣千元)	131,365,068	91,692,591	43.3%
總權益(包括非控股權益) (人民幣千元)	12,602,321	10,269,784	22.7%
總借貸(人民幣千元)	31,490,625	19,851,250	58.6%
淨借貸(人民幣千元)	8,085,346	5,648,991	43.1%
流動比率 ⁽¹⁾	112.0%	108.3%	3.7*
淨借貸比率 ⁽²⁾	64.2%	55.0%	9.2*
每股資產淨值(人民幣元)	4.60	3.76	22.3%
權益持有人應佔權益(人民幣元)	3.55	3.24	9.6%

附註： * 百分比變動

(1) 用集團的總流動資產除以集團的總流動負債計算得出

(2) 計算過程請參閱第49至50頁

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

本公司欣然宣佈，2019年年度之合同銷售金額錄得增長，達人民幣1,011.50億元，同比增長約為39.8%，其中重資產的合同銷售金額為人民幣718.01億元，同比增長約為33.8%；輕資產的合同銷售金額為人民幣293.49億元，同比增長約為57.0%。由於合同銷售增長和銷售回款理想，本公司於2019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307.85億元。

於2019年12月31日，淨借貸總額約為人民幣80.85億元，淨借貸比率約為64.2%。本公司堅持審慎財務原則，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。

本公司持續採取穩健的購地政策及加快項目開發過程速度，以縮短開發週期。2019年本公司有房地產交付項目達63個，比2018年多25個，此外本公司截至2019年12月31日的在建項目為151個，與2018年相比增加33個，因此交付確認與按完工進度確認的房產收入上升。2019年度本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣20.15億元，同比增長約為74.6%。

截至2019年12月31日，本公司累計完成163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2,394萬平方米。輕資產項目合約於2019年為本公司帶來約為人民幣10.23億元的收入，同比增長約為51.5%。該等輕資產項目將於未來數年持續為本公司帶來穩定收入。

於2019年12月31日，本公司物業銷售未結轉金額約為人民幣634.71億元，其對應毛利約為人民幣146.05億元，這金額預計於未來兩至三年結轉為收益及毛利。另外，合營企業及聯營公司的物業銷售未結轉金額約為人民幣174.66億元，其對應毛利約為人民幣40.58億元。

除物業銷售外，本公司亦致力擴展酒店、文化旅遊、綠色基地及輕資產項目，實行業務多元化，從而擴大收益基礎，分散營運風險。管理層相信，將部份資源投放於新業務有助完善產業鏈佈局，把旗下業務整合成房地產、酒店、文化旅遊及綠色基地等業務聯動板塊，能為客戶提供「私人訂制」服務。

收益：我們的收益由2018年約人民幣147.83億元增加108.1%至2019年約人民幣307.67億元，主要由於有較多交付項目及按完工進度確認的在建項目已達到結轉銷售條件所致。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由2018年約人民幣136.29億元增加114.0%至2019年約人民幣291.61億元，此乃由於結轉面積由2018年的約1,871,000平方米增加140.8%至2019年的約4,506,000平方米，而平均售價（不包括地庫車位）則從2018年每平方米人民幣7,284元下降11.1%至2019年每平方米人民幣6,472元。

- **租金收入**：物業租賃收入由2018年約人民幣1.47億元增加11.0%至2019年約人民幣1.63億元，增加主要由於洛陽凱旋廣場於2018年年中完成改造更新，平均出租率由2018年的約89%上升至2019年的約95%所致。
- **來自酒店經營的收入**：酒店經營收入由2018年約人民幣2.85億元增加13.3%至2019年約人民幣3.23億元，增加原因主要由於年內在南陽及漯河等河南著名旅遊城市的旅遊較2018年興旺，入住率和房價比2018年有所上升。
- **項目管理服務收入**：項目管理服務收入來自本公司為輕資產項目提供的營運管理服務。該收入於2019年約為人民幣10.23億元，與2018年約為人民幣6.75億元相比，上升51.5%。主要由於項目快速增加所致。

銷售成本：我們的銷售成本由2018年約人民幣96.92億元上升134.8%至2019年約人民幣227.61億元。銷售成本上升的主要原因為上述的結轉物業面積增加所致。

毛利：本公司的毛利由2018年約人民幣50.91億元上升57.2%至2019年約人民幣80.05億元；2019年的毛利率26.0%較2018年的34.4%下降了8.4個百分點，主要是由於本年：1) 高毛利率的車位銷售結轉佔比由2018年的約13.8%下降至2019年的約6.5%；及2) 毛利較高的鄭州區域及洛陽區域的物業銷售結轉佔比由2018年的約32%下降至2019年的約20%所致。

其他收益：其他收益由2018年約人民幣2.35億元上升11.9%至2019年約人民幣2.63億元，主要由於銀行利息收入增加所致。

其他收入淨額：其他收入淨額由2018年約人民幣0.64億元大幅上升1,145.5%至2019年約人民幣8.00億元，主要由於本年1) 視同處置合營企業收益增加約人民幣3.34億元及2) 處置一間合營企業收益增加約人民幣4.59億元所致。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由2018年約人民幣11.88億元上升60.0%至2019年約人民幣19.01億元，主要由於本年的合同銷售金額和營業收入上升和銷售人員人數增加，導致工資獎金、銷售佣金、廣告宣傳費和其他相關的市場推廣費上升。其中1) 廣告宣傳增加約人民幣2.10億元；2) 員工成本增加約人民幣1.58億元；3) 支付足球俱樂部廣告宣傳費增加約人民幣1.38億元；及4) 銷售中心及空置房物業費增加約人民幣0.53億元。而銷售及市場推廣開支與收益的費率由2018年的約8.0%下降至2019年的約6.2%，費率減少1.8個百分點。

一般及行政開支：一般及行政開支由2018年約人民幣15.52億元增加10.9%至2019年約人民幣17.22億元，主要由於本公司的在建項目由2018年的118個增加33個至2019年末的151個，因此2019年對比2018年增加了員工成本約人民幣1.51億元。而一般及行政開支與收益的費率由2018年的約10.5%下降至2019年的約5.6%，費率減少4.9個百分點。

貿易及其他應收款項以及合約資產減值虧損：貿易及其他應收款項以及合約資產減值虧損於2018年約人民幣0.55億元上升210.6%至2019年約人民幣1.70億元，主要由於年末合同資產及應收款項餘額上升，計提預期信貸虧損亦因此上升。

融資成本：融資成本由2018年約人民幣2.26億元上升74.8%至2019年約人民幣3.95億元。主要由於本年度總借貸金額比去年增加所致。於2019年12月31日，總借貸金額約人民幣314.91億元，比去年末的約人民幣198.51億元上升約58.6%。

應佔聯營公司溢利減虧損：應佔聯營公司虧損由2018年約人民幣0.18億元上升89.4%至2019年約人民幣0.34億元，主要由於部分聯營公司未達到銷售結轉條件，因此應佔該聯營公司的虧損增加。

應佔合營企業溢利減虧損：應佔合營企業溢利由2018年約人民幣0.16億元上升1,037.4%至2019年約人民幣1.78億元，主要由於部分較大型的合營項目均達到銷售結轉條件，因此確認合營企業的收益增加。

投資物業估值收益淨額：本公司於2019年錄得投資物業估值收益淨額約人民幣0.93億元，主要原因為鄭州建業五棟大樓、洛陽凱旋廣場及南陽凱旋廣場等商業大廈租金上升，投資物業估值因而上升。

所得稅：所得稅主要包括企業所得稅及土地增值稅。本公司的所得稅由2018年約人民幣15.57億元上升73.5%至2019年約人民幣27.01億元。主要由於年內的結轉物業銷售收入增加，導致對應的所得稅增加所致。

年度溢利：基於以上所述，2019年的溢利約人民幣24.16億元，較2018年約人民幣14.15億元上升70.7%。

財務資源及運用：於2019年12月31日，本公司的現金及現金等價物為約人民幣227.08億元（2018年12月31日：約人民幣142.02億元）。年內，本公司已派發中期股息合共約人民幣3.83億元，並宣佈建議就截至2019年12月31日止年度的應佔溢利向本公司的股東派發末期股息合共約人民幣7.79億元（2018年：約人民幣3.30億元）。

借貸及存款結構

本公司繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。年內，我們已經成功發行6筆本金合共13億美元優先票據。於2019年12月31日，本公司銀行及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2019年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	3,734,424	1,756,130
一年以上但未超過兩年	2,273,910	2,232,976
兩年以上但未超過五年	758,750	1,368,250
超過五年	471,375	473,125
	<u>7,238,459</u>	<u>5,830,481</u>
其他借款		
一年內	2,437,022	593,150
一年以上但未超過兩年	850,325	240,030
	<u>3,287,347</u>	<u>833,180</u>

還款年期	於2019年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元
公司債券		
一年內	1,489,608	2,996,760
一年以上但未超過兩年	1,499,870	—
	<u>2,989,478</u>	<u>2,996,760</u>
優先票據		
一年內	4,857,923	—
一年以上但未超過兩年	7,626,964	4,744,799
兩年以上但未超過五年	5,490,454	5,446,030
	<u>17,975,341</u>	<u>10,190,829</u>
借貸總額	<u>31,490,625</u>	<u>19,851,250</u>
減：		
現金及現金等價物	(22,707,659)	(14,202,259)
用作銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款	(697,620)	—
淨借貸	<u>8,085,346</u>	<u>5,648,991</u>
權益總額	<u>12,602,321</u>	<u>10,269,784</u>
淨借貸比率(%)	<u>64.2%</u>	<u>55.0%</u>

資產抵押：於2019年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣108.09億元（2018年12月31日：約人民幣43.49億元）的受限制銀行存款、已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、廠房及設備及於合營企業的權益，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們亦抵押賬面總值約人民幣33.74億元（2018年12月31日：約人民幣4.50億元）的待售物業作為合營企業貸款的抵押。

或然負債：我們於2019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423.82億元（2018年12月31日：約人民幣295.23億元）的擔保。我們亦於2019年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100.47億元（2018年12月31日：約人民幣49.85億元）的擔保。

資本承擔：於2019年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258.66億元（2018年12月31日：約人民幣241.53億元），而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支和資本投資約為人民幣493.07億元（2018年12月31日：約人民幣445.35億元）。

匯率風險：我們的業務主要以人民幣經營。我們的資產大部分以人民幣計值。於2019年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。考慮本公司的主要收來源為人民幣，我們已透過外匯掉期合約把2016年發行的2億美元優先票據的未來的本息支付換為人民幣，並透過遠期外匯合約及期權合約把6億美元等值的人民幣投資淨額的匯率給鎖定。

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

運營回顧

(I) 市場回顧

1. 宏觀形勢

2019年，面對國內外風險挑戰明顯上升的複雜局面，在黨中央堅強領導下，各地區各部門認真貫徹黨中央、國務院決策部署，堅持穩中求進工作總基調，堅持新發展理念，堅持以供給側結構性改革為主線，積極推動高品質發展，扎實做好穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期工作，三大攻堅戰取得關鍵進展，國民經濟運行總體平穩，發展品質穩步提升，主要預期目標較好實現，為全面建成小康社會奠定了堅實基礎。2019年，中國實現國內生產總值約99.09萬億元，同比增長6.1%。

2019年，在全國經濟發展的大背景下，河南省堅持穩中求進的工作總基調，堅持新發展理念，堅持高品質發展方向，以供給側結構性改革為主線，積極推動經濟健康發展，全省經濟運行保持總體平穩、穩中有進的發展態勢，經濟結構繼續優化，新動能較快成長，品質效益持續改善，為全面建成小康社會和「十三五」規劃圓滿收官奠定了堅實基礎。2019年，河南省實現生產總值約5.43萬億元，同比增長7%，高於全國平均水平0.9個百分點。

2. 房地產市場

2019年，國家堅持「房住不炒」，強調「落實房地產長效管理機制，不將房地產作為短期刺激經濟的手段」，調控力度不放鬆。地方層面以「穩地價、穩房價、穩預期」為核心，全面落實「因城施策」，過熱則定向收緊、過冷則適度放鬆，保證房地產市場平穩發展。在棚改拉動作用減弱的情況下，行業表現出了較強的韌性，銷售面積保持高位，銷售金額再創新高。

2019年，中國全國商品房銷售面積17.16萬平方米，同比減少0.1%；商品房銷售額為人民幣15.97萬億元，同比增長6.5%；房地產開發投資額為人民幣13.22萬億元，同比增長9.9%。

河南省堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，落實城市政府主體責任，堅持因地制宜、綜合施策、長短結合、標本兼治，實行「一城一策」，逐步建立完善房地產平穩健康發展的長效機制。在棚改紅利減弱的情況下，受益於龐大的人口基數和快速發展的城鎮化率，2019年河南省行業韌性較強，表現超出預期，銷售規模進一步增長且增速顯著高於全國平均水平。在整體平穩下，隨著棚改接近尾聲，不同城市、區域的分化更加明顯。

2019年，河南省實現商品房銷售面積14,277.55萬平方米，同比增長2.1%；商品房銷售額人民幣9,009.98億元，同比增長11.9%；房地產開發投資額為人民幣7,464.59億元，同比增長6.4%。

(II) 項目發展

1. 房地產開發

(a) 房地產銷售情況

報告期內，本公司積極促進房地產銷售，銷售業績穩步增長，超額完成年初制定目標。2019年本公司實現合同銷售金額約人民幣1,011.50億元，近五年本公司合同銷售金額複合增長率為45.4%。其中重資產合同銷售金額約人民幣718.01億元，重資產合同銷售面積約為919.3萬平方米，同比分別增長33.8%和23.7%。按合同金額計算，本公司2019年在河南省市場佔有率為7.97%。



城市	合同金額 (人民幣百萬元)			合同建築面積 (千平方米)		
	2019年	2018年	變動	2019年	2018年	變動
鄭州	16,029	13,799	16%	1,097	1,254	-13%
開封	596	512	16%	98	69	42%
洛陽	7,993	3,732	114%	895	432	107%
平頂山	1,686	1,258	34%	294	232	27%
安陽	2,593	4,734	-45%	387	758	-49%
鶴壁	1,461	228	541%	171	38	350%
新鄉	7,072	2,941	140%	976	446	119%
焦作	1,919	1,673	15%	309	263	17%
濮陽	3,346	3,725	-10%	563	600	-6%
許昌	3,220	2,459	31%	468	343	36%
漯河	1,666	1,287	29%	237	185	28%
三門峽	515	971	-47%	80	156	-49%
商丘	4,852	3,601	35%	664	473	40%
周口	7,048	5,546	27%	1,149	894	29%
駐馬店	5,393	4,399	23%	908	882	3%
南陽	3,102	1,342	131%	390	156	150%
信陽	1,241	408	204%	200	93	115%
濟源	2,069	1,060	95%	307	159	93%
合計	71,801	53,675	34%	9,193	7,433	24%

(b) 房地產開工項目情況

截至2019年12月31日，本公司共有100個項目動工建設，新開工面積1,498.2萬平方米，較年初既定開工目標增長7%。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	主要類型	年度開工面積 (平方米)
鄭州	鄭州建業泰宏—國際城—合營	住宅	586,781
鄭州	鄭州建業富居—盛悅府—合營	住宅	221,557
鄭州	鄭州花園里	住宅	242,602
鄭州	鄭州雲境(港區123號地)	住宅	134,829
鄭州	鄭州J18項目	住宅	361,207
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	145,080
鄭州	金融島	商業	451,554
鄭州	建業•新築(只有河南住宅)	住宅	139,219
鄭州	建業•橙園(電影小鎮住宅)	住宅	257,517
鄭州	鞏義世和府	住宅	160,870
鄭州	鞏義春天里	住宅	195,625

城市	項目名稱	主要類型	年度開工面積 (平方米)
鄭州	登封嵩悅府(東)	住宅	146,340
鄭州	鄭州君鄰大院•竹苑	住宅	132,014
開封	通許壹號城邦	住宅	168,761
開封	通許建業城	住宅	113,712
開封	蘭考紅天地	商業	28,052
開封	開封建業碧桂園—天璽—合營	住宅	31,606
洛陽	偃師森林半島	住宅	38,127
洛陽	洛陽尊府	住宅	112,069
洛陽	洛陽龍城東望	住宅	206,986
洛陽	洛陽科技城	住宅	156,893
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	375,027
洛陽	洛陽濱河隴府	住宅	237,424
洛陽	欒川鸞州府	住宅	92,980
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	151,478
平頂山	舞鋼建業碧桂園—翡翠郡—合營	住宅	80,973
平頂山	平頂山春天里	住宅	247,507
安陽	安陽壹號城邦	住宅	120,178
安陽	安陽通和府	住宅	172,941
安陽	安陽世和府	住宅	43,606
安陽	安陽建業城	住宅	40,440
安陽	湯陰公園里	住宅	121,259
鶴壁	鶴壁臻悅匯	住宅	105,832
鶴壁	鶴壁世和府	住宅	224,546

城市	項目名稱	主要類型	年度開工面積 (平方米)
新鄉	長垣森林半島上院	住宅	191,922
新鄉	新鄉世和府	住宅	621,718
新鄉	新鄉聯盟新城	住宅	135,330
新鄉	比華利莊園	住宅	195,694
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	78,315
新鄉	輝縣春天里	住宅	21,455
新鄉	新鄉花園里	住宅	108,774
新鄉	衛輝春天里	住宅	206,449
新鄉	輝縣共城東望	住宅	177,759
焦作	武陟星天地	住宅	97,192
焦作	焦作世和府	住宅	1,932
焦作	焦作春天里	住宅	2,945
焦作	博愛春天里	住宅	237,450
濮陽	濮陽臻悅匯	住宅	140,749
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	48,974
濮陽	濮陽通和府	住宅	42,770
濮陽	濮陽世和府	住宅	192,548
濮陽	濮陽建業新城	住宅	107,392
濮陽	濮陽璞園	住宅	45,533
許昌	長葛森之苑生態城	住宅	35,538
許昌	長葛桂園新苑	住宅	129,472
許昌	禹州春天里	住宅	97,986
許昌	鄆陵生態新城	住宅	97,182
許昌	許昌臻悅匯	住宅	150,078
許昌	襄城百城天地	住宅	280,245
許昌	禹州大城小院	住宅	84,140

城市	項目名稱	主要類型	年度開工面積 (平方米)
漯河	漯河西城森林半島	住宅	174,780
漯河	漯河花園里(金江路項目)	住宅	172,443
漯河	漯河桂園西區	住宅	117,199
漯河	臨潁森林半島	住宅	97,891
商丘	虞城山水湖城(虞城項目)	住宅	159,207
商丘	民權幸福里(民權項目)	住宅	136,585
商丘	商丘十八城	住宅	153,332
商丘	商丘橙園	住宅	181,904
周口	周口壹號城邦	住宅	2,114
周口	周口森林半島	住宅	2,570
周口	周口建業城	住宅	161,924
周口	太康幸福里東園	住宅	130,194
周口	太康生態新城	住宅	59,465
周口	太康建業城北院	住宅	40,580
周口	商水陽城上院	住宅	43,060
周口	鹿邑建業城	住宅	70,136
周口	淮陽百城天地	住宅	42,395
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	265,150
駐馬店	駐馬店尊府	住宅	151,330
駐馬店	駐馬店春天里	住宅	215,093
駐馬店	新蔡桂園	住宅	144,237
駐馬店	平輿公園里(德馨路車輿大道項目)	住宅	122,145
駐馬店	西平春天里	住宅	106,560
駐馬店	遂平建業城	住宅	144,893

城市	項目名稱	主要類型	年度開工面積 (平方米)
南陽	西峽公園里	住宅	123,263
南陽	南召建業城	住宅	131,753
南陽	南陽十里湖山	住宅	35,164
南陽	南陽龍悅城	住宅	656,741
南陽	南陽公園里	住宅	56,607
南陽	方城建業碧桂園—禦龍灣—合營	住宅	104,592
南陽	鄧州公園里	住宅	44,290
南陽	南陽新築	住宅	139,452
信陽	信陽建業城	住宅	222,773
信陽	淮濱桂園	住宅	115,370
濟源	濟源建業城	住宅	258,797
濟源	濟源春天里	住宅	98,014
濟源	濟源花園里	住宅	74,658
海南	東方嘉園	住宅	335,000
海南	儋州君鄰大院	住宅	95,372
海南	澄邁中和家園	住宅	19,966
合計			<u>14,982,133</u>

(c) 房地產在建項目

截至2019年12月31日，本公司在建項目151個，其中位於鄭州20個，河南省其他城市共131個，在建項目總建築面積約為3,019.6萬平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
鄭州	登封嵩悅府	住宅	463,683
鄭州	鞏義百城天地	住宅	53,831
鄭州	鞏義春天里	住宅	435,951
鄭州	鞏義世和府	住宅	160,870
鄭州	金融島	商業	838,863
鄭州	新密壹號城邦	住宅	81,159
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	442,869
鄭州	鄭州春天里	住宅	52,185
鄭州	鄭州花園里	住宅	569,988
鄭州	建業•橙園	住宅	446,928
鄭州	鄭州君鄰大院•竹苑	住宅	132,015
鄭州	鄭州建業富力尚悅廣場—合營	商業	230,205
鄭州	鄭州建業富力尚悅居—合營	住宅	164,355
鄭州	鄭州建業富力五龍新城-合營	住宅	317,086
鄭州	鄭州建業富力盛悅府—合營	住宅	221,557
鄭州	鄭州建業泰宏國際城—合營	住宅	1,488,306
鄭州	建業•新築	住宅	257,844
鄭州	鄭州J18項目	商業	361,207
鄭州	鄭州雲境(港區123)	住宅	134,829
鄭州	鄭州建業旭輝正榮首府—合營	住宅	221,307

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
開封	開封花園里	住宅	81,223
開封	開封菊香里	住宅	16,820
開封	蘭考紅天地	商業	44,853
開封	杞縣一品花園里	住宅	91,968
開封	通許壹號城邦	住宅	246,897
開封	通許建業城	住宅	113,712
開封	開封建業碧桂園天璽一合營	住宅	31,606
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	516,195
洛陽	洛陽貳號城邦	住宅	304,085
洛陽	洛陽科技城	住宅	284,614
洛陽	洛陽尊府	住宅	190,036
洛陽	偃師森林半島	住宅	38,127
洛陽	欒川鸞州府	住宅	92,980
洛陽	洛陽龍城東望	住宅	206,986
洛陽	洛陽濱河瓏府	住宅	237,424
平頂山	平頂山春天里	住宅	340,407
平頂山	平頂山十八城	住宅	265,648
平頂山	汝州桂園	住宅	169,869
平頂山	舞鋼百城天地	住宅	29,496
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	248,925
平頂山	舞鋼建業碧桂園翡翠郡一合營	住宅	80,973
安陽	安陽桂園	住宅	320,720
安陽	安陽建業城	住宅	136,608
安陽	安陽世和府	住宅	197,009
安陽	安陽壹號城邦	住宅	260,787
安陽	安陽通和府	住宅	172,941
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	251,813
安陽	湯陰森林半島	住宅	152,594
安陽	湯陰公園里	住宅	121,259

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
鶴壁	鶴壁壹號城邦	住宅	92,187
鶴壁	鶴壁臻悅匯	住宅	105,832
鶴壁	鶴壁世和府	住宅	224,546
新鄉	輝縣春天里	住宅	177,746
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	187,800
新鄉	比華利莊園	住宅	679,071
新鄉	新鄉春天里	住宅	126,134
新鄉	新鄉聯盟新城	住宅	140,187
新鄉	新鄉壹號城邦	住宅	25,078
新鄉	新鄉壹號城邦商業街	商業	14,266
新鄉	長垣森林半島上院	住宅	191,922
新鄉	新鄉世和府	住宅	621,718
新鄉	新鄉花園里	住宅	108,774
新鄉	衛輝春天里	住宅	206,449
新鄉	輝縣共城東望	住宅	177,759
焦作	博愛春天里	住宅	271,673
焦作	焦作春天里	住宅	178,331
焦作	焦作公園里	住宅	94,011
焦作	焦作世和府	住宅	210,583
焦作	溫縣春天里	住宅	119,468
焦作	武陟星天地	住宅	97,192
濮陽	濮陽建業新城	住宅	284,015
濮陽	濮陽世和府	住宅	506,875
濮陽	濮陽通和府	住宅	296,990
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	164,905
濮陽	濮陽臻悅匯	住宅	214,000
濮陽	濮陽璞園	住宅	45,533
許昌	鄆陵生態新城	住宅	88,093
許昌	許昌世和府	住宅	197,070
許昌	禹州桂園	住宅	160,212
許昌	禹州春天里	住宅	97,986
許昌	禹州大城小院	住宅	84,140
許昌	長葛春天里	住宅	101,123
許昌	長葛森之苑生態城	住宅	125,019

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
許昌	長葛桂園新苑	住宅	129,472
許昌	許昌臻悅匯	住宅	150,078
許昌	襄城百城天地	住宅	280,245
漯河	漯河桂園	住宅	258,138
漯河	漯河西城森林半島	住宅	362,550
漯河	漯河花園里(金江路)	住宅	172,443
漯河	臨潁森林半島	住宅	97,891
三門峽	三門峽建業城	住宅	124,338
三門峽	三門峽新區森林半島	住宅	91,326
三門峽	三門峽尊府	住宅	75,863
商丘	商丘公園里	住宅	262,178
商丘	商丘花園里	住宅	154,169
商丘	商丘天築	住宅	123,097
商丘	商丘幸福里	住宅	128,512
商丘	商丘總部港	住宅	108,052
商丘	商丘十八城	住宅	153,332
商丘	商丘橙園	住宅	181,904
商丘	虞城山水湖城(虞城項目)	住宅	159,207
商丘	民權幸福里(民權項目)	住宅	136,585
周口	扶溝建業新城	住宅	254,037
周口	淮陽建業城	住宅	206,516
周口	鹿邑建業城	住宅	228,532
周口	商水陽城上院	住宅	101,745
周口	太康建業城北院	住宅	105,801
周口	太康幸福里	住宅	130,194
周口	太康生態新城	住宅	59,465

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
周口	西華公園里	住宅	87,318
周口	西華筑城上院	住宅	205,154
周口	項城建業城	住宅	147,409
周口	周口建業城	住宅	311,637
周口	周口森林半島	住宅	64,269
周口	周口世和府	住宅	206,692
周口	周口世悅府	住宅	189,152
周口	周口壹號城邦	住宅	24,449
周口	淮陽百城天地	住宅	42,395
駐馬店	平輿建業城	住宅	85,194
駐馬店	平輿公園里(德馨路車輿大道項目)	住宅	122,145
駐馬店	汝南建業城	住宅	325,671
駐馬店	遂平森林半島	住宅	234,362
駐馬店	遂平建業城	住宅	144,893
駐馬店	西平森林半島	住宅	104,672
駐馬店	西平春天里	住宅	106,560
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	92,106
駐馬店	正陽建業城	住宅	187,010
駐馬店	駐馬店春天里	住宅	467,575
駐馬店	駐馬店十八城	住宅	214,909
駐馬店	駐馬店西湖莊園	住宅	141,190
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	265,150
駐馬店	駐馬店尊府	住宅	151,330
駐馬店	新蔡桂園	住宅	144,237

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
南陽	方城建業碧桂園－禦龍灣－合營	住宅	119,469
南陽	南陽十里湖山	住宅	79,456
南陽	南陽壹號城邦	住宅	80,337
南陽	南陽龍悅城	住宅	656,741
南陽	南陽新築	住宅	139,452
南陽	西峽公園里	住宅	123,263
南陽	南召建業城	住宅	131,753
南陽	南陽公園里	住宅	56,607
南陽	鄧州公園里	住宅	44,291
信陽	固始建業城	住宅	80,957
信陽	信陽建業城	住宅	231,690
信陽	淮濱桂園	住宅	115,371
濟源	濟源花園里	住宅	283,753
濟源	濟源建業城	住宅	457,856
濟源	濟源春天里	住宅	98,014
濟源	濟源壹號城邦北苑	住宅	7,603
海南	東方嘉園	住宅	335,000
海南	儋州君鄰大院	住宅	95,372
海南	澄邁中和家園	住宅	19,966
合計			<u>30,196,401</u>

(d) 房地產交付項目

截至2019年12月31日，本公司共有63個項目交付，建築面積約為657.9萬平方米。

城市	項目名稱	主要類型	年度交付面積 (平方米)
鄭州	鄭州運河上院	住宅	105,498
鄭州	鄭州建業泰宏－國際城－合營	住宅	314,421
鄭州	鄭州花園里	住宅	290,112
鄭州	鄭州建業富力－五龍新城－合營	住宅	174,045
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	251,593
鄭州	新密帝安－新密壹號城邦－合營	住宅	10,515
鄭州	鞏義春天里	住宅	37,968
鄭州	鄭州春天里	住宅	154,595
開封	開封菊香里	住宅	116,190
洛陽	偃師森林半島	住宅	102,438
洛陽	洛陽桂園	住宅	95,249
洛陽	洛陽峰渡	住宅	30,790
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	101,172
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	30,638
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	134,611
安陽	安陽建業城	住宅	161,524
安陽	安陽桂園	住宅	38,560
安陽	林州重機－林州百城天地－合營	住宅	141,212
鶴壁	鶴壁壹號城邦	住宅	98,018
新鄉	比華利莊園	住宅	156,348
新鄉	長垣森林半島	住宅	110,433
新鄉	新鄉壹號城邦	住宅	168,163
新鄉	新鄉聯盟新城	住宅	74,316

城市	項目名稱	主要類型	年度交付面積 (平方米)
焦作	修武森林半島	住宅	54,481
焦作	沁陽春天里	住宅	88,290
焦作	焦作公園里	住宅	153,607
焦作	焦作春天里	住宅	37,110
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	99,003
濮陽	濮陽建業新城	住宅	36,323
許昌	長葛春天里	住宅	79,080
許昌	禹州神垕天地	商業	1,991
許昌	禹州桂園	住宅	66,605
許昌	鄆陵生態新城	住宅	66,446
許昌	許昌壹號城邦	住宅	40,180
許昌	許昌世和府	住宅	79,982
許昌	許昌桂園	住宅	99,617
漯河	漯河壹號城邦	住宅	30,263
漯河	漯河西城森林半島	住宅	64,004
三門峽	三門峽壹號城邦	住宅	87,556
三門峽	三門峽新區森林半島	住宅	78,902
三門峽	靈寶森林半島	住宅	33,070
商丘	柘城聯盟新城	住宅	37,394
商丘	永城聯盟新城	住宅	75,721
商丘	商丘山水湖城	住宅	222,992
商丘	商丘公園里	住宅	59,843
商丘	永城聯盟新城	住宅	73,531
周口	周口森林半島	住宅	68,823
周口	周口置地廣場	住宅	164,427
周口	項城春天里	住宅	78,779
周口	沈丘建業城(西)	住宅	121,581
周口	鹿邑建業城	住宅	239,227
周口	周口中航一周口壹號城邦一合營	住宅	100,621

城市	項目名稱	主要類型	年度交付面積 (平方米)
駐馬店	駐馬店十八城	住宅	180,588
駐馬店	正陽建業城	住宅	134,636
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	94,036
駐馬店	西平森林半島	住宅	81,061
駐馬店	遂平森林半島	住宅	114,055
駐馬店	平輿建業城	住宅	141,027
南陽	南陽壹號城邦	住宅	195,492
南陽	南陽十里湖山	住宅	107,509
信陽	信陽建業城	住宅	11,772
信陽	固始建業城	住宅	83,920
濟源	濟源壹號城邦北苑	住宅	97,296
合計			<u>6,579,250</u>

2. 酒店

酒店情況簡介

河南建業至尊酒店管理有限公司，是本公司的間接全資子公司，主要負責本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，本集團已與萬豪、洲際、雅高等多個國際知名酒店管理集團達成戰略合作關係，合作運營5家高端酒店項目。其中，鄭州建業艾美酒店、開封建業鉑爾曼酒店、南陽建業森林半島假日酒店、漯河建業福朋喜來登酒店、上街建業雅樂軒酒店，已分別於2011至2015年間陸續開業。建業自有品牌的鄆陵建業花滿地溫泉酒店及鄭州建業天築國際公寓也於2018年及2019年相繼開業，平頂山酒店項目、駐馬店酒店項目也於2019年下半年陸續開工建設。目前建業酒店總投資額已達人民幣41.5億元。未來3-5年內，隨著建業大服務體系建設的進一步佈局深入，在河南投資建設的酒店業務數量將增至12家。

鄭州建業艾美酒店

鄭州建業艾美酒店是中原地區首家聚焦藝術、設計與文化的國際品牌酒店，毗鄰鄭東新區和亞洲最大火車站-鄭州東站，驅車10分鐘即可抵達鄭州國際會展中心，28分鐘即可抵達新鄭國際機場。

酒店坐落於鄭州市中州大道1188號，與周邊的購物中心、餐廳和商務寫字樓共同組成了完整的綜合商業區。酒店餐廳、客房和大堂公共區域的設計融入了現代藝術元素與本地色彩，別致的設計和品牌概念呈現出與眾不同的鄭州建業艾美酒店。

酒店共設有337間豪華客房和套房，配備世界一流設施，並融合經典設計與時尚元素，特色餐廳和酒吧更將豐富入住體驗，精彩演繹中華及國際美食。集健身、水療、泳池、瑜珈、慢跑跑道為一體的健身中心，800平方米的無柱大宴會廳，8個多功能廳，是休閒放鬆、舉辦活動的理想場所。

地址： 鄭州市中州大道1188號（鄭汴路與中州大道交叉西北角）

電話： 0371-55998888

鄭州上街建業雅樂軒酒店

鄭州上街建業雅樂軒酒店位於河南鄭州上街區區政府對面，交通便利，50分鐘便可抵達鄭州火車站，距鄭州新鄭國際機場也僅一小時路程。

酒店共16層，擁有172間時尚、清新、妙趣的雅樂軒樂窩客房，其中包含8間豪華樂窩套房和2間無障礙樂窩客房。9英尺高的天花板，茸茸的夢香之床，Wi-Fi無線網絡服務，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等，3,698平方米酷炫的會議室和大型宴會空間裏閃動著無數奇思妙想。

地址： 鄭州上街區中心路101號（上街區政府對面）

電話： 0371-68136666

南陽建業森林半島假日酒店

南陽建業森林半島假日酒店地處以自然清新的空氣和玉文化而聞名於世的古都南陽，為南陽市首家國際知名五星級酒店。酒店佔地66,700平方米，擁有景色宜人的園林景觀和碧波蕩漾的湖面，地理位置優越。

353間客房及套房為了住客能獲得豪華舒適的享受而量身定制，1000平方米的大宴會廳為本地和國際公司提供宴會服務，無線網絡覆蓋包括健身中心、游泳池在內的酒店所有區域。無論是休閒度假、策劃婚禮還是舉行會議，南陽建業森林半島假日酒店都是絕佳選擇。

地址： 南陽市宛城區信臣東路2000號

電話： 0377-60218888

漯河建業福朋喜來登酒店

漯河建業福朋喜來登酒店坐落於漯河市郟城區嵩山路西支，毗鄰漯河國際會展中心，距離市中心和漯河火車站約10分鐘車程，驅車90分鐘即可抵達鄭州新鄭國際機場。

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

地址： 漯河市郟城區嵩山路西支6號

電話： 0395-2566999

開封建業鉑爾曼酒店

開封建業鉑爾曼酒店位於開封市區古城牆西北側一片碧波蕩漾的湖面之上，距開封火車站僅十分鐘車程，距新鄭國際機場僅需50分鐘。酒店總建築面積43,836平方米，佔地面積約5.83萬平方米，城牆區域植被被保留完好。

酒店共有客房186套，是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的五星級度假式酒店。會議中心、宴會中心、全日餐廳、中餐廳、特色酒吧、大堂吧、行政酒廊、健身房、泳池、SPA水療中心、瑜伽室、室內高爾夫等配套設施一應俱全，讓住客「輕鬆入住，優越盡享」。酒店造型採用北宋風格後現代建築設計手法，外飾面採用木色材質，與藍色的湖水相應成趣。

地址： 開封市龍亭區龍亭北路16號

電話： 0371-23589999

鄭州建業天築國際公寓

鄭州建業天築國際公寓位於東風東路與康寧街交叉後西北角，佔地面積32,929.8平方米。

該項目為本集團打造的高端服務式公寓，共有房間302套，房型從單身公寓到四房公寓不等。公寓擁有全日餐廳、日式居酒屋、健身中心、兒童遊樂室等服務設施，為住戶提供安全、便捷、溫馨、舒適的生活空間。

地址： 鄭州市康寧街58號9號樓

電話： 0371-65686888

鄆陵建業花滿地溫泉酒店

鄆陵建業花滿地溫泉酒店位於河南許昌鄆陵縣陳華店鎮，佔地50,264平方米。

酒店共有客房51間，配有全日餐廳、中餐廳、室外溫泉及泡池、室內泳池及泡池、SPA、健身中心、大堂酒吧、茶室、宴會廳等設施。

酒店由國際知名建築設計師Amata Luphaiboon、Twitee Vajrabhaya Teparkum連袂打造，酒店於2018年正式營業。

地址： 河南省許昌市鄆陵陳化店鎮花都大道北側

電話： 0374-7968888

只有•劇場酒店 (在建)

只有•劇場酒店是只有河南•戲劇幻城項目的配套酒店，位於鄭汴產業帶的核心區域平安大道與文創路交叉口東北角。距鄭州市區約25公里，驅車30分鐘即可到達鄭州高鐵站。

只有•劇場酒店延續了戲劇幻城的設計風格，將戲劇元素融入經典設計中，集旅遊、度假、休閒、餐飲、會議宴會等於一體，帶來更豐富的沉浸式入住體驗。酒店內共設393間精緻和舒適客房，房內24小時熱水、WiFi等配備齊全。另設有VIP接待室、大堂吧、健身房、兒童活動區以及全日餐廳等一流設施。只有•劇場酒店目前處於主體施工階段，預計於2020年10月開業。

地址： 鄭州市國際文化創意產業園文創路與剪影路交叉口東南角

平頂山酒店、駐馬店酒店 (在建)

平頂山及駐馬店酒店是建業自有品牌酒店，兩酒店皆為建業至尊酒店公司傾力打造的標準化酒店。平頂山酒店也是建業標準化酒店建設的開山之作。酒店規劃有161間客房，配備宴會廳、全日餐廳、會議室、健身房等服務設施，滿足商務客旅的需求。平頂山及駐馬店酒店已分別於2019年下半年開工建設，預計於2022年底開業。

3. 文化旅遊

建業文化旅遊板塊致力於河南省內文化旅遊地產項目的開發與運營，聚焦鄭州、開封、洛陽等歷史悠久的核心城市，在豐富的歷史、文化、自然資源的基礎上，通過主題公園、旅遊街區、實景演出等多種形式，呈現不同風格、不同形式、不同內涵的「建業文化旅遊故事」。截止2019年12月31日，下轄建業•華誼兄弟電影小鎮、建業《只有河南•戲劇幻城》、洛陽正平坊、建業•艾米1895電影街、開封七盛角等項目。

建業•華誼兄弟電影小鎮項目，是本公司與華誼兄弟（天津）實景娛樂有限公司（華誼兄弟）的戰略合作項目。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，總建築面積約為180萬平方米。項目以電影場景為形、以歷史文化和城市記憶為魂，是集電影場景遊覽、電影文化展示、電影互動遊樂、民俗和非遺體驗、大型系列演出、特色餐飲、主題客棧等於一體的電影文化體驗地。

項目首期已於2019年9月21日盛大首映，市場反響強烈。截至2019年12月31日，短短90餘天總接待遊客量達82.73萬人次。項目成長為中原地區首屈一指的網紅打卡聖地，先後受到中央電視台、新華社、「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。

建業《只有河南•戲劇幻城》項目是本公司與中國著名實景演藝導演王潮歌共同打造的大型主題演藝項目。河南省2019年A類重點建設項目。項目位於鄭州國際文化創意產業園，總佔地面積約60萬平方米。《只有河南•戲劇幻城》以河南厚重的歷史文化為素材，以創新的演藝手法為形式，以獨特的建築空間為載體，通過數個戲劇單元與室外情景空間及功能空間，讓人們「看到、聽到、聞到、觸到、嘗到」厚重的中原文化與燦爛的華夏文明。項目對於展現河南特色、重塑河南風格、彰顯河南氣派，形成河南文化自信具有重要的意義。項目已於2018年3月開工建設，截止2019年12月31日劇場主體施工基本已完成。

洛陽正平坊是本公司與中國著名實景演藝導演王潮歌共同打造的另一大型主題演藝項目。正平坊項目位於「十三朝古都」河南省洛陽市。目前此項目正在積極推進中。

建業•艾米1895項目是本公司與艾米江蘇數位電影文化發展有限公司共同打造的電影主題文化休閒空間。項目將科技與文化、電影與藝術、時尚與休閒相結合，集觀影空間、演藝空間、文創空間、閱讀空間、科技空間於一體，以「專屬、定制」為產品特色，引入院線同步放映，為消費者創造多元化的文化娛樂空間。截止2019年12月31日，已有三家建業艾米影院在鄭州開業，另有三家加盟店、九家影音廳分佈於河南各地市。2019年全年觀影人數達22萬人次，在艾米全國22家門店中，建業艾米三家門店全年分列第三，第六，第八位，其中萬象城店同步廳開業以來屢創河南會員購票率第一。

開封七盛角項目位於「八朝古都」河南省開封市龍亭區，是一個集時尚購物、特色餐飲、民宿客棧、娛樂休閒、文化體驗為一體的全仿宋建築文化旅遊休閒體驗街區。項目優勢顯著，周邊旅遊資源豐富，緊鄰我公司投資建設的長達兩公里的禦河，凸顯「北方水城」特色，巧妙串接旅遊資源。七盛角自2014年開街以來，吸引了社會各界的多方關注，成為城市的旅遊新名片。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。

4. 綠色基地

建業綠色基地是建業現代農業項目建設和運營的主體。截至報告期末，本公司已建成並運營綠色基地兩座：鄆陵建業綠色基地、鶴壁建業綠色基地；初步建成並具備參觀功能的綠色基地兩座：周口建業綠色基地、伊川建業綠色基地；在建綠色基地一座：武陟建業綠色基地；籌建綠色基地一座：襄城建業綠色基地。

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。

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

近年來鄆陵建業綠色基地先後榮獲國家4A級旅遊景區、「2019-2020年許昌市農業產業化市級龍頭企業」、「2019-2021年農業產業化省重點龍頭企業」、「許昌市十佳景區」等榮譽稱號；鄆陵建業綠色基地是「河南省中小學專項性社會實踐教育基地」；此外，在2019年中國北京世界園藝博覽會上，鄆陵建業綠色基地出品的紅掌斬獲特等獎5個，金獎9個。

以上所取得的成績和榮譽是政府、社會各界對建業現代農業有效帶動當地產業升級、農民致富、鄉村振興作用的肯定。

鶴壁建業綠色基地

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

經過四年來的協同創新發展，鶴壁建業綠色基地先後被中國農業農村部評為中國農業公園，被河南省人民政府評為河南省農民工返鄉創業示範園區，被河南省農業農村廳評定為河南省農業產業化省重點龍頭企業，被河南省文化和旅遊廳評定為河南省休閒觀光園區，被鶴壁市科技局評為鶴壁市農業科技園區，同時牽頭組建了河南省休閒農業產業化聯合體；基地積極助力脫貧攻堅戰，為本地區直接、間接農民提供就業崗位5,000多個，為返鄉農民工、中小學生提供農業科普教育1,000多場，被授予市守信中小企業、突出貢獻「先進單位」。

鶴壁建業綠色基地依託鶴壁市設施園藝集約化栽培工程技術研究中心與河南大學、信陽農林學院等院校搭建產學研合作平台，支撐企業技術不斷更新反覆運算，其中「建業綠色基地淇河生態涵養帶項目」被列為國家節能減排綜合試點項目，「建業綠色基地農業綜合體項目」連續三年被列為河南省重點建設項目。

周口建業綠色基地

周口建業綠色基地位於周口市東新區許灣鄉徐灣村老運河兩岸，佔地面積6,450畝，計劃總投資人民幣20億元。項目包含現代生態農業、老運河改造與城市濕地修復、休閒體驗、文化旅遊、養生養老等板塊內容，集高端花卉果蔬生產、精品苗木花卉培育、百年航運渡口文化挖掘、中原特色飲食體驗、老運河沿岸城市濕地濱河景觀帶、民俗婚禮慶典攝影基地等於一體，致力於形成國際領先、國內一流的現代農業全產業鏈的「研發、生產、示範、體驗」為一體的都市田園綜合體。

截止報告期末的建設進度：1)辦公住宿區約6千平方米；2)智慧連棟溫室3.6萬平方米，確定引進農業科技體驗館及綜合展廳等項目；3)核心景觀示範區20萬平方米；4) 2萬平方米體育公園已基本建設完成，提升優化方案設計中；5) 60畝體驗農業示範園已基本建設完成；6)建業大食堂基本建設完成；7)苗木、果樹、草坪等種植完成1,900餘畝。

伊川建業綠色基地

伊川建業綠色基地位於洛陽市伊川縣江左鎮張瑤村北部，佔地面積約6,725畝，總投資約人民幣20億元。項目總體定位是，以保護生態環境可持續發展為基礎，以「農業＋文旅＋康養」為發展定位，以具有地方特色的「現代農業綜合示範區＋生態文化保護＋美麗鄉村＋建業大食堂」為發展載體，著力打造「現代農業、生態休閒、文化創意、示範體驗、科普教育、健康養生」六位一體的田園綜合體。截止報告期末的建設進度：1)園區總體規劃設計、園區內道路管網等基礎配套設施建設已完成；2)500平方米窯洞民俗體驗已竣工；3) 1.1萬平方米國內領先兩層智慧連棟溫室已竣工，510平方米催花窯洞及設備安裝均已竣工，630平方米植物工廠及參觀窯洞已竣工，1,400平方米臨湖雅集已竣工；4)園區大門已竣工，截流大壩已竣工；5)園區核心景觀區及兒童遊樂場已建設完成，園區亮化及氛圍營造工程已安裝完成；6)一期林相改造已完成，種植銀杏、櫻花、碧桃等觀賞苗木種植共計約5.6萬株，綠化面積約33萬平方米。

武陟建業綠色基地

武陟建業綠色基地位於武陟縣嘉應觀鄉，佔地面積2,568.6畝，計劃總投資約人民幣10億元。擬建設內容為黃河古道文化展示區、古今商業文化綜合體（四方城）、田園風情酒店、田園高端住宅、現代農業綜合示範區、建業大食堂等。

截止報告期末，古今商業文化綜合體（四方城）外立面裝飾施工完成，四方城西展廳、南展廳裝修完成；500立方米／日污水處理廠已建成，基地配套建設無塔供水設施、箱式變壓器、天然氣等全部投入使用；一期12.5萬平方米景觀工程已完成85%，智慧溫室主體結構完成約80%；溫室設施設備、溫室消防、溫室安防、溫室空調鍋爐已完成採購；大食堂裝修完成並獲取營業執照及食品衛生許可證，計劃在2020年上半年開業運營。

武陟建業綠色基地計劃於2020年完成智慧溫室建設並投產，項目一期將全面開放。

襄城建業綠色基地

襄城建業綠色基地位於許昌市襄城縣城區南側汝河南面，北臨S329省道、南靠首山、東至姚莊西側、西至首山環路，佔地面積約2,050畝，計劃總投資4億元，開業前計劃投資1.1億元。項目以自然生態環境為基底，整合農、林、田、宅、山、泉、河、花、草等資源，以襄城紅石文化、宗教文化、中原商文化、煙草文化、書院文化、曲藝文化、紅色文化等多種原生文化疊合為底蘊，以花卉經濟為主產業，打造集生態觀光、原鄉文化驗、高端康體養生度假、主題休閒娛樂、農業科技教育研學、創意農業體驗、迴圈農業示範、產業整合輸出等複合功能於一體的「山水田園，古韻鄉居」田園綜合體。截止報告期末，項目處於規劃設計前期階段，未正式開工建設。

5. 輕資產

本公司下設子公司——河南中原建業城市發展有限公司（以下簡稱：中原建業）負責公司輕資產拓展和管理業務。中原建業定位為房地產開發運營綜合服務商，堅守「讓河南人民都住上好房子」及「讓河南人民都過上好生活」的理想與使命，依託建業品牌在目標市場卓越的影響力，優秀的管理能力，成熟的產品體系和服務體系，全方位的資源佈局和整合能力，進行品牌輸出、管理輸出和資源輸出；致力於整合區域內資源，打造共創、共用的房地產開發運營綜合服務平台，建立優勢互補、合作共贏、開放成長的企業生態圈，全面提升企業綜合競爭能力和價值創造能力；以推動中原城鎮化建設，提升區域人居生活環境為己任，助力本集團從房地產開發商到新型生活方式服務商整體轉型戰略目標的實現。

2019年，根據本集團戰略部署，中原建業開始開拓省外市場，陸續接到30多個各地政府及企業的合作意向。通過對建業小鎮類、住宅類項目的參觀考察，合作夥伴對建業產品給予高度認可並表達了強烈的合作意願。本著確保每一個項目都成功，確保合作的可持續原則，中原建業「走出河南」尚處於佈局探索階段。截至2019年12月31日，共跟蹤省外項目31個，已簽約項目2個，重點跟蹤項目5個，其中中原文化小鎮形態的意向項目1個，住宅類項目4個。

2019年全年實現新簽約輕資產項目55個，規劃計容建築面積778萬平方米，銷售金額達人民幣293億元；協同重資產完成河南省122個縣及縣級以上城市的全覆蓋及實現銷售額破千億的記錄。

截至2019年12月31日，累計簽約輕資產項目163個，合計規劃計容建築面積約2,394萬平方米。中原建業負責持續制訂、優化規範性管理標準和協定，完善人才培養計劃、合作夥伴選擇和評價機制以及產品服務品質監控機制，搭建資源整合和共用平台。

中原建業集團化運作模式的確定及業務佈局的全面展開，推動集團輕重並舉的戰略佈局邁向了新台階。中原建業將堅持產品創新、運營創新和服務創新，不斷完善管理機制，強化人才隊伍，進一步推動內部各板塊的業務聯動，整合外部相關資源，打通產業鏈上下游，積極對接資本市場，全面提升企業綜合競爭能力和價值創造能力，以持續加大輕資產板塊對公司盈利的貢獻為長遠目標。

(III) 土地儲備

報告期內，本集團通過招拍掛和股權合作獲取土地約476.5萬平方米，新增儲備建築面積約1,303萬平方米。截至2019年12月31日，本公司擁有土地儲備建築面積約5,093萬平方米，其中權益建築面積約3,858萬平方米。

1. 招拍掛土地

2019年1月21日，本集團在鄭州市公共資源交易中心網上掛牌交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣13.20億元成功競得位於鄭東新區北龍湖片區，北三環南側、九如東路東側，編號鄭政東出[2018]24號（網）宗地土地的使用權。鄭政東出[2018]24號（網）宗地面積33048.3平方米，控制性詳細規劃容積率為1.7。

2019年1月25日，本集團在河南省國土資源網上交易系統組織的土地使用權掛牌出讓活動中，分別以人民幣1.03億元、人民幣0.595億元、人民幣1.56億元成功競得位於南召縣城東濱河南路與新世紀大道東南角，編號6-24-36號、6-24-39號、6-24-42號三宗地土地的使用權。6-24-36號宗地面積42,926.82平方米，控制性詳細規劃容積率為2.3；6-24-39號宗地面積39,685.68平方米，控制性詳細規劃容積率為2.3；6-24-42號宗地面積65,049.51平方米，控制性詳細規劃容積率為2.3。

2019年1月31日，本集團在鄭州市公共資源交易中心網上掛牌交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.989億元成功競得位於鄭州市惠濟區，東臨市區主幹道花園北路，西臨北大學城，編號鄭政出[2018]185號宗地土地的使用權。鄭政出[2018]185號宗地面積8,820.35平方米，控制性詳細規劃容積率為4.2。

2019年2月26日，本集團在鄭州市公共資源交易中心網上掛牌交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣16.80億元成功競得位於鄭州鄭東新區北龍湖片區，北三環南側、九如東路西側，編號鄭政出[2018]27號（網）宗地土地使用權。鄭政出[2018]27號（網）宗地面積43,232.88平方米，控制性詳細規劃容積率為1.7。

2019年3月8日，本集團在鄭州市公共資源交易中心網上掛牌交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣25.20億元成功競得位於鄭州鄭東新區北龍湖片區，九如東路東、如意河東二街南，編號鄭政東出[2018]25號（網）宗地土地使用權。鄭政東出[2018]25號（網）宗地面積64,692.24平方米，控制性詳細規劃容積率為1.7。

2019年3月19日，本集團在河南省自然資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權網上拍賣公開出讓活動中，以人民幣0.75億元成功競得位於濱河巷東側、吳灣南街北側編號(2019)004號宗地土地使用權。(2019)004號宗地面積37,368平方米，控制性詳細規劃容積率為2.5。

2019年4月12日，本集團在臨潁縣自然資源局組織的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，最終以人民幣1.33億元成功競得位於臨潁縣黃龍路南側、湖西路西側，編號為2019-8的宗地土地使用權。2019-8宗地面積56,944平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0。

2019年4月23日，本集團在遂平縣公共資源交易中心舉行的國有土地使用權網上交易拍賣活動中，通過公開交易，最終以人民幣1.38億元成功競得位於建設路與濯陽大道交叉口南側，編號為SP-2019-01號宗地土地使用權。SP-2019-01號宗地面積40,012.43平方米，控制性詳細規劃容積率為2.8。

2019年5月10日，本集團在新鄉縣公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中，最終以人民幣0.85億元成功競得位於新鄉市高新區以南，新鄉縣朗公廟鎮107國道板塊，規劃東環路以西、規劃賀堤南路以北，編號為2019-1號宗地的國有建設用地使用權。2019-1號宗地面積43,452.26平方米（約合65.178畝），控制性詳細規劃容積率為2.0。

2019年5月21日，本集團在信陽市國有土地使用權交易門戶網站舉辦的國有土地使用權網掛出讓活動中，最終以人民幣1.63億元成功競得位於淮濱縣城區，三面環路，西接白露河路、南接青年街、北接欄杆街道，編號為2019-008號宗地的國有建設用地使用權。2019-008號宗地面積39,739.9平方米，控制性詳細規劃容積率為2.4。

2019年5月24日，本集團在開封市公共資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，最終以人民幣5.66億元成功競得位於七大街東側、安順路以北，編號為2019-4號宗地的國有建設用地使用權。2019-4號宗地面積57,463.4平方米，控制性詳細規劃容積率為2.5。

2019年6月11日，本集團在濟源市公共資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，最終以人民幣1.43億元成功競得位於濟源市濟瀆大街與育才路交叉口東南角。編號為2018-36號宗地的國有建設用地使用權。2018-36號宗地面積38,199.86平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0。

2019年6月18日，本集團在睢縣國土資源局舉辦的網上交易國有建設用地使用權拍賣（掛牌）出讓活動中，最終以人民幣1.015億元成功競拍得位於睢縣縣政府西北側，編號為2019-(8)號地塊的國有建設用地使用權。2019-(8)號宗地面積為45,018.2平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0。

2019年6月20日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中，最終分別以人民幣1.05億元、人民幣0.99億元、人民幣0.53億元成功競得位於裕祿大道西側，中山北街東西兩側，中山路以北，人民路以南，編號為GTZ2019-4、GTZ2019-5、GTZ2019-10號宗地的國有建設用地使用權。GTZ2019-4號宗地面積38,667.98平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0；GTZ2019-5號宗地面積36,228.7平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0；GTZ2019-10號宗地面積27,954.6平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0。

2019年6月29日，本集團在登封市公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權出讓活動中，最終以人民幣0.9億元成功競得位於登封市陽城路與潁河路交叉口東北角，編號為登政出[2019]14號宗地的國有建設用地使用權。登政出[2019]14號宗地面積22,409.1平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0。

2019年7月2日，本集團在駐馬店市土地招拍掛網上交易系統舉辦的國有土地使用權出讓活動中，最終以人民幣1.03億元成功競得位於規劃朝陽路與德馨路交叉口西南側，編號為PY-2019-33-2號宗地的國有建設用地使用權。PY-2019-33-2號宗地面積43,323.99平方米，控制性詳細規劃容積率為2.6。

2019年7月5日，本集團在商丘市自然資源和規劃局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，最終以人民幣3.41億元成功競得位於睢陽區，東至春光路（規劃）南至安康路（規劃）西至蘇通路（規劃）北至長江路，編號為商土網掛2019-14號地塊的國有建設用地使用權。商土網掛2019-14號宗地面積為73,137.536平方米，控制性詳細規劃容積率為2.5。

2019年7月5日，本集團在伊川縣公共資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，最終以人民幣0.99億元成功競得位於伊川縣濱河新區高科路以西、高新七路以北，編號為YDJ2019-21號地塊的國有建設用地使用權。YDJ2019-21號宗地面積為43,989.35平方米，控制性詳細規劃容積率為2.2。

2019年7月5日，本集團在伊川縣公共資源交易中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，最終以人民幣0.84億元成功競得位於伊川縣濱河新區杜康大道以東、高新七路以北，編號為YDJ2019-20號地塊的國有建設用地使用權。YDJ2019-20號宗地面積為37,393.16平方米，控制性詳細規劃容積率為2.2。

2019年7月18日，本集團在漯河市國土資源交易平台舉辦的網上交易國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，最終以人民幣1.56億元成功競得位於漯河市西城區太白山路西側、丹江路（原S241）北側，編號為2019-32號地塊的國有建設用地使用權。2019-32號宗地面積為28,070平方米，控制性詳細規劃容積率為2.2。

2019年7月25日，本集團在河南省自然資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權拍賣掛牌出讓活動中，最終分別以人民幣0.865億元、人民幣0.492億元、人民幣0.489億元、人民幣0.526億元、人民幣0.640億元、人民幣0.860億元、成功競得位於輝縣南水北調渠東側，編號為2019-03A1、2019-03A3、2019-03A6、2019-03A7、2019-03A8、2019-03A16號地塊的國有建設用地使用權。2019-03A1號宗地面積為67,865平方米，控制性詳細規劃容積率為2.2。2019-03A3號宗地面積為38,575平方米，控制性詳細規劃容積率為2.2。2019-03A6號宗地面積為38,353平方米，控制性詳細規劃容積率為2.2。2019-03A7號宗地面積為41,290平方米，控制性詳細規劃容積率為2.2。2019-03A8號宗地面積為50,188平方米，控制性詳細規劃容積率為2.2。2019-03A16號宗地面積為67,443平方米，控制性詳細規劃容積率為2.2。

2019年7月30日，本集團在河南省自然資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權拍賣掛牌出讓活動中，最終分別以人民幣2.7億元、人民幣1.46億元成功競得位於示範區東環路以東、珠江路以南區域，編號為G2019-05、G2019-07號地塊的國有建設用地使用權。G2019-05號宗地面積為27,004.7平方米，控制性詳細規劃容積率為2.5。G2019-07號宗地面積為15,191.6平方米，控制性詳細規劃容積率為2.5。

2019年7月30日，本集團在信陽國有建設土地使用權網上交易系統舉辦的網上交易國有建設土地使用權掛牌出讓活動中，最終以人民幣1.36億元成功競得位於息縣叔穎公大道西側、息壤大道北側，編號為息縣XT(2019)18號地塊的國有建設土地使用權。息縣XT(2019)18號宗地面積為57,950.41平方米，控制性詳細規劃容積率為2.2。

2019年8月5日，本集團在平頂山市大地國土資源交易中心舉辦的網上交易國有建設土地使用權掛牌出讓活動中，最終以人民幣2.03億元成功競得位於平頂山市新華區陳莊溝上游西側，樂武南路路北，編號為平XH(2018)018號地塊的國有建設土地使用權。平XH(2018)018號宗地面積為51,774.69平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0。

2019年9月3日，本集團在河南省國土資源網上交易系統舉辦的國有建設土地使用權拍賣出讓活動中，最終分別以人民幣1.54億元、人民幣1.61億元成功競得位於濮陽縣城區紅旗路北側、工業路東側、規劃吉慶路西側，編號為濮縣地2018-57、濮縣地2018-58號地塊的國有建設土地使用權。濮縣地2018-57號宗地面積為60,406.4平方米，控制性詳細規劃容積率為2.5。濮縣地2018-58號宗地面積為63,165.1平方米，控制性詳細規劃容積率為2.5。

2019年9月13日，本集團在信陽市國有建設用地使用權網上掛牌出讓活動中，最終以人民幣7.18億元成功競得位於信陽市科教路以南、團結路西側、平橋大道以北、平西溝以東，編號為WG2019-1801號地塊的國有建設用地使用權。WG2019-1801號宗地面積為95,906.82平方米，控制性詳細規劃容積率為3.0。

2019年9月18日，本集團在潢川縣自然資源局舉辦的網上交易國有建設用地使用權掛牌交易活動中，最終以人民幣1.77億元成功競得位於潢川縣黃國路東側，編號為G(2019)009號地塊的國有建設用地使用權。G(2019)009號宗地面積為45,373平方米，控制性詳細規劃容積率為3.0。

2. 股權合作

截至2019年12月31日，本集團通過股權合作獲取位於洛陽、周口、安陽、南陽、商丘等地市土地合計68宗，土地總面積3,045,688平方米。

3. 土地儲備分佈

(1) 本公司土地儲備開發狀態分佈

截至2019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2019年12月31日，本公司土地儲備土地證辦理狀況見下表：



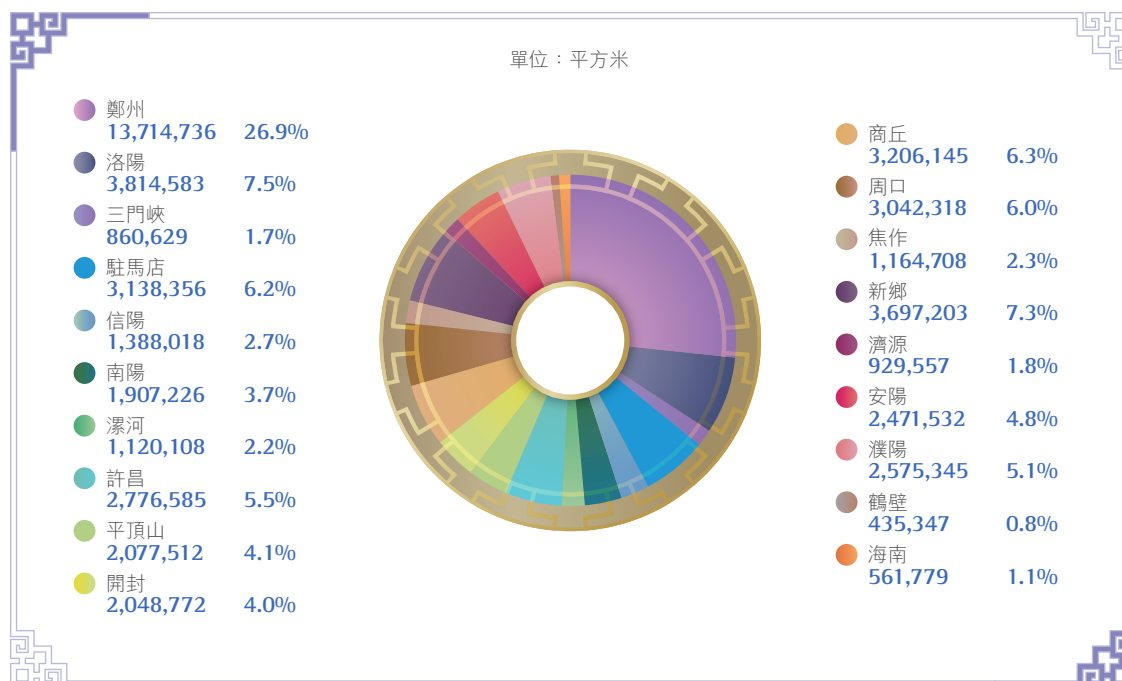
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈

截至2019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2019年12月31日，本公司各城市土地儲備見下表：



(IV) 產品研發

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

1. 產品研發與系列化、標準化、產業化

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

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

報告期內，本公司持續進行新類型產品模型研發，完成「建業中原文化特色小鎮」、「U-Block」及「建業教育綜合體」等系列產品的標準化研發工作，豐富集團產品線，助力各區域拿地投拓及集團戰略轉型，提升公司品牌溢價。

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

住宅產業化有利於提高住宅工程品質、實現節能減排、改善人居環境，是住宅建設發展的必然趨勢。2019年本集團積極推進住宅產業化工作，臨潁森林半島、漯河丹江路項目應用豎向構件現澆、水平構件預製、內隔牆預製相結合的建造技術，嘗試摸索出一條解決市場需求、適合企業發展的建築產業化之路。報告期內完成住宅產業化項目設計面積約50萬平方米，積極穩健的推行住宅產業化工作。

2. 定制化設計

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

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

3. 成品房

成品房完成情況：成品房開發依託本集團的整合實力，秉承打造「新型生活方式服務商」的服務理念，完成鄭州北龍湖君鄰大院、鄭州春天里二期、鄭州比華利莊園三期、鄭州港區雲境、鄭州中以產業園、商丘天築、信陽團結路信陽府項目成品房的設計或落地配合工作，設計面積共計64萬平方米。

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

環保節能

為促進環保建築業務發展及提倡低碳生活文化，本公司依據中國住房和城鄉建設部頒佈的《綠色建築評價標準》和《河南省綠色建築評價標準》制定了《建業集團綠色建築實施方案》。更於2010年提出《建業綠色宣言》，切實執行各項環保建築發展規劃，逐步轉用省電的LED燈具、節水噴灌技術、雨水收集系統、空氣源熱泵和地源熱泵等工具及技術，借此全面提升企業住宅項目的環保節能效益。2019年，建業地產符合綠色建築標準要求的項目31個，總建築面積539萬平方米。其中，符合一星綠色建築標準項目19個，總建築面積345萬平方米；符合二星綠色建築標準項目12個，總建築面積194萬平方米。

減廢減排

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

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

產品責任

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

1. 設計階段

根據控規條件，結合市場情況和公司產品線，進行科學，合理、人性化的方案設計。

2. 報批階段

完善並提交項目資料以滿足政府相關部門對於項目建設的法規、政策等全方位要求。

3. 施工前夕

施工圖交由第三方專業機構審閱，確保項目符合國家及行業標準。

4. 物料檢驗

慎選建築物料供應商，嚴格查驗相關認證檔，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

2019年，公司歷經27年積澱和多年的探索發展，通過不斷整合優質資源，開拓創新，已經建立了豐富的「建業+」幸福生態系統；通過提供個性化、定制化、差異化的服務與產品，為客戶營造全新的生活方式及幸福感。

報告期內，公司緊緊圍繞客戶滿意度提升，夯實基礎、創新服務，持續提升產品和服務品質。全面梳理客戶觸點，搭建客服工作標準化體系，制定從客戶簽約、收房到入住各環節的客戶關懷及服務標準化動作，推進客戶服務水平的整體提升；強化風險管理，創新建立《建業地產風控體系2.0》，提升全員風控意識，有效降低客戶投訴風險；加強過程管控，創新採用節點化、動態化滿意度管理方式，通過建立神秘客調研和多部門聯合檢查機制，確保各項服務動作執行到位；持續開展「走進千家萬戶，全員拜訪業主」活動，通過與業主「零距離」交流，深入瞭解業主需求，不斷提升產品和服務水平；組織第三方交付評估，對項目戶內觀感、公共部位、外立面、園林景觀及各類證件進行全面檢查和評估，促進產品品質的進一步提升；強化琢玉行動，不斷提升老社區居住環境與品質，與業主共同舉辦啟動儀式，利用特殊節日進行「琢玉」成果展示，擴大品牌影響力；組織大型客戶活動—「因愛而游一百萬客戶游鄭州」，讓業主更加深入地感受「建業+」多元化全生態服務體系的豐盛業態，共用建業發展碩果。此外，新鄉健步走、濮陽城市健跑、為已簽約業主提供入戶水電路檢測、入戶送「清涼」、空調濾網清洗、拍攝全家福等一系列客戶活動及暖心服務的開展，獲得了社會與業主的一致好評。

業務展望

1. 宏觀經濟方面

2020年是全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年，要實現第一個百年奮鬥目標，為「十四五」發展和實現第二個百年奮鬥目標打好基礎，做好經濟工作十分重要。但是受新型冠狀病毒肺炎的影響，2020年經濟發展受到一定衝擊，企業開工受阻、消費意願減弱，經濟下行壓力進一步加大。為了對沖疫情對經濟的負面影響，中央及地方政府已經出台了一系列刺激政策，營造較為寬鬆的貨幣、財政環境，保障經濟健康運行。2020年政府將把穩增長放在突出位置，通過適度寬鬆的逆週期調控手段，保證經濟平穩發展。在疫情的影響下，預計2020年一季度經濟增長速度明顯下降，但隨著各級政府持續出台相關政策激發經濟活力，二季度經濟逐漸企穩，三、四季度開始回暖上升，全年呈「先抑後揚」的發展態勢，全年增速進一步下降，但整體保持平穩。

2020年，在全國經濟發展的大背景下，河南作為總量超過5萬億元的經濟大省，將抓住黃河流域生態保護和高品質發展、促進中部地區崛起兩大國家戰略疊加的歷史機遇，進一步轉換動能、轉變方式、轉型發展。做強優勢、補齊短板，統籌推進穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險、保穩定，充分應對疫情對經濟發展帶來的衝擊，保持經濟運行在合理區間和社會大局穩定。2020年，受國內整體環境和疫情影響，河南經濟發展速度預計小幅放緩，但仍將繼續保持全國領先水平，實現中高速發展。

2. 房地產市場展望

2020年，預計國家層面仍將保持「房住不炒」的主基調，保持調控政策的連續性。地方層面，由於疫情對房地產行業的衝擊，部分地區房地產市場可能面臨較大的下行壓力，預計各地方政府將深化落實「因城施策」，階段性放鬆調控的城市數量將明顯增加，以對沖疫情帶來的負面影響，保證區域房地產市場穩定。2020年上半年，特別是一季度，受開工延遲、售樓部關閉等影響，預計行業銷售規模將明顯下降，下半年隨著經濟回暖以及可能較為寬鬆的政策環境，房地產行業也隨之回升，預計全年銷售規模較2019年有所下降，但整體仍將保持高位。與此同時，受棚改進入尾聲和各地區疫情發展程度不一等影響，不同城市之間的分化將更加明顯。

2020年，政策層面，為了降低疫情對行業的負面影響，河南省各地市、尤其是疫情較為嚴重的地市，預計調控政策出現一定放鬆的可能性較大，以防止市場大幅下行的風險出現，保證房地產市場平穩。土地市場層面，2020年上半年，預計政府土地供應量明顯減少，房企資金壓力大、拿地更加謹慎，土地市場表現較冷；下半年逐漸回暖，土地供應量和成交量逐漸上升。商品房市場層面，在棚改進入尾聲和肺炎疫情的雙重影響下，行業下行壓力加大，預計2020年上半年市場熱度明顯下降，但我省龐大的人口數量、快速發展的經濟以及高速發展的城鎮化將為行業提供有效支撐，預計下半年市場熱度回升，全年銷售規模的增速放緩，但整體保持平穩。

風險管理及內部監控

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

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

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

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

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

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

董事會與審核委員會、本公司管理層、內部審核職能及外聘獨立核數師按照程式履行審閱半年度及年度業績的職能，且至少每年對本公司的風險管理及內部監控制度以及程式的成效進行檢討和評價，董事會及審核委員會按內部審核職能及外聘核數師的任何意見行動，並已審核公司在會計、內部審核及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，對上述的充足性感到滿意。董事會認為，現有的風險管理及內部監控制度截至2019年12月31日止年度內充分有效。

報告期後事件

於2020年1月9日及2020年2月5日，本公司分別發行本金200,000,000美元2024年到期年票息7.25%及本金300,000,000美元2021年到期年票息6.875%之優先票據，利息須每半年支付一次。詳情請參閱相關公告。

於2020年1月17日，本公司間接全資子公司上海豫進投資諮詢有限公司（「上海豫進」）與、廣州富力地產股份有限公司（「廣州富力」）及建業富居就收購事項訂立股權轉讓協議。據此，上海豫進已同意向廣州富力收購建業富居10%股權及廣州富力對建業富居擁有之其中人民幣262,326,648.32元債權，總代價為人民幣10億元。完成後，上海豫進將擁有建業富居的55%股權，而建業富居將由本公司的共同控制實體變為本公司間接非全資附屬公司。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年1月17日的公告。

於2020年2月12日，本公司及部份本公司附屬公司與嘉耀（國際）投資有限公司（「嘉耀」）及中國平安保險海外（控股）有限公司（「平安」）訂立收購協議。據此嘉耀同意發行，且平安同意認購及支付或促使認購及支付203,000,000美元的6.875%擔保債券，而本公司及部份本公司附屬公司同意提供以受託人，德意志信託（香港）有限公司，為受益人的擔保，作為嘉耀於債券、信託契約及代理協議項下履約責任的抵押。本公司將收取相等於債券本金總額1%作為年度擔保費。截至本報告日，本公司還沒就是項交易召開股東特別大會審議。有關詳情，請參閱本公司日期為2020年2月13日的公告。

除上述者外，概無於2019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。

末期股息

董事會決議建議派發截至2019年12月31日止年度末期股息為每股31.00港仙（等值人民幣28.44分）（截至2018年12月31日止年度：14.12港仙），惟須待(i)審計程序完成後，經審核年度業績在所有重大方面與本公告所載之未經審核年度業績保持一致；及(ii)於2020年股東週年大會上獲得批准，方可作實。

截至2019年6月30日止六個月，已宣派中期股息每股15.6港仙（截至2018年6月30日止六個月：7.16港仙）。

股東週年大會

本公司將於2020年5月14日（星期四）舉行2020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2020年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2020年5月11日（星期一）至2020年5月14日（星期四）（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2020年5月8日（星期五）下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為釐定合資格取得擬派末期股息的股東身份，本公司將於2020年5月20日（星期三）暫停辦理股份過戶登記，當日不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2020年5月19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，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2019年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四的《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第E.1.2條除外。

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

獨立非執行董事兼本公司薪酬委員會主席辛羅林先生因出埠公幹無法出席2019年股東週年大會。

在彼缺席時，身兼董事會、薪酬委員會及提名委員會成員的審核委員會主席張石麟先生已出席2019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2019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2019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未經審核年度業績，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2019年12月31日止年度的未經審核綜合財務報表。

審閱未經審核年度業績

因新冠肺炎病毒爆發導致出行受限及工作暫停，本集團截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表的審核程序尚未完成。本公告所載未經審核年度業績並未根據上市規則第13.49(2)條的規定經本公司核數師協定。

刊發進一步公告、最終業績及年報

未經審核年度業績公告刊載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.jianye.com.cn。審核程序完成後，如有必要，本公司將就以下各項刊發進一步公告：(i)經本公司核數師協定的年度業績，以及與本公告所載未經審核年度業績相比的會計調整或重大差異（如有），及(ii)如以下各項發生任何調整：(a)建議就截至2019年12月31日止年度派發的末期股息，(b)有關建議末期股息的派付日期、暫停過戶登記的期間及記錄日期，及(c)2020年股東週年大會的建議召開日期、暫停過戶登記的期間及記錄日期。此外，如有其他重大進展，本公司將於必要時在審核程序完成後刊發進一步公告。本公司預期將於2020年4月30日或之前完成審核程序。本公司截至2019年12月31日止年度的年報將於適當時候刊載於該兩個網站並寄予本公司股東。

本公告所載有關年度業績的財務資料未經審核，亦未經本公司核數師協定。建議本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時審慎行事。

承董事會命
建業地產股份有限公司*
主席
胡葆森

香港，2020年3月31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1.09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、劉衛星先生、王俊先生及袁旭俊先生；非執行董事林明彥先生及李樺女士；及獨立非執行董事張石麟先生、辛羅林先生及孫煜揚博士。

* 僅供識別