

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**建業地產股份有限公司** \*  
**Central China Real Estate Limited**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

**截至2020年6月30日止六個月中期業績公告**

**財務摘要**

- 截至2020年6月30日止六個月，收益為人民幣130.19億元，較2019年同期上升43.6%。
- 期內毛利率為23.7%，較2019年同期的27.3%，下跌了3.6個百分點。
- 期內本公司權益持有人應佔溢利為人民幣7.27億元，較2019年同期上升10.5%。
- 期內淨利潤率為6.0%，較2019年同期的8.5%，下跌了2.5個百分點。
- 期內每股基本盈利為人民幣26.43分，較2019年同期上升9.8%。
- 宣佈派發截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股11.0港仙。

## 中期業績

建業地產股份有限公司\*（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈，本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至2020年6月30日止六個月的未經審核綜合業績連同2019年之相關比較數字如下：

### 綜合收益表

截至2020年6月30日止六個月－未經審核

（以人民幣列賬）

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	3	<b>13,018,858</b>	9,068,042
銷售成本	5	<b>(9,930,084)</b>	(6,593,702)
毛利		<b>3,088,774</b>	2,474,340
其他收益	4	<b>170,131</b>	124,672
其他收入淨額	4	<b>522,151</b>	597,388
銷售及市場推廣開支		<b>(907,309)</b>	(751,395)
一般及行政開支		<b>(822,815)</b>	(771,813)
貿易及其他應收款項 （包括合約資產）減值虧損	5	<b>(95,498)</b>	(61,419)
		<b>1,955,434</b>	1,611,773
融資成本	5	<b>(369,524)</b>	(230,098)
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>(2,557)</b>	(3,897)
應佔合營企業溢利減虧損		<b>(41,259)</b>	164,617
除投資物業公平值變動及所得稅前溢利		<b>1,542,094</b>	1,542,395
投資物業估值（虧損）／收益淨額		<b>(84,789)</b>	20,420
除稅前溢利	5	<b>1,457,305</b>	1,562,815
所得稅	6	<b>(671,148)</b>	(794,526)
期內溢利		<b>786,157</b>	768,289

## 綜合收益表

截至2020年6月30日止六個月－未經審核（續）

（以人民幣列賬）

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
應佔：		
本公司權益持有人	726,982	657,720
非控股權益	<u>59,175</u>	<u>110,569</u>
期內溢利	<u>786,157</u>	<u>768,289</u>
每股盈利	7	
－基本（人民幣分）	<u>26.43</u>	<u>24.08</u>
－攤薄（人民幣分）	<u>25.93</u>	<u>23.64</u>

## 綜合全面收益表

截至2020年6月30日止六個月－未經審核  
(以人民幣列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期內溢利	<u>786,157</u>	<u>768,289</u>
期內其他全面收益(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)	456	(27,640)
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	(120,184)	105,855
－產生自部分海外業務投資 淨額的貨幣項目	(99,355)	(8,070)
現金流量對沖：		
－公平值的有效部份變動	<u>—</u>	<u>5,937</u>
期內其他全面收益	<u>(219,083)</u>	<u>76,082</u>
期內全面收益總額	<u>567,074</u>	<u>844,371</u>
應佔：		
本公司權益持有人	510,927	732,564
非控股權益	<u>56,147</u>	<u>111,807</u>
期內全面收益總額	<u><u>567,074</u></u>	<u><u>844,371</u></u>

## 綜合財務狀況表

於2020年6月30日－未經審核  
(以人民幣列賬)

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		7,466,584	5,343,435
投資物業		3,151,630	3,212,830
商譽		1,045,660	—
生物資產		215,698	245,349
聯營公司權益	8	306,844	310,518
合營企業權益	9	4,382,653	9,533,912
其他金融資產		726,544	1,425,571
遞延稅項資產		579,118	412,877
		<u>17,874,731</u>	<u>20,484,492</u>
<b>流動資產</b>			
交易性證券		66,360	70,596
生物資產		42,904	42,643
存貨及其他合約成本	10	88,701,381	69,992,554
合約資產		171,909	214,828
貿易及其他應收款項	11	5,342,931	4,435,453
按金及預付款	12	16,304,181	15,146,290
可回收稅項		3,891,314	2,795,431
受限制銀行存款		6,215,084	8,077,443
現金及現金等價物		25,554,776	22,707,659
		<u>146,290,840</u>	<u>123,482,897</u>
<b>流動負債</b>			
銀行借款	13	(4,234,394)	(3,734,424)
其他借款	14	(2,333,674)	(2,437,022)
貿易及其他應付款項	15	(42,372,587)	(43,615,817)
合約負債		(68,520,768)	(52,954,902)
公司債券	17	(2,999,126)	(1,489,608)
優先票據	16	(9,855,142)	(4,857,923)
租賃負債		(46,006)	(54,268)
應付稅項		(1,288,775)	(1,153,501)
		<u>(131,650,472)</u>	<u>(110,297,465)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>14,640,368</u>	<u>13,185,432</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>32,515,099</u>	<u>33,669,924</u>

## 綜合財務狀況表

於2020年6月30日－未經審核(續)  
(以人民幣列賬)

		於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	13	(2,866,375)	(3,504,035)
其他借款	14	(1,381,075)	(850,325)
公司債券	17	–	(1,499,870)
優先票據	16	(12,651,137)	(13,117,418)
租賃負債		(523,493)	(481,508)
遞延稅項負債		(2,005,131)	(1,614,447)
		<u>(19,427,211)</u>	<u>(21,067,603)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>13,087,888</u>	<u>12,602,321</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		244,306	240,662
儲備		<u>9,354,945</u>	<u>9,477,363</u>
本公司權益持有人應佔權益總額		9,599,251	9,718,025
非控股權益		<u>3,488,637</u>	<u>2,884,296</u>
權益總額		<u>13,087,888</u>	<u>12,602,321</u>

## 附註：

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。於2020年6月30日及截至該日止六個月的本中期財務報告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。本公司主要活動為投資控股，本集團主要於中華人民共和國（「中國」）河南省從事房地產開發、物業租賃、酒店經營及提供項目管理服務。

### 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2020年8月25日獲授權刊發。

除預期將於2020年度財務報表中所反映的會計政策變動外，本中期財務報告所用會計政策與2019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2019年度財務報表發表後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。

## 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則的修訂，於本集團當前會計期間首次生效。該等修訂並無對於如何編製或於本中期財務報告呈列本集團當前或過往期間的業績及財務狀況造成重大影響。

本集團尚未應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

## 3 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：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收益		
按主要產品或服務線分類		
—銷售物業	12,364,883	8,393,660
—來自酒店經營的收益	92,495	149,166
—項目管理服務費用收益	462,048	404,296
—其他	41,954	42,413
	<u>12,961,380</u>	<u>8,989,535</u>
其他收益		
—投資物業的租金收入	38,317	49,805
—待售物業的租金收入	19,161	28,702
	<u>57,478</u>	<u>78,507</u>
	<u><u>13,018,858</u></u>	<u><u>9,068,042</u></u>



按收益確認時間分類之客戶合約收益如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>時間點</b>		
—銷售物業	7,763,374	5,152,614
—來自酒店經營的收益	92,495	149,166
—其他	41,954	42,413
	<u>7,897,823</u>	<u>5,344,193</u>
<b>時間段</b>		
—銷售物業	4,601,509	3,241,046
—項目管理服務費用收益	462,048	404,296
—投資物業的租金收入	38,317	49,805
—待售物業的租金收入	19,161	28,702
	<u>5,121,035</u>	<u>3,723,849</u>
	<u><b>13,018,858</b></u>	<u><b>9,068,042</b></u>

(b) 分部報告

(i) 報告分部據以產生收益的產品及服務

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，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，所以並無呈報地區資料。

#### 4 其他收益及其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>其他收益</b>		
利息收入	154,583	101,362
股本證券的股息收入	6,734	7,805
政府補助	3,059	14,972
其他	5,755	533
	<u>170,131</u>	<u>124,672</u>
<b>其他收入淨額</b>		
交易性證券已變現及未變現(虧損)/收益淨額	(3,782)	13,882
存貨撇減	(289,411)	(14,074)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(2,228)	(7,868)
視作出售及出售合營企業收益淨額	894,029	689,361
視作出售及出售附屬公司收益/(虧損)淨額	21,439	(40,054)
視作出售聯營公司收益淨額	8,399	–
外匯虧損淨額	(23,768)	(31,174)
其他	(82,527)	(12,685)
	<u>522,151</u>	<u>597,388</u>

## 5 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	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行借款及其他借款的利息	1,338,450	973,419
租賃負債的利息	21,752	13,380
公平值變動不計入損益的金融負債的總利息開支	1,360,202	986,799
客戶預付款應計利息	1,398,281	735,268
減：已於開發中物業資本化的利息開支	(2,303,675)	(1,408,482)
	454,808	313,585
衍生工具的公平值變動淨值	(85,284)	(83,487)
	<b>369,524</b>	<b>230,098</b>
<b>(b) 其他項目</b>		
攤銷	–	10,448
折舊費用		
—自有物業、廠房及設備	126,601	117,517
—使用權資產	29,836	13,680
貿易及其他應收款項(包括合約資產)減值虧損	95,498	61,419
已售物業成本	9,755,390	6,458,494
足球俱樂部的廣告及推廣開支	225,000	200,983

## 6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅	515,134	79,506
中國土地增值稅	210,950	97,342
預扣稅	50,000	40,000
	<u>776,084</u>	<u>216,848</u>
	-----	-----
<b>遞延稅項</b>		
中國企業所得稅	(129,281)	423,368
中國土地增值稅	24,345	154,310
	<u>(104,936)</u>	<u>577,678</u>
	-----	-----
	<u>671,148</u>	<u>794,526</u>
	=====	=====

- (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」）估計應課稅溢利按各自適用稅率（遵照中國相關的所得稅規則及規例釐定）而計算。

中國附屬公司須按實際稅項法繳稅，按該期間的估計應課稅溢利的25%（2019年：25%）的稅率繳付企業所得稅。

**(d) 土地增值稅（「土地增值稅」）**

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土地增值額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土地增值稅。

**(e) 預扣稅**

本公司於香港的附屬公司（「香港附屬公司」）須就中國附屬公司於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。

## **7 每股盈利**

**(a) 每股基本盈利**

計算每股基本盈利乃基於本公司普通權益持有人應佔溢利人民幣726,982,000元（2019年：人民幣657,720,000元）及本中期已發行普通股的加權平均數2,750,284,882股（2019年：2,731,415,985股）。

(b) 每股攤薄盈利

基於本公司普通權益持有人應佔溢利人民幣726,982,000元(2019年:人民幣657,720,000元)及普通股的加權平均數2,803,809,403股(2019年:2,781,838,316股)計算每股攤薄盈利。

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	<u>726,982</u>	<u>657,720</u>

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
於6月30日的普通股加權平均數	2,750,284,882	2,731,415,985
視作根據本公司購股權計劃發行普通股的影響	<u>53,524,521</u>	<u>50,422,331</u>
於6月30日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,803,809,403</u>	<u>2,781,838,316</u>

## 8 聯營公司權益

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
應佔資產淨值	243,312	249,149
應收聯營公司款項	63,532	61,369
	<u>306,844</u>	<u>310,518</u>

## 9 合營企業權益

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
應佔資產淨值	1,363,563	2,467,155
應收合營企業款項	3,019,090	7,066,757
	<u>4,382,653</u>	<u>9,533,912</u>

### (a) 視作在多次收購中出售合營企業

於截至2020年6月30日止六個月，本集團與各合營企業訂立股權轉讓協議，以收購額外股權。於完成上述交易後，該等合營企業成為本集團的附屬公司。

通過重新計量本集團過往於該等合營企業持有的股權在收購日的公平值，期內，視作出售該等實體的收益淨額人民幣894,029,000元於損益確認。

### (b) 應收合營企業款項

應收合營企業款項人民幣874,389,000元（2019年12月31日：人民幣796,209,000元）為按年利率10%至12%計息、無抵押及無固定還款期。應收合營企業款項餘額為無抵押、免息及無固定還款期。該等款項預期將於超過一年後收回。

## 10 存貨及其他合約成本

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
<b>存貨</b>		
持作未來開發及在建待售物業	<b>80,204,914</b>	65,235,041
持作待售的已竣工物業	<b>8,255,228</b>	4,523,557
其他	<b>13,738</b>	14,246
	<b>88,473,880</b>	69,772,844
<b>其他合約成本</b>	<b>227,501</b>	219,710
	<b>88,701,381</b>	69,992,554

於2020年6月30日，人民幣3,585,203,000元的本集團存貨（2019年12月31日：人民幣3,373,648,000元）用於合營企業借款的抵押擔保。



## 11 貿易及其他應收款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
應收賬款及應收票據，扣除損失準備	210,148	76,287
其他應收賬款	1,681,132	1,279,804
應收合營企業款項	139,503	139,876
應收聯營公司款項	2,619	3,080
應收由最終控股股東控制的實體之款項	73,892	35,268
應收關聯方款項	45,067	–
應收由最終控股股東近親共同控制的實體之款項	3,278	1,365
應收非控股權益款項	3,045,411	2,705,953
應收一家合營企業款項	–	100,000
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量的金融資產	5,201,050	4,341,633
衍生金融工具		
– 優先票據所附的贖回認購期權	64,177	31,790
– 遠期外匯合約及期權合約	48,748	62,030
– 利率掉期合約	28,956	–
	<hr/>	<hr/>
	<b>5,342,931</b>	<b>4,435,453</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

應收合營企業及非控股權益款項為無抵押、免息且並無固定還款期限。

應收最終控股股東控制的實體之款項主要指應收河南弘道商務信息諮詢有限公司（「河南弘道」）及嘉耀（國際）投資有限公司（「嘉耀國際」）（附註20(c)）以及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。應收建業新生活的款項為免息、無抵押及須按合約條款結付。

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。

(a) 賬齡分析

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

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1個月內	111,342	50,698
1個月至3個月	66,292	5,204
3個月至6個月	14,129	3,360
6個月至12個月	1,572	8,882
1年以上	16,813	8,143
	<u>210,148</u>	<u>76,287</u>

應收賬款及應收票據在開發票時到期。

## 12 按金及預付款

於2020年6月30日，結餘包括作開發用途之租賃土地按金及預付款人民幣11,952,534,000元（2019年12月31日：人民幣10,274,453,000元），於登記土地的擁有權權益後將會轉撥至存貨。

### 13 銀行借款

(a) 於2020年6月30日，銀行借款的到期日如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	<u>4,234,394</u>	<u>3,734,424</u>
1年後但2年內	1,783,750	2,273,910
2年後但5年內	631,250	758,750
5年後	<u>451,375</u>	<u>471,375</u>
	<u>2,866,375</u>	<u>3,504,035</u>
	<u>7,100,769</u>	<u>7,238,459</u>

(b) 於2020年6月30日，銀行借款的抵押情況如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	5,566,548	4,865,783
— 無抵押	<u>1,534,221</u>	<u>2,372,676</u>
	<u>7,100,769</u>	<u>7,238,459</u>

(c) 於2020年6月30日，有抵押銀行借款以本集團附屬公司的股權及其他資產作抵押，詳情如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
待售物業	6,692,889	5,862,338
物業、廠房及設備	837,388	839,401
投資物業	343,189	343,189
於一家合營企業的權益	—	16,000
受限制銀行存款	707,950	697,620
	<u>8,581,416</u>	<u>7,758,548</u>

## 14 其他借款

(a) 於2020年6月30日，其他借款的到期日如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	2,333,674	2,437,022
1年後但2年內	1,381,075	850,325
	<u>3,714,749</u>	<u>3,287,347</u>

(b) 於2020年6月30日，其他借款的抵押情況如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	2,979,449	2,530,545
— 無抵押	735,300	756,802
	<u>3,714,749</u>	<u>3,287,347</u>

(c) 於2020年6月30日，有抵押其他借款以本集團附屬公司權益及其他資產作抵押，詳情如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
待售物業	2,450,078	2,783,273
物業、廠房及設備	—	49,082
投資物業	—	218,336
	<u>2,450,078</u>	<u>3,050,691</u>

## 15 貿易及其他應付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	23,422,922	21,296,417
其他應付賬款及應計費用	8,752,830	7,899,149
應付合營企業款項	3,861,922	6,979,796
應付聯營公司款項	200,601	709,593
應付由最終控股股東控制的實體的款項	1,102,805	567,352
應付非控股權益款項	4,995,647	6,143,374
	<u>42,336,727</u>	<u>43,595,681</u>
按攤銷成本計量的金融負債		
衍生金融工具：		
— 外匯匯率掉期合約	—	9,228
— 外匯遠期合約及期權合約	—	10,908
	<u>—</u>	<u>20,136</u>
已發出的財務擔保	35,860	—
	<u>42,372,587</u>	<u>43,615,817</u>

應付合營企業及聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

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款項人民幣649,231,000元(2019年：人民幣474,237,000元)及應付筑友智造科技產業集團有限公司連同其附屬公司款項人民幣97,432,000元(2019年：人民幣93,115,000元)，有關款項為免息、無抵押及根據合約條款償還，此外，應付嘉耀國際無抵押款項為人民幣356,142,000元(2019年：無)，按年利率6.875%計息。

應付非控股權益款項包括人民幣162,191,000元(2019年：人民幣524,461,000元)，為無抵押、按年利率6%–12%(2019年：6%–20%)計息及須於一年內償還。其餘應付非控股權益款項為無抵押、免息及無固定還款期。

預期將於一年後確認為收入的已發出財務擔保金額為人民幣13,274,000元(2019年：人民幣零元)。

**(a) 賬齡分析**

於報告期末，根據發票日期貿易應付賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1個月內	10,069,057	9,359,338
1個月至3個月	6,200,864	5,398,255
3個月至6個月	2,667,820	2,357,186
6個月至12個月	1,607,604	1,547,284
12個月以上	2,877,577	2,634,354
	<b>23,422,922</b>	<b>21,296,417</b>

## 16 優先票據

優先票據負債部分：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
2020年到期3.86億美元	2,745,252	2,686,810
2020年到期1.5億新加坡元	–	774,599
2020年到期2億美元	–	1,396,514
2021年到期3億美元	2,136,727	2,092,144
2021年到期2億美元	1,418,774	1,389,840
2021年到期2億美元	1,401,630	1,367,312
2021年到期3億美元	2,131,552	2,087,360
2021年到期1億美元	707,229	690,307
2021年到期3億美元	2,134,382	–
2022年到期3億美元	2,099,610	2,051,867
2023年到期4億美元	2,814,871	–
2023年到期3億美元	2,105,581	2,060,769
2023年到期2億美元	1,406,780	1,377,819
2024年到期2億美元	1,403,891	–
	<b>22,506,279</b>	<b>17,975,341</b>
指：		
– 流動	9,855,142	4,857,923
– 非流動	12,651,137	13,117,418
	<b>22,506,279</b>	<b>17,975,341</b>

截至2020年6月30日止六個月，本公司悉數贖回未償還的於2020年到期本金金額為200,000,000美元及150,000,000新加坡元的優先票據，贖回價為100%本金金額加應計尚未償還利息，以及已發行且於2024年到期的本金金額為200,000,000美元、於2021年到期的本金金額為300,000,000美元及於2023年到期的本金金額為400,000,000美元優先票據。

## 17 公司債券

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
期／年初	2,989,478	2,996,760
贖回	-	(2,771,609)
轉售淨收益	-	1,271,417
發行所得款項淨額	-	1,488,000
利息及交易成本攤銷	9,648	4,910
	<u>2,999,126</u>	<u>2,989,478</u>
指：		
－流動	2,999,126	1,489,608
－非流動	-	1,499,870
	<u>2,999,126</u>	<u>2,989,478</u>

## 18 股息

中期期間應付權益持有人的股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中期期間後宣派的中期股息每股普通股11.0港仙 (相等於人民幣10.1分) (2019年中期：15.6港仙 (相等於人民幣14.0分))	<u>279,157</u>	<u>382,798</u>

於報告期末，中期股息並未確認為負債。



## 19 承擔

於2020年6月30日，並無於中期財務報告內撥備的未履行資本承擔

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
有關物業開發的資本承擔		
— 已授權但尚未撥備	34,513,464	49,306,769
— 已訂約	<u>40,913,047</u>	<u>25,865,751</u>
	<u><b>75,426,511</b></u>	<u><b>75,172,520</b></u>

## 20 財務擔保

### (a) 就向本集團、合營企業及聯營公司物業買家提供按揭貸款向金融機構作出擔保

本集團、合營企業及聯營公司就若干銀行向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、合營企業及聯營公司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、合營企業及聯營公司的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發所購置物業的個別產權證時屆滿。於2020年6月30日，為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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019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	49,816,512	37,561,304
— 合營企業及聯營公司（本集團應佔部分）	<u>1,013,511</u>	<u>4,821,070</u>
	<u><b>50,830,023</b></u>	<u><b>42,382,374</b></u>

由於本集團、合營企業及聯營公司並未為該等買家申請個別產權證，並可接收並出售相關物業業權，以抵銷本集團、合營企業及聯營公司向銀行支付的任何款項，故董事認為本集團、合營企業及聯營公司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、合營企業及聯營公司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、合營企業及聯營公司所擔保的未償還按揭貸款。

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

本集團於2020年6月30日就合營企業及聯營公司的銀行借款及其他借款人民幣8,990,176,000元（2019年12月31日：人民幣10,046,993,000元）提供擔保。本集團密切監察該等合營企業及聯營公司相關借款的還款進度。於報告期末，董事認為本集團不大可能因該等擔保而面臨申索。

**(c) 向河南弘道及嘉耀國際提供擔保**

於2019年12月24日及2020年5月7日，本集團訂立兩項安排，分別就河南弘道五年期人民幣500,000,000元的銀行貸款及嘉耀國際203,000,000美元的已發行債券向由胡葆森先生控制的實體河南弘道及嘉耀國際提供擔保，前者年度擔保費用為未償還本金的1%，而後者於2021年到期，年度擔保費用為債券本金的1.5%。

截至2020年6月30日止六個月，財務擔保收入人民幣5,755,000元已確認。

## 21 報告期後非調整事項

- (a) 於2020年7月13日，本公司已按預先釐定的贖回價格贖回於2021年到期的本金為300,000,000美元、票面利率為8.75%的未償還優先票據。
- (b) 於2020年8月6日，本公司發行了於2024年到期的本金為300,000,000美元的優先票據，年利率為7.25%，須每半年支付利息。詳情於本公司刊發的相關公告內披露。
- (c) 於報告期末後，本公司董事會已派發中期股息。進一步詳情披露於附註18。

## 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2020年6月30日止六個月之合同銷售金額錄得增長，達人民幣429.51億元，同比增長約為8.5%，其中重資產的合同銷售金額為人民幣300.16億元，同比增長約為8.5%；輕資產的合同銷售金額為人民幣129.35億元，同比增長約為8.4%。由於合同銷售增長和銷售回款理想，本集團於2020年6月30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317.70億元。

於2020年6月30日，淨借貸總額約為人民幣100.58億元，淨借貸比率約為76.9%。本集團堅持審慎財務原則，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。

本集團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。截至2020年6月30日止六個月本集團有房地產交付項目達30個，比2019年同期少1個，而本集團截至2020年6月30日止六個月的在建項目為174個，與2019年同期相比增加47個，因此交付確認與按完工進度確認的房產收入上升。截至2020年6月30日止六個月本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣7.27億元，同比增長約為10.5%。

截至2020年6月30日，本公司累計完成209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2,930萬平方米。輕資產項目合約於截至2020年6月30日止六個月為本集團帶來約為人民幣4.62億元的收入，同比增長約為14.3%。

於2020年6月30日，本公司物業銷售未結轉金額約為人民幣762.73億元，其對應毛利約為人民幣151.89億元，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166.37億元，其對應毛利約為人民幣34.19億元。

除物業銷售外，本集團亦致力擴展酒店、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：**我們的收益由截至2019年6月30日止六個月約人民幣90.68億元上升43.6%至2020年同期約人民幣130.19億元，主要由於本期結轉面積及其平均售價都比去年同期有所上升所致。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由截至2019年6月30日止六個月約人民幣83.94億元上升47.3%至2020年同期約人民幣123.65億元，此乃由於已售面積由截至2019年6月30日止六個月的1,376,219平方米上升29.5%至2020年同期的1,782,725平方米，而平均售價（不包括地庫車位）則從截至2019年6月30日止六個月每平方米人民幣5,747元上升11.2%至2020年同期每平方米人民幣6,389元。
- **租金收入：**物業租賃收入由截至2019年6月30日止六個月約人民幣0.79億元下降26.8%至2020年同期約人民幣0.57億元，主要由於本集團商場及商業大廈對受到疫情影響的租戶寬減租金所致。

- **來自酒店經營的收入：**酒店經營收入由截至2019年6月30日止六個月約人民幣1.49億元下降38.0%至2020年同期約人民幣0.92億元，主要由於受疫情影響，各河南著名旅遊城市的旅遊較2019年同期疲弱。
- **項目管理服務收入：**項目管理服務收入來自本集團為輕資產項目提供的營運管理服務。該收入於截至2020年6月30日止六個月約為人民幣4.62億元，與截至2019年6月30日止六個月約為人民幣4.04億元相比，上升14.3%。主要由於項目快速增加所致。

**銷售成本：**我們的銷售成本由截至2019年6月30日止六個月約人民幣65.94億元上升50.6%至2020年同期約人民幣99.30億元。銷售成本上升的原因為上述的已售物業面積增加所致。

**毛利：**本集團的毛利由截至2019年6月30日止六個月約人民幣24.74億元上升24.8%至2020年同期約人民幣30.89億元；截至2020年6月30日止六個月的毛利率23.7%較2019年同期的27.3%下降了3.6個百分點，主要由於1)車位銷售的毛利率，由去年同期的約51.7%下降至本期的約32.6%；2)本期在部分城市採用銷售去庫存策略以刺激各項目銷售，收窄整體銷售提價空間。

**其他收益：**其他收益由截至2019年6月30日止六個月約人民幣1.25億元上升36.5%至2020年同期約人民幣1.70億元，主要由於利息收入增加所致。

**其他收入淨額：**其他收入淨額由截至2019年6月30日止六個月約人民幣5.97億元下降12.6%至2020年同期約人民幣5.22億元，主要由於存貨撇減增加約人民幣2.75億元；但部分被視作出售及出售合營企業收益淨額增加約人民幣2.05億元所抵消。

**銷售及市場推廣開支：**銷售及市場推廣開支由截至2019年6月30日止六個月約人民幣7.51億元上升20.7%至2020年同期約人民幣9.07億元，主要由於本期的合同銷售金額和營業收入上升，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) 員工成本增加約人民幣0.58億元；2) 廣告宣傳增加約人民幣0.53億元；3) 體育事業宣傳費增加約人民幣0.24億元；及4) 諮詢費增加約人民幣0.17億元。

**一般及行政開支：**一般及行政開支由截至2019年6月30日止六個月約人民幣7.72億元上升6.6%至2020年同期約人民幣8.23億元，主要由於1) 物業、廠房及設備與使用權資產折舊增加約人民幣0.25億元；及2) 其他相關稅費增加約人民幣0.21億元。

**貿易及其他應收款項(包括合約資產)減值虧損：**貿易及其他應收款項(包括合約資產)減值虧損於截至2019年6月30日止六個月約人民幣0.61億元上升55.5%至2020年同期約人民幣0.95億元，主要由於期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：**融資成本由截至2019年6月30日止六個月約人民幣2.30億元上升60.6%至2020年同期約人民幣3.70億元。主要由於借貸利息支出增加所致。

**應佔聯營公司溢利減虧損：**應佔聯營公司虧損由截至2019年6月30日止六個月約人民幣0.04億元下降34.4%至2020年同期約人民幣0.03億元，主要由於部分還處於開發初期階段的聯營公司運營漸趨穩定所致。

**應佔合營企業溢利減虧損：**應佔合營企業溢利減虧損由截至2019年6月30日止六個月約人民幣1.65億元收益下降125.1%至2020年同期約人民幣0.41億元虧損，主要由於部分合營項目未達到銷售結轉條件，導致合營企業虧損。

**投資物業估值虧損／收益淨額：**本集團於截至2020年6月30日止六個月錄得投資物業估值虧損淨額約人民幣0.85億元，主要原因為鄭州建業五棟大樓及洛陽凱旋廣場等商業大廈租金下降，投資物業估值因而下降。

**所得稅：**所得稅主要包括企業所得稅及土地增值稅。本集團的所得稅由截至2019年6月30日止六個月約人民幣7.95億元下降15.5%至2020年同期約人民幣6.71億元。主要由於期內存貨撇減對應的遞延稅項資產增加及投資物業評估對應的遞延稅項負債減少，導致期內所得稅費用下降。

**期內溢利：**基於以上所述，截至2020年6月30日止六個月的溢利約人民幣7.86億元，較2019年同期約人民幣7.68億元上升2.3%。

**財務資源及運用：**於2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣255.55億元（2019年12月31日：約人民幣227.08億元）。報告期後，本公司宣佈就截至2020年6月30日止六個月的應佔溢利向本公司的股東派發中期股息合共約人民幣2.79億元（2019年6月30日：約人民幣3.83億元）。



## 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。期內，我們已經成功發行3筆本金合共9億美元優先票據。於2020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2020年	於2019年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
<b>銀行借款</b>		
一年內	<b>4,234,394</b>	3,734,424
一年以上但未超過兩年	<b>1,783,750</b>	2,273,910
兩年以上但未超過五年	<b>631,250</b>	758,750
超過五年	<b>451,375</b>	471,375
	<b>7,100,769</b>	7,238,459
<b>其他借款</b>		
一年內	<b>2,333,674</b>	2,437,022
一年以上但未超過兩年	<b>1,381,075</b>	850,325
	<b>3,714,749</b>	3,287,347
<b>公司債券</b>		
一年內	<b>2,999,126</b>	1,489,608
一年以上但未超過兩年	<b>–</b>	1,499,870
	<b>2,999,126</b>	2,989,478

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
還款年期	人民幣千元	人民幣千元
<b>優先票據</b>		
一年內	9,855,142	4,857,923
一年以上但未超過兩年	2,820,404	7,626,964
兩年以上但未超過五年	9,830,733	5,490,454
	<u>22,506,279</u>	<u>17,975,341</u>
<b>借貸總額</b>	<u><b>36,320,923</b></u>	<u><b>31,490,625</b></u>
<b>減：</b>		
現金及現金等價物	(25,554,776)	(22,707,659)
用作銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款	<u>(707,950)</u>	<u>(697,620)</u>
<b>淨借貸</b>	<u><b>10,058,197</b></u>	<u><b>8,085,346</b></u>
<b>權益總額</b>	<u><b>13,087,888</b></u>	<u><b>12,602,321</b></u>
<b>淨借貸比率(%)</b>	<u><b>76.9%</b></u>	<u><b>64.2%</b></u>

**資產抵押：**於2020年6月30日，我們已抵押賬面總值約人民幣110.31億元（2019年12月31日：約人民幣108.09億元）的受限制銀行存款、已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、廠房及設備及於合營企業的權益，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們亦抵押賬面總值約人民幣35.85億元（2019年12月31日：約人民幣33.74億元）的待售物業作為合營企業貸款的抵押。

**或然負債：**我們於2020年6月30日就銀行向購買本集團、合營企業及其聯營公司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508.30億元（2019年12月31日：約人民幣423.82億元）的擔保。我們亦於2020年6月30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89.90億元（2019年12月31日：約人民幣100.47億元）的擔保。

**資本承擔：**於2020年6月30日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本集團附屬公司，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣409.13億元（2019年12月31日：約人民幣258.66億元），而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支和資本投資約為人民幣345.13億元（2019年12月31日：約人民幣493.07億元）。

**匯率風險：**我們的業務主要以人民幣經營。我們的資產大部分以人民幣計值。於2020年6月30日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款；及(ii)以美元計值的優先票據。我們面對以非人民幣計值的未來商業交易及已確認的資產及負債產生的外匯風險。考慮本集團的主要收入來源為人民幣，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，並透過外匯遠期合約把7億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。

## 一、市場和公司運營回顧

### 1、宏觀形勢

2020年上半年，面對新冠肺炎疫情帶來的嚴峻考驗和複雜多變的國內外環境，在以習近平同志為核心的黨中央堅強領導下，全國上下統籌推進疫情防控和經濟社會發展各項工作，紮實做好「六穩」工作，全面落實「六保」任務，國內疫情防控形勢持續好轉，復工復產復商復市加快推進，上半年我國經濟先降後升，二季度經濟增長由負轉正，主要指標恢復性增長，經濟運行穩步復甦，基本民生保障有力，市場預期總體向好，社會發展大局穩定。上半年國內生產總值人民幣456,614億元，同比下降1.6%。

上半年，河南省以習近平總書記重要講話和指示批示精神為根本遵循，統籌推進疫情防控和經濟社會發展工作，狠抓各項政策舉措落實落地，復工復產復商復市有力推進，生產需求逐步改善，經濟運行逐步向好的發展態勢不斷拓展，全省主要經濟指標增速穩步回升。上半年河南省生產總值人民幣25,608億元，同比下降0.3%，高於全國1.3個百分點。

## 2 · 房地產市場

2020年上半年，為了充分釋放國內消費潛能，新型城鎮化與區域發展戰略推進力度加大，土地審批權的下放、完善生產要素的市場化配置以及加快老舊小區改造等，釋放房地產行業中長期利好。在「六穩」「六保」背景下，針對房地產調控方向，中央仍堅持「房住不炒」總基調，房地產領域監管依然從嚴，地方政府短期為應對新冠疫情帶來的影響，多地從供需兩端出台房地產扶持政策，因城施策更加靈活，但仍堅守「限購」「限貸」等政策底線，需求端從放寬人口落戶、降低人才引進門檻、加大購房補貼等方面落實。

2020年上半年，中國商品房銷售面積69,404萬平方米，同比下降8.4%；商品房銷售額人民幣66,895億元，同比下降5.4%；全國房地產開發投資人民幣62,780億元，同比增長1.9%。

河南省積極推進疫情復工與經濟社會發展，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，堅持因城施策，落實城市主體責任，新型城鎮化建設不斷加速，城市空間日趨拉大，不斷推動建立完善房地產平穩健康發展的長效機制。2020年上半年，河南省商品房銷售面積5,447萬平方米，同比下降5.2%；商品房銷售額人民幣3,536億元，下降4.0%。房地產開發投資人民幣3,346億元，同比增長2.6%。

## 二、市場展望

### 1. 宏觀經濟方面

2020年下半年，在國內疫情得到基本控制的前提下，我國經濟存在逐季向好預期，但由於輸入型病例導致疫情反覆、國際貿易受阻、中美摩擦加劇，仍需警惕多種不確定性帶來的風險，整體經濟增長壓力仍較大；國內金融環境將繼續保持相對寬鬆，流動性合理充裕，為經濟恢復發展提供更加有利的資金需求。生產者價格指數(PPI)通脹或會出現反彈，而消費者物價指數(CPI)通脹則預計仍將維持在低位。考慮到經濟增長仍在恢復以及就業壓力，預計下半年政策基調仍將維持平穩。貨幣與信貸規模的增加以及大規模的財政支持將繼續助推下半年的經濟增長。

上半年，河南省經濟逐步克服疫情帶來的不利影響，經濟運行逐步向好。下半年，預計河南省將把統籌推進常態化疫情防控和經濟社會發展貫通起來，紮實做好「六穩」工作，全面落實「六保」任務，確保各項政策舉措落地見效，維護經濟發展和社會穩定大局。

## 2. 房地產市場展望

2020年下半年，「房住不炒」仍將是調控的主基調，不將房地產作為短期刺激經濟的手段，各地方政府將切實落實「因城施策」，確保市場平穩發展。儘管金融環境穩健寬鬆，但房地產金融監管依舊較嚴，房企融資環境改善空間有限。基於經濟運行情況、中央樓市調控決心等因素，預計下半年全國房地產市場將呈現「市場規模調整，房價以穩為主，新開工穩中有升，投資較快增長」的格局。房價不具備持續全面上漲的基礎；且隨需求逐步釋放及政策利好邊際效應減弱，需求逐步回歸理性，項目去化壓力將逐步顯現。

2020年上半年，河南省多維度支持、防範和化解房地產市場風險，進一步拉大城市框架，出台人才補貼政策，加快經濟要素流動。同時，加大投資力度，助力鄭州中心城市建設及鄭州、洛陽兩大城市圈建設。鄭州土地市場受疫情影響，供求同比雙降，土地成交價格仍然堅挺。2020年下半年，在維穩總基調下，行業政策放鬆的可能性不大。地方政府有望從「因城施策」及「保市場主體」出發，在土地出讓以及房地產交易環節方面給予更大力度的支持。

## 房地產銷售情況

本公司積極促進房地產銷售，銷售業績穩步增長。截至2020年6月30日，本公司實現合同銷售金額約人民幣429.51億元，合同銷售面積約587.77萬平方米；其中重資產合同銷售金額約為人民幣300.16億元，重資產合約銷售面積約為368.74萬平方米，同比分別增長8.5%和-3.6%。按合同金額計算，本公司截至2020年6月30日在河南省市場佔有率為12.0%，其中重資產佔有率為8.5%。

城市	合約銷售金額 (人民幣百萬元)			合約銷售面積 (千平方米)		
	2020年	2019年	變動	2020年	2019年	變動
	上半年	上半年		上半年	上半年	
鄭州	<b>9,053</b>	4,959	83%	<b>538</b>	426	26%
開封	<b>429</b>	362	18%	<b>86</b>	59	45%
洛陽	<b>2,493</b>	3,641	-32%	<b>298</b>	407	-27%
平頂山	<b>1,140</b>	946	21%	<b>190</b>	174	9%
安陽	<b>1,721</b>	1,275	35%	<b>260</b>	194	34%
鶴壁	<b>632</b>	34	1756%	<b>91</b>	8	1080%
新鄉	<b>1,687</b>	2,921	-42%	<b>261</b>	399	-35%
焦作	<b>758</b>	852	-11%	<b>128</b>	135	-6%
濮陽	<b>1,039</b>	1,733	-40%	<b>164</b>	308	-47%
許昌	<b>1,170</b>	940	24%	<b>186</b>	119	56%
漯河	<b>491</b>	498	-1%	<b>77</b>	64	20%
三門峽	<b>581</b>	185	214%	<b>102</b>	28	263%
商丘	<b>2,314</b>	1,679	38%	<b>349</b>	201	74%
周口	<b>1,261</b>	3,112	-59%	<b>199</b>	558	-64%
駐馬店	<b>1,691</b>	2,356	-28%	<b>291</b>	433	-33%
南陽	<b>1,366</b>	1,035	32%	<b>171</b>	130	32%
信陽	<b>1,018</b>	400	155%	<b>156</b>	71	120%
濟源	<b>1,019</b>	733	39%	<b>135</b>	111	22%
海南	<b>154</b>	-	-	<b>8</b>	-	-
合計	<b>30,016</b>	27,660	9%	<b>3,687</b>	3,824	-4%



## 房地產開工項目情況

報告期內，本公司共有45個項目動工建設，新開工面積455.2萬平方米，較去年同期下降37%。本公司堅持以銷定產，確保供銷存匹配，根據客戶分佈及預計銷售情況進行開工管理，有助於進一步提升本公司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	主要產品類型	上半年 開工面積 (平方米)
鄭州	滎陽公園里一期	住宅	178,264
鄭州	新密春天里一期	住宅	74,639
鄭州	君鄰大院	住宅	132,015
鄭州	鄭州富居花園口安置區(惠花新城)	住宅	157,083
開封	蘭考百城天地一期	住宅	95,609
開封	開封建業碧桂園-天璽一期	住宅	145,728
洛陽	洛陽定鼎府配套小學	住宅	27,035
洛陽	洛陽貳號城邦五期	住宅	51,234
洛陽	伊川龍府一期	住宅	94,436
洛陽	洛陽大城小院一期	住宅	74,472
洛陽	洛陽大城小院二期	住宅	74,032
平頂山	平頂山十八城五期	商業	29,900
平頂山	平頂山平西尊府一期	住宅	104,477
平頂山	平頂山光明府一期	住宅	138,374
安陽	安陽建業城三期	住宅	88,565
安陽	湯陰公園里一期	住宅	22,709
安陽	安陽通和府一期	住宅	32,811
鶴壁	淇縣建業城	住宅	139,140
新鄉	新鄉世和府一期	住宅	8,845
新鄉	輝縣共城東望一期	住宅	32,192
新鄉	封丘建業城(公園里)	住宅	47,328
焦作	武陟星天地二期	住宅	39,869

城市	項目名稱	主要產品類型	上半年 開工面積 (平方米)
濮陽	濮陽龍城一期	住宅	108,451
濮陽	濮陽濮園	住宅	103,647
許昌	鄆陵生態新城三期二批	住宅	98,489
許昌	長葛桂園新苑二期	住宅	83,617
許昌	許昌心怡苑一期	住宅	265,417
漯河	漯河丹江府一期	住宅	80,081
三門峽	三門峽尊府二期	住宅	62,007
商丘	商丘未來城一期	住宅	114,172
商丘	商丘新築一期	住宅	101,755
商丘	夏邑建業城一期	住宅	183,254
商丘	睢縣上和院	住宅	108,649
周口	周口世和府二期	住宅	227,463
周口	淮陽百城天地	住宅	58,159
周口	周口山水湖城一期	住宅	276,463
周口	鹿邑明道城二期	商業	17,524
駐馬店	駐馬店濱河瓏府一期	住宅	139,231
駐馬店	新蔡百城天地二期	住宅	6,883
南陽	南陽公園里二期	住宅	42,781
信陽	息縣建業新城一期	住宅	111,825
信陽	信陽府一期	住宅	193,474
信陽	潢川黃國府一期	住宅	173,542
信陽	固始未來城一期	住宅	142,146
濟源	濟源壹號城邦天璽	住宅	64,094
	合計		<u>4,551,881</u>

## 房地產在建項目

截至2020年6月30日，本公司在建項目174個，其中位於鄭州23個，河南省其他城市共151個，在建項目建築面積約為3,247.6萬平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
鄭州	登封嵩岳府	住宅	463,683
鄭州	鞏義百城天地	住宅	37,775
鄭州	鞏義春天里	住宅	313,751
鄭州	鞏義世和府	住宅	160,870
鄭州	金融島	商業	838,863
鄭州	滎陽公園里	住宅	178,264
鄭州	新密春天里	住宅	74,639
鄭州	新密壹號城邦	住宅	81,159
鄭州	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	鄭州君鄰大院	住宅	132,015
鄭州	建業·橙園	住宅	446,928
鄭州	鄭州尚悅廣場	商業	230,205
鄭州	鄭州尚悅居	住宅	164,355
鄭州	鄭州五龍新城	住宅	317,086
鄭州	鄭州盛悅府	住宅	221,557
鄭州	鄭州富居花園口安置區(惠花新城)	住宅	157,083
鄭州	鄭州建業泰宏國際城	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	住宅	134,829
鄭州	鄭州建業旭輝正榮首府	住宅	52,735

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	蘭考紅天地	商業	140,462
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	住宅	177,333
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	543,230
洛陽	洛陽貳號城邦	住宅	355,320
洛陽	洛陽科技城	住宅	284,614
洛陽	洛陽尊府	住宅	190,036
洛陽	伊川龍府	住宅	94,436
洛陽	洛陽大城小院	住宅	148,505
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	204,662
平頂山	汝州桂園	住宅	169,869
平頂山	平頂山尊府	住宅	104,477
平頂山	平頂山光明府	住宅	138,374
平頂山	舞鋼百城天地	住宅	29,496
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	244,905
平頂山	舞鋼建業碧桂園翡翠郡	住宅	80,973
安陽	安陽桂園	住宅	320,720
安陽	安陽建業城	住宅	225,173
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	205,752
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	251,813
安陽	湯陰森林半島	住宅	152,594

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
安陽	湯陰公園里	住宅	143,968
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
鶴壁	淇縣建業城	住宅	139,140
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	578,153
新鄉	新鄉春天里	住宅	126,134
新鄉	新鄉聯盟新城	住宅	127,100
新鄉	新鄉壹號城邦	住宅	24,622
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	630,563
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	209,951
新鄉	封丘公園里	住宅	47,328
焦作	博愛春天里	住宅	271,673
焦作	焦作春天里	住宅	143,438
焦作	焦作公園里	住宅	94,011
焦作	焦作世和府	住宅	128,215
焦作	溫縣春天里	住宅	119,468
焦作	武陟星天地	住宅	137,061
濮陽	濮陽建業新城	住宅	271,054
濮陽	濮陽世和府	住宅	315,393
濮陽	濮陽通和府	住宅	167,083
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	149,180
濮陽	濮陽龍城	住宅	108,451

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
許昌	鄢陵生態新城	住宅	186,582
許昌	許昌世和府	住宅	103,085
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	18,207
許昌	長葛森之苑生態城	住宅	125,019
許昌	長葛桂園新苑	住宅	213,089
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	許昌心怡苑	住宅	265,417
漯河	漯河桂園	住宅	258,138
漯河	漯河西城森林半島	住宅	264,610
漯河	漯河花園里	住宅	172,443
漯河	臨穎森林半島	住宅	97,891
漯河	漯河丹江府	住宅	80,081
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	14,420
三門峽	三門峽尊府	住宅	137,870
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	商丘未來城	住宅	114,172
商丘	商丘新築	住宅	101,755
商丘	夏邑建業城	住宅	183,254
商丘	虞城山水湖城	住宅	159,207
商丘	睢縣上和院	住宅	108,649

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
商丘	民權幸福里	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	48,380
周口	鹿邑建業城	住宅	112,982
周口	鹿邑明道城	住宅	17,524
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
周口	西華公園里	住宅	87,318
周口	西華箕城上院	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	374,410
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	周口山水湖城	住宅	276,463
周口	淮陽百城天地	住宅	100,554
駐馬店	平輿建業城	住宅	69,171
駐馬店	平輿公園里	住宅	122,145
駐馬店	汝南建業城	住宅	240,009
駐馬店	遂平森林半島	住宅	149,601
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	59,987
駐馬店	正陽建業城	住宅	147,140
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	34,312
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	265,150

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
駐馬店	駐馬店尊府	住宅	151,330
駐馬店	新蔡桂園	住宅	144,237
駐馬店	駐馬店濱河瓏府	住宅	139,231
南陽	方城建業碧桂園-御龍灣	住宅	119,469
南陽	南陽十里湖山	住宅	79,456
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	99,388
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	220,495
信陽	淮濱桂園	住宅	115,371
信陽	息縣建業新城	住宅	111,825
信陽	信陽府	住宅	193,474
信陽	潢川黃國府	住宅	173,542
信陽	固始未來城	住宅	142,146
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	1,234
濟源	濟源壹號城邦天璽	住宅	64,094
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	19,965
	合計		<u><u>32,476,366</u></u>



## 房地產交付項目

截至2020年6月30日，本公司共有30個項目交付，建築面積約為219.2萬平方米。

城市	項目名稱	主要產品類型	交付面積 (平方米)
鄭州	鞏義百城天地	住宅	16,056
鄭州	鞏義春天里二期	住宅	122,200
鄭州	鄭州旭輝—正榮首府一期	住宅	168,572
開封	開封菊香里二期	住宅	11,633
平頂山	平頂山十八城三期	住宅	90,886
平頂山	舞鋼森林半島三期	住宅	4,020
新鄉	比華利莊園二期	住宅	100,918
新鄉	新鄉壹號城邦四期	住宅	47,369
新鄉	新鄉聯盟新城三期	住宅	13,087
焦作	焦作春天里一期	住宅	34,892
焦作	焦作世和府一期	住宅	82,368
濮陽	濮陽世和府一期	住宅	191,482
濮陽	濮陽建業新城三期	住宅	12,961
濮陽	濮陽通和府一期	住宅	129,907
許昌	長葛春天里二期	住宅	82,915
許昌	許昌世和府二期	住宅	93,985
漯河	漯河西城半島二期	住宅	97,940
三門峽	三門峽新區森林半島二期	住宅	76,907
周口	淮陽建業城一期	住宅	158,136
周口	周口世和府一期	住宅	59,745
周口	鹿邑建業城七八期	住宅	115,550
駐馬店	遂平森林半島五期	住宅	84,761

城市	項目名稱	主要產品類型	交付面積 (平方米)
駐馬店	正陽建業城一期	住宅	39,871
駐馬店	汝南建業城一期	住宅	85,662
駐馬店	新蔡百城天地二期	住宅	39,002
駐馬店	平輿建業城	住宅	16,023
駐馬店	駐馬店西湖莊園	住宅	106,878
南陽	南陽壹號城邦二期	住宅	91,175
信陽	信陽建業城一期	住宅	11,195
濟源	濟源壹號城邦北苑	住宅	6,370
	合計		<u>2,192,466</u>

### 酒店情況簡介

河南建業至尊酒店管理有限公司，是建業住宅集團（中國）有限公司投資註冊的全資子公司，主要負責建業集團所有酒店項目的品牌管理、設計管理、工程管理、開業籌備及運營管理。目前，建業集團已與萬豪、洲際、雅高等多個國際知名酒店管理集團達成戰略合作關係，合作運營5家高端酒店項目。其中，鄭州建業艾美酒店、開封建業鉑爾曼酒店、南陽建業森林半島假日酒店、漯河建業福朋喜來登酒店、上街建業雅樂軒酒店，已分別於2011至2015年間陸續開業。建業自有品牌的鄆陵建業花滿地溫泉酒店、鄭州建業天築國際公寓、許昌神垕古鎮•建業星捨（一期）也於2018年至2019年間相繼開業。自有品牌酒店平頂山酒店項目、駐馬店酒店項目、只有•劇場酒店、許昌神垕古鎮•建業星捨（二期）、信陽雞公山•建業星捨均在建設過程中。目前建業酒店總投資額已達人民幣44.2億元。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14家。

## 鄭州建業艾美酒店

鄭州建業艾美酒店是中原地區首家聚焦藝術、設計與文化的國際品牌酒店，毗鄰鄭東新區和亞洲最大火車站－鄭州東站，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，別緻的設計和品牌概念呈現出與眾不同的鄭州建業艾美酒店。

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

地址：鄭州市中州大道1188號（鄭汴路與中州大道交叉西北角）

電話：0371-55998888

## 上街建業雅樂軒酒店

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

酒店共16層，擁有172間時尚、清新、妙趣的雅樂軒樂窩客房，其中包含8間豪華樂窩套房和2間無障礙樂窩客房。9英尺高的天花板，茸茸的夢香之床，Wi-Fi無線網絡服務，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.....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，1,000平方米的大宴會廳為本地和國際公司提供宴會服務，無線網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10分鐘左右車程，驅車90分鐘即可抵達鄭州新鄭國際機場。

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

地址：漯河市郟城區嵩山路西支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口西北角，佔地面積32,929.8平方米。

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

地址：鄭州市康寧街58號9號樓

電話：0371-65686888

### *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化店鎮，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 Tepakum聯袂打造，酒店於2018年3月28日正式營業。

地址：河南省許昌市鄆陵陳化店鎮花都大道北側

電話：0374-7968888

### *許昌神垕古鎮•建業星捨*

神垕建業星捨客棧位於禹州市西南神垕古鎮，佔地總建築面積約1,700平方米。一期建築面積佔地1,300平方米，有24間客房。其中2間VIP套房、10間親子大床房、8間商務標間，配套餐廳、書吧等設施。

二期建築佔地面積400平方米，4間商務大床房，2間商務套房，配有茶室、會客廳。

建業神垕星捨客棧，仿古傳統民居設計風格，還原中國傳統「院落」建築精髓，滿足人們對田園、靜雅、淳樸生活的嚮往和追求。一朝暢遊古鎮，一日夢迴千年，星捨客棧是您逐夢暢遊的理想之選。

地址：河南省許昌市禹州神垕鎮東環路

電話：0374-8616999

### *信陽雞公山·建業星捨*

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

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

地址：信陽雞公山風景區中正防空洞廣場旁

### *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已於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2020年6月30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、建業中原文化小鎮之櫻桃溝足球小鎮等項目。2020年1月2日，在上海舉辦的中國文旅行業最具影響力的專業獎項——龍雀獎評比中，建業文旅獲最具成長性文旅企業獎。



建業·華誼兄弟電影小鎮項目，是本公司與華誼兄弟（天津）實景娛樂有限公司（華誼兄弟）的戰略合作項目。項目位於鄭州國際文化創意產業園，總用地規模約600畝，項目以電影場景為形、以歷史文化和城市記憶為魂，是集電影場景遊覽、電影文化展示、電影互動遊樂、民俗和非遺體驗、大型系列演出、特色餐飲、主題客棧等於一體的電影文化體驗地。

該項目首期兩街區佔地163.2畝於2019年9月21日盛大首映，投入運營，市場反響強烈。項目成長為中原地區首屈一指的網紅打卡聖地，先後受到中央電視台、新華社、「學習強國」等中央媒體多次專題報道，社會各界給予多方好評。為配合疫情防控，2020年1月24日至3月27日期間項目閉園，重新開園後，隨著疫情防控形勢好轉，市場熱度不減。2020上半年接待遊客52萬人次，經營收入近人民幣7,000萬元。2020年5月9日電影小鎮獲第九屆中國旅遊投資艾蒂亞獎最佳旅遊小鎮獎。同年5月18日該項目吸引國內王牌綜藝浙江衛視《奔跑吧》專程到現場錄製節目，並於6月19日衛視首播時獲得全網綜藝收視第一。

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，目前劇場主體施工已完成。

洛陽正平坊是本公司打造的大型文旅綜合體項目。項目位於「十三朝古都」河南省洛陽市。目前此項目正在積極推進中。

建業·艾米1895項目是本公司與艾米江蘇數字電影文化發展有限公司共同打造的電影主題文化休閒空間。項目將科技與文化、電影與藝術、時尚與休閒相結合，集觀影空間、演藝空間、文創空間、閱讀空間、科技空間於一體，以「專屬、定制」為產品特色，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2020年6月30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。受疫情影響，根據國家電影總局通知要求，2020年1月24日全國影院暫停營業，上半年項目影院按要求未營業。

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。項目地理優勢顯著，周邊旅遊資源豐富，緊鄰我公司投資建設的長達兩公里的御河，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。

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

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

#### **4. 綠色基地**

建業綠色基地是建業現代農業項目建設和運營的主體。截至報告期末，本公司已建成並運營綠色基地三座：鄆陵建業綠色基地、鶴壁建業綠色基地、伊川建業綠色基地；試運營綠色基地一座：周口建業綠色基地；在建綠色基地一座：武陟建業綠色基地。

## 鄢陵建業綠色基地

鄢陵建業綠色基地位於許昌市鄢陵縣，距離鄭州市區不足100公里，佔地面積5,000餘畝，項目主要建設有3,000畝優質綠化苗木、智能聯動玻璃溫室、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。

2020年上半年，鄢陵建業綠色基地共接待參訪人員6千餘人次，接待對象包括省市各級領導及國內相關領域專家學者、研學團體、建業業主、君鄰會會員等。

2020年2月15日央視新聞《共同戰「疫」》選用鄢陵基地為案例進行新媒體直播，相關素材於2月17日在央視《新聞聯播》播出；鑒於在疫情期間的突出表現，2020年3月25日，鄢陵建業綠色基地受到中共許昌市委組織部通報表揚；2020年6月，鄢陵建業綠色基地榮獲「雙強六好非公企業黨組織」榮譽稱號。

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

鶴壁建業綠色基地建設有限公司成立於2015年，位於鶴壁市城鄉一體化示範區富春江路東段，佔地面積4,450畝。基地建設有3,500畝優質綠化苗木、13棟智能聯動溫室以及包括東部花海景觀區、淇水碧玉湖、五彩花田、迎賓草坪等在內的430餘畝景觀區，以及陳砦花卉鶴壁交易中心、建業大食堂、綜合展廳、花卉培育中心等，致力於打造集「設施高效、休閒觀光、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項目。

2020年上半年，鶴壁建業綠色基地接待參訪團隊共計54場次、3,374餘人，包括政府領導、集團領導、建業業主、社會團體和學校學生等。

2020年上半年，鶴壁建業綠色基地先後榮獲「河南省農民工返鄉創業示範園區」、「河南省疫情防控重點保障企業」、「鶴壁市城鄉一體化示範區項目建設先進單位」、「鶴壁市城鄉一體化示範區古城辦事處項目突出貢獻獎」、「鶴壁市中小學社會實踐教育基地稱號」等榮譽稱號。

### 伊川建業綠色基地

伊川建業綠色基地位於洛陽市伊川縣江左鎮張瑤村北部，佔地面積約6,725畝，計劃總投資人民幣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「設施高效、休閒觀光、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。

截至報告期末，已完成一期現代農業示範區建設，建設完成1.1萬平方米高標準智能溫室、植物工廠、菌類窯洞、16.3公里園區道路、200畝滴管田、7萬方灌溉蓄水溢流壩等一批高標準農業設施。雅集濱水餐廳、窯洞體驗民居、森林谷自然餐吧、萌寵樂園、兒童遊樂場、果蔬採摘體驗園、林下休閒區等休閒娛樂設施建成並投入使用。

2020年5月1日伊川建業綠色基地開園迎客，上半年共接待各級領導視察20餘次，配合組織各項活動66場次約4,000餘人，共計接待遊客30,000餘人次。

伊川建業綠色基地先後獲評「2020年河南省重點建設項目」、「2020年洛陽市溝域經濟示範區項目」、「2020年洛陽市文旅重點項目」、「洛陽市研學旅行示範基地」、「伊川縣見習就業基地」等榮譽稱號。

#### 周口建業綠色基地

周口建業綠色基地位於周口市東新區許灣鄉許灣村老運河兩岸，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、老運河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。

截至2020年6月30日，周口建業綠色基地建設進度如下：(1)辦公住宿區約6千平方米，已投入使用；(2)智能聯棟溫室3.6萬平方米（其中荷蘭小西紅柿、荷蘭紅掌生產區1萬平方米已投入使用，5千平方米科技農業種植體驗館正在施工中、5千平方米企業展廳正在施工中、5千平方米會展中心正在施工中，以上三項工作預計本年8月底完工）；(3)核心景觀示範區20萬平方米，已完成投入使用；(4)2萬平方米童樂谷（原體育公園）已完成招商並投入運營；(5)60畝體驗農業示範園完成升級改造並投入運營；(6)5千平方米建業大食堂已對外開放並運營良好；(7)一期老運河河道清淤完成40%，河道雛形已經呈現；(8)濱河古街兩岸土方回填完成；(9)首批住宅用地地表平整完成；(10)濱河古街、康養社區一期概念設計方案完成，正在進行深化設計；(11)項目整體規劃方案完成報批；(12)完成1,500畝精品苗木種植。

周口綠色基地已於2020年4月5日正式對外開放，大食堂也同時營業。截至2020年6月30日累計接待遊客達40萬人次，綠色基地自媒體瀏覽量達1,258萬次；據統計，工作日每天遊客在5,000人次左右，節假日每天遊客在1萬人次以上。目前周口綠色基地已成為周口及周邊居民休閒娛樂、餐飲招待的「網紅打卡聖地」；據不完全統計，周口綠色基地基地的輻射範圍已達商丘、許昌、開封、駐馬店、漯河、平頂山、阜陽、亳州等地，對河南省內居民的吸引力不斷擴大。



### 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、田園風情酒店、高端住宅、現代農業綜合示範區、建業大食堂等。

截止2020年6月30日，武陟建業綠色基地的建設進度為：(1)四方城外立面裝飾施工完成；(2)建業大食堂已裝修完成，具備運營條件；(3)啟動區景觀整體完成90%；(4)智能溫室土建主體結構施工完成，玻璃安裝完成；裝修隊伍已進場，砂石、瓷磚材料正在倒運；設備整體安裝完成約55%；(5)進口紅掌鮮切花合同已簽訂，正在育苗；(6)4A景區創建資料已提交申請，配套設施正在完善。

### 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2050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、原鄉文化體驗、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、循環農業示範、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2020年6月30日，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，依托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、共享、共贏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。

2020年上半年，根據本集團戰略部署，中原建業持續開拓省外市場，陸續接到約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2020年6月30日，共跟蹤省外項目約30個，已簽約項目約5個，重點跟蹤項目約15個，其中中原文化小鎮形態的意向項目約2個，住宅類項目約10個。

2020年上半年，本公司新簽約輕資產項目超40個，項目合計規劃計容建築面積約535萬平方米，銷售金額達人民幣約130億元。開發模式的多樣實踐，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。

截至2020年6月30日，累計簽約輕資產項目約209個，合計規劃計容建築面積約2,930萬平方米。中原建業負責持續制定、優化規範性管理標準和協定，完善人才培養計劃、合作夥伴選擇和評價機制以及產品服務品質監控機制，搭建資源整合和共用平台。

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的盈利能力。

### 三、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121.1萬平方米，新增儲備建築面積約365.5萬平方米。截至2020年6月30日，本公司擁有土地儲備建築面積約5,265萬平方米，其中權益建築面積約4,031萬平方米。

## 1. 招拍掛土地

2020年1月2日，本集團在河南自然資源交易網網上掛牌交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.70億元成功競得位於封丘縣建國路東、東風路北，編號2019-15號宗地土地使用權。2019-15號宗地面積38,898平方米，控制性詳細規劃容積率為1.94。

2020年1月6日，本集團在淇縣自然資源局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.93億元成功競得位於淇縣主城區鶴淇大道西側、緯二路南側、經四路東側、規劃支路北側，編號淇地出2019-42號宗地土地使用權。淇地出2019-42號宗地面積54,344平方米，控制性詳細規劃容積率為2.10。

2020年5月20日，本集團在鶴壁市自然資源和規劃局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣5.86億元成功競得位於鶴壁市城鄉一體化示範區富春江路與濱河路交匯處，編號HT2020-3、HT2020-4、HT2020-5三宗地土地使用權。HT2020-3、HT2020-4、HT2020-5宗地面積分別為88,551、92,198、102,721平方米，控制性詳細規劃容積率分別為為1.60、1.50、1.80。

2020年6月5日，本集團在登封市自然資源和規劃局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.96億元成功競得位於登封市陽城路以東、蠓子山以西，編號登政出[2020]10號宗地土地使用權。登政出[2020]10號宗地面積23,983平方米，控制性詳細規劃容積率為2.00。

2020年6月24日，本集團在周口市自然資源和規劃局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣3.69億元成功競得位於周口市開元大道南側，八一路西側、五一路東側，編號ZK2020-39、ZK2020-40兩宗地土地使用權。ZK2020-39、ZK2020-40面積分別為58,215、61,140平方米，控制性詳細規劃容積率均為2.93。

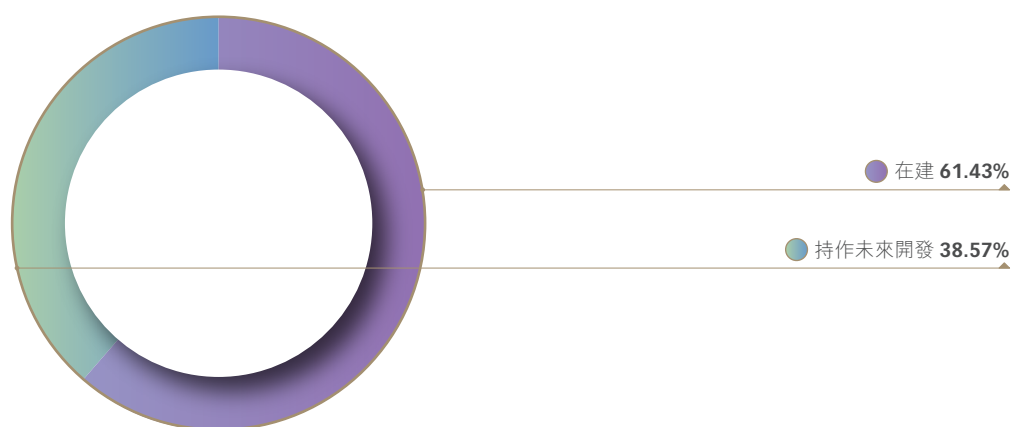
## 2、股權合作

截至2020年6月30日，本集團通過股權合作獲取位於洛陽、周口、駐馬店、商丘、安陽等地市土地合計13宗，土地總面積690,714平方米。

## 3、土地儲備分佈

### (1) 本公司土地儲備開發狀態分佈

截至2020年6月30日，本公司土地儲備開發狀態分佈如下表：



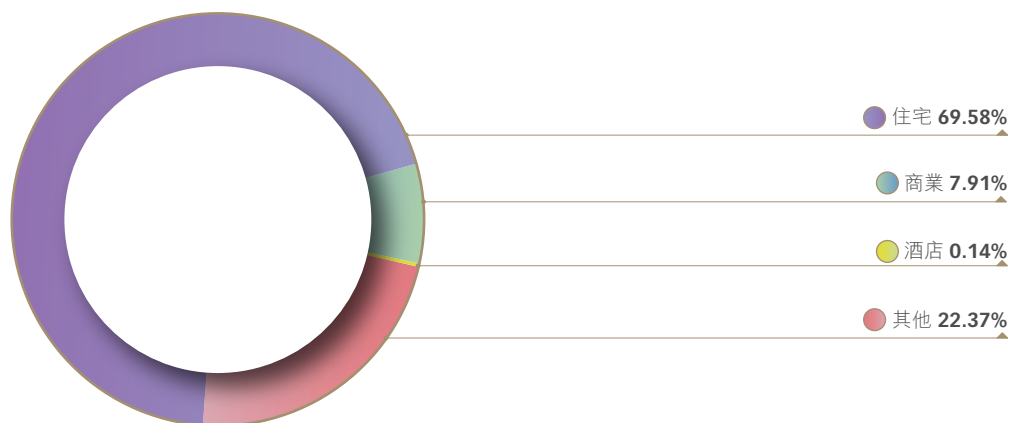
(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈

截至2020年6月30日，本公司土地儲備土地證辦理狀況見下表：



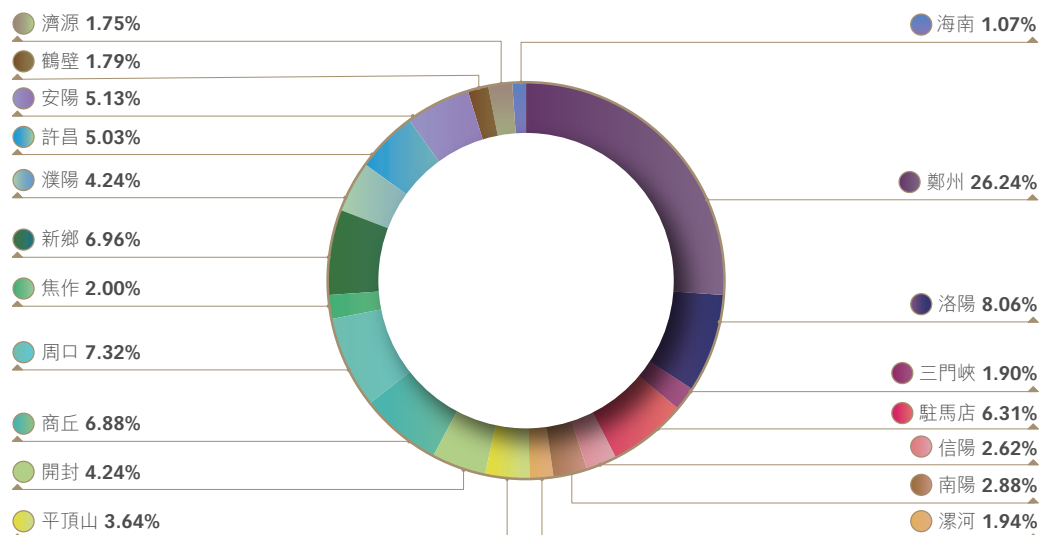
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈

截至2020年6月30日，本公司土地儲備按照物業類型分佈見下表：



#### (4) 本公司土地儲備按城市分佈

截至2020年6月30日，本公司各城市土地儲備見下表：



## 產品研發

### 1. 產品研發與系列化、標準化、產業化

本公司一直秉承產品系列化、標準化、住宅產業化的發展戰略，在此戰略指導下，建業產品研發創新再次發力，對前四代產品總結展望基礎上，以五代產品核心IP為頂層設計理念，驅動住宅產品線全維度升級，實現產品的全面迭代，綜合提升建業產品力。

本公司第五代產品J-LIFE5提出造物精神、復興審美的核心理念，結合造物之極、造美之極的主題分別打造產業化、科技化、定制化、風格化四大核心能力。同時，以「讓河南人民都過上好生活」為使命，基於四大核心能力，持續以人為本，尋找更新的生活方式，在中原特色中塑造生活獨特性、在健康趨勢中升維更多新主張、在便捷智能中提升生活細膩度、在文化傳承中重現中原歷史風華，實現對產品及生活的思考和對客戶的承諾。

五代產品頂層設計以「2+3+X」產品架構為抓手，以產品定位研究為指導，2條高端產品線塑造建業產品IP，3條中高端產品線實現省域化產品覆蓋，X條特色類型產品滿足不同業態產品發展。目前新產品線已在南陽建業新築、濮陽龍城、安陽建業城三期、駐馬店建業濱河瓏府、周口山水湖城等多個項目落地應用。特色類型產品已完成「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。其中「建業中原文化特色小鎮」系列產品已在周口綠色基地等項目指導應用。

## 2. 定制化設計

依托北龍湖君鄰大院項目開創定制化設計模式的先河。君鄰大院定制模式的核心理念是一切以客戶的需求為出發點，通過多輪次與業主面對面，一對一交流溝通，形成君鄰大院定制設計標準及流程。以戶型設計、建築風格、景觀設計、配套設施、裝飾風格、裝修標準、物業服務等定制內容為依托，打造滿足新時代人民對美好生活需求的居住產品。建業定制化產品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。本公司在北龍湖君鄰大院基礎上對定制模式不斷創新，實現鄢陵君鄰大院產品定制模式升級。

## 3. 成品房

成品房研發依托於建業集團強大的集合力及多年深耕的戰略前瞻性，打造「最懂中原人的產品」。產品設計依托收納系統同步升級，以「模塊化+精細化」設計，創造「更能裝」的魔變收納體系。通過深入調研分析當地文化及客群需求，為業主提供更人性化的高品質住宅，以匠心與真心進一步升溫家的溫度。目前完成北龍湖君鄰大院、鄭州藍海鄭風、鄭州花園里、鄭州港區雲境、鄭州建業河畔洋房項目設計或落地。



## 客戶服務及客戶關係

公司歷經28年積澱和探索發展，伴隨著內外部優質資源的不斷整合，「建業+」幸福生態系統不斷豐富創新；通過提供個性化、定制化、差異化的服務與產品，為河南人民營造全新的生活方式及幸福生活體驗。

報告期內，面對複雜的行業形勢及外部環境，公司堅持以「充分地估計、動態地計劃、創新地工作、靈活地應對」為指導思想，以客戶滿意度為中心，圍繞「控風險、保交房、優服務」三大主題，夯實基礎、創新服務，持續提升產品和服務品質。疫情期間開通抗擊疫情綠色通道，協同物業提供暖心代購、跑腿服務，並設立專屬報修通道，快速解決客戶問題；創新編製《客戶滿意度提升指導手冊》，為各區域滿意度提升提供指導；固化風控操作流程，發佈《風險預控操作手冊》，促進風控精細化管理；總結提煉歷年典型案例，推出《琢玉案例精選合集》，基於客戶視角重新審視我們的產品和服務，規避類似問題重複發生；優化交付評估體系，建立「6-4-2-1」三級預警制，將交付工作前置化，從客戶視角嚴把交付品質；同時通過創新開展「煥新計劃」、組織線上客戶拜訪、設立總經理接待日、持續開展琢玉行動等貼心服務，不斷提升客戶體驗，促進客戶滿意度持續提升。

## 開工計劃

2020年下半年，本公司計劃共有71個項目動工建設，建築面積約為846.1萬平方米。

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
鄭州	新鄭藍海鄭風(百力匯)	住宅	471,308
鄭州	鄭州君鄰大院	住宅	20,000
鄭州	登封嵩岳府	住宅	50,700
鄭州	鄭州橙園	住宅	190,995
鄭州	鞏義世和府	住宅	109,967
鄭州	鄭西聯盟	住宅	198,748
鄭州	鄭州擬獲取項目	住宅	111,111
鄭州	鄭州櫻桃溝	住宅	165,634
鄭州	鄭州新築	住宅	167,060
鄭州	鄭州河畔洋房	住宅	114,952
開封	開封泰和府	住宅	22,164
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	253,744
洛陽	洛陽貳號城邦	住宅	160,321
洛陽	洛陽中州府	住宅	350,844
洛陽	洛陽濱河瓏府	住宅	110,508
洛陽	洛陽龍城東望	住宅	65,847
洛陽	伊川龍府	住宅	86,338
洛陽	欒川鸞州府一期	住宅	175,610
洛陽	洛陽擬獲取項目	住宅	410,000
平頂山	平頂山十八城	住宅	40,631
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	83,900
平頂山	汝州桂園	住宅	88,494
安陽	安陽建業城	住宅	97,209
安陽	林州建業城	住宅	179,220
安陽	安陽君鄰大院	住宅	85,811
安陽	安陽中信地塊	住宅	111,896
鶴壁	鶴壁通和府	住宅	95,252

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
鶴壁	鶴壁綠色基地	住宅	214,410
新鄉	新鄉聯盟新城	住宅	194,914
新鄉	輝縣共城東望	住宅	104,123
新鄉	封丘建業城(公園里)	住宅	43,517
新鄉	新鄉市定國湖地塊	住宅	137,706
焦作	武陟擬獲取項目	住宅	199,920
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	33,226
濮陽	濮陽七村整合項目	住宅	225,000
許昌	襄城百城天地	住宅	40,500
許昌	長葛森林半島(森源生態城)	住宅	34,633
許昌	長葛桂園新苑	住宅	8,041
許昌	禹州大城小院	住宅	60,755
許昌	許昌君鄰大院	住宅	54,549
漯河	漯河桂園	住宅	63,548
漯河	漯河花園里	住宅	112,842
漯河	臨穎森林半島	住宅	97,668
三門峽	三門峽尊府	住宅	91,980
商丘	虞城山水湖城	住宅	248,438
商丘	商丘新築	住宅	50,175
商丘	夏邑建業城	住宅	30,052
商丘	商丘市區擬獲取項目	住宅	79,025
商丘	商丘縣級擬獲取項目1	住宅	88,042
商丘	商丘縣級擬獲取項目2	住宅	157,804
商丘	商丘悅瓏府	住宅	150,920
周口	周口擬獲取項目	住宅	563,400
周口	周口置地廣場	住宅	133,217
周口	周口大城小院	住宅	23,269
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	137,296
駐馬店	西平春天里	住宅	13,554

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
駐馬店	平輿公園里	住宅	20,173
駐馬店	新蔡桂園	住宅	50,418
駐馬店	駐馬店春天里北地塊	住宅	330,100
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	80,000
南陽	南陽十里湖山	住宅	19,612
南陽	南陽龍悅城	住宅	57,392
南陽	南陽新築	住宅	51,595
南陽	方城御龍灣一期	住宅	9,233
信陽	信陽建業城	住宅	163,411
信陽	息縣建業新城	住宅	41,237
信陽	商城項目	住宅	65,329
濟源	濟源擬獲取項目	住宅	42,800
海南	澄邁中和家園	住宅	55,228
海南	儋州君鄰大院	住宅	27,607
海南	東方市東方嘉園	住宅	35,762
	合計		<u>8,460,685</u>

2020年下半年，本公司計劃共有60個項目交付，建築面積約為514.9萬平方米。

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
鄭州	鄭州花園里	住宅	49,681
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	104,807
鄭州	鞏義春天里	住宅	83,630
鄭州	登封嵩岳府	住宅	195,429
鄭州	鄭州國際城	住宅	112,932
鄭州	鄭州五龍新城	住宅	10,346
鄭州	鄭州尚悅居	住宅	112,099
開封	開封花園里	住宅	66,586
開封	杞縣花園里	住宅	77,580
開封	蘭考紅天地	商業	12,832
洛陽	洛陽科技城	住宅	127,721
洛陽	洛陽貳號城邦	住宅	86,302
平頂山	平頂山十八城	住宅	26,240
平頂山	平頂山春天里	住宅	94,404
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	18,573
平頂山	汝州桂園	住宅	129,227
安陽	安陽桂園	住宅	183,139
安陽	安陽壹號城邦	住宅	140,609
安陽	安陽世和府	住宅	121,894
安陽	湯陰森林半島	住宅	129,997
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	198,751
新鄉	比華利莊園	住宅	110,669
新鄉	新鄉世和府	住宅	112,861
新鄉	新鄉春天里	住宅	90,546
新鄉	輝縣春天里	住宅	147,140
焦作	焦作公園里	住宅	63,756
焦作	焦作春天里	住宅	54,752
焦作	溫縣春天里	住宅	101,522
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	106,516
濮陽	濮陽世和府	住宅	158,938

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
濮陽	濮陽建業新城	住宅	142,270
濮陽	濮陽通和府	住宅	56,728
許昌	鄆陵生態新城	住宅	30,330
許昌	長葛森林半島(森源生態城)	住宅	61,255
漯河	漯河桂園	住宅	81,255
漯河	漯河西城森林半島	住宅	32,632
三門峽	三門峽尊府	住宅	56,761
三門峽	三門峽建業城	住宅	98,561
商丘	商丘公園里	住宅	160,460
商丘	商丘天築	住宅	53,114
商丘	商丘幸福里	住宅	127,247
商丘	商丘花園里	住宅	56,031
周口	周口世和府	住宅	94,799
周口	周口建業城	住宅	115,593
周口	西華箕城上院	住宅	169,823
周口	扶溝建業新城	住宅	88,825
周口	西華公園里	住宅	18,361
周口	項城建業城	住宅	54,441
周口	商水陽城上院	住宅	24,948
周口	太康建業城	住宅	59,828
駐馬店	駐馬店十八城	住宅	89,580
駐馬店	遂平森林半島	住宅	96,789
駐馬店	西平森林半島	住宅	99,776
駐馬店	正陽建業城	住宅	5,296
駐馬店	汝南建業城	住宅	73,270
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	6,872
南陽	南陽十里湖山	住宅	50,793
南陽	鄧州公園里	住宅	43,760
信陽	固始建業城	住宅	69,095
濟源	濟源壹號城邦北苑	住宅	1,234
	合計		<u>5,149,206</u>

## 2020年上半年度風險管理及內部控制報告

### 一、概述

根據香港聯交所修訂《企業管治法則》及《企業管治報告》的相關規定和董事會審批通過的《建業地產股份有限公司風險管理制度》的工作要求，公司風險管理部門按照年度工作計劃有序開展風險管理與內部控制建設工作，嚴格做好風險識別、分析、評估、預警和應對工作，整體上較好的完成了2020年上半年度工作，努力發揮風險管理和內部控制的作用，有效促進企業經營效益的提升，降低經營目標實現的不確定性。

### 二、風險管理與內部控制體系建設現狀

#### (一) 風險管理原則

公司風險管理工作的開展應遵循以下原則：一是戰略導向原則，以公司發展戰略為導向，從戰略目標出發，為實現戰略目標服務；二是預防為主原則，把風險管理向業務工作的前端推進，加強風險的事前防範及系統化管理；三是重要性原則，風險管理工作的重點是識別、評估並管理對公司發展有重大影響的風險，並以合理成本取得最佳效益。

#### (二) 風險管理架構

根據公司風險管理與內部控制實際情況，公司明確劃分了董事會、審核委員會、管理層和內部審計等機構，負責風險管理和內部控制系統的建立、實施、評估和有效性評價。

為更好地做好風險管理和內部控制工作，公司專門成立風險管理和內部控制領導小組，開展組織工作。公司總部配置3名專職內控人員，負責統籌具體執行工作，大區內每個城市公司分別設置1名專職內控人員（大區共計12名內控人員），負責風險管理與內部控制系統建設的執行工作。

### **(三) 風險管理程序**

風險管理和內部控制小組負責組織公司各區域開展主要業務風險的識別、評估、預警和應對工作，並將執行情況向風險管理與內部控制領導小組匯報。按照工作要求每月對風險控制點進行梳理，並及時更新內控評價模板，2020年上半年已對人力、成本、財務、客服、營銷及工程六個領域的內控評價模板進行更新和優化。

### **(四) 風險管理評價範圍及方式**

2020年上半年重點關注風險業務主要包含財務風險（利潤達成風險、應收賬款風險）、運營風險（經營計劃達成風險、投資開發計劃達成風險）、投資風險（土地儲備風險）、投訴風險（客戶滿意度達成風險）、工程質量風險和特定專項計劃風險（投資收益達成風險、結轉風險）。風險管理及內控部控制評價方式主要分為區域自我評價及區域間交叉互評兩種方式。



## (五) 2020年上半年風險管理與內部控制建設成果

### 1. 更新、修訂內控評價模板，貫徹執行各項管理制度、操作指引

上半年組織人力、成本、財務、客服、營銷及工程六個專業序列更新、修訂內控評價模板，修訂後審批執行的內控評價模板共計170項控制，其中102項關鍵控制，68項一般控制，有效涵蓋所屬專業序列的業務控制點，確保各項管理制度、操作指引有效執行。

### 2. 組織開展各大區上半年度內控自評及交叉互評工作

上半年度各大區已全部按時完成內控自評工作，地產總部組織完成了財務、資金、成本、客服、營銷、採購及工程七個序列的交叉互評工作。同時，針對內控評價中出現的問題，大區層面已按照制度流程和操作規範及時查漏補缺，彌補缺陷。

### 3. 開展內控專業知識培訓

根據內控體系建設計劃，風險管理與內部控制小組在內控專業人員培養方面持續進行培訓實施，2020年上半年組織了主題為「業務循環中的內部控制」專業培訓，針對業務循環中的管控精要、實際工作中的控制難題，結合大量融會貫通控制活動及方法的經典案例，提升企業內部內控專員的風險管理水平。

### 三、2020年下半年風險管理與內部控制提升計劃

- (一) 根據工作要求，逐步完善風險管理與內部控制體系；
- (二) 組織各區域內控自評及交叉互評工作；
- (三) 結合內控評價工作成果及公司制度規範更新情況，修訂和完善內控評價模板；
- (四) 組織開展內控專業知識與技能培訓，培養全員風險防範意識。

#### 一、截止2020年6月30日僱員情況分析

2020年6月30日，本集團聘用4,134名僱員，半年度離職率為8.8%。按年齡、學歷及專業劃分的僱員數目載列如下：

##### 按年齡劃分

##### 年齡

20-30	1,940
	(其中16-19歲 20人)
31-40	1,803
41-50	321
51-60	63
61及以上	7
總計	<u>4,134</u>

## 按學歷劃分

### 學歷

碩士及以上	449
學士	2,613
大專	811
中學或以下	<u>261</u>
總計	<u><u>4,134</u></u>

## 按專業劃分

### 專業

財務及成本	597
工程	821
管理	328
設計	282
投資、前期	154
銷售、市場及客服	745
行政	398
其他	<u>809</u>
總計	<u><u>4,134</u></u>

## 二、薪酬政策

為促進公司內部良性競爭並最大限度激勵員工的潛能，公司進一步優化現行薪酬激勵體系，建立以業績為導向的管理理念和薪酬激勵機制，根據員工業績評價結果決定其收入水平、薪酬調整及職位調動等。公司整體薪酬體系亦會參考市場薪酬水平定期進行梳理，以保證薪酬的外部競爭性和內部公平性，為保有和吸納優秀人才提供保證。

此外，公司製定和實施有利於企業可持續發展的人力資源政策，秉持企業「職業精神、專業素養」的人才觀，將職業道德和專業能力作為選拔和聘用員工的重要標準，切實加強員工培訓和繼續教育，不斷提升員工素質。同時，公司亦十分重視員工個人職業發展，會依據員工專長及能力協助其規劃職業發展方向，為員工提供廣泛的職業通道與發展機會，培養並保留關鍵崗位人才，以促進組織能力持續提升。

## 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2020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E.1.2條除外。

**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2020年股東週年大會。

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

在彼等缺席時，其他董事會成員王俊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2020年股東週年大會，並於會上回應提問。

## 上市發行人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2020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2020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。

## 2019年12月31日後的變動

本集團的財務狀況或與本公司截至2019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2020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

董事會宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息（「中期股息」）每股11.0港仙（截至2019年6月30日止六個月：每股15.6港仙）。

中期股息將於2020年9月25日（星期五）或前後派付予2020年9月16日（星期三）名列本公司股東名冊的本公司股東。

## 暫停辦理股份登記

為釐定股東獲派中期股息的資格，本公司將於2020年9月16日（星期三）暫停辦理股份過戶手續。為符合資格收取中期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2020年9月15日（星期二）下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。中期股息將於2020年9月25日（星期五）或前後派付。

## 於聯交所網站和本公司網站公佈中期業績

本中期業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.jianye.com.cn>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。本公司截至2020年6月30日止六個月中期報告將於適當時候寄發予股東及刊登於上述網站。

承董事會命  
建業地產股份有限公司\*  
主席  
胡葆森

香港，2020年8月25日

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

\* 僅供識別