

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



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

(股份代號：0832)

**截至2023年6月30日止六個月中期業績公告**

**財務摘要**

- 截至2023年6月30日止六個月，收益為約人民幣80.74億元，較2022同期增加10.6%。
- 期內毛利為約人民幣10.56億元，較2022同期增加90.5%。
- 期內毛利率為13.1%，較2022同期的7.6%增加5.5個百分點。
- 期內本公司權益股東應佔虧損為約人民幣11.92億元，較2022同期減少78.7%。
- 期內虧損為約人民幣11.69億元，較2022同期減少80.3%。
- 期內每股基本虧損為人民幣40.67分，較2022同期減少79.2%。

## 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2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績連同2022年之相關比較數字如下：

### 綜合損益表

截至2023年6月30日止六個月  
(以人民幣列賬)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 (附註) 人民幣千元
收益	3	8,074,292	7,300,552
銷售成本		<u>(7,018,751)</u>	<u>(6,746,597)</u>
毛利		1,055,541	553,955
其他收益	4	183,910	65,618
其他虧損淨額	4	(843,538)	(2,620,375)
銷售及市場推廣開支		(361,289)	(708,279)
一般及行政開支		(392,342)	(615,340)
貿易、其他應收款項及合約資產的減值虧損	5	<u>(68,540)</u>	<u>(327,129)</u>
		(426,258)	(3,651,550)
融資成本	5	(512,091)	(469,791)
應佔聯營公司溢利減虧損		36,925	3,380
應佔合營企業溢利減虧損		<u>2,700</u>	<u>(65,333)</u>
除投資物業公允價值變動及所得稅前虧損		(898,724)	(4,183,294)
投資物業估值收益／(虧損)淨額		<u>169,535</u>	<u>(1,513,625)</u>
除稅前虧損	5	(729,189)	(5,696,919)
所得稅	6	<u>(439,440)</u>	<u>(244,159)</u>
期內虧損		<u>(1,168,629)</u>	<u>(5,941,078)</u>

## 綜合損益表

截至2023年6月30日止六個月(續)

(以人民幣列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(附註)	(附註)
附註	人民幣千元	人民幣千元
應佔：		
本公司權益持有人	(1,191,967)	(5,604,917)
非控股權益	<u>23,338</u>	<u>(336,161)</u>
期內虧損	<u>(1,168,629)</u>	<u>(5,941,078)</u>
每股虧損	7	
—基本(人民幣分)	<u>(40.67)</u>	<u>(195.06)</u>
—攤薄(人民幣分)	<u>(40.67)</u>	<u>(195.06)</u>

附註：本集團已應用香港會計準則第12號的修訂並已重列可資比較資料。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

(以人民幣列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
期內虧損	<u>(1,168,629)</u>	<u>(5,941,078)</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：		
按公允價值計入其他全面收益的股本投資— 公允價值儲備淨變動 (不可轉回)	50,673	3,238
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	(269,209)	(239,943)
—產生自部分海外業務投資淨額的貨幣項目	<u>(174,726)</u>	<u>(141,379)</u>
期內其他全面收益	<u>(393,262)</u>	<u>(378,084)</u>
期內全面收益總額	<u>(1,561,891)</u>	<u>(6,319,162)</u>
應佔：		
本公司權益持有人	(1,585,229)	(5,983,011)
非控股權益	<u>23,338</u>	<u>(336,151)</u>
期內全面收益總額	<u>(1,561,891)</u>	<u>(6,319,162)</u>

附註：本集團已應用香港會計準則第12號的修訂並已重列可資比較資料。

## 綜合財務狀況表

於2023年6月30日

(以人民幣列賬)

		於2023年 6月30日	於2022年 12月31日 (附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		9,152,468	8,978,696
投資物業		4,124,350	3,805,990
無形資產及商譽		1,081,824	1,086,541
生物資產		126,892	178,481
聯營公司權益	8	1,581,947	1,734,710
合營企業權益	9	3,710,069	3,804,901
其他金融資產		691,385	628,051
遞延所得稅資產		47,063	48,495
		<u>20,515,998</u>	<u>20,265,865</u>
<b>流動資產</b>			
交易性證券		3,320	4,496
生物資產		29,131	34,451
存貨及其他合約成本	10	85,012,594	92,508,118
合約資產		47,847	49,152
貿易及其他應收款項	11	6,274,901	6,524,266
按金及預付款項	12	11,180,424	11,768,748
可收回稅項		3,088,661	3,449,389
受限制銀行存款		2,006,240	2,462,406
現金及現金等價物		1,772,742	1,890,077
		<u>109,415,860</u>	<u>118,691,103</u>
<b>流動負債</b>			
銀行借款	13	(7,941,390)	(4,526,629)
其他借款	14	(1,559,070)	(2,123,570)
貿易及其他應付款項	15	(55,916,557)	(57,339,130)
合約負債		(46,510,188)	(51,666,372)
優先票據	16	(13,849,592)	(6,234,757)
租賃負債		(31,434)	(36,355)
應付稅項		(1,122,947)	(1,325,697)
		<u>(126,931,178)</u>	<u>(123,252,510)</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(17,515,318)</u>	<u>(4,561,407)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,000,680</u>	<u>15,704,458</u>

## 綜合財務狀況表

於2023年6月30日(續)

(以人民幣列賬)

		於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
		人民幣千元	(附註) 人民幣千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	13	(90,963)	(3,519,385)
其他借款	14	–	(1,000)
優先票據	16	–	(7,256,012)
租賃負債		(273,147)	(326,083)
遞延稅項負債		(1,398,221)	(1,273,977)
		<u>(1,762,331)</u>	<u>(12,376,457)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,238,349</u>	<u>3,328,001</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		266,528	266,528
儲備		(1,216,232)	518,982
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>		(949,704)	785,510
<b>非控股權益</b>		<u>2,188,053</u>	<u>2,542,491</u>
<b>權益總額</b>		<u>1,238,349</u>	<u>3,328,001</u>

附註：本集團已應用香港會計準則第12號的修訂並已重列可資比較資料。

## 財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣呈列)

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2023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**」)以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**」)河南省從事物業開發、物業租賃及酒店經營。

### 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*。

除預期將於2023年度財務報表中所反映的會計政策變動外，本中期財務報告乃根據與2022年度財務報表所採納的相同會計政策編製。會計政策任何的變動詳情載於附註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2022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。

## 與持續經營相關的多種重大不確定性

本集團產生淨虧損人民幣1,168,629,000元。於2023年6月30日，本集團流動負債淨額為人民幣17,515,318,000元，銀行及其他貸款及優先票據總額為人民幣23,441,015,000元，其中銀行及其他貸款人民幣9,500,460,000元及離岸優先票據人民幣13,849,592,000元將於未來十二個月到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣1,772,742,000元。

於截至2023年6月30日止六個月，中華人民共和國（「中國」）房地產行業繼續波動。主要包括2021年中國收緊房地產行業政策，導致整個房地產行業遭受短期流動資金壓力。因此，截至2023年6月30日止六個月，中國房地產發展商的整體預售繼續下滑。儘管中國各地方政府最近宣佈了一系列政策扶持房地產行業，河南省房地產市場狀況復甦尚需時日。有鑑及此，本公司預計在河南省當地市場不會強勁及快速復甦的情況下，短期內本集團在河南省的房地產業務仍然承壓。

於2023年6月23日，本公司宣佈將暫停向所有境外債權人付款（「違約」），以確保所有境外債權人得到公平對待。拖欠款項可能導致本集團債權人要求加速償還其債務及／或根據相關融資安排的各自條款採取行動。於2023年6月30日，本集團現有境外優先票據總額為人民幣13,849,592,000元，倘相關優先票據持有人根據交叉違約條款提出要求，則該等優先票據將到期及須即時贖回。倘任何優先票據持有人要求即時贖回任何優先票據而本集團未能履行有關要求，則優先票據持有人有權佔有擔保優先票據的資產。

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



有鑑於此，本公司董事於評估本集團是否有足夠財務資源以持續經營及於到時支付其債務時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用資金來源。董事正在進行一項離岸債務重組計劃（「**債務重組計劃**」），其中包括以下計劃及措施，以令本集團能夠有足夠財務資源於到期時履行財務承諾：

- (i) 於2023年7月20日，本集團宣佈尋求境外債務狀況的全面解決方案（「**全面解決方案**」），以確保可持續經營。本公司已委任法國巴黎證券（亞洲）有限公司及海通國際證券有限公司作為其財務顧問以及年利達律師事務所作為其法律顧問。

本集團正積極尋求與境外債權人溝通，提供全面解決方案，緩解目前的流動性問題；

- (ii) 本集團會繼續與現有放款人，包括銀行及其他金融機構、本公司重大股東及國有房地產基金就重續本集團若干借款進行磋商，並尋求額外融資以履行其現有財務責任及未來經營開支；
- (iii) 本集團繼續採取措施，加快預售及銷售其開發中物業及已竣工待售物業，並加快收回銷售款項及其他應收款項；
- (iv) 本集團將密切監控其房地產開發項目的建設過程，以確保完成建設及相關付款並按預售安排出售的相關物業按時完工並交付予客戶，從而使本集團能夠按計劃解除受限制的預售所得款項，同時保持更嚴格的成本控制措施；
- (v) 在獲得必要資金之前，本集團不會承擔重大資本支出和土地收購；
- (vi) 本集團將繼續控制行政成本及控制不必要的資本支出，以維持流動性。本集團亦將繼續積極評估其他措施，以進一步減少可自由支配支出；及
- (vii) 本集團一直積極尋求方法解決本集團的未決訴訟。本集團已就訴訟及索賠作出相關撥備，並將就尚未達成具體結果的索賠及訴訟的費用及付款條款尋求達成友好解決方案。

本公司董事已審閱管理層編製涵蓋不少於自2023年6月30日起計十二個月的本集團現金流量預測，並認為本集團會否能夠達成上文載述的計劃及措施存在多項重大不確定性。具體而言，本集團會否能夠持續經營將取決於以下因素：

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

本公司董事認為，假設上述所有假設、計劃及措施均成功實施，則本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並於自2023年6月30日起計至少十二個月履行其到期義務。因此，董事認為，按持續經營基礎編製綜合財務報表屬適當。

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

## 2 會計政策變更

### 新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本會計期間的中期財務報告中應用以下香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則：

- 香港財務報告準則第17號，保險合約
- 香港會計準則第8號的修訂，會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義
- 香港會計準則第12號的修訂，所得稅：單一交易產生的資產及負債相關遞延稅項
- 香港會計準則第12號的修訂，所得稅：國際稅務改革—第二支柱示範規則

該等發展均未對本集團本期間或過往期間業績及財務狀況的編製或於本中期業績公告中的呈列產生重大影響。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。

### 3 收益及分部報告

#### (a) 收益

本集團的主要業務是物業開發、物業租賃及酒店經營。期內本集團的收益分析如下：

##### (i) 收益的分類

按主要產品或服務線分類之客戶合約收益如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收益</b>		
按主要產品或服務線分類		
—銷售物業	7,674,028	7,017,562
—來自酒店經營的收益	172,831	89,408
—來自項目管理服務的收益	—	21,267
—其他	169,019	100,450
	<u>8,015,878</u>	<u>7,228,687</u>
<b>其他收益</b>		
—投資物業的租金收入	55,875	65,025
—待售物業的租金收入	2,539	6,840
	<u>58,414</u>	<u>71,865</u>
	<u><b>8,074,292</b></u>	<u><b>7,300,552</b></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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>時間點</b>		
—銷售物業	6,697,941	5,439,997
—來自酒店經營的收益	172,831	89,408
—其他	169,019	100,450
	<u>7,039,791</u>	<u>5,629,855</u>
<b>時間段</b>		
—銷售物業	976,087	1,577,565
—來自項目管理服務的收益	—	21,267
	<u>976,087</u>	<u>1,598,832</u>
	<u><b>8,015,878</b></u>	<u><b>7,228,687</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的業務，所以並無呈報地區資料。

#### 4 其他收益及其他虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他收益</b>		
利息收入	8,602	28,235
股本證券的股息收入	–	2,324
政府補助	166,428	19,273
其他	8,880	15,786
	<u>183,910</u>	<u>65,618</u>
<b>其他虧損淨額</b>		
交易性證券已變現及未變現虧損淨額	(1,137)	(10,457)
存貨撇減	(793,272)	(1,736,096)
應計罰款	(81,220)	(276,952)
視作出售及出售合營企業收益淨額	383	3,276
視作出售及出售附屬公司收益／(虧損)淨額	3,934	(474,955)
視作出售及出售聯營公司收益淨額	40,599	–
生物資產公允價值變動減銷售成本	(28,858)	(6,781)
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)淨額	115	(25,068)
外匯收益／(虧損)淨額	7,396	(91,192)
其他	8,522	(2,150)
	<u>(843,538)</u>	<u>(2,620,375)</u>

## 5 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行借款及其他借貸的利息	1,182,649	1,163,617
租賃負債的利息	7,773	21,038
	<u>1,190,422</u>	<u>1,184,655</u>
公允價值變動不計入損益的金融負債的總利息開支	1,190,422	1,184,655
客戶預付款項應計利息	535,493	715,159
減：已於開發中物業資本化的利息開支	(1,218,364)	(1,441,477)
	<u>507,551</u>	<u>458,337</u>
衍生工具的公允價值變動淨值	4,540	11,454
	<u>512,091</u>	<u>469,791</u>
<b>(b) 其他項目</b>		
攤銷	4,717	9,787
折舊費用		
—自有物業、廠房及設備	104,413	111,362
—使用權資產	6,600	22,806
貿易、其他應收款項及合約資產的減值虧損	68,540	327,129
已售物業成本	6,813,354	6,565,831

## 6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅	220,895	43,240
中國土地增值稅	<u>108,424</u>	<u>271,355</u>
	<u>329,319</u>	<u>314,595</u>
<b>遞延稅項</b>		
中國企業所得稅	98,409	(100,421)
中國土地增值稅	<u>11,712</u>	<u>29,985</u>
	<u>110,121</u>	<u>(70,436)</u>
	<u>439,440</u>	<u>244,159</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，按期間的估計應課稅溢利的25% (2022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。

**(f) 第二支柱所得稅**

本集團於香港註冊成立一間控股實體，香港近日頒佈新稅法，以實施經濟合作與發展組織公佈的第二支柱示範規則。新稅法自2025年1月1日起生效。當該等法律生效後，本集團預計將就其於中國內地的業務於香港繳納新的補足稅或與政府支持相關的額外稅收減免將導致實際稅率低於15%。由於新稅法尚未生效，本集團預計截至2023年12月31日止年度不會產生任何當前稅務影響(2022年：無)。

本集團已就補足稅申請遞延所得稅會計臨時強制性豁免，並在發生時將該稅項作為當期稅項進行會計處理。

**7 每股虧損**

**(a) 每股基本虧損**

計算每股基本虧損乃基於本公司普通權益持有人應佔虧損人民幣1,191,967,000元(2022年：虧損人民幣5,604,917,000元)及本中期已發行普通股的加權平均數2,931,126,090股(2022年：2,873,478,898股)。

(b) 每股攤薄虧損

基於本公司普通權益持有人應佔虧損人民幣1,191,967,000元(2022年：虧損人民幣5,604,917,000元)及普通股的加權平均數2,931,126,090股(2022年：2,873,478,898股)計算每股攤薄虧損。

(i) 本公司普通股權益持有人應佔虧損(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
權益持有人應佔虧損(攤薄)	<u>(1,191,967)</u>	<u>(5,604,917)</u>

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
於6月30日的普通股加權平均數	<u>2,931,126,090</u>	<u>2,873,478,898</u>
於6月30日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,931,126,090</u>	<u>2,873,478,898</u>

8 聯營公司權益

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
	應佔資產淨值	64,733
應收聯營公司款項	<u>1,517,214</u>	<u>1,475,393</u>
	<u>1,581,947</u>	<u>1,734,710</u>

## 9 合營企業權益

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
應佔資產淨值	1,448,669	1,621,207
應收合營企業款項	<u>2,261,400</u>	<u>2,183,694</u>
	<u><b>3,710,069</b></u>	<u><b>3,804,901</b></u>

### (a) 應收合營企業款項

應收合營企業款項人民幣1,112,411,000元(2022年12月31日：人民幣1,170,453,000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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022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	80,408,846	86,369,998
— 持作待售的已竣工物業	4,303,435	5,783,940
— 其他	<u>43,799</u>	<u>72,197</u>
	<b>84,756,080</b>	92,226,135
<b>其他合約成本</b>	<u>256,514</u>	<u>281,983</u>
	<u><b>85,012,594</b></u>	<u><b>92,508,118</b></u>

於2023年6月30日，本集團人民幣360,473,000元的存貨(2022年12月31日：人民幣651,900,000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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
應收賬款及應收票據，扣除虧損準備	100,399	93,385
其他應收賬款	2,636,633	2,225,786
應收合營企業款項	53,253	58,353
應收聯營公司款項	35,909	32,890
應收由最終控股股東控制的實體之款項	263,140	149,867
應收由最終控股股東近親共同控制的實體之款項	12,574	11,478
應收非控股權益款項	<u>3,172,993</u>	<u>3,947,943</u>
按攤銷成本計量的金融資產	6,274,901	6,519,702
衍生金融工具		
—優先票據所附的贖回認購期權	<u>—</u>	<u>4,564</u>
	<u><b>6,274,901</b></u>	<u><b>6,524,266</b></u>

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款項主要指本集團提供的租賃、酒店及其他雜項服務的款項，該等款項為無抵押及將根據合約條款結算。

應收合營者款項為無抵押、按年利率8%至12%計息及預期於一年內償還。

(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)以及扣除虧損準備後的賬齡分析如下:

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
3個月內	25,540	28,371
3個月至6個月	10,956	15,570
6個月至12個月	23,372	15,866
1年以上	40,531	33,578
	<u>100,399</u>	<u>93,385</u>

應收賬款及應收票據在開發票時到期。

12 按金及預付款項

於2023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項人民幣8,261,925,000元(2022年12月31日:人民幣8,530,873,000元),於登記土地的使用權權益後將會轉撥至存貨。

### 13 銀行借款

(a) 於2023年6月30日，銀行借款的到期日如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	7,941,390	4,526,629
1年後但2年內	50,500	1,902,246
2年後但5年內	40,463	1,450,739
5年後	—	166,400
	<u>90,963</u>	<u>3,519,385</u>
	<u><b>8,032,353</b></u>	<u><b>8,046,014</b></u>

於2023年6月30日，賬面值為人民幣3,621,686,000元（2022年12月31日：人民幣3,651,849,000元）的借款乃根據中國人民銀行公佈的利率按浮動利率計息，實際年利率介於4.0%至8.68%（2022年12月31日：4.25%至9.04%），且本集團面臨現金流利率風險。餘下借款按固定利率安排，於2023年6月30日，實際年利率介乎5.22%至12.0%（2022年12月31日：5.22%至12.0%），且本集團面臨公允價值利率風險。

(b) 於2023年6月30日，銀行借款的抵押情況如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
—有抵押	7,633,953	7,656,514
—無抵押	398,400	389,500
	<u>8,032,353</u>	<u>8,046,014</u>

- (c) 於2023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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
待售物業	11,025,195	12,302,212
物業、廠房及設備	1,084,509	1,099,335
投資物業	205,000	205,000
	<u>12,314,704</u>	<u>13,606,547</u>

#### 14 其他借款

- (a) 於2023年6月30日，其他借款的到期日如下：

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年內	13(a)	1,559,070	2,123,570
1年後但2年內		—	1,000
		<u>1,559,070</u>	<u>2,124,570</u>

- (b) 於2023年6月30日，其他借款的抵押情況如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
其他借款		
—有抵押	<u>1,559,070</u>	<u>2,124,570</u>

(c) 於2023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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
待售物業	4,378,340	4,325,142
物業、廠房及設備	<u>347,048</u>	<u>347,048</u>
	<b><u>4,725,388</u></b>	<b><u>4,672,190</u></b>

## 15 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	33,248,965	37,164,043
其他應付賬款及應計費用	9,113,038	7,435,082
應付合營企業款項	1,024,849	1,616,946
應付聯營公司款項	605,664	136,623
應付由最終控股股東控制的實體的款項	4,470,265	3,844,741
應付非控股權益款項	4,627,058	4,678,842
應付對本集團有重大 影響力股東的款項	<u>736,643</u>	<u>696,154</u>
按攤銷成本計量的金融負債	<u>53,826,482</u>	<u>55,572,431</u>
其他應付稅項	<u>2,090,075</u>	<u>1,766,699</u>
	<b><u>55,916,557</u></b>	<b><u>57,339,130</u></b>



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有限公司(「**建業新生活**」)連同其附屬公司款項人民幣1,221,770,000元(2022年12月31日:人民幣1,366,469,000元)及應付築友智造科技集團有限公司(「**築友智造**」)連同其附屬公司款項人民幣1,133,840,000元(2022年12月31日:人民幣655,268,000元),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1,688,208,000元(2022年12月31日:人民幣1,345,569,000元),為無抵押、按年利率9%至18%(2022年12月31日:9%至18%)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。

應付對本集團有重大影響的股東款項為有抵押、按年利率12%計息,並須於一年內償還。

預期所有貿易及其他應付款項將於一年內結算,惟應付保留金人民幣261,661,000元(2022年12月31日:人民幣131,424,000元)預期將於一年後結算除外。

#### (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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
3個月內	15,005,082	19,455,702
3個月至6個月	1,705,499	3,017,924
6個月至12個月	4,822,354	4,498,417
12個月以上	11,716,030	10,192,000
	<b>33,248,965</b>	<b>37,164,043</b>

## 16 優先票據

### 優先票據負債部分：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
2024年7月到期2億美元	1,433,660	1,386,450
2024年8月到期3億美元	2,087,307	2,018,655
2024年5月到期3億美元	2,135,124	2,065,439
2025年4月到期3億美元	2,063,963	2,085,718
2025年7月到期2.6億美元	1,848,302	1,785,468
2025年8月到期4億美元	2,865,842	2,779,686
2025年11月到期2億美元	1,415,394	1,369,353
	<b>13,849,592</b>	13,490,769
指：		
—流動	13,849,592	6,234,757
—非流動	—	7,256,012
	<b>13,849,592</b>	<b>13,490,769</b>

誠如附註1所披露，拖欠優先票據付款導致本集團於2023年6月30日發行賬面總值為1,925,803,000美元（約人民幣13,849,592,000元）的優先票據發生交叉違約，倘相關貸款人根據交叉違約條款提出要求，則該等優先票據將到期及須即時支付。因此，該餘額於2023年6月30日分類為流動負債。

## 17 股息

### 中期期間應付權益持有人的股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中期期間後宣派的中期股息：		
無（2022年中期：每股普通股零）	—	—

## 18 承擔

於2023年6月30日，並無於中期財務報告內作出撥備的未履行的資本承擔如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
物業發展的資本承擔		
— 已授權但尚未作出訂約	77,073,234	106,618,658
— 已訂約但尚未作出撥備	4,153,017	1,181,742
	<b>81,226,251</b>	<b>107,800,400</b>

## 19 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2023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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
就授予以下各項買家的按揭貸款向銀行作出擔保：		
—本集團物業	45,528,438	52,568,796
—合營企業及聯營公司物業(本集團分佔部分)	2,679,617	2,124,882
	<u>48,208,055</u>	<u>54,693,678</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，並可接管相關物業所有權及出售相關物業，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該等期間因擔保遭受損失。因董事認為該等擔保的公允價值極低，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未償還的由本集團、合營企業及聯營公司擔保的按揭貸款。

**(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**

於2023年6月30日，本集團就合營企業及聯營公司的銀行借款及其他借款提供擔保人民幣1,324,998,000元（2022年12月31日：人民幣1,708,360,000元）。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) 向河南弘道提供擔保**

於2019年12月24日，本集團訂立一項安排，藉此向由胡葆森先生控制的河南弘道提供擔保。

於2023年6月30日，就河南弘道2027年到期人民幣337,000,000元的銀行借款而言，其年度擔保費用為未償還本金的1%。

截至2023年6月30日止期間，上述財務擔保收入人民幣1,661,000元（2022年：人民幣10,786,000元）已於綜合損益表內確認。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 整體表現

截至2023年6月30日止六個月，本集團已取得物業合同銷售總額人民幣100.25億元，同比減少為28.6%；總合同銷售建築面積1,450,548平方米，同比減少為24.2%；每平方米平均銷售價格為人民幣6,911元，同比減少為5.7%。

本集團於2023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37.79億元（於2022年12月31日：人民幣43.52億元）。

於2023年6月30日，淨借貸總額約為人民幣196.62億元（2022年12月31日：約人民幣193.09億元）。本集團繼續堅持審慎財務原則，以維持合理的現金持有比例及借貸水平。

截至2023年6月30日止六個月本集團房地產交付項目達30個（截至2022年6月30日止六個月：31個），而本集團截至2023年6月30日止六個月的在建項目為179個（截至2022年6月30日止六個月：192個）。

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得權益持有人應佔虧損約為人民幣11.92億元（截至2022年6月30日止六個月：約人民幣56.05億元），較截至2022年6月30日止六個月減少78.7%，主要由於受宏觀經濟形勢及房地產市場下行的綜合影響，導致1)本集團整體收入規模尚未復甦；2)存貨減值準備上升。

於2023年6月30日，本集團物業銷售未結轉金額約為人民幣474.47億元（截至2022年6月30日止六個月：約人民幣642.69億元），其對應毛利約為人民幣47.85億元（截至2022年6月30日止六個月：約人民幣68.05億元），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102.54億元（截至2022年6月30日止六個月：約人民幣74.28億元），其對應毛利約為人民幣10.98億元（截至2022年6月30日止六個月：約人民幣11.25億元）。

**收益：**本集團的收益由截至2022年6月30日止六個月約人民幣73.01億元增加10.6%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣80.74億元，主要由於本期較高售價的項目交付量增加，以致整體結轉收入上升。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由截至2022年6月30日止六個月約人民幣70.18億元增加9.4%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣76.74億元。結轉面積由截至2022年6月30日止六個月的1,009,010平方米減少9.9%至2023年同期的909,048平方米；然而平均售價（不包括地庫車位）則從截至2022年6月30日止六個月每平方米人民幣6,535元增加23.2%至2023年同期每平方米人民幣8,053元。
- **租金收入：**物業租賃收入由截至2022年6月30日止六個月約人民幣0.72億元減少18.7%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣0.58億元，主要由於大型商場經營模式變更的影響所致。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營收入由截至2022年6月30日止六個月約人民幣0.89億元增加93.3%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣1.73億元，主要由於疫情封控解除，旅遊住宿及餐飲需求恢復所致。
- **項目管理服務收入：**項目管理服務收入來自本集團為輕資產項目提供的營運管理服務。中原建業有限公司（「中原建業」）（股票編號：9982.HK）於2021年5月31日在香港聯合交易所有限公司主板分拆上市，本集團於分拆後，只為在中原建業分拆前簽訂的遺留合同提供項目管理服務，以收取項目管理服務收入。截至2023年6月30日止六個月，本集團並無任何項目管理服務收入（截至2022年6月30日止六個月：約人民幣0.21億元）。

**銷售成本：**本集團的銷售成本由截至2022年6月30日止六個月約人民幣67.47億元增加4.0%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣70.19億元。雖然結轉物業面積減少令銷售成本局部減少，但由於部分結轉項目位於土地成本較高的地市核心位置或核心地段上，導致本期確認收入的項目銷售成本有所上升。

**毛利：**本集團的毛利由截至2022年6月30日止六個月約人民幣5.54億元增加90.5%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣10.56億元；截至2023年6月30日止六個月的毛利率13.1%較2022年同期的7.6%增加5.5個百分點，主要由於1)毛利較高的住宅銷售佔本期物業銷售結轉的89.1%，較2022年同期的83.3%佔比增加了5.8個百分點；及2)毛利較高的城市(如商丘、洛陽、信陽)佔本期物業銷售結轉的38.8%，較2022年同期的28.6%佔比增加了10.2個百分點。故此，整體物業銷售毛利率由截至2022年6月30日止六個月的6.4%增加4.8個百分點至截至2023年6月30日止六個月的11.2%。

**其他收益：**其他收益由截至2022年6月30日止六個月約人民幣0.66億元增加180.3%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣1.84億元，主要由於政府補貼增加所致。

**其他虧損淨額：**其他虧損淨額由截至2022年6月30日止六個月約人民幣26.20億元減少67.8%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣8.44億元。其主要由於本期存貨撇減減少約人民幣9.43億元及視作出售及出售附屬公司虧損淨額減少約人民幣4.79億元所致。

**銷售及市場推廣開支：**銷售及市場推廣開支由截至2022年6月30日止六個月約人民幣7.08億元減少49.0%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣3.61億元，主要由於廣告宣傳費減少約人民幣1.87億元、銷售佣金等員工成本減少約人民幣0.66億元及外拓勞務費減少約人民幣0.33億元所致。銷售及市場推廣開支與收益的費率由截至2022年6月30日止六個月的約9.7%下降5.2個百分點至2023年同期的約4.5%。



**一般及行政開支：**一般及行政開支由截至2022年6月30日止六個月約人民幣6.15億元減少36.2%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣3.92億元，主要由於員工成本減少約人民幣0.57億元以及招待、差旅及辦公費減少約人民幣0.41億元、折舊與攤銷減少約人民幣0.28億元及專業服務費減少約人民幣0.17億元所致。一般及行政開支與收益的費率由截至2022年6月30日止六個月的約8.4%下降至2023年同期的約4.9%，費率下降3.5個百分點。

**貿易、其他應收款項及合約資產的減值虧損：**貿易、其他應收款項及合約資產的減值虧損由截至2022年6月30日止六個月約人民幣3.27億元減少79.0%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣0.69億元，主要由於大部分期末其他應收款項被視為信用風險有顯著上升的餘額已於上年度完成計提，因此本期需額外計提的預期信貸虧損較2022年同期減少。

**融資成本：**融資成本由截至2022年6月30日止六個月約人民幣4.70億元上升9.0%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣5.12億元。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：**應佔聯營公司溢利截至2023年6月30日止六個月為約人民幣0.37億元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣0.03億元增加了約人民幣0.34億元。

**應佔合營企業溢利減虧損：**應佔合營企業溢利截至2023年6月30日止六個月為約人民幣0.03億元，而截至2022年6月30日止六個月則為應佔虧損約人民幣0.65億元。

**投資物業估值收益／(虧損)淨額：**截至2023年6月30日止六個月，投資物業估值收益淨額約人民幣1.70億元，而截至2022年6月30日止六個月則為投資物業估值虧損淨額約人民幣15.14億元。其主要原因為只有河南·戲劇幻城由物業、廠房及設備改變用途為投資物業，經重新估值後錄得收益。

**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2022年6月30日止六個月約人民幣2.44億元增加80.0%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣4.39億元，主要由於期內的結轉物業銷售收入增加，導致對應的所得稅增加所致。

**期內虧損：**基於以上所述，截至2023年6月30日止六個月的期內虧損為約人民幣11.69億元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣59.41億元減少80.3%。

**財務資源及運用：**於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款為約人民幣37.79億元（2022年12月31日：約人民幣43.52億元）。

報告期後，本公司決定不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息（截至2022年6月30日止六個月：無）。

### 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以維持合理現金和借貸水平。於2023年6月30日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
<b>還款年期</b>		
<b>銀行借款</b>		
一年內或須應要求償還	7,941,390	4,526,629
一年以上但未超過兩年	50,500	1,902,246
兩年以上但未超過五年	40,463	1,450,739
超過五年	—	166,400
	<u>8,032,353</u>	<u>8,046,014</u>

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
<b>還款年期</b>		
<b>其他借款</b>		
一年內	1,559,070	2,123,570
一年以上但未超過兩年	—	1,000
	<u>1,559,070</u>	<u>2,124,570</u>
<b>優先票據</b>		
一年內	13,849,592	6,234,757
一年以上但未超過兩年	—	5,470,544
兩年以上但未超過五年	—	1,785,468
	<u>13,849,592</u>	<u>13,490,769</u>
<b>借貸總額</b>	<u><u>23,441,015</u></u>	<u><u>23,661,353</u></u>
<b>減：</b>		
現金及現金等價物	(1,772,742)	(1,890,077)
受限制銀行存款	<u>(2,006,240)</u>	<u>(2,462,406)</u>
<b>淨借貸</b>	<u>19,662,033</u>	<u>19,308,870</u>
<b>權益總額</b>	<u>1,238,349</u>	<u>3,328,001</u>
<b>淨借貸比率(%)</b>	<u><u>1,587.8%</u></u>	<u><u>580.2%</u></u>

**資產抵押：**於2023年6月30日，我們已抵押賬面總值約人民幣170.40億元（2022年12月31日：約人民幣182.79億元）的已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、廠房及設備及貸款按金，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們亦抵押賬面總值約人民幣3.60億元（2022年12月31日：約人民幣6.52億元）的待售物業作為合營企業貸款的抵押。

**資本承擔：**於2023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41.53億元（2022年12月31日：約人民幣11.82億元），而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支和資本投資約為人民幣770.73億元（2022年12月31日：約人民幣1,066.19億元）。

**匯率風險：**我們的業務主要以人民幣經營。我們的資產大部分以人民幣計值。於2023年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。

**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。

## I. 市場回顧

### 1. 宏觀形勢—經濟層面

#### 1. 全國

2023年上半年，國內生產總值人民幣593,034億元，同比增長5.5%。在經歷疫情三年後，中國經濟社會已逐漸恢復到正常化運行狀態，一季度，在前期積壓需求釋放、政策性力量支撐和低基數效應的共同作用下，帶動工業生產、居民消費等多項經濟指標快速上漲，呈現「觸底反彈」的特徵。二季度以後，受房地產和出口的拖累，極大的影響我國經濟修復發展。一方面房地產市場低迷和紓困政策落地時滯、銀行機構激勵不足，導致二季度後房地產回暖勢頭迅速回落；另一方面受全球需求下行影響，我國市場內需恢復難以完全承接出口快速下滑。

#### 2. 河南

2023年以來，河南省全省上下堅持以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，全省經濟運行保持穩定，整體呈現「持續恢復、穩中向好」態勢。一季度，國內生產總值人民幣14,968.97億元，同比增長5.0%。二季度，受市場需求不足、預期偏弱等因素的制約，宏觀經濟的回暖受到一定影響。整體來說，隨著拼經濟、促發展一攬子政策措施加力顯效和接續措施落實落細，河南經濟回升的勢頭仍在持續，投資、消費、出口等主要經濟指標企穩向好。

## 2. 房地產市場

### 1. 全國

2023年上半年，在寬鬆的樓市政策環境下，全國樓市仍處於低速恢復階段，1-6月商品房銷售面積為6.0億平方米，同比下降5.3%。銷售市場整體表現出先揚後抑的趨勢，一季度在積壓需求集中釋放以及前期政策效果顯現等因素帶動下，市場活躍度提升，特別是2-3月，熱點城市出現「小陽春」行情，但隨著前期積壓需求基本釋放完畢，二季度，購房者置業情緒快速下滑，房地產政策力度不及預期，市場未能延續回暖態勢。

### 2. 河南

2023年上半年河南省樓市政策較為寬鬆，主要從供需兩端發力，引導市場預期修復；各地市積極為樓市鬆綁，如降低首付比例、存量房「帶押過戶」、降利率、降契稅等政策。2023年上半年河南省商品住宅銷售4,412萬平方米，達到2022年全年的57%，綜合房價人民幣6,358元／平方米，較2022年有所回升，但未達到2021年前水準。上半年整體呈現量跌價漲的態勢；在行業整體下行期，對比全國樓市發展走勢，河南省房地產的市場承壓能力較弱，成交量下滑更加明顯。

## II. 市場展望

### 1. 宏觀經濟層面

#### 1. 全國

2023年下半年，中央將進一步出台各類政策，拉動經濟，緩解下行壓力，主要體現在擴消費、穩基建、強產業、提信心、保就業等層面。財政政策方面，普惠性政策將更加精準性針對性；貨幣政策方面，降準降息，提供流動性、降低資金成本，刺激消費；擴內需方面，推進大基建，激發民間投資活力，穩就業、增加居民收入；穩地產方面，加快出台調控政策，促進房地產鏈條良性循環，推進「保交樓」。

#### 2. 河南

2023年下半年，河南省將繼續深入貫徹中央決策部署，全力以赴拼經濟。隨著國務院、央行等一系列宏觀利好政策的出台，將極大的改善國內經濟發展環境，河南省在內需市場規模、新型城鎮化、承接產業轉移等方面的潛力將得到進一步釋放，科技創新提速、交通優勢再造、文旅文創融合等新興經濟領域也將維持快速發展勢頭。可以預見，下半年，河南經濟反彈力度有望更強，經濟將持續表現穩中向好態勢，主要經濟指標增速有望高於全國平均水準。

## 2. 房地產市場展望

### 1. 全國

2023年下半年，在「房住不炒」的大方向下，房地產仍將保持「穩」基調的主題發展。在當前居民收入預期偏弱、房價下跌預期較強、購房者對期房爛尾擔心的情況下，居民置業信心及預期均偏弱，預計下半年行業整體仍將在低位運行。下半年需更大力度的托底政策才能遏制住市場下行趨勢，政策在供應端和需求端都將得到持續改善。

### 2. 河南

2023年下半年，河南將繼續推進「因城施策」的總方針，穩妥實施房地產長效機制，把握好「增融資、擴需求、優供給、化風險、強服務、促轉型」的發展方針，著力改善市場預期，支持剛性和改善性住房需求，促進居住消費健康發展。



### III. 項目發展

#### 1. 房地產開發

##### 房地產銷售情況

本公司積極促進房地產銷售，截至2023年6月30日止六個月，本集團已取得物業合同銷售總額人民幣100.25億元，同比減少為28.6%；總合同銷售建築面積1,450,548平方米，同比減少為24.2%；每平方米平均銷售價格為人民幣6,911元，同比減少為5.7%。

城市	合約銷售金額 (人民幣百萬元)			合約銷售面積 (千平方米)		
	2023年	2022年	變動	2023年	2022年	變動
	上半年	上半年		上半年	上半年	
鄭州	1,425	2,763	-48%	146	187	-22%
開封	119	252	-53%	11	29	-62%
洛陽	799	1,483	-46%	79	158	-50%
平頂山	169	330	-49%	28	53	-47%
安陽	484	682	-29%	78	101	-23%
鶴壁	373	434	-14%	55	72	-24%
新鄉	434	912	-52%	62	142	-56%
焦作	105	382	-73%	16	66	-76%
濮陽	424	796	-47%	54	117	-54%
許昌	258	622	-59%	43	119	-64%
漯河	225	319	-29%	35	57	-39%
三門峽	51	116	-56%	11	24	-54%
商丘	1,930	1,876	3%	313	310	1%
周口	1,445	937	54%	250	155	61%
駐馬店	567	682	-17%	76	116	-34%
南陽	523	515	2%	77	75	3%
信陽	541	518	4%	104	86	21%
濟源	48	242	-80%	5	27	-81%
海南	105	179	-41%	8	21	-62%
合計	<b>10,025</b>	<b>14,040</b>	<b>-29%</b>	<b>1,451</b>	<b>1,915</b>	<b>-24%</b>

## 房地產開工項目情況

報告期內，本公司共有10個項目動工建設，新開工面積約90.2萬平方米。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集團產品競爭力和市場表現，使本公司保持安全合理的庫存結構。

城市	項目名稱	主要物業類型	上半年 開工面積 (平方米)
鄭州	建業時代和鳴	住宅	25,713
鄭州	君鄰大院	住宅	197,246
安陽	安陽光明府	地下	98,709
鶴壁	鶴壁柒號院	住宅	30,711
新鄉	新鄉新飛建業府一期	住宅	173,472
新鄉	新鄉美地雲棲二期	住宅	27,202
商丘	商丘江山府	住宅	128,594
商丘	虞城嵩山府	住宅	69,148
周口	淮陽鴻園北院	住宅	102,399
周口	淮陽鴻園南院	住宅	48,704
	合計		<u>901,898</u>

## 房地產在建項目

截至2023年6月30日，本公司共有在建項目179個，其中位於鄭州24個、河南省其他城市153個及海南省2個，在建項目建築面積約為2,545.2萬平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
鄭州	登封嵩嶽府	住宅	95,837
鄭州	鞏義百城天地	住宅	37,775
鄭州	鞏義春天里	住宅	231,872
鄭州	鞏義世和府	住宅	160,870
鄭州	鄭州建業泰宏國際城	住宅	1,204,319
鄭州	新密春天里	住宅	74,639
鄭州	新密壹號城邦	住宅	22,642
鄭州	新鄭藍海鄭風	住宅	176,441
鄭州	新鄭天匯城	住宅	152,455
鄭州	滎陽公園里	住宅	178,264
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	149,415
鄭州	鄭州J18	商業	594,289
鄭州	鄭州橙園	住宅	227,175
鄭州	鄭州春天里	住宅	52,185
鄭州	鄭州河畔洋房	住宅	252,495
鄭州	鄭州花園口安置區(惠花新城)	住宅	192,300
鄭州	鄭州花園里	住宅	576,190
鄭州	鄭州君鄰大院	住宅	758,225
鄭州	鄭州尚悅廣場	商業	230,205
鄭州	鄭州尚悅居	住宅	15,238
鄭州	鄭州盛悅府	住宅	120,703
鄭州	鄭州新築	住宅	352,303
鄭州	鄭州雲境	住宅	134,829
鄭州	建業時代和鳴	住宅	25,713

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
開封	蘭考百城天地	住宅	99,109
開封	蘭考紅天地	商業	135,312
開封	通許建業城	住宅	113,712
開封	通許壹號城邦	住宅	168,761
開封	開封泰和府	住宅	67,896
洛陽	樂川鸞州府	住宅	78,651
洛陽	洛陽濱河瓏府	住宅	25,777
洛陽	洛陽大城小院	住宅	146,814
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	669,467
洛陽	洛陽貳號城邦	住宅	244,474
洛陽	洛陽峰渡	住宅	154,414
洛陽	洛陽科技城	住宅	62,262
洛陽	洛陽龍城東望	住宅	102,549
洛陽	洛陽中州府	住宅	124,279
洛陽	洛陽尊府	住宅	112,199
洛陽	伊川龍府	住宅	50,537
洛陽	洛陽中弘城	住宅	319,208
平頂山	平頂山春天里	住宅	240,502
平頂山	平頂山光明府	住宅	86,168
平頂山	平頂山十八城	住宅	64,518
平頂山	平頂山尊府	住宅	105,813
平頂山	汝州桂園	住宅	42,250
平頂山	舞鋼百城天地	住宅	29,496
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	160,881
安陽	安陽鳳凰城北岸	住宅	167,338
安陽	安陽桂園	住宅	60,497
安陽	安陽建業城	住宅	321,688
安陽	安陽君鄰大院	住宅	77,830
安陽	安陽世和府北園	住宅	303,541

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
安陽	安陽天築	住宅	71,078
安陽	安陽通和府	地下	9,707
安陽	安陽壹號城邦	住宅	24,642
安陽	林州建業城	住宅	178,176
安陽	湯陰公園里	住宅	143,968
安陽	安陽光明府	住宅	98,709
鶴壁	鶴壁世和府	住宅	224,546
鶴壁	鶴壁壹號城邦	住宅	92,187
鶴壁	鶴壁臻悅匯	商業	771
鶴壁	鶴壁龍門柒號院	住宅	149,688
鶴壁	鶴壁花溪小鎮	住宅	137,118
鶴壁	淇縣建業城	住宅	73,168
鶴壁	鶴壁泰和府	住宅	121,229
新鄉	比華利莊園	住宅	94,190
新鄉	封丘公園里	住宅	89,278
新鄉	輝縣共城東望	住宅	303,765
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	142,762
新鄉	衛輝春天里	住宅	206,449
新鄉	新鄉花園里	住宅	66,678
新鄉	新鄉世和府	住宅	496,565
新鄉	長垣森林半島上院	住宅	40,026
新鄉	新鄉建業府	住宅	375,491
新鄉	新鄉尊府	住宅	54,577
新鄉	新鄉東敬府	住宅	120,939
新鄉	新鄉美地雲棲	住宅	27,202
焦作	博愛春天里	住宅	145,584
焦作	焦作春天里	住宅	20,512
焦作	焦作世和府	住宅	45,772
焦作	焦作建業府	住宅	136,618
焦作	孟州建業府	住宅	110,791
焦作	武陟天璽	住宅	177,787
焦作	武陟星天地	住宅	16,915
焦作	焦作書香院子	住宅	110,000

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
濮陽	濮陽建業新城	住宅	13,013
濮陽	濮陽龍城	住宅	365,455
濮陽	濮陽璞園	住宅	92,031
濮陽	濮陽世和府	住宅	139,618
濮陽	濮陽通和府	住宅	40,328
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	141,559
濮陽	濮陽臻悅匯	住宅	62,572
濮陽	台前建潤府	住宅	159,556
濮陽	濮陽天築	住宅	407,457
許昌	襄城百城天地	住宅	247,000
許昌	許昌心怡苑	住宅	225,670
許昌	許昌臻悅匯	住宅	73,447
許昌	鄴陵生態新城	住宅	132,885
許昌	禹州春天里	住宅	7,993
許昌	禹州大城小院	住宅	58,140
許昌	長葛桂園新苑	住宅	104,771
許昌	長葛森之苑生態城	住宅	26,215
漯河	臨潁森林半島	住宅	85,862
漯河	漯河丹江府	住宅	80,081
漯河	漯河桂園	住宅	98,665
漯河	漯河花園里	住宅	223,468
漯河	漯河西城森林半島	住宅	185,705
漯河	漯河龍湖書香府	住宅	260,995
漯河	漯河新築	住宅	229,101
漯河	漯河理想城	住宅	134,846
三門峽	三門峽新區森林半島	住宅	78,748
三門峽	三門峽尊府	住宅	70,564

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
商丘	商丘橙園	住宅	64,460
商丘	商丘未來城	住宅	10,832
商丘	商丘新築	住宅	198,420
商丘	柘城聯盟東望	住宅	83,747
商丘	商丘世和府	住宅	147,377
商丘	民權瓏府	住宅	148,434
商丘	商丘江山府	住宅	231,549
商丘	商丘上和院	住宅	70,982
商丘	商丘建業碧桂園一悅瓏府	住宅	149,515
商丘	永城聯盟東望	住宅	144,763
商丘	虞城嵩山府	住宅	69,148
周口	扶溝建業新城	住宅	34,789
周口	淮陽百城天地	住宅	31,657
周口	鹿邑建業城	住宅	11,831
周口	鹿邑明道城	住宅	7,234
周口	商水陽城上院	住宅	15,311
周口	太康生態新城	住宅	59,465
周口	西華公園里	住宅	15,206
周口	西華箕城上院	住宅	30,103
周口	項城建業城	住宅	30,298
周口	淮陽濱河院子北院	住宅	89,312
周口	周口建業城	住宅	369,747
周口	周口山水湖城	住宅	307,303
周口	周口世和府	住宅	214,172
周口	周口世悅府	住宅	35,319
周口	扶溝建業府	住宅	140,525
周口	淮陽桂園新桂	住宅	39,317
周口	周口運河院子	住宅	79,342
周口	太康建業府	住宅	304,360
周口	淮陽鴻園北院	住宅	102,399
周口	淮陽鴻園南院	住宅	48,704

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
駐馬店	遂平建業城	住宅	9,692
駐馬店	遂平森林半島	住宅	40,386
駐馬店	西平春天里	住宅	9,582
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	7,075
駐馬店	新蔡桂園	住宅	60,148
駐馬店	正陽建業城	車位	38,433
駐馬店	駐馬店濱河瓏府	車位	39,200
駐馬店	駐馬店春天里	住宅	219,061
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	335,682
駐馬店	駐馬店西湖莊園	住宅	34,312
駐馬店	駐馬店尊府	住宅	151,330
駐馬店	上蔡建業府	住宅	111,003
駐馬店	駐馬店薄山府	住宅	131,407
駐馬店	遂平建業府	住宅	162,998
駐馬店	平輿江山府	住宅	96,232
南陽	南陽龍悅城	住宅	98,452
南陽	南陽新築	住宅	101,098
南陽	西峽公園里	住宅	13,738
南陽	鄧州青雲里	住宅	124,448
南陽	南陽十里湖山	住宅	54,562
信陽	固始未來城	住宅	142,146
信陽	淮濱桂園	住宅	22,660
信陽	潢川黃國府	住宅	173,542
信陽	息縣建業新城	住宅	48,108
信陽	信陽府	住宅	365,110
信陽	信陽建業城	住宅	64,487
信陽	羅山建業府	住宅	130,480
信陽	信陽天築	住宅	79,615
信陽	潢川定城府	住宅	156,543



城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
濟源	濟源春天里	住宅	15,303
濟源	濟源花園里	住宅	127,011
濟源	濟源建業城	住宅	297,818
濟源	濟源壹號城邦天璽	住宅	64,094
海南	澄邁中和家園	住宅	59,072
海南	東方嘉園	住宅	<u>376,637</u>
	合計		<u><u>25,452,041</u></u>

## 房地產交付項目

截至2023年6月30日，本公司共有30個項目交付，建築面積約為176.3萬平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	交付面積 (平方米)
鄭州	新密壹號城邦二期	住宅	58,517
鄭州	登封嵩嶽府二期	住宅	98,717
鄭州	鄭州五龍口S10	住宅	100,854
洛陽	洛陽濱河瓏府二期	住宅	121,193
洛陽	伊川龍府	住宅	67,058
平頂山	平頂山光明府	住宅	52,206
安陽	安陽建業城三期	住宅	187,917
安陽	安陽鳳凰城北岸	住宅	90,015
鶴壁	鶴壁柒號院	住宅	82,326
鶴壁	淇縣建業城一期	住宅	65,972
新鄉	新鄉世和府一期	住宅	9,676
新鄉	新鄉花園里一期	住宅	42,096
新鄉	輝縣壹號城邦一期	住宅	45,038
焦作	武陟星天地一期	住宅	103,566
濮陽	濮陽世和府項目三期	住宅	97,953

城市	項目名稱	主要物業類型	交付面積 (平方米)
許昌	禹州春天里一期	住宅	32,921
漯河	臨潁森林半島一期	住宅	27,719
商丘	商丘悅瓏府	住宅	61,544
商丘	商丘未來城	住宅	20,515
商丘	商丘新築	住宅	102,253
周口	淮陽建業百城天地	商業	26,502
周口	周口建業運河古鎮一期	商業	24,523
周口	周口建業關帝老街	商業	14,896
駐馬店	西平春天里	住宅	4,832
駐馬店	遂平建業城	住宅	25,801
南陽	南陽龍悅城	住宅	64,829
信陽	信陽建業城二期	住宅	49,147
信陽	信陽息縣尊府一期	住宅	63,717
濟源	濟源春天里一期	地下	3,985
濟源	濟源建業城(東)一期	商業	17,140
	合計		<u>1,763,428</u>

## 2. 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、只有·劇場酒店、許昌神垕古鎮·建業星舍、信陽雞公山·建業星舍、喜見客棧也於2018年至2021年間相繼開業。自有品牌酒店平頂山建業凱旋酒店、駐馬店建業凱旋酒店、雲岫酒店、林棲酒店、舞鋼建業星舍酒店也在建設過程中。目前建業酒店總投資額已達人民幣49.6億元，在河南投資建設的酒店數量達16家。

### *鄭州建業艾美酒店*

鄭州建業艾美酒店於2013年11月30日開業，是中原地區首家聚焦藝術、設計與文化的國際品牌酒店，毗鄰鄭東新區和亞洲最大火車站—鄭州東站，位於鄭州地鐵3號及4號線交匯網站，驅車10分鐘即可抵達鄭州國際會展中心，28分鐘即可抵達新鄭國際機場。

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

酒店共設有337間豪華客房和套房，配備世界一流設施，並融合經典設計與時尚元素，特色餐廳和酒吧更將豐富入住體驗，精彩演繹中華及國際美食。集健身、水療、泳池、瑜珈、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

### *上街建業雅樂軒酒店*

上街建業雅樂軒酒店於2011年8月6日開業。酒店位於河南鄭州上街區區政府對面，交通便利，50分鐘便可抵達鄭州火車站，距鄭州新鄭國際機場也僅一小時路程。

酒店共16層，擁有172間時尚、清新、妙趣的雅樂軒樂窩客房，其中包含8間豪華樂窩套房和2間無障礙樂窩客房。9英尺高的天花板，茸茸的夢香之床，Wi-Fi無線網路服務，42英寸液晶電視，配有雨淋花灑的超大淋浴空間，以及醇香的特色咖啡，3,698平方米酷炫的會議室和大型宴會空間裡閃動著無數奇思妙想。

地址：鄭州上街區中心路101號（上街區政府對面）

電話：0371-68136666

### 南陽建業森林半島假日酒店

南陽建業森林半島假日酒店於2012年8月8日開業。酒店地處以自然清新的空氣和玉文化而聞名於世的古都南陽，為南陽市首家國際知名五星級酒店。酒店佔地66,700平方米，擁有景色宜人的園林景觀和碧波蕩漾的湖面，地理位置優越。

353間客房及套房為了住客能獲得豪華舒適的享受而量身定制，1,000平方米的大宴會廳為本地和國際公司提供宴會服務，無線網路覆蓋包括健身中心、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於2012年11月29日開業。酒店坐落於漯河市郟城區嵩山路西支，毗鄰漯河國際會展中心，距離市中心和漯河火車站10分鐘左右車程，驅車90分鐘即可抵達鄭州新鄭國際機場。

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

地址：漯河市郟城區嵩山路西支6號

電話：0395-2566999

### 開封建業鉑爾曼酒店

開封建業鉑爾曼酒店於2015年11月1日開業。酒店位於開封市區古城牆西北側一片碧波蕩漾的湖面之上，距開封火車站僅十分鐘車程，距新鄭國際機場僅需50分鐘。酒店總建築面積43,536平方米，佔地面積約5.83萬平方米，城牆區域植被被保留完好。

酒店共有客房186套，是一座集商務會議、餐飲、住宿、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於2018年10月1日開業。酒店位於東風東路與康寧街交叉口西北角，3公里範圍內聚合CBD中央商務區、新省政府、高鐵鄭州東站三大城市核心，酒店總建築面積34,251.8平方米。

該專案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

### 鄢陵建業花滿地溫泉酒店

鄢陵建業花滿地溫泉酒店於2018年2月1日開業。酒店位於河南許昌鄢陵縣陳華店鎮，佔地50,264平方米。

酒店由國際知名建築設計師Amata Luphaiboon、Twitee Vajrabhaya Tepakum連袂打造。酒店共有客房51間，配有全日餐廳、中餐廳、室外溫泉及泡池、室內泳池及泡池、SPA、健身中心、大堂酒吧、茶室、宴會廳等設施。

地址：河南省許昌市鄢陵陳化店鎮花都大道北側

電話：0374-7968888

### 許昌神垕古鎮·建業星舍

神垕古鎮是國內第一批特色小鎮，「中國鈞瓷之都」，北宋徽宗年間出產的鈞瓷被定為「宮廷御用珍品」。許昌神垕古鎮·建業星舍是建業首家星舍品牌主題特色酒店，酒店於2019年10月1日開業。

依託於神垕古鎮的鈞瓷文化和歷史傳承，許昌神垕古鎮·建業星舍致力於打造關於鈞瓷藝術的沉浸入住體驗，住客在融入當地的同時，有機會親手觸及鈞瓷發展脈絡，學習和製作瓷器。酒店除30間舒適客房外，配套餐廳、書吧、茶室及會客廳，為客戶呈現放空心靈、與歷史對話的舒適空間。

地址：河南省禹州市神垕鎮建設路東大小學旁

電話：0374-8616999/0374-8618999



## 信陽雞公山·建業星舍

中國四大避暑勝地之一的信陽雞公山，位於我國南北分界線上，素有「青分楚豫」之稱，既有北方的雄厚壯闊，又有南方的娟秀華麗，是觀光度假的極佳選擇。

信陽雞公山·建業星舍於2020年7月1日開業。酒店位於信陽雞公山腰腹，毗鄰清末至民國初期修建的「萬國別墅群」。酒店將秀美的山巒景觀盡收眼底，又為觀覽不同建築風格，探索歷史的住客提供休憩與想像的空間，詮釋「鄰星而居、從心所欲」的品牌主張。

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

地址：河南省信陽市浭河區雞公山風景區中正廣場旁

電話：0376-8658888

## 只有·劇場酒店

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

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

地址：河南省鄭州市中牟縣文信路與平安大道交叉口東北角只有·劇場酒店

電話：0371-86568888

### 喜見客棧

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

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

地址：河南省鄭州市中牟縣文創路與百花街交叉口建業·華誼兄弟電影小鎮內

電話：0371-62168000

*平頂山建業凱旋酒店、駐馬店建業凱旋酒店(在建)*

平頂山建業凱旋酒店及駐馬店建業凱旋酒店是建業自有品牌的酒店，兩酒店皆為建業至尊酒店公司傾力打造的標準化酒店。平頂山酒店也是建業標準化酒店建設的開山之作。平頂山及駐馬店酒店各規劃有161間客房，酒店配備宴會廳、全日餐廳、會議室、健身房等服務設施，滿足商務客旅的需求。

*舞鋼百城天地建業星舍酒店(在建)*

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

### 林棲酒店(在建)

鄭州建業林棲酒店位於鄭州航海體育場旁，毗鄰正在建設的超高層建業總部寫字樓及建業展覽館。酒店由知名建築大師、蘇梅島六善酒店設計師 Amata Luphaiboon 擔綱設計，酒店從自然中汲取靈感，將樹木、林蔭的概念融入建築設計，主張住客居於其中，通過似在林間棲息般的感官享受放鬆身心，感受生命成長和休憩的過程，體驗內在的自然。

酒店主體為一棟地上5層的超現代低密建築，擁有177間客房，配套全日餐廳、大堂酒吧、戶外酒吧、會議室、健身房、游泳池等。酒店致力於以世界頂級設計和純粹中原禮遇，為住客詮釋足以代表河南的美學觀感和居住體驗。

### 雲岫酒店(在建)

鄭州建業雲岫酒店位於鄭州市國際文化創意產業園，由Nendo創始人佐藤大操刀設計，是Nendo全球首發的酒店作品。

Nendo從窯洞和龍門石窟等河南特色地理、文化元素中汲取靈感，借助洞穴的堆疊、陰影、空洞、分層等形態開展創意，衍生出酒店各個區域的建築肌理，讓酒店充滿雕塑感、光影感和立體感。客人居住其中，仿佛與風、光、霧相伴，可以感受到自然的豐盛饋贈，開啟藝術設計的珍奇之旅。

酒店擁有客房231套，配套岫咖啡、清風中餐廳、岫居日餐廳、Ciao Bella義大利餐廳、天空露台酒店、雲上游泳健身館等健全設施，是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的奢華藝術設計酒店。

### 3. 文化旅遊

建業文化旅遊板塊致力於河南省內文化旅遊地產項目的開發與運營，聚焦鄭州及開封等歷史悠久的核心城市，在豐富的歷史、文化、自然資源的基礎上，通過主題公園、旅遊街區、實景演出等多種形式，呈現不同風格、不同形式、不同內涵的「建業文化旅遊故事」。截至2023年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》、開封七盛角等項目。

憑藉文旅板塊近年來的良好表現，本公司在中國文化旅遊行業受到強烈關注，行業影響力得到大幅提升。

2023年5月，只有河南·戲劇幻城在第七屆中國文旅大消費年度峰會暨「龍雀獎」頒獎盛典中被評為「2023年度最受遊客喜愛主題公園品牌」。2023年6月1日，建業文旅榮獲由邁點研究院頒發的「2022年度文旅集團MBI影響力品牌」獎項。特別是五一假期期間，建業文旅五次登上央視，受到《新聞聯播》、《朝聞天下》、《中國新聞》、《文化十分》等欄目報導。

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

佔地163.2畝的項目首期兩街區於2019年9月21日盛大首映，投入運營，市場反響強烈。項目成長為中原地區首屈一指的網紅打卡聖地，先後受到《人民日報》、新華社、中央電視台、「學習強國」等中央媒體多次專題報導，社會各界給予多方好評。2020年獲評國家AAAA級旅遊景區。

2023年，電影小鎮從跨年活動開始，持續舉辦活動，上半年接待遊客約103萬人次，實現營業額約人民幣1.05億元，贏得良好的市場口碑，實現經濟效益與品牌效益雙豐收。

《只有河南·戲劇幻城》項目是本公司與中國著名實景演藝導演王潮歌共同打造的大型主題演藝項目，擁有21個劇場，是目前中國最大的戲劇聚落群。項目位於鄭州國際文化創意產業園，佔地面積約622畝，是河南省A類重點建設項目。《只有河南·戲劇幻城》以河南厚重的歷史文化為素材，以創新的演藝手法為形式，以獨特的建築空間為載體，通過數個戲劇單元與室外情景空間及功能空間，讓人們「看到、聽到、聞到、觸到、嘗到」厚重的中原文化與燦爛的華夏文明。項目對於展現河南特色、重塑河南風格、彰顯河南氣派，形成河南文化自信具有重要的意義。項目21個劇場內，有近千名演職人員上演30多個劇碼。園區所有劇場可同時容納一萬名觀眾，其中三大主劇場可同時容納觀眾近5,000人。所有劇碼單次演出總時長近700分鐘，旺季單日演出總場次可達近200場、總時長近5,000分鐘。

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

項目2021年6月6日正式開城運營後市場熱度與口碑迅速發酵。2023年，只有河南·戲劇幻城立足全國市場，省外遊客佔比近5成，上半年完成接待遊客近80萬人次，觀劇人次突破480萬人次，實現營業額約人民幣1.79億元。

開封七盛角項目位於「八朝古都」河南省開封市，是一個集時尚購物、特色餐飲、民宿客棧、娛樂休閒、文化體驗為一體的全仿宋建築文化旅遊休閒體驗街區，於2021年入選「河南省省級旅遊休閒街區」。項目優勢顯著，周邊旅遊資源豐富，緊鄰我公司投資建設的長達兩公里的禦河，凸顯「北方水城」特色，巧妙串接旅遊資源。七盛角自2014年開街以來，吸引了社會各界的多方關注，成為城市的旅遊新名片。針對不斷成熟的旅遊市場，項目在實踐中不斷調整和摸索，目前正在加快進行升級改造。2020年10月項目完成煥新升級，通過17家設計師概念店集合、獨創的包公文化IP、集裝箱網紅打卡地、軌道蒸汽小火車、冰雪世界主題樂園等亮點，點綴新型樓體燈光秀、塗鴉秀等輕文旅演藝產品，實現年輕、潮流與古典的結合，打造了「藝術+潮流+文化+建築+空間+創意+美學」的商業街區全新形象。

#### 4. 綠色基地

建業綠色基地是建業現代農業項目建設和運營的主體。截至報告期末，本公司已建成並運營綠色基地四座：鄆陵建業綠色基地、鶴壁建業綠色基地、伊川建業綠色基地、周口建業綠色基地；在建綠色基地一座：南陽建業綠色基地。

##### *鄆陵建業綠色基地*

鄆陵建業綠色基地位於許昌市鄆陵縣，距離鄭州市區不足100公里，佔地面積5,000多畝，項目主要建設有3,000畝優質綠化苗木、智慧連棟溫室、綜合展廳、科研中心、鮮切花組培室等，致力於打造集「設施高效農業、休閒觀光農業、文化創意農業、示範體驗農業、科普教育農業、健康養生農業」六位一體的田園綜合體項目。

2023年上半年，鄴陵建業綠色基地四季採摘園項目落地，舉辦了「國潮古風親子遊園會」、「田園露營生活節」、「母親節感恩禮遇季」等休閒活動，共計接待參訪人員及遊客約58萬人次，包括省市級領導及國內外相關領域專家、學者、建業業主、省內外遊客。

近年來鄴陵建業綠色基地先後榮獲「國家4A級旅遊景區」、「2019-2021年農業產業化省重點龍頭企業」、「都市生態農業示範企業」等榮譽稱號，2023年上半年餐飲服務板塊鄴陵建業大食堂被評為「河南省放心消費創建示範單位」。

### 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，其中包括：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、鶴壁建業大食堂等文旅項目均已向社會開放。鋪設光伏發電板面積1,278.4平方米，年均發電總量約：19,800KW。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。



2023年上半年，鶴壁建業綠色基地引進熱浪水世界、芝櫻花園恐龍熊貓展等相關休閒娛樂業態，接待遊客超過50萬人次，接待人員包括政府領導、建業業主、社會團體和學校學生等。

近年來鶴壁建業綠色基地先後榮獲「中國農業公園」、「河南省休閒觀光園區」、「河南省農業產業化省重點龍頭企業」、「河南省鄉村旅遊創客示範基地」、「中國美麗鄉村休閒旅遊行(春季)精品景點線路推薦」等榮譽稱號。

### *伊川建業綠色基地*

伊川建業綠色基地位於洛陽市伊川縣江左鎮張瑤村北部，佔地面積約6,725畝，總投資約人民幣20億元。項目總體定位是，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+特色餐飲」為發展載體，著力打造「現代農業、生態休閒、文化創意、示範體驗、科普教育、健康養生」六位一體的田園綜合體。

已建設完成並投產使用1.1萬平方米高標準智慧溫室、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，完成山地林相改造約1,200畝，建設風力及太陽能相結合的發電路燈99台，覆蓋1.8公里道路照明，每年約節省用電50,000度。

已建成和引入雅集濱水餐廳、窑洞體驗民居、森林谷自然餐吧、兒童遊樂場、果蔬採摘體驗園、林下休閒區、星空裡•房車營地、關山敘•唯景餐廳、田園涮火鍋餐廳、體適能樂園、玻璃水滑、玻璃棧道、叢林魔網、UTV全地形越野車等休閒娛樂設施及業態。

2023年上半年共接待遊客4萬餘人次，被評為「伊川縣放心消費創建示範單位」。

### *周口建業綠色基地*

周口建業綠色基地位元於周口市城鄉一體化示範區許灣鄉許灣村老運河兩岸，規劃佔地面積5,000餘畝。項目依託歷史濃厚的老運河打造，規劃有現代農業、文化旅遊和田園人居三個板塊。

集高端花卉果蔬生產、精品苗木花卉培育、運河文化挖掘展示、傳統民俗文化展示、農耕文化體驗、中原特色飲食體驗、體育運動、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。包含有現代生態農業、老運河改造與城市濕地修復、農耕體驗、文化旅遊古街、康養居住等業態，計畫在未來5到10年內將項目打造成為國家5A級旅遊景區、省級旅遊度假區，在滿足廣大市民重文娛、慢生活、喜休閒的創新旅遊需求的同時，帶動周口地區現代科技農業、文化旅遊產業的發展。

項目共分三期建設，一期為田園休閒區，二期為古鎮商業區，三期為農旅體驗區。

目前一期工程已經結束，開放運營有：童樂谷親子樂園（佔地20,000平方米）；智慧生產溫室（佔地10,000平方米）；現代科技農業展示館（佔地5,000平方米）；建業大食堂（佔地5,000平方米）。百草園（農耕體驗園）（佔地60畝）；及濕地公園及五彩沙灘（佔地50,000平方米）。

項目二期為10萬平方米的運河古鎮文旅商業街區、6萬平方米濱河公園等項目，已於2023年6月21日正式開街運營。依託老運河的漕運文化、依託建業大食堂的中原美食文化和依託運河古鎮的伏羲八卦、女媧文化、老子文化、鴻蒙千秋、吉鴻昌紅色文化，編排了《老子悟道》&《孔子三拜老子》、《千字文書院》、《漕運盛世》和《吉鴻昌—永遠的豐碑》四部文化主題實景沉浸式演藝劇，以及眾多青春歌舞劇、國學講堂、網紅快閃節目，國潮大巡演等節目，常年演出。

項目三期計劃建設農業觀光、農業採摘、農事體驗、花海等項目，已於2022年8月開始建設，預計2023年投入運營。

項目自2020年4月正式開放運營以來，已經迅速成為周口市具有一定知名度和影響力的新興文旅項目，累計接待客流360萬人次。

2023年上半年，接待客流約97萬人次。先後獲評「河南省夜間文旅消費集聚區」、「周口市中小學社會實踐教育基地」等十餘項榮譽。

### 南陽建業綠色基地

南陽建業綠色基地項目位元於南陽市臥龍區北側，西倚獨山東臨邕河，距離白河直線距離約1.8公里。項目交通區位優越，北臨商南高速，西鄰省道234，東臨孔明北路。總佔地面積約4,800畝，計畫總投資人民幣20億元，是建業集團第五個田園綜合體項目。該項目結合南陽特色文化，以月季、艾草、獨玉產業為支撐，形成「農-旅-產」閉環發展的新模式，致力於打造集農業示範、鄉村振興、生態休閒、近郊旅遊、健康養生、文化娛樂等為一體的農業田園綜合體項目。項目建成後將直接和間接帶動近萬人就業，發展成為豫西南特色農業產業園、豫西南鄉村振興示範區、南陽獨山玉文化研學體驗基地，力爭建設成為省級乃至國家級的田園綜合體示範項目。

項目於2021年9月29日開工建設，整體建設共分為兩個階段。

一期：啟動期（2021-2023年）：拉框架、營環境、築平台。

重點打造科技示範區，以「智慧農業中心、建業大食堂、獨山玉文化研學基地、鄉村振興大講堂、新興職業農民培訓中心、5C級房車露營地等」的形象快速啟動園區發展，樹立企業投資信心。導入建業成熟IP，以「智慧農業中心／建業大食堂」的項目，快速吸引人氣。初步完成園區內土地整理工作，完善核心區的周邊道路及基礎設施建設。

二期：成熟期（2024-2026年）：優配套、精生活、強服務。

逐步開發醫藥養生區、智慧農業區；基本解決園區範圍內道路及基礎設施建設，完善整體空間景觀形象。開發建設桂花村、大陳莊鄉村振興示範區。進一步優化，植入高創意性的農業體驗旅遊項目以及配套，建立園區創意形象，吸引人氣，成為國內知名度較高的特色鄉村旅遊目的地。

## IV. 土地儲備

報告期內，本集團通過股權合作獲取土地約16.8萬平方米，新增儲備建築面積約53.7萬平方米。截至2023年6月30日，本公司擁有土地儲備建築面積約4,270萬平方米，其中權益建築面積約3,175萬平方米。

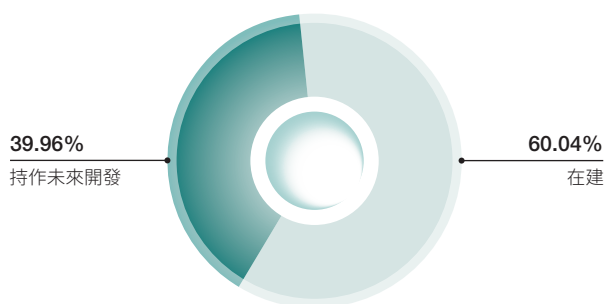
### 1、 股權合作土地

截至2023年6月30日，本集團通過股權合作獲取位於鄭州、周口等地市土地合計4宗，土地總面積167,559平方米。

### 2、 土地儲備分佈

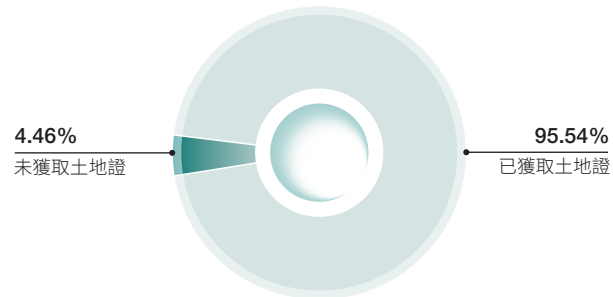
#### (1) 本公司土地儲備開發狀態分佈

截至2023年6月30日，本公司土地儲備開發狀態分佈如下表：



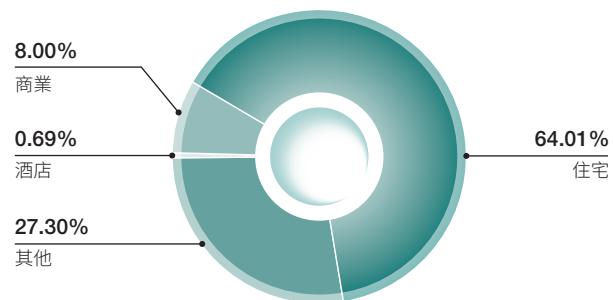
(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈

截至2023年6月30日，本公司土地儲備土地證辦理狀況見下表：



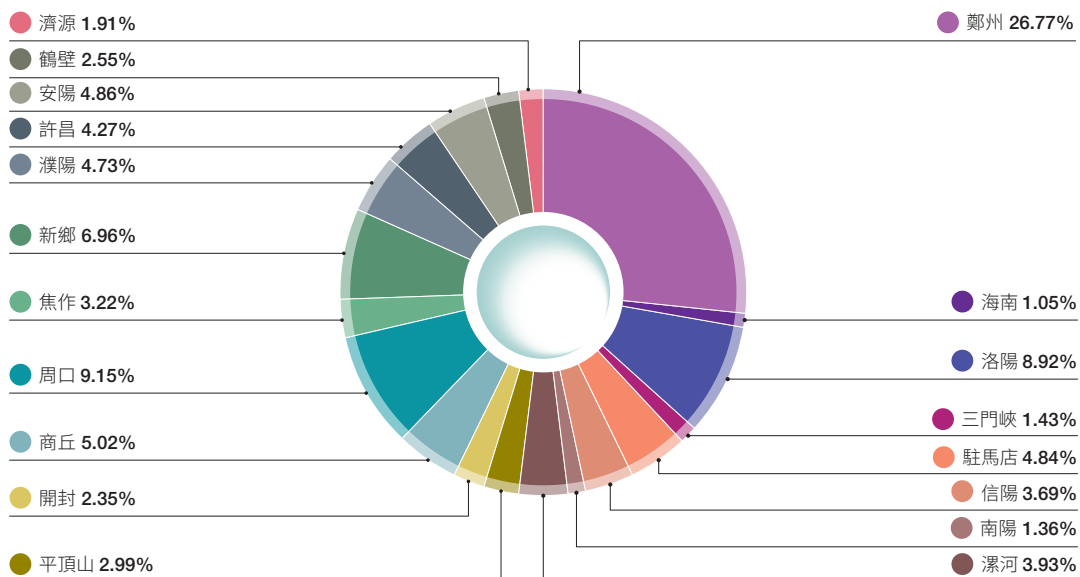
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈

截至2023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2023年6月30日，本公司各城市土地儲備見下表：





## V. 產品研發

### 1. 產品研發與系列化、標準化、產業化

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，在「創造最懂中原人的產品」的產品理念的基礎上，結合集團「做少、做小、做好」的整體方針，對「2+3+X」產品體系進行精簡，並在此基礎上不斷細化產品標準覆蓋度，打造以產品線和產品適配為中心的建築、景觀、裝飾、結構、設備全專業系列化、標準化建設。同時不斷細化建築設計，通過對市場客戶的需求調研及新型生活方式的研究，研發出競爭力強的戶型產品。

報告期內，本公司持續進行標準化升級，完成「產品地圖」，並依託產品線進行全專業精細化設計，提升產品競爭力及品牌溢價，助力集團各城市產品落地。

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；不斷豐富產品設計手段，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、健康、科技、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。

## 2. 住宅產業化

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

## 3. 定制化設計

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

本公司堅持「讓中原人民都過上好生活」核心理念，推出以定制化開發為基礎的君鄰大院產品。君鄰大院開發模式的核心理念是一切以客戶的需求為出發點，以戶型設計、建築風格、景觀設計、配套設施、電梯配置、裝飾風格、裝修標準、廚電部品、衛浴部品、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。

## 4. 環保節能

為促進環保建築業務發展及提倡低碳生活文化，本公司依據中國住房和城鄉建設部頒發的《綠色建築評價標準》和《河南省綠色建築評價標準》制定了《建業集團綠色建築項目實施管理辦法》、《建業集團綠色建築一星級技術應用指引》、《建業集團綠色建築二星級技術應用指引》。本公司於2010年提出《建業綠色宣言》，更好的貫徹了國家有關節約能源和保護環境的法規和政策，落實了《河南省居住建築節能設計標準》的相關要求，提升建築能效，提高建築節能標準，提升企業住宅項目的環保節能效益。

## 5. 特色綜合體

報告期內本公司結合城市發展對規劃提出更高要求，依託洛神廣場項目探索新的規劃模式，希望通過片區級規劃開發動作，有效調動公司各板塊的優勢資源融入到城市開發建設中去，伴隨城市發展，實現從開發到建設，再到運營的全產業鏈升級，在發展中實現新的角色與使命升級。作為片區開發的有序延續、補充和保障，做好城市運營商的角色轉變，佈局中長期規劃運營戰略，旨在給業主搭建一個好的生活平台，給城市運營一個有活力的片區，集合交通、教育、醫療、商業等系列配套，讓業主安居樂業，使城市蓬勃向上。

## VI. 客戶服務及客戶關係

建業4.0服務體系，旨在集萃建業31年的服務優勢及內外資源，以城市為服務界面，以建業社區為服務單元，構建圈層、權益、定制、生活、科技、鄰里6大服務經緯、13類服務內容，同時以「幸福管家」為服務中樞，為客戶提供全業態、全週期、一站式、一對一的全新服務體驗，營造新型生活方式。

整合多業務板塊建設統一的400客服系統，通過統一的400號碼、統一的後台管理系統、統一的用戶感知界面、統一的數據沉澱歸口以及個性化的訂制業務，打造4009617777全業態服務指揮平台，進一步提升客戶服務體驗；持續推動「客不容緩」常態化，通過優化400客訴工單流程、實行「周排名、月通報」工作機制、推行重大風險拉通預警、關鍵時點客訴風險排查、交付風險專項管控等措施，推動客訴快速響應、高效處理；健全交付管理系統，通過完善交付制度、預控交付風險、樹立交付標杆、賦能交付業務完善交付管理工作。

## 開工計劃

2023年下半年，本公司計劃共有20個項目動工建設，建築面積約為72.5萬平方米。

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
鄭州	富居-建泓項目-S09	住宅	84,118
開封	蘭考百城天地一期	住宅	8,039
開封	通許壹號城邦一期	住宅	21,035
洛陽	樂川鸞州府	商業	20,813
平頂山	舞鋼森林半島六期	住宅	22,831
鶴壁	鶴壁柒號院	住宅	2,427
新鄉	新鄉東敬府二期	住宅	65,578
焦作	焦作建業府二期	住宅	72,292
焦作	焦作書香院子一期	住宅	61,629
三門峽	建業貳號城邦一期	住宅	19,726
商丘	民權瓏府二期	住宅	103,525
周口	太康建業府	住宅	29,073
周口	周口建業城四期	住宅	39,784
周口	建業世和府三期	住宅	60,000
周口	淮陽青風院子	住宅	50,879
駐馬店	駐馬店建業濱河瓏府二期	住宅	19,843
駐馬店	駐馬店薄山府一期	住宅	23,756
駐馬店	駐馬店建業江山府	住宅	6,907
南陽	十里湖山	住宅	8,466
南陽	鄧州建業青雲里	商業	3,990
	合計		<u>724,711</u>

2023年下半年，本公司計劃共有98個項目交付，建築面積約為816.8萬平方米。

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
鄭州	鄭州五龍口S10	住宅	65,355
鄭州	鄭州君鄰大院竹苑	住宅	132,014
鄭州	鄭西聯盟六期A區	住宅	107,626
鄭州	電影小鎮項目二期	住宅	176,399
鄭州	建業雲境	住宅	134,829
鄭州	建業天匯城南地塊	住宅	51,067
鄭州	新密春天里一期	住宅	67,308
鄭州	鞏義春天里四期	住宅	85,691
開封	通許建業城一期	住宅	43,941
開封	蘭考百城天地一期	住宅	99,958
開封	蘭考紅天地二期	商業	7,754
開封	開封泰和府一期	住宅	67,896
洛陽	洛陽定鼎府五期	住宅	123,636
洛陽	洛陽定鼎府六期	住宅	190,475
洛陽	洛陽鸞州府	住宅	42,480
洛陽	洛陽龍城東望二期	住宅	88,478
洛陽	洛陽貳號城邦三期	住宅	135,039
洛陽	洛陽峰渡二期	住宅	88,792
洛陽	洛陽大城小院二期	住宅	71,705
洛陽	洛陽中州府一期	住宅	120,973
洛陽	洛陽建業府	住宅	34,196
平頂山	平頂山春天里三期	住宅	137,542
平頂山	平頂山光明府	住宅	59,739
平頂山	平頂山平西尊府	住宅	60,172
平頂山	平頂山十八城四期	商業	23,471
平頂山	汝州桂園三期	住宅	23,096

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
安陽	安陽通和府項目一期	地下	9,707
安陽	湯陰公園里項目一期	住宅	120,900
安陽	安陽天築	住宅	147,077
安陽	安陽君鄰大院一期	住宅	60,592
安陽	安陽建業城三期一區二區	地下	6,783
安陽	安陽鳳凰城北岸	住宅	124,602
鶴壁	鶴壁世和府一期	住宅	167,232
鶴壁	鶴壁柒號院	住宅	110,953
鶴壁	鶴壁臻悅匯一期	住宅	27,080
新鄉	新鄉世和府一期	住宅	158,585
新鄉	新鄉花園里一期	地下	22,298
新鄉	長垣森林半島上院一期	商業	53,509
新鄉	輝縣壹號城邦一期	住宅	71,056
新鄉	輝縣共城東望一期	住宅	169,995
新鄉	新鄉美地雲棲一期	住宅	46,895
新鄉	比華利四期	住宅	116,914
新鄉	新鄉東敬府一期	住宅	86,243
新鄉	封丘公園里(西)一期	住宅	73,463
新鄉	衛輝春天里一期	住宅	174,975
焦作	武陟星天地二期	商業	14,495
焦作	焦作建業府一期	住宅	133,973
焦作	博愛春天里二期	住宅	154,760
焦作	孟州建業府一期	住宅	49,311
焦作	武陟建業天璽一期	住宅	79,886

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
濮陽	濮陽世和府項目三期	住宅	104,700
濮陽	濮陽璞園項目一期	住宅	46,337
濮陽	濮陽建業龍城	住宅	171,275
濮陽	台前建業建潤府	住宅	77,649
許昌	禹州大城小院一期	住宅	59,919
許昌	禹州春天里一期	住宅	39,980
許昌	許昌臻悅匯一期	住宅	64,456
許昌	許昌心怡苑一期	住宅	126,402
許昌	襄城百城天地一期	住宅	121,363
許昌	長葛森林半島二期	住宅	17,890
許昌	長葛桂園新苑二期	住宅	15,016
許昌	鄆陵生態新城三期	住宅	27,558
漯河	漯河桂園西區一期	住宅	98,846
漯河	漯河花園里一期	住宅	175,176
漯河	漯河建業丹江府一期	住宅	56,605
漯河	漯河建業西城森林半島三期	住宅	157,312
漯河	漯河龍湖書香府	住宅	30,434
三門峽	三門峽新區森林半島三期	住宅	52,048
三門峽	三門峽尊府二期	住宅	47,321
商丘	商丘橙園	住宅	96,408
商丘	民權瓏府一期	住宅	117,596
商丘	商丘新築	住宅	134,561
商丘	柘城聯盟東望一期	住宅	80,468

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
周口	周口建業城三期	住宅	169,080
周口	周口建業世和府二期	住宅	80,619
周口	太康建業生態新城	住宅	75,831
周口	淮陽建業百城天地	商業	39,881
周口	鹿邑建業城九十期	地下	4,184
周口	淮陽建業濱河院子一期	住宅	189,946
周口	周口建業山水湖城一期	住宅	145,662
周口	扶溝建業府	住宅	36,610
駐馬店	駐馬店尊府	住宅	65,610
駐馬店	正陽建業城二期	地下	37,317
駐馬店	駐馬店春天里二期	商業	2,184
駐馬店	駐馬店濱河瓏府	地下	18,134
駐馬店	駐馬店天中府一期	住宅	93,401
駐馬店	上蔡建業府	住宅	45,942
駐馬店	麗景華庭	住宅	24,287
南陽	鄧州青雲里	住宅	58,056
信陽	信陽息縣尊府一期	住宅	54,048
信陽	信陽府一期	住宅	172,037
信陽	信陽潢川黃國府一期	住宅	87,432
信陽	信陽固始未來城一期	住宅	104,353
濟源	濟源建業城(東)一期	商業	38,598
濟源	濟源春天里一期	地下	19,288
濟源	濟源壹號城邦天璽一期	商業	63,367
濟源	濟源建業城(西)一期	住宅	160,424
海南	東方嘉園二期(02商業地塊)	住宅	41,637
	合計		<u>8,168,164</u>



## 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2023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。

## 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2023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2023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。

## 購股權計劃

截至2023年6月30日止六個月，本公司未根據股東於2018年4月19日召開的股東特別大會批准的購股權計劃(「計劃」)授予任何購股權。

## 報告期後事件

概無於2023年6月30日後發生的重大事件會對本集團於本中期業績公告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

## 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2023年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表。此處呈列的本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績未經本公司核數師審閱或審核。

## 中期股息

董事會決定不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息（「中期股息」）（截至2022年6月30日止六個月：無）。

## 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2023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，2023年8月31日

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

\* 僅供識別