

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2015年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2015年12月31日止年度，收益約為人民幣125.63億元，較2014年增加約36.1%。
- 年內毛利率為22.2%。
- 年內本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣8.01億元，較2014年減少約9.3%。
- 年內溢利率為6.4%，而2014年為10.4%。
- 年內每股基本盈利為人民幣32.84分，較2014年減少約9.5%。
- 董事會建議每股11.61港仙(約相當於人民幣9.84分)的末期股息。

* 僅供識別

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表建業地產股份有限公司(下稱「建業地產」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司連同其附屬公司(「本集團」)截至2015年12月31日的綜合業績(「年度業績」)。

報告期內，世界經濟增幅放緩，全球復蘇之路崎嶇艱辛。中國經濟下行壓力較大，增幅亦有所放緩。具體到本公司戰略主聚焦地河南省，隨著三大國家戰略規劃(鄭州航空港經濟綜合實驗區、中原經濟區、糧食生產核心區)的相繼實施，以及新型城鎮化建設的順利推進，全省經濟穩中有進、穩中向好，河南省全年國民生產總值約達人民幣3.7萬億元，增幅達8.3%，高於全國1.4個百分點。

2015年在化解房地產庫存、促進房地產平穩發展的基調下，房地產市場政策環境較為寬鬆，購房需求得以穩步釋放，尤其是一二線城市房價上漲較快，二三線城市在高庫存壓力下，價格缺乏上漲動力，導致量升價跌；隨著庫存進一步降低，價格跌幅逐漸收窄、企穩。年度全國商品房銷售金額約人民幣8.73萬億元，同比增長14.4%。具體到河南省房地產市場，伴隨著日益加快的城鎮化進程，2015年商品房銷售金額約人民幣3,946億元，同比增長14.7%，高於全國0.3個百分點。

結合市場環境的變化，本公司採用積極的銷售策略，全年實現合同面積約273.1萬平方米，同比增長25%；實現合同銷售金額約人民幣157億元。同時，本公司的綜合實力亦不斷提升，在2015年《財富》雜誌發佈的中國企業500強中，本公司首次進入榜單，是此次上榜的13家河南企業中唯一的房地產企業。在2015中國房地產開發企業500強中排名居第26位，並再次蟬聯「中國房地產開發企業區域運營十強」第一名，是中原地產行業中唯一進入前30強的房地產開發企業。

報告期內，本公司在諸多方面開展了新的探索—融資渠道多元化、產業化實質性推進、輕資產項目順利開拓、建業·鉑爾曼酒店華彩落成、新藍海戰略發佈等，經營管理能力得以持續強化和提升。

本公司穩健的經營策略繼續得到資本市場認同。2015年4月份，本公司海外發行金額為3億美元的優先票據，得到投資者的追捧，獲得超過14倍的超額認購。2015年7月份，本集團與中原銀行簽署戰略合作協議，並發起成立河南首個地產併購基金，規模達100億元人民幣。2015年10月份，本集團牽手平安銀行簽署戰略合作協議，為建業地產的戰略轉型推進再添新引擎。由於國內外資本平台的支持和經營能力的顯著增長，本公司有實力以相對較低的價格有重點地佈局土地儲備，全年新增土地儲備約265萬平方米。

報告期內，基於新藍海戰略，本公司成功拓展了以「品牌輸出、管理輸出、資本輸出」為特徵的輕資產擴張模式，充分挖掘品牌溢價和管理優勢，為集團發展貢獻新的增長動力。本公司住宅產業化進入實質性推進階段，目前已聯手大型建築施工企業開展可移動式預製構件廠建設。截至2015年年底，本公司試點的兩個產業化項目正有條不紊地向前推進。2015年10月份，本公司聯合雅高集團強強打造的開封首家國際高端酒店品牌——開封建業鉅爾曼酒店華彩落成，這不僅是本公司投建的第五家國際星級酒店作品，更是建業人用自己不分晝夜的辛勞換來了一座融會古今的千年古城的城市文化地標。

身處互聯網時代，新型商業模式不斷帶來新的衝擊和發展，報告期內，本公司審時度勢，「共發展同建業——建業集團新藍海戰略發佈會」矚目舉行，「建業+」戰略正式發佈，本公司著重打造「大建業」商業生態圈，創新客戶增值服務模式，協同嵩雲科技等戰略合作夥伴，搭建建業社區O2O平台，以「E+家」社區服務站為紐帶，完成建業物業E戰略轉型升級，以此帶來服務模式整體更新。本公司新型服務資源的佈局和成果次第面世，擴大了的品牌影響力，生動詮釋了本公司所倡導的「健康、尊貴、共享、快樂」的新型生活方式。轉型是房地產行業發展的規律使然，是本公司的理念使然，但地產業務仍是我們立足之本、發展之基。

多年來，本公司通過對酒店、文化旅遊、生態農業等事業板塊的打造，為本公司的轉型積累了充沛的信心和底氣。本公司相信把服務資源價值挖掘好，充分發揮其協同效應，本公司的品牌認知度將會進一步提高，不但幫助該等新項目的收益不斷提高，也為日後本公司長遠發展奠定良好的基礎。面臨新的目標、新的任務，我們給自己提出新的要求，既著眼於長遠，著眼於全局，又把握好當下。

2016年，是國家「十三五」規劃的開局之年，也是全面建成小康社會決勝階段的開局之年，也是建業轉型發展的大考之年。深耕24載，本公司在河南擁有競爭對手無可比擬的兩大優勢資源：一是客戶規模，這來自於近24年客戶資源的長期積累；二是品牌優勢，「守信用、負責任、走正道、務正業」的品牌美譽度，長期支撐著企業發展。正是基於這兩大優勢，2016年，本公司將創新推出以會員制形式服務客戶的「建業君鄰會」，以及協助客戶分享建業各類服務資源的支付工具「建業通寶」。以圖通過服務升級，用三年時間，實現本公司傳統的營銷方式和融資方式的變革。此舉，將會拉動建業地產率先實現發展模式的轉型，值得整個房地產行業關注！

昨日之因，今日之果。作為一家習慣於用長時段視角抉擇發展戰略的公司，我們將繼續以基業長青的標準約束現在，以穩健實效的經營鋪墊未來。建業人務必更加清醒、更加勤勉、更加堅韌、更加卓越，唯如此，企業戰略才能順利推向縱深，百城建業才能三十而立；唯如此，建業人才能收穫自身孜孜以求的目標——創造財富、收穫尊重。

致謝

衷心感謝為達成本公司目標而努力付出的所有人士。在充滿變革的年代，股東的信賴與認同，是我們的動力之源。規律為道。循道而為，不懼陌路。從農曆壬申到丙申，兩個地支輪回，24年，建業人在探尋企業生存之道和成長之道的途中，既是行者，亦是耕者——春耕、夏種、秋收、冬藏，一路前行，殷實堅定。行進途中，且行且思，且思且得，最深的感悟是：全力滿足客戶需求就是企業經營永遠正確的方向！我們仍將心懷客戶，一路探索，一路創新，以穩健業績和更佳的盈利表現回饋信任，不負所托。

主席
胡葆森

2016年3月31日

年度業績

董事會謹此宣佈本集團截至2015年12月31日止年度的綜合業績(「年度業績」)，並連同上一財政年度的比較數據載列如下：

綜合收益表

截至2015年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	3	12,562,724	9,228,763
銷售成本		<u>(9,774,701)</u>	<u>(6,131,300)</u>
毛利		2,788,023	3,097,463
其他收益	4	195,884	150,822
其他收入淨額	4	182,735	44,906
銷售及市場推廣開支		(560,248)	(471,461)
一般及行政開支		(721,195)	(639,402)
其他經營收入		<u>48,143</u>	<u>109,827</u>
		1,933,342	2,292,155
分佔聯營公司虧損		(1,723)	(184)
分佔合營企業溢利減虧損		268,767	144,717
融資成本	5(a)	<u>(434,054)</u>	<u>(491,352)</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		1,766,332	1,945,336
投資物業公平值(減少)/增加淨額		<u>(25,033)</u>	<u>11,500</u>
除稅前溢利	5	1,741,299	1,956,836
所得稅	6	<u>(937,264)</u>	<u>(999,244)</u>
年度溢利		<u>804,035</u>	<u>957,592</u>
歸屬：			
本公司權益持有人		801,290	883,301
非控股權益		<u>2,745</u>	<u>74,291</u>
年度溢利		<u>804,035</u>	<u>957,592</u>
每股盈利	7		
— 基本(人民幣分)		32.84	36.27
— 攤薄(人民幣分)		<u>32.84</u>	<u>36.26</u>

綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年度溢利	<u>804,035</u>	<u>957,592</u>
年內其他全面收入(就稅項及重新分類作出調整後)		
隨後可能重新分類至損益之項目：		
— 換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	(76,831)	(5,843)
— 現金流量對沖：		
— 公平值變動中的有效部分	(114,056)	(105,645)
— 由權益轉移至損益	<u>102,938</u>	<u>83,923</u>
年內其他全面收入	<u>(87,949)</u>	<u>(27,565)</u>
年內全面收入總額	<u>716,086</u>	<u>930,027</u>
歸屬：		
本公司權益持有人	713,717	855,833
非控股權益	<u>2,369</u>	<u>74,194</u>
年內全面收入總額	<u>716,086</u>	<u>930,027</u>

以上其他全面收入的組成部份沒有任何稅項影響。

綜合財務狀況表
於2015年12月31日
(以人民幣列賬)

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,902,180	2,685,326
投資物業		442,870	377,000
無形資產		146,250	–
聯營公司權益		25,328	45,074
合營企業權益	9	6,532,270	4,043,612
其他金融資產		109,080	110,080
遞延稅項資產		128,558	150,717
		<u>10,286,536</u>	<u>7,411,809</u>
流動資產			
交易性證券		76,932	67,039
待售物業	10	15,371,656	17,665,928
貿易及其他應收款項	11	1,111,176	1,021,275
按金及預付款	12	3,658,339	4,520,545
預付稅項		519,294	171,583
受限制銀行存款		1,311,721	1,473,408
現金及現金等價物		7,422,350	5,018,511
		<u>29,471,468</u>	<u>29,938,289</u>
流動負債			
銀行借款	13	(1,045,045)	(1,129,562)
其他借款	14	(725,000)	(280,000)
應付款項與應計費用	15	(14,750,237)	(15,899,045)
預收款項		(5,602,346)	(3,277,222)
優先票據		(771,354)	–
應付稅項		(1,321,570)	(1,487,462)
		<u>(24,215,552)</u>	<u>(22,073,291)</u>
流動資產淨值		<u>5,255,916</u>	<u>7,864,998</u>
總資產減流動負債		<u>15,542,452</u>	<u>15,276,807</u>

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動負債			
銀行借款	13	(1,136,733)	(1,888,723)
其他借款	14	(397,700)	(890,000)
應付專利		(105,000)	–
優先票據		(6,515,531)	(5,368,712)
遞延稅項負債		(69,969)	(62,456)
		<u>(8,224,933)</u>	<u>(8,209,891)</u>
資產淨值		<u>7,317,519</u>	<u>7,066,916</u>
資本及儲備			
股本		216,322	215,770
儲備		<u>6,582,338</u>	<u>6,227,392</u>
本公司權益持有人應佔權益總額		6,798,660	6,443,162
非控股權益		<u>518,859</u>	<u>623,754</u>
權益總額		<u>7,317,519</u>	<u>7,066,916</u>

附註：
(以人民幣列賬)

1 一般資料

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

2 重要會計政策

(a) 合規聲明

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

編制財務報表所用會計政策與2014年年度財務報表所用者相同，除下列無形資產及會計政策變更除外：

(b) 無形資產

本集團收購的無形資產按成本減累計攤銷(凡估計可使用年期有限)及減值虧損列賬。

可使用年期有限的無形資產攤銷於資產的估計可使用年期內以直線法計入損益。下列可使用年期有限的無形資產自其可供使用當日起攤銷，其估計可使用年期如下：

— 專利 10年

攤銷年期及方法將每年審閱。

(c) 會計政策變更

香港會計師公會已頒佈以下於本集團本會計期間首次生效之香港財務報告準則修訂本：

— 香港財務報告準則2010-2012週期之年度改進

— 香港財務報告準則2011-2013週期之年度改進

本集團並無採納本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。採納經修訂香港財務報告準則的影響討論如下：

香港財務報告準則2010–2012週期及2011–2013年週期之年度改進

此兩個週期的年度改進包含九項準則的修訂連同其他準則的相應修訂，其中，香港會計準則第24號，*關聯方披露*中「關聯方」的定義已被擴展為包括向報告實體提供關鍵管理人員服務的管理實體，並要求披露就獲取該管理實體提供的關鍵管理人員服務而發生的金額。此等修訂未對本集團的關聯方披露產生影響，原因是本集團並未從任何管理實體獲取關鍵管理人員服務。

3 收益

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃及酒店經營。

收益是指來自物業銷售的收入、租金收入及來自酒店經營的收益。年內於收益中確認的各重要收益分類金額如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	12,286,693	8,995,731
租金收入	101,274	99,983
來自酒店經營的收益	174,757	133,049
	<u>12,562,724</u>	<u>9,228,763</u>

本集團的客戶基礎多元化，並無客戶與本集團的交易金額超過本集團收益10%。

4 其他收益及其他收入淨額

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	188,940	145,979
股本證券的股息收入	5,444	3,343
政府補助	1,500	1,500
	<u>195,884</u>	<u>150,822</u>
其他收入淨額及已變現		
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益淨額	(94)	521
出售附屬公司(虧損)/收益淨額	(116,422)	8,686
視為出售附屬公司收益淨額(附註9(b))	39,373	-
收購附屬公司公平值收益淨額(附註4(a)及9(a))	369,896	120,516
外匯虧損淨額	(102,694)	(27,407)
交易性證券未變現及已變現收益/(虧損)	15,946	(32,625)
待售物業撇減	(19,849)	(19,083)
出售一家聯營公司收益	1,567	-
其他	(4,988)	(5,702)
	<u>182,735</u>	<u>44,906</u>

附註：

- (a) 於2015年8月11日，本集團與合營企業合夥人訂立股權轉讓協議，以收購兩個實體之全部股權，而本集團於收購前分別擁有該等實體之60%及51.15%之權益。完成後，該等兩個實體成為本集團全資附屬公司。收購該等實體之後，公平值收益淨額人民幣369,896,000元於年內予以確認。詳情載於附註9(a)。

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款利息	210,359	190,943
其他借款利息	154,405	166,986
可換股債券利息	-	73,911
優先票據利息	534,755	398,283
其他附屬借貸成本	9,795	2,083
	<u>909,314</u>	<u>829,206</u>
減：已資本化的借貸成本*	<u>(482,575)</u>	<u>(346,300)</u>
	426,739	482,906
優先票據所附的衍生工具的公平值變動淨值	<u>7,315</u>	<u>8,446</u>
	<u><u>434,054</u></u>	<u><u>491,352</u></u>

* 借貸成本已按每年5.54%至11.36% (2014年：每年4.42%至11.36%)的利率資本化。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	324,578	246,779
包括：		
— 退休計劃供款	29,078	23,347
— 以股權結算股份為基礎作支付的費用	<u>2,295</u>	<u>5,533</u>
	<u>324,578</u>	<u>246,779</u>
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元

(c) 其他項目

折舊及攤銷	160,464	148,182
核數師酬金	5,150	5,028
已售物業成本	9,639,092	6,078,916
足球會贊助費	123,560	41,400
有關物業的經營租金費用	30,423	24,201
投資物業的租金收入減直接開支人民幣2,254,000元 (2014年：人民幣2,416,000元)	<u>(11,946)</u>	<u>(10,932)</u>
待售物業的租金收入減直接開支人民幣13,822,000元 (2014年：人民幣15,683,000元)	<u>(73,252)</u>	<u>(70,952)</u>

6 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的稅項為：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	513,261	505,014
中國土地增值稅		
一年內計提	438,777	445,504
—以往年度超額撥備	(143,604)	—
預扣稅	29,641	49,823
	<u>838,075</u>	<u>1,000,341</u>
遞延稅項		
物業重估	(6,591)	2,709
中國土地增值稅	22,159	(3,806)
其他—收購附屬公司公平值收益淨額	83,621	—
	<u>99,189</u>	<u>(1,097)</u>
	<u>937,264</u>	<u>999,244</u>

(i) 根據開曼群島的規則及規例，本公司毋須繳納任何開曼群島所得稅。

(ii) 由於本集團於香港並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

(iii) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

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

根據有關中國適用稅項法規，本集團若干中國附屬公司須就視作溢利（即收益的10%至15%）（2014年：10%至15%）按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為視作溢利的25%（2014年：25%）。本集團其他中國附屬公司按實際稅務法繳稅，須按該年的估計應課稅溢利的25%（2014年：25%）的稅率繳付企業所得稅。

(iv) 土地增值稅(「土地增值稅」)

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值額未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅的物業銷售額可獲豁免繳納增值稅。若干中國附屬公司須根據核定徵收法按其收益1.5%至4.5%(2014年：1.5%至4.5%)繳納土地增值稅。

(v) 預扣稅

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

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

計算每股基本盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣801,290,000元(2014年：人民幣883,301,000元)及本年度已發行2,439,624,133股(2014年：2,435,344,660股普通股)普通股的加權平均數，計算如下：

	2015年 千股	2014年 千股
於1月1日已發行普通股	2,435,345	2,435,345
行使購股權影響	4,279	—
普通股加權平均數	<u>2,439,624</u>	<u>2,435,345</u>

(b) 每股攤薄盈利

計算每股攤薄盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣801,290,000元(2014年：人民幣883,301,000元)及2,439,642,049股(2014年：2,436,008,844股)普通股的加權平均數，計算如下：

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	<u>801,290</u>	<u>883,301</u>

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2015年 千股	2014年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	2,439,624	2,435,345
行使購股權的影響	18	664
	<u>2,439,642</u>	<u>2,436,009</u>
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,439,642</u>	<u>2,436,009</u>

8 分部報告

(a) 報告分部據以產生收入的服務

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

(b) 主要服務的收益

本集團主要服務的收益載於附註3。

(c) 地區資料

由於本集團的收益及經營溢利主要源自中國河南省的業務，故並無呈報地區資料。

9 於合營企業的權益

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分佔資產淨值	3,579,431	2,634,529
應收合營企業款項	<u>2,952,839</u>	<u>1,400,083</u>
	<u>6,532,270</u>	<u>4,043,612</u>

除一筆金額為人民幣165,000,000元(2014年：人民幣234,000,000元)且年利率為11.5%(2014年：11.5%)的款項外，應收合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期，及預期將於超過一年後收回。

於2015年12月31日，本集團抵押其於一家合營企業的10%權益，賬面值人民幣37,742,000元(2014年：人民幣零元)，作為本集團人民幣7,700,000元其他貸款(2014年：人民幣零元)(附註14)及該合營企業的人民幣492,300,000元其他貸款(2014年：人民幣零元)的擔保。

附註：

- (a) 於2015年8月11日，本集團與百瑞信託有限責任公司簽訂兩項權益轉讓協議，以獲取鄭州建業天明置業有限公司（「建業天明」）的40%股權及河南煤化建業房地產開發投資有限公司（「煤化建業」）的48.85%股權，代價分別為人民幣770,667,000元及人民幣712,942,000元。

上述完易完成後，建業天明及煤化建業成為本集團全資附屬公司，公平值淨額人民幣369,896,000元於年內損益中確認入賬（附註4(a)）。

於2015年12月28日，本集團進一步以人民幣500,000,000元代價出售建業天明的33.33%股權。交易完成後，建業天明視為合營企業，乃由於根據章程細則，投資者或本集團對董事會均無控制權。

- (b) 年內，百瑞信託—建業集團房地產信託投資系列基金五號（「百瑞—建業第五信託」）、中原信託有限公司（「中原信託」）及東方匯智資產管理有限公司（「東方匯智」）的資金分別投資於河南建業恒新置業有限公司（「建業恒新」）、建業聯盟置業有限公司（「建業聯盟置業」）及河南建業環球美食城置業有限公司（「建業環球」），該等公司為本集團之前的全資附屬公司。於百瑞—建業第五信託、中原信託及東方匯智進行投資後，建業恒新、建業聯盟置業及建業環球視為合營企業，乃由於根據章程細則，百瑞—建業第五信託、中原信託及東方匯智或本集團對董事會均無控制權。

視作出售建業恒新、建業聯盟置業及建業環球收益淨額人民幣39,373,000元於年內損益中確認入賬（附註4）。

10 待售物業

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	10,421,304	12,214,200
持作待售的已竣工物業	4,950,352	5,451,728
	<u>15,371,656</u>	<u>17,665,928</u>

於2015年12月31日，待售物業人民幣15,371,656,000元（2014年：持作未來開發及在建待售物業人民幣12,214,200,000元）已扣除撥備人民幣65,791,000元（2014年：人民幣56,671,000元），以按該等物業的成本或估計可變現淨值的較低者入賬。

- (a) 持作開發待售物業的租賃土地賬面值分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	5,685,680	5,977,368
— 中期租賃	1,817,624	2,723,957
	<u>7,503,304</u>	<u>8,701,325</u>

(b) 預計超過一年後收回的待售物業的款項分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	<u>6,428,100</u>	<u>7,630,470</u>

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

於2015年12月31日，本集團的待售物業人民幣982,472,000(2014年：人民幣511,000,000元)已抵押作為合資企業銀行貸款及其他貸款(2014年：其他貸款)的抵押品。

(d) 本集團暫時根據經營租約出租若干持作待售的已竣工物業，初始租約期為一至二十年。本集團根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租金收入總額如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	88,591	51,290
1至5年	243,040	113,538
5年後	<u>486,067</u>	<u>113,061</u>
	<u>817,698</u>	<u>277,889</u>

董事確認本集團計劃出售該等物業及相關租約。

11 貿易及其他應收款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收票據(附註(a))	2,700	4,857
貿易應收款項(附註(a))	44,672	47,942
其他應收款項	438,049	153,536
應收關連公司款項(附註(b))	364,376	476,921
應收非控股權益款項(附註(c))	236,789	255,179
應收前合營企業款項	-	10,200
應收合營企業合夥人款項	-	51,000
應收合約工程客戶款項總額	14,085	14,085
衍生金融工具	<u>10,505</u>	<u>7,555</u>
	<u>1,111,176</u>	<u>1,021,275</u>

附註：

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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期	36,313	41,324
逾期1個月至少於3個月	141	3,564
逾期3個月至少於6個月	3,331	1,033
逾期6個月至少於1年	686	—
逾期1年以上	6,901	6,878
	<u>47,372</u>	<u>52,799</u>

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

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

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

- (b) 應收關連公司款項包括往年向本公司主要股東之最終控股公司凱德置地有限公司的附屬公司銷售物業的相關款項人民幣39,015,000元(2014年：人民幣39,015,000元)。該款項並無抵押，免息，且須應要求收回。

應收一家關連公司款項為人民幣226,051,000元(2014年：人民幣331,190,000元)是根據合作協議向合營企業之信託管理人百瑞信託有限責任公司所預付之預期基本回報。該款項並無抵押，免息及無固定還款期。

應收一家關連公司款項為人民幣77,770,000元(2014年：人民幣77,770,000元)是代合營企業之信託管理人百瑞信託有限責任公司所付之管理費用。該款項並無抵押，免息及無固定還款期。

應收關連公司款項餘額並無抵押，免息及無固定還款期。

- (c) 應收非控股權益款項包括(i)人民幣20,000,000元(2014年：人民幣20,000,000元)及人民幣15,300,000元(2014年：人民幣15,300,000元)的款項(該等款項以非控股權益部分擁有的若干中國附屬公司之股本權益作為抵押、為免息及並無固定還款期)；及(ii)一筆人民幣3,500,000元(2014年：人民幣3,500,000元)的款項並無抵押，年利率2%及無固定還款期。

其餘應收非控股權益的款項並無抵押，免息及無固定還款期。

12 按金及預付款

於2015年12月31日，結餘包括租賃土地按金及預付款項人民幣2,721,687,000元(2014年：人民幣3,852,648,000元)。

13 銀行借款

- (a) 於2015年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內或須應要求償還	<u>1,045,045</u>	<u>1,129,562</u>
1年後但2年內	234,258	1,494,753
2年後但5年內	404,985	166,985
5年後	<u>497,490</u>	<u>226,985</u>
	<u>1,136,733</u>	<u>1,888,723</u>
	<u>2,181,778</u>	<u>3,018,285</u>

- (b) 於2015年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	1,311,778	1,855,244
— 無抵押	<u>870,000</u>	<u>1,163,041</u>
	<u>2,181,778</u>	<u>3,018,285</u>

於2015年12月31日，用作銀行借款抵押的本集團資產分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
待售物業	2,653,888	2,842,201
物業、廠房及設備	882,079	1,192,282
受限制銀行存款	<u>15,678</u>	<u>—</u>
	<u>3,551,645</u>	<u>4,034,483</u>

- (c) 於2015年12月31日，本集團銀行借款實際年利率介乎5.15%至8.00% (2014年：6.22%至8.50%)。
- (d) 本集團若干銀行融資須事先達成與本集團若干財務狀況表比率有關之契諾。該條件在與金融機構達成之借貸安排中乃屬常見。倘本集團違反契諾，已動用的信貸額須於要求時償還。本集團定期監察是否遵守該等契諾。於2015年及2014年12月31日，本集團並無違反有關動用信貸額的契諾。

14 其他借款

- (a) 於2015年12月31日，其他借款的到期日如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	725,000	280,000
1年後但2年內	90,000	890,000
2年後但5年內	277,700	-
5年後	30,000	-
	<u>397,700</u>	<u>890,000</u>
	<u>1,122,700</u>	<u>1,170,000</u>

於2015年12月31日，本集團的人民幣7,700,000元(2014年：人民幣零元)其他貸款以本集團於一家合營企業的10%權益(賬面值人民幣37,742,000元(2014年：人民幣零元))作抵押。

- (b) 於2015年12月31日，其他借款的抵押情況如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	592,700	890,000
— 無抵押	530,000	280,000
	<u>1,122,700</u>	<u>1,170,000</u>

於2015年12月31日，用作抵押其他借款的本集團資產分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
待售物業	43,673	339,590
受限制銀行存款	20,005	-
	<u>63,678</u>	<u>339,590</u>

- (c) 於2015年12月31日，本集團其他借款的實際年利率介乎8.0%至11.8% (2014年：7.80%至8.90%)。

15 應付款項與應計費用

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付票據(附註(a))	740,686	1,011,627
貿易應付款項(附註(a))	5,031,416	4,960,382
其他應付款項及應計費用	2,777,265	2,295,169
應付專利	35,000	-
應付合營企業款項(附註(b))	5,336,229	6,796,082
應付非控股權益款項(附註(c))	571,630	691,830
應付聯營公司款項(附註(b))	21,381	21,381
衍生金融工具		
— 持作現金流對沖工具	236,630	122,574
	<u>14,750,237</u>	<u>15,899,045</u>

於2015年12月31日，應付款項與應計費用包括預期超過一年後償還的應付保留款項人民幣61,493,000元(2014年：人民幣56,292,000元)。

附註：

(a) 應付票據及貿易應付款項賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1個月內到期或許應要求償還	2,754,128	2,532,902
於1個月後但3個月內到期	985,469	683,468
於3個月後但6個月內到期	578,561	677,847
於6個月後但1年內到期	588,618	1,191,816
於1年後到期	865,326	885,976
	<u>5,772,102</u>	<u>5,972,009</u>

(b) 應付合營企業及聯營公司款項並無抵押，免息及無固定還款期。

(c) 應付非控股權益款項包括人民幣100,000,000元(2014年：人民幣265,000,000元及人民幣100,000,000元)的款項，該等款項並無抵押，年利率為9.41%(2014年：分別為10%及9.41%)以及無固定還款期。

其餘應付非控股權益款項並無抵押，免息及無固定還款期。

16 股息

應付本公司權益持有人的本年度股息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
報告期末後建議分派末期股息每股普通股11.61港仙 (相等於人民幣9.84分)(2014年：每股普通股13.6港仙 (相當於人民幣10.88分))	<u>240,387</u>	<u>264,965</u>

並無於年內宣派及支付中期股息。

於報告期末後建議分派的末期股息尚未在報告期末確認為負債。

17 承擔

(a) 於2015年12月31日，並無於財務報表內撥備的資本承擔如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本集團發展中物業之承擔		
— 已授權但尚未訂約	13,229,742	13,303,262
— 已訂約但尚未撥備	<u>4,693,284</u>	<u>6,591,546</u>
	<u>17,923,026</u>	<u>19,894,808</u>
本集團應佔合營企業的發展中物業之承擔		
— 已授權但尚未訂約	1,901,687	2,887,871
— 已訂約但尚未撥備	<u>456,254</u>	<u>1,137,269</u>
	<u>2,357,941</u>	<u>4,025,140</u>

(b) 經營租約承擔

於2015年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租約的應付未來最低租金款項總額如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內	6,475	4,548
一年後但五年內	16,893	2,108
五年後	<u>92,207</u>	<u>—</u>
	<u>115,575</u>	<u>6,656</u>

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

18 或然負債

(a) 向財務機構就授予本集團及合營企業物業買家的按揭貸款作出的擔保

本集團就若干銀行向本集團及合營企業的物業買方所提供的按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，則本集團須向銀行償還欠付的按揭貸款與任何應計利息及買家拖欠銀行貸款的罰金。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發所購置物業的個別產權證時屆滿。於2015年12月31日，為本集團及合營企業的物業買家所獲授按揭貸款而向銀行提供的擔保金額如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
為以下買家所獲按揭貸款向銀行作出的擔保：		
— 本集團物業	13,061,140	10,536,432
— 合營企業物業(本集團所佔部份)	1,751,341	1,099,554
	<u>14,812,481</u>	<u>11,635,986</u>

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

(b) 向財務機構就授予合營企業的銀行貸款及其他貸款作出的擔保

於2015年12月31日，本集團就授予合營企業的銀行貸款及其他貸款提供的擔保為人民幣3,901,330,000元(2014年：人民幣3,797,830,000元)。於報告期末，董事認為本集團不大可能因該等擔保而面對申索。由於擔保的公平值不能透過可觀察的市場數據可靠計量，且其交易價格為人民幣零元，故本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

財務摘要

綜合收益表概要

截至12月31日止年度

	2015年	2014年	變動
收益(人民幣千元)	12,562,724	9,228,763	36.1%
毛利(人民幣千元)	2,788,023	3,097,463	-10.0%
毛利率	22.2%	33.6%	-11.4*
核心業務毛利(人民幣千元)	2,647,601	2,916,815	-9.2%
溢利(人民幣千元)	804,035	957,592	-16.0%
溢利率	6.4%	10.4%	-4.0*
核心業務溢利(人民幣千元)	1,093,304	1,204,627	-9.2%
核心業務溢利率	8.9%	13.4%	-4.5*
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	801,290	883,301	-9.3%
每股基本盈利(人民幣元)	0.3284	0.3627	-9.5%
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.3284	0.3626	-9.4%
每股末期股息(港元)	0.1161	0.1360	-14.6%

綜合財務狀況表概要

於12月31日

	2015年	2014年	變動
總現金(包括現金及現金等價物以及 受限制銀行存款)(人民幣千元)	8,734,071	6,491,919	34.5%
總資產(人民幣千元)	39,758,004	37,350,098	6.4%
總負債(人民幣千元)	32,440,485	30,283,182	7.1%
總權益(包括非控股權益)(人民幣千元)	7,317,519	7,066,916	3.5%
總借貸(人民幣千元)	10,591,363	9,556,997	10.8%
淨借貸(人民幣千元)	3,133,330	4,538,486	-31.0%
流動比率	121.7%	135.6%	-13.9*
淨借貸比率	42.8%	64.2%	-21.4*
每股資產淨值(人民幣元)	3.00	2.90	3.4%
權益持有人應佔權益(人民幣元)	2.78	2.65	4.9%

附註：* 百分比變動

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

本集團於2015年積極促進房地產銷售和實行加快庫存去化策略，銷售業績穩步增長，收益按年增長36.1%。天築項目作為我們第四代產品的代表帶領鄭州的銷售貢獻提升至全年物業銷售收入之30%，同時亦提高本集團的平均售價。然而，受加快庫存去化策略影響，年內的整體毛利率有所下降。

除物業銷售外，本集團亦致力擴展酒店及文化旅遊項目，實行業務多元化，從而擴大收益基礎，分散營運風險。管理層相信，將部份資源投放於新業務有助完善產業鏈布局，把旗下業務整合成房地產、酒店、文化旅遊等業務聯動板塊，能為客戶提供「私人訂制」服務。

我們核心業務物業銷售(不包括酒店及文化旅遊項目開支)的溢利於2015年錄得人民幣10.93億元。然而，2015年加快庫存去化策略使核心業務的純利較去年下降9.2%。

收益：我們的收益由2014年約人民幣92.29億元增加36.1%至2015年約人民幣125.63億元，主要由於物業銷售收入增加。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由2014年約人民幣89.96億元增加36.6%至2015年同期約人民幣122.87億元，此乃由於已售面積由2014年的1,680,758平方米增加至2015年的2,037,117平方米，而平均售價亦從2014年每平方米人民幣5,408元升至2015年每平方米人民幣5,993元。其中已售面積受加快庫存去化策略刺激而增加。平均售價上升乃由於產品組合改變以及鄭州所佔銷售比例上升所致。
- **租金收入：**物業租賃收益由2014年約人民幣1億元增加1.3%至2015年約人民幣1.01億元，主要來自持有物業的租金收入。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營的收益由2014年約人民幣1.33億元增加31.3%至2015年約人民幣1.75億元，增加原因主要在於每間酒店營運的持續改進。

銷售成本：我們的銷售成本由2014年約人民幣61.31億元上升59.4%至2015年約人民幣97.75億元。銷售成本上升乃由於上述物業銷售的已售樓面面積增加，以及產品組合變動使土地及建築成本上升。

毛利：因上述收益及銷售成本變化所致，毛利由2014年約人民幣30.97億元減少10.0%至2015年約人民幣27.88億元；毛利率則由2014年的33.6%降至2015年的22.2%。

其他收益：其他收益由2014年約人民幣1.51億元增加29.9%至2015年約人民幣1.96億元，主要由於向關連人士及第三方提供的墊款之利息收入增加。

其他收入淨額：2015年其他收入淨額約人民幣1.83億元，主要來自收購附屬公司的公平值收益與出售附屬公司淨虧損抵銷之淨額。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由2014年約人民幣4.71億元增加18.8%至2015年約人民幣5.60億元，主要由於與新項目及酒店營運有關的廣告及推廣開支增加，以及向銷售及市場推廣人員支付的薪酬、其他福利及佣金增加。

一般及行政開支：一般及行政開支由2014年約人民幣6.39億元增加12.8%至2015年約人民幣7.21億元，主要由於行政員工的薪金及其他福利增加以及酒店營運固定資產折舊所致。

其他經營收入：其他經營收入由2014年約人民幣1.10億元減少56.2%至2015年約人民幣0.48億元，主要由於若干合資企業項目竣工後顧問費收入下降所致。

分佔聯營公司虧損：虧損金額主要為本集團分佔投資聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司所佔的虧損。

分佔合營企業溢利減虧損：分佔合營企業溢利減虧損由2014年約人民幣1.45億元增加85.7%至2015年約人民幣2.69億元，主要由於確認合營企業的收入增加所致。2015年，本集團合營企業的收入約為人民幣35.42億元(2014年：人民幣13.85億元)，銷售面積為467,119平方米(2014年：165,928平方米)，其中歸屬本集團的收入為人民幣19.31億元(2014年：人民幣7.02億元)，歸屬本集團的銷售面積為242,497平方米(2014年：83,753平方米)。

融資成本：融資成本由2014年約人民幣4.91億元下降11.7%至2015年約人民幣4.34億元。

投資物業公平值減少淨額：本集團於2015年錄得投資物業公平值減少約人民幣0.25億元，而2014年則為增加約人民幣0.12億元。

所得稅：所得稅包括企業所得稅、土地增值稅及中國企業向非中國居民企業宣派股息的應付預扣稅。本集團的所得稅由於毛利下降從2014年約人民幣9.99億元減少6.2%至2015年約人民幣9.37億元。實際稅率從2014年的51.1%增至2015年的53.8%。期內實際稅率增加主要原因是為收購附屬公司公平值收益作遞延稅項撥備。

年度溢利：基於以上所述，2015年的溢利約人民幣8.04億元，較2014年約人民幣9.58億元減少16.0%。

財務資源及運用：於2015年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣74.22億元(2014年12月31日：約人民幣50.19億元)。年內，本集團就截至2014年12月31日止年度的應佔溢利向本公司的股東派發末期股息約人民幣2.67億元。就截至2015年12月31日止年度的應佔溢利於報告期末後擬派的末期股息為約人民幣2.40億元。

借貸及存款結構

我們繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。年內，我們成功發行本金3億美元二零二一年到期票息8.75%優先票據（「3億美元優先票據」）。於2015年12月31日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2015年 12月31日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	1,045,045	1,129,562
一年以上但未超過兩年	234,258	1,494,753
兩年以上但未超過五年	404,985	166,985
超過五年	497,490	226,985
	<u>2,181,778</u>	<u>3,018,285</u>
其他借款		
一年內	725,000	280,000
一年以上但未超過兩年	90,000	890,000
兩年以上但未超過五年	277,700	—
超過五年	30,000	—
	<u>1,122,700</u>	<u>1,170,000</u>
優先票據		
一年內	771,354	—
一年以上但未超過兩年	886,916	798,528
兩年以上但未超過五年	3,756,619	3,348,624
超過五年	1,871,996	1,221,560
	<u>7,286,885</u>	<u>5,368,712</u>
借貸總額	10,591,363	9,556,997
減：		
現金及現金等價物	(7,422,350)	(5,018,511)
用作銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款	(35,683)	—
淨借貸	3,133,330	4,538,486
權益總額	7,317,519	7,066,916
淨借貸比率(%)	42.8%	64.2%

資產抵押：於2015年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣36.15億元(2014年：約人民幣43.74億元)的已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、物業、廠房及設備及銀行存款，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們亦抵押賬面總值約為人民幣12.99億元(2014年：約人民幣5.38億元)的發展中物業及物業、廠房及設備，作為合營企業銀行貸款及其他貸款的抵押。

財務保證：我們於2015年12月31日就銀行向購買本集團及其合營企業的已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣148.12億元(2014年：約人民幣116.36億元)的擔保。我們亦於2015年12月31日向合營企業的銀行貸款及其他貸款提供約人民幣39.01億元(2014年：約人民幣37.98億元)的擔保。

資本承擔：於2015年12月31日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本集團附屬公司及合營企業擔保及由本集團應佔，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣51.50億元(2014年：約人民幣77.29億元)，而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支約為人民幣151.31億元(2014年：約人民幣161.91億元)。

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2015年12月31日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款及借款以；及(ii)以美元及新加坡元計值的優先票據。我們面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債產生的外匯風險。我們的外匯交易及結餘大部分以港元、美元及新加坡元計值。

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

人力資源及薪酬政策：於2015年12月31日，我們僱用員工2,153人(2014年12月31日：2,241人)。員工薪酬乃依據個人表現、經驗及當時業內慣例予以釐定。我們定期檢討我們的薪酬政策及安排，而員工視乎其個人表現評核獲得花紅及現金付款的獎勵。我們的保險及退休金政策乃遵守國家和地方在勞動事務及社會福利方面的法律和法規。於本公告日期，概無已對或可能會對本集團業務運營構成不利影響的重大勞動糾紛。

運營回顧

(一) 市場和公司營運回顧

1. 宏觀經濟

2015年，國內經濟下行壓力持續加大，中央政府按照協調推進「四個全面」戰略佈局的要求，堅持穩中求進工作總基調，適應經濟發展新常態，提出以供給側改革作為經濟增長新動力，保障全年經濟總體平穩。全年國內生產總值約人民幣67.67萬億元，同比增長6.9%。

河南省政府認真貫徹落實中央部署，藉著三大國家戰略的逐步實施，新型城鎮化建設的順利推進，國家級中原城市群快速發展，產業集聚區的轉型升級，商務中心區和特色商業區「兩區」的功能提升，全省經濟運行情況平穩，略好於全國。全年河南省國內生產總值約人民幣3.70萬億元，同比增長8.3%，高於全國1.4個百分點。

2. 房地產市場

2015年，在中央政府鼓勵居民自住型需求及改善型需求的要求下，房地產政策堅持促消費、去庫存的總基調，寬鬆政策頻出促進市場量價穩步回升，行業運行的政策環境顯著改善。但是目前市場存量依然高企，全年房地產開發投資增速有所回落。2015年全國房地產銷售金額約人民幣8.73萬億元，同比增長14.4%，商品房銷售面積約128,495萬平方米，比上年增長6.5%，全國房地產開發投資約人民幣9.60萬億元，較去年同期增長1.0%。

隨著新型城鎮化的全面推進，藉著國家大力支持農民進城及農民購房優惠措施的不斷出台，釋放了一定剛性需求，河南省房地產市場得以平穩發展。2015年河南省商品房銷售金額約人民幣3,946億元，同比增長14.7%；商品房銷售面積約8,556萬平方米，同比增長8.6%；全省房地

產開發投資約人民幣4,819億元，同比增長10.1%，比全國平均水平高出9.1個百分點。

(二) 項目發展

報告期內，本公司把旗下業務整合成房地產、酒店、文化旅遊、綠色基地等業務聯動板塊，進一步完善了產業鏈條布局。在本公司統一平台的整體運作下，各大板塊形成了顯著的協同效應。一方面地產板塊能夠為本公司貢獻優質的客戶，不斷豐富本公司的客戶群。另一方面，酒店、文化旅遊和綠色基地等板塊的快速發展又能為地產客戶提供特色服務，也可以根據線下、線上客戶的需求提供「私人訂制」服務，各大板塊互惠互利、互為促進。

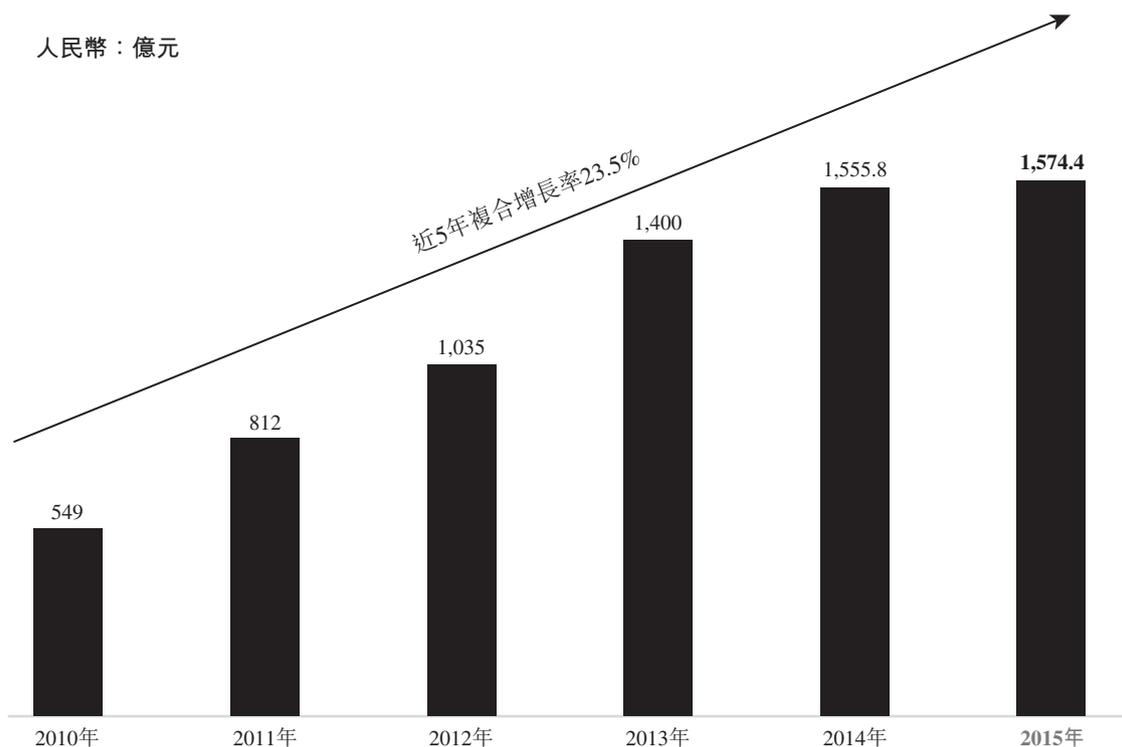
另外，基於本公司所擁有的品牌優勢，本公司已開展品牌輸出和管理輸出的輕資產業務。這是本公司充分挖掘品牌價值，提升本公司盈利能力，進一步鞏固品牌優勢地位的一項積極舉措。

1. 房地產開發

2015年是本公司持續成長的一年。本公司圍繞年度經營計劃有序開展工作，利用各種優勢，堅持聚焦河南，深耕現有城市，在開發前景較好的城市適度補充了一批優質項目，確保了安全經營、穩健發展的良好態勢。

(a) 房地產銷售情況

報告期內，本公司積極促進房地產銷售，銷售業績穩步增長。2015年本公司實現合同面積約273.1萬平方米，合同銷售金額約人民幣157.44億元，同比分別增長25%和1%。按河南省商品房銷售金額約人民幣3,946億元計算，本公司在河南省的市場佔有率約為4%。近五年本公司合同金額複合增長率約為23.5%。



二零一五年合同銷售一區域分佈表

城市	合同金額 (人民幣百萬元)			合同面積 (千平方米)		
	2015年	2014年	變動%	2015年	2014年	變動%
	鄭州	4,939	5,471	-10%	568	413
開封	231	106	>100%	29	4	>100%
洛陽	1,321	1,275	4%	214	164	30%
平頂山	584	567	3%	123	108	14%
安陽	338	223	52%	95	58	64%
鶴壁	544	10	>100%	126	4	50%
新鄉	632	522	21%	143	113	26%
焦作	558	542	3%	111	93	20%
濮陽	568	603	-6%	118	127	-7%
許昌	844	922	-8%	173	166	4%
漯河	637	684	-7%	139	123	13%
三門峽	369	337	10%	79	62	27%
商丘	1,030	1,073	-4%	207	146	42%
周口	526	454	16%	127	105	22%
駐馬店	772	693	11%	172	156	10%
南陽	1,141	1,178	-3%	160	172	-7%
信陽	348	477	-27%	68	89	-24%
濟源	362	421	-14%	79	78	2%
合計	<u>15,744</u>	<u>15,558</u>	1%	<u>2,731</u>	<u>2,181</u>	25%

(b) 房地產開工項目

報告期內，本公司共有26個項目動工建設，新開工面積2,575,420平方米，較年初計劃有所下降。年內，為更好的應對市場調整，本公司加大了市場研究力度，根據潛在客戶的需求對部分項目的規劃設計方案進行了調整和優化，增加了項目前期準備工作，部分項目的新開工進度慢於預期。對產品方案的動態優化有助於進一步提升本公司的產品競爭力和市場表現，使本公司保持安全合理的庫存結構。

二零一五年新開工項目情況

城市	項目名稱	主要物業類型	新開工面積 (平方米)
鄭州	凱旋廣場	商業	215,319
鄭州	春天里	住宅	222,241
鄭州	智慧港	商業	56,987
鄭州	天築	住宅	187,069
鄭州	運河上院	住宅	158,147
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	105,434
鄭州	泰宏建業國際城	住宅	401,761
開封	菊香里	住宅	98,164
開封	東京夢華	商業	10,733
洛陽	智慧港	商業	66,400
洛陽	偃師森林半島	住宅	26,601
洛陽	保利香檳國際	住宅	138,112
安陽	湯陰森林半島	住宅	42,831
鶴壁	壹號城邦	住宅	178,110
新鄉	壹號城邦幼兒園	商業	2,355
新鄉	長垣森林半島幼兒園	商業	2,291
許昌	壹號城邦	住宅	106,945
許昌	鄆陵生態新城	住宅	55,163
許昌	鄆陵建業溫泉酒店	酒店	20,000
漯河	西城森林半島	住宅	158,280
商丘	十八城	住宅	70,219
商丘	柘城聯盟新城	住宅	63,449
商丘	永城聯盟新城	住宅	59,423
周口	淮陽桂園	商業	42,273
駐馬店	遂平森林半島	住宅	22,096
濟源	聯盟新城	住宅	65,017
合計			<u>2,575,420</u>

(c) 房地產在建項目

截至二零一五年十二月三十一日，本公司在建項目46個，其中7個位於鄭州市，河南省其他城市共39個，在建項目總建築面積約為4,716,494平方米。

截至二零一五年十二月三十一日在建項目情況

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積 (平方米)
鄭州	天築	住宅	174,413
鄭州	鄭西森林半島	住宅	8,816
鄭州	凱旋廣場	商業	247,208
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	224,912
鄭州	運河上院	住宅	158,147
鄭州	泰宏建業國際城	住宅	616,114
鄭州	五龍新城	住宅	592,938
許昌	長葛桂園	住宅	52,237
許昌	壹號城邦	住宅	106,945
許昌	鄆陵生態新城	住宅	49,774
許昌	鄆陵建業溫泉酒店	酒店	20,000
信陽	壹號城邦	住宅	3,656
新鄉	長垣森林半島幼兒園	商業	2,291
新鄉	壹號城邦	住宅	75,213
商丘	十八城	住宅	125,982
商丘	柘城聯盟新城	住宅	72,748
三門峽	壹號城邦	住宅	106,781
濮陽	壹號城邦	住宅	81,298
濮陽	桂園	住宅	22,608
平頂山	十八城	住宅	101,146
平頂山	桂園幼兒園	商業	5,983
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	10,036
南陽	凱旋廣場	住宅及商業	282,019
南陽	森林半島	商業	2,556
漯河	臨潁桂園	住宅	37,083
漯河	西城森林半島	住宅	160,940
洛陽	偃師森林半島	住宅	31,943
洛陽	高爾夫	住宅	10,789
洛陽	智慧港	商業	66,400
洛陽	桂園	住宅	143,295
洛陽	保利香檳國際	住宅	138,112
開封	東京夢華	商業	43,360
開封	菊香里	住宅	98,164
焦作	公園里	住宅	42,372
濟源	聯盟新城	住宅	65,017
鶴壁	壹號城邦	住宅	178,110
鶴壁	桂園	住宅	112,605

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積 (平方米)
安陽	森林半島	住宅	16,698
安陽	桂園	住宅	106,477
安陽	湯陰森林半島	住宅	42,831
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	50,073
駐馬店	十八城	住宅	58,505
駐馬店	遂平森林半島	住宅	50,501
駐馬店	西平森林半島	住宅	45,330
周口	淮陽桂園	住宅及商業	42,273
周口	森林半島	住宅	31,795
合計			<u>4,716,494</u>

(d) 房地產竣工項目

報告期內，本公司共有39個項目或項目分期竣工，總竣工面積2,908,811平方米，高於年初制定的竣工面積計劃。

二零一五年竣工項目情況

城市	項目名稱	主要物業類型	可售 建築面積 (平方米)
鄭州	鄭西森林半島	住宅	59,458
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	31,400
鄭州	天築	住宅	256,296
鄭州	凱旋廣場	商業	22,517
鄭州	春天里	住宅	231,201
鄭州	智慧港	商業	56,987
鄭州	泰宏建業國際城	住宅	341,671
洛陽	偃師森林半島	住宅	41,789
三門峽	壹號城邦	住宅	68,892
三門峽	靈寶森林半島	住宅	14,166
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	40,757
平頂山	十八城	住宅	136,704
平頂山	寶豐森林半島	住宅	15,273
鶴壁	滑縣壹號城邦	住宅	35,882
新鄉	壹號城邦一批	住宅	107,393
新鄉	壹號城邦幼兒園	商業	2,163
新鄉	長垣森林半島	住宅	112,580

城市	項目名稱	主要物業類型	可售 建築面積 (平方米)
焦作	修武森林半島	住宅	36,722
焦作	壹號城邦幼兒園	商業	2,954
濮陽	建業城	住宅	51,349
濮陽	壹號城邦	住宅	170,245
濮陽	桂園	住宅	95,895
許昌	長葛桂園	住宅	65,450
許昌	鄆陵生態新城	住宅	9,293
漯河	西城森林半島	住宅	18,534
漯河	壹號城邦	住宅	103,259
漯河	臨潁桂園	住宅	46,425
商丘	十八城	住宅	40,410
商丘	永城聯盟新城	住宅	59,423
周口	森林半島	住宅	37,653
周口	淮陽桂園	住宅	56,129
駐馬店	十八城	住宅	100,322
駐馬店	遂平森林半島	住宅	20,504
駐馬店	西平森林半島	住宅	28,018
南陽	森林半島	住宅	141,554
南陽	凱旋廣場	住宅及商業	115,124
南陽	森林半島小學	商業	11,597
信陽	壹號城邦	住宅	99,308
濟源	聯盟新城	住宅	23,514
合計			<u>2,908,811</u>

2. 酒店

本公司深信，多元化的業務組合能為企業提供穩定的收入，擴大整體收入基礎，分散經營風險。本公司通過一系列高檔酒店項目的開發和成功運營，已擁有成熟完善的高檔酒店開發和投資經營能力，並與喜達屋、洲際國際、雅高等國際頂級酒店管理集團建立了良好的合作關係。本公司通過提供高質量的服務獲得高收入消費群體的青睞和認可，在獲取利潤的同時也提升本公司品牌和整體形象，並且帶動本公司其他經營板塊的檔次和知名度，從而獲得更高的溢價水平。

截至2015年12月31日，本公司已經有五家酒店落成，一家酒店在建，總建築面積約24萬平方米。報告期內酒店運營業務的營業額較去年同期增加31.3%，帶來持續、穩定的經營收入。

鄭州建業艾美酒店

鄭州建業艾美酒店位於鄭州市鄭汴路與中州大道交匯處，酒店於2013年10月31日營業，佔地面積5,391平方米，總建築面積65,007平方米，是一座秉承歐洲優雅傳統，融合當代文化，設計豪華、別致的五星級酒店，擁有各類客房350間／套，目前由喜達屋酒店管理集團管理。

上街建業雅樂軒酒店

上街建業雅樂軒酒店位於鄭州市上街區中心路101號，酒店於2011年8月6日開業，佔地面積12,701平方米，總建築面積19,457平方米，是一座集餐飲、住宿、會議、娛樂於一體的綜合型智能化四星級酒店，酒店設計時尚、簡約，擁有各類客房172間／套，目前由喜達屋酒店管理集團管理。

南陽建業森林半島假日酒店

南陽建業森林半島假日酒店位於南陽市312國道和濱河路交匯處，酒店於2012年8月8日開業，佔地面積66,700平方米，總建築面積50,574平方米，近鄰白河遊覽區，是南陽市首個集商務、度假、行政、會議等多種功能為一體的五星級園林式花園酒店，共設有各類客房360間／套，目前由洲際國際管理集團進行管理。

漯河建業福朋酒店

漯河建業福朋酒店位於河南漯河市郟城區嵩山路西支6號，酒店於2012年11月23日開業，佔地面積35,326平方米，總建築面積37,398平方米，是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的綜合型智能化五星級酒店，酒店設計典雅、時尚，擁有各類客房244間／套，是商務會議、休閒娛樂的最佳選擇。目前由喜達屋酒店管理集團管理。

開封建業鉑爾曼酒店

開封建業鉑爾曼酒店位於開封市龍亭區龍亭北路16號，酒店於2015年10月8日開業，佔地面積58,349平方米，總建築面積43,836平方米。是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的五星級度假式酒店，酒店設計為北宋風格後現代建築，擁有各類客房186間／套，目前由雅高國際管理集團進行管理。

許昌鄆陵建業溫泉酒店(在建)

許昌鄆陵建業溫泉酒店佔地面積26,000平方米，總建築面積19,940平方米，是建業集團首家自主經營的酒店，該酒店以溫泉度假為主題，並集合商務會議、住宿、餐飲、休閒娛樂等功能，擁有各類客房51間／套。酒店計劃2018年4月試營業。

3. 文化旅遊

河南是中華民族與中華文明的主要發祥地之一，文物古跡眾多，旅遊資源豐富。文化旅遊產業是低碳產業、朝陽產業，也是本公司戰略轉型的實施方向之一。報告期內，公司主動適應房地產市場新趨勢，延伸業務鏈，通過進入文化旅遊業獲取低價土地，通過旅遊提升地產開發價值，旅遊運營與地產相輔相承，支持公司持續穩定發展。目前，本公司主要推進了建業·華誼兄弟電影文化小鎮、洛陽正平坊文化創意園及建業·艾米1895三個項目。

電影文化小鎮項目2015年5月19日本集團、華誼兄弟與鄭州中牟縣政府簽訂戰略合作協議，本集團和華誼兄弟成立合資公司在鄭州中牟縣共同開發建設電影實景娛樂項目。計劃總用地規模約133萬平方米，其中文化旅遊板塊用地約53萬平方米，開發建設用地約80萬平方米，總建築面積約180萬平方米。

洛陽正平坊項目以實景演藝和文化休閒街區共同驅動項目發展，攜手王潮歌導演共同推動項目開展。洛陽政府對該項目高度重視，項目建成後將成為洛陽乃至中原文化旅遊的一顆新星。

建業·艾米1895是基於互聯網雲平台的一種全新的國際電影文化互動形式，以「專屬、定制」為產品特色，為消費者創造多元化的文化娛樂空間。根據發展規劃，本公司將於3年內在河南省內開設15家艾米影院。

4. 鄆陵綠色基地

鄆陵建業綠色基地位於河南省許昌市鄆陵縣，距離鄭州市區不足100公里，交通便利。項目總佔地面積約333萬平方米，已於2012年7月份正式啟動，經過3年多時間的建設，綠色基地已初具規模，並逐步發展成為一個涵蓋「苗木基地」、「高檔花卉生產」、「綠色產品供給」、「休閒觀光旅遊及餐飲」等具有競爭力和影響力的產業基地。

2015年綠色基地共接待參訪人員約10萬餘人次，項目依托本公司逐年擴大的客戶規模，與社區服務、呼叫中心、至尊卡等服務資源形成疊加效應，向本公司客戶及河南人民提供綠色安全的食品及旅遊觀光場所。

5. 輕資產業務

本公司憑藉扎根河南23年雄厚品牌優勢、管理優勢和資源整合優勢，拓展輕資產業務，實現管理輸出，獲得品牌費，既實現了逆勢擴張，又可降低經營風險，最終與合作夥伴實現共贏。本公司於2015年完成三個輕資產項目合約的簽訂，建設、銷售完成後預計可收取品牌費共約人民幣1.5億元。根據支付條款約定，本公司於2015年已收取品牌費用人民幣900萬元。

(三) 土地儲備

報告期內，本公司通過公開競買方式獲取土地儲備建築面積約265萬平方米，截至2015年12月31日，本公司擁有土地儲備建築面積1,863萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積1,476萬平方米。

1. 公開競買土地

二零一五年一月十九日，本集團在鄆陵縣招標投標交易管理中心舉辦的土地使用權拍賣出讓活動中分別以約人民幣0.25億元、人民幣0.26億元、人民幣0.29億元、人民幣0.12億元成功競得鄆陵縣陳化店鎮311國道

北側四宗土地的土地使用權。YC-14-30#宗地面積38,689平方米，YC-14-31#宗地面積44,903平方米，YC-14-32#宗地面積49,408平方米，該三宗土地控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0，YC-14-33#宗地面積17,087平方米，該宗土地控制性詳細規劃容積率為0.4-1.0。

二零一五年一月二十二日，本集團在永城市國土資源局舉辦的土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣0.88億元、人民幣0.9億元成功競得位於永城市中原路西側、沱濱南路南側、永宿路北側、鐵山路東側兩宗土地的土地使用權。永挂2014-29號宗地面積64,411平方米，永挂2014-30號宗地面積64,412平方米。該兩宗土地控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

二零一五年二月十三日，本集團在鄭州市國土資源局土地交易大廳舉辦的土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣0.07億元、人民幣0.69億元、人民幣1.43億元、人民幣3.62億元成功競得位於鄭州市化肥東路東、希望路南、希望路北、育林路東四宗土地的使用權。鄭政出[2015]5號宗地面積5,084平方米，鄭政出[2015]6號宗地面積13,968平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.21，鄭政出[2015]7號宗地面積19,386平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-5.54，鄭政出[2015]8號宗地面積55,720平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-4.76。

二零一五年四月二十四日，本集團在鄭州市國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣1.11億元、人民幣0.98億元、人民幣0.21億元、人民幣1.26億元、人民幣1.18億元、人民幣1.29億元、人民幣0.69億元成功競得位於鄭州市南三環以南、鄭平公路以西、南四環以北、嵩山南路以東七宗土地的土地使用權。鄭政出[2015]24號宗地面積27,794平方米，鄭政出[2015]27號宗地面積29,262平方米，鄭政出[2015]28號宗地面積29,739平方米，鄭政出[2015]29號宗地面積32,826平方米，該四宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-3.5，鄭政出[2015]25號宗地面積17,869平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-4.9，鄭政出[2015]26號宗地面積5,997平方米，鄭政出[2015]30號宗地面積19,122平方米，該兩宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

二零一五年九月十七日，本集團在鄭州市國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣2.34億元成功競得位於鄭州市開元路南、田園路東一宗土地的土地使用權。鄭政出[2015]48號宗地面積34,608平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.1-3.3。

二零一五年九月二十五日，本集團在鄭州市國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣2.87億元、人民幣2.31億元成功競得位於鄭州市中州大道西、金達路南兩宗土地的土地使用權。鄭政出[2015]50號宗地面積49,834平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為小於3.0；鄭政出[2015]51號宗地面積44,876平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.1-2.5。

二零一五年十月十五日，本集團在鄭州市中牟縣國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣0.63億元、人民幣0.75億元成功競得位於鄭州市中牟縣綠博組團內，文穎路東、金水大道南輔道南、文創路西、皓月路北兩宗土地的土地使用權。牟政出[2015]124號宗地面積36,482平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為小於1.5；牟政出[2015]125號宗地面積43,667平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為小於1.5。

二零一五年十月二十一日，本集團在鄭州市國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣1.28億元成功競得位於鄭州市開元路南、田園路東一宗土地的土地使用權。鄭政出[2015]59號宗地面積19,077平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.1-3.3。

二零一五年十一月十七日，本集團在周口市鹿邑縣國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣0.71億元成功競得位於周口市鹿邑縣志元大道西側、博德西路北側一宗土地的土地使用權。鹿邑縣LY2014-29號宗地面積65,944平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

二零一五年十一月十九日，本集團在南陽市國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣2.62億元成功競得位於南陽市光武路以南、車站路以東、工業路以西一宗土地的土地使用權。南陽G2015-19號地宗地面積49,520平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為3.0-4.5。

2. 股權收購

二零一五年二月二十八日，本集團收購天明城鄉建設開發集團有限公司持有信陽建業天明住宅建設有限公司50%的股權。股權變更完成後，本集團持有信陽建業天明住宅建設有限公司100%的股權。

二零一五年二月二十八日，本集團收購天明城鄉建設開發集團有限公司持有信陽天恒置業有限公司50%的股權。股權變更完成後，本集團持有信陽天恒置業有限公司100%的股權。

3. 報告期後競得土地情況

二零一六年一月二十七日，本集團在鄭州市國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣0.99億元、人民幣2.03億元成功競得位於鄭州市開元路南、香山路西兩宗土地的土地使用權。鄭政出[2015]125號宗地面積15,746平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-3.2；鄭政出[2015]126號宗地面積28,888平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-3.5。

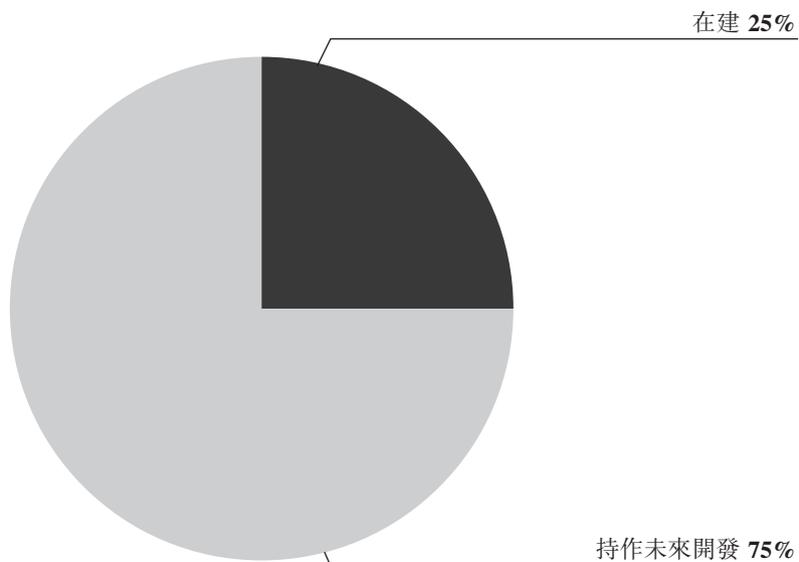
二零一六年一月二十八日，本集團在洛陽市公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣1.72億元成功競得位於洛陽市河洛路以南，春城路以西一宗土地的土地使用權。洛陽LYTD-2015-64宗地面積37,416平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-4.18。

二零一六年二月二日，本集團在三門峽市公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣1.39億元成功競得位於三門峽市市區北部黃河南岸以南，北環路以北，209國道以東，黃河公園西大門以西一宗土地的土地使用權。三門峽1-8-8宗地面積44,223平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1-1.8。

土地儲備分佈圖

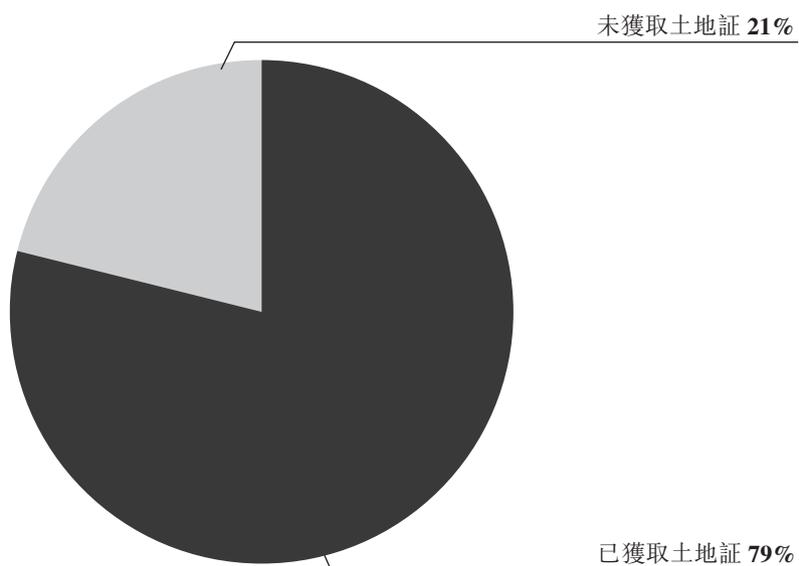
1. 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

圖：本公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積佔比圖
(截至2015年12月31日)



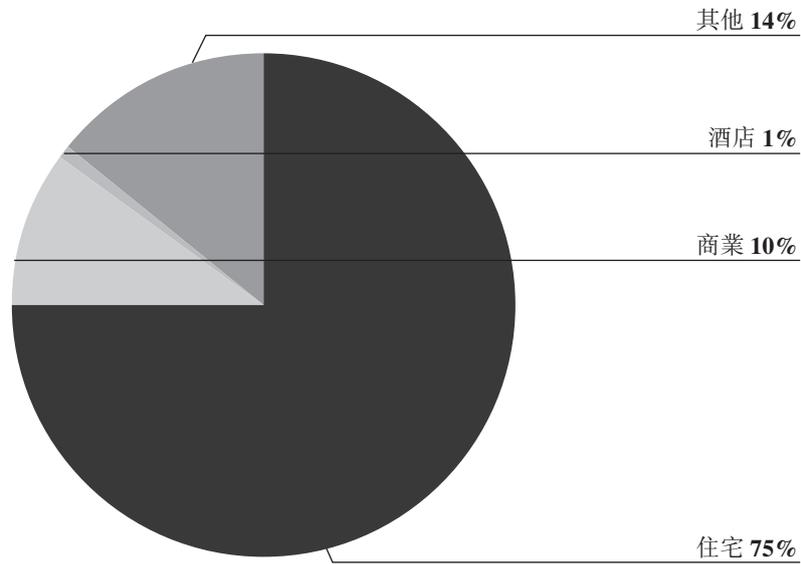
2. 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

圖：本公司土地儲備中已獲取土地證部分和未獲取土地證部分
(截至2015年12月31日)



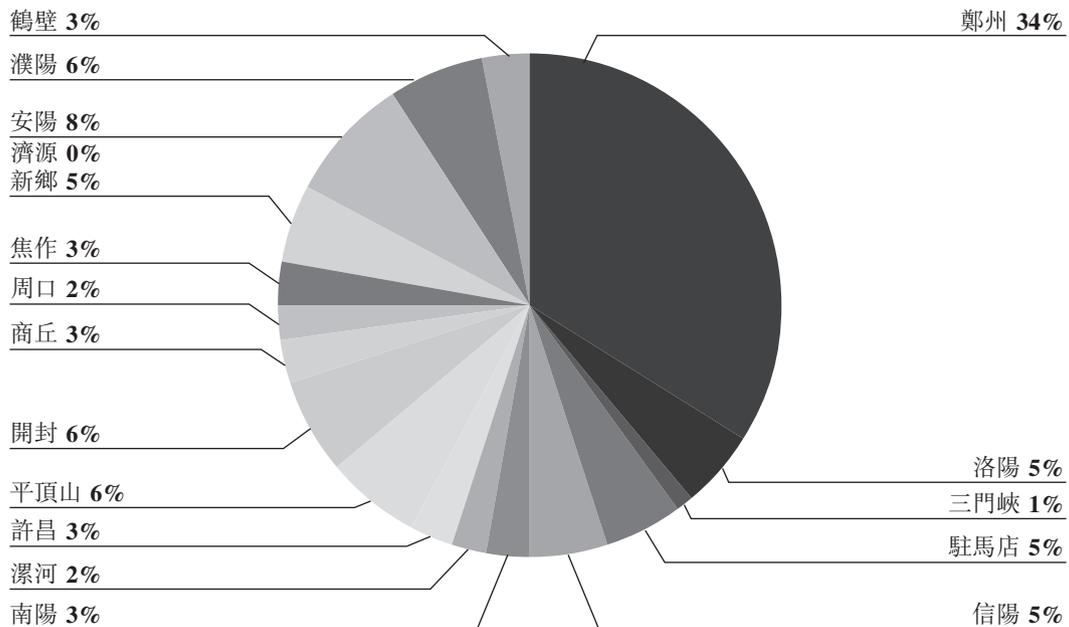
3、本公司土地儲備按物業類型分佈圖

圖：本公司土地儲備物業類型分佈圖(截至2015年12月31日)



4、本公司土地儲備按城市分佈圖

圖：本公司土地儲備按城市分佈圖(截至2015年12月31日)



(四) 產品研發

本公司長期堅持系列化、標準化、產業化的產品發展綱領，在多年產品系列化、標準化的堅實基礎上，逐步向規模產業化邁進；以客戶體驗為產品發展核心，「綠色、低碳、節能」為產品發展理念，科技智能為產品發展導向開展產品研發之工作。

1. 建築設計

報告期內，本公司持續深化細化建築設計研究，加強設計管控規範化建設，推行設計全過程成本控制，達到產品品質與成本的優化平衡；企業持續推進「綠色、低碳、節能」技術應用，除傳統的住宅項目外，並將其拓展至旗下之商業開發項目；將智慧科技元素融入產品設計，進一步體現產品對客戶的細緻關懷。

2. 產品系列化、標準化、產業化

報告期內，本公司系列化、標準化產品研究持續細化深入，以客戶為核心，借助互聯網手段，將客戶引入設計前期，關注客戶在不同時期對產品的訴求變化，推出與之對應的系列化、標準化產品，從根本保證產品線生命活力。

住宅產業化方面，以成熟系列化、標準化產品與長期產業化技術探索為基礎，聯合國內大型建築施工企業，在本公司兩個可售項目上應用產業化技術進行項目設計與建造，產品品質得到根本性提升，本公司產品邁進規模產業化時代。

(五) 客戶服務及客戶關係

2015年，本公司創新客戶增值服務模式，全面開展社區線上到線下「O2O」平台搭建，全力打造社區黃金一公里服務模式。同時繼續加強客戶服務體系建設，不斷完善客戶服務標準，推動客戶滿意度的持續提升。

2015年，本公司圍繞社區O2O平台搭建這一核心目標，充分發揮物業社區的優勢，開展線上建業APP智能服務終端開發和線下「一家」社區服務站建設工作，以社區居民為核心，通過網絡體驗平台、掌上智能平台、社區智能服務終端等方式，開放式整合企業、社區及其周邊相關資源，為客戶提供交互互動、便民服務、日用採購、物業管理、家庭資訊、酒店消費、球迷互動、親子教育等菜單服務。社區O2O平台的搭建，不僅提升了本公司產品的硬件標準，也為客戶打造了一個全新的服務體驗模式，創造了一個安全感、幸福感、歸屬感極強的熟人社區，極大提升了人居幸福指數，滿足了客戶的多方位需求。

為了回饋廣大客戶，感受建業大服務體系帶來的新型生活方式，2015年公司圍繞客戶需求整合內部資源，組織了以「建業業主綠色基地活動之旅」為主的一系列活動與「少兒足球夏令營」活動，形成全省範圍內客戶聯動效應，旨在創造美好客戶體驗，提升客戶滿意度，增強客戶身份自豪感。

同時，本公司通過客戶服務工作前置化，對設計、銷售、工程、物業、客戶服務等細項工作進行考評，打造全流程客服工作體系，將地產開發流程中常見的客戶問題予以規避，全方位提升客戶服務標準。2015年本公司提高了交房聯合驗收標準，提升了交房質量，推出了前期調研製和交房風險預警制。此外，本公司還強化了9617777服務熱線職能，拓寬了9617777網站、微信、手機APP等網絡化社區服務渠道，為客戶提供尊貴和便利生活方式的解決方案，不斷促進客戶滿意度的提升。

業務展望

(一) 市場展望

1. 宏觀經濟方面

本公司預計2016年全國經濟形勢仍將嚴峻，政府將加大供給側改革，著力形成有利於創新的體制機制，實現市場對資源配置的決定性作用。利用大眾創業、萬眾創新和互聯網+等方式確保供給側改革落地，增強經濟增長動力，提升社會生產力水平，進而保障經濟平穩運行。

河南省積極參與「一帶一路」建設，緊密結合三大國家戰略規劃實施，東聯西進、貫通全球、構建樞紐。加之承接沿海地區產業轉移，將助推河南省產業結構和產業轉型升級，為河南省的經濟發展提供強勁的動力。

2. 房地產市場

2016年，在貨幣政策持續微調以及一系列穩定政策實施的背景下，房地產基本面有所改善。而城市間分化將日益明顯，一二線城市需求基礎依然龐大，大部分三四線城市去庫存任務艱巨。

(二) 業務規劃

2016年，本公司合理安排工程建設計劃，注重與銷售計劃、工程竣工計劃的匹配，同時大力推進產品升級換代、實施標準化戰略優化，提升市場競爭力。同時，加快推進輕資產項目，提升本公司收益。

1. 開工計劃#

2016年，本公司預計共有28個項目或項目分期動工建設，建築面積3,272,610平方米，比2015年實際開工規模增加27%，本公司加大了重點城市的開工量。

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃開工 建築面積 (平方米)
鄭州	花園里一期	住宅	581,988
鄭州	運河上院二期	住宅	128,692
鄭州	花園口	住宅	156,200
鄭州	五龍新城	住宅	210,000
鄭州	九如府	住宅	169,154
鄭州	建業泰宏國際城	住宅	276,975
洛陽	保利香檳國際	住宅	200,914
洛陽	華陽峰渡一期	住宅	138,963
開封	東京夢華	住宅及商業	31,100
平頂山	舞鋼森林半島三期	住宅	41,240
平頂山	十八城三期	住宅	91,932
安陽	湯陰森林半島二期	住宅	23,786
安陽	桂園一期	商業	11,021
安陽	桂園二期	住宅	74,522
鶴壁	壹號城邦二期	住宅	195,818
新鄉	壹號城邦三期一批	住宅	89,899
新鄉	聯盟新城二期	住宅	26,218
焦作	公園里一期	住宅	65,977
焦作	公園里二期	住宅	71,711
焦作	修武森林半島三期	住宅	40,501
漯河	壹號城邦五期	住宅	104,488
三門峽	壹號城邦五期	住宅	18,541
商丘	十八城四期	住宅	99,568
商丘	永城聯盟新城二期	住宅	30,000
周口	森林半島六期	住宅	55,998
周口	鹿邑森林半島一期	住宅	60,711
駐馬店	十八城四期	住宅	183,223
南陽	壹號城邦一期	住宅	93,470
合計			<u>3,272,610</u>

2、具體竣工交付計劃#

本公司2016年預計竣工交付32個(期)項目，竣工面積2,082,388平方米。

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃竣工 建築面積 (平方米)
鄭州	建業泰宏國際城	住宅	77,030
鄭州	鞏義壹號城邦一期	住宅	119,144
鄭州	運河上苑一期	住宅	145,348
鄭州	春天里	住宅	49,045
鄭州	九如府	住宅	169,154
開封	東京夢華	商業	72,189
洛陽	智慧港	商業	50,936
平頂山	十八城一期	住宅	16,649
平頂山	十八城二期	住宅	21,250
安陽	湯陰森林半島二期	住宅	39,011
安陽	桂園二期	住宅	88,395
鶴壁	壹號城邦一期	住宅	79,031
鶴壁	滑縣壹號城邦一期	住宅	56,076
新鄉	聯盟新城二期	住宅	26,218
焦作	公園里一期	住宅	68,719
焦作	森林半島三期	住宅	3,386
焦作	壹號城邦幼兒園	商業	2,954
濮陽	壹號城邦三期	住宅	76,758
許昌	長葛桂園二期	住宅	50,020
許昌	鄆陵生態新城二期	住宅	52,267
漯河	西城森林半島一期	住宅及商業	78,481
漯河	臨潁桂園一期二批	住宅	27,652
三門峽	壹號城邦四期	住宅	40,643
商丘	十八城二期	住宅及商業	120,728
商丘	十八城三期	住宅	26,154
商丘	柘城聯盟新城二期	住宅	36,195
商丘	永城聯盟新城一期	商業	11,454
周口	森林半島五期	住宅	8,652
駐馬店	十八城三期	住宅及商業	101,920
南陽	凱旋廣場二期	住宅及商業	250,407
信陽	建業城一期	住宅	36,092
濟源	聯盟新城二期	住宅	80,430
合計			<u>2,082,388</u>

附註：

開工計劃和竣工計劃可能會因應政府對項目的審批進度和其他環境因素而調整。

風險管理

本公司致力於不斷改善風險管理能力，確保業務持續盈利、穩定增長。

建業地產的風險管理理念：

建業地產的業務和市場皆存在風險。我們的挑戰是識別和管理這些風險，以達到降低、轉移或規避風險。我們深知風險管理是每位員工的責任，並且不是分割、獨立的，而是納入戰略發展、業務規劃、資金分配、投資決策、內部監控和日常運營中的。

集團的重大風險

2015年，我們通過業務規劃識別出本公司下列重大風險：

風險介紹	2015年風險變動	主要風險應對措施
財務風險 本公司信貸評級可能被下調。若下調，本公司可能需要就未來企業融資支付較高成本。	標準普爾評級服務機構對建業地產的評級展望由穩定調整為負面。	<ol style="list-style-type: none">1. 檢討業務策略、重新審視資本架構，並鎖定長期融資以確保資金流動性；及2. 保持足夠的未動用信貸額度以應付本公司流動資金的需求。
本公司優先票據的票面貨幣為美元及新加坡元，而本公司的收入來源為人民幣。人民幣匯率波動可能帶來外匯風險。	人民幣匯率波動已成為市場常態。	<ol style="list-style-type: none">1. 按本公司業務政策對沖貨幣風險；及2. 本公司密切關注人民幣匯率變動對本公司的影響。

風險介紹

2015年風險變動

主要風險應對措施

產品風險

政府對項目規劃要求和規定具有不確定性。政府審批時要求作出變動可能會增加我們的開發成本。

由於城鎮規劃改變以及各類新政策，政府要求的不確定性增大。

及時掌握所在區域政策及規劃調整內容，加強與政府部門溝通，減少反覆報批報建情況。

市場風險

因市場價格波動導致客戶認為房屋貶值從而引發群訴。

若干項目因房價波動引發客戶群訴。

加強銷售人員的培訓，使客戶充份瞭解銷售條款和買賣雙方的權責。

投資風險

政府對個別項目的土地拆遷進度或城規調整或許不及預期及影響開發進度。

風險水平大致相同。

加強與政府有關部門的溝通、協調力度，使項目儘早具備開工建設條件。

採購風險

石油價格變動對石油相關產品影響巨大。

本年內石油變動近50%，影響到相關材料如管材、管件、防水、塗料、保溫等材料價格。

1. 在集中採購招標中，增加價格調價機制，以防後期石油波動對材料價格的持續影響；及

2. 縮短採購周期。

風險介紹

2015年風險變動

主要風險應對措施

政策風險

2015年多次降准降息，放鬆限購、90/70政策及房款限貸，降低首付及公積金門檻，放開二孩政策等，有效促進了房地產銷售。

風險水平下降。

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

報告期後事件

概無於2015年12月31日後發生的重大事件會對本集團於本公告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

優先票據發行

於2015年4月15日，本公司發行2021年到期票息8.75%的3億美元優先票據，以作本公司再融資及一般企業用途。有關發行3億美元優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2015年4月14日及15日的公告。本次發行於2015年4月23日完成而該3億美元優先票據於當日起息。

末期股息

董事會建議派發每股11.61港仙(約相當於人民幣9.84分)(2014年：13.6港仙)的截至2015年12月31日止年度末期股息予於2016年5月23日(星期一)名列股東名冊內的股東。倘獲股東於本公司於2016年5月17日(星期二)舉行之股東週年大會(「2016年股東週年大會」)上批准，股息之附權日及除權日將分別為2016年5月18日(星期三)及2016年5月19日(星期四)。末期股息將於2016年6月6日(星期一)或當日前後派發。建議末期股息並未於截至2015年12月31日止的財務報表中反映。

股東週年大會

本公司將於2016年5月17日(星期二)舉行2016年股東週年大會，大會通告將按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定之方式刊發並寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2016年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2016年5月13日(星期五)至2016年5月17日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2016年5月12日(星期四)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為釐定合資格取得擬派末期股息的股東身份，本公司將由2016年5月23日(星期一)暫停辦理股份過戶登記，當天不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2016年5月20日(星期五)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

企業管治常規

本公司一向非常重視高質、穩定及合理的穩健企業管治系統，並致力持續改善其企業管治及披露常規。截至2015年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄14的《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第A.6.7及E.1.2條除外。

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

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

非執行董事羅臻毓先生、潘子翔先生及李樺女士，以及獨立非執行董事辛羅林先生及麥建裕先生因出埠公幹無法出席本公司於2015年5月15日舉行的股東週年大會（「2015年股東週年大會」）。

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

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2015年股東週年大會。

在其缺席時，其他薪酬委員會成員胡葆森先生及張石麟先生已出席2015年股東週年大會，並於會上回應提問。

董事證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經向各董事作出特定查詢後，本公司已確認全體董事均於截至2015年12月31日止年度內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2015年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司及其合營企業概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱年度業績，包括本集團所採納的會計原則及常規，並討論審核、風險管理及內部監控系統及財務報告事宜，及連同管理層審閱截至2015年12月31日止年度的經審核財務報表。

刊發年度業績公告及年度報告

本年度業績公告刊載於聯交所「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.centralchina.com)。本公司截至2015年12月31日止年度的年度報告將於適當時候刊載於該兩個網站並寄予本公司股東。

承董事會命
建業地產股份有限公司*
主席
胡葆森

香港，2016年3月31日

就本公告而言，除另有所指，人民幣換算為港元乃按照人民幣1.00元兌1.18港元之匯率。該匯率僅供說明用途，並不代表任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按上述匯率或其他匯率換算或曾進行換算。

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及閆穎春女士；非執行董事羅臻毓先生、潘子翔先生及李樺女士；及獨立非執行董事張石麟先生、麥建裕先生及辛羅林先生。

* 僅供識別