

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份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2017年6月30日止六個月中期業績公告**

**財務摘要**

- 截至2017年6月30日止六個月，收益為人民幣50.58億元，較2016年同期上升98.4%。
- 期內毛利率為26.3%，而2016年同期為38.0%。
- 期內本公司權益持有人應佔溢利為人民幣4.05億元，較2016年同期上升58.7%。
- 期內淨利潤率為9.3%，而2016年同期為9.9%。
- 期內每股基本盈利為人民幣16.59分，較2016年同期上升58.6%。

\* 僅供識別

## 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2017年6月30日止六個月的未經審核綜合業績連同2016年之相關比較數字如下：

### 綜合收益表

截至2017年6月30日止六個月—未經審核  
(以人民幣元列賬)

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

## 綜合全面收益表

截至2017年6月30日止六個月—未經審核

(以人民幣元列賬)

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

上述其他全面收益的組成部分並無任何稅項影響。

## 綜合財務狀況表

於2017年6月30日 — 未經審核

(以人民幣元列賬)

		於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,048,846	3,024,802
投資物業		1,248,820	575,870
無形資產		216,432	131,250
一間聯營公司權益		25,465	27,168
合營企業權益	8	6,823,863	6,276,091
其他金融資產		190,080	190,080
遞延稅項資產		105,377	127,461
		<u>11,658,883</u>	<u>10,352,722</u>
<b>流動資產</b>			
交易性證券		95,240	105,868
待售物業	9	21,420,820	18,026,529
貿易及其他應收款項	10	1,244,561	887,613
按金及預付款	11	6,332,904	3,161,766
預付稅項		889,452	610,171
受限制銀行存款		1,856,170	1,404,821
現金及現金等價物		9,050,502	9,776,310
		<u>40,889,649</u>	<u>33,973,078</u>
<b>流動負債</b>			
銀行借款	12	(866,523)	(514,265)
其他借款	13	(838,000)	(90,000)
應付款項與應計費用	14	(16,801,702)	(14,842,040)
預收款項		(11,662,947)	(6,832,439)
優先票據	15	(2,702,769)	(960,216)
應付稅項		(985,060)	(1,151,686)
		<u>(33,857,001)</u>	<u>(24,390,646)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>7,032,648</u>	<u>9,582,432</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>18,691,531</u>	<u>19,935,154</u>

綜合財務狀況表(續)

於2017年6月30日—未經審核

(以人民幣元列賬)

	附註	於2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	12	(2,841,378)	(1,851,175)
其他借款	13	(300,000)	(300,000)
應付專利		(90,000)	(60,000)
優先票據	15	(4,705,292)	(7,662,270)
公司債券	16	(2,982,417)	(2,978,128)
遞延稅項負債		(140,498)	(86,255)
		<u>(11,059,585)</u>	<u>(12,937,828)</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>7,631,946</b></u>	<u>6,997,326</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		216,322	216,322
儲備		<u>6,704,178</u>	<u>6,205,741</u>
本公司權益持有人應佔權益總額		6,920,500	6,422,063
非控股權益		<u>711,446</u>	<u>575,263</u>
權益總額		<u><b>7,631,946</b></u>	<u>6,997,326</u>

## 附註：

### 1 編製基準

本公告所載中期業績乃摘錄自本集團截至2017年6月30日止六個月中期財務報告但並不構成該報告。

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。

中期財務報告所用會計政策與2016年度財務報表所採納者一致。

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本，而該等修訂本於建業地產股份有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）本會計期間首度生效。上述的修訂對如何編制或呈列本集團本期間或過往期間之業績及財務狀況並無構成重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

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。

中期財務報告包括簡明綜合財務報表及若干解釋附註。該等附註包括解釋各項事件及交易對了解自2016年度財務報表發表後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。

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

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

## 2 分部報告

### (a) 報告分部據以產生收入的產品及服務

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

### (b) 主要業務的收益

本集團主要業務的收益載於附註3。

### (c) 地區資料

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

## 3 收益

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

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

#### 4 其他收益及其他收入／(虧損)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他收益</b>		
利息收入	42,965	91,431
股本證券的股息收入	15,090	1,406
政府補助	750	750
其他	—	25,029
	<u>58,805</u>	<u>118,616</u>
<b>其他收入／(虧損)淨額</b>		
外匯收益／(虧損)淨額	30,360	(49,187)
交易證券的未實現(虧損)／收益	(8,695)	1,508
視作出售附屬公司收益／(虧損)淨額	280	(18,611)
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益淨額	(91)	80
待售物業撇減	(5,845)	(19,753)
沒收來自一名租戶的收入	31,623	—
其他	3,270	3,337
	<u>50,902</u>	<u>(82,626)</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	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行借款利息	74,260	64,514
其他借款利息	26,904	55,615
優先票據利息	312,841	278,709
公司債券利息	<u>93,550</u>	<u>40,392</u>
	507,555	439,230
減：已資本化的借貸成本	<u>(392,996)</u>	<u>(308,702)</u>
	114,559	130,528
優先票據所附的衍生工具的虧損／(收益)淨值	<u>120,414</u>	<u>(7,360)</u>
	<u>234,973</u>	<u>123,168</u>
<b>(b) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	126,518	115,215
已售物業成本	<u>3,649,629</u>	<u>1,509,304</u>

## 6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅	186,577	135,650
中國土地增值稅		
— 期內計提	147,889	104,204
— 以往年度超額撥備	<u>(6,458)</u>	<u>(23,309)</u>
	<u>328,008</u>	<u>216,545</u>
<b>遞延稅項</b>		
物業重估	56,883	59
中國土地增值稅	22,084	(4,385)
其他—收購附屬公司之公平值調整	<u>(2,640)</u>	<u>(531)</u>
	<u>76,327</u>	<u>(4,857)</u>
	<u>404,335</u>	<u>211,688</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」)估計應課稅溢利按適用稅率(遵照中國相關的所得稅規則及規例釐定)而計算。

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

- (d) 土地增值稅(「土地增值稅」)

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關增值之30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅之物業銷售額可獲豁免繳納土地增值稅。

## 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405,256,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣255,437,000元)及本中期已發行普通股的加權平均數2,442,271,000股(截至2016年6月30日止六個月：2,442,271,000股)。

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

### (b) 每股攤薄盈利

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

## 8 合營企業權益

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

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

## 9 待售物業

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

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

## 10 應收賬款及其他應收款項

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
應收票據(附註(a))	-	6,794
應收賬款(附註(a))	168,087	42,926
其他應收款項(附註(b))	545,573	484,970
應收關連公司款項(附註(c))	166,437	106,684
應收非控股權益款項(附註(d))	331,157	184,548
衍生金融工具(附註15(a)、15(b)、15(d)及15(e))	<u>33,307</u>	<u>61,691</u>
	<u><b>1,244,561</b></u>	<u><b>887,613</b></u>

附註：

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

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

對於按揭銷售的應收賬款，買家不會獲授信貸期。物業買家一般會獲取不超過物業總購買價70%的銀行融資，而本集團則為該等買家提供償還責任擔保。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於物業竣工、發出房屋產權證後及按揭登記文件遞交有關銀行後屆滿。

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

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

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

餘下其他應收款項為無抵押、免息且無固定還款期。

- (c) 應收關連公司款項包含一筆為數人民幣39,015,000元(2016年12月31日：人民幣39,015,000元)的款項，此乃向本公司主要股東之最終控股公司凱德集團的附屬公司在往年銷售之物業的相關款項。款項並無抵押、免息且須應要求收回。

應收一家關連公司款項為人民幣85,468,000元(2016年12月31日：人民幣62,082,000元)是根據合作協議向合營企業之信託管理人百瑞信託有限責任公司所預付之預期基本回報。該款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

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

應收關連公司款項餘額並無抵押、免息及無固定償還期限。

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

其餘應收非控股權益的款項並無抵押、免息及無固定償還期限。

## 11 按金及預付款

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

## 12 銀行借款

(a) 於2017年6月30日，銀行借款的到期日如下：

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

(b) 於2017年6月30日，銀行借款的抵押情況如下：

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

於2017年6月30日，用作抵押銀行借款的本集團資產分析如下：

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

- (c) 本集團若干銀行融資須遵守若干有關本集團財務狀況表比率之契約，而該等契約於金融機構之貸借安排中屬常見。倘本集團違反契約，則已提取融資額須按要求償還。本集團定期監察其是否遵守該等契約。於2017年6月30日，除一份涉及人民幣150,000,000元銀行貸款(已於2017年7月償還)的契約外，並無有關已提取融資額的契約有違約情況。於2016年12月31日，並無有關已提取融資額的契約有違約情況。

### 13 其他借款

- (a) 於2017年6月30日，其他借款的到期日如下：

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

- (b) 於2017年6月30日，其他借款的抵押情況如下：

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

於2017年6月30日，用作抵押其他借款的本集團資產情況如下：

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

## 14 應付款項與應計費用

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
應付票據(附註(a))	1,445,903	334,633
貿易應付款項(附註(a))	5,091,456	5,004,184
其他應付款項及應計費用	3,026,681	2,453,910
應付專利	71,604	45,000
應付合營企業款項(附註(b))	6,199,339	6,642,758
應付非控股權益款項(附註(c))	947,607	202,161
衍生金融工具		
— 持作現金流量對沖工具(附註15(c))	—	159,394
— 外匯掉期合約(附註15(e))	19,112	—
	<u>16,801,702</u>	<u>14,842,040</u>

於2017年6月30日，應付款項與應計費用包括預期超過一年後償還的應付保留款項人民幣46,640,000元(2016年12月31日：人民幣35,760,000元)。

附註：

(a) 於報告期末，根據發票日期應付票據及應付賬款的賬齡分析如下：

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

(b) 應付合營企業款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

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

其餘應付非控股權益款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 15 優先票據

優先票據負債部分：

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

- (a) 於2013年1月21日，本公司發行本金200,000,000美元於2020年到期的優先票據(「2億美元優先票據」)。優先票據年利率為8%及每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2020年1月28日。本公司可於2017年1月28日或以後，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2017年1月28日前，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部而非部分優先票據。若干優先票據契約將限制本集團於某些情況下包括增加舉債及宣派股息等能力。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。
- (b) 於2013年5月22日，本公司發行本金400,000,000美元於2018年到期的優先票據(「4億美元優先票據」)。優先票據年利率為6.5%及每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2018年6月4日。本公司可於2016年6月4日或以後，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2016年6月4日前，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部而非部分優先票據。若干優先票據契約將限制本集團於某些情況下包括增加舉債及宣派股息等能力。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。
- (c) 於2014年5月15日，本公司發行了本金為200,000,000新加坡元，將於2017年到期的優先票據(「2億新加坡元優先票據」)。優先票據年利率為6.5%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2017年5月26日。於2017年5月26日之前任何時候，本公司可自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部份優先票據。若干優先票據契約將限制本集團於某些情況下包括增加舉債及宣派股息等能力。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

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

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

- (d) 於2015年4月23日，本公司發行本金300,000,000美元於2021年到期的優先票據(「3億美元優先票據」)。優先票據年利率為8.75%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2021年1月23日。本公司於2019年1月23日或之後可隨時及不時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2019年1月23日前，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部而非部分優先票據。若干優先票據契約將限制本集團於某些情況下包括增加舉債及宣派股息等能力。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。
- (e) 於2016年11月8日，本公司發行本金200,000,000美元於2021年到期的優先票據(「2021年到期2億美元優先票據」)。優先票據年利率為6.75%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2021年11月8日。於2021年11月8日前，本公司可隨時選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部分優先票據。該等優先票據的若干契諾將限制本集團若干能力，包括在若干情況下產生額外債務及宣派股息之能力。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

本公司訂立外匯匯率掉期合約，把2021年到期2億美元優先票據的本金200,000,000美元調換作人民幣1,385,600,000元，以管理該優先票據的外匯匯率風險。外匯匯率掉期合約的本金總額為2億美元，合約將於2021年11月8日到期。外匯匯率掉期合約作為衍生金融工具乃根據本集團會計政策於各報告期末以公平值列賬。於2017年6月30日，外匯匯率掉期合約負債的公平值按經紀所報市價計算為人民幣19,112,000元(附註14)，而人民幣46,051,000元的公平值變動虧損於「融資成本」內入賬(附註5(a))。

- (f) 優先票據以本公司若干附屬公司提供的公司擔保作抵押。

## 16 公司債券

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
無抵押的公司債券	<u>2,982,417</u>	<u>2,978,128</u>

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

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

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

公司債券詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

## 17 股息

董事會不建議派發截至2017年6月30日止六個月之中期股息(截至2016年6月30日止六個月：無)。

## 18 承擔

於2017年6月30日，並無於中期財務報告內撥備的未完成資本承擔如下：

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

資本承擔為有關於合營企業支付本集團發展中物業之土地及發展成本：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
本集團應佔合營企業的發展中物業之承擔		
— 已授權但尚未訂約	<b>573,320</b>	1,617,493
— 已訂約但尚未撥備	<b>1,148,435</b>	1,006,293
	<b><u>1,721,755</u></b>	<b><u>2,623,786</u></b>

## 19 或然負債

### (a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向財務機構作出擔保

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

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

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

### (b) 就授予合營企業的銀行借款及其他借款向財務機構作出擔保

本集團於2017年6月30日就合營企業的銀行借款及其他借款為人民幣2,143,363,000元提供擔保(2016年12月31日：人民幣2,914,300,000元)。於報告期末，董事認為本集團不大可能因該等擔保而面對申索。由於擔保的公平值不能透過可觀察的市場數據可靠計量，且其交易價格為零，故本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

### (c) 向授予河南建業物業管理有限公司(「建業物業管理」)提供流動資金支持

本集團於2017年6月30日就建業物業管理發行的資產支持證券以建業物業管理為受益人提供金額為人民幣650,000,000元(2016年12月31日：人民幣650,000,000元)的流動資金支持。資產支持證券的詳情載於本公司於2016年4月13日刊發的公告。

## 20 報告期後非調整事項

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

## 財務摘要

### 收益表概要

截至6月30日止期間

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

### 財務狀況表概要

於6月30日

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

附註：\*百分比變動

## 管理層討論與分析

### 一、財務回顧

#### 整體表現

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 借貸及存款結構

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

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

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

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

**資本承擔：**於2017年6月30日，本集團就物業開發已簽訂承擔，由本集團附屬公司及合營企業擔保及由本集團應佔，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣87.69億元(2016年12月31日：約人民幣64.50億元)，而本集團就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支約為人民幣157.43億元(2016年12月31日：約人民幣134.49億元)。

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

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

## 二、運營回顧

### (一) 市場和公司運營回顧

#### 1. 宏觀經濟

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

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

#### 2. 房地產市場

2017年上半年，在強調住房回歸居住屬性的大背景下，調控力度不斷加大，調控政策整體延續分類調控、因城施策的主基調。一、二線城市受限購、限貸、限價、限售等政策影響，商品房銷售出現下滑；三、四線城市政策環境相對寬鬆，在一、二線城市需求外溢和棚改

貨幣化等政策影響下，去庫存持續發力。房地產行業集中度進一步提升，行業兩極化格局愈加明顯。2017年上半年，我國商品房銷售面積74,662萬平方米，同比增長16.1%；商品房銷售額為人民幣59,152億元，同比增長21.5%。

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

## (二) 項目發展

### 1. 房地產開發

2017年是本公司持續成長的一年。本公司圍繞年度經營計劃有序開展工作，堅持聚焦河南，利用各種優勢深耕現有城市，在發展前景較好的城市適度補充優質項目，確保安全經營、穩健發展的良好態勢。

(a) 房地產銷售情況

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

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

(b) 房地產開工情況

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

2017年上半年新開工項目情況

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

(c) 房地產在建項目

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

城市	項目名稱	在建面積 (平方米)
鄭州	泰宏建業國際城	762,083
鄭州	五龍新城	592,938
新鄉	壹號城邦	410,814
駐馬店	十八城	343,990
鄭州	凱旋廣場	247,208
鄭州	花園里	244,904
安陽	建業城	244,645
鶴壁	壹號城邦	222,023
洛陽	洛陽桂園	193,345
濮陽	壹號城邦	188,643
鄭州	天築	174,413
新鄉	比華利莊園	174,320
鄭州	九如府	171,037
鄭州	運河上院	168,452
商丘	十八城	159,814
商丘	永城聯盟新城	149,072
焦作	公園里	139,645
三門峽	壹號城邦	138,543
鄭州	鄭西聯盟新城	128,451
許昌	壹號城邦	122,378
洛陽	華陽峰渡	121,380
周口	鹿邑建業城	120,013
南陽	壹號城邦	113,872
漯河	壹號城邦	110,159
信陽	建業城	100,858
開封	菊香里	98,010

城市	項目名稱	在建面積 (平方米)
商丘	柘城聯盟新城	97,682
漯河	西城森林半島	93,692
洛陽	保利香檳國際	88,353
許昌	桂園	86,597
許昌	長葛春天里	85,571
三門峽	新區森林半島	78,902
洛陽	偃師森林半島	75,574
安陽	林州百城天地	73,759
濮陽	建業新城	68,652
駐馬店	遂平森林半島	65,164
平頂山	舞鋼森林半島	64,436
三門峽	靈寶森林半島	62,234
鶴壁	桂園	59,633
其他		318,433
<b>合計</b>		<b>6,959,692</b>

(d) 房地產竣工項目

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

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

## 2. 輕資產

根據本公司對房地產行業發展判斷和對房地產市場合作需求把控，為增強盈利能力，提高市場佔有率，提升綜合競爭力，充分發掘公司品牌價值，本公司提出輕資產發展戰略，對外進行品牌輸出、管理輸出和資本輸出。

截至2017年6月30日，本公司先後完成52個輕資產項目合約的簽訂，根據協議約定，上述項目預計總建築面積約966萬平方米。為保障輕資產業務持續、穩定發展，本公司設立獨立機構負責輕資產板塊，致力於內外資源的整合，強化運營管理，完善長效發展機制。

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

### (三) 土地儲備

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

#### 1. 公開競買土地

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. 股權收購及出售

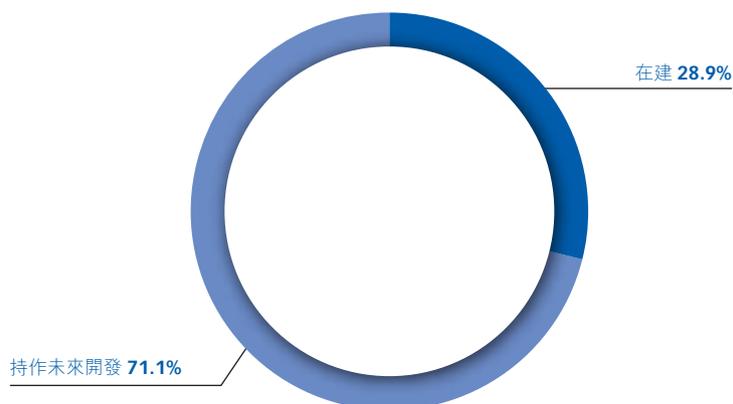
截至2017年6月30日，本集團通過股權收購位於鄭州市、商丘市土地合計六塊，土地總面積256,205平方米。

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

## 3. 土地儲備分佈

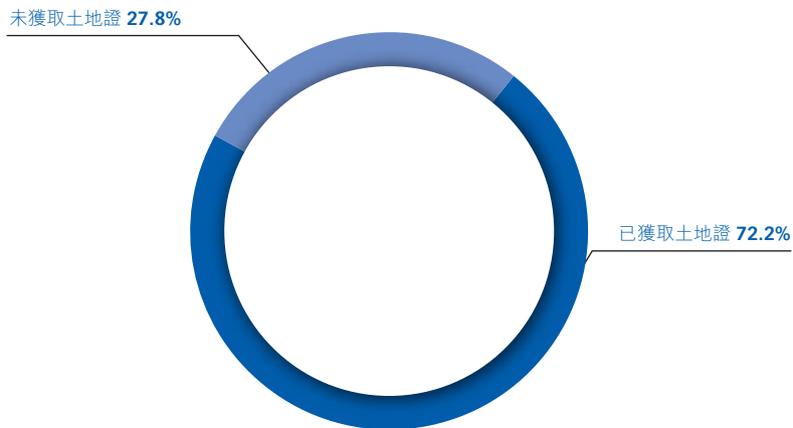
### (1) 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

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



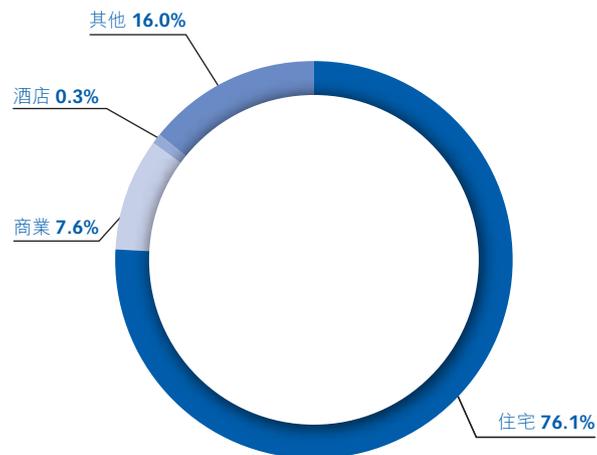
(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

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



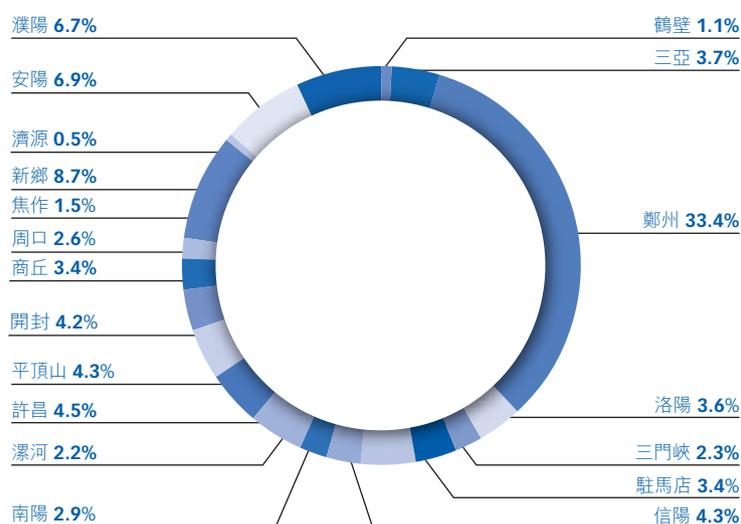
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈圖

圖：本公司物業類型分佈  
(截至2017年6月30日)



#### (4) 本公司土地儲備按城市分佈圖

圖：本公司土地儲備城市分佈  
(截至2017年6月30日)



#### (四) 產品研發

本公司長期堅持系列化、標準化、產業化的產品發展綱領，在多年產品系列化、標準化的堅實基礎上，逐步將產業化實施落地。本公司以客戶體驗為產品發展核心，以「綠色、低碳、節能、科技」為產品發展理念開展產品研發和建築設計工作。

##### 產品研發與創新

報告期內，按照公司「品質提升年」的工作部署，在現有產品升級的基礎上，加大產品創新與研發力度；建設「產品標準化及設計管理平台」，以信息化手段規範設計管理流程、打造產品數據庫，保障產品落地品質；不斷豐富建築設計手段，推廣使用行業內先進的BIM技術，提升設計準確性；同時，企業秉承「綠色、低碳、節能」的發展理念，進行成品住宅體系研究，避免二次污染、資源浪費；將智慧科技元素融入產品設計，進一步體現產品對客戶的細緻關懷。

## 產品系列化、標準化、產業化

報告期內，本公司對系列化、標準化產品的研究持續細化深入。為滿足省域化戰略佈局要求，在原有系列產品的基礎上，本公司根據市場狀況持續進行產品創新與迭代，研發新亞洲風格系列產品。與此同時，本公司重點關注市場需求變化和生活方式轉變，在小區配套、部品部件等住宅配置標準方面做出提升。

住宅產業化方面，本公司以成熟的系列化、標準化產品體系和長期產業化技術探索為基礎，研究編製技術標準。通過聯合國內大型建築施工企業，本公司建立預製混凝土構件生產基地，並在天築項目和花園里項目上應用產業化技術進行建築設計與建造。

## (五) 客戶服務及客戶關係

2017年，公司持續向「新型生活方式服務商」積極轉型，通過提供個性化、定制化、差異化的服務與產品，為中原人民釀造全新的生活方式與幸福源泉。

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

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

## 業務展望

### (一) 市場展望

#### 1. 宏觀經濟方面

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

隨著鄭州國家中心城市、中部崛起「十三五」規劃、鄭洛新國家自創區、河南自貿區等國家級戰略規劃獲批啓動，中原城市群建設、中原經濟區建設和新型城鎮化的不斷推進，鄭州航空港區等國家戰略規劃實施不斷深入，鄭州「米」字形高速鐵路網建設加快實施，產業集聚區加快以及承接產業轉移持續推進，河南省從多個維度與國家「一帶一路」建設全面融合，河南省發展潛力進一步增強。本公司預計下半年河南省經濟增速將繼續領先全國經濟平均水平。

## 2. 房地產市場

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

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

### (二) 業務規劃

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

#### 1. 開工計劃

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

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

## 2. 竣工交付計劃

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

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

### (三) 僱員及薪酬政策

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

## 企業管治及其他資料

### 企業管治常規

本公司一直重視擁有完善企業管治制度而造就的優越感和理性穩健，並致力持續改進其企業管治及披露常規。截至2017年6月30日止六個月，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第A.6.7及E.1.2條除外。

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

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

非執行董事李樺女士，以及獨立非執行董事辛羅林先生及麥建裕先生因出埠公幹無法出席本公司於2017年5月19日舉行的股東週年大會(「2017年股東週年大會」)。

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

執行董事、董事會主席兼本公司提名委員會主席胡葆森先生因出埠公幹無法出席2017年股東週年大會。

獨立非執行董事兼本公司薪酬委員會主席辛羅林先生因出埠公幹無法出席2017年股東週年大會。

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

## 上市公司董事進行證券交易的標準守則

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

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

## 2016年12月31日後的變動

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

## 審核委員會審閱中期業績

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

## 中期股息

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

## 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.centralchina.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。本公司截至2017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，2017年8月30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、劉衛星先生及閆穎春女士；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