

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2017年12月31日止年度的年度業績公告**

**財務摘要**

- 截至2017年12月31日止年度，收益約為人民幣138.79億元，較2016年增加約46.2%。
- 年內毛利率為23.6%，較去年下降0.5個百分點。
- 年內本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣8.11億元，較2016年增加約101.3%。
- 年內溢利率為6.5%，而2016年為4.3%。
- 年內每股基本盈利為人民幣33.19分，較2016年增加約101.2%。
- 董事會建議派發每股12.29港仙（約人民幣9.93分）為末期股息。

\* 僅供識別

## 年度業績

董事會謹此宣佈，本集團截至2017年12月31日止年度的綜合業績（「年度業績」）連同上一財政年度的比較數字載列如下：

### 綜合收益表

截至2017年12月31日止年度  
(以人民幣列賬)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	3	13,879,207	9,495,022
銷售成本		<u>(10,598,430)</u>	<u>(7,202,155)</u>
毛利		3,280,777	2,292,867
其他收益	4	106,810	228,696
其他收入淨額	4	258,358	17,600
銷售及市場推廣開支		(697,149)	(478,899)
一般及行政開支		(1,087,227)	(808,433)
其他經營收入		<u>48,627</u>	<u>43,037</u>
		1,910,196	1,294,868
應佔聯營公司虧損		(4,422)	(1,160)
應佔合營企業溢利減虧損		198,943	107,386
融資成本	5(a)	<u>(408,051)</u>	<u>(400,806)</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前溢利		1,696,666	1,000,288
投資物業估值收益淨額		<u>243,400</u>	<u>27,223</u>
除稅前溢利	5	1,940,066	1,027,511
所得稅	6(a)	<u>(1,040,784)</u>	<u>(623,391)</u>
年度溢利		<u><u>899,282</u></u>	<u><u>404,120</u></u>
應佔：			
本公司權益持有人		811,365	402,973
非控股權益		<u>87,917</u>	<u>1,147</u>
年度溢利		<u><u>899,282</u></u>	<u><u>404,120</u></u>
每股盈利	7		
— 基本 (人民幣分)		33.19	16.50
— 攤薄 (人民幣分)		<u>32.95</u>	<u>16.50</u>

## 綜合全面收益表

截至2017年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年度溢利	<u>899,282</u>	<u>404,120</u>
年內其他全面收益(就稅項及重新分類作出調整後)		
其後可能重新分類至損益的項目：		
— 折算境外附屬公司財務報表的匯兌差額	395,114	(539,441)
— 現金流量對沖：		
— 公平值變動中的有效部分	(33,069)	(18,276)
— 由權益轉撥至損益	<u>74,225</u>	<u>31,705</u>
年內其他全面收益	<u>436,270</u>	<u>(526,012)</u>
年內全面收益總額	<u>1,335,552</u>	<u>(121,892)</u>
應佔：		
本公司權益持有人	1,246,481	(121,314)
非控股權益	<u>89,071</u>	<u>(578)</u>
年內全面收益總額	<u>1,335,552</u>	<u>(121,892)</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12月31日  
 (以人民幣列賬)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,793,340	3,024,802
投資物業		1,297,000	575,870
無形資產		204,300	131,250
聯營公司權益		536,549	27,168
合營企業權益	9	9,026,377	6,276,091
其他金融資產		486,366	190,080
遞延稅項資產		100,742	127,461
		<u>15,444,674</u>	<u>10,352,722</u>
<b>流動資產</b>			
交易性證券		97,105	105,868
待售物業	10	24,341,214	18,026,529
應收賬款及其他應收款項	11	1,664,421	887,613
按金及預付款	12	6,554,002	3,161,766
預付稅項		1,016,854	610,171
受限制銀行存款		2,125,062	1,404,821
現金及現金等價物		11,283,853	9,776,310
		<u>47,082,511</u>	<u>33,973,078</u>
<b>流動負債</b>			
銀行借款	13	(450,118)	(514,265)
其他借款	14	(90,000)	(90,000)
應付款項與應計費用	15	(22,034,089)	(14,842,040)
預收款項		(15,087,593)	(6,832,439)
優先票據		(3,890,692)	(960,216)
應付稅項		(1,116,940)	(1,151,686)
		<u>(42,669,432)</u>	<u>(24,390,646)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,413,079</u>	<u>9,582,432</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>19,857,753</u>	<u>19,935,154</u>

		2017年	2016年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	13	(3,437,460)	(1,851,175)
其他借款	14	(210,000)	(300,000)
應付款項與應計費用		(58,302)	(60,000)
公司債券		(2,986,914)	(2,978,128)
優先票據		(4,518,961)	(7,662,270)
遞延稅項負債		(172,947)	(86,255)
		<u>(11,384,584)</u>	<u>(12,937,828)</u>
<b>資產淨值</b>		<b><u>8,473,169</u></b>	<b><u>6,997,326</u></b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		216,916	216,322
儲備		<u>7,477,757</u>	<u>6,205,741</u>
本公司權益持有人應佔權益總額		7,694,673	6,422,063
非控股權益		<u>778,496</u>	<u>575,263</u>
權益總額		<b><u>8,473,169</u></b>	<b><u>6,997,326</u></b>

## 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) 編製基準及合規聲明

本公告所列的綜合業績並不構成本集團截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表，而是摘錄自該等綜合財務報表。

本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已將初步公告列示的有關本集團截至2017年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註之財務數字與本集團經審核的年度綜合財務報表載列數額作比較，發現數額一致。畢馬威會計師事務所就此完成的工作並不構成根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核證工作準則》進行的審核、審閱或受委聘進行核證，故核數師並不對此發表核證意見。

該等財務報表乃按照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。該等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。

## (b) 會計政策變更

香港會計師公會已頒佈多項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。此等修訂並無對本集團之會計政策造成影響。然而，本集團將於年報中納入額外披露，以符合香港會計準則第7號之修訂本現金流量表：披露計劃所引入之新披露規定。有關修訂本規定實體提供披露事項以使財務報表使用者可評估因融資活動而產生之負債變動，包括現金流量產生之變動及非現金變動。

本集團並無應用本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

## 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。

收益是指來自物業銷售的收入、租金收入、來自酒店經營的收益及項目管理服務費用收入。年內於收益中確認的各重要收益分類金額如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	13,210,985	9,119,947
租金收入	94,930	94,537
來自酒店經營的收益	265,530	241,514
項目管理服務費用收入	<u>307,762</u>	<u>39,024</u>
	<u><b>13,879,207</b></u>	<u><b>9,495,022</b></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／（虧損）淨額

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>其他收益</b>		
並非按公平值計入損益的金融資產的利息收入	91,309	225,675
股本證券的股息收入	13,776	1,521
政府補助	1,725	1,500
	<u>106,810</u>	<u>228,696</u>
<b>其他收入／（虧損）淨額</b>		
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(412)	(295)
出售附屬公司收益淨額（附註9(b)）	189,647	813
視為出售附屬公司收益／（虧損）淨額（附註9(c)）	280	(18,611)
收購附屬公司公平值收益淨額	-	66,961
出售一間合營企業收益淨額	12,577	-
外匯收益／（虧損）淨額	59,362	(45,503)
交易性證券未變現（虧損）／收益	(1,081)	19,583
待售物業撇減	(64,766)	(26,271)
其他	62,751	20,923
	<u>258,358</u>	<u>17,600</u>

## 5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款利息	194,910	139,603
其他借款利息	39,355	112,751
應付合營企業款項利息	—	107,674
優先票據利息	660,510	588,331
公司債券利息	188,787	136,229
	<u>1,083,562</u>	<u>1,084,588</u>
減：已資本化的借貸成本*	<u>(846,043)</u>	<u>(635,237)</u>
	237,519	449,351
優先票據所附的衍生工具的公平值變動淨值	<u>170,532</u>	<u>(48,545)</u>
	<u><u>408,051</u></u>	<u><u>400,806</u></u>

\* 借貸成本已按每年4.35%至20% (2016年：每年4.35%至11.8%) 的利率資本化。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他福利	<b>588,470</b>	326,582
包括：		
－退休計劃供款	<b>68,849</b>	45,243
－以股權結算股份為基礎作支付的費用	<b>12,258</b>	437
	<b>2017年</b> 人民幣千元	<b>2016年</b> 人民幣千元
<b>(c) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	<b>255,448</b>	228,012
集團核數師酬金		
－審核服務	<b>4,546</b>	4,062
－審閱及其他服務	<b>1,300</b>	1,280
地方法定核數師酬金		
－審核服務	<b>574</b>	537
－審閱及其他服務	<b>1,645</b>	1,760
已售物業成本	<b>10,385,586</b>	7,019,341
對當地足球活動贊助費	<b>137,100</b>	128,400
有關物業的經營租金費用	<b>30,973</b>	32,990
投資物業的租金收入	<b>(28,563)</b>	(11,911)
待售物業的租金收入減直接開支人民幣1,344,000元 (2016年：人民幣12,354,000元)	<b>(65,023)</b>	(68,112)

## 6. 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的稅項為：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	554,960	373,535
中國土地增值稅		
— 年內計提	386,314	274,794
— 以往年度超額撥備	(13,901)	(49,413)
預扣稅	—	7,092
	<u>927,373</u>	<u>606,008</u>
<b>遞延稅項</b>		
物業重估	60,518	6,474
中國土地增值稅	26,719	1,097
其他	26,174	9,812
	<u>113,411</u>	<u>17,383</u>
	<u><b>1,040,784</b></u>	<u><b>623,391</b></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。

根據適用中國稅項法規，若干中國附屬公司須就視作溢利（即收益的10%（2016年：10%））按法定徵收法繳納企業所得稅。稅率為視作溢利的25%（2016年：25%）。其他中國附屬公司按實際稅務法繳稅，須按年度估計應課稅溢利的25%（2016年：25%）的稅率繳付企業所得稅。

**(iv) 土地增值稅 (「土地增值稅」)**

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

**(v) 預扣稅**

本公司於香港的附屬公司（「香港附屬公司」）須就在中國附屬公司於2008年1月1日以後賺取之溢利而產生之股息分派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權益持有人應佔溢利人民幣811,365,000元(2016年：人民幣402,973,000元)及年內已發行2,444,333,701股普通股(2016年：2,442,270,760股普通股)的加權平均數，計算如下：

	2017年 千股	2016年 千股
於1月1日已發行普通股	2,442,271	2,442,271
行使購股權影響	2,063	—
於12月31日的普通股加權平均數	<u>2,444,334</u>	<u>2,442,271</u>

### (b) 每股攤薄盈利

計算每股攤薄盈利乃基於本公司普通權益持有人應佔溢利人民幣811,365,000元(2016年：人民幣402,973,000元)及2,462,316,916股(2016年：2,442,270,760股)普通股的加權平均數，計算如下：

#### (i) 本公司普通權益持有人應佔溢利(攤薄)

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	<u>811,365</u>	<u>402,973</u>

#### (ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2017年 千股	2016年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	2,444,334	2,442,271
視作根據本公司購股權計劃發行股份的影響	17,983	—
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,462,317</u>	<u>2,442,271</u>

## 8. 分部報告

### (a) 報告分部據以產生收益的服務

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

### (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於中國河南省的業務，故並無呈列地區資料。

## 9. 於合營企業的權益

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分估資產淨值	3,642,625	3,490,712
應收合營企業款項	<u>5,383,752</u>	<u>2,785,379</u>
	<u><u>9,026,377</u></u>	<u><u>6,276,091</u></u>

除金額為人民幣1,912,713,000元（2016年：人民幣1,450,042,000元）且以年利率10%至12%計息的款項外，應收合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期，且預期將於超過一年後收回。

於2017年12月31日，本集團於一間合營企業之權益賬面值人民幣53,197,000元（2016年：無），作為本集團銀行借款人民幣546,000,000元（2016年：無）之抵押（見附註13）。

附註：

- (a) 於2017年3月31日，本集團與中原信託有限公司（「中原信託」）簽訂一項股權轉讓協議，以收購河南建業聯盟置業有限公司（「建業聯盟置業」）的34.375%股權，代價為人民幣330,000,000元。

於2017年3月31日，本集團與長江財富資產管理有限公司（「長江財富」）簽訂一項股權轉讓協議，以收購河南龍宇房地產開發有限公司（「河南龍宇」）的30%股權，代價為人民幣124,949,000元。

上述交易完成後，建業聯盟置業及河南龍宇成為本集團全資附屬公司。

- (b) 於2017年12月27日，本集團與百瑞信託有限責任公司（「百瑞信託」）簽訂一項股權轉讓協議，以轉讓河南龍宇的40%股權，代價為人民幣145,000,000元。

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」）簽訂合作框架協議、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」），而於2017年7月21日，本集團與中城基金簽訂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」），以修訂框架協議的條款。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（「鄭州安永」）的20%股權，代價為人民幣150,000,000元。詳情於本公司所刊發日期為2017年7月3日及2017年7月21日的有關公告內披露。

於上述交易完成後，根據章程細則，百瑞信託及中城基金或本集團概無對董事會擁有控制權。

出售河南龍宇及鄭州安永收益淨額人民幣189,647,000元於年內損益確認（附註4）。

- (c) 於2017年5月9日，蕪湖遠翔嘉達投資管理中心（有限合夥）（「蕪湖遠翔」）向鄭州建業十八城置業有限公司（「鄭州十八城」）投資，而後者先前為本集團的全資附屬公司。於蕪湖遠翔作出投資後，鄭州十八城被視為合營企業，乃由於根據章程細則，蕪湖遠翔或本集團概無對董事會擁有控制權。

視為出售鄭州十八城收益淨額人民幣280,000元於年內損益確認（附註4）。

## 10. 待售物業

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	19,785,224	11,924,548
持作待售的已竣工物業	<u>4,555,990</u>	<u>6,101,981</u>
	<u><b>24,341,214</b></u>	<u><b>18,026,529</b></u>

於2017年12月31日，待售物業人民幣24,341,214,000元（2016年：人民幣18,026,529,000元）已扣除撥備人民幣149,085,000元（2016年：人民幣87,483,000元），以按該等物業的成本與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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
在中國		
－長期租賃	11,370,264	5,531,470
－中期租賃	<u>2,535,776</u>	<u>1,404,179</u>
	<u><b>13,906,040</b></u>	<u><b>6,935,649</b></u>

(b) 預計超過一年後收回的待售物業的款項分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	<u>14,700,271</u>	<u>8,715,359</u>

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

於2017年12月31日，本集團的待售物業人民幣零元（2016年：人民幣306,273,000元）已抵押作為一筆合營企業其他借款的抵押品。

(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，初始租期為一至五年。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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	119,230	108,511
一至五年	166,246	236,164
五年後	<u>333,414</u>	<u>422,389</u>
	<u>618,890</u>	<u>767,064</u>

董事確認本集團擬出售該等物業及相關租約。

(e) 於損益表入賬確認為開支的待售物業金額分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已售存貨賬面值	10,385,586	7,023,920
存貨撇減金額	64,766	26,271
撥回存貨撇減金額	<u>-</u>	<u>(4,579)</u>
	<u>10,450,352</u>	<u>7,045,612</u>

## 11. 應收賬款及其他應收款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收票據 (附註(a))	2,900	6,794
應收賬款 (附註(a))	79,454	42,926
其他應收款項	898,013	470,885
應收關連公司款項 (附註(b))	35,501	106,684
應收非控股權益款項 (附註(c))	590,619	184,548
衍生金融工具	43,849	61,691
其他	14,085	14,085
	<u>1,664,421</u>	<u>887,613</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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一個月內	32,853	19,707
一個月至少於三個月	2,593	1,727
三個月至少於六個月	6,199	3,650
六個月至少於十二個月	24,131	16,733
一年以上	16,578	7,903
	<u>82,354</u>	<u>49,720</u>

本集團設有界定信貸政策。對於按揭銷售的應收賬款，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、發出物業產權證後及按揭登記文件遞交予有關銀行後屆滿。

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逾期債項。此外，管理層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，且結餘仍視為可悉數收回。本集團並無持有該等結餘之抵押品。

- (b) 應收一家關連公司款項人民幣35,486,000元（2016年：無），是根據合作協議向合營企業之信託管理人平安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、免息及無固定還款期。

應收關連公司款項餘額為無抵押及無固定還款期。

- (c) 應收非控股權益的款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 12. 按金及預付款

於2017年12月31日，結餘包括租賃土地按金及預付款人民幣3,829,342,000元（2016年：人民幣2,220,145,000元）。

### 13. 銀行借款

(a) 於2017年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內或須應要求償還	<u>450,118</u>	<u>514,265</u>
一年後但兩年內	986,674	393,695
兩年後但五年內	1,785,876	683,985
五年後	<u>664,910</u>	<u>773,495</u>
	<u>3,437,460</u>	<u>1,851,175</u>
	<u><b>3,887,578</b></u>	<u><b>2,365,440</b></u>

(b) 於2017年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	2,003,125	1,650,440
— 無抵押	<u>1,884,453</u>	<u>715,000</u>
	<u><b>3,887,578</b></u>	<u><b>2,365,440</b></u>

於2017年12月31日，有抵押銀行借款以以下分佔於本集團一間附屬公司之權益及其他資產抵押：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
待售物業	721,365	2,271,039
物業、廠房及設備	792,220	831,650
受限制銀行存款	-	6,026
於一間合營企業權益	<u>53,197</u>	<u>-</u>
	<u><b>1,566,782</b></u>	<u><b>3,108,715</b></u>

- (c) 於2017年12月31日，本集團銀行借款實際年利率介乎4.35%至6.50%（2016年：4.35%至7.34%）。
- (d) 本集團若干銀行融資須遵守與本集團若干財務狀況表比率有關之契諾。該等契諾在金融機構之借貸安排中乃屬常見。倘本集團違反契諾，已提取融資額須按要求償還。本集團定期監察是否遵守該等契諾。於2017年及2016年12月31日，本集團概無違反有關已提取融資額的契諾。

#### 14. 其他借款

- (a) 於2017年12月31日，其他借款的到期日如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	90,000	90,000
一年後但兩年內	90,000	90,000
兩年後但五年內	90,000	180,000
五年後	30,000	30,000
	<u>210,000</u>	<u>300,000</u>
	<u>300,000</u>	<u>390,000</u>

(b) 於2017年12月31日，其他借款的無抵押（2016年：無抵押）情況如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	—	—
— 無抵押	<u>300,000</u>	<u>390,000</u>
	<u><b>300,000</b></u>	<u><b>390,000</b></u>

(c) 於2017年12月31日，本集團其他借款的實際年利率介乎1.2%至7%（2016年：1.2%至7%）。

## 15. 應付款項與應計費用

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應付票據 (附註(a))	1,939,729	334,633
應付賬款 (附註(a))	6,511,237	5,004,184
其他應付款項及應計費用	3,292,389	2,453,910
應付專利	35,000	45,000
應付合營企業款項 (附註(b))	9,345,717	6,642,758
應付非控股權益款項 (附註(c))	830,852	202,161
衍生金融工具		
— 持作現金流量對沖工具	—	159,394
— 外匯掉期合約	<u>79,165</u>	<u>—</u>
	<u><b>22,034,089</b></u>	<u><b>14,842,040</b></u>

於2017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47,993,000元（2016年：人民幣35,760,000元）。

附註：

(a) 截至報告期末，應付票據及應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一個月內	1,817,736	2,090,689
一至三個月	1,711,165	789,930
三至六個月	2,281,060	760,841
六至12個月	1,035,045	416,262
超過12個月	1,605,960	1,281,095
	<u>8,450,966</u>	<u>5,338,817</u>

(b) 應付合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期。

(c) 應付非控股權益款項包括人民幣105,000,000元（2016年：人民幣76,634,000元），該款項為無抵押、年利率為10%（2016年：4.35%）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。

## 16. 股息

應付本公司權益持有人的年度股息

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
報告期末後建議分派末期股息為每股普通股12.29港仙 （相當於人民幣9.93分）（2016年：每股普通股為零港元）	<u>243,212</u>	<u>-</u>

並無於年內宣派及派付中期股息。

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2017年12月31日，並無於財務報表內撥備的未履行的資本承擔如下：

	2017年 人民幣千元	2016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	12,352,427	11,831,350
— 已訂約但尚未撥備	<u>6,814,843</u>	<u>5,443,571</u>
	<u><b>19,167,270</b></u>	<u><b>17,274,921</b></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	1,115,758	1,617,493
— 已訂約但尚未撥備	<u>270,684</u>	<u>1,006,293</u>
	<u><b>1,386,442</b></u>	<u><b>2,623,786</b></u>

(b) 於2017年12月31日，根據不可撤銷經營租約應付的未來最低租金款項總額如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	4,253	4,253
一年後但五年內	17,015	17,015
五年後	<u>84,370</u>	<u>88,624</u>
	<u><b>105,638</b></u>	<u><b>109,892</b></u>

本集團為經營租約項下多項物業的承租人。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) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向金融機構作出擔保

本集團就若干銀行向本集團及合營企業的物業買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2017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：

	2017年 人民幣千元	2016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	18,738,540	14,514,045
— 合營企業物業（本集團分佔部分）	<u>4,602,718</u>	<u>4,562,996</u>
	<u><b>23,341,258</b></u>	<u><b>19,077,041</b></u>

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

**(b) 就授予合營企業的銀行借款及其他借款向金融機構作出擔保**

本集團於2017年12月31日就合營企業的銀行借款及其他借款為人民幣6,511,840,000元(2016年：人民幣2,914,300,000元)提供擔保。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。

**(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12月31日就獨立第三方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：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。2017年確認服務費用人民幣1,950,000元(2016年：人民幣1,300,000元)。

**19. 報告期後非調整事項**

於2018年3月5日，本公司發行本金300,000,000美元於2021年到期的優先票據。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2021年3月5日。贖回價格詳情於本公司於2018年2月27日刊發的相關發售備忘錄中予以披露。

## 財務摘要

### 綜合收益表概要

截至12月31日止年度

	2017年	2016年	變動
收益 (人民幣千元)	<b>13,879,207</b>	9,495,022	46.2%
毛利 (人民幣千元)	<b>3,280,777</b>	2,292,867	43.1%
毛利率	<b>23.6%</b>	24.1%	-0.5*
核心業務毛利 (人民幣千元)	<b>2,825,399</b>	2,100,606	34.5%
溢利 (人民幣千元)	<b>899,282</b>	404,120	122.5%
溢利率	<b>6.5%</b>	4.3%	2.2*
核心業務溢利 (人民幣千元)	<b>1,074,547</b>	707,289	51.9%
核心業務溢利率	<b>8.1%</b>	7.8%	0.3*
權益持有人應佔溢利 (人民幣千元)	<b>811,365</b>	402,973	101.3%
每股基本盈利 (人民幣元)	<b>0.3319</b>	0.1650	101.2%
每股攤薄盈利 (人民幣元)	<b>0.3295</b>	0.1650	99.7%
每股末期股息 (港元)	<b>0.1229</b>	無	不適用

### 綜合財務狀況表概要

於12月31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>13,408,915</b>	11,181,131	19.9%
總資產 (人民幣千元)	<b>62,527,185</b>	44,325,800	41.1%
總負債 (人民幣千元)	<b>54,054,016</b>	37,328,474	44.8%
總權益 (包括非控股權益) (人民幣千元)	<b>8,473,169</b>	6,997,326	21.1%
總借貸 (人民幣千元)	<b>15,584,145</b>	14,356,054	8.6%
淨借貸 (人民幣千元)	<b>4,300,292</b>	4,573,718	-6.0%
流動比率	<b>110.3%</b>	139.3%	-29.0*
淨借貸比率	<b>50.8%</b>	65.4%	-14.6*
每股資產淨值 (人民幣元)	<b>3.47</b>	2.87	20.9%
權益持有人應佔每股權益 (人民幣元)	<b>3.14</b>	2.63	19.4%

附註：\* 百分比變動

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 整體表現

本集團欣然宣佈，2017年年度之合同銷售金額錄得顯著增長，達人民幣304.15億元，同比增長為51.0%。由於合同銷售增長和銷售回款理想，本集團於2017年12月31日的現金、現金等價物及受限制銀行存款的總值約為人民幣134.09億元。

於2017年12月31日，淨借貸總額約為人民幣43.00億元，淨借貸比率約為50.8%。本集團堅持審慎財務原則，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。

本集團自今年下半年起採取積極及進取的購地政策及加快項目開發過程速度，以縮短開發周期，而且2017年本集團有較多項目達到結轉銷售條件，2017年年度本集團在土地儲備與確認物業銷售結轉面積和收益有很顯著的增長。

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。本集團首家自主經營的酒店－鄖陵建業花滿地溫泉酒店已於2018年2月作試業運作；建業華誼兄弟電影小鎮項目為河南省2017年A類重點建設項目。管理層相信，將部份資源投放於新業務有助完善產業鏈佈局，把旗下業務整合成房地產、酒店、文化旅遊等業務聯動板塊，能為客戶提供「私人訂制」服務。

2017年年內，本集團加快推進輕資產項目戰略發展。截至2017年12月31日，本集團已參與75個輕資產項目，計劃建築面積合共約1,246萬平方米。該等輕資產項目將於未來數年持續為本集團帶來穩定收入，並預期該收入將跟隨項目發展而增加。

**收益：**我們的收益由2016年約人民幣94.95億元增加46.2%至2017年約人民幣138.79億元，主要由於物業竣工項目增加所致。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由2016年約人民幣91.20億元增加44.9%至2017年同期約人民幣132.11億元，此乃由於已售面積由2016年的1,738,628平方米增加至2017年的2,329,226平方米，而平均售價亦從2016年每平方米人民幣5,245元上升至2017年每平方米人民幣5,672元。平均售價上升乃跟政府對房地產市場的調控政策一致。
- **租金收入：**物業租賃收益大致保持平穩，2017年與2016年約人民幣0.95億元，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2016年約人民幣2.42億元增加9.9%至2017年約人民幣2.66億元，增加原因在於本集團酒店所在地南陽、漯河、開封等城市在2017年多次舉辦大型會議及展覽，接待了多次會議團隊。
- **項目管理服務收入：**項目管理服務收入來自本集團為輕資產項目提供的營運管理服務。該收入於2017年約為人民幣3.08億元，與2016年約為人民幣0.39億元，上升688.6%。主要由於16年的項目大多沒有體現全年收入，與及17年項目新增39個項目所致。

**銷售成本：**我們的銷售成本由2016年約人民幣72.02億元上升47.2%至2017年約人民幣105.98億元。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所致。

**毛利：**本集團的毛利由2016年約人民幣22.93億元上升43.1%至2017年約人民幣32.81億元；2017年的毛利率23.6%較2016年的24.1%輕微下降了0.5%，主要是由於：1) 毛利率較高的車位銷售占比因銷售數量下降而減少；及2) 以前年度促銷引致期內確認在一較低價格。

**其他收益：**其他收益由2016年約人民幣2.29億元下降53.3%至2017年約人民幣1.07億元，主要由於向合營企業及第三方提供的墊款減少以至相關之利息收入減少。

**其他收入淨額：**2017年其他收入淨額約人民幣2.58億元，主要來自出售附屬公司的收益與外匯收益，合共帶來約人民幣2.49億元收益。

**銷售及市場推廣開支：**銷售及市場推廣開支由2016年約人民幣4.79億元上升45.6%至2017年約人民幣6.97億元，主要由於本集團1) 加強品牌廣告及物業推廣的費用；及2) 增加銷售人員及工資上漲所致。

**一般及行政開支：**一般及行政開支由2016年約人民幣8.08億元增加34.5%至2017年約人民幣10.87億元，主要由於本集團擴大業務版圖，增加了大量行政人員。另一方面，由於有內房經驗的行政人員需求大增，市場平均工資上漲了約25%，集團需按市場情況調整工資以減少員工流失所致。

**其他經營收入：**其他經營收入由2016年約人民幣0.43億元增加13.0%至2017年約人民幣0.49億元，主要由於項目管理費的收入增加所致。

**分佔合營企業溢利減虧損：**分佔合營企業溢利減虧損由2016年約人民幣1.07億元上升85.3%至2017年約人民幣1.99億元，主要由於確認合營企業的收入增加所致。2017年，本集團合營企業的收入約為人民幣84.63億元（2016年：人民幣23.23億元），銷售面積為820,354平方米（2016年：230,653平方米），其中歸屬本集團的收入為人民幣44.83億元（2016年：人民幣13.35億元），歸屬本集團的銷售面積為426,171平方米（2016年：123,476平方米）。

**融資成本：**融資成本由2016年約人民幣4.01億元上升1.8%至2017年約人民幣4.08億元。

**投資物業公平值增加淨額：**本集團於2017年錄得投資物業公平值增加淨額約人民幣2.43億元，主要原因為建業五棟大樓和湖濱廣場於本年度改變了物業的用途，由帶租約出售改為自持出租，因而從存貨轉入投資性房地產。

**所得稅：**本年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2016年約人民幣6.23億元上升67.0%至2017年約人民幣10.41億元。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；2)來自於物業銷售所增加的利潤引致所得稅的增加；及3)因銷售收入上升而增加了相關的土地增值稅。

**年度溢利：**基於以上所述，2017年的溢利約人民幣8.99億元，較2016年約人民幣4.04億元上升122.5%。

**財務資源及運用：**於2017年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣112.84億元（2016年：約人民幣97.76億元）。年內，本集團就截至2017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2.43億元（2016年：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，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2億美元2018年到期票息6.00%優先票據（「2018年到期2億美元優先票據」）。於2017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2017年 12月31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	<b>450,118</b>	514,265
一年以上但未超過兩年	<b>986,674</b>	393,695
兩年以上但未超過五年	<b>1,785,876</b>	683,985
超過五年	<b>664,910</b>	773,495
	<b>3,887,578</b>	2,365,440
<b>其他借款</b>		
一年內	<b>90,000</b>	90,000
一年以上但未超過兩年	<b>90,000</b>	90,000
兩年以上但未超過五年	<b>90,000</b>	180,000
超過五年	<b>30,000</b>	30,000
	<b>300,000</b>	390,000

還款年期	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
<b>公司債券</b>		
兩年以上但未超過五年	<u>2,986,914</u>	<u>2,978,128</u>
<b>優先票據</b>		
一年內	3,890,692	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	<u>4,518,961</u>	<u>4,867,244</u>
	<u>8,409,653</u>	<u>8,622,486</u>
<b>借貸總額</b>	<u>15,584,145</u>	<u>14,356,054</u>
<b>減：</b>		
現金及現金等價物	(11,283,853)	(9,776,310)
用作銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款	<u>–</u>	<u>(6,026)</u>
<b>淨借貸</b>	<u>4,300,292</u>	<u>4,573,718</u>
<b>權益總額</b>	<u>8,473,169</u>	<u>6,997,326</u>
<b>淨借貸比率(%)</b>	<u>50.8%</u>	<u>65.4%</u>

**資產抵押：**於2017年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣15.67億元（2016年：約人民幣31.09億元）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、銀行存款及於合營企業的權益，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們亦抵押賬面總值約為人民幣1.60億元（2016年：約人民幣4.66億元）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。

**或然負債：**我們於2017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233.41億元（2016年：約人民幣190.77億元）的擔保。我們亦於2017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65.12億元（2016年：約人民幣29.14億元）的擔保。上述以外，本集團於2017年12月31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（2016年：人民幣6.5億元）的流動資金擔保支持。

**資本承擔：**於2017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70.86億元（2016年：約人民幣64.50億元），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134.68億元（2016年：約人民幣134.49億元）。

**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2017年12月31日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款；及(ii)以美元計值的優先票據。我們面對以非人民幣計值的未來商業交易及已確認的資產及負債產生的外匯風險。考慮本集團的主要收來源為人民幣，我們已透過外匯掉期合約把2016年發行的2億美元優先票據的未來的本息支付換為人民幣。

**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2017年12月31日，我們僱用員工2,966人（2016年：2,467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)市場和公司運營回顧

#### 1. 宏觀經濟

2017年，面對複雜多變的國內外形勢，中央政府堅持穩中求進工作總基調，貫徹新發展理念，以供給側結構性改革為主線，有效推動了各項工作，國民經濟穩中向好，經濟結構不斷優化，穩定性、協調性和可持續性明顯增強。全年經濟運行在合理區間，主要宏觀指標好於預期，城鎮就業平穩增加，財政收入、企業利潤和城鄉居民收入較快增長，經濟質量效益回升。2017年，中國實現國內生產總值約人民幣82.71萬億元，同比增長6.9%。

2017年，河南省深入貫徹落實中央各項決策部署，深入推進供給側結構性改革，著力發揮優勢打好「四張牌」，積極推進「三區一群」四大發展戰略，紮實開展「四大攻堅戰」，狠抓各項政策落實，全省經濟保持總體平穩、穩中向好發展態勢，轉型升級取得積極進展，新舊動能接續轉換，經濟發展提質增效。2017年，河南省實現生產總值約人民幣4.49萬億元，同比增長7.8%，高於全國平均水平0.9個百分點。

## 2. 房地產市場

2017年，房地產政策堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」基調，地方以城市群為調控場，從傳統的需求端調整向供給側增加進行轉變，限購限貸限售疊加土拍收緊，供應結構優化，調控效果逐步顯現。同時短期調控與長效機制的銜接更為緊密，大力培育發展住房租賃市場、深化發展共有產權住房試點，在控制房價水平的同時，完善多層次住房供應體系，構建租購併舉的房地產制度，推動長效機制的建立健全。

2017年，中國全國商品房銷售面積約16.94億平方米，同比增長7.7%；商品房銷售額為約人民幣13.37萬億元，同比增長13.7%；房地產開發投資額為約人民幣10.98萬億元，同比增長7.0%。

河南省房地產市場新型城鎮化大力推進下，圍繞「房子是用來住的，不是用來炒的」的核心定位，因城施策、分類指導，在鄭州高強調控壓力下，地市房地產市場受到短期利好，需求得到釋放。2017年，河南省實現商品房銷售面積約1.33億平方米，同比增長17.8%；商品房銷售額約人民幣7,129.40億元，同比增長27.0%；房地產開發投資額為約人民幣7,090.25億元，同比增長14.7%。

## (二) 項目發展

報告期內，本公司把旗下業務整合為房地產、酒店、文化旅遊、商業和現代農業等業務聯動板塊，進一步完善整體佈局。

在本公司平台整體運作下，各大板塊形成了顯著協同效應。一方面地產板塊能夠為本公司貢獻優質客戶，不斷豐富客戶群。另一方面，酒店、文化旅遊、商業和現代農業等板塊的快速發展又能為地產板塊客戶和其他客戶提供特色服務，進而提升品牌影響力，促進地產板塊發展，各板塊互惠互利、互為促進。

另外，為增強盈利能力，提高市場佔有率，提升綜合競爭力，本公司充分挖掘品牌價值，開展以「品牌輸出、管理輸出、資本輸出」為特徵的輕資產業務，並在報告期內取得良好效果。

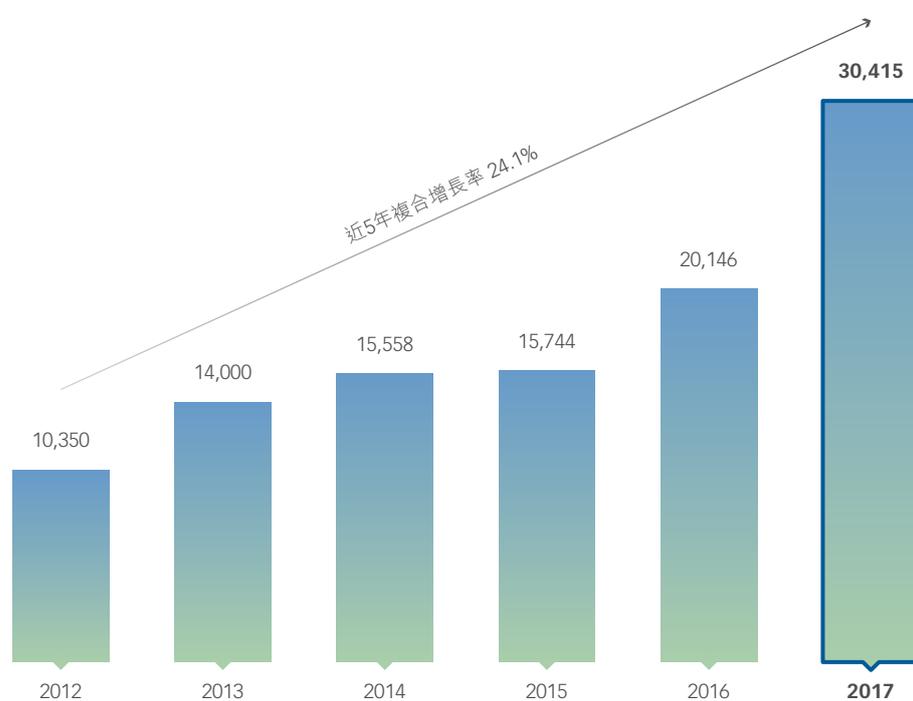
### **1. 房地產開發**

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，在開發前景較好的城市適度補充了一批優質項目，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，本公司積極促進房地產銷售，銷售業績穩步增長，超額完成年初制定目標。2017年本公司實現合同銷售金額約人民幣304.15億元，合同銷售面積約458.4萬平方米，同比分別增長51.0%和65.8%，近五年本公司合同銷售金額複合增長率24.1%。按合同金額計算，本公司2017年在河南省市場佔有率為4.3%。

單位：人民幣百萬元



## 二零一七年合同銷售－區域分佈表

城市	合同金額 (人民幣百萬元)			合同建築面積 (千平方米)		
	2017年	2016年	變動	2017年	2016年	變動
鄭州	8,033	10,698	-25%	720	833	-14%
開封	386	276	40%	41	50	-18%
洛陽	2,246	1,315	71%	292	220	33%
平頂山	516	517	0%	106	115	-8%
安陽	1,292	304	325%	301	77	291%
鶴壁	1,022	516	98%	221	131	69%
新鄉	3,052	832	267%	468	179	161%
焦作	933	397	135%	173	73	137%
濮陽	838	590	42%	170	131	30%
許昌	2,071	858	141%	290	178	63%
漯河	899	700	28%	153	152	1%
三門峽	1,073	320	235%	192	53	262%
商丘	1,987	560	255%	362	111	226%
周口	2,564	564	355%	500	127	294%
駐馬店	2,008	859	134%	385	187	106%
南陽	1,007	252	300%	130	29	348%
信陽	394	279	41%	63	52	21%
濟源	94	309	-70%	17	66	-74%
總計	<u>30,415</u>	<u>20,146</u>	51%	<u>4,584</u>	<u>2,764</u>	66%

(b) 房地產開工項目情況

報告期內，本公司共有54個項目動工建設，新開工面積5,869,335平方米，較年初既定開工目標增長7.5%。本公司加到了市場研究力度，根據客戶分佈及預計銷售情況對產品方案進行優化，有助於進一步生本公司的產品競爭力和市場表現，使本公司保持安全合理的庫存結構。

城市	項目名稱	主要 產品類型	年度 開工面積 (平方米)
鄭州	花園里	住宅	212,254
鄭州	旭輝正榮首府	住宅	163,666
鄭州	新密壹號城邦	住宅	84,806
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	124,214
鄭州	鞏義春天里	住宅	165,265
鄭州	運河上院	住宅	105,498
鄭州	尚悅居	住宅	164,355
鄭州	泰宏國際城	住宅	145,968
洛陽	桂園	住宅	90,225
洛陽	定鼎府	住宅	101,100
洛陽	貳號城邦	住宅	208,686
開封	菊香里	住宅	98,010
商丘	永城聯盟新城	住宅	75,721
駐馬店	西湖莊園	住宅	141,190
駐馬店	西平森林半島	住宅	93,901
駐馬店	十八城	住宅	250,182
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	100,587
駐馬店	遂平森林半島	住宅	78,412
三門峽	建業新區森林半島	住宅	170,228
三門峽	壹號城邦	住宅	104,627

城市	項目名稱	主要 產品類型	年度 開工面積 (平方米)
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	60,102
漯河	西城森林半島	住宅	219,142
許昌	壹號城邦	住宅	74,397
許昌	桂園	住宅	104,608
許昌	鄆陵生態新城	住宅	57,357
許昌	長葛建業春天里	住宅	220,809
許昌	世和府	住宅	83,468
許昌	禹州桂園	住宅	55,167
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	129,790
安陽	林州百城天地	住宅	73,759
濟源	濟源壹號城邦北苑	住宅	50,921
濮陽	壹號城邦	住宅	108,418
新鄉	建業比華利莊園	住宅	238,454
新鄉	壹號城邦	住宅	193,241
新鄉	聯盟新城	住宅	79,173
新鄉	長垣森林半島	住宅	91,458
焦作	焦作公園里	住宅	137,885
焦作	沁陽春天里	住宅	78,733
焦作	修武森林半島	住宅	54,683
南陽	壹號城邦	住宅	161,957
周口	鹿邑建業城	住宅	267,234
周口	鹿邑明道城	住宅	52,452
周口	沈丘建業城	住宅	121,581
周口	項城春天里	住宅	78,777
周口	置地廣場	住宅	94,275
其他			302,599
合計			<u>5,869,335</u>

(c) 房地產在建項目

截至2017年12月31日，本公司在建項目65個項目，其中10個於鄭州市，河南省其它城市共55期，在建項目總建築面積約為841.7萬平方米。

城市	項目名稱	主要 產品類型	在建面積 (平方米)
鄭州	運河上院	住宅	168,452
鄭州	泰宏國際城	住宅	738,818
鄭州	花園里	住宅	236,182
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	124,214
鄭州	五龍新城	住宅	528,138
鄭州	凱旋廣場	商業	50,263
鄭州	鞏義春天里	住宅	165,265
鄭州	新密中盛景苑	住宅	84,806
鄭州	旭輝中悅	住宅	163,666
鄭州	尚悅居	住宅	164,356
開封	菊香里	住宅	98,010
洛陽	桂園	住宅	126,901
洛陽	香檳國際	住宅	88,353
洛陽	定鼎府	住宅	101,100
洛陽	貳號城邦	住宅	208,686
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	134,499
安陽	建業城	住宅	144,771
安陽	林州百城天地	住宅	73,759
鶴壁	壹號城邦	住宅	197,996
新鄉	比華利莊園	住宅	289,634
新鄉	壹號城邦	住宅	410,814
新鄉	長垣森林半島	住宅	139,890
新鄉	聯盟新城	住宅	79,173
焦作	公園里	住宅	262,289
焦作	沁陽春天里	住宅	78,733
焦作	修武森林半島	住宅	54,588

城市	項目名稱	主要 產品類型	在建面積 (平方米)
濮陽	壹號城邦	住宅	136,598
許昌	壹號城邦	住宅	60,860
許昌	長葛春天里	住宅	220,809
許昌	鄆陵生態新城	住宅	51,529
許昌	桂園	住宅	90,718
許昌	世和府	住宅	83,468
許昌	禹州桂園	住宅	55,167
漯河	西城森林半島	住宅	259,394
三門峽	壹號城邦	住宅	122,304
三門峽	新區森林半島	住宅	170,228
商丘	柘城聯盟新城	住宅	64,648
商丘	永城聯盟新城	住宅	75,721
周口	鹿邑建業城	住宅	162,254
周口	置地廣場	住宅	94,275
周口	沈丘建業城(西)	住宅	121,581
周口	森林半島	住宅	72,934
周口	明道城	住宅	52,452
周口	項城春天里	住宅	78,777
駐馬店	建業十八城	住宅	254,028
駐馬店	西湖莊園	住宅	141,190
駐馬店	遂平森林半島	住宅	122,097
駐馬店	西平森林半島	住宅	93,901
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	100,587
南陽	壹號城邦	住宅	275,829
信陽	建業城	住宅	91,842
濟源	壹號城邦北苑	住宅	50,921
其他			399,274
合計			<u>8,416,742</u>

(d) 房地產竣工項目

報告期內，本公司共有46個項目竣工，總竣工面積351.9萬平方米。

城市	項目名稱	主要 產品類型	可售 建築面積 (平方米)
鄭州	天築	住宅	174,413
鄭州	凱旋廣場	商業	196,945
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	105,364
鄭州	九如府	住宅	171,037
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	127,766
鄭州	花園里	住宅	220,976
洛陽	桂園	住宅	137,585
洛陽	保利香檳國際	住宅	122,775
洛陽	華陽峰渡	住宅	121,380
開封	菊香里	住宅	98,165
商丘	永城聯盟新城	住宅	103,251
商丘	柘城聯盟新城	住宅	70,428
商丘	十八城	住宅	62,746
商丘	山水湖城	住宅	223,688
駐馬店	十八城	住宅	187,762
駐馬店	西平森林半島	住宅	43,003
三門峽	聯盟新城	住宅	77,647
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	39,331
漯河	壹號城邦	住宅	75,904
漯河	西城森林半島	住宅	53,440
許昌	壹號城邦	住宅	128,124
安陽	建業城	住宅	85,104
鶴壁	桂園	住宅	55,030
鶴壁	壹號城邦	住宅	74,903
濮陽	建業新城	住宅	84,706
濮陽	壹號城邦	住宅	52,045
焦作	修武森林半島	住宅	55,748
周口	鹿邑建業城	住宅	162,613
其他			407,376
合計			<u>3,519,255</u>

## 2. 酒店

河南建業至尊酒店管理有限公司是本公司的全資子公司，負責建業集團所有酒店專案的品牌管理、設計管理、工程管理、開業籌備和運營管理。目前，已與萬豪、洲際、雅高三個國際知名酒店管理集團達成戰略合作關係，合作運營5家酒店項目：鄭州上街建業雅樂軒酒店、南陽建業森林半島假日酒店、漯河建業福朋喜來登酒店、鄭州建業艾美酒店和開封建業鉑爾曼酒店。

同時，建業集團正在打造自營品牌酒店，鄆陵建業花滿地溫泉酒店、鄭州建業天築國際公寓將於2018年精彩亮相。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，提升了本公司品牌和形象的同時，亦提高房地產項目溢價水平。

截至2017年12月31日，本公司已有五家酒店落成。報告期內酒店運營業務收入持續穩定增長，較去年同期增加9.9%。

### *鄭州建業艾美酒店*

鄭州建業艾美酒店於2013年10月31日營業，佔地面積5,391平方米，總建築面積約65,007平方米，位於鄭州市鄭汴路與中州大道交匯處，是一座秉承歐洲優雅傳統，融合當代文化，設計豪華、別緻的五星級酒店，擁有各類客房350間／套，現由萬豪國際集團管理。

### *上街建業雅樂軒酒店*

上街建業雅樂軒酒店於2011年8月6日營業，佔地面積12,701平方米，總建築面積約19,800平方米，位於鄭州市上街區中心路101號，是一座秉承歐洲優雅傳統，融合當代文化，設計豪華、別緻的五星級酒店，酒店設計時尚、簡約，擁有各類客房172間／套，現由萬豪國際集團管理。

### *南陽建業森林半島假日酒店*

南陽建業森林半島假日酒店於2012年8月8日營業，佔地面積約66,700平方米，總建築面積約50,138平方米，位於南陽市312國道和濱河路交匯處，近鄰白河遊覽區，是南陽市首個集商務、度假、行政、會議等多種功能於一體的五星級園林式花園酒店，共設有各類客房360間／套，現由洲際國際酒店管理集團管理。

### *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23日營業，佔地面積約34,426平方米，總建築面積約40,441平方米，位於漯河郟城區嵩山路西支，毗鄰會展中心，距離漯河市中心和火車站約10分鐘車程，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。現由萬豪國際集團管理。

### 開封建業鉑爾曼酒店

開封建業鉑爾曼酒店於2015年10月8日營業，佔地面積約58,349平方米，總建築面積約43,836平方米，位於開封市龍亭區龍亭北路16號。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，酒店為北宋風格後現代建築，擁有各類客房186間／套，現由雅高國際管理集團管理。

### 鄢陵建業花滿地溫泉酒店

鄢陵建業花滿地溫泉酒店佔地面積37,140平方米，總建築面積約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。酒店已於2018年2月作試業運作。

### 鄭州建業天築國際公寓

鄭州建業天築國際公寓位於東風東路與康寧街交叉後西北角，佔地面積約3,847平方米，建築面積約33,015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、游泳池、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。鄭州建業天築國際公寓預計將於2018年5月試營業。

### 3. 文化旅遊

建業文化旅遊板塊致力於河南省內文化旅遊地產項目的開發與運營，聚焦鄭州、開封、洛陽等歷史悠久的核心城市，在豐富的歷史、文化、自然資源基礎上，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2017年12月31日，本公司下轄建業·華誼兄弟電影小鎮、建業《只有河南·戰之國》、洛陽正平坊、建業艾米1895四個項目。

建業·華誼兄弟電影小鎮項目，是本公司與華誼兄弟（天津）實景娛樂有限公司（「華誼兄弟」）的戰略合作項目，河南省2017年A類重點建設項目。項目位於鄭州國際文化創意產業園，計劃總用地面積約133萬平方米，總建築面積約180萬平方米。項目以電影場景為形、以歷史文化和城市記憶為魂，是集電影場景遊覽、電影文化展示、電影互動遊樂、民俗和非遺體驗、大型系列演出、特色餐飲、主題客棧等於一體的電影文化體驗地。截至2017年12月31日，專案首期已實現封頂，項目於2017年7月獲取第二批建設用地，計劃2019年開業。

《只有河南》項目為本公司與中國實景演藝導演王潮歌共同打造的大型主題演藝專案，河南省2017年A類重點建設項目。項目位於鄭州國際文化創意產業園，總用地面積約60萬平方米。《只有河南》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。《只有河南》將建設成為一個集演藝、展示、體驗等於一體的中原特色文化與民俗風情的當代主題戲劇公園，是以演藝為主題，涵蓋文化藝術與旅遊商業需求的完美融合創新體。專案已於2017年8月獲取建設用地，計劃於2018年4月開工建設，2020年開業。

洛陽正平坊項目為本公司與中國實景演藝導演王潮歌共同打造的大型主題演藝專案，正平坊項目位於「十三朝古都」河南省洛陽市，目前此項目正在積極推進中。

建業艾米1895項目，是本公司與艾米江蘇數字電影文化發展有限公司共同打造的電影主題文化休閒空間。項目將科技與文化、電影與藝術、時尚與休閒相結合，集觀影空間、演藝空間、文創空間、閱讀空間、科技空間於一體，以「專屬、定制」為產品特色，引入院綫同步放映，為消費者創造多元化的文化娛樂空間。截至2017年12月31日，已有三家艾米影院在鄭州開業，在艾米全國71家門店中，建業艾米三家門店全年分列第五、第六、第七位，其中萬象城店同步廳開業以來屢創河南單座產出第一，會員購票率第一。

#### 4. 綠色基地

建業綠色基地是建業現代農業專案建設和運營的主體。截至2017年12月31日，本公司已建成並運營綠色基地一座 — 鄢陵建業綠色基地，初步建成並具備參觀功能的綠色基地一座 — 鶴壁建業綠色基地，在建綠色基地兩座 — 周口建業綠色基地、伊川綠色基地。

##### *鄢陵建業綠色基地*

鄢陵建業綠色基地位於許昌市鄢陵縣，距離鄭州市區不足100公里，項目總佔地面積約333萬平方米，是一個集現代設施農業、傳統農業、休閒觀光農業和特色餐飲為一體的田園綜合體專案。項目主要建設有3,000畝優質綠化苗木、智慧聯動玻璃溫室、綜合展廳、科研中心、鮮切花組培室等。

鄢陵建業綠色基地2017年度共接待參訪人員65萬餘人次，接待物件包括省市級領導及國內外相關領域專家、學者、建業業主、君鄰會會員等。項目與中科院上海生命研究院合作的河南省成果轉化專案《觀賞荷花的引進與推廣應用》通過專家評估，地方政府將給予資金支援用於專案研究。

##### *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，項目總佔地面積約34萬平方米，是一個集科普、體驗、創意、觀光、休閒為一體的田園綜合體專案。報告期內，項目已完成100餘畝特色花丘種植，2萬平方米的人工湖、婚禮打草坪，6萬平米智慧聯動溫室，以及豫北地區花卉交易中心建設。鶴壁建業大食堂及花卉交易中心均已投入使用。

### 周口建業綠色基地

周口建業綠色基地流轉土地5,700畝，剩餘河道土地約1,000畝正在走進行流轉。工程方面：1、辦公、住宿區約5,000平方米，目前主體結構已完成，已進場開始裝修，預計3月完成；2、溫室區36,000平方米，主體結構已完成，目前正在進行外立面的頂部安裝，計劃春節前外部施工完成；3、景觀示範區約15萬平方米，園建完成80%，喬木栽植完成。

### 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，面積約5,900畝，總投資約20億元人民幣。專案總體定位是，以保護生態環境可持續發展為基礎，以「農業＋文旅＋康養」為發展定位，以具有地方特色的「現代農業綜合示範區＋生態文化保護＋美麗鄉村＋建業大食堂」為發展載體，著力打造「現代農業、生態休閒、文化創意、示範體驗、科普教育、健康養生」六位一體的田園綜合體。報告期內，項目已完成臨時辦公場地建設並投入使用。

#### **2017年新簽約六個田園綜合體項目：**

7月21日，與商丘睢陽區人民政府簽約「農業綜合體」專案；

9月2日，與雞公山管理區舉行文化旅遊投資會簽約；

10月11日，與開封市蘭考縣人民政府簽訂戰略合作框架協議；

10月27日，與焦作市武陟縣人民政府成功簽署戰略合作協定；

12月14日，與許昌市襄城縣人民政府簽訂戰略合作協定；

12月29日，與南陽市臥龍區人民政府成功簽署戰略合作協定。

## 5. 輕資產

根據本公司對房地產行業發展的深刻判斷，為了踐行讓河南人民都住上好房子的願景，借助建業品牌在目標市場卓越的影響力，以及優秀的管理團隊，成熟的產品體系和服務體系，全方位的資源佈局和整合能力，進行品牌輸出、管理輸出和資源輸出，提高公司市場佔有率和企業盈利能力；進一步整合優秀土地資源、設計資源、施工資源，以及各項服務資源，不斷提升自身的管理能力、運營能力和服務能力，打造共創、共用的房地產開發運營綜合服務平台，建立優勢互補、合作共贏、開放成長的企業生態圈，全面提升企業綜合競爭能力和價值創造能力。

本公司下設子公司（河南中原建設城市發展有限公司，以下簡稱：中原建業）負責公司輕資產拓展和管理業務，定位為房地產開發運營綜合服務商。截至2017年12月31日，本公司累計完成75個輕資產專案合約的簽訂，根據協定約定，上述專案預計總建築面積約1,246萬平方米。中原建業負責持續制訂、優化規範性管理標準和協定，完善人才培養計劃、合作夥伴選擇和評價機制以及產品服務品質監控機制，搭建資源整合和共用平台。

### (三) 土地儲備

報告期內，本集團通過公開競買和股權收購獲取土地約575萬平方米，新增儲備建築面積約1,467萬平方米。截至2017年12月31日止，本公司擁有土地儲備建築面積約3,188萬平方米，其中權益建築面積約2,425萬平方米。

#### 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7月，本集團以約人民幣11.09億元成功競得鄭州市國際文化創意產業園七塊宗地土地使用權，該七塊宗地面積合計322,002平方米。

2017年7月，本集團以約人民幣0.69億元成功競得駐馬店市新蔡縣人民中路北側宗地土地使用權，該宗地面積63,673平方米。

2017年7月，本集團以約人民幣0.98億元成功競得焦作市沁陽縣適居路東側、團結路北側宗地土地使用權，該宗地面積51,751平方米。

2017年7月，本集團以約人民幣4.27億元成功競得焦作市豐收路北側、新焦作大學東側宗地土地使用權，該宗地面積57,432平方米。

2017年7月，本集團以約人民幣1.26億元成功競得焦作市馬村人民路北側、中興路東側宗地土地使用權，該宗地面積73,337平方米。

2017年7月，本集團以約人民幣1.38億元成功競得漯河市玉河路南側、玉泉山路西側宗地土地使用權，該宗地面積84,105平方米。

2017年8月，本集團以約人民幣15.56億元成功競得鄭州市國際文化創意產業園九塊宗地土地使用權，該九塊宗地面積597,227平方米。

2017年8月，本集團以約人民幣0.9億元成功競得駐馬店市正陽縣育英中學南側兩塊宗地土地使用權，該兩塊宗地面積88,543平方米。

2017年9月，本集團以約人民幣1.53億元成功競得駐馬店市平輿縣清河大道與朝陽路交叉口西南角三塊宗地土地使用權，該三塊宗地面積170,344平方米。

2017年9月，本集團以約人民幣0.66億元成功競得周口市項城縣富民路西側、建設路南側、人民路小學北側宗地土地使用權，該宗地面積35,638平方米。

2017年9月，本集團以約人民幣1.22億元成功競得周口市鹿邑縣博多西路南側、明道路東側宗地土地使用權，該宗地面積74,153平方米。

2017年9月，本集團以約人民幣3.40億元成功競得鄭州市登封縣潁河路與規劃三路交叉口三塊宗地土地使用權，該三塊宗地面積148,704平方米。

2017年9月，本集團以約人民幣2.80億元成功競得濮陽市新東路與中原東路交叉口東北角宗地土地使用權，該宗地面積92,051平方米。

2017年9月，本集團以約人民幣3.70億元成功競得三門峽市蒼龍東路東，甘山路西，伯陽路北三塊宗地土地使用權，該三塊宗地面積164,567平方米。

2017年10月，本集團以約人民幣1.08億元成功競得駐馬店市遂平縣和幸路東段北側兩塊宗地土地使用權，該兩塊宗地面積99,464平方米。

2017年10月，本集團以約人民幣1.68億元成功競得平頂山市汝州縣龍山大道東側，規劃建材路南側兩塊宗地土地使用權，該兩塊宗地面積92,768平方米。

2017年10月，本集團以約人民幣1.32億元成功競得駐馬店市汝南縣汝甯大道南側、康強路東側兩塊宗地土地使用權，該兩塊宗地面積87,721平方米。

2017年12月，本集團以約人民幣1.21億元成功競得周口市鹿邑縣博多西路南側、明道路東側宗地土地使用權，該宗地面積64,139平方米。

2017年12月，本集團以約人民幣1.17億元成功競得周口市淮陽縣西園路南側、新民路東側三塊宗地土地使用權，該三塊宗地面積102,932平方米。

2017年12月，本集團以約人民幣20.73億元成功競得鄭州市鄭東新區北龍湖胡島外環十二塊宗地土地使用權，該十二塊宗地面積115,895平方米。

## **2. 股權收購及出售**

截止2017年12月31日，本集團通過股權收購位於鄭州市、商丘市、駐馬店市、周口市、洛陽市、安陽市土地合計33塊，土地總面積1,277,150平方米。

### 3. 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分佈情況  
(截至2017年12月31日)



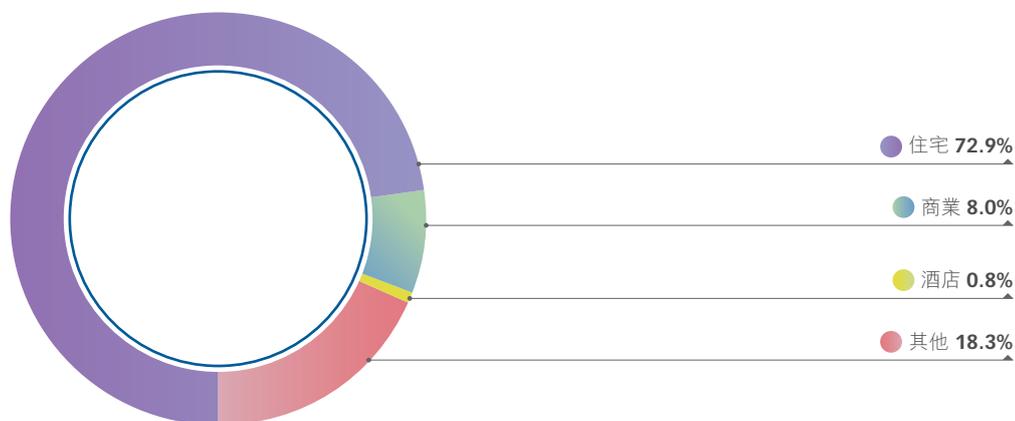
#### (2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

圖：本公司土地儲備中已獲取土地證和未獲取土地證部分佔比  
(截至2017年12月31日)



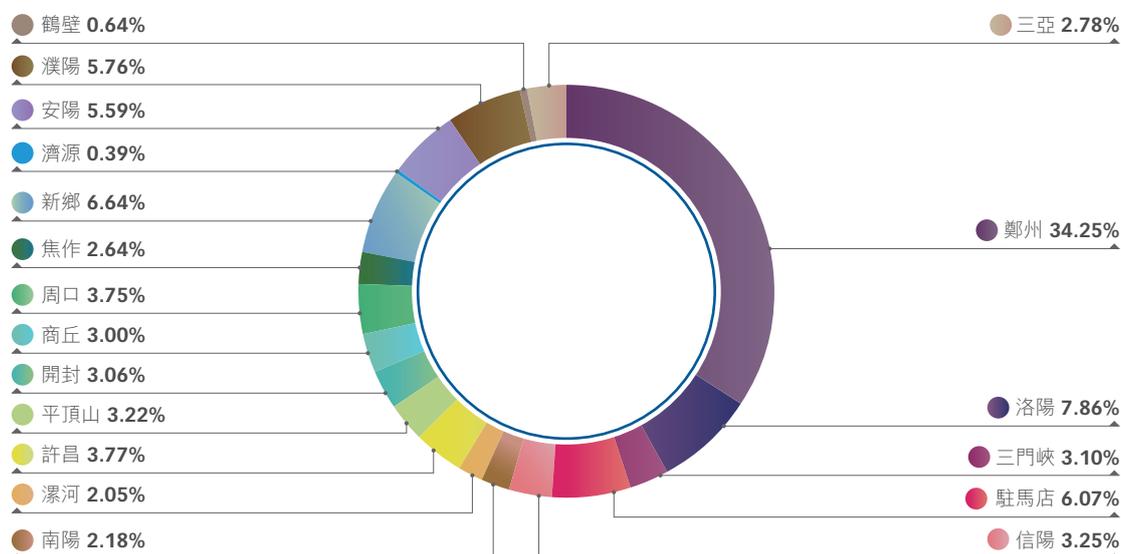
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈圖

圖：本公司土地儲備物業類型分佈情況  
(截至2017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情況  
(截至2017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，形成特有的產品綫體系。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。

##### *品質提升*

2017年作為本公司「品質提升年」，報告期內，本公司以客戶體驗為出發點，對產品標準進行了修訂提升，通過建立相關制度、巡檢評比等方式，對已建成社區及新建的社區進行全面的品質提升。

##### *產品線梳理*

報告期內，本公司在原有系列化、標準化的基礎上進行深入的梳理與研究，細化客戶與土地分類，將產品與土地、客戶相匹配。同時，將產品建標與產品分類相對應。建立起具有本公司特色的產品線體系。

##### *產品研發與創新*

報告期內，本公司不斷深化和細化建築設計，通過對客戶需求的解讀，研發出更具有產品競爭力的寬廳及橫廳戶型產品。本公司通過「產品標準化及設計管理平台」的上線運行，以資訊化手段規範設計管理流程，打造產品資料庫，保障產品品質；通過在重點項目上率先使用業內先進的建築資料模型技術，提升設計的準確性。

## 成品房

本公司秉承「綠色、低碳、節能、科技」的發展理念，進行成品房體系的研究，報告期內，通過研發制定《建業地產精裝修標準化產品分級體系》，並在春天裡等重點項目推廣應用，將智慧科技元素融入產品設計，進一步體現對客戶的細緻關懷。

## 產業化

本公司在成熟的標準化的基礎上，進行產業化技術研發，編製相應技術標準，並在建業橙園項目上應用產業化技術進行建築設計。

### (五) 客戶服務及客戶關係

2017年，本公司持續向「新型生活方式服務商」積極轉型，通過提供個性化、定制化、差異化的產品與服務，為客戶營造全新的生活方式。

本公司將2017年定為「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；更美的生活是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，本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，強化神秘客檢查和琢玉行動，嚴把聯合驗收關。同時創新開展一站式交房服務和「馬上修」快修隊，提升業主交付體驗；完善客戶服務體系，發佈客戶服務地圖；設置案場陽光宣言，降低客戶投訴風險；推出「家音播報」，關注簽約後客戶的持續關懷；實行「樣板精品行」和「管家式服務」接待流程，實現行銷服務標準化；組織「建業在身邊」活動，讓未入住業主先行體驗物業服務等等，促進客戶滿意度持續提升並穩定在地產滿意度優秀企業行列。

## 業務展望

### 1. 宏觀經濟方面

2017年宏觀經濟穩中向好，經濟發展的穩定性、協調性和可持續性增強。展望2018年，政府會保持政策連續性和穩定性，繼續實施積極的財政政策和穩健中性的貨幣政策，將統籌推進穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險各項工作，健全貨幣政策和宏觀審慎政策雙支柱調控框架，防範化解金融風險。總需求方面，政府與居民部門需求存在小幅下降的可能，經濟總體大概率出現小週期回落，利率運行的主要矛盾將轉化為「去槓桿vs穩增長」，本公司預計2018年宏觀經濟會保持總體穩定。

2017年河南主要宏觀經濟指標平穩增長，經濟結構調整優化，質量效益不斷改善，發展動能持續增強，整體呈現穩中向好、好中蘊新的態勢。河南省借助國家戰略疊加帶來的紅利，使得交通區域優勢越發凸顯，產業升級步伐日趨加快，經濟發展進入了快車道。預計2018年河南省宏觀經濟仍將保持平穩增長勢頭。

## 2. 房地產市場展望

2017年，在中央強調住房居住屬性背景下，地方調控政策差異化明顯，熱點城市政策不斷收緊，各級政府限購限貸力度及各項監管措施頻頻加碼，開啟「限售」模式且範圍不斷擴大，同步加強房地產金融的監管，著力抑制投資投機性需求。在此背景下，市場分化更加嚴重，一線城市、前期熱點二線城市和環一線的三四線城市成為市場調控的重點目標。2018年樓市也將「好景不再」，基於抑制需求、降低居民槓桿率和供給緊張格局難改等因素綜合判斷，2018年行業銷售金額和面積勢必高位微降；融資環境趨緊將直接導致開發商的投資意願下降，拿地也將保持謹慎，土地市場極有可能面臨「量跌價平」或「量價齊跌」，後期隨著政策的持續性逐步被房企所接受，各類指標也存在企穩回升的可能，但各類增速仍不及2017年。

河南省宏觀經濟增速高於全國平均水平，而城鎮化發展相對滯後，因此河南房地產市場發展空間仍較大。2017年，河南省商品房銷售面積增長27.01%，明顯高於全國13.7%的平均水平，河南房地產市場發展較為強勁。鄭州作為「新一線」城市房地產市場陷入調整，省內大部分三四線城市房地產市場銷售增長強勁。2018年，河南全省房地產銷售增速將會回落，鄭州房地產市場將繼續調整，大部分三四線城市房地產市場將逐步降溫，但整體上全省的表現仍會好於全國平均水平。

## 風險管理

本公司致力於不斷改善風險管理能力，確保持續盈利、穩定增長。

### 本公司的風險管理理念

房地產市場和本公司業務皆面臨風險，我們的挑戰是識別和管理這些風險，以獲得最大收益。我們深知風險管理是每位員工的責任，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

2017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	2017年風險變動	主要風險應對措施
<b>財務風險</b>		
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。	隨著2016年年度業績公佈，本公司信貸評級於第二季度被下調。	<ol style="list-style-type: none"><li>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</li><li>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。</li></ol>
本公司優先票據的票面貨幣主要為美元，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"><li>1. 按本公司業務政策對沖貨幣風險；及</li><li>2. 本公司密切關注人民幣匯率變動對本公司的影響。</li></ol>

風險介紹	2017年風險變動	主要風險應對措施
<b>運營風險</b>		
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。	由於城鎮規劃不斷改變以及各類新政策，政府要求的不確定性增大。	加強與政府部門溝通，減少反覆報批報建情況。
大型房企入駐河南省內，市場競爭激烈。	風險水平大致相同。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、 塑造品牌影響力；及</li> <li>2、 穩抓產品品質，提升綜合服務</li> </ol>
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，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。
鋼材價格上升對鋼材相關產品影響巨大。	本年內鋼材價格上升30%左右，影響到房地產成本。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、 在集中採購招標中，增加價格調價機制，以防後期鋼材波動對材料價格的持續影響；及</li> <li>2、 關注鋼材價格波動對成本的影響。</li> </ol>
<b>政策風險</b>		
2017年限購限貸限價，房貸利率普遍上浮20%左右，且調控範圍廣，對房地產銷售影響大，租賃市場迎來機遇。	風險水準上升。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、 密切跟蹤政策變化；</li> <li>2、 及時調整產品結構；</li> <li>3、 靈活調整銷售節奏和策略；及</li> <li>4、 提高資產管理、運營競爭力。</li> </ol>

## 報告期後事件

於2018年3月5日，本公司發行本金3億美元於2021年到期的優先票據。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2021年3月5日。贖回價格詳情於本公司於2018年2月27日於聯交所網站刊發日期為2018年2月26日的相關發售備忘錄中予以披露。

## 優先票據發行

於2017年7月18日，本公司發行2018年到期票息6.00%的2億美元優先票據，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2018年7月16日。有關發行2億美元優先票據的進一步詳情，請參閱本公司於2017年7月24日於聯交所網站刊發日期為2017年7月12日的相關發售備忘錄。

## 末期股息

董事會決議建議派發截至2017年12月31日止年度末期股息為每股12.29港仙（等值人民幣9.93分）（截至2016年12月31日止年度：無）。

## 股東週年大會

本公司將於2018年4月19日（星期四）舉行2018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2018年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2018年4月16日（星期一）至2018年4月19日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2018年4月13日（星期五）下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為釐定合資格取得擬派末期股息的股東身份，本公司將由2018年4月25日（星期三）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2018年4月24日（星期二）下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 企業管治常規

本公司一向重視高質、穩定及合理的穩健企業管治系統，並致力持續改善其企業管治及披露常規。截至2017年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四的《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第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，對股東的意見有公正的了解。

所有董事已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。

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。

## 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2017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2017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2017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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.jianye.com.cn](http://www.jianye.com.cn))。本公司截至2017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，2018年3月12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1.2379港元之匯率。該匯率僅供說明用途，並不代表任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按上述匯率或其他匯率換算或曾進行換算。

於本公告日期，董事會由九名董事組成，包括執行董事胡葆森先生、閆穎春女士及劉衛星先生；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、辛羅林先生及孫煜揚博士。

\* 僅供識別