

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2021年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2021年12月31日止年度，收益約為人民幣419.59億元，較2020年下跌約3.1%。
- 年度毛利率為16.2%，較2020年下跌3.7個百分點。
- 年度核心業務毛利約為人民幣60.16億元，較2020年下跌約17.8%。
- 年度本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣6.05億元，較2020年下跌約66.4%。
- 年度溢利約為人民幣12.53億元，較2020年下跌約40.4%。
- 年度溢利率為3.0%，較2020年下跌1.9個百分點。
- 年度每股基本盈利為人民幣21.21分，較2020年下跌約67.2%。
- 董事會建議派發每股2.70港仙（約人民幣2.21分）為末期股息。

年度業績

董事會謹此宣佈，本集團截至2021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2021年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	2	41,958,757	43,304,417
銷售成本		<u>(35,148,115)</u>	<u>(34,708,373)</u>
毛利		6,810,642	8,596,044
其他收益	3	211,644	396,031
其他收入淨額	3	75,519	649,894
銷售及市場推廣開支		(1,725,367)	(1,870,867)
一般及行政開支		(1,602,454)	(1,746,011)
貿易、其他應收款項及合約資產減值虧損		<u>(226,523)</u>	<u>(273,493)</u>
		3,543,461	5,751,598
融資成本	4(a)	(668,735)	(1,271,834)
應佔聯營公司溢利減虧損	7	12,451	25,030
應佔合營企業溢利減虧損	8	<u>148,061</u>	<u>337,117</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前溢利		3,035,238	4,841,911
投資物業估值收益淨額		<u>311,619</u>	<u>93,356</u>
除稅前溢利	4	3,346,857	4,935,267
所得稅	5(a)	<u>(2,093,872)</u>	<u>(2,833,706)</u>
年度溢利		<u><u>1,252,985</u></u>	<u><u>2,101,561</u></u>

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應佔：			
本公司權益持有人		604,914	1,801,508
非控股權益		<u>648,071</u>	<u>300,053</u>
年度溢利		<u>1,252,985</u>	<u>2,101,561</u>
每股盈利	6		
— 基本 (人民幣分)		21.21	64.70
— 攤薄 (人民幣分)		<u>21.20</u>	<u>63.60</u>

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年度溢利		<u>1,252,985</u>	<u>2,101,561</u>
年內其他全面收益			
(就稅項及重新分類作出調整後)			
不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收益的股本投資—公			
平值儲備淨變動(不可轉回)		61,290	(20,495)
其後可能重新分類至損益的項目：			
匯兌差額：			
— 折算財務報表至呈列貨幣		66,533	432,699
— 產生自部分海外業務投資淨額的			
貨幣項目		<u>149,660</u>	<u>322,766</u>
年內其他全面收益		<u>277,483</u>	<u>734,970</u>
年內全面收益總額		<u>1,530,468</u>	<u>2,836,531</u>
應佔：			
本公司權益持有人		882,404	2,536,522
非控股權益		<u>648,064</u>	<u>300,009</u>
年內全面收益總額		<u>1,530,468</u>	<u>2,836,531</u>

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,801,961	7,232,353
投資物業		5,074,100	4,080,100
無形資產及商譽		1,110,223	1,045,660
生物資產		11,368	218,001
聯營公司權益	7	208,757	215,648
合營企業權益	8	9,504,297	5,480,835
其他金融資產		672,049	567,409
遞延稅項資產		212,877	376,490
		<u>24,595,632</u>	<u>19,216,496</u>
流動資產			
交易性證券		53,647	62,059
生物資產		9,547	42,400
存貨及其他合約成本	9	87,784,245	89,430,850
合約資產		32,764	242,608
貿易及其他應收款項	10	5,703,023	5,160,062
按金及預付款項	11	14,183,252	17,583,158
可收回稅項		3,596,734	2,836,267
受限制銀行存款		3,946,166	6,707,913
現金及現金等價物		5,901,642	22,618,964
		<u>121,211,020</u>	<u>144,684,281</u>
流動負債			
銀行借款	12	(2,399,050)	(3,612,904)
其他借款	13	(1,201,760)	(1,443,900)
貿易及其他應付款項	14	(54,740,364)	(50,728,425)
合約負債		(52,361,021)	(63,298,581)
公司債券		—	(2,999,970)
優先票據		(3,160,096)	(7,201,463)
租賃負債		(96,356)	(130,096)
應付稅項		(1,881,476)	(1,223,219)
		<u>(115,840,123)</u>	<u>(130,638,558)</u>
流動資產淨值		<u>5,370,897</u>	<u>14,045,723</u>
總資產減流動負債		<u>29,966,529</u>	<u>33,262,219</u>

		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
銀行借款	12	(2,550,565)	(1,888,125)
其他借款	13	(320,000)	(1,163,000)
優先票據		(12,308,542)	(12,994,360)
租賃負債		(399,368)	(756,882)
遞延稅項負債		(1,644,733)	(1,877,817)
		<u>(17,223,208)</u>	<u>(18,680,184)</u>
資產淨值		<u>12,743,321</u>	<u>14,582,035</u>
資本與儲備			
股本		260,118	258,195
儲備		<u>9,082,259</u>	<u>11,118,459</u>
本公司權益持有人應佔權益總額		9,342,377	11,376,654
非控股權益		<u>3,400,944</u>	<u>3,205,381</u>
總權益		<u>12,743,321</u>	<u>14,582,035</u>

財務報表附註

(以人民幣列賬)

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。

1 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。本集團採納的重要會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則的若干修訂，於本集團當前會計期間首次生效或供提前採納。附註1(c)載有因首次應用此等變化而引致的任何會計政策變動的資料(僅限於此等財務報表所反映現行會計期間與本集團相關者)。

(b) 編製基準以及功能及呈列貨幣

- (i) 截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表涉及本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）及本集團於聯營公司及合營企業的權益。綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，並約整至最接近的千位數，而本公司的功能貨幣為港元（「港元」）。

截至2021年12月31日止年度，本集團的經營活動所得現金淨額大幅減少。於2021年12月31日，本集團的流動資產淨值為人民幣5,371百萬元。然而，大部分流動資產為發展物業，賬面值為人民幣87,410百萬元，將不會於一年內悉數收回。本集團流動負債中的銀行借款、其他借款及優先票據合計人民幣6,761百萬元將於2022年到期，而資本承擔則為人民幣89,173百萬元。

鑑於該等情況，本公司董事於評估本集團會否有充足財務資源持續經營時，已考慮本集團的未來流動資金狀況及其可用的資金來源，包括銀行融資。於2021年12月31日，經計及本集團的現金流量預測（包括本集團的未動用銀行融資以及銀行融資到期時能否重續或再融資）後，本公司董事認為，本集團具有充足營運資金於報告期末起計至少未來十二個月於其財務責任到期時悉數履行該等責任，且並無有關事件或狀況的重大不確定性（個別或共同）可能會令本集團的持續經營能力產生重大疑慮。

- (ii) 本財務報表編製中所採用的計量法為歷史成本法，惟下文會計政策所述按公平值列賬的資產及負債除外：
- 投資物業，包括於租賃土地及持作投資物業的建築物中的權益，其中本集團為物業權益的登記擁有人；
 - 債務及股本證券投資；
 - 衍生金融工具；及
 - 生物資產。

管理層編製符合香港財務報告準則的財務報表時，須作出可影響會計政策應用及資產、負債及收支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及管理層因應當時情況認為合理的各種其他因素作出，而所得結果會成為判斷無法從其他資料即時獲得之資產及負債賬面值的依據。實際結果可能有別於相關估計。

管理層會持續檢討各項估計及相關假設。倘若會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若修訂會影響現時及未來期間，則會在作出修訂的期間及未來期間確認。

(c) 會計政策變更

本集團已於本會計期間將下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂應用於該等財務報表：

- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂，利率基準改革—第二階段
- 香港財務報告準則第16號的修訂，2021年6月30日之後的COVID-19相關租金優惠

除香港財務報告準則第16號的修訂外，本集團並未採用任何於本期會計期間尚未生效的新準則或詮釋。該等修訂並無對於如何編製或於綜合財務報表呈列本集團當前或過往期間的業績及財務狀況造成重大影響。

2 收益及分部報告

(a) 收益

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃及酒店經營。期內本集團的收益分析如下：

(i) 收益的分類

按主要產品或服務線分類之客戶合約收益如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收益		
按主要產品或服務線分類		
—銷售物業	40,708,548	41,606,820
—來自酒店的經營收益	285,529	265,866
—項目管理服務收益	575,056	1,120,782
—其他	186,983	172,547
	<u>41,756,116</u>	<u>43,166,015</u>
其他收益		
投資物業的租金收入		
—固定或依賴指數或比率的租賃付款	146,336	94,899
—不依賴指數或比率的可變租賃付款	27,526	16,466
待售物業的租金收入		
—固定或依賴指數或比率的租賃付款	28,232	27,002
—不依賴指數或比率的可變租賃付款	547	35
	<u>202,641</u>	<u>138,402</u>
	<u><u>41,958,757</u></u>	<u><u>43,304,417</u></u>

按收益確認時間分類之客戶合約收益如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
時間點		
—銷售物業	34,094,797	31,955,459
—來自酒店經營的收益	285,529	265,866
—其他	186,983	172,547
	<u>34,567,309</u>	<u>32,393,872</u>
時間段		
—銷售物業	6,613,751	9,651,361
—項目管理服務收益	575,056	1,120,782
—投資物業的租金收入	173,862	111,365
—待售物業的租金收入	28,779	27,037
	<u>7,391,448</u>	<u>10,910,545</u>
	<u>41,958,757</u>	<u>43,304,417</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%。

(ii) 預期於日後將予確認之產生自物業銷售及項目管理服務的收益

– 物業發展

於2021年12月31日，根據本集團現有合約分配至餘下履約責任的交易價格總額為人民幣59,648,568,000元（2020年：人民幣73,621,918,000元）。該金額指預期於日後將予確認之來自客戶與本集團所訂立在建物業預售合約的收益。該金額包括預售物業銷售合約的利息部分，而本集團根據有關合約自客戶取得重大融資利益。本集團將於控制權被轉讓或透過計量完成履約責任的進度確認未來預期收益，有關收益的確認一般將於未來36個月發生。

– 物業管理服務

於2021年12月31日，根據本集團現有合約分配至餘下履約責任的交易價格總額為人民幣63,059,000元（2020年：人民幣2,882,044,000元）。該金額指中原建業有限公司分拆上市後，日後將予確認之來自本集團保留的項目管理服務合約的收益。本集團將透過計量完成履約責任的進度確認未來預期收益，有關收益的確認將於未來48個月發生。

(iii) 租金收入

本集團根據經營租約出租投資物業及若干持作待售的已竣工物業。租約一般初步為期1至10年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。若干租賃包括根據租戶收益釐定的可變租賃付款條款。

本集團於報告日期的不可撤銷經營租賃下的未貼現租金收入應於以下未來期間內收回：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
未來最低租金收入總額：		
投資物業：		
1年內	132,387	124,255
1年後但2年內	90,874	83,973
2年後但3年內	64,718	65,392
3年後但4年內	46,773	46,423
4年後但5年內	30,785	34,957
5年後	66,916	71,224
	<u>432,453</u>	<u>426,224</u>
持作待售物業：		
1年內	23,069	22,185
1年後但2年內	12,899	17,927
2年後但3年內	10,968	7,804
3年後但4年內	8,901	7,360
4年後但5年內	7,287	16,275
5年後	29,101	16,907
	<u>92,225</u>	<u>88,458</u>

就根據經營租約持作待售的物業而言，董事確認本集團計劃出售該等物業及相關租約。

(b) 分部報告

(i) 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。

(ii) 地區資料

由於本集團的收益及經營溢利主要源自中國的業務，所以並無呈報地區資料。

3 其他收益及其他收入淨額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	173,214	361,038
股本證券股息收入	10,934	4,533
政府補貼	6,033	13,665
其他	21,463	16,795
	<u>211,644</u>	<u>396,031</u>
其他收入淨額		
以公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產的 已變現及未變現(虧損)/收益淨額	(6,742)	17,195
存貨撇減(附註9(a))	(978,849)	(591,269)
生物資產公平值變動減銷售成本	(1,746)	(7,056)
出售物業、廠房及設備收益/(虧損)淨額	6,160	(2,436)
出售及視作出售附屬公司的收益淨額	964,985	129,539
視作出售合營企業的公平值收益淨額	41,223	894,029
出售合營企業收益淨額	—	18,450
視作出售聯營公司的公平值收益淨額	—	8,399
出售聯營公司收益淨額	4,325	6,820
匯兌收益淨額	94,331	293,966
其他	(48,168)	(117,743)
	<u>75,519</u>	<u>649,894</u>

4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款及其他借款的利息	2,345,816	2,643,537
租賃負債的利息	32,168	43,998
客戶預付款應計利息	<u>1,984,269</u>	<u>2,525,418</u>
公平值變動不計入損益的金融負債的總利息開支	4,362,253	5,212,953
減：已於開發中物業資本化的借款開支*	<u>(3,888,267)</u>	<u>(4,608,599)</u>
	<u>473,986</u>	<u>604,354</u>
衍生工具的公平值變動淨值		
—認購期權	28,093	54,518
—外匯匯率掉期合約	33,820	72,701
—外匯遠期合約及外匯期權	<u>132,836</u>	<u>540,261</u>
	<u>194,749</u>	<u>667,480</u>
	<u>668,735</u>	<u>1,271,834</u>

附註：

* 於2021年用於資本化一般借款利息的資本化率為每年7.22% (2020年：每年7.57%)。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(b) 員工成本		
定額供款退休計劃的供款	63,232	19,633
以股權結算股份為基礎作支付的費用	32,145	29,737
薪金、工資及其他福利	736,134	906,577
	831,511	955,947

本集團於中國的附屬公司（「中國附屬公司」）僱員須參加地方市政府管理及運作的定額供款退休計劃。中國附屬公司乃按地方市政府同意的若干平均僱員工資百分比向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

本集團亦為所有香港合資格僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。根據強制性公積金計劃條例及有關規定，本集團及其僱員均須按相關僱員有關收入的5%（以月薪30,000港元為上限）向強積金計劃作出供款。

除上述年度供款外，本集團概無與該等計劃有關的其他支付退休福利的重大責任。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(c) 其他項目		
無形資產攤銷	12,305	—
折舊		
—自有物業、廠房及設備	229,558	247,056
—使用權資產	54,791	58,819
	<u>284,349</u>	<u>305,875</u>
貿易、其他應收款項及合約資產的減值虧損	226,523	273,493
集團核數師酬金		
—審核服務	6,350	5,143
—其他服務	5,170	6,010
地方法定核數師酬金		
—審核服務	3,380	3,491
—其他服務	900	1,276
存貨成本(附註9(a))	34,692,430	34,286,152
足球俱樂部的廣告及推廣開支	—	133,447
投資物業的租金收入減直接開支人民幣23,017,000元 (2020年：人民幣14,842,000元)	(150,845)	(96,523)
出售物業的租金收入減直接開支人民幣12,174,000元 (2020年：人民幣9,329,000元)	(16,605)	(17,708)

5 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的稅項為：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	1,299,550	1,837,260
中國土地增值稅	965,422	802,497
預扣稅	113,562	144,013
	<u>2,378,534</u>	<u>2,783,770</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	(200,160)	61,372
中國土地增值稅	(84,502)	(11,436)
	<u>(284,662)</u>	<u>49,936</u>
	<u>2,093,872</u>	<u>2,833,706</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。

中國附屬公司須按實際稅率法計算，並就該年的估計應課稅溢利的25%（2020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、樓宇及其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以及香港附屬公司收取中國附屬公司之內部公司往來結餘利息繳付5%至10%之預扣稅。

(b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>3,346,857</u>	<u>4,935,267</u>
按25%(2020年：25%)稅率計算的除稅前溢利的稅項	836,714	1,233,817
母公司及若干附屬公司的稅率差額	95,218	216,989
毋須課稅收入的稅項影響	(197,678)	(306,389)
不可扣稅開支的稅項影響	393,402	719,273
未確認的未動用稅項虧損的稅項影響	307,769	263,865
動用過往年度未確認的稅項虧損	(115,805)	(31,158)
預扣稅	113,562	144,013
土地增值稅	880,920	791,062
土地增值稅的稅項影響	<u>(220,230)</u>	<u>(197,766)</u>
所得稅開支	<u>2,093,872</u>	<u>2,833,706</u>

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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604,914,000元（2020年：人民幣1,801,508,000元）及本年度已發行2,851,628,076股普通股（2020年：2,784,521,906股普通股）的加權平均數計算得出，如下：

普通股加權平均數：

	2021年	2020年
於1月1日已發行普通股	2,833,050,120	2,739,132,960
已行使購股權影響	19,029,737	45,388,946
購回股份影響	(451,781)	—
	<u>2,851,628,076</u>	<u>2,784,521,906</u>
於12月31日的普通股加權平均數	<u>2,851,628,076</u>	<u>2,784,521,906</u>

(b) 每股攤薄盈利

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604,914,000元（2020年：人民幣1,801,508,000元）及2,853,411,813股（2020年：2,832,450,235股）普通股的加權平均數計算得出，如下：

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利（攤薄）

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利（攤薄）	<u>604,914</u>	<u>1,801,508</u>

(ii) 普通股加權平均數 (攤薄)

	2021年	2020年
於12月31日的普通股加權平均數	2,851,628,076	2,784,521,906
視作根據本公司購股權計劃及 股份獎勵計劃發行普通股的影響	<u>1,783,737</u>	<u>47,928,329</u>
於12月31日的普通股加權平均數 (攤薄)	<u><u>2,853,411,813</u></u>	<u><u>2,832,450,235</u></u>

7 於聯營公司的權益

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分佔資產淨值	160,200	156,043
應收聯營公司款項	<u>48,557</u>	<u>59,605</u>
	<u><u>208,757</u></u>	<u><u>215,648</u></u>

應收聯營公司款項為免息、無抵押及無固定還款期，並預期將於超過一年後收回。

8 於合營企業的權益

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分佔資產淨值	2,700,666	1,821,366
應收合營企業款項	<u>6,803,631</u>	<u>3,659,469</u>
	<u><u>9,504,297</u></u>	<u><u>5,480,835</u></u>

應收合營企業款項人民幣1,170,671,000元 (2020年：人民幣1,210,396,000元) 為按年利率10%至12%計息、無抵押及無固定還款期。應收合營企業款項餘額為無抵押、免息及無固定還款期，並預期將於超過一年後收回。

9 存貨及其他合約成本

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
存貨			
—持作未來開發及在建待售物業		79,006,969	82,552,774
—持作待售的已竣工物業		8,402,943	6,585,147
—其他		50,247	21,240
		<u>87,460,159</u>	<u>89,159,161</u>
其他合約成本	(d)	<u>324,086</u>	<u>271,689</u>
		<u>87,784,245</u>	<u>89,430,850</u>

(a) 於損益表入賬確認為開支的待售物業金額分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已售存貨賬面值	34,692,430	34,286,152
存貨撇減金額	<u>978,849</u>	<u>591,269</u>
	<u>35,671,279</u>	<u>34,877,421</u>

未來可供發展及發展中物業預期將於超過一年後收回的金額為人民幣36,111,774,000元（2020年：人民幣48,240,682,000元）。所有其他存貨預期將於一年內收回。

(b) 持作開發待售物業的租賃土地賬面值分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於中國，餘下租期為：		
—長期租賃（50年或以上）	38,133,995	38,589,634
—中期租賃（10年以上50年以下）	<u>3,672,001</u>	<u>9,647,408</u>
	<u>41,805,996</u>	<u>48,237,042</u>

(c) 本集團若干待售物業已抵押作為本集團的銀行借款和其他借款的抵押品。詳情載於附註12及附註13。

於2021年12月31日，本集團的待售物業人民幣4,673,099,000元（2020年：人民幣5,774,503,000元）已抵押作為合營企業借款的抵押品。

(d) 合約成本

於2021年12月31日已資本化的合約成本涉及向物業代理支付的應計銷售佣金，有關物業代理通過銷售活動令客戶就本集團於報告日期仍在建的物業訂立買賣協議。合約成本於確認來自相關物業銷售的收益期間於綜合收益表確認為「銷售及市場推廣開支」的一部分。年內於損益確認的資本化成本金額為人民幣297,668,000元（2020年：人民幣362,330,000元）。年內已資本化成本的年初結餘或已資本化成本並無減值（2020年：零）。

預計於超過1年後收回的資本化合約成本金額為人民幣154,781,000元（2020年：人民幣142,620,000元）。

10 貿易及其他應收款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收賬款及應收票據，扣除損失準備	(a)	92,142	216,702
其他應收賬款	(b)	1,893,364	1,684,228
應收合營企業款項	(c)	173,192	222,526
應收聯營公司款項	(c)	4,021	5,920
應收最終控股股東控制實體款項	(c)	112,242	102,563
應收最終控股股東近親共同控制實體的款項	(c)	4,578	2,607
應收非控股權益款項	(d)	<u>3,405,521</u>	<u>2,890,330</u>
按攤銷成本計量的金融資產		<u>5,685,060</u>	<u>5,124,876</u>
衍生金融工具：			
—贖回優先票據所附的認購期權		<u>17,963</u>	<u>35,186</u>
		<u>17,963</u>	<u>35,186</u>
		<u>5,703,023</u>	<u>5,160,062</u>

(a) 賬齡分析

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
3個月內	56,302	151,005
3個月至6個月	20,363	35,557
6個月至12個月	11,827	21,259
1年以上	3,650	8,881
	<u>92,142</u>	<u>216,702</u>

應收賬款及應收票據在開發票時到期。

- (b) 其他應收賬款主要包括應收向若干附屬公司、前合營企業、一間前合營企業的前非控股股東作出的墊款，以及將予退還的土地購買按金。由於管理層評估僅能收回一部分應收款項，故已計提與若干長期未償還結餘有關的其他應收賬款撥備。

- (c) 應收合營企業及聯營公司款項為免息、無抵押且並無固定付款期限。

應收最終控股股東控制的實體的款項主要指與本集團所提供的租賃、酒店及其他雜項服務有關的款項，該等款項為無抵押及須按合約條款結算。

- (d) 應收非控股權益款項為免息、無抵押且並無固定付款期限。

- (e) 預期於一年以上收回或確認為開支的貿易及其他應收款項的衍生金融工具金額為人民幣16,518,000元（2020年：人民幣32,166,000元）。預期所有其他貿易及其他應收款項於一年內收回或確認為開支。

11 按金及預付款

於2021年12月31日，該結餘包括租賃土地按金及預付款項人民幣11,502,378,000元（2020年：人民幣14,392,292,000元）及預付增值稅及相關附加費人民幣1,175,814,000元（2020年：人民幣1,404,935,000元），預期將予以撥回或於綜合收益表內確認為銷售成本或開支。

12 銀行借款

於2021年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內或須應要求償還	<u>2,399,050</u>	<u>3,612,904</u>
1年後但2年內	1,077,560	751,655
2年後但5年內	1,314,005	889,375
5年後	<u>159,000</u>	<u>247,095</u>
	<u>2,550,565</u>	<u>1,888,125</u>
	<u>4,949,615</u>	<u>5,501,029</u>

於2021年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行借款		
—有抵押	4,910,615	4,620,658
—無抵押	<u>39,000</u>	<u>880,371</u>
	<u>4,949,615</u>	<u>5,501,029</u>

於2021年12月31日，有抵押銀行借款以本集團附屬公司的股權及本集團其他資產作抵押，詳情如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
待售物業	5,313,645	5,587,034
物業、廠房及設備	781,856	777,786
投資物業	—	509,000
受限制銀行存款	<u>—</u>	<u>395,866</u>
	<u>6,095,501</u>	<u>7,269,686</u>

於2021年12月31日，本集團銀行借款實際年利率介乎4.5%至8.6%（2020年：2.8%至9.3%）。

本集團若干銀行融資須達成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。

13 其他借款

於2021年12月31日，其他借款指來自外部金融機構的借款且到期日如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	1,201,760	1,443,900
1年後但2年內	319,000	1,163,000
2年後但5年內	1,000	—
	<u>1,521,760</u>	<u>2,606,900</u>

於2021年12月31日，其他借款的抵押情況如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他借款		
—有抵押	1,407,700	1,877,901
—無抵押	114,060	728,999
	<u>1,521,760</u>	<u>2,606,900</u>

於2021年12月31日，本集團其他借款實際年利率介乎8.9%至10.5%（2020年：5.8%至16.0%）。

於2021年12月31日，有抵押其他借款以以下本集團附屬公司之資產作抵押：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
待售物業	2,536,217	3,990,655
物業、廠房及設備	324,877	—
	<u>2,861,094</u>	<u>3,990,655</u>

14 貿易及其他應付款項

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付賬款及應付票據	(a)	32,832,477	29,186,718
其他應付賬款及應計費用		6,501,449	5,740,703
應付合營企業款項	(b)	5,926,640	5,713,558
應付聯營公司款項	(b)	146,532	191,441
應付由最終控股股東控制的實體的款項	(c)	1,345,035	1,074,120
應付非控股權益款項	(d)	4,668,657	4,720,541
按攤銷成本計量的金融負債		51,420,790	46,627,081
其他應付稅項		3,319,574	3,622,450
衍生金融工具：			
—外匯掉期合約		—	77,473
—遠期外匯合約及期權合約	(e)	—	401,421
		54,740,364	50,728,425

(a) 賬齡分析

截至報告期末，貿易應付賬款及應付票據按發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
3個月內	17,420,384	21,406,358
3至6個月	4,777,432	3,347,934
6至12個月	5,851,222	1,348,088
12個月以上	4,783,439	3,084,338
	32,832,477	29,186,718

- (b) 應付合營企業及聯營公司款項為免息、無抵押且無固定付款期限。
- (c) 應付由最終控股股東控制的實體的款項為免息、無抵押及須根據合約條款結算，主要包括就自實體所接收服務而應付建業新生活連同其附屬公司款項人民幣1,006,233,000元（2020年：人民幣763,677,000元）及應付築友智造連同其附屬公司款項人民幣336,197,000元（2020年：人民幣112,722,000元）。於2021年，已償付應付嘉耀（國際）投資有限公司（「嘉耀（國際）」）款項（2020年：人民幣197,721,000元）。
- (d) 除應付非控股權益款項人民幣180,043,000元（2020年：人民幣80,243,000元）乃按年利率12%至14%（2020年：12%）計息外，應付非控股權益款項為免息、無抵押且無固定付款期限。
- (e) 本公司訂立外匯遠期合約及期權合約以管理其貨幣風險。截至2021年12月31日止年度，所有外匯遠期合約及期權合約均已結算，公平值變動虧損人民幣132,836,000元於損益內確認（2020年：人民幣540,261,000元）。
- (f) 所有貿易及其他應付款項均預期於一年內結算，惟應付保留金人民幣129,459,000元（2020年：人民幣113,795,000元）則預期超過一年後結算。

15 股息

(i) 應付本公司權益持有人的年度股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已宣派及派付中期股息每股普通股14.75港仙 （相當於人民幣12.27分）（2020年：11.0港仙）	364,168	279,157
報告期末後建議分派末期股息為每股普通股2.70港仙 （相當於人民幣2.21分） （2020年：每股普通股26.80港仙）	<u>65,433</u>	<u>668,979</u>

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。

(ii) 應付本公司權益持有人過往財政年度應佔(於年內批准並派付)的股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
過往財政年度(於年內批准並派付)末期股息為 每股普通股26.80港仙(相當於人民幣22.65分) (2020年: 30.1港仙)	663,039	779,430

16 承擔

(a) 於2021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:

物業發展的資本承擔	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
—已授權但尚未訂約	71,140,158	49,438,965
—已訂約但尚未撥備	18,032,775	37,088,271
	89,172,933	86,527,236

(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2021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：

	2021年 人民幣千元	2020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	53,297,798	43,090,654
—合營企業物業(本集團分佔部分)	<u>3,248,579</u>	<u>5,131,020</u>
	<u><u>56,546,377</u></u>	<u><u>48,221,674</u></u>

由於本集團及合營企業並未就該等買家申請個別房屋產權證，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) 就授予合營企業及聯營公司的銀行借款及其他借款向金融機構作出擔保

本集團於2021年12月31日就合營企業及聯營公司的銀行借款及其他借款人民幣6,521,705,000元(2020年：人民幣8,332,487,000元)提供擔保。本集團密切監察該等合營企業相關借款的還款進度。於報告期末，董事認為本集團不大可能因該等擔保而面臨申索。

(c) 向河南弘道及嘉耀(國際)提供擔保

於2019年12月24日及2020年5月7日，本集團分別訂立兩項安排，向由胡葆森先生控制的實體河南弘道商務信息諮詢有限公司(「河南弘道」)及嘉耀(國際)投資有限公司(「嘉耀(國際)」)提供擔保。

就河南弘道五年期人民幣500,000,000元的銀行貸款而言，年度擔保費用為未償還本金的1%，而就嘉耀(國際)203,000,000美元的已發行債券而言，其於2021年到期，年度擔保費用為債券本金的1.5%。

截至2021年12月31日止年度，上述財務擔保收入人民幣12,713,000元(2020年：人民幣16,795,000元)已於綜合收益表內確認。

18 報告期後非調整事項

於報告期後，董事建議派付末期股息。更多詳情載於附註15(i)。

財務摘要

收益表概要

截至12月31日止期間

	2021年	2020年	變動
收益(人民幣千元)	41,958,757	43,304,417	-3.1%
毛利(人民幣千元)	6,810,642	8,596,044	-20.8%
毛利率	16.2%	19.9%	-3.7*
核心業務毛利^(人民幣千元)	6,016,118	7,320,668	-17.8%
核心業務毛利率	14.8%	17.6%	-2.8*
溢利(人民幣千元)	1,252,985	2,101,561	-40.4%
溢利率	3.0%	4.9%	-1.9*
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	604,914	1,801,508	-66.4%
每股基本盈利(人民幣元)	0.2121	0.6470	-67.2%
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.2120	0.6360	-66.7%
每股末期股息(港元)	0.0270	0.2680	-89.9%

附註：

* 百分比變動

^ 核心業務為物業銷售

財務狀況表概要

於12月31日

	2021年	2020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)	9,847,808	29,326,877	-66.4%
總資產(人民幣千元)	145,806,652	163,900,777	-11.0%
總負債(人民幣千元)	133,063,331	149,318,742	-10.9%
總權益(包括非控股權益)(人民幣千元)	12,743,321	14,582,035	-12.6%
總借貸(人民幣千元)	21,940,013	31,303,722	-29.9%
淨借貸(人民幣千元)	12,092,205	1,976,845	511.7%
流動比率 ⁽¹⁾	104.6%	110.8%	-6.2*
剔除預收款後的資產負債率 [#]	86.4%	85.5%	0.9*
淨借貸比率 ^{(2)#}	94.9%	13.6%	81.3*
現金短債比 [#]	1.46	1.92	-24.0%
每股資產淨值(人民幣元) ⁽³⁾	4.30	5.15	-16.5%
權益持有人應佔權益(人民幣元) ⁽³⁾	3.15	4.02	-21.6%

附註： * 百分比變動

三條紅線指標

(1) 用集團的總流動資產除以集團的總流動負債計算得出。

(2) 計算過程請參閱第43至44頁。

(3) 根據於2021年12月31日的2,964,116,120股已發行並繳足股份計算。(2020年12月31日：2,833,050,120股股份，即以2,941,050,120股已發行並繳足股份減108,000,000股股份獎勵計劃持有的受限制股份計算。)

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

本公司宣佈，2021年年度之重資產合同銷售金額為人民幣601.05億元，同比減少約為12.0%。本公司於2021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98.48億元。

於2021年12月31日，淨借貸總額約為人民幣120.92億元，淨借貸比率約為94.9%。本公司堅持審慎財務原則，以維持合理的現金持有比例及借貸水平。

本公司持續採取穩健的購地政策及加快項目開發過程速度，以縮短開發週期。2021年本公司的房地產交付項目達79個，比2020年多10個，此外本公司截至2021年12月31日的在建項目為194個，與2020年相比增加14個，但因1)本集團為輕資產項目提供的營運管理服務於2021年5月31日分拆導致收入減少；2)河南房地產市場受疫情、下半年的水災及行業宏觀調控影響，導致全年整體市場需求回落，結轉物業面積減少，以致2021年度結轉收入減少；及3)有鑒於市場狀況，存貨撇減增加，以致2021年度本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣6.05億元，同比減少約66.4%。

於2021年12月31日，本公司物業銷售未結轉金額約為人民幣596.49億元，其對應毛利約為人民幣88.56億元，這金額預計於未來一至三年結轉為收益及毛利。另外，合營企業及聯營公司的物業銷售未結轉金額約為人民幣144.96億元，其對應毛利約為人民幣20.87億元。

除物業銷售外，本公司亦致力擴展酒店、文化旅遊及綠色基地，實行業務多元化，從而擴大收益基礎，分散營運風險。管理層相信，將部份資源投放於新業務有助完善產業鏈佈局，把旗下業務整合成房地產、酒店、文化旅遊及綠色基地等業務聯動板塊，能為客戶提供「私人訂制」服務。

收益：我們的收益由2020年約人民幣433.04億元減少3.1%至2021年約人民幣419.59億元，主要由於1)河南房地產市場受疫情、下半年的水災及行業宏觀調控影響，導致全年整體市場需求回落，結轉物業面積減少；及2)本集團為輕資產項目提供的營運管理服務於2021年5月31日分拆導致該收入減少。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由2020年約人民幣416.07億元減少2.2%至2021年約人民幣407.09億元。受惠於2021年初疫情好轉及集團的銷售策略，2021年上半年的結轉物業面積為266.3萬平方米，比2020年同期的178.3萬平方米上升49.4%，但因為受到下半年反覆的疫情、水災及行業宏觀調控影響，2021下半年的結轉物業面積為304.6萬平方米，比2020年同期的432.6萬平方米減少29.6%，所以年度結轉物業面積由2020年的約共610.9萬平方米減少6.5%至2021年的約共570.9萬平方米；而平均售價(不包括地庫車位)則從2020年每平方米人民幣6,473元上升5.9%至2021年每平方米人民幣6,856元，令整體物業銷售收益跌幅收窄。

- **租金收入：**物業租賃收入由2020年約人民幣1.38億元上升46.4%至2021年約人民幣2.03億元，主要由於2021年新增商場及商業大廈的項目所致。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營收入由2020年約人民幣2.66億元上升7.4%至2021年約人民幣2.86億元，主要由於河南的旅遊業從去年疫情的背景下全面復工復產，帶動酒店入住率及餐飲需求上升。
- **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，由2020年約為人民幣11.21億元相比減少48.7%至2021年的人民幣5.75億元，因為2021年該收入主要是由中原建業有限公司（「中原建業」）於2021年5月31日分拆前的五個月貢獻（約為人民幣5.54億元）。中原建業有限公司（股票編號：9982.HK）於2021年5月31日在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市，而本集團於分拆後，除一個項目外，不再營運輕資產項目管理服務及收取項目管理服務收入，以致此項收入減少。

銷售成本：我們的銷售成本由2020年約人民幣347.08億元上升1.3%至2021年約人民幣351.48億元。雖然結轉物業面積減少令銷售成本局部減少，但由於部分結轉項目位於土地成本較高的城市核心位置或核心地段上，導致本年確認收入的項目的銷售成本有所上升。

毛利：本公司的毛利由2020年約人民幣85.96億元減少20.8%至2021年約人民幣68.11億元；2021年的毛利率16.2%較2020年的19.9%下降了3.7個百分點，主要是由於：1)本年在部分城市採用銷售去庫存策略以刺激各項目銷售，收窄整體銷售提價空間；及2)2020年疫情期間打折銷售的物業項目陸續於2021年交付結轉，整體物業銷售毛利率由2020年的17.6%減少至2021年的14.8%。

其他收益：其他收益由2020年約人民幣3.96億元減少46.6%至2021年約人民幣2.12億元，主要由於利息收入減少所致。

其他收入淨額：其他收入淨額由2020年約人民幣6.50億元減少88.4%至2021年約人民幣0.76億元，主要由於本年存貨撇減增加約人民幣3.88億元及外匯收益淨額減少約人民幣2.00億元所致。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由2020年約人民幣18.71億元減少7.8%至2021年約人民幣17.25億元，主要由於本公司2021年並無冠名贊助足球事業的宣傳，導致體育事業宣傳費下降約人民幣1.33億元。而銷售及市場推廣開支與收益的費率由2020年的約4.3%下降至2021年的約4.1%，費率減少0.2個百分點。

一般及行政開支：一般及行政開支由2020年約人民幣17.46億元減少8.2%至2021年約人民幣16.02億元，主要由於員工成本減少約人民幣1.65億元，與法律及專業服務費增加約人民幣0.12億元及其他雜項費用增加約人民幣0.17億元抵沖所致。而一般及行政開支與收益的費率由2020年的約4.0%下降至2021年的約3.8%，費率減少0.2個百分點。

貿易、其他應收款項以及合約資產減值虧損：貿易、其他應收款項以及合約資產減值虧損於2020年約人民幣2.73億元減少17.2%至2021年約人民幣2.27億元，主要由於年末其他應收款餘額大多視為信用風險未有顯著上升，計提預期信貸虧損因此比去年下降。

融資成本：融資成本由2020年約人民幣12.72億元減少47.4%至2021年約人民幣6.69億元。主要由於1) 2021年度人民幣兌美元匯率波動收窄，令遠期外匯合約、外匯期權及外匯掉期合約等衍生金融工具的公平值變動虧損由2020年的約人民幣6.13億元減少至2021年的約人民幣1.67億元；及2)借貸利息支出減少約人民幣1.30億元所致。

應佔聯營公司溢利減虧損：應佔聯營公司溢利由2020年約人民幣0.25億元減少50.3%至2021年的約人民幣0.12億元，主要由於部分聯營公司未達到銷售結轉條件，因此應佔該聯營公司的收益減少。

應佔合營企業溢利減虧損：應佔合營企業溢利由2020年約人民幣3.37億元減少56.1%至2021年約人民幣1.48億元，主要由於部分合營項目未達到銷售結轉條件，因此確認合營企業的收益減少。

投資物業估值收益淨額：本公司於2021年錄得投資物業估值收益淨額約人民幣3.12億元，主要原因為2020年疫情影響逐漸消除，2021年評估物業自身經營得到改善，投資物業經重新估值後整體錄得收益。

所得稅：所得稅主要包括企業所得稅及土地增值稅。本公司的所得稅由2020年約人民幣28.34億元減少26.1%至2021年約人民幣20.94億元，主要由於2021年的結轉物業銷售收入減少，導致對應的所得稅減少所致。

年度溢利：基於以上所述，2021年的溢利約人民幣12.53億元，較2020年約人民幣21.02億元減少40.4%。

商譽：商譽的產生是由於本公司以溢價收購原合營企業，河南建業富居投資有限公司額外10%股權，並因此取得該公司控制權。於2021年12月31日，本公司已進行商譽減值測試，未發生商譽減值。

財務資源及運用：於2021年12月31日，本公司的現金及現金等價物為約人民幣59.02億元（2020年12月31日：約人民幣226.19億元）。年內，本公司已派發中期股息合共約人民幣3.64億元，並宣佈建議就截至2021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合共約人民幣0.65億元（2020年：約人民幣6.69億元）。

借貸及存款結構

本公司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，我們已經成功發行3筆本金合共4.6億美元優先票據。於2021年12月31日，本公司銀行及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	2,399,050	3,612,904
一年以上但未超過兩年	1,077,560	751,655
兩年以上但未超過五年	1,314,005	889,375
超過五年	159,000	247,095
	4,949,615	5,501,029
其他借款		
一年內	1,201,760	1,443,900
一年以上但未超過兩年	319,000	1,163,000
兩年以上但未超過五年	1,000	—
	1,521,760	2,606,900
公司債券		
一年內	—	2,999,970
	—	2,999,970

還款年期	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
優先票據		
一年內	3,160,096	7,201,463
一年以上但未超過兩年	5,685,348	1,942,754
兩年以上但未超過五年	<u>6,623,194</u>	<u>11,051,606</u>
	<u>15,468,638</u>	<u>20,195,823</u>
借貸總額	<u>21,940,013</u>	<u>31,303,722</u>
減：		
現金及現金等價物	(5,901,642)	(22,618,964)
受限制銀行存款	<u>(3,946,166)</u>	<u>(6,707,913)</u>
淨借貸	<u>12,092,205</u>	<u>1,976,845</u>
權益總額	<u>12,743,321</u>	<u>14,582,035</u>
淨借貸比率(%)	<u>94.9%</u>	<u>13.6%</u>

資產抵押：於2021年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣89.57億元（2020年12月31日：約人民幣112.60億元）的受限制銀行存款、已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、廠房及設備及於合營企業的權益，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們亦抵押賬面總值約人民幣46.73億元（2020年12月31日：約人民幣57.75億元）的待售物業作為合營企業貸款的抵押。

或然負債：我們於2021年12月31日就銀行向購買本公司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565.46億元（2020年12月31日：約人民幣482.22億元）的擔保。我們亦於2021年12月31日向合營企業及聯營公司的銀行貸款及其他貸款提供約人民幣65.22億元（2020年12月31日：約人民幣83.32億元）的擔保。

資本承擔：於2021年12月31日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本公司附屬公司，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣180.33億元（2020年12月31日：約人民幣370.88億元），而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支和資本投資約為人民幣711.40億元（2020年12月31日：約人民幣494.39億元）。

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2021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。我們目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

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

運營回顧

(I) 市場回顧

1. 宏觀形勢

2021年，在以習近平同志為核心的黨中央堅強領導下，各地區各部門認真貫徹落實黨中央、國務院決策部署，我國經濟發展和疫情防控雙雙保持全球領先地位，國民經濟總體運行在合理區間，全年發展的主要目標任務已經完成，實現了「十四五」良好開局。2021年我國GDP達到人民幣114.4萬億元，按不變價格計算，比2020年增長8.1%。經濟展現出持續恢復的勢頭，展現出我國經濟發展強大的韌性。

2021年是河南發展歷程中極為關鍵、極不平凡的一年。面對特大洪澇災害和新冠肺炎疫情交織疊加對全省經濟發展帶來的嚴重衝擊，全省各地、各部門堅定不移地貫徹新發展理念，統籌抓好疫情防控、災後恢復重建和經濟社會發展各項工作，固定資產投資穩步恢復，在巨大困難挑戰中實現了主要經濟指標兩年平均增速保持增長、同比增速與全國差距整體縮小的成績。2021年全省生產總值人民幣58,887.41億元，按可比價格計算，比上年增長6.3%。

2. 房地產市場

2021年，中央堅持「房住不炒」調控總基調不變，中國房地產市場經歷了從上半年高熱到下半年深度調整的轉變，地方政府全面落實因城施策，開啟「雙向」調節模式，全年規模仍保持較高水平，房地產開發投資增速放緩。重點城市實施「兩集中」供地政策，並持續優化土拍規則，強調逆週期調節。房地產金融層面，從控制風險到產生風險後定調良性循環，9月底以來，中央及各部委連續釋放維穩信號，央行降准、降息，對房地產市場提出「兩個維護」，信貸環境邊際改善，房企融資環境逐步轉好。

2021年，中國商品房銷售面積179,433萬平方米，比上年增長1.9%；商品房銷售額人民幣181,930億元，比上年增長4.8%；全國房地產開發投資人民幣147,602億元，比上年增長4.4%。

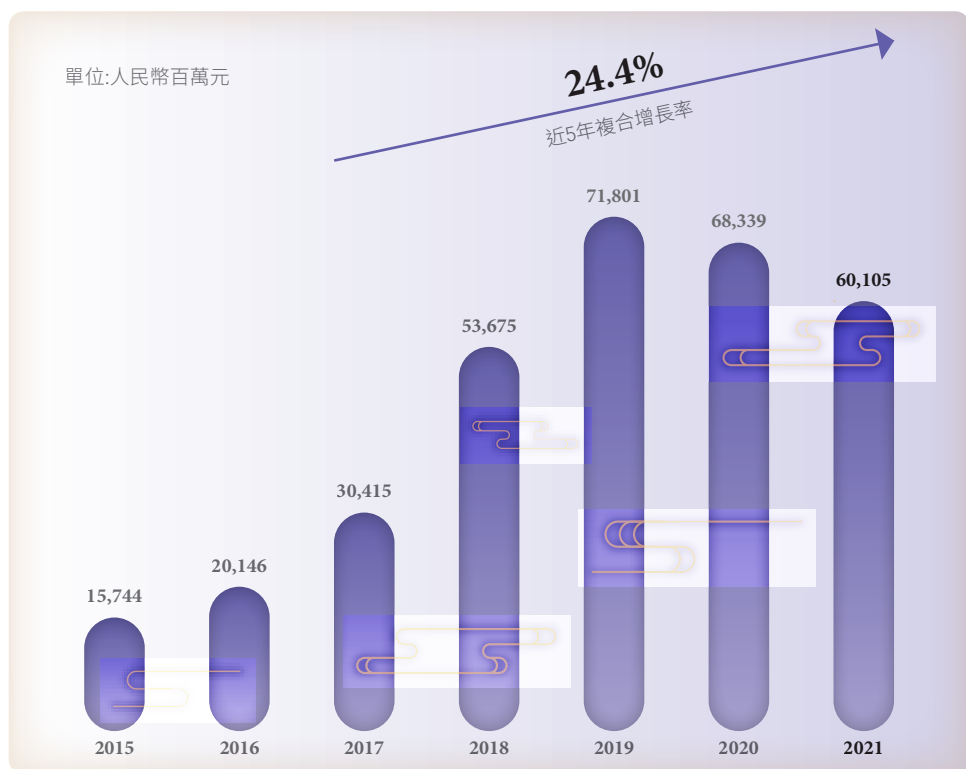
2021年，河南省統籌疫情防控和住房城鄉建設，堅持「房住不炒」定位，保障房地產市場平穩健康發展，各地因城施策，落實了穩地價、穩房價、穩預期的目標。2021年，河南省商品房銷售面積13,277.19萬平方米，同比下降5.8%；商品房銷售額人民幣8,657.71億元，同比下降7.5%；全省房地產開發投資人民幣7,874.35億元，同比增長1.2%。

(II) 項目發展

1. 房地產開發

(a) 房地產銷售情況

報告期內，本公司重資產合同銷售金額約人民幣601.05億元，重資產合同銷售面積約為816.6萬平方米，同比分別減少12.05%和8.20%。按合同金額計算，本公司2021年在河南省市場佔有率為6.9%。



城市	合同銷售額 (人民幣百萬元)			合同建築面積 (千平方米)		
	2021年	2020年	變動	2021年	2020年	變動
鄭州	14,484	15,302	-5%	1,316	1,112	18%
開封	1,998	1,584	26%	294	242	21%
洛陽	9,074	6,633	37%	1,066	729	46%
平頂山	740	2,363	-69%	109	379	-71%
安陽	3,127	4,441	-30%	602	660	-9%
鶴壁	1,953	1,503	30%	357	234	53%
新鄉	2,201	3,670	-40%	369	567	-35%
焦作	2,042	1,931	6%	310	318	-3%
濮陽	2,709	2,577	5%	391	407	-4%
許昌	1,147	2,845	-60%	168	446	-62%
漯河	1,901	1,634	16%	278	241	15%
三門峽	637	1,239	-49%	102	223	-54%
商丘	5,917	5,593	6%	996	849	17%
周口	3,525	3,880	-9%	510	624	-18%
駐馬店	2,772	4,086	-32%	462	676	-32%
南陽	1,587	3,328	-52%	227	412	-45%
信陽	2,960	3,383	-13%	460	501	-8%
濟源	890	1,848	-52%	127	250	-49%
海南	441	500	-12%	22	25	-12%
合計	<u>60,105</u>	<u>68,340</u>	<u>-12%</u>	<u>8,166</u>	<u>8,895</u>	<u>-8%</u>

(b) 房地產開工項目情況

截至2021年12月31日，本公司共有69個項目動工建設，新開工面積778.8萬平方米。本公司加大了市場研究力度，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。

城市	項目名稱	主要物業類型	年度開工面積 (平方米)
鄭州	鄭州J18一期	商業	233,082
鄭州	鄭州君鄰大院	住宅	132,532
鄭州	鄭州花園里	住宅	120,033
開封	蘭考百城天地二期	商業	9,928
開封	開封泰和府一期	住宅	67,896
洛陽	洛陽大城小院三期	住宅	72,781
洛陽	洛陽鸞州府一期	住宅	126,207
洛陽	洛陽定鼎府七期	住宅	239,155
洛陽	洛陽中弘城一期	住宅	319,208
洛陽	洛陽尊府二期	住宅	107,229
洛陽	壘上院	住宅	26,637
平頂山	舞鋼森林半島七期	住宅	86,176
安陽	安陽世和府北園	住宅	192,063
安陽	安陽建業城後續地塊	住宅	92,696
安陽	林州建業城一期	住宅	178,176
安陽	滑縣尊府一期	住宅	78,313
安陽	安陽建業城四期	住宅	48,191
鶴壁	鶴壁龍門柒號院一期	住宅	150,006
鶴壁	鶴壁花溪小鎮一期	住宅	137,118
鶴壁	鶴壁泰和府	住宅	121,229
新鄉	新鄉建業府	住宅	177,088
新鄉	新鄉尊府	住宅	54,577
新鄉	輝縣共城東望	住宅	65,406
焦作	焦作建業府一期	住宅	136,618
焦作	焦作書香院子	住宅	110,000
濮陽	濮陽臻悅匯一期	住宅	70,568
濮陽	台前建潤府二期	住宅	81,675

城市	項目名稱	主要物業類型	年度開工面積 (平方米)
濮陽	濮陽龍城三期	住宅	142,125
濮陽	濮陽世和府三期	住宅	18,481
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	132,544
濮陽	濮陽天築	住宅	222,281
漯河	漯河龍湖書香府一期	住宅	260,995
漯河	漯河新築	住宅	229,101
漯河	漯河理想城	住宅	134,846
漯河	漯河花園里	住宅	51,025
三門峽	三門峽新區森林半島	住宅	110,871
三門峽	義馬世和府一期	住宅	123,544
商丘	商丘世和府一期	住宅	147,377
商丘	商丘建業碧桂園悅瓏府	住宅	282,574
商丘	民權瓏府	住宅	148,434
商丘	商丘江山府	住宅	102,954
商丘	商丘上和院	住宅	70,982
周口	項城建業城一期	住宅	74,674
周口	淮陽濱河院子一期	住宅	1,258
周口	太康建業城北院	住宅	1,315
周口	周口山水湖城一期	住宅	30,839
周口	淮陽桂園新桂	住宅	39,317
周口	扶溝建業府	住宅	140,524
周口	周口運河古鎮	商業	24,523
周口	太康建業府	住宅	157,678
周口	周口運河院子	住宅	79,342
周口	周口建業城四期	住宅	149,304
周口	周口世和府	住宅	97,989
周口	周口關帝廟	商業	14,896
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	36,826
駐馬店	駐馬店世和府二期	住宅	198,390
駐馬店	上蔡建業府一期	住宅	111,003
駐馬店	遂平建業府	住宅	162,998
駐馬店	駐馬店薄山府	住宅	131,407
駐馬店	平輿江山府	住宅	96,232
南陽	南陽新築一期	住宅	49,645
南陽	南陽十里湖山三期	住宅	54,562
南陽	鄧州青雲里	住宅	124,448
信陽	固始建業城	住宅	70,531

城市	項目名稱	主要物業類型	年度開工面積 (平方米)
信陽	羅山建業府一期	住宅	130,480
信陽	固始建業府	住宅	30,448
信陽	信陽天築	住宅	79,615
信陽	淮濱淮河院子	住宅	130,935
信陽	潢川定城府	住宅	156,543
合計			<u>7,788,444</u>

(c) 房地產在建項目

截至2021年12月31日，本公司在建項目194個，其中位於鄭州24個、河南省其他城市共167個及海南省3個，在建項目總建築面積約為3,265.8萬平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
鄭州	登封嵩嶽府	住宅	194,554
鄭州	鞏義百城天地	住宅	37,775
鄭州	鞏義春天里	住宅	231,872
鄭州	鞏義世和府	住宅	160,870
鄭州	鄭州金融島	商業	838,863
鄭州	鄭州建業泰宏國際城	住宅	1,204,319
鄭州	新密春天里	住宅	74,639
鄭州	新密壹號城邦	住宅	81,159
鄭州	新鄭藍海鄭風	住宅	176,441
鄭州	新鄭天匯城	住宅	152,455
鄭州	滎陽公園里	住宅	178,264
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	149,415
鄭州	鄭州J18	商業	594,289
鄭州	鄭州橙園	住宅	227,175
鄭州	鄭州春天里	住宅	52,185
鄭州	鄭州河畔洋房	住宅	252,495
鄭州	鄭州花園口安置區(惠花新城)	住宅	293,154

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
鄭州	鄭州花園里	住宅	576,190
鄭州	鄭州君鄰大院	住宅	363,734
鄭州	鄭州尚悅廣場	商業	230,205
鄭州	鄭州尚悅居	住宅	15,238
鄭州	鄭州盛悅府	住宅	221,557
鄭州	鄭州新築	住宅	352,303
鄭州	鄭州雲境	住宅	134,829
開封	開封建業碧桂園天璽	住宅	177,333
開封	蘭考百城天地	住宅	99,109
開封	蘭考紅天地	商業	135,312
開封	通許建業城	住宅	113,712
開封	通許壹號城邦	住宅	246,897
開封	開封泰和府	住宅	67,896
洛陽	樂川鸞州府	住宅	132,610
洛陽	洛陽濱河瓏府	住宅	237,424
洛陽	洛陽大城小院	住宅	221,286
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	750,378
洛陽	洛陽貳號城邦	住宅	244,474
洛陽	洛陽峰渡	住宅	154,414
洛陽	洛陽科技城	住宅	62,262
洛陽	洛陽龍城東望	住宅	129,342
洛陽	洛陽中州府	住宅	124,279
洛陽	洛陽尊府	住宅	112,199
洛陽	伊川龍府	住宅	238,594
洛陽	洛陽中弘城	住宅	319,208
洛陽	洛陽壘上院	住宅	26,637
平頂山	平頂山春天里	住宅	240,502
平頂山	平頂山光明府	住宅	138,374
平頂山	平頂山十八城	住宅	116,473
平頂山	平頂山尊府	住宅	105,813
平頂山	汝州桂園	住宅	42,250
平頂山	舞鋼百城天地	住宅	29,496
平頂山	舞鋼建業碧桂園翡翠郡	住宅	46,631
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	243,122
安陽	安陽鳳凰城北岸	住宅	257,353
安陽	安陽桂園	住宅	133,332

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
安陽	安陽建業城	住宅	359,344
安陽	安陽君鄰大院	住宅	77,830
安陽	安陽世和府北園	住宅	303,541
安陽	安陽天築	住宅	71,078
安陽	安陽通和府	住宅	208,728
安陽	安陽壹號城邦	住宅	120,970
安陽	林州建業城	住宅	178,176
安陽	滑縣尊府	住宅	78,313
安陽	湯陰公園里	住宅	143,968
鶴壁	鶴壁世和府	住宅	224,546
鶴壁	鶴壁壹號城邦	住宅	92,187
鶴壁	鶴壁臻悅匯	住宅	105,832
鶴壁	鶴壁龍門柒號院	住宅	150,006
鶴壁	鶴壁花溪小鎮	住宅	137,118
鶴壁	淇縣建業城	住宅	139,140
鶴壁	鶴壁泰和府	住宅	121,229
新鄉	比華利莊園	住宅	94,190
新鄉	封丘公園里	住宅	89,278
新鄉	輝縣共城東望	住宅	275,356
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	187,800
新鄉	衛輝春天里	住宅	206,449
新鄉	新鄉花園里	住宅	108,774
新鄉	新鄉世和府	住宅	563,626
新鄉	長垣森林半島上院	住宅	191,922
新鄉	新鄉建業府	住宅	177,088
新鄉	新鄉尊府	住宅	54,577
焦作	博愛春天里	住宅	237,450
焦作	焦作春天里	住宅	54,388
焦作	焦作世和府	住宅	89,701
焦作	焦作建業府	住宅	136,618
焦作	孟州建業府	住宅	110,791
焦作	武陟天璽	住宅	177,787
焦作	武陟星天地	住宅	120,481
焦作	焦作書香院子	住宅	110,000
濮陽	濮陽建業新城	住宅	107,598
濮陽	濮陽龍城	住宅	365,455
濮陽	濮陽璞園	住宅	149,180
濮陽	濮陽世和府	住宅	237,571

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
濮陽	濮陽通和府	住宅	40,328
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	141,559
濮陽	濮陽臻悅匯	住宅	70,568
濮陽	台前建潤府	住宅	159,556
濮陽	濮陽天築	住宅	222,281
許昌	襄城百城天地	住宅	280,245
許昌	許昌世和府	住宅	57,706
許昌	許昌心怡苑	住宅	225,670
許昌	許昌臻悅匯	住宅	156,147
許昌	鄢陵生態新城	住宅	156,385
許昌	禹州春天里	住宅	97,986
許昌	禹州大城小院	住宅	84,140
許昌	長葛桂園新苑	住宅	77,178
許昌	長葛森之苑生態城	住宅	33,178
漯河	臨潁森林半島	住宅	147,622
漯河	漯河丹江府	住宅	80,081
漯河	漯河桂園	住宅	144,533
漯河	漯河花園里	住宅	223,468
漯河	漯河西城森林半島	住宅	207,954
漯河	漯河龍湖書香府	住宅	260,995
漯河	漯河新築	住宅	229,101
漯河	漯河理想城	住宅	134,846
三門峽	三門峽新區森林半島	住宅	78,748
三門峽	三門峽尊府	住宅	70,564
三門峽	義馬世和府	住宅	213,509
商丘	民權幸福里	住宅	136,585
商丘	商丘橙園	住宅	181,904
商丘	商丘公園里	住宅	3,254
商丘	商丘十八城	住宅	153,332
商丘	商丘未來城	住宅	115,515
商丘	商丘新築	住宅	233,229
商丘	睢縣上和院	住宅	108,649
商丘	夏邑建業城	住宅	183,254
商丘	虞城山水湖城	住宅	338,693
商丘	柘城聯盟東望	住宅	83,747
商丘	商丘世和府	住宅	147,377
商丘	民權瓏府	住宅	148,434

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
商丘	商丘江山府	住宅	102,954
商丘	商丘上和院	住宅	70,982
商丘	商丘建業碧桂園悅瓏府	住宅	282,574
周口	扶溝建業新城	住宅	91,516
周口	淮陽百城天地	住宅	58,159
周口	鹿邑建業城	住宅	98,143
周口	鹿邑明道城	住宅	7,233
周口	商水陽城上院	住宅	15,311
周口	太康生態新城	住宅	59,465
周口	太康幸福里	住宅	130,194
周口	西華公園里	住宅	15,206
周口	西華箕城上院	住宅	30,103
周口	項城建業城	住宅	30,298
周口	淮陽濱河院子	住宅	299,027
周口	周口建業城	住宅	369,747
周口	周口山水湖城	住宅	307,303
周口	周口世和府	住宅	327,113
周口	周口世悅府	住宅	35,319
周口	扶溝建業府	住宅	140,524
周口	淮陽桂園新桂	住宅	39,317
周口	周口運河古鎮	住宅	24,523
周口	周口運河院子	住宅	79,342
周口	周口關帝廟	商業	14,896
周口	太康建業府	住宅	157,678
駐馬店	平輿公園里	住宅	122,145
駐馬店	遂平建業城	住宅	144,893
駐馬店	遂平森林半島	住宅	40,386
駐馬店	西平春天里	住宅	106,560
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	30,169
駐馬店	新蔡桂園	住宅	75,061
駐馬店	正陽建業城	住宅	20,379
駐馬店	駐馬店濱河瓏府	住宅	139,231
駐馬店	駐馬店春天里	住宅	445,361
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	463,539
駐馬店	駐馬店西湖莊園	住宅	34,312
駐馬店	駐馬店尊府	住宅	151,330
駐馬店	上蔡建業府	住宅	111,003

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
駐馬店	駐馬店薄山府	住宅	131,407
駐馬店	遂平建業府	住宅	162,998
駐馬店	平輿江山府	住宅	96,232
南陽	方城建業碧桂園御龍灣	住宅	52,576
南陽	南陽公園里	住宅	47,722
南陽	南陽龍悅城	住宅	656,741
南陽	南陽新築	住宅	189,098
南陽	西峽公園里	住宅	42,556
南陽	鄧州青雲里	住宅	124,448
南陽	南陽十里湖山	住宅	54,562
信陽	固始未來城	住宅	142,146
信陽	淮濱桂園	住宅	115,371
信陽	潢川黃國府	住宅	173,542
信陽	商城建業城	住宅	73,783
信陽	息縣建業新城	住宅	111,825
信陽	信陽府	住宅	365,110
信陽	信陽建業城	住宅	193,630
信陽	羅山建業府	住宅	130,480
信陽	固始建業府	住宅	30,448
信陽	淮濱淮河院子	住宅	130,935
信陽	信陽天築	住宅	79,615
信陽	潢川定城府	住宅	156,543
濟源	濟源春天里	住宅	98,014
濟源	濟源花園里	住宅	127,011
濟源	濟源建業城	住宅	416,822
濟源	濟源壹號城邦天璽	住宅	64,094
海南	澄邁中和家園	住宅	19,966
海南	儋州君鄰大院	住宅	95,372
海南	東方嘉園	住宅	376,637
合計			32,658,079

(d) 房地產交付項目

截至2021年12月31日，本公司共有79個項目交付，建築面積約為774.2萬平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	年度交付面積 (平方米)
鄭州	鄭州五龍新城香雅園	住宅	319,049
鄭州	鄭州花園里	住宅	39,678
鄭州	鄭州建業泰宏國際城八期	住宅	136,000
鄭州	鞏義春天里三期	住宅	81,879
鄭州	鄭西聯盟新城五期	住宅	293,454
鄭州	鄭州橙園一期	住宅	219,753
開封	開封花園里一期	住宅	49,238
開封	杞縣花園里一期	住宅	42,330
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	191,686
洛陽	洛陽科技城一期	住宅	127,596
洛陽	洛陽龍城東望一期	住宅	77,644
洛陽	樂川鸞州府一期	住宅	86,578
洛陽	洛陽尊府一期	住宅	185,065
洛陽	洛陽科技城一期	住宅	94,755
洛陽	洛陽貳號城邦二期	住宅	147,700
洛陽	偃師森林半島三期	住宅	38,127
洛陽	洛陽定鼎府三期	住宅	114,987
平頂山	舞鋼森林半島四期	住宅	33,394
平頂山	汝州建業桂園一期	住宅	58,386
平頂山	平頂山十八城三期	住宅	61,949
平頂山	平頂山春天里一期	住宅	99,906
平頂山	舞鋼森林半島四期	住宅	34,588
平頂山	舞鋼翡翠郡	住宅	34,342
安陽	湯陰森林半島四期	住宅	82,444
安陽	安陽建業城二期	住宅	85,555
安陽	安陽世和府一期	住宅	191,885
安陽	安陽桂園三期	住宅	126,598

城市	項目名稱	主要物業類型	年度交付面積 (平方米)
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	251,803
安陽	安陽壹號城邦一期	住宅	140,572
新鄉	比華利莊園	住宅	365,292
新鄉	新鄉春天里一期	住宅	83,167
新鄉	新鄉世和府一期	住宅	66,937
新鄉	輝縣春天里一期	住宅	65,613
新鄉	新鄉聯盟新城四期	住宅	126,902
焦作	博愛春天里一期	住宅	34,223
焦作	焦作公園里三期	住宅	6,326
焦作	焦作春天里	住宅	68,697
焦作	溫縣春天里一期	住宅	59,201
焦作	武陟星天地一期	住宅	16,580
焦作	焦作世和府二期	住宅	38,514
濮陽	濮陽建業新城二期	住宅	163,455
濮陽	濮陽世和府二期	住宅	200,945
濮陽	濮陽臻悅匯	住宅	214,000
濮陽	濮陽壹號城邦三期	住宅	48,974
濮陽	濮陽通和府二期	住宅	64,938
許昌	許昌世和府二期	住宅	45,379
許昌	禹州桂園二期	住宅	92,120
許昌	長葛森林半島二期	住宅	21,573
許昌	長葛桂園新苑一期	住宅	135,911
許昌	許昌心怡苑一期	住宅	39,747
漯河	漯河桂園東區	住宅	113,605
漯河	漯河西城森林半島三期	住宅	11,472
三門峽	三門峽新區森林半島三期	住宅	46,542
商丘	商丘天築一期	住宅	41,187
商丘	商丘花園里一期	住宅	64,578
商丘	商丘總部港一期	住宅	108,052
商丘	商丘公園里三期	住宅	92,638

城市	項目名稱	主要物業類型	年度交付面積 (平方米)
周口	周口森林半島七期	住宅	49,386
周口	淮陽建業城一期	住宅	28,262
周口	商水陽城上院一期	住宅	29,084
周口	周口世悅府一期	住宅	153,833
周口	太康建業城北院一期	住宅	28,395
周口	項城建業城一期	住宅	74,674
周口	周口大城小院一期	住宅	161,924
周口	扶溝建業新城一期	住宅	68,310
周口	鹿邑明道城二期	商業	10,289
周口	淮陽百城天地	住宅	42,395
駐馬店	正陽建業城二期	住宅	82,661
駐馬店	新蔡百城天地二期	住宅	66,644
駐馬店	駐馬店春天里一期	住宅	252,483
駐馬店	新蔡桂園一期	住宅	69,176
駐馬店	汝南建業城二期	住宅	137,287
駐馬店	駐馬店十八城六期	住宅	136,441
南陽	西峽公園里一期	住宅	80,708
南陽	南陽公園里一期	住宅	51,665
南陽	方城建業碧桂園御龍灣	住宅	66,892
信陽	固始建業城二期	住宅	70,531
濟源	濟源花園里一期	住宅	156,742
濟源	濟源建業城東	住宅	41,034
合計			<u><u>7,742,325</u></u>

2. 酒店

酒店情況簡介

河南建業至尊酒店管理有限公司，是建業住宅集團（中國）有限公司投資註冊的全資子公司，主要負責建業集團所有酒店項目的品牌管理、設計管理、工程管理、開業籌備及運營管理。目前，建業集團已與萬豪、洲際、雅高等多個國際知名酒店管理集團達成戰略合作關係，合作運營5家高端酒店項目。其中，鄭州建業艾美酒店、開封建業鉑爾曼酒店、南陽建業森林半島假日酒店、漯河建業福朋喜來登酒店、上街建業雅樂軒酒店，已分別於2011至2015年間陸續開業。建業自有品牌的鄴陵建業花滿地溫泉酒店、鄭州建業天築國際公寓、只有•劇場酒店、許昌神垕古鎮•建業星舍、信陽雞公山•建業星舍、喜見客棧也於2018年至2021年間相繼開業。自有品牌酒店平頂山建業凱旋酒店、駐馬店建業凱旋酒店、雲岫酒店、林棲酒店、舞鋼建業星舍酒店也在建設過程中。目前建業酒店總投資額已達人民幣49.4億元，在河南投資建設的酒店數量達16家。

鄭州建業艾美酒店

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

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

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

地址： 鄭州市中州大道1188號（鄭汴路與中州大道交叉西北角）
電話： 0371-55998888

上街建業雅樂軒酒店

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

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

地址： 鄭州上街區中心路101號（上街區政府對面）
電話： 0371-68136666

南陽建業森林半島假日酒店

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

353間客房及套房為了住客能獲得豪華舒適的享受而量身定制，1,000平方米的大宴會廳為本地和國際公司提供宴會服務，無線網路覆蓋包括健身中心、游泳池在內的酒店所有區域。無論是休閒度假、策劃婚禮還是舉行會議，南陽建業森林半島假日酒店都是絕佳選擇。

地址： 南陽市宛城區信臣東路2000號

電話： 0377-60218888

漯河建業福朋喜來登酒店

漯河建業福朋喜來登於2012年11月29日開業。酒店坐落於漯河市郾城區嵩山路西支，毗鄰漯河國際會展中心，距離市中心和漯河火車站10分鐘左右車程，驅車90分鐘即可抵達鄭州新鄭國際機場。

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

地址： 漯河市郾城區嵩山路西支6號

電話： 0395-2566999

開封建業鉑爾曼酒店

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

酒店共有客房186套，是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的五星級度假式酒店。會議中心、宴會中心、全日餐廳、中餐廳、特色酒吧、大堂吧、行政酒廊、健身房、泳池、SPA水療中心、瑜伽室、室內高爾夫等配套設施一應俱全，讓住客「輕鬆入住，優越盡享」。酒店造型採用北宋風格後現代建築設計手法，外飾面採用木色材質，與藍色的湖水相應成趣。

地址： 開封市龍亭區龍亭北路16號

電話： 0371-23589999

鄭州建業天築國際公寓

鄭州建業天築國際公寓於2018年10月1日開業。酒店位於鄭州市東風東路與康寧街交叉口西北角，3公里範圍內聚合CBD中央商務區、新省政府、高鐵鄭州東站三大城市核心，酒店總建築面積34,251.8平方米。

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

地址： 鄭州市康寧街58號9號樓

電話： 0371-65686888

鄢陵建業花滿地溫泉酒店

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

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

地址： 河南省許昌市鄢陵縣陳化店鎮花都大道北側

電話： 0374-7968888

許昌神垕古鎮•建業星舍

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

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

地址： 河南省禹州市神垕鎮建設路東大小學旁

電話： 0374-8616999/0374-8618999

信陽雞公山・建業星舍

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

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

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

地址： 河南省信陽市浉河區雞公山風景區中正廣場旁
電話： 0376-8658888

只有・劇場酒店

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

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

地址： 河南省鄭州市中牟縣文信路與平安大道交叉口東北角

電話： 0371-86568888

喜見客棧

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

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

地址： 河南省鄭州市中牟縣文創路與百花街交叉口建業•華誼兄弟電影
小鎮內

電話： 0371-62168000

平頂山建業凱旋酒店、駐馬店建業凱旋酒店(在建)

平頂山建業凱旋酒店及駐馬店建業凱旋酒店是建業自有品牌的酒店，兩酒店皆為建業至尊酒店公司傾力打造的標準化酒店。平頂山酒店也是建業標準化酒店建設的開山之作。平頂山及駐馬店酒店各規劃有161間客房，酒店配備宴會廳、全日餐廳、會議室、健身房等服務設施，滿足商務客旅的需求。平頂山及駐馬店酒店已分別已於2019年下半年開工建設，預計於2023年下半年開業。

雲岫酒店(在建)

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

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

酒店擁有客房231套，配套岫咖啡、清風中餐廳、岫居日餐廳、Ciao Bella義大利餐廳、天空露台酒店、雲上游泳健身館等健全設施，是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的奢華藝術設計酒店。酒店預計於2024年開業。

林棲酒店(在建)

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

酒店主體為一棟地上5層的超現代低密建築，擁有177間客房，配套全日餐廳、大堂酒吧、戶外酒吧、會議室、健身房、游泳池等。酒店致力於以世界頂級設計和純粹中原禮遇，為住客詮釋足以代表河南的美學觀感和居住體驗。酒店預計於2025年開業。

舞鋼建業星舍酒店(在建)

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

3. 文化旅遊

建業文化旅遊板塊致力於河南省內文化旅遊地產項目的開發與運營，聚焦鄭州、開封、洛陽等歷史悠久的核心城市，在豐富的歷史、文化、自然資源的基礎上，通過主題公園、旅遊街區、實景演出等多種形式，呈現不同風格、不同形式、不同內涵的「建業文化旅遊故事」。截至2021年12月31日，下轄建業·華誼兄弟電影小鎮、建業《只有河南·戲劇幻城》、開封七盛角等項目。

憑藉文旅板塊近年來的良好表現，本公司在中國文化旅遊行業受到強烈關注，行業影響力得到大幅提升。2021年，本公司在2021中國旅遊集團化發展論壇中獲評「2021中國旅遊集團20強」，再登國家旅遊業第一方陣，是河南省唯一一家入圍企業，也是繼2020年後第二次入圍。本公司旗下新開業的《只有河南·戲劇幻城》項目入選「2021文化旅遊融合創新項目」。

同年，本公司子公司河南建業文化旅遊產業發展有限公司在中國娛樂科技暨第十二屆主題公園與景區峰會中獲評「最具潛力的旅遊地產開發商獎」等榮譽、電影小鎮項目在第十屆中國旅遊投資艾蒂亞獎評選中獲評「最佳旅遊產業創新獎」等榮譽。

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

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

2021年鄭州連續遭受多輪新冠疫情及「7•20」特大暴雨災害衝擊，電影小鎮被迫多次閉園。在此不利情況下，項目熱度依然不減，全年接待遊客約160萬人次，實現營業收入約人民幣1.8億元，贏得良好的市場口碑，實現經濟效益與品牌效益雙豐收。

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

歷經四年打造，2021年6月5日中國農曆芒種當日，《只有河南•戲劇幻城》舉辦盛大的開城首演。來自全國各地的2000餘位企業家、文化名人、建業集團合作方夥伴、媒體嘉賓等共同見證了本次首演，引發全國關注。

項目6月6日正式開城運營後市場熱度與口碑迅速發酵，客流穩定上升，客單價趨於穩定。雖然受鄭州多輪新冠疫情及「7•20」特大暴雨災害衝擊被迫多次閉園，2021年全年僅營業140日，但憑藉項目強大的產品號召力，全年完成接待遊客超50萬人次，觀劇人次突破300萬，實現營業收入約人民幣1億元。

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

4. 綠色基地

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

鄢陵建業綠色基地

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

鄢陵建業綠色基地2021年接待參訪人員近80萬人次，接待對象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。

2021年，鄢陵建業綠色基地獲得授權8個實用新型專利，完成「切花紅掌無土栽培技術研究及產業化應用」、「蝴蝶蘭和非洲菊產業化推廣」2項河南省科技成果登記，參與河南省地方標準「日光溫室越冬茬黃瓜生產技術規程DB41T1352-2021」編製。2021年12月，順利完成河南省設施花木產業技術創新戰略聯盟驗收工作，項目已完成公示。

近年來鄢陵建業綠色基地先後榮獲國家4A級旅遊景區、「許昌市十佳景區」、「河南省中小學專項性社會實踐教育基地」、「河南省本科高校大學生校外實踐教育基地」等榮譽稱號。鄢陵建業綠色基地順利通過國家工業和資訊化部《資訊化和工業化融合管理體系要求》(GB/T23001-2017)體系認證，獲得「兩化融合管理體系評定證書」。2021年7月，鄢陵建業綠色基地「紅掌切花—熱帶之夜」榮獲第十屆中國花卉博覽會展品類(切花)金獎。以上所取得的成績和榮譽是政府、社會各界對建業現代農業有效帶動當地產業升級、農民致富、鄉村振興作用的肯定。

鶴壁建業綠色基地

鶴壁建業綠色基地位於鶴壁市城鄉一體化示範區，佔地面積約4,450畝，是一家集現代農業、休閒旅遊、田園社區於一體的田園綜合體。2021年，接待遊客量84萬人次，目前基地已建成六大功能區，即迎賓形象區、民俗文化體驗區、現代設施高效農業生產觀光區、農耕文化體驗區、濱水生態遊覽區和農林種養殖生產示範區，其中包括：佔地6萬平方米的13棟智能連棟溫室，2萬平方米的淇水碧玉湖、五彩花田及婚禮大草坪，150畝東部花海景觀區，4,000畝生態林涵養帶及採摘園等文旅項目均已向社會開放，鶴壁建業大食堂也投入使用，同時與全國花卉「三強企業」陳砦花卉集團強強聯合，引入陳砦花卉專業服務團隊，致力於打造豫北花卉交易中心。

經過六年來的協同創新發展，鶴壁建業綠色基地先後獲得以下榮譽稱號：被中國農業農村部評為「中國農業公園」，被河南省人民政府評為「河南省農民工返鄉創業示範園區」，被河南省農業農村廳評定為「河南省農業產業化省重點龍頭企業」，被河南省文化和旅遊廳評定為「河南省休閒觀光園區」，被鶴壁市科技局評為「鶴壁市農業科技園區」，被河南省林業局評為「河南省林業產業化龍頭企業」，被河南省教育廳評為「河南省中小學社會實踐教育基地」，同時牽頭組建了「河南省休閒農業產業化聯合體」；基地積極助力脫貧攻堅戰，為本地區直接、間接農民提供就業崗位6,000多個，為返鄉農民工、中小學生提供農業科普教育1,500多場，被授予市守信中小企業、突出貢獻「先進單位」。鶴壁建業綠色基地依託鶴壁市設施園藝集約化栽培工程技術研究中心，與河南大學、信陽農林學院等院校搭建產學研合作平台，支撐企業技術不斷更新，其中「建業綠色基地淇河生態涵養帶項目」被列為國家節能減排綜合試點項目。目前，基地已獲得4項實用新型專利證書，「鶴壁建業綠色基地農業綜合體項目」曾連續三年被列為河南省重點建設項目。2021年4月，鶴壁建業綠色基地入選中華人民共和國農業農村部「2021中國美麗鄉村休閒旅遊行(春季)精品景點線路推介」；9月，被評為「河南省鄉村旅遊創客示範基地」。

伊川建業綠色基地

伊川建業綠色基地位於洛陽市伊川縣江左鎮張瑤村北部，佔地面積約6,725畝，總投資約人民幣20億元。項目總體定位是，以保護生態環境可持續發展為基礎，以「農業+文旅+康養」為發展定位，以具有地方特色的「現代農業綜合示範區+生態文化保護+美麗鄉村+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。

2021年，伊川建業綠色基地接待遊客量30餘萬人次。2021年1月，伊川建業綠色基地獲評「洛陽市中小學社會實踐教育基地」；9月，入選河南省發展和改革委員會「河南省重點建設項目名單」。

截止報告期末的建設進度：1)園區總體規劃設計、園區內道路管網等基礎配套設施建設已完成；2)園區大門已竣工，截流大壩已竣工；3)園區核心景觀區及兒童遊樂場已建設完成，園區亮化及氛圍營造工程已安裝完成；4)1.1萬平方米國內領先兩層智慧連棟溫室已竣工，510平方米催花窖洞及設備安裝均已竣工，630平方米植物工廠及參觀窖洞已竣工，1,400平方米臨湖雅集已竣工；5)500平方米窖洞民俗體驗已竣工；及6)一期林相改造已完成，種植銀杏、櫻花、碧桃等觀賞苗木種植共計約5.6萬株，綠化面積約33萬平方米。

截止報告期末的營業項目有：山地智慧溫室、遊客服務中心、雅集濱水餐廳、登山步道、窯洞民宿、員工餐廳、親子草坪、萌宠樂園、戶外燒烤、巧廚市集、星空裡•房車營地、懸空玻璃吊橋、空中自行車、山地越野、兒童遊樂場、帳篷營地、運動拓展區、山饗市集、林下種養、中草藥種植以及配套基礎設施等。

周口建業綠色基地

周口建業綠色基地位於周口市城鄉一體化示範區許灣鄉徐灣村老運河兩岸，規劃佔地面積5,000餘畝，計劃總投資人民幣50億元。項目包含現代生態農業、老運河改造與城市濕地修復、休閒體驗、文化旅遊、養生養老等板塊內容，集高端花卉果蔬生產、精品苗木花卉培育、百年航運渡口文化挖掘、中原特色飲食體驗、老運河沿岸城市濕地濱河景觀帶、民俗婚禮慶典攝影基地等於一體，致力於形成國際領先、國內一流的現代農業全產業鏈的「研發、生產、示範、體驗」為一體的都市田園綜合體。周口建業綠色基地依託周口歷史濃厚的老運河打造，目的是復原老運河明清時期作為漕運要道的商埠繁榮景象，在此可體驗到古周口時期濃厚的歷史文化，喚醒人們心底有關運河的記憶。填補周口旅遊度假休閒的市場空白，滿足市民週末及晚間的休閒娛樂需求。

截止報告期末已建成開放使用：1)辦公住宿區6,000平方米；2)智慧連棟溫室3.6萬平方米；3)核心景觀示範區20萬平方米；4)2萬平方米童樂穀親子樂園；5)60畝體驗農業示範園；6)建業大食堂5,200平方米；7)現代科技農業展覽館5,000平方米；8)綜合服務中心7,500平方米；9)苗木、果樹、草坪等種植完成3,000餘畝；10)5萬平方米天鵝島濕地公園及五彩沙灘建設完成並對外開放；11)2萬平方米濱河公園已建設完成；及12)配套住宅建設用地已獲取並開工建設。

周口建業綠色基地2021年接待遊客超過100萬人次，接待物件包括省市級領導及國內外相關領域專家、學者等，並且同各類體育運動協會、婚慶協會、拓展訓練機構、研學教育機構等建立了長期穩定的合作關係。2021年3月，獲評「周口市中小學專項性社會實踐教育基地」，4月獲評「周口報業小記者研學實踐教育基地」，11月獲評「河南省農業科技示範園」、「周口市科普傳播基地」、「周口市城鄉一體化示範區銜接推進鄉村振興建設項目」、「周口市農業科學院科技創新示範基地」等多項榮譽。

南陽建業綠色基地

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

項目於2021年9月29日開工建設，園區內核心功能空間計劃2022年10月1日迎來首次開園營業，整體建設共分為兩個階段。

一期：啟動期（2021-2022年）：拉框架、營環境、築平台。

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

二期：成熟期（2023-2025年）：優配套、精生活、強服務。

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

5. 輕資產

本公司原下設子公司中原建業負責輕資產代建管理服務。根據本集團的戰略部署，本公司成功分拆中原建業並於2021年5月31日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板獨立上市。中原建業目前主要業務模式為商業代建，定位為全面房地產代建服務供應商，秉承「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，以「讓中原人民都過上好生活」為企業使命。

通過精心雕琢的建築作品和至善至美的貼心服務引領市民體驗新的生活方式。依託建業品牌在目標市場的認可度，以及自身優秀的管理能力、成熟的產品體系和服務體系，全方位的資源佈局和整合能力，進行品牌輸出、管理輸出和資源輸出；致力於整合區域內資源，打造共創、共用、共贏的綜合型房地產代建平台，建立優勢互補、合作共贏、開放成長的企業生態圈，全面提升企業綜合競爭能力和價值創造能力；以推動大中原城鎮化建設，提升大中原區域人居生活環境為己任，助力本集團走出河南，走向大中原，服務大中原。在大中原戰略的指導下，中原建業在穩固省內市場絕對領先地位的同時，持續提升核心競爭力、勇於拓展、積極進取不斷擴大省外業務規模、提高在全國代建市場的佔有率，推動公司由目前國內代建行業的領先企業成長為未來國內代建行業的領軍企業！

2021年3月18日，河南中原建業城市發展有限公司（中原建業的主要子公司）在「2021中國房地產百強企業研究成果發佈會」上榮獲「2021中國房地產代建運營優秀企業」。

由2021年1月1日至5月30日（分拆上市前），中原建業實現新簽約輕資產項目41個，新增合約建築面積459萬平方米，其中6個位於河南省以外的省份，新增合約建築面積為52萬平方米；合約銷售金額達人民幣109.77億元。中原建業負責持續制定、優化規範性管理標準和協定，完善人才培養計劃、合作夥伴選擇和評價機制以及產品服務品質監控機制，搭建資源整合和共享平台。通過對項目實施「全流程精細化」管理，實現與合作夥伴的優勢互補、風險共擔、成果共用。

中原建業在大中原戰略的指導下，堅持鞏固河南市場、深耕大中原市場、走向全國市場，推動本集團輕重並舉的戰略佈局邁向新台階。公司已進入河南、陝西、山西、安徽、河北、新疆、海南等省和自治區。截至2021年5月30日（分拆上市前），中原建業在管項目243個，在管面積2,956萬平方米。其中，省外在管項目19個，在管面積185萬平方米。

中原建業將繼續擴大省外業務規模，並創新全國化市場發展的工作機制，推動輕資產業務穩步發展。同時，堅持產品創新、運營創新和服務創新，不斷完善管理機制，強化人才隊伍，全面提升企業綜合競爭能力和價值創造能力，持續提升輕資產業務的盈利能力，持續為合作夥伴提供更為優質的服務；用更為精益化的管理，為大中原地區的業主持續提供一流的產品和服務。

(III) 土地儲備

報告期內，本集團通過招拍掛和股權合作等方式獲取土地約289.4萬平方米，新增儲備建築面積約809.1萬平方米。截至2021年12月31日，本公司擁有土地儲備建築面積約5,345萬平方米，其中權益建築面積約3,861萬平方米。

1. 招拍掛土地

2021年6月17日，本集團在信陽市自然資源網上交易系統舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣2.88億元成功競得位於信陽市新三路與新二十二街交叉口，編號WG2021-501號宗地土地使用權。WG2021-501號宗地面積30,008平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0。

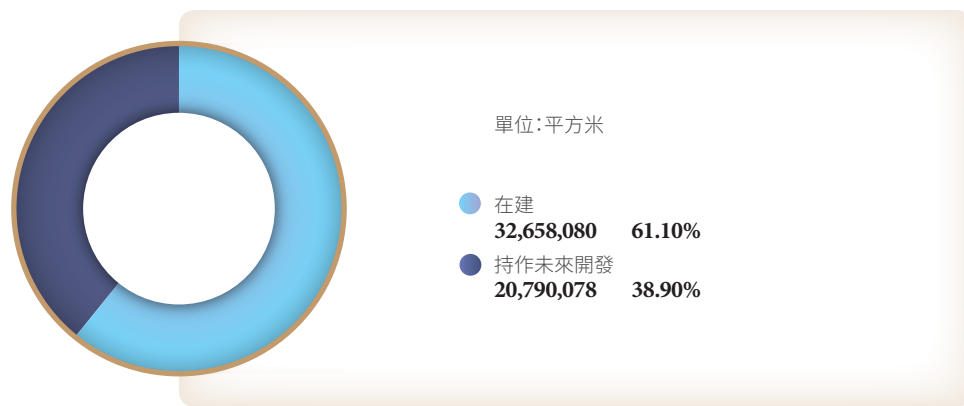
2. 股權合作

截至2021年12月31日，本集團通過股權合作獲取位於安陽、焦作、新鄉、濟源、周口、商丘、鄭州、信陽、漯河、駐馬店、洛陽、南陽等地市土地合計67宗，土地總面積2,864,170平方米。

3. 土地儲備分佈

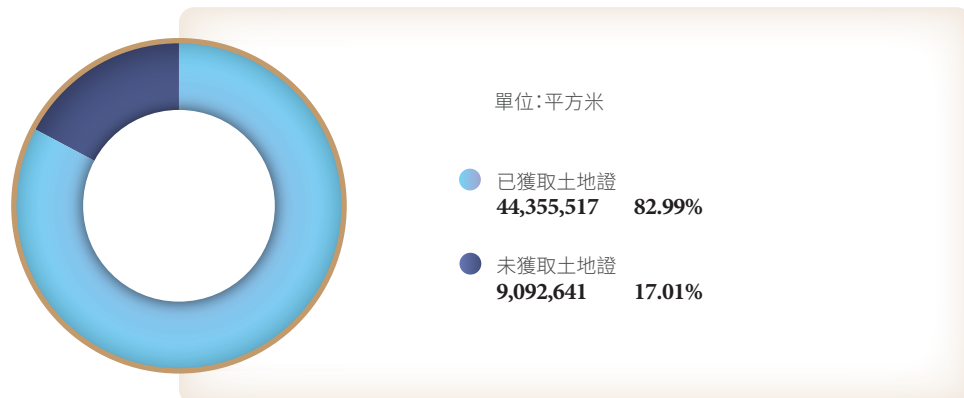
(1) 本公司土地儲備開發狀態分佈

截至2021年12月31日，本公司土地儲備開發狀態分佈如下表：



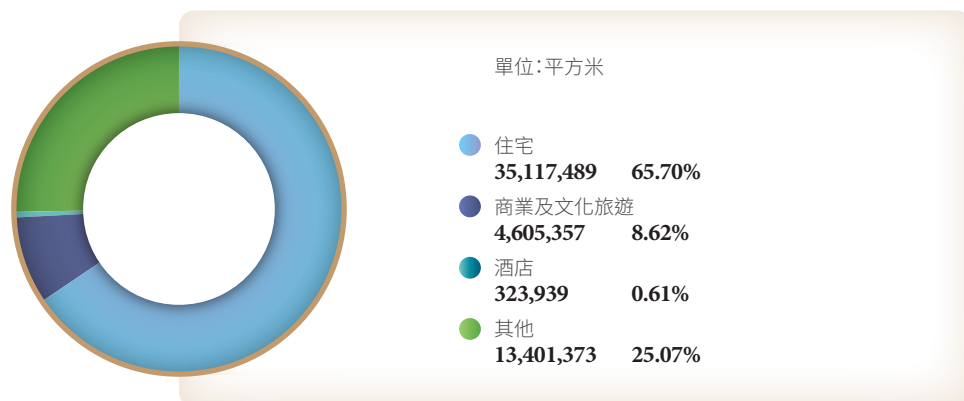
(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈

截至2021年12月31日，本公司土地儲備土地證辦理狀況見下表：



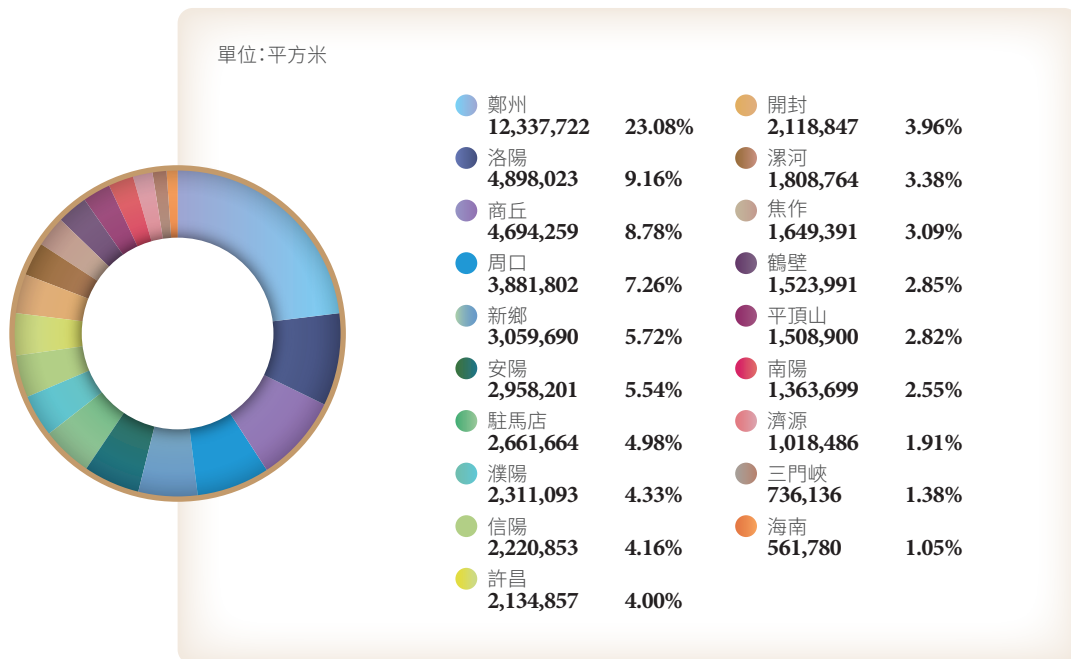
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈

截至2021年12月31日，本公司土地儲備按照物業類型分佈見下表：



(4) 本公司土地儲備按城市分佈

截至2021年12月31日，本公司各城市土地儲備見下表：



(IV) 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，在多年產品系列標準化、系列化的堅實基礎上，逐步將規模產業化實施落地；始終以客戶體驗為產品發展核心，不斷研發具有市場競爭力的新產品，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。同時，針對不同客戶的需求，創新性推出以定制化開發為基礎的君鄰大院產品。

1. 產品研發與系列化、標準化、產業化

報告期內，本公司按照公司戰略部署，在現有產品升級的基礎上，加大新產品的創新與研發力度。持續深入系列化、標準化產品研究，根據市場狀況持續進行產品創新，重點關注市場需求變化和客戶新型生活方式。

本公司結合集團發展特點，通過對城市化進程、市場趨勢、文化趨勢的研究，提出「創造最懂中原人的產品」的產品理念，持續推進「2+3+X」的產品體系研發及實踐落地，並在此基礎上不斷深化完善以產品線及產品適配為中心的建築、景觀、裝飾全專業系列化、標準化建設。同時不斷細化建築設計，通過對市場客戶的需求調研結合行業相關設計規範變化，研發出競爭力更強的戶型產品。

報告期內，本公司持續進行新類型產品專題研發及標準化反覆運算升級，完成「新概念戶型」、「8F未來社區」、「創新建築立面」等創新研發工作，依託六條特色住宅產品線持續推進產品線優化及反覆運算工作，提升產品競爭力及品牌溢價，助力集團戰略轉型與各城市拿地投拓。

本公司持續優化提升「產品標準化及設計管理平台」，以資訊化手段規範設計管理流程，打造產品資料庫，保障產品落地品質；不斷豐富產品設計手段，推廣使用行業內先進的BIM技術，提升設計的準確性；同時，公司秉承「綠色、低碳、節能」的發展理念，將綠色、健康、科技、智慧元素融入產品設計，進一步體現產品對客戶的細緻關懷。

住宅產業化有利於提高住宅工程品質、實現節能減排、改善人居環境，是住宅建設發展的必然趨勢。本集團積極推進住宅產業化工作，在北龍湖君鄰大院梅苑項目中進行裝配式BIM技術應用，助力項目實現裝配式施工落地，保障產品品質。報告期內，完成住宅產業化設計項目6個，裝配式建築面積為46萬平方米，積極穩健的推行住宅產業化工作。

2. 定制化設計

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

本公司堅持「讓中原人民都過上好生活」核心理念，推出以定制化開發為基礎的君鄰大院產品。君鄰大院開發模式的核心理念是一切以客戶的需求為出發點，以戶型設計、建築風格、景觀設計、配套設施、電梯配置、裝飾風格、裝修標準、廚電部品、衛浴部品、物業服務十大定制內容為依託，以打造滿足新時代人民對美好生活需求的居住產品為目的，打破原有房地產開發設計模式，引領居住產品進入定制化、個性化時代。

3. 成品房

成品房完成情況：成品房開發依託本集團的整合實力，秉承打造「新型生活方式服務商」的服務理念，完成北龍湖君鄰大院竹苑、北龍湖君鄰大院梅苑、信陽天築、鄭州河畔洋房等項目成品房的設計或落地配合工作，設計面積共計36.6萬平方米。

成品房創新模式：鄭州北龍湖君鄰大院項目定制化服務模式，顛覆傳統精裝房「工廠式」批量化模式，結合業主個性化需求打造創新、科技、綠色的一對一定制化精裝服務，引領精裝定制風潮。針對開發項目所面向的客群特點、地域特點等進行綜合分析、研發，從效果設計、配置標準到主材選擇均提供多種定制方案。定制精裝是一場關於裝修的變革，為業主帶來更舒適、更時尚、更人性的高品質生活！

環保節能

為促進環保建築業務發展及提倡低碳生活文化，本公司依據中國住房和城鄉建設部頒佈的《綠色建築評價標準》和《河南省綠色建築評價標準》制定了《建業集團綠色建築實施方案》。本公司於2010年提出《建業綠色宣言》，更好地貫徹了國家有關節約能源和保護環境的法規和政策，落實了河南省居住建築節能設計標準的相關要求，提升建築能效，提高建築節能標準，逐步轉用省電的LED燈具、節水噴灌技術、雨水收集系統、空氣源熱泵和地源熱泵等工具及技術，借此全面提升企業住宅項目的環保節能效益。2021年建業地產符合綠色建築標準要求的專案62個，總建築面積約992萬平方米。

減廢減排

本公司日常運營產生的廢料主要包括建築工程廢料、生活廢物及廢水，排放量一直符合國家標準。處置廢料方面，本公司依照地方政府主管部門要求，集中收集建築和生活廢料，再按廢物類別採取相應回收或棄置措施，而生活廢水經沉澱工序後排入市政污水管網，地下廢水則作灌溉用水或排入市政雨水管網。

本公司深明，長遠而言，若要舒緩環境污染問題，便須從源頭減廢著手，防範於未然。就此，本公司積極推進河南省住宅產業化和成品住宅的發展，在多個項目建設住宅產業化和成品房示範工程，將原來的分散式裝修轉變為集約化設計、集中採購、集中施工，並精簡在施工點進行的複雜工序。通過生產工藝的改變，從源頭降低材料損耗率、廢料排放量、廢氣及溫室氣體排放，同時減輕噪音污染，節約社會總成本。與此同時，本公司根據國家規定設立環境影響評估機制，並在施工各階段定期進行環評檢測，同時制定《突發事件應急預案管理辦法》，全力降低工程對周邊環境造成的負面影響。來年，本公司將會繼續擴大減排措施規模，並在有需要時修訂廢物管理政策，從而提高減廢成效。

產品責任

本公司的建築產品在適用性、安全性及耐久性方面均達行業最高水平，全依賴於嚴謹的產品研發、產品安全監督程式。本公司根據國家規定和行業標準制定產品研發體系和產品管理政策，就產品設計、維修、保養、測試及檢驗制定詳細指引，從規劃設計、戶型設計、產品落地、物料核對和設備檢測方面著手，全面監督設計、生產和施工流程。

1. 設計階段

根據控規條件，結合市場情況和公司產品線，進行科學，合理、人性化的方案設計。

2. 報批階段

完善並提交項目資料以滿足政府相關部門對於項目建設的法規、政策等全方位要求。

3. 施工前夕

施工圖交由協力廠商專業機構審閱，確保項目符合國家及行業標準。

4. 物料檢驗

慎選建築物料供應商，嚴格查驗相關認證檔，並交由專業協力廠商複驗。

5. 施工期間

委託外聘顧問機構密切監測項目施工流程及進度。

6. 項目驗收

項目竣工前，安排相關政府部門進行核對和備案。

為滿足客戶期望及需要，本公司會聯絡相關客戶進行意見調查，確保產品問題得以徹底解決。同時，公司也會收集相關案例進行案例學習、總結，規避典型問題的再次發生，不斷提升產品與服務品質。

(V) 客戶服務及客戶關係

2021年，胡葆森董事長提出「大中原戰略」，將企業戰略根據地的半徑從300公里延長至500公里，走出河南，走向大中原，服務大中原。即擴大業務覆蓋區域，在以鄭州為中心、半徑500公里的大中原區域，充分發揮多業態協同發展優勢，為中原人民打造幸福人居，讓中原人民都過上好生活。

報告期內，面對複雜的行業形勢及外部環境，公司堅持以「客戶為中心」，以客戶滿意為目標，持續推動「客不容緩」常態化，築牢風險防控體系，同時創新工作思路，從提升交付服務、提升居住滿意度、減少客戶投訴等方面驅動產品、服務反覆運算優化。面對「7·20」暴雨快速回應，公司第一時間建立防汛應急機制，制定防汛預案，全力做好在建工地、已交付社區、售樓部等的防汛安全管理；面對暴雨、疫情、揚塵管控等重重困難，公司全員上下一心、攻堅克難、日夜搶工，全力保障交付，部分項目實現提前交付及「交房即發證」，獲得業主讚譽；通過打造標準化交付流程「有一種幸福叫住建業」，發佈統一交付VI，強化品牌輸出，提升品牌形象，營造歸家儀式感；升級工地開放服務，以視頻、直播的形式打造標準透明、材料透明、過程透明，讓業主足不出戶看見家，提升業主對建業的產品信心；進一步加強風控精細化管理，持續完善缺陷回饋機制，發佈《銷售階段風控案例集》及《天築系列產品缺陷案例》，通過全流程風險管理，實現投訴「軟著陸」。公司創新服務方式，針對交付兩年質保期內社區主動出擊開展「煥採行動」，持續開展三年以上老社區「琢玉行動」，全面改善社區環境與人居品質；組織只有河南／電影小鎮幸福遊、「我家住在黃河邊」雜技文化節、汛情／疫情專項防控等客戶關懷活動，打造多元生活體驗，傳遞建業式幸福溫度，有力地推動集團客戶滿意度持續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

2021年中央各項會議給2022年的中國經濟工作定下基調，中央仍將堅持穩中求進工作總基調，完整、準確、全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，全面深化改革開放，堅持創新驅動發展，推動高品質發展，堅持以供給側結構性改革為主線，統籌疫情防控和經濟社會發展，統籌發展和安全，繼續做好「六穩」、「六保」工作，持續改善民生，著力穩定宏觀經濟大盤，保持經濟運行在合理區間，保持社會大局穩定，迎接黨的二十大勝利召開。

展望2022年，全省經濟發展機遇與挑戰並存。河南省將堅持以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，全面貫徹黨的十九大和十九屆歷次全會及中央經濟工作會議精神，落實省第十一次黨代會和省委十一屆二次全會暨省委經濟工作會議部署，堅持穩字當頭、穩中求進，著力穩住經濟大盤，錨定「兩個確保」，圍繞實施「十大戰略」抓好重點任務落實，保持經濟平穩恢復、向好發展，推動全省經濟發展行穩致遠，以優異成績迎接黨的二十大勝利召開。

2. 房地產市場展望

2022年，房地產政策正在向「穩預期」、「穩增長」要求靠攏，定調更好滿足購房者的合理住房需求，保持房地產市場平穩健康運行。房地產調控有望迎來實質性鬆動，包括限購限售限貸等政策可能的調整。展望全年，信貸環境改善預期較為明顯，樓市「雙向」調節模式或貫穿全年，平穩有序將成為房地產市場發展的主基調，預計商品房銷售量縮價穩，房地產開發投資或將穩中有升，增速逐漸收窄。

2022年，在堅持「房住不炒」定位下，河南省將編製實施「一城一策」，加強金融、土地、市場監管等政策協同，穩地價、穩房價、穩預期；支持合理住房消費，保障剛性住房需求，滿足合理的改善性住房需求；加強和規範商品房預售資金監管，建立長效機制；化解風險隱患，堅持「保民生、保交樓、保穩定」，實行「一樓一策一專班」。預計房企戰略佈局回歸大鄭州，重點地市擇優擇機進入，並通過品牌管理輸出保持規模和尋求新利潤點。

1. 開工計劃

2022年，本公司計劃共有94個項目動工建設，建築面積約8,000,176平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積
鄭州	鄭州藍海鄭風10號院	住宅	61,538
鄭州	鄭州新築二期	住宅	78,715
鄭州	鄭州君鄰大院松苑	住宅	198,501
鄭州	鄭州中澳中心一期	住宅	56,000
鄭州	足球小鎮住宅一期	住宅	56,652
鄭州	白沙項目一期	住宅	43,745
鄭州	鄭州J18一期	商業	203,684
鄭州	泰宏國際城一期	住宅	39,500
開封	通許建業城一期	住宅	40,735
開封	開封總部港一期	住宅	70,543
開封	開封泰和府二期	住宅	37,202
開封	蘭考健康路一期	住宅	109,472
開封	開封1-4地塊一期	住宅	37,202
洛陽	洛陽鸞州府一期	住宅	13,488
洛陽	洛陽大城小院	住宅	54,229
洛陽	洛陽定鼎府八期	住宅	55,100
洛陽	洛陽中州府二期	住宅	27,029
洛陽	洛陽中弘城一期	住宅	62,815
洛陽	洛陽洛神廣場一期	住宅	246,058
洛陽	洛陽貳號城邦四期	住宅	100,160
洛陽	洛陽項目	住宅	272,381
平頂山	平頂山十八城五期	住宅	17,856
平頂山	汝州桂園三期	住宅	49,281

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	129,302
安陽	安陽世和府北園·東麓一期	住宅	2,316
安陽	安陽光明府一期	住宅	162,084
安陽	安陽項目一期	住宅	68,799
鶴壁	鶴壁花溪小鎮二期	住宅	170,313
鶴壁	鶴壁柒號院一期	住宅	118,534
新鄉	新鄉新飛建業府一期	住宅	172,143
新鄉	輝縣共城東望三期	住宅	122,835
新鄉	新鄉化工路東地塊一期	住宅	40,720
新鄉	長垣南蒲地塊一期	住宅	77,174
新鄉	新鄉項目	住宅	186,335
焦作	焦作建業府二期	住宅	156,671
焦作	焦作書香院子一期	住宅	64,330
焦作	沁陽中原路地塊一期	住宅	97,110
濮陽	濮陽龍城三期	住宅	70,068
濮陽	濮陽天築三期	住宅	173,711
濮陽	濮陽啤酒廠地塊一期	住宅	85,000
濮陽	濮陽七村整合地塊一期	住宅	164,954
許昌	許昌臻悅匯二期	住宅	10,743
許昌	襄城百城天地二期	住宅	17,755
許昌	長葛桂園新苑	住宅	131,729
許昌	長葛森林半島	住宅	116,165
許昌	鄆陵生態新城三期	住宅	119,913
許昌	鄆陵君鄰大院	住宅	166,601
許昌	許昌項目一期	住宅	86,616

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積
漯河	漯河花園里一期	住宅	60,037
漯河	漯河龍湖書香府一期	住宅	176,806
漯河	漯河理想城一期	住宅	31,515
漯河	漯河新築一期	住宅	100,690
漯河	漯河花園里二期	住宅	21,956
三門峽	三門峽尊府三期	住宅	138,760
三門峽	義馬世和府一期	住宅	18,770
商丘	商丘悅瓏府一期	住宅	73,632
商丘	民權瓏府二期	住宅	82,424
商丘	商丘未來城一期	住宅	35,741
商丘	夏邑建業城二期	住宅	100,953
商丘	虞城山水湖城	住宅	243,480
商丘	商丘江山府一期	住宅	82,271
商丘	虞城嵩山府一期	住宅	125,130
商丘	商丘上和院一期	住宅	88,953
商丘	商丘項目	住宅	219,536
商丘	市區地塊一期	住宅	168,722
商丘	縣城地塊一期	住宅	47,830
周口	周口運河古鎮一期	住宅	21,661
周口	周口運河院子二期	住宅	25,598
周口	周口世和府	住宅	93,814
周口	周口關帝廟商業一期	住宅	18,108
周口	周口山水湖城一期	住宅	108,801
周口	周口建業城四期	住宅	58,444
周口	淮陽濱河院子二期	住宅	81,674
周口	扶溝建業府一期	住宅	40,115
周口	太康建業府一期	住宅	96,089
周口	周口地塊1一期	住宅	100,221
周口	周口地塊2一期	住宅	93,315

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積
駐馬店	駐馬店世和府二期	住宅	1,320
駐馬店	西平春天里一期	住宅	9,042
駐馬店	駐馬店濱河瓏府一期	住宅	18,134
駐馬店	駐馬店天中府	住宅	107,903
駐馬店	上蔡建業府一期	住宅	26,611
駐馬店	駐馬店薄山府一期	住宅	78,986
駐馬店	遂平建業府一期	住宅	112,042
駐馬店	平輿江山府一期	住宅	47,973
南陽	南陽十里湖山三期	住宅	9,477
信陽	信陽潢川定城府一期	住宅	18,381
信陽	信陽固始建業府一期	住宅	13,692
信陽	信陽淮濱淮河院子一期	住宅	6,072
信陽	信陽建業天築一期	住宅	6,672
濟源	濟源花園里西樾	住宅	91,260
濟源	濟源天璽北地塊一期	住宅	119,702
濟源	濟源高新區地塊一期	住宅	92,332
海南	澄邁中和家園二期	住宅	41,724
合計			8,000,176

2. 交付計劃

2022年，本公司計劃共有92個項目交付，建築面積約9,776,158平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積
鄭州	鄭州雲境一期	住宅	134,829
鄭州	鄭州新築一期	住宅	112,084
鄭州	鄭州橙園二期	住宅	164,531
鄭州	鄭州君鄰大院竹苑	住宅	132,015
鄭州	鞏義春天里四期	住宅	85,691
鄭州	登封嵩嶽府二期	住宅	135,661
鄭州	鄭州盛悅府一期	住宅	220,978
鄭州	泰宏國際城一期	住宅	213,500
開封	蘭考紅天地二期	住宅	7,754
開封	蘭考百城天地一期	住宅	99,958
開封	通許壹號城邦一期	住宅	78,737
開封	通許建業城一期	住宅	58,069
開封	開封天璽一期	住宅	72,568
洛陽	伊川龍府一期	住宅	105,513
洛陽	洛陽鸞州府一期	住宅	66,816
洛陽	洛陽大城小院	住宅	145,968
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	275,161
洛陽	洛陽龍城東望二期	住宅	108,361
洛陽	洛陽濱河瓏府一期	住宅	116,654
平頂山	平頂山春天里	住宅	241,441
平頂山	平頂山光明府一期	住宅	60,659
平頂山	舞鋼森林半島五期	住宅	73,575
平頂山	平頂山十八城四期	住宅	60,352
平頂山	舞鋼百城天地一期	住宅	3,781
安陽	安陽壹號城邦一期	住宅	73,754
安陽	安陽通和府一期	住宅	159,217

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積
安陽	安陽建業城三期	住宅	141,978
安陽	湯陰公園里一期	住宅	120,900
安陽	安陽桂園三期	住宅	67,246
鶴壁	鶴壁臻悅匯一期	住宅	105,311
鶴壁	鶴壁世和府一期	住宅	177,310
鶴壁	淇縣建業城一期	住宅	76,345
鶴壁	鶴壁通和府一期	住宅	99,319
新鄉	新鄉世和府一期	住宅	280,845
新鄉	新鄉花園里一期	住宅	105,453
新鄉	長垣森林半島上院一期	住宅	53,509
新鄉	衛輝春天里一期	住宅	205,062
新鄉	封丘公園里一期	住宅	93,069
焦作	博愛春天里	住宅	100,125
焦作	焦作世和府二期	住宅	88,975
焦作	武陟星天地	住宅	57,565
焦作	焦作春天里二期	住宅	46,648
濮陽	濮陽世和府三期	住宅	82,123
濮陽	濮陽臻悅匯一期	住宅	85,082
濮陽	濮陽建業新城四期	住宅	107,187
濮陽	濮陽建業龍城一期	住宅	102,468
濮陽	濮陽璞園一期	住宅	66,583
許昌	許昌臻悅匯一期	住宅	113,939
許昌	禹州春天里一期	住宅	98,855
許昌	禹州大城小院一期	住宅	85,885
許昌	襄城百城天地一期	住宅	27,011
許昌	長葛桂園新苑一期	住宅	45,457
許昌	長葛森林半島二期	住宅	22,293
許昌	鄆陵生態新城三期	住宅	23,441
漯河	漯河西城森林半島三期	住宅	107,813

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積
漯河	漯河桂園西區一期	住宅	106,475
漯河	臨潁森林半島一期	住宅	68,126
三門峽	三門峽新區森林半島三期	住宅	52,048
三門峽	三門峽尊府二期	住宅	58,681
商丘	商丘悅瓏府一期	住宅	133,092
商丘	商丘十八城六期	住宅	180,645
商丘	睢縣上和院一期	住宅	87,390
商丘	商丘橙園一期	住宅	88,847
商丘	民權幸福里一期	住宅	105,621
商丘	商丘未來城一期	住宅	96,235
商丘	夏邑建業城一期	住宅	215,804
商丘	虞城山水湖城一期	住宅	171,306
周口	周口世和府二期	住宅	161,034
周口	淮陽百城天地一期	住宅	24,927
周口	扶溝建業新城一期	住宅	62,223
周口	太康生態新城一期	住宅	75,658
周口	太康幸福里一期	住宅	105,938
周口	鹿邑建業城九十期	住宅	106,074
駐馬店	新蔡百城天地二期	住宅	24,965
駐馬店	新蔡桂園一期	住宅	67,686
駐馬店	正陽建業城二期	住宅	106,663
駐馬店	駐馬店春天里二期	住宅	213,567
駐馬店	駐馬店世和府一期	住宅	186,172
駐馬店	遂平建業城一期	住宅	107,825
駐馬店	西平春天里一期	住宅	96,055
駐馬店	平輿公園里一期	住宅	98,206
駐馬店	駐馬店濱河瓏府一期	住宅	113,998

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積
南陽	南陽龍悅城一期	住宅	399,026
南陽	南陽公園里	住宅	47,082
南陽	西峽公園里一期	住宅	55,531
南陽	南陽新築一期	住宅	84,241
南陽	方城御龍灣一期	住宅	53,453
信陽	信陽建業城二期	住宅	67,159
信陽	淮濱桂園一期	住宅	93,710
濟源	濟源建業城(東)一期	住宅	152,036
濟源	濟源春天里一期	住宅	94,132
海南	澄邁中和家園一期	住宅	19,103
合計			9,776,158

風險管理及內部監控

本公司明確劃分董事會、審核委員會、管理層和內部審計機構各自的權責，確保風險管理和內部控制體系的建立、實施、評估和有效評價。董事會有責任評價及釐定就達成本公司策略性目標所願意承受的風險性質及程度，確保本公司設立並持續維持合適、有效的風險管理及內部控制制度，監督管理層對風險管理及內部控制體系的建設、實施及評估。本公司的風險管理及內部控制制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本公司建立了風險管理及內部控制的三線體系，即業務管控、人力資源管理、財務管理等職能構成「第一線」、內控及監管的職能中心構成「第二線」、內部審計監察部門構成獨立的「第三線」。為更好地做好風險管理和內部控制工作，各業務管理部門負責日常管理，並定期按照合規評價範本進行合規自評；由內控部門組織定期進行交叉互檢、抽檢，切實實施內控活動並出具內控報告，不斷完善內控指引，對發現的管理缺陷及漏洞及時組織制定改善方案；本公司內部審計監察部門也定期對內部控制機制的運行情況、實施效果進行檢查、評估及跟進，以確保有關改善措施得以及時、順利執行，並向審核委員會匯報跟進落實結果。

作為風險管理系統的一環，管理層會持續查找、審閱及監控主要風險、制定風險應對措施並執行。管理層已設立風險識別及管理程式。風險評估報告會定期呈報審核委員會及董事會，以供發現風險評估的變動、影響固有風險的數量、品質因素及其他風險緩和措施的有效性。本公司已制訂內部政策，為本公司董事、高級職員、高級管理層及相關僱員提供處理機密資料、監控資料披露及回應查詢的一般指引。本公司已實施控制程序，以防止未經授權訪問及使用內部資料。本公司的風險管理系統由審核委員會及董事會持續監控及改良。董事會已接獲首席執行官及本公司管理層就本公司風險管理系統的有效性所做的保證。

董事會與審核委員會、本公司管理層、內部審計及外聘獨立核數師按照程式履行審閱半年度及年度業績的職能，且至少每年對本公司的風險管理及內部控制制度以及程式以及解決重大內部控制缺陷的系統的有效性進行檢討和評價，董事會及審核委員會按內部審計及外聘核數師的意見行動，並已審核本公司在會計、內部審計及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，對上述的充足性感到滿意。董事會認為，現有的風險管理及內部控制制度截至2021年12月31日止年度內充分有效。

報告期後事件

除財務報表附註18所披露者外，概無於2021年12月31日後發生的重大事件會對本公司於本報告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

末期股息

董事會決議建議派發截至2021年12月31日止年度末期股息為每股2.70港仙（等值人民幣2.21分）（截至2020年12月31日止年度：26.80港仙）。股東將可選擇以全部新股份或部份新股份及部分現金或全部現金的方式收取末期股息（「以股代息計劃」）。新股份於發行時將於所有方面與配發及發行新股份當日已發行現有股份享有同等地位，惟彼等無權享有建議末期股息。

以股代息計劃須待有關派付末期股息的決議案在本公司應屆股東週年大會上通過以及聯交所批准以股代息計劃項下將予發行的新股份上市及買賣後，方告作實。載有以股代息計劃所有詳情的通函連同相關選擇表格將於2022年6月20日或前後寄發予合資格股東。預計末期股息單及新股份的股票將於2022年7月15日或前後寄發予合資格股東，郵寄風險概由彼等承擔。

截至2021年6月30日止六個月，已宣派中期股息每股14.75港仙（截至2020年6月30日止六個月：11.00港仙）。

股東週年大會

本公司將於2022年5月31日(星期二)舉行2022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2022年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2022年5月26日(星期四)至2022年5月31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2022年5月25日(星期三)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，本公司將於2022年6月8日(星期三)至2022年6月9日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，當日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2022年6月7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2021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E.1.2條除外。

守則條文第E.1.2—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2021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2021年股東週年大會。

在彼缺席時，胡葆森先生之替任董事楊樟樑先生已出席2021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2021年12月31日止年度內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料的變動載列如下：林明彥先生獲委任為新加坡勝科工業集團（新加坡股份代號：U96）的董事，其股份於新加坡證券交易所有限公司主板上市，自2021年1月18日起生效。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於2021年1月14日，本公司發行於2025年到期的2.6億美元的綠色優先票據，利率為7.5%。

於2021年2月10日，本公司贖回其所有於2020年2月12日發行並於2021年到期的3億美元、利率為6.875%的未償還優先票據。

於2021年3月5日，本公司贖回其所有於2018年3月5日發行及2019年4月30日增發並於2021年到期的合共4億美元、利率為6.5%的未償還優先票據。

於2021年4月30日，本公司發行於2022年到期的1億美元的優先票據，利率為6.875%。

於2021年6月30日，本公司發行於2022年到期的1億美元的優先票據，利率為6.875%。

於2021年9月9日，本公司部分贖回其於2019年11月7日發行並於2023年到期的合共2,700,000美元、利率為7.9%的未償還優先票據，佔該票據初始本金總額約1.35%。

於2021年9月10日、16日及20日，本公司部分贖回其於2020年11月24日發行並於2024年到期的合共2,451,000美元、利率為7.75%的未償還優先票據，佔該票據初始本金總額約0.82%。

於2021年9月10日、16日、17日、20日、21日、24日、27日、28日及29日，本公司部分贖回其於2020年8月13日發行並於2024年到期的合共8,770,000美元、利率為7.25%的未償還優先票據，佔該票據初始本金總額約2.92%。

於2021年10月6日、7日、8日、11日、13日、20日、21日、22日及25日，本公司部分贖回其於2016年11月8日發行及2019年10月8日增發並於2021年到期的合共36,780,000美元、利率為6.75%的未償還優先票據，佔該票據初始本金總額約9.20%；後於2021年11月8日，本公司贖回其所有餘下的363,200,000美元未償還優先票據。

所有上述已發行票據均在新加坡證券交易所上市及交易。所有上述已贖回之優先票據已於2021年12月31日（或之前）完成註銷。

於2021年11月，本公司於市場回購合共3,000,000股股份，總代價為3,077,500港元。每股股份的已付最高及最低價格分別為1.04港元及0.98港元。所有已回購股份已於2021年12月31日註銷。

實施股份回購的原因為董事會認為股份的交易價格未能反映其內在價值，且此屬本公司回購股份的良機，從而提高股份的價值並改善向股東的回報。

除上文所披露者外，截至2021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，並連同管理層討論審核、風險管理及內部監控系統及財務報告事宜，及審閱截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所已就本集團截至2021年12月31日止年度業績初步公告中載列的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表以及其相關附註的財務數據與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數額進行了核對，兩者數字相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

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.jianye.com.cn)。本公司截至2021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，2022年3月28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0.8176元兌1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王俊先生；非執行董事林明彥先生、李樺女士及陳瑛女士；及獨立非執行董事張石麟先生、辛羅林先生及孫煜揚博士。

* 僅供識別