

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2024年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2024年12月31日止年度，收益約為人民幣160.69億元，較2023年下跌約16.6%。
- 年度毛利率為8.8%，較2023年減少1.4個百分點。
- 年度虧損約為人民幣34.57億元（2023年：約人民幣31.03億元）。
- 年度本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣33.08億元（2023年：約人民幣32.64億元）。
- 年度每股基本虧損為人民幣112.12分（2023年：為人民幣110.65分）。
- 董事會不建議派發本年度末期股息（2023年：無）。

年度業績

董事會謹此宣佈，本集團截至2024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：

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	2	16,068,790	19,261,092
銷售成本		(14,650,408)	(17,301,689)
毛利		1,418,382	1,959,403
其他收益	3	77,417	190,203
其他虧損淨額	3	(884,686)	(353,363)
存貨撇減		(1,066,923)	(1,613,417)
銷售及市場推廣開支		(401,745)	(665,193)
一般及行政開支		(711,215)	(889,497)
貿易、其他應收款項及合約資產減值虧損		(215,321)	(202,222)
		(1,784,091)	(1,574,086)
融資成本	4(a)	(840,572)	(971,432)
應佔聯營公司溢利減虧損		(17,600)	40,209
應佔合營企業溢利減虧損		(177,833)	147,012
除投資物業公平值變動及所得稅前虧損		(2,820,096)	(2,358,297)
投資物業估值(虧損)／收益淨額		(45,500)	223,196
除稅前虧損	4	(2,865,596)	(2,135,101)
所得稅	5	(591,149)	(967,715)
年度虧損		(3,456,745)	(3,102,816)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應佔：			
本公司權益持有人		(3,307,681)	(3,264,341)
非控股權益		<u>(149,064)</u>	<u>161,525</u>
年度虧損		<u>(3,456,745)</u>	<u>(3,102,816)</u>
每股虧損	6		
—基本（人民幣分）		(112.12)	(110.65)
—攤薄（人民幣分）		<u>(112.12)</u>	<u>(110.65)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年度虧損	<u>(3,456,745)</u>	<u>(3,102,816)</u>
年內其他全面(開支)／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)	(2,232)	(8,097)
折算財務報表至呈列貨幣匯兌差額	(321,125)	123,609
其後可能重新分類至損益的項目：		
產生自部分海外業務投資淨額的貨幣項目		
匯兌差額	<u>—</u>	<u>80,132</u>
年內其他全面(開支)／收益	<u>(323,357)</u>	<u>195,644</u>
年內全面開支總額	<u><u>(3,780,102)</u></u>	<u><u>(2,907,172)</u></u>
應佔：		
本公司權益持有人	(3,631,038)	(3,068,697)
非控股權益	<u>(149,064)</u>	<u>161,525</u>
年內全面開支總額	<u><u>(3,780,102)</u></u>	<u><u>(2,907,172)</u></u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,258,117	8,787,050
投資物業		4,070,700	4,301,530
商譽及其他無形資產		257,429	877,107
生物資產		69,705	108,945
聯營公司權益		954,862	953,616
合營企業權益		3,194,039	3,868,020
其他金融資產		616,932	617,254
遞延稅項資產		145,100	95,357
		<u>17,566,884</u>	<u>19,608,879</u>
流動資產			
交易性證券		3,096	2,424
生物資產		4,158	26,610
存貨及其他合約成本		67,192,073	75,552,395
合約資產		41,608	47,847
貿易及其他應收款項	7	5,854,436	6,749,071
按金及預付款項		10,015,598	10,178,789
可收回稅項		2,731,191	2,976,171
受限制銀行存款		1,122,692	1,756,104
現金及現金等價物		365,387	388,174
		<u>87,330,239</u>	<u>97,677,585</u>
流動負債			
銀行借款		(5,654,871)	(4,680,946)
其他借款		(1,364,170)	(1,532,560)
貿易及其他應付款項	8	(53,599,735)	(52,173,609)
合約負債		(29,490,451)	(39,396,196)
優先票據		(14,186,010)	(13,865,495)
租賃負債		(20,855)	(20,207)
應付稅項		(2,000,575)	(1,589,059)
		<u>(106,316,667)</u>	<u>(113,258,072)</u>
流動負債淨值		<u>(18,986,428)</u>	<u>(15,580,487)</u>
總資產減流動負債		<u>(1,419,544)</u>	<u>4,028,392</u>

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動負債		
銀行借款	(2,665,081)	(3,431,541)
其他借款	(168,390)	-
租賃負債	(159,260)	(212,427)
遞延稅項負債	(974,326)	(1,057,100)
	<u>(3,967,057)</u>	<u>(4,701,068)</u>
負債淨值	<u>(5,386,601)</u>	<u>(672,676)</u>
資本與儲備		
股本	266,528	266,528
股份溢價及儲備	(6,417,749)	(2,411,198)
本公司權益持有人應佔虧絀總額	(6,151,221)	(2,144,670)
非控股權益	<u>764,620</u>	<u>1,471,994</u>
總虧絀	<u>(5,386,601)</u>	<u>(672,676)</u>

綜合財務報表附註

(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尖沙咀廣東道25號海港城港威大廈2座16樓1602-1605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 重大會計政策資料

(a) 合規聲明

該等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。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。本集團採納的重大會計政策資料於下文披露。

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(僅限於該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2024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」)。

與持續經營相關的多種不確定性

於截至2024年12月31日止年度，本集團產生淨虧損人民幣34.57億元以及經營現金淨流出。於2024年12月31日，本集團流動負債淨值及負債淨值分別為人民幣189.86億元及人民幣53.87億元，銀行及其他貸款及優先票據總額為人民幣240.39億元，其中銀行及其他貸款人民幣70.19億元及離岸優先票據人民幣141.86億元將於未來十二個月到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣3.65億元。

於截至2024年12月31日止年度，中華人民共和國（「中國」）房地產行業繼續波動。主要包括2021年中國收緊房地產行業政策，加上中國消費情緒不斷惡化，導致整個房地產行業遭受短期流動資金壓力。因此，2024年中國房地產發展商的預售普遍下滑，本集團2024年的已訂約銷售亦大幅下跌。儘管中國各地方政府最近宣佈了一系列政策扶持房地產行業，河南省房地產市場復甦尚需時日。有鑑及此，本公司預計在河南省當地市場不會強勁及快速復甦的情況下，短期內本集團在河南省的房地產業務仍然承壓。

於2023年6月23日，本公司宣佈將暫停向所有離岸債權人付款（「違約」），以確保公平對待所有離岸債權人。有關暫停付款可能導致本集團債權人要求加速償還其債務及／或根據相關融資安排各自的條款採取行動。於2024年12月31日，本集團現有離岸優先票據總額為人民幣141.86億元，一旦相關優先票據持有人根據交叉違約條款提出要求，優先票據將立即到期贖回。倘任何優先票據持有人要求立即贖回任何優先票據，而本集團無法滿足該要求，優先票據持有人有權接管優先票據的抵押資產。

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

鑑於該等情況，本公司董事於評估本集團是否有足夠財務資源持續經營及支付到期債項時，已審慎考慮本集團未來流動性及表現以及其可供動用資金來源。董事正實施一項離岸債務重組計劃（「債務重組計劃」），其中包括以下計劃及措施，以使本集團有足夠財務資源履行到期財務承諾：

- (i) 於2023年7月20日，本集團宣佈尋求離岸債務情況的整體解決方案（「整體解決方案」），以確保業務可持續性。本集團已委任法國巴黎證券（亞洲）有限公司及海通國際證券有限公司為財務顧問，以及年利達律師事務所為法律顧問。本集團正積極尋求與離岸債權人溝通，以提供整體解決方案，解決目前流動資金問題；
- (ii) 本集團會繼續與現有放款人，包括銀行及其他金融機構、本公司重大股東及國有房地產基金就重續本集團若干借款進行磋商，並尋求額外融資以履行其現有財務責任及未來經營開支；
- (iii) 本集團會繼續採取措施，加快預售及銷售其開發中物業及已竣工待售物業，並加快收回銷售款項及其他應收款項；
- (iv) 本集團會密切監控其房地產開發項目的建設過程，以確保完成建設及相關付款並按預售安排出售的相關物業按時完工並交付予客戶，從而使本集團能夠按計劃解除受限制的預售所得款項，同時保持更嚴格的成本控制措施；
- (v) 在獲得必要資金之前，本集團不會承擔重大資本支出和土地收購；

- (vi) 本集團將繼續控制行政成本，控制不必要資本支出，以保持流動性。本集團亦將繼續積極評估其他措施，以進一步減少隨意開支；及
- (vii) 本集團積極尋求解決本集團未決訴訟的途徑。本集團已為訴訟及索賠撥備相關款項，並將就尚未有明確結果的索賠及訴訟的收費及付款條款尋求友好的解決方案。

本公司董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測（涵蓋自2024年12月31日起不少於12個月期間），認為本集團能否實現上述計劃及措施存在多種重大不確定性。具體而言，本集團是否能夠持續經營將取決於以下因素：

- (i) 本集團有關離岸優先票據的債務管理措施順利推進並完成，惟須受非本集團所能控制的多項外在因素影響，包括但不限於票據持有人接納將予提呈之修訂、過程中市場可能出現重大不利變動，以及符合法律或監管規定；
- (ii) 成功改善其流動性狀況，產生足夠的現金流來履行其義務，自中國房地產行業的波動中復甦，加快物業銷售，並收回尚未償還銷售款項及其他應收款項，同時保持更嚴格的成本控制措施，控制可支配資本開支，以於合理的時間範圍內解決本集團的債務責任；

- (iii) 成功與現有放款人就重續或延長本集團若干借款進行磋商及與本集團現有融資提供者維持關係，以使彼等繼續向本集團提供融資，惟須受當前及持續監管環境影響，以及有關政策及措施對本集團及有關放款人可能造成的影響；
- (iv) 成功獲得額外的新資金來源；
- (v) 成功實施本集團業務策略計劃及成本控制措施，以改善本集團營運資金及現金流狀況；及
- (vi) 就尚未有明確結果的索賠及訴訟的收費及付款條件達成友好解決方案。

本公司董事認為，假設上述所有假設、計劃及措施均能成功實施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並於自2024年12月31日起至少12個月內履行其到期義務。因此，董事認為，以持續經營為基礎編製綜合財務報表屬恰當。

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

(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綜合財務報表。本年度採用該等香港財務報告準則修訂本對本集團本期間及過往期間的財務業績及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

- 香港財務報告準則第16號(修訂本)，售後租回中的租賃負債
- 香港會計準則第1號(修訂本)，將負債分類為流動負債或非流動負債，及香港詮釋第5號(2020年)財務報表的呈列—借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類的相關修訂
- 香港會計準則第1號(修訂本)，附帶契諾的非流動負債
- 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)，供應商融資安排

本集團並未採用任何於本期會計期間尚未生效的香港財務報告準則之修訂。該等發展均未對本集團本期間或過往期間的業績及財務狀況的編製方式或綜合財務報表中的呈列方式產生重大影響。

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：

	2024年 人民幣千元	2023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	15,073,703	18,271,775
—來自酒店的經營收益	321,171	357,449
—來自項目管理服務收益	16,826	14,706
—其他	582,569	469,746
	<u>15,994,269</u>	<u>19,113,676</u>
其他來源收益		
投資物業的租金收入	62,881	126,387
待售物業的租金收入	11,640	21,029
	<u>74,521</u>	<u>147,416</u>
	<u>16,068,790</u>	<u>19,261,092</u>

按收益確認時間分類之客戶合約收益如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
時間點		
—銷售物業	14,013,339	16,724,045
—來自酒店經營的收益	321,171	357,449
—其他	582,569	469,746
	<u>14,917,079</u>	<u>17,551,240</u>
時間段		
—銷售物業	1,060,364	1,547,730
—項目管理服務收益	16,826	14,706
	<u>1,077,190</u>	<u>1,562,436</u>
	<u>15,994,269</u>	<u>19,113,676</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%。

3 其他收益及其他虧損淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	16,259	11,144
政府補貼	30,220	160,654
其他	30,938	18,405
	<u>77,417</u>	<u>190,203</u>
其他虧損淨額		
交易性證券已變現及未變現收益／(虧損)淨額	610	(1,993)
應計罰款	(153,372)	(119,078)
視作出售及出售合營企業(虧損)／收益淨額	(150,468)	13,772
視作出售及出售附屬公司收益／(虧損)淨額	113,672	(41,440)
視作出售及出售聯營公司(虧損)／收益淨額	(2,474)	46,065
外匯(虧損)／收益淨額	(17)	7,396
生物資產公平值變動減銷售成本	22,628	(35,970)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(5,761)	(107)
商譽減值虧損	(610,244)	(200,000)
其他	(99,260)	(22,008)
	<u>(884,686)</u>	<u>(353,363)</u>

4 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

(a) 融資成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款的利息	1,955,737	2,130,403
租賃負債的利息	8,735	11,099
客戶預付款累計利息	<u>1,416,909</u>	<u>1,435,376</u>
公平值變動不計入損益的金融負債的		
總利息開支	3,381,381	3,576,878
減：已於開發中物業資本化的借款開支*	<u>(2,540,809)</u>	<u>(2,609,986)</u>
	<u>840,572</u>	<u>966,892</u>
衍生工具的公平值變動淨值		
一認購期權	<u>—</u>	<u>4,540</u>
	<u>840,572</u>	<u>971,432</u>

附註：

- * 於2024年用於資本化一般借款利息的資本化利率為每年5.38%（2023年：7.82%）。

(b) 員工成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
定額供款退休計劃的供款	47,135	52,811
以權益結算的股份支付款項	10,000	10,692
薪金、工資及其他福利	<u>365,691</u>	<u>370,676</u>
	<u>422,826</u>	<u>434,179</u>

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的定額供款退休計劃。中國附屬公司乃按地方市政府同意，按若干平均僱員工資百分比釐定向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

於香港，本集團為所有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。

5 綜合損益表內的所得稅

(a) 綜合損益表內的稅項為：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	316,285	464,900
中國土地增值稅	<u>409,989</u>	<u>778,738</u>
	<u>726,274</u>	<u>1,243,638</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	(137,167)	(284,324)
中國土地增值稅	<u>2,042</u>	<u>8,401</u>
	<u>(135,125)</u>	<u>(275,923)</u>
	<u>591,149</u>	<u>967,715</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%（2023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日以後賺取之溢利分派之股息以及香港附屬公司從中國附屬公司收取之集團內公司間結餘之利息繳付5%至10%之預扣稅。

6 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃基於本公司普通股權益持有人應佔虧損人民幣3,307,681,000元(2023年：人民幣3,264,341,000元)及本年度已發行2,950,066,090股普通股(2023年：2,950,066,090股普通股)的加權平均數計算得出，詳情如下：

普通股加權平均數：

	2024年	2023年
於1月1日已發行普通股及 於12月31日的普通股加權平均數	<u>2,950,066,090</u>	<u>2,950,066,090</u>

(b) 每股攤薄虧損

本集團於截至2024年及2023年12月31日止年度錄得虧損，計算每股攤薄虧損時並無計及被視作已發行普通股，此乃由於計及有關股份將導致反攤薄效應。因此，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

7 貿易及其他應收款項

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收賬款及應收票據，扣除虧損撥備	(a)	169,590	146,969
其他應收賬款		2,406,206	2,731,435
應收合營企業款項		521,334	363,098
應收聯營公司款項		600,838	553,216
應收最終控股股東控制實體款項		261,943	278,929
應收非控股權益款項		1,894,525	2,675,424
		<u>5,854,436</u>	<u>6,749,071</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），貿易應收款項及應收票據及扣除虧損撥備後的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
3個月內	61,291	51,297
3個月至6個月	10,193	18,562
6個月至12個月	27,229	19,751
1年以上	<u>70,877</u>	<u>57,359</u>
	<u>169,590</u>	<u>146,969</u>

應收賬款及應收票據在開發票時到期。

8 貿易及其他應付款項

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付賬款及應付票據	(a)	28,908,254	29,419,960
其他應付賬款及應計費用		11,824,370	8,633,105
應付利息		3,151,193	1,424,467
應付合營企業款項	(b)	776,695	827,869
應付聯營公司款項	(b)	59,826	54,135
應付由最終控股股東控制的實體的款項	(c)	2,913,878	4,514,148
應付非控股權益款項	(d)	3,412,199	4,382,180
應付一名對本集團有重大影響力股東的款項	(e)	759,863	774,955
		<u>51,806,278</u>	<u>50,030,819</u>
按攤銷成本計量金融負債			
		<u>1,793,457</u>	<u>2,142,790</u>
其他應付稅項		<u>53,599,735</u>	<u>52,173,609</u>

(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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
3個月內	7,462,231	11,921,990
3至6個月	1,479,354	3,301,969
6至12個月	1,787,499	2,427,281
12個月以上	<u>18,179,170</u>	<u>11,768,720</u>
	<u>28,908,254</u>	<u>29,419,960</u>

9 股息

(i) 應付本公司權益持有人的年度股息

於截至2024年及2023年12月31日止年度，概無宣派中期或末期股息。

財務摘要

損益表概要

截至12月31日止期間

	2024年	2023年	變動
收益(人民幣千元)	16,068,790	19,261,092	-16.6%
毛利(人民幣千元)	1,418,382	1,959,403	-27.6%
毛利率	8.8%	10.2%	-1.4%*
核心業務毛利^(人民幣千元)	1,178,137	1,415,807	-16.8%
核心業務毛利率	7.8%	7.7%	0.1%*
虧損淨額(人民幣千元)	(3,456,745)	(3,102,816)	11.4%
權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	(3,307,681)	(3,264,341)	1.3%
每股基本虧損(人民幣元)	(1.1212)	(1.1065)	1.3%
每股攤薄虧損(人民幣元)	(1.1212)	(1.1065)	1.3%
每股末期股息(港元)	不適用	不適用	不適用

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

	2024年	2023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)	1,488,079	2,144,278	-30.6%
總資產(人民幣千元)	104,897,123	117,286,464	-10.6%
總負債(人民幣千元)	110,283,724	117,959,140	-6.5%
總虧絀(包括非控股權益)(人民幣千元)	(5,386,601)	(672,676)	700.8%
總借貸(人民幣千元)	24,038,522	23,510,542	2.2%
淨借貸(人民幣千元)	22,550,443	21,366,264	5.5%
流動比率 ⁽¹⁾	82.1%	86.2%	-4.1%*
剔除預收款後的資產負債率 [#]	107.1%	100.9%	6.2%*
淨借貸比率 ^{(2)#}	(418.6)%	(3,176.3)%	2,757.7%*
現金短債比 [#]	0.07	0.11	-36.4%
每股負債淨值(人民幣元) ⁽³⁾	(1.77)	(0.22)	704.5%
權益持有人應佔虧絀(人民幣元) ⁽³⁾	(2.02)	(0.71)	184.5%

附註：

* 百分比變動

三條紅線指標

(1) 用本集團的總流動資產除以本集團的總流動負債計算得出。

(2) 計算過程請參閱第32至33頁。

(3) 根據於2024年12月31日的3,039,126,090股已發行並繳足股份計算。(2023年12月31日：3,039,126,090股股份。)

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司獨立核數師的獨立核數師報告摘錄：

不發表意見

我們不會就 貴集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報告發表意見。由於本報告「不發表意見之基礎」一節所述多項不確定因素之間的潛在相互影響及其對綜合財務報表可能構成的累計影響，我們未能就該等綜合財務報表達致意見。就所有其他方面而言，我們認為綜合財務報表已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

不發表意見之基礎

我們謹此提述由 貴公司董事（「董事」）編製的綜合財務報表附註1(b)中所述，截至2024年12月31日止年度， 貴集團錄得淨虧損約人民幣34.57億元，以及經營現金淨流出。於2024年12月31日， 貴集團流動負債淨值及負債淨值分別約為人民幣189.86億元及人民幣53.87億元， 貴集團銀行及其他借款及優先票據總額約為人民幣240.39億元，其中約人民幣70.19億元銀行及其他借款及人民幣141.86億元離岸優先票據將於未來十二個月內到期償還，而 貴集團現金及現金等價物約為人民幣3.65億元。

此外，於2024年12月31日及截至該等綜合財務報表批准日期， 貴集團已違約或交叉違約若干銀行及其他借款及優先票據。該等事件及情況表明，存在重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營能力產生重大疑問。

儘管存在上述情況，董事以持續經營基礎編製綜合財務報表，其有效性取決於 貴集團為緩解流動資金壓力及改善財務業績而採取的各種計劃及措施能否成功，而該等計劃及措施存在多種不確定性。

由於存在多種不確定因素、該等因素之間的潛在相互作用以及可能產生的累積影響，我們無法就董事採用的持續經營編製基礎是否恰當發表意見。倘 貴集團無法實現各項計劃及措施所產生的預期效果，則可能無法以持續經營方式營運，而必須作出調整，將 貴集團資產的賬面值減少至其可變現金額，為可能產生的任何額外負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新歸類為流動資產及流動負債。 貴集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表並未反映所有潛在調整的影響。

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

2024年年度之物業合同銷售總額為人民幣101.10億元（2023年：人民幣146.90億元），同比減少約為31.1%。本公司於2024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14.88億元（2023年12月31日：約人民幣21.44億元）。

於2024年12月31日，淨借貸總額約為人民幣225.50億元（2023年12月31日：約人民幣213.66億元），淨借貸比率為負418.6%（2023年12月31日：負3,176.3%）。本公司繼續堅持審慎財務原則，以維持合理的現金持有比例及借貸水平。

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。本集團於截至2024年12月31日止年度錄得約人民幣33.08億元的本公司權益持有人應佔虧損(2023年：約人民幣32.64億元)。主要是受宏觀經濟形勢及房地產市場下行的綜合影響，導致1)基於謹慎性原則，預估了存貨、商譽和應收款項減損準備；2)房地產確認收入和毛利率下降。

於2024年12月31日，本公司物業銷售未結轉金額約為人民幣286.84億元，其對應毛利約為人民幣19.25億元，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16.85億元，其對應毛利約為人民幣1.73億元。

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2023年約人民幣192.61億元減少16.6%至2024年約人民幣160.69億元，主要由於宏觀經濟及房地產市場下行的綜合影響，年內交付量下跌，以致結轉收入減少。

- 來自物業銷售的收入：物業銷售收益由2023年約人民幣182.72億元減少17.5%至2024年約人民幣150.74億元。年度結轉面積由2023年的約共248.6萬平方米減少15.1%至2024年的約共211.0萬平方米。
- 來自酒店經營的收入：酒店經營收入由2023年約人民幣3.57億元減少10.1%至2024年約人民幣3.21億元，主要受宏觀經濟低迷影響。

銷售成本：我們的銷售成本由2023年約人民幣173.02億元減少15.3%至2024年約人民幣146.50億元。銷售成本減少的原因為上述的結轉面積減少所致。

毛利：本公司的毛利由2023年約人民幣19.59億元減少27.6%至2024年約人民幣14.18億元；毛利率由2023年的10.2%減少1.4個百分點至2024年的8.8%。由於物業銷售的結轉面積減少，雖然毛利率相若，但整體結轉毛利由2023年約人民幣14.16億元減少16.8%至2024年約人民幣11.78億元。

其他收益：其他收益由2023年約人民幣1.90億元減少59.3%至2024年約人民幣0.77億元，主要由於政府補貼減少所致。

其他虧損淨額：其他虧損淨額由2023年約人民幣3.53億元增加150.4%至2024年約人民幣8.85億元，主要由於本年基於謹慎性原則計提商譽減值約人民幣6.10億元所致。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由2023年約人民幣6.65億元減少39.6%至2024年約人民幣4.02億元，主要由於廣告宣傳費減少約人民幣1.56億元及銷售佣金等員工成本減少約人民幣0.56億元所致。銷售及市場推廣開支與收益的費率由2023年的約3.5%減少至2024年的約2.5%，費率下降1.0個百分點。

一般及行政開支：一般及行政開支由2023年約人民幣8.89億元減少20.0%至2024年約人民幣7.11億元，主要由於折舊與攤銷減少約人民幣0.97億元及專業服務費減少約人民幣0.34億元所致。一般及行政開支與收益的費率由2023年的約4.6%減少至2024年的約4.4%，費率下降0.2個百分點。

貿易及其他應收款項以及合約資產的減值虧損：貿易、其他應收款項以及合約資產減值虧損於2024年為約人民幣2.15億元，較2023年的約人民幣2.02億元輕微增加了約人民幣0.13億元。

融資成本：融資成本由2023年約人民幣9.71億元減少13.5%至2024年約人民幣8.41億元。主要由於借貸利息支出減少約人民幣1.26億元。

應佔聯營公司溢利減虧損：2024年應佔聯營公司虧損為約人民幣0.18億元，而2023年則為應佔聯營公司溢利約人民幣0.40億元。

應佔合營企業溢利減虧損：2024年應佔合營企業虧損為約人民幣1.78億元，而2023年則為應佔合營企業溢利約人民幣1.47億元。

投資物業估值(虧損)／收益淨額：本集團於年內確認投資物業估值虧損淨額約人民幣0.46億元，而2023年則為投資物業公平價值收益約人民幣2.23億元。主要受宏觀經濟低迷影響，商業租賃氣氛平淡，投資物業公平價值輕微減少。

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2024年約人民幣9.68億元減少38.9%至2024年約人民幣5.91億元，主要由於年內結轉物業銷售收入減少，導致對應的所得稅減少所致。

年度虧損：基於以上所述，於2024年的年度虧損為約人民幣34.57億元（2023年：約人民幣31.03億元）。

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2024年12月31日，本公司已進行商譽減值測試，並於截至2024年12月31日止年度確認減值虧損約人民幣6.10億元（2023:約人民幣2.00億元）。

財務資源及運用：於2024年12月31日，本公司的現金及現金等價物及受限制銀行存款為約人民幣14.88億元（2023年12月31日：約人民幣21.44億元）。本公司不建議就2024年派發任何末期股息（2023年：無）。

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，以維持合理現金及借貸水平。於2024年12月31日，本公司銀行借款及其他借貸的還款年期如下：

	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
還款年期		
銀行借款		
一年內或須應要求償還	5,654,871	4,680,946
一年以上但未超過兩年	1,822,483	2,716,644
兩年以上但未超過五年	796,698	714,897
超過五年	45,900	—
	8,319,952	8,112,487

還款年期	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
其他借款		
一年內	1,364,170	1,532,560
一年以上但未超過兩年	<u>168,390</u>	<u>—</u>
	<u>1,532,560</u>	<u>1,532,560</u>
優先票據		
一年內	<u>14,186,010</u>	<u>13,865,495</u>
	<u>14,186,010</u>	<u>13,865,495</u>
借貸總額	<u>24,038,522</u>	<u>23,510,542</u>
減：		
現金及現金等價物	(365,387)	(388,174)
受限制銀行存款	<u>(1,122,692)</u>	<u>(1,756,104)</u>
淨借貸	<u>22,550,443</u>	<u>21,366,264</u>
虧絀總額	<u>(5,386,601)</u>	<u>(672,676)</u>
淨借貸比率(%)	<u>(418.6%)</u>	<u>(3,176.3)%</u>

資產抵押：於2024年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣175.21億元（2023年12月31日：約人民幣173.78億元）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4.24億元（2023年12月31日：約人民幣3.60億元）的待售物業作為合營企業貸款的抵押。

或然負債：我們於2024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229.04億元（2023年12月31日：約人民幣395.69億元）的擔保。我們亦於2024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15.36億元（2023年12月31日：約人民幣13.13億元）的擔保。

資本承擔：於2024年12月31日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本公司附屬公司作出，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣57.75億元（2023年12月31日：約人民幣68.27億元），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413.34億元（2023年12月31日：約人民幣506.08億元）。

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2024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。我們並無就其外幣資產及負債制定外幣對沖政策。我們將密切監察其外幣風險，並將於適當時候考慮就重大外幣風險使用對沖工具。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。

僱傭及酬金政策

於2024年12月31日，本集團共有2,680（2023年：2,690）名僱員。本集團實施酬金政策、花紅及購股權計劃，以確保其僱員之薪金數額乃於本集團酬金一般架構內釐定並以其表現為評核基準。

營運回顧

(I) 市場回顧

(一) 宏觀形勢－經濟層面

1、 全國

2024年國民經濟運行總體平穩、穩中有進，高品質發展紮實推進，儘管全球經濟不確定性增加，但國內政策支持力度持續加大，消費、投資和出口「三駕馬車」共同發力，科技創新和綠色經濟成為新增長點，數字經濟、新能源等領域表現突出，推動經濟穩步增長，全年國內生產總值人民幣1,349,084億元，比上年增長5.0%。

但也要看到，當前外部環境變化帶來不利影響加深，國內需求不足，部分企業生產經營困難，經濟運行仍面臨不少困難和挑戰。

2、 河南

2024年以來，全省上下堅持把思想和行動统一到黨中央對經濟形勢的科學判斷和決策部署上，堅持穩中求進工作總基調，完整準確全面貫徹新發展理念，緊抓構建新發展格局戰略機遇。2024年全省實現地區生產總值人民幣63,589.99億元，按不變價格計算，同比增長5.1%。

全省經濟運行呈現穩中向好、穩中向新、穩中向優的發展態勢，高品質發展紮實推進，製造業升級和現代農業發展成效顯著，新興產業如電子資訊、生物醫藥等快速崛起；基礎設施建設持續推進，交通網絡進一步完善，堅定扛穩了經濟大省勇挑大樑的政治責任，中國式現代化建設河南實踐邁出堅實步伐。

(二) 房地產市場

1、 全國

2024年，全國房地產市場呈現出調整與轉型並存的局面。一方面，政策持續優化，尤其是針對購房貸款利率的下調和限購限售措施的放鬆，刺激了部分需求的釋放；另一方面，房地產企業加速去槓桿、調整戰略，行業整體仍面臨資金緊張、利潤下降等壓力。

但整體來說，居民收入預期弱、房價下跌預期等因素依然制約著市場修復節奏，市場調整態勢未改。2024年房地產投資仍持續低迷，房地產開發投資下降10.6%，其中住宅投資下降10.5%；全國新建商品房銷售面積97,385萬平方米，下降12.9%；銷售規模低位穩定，新建商品房銷售額人民幣96,750億元，下降17.0%，其中住宅銷售面積下降14.1%。多數城市房價仍在下跌，土地出讓收入下滑衝擊地方財政，房地產企業債務風險仍需進一步化解。

2、 河南

2024年，河南省房地產市場仍在緩慢修復之中，整體來看，河南省房地產市場在政策引導下趨向穩健，注重住房保障與市場活力的平衡。全年商品住宅累計供應4,244萬平方米，同比下滑24%；累計成交5,536萬平方米，同比下滑23%；全年商品住宅均價人民幣6,216元／平方米，同比下滑3%。

伴隨著中央對房地產的重新定調，以及各部委相關支持舉措的出台，河南積極落實相關政策，包括取消限制性政策、加大金融支持、實施房票安置和購房補貼等，供需結構進一步優化，高品質住宅項目增多，市場在調整中亦表現出積極的變化。進入四季度以來，全省商品住宅銷售面積較第三季度環比增長18.11%，其中12月份銷售面積同比增長14.68%，環比增長8.13%，市場信心明顯回升。

(II) 項目發展

1. 房地產開發

(a) 房地產銷售情況

報告期內，本公司物業合同銷售總額約人民幣101.14億元，總合同銷售面積約為149.5萬平方米，同比分別減少31.1%和31.3%。

城市	合同銷售額 (人民幣百萬元)			合同建築面積 (千平方米)		
	2024年	2023年	變動	2024年	2023年	變動
鄭州	1,060	2,204	-52%	105	249	-58%
開封	229	230	0%	18	19	-5%
洛陽	871	1,124	-23%	101	123	-18%
平頂山	95	232	-59%	15	36	-58%
安陽	252	594	-58%	39	100	-61%
鶴壁	587	508	16%	81	75	8%
新鄉	486	620	-22%	63	89	-29%
焦作	328	145	126%	54	22	145%
濮陽	391	544	-28%	65	67	-3%
許昌	216	399	-46%	35	65	-46%
漯河	229	318	-28%	35	50	-30%
三門峽	6	12	-50%	2	3	-33%
商丘	1,449	2,959	-51%	224	477	-53%
周口	1,713	2,015	-15%	301	361	-17%
駐馬店	741	964	-23%	115	137	-16%
南陽	560	657	-15%	70	99	-29%
信陽	729	899	-19%	130	169	-23%
濟源	0	112	-100%	0	13	-100%
海南	172	154	12%	42	22	91%
合計	<u>10,114</u>	<u>14,690</u>	<u>-31%</u>	<u>1,495</u>	<u>2,176</u>	<u>-31%</u>

(b) 房地產開工項目情況

截至2024年12月31日，本公司共有6個項目動工建設，新開工面積48.6萬平方米。本公司透過市場研究並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)
洛陽	建業中弘城E區	住宅	151,082
新鄉	新鄉建業美地雲棲	住宅	30,871
焦作	焦作新瑞府	住宅	35,706
周口	扶溝濱河院子	住宅	92,563
周口	淮陽東宸府	住宅	94,550
周口	淮陽御龍灣	住宅	81,060
合計			<u>485,832</u>

(c) 房地產在建項目

截至2024年12月31日，本公司在建項目120個，其中位於鄭州18個、河南省其他城市共100個及海南省2個，在建項目總建築面積約為1,287.6萬平方米。

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	101,038
鄭州	登封君鄰大院	住宅	119,452
鄭州	鞏義春天里	住宅	122,046
鄭州	鞏義世和府	住宅	160,870
鄭州	鄭州建業泰宏國際城	住宅	1,204,319
鄭州	新密春天里	地下	12,562
鄭州	新鄭藍海鄭風	住宅	207,137
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	105,017
鄭州	鄭州J18	商業	594,289
鄭州	鄭州橙園	住宅	93,224
鄭州	鄭州河畔洋房	住宅	252,495
鄭州	鄭州花園里	住宅	378,495
鄭州	鄭州君鄰大院	住宅	321,424
鄭州	鄭州尚悅廣場	商業	230,205
鄭州	鄭州新築	住宅	105,946
鄭州	鄭州雲境	住宅	134,829
開封	蘭考百城天地	住宅	119,433
開封	通許壹號城邦	住宅	90,626
開封	開封泰和府	住宅	67,896

城市	項目名稱	主要物業 類型	在建面積 (平方米)
洛陽	洛陽大城小院	住宅	29,614
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	234,793
洛陽	洛陽峰渡	住宅	51,737
洛陽	伊川龍府	住宅	58,790
洛陽	洛陽中弘城	住宅	112,959
洛陽	洛陽建業府	住宅	71,856
洛陽	洛陽建業中州府	住宅	55,338
平頂山	平頂山光明府	住宅	86,168
平頂山	平頂山十八城	商業	9,323
平頂山	平頂山尊府	住宅	23,245
平頂山	汝州桂園	住宅	22,106
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	160,881
安陽	安陽鳳凰城北岸	地下	39,410
安陽	安陽建業城	住宅	101,782
安陽	安陽世和府北園	地下	25,029
安陽	安陽天築	地下	21,290
安陽	安陽通和府	地下	9,707
安陽	湯陰公園里	地下	18,375
安陽	安陽光明府	住宅	98,709
安陽	世和府東麓	住宅	133,369
鶴壁	鶴壁世和府	地下	66,940
鶴壁	鶴壁臻悅匯	地下	17,307
鶴壁	鶴壁花溪小鎮	住宅	137,118
鶴壁	淇縣建業城	住宅	73,168
新鄉	比華利莊園	住宅	167,703
新鄉	封丘公園里	住宅	70,870
新鄉	輝縣共城東望	住宅	117,520
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	24,371
新鄉	衛輝春天里	住宅	206,449

城市	項目名稱	主要物業 類型	在建面積 (平方米)
新鄉	新鄉花園里	商業	27,199
新鄉	新鄉世和府	住宅	474,930
新鄉	長垣森林半島上院	住宅	40,026
新鄉	新鄉建業府	住宅	264,873
焦作	博愛春天里	住宅	44,443
焦作	焦作建業府	住宅	75,524
焦作	孟州建業府	住宅	57,610
焦作	武陟星天地	住宅	15,320
濮陽	濮陽龍城	住宅	264,415
濮陽	濮陽璞園	住宅	66,939
濮陽	濮陽世和府	住宅	131,240
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	40,824
濮陽	濮陽天築	住宅	407,457
許昌	襄城百城天地	住宅	133,515
許昌	許昌心怡苑	住宅	45,731
許昌	許昌臻悅匯	地下	17,312
許昌	鄆陵生態新城	住宅	132,885
許昌	禹州春天里	住宅	57,701
許昌	長葛森林半島	住宅	13,035
漯河	漯河丹江府	地下	20,544
漯河	漯河西城森林半島	地下	14,768
漯河	漯河龍湖書香府	住宅	75,095
漯河	漯河新築	住宅	71,090
漯河	漯河理想城	住宅	61,445
三門峽	三門峽新區森林半島	住宅	48,256
三門峽	三門峽尊府	住宅	145,734
三門峽	三門峽貳號城邦	住宅	72,460
商丘	商丘未來城	住宅	93,063
商丘	柘城聯盟東望	地下	8,725

城市	項目名稱	主要物業 類型	在建面積 (平方米)
商丘	民權瓏府	住宅	73,760
商丘	商丘江山府	住宅	101,686
商丘	商丘上和院	住宅	82,263
商丘	商丘悅瓏府	住宅	14,838
商丘	永城新築	住宅	121,657
周口	淮陽百城天地	商業	31,657
周口	太康生態新城	地下	6,515
周口	周口建業城	住宅	167,949
周口	周口山水湖城	住宅	124,269
周口	周口世和府	住宅	99,650
周口	周口運河院子	住宅	79,342
周口	太康建業府	住宅	50,070
周口	淮陽建業明仁雅院	住宅	56,677
周口	淮陽青風院子	住宅	146,892
周口	扶溝濱河院子	住宅	92,563
周口	淮陽東宸府	住宅	94,550
周口	淮陽御龍灣	住宅	81,060
周口	淮陽鴻園項目南院	地下	11,280
駐馬店	新蔡桂園	商業	26,665
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	12,891
駐馬店	駐馬店尊府	住宅	151,330
駐馬店	上蔡建業府	住宅	27,254
駐馬店	駐馬店薄山府	住宅	71,899
駐馬店	遂平建業府	住宅	126,021
駐馬店	平輿江山府	住宅	59,401
駐馬店	駐馬店天中府	住宅	13,169
南陽	南陽建業龍悅城	住宅	41,082

城市	項目名稱	主要物業 類型	在建面積 (平方米)
信陽	固始未來城	地下	13,264
信陽	潢川黃國府	住宅	50,759
信陽	信陽府	地下	32,538
信陽	信陽建業城	住宅	43,419
信陽	羅山建業府	住宅	58,192
信陽	信陽天築	住宅	79,615
信陽	潢川定城府	住宅	156,543
信陽	息縣尊府	地下	12,378
信陽	固始建業府	住宅	38,580
濟源	濟源建業城	住宅	200,880
濟源	濟源壹號城邦天璽	商業	4,409
濟源	濟源世和府	商業	30,974
海南	澄邁中和家園	住宅	59,072
海南	東方嘉園	住宅	208,970
合計			<u>12,876,091</u>

(d) 房地產交付項目

截至2024年12月31日，本公司共有92個項目交付，建築面積約為680.0萬平方米。

城市	項目名稱	主要物業 類型	交付面積 (平方米)
鄭州	鄭州竹苑	住宅	112,849
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	146,205
鄭州	新築	地下	87,830
鄭州	新密春天里	住宅	26,290
鄭州	登封嵩嶽府	住宅	15,181
鄭州	鄭州橙園	住宅	133,951
鄭州	花園里安置區5/7號院	住宅	197,695
開封	蘭考建業百城天地	住宅	95,609
開封	蘭考紅天地	商業	7,682
洛陽	洛陽龍城東望	住宅	87,958
洛陽	洛陽中州府	住宅	124,279
洛陽	中弘城C區	住宅	140,626
洛陽	洛陽大城小院	住宅	59,581
洛陽	中弘城D區	住宅	259,425
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	90,992
洛陽	伊川龍府	住宅	41,460
平頂山	汝州桂園	住宅	20,144
安陽	安陽君鄰大院	住宅	77,830
安陽	多倫天築	住宅	13,037
安陽	建業城	住宅及商業	237,494
安陽	安陽世和府北園	住宅	10,221
安陽	林州建業城	住宅	98,176

城市	項目名稱	主要物業 類型	交付面積 (平方米)
新鄉	新鄉花園里	住宅	39,478
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	26,391
新鄉	新飛建業府	住宅	110,618
新鄉	封丘公園里	住宅	18,408
新鄉	新鄉東敬府	車位	22,008
新鄉	輝縣共城東望	住宅	57,202
新鄉	心連心建業尊府	住宅	99,702
新鄉	新鄉世和府	住宅	21,635
鶴壁	鶴壁柒號院	住宅	139,212
焦作	博愛春天里	住宅	101,141
焦作	焦作建業府	住宅	96,800
焦作	武陟建業天璽	住宅	140,706
焦作	孟州建業府	住宅	53,181
濮陽	濮陽世和府	住宅	10,000
濮陽	台前建潤府	住宅	83,441
許昌	襄城百城天地	住宅	57,443
許昌	長葛桂園新苑	住宅	13,864
許昌	許昌心怡苑	住宅及商業	24,509
許昌	禹州春天里	住宅	40,576
許昌	禹州大城小院	住宅	25,630
許昌	長葛森林半島	住宅	13,180
漯河	漯河花園里	住宅	9,775
漯河	西城森林半島	住宅	37,631
漯河	臨潁森林半島	住宅	31,815
漯河	漯河丹江府	住宅	30,365
漯河	漯河桂園	商業	16,781
漯河	昌建理想城	住宅	46,279
漯河	中梁新築	住宅	27,568

城市	項目名稱	主要物業	交付面積 (平方米)
		類型	
商丘	商丘新築	住宅	221,529
商丘	商丘上和院	住宅	81,560
商丘	商丘世和府	住宅	85,071
商丘	民權建業瓏府	住宅	106,926
商丘	商丘江山府	住宅	129,862
商丘	未來城	住宅	45,620
商丘	柘城聯盟東望	住宅	84,233
商丘	商丘悅瓏府	住宅	67,708
商丘	永城聯盟東望	住宅	144,763
周口	太康建業府	住宅	99,760
周口	周口世和府	住宅	114,522
周口	淮陽濱河院子北院	住宅	106,987
周口	太康生態新城	住宅	63,292
周口	周口山水湖城	住宅	183,034
周口	周口建業城	住宅	141,638
周口	扶溝建業府	住宅	77,591
周口	淮陽鴻園南院	住宅	55,704
周口	淮陽濱河院子	住宅	84,675
周口	淮陽青風院子	住宅	27,133
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	90,124
駐馬店	駐馬店薄山府	住宅	59,508
駐馬店	平輿江山府	住宅	36,831
駐馬店	遂平建業府	住宅	36,978
駐馬店	上蔡建業府	住宅	12,401
駐馬店	新蔡桂園	住宅	33,484
駐馬店	駐馬店天中府	住宅	12,802
南陽	南陽十里湖山	住宅	17,762
南陽	南陽新築	住宅	38,312
南陽	南陽龍悅城	住宅	57,522
南陽	鄧州青雲里	住宅	97,787
南陽	南陽濱河瓏府	住宅	104,744

城市	項目名稱	主要物業 類型	交付面積 (平方米)
信陽	淮河院子	住宅	83,266
信陽	息縣尊府	住宅	90,890
信陽	固始未來城	住宅	18,935
信陽	羅山建業府	住宅	72,288
信陽	信陽建業城	住宅	42,946
信陽	信陽府二期	住宅	171,621
信陽	潢川黃國府	住宅	87,000
信陽	固始建業府	住宅	47,500
信陽	信陽建業城	住宅	46,160
濟源	濟源世和府	住宅	123,005
海南	東方嘉園	住宅	16,568
合計			<u>6,799,896</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。建業自有品牌的鄆陵建業花滿地溫泉酒店、鄭州建業天築國際公寓、只有•劇場酒店、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49.8億元，在河南投資建設的酒店數量達15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號線交匯站點，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，別緻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、瑜珈及慢跑跑道為一體的健身中心，800平米的無柱大宴會廳，8個多功能廳，是休閒放鬆和舉辦活動的理想場所。

地址： 鄭州市中州大道1188號（鄭汴路與中州大道交叉西北角）

電話： 0371-55998888

上街建業雅樂軒酒店

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

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

地址： 鄭州上街區中心路101號（上街區政府對面）

電話： 0371-68136666

南陽建業森林半島假日酒店

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

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

地址： 南陽市宛城區信臣東路2000號

電話： 0377-60218888

漯河建業福朋喜來登酒店

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

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

地址： 漯河市鄆城區嵩山路西支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，與藍色的湖水相映成趣。

地址： 開封市龍亭區龍亭北路16號

電話： 0371-23589999

鄭州建業天築國際公寓

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

該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、溫馨又舒適的生活空間。

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 Luphaiboon、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： 河南省許昌市鄢陵陳化店鎮花都大道北側

電話： 0374-7968888

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只有•劇場酒店

電話： 0371-86568888

喜見客棧

喜見客棧於2019年9月21日開業。客棧位於建業·華誼兄弟電影小鎮園區太極街內，隸屬於建業自營的「喜見」品牌。「喜見」出自唐朝詩人岑參的作品：「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。超一流硬件設施，提供歸家般的舒適感。

地址： 河南省鄭州市中牟縣文創路與百花街交叉口建業·華誼兄弟電影小鎮內

電話： 0371-62168000

平頂山建業凱旋酒店、駐馬店建業凱旋酒店(在建)

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

舞鋼百城天地建業星舍酒店(在建)

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

林棲酒店(在建)

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

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

雲岫酒店(在建)

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

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

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

3. 文化旅遊

建業文化旅遊板塊致力於河南省內文化旅遊地產項目的開發與運營，聚焦鄭州、開封、洛陽等歷史悠久的核心城市，在豐富的歷史、文化及自然資源的基礎上，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2024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。

2024年5月，只有河南·戲劇幻城被中國旅遊研究院評選為非遺旅遊體驗創新十佳案例。2024年5月，《新聞聯播》新聞報導只有河南·戲劇幻城。2024年6月，只有河南·戲劇幻城入選2024年全國文化和旅遊裝備技術提升優秀案例。2024年7月，人民日報專版《用戲劇的方式滋養和傳播文化》為題報導只有河南·戲劇幻城。2024年11月，只有河南被中國主題公園研究院評選為「2024大型主題演藝卓越成就獎」。2024年兩項目春節假期「五」上央視，五一假期「十」上央視，十一期間「八」上央視。五一期間，《新聞聯播》對只有河南·戲劇幻城進行新聞報導，

《朝聞天下》、《中國輿論場》、《文化十分》等欄目報導關注；建業電影小鎮一天三上央視，《朝聞天下》、《第一時間》及《經濟資訊聯播》持續關注，同時央視新聞超20分鐘直播聚焦。《遠方的家》專題片兩期節目聚焦雙項目。

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、民俗和非遗體驗、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。

2024年，電影小鎮從跨年活動開始，持續舉辦活動，接待觀劇人次超450萬人次，演出場次15,367場，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、彰顯河南氣派和形成河南文化自信具有重要的意義。項目21個劇場內，有近千名演職人員上演30多個劇碼。園區所有劇場可同時容納一萬名觀眾，其中三大主劇場可同時容納觀眾近5,000人。所有劇碼單次演出總時長近700分鐘，旺季單日演出總場次可達近200場、總時長近5,000分鐘。

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

項目2021年6月6日正式開城運營後市場熱度與口碑迅速發酵。截至2024年，只有河南戲劇幻城立足全國市場，累計接待省外遊客佔比七成，85後年輕人佔比85%，國外遊客超50國。全年完成接待觀劇人次觀劇1,600萬，演出場次28,756場。

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

4. 綠色基地

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

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。

近年來鄢陵建業綠色基地先後榮獲「國家4A級旅遊景區」、「農業產業化省重點龍頭企業」及「都市生態農業示範企業」等榮譽；許昌市教育局授予「自然生態板塊」牌匾；參與河南省科學技術廳「河南省設施花木產業技術創新戰略聯盟」；玉蘭花帳篷營地榮登「河南省露營地推薦名單」。

鶴壁建業綠色基地

鶴壁建業綠色基地位於鶴壁市城鄉一體化示範區，佔地面積約4,450畝，是一家集現代農業、休閒旅遊、田園社區於一體的田園綜合體。目前園區建設有智慧聯棟溫室、建業大食堂、陳砦花卉市場、休閒觀光農業、五彩花田、婚禮建設等板塊，並完成越野卡丁車、社區小火車、動物園、跑馬場等多個遊玩業態，項目均已向社會開放。

2024年，鶴壁建業綠色基地累計接待遊客42萬人次，接待人員包括政府領導、集團領導、社會團體和學校學生等。近年來，鶴壁建業綠色基地成功創建河南省第一個中國農業公園，入選2021年中國美麗鄉村休閒旅遊行精品景點線路，被評定為河南省休閒觀光園區、河南省鄉村旅遊創客示範基地、河南省農業產業化省重點龍頭企業等省市級榮譽，牽頭組建了河南省休閒農業產業化聯合體，上年度以高分成績通過河南省農業農村標準化示範項目驗收。

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。

已建設完成16.3公里園區道路、200畝滴管田、7萬平方米灌溉蓄水溢流壩等一批高標準農業設施，完成山地林相改造約1,200畝。建設風力及太陽能相結合的發電路燈99台，覆蓋1.8公里道路照明，每年約節省50,000度用電。1.1萬平方米高標準智慧溫室、植物工廠、菌類窯洞、雅集濱水餐廳、自然生態博物館、窯洞體驗民居、房車／帳篷露營、樹屋／木屋體驗區、果蔬採摘體驗園、運動拓展區、生態保育區等服務配套項目也已建設完成並投入使用。

雅集濱水餐廳、窯洞體驗民居、森林谷自然餐吧、萌寵樂園、兒童遊樂場、果蔬採摘體驗園、林下休閒區、星空裡・房車營地、觀山敘・唯景餐廳、田園涮火鍋餐廳、研學空間等休閒娛樂設施也已建成並投入運營。

2024年伊川建業綠色基地持續拓展紅色研學項目，先後與許昌日報社、河南暢宇等機構簽約，全面共計接待研學生1.6萬人次。

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許灣村老運河兩岸，規劃佔地面積5,000餘畝。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、六百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、拓展研學基地、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4A生態旅遊度假區。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。

已建成開放使用：1)辦公住宿區6,000平方米；2)智能連棟溫室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5,000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)卡丁車俱樂部5,000平方米；10)研學拓展基地6,600平方米。

(III) 土地儲備

報告期內，本集團通過股權合作獲取土地約14.5萬平方米，新增儲備建築面積約45.3萬平方米。截至2024年12月31日，本公司擁有土地儲備建築面積約2,817萬平方米，其中權益建築面積約2,121萬平方米。

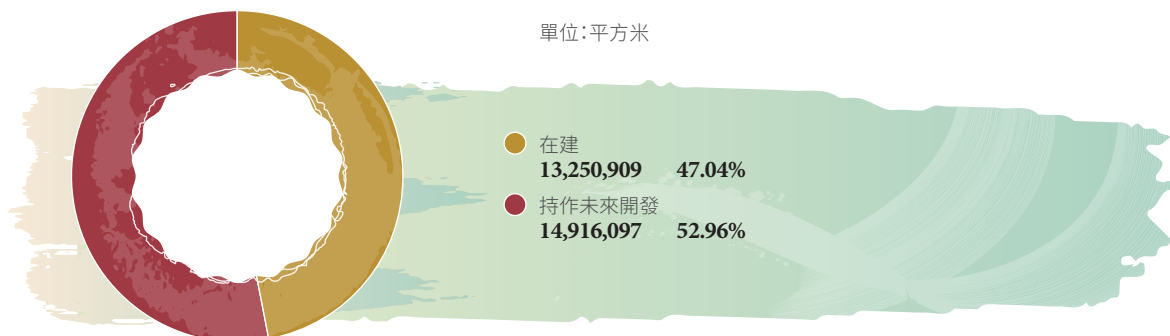
1、 股權合作土地

截至2024年12月31日，本集團通過股權合作獲取位於周口市、商丘市土地2宗，土地面積145,468平方米。

2、 土地儲備分佈

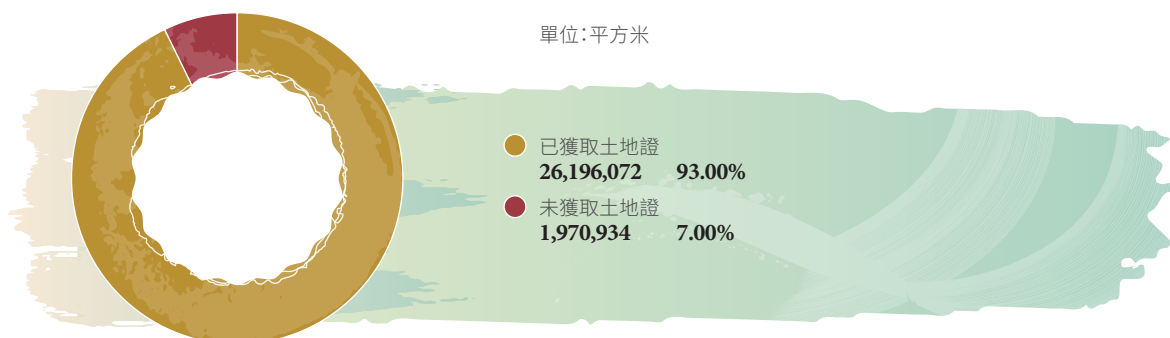
(1) 本公司土地儲備開發狀態分佈

截至2024年12月31日，本公司土地儲備開發狀態分佈如下表：



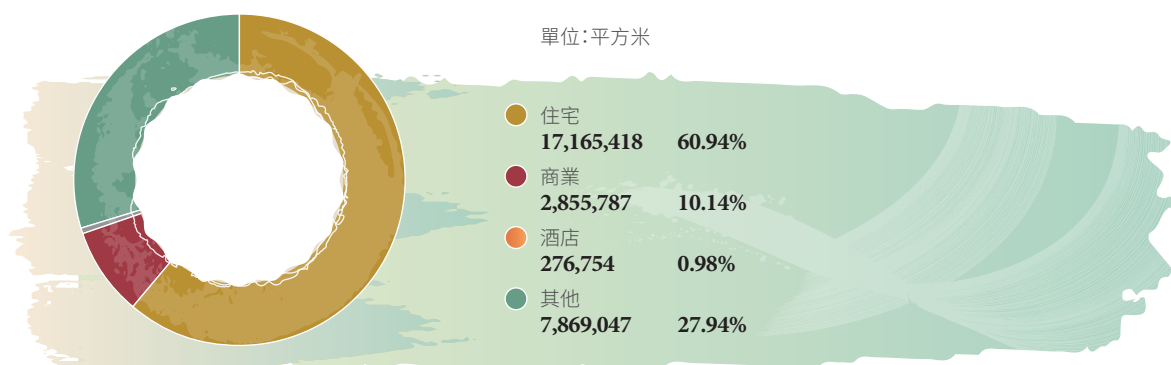
(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈

截至2024年12月31日，本公司土地儲備土地證辦理狀況見下表：



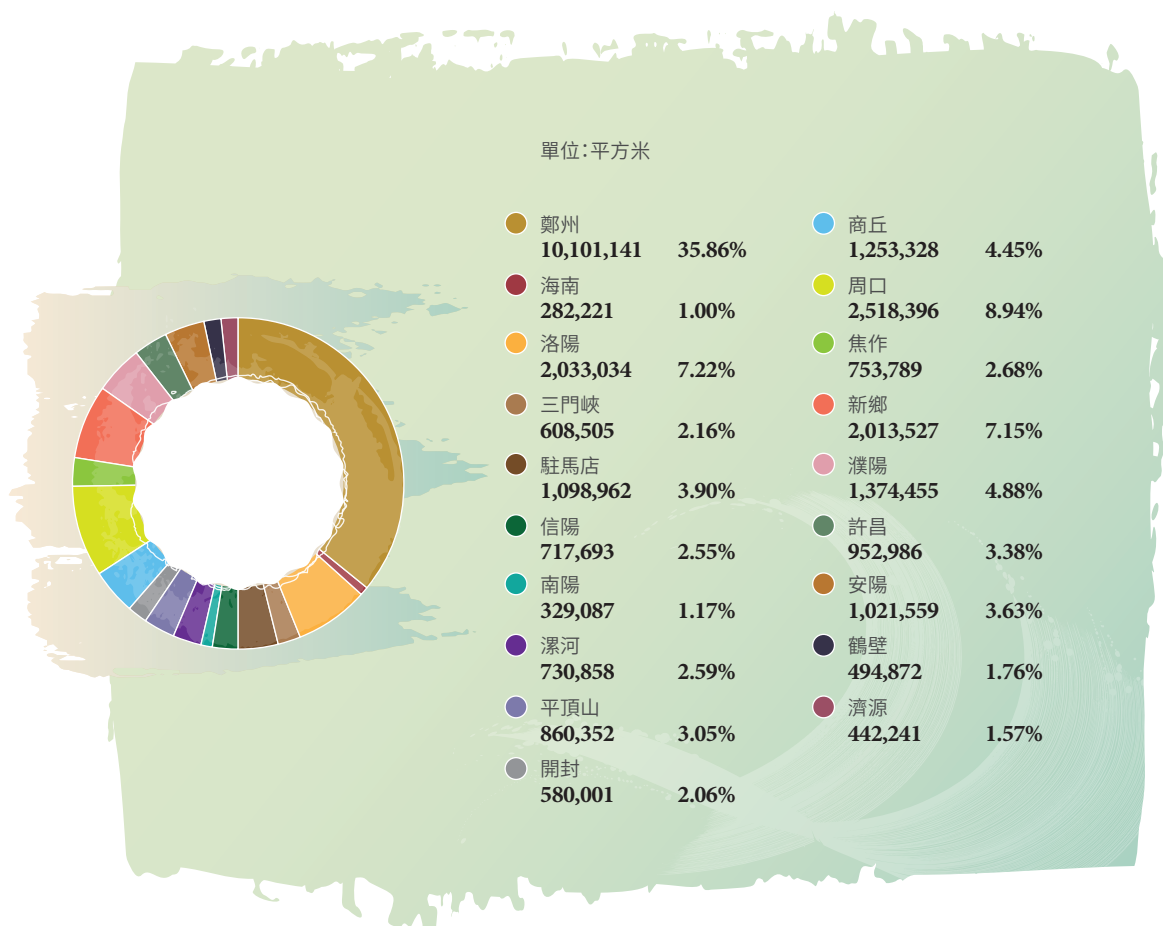
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈

截至2024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2024年12月31日，本公司各城市土地儲備見下表：



(IV) 產品研發

1. 產品品質化

本公司結合集團發展特點，通過對城市化進程、市場趨勢及文化趨勢的研究，在「創造最懂中原人的產品」的產品理念的基礎上，結合集團「做少、做小、做好」的整體方針，對產品體系進行精簡，並在此基礎上不斷細化產品標準覆蓋度，打造以產品線和產品適配為中心的建築、景觀、裝飾、結構、設備全專業系列化、標準化建設。

報告期內，本公司持續依託產品線完成綠化種植植物指引、常用部品部件標準手冊和智能化適配標準專項手冊的更新，使標準更加完善，有利於集團各項目應用實施。

2. 產品新方向研究與實踐

根據最新房地產市場和政策，本公司積極研究產品新方向。四代住宅將綠色生態理念注入城市建築實踐，從精神層面滿足了人們的心理需求，滿足人們對回歸自然的渴望，成為現代人居產品的一個趨勢。

建業積極踐行四代住宅綠色、生態、開放及自由的設計理念，打造松苑和J18項目。

松苑以「山水城市」為創作理念，建築錯位佈局，公共和私密區域相融合，形成有機流動的格局，打造自然生長的建築。松苑立面每一個陽台都是向外張開的，彰顯著生命的力感。景觀串聯「風光地庫」，創造富有生命力的「垂直森林」景觀。

J18項目打造了國際化的立體社區形態。建築呈現自由錯落的自然形態，運用弧形陽台、木質構件、落地窗、線性綠帶和空中花園等元素，營造健康綠色低碳的理想居所。環形陽台、屋頂花園構成多樣休閒空間，開放式街區設計，營造自由社區生活體驗。

3. 定制化設計

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

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

4. 住宅產業化

住宅產業化有利於提高住宅工程品質、實現節能減排和改善人居環境，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，在鄭州河畔洋房項目中進行裝配式技術應用，保障產品品質。

報告期內，本公司大力推動景觀裝配式應用，充分發揮建業全產業鏈優勢，將景觀部品部件進行集約化並模組化設計，以實現工廠預製，現場安裝的目的，提高效果的同時縮短建設週期。

5. 環保節能

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

(V) 客戶服務及客戶關係

報告期內，公司持續投入琢玉煥新費用，開展琢玉行動。從園區環境衛生整治升級，到社區道路平整修復，再到公共設施設備翻新，公司進行了一系列硬件、景觀、亮化、服務等方面的多維度升級煥新，不斷改善業主生活環境，持續提升業主幸福感與舒適感。

報告期內，公司攻堅克難，勇於擔當，全力推進「保交樓、保民生、保穩定」工作。按照年初制定的「求變攻堅」行動要求，公司積極與政府、業主、合作夥伴及供應商保持緊密溝通與協作，創新工作機制，研究制定並落實了一系列切實可行的措施，包括「政企聯動、集中化債、引入外援、股權轉讓、資源聯動、模式創新」等多元化策略；針對重難點交付項目，公司總部成立了保交付指揮部，建立了任務台賬，並實施分類管理和專項推進，確保各項工作有序開展。通過不懈努力，公司全力兌現了交付承諾，贏得了業主的滿意與認可，進一步鞏固了市場信任和品牌形象。

市場展望

(一) 宏觀經濟層面

1、 全國

2025年中國將以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，全面貫徹落實黨的二十大和二十屆二中、三中全會精神，按照中央經濟工作會議部署，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，紮實推動高品質發展，進一步深化改革開放，實施更加積極有為的宏觀政策，擴大國內需求，推動科技創新和產業創新融合發展，穩定預期並激發活力，推動經濟持續回升向好。2025年強調實施更加積極有為的宏觀政策，全方位擴大內需，持續用力推動房地產市場止跌回穩。

2、 河南

2024年底國家政治局及經濟工作會議對2025年重點工作部署將「提振消費」放在首位，重視度與決心空前，穩樓市迫在眉睫；同時會議提出支持經濟大省挑大樑。河南作為經濟大省，將在資金支持、政策傾斜和重大項目佈局等方面佔據優勢，進一步發揮其在中部地區的引領作用。

2025年河南省將深入貫徹中央經濟工作會議精神，牢牢把握「五個統籌」的重大要求，全面落實省委經濟工作會議和政府工作報告安排部署，牢牢把握高品質發展首要任務，堅持穩中求進、以進促穩、先立後破，完整、準確、全面貫徹新發展理念，聚焦強化經濟監測、搶抓政策機遇，聚焦助企紓困、強鏈壯群，聚焦抓實項目、啟動消費、擴大開放，聚焦創新突破、蓄勢增能，聚焦改善民生、增進福祉，切實增強經濟活力、防範化解風險、改善社會預期，持續鞏固和增強經濟回升向好態勢，堅定扛穩經濟大省挑大樑重任。

(二) 房地產市場

1、 全國

2025年是「十四五」規劃收官之年，也是「十五五」發展謀篇佈局之年，中央經濟工作會議定調要「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，各項政策加力有望帶動市場預期修復，但房地產全面回穩仍面臨一些挑戰，整體或仍處於築底階段。

預計2025年全國新建商品房銷售面積同比仍呈下降趨勢，市場銷售的恢復節奏有賴於已出台政策的推進與落實。同時，宏觀經濟運行企穩、居民就業和收入改善也是房地產止跌回穩的必要條件。而土地縮量、房企資金承壓及較高庫存影響下，短期開工投資下行態勢難改，其中盤活存量閒置土地政策的實施進展，是推動市場進入新的循環及穩定投資開工的關鍵因素。2025年全國房地產市場將呈現「銷售規模恢復仍面臨挑戰，新開工面積及開發投資或繼續回落」的特點。

2、 河南

展望2025年，河南省將持續抓好國家一攬子增量政策貫徹落實，聚焦「穩住樓市」，統籌防風險、穩市場、去庫存、優供給及促轉型，進一步鞏固房地產市場止跌回穩的良好態勢，持續推動房地產市場平穩健康發展。

一方面，將繼續用好地方政府專項債支持盤活閒置存量土地、新增土地儲備以及收購存量商品房，推動「白名單」項目擴圍增效；另一方面，推動新房銷售「止跌回穩」政策力度加大，推進貨幣化安置、城中村改造、加大購房補貼等政策落地，疊加高品質項目供給；全省各地市供求關係、庫存壓力及客戶預期有望改善，市場也將逐步回暖。

1. 開工計劃

2025年，本公司計劃共有15個項目動工建設，建築面積約69.0萬平方米。

城市	項目名稱	主要 物業類型	建築面積 (平方米)
洛陽	洛陽建業桂園四期	商業	43,580
洛陽	洛陽建業龍城東望二期	商業	26,663
新鄉	新鄉建業東敬府二期	住宅	63,436
焦作	焦作新瑞府	住宅	20,639
漯河	建業青風院子	住宅	6,160
商丘	建業森嶼海	住宅	42,988
鄭州	建業河畔花園	住宅	109,901
周口	周口建業世和府三期二批	住宅	54,747
周口	周口建業山水湖城	住宅	64,496
周口	淮陽建業鴻園東宸府	住宅	74,050
南陽	龍悅城項目六期	住宅	35,542
南陽	建業美鄰書香合院	住宅	27,363
信陽	信陽天築	住宅	25,209
信陽	潢川定城府	住宅	55,489
信陽	南湖壹號二期	住宅	39,500
合計			<u>689,763</u>

2. 交付計劃

2025年，本公司計劃共有65個項目交付，建築面積約407.4萬平方米。

城市	項目名稱	主要 物業類型	建築面積 (平方米)
鄭州	鄭州雲境	住宅	134,829
鄭州	登封嵩嶽府二期西地塊	住宅	145,616
鄭州	鞏義春天里四期	住宅	85,223
鄭州	梅苑	住宅	99,188
鄭州	滎陽公園里	住宅	55,480
開封	泰和府一期	住宅	19,448
開封	蘭考建業百城天地一期	住宅	31,391
洛陽	洛陽建業府一期	住宅	22,001
洛陽	洛陽建業定鼎府六期	住宅	99,136
安陽	安陽建業世和府東麓	住宅	104,454
安陽	安陽建業城四期	住宅	42,429
平頂山	舞鋼森林半島七期	住宅	86,176
平頂山	汝州建業桂園三期	住宅	24,255
平頂山	平頂山光明府	住宅	51,096
平頂山	十八城四期	商業	24,671
平頂山	平西尊府一期	住宅	21,909
鶴壁	淇縣建業城一期	住宅	47,368
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	19,900
新鄉	新鄉花園里	商業	1,646
新鄉	新鄉建業美地雲棲	住宅	26,967
新鄉	長垣森林半島上院	商業	7,748
新鄉	新飛建業府	住宅	14,599
新鄉	新鄉世和府	住宅	178,154

城市	項目名稱	主要 物業類型	建築面積 (平方米)
新鄉	輝縣共城東望	住宅	103,061
新鄉	封丘公園里	住宅	55,800
新鄉	比華利	住宅	87,100
新鄉	衛輝春天里	住宅	176,361
焦作	武陟星天地二期	商業	39,869
焦作	博愛春天里二期	住宅	52,265
焦作	孟州建業府一期	住宅	21,841
許昌	襄城百城天地一期	住宅	20,475
許昌	禹州春天里一期	住宅	30,454
許昌	許昌心怡苑一期	住宅	16,712
漯河	漯河建業昌建理想城一期	住宅	36,050
漯河	漯河建業龍湖書香府一期	住宅	71,048
漯河	漯河建業中梁新築一期	住宅	70,682
濮陽	建業龍城二期	住宅	108,497
濮陽	建業天築一期	住宅	222,400
濮陽	建業璞園一期	住宅	51,242
濮陽	建業壹號城邦六期	住宅	40,824
三門峽	三門峽建業新區森林半島 三期	住宅	36,270
商丘	商丘建業未來城	住宅	43,300
商丘	永城建業神火新築	住宅	123,181
商丘	商丘建業上和院	住宅	53,450
商丘	民權建業瓏府二期	住宅	62,821
周口	淮陽鴻園	住宅	102,418
周口	青風院子	住宅	62,164
周口	明仁雅院	住宅	56,677
周口	運河院子一期	住宅	42,927
周口	扶溝濱河院子一期	住宅	60,338
周口	周口建業城	住宅	128,990
周口	世和府三期	住宅	97,989
周口	淮陽百城天地東地塊	商業	32,000

城市	項目名稱	主要 物業類型	建築面積 (平方米)
駐馬店	上蔡建業府一期	住宅	11,425
駐馬店	遂平建業府一期	住宅	14,713
駐馬店	建業江山府	商業	2,062
駐馬店	建業天中府	住宅	13,170
駐馬店	建業薄山府	住宅	33,878
信陽	羅山建業府	住宅	39,514
信陽	潢川黃國府	住宅	32,875
信陽	潢川定城府	住宅	59,399
信陽	信陽建業城	商業	2,107
信陽	信陽天築	住宅	15,675
濟源	濟源建業城西一期	住宅	218,808
海南	東方嘉園	住宅及商業	179,914
合計			<u>4,074,430</u>

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，而且只能針對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」。為加強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。本公司根據內部程序及政策規範內幕消息的處理及發佈，確保內幕消息在獲適當批准可予披露前一直保密，並確保有效及一致地發佈有關消息。董事會負責審批有關披露內幕消息的政策，有關政策旨在提供指導原則、慣例及程序，以協助本集團僱員及高級職員以符合證券及期貨條例以及上市規則的方法：(i)向董事會匯報內幕消息，以便董事會及時作出披露決定(倘需要)；及(ii)與本集團的持份者溝通。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序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序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、財務報告、環境、社會及管治績效和報告人員的資

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2024年12月31日止年度內充分有效。

本公司已採納反貪污政策，其中概述本公司文化、期望及與預防、發現、報告及調查任何可疑或實際欺詐、貪污及其他違規行為有關的要求。本集團亦採納舉報政策，通過指定渠道為僱員及相關第三方舉報可疑欺詐、貪污及違規行為。所有舉報事項均予獨立調查，同時，從舉報人獲得的所有資訊及其身份均予以保密。

報告期後事件

概無於2024年12月31日後發生的重大事件會對本集團於本公告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

末期股息

董事會決議不建議派發截至2024年12月31日止年度的末期股息（截至2023年12月31日年度：無）。

概無派發截至2024年6月30日止六個月的中期股息（截至2023年6月30日止六個月：無）。

股東週年大會

本公司將於2025年5月28日舉行2025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2025年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2025年5月23日至2025年5月28日(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2025年5月22日下午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。

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2024年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄C1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C.1.6條除外。

守則條文第C.1.6條規定，非執行董事應出席股東大會，以對股東的意見有全面、公正的了解。孫煜揚博士因自身業務而未能出席本公司於2024年5月30日舉行的股東週年大會。

董事證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄C3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2024年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定標準。

於2024年3月28日營業時間結束時，董事會獲本公司主席兼執行董事胡葆森先生（「胡先生」）告知，Joy Bright Investments Limited（一間由胡先生全資擁有的公司）持有的本公司357,000股股份（存放於證券交易賬戶，設有保證金融資），佔本公司已發行股本總額約0.01%，已於2024年3月28日根據適用於該等保證金融資的條款及條件在市場上作為抵押品出售（「出售事項」），以償付結欠相關證券公司之尚未償還結餘。

出售事項乃於禁售期內進行，並構成一項由胡先生進行的股份交易。然而，胡先生乃處於被動的情況下作出該出售事項。董事（胡先生除外）已考慮出售事項，並信納禁售期內進行出售事項乃根據上市規則附錄C3第C.14段項下之特殊情況作出。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

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2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司於2024年1月15日獲委任為本公司核數師以代替畢馬威會計師事務所。

有關續聘信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案將於2025股東週年大會上提呈。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師，執業會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司已就本集團截至2024年12月31日止年度初步公告中載列的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他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。信永中和(香港)會計師事務所有限公司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，故此核數師並無就本公告提出任何鑒證結論。

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2024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，2025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0.9260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，董事會由七名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及楊斐斐女士；非執行董事許會戰先生及張輝先生；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