

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2022年6月30日止六個月中期業績公告**

**財務摘要**

- 截至2022年6月30日止六個月，收益為人民幣73.01億元（截至2021年6月30日止六個月：人民幣203.57億元），較2021年同期減少64.1%。
- 截至2022年6月30日止六個月，毛利為人民幣5.54億元（截至2021年6月30日止六個月：人民幣36.38億元），較2021年同期下降84.8%。
- 截至2022年6月30日止六個月，毛利率為7.6%，較2021年同期的17.9%，下跌了10.3個百分點。
- 截至2022年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔虧損為人民幣56.05億元（截至2021年6月30日止六個月：本公司權益持有人應佔溢利人民幣7.29億元）。
- 截至2022年6月30日止六個月，期內虧損為人民幣59.41億元（截至2021年6月30日止六個月：期內溢利人民幣10.25億元）。
- 截至2022年6月30日止六個月，每股基本虧損為人民幣195.07分（截至2021年6月30日止六個月：每股基本盈利人民幣25.63分）。

## 中期業績

近期宏觀經濟狀況及中國房地產行業的波動為本集團帶來額外不確定性。同時，由於中國內地物業開發商的整體融資狀況收緊，本集團為貸款再融資亦可能比以往更具挑戰性。上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

### 綜合收益表

截至2022年6月30日止六個月  
(以人民幣列賬)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	<b>7,300,552</b>	20,356,906
銷售成本		<b>(6,746,597)</b>	(16,719,102)
毛利		<b>553,955</b>	3,637,804
其他收益	4	<b>65,618</b>	130,800
其他(虧損)／收入淨額	4	<b>(2,620,375)</b>	190,137
銷售及市場推廣開支		<b>(708,279)</b>	(773,087)
一般及行政開支		<b>(615,340)</b>	(788,693)
貿易、其他應收款項及合約資產的減值虧損	5	<b>(327,129)</b>	(35,110)
		<b>(3,651,550)</b>	2,361,851
融資成本	5	<b>(469,791)</b>	(464,356)
應佔聯營公司溢利減虧損		<b>3,380</b>	817
應佔合營企業溢利減虧損		<b>(65,333)</b>	68,874
除投資物業公平值變動及所得稅前 (虧損)／溢利		<b>(4,183,294)</b>	1,967,186
投資物業估值(虧損)／收益淨額		<b>(1,513,625)</b>	96,886
除稅前(虧損)／溢利	5	<b>(5,696,919)</b>	2,064,072
所得稅	6	<b>(244,565)</b>	(1,038,859)
期內(虧損)／溢利		<b>(5,941,484)</b>	1,025,213

## 綜合收益表

截至2022年6月30日止六個月(續)

(以人民幣列賬)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)
應佔：			
本公司權益持有人		(5,605,323)	729,124
非控股權益		<u>(336,161)</u>	<u>296,089</u>
期內(虧損)／溢利		<u>(5,941,484)</u>	<u>1,025,213</u>
每股(虧損)／盈利	7		
—基本(人民幣分)		<u>(195.07)</u>	<u>25.63</u>
—攤薄(人民幣分)		<u><u>(195.07)</u></u>	<u><u>25.54</u></u>

## 綜合全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

(以人民幣列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)／溢利	<u>(5,941,484)</u>	<u>1,025,213</u>
期內其他全面收益(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)	3,238	9,459
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	(239,943)	62,029
—產生自部分海外業務投資淨額的貨幣項目	<u>(141,379)</u>	<u>78,868</u>
期內其他全面收益	<u>(378,084)</u>	<u>150,356</u>
期內全面(虧損)／收益總額	<u>(6,319,568)</u>	<u>1,175,569</u>
應佔：		
本公司權益持有人	(5,983,417)	879,484
非控股權益	<u>(336,151)</u>	<u>296,085</u>
期內全面(虧損)／收益總額	<u><u>(6,319,568)</u></u>	<u><u>1,175,569</u></u>

## 綜合財務狀況表

於2022年6月30日

(以人民幣列賬)

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		8,471,032	7,801,961
投資物業		3,711,801	5,074,100
無形資產及商譽		1,091,258	1,110,223
生物資產		8,225	11,368
聯營公司權益	8	631,432	208,757
合營企業權益	9	7,332,286	9,504,297
其他金融資產		679,080	672,049
遞延所得稅資產		33,119	212,877
		<u>21,958,233</u>	<u>24,595,632</u>
<b>流動資產</b>			
交易性證券		45,320	53,647
生物資產		2,960	9,547
存貨及其他合約成本	10	95,051,718	87,784,245
合約資產		54,081	32,764
貿易及其他應收款項	11	5,548,762	5,703,023
按金及預付款項	12	12,879,414	14,183,252
可收回稅項		3,734,335	3,596,734
現金及現金等價物及受限制銀行存款		6,507,826	9,847,808
		<u>123,824,416</u>	<u>121,211,020</u>
<b>流動負債</b>			
銀行借款	13	(3,341,460)	(2,399,050)
其他借款	14	(2,420,400)	(1,201,760)
貿易及其他應付款項	15	(51,622,988)	(54,740,364)
合約負債		(59,263,303)	(52,361,021)
優先票據	16	(5,354,493)	(3,160,096)
租賃負債		(30,070)	(96,356)
應付稅項		(1,343,422)	(1,881,476)
		<u>(123,376,136)</u>	<u>(115,840,123)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>448,280</u>	<u>5,370,897</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>22,406,513</u>	<u>29,966,529</u>

## 綜合財務狀況表

於2022年6月30日(續)

(以人民幣列賬)

		於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	13	(3,551,778)	(2,550,565)
其他借款	14	(150,000)	(320,000)
優先票據	16	(10,972,022)	(12,308,542)
租賃負債		(182,526)	(399,368)
遞延稅項負債		(1,440,246)	(1,644,733)
		<u>(16,296,572)</u>	<u>(17,223,208)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>6,109,941</u>	<u>12,743,321</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		260,118	260,118
儲備		<u>3,064,429</u>	<u>9,082,259</u>
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>		<b>3,324,547</b>	9,342,377
<b>非控股權益</b>		<u>2,785,394</u>	<u>3,400,944</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>6,109,941</b></u>	<u><b>12,743,321</b></u>

## 附註：

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。於2022年6月30日及截至該日止六個月的本中期財務報告涉及本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）以及本集團於聯營公司及合營企業的權益。本公司主要活動為投資控股，本集團主要於中華人民共和國（「中國」）河南省從事物業開發、物業租賃及酒店經營。

### 1 編製基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會（香港會計師公會）頒佈的香港會計準則（香港會計準則）第34號*中期財務報告*。

除預期將於2022年度財務報表中所反映的會計政策變動外，本中期財務報告乃根據與2021年度財務報表所採納的相同會計政策編製。會計政策任何的變動詳情載於附註2。

按照香港會計準則第34號，管理層在編製中期財務報告時須作出判斷、估算及假設，因而影響政策之應用及按年累計基準呈報的資產及負債、收益及費用等數額。實際結果可能與這些估算有所差異。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及若干解釋附註。該等附註包括解釋各項事件及交易，對了解自2021年度財務報表發表後本集團之財務狀況及表現之變動尤為重要。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括按香港財務報告準則的要求而編製之完整財務報表的所有資料。

#### 與持續經營相關的重大不確定性

截至2022年6月30日止六個月，本集團淨虧損人民幣59.41億元。流動負債中包括貸款人民幣57.62億元及優先票據人民幣53.54億元。本集團知悉近期宏觀經濟狀況對本集團中短期內的業務有潛在影響。這主要包括2021年中國地方政府對房地產行業的收緊政策以及中國消費者信心惡化，導致整個房地產行業面臨短期流動性壓力，而最近河南及中華人民共和國（「中國」）其他省份的城市於2022年4月及5月期間因新冠肺炎疫情實行靜態管理，甚至加劇該等壓力。

近期宏觀經濟狀況及中國房地產行業的波動為本集團帶來額外不確定性。同時，由於中國內地物業開發商的整體融資狀況收緊，本集團為貸款再融資亦可能比以往更具挑戰性。上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

有鑑於此，本公司董事於評估本集團是否有足夠財務資源以持續經營時，已考慮本集團未來流動資金及其可用資金來源。董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自2022年6月30日起至少12個月期間。為減輕流動資金壓力並改善其財務狀況，我們已制定若干計劃及措施，其中包括但不限於：

- (i) 本集團將繼續採取措施，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；
- (ii) 本集團將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；
- (iii) 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；
- (iv) 於2022年6月1日，恩輝投資有限公司（本公司的直接母公司，「恩輝」）與河南同晟置業有限公司（「投資者」）簽訂框架協議，據此，於恩輝與投資者簽署最終認購協議後，恩輝將向投資者出售本公司已發行股本的29.01%；待本公司與投資者簽署最終認購協議後，投資者將認購由本公司發行本金額不超過7.08億港元的2024年到期可換股債券，票面利率為5%，到期收益率為9%。於2022年7月21日，恩輝與投資者之直接全資附屬公司有道發展國際（香港）有限公司（Youdao Development International (Hong Kong) Limited）訂立股份買賣協議，投資者同意收購本公司之29.01%已發行股份，代價為6.48億港元。其後於2022年8月5日，恩輝已於收到代價後提供同等金額的股東貸款；及

- (v) 本集團亦將繼續尋求銀行貸款以及其他融資及借貸，以支付其現有財務責任及未來營運開支。

上述計劃及措施包含對未來事件和條件的假設。如上述計劃及措施(包括完成與投資者的交易)成功，本集團將能夠產生足夠的融資及經營現金流。根據董事的意向及上述現金流量預測，董事認為，以持續經營為基礎編製本集團截至2022年6月30日止六個月的財務報表為適當。倘本集團無法持續經營，則須作出調整，將資產價值減記至其可收回金額，為可能產生的進一步負債作出準備，並將非流動資產及非流動資產負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無反映於中期財務資料。

## 2 會計政策變動

本集團已將香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則的修訂應用於本會計期間的中期財務報告：

- 香港會計準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
- 香港會計準則第37號(修訂本)，撥備、或有負債及或有資產：虧損合約—履行合約的成本

該等發展均未對本中期財務報告產生重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

### 3 收益及分部報告

#### (a) 收益

本集團的主要業務是物業開發、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：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收益</b>		
按主要產品或服務線分類		
—銷售物業	7,017,562	19,417,567
—來自酒店經營的收益	89,408	165,599
—來自項目管理服務的收益	21,267	566,363
—其他	100,450	115,626
	<u>7,228,687</u>	<u>20,265,155</u>
<b>其他收益</b>		
—投資物業的租金收入	65,025	70,078
—待售物業的租金收入	6,840	21,673
	<u>71,865</u>	<u>91,751</u>
	<u><b>7,300,552</b></u>	<u><b>20,356,906</b></u>

按收益確認時間分類之客戶合約收益如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>時間點</b>		
—銷售物業	5,439,997	17,012,882
—來自酒店經營的收益	89,408	165,599
—其他	100,450	115,626
	<u>5,629,855</u>	<u>17,294,107</u>
<b>時間段</b>		
—銷售物業	1,577,565	2,404,685
—來自項目管理服務的收益	21,267	566,363
—投資物業的租金收入	65,025	70,078
—待售物業的租金收入	6,840	21,673
	<u>1,670,697</u>	<u>3,062,799</u>
	<u><b>7,300,552</b></u>	<u><b>20,356,906</b></u>

**(b) 分部報告**

**(i) 報告分部據以產生收益的產品及服務**

在向本集團主要營運決策者就資源分配及分部績效評估而呈報資料時，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。

#### 4 其他收益及其他(虧損)／收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>其他收益</b>		
利息收入	28,235	109,167
股本證券的股息收入	2,324	3,900
政府補助	19,273	7,630
其他	15,786	10,103
	<u>65,618</u>	<u>130,800</u>
<b>其他(虧損)／收入淨額</b>		
交易性證券已變現及未變現虧損淨額	(10,457)	(2,925)
存貨撇減	(1,736,096)	(251,381)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(25,068)	(12)
視作出售及出售合營企業收益淨額	3,276	36,134
視作出售及出售附屬公司(虧損)／收益淨額	(474,955)	380,135
視作出售及出售聯營公司收益淨額	–	8,486
外匯(虧損)／收益淨額	(91,192)	56,305
應計罰款	(276,952)	(26,984)
其他	(8,931)	(9,621)
	<u>(2,620,375)</u>	<u>190,137</u>

## 5 除稅前(虧損)/溢利

除稅前溢利已扣除/(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行借款及其他借貸的利息	1,163,617	1,158,334
租賃負債的利息	21,038	19,608
	<u>1,184,655</u>	<u>1,177,942</u>
公平值變動不計入損益的金融負債的總利息開支	1,184,655	1,177,942
客戶預付款應計利息	715,159	1,214,418
減：已於開發中物業資本化的利息開支	(1,441,477)	(2,057,639)
	<u>458,337</u>	<u>334,721</u>
衍生工具的公平值變動淨值	11,454	129,635
	<u>469,791</u>	<u>464,356</u>
<b>(b) 其他項目</b>		
攤銷	9,787	4,861
折舊費用		
—自有物業、廠房及設備	111,362	108,635
—使用權資產	22,806	41,828
貿易、其他應收款項及合約資產的減值虧損	327,129	35,110
已售物業成本	6,565,831	16,371,267
	<u>6,565,831</u>	<u>16,371,267</u>

## 6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅	43,240	817,393
中國土地增值稅	271,355	292,096
預扣稅	—	113,562
	<u>314,595</u>	<u>1,223,051</u>
<b>遞延稅項</b>		
中國企業所得稅	(100,015)	(131,009)
中國土地增值稅	29,985	(53,183)
	<u>(70,030)</u>	<u>(184,192)</u>
	<u>244,565</u>	<u>1,038,859</u>

- (a) 根據開曼群島的規則及規例，本公司毋須繳納任何開曼群島所得稅。
- (b) 由於本集團於香港並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

**(c) 中國企業所得稅 (「企業所得稅」)**

企業所得稅撥備是根據本公司於中國的附屬公司(「**中國附屬公司**」)估計應課稅溢利按各自適用稅率(遵照中國相關的所得稅規則及規例釐定)而計算。

中國附屬公司須按實際稅項法繳稅，按期間的估計應課稅溢利的25% (2021年：25%)的稅率繳付企業所得稅。

**(d) 土地增值稅 (「土地增值稅」)**

於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關土地增值額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土地增值稅。

**(e) 預扣稅**

本公司於香港的附屬公司(「**香港附屬公司**」)須就中國附屬公司於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。

**7 每股(虧損)／盈利**

**(a) 每股基本虧損**

計算每股基本虧損乃基於本公司普通權益持有人應佔虧損人民幣5,605,323,000元(2021年：溢利人民幣729,124,000元)及本中期已發行普通股的加權平均數2,873,478,898股(2021年：2,844,797,169股)。

(b) 每股攤薄虧損

基於本公司普通權益持有人應佔虧損人民幣5,605,323,000元(2021年：溢利人民幣729,124,000元)及普通股的加權平均數2,873,478,898股(2021年：2,854,966,974股)計算每股攤薄虧損。

(i) 本公司普通股權益持有人應佔(虧損)/溢利(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
權益持有人應佔(虧損)/溢利(攤薄)	<u>(5,605,323)</u>	<u>729,124</u>

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
於6月30日的普通股加權平均數	2,873,478,898	2,844,797,169
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>-</u>	<u>10,169,805</u>
於6月30日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,873,478,898</u>	<u>2,854,966,974</u>

## 8 聯營公司權益

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
應佔資產淨值	242,650	160,200
應收聯營公司款項	<u>388,782</u>	<u>48,557</u>
	<u><b>631,432</b></u>	<u><b>208,757</b></u>

## 9 合營企業權益

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
應佔資產淨值	2,303,739	2,700,666
應收合營企業款項	<u>5,028,547</u>	<u>6,803,631</u>
	<u><b>7,332,286</b></u>	<u><b>9,504,297</b></u>

### (a) 視作按分步收購方式出售合營企業

截至2022年6月30日止六個月，本集團與各合營企業訂立股權轉讓協議，以收購額外股權。於完成上述交易後，該等合營企業成為本集團的附屬公司。

通過重新計量本集團過往於該等合營企業持有的股權在收購日的公平值，期內，視作出售該等實體的收益淨額人民幣3,276,000元（2021年：人民幣36,134,000元）於損益確認。

### (b) 應收合營企業款項

應收合營企業款項人民幣121,012,000元（2021年12月31日：人民幣1,170,671,000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。該等款項預期將於超過一年後收回。

## 10 存貨及其他合約成本

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
<b>存貨</b>		
— 持作未來開發及在建待售物業	<b>88,075,223</b>	79,006,969
— 持作待售的已竣工物業	<b>6,554,351</b>	8,402,943
— 其他	<b>77,709</b>	50,247
	<b>94,707,283</b>	87,460,159
<b>其他合約成本</b>	<b>344,435</b>	324,086
	<b>95,051,718</b>	<b>87,784,245</b>

於2022年6月30日，本集團人民幣624,149,000元的存貨（2021年12月31日：人民幣4,673,099,000元）用於合營企業借款的抵押擔保。

## 11 貿易及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
應收賬款及應收票據，扣除損失準備	91,697	92,142
其他應收賬款	1,747,768	1,893,364
應收合營企業款項	133,936	173,192
應收聯營公司款項	3,744	4,021
應收由最終控股股東控制的實體之款項	198,485	112,242
應收由最終控股股東近親共同控制的實體之款項	3,095	4,578
應收非控股權益款項	<u>3,362,956</u>	<u>3,405,521</u>
按攤銷成本計量的金融資產	5,541,681	5,685,060
衍生金融工具		
—優先票據所附的贖回認購期權	<u>7,081</u>	<u>17,963</u>
	<u>5,548,762</u>	<u>5,703,023</u>

應收合營企業及非控股權益款項為無抵押、免息且並無固定還款期限。

應收最終控股股東控制的實體款項主要指本集團提供的租賃、酒店及其他雜項服務的款項，該等款項為無抵押及將根據合約條款結算。

應收合營企業款項為無抵押、按年利率8%至12%計息及預期於一年內償還。

(a) 賬齡分析

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

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
3個月內	57,062	56,302
3個月至6個月	18,955	20,363
6個月至12個月	10,103	11,827
1年以上	5,577	3,650
	<u>91,697</u>	<u>92,142</u>

應收賬款及應收票據在開發票時到期。

12 按金及預付款

於2022年6月30日,結餘包括作開發用途之租賃土地按金及預付款人民幣9,678,477,000元(2021年12月31日:人民幣11,502,378,000元),於登記土地的使用權權益後將會轉撥至存貨。

### 13 銀行借款

(a) 於2022年6月30日，銀行借款的到期日如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	<u>3,341,460</u>	<u>2,399,050</u>
1年後但2年內	2,048,322	1,077,560
2年後但5年內	1,344,856	1,314,005
5年後	<u>158,600</u>	<u>159,000</u>
	<u>3,551,778</u>	<u>2,550,565</u>
	<u><b>6,893,238</b></u>	<u><b>4,949,615</b></u>

(b) 於2022年6月30日，銀行借款的抵押情況如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
—有抵押	6,854,238	4,910,615
—無抵押	<u>39,000</u>	<u>39,000</u>
	<u><b>6,893,238</b></u>	<u><b>4,949,615</b></u>

- (c) 於2022年6月30日，有抵押銀行借款以本集團附屬公司的股權及其他資產作抵押，詳情如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
待售物業	7,840,352	5,313,645
物業、廠房及設備	1,135,395	781,856
投資物業	202,598	—
	<u>9,178,345</u>	<u>6,095,501</u>

#### 14 其他借款

- (a) 於2022年6月30日，其他借款的到期日如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
1年內	2,420,400	1,201,760
1年後但2年內	149,000	319,000
2年後但5年內	1,000	1,000
	<u>150,000</u>	<u>320,000</u>
	<u>2,570,400</u>	<u>1,521,760</u>

- (b) 於2022年6月30日，其他借款的抵押情況如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
其他借款		
—有抵押	2,570,400	1,407,700
—無抵押	—	114,060
	<u>2,570,400</u>	<u>1,521,760</u>

(c) 於2022年6月30日，有抵押其他借款以本集團附屬公司權益及其他資產作抵押，詳情如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
待售物業	4,845,175	2,536,217
物業、廠房及設備	<u>347,048</u>	<u>324,877</u>
	<u><b>5,192,223</b></u>	<u><b>2,861,094</b></u>

## 15 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
應付賬款及應付票據	32,990,797	32,832,477
其他應付賬款及應計費用	7,187,132	6,501,449
應付合營企業款項	1,511,056	5,926,640
應付聯營公司款項	138,119	146,532
應付由最終控股股東控制的實體的款項	1,773,546	1,345,035
應付非控股權益款項	<u>5,463,501</u>	<u>4,668,657</u>
按攤銷成本計量的金融負債	<u>49,064,151</u>	<u>51,420,790</u>
其他應付稅項	<u>2,558,837</u>	<u>3,319,574</u>
	<u><b>51,622,988</b></u>	<u><b>54,740,364</b></u>

應付合營企業及聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

應付由最終控股股東控制的實體的款項主要包括因接收服務而應付建業新生活有限公司(「**建業新生活**」) 連同其附屬公司款項人民幣1,279,925,000元(2021年12月31日: 人民幣1,006,223,000元) 及應付築友智造科技集團有限公司(「**築友智造**」) 連同其附屬公司款項人民幣493,621,000元(2021年12月31日: 人民幣336,197,000元), 有關款項為免息、無抵押及根據合約條款償還。

應付非控股權益款項包括人民幣1,387,000元(2021年12月31日: 人民幣180,043,000元), 為無抵押、按年利率9%至14%(2021年12月31日: 12%至14%) 計息及須於一年內償還。其餘應付非控股權益款項為無抵押、免息及無固定還款期。

預期將於超過一年後確認為收入的已發出財務擔保金額為人民幣9,890,000元(2021年: 人民幣11,123,000元)。

**(a) 賬齡分析**

於報告期末, 根據發票日期貿易應付賬款及應付票據的賬齡分析如下:

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
3個月內	15,924,081	17,420,384
3個月至6個月	3,184,464	4,777,432
6個月至12個月	7,590,841	5,851,222
12個月以上	6,291,411	4,783,439
	<b>32,990,797</b>	<b>32,832,477</b>

## 16 優先票據

### 優先票據負債部分：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
2022年8月到期5億美元	3,350,257	3,160,096
2023年4月到期3億美元	2,004,236	1,899,358
2023年11月到期2億美元	1,316,949	1,249,026
2023年8月到期4億美元	2,674,144	2,536,964
2024年7月到期2億美元	1,334,113	1,265,947
2024年8月到期3億美元	1,942,531	1,843,349
2024年5月到期3億美元	1,988,065	1,887,026
2025年7月到期2.6億美元	1,716,220	1,626,872
	<u>16,326,515</u>	<u>15,468,638</u>
指：		
—流動	5,354,493	3,160,096
—非流動	<u>10,972,022</u>	<u>12,308,542</u>
	<u>16,326,515</u>	<u>15,468,638</u>

截至2022年6月30日止六個月，本公司並未贖回任何未償還優先票據，亦無發行優先票據。

## 17 股息

### 中期期間應付權益持有人的股息

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
中期期間後宣派的中期股息：無（2021年中期： 每股普通股14.75港仙（相等於人民幣12.27分））	—	364,168

於報告期末，中期股息並未確認為負債。

## 18 承擔

於2022年6月30日，並無於中期財務報告內作出撥備的未履行的資本承擔如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
物業發展的資本承擔		
—已授權但尚未作出撥備	72,229,480	71,140,158
—已訂約	18,356,099	18,032,775
	<u>90,585,579</u>	<u>89,172,933</u>

## 19 財務擔保

### (a) 就向本集團、合營企業及聯營公司物業買家提供按揭貸款向金融機構作出擔保

本集團、合營企業及聯營公司就若干銀行向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、合營企業及聯營公司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、合營企業及聯營公司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。

由於本集團、合營企業及聯營公司並未為該等買家申請個別產權證，並可接管相關物業所有權及出售相關物業，以抵銷本集團、合營企業及聯營公司向銀行支付的任何款項，故董事認為本集團、合營企業及聯營公司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、合營企業及聯營公司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由本集團、合營企業及聯營公司擔保的按揭貸款。

### (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

本集團就合營企業及聯營公司的銀行借款及其他借款提供擔保。本集團密切監察該等合營企業及聯營公司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) 向河南弘道提供擔保

於2019年12月24日，本集團訂立安排就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」）人民幣500,000,000元的五年期銀行貸款（年度擔保費用為未償還本金的1%）向河南弘道提供擔保。

截至2022年6月30日止六個月，財務擔保收入人民幣2,500,000元（2021年：人民幣10,103,000元）已確認。

**20 報告期後非調整事項**

- (a) 於2022年7月21日，恩輝投資有限公司（「恩輝」）與河南同晟置業有限公司之直接全資附屬公司有道發展國際（香港）有限公司（Youdao Development International (Hong Kong) Limited）訂立股份買賣協議，詳情載於本公司於2022年7月21日刊發於香港聯交所的公告。
- (b) 於2022年8月8日，本公司已按預定贖回價格贖回2022年到期本金為500,000,000美元、名義利率為6.875%的未償還優先票據。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 整體表現

本集團宣佈，截至2022年6月30日止六個月重資產合同銷售金額為約人民幣140.40億元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣310.53億元)，同比減少約54.8%。本集團於2022年6月30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65.08億元(於二零二一年十二月三十一日：人民幣98.48億元)。

於2022年6月30日，淨借貸總額約為人民幣192.82億元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣120.92億元)。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。

本集團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。

截至2022年6月30日止六個月本集團房地產交付項目達31個(截至二零二一年六月三十日止六個月：43個)，而本集團截至2022年6月30日止六個月的在建項目為192個(截至二零二一年六月三十日止六個月：180個)。

但因1)房地產行業持續低迷，銷售同比下滑；2)新冠疫情影響導致工程進度延緩，期內交付體量下跌，結轉收入減少；3)中國整體宏觀市場表現疲弱，商業租賃需求下降，投資物業公平價值增值減少；4)交付物業平均售價下降，毛利率減少；以及5)期內存貨減值增加，以致截至2022年6月30日止六個月本公司錄得權益持有人應佔虧損約為人民幣56.05億元(截至二零二一年六月三十日止六個月：權益持有人應佔收益約為人民幣7.29億元)。

於2022年6月30日，本集團物業銷售未結轉金額約為人民幣642.69億元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣676.27億元)，其對應毛利約為人民幣68.05億元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣104.14億元)，這金額預計於未來兩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74.28億元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣145.65億元)，其對應毛利約為人民幣11.25億元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣25.19億元)。

**收益：**本集團的收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣203.57億元減少64.1%至2022年同期約人民幣73.01億元，主要由於1)房地產行業持續低迷，銷售同比下滑；及2)新冠疫情影響導致工程進度延緩，期內交付體量下跌，以致結轉收入減少。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣194.18億元減少63.9%至2022年同期約人民幣70.18億元，此乃由於結轉面積由截至2021年6月30日止六個月的2,663,313平方米減少62.1%至2022年同期的1,009,010平方米，而平均售價(不包括地庫車位)則從截至2021年6月30日止六個月每平方米人民幣7,013元減少6.8%至2022年同期每平方米人民幣6,535元。
- **租金收入：**物業租賃收入由截至2021年6月30日止六個月約人民幣0.92億元減少21.7%至2022年同期約人民幣0.72億元，主要由於中國整體宏觀市場表現疲弱及新冠疫情影響，本集團對部分商戶租金進行減免。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營收入由截至2021年6月30日止六個月約人民幣1.66億元減少46.0%至2022年同期約人民幣0.89億元，主要由於本期再次受疫情的影響，有部分地區因應城市靜默狀態而導致入住率下降。
- **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。截至2021年6月30日止六個月，該收入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5.66億元。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，本集團於分拆後，只為在中原建業分拆前簽訂的遺留合同提供項目管理服務，以收取項目管理服務收入。故此，截至2022年6月30日止六個月，本集團的項目管理服務收入約為人民幣0.21億元。

**銷售成本：**本集團的銷售成本由截至2021年6月30日止六個月約人民幣167.19億元減少59.6%至2022年同期約人民幣67.47億元。銷售成本減少的原因為上述的結轉面積減少所致。

**毛利：**本集團的毛利由截至2021年6月30日止六個月約人民幣36.38億元減少84.8%至2022年同期約人民幣5.54億元；截至2022年6月30日止六個月的毛利率7.6%較2021年的17.9%下降了10.3個百分點，主要由於1)去年持續打折銷售，而相關物業陸續於本期交付結轉，導致整體毛利率大幅下降；2)為了促進銷售，本集團對商業性質的公寓、車位、別墅等實行重點去化政策，交付物業平均售價下降，亦導致毛利率有較大程度降低。故此，整體物業銷售毛利率由截至2021年6月30日止六個月的15.7%下降至本期的6.4%。

**其他收益：**其他收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣1.31億元減少49.8%至2022年同期約人民幣0.66億元，主要由於利息收入減少所致。

**其他(虧損)／收入淨額：**截至2022年6月30日止六個月的其他虧損淨額為約人民幣26.20億元，而2021年同期的其他收入淨額為約人民幣1.90億元，主要由於本期存貨撇減增加約人民幣14.85億元、視作出售及出售附屬公司虧損淨額增加約人民幣8.55億元及外匯收益／(虧損)淨額減少約人民幣1.47億元所致。

**銷售及市場推廣開支：**銷售及市場推廣開支由截至2021年6月30日止六個月約人民幣7.73億元減少8.4%至2022年同期約人民幣7.08億元，主要由於銷售佣金等員工成本減少約人民幣0.93億元，與外拓勞務費增加約0.13億元抵沖所致。由於收入下降，銷售及市場推廣開支與收益的費率由截至2021年6月30日止六個月的約3.8%上升至2022年同期的約9.7%，費率上升5.9個百分點。

**一般及行政開支：**一般及行政開支由截至2021年6月30日止六個月約人民幣7.89億元減少22.0%至2022年同期約人民幣6.15億元，主要由於員工成本減少約人民幣1.39億元及招待、差旅及辦公費減少約人民幣0.20億元所致。由於收入下降，一般及行政開支與收益的費率由截至2021年6月30日止六個月的約3.9%上升至2022年同期的約8.4%，費率上升4.5個百分點。

**貿易、其他應收款項及合約資產的減值虧損：**貿易、其他應收款項及合約資產的減值虧損由截至2021年6月30日止六個月約人民幣0.35億元增加約人民幣2.92億元至2022年同期約人民幣3.27億元，主要由於期末其他應收款項被視為信用風險有顯著上升的餘額增加，因此導致計提預期信貸虧損比上年同期增加。

**融資成本：**融資成本由截至2021年6月30日止六個月約人民幣4.64億元上升1.2%至2022年同期約人民幣4.70億元。主要由於1)借貸利息支出增加約人民幣1.24億元；與2)截至2021年6月30日止六個月受人民幣兌美元匯率波動影響的遠期外匯合約、外匯期權及外匯掉期合約已於2021年內到期，所以本期的衍生金融工具公平價值變動虧損相應減少約人民幣1.18億元抵沖所致。

**應佔聯營公司溢利減虧損：**截至2022年6月30日止六個月的應佔聯營公司溢利約人民幣0.03億元，較2021年同期的應佔聯營公司溢利約0.01億元，增加了人民幣0.02億元。

**應佔合營企業溢利減虧損：**截至2022年6月30日止六個月的應佔合營公司虧損約人民幣0.65億元，而2021年同期則為應佔合營公司溢利約0.69億元。

**投資物業估值(虧損)／收益淨額：**本集團於截至2022年6月30日止六個月確認投資物業估值虧損淨額約人民幣15.14億元，而截至2021年6月30日止六個月則為投資物業公平價值增加約人民幣0.97億元。其主要因為中國整體宏觀市場表現疲弱，商業租賃需求下降，投資物業公平價值減少。

**所得稅：**所得稅主要包括企業所得稅及土地增值稅。本集團的所得稅於截至2021年6月30日止六個月約人民幣10.39億元減少76.5%至2022年同期約人民幣2.45億元，主要由於期內的結轉物業銷售收入減少，導致對應的所得稅減少所致。

**期內(虧損)／溢利：**基於以上所述，截至2022年6月30日止六個月的期內虧損為約人民幣59.41億元(截至2021年6月30日止六個月：期內溢利人民幣10.25億元)。

**財務資源及運用：**於2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款為約人民幣65.08億元(2021年12月31日：約人民幣98.48億元)。報告期後，本公司決定不宣派截至2022年6月30日止六個月的中期股息(2021年6月30日：合共約人民幣3.64億元)。

## 借貸及存款結構

本集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持合理現金和借貸水平。於2022年6月30日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
<b>還款年期</b>		
<b>銀行借款</b>		
一年內	3,341,460	2,399,050
一年以上但未超過兩年	2,048,322	1,077,560
兩年以上但未超過五年	1,344,856	1,314,005
超過五年	158,600	159,000
	<u>6,893,238</u>	<u>4,949,615</u>
<b>其他借款</b>		
一年內	2,420,400	1,201,760
一年以上但未超過兩年	149,000	319,000
兩年以上但未超過五年	1,000	1,000
	<u>2,570,400</u>	<u>1,521,760</u>

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
<b>還款年期</b>		
<b>優先票據</b>		
一年內	5,354,493	3,160,096
一年以上但未超過兩年	5,979,158	5,685,348
兩年以上但未超過五年	4,992,864	6,623,194
	<u>16,326,515</u>	<u>15,468,638</u>
<b>借貸總額</b>	<u>25,790,153</u>	<u>21,940,013</u>
<b>減：</b>		
現金及現金等價物及受限制銀行存款	<u>(6,507,826)</u>	<u>(9,847,808)</u>
<b>淨借貸</b>	<u>19,282,327</u>	<u>12,092,205</u>
<b>權益總額</b>	<u>6,109,941</u>	<u>12,743,321</u>
<b>淨借貸比率(%)</b>	<u>315.6%</u>	<u>94.9%</u>

**資產抵押：**於2022年6月30日，我們已抵押賬面總值約人民幣143.71億元（2021年12月31日：約人民幣89.57億元）的已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、廠房及設備及貸款按金，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6.24億元（2021年12月31日：約人民幣46.73億元）的待售物業作為合營企業貸款的抵押。

**資本承擔：**於2022年6月30日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本集團附屬公司，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣183.56億元（2021年12月31日：約人民幣180.33億元），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722.29億元（2021年12月31日：約人民幣711.40億元）。

**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2022年6月30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。

**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。

## 一、市場回顧

### 1、宏觀形勢

2022年以來，新冠肺炎疫情和烏克蘭危機導致風險挑戰增多，我國經濟發展環境的複雜性、嚴峻性、不確定性上升。面對異常複雜困難局面，以習近平主席為核心的黨中央深刻洞察國際國內大局大勢，高效統籌疫情防控和經濟社會發展，統籌發展和安全，堅持穩字當頭、穩中求進。4月份主要經濟指標深度下跌，5月份主要經濟指標降幅收窄，6月份經濟企穩回升，二季度經濟頂住壓力實現正增長。初步核算，上半年國內生產總值人民幣562,642億元，按不變價格計算，同比增長2.5%。

2022年以來，河南認真貫徹落實習近平總書記重要講話精神及國家重大決策部署，堅持穩字當頭、穩中求進工作總基調，主動作為、應變克難，著力穩定經濟大盤，全省經濟運行基本穩定，整體呈現「穩中向好、蓄能進位」態勢，為經濟發展「全年紅」奠定了堅實基礎。在全省上下貫徹落實中央「疫情要防住、經濟要穩住、發展要安全」決策部署下，河南經濟回升反彈強勁，2022年上半年全省生產總值人民幣30,757億元，按可比價格計算，同比增長3.1%。

## 2、 房地產市場

2022年上半年，中國房地產市場下行壓力持續，市場信心不足、疊加疫情影響，全國房地產市場經歷了前所未有的挑戰，市場整體的供求和成交都沒有明顯轉暖的跡象，房地產開發投資累計同比首次負增長。在外部環境嚴峻複雜、經濟下行壓力加大的背景下，「穩地產」對「穩經濟」仍十分重要，4-5月各地陸續出臺寬鬆政策「救市」，各地優化政策近500次，穩地產主基調之下，整體供求開始有復甦徵兆，6月環比大增，同比降幅持續收窄，市場底部回升。

2022年上半年，中國商品房銷售面積68,923萬平方米，同比下降22.2%；商品房銷售額人民幣66,072億元，同比下降28.9%；全國房地產開發投資人民幣68,314億元，同比下降5.4%。

2022年上半年，在全國經濟承壓、樓市下行的大環境下，河南省房地產投資明顯放緩、新開工面積和銷售面積同比下降幅度較大；進入3月份以來，在全國樓市政策不斷寬鬆的背景下，河南省省內多地積極落實因城施策，陸續出臺相關調控政策，對樓市恢復增長起到重要作用，市場回暖跡象漸顯。2022年1-6月，河南省商品房銷售面積5,670.65萬平方米，同比下降8.9%；商品房銷售額人民幣3,484.71億元，同比下降17.3%；全省房地產開發投資人民幣3,713.36億元，同比下降0.4%。

## 二、市場展望

### 1. 宏觀經濟方面

2022年下半年，為迎接黨的二十大勝利召開，中央仍將堅持穩中求進工作總基調，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。下半年，隨著常態化核酸檢測的鋪開，疫情防控和經濟增長之間的統籌將更加合理，一攬子穩增長政策將充分釋放出來，貨幣、財政、地產、擴內需、暢循環、中小企紓困、穩就業等增量政策將繼續加碼，三四季度經濟增速將重回強勢。

今年以來尤其是二季度以來河南省應對疫情措施得力、成效顯著，經濟呈現出較強韌性、較大潛力和抗風險、抗衝擊能力。下半年，河南省經濟發展外部環境依然複雜嚴峻，經濟穩定恢復面臨不少挑戰。下一步仍要堅持一手抓疫情防控，一手抓經濟社會發展，狠抓穩增長系列政策措施落地見效，確保經濟運行在合理區間。

## 2. 房地產市場展望

下半年，房地產市場仍面臨較大挑戰，市場恢復節奏依賴於宏觀基本面修復程度、疫情防控效果、政策端優化力度等方面。「穩地產」對「穩經濟」重要性有所提升，各地因城施策頻次或將維持在較快節奏，供需兩端政策均仍有空間。伴隨宏觀經濟的穩步恢復，居民收入穩定向好，疊加樓市利好政策的持續出臺，市場購房信心逐漸恢復，並不斷釋放市場積壓需求，帶動下半年商品銷售穩步增長。

隨著償債高峰期已過，房企壓力得到緩解，且隨著各地市系統性政策出臺及中央加大政策執行監控力度，預計下半年優質龍頭房企將更願意有能力尋求補充土儲機會，從源頭上帶動行業數據的企穩修復，重點城市有望完成築底，市場成交將逐步改善。

## 房地產銷售情況

本公司積極促進房地產銷售，截至2022年6月30日，本公司實現重資產合同銷售金額約人民幣140.4億元，重資產合同銷售面積約191.49萬平方米，同比分別減少54.8%和52.7%。按合同金額計算，本公司截至2022年6月30日在河南省市場佔有率為4.0%。

城市	合約銷售金額 (人民幣百萬元)			合約銷售面積 (千平方米)		
	2022年	2021年	變動	2022年	2021年	變動
	上半年	上半年		上半年	上半年	
鄭州	2,763	5,784	-52%	187	475	-61%
開封	252	875	-71%	29	120	-76%
洛陽	1,483	3,643	-59%	158	356	-56%
平頂山	330	384	-14%	53	46	15%
安陽	682	2,384	-71%	101	432	-77%
鶴壁	434	769	-44%	72	124	-42%
新鄉	912	1,442	-37%	142	263	-46%
焦作	382	1,375	-72%	66	197	-66%
濮陽	796	1,434	-44%	117	250	-53%
許昌	622	1,147	-46%	119	168	-29%
漯河	319	1,195	-73%	57	165	-65%
三門峽	116	307	-62%	24	59	-59%
商丘	1,876	2,805	-33%	310	373	-17%
周口	937	2,162	-57%	155	319	-51%
駐馬店	682	2,166	-69%	116	315	-63%
南陽	515	700	-26%	75	101	-26%
信陽	518	1,598	-68%	86	222	-61%
濟源	242	442	-45%	27	45	-40%
海南	179	441	-59%	21	22	-5%
合計	<b>14,040</b>	<b>31,053</b>	<b>-55%</b>	<b>1,915</b>	<b>4,052</b>	<b>-53%</b>

## 房地產開工項目情況

報告期內，本公司共有12個項目動工建設，新開工面積98.8萬平方米，較去年同期下降70%。本公司堅持以銷定產，確保供銷存匹配，根據客戶分佈及預計銷售情況進行開工管理，有助於進一步提升本集團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	上半年 開工面積 (平方米)
鄭州	君鄰大院松苑	住宅	197,245
安陽	安陽建業城四期雲境一區、二區	住宅	150,261
鶴壁	鶴壁龍門柒號院	住宅	51,297
新鄉	輝縣共城東望	住宅	28,409
新鄉	新鄉建業府	住宅	24,932
新鄉	新鄉東敬府	住宅	120,939
商丘	新築	住宅	67,444
商丘	濱河新築	住宅及商業	138,339
周口	太康建業府	住宅	5,532
駐馬店	西平春天里二期	住宅	5,231
駐馬店	世和府三期	住宅	137,842
海南	中和家園二期	住宅	60,270
	合計		<u>987,741</u>

## 房地產在建項目

截至2022年6月30日，本公司在建項目192個，其中位於鄭州24個、河南省其他城市165個及海南省3個，在建項目建築面積約為3,143.8萬平方米。

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
鄭州	鄭州花園里	住宅	576,190
鄭州	鄭州君鄰大院	住宅	560,979
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(港區123)	住宅	134,829

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
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	92,846
洛陽	洛陽濱河瓏府	住宅	237,424
洛陽	洛陽大城小院	住宅	146,814
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	669,467
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	102,549
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	64,518
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	舞鋼森林半島	住宅	193,423

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
安陽	安陽鳳凰城北岸	住宅	257,353
安陽	安陽桂園	住宅	133,332
安陽	安陽建業城	住宅	509,605
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	39,042
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	770
鶴壁	鶴壁龍門柒號院	住宅	201,303
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	303,765
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	535,757
新鄉	長垣森林半島上院	住宅	40,026
新鄉	新鄉建業府	住宅	202,020
新鄉	新鄉尊府	住宅及商業	54,577
新鄉	新鄉東敬府	住宅	120,939

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
焦作	博愛春天里	住宅	191,517
焦作	焦作春天里	住宅	37,075
焦作	焦作世和府	住宅	59,778
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	13,013
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
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	62,572
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	247,000
許昌	許昌心怡苑	住宅	225,670
許昌	許昌臻悅匯	住宅	73,447
許昌	鄆陵生態新城	住宅	132,885
許昌	禹州春天里	住宅	97,986
許昌	禹州大城小院	住宅	58,140
許昌	長葛桂園新苑	住宅	77,178
許昌	長葛森之苑生態城	住宅	26,215

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
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	43,377
商丘	商丘橙園	住宅	64,460
商丘	商丘公園里	住宅	3,255
商丘	商丘十八城	住宅	51,332
商丘	商丘未來城	住宅	115,515
商丘	商丘新築	住宅	300,673
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
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
商丘	商丘濱河新築上郡	住宅	138,339

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
周口	扶溝建業新城	住宅	34,789
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	7,234
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	商業	24,523
周口	周口運河院子	住宅及商業	79,342
周口	周口關帝廟	住宅及商業	14,896
周口	太康建業府	住宅	163,210

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
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	5,232
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	30,169
駐馬店	新蔡桂園	住宅	60,148
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	601,382
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
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	住宅及商業	96,232

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
南陽	南陽公園里	住宅	42,233
南陽	南陽龍悅城	住宅	656,741
南陽	南陽新築	住宅	101,098
南陽	西峽公園里	住宅	13,738
南陽	鄧州青雲里	住宅及商業	124,448
南陽	南陽十里湖山	住宅及商業	54,562
信陽	固始未來城	住宅	142,146
信陽	淮濱桂園	住宅	78,150
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	113,634
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	332,548
濟源	濟源壹號城邦天璽	住宅	64,094
海南	澄邁中和家園	住宅	80,236
海南	儋州君鄰大院	住宅	95,372
海南	東方嘉園	住宅	376,637
	合計		<u>31,438,421</u>

## 房地產交付項目

截至2022年6月30日，本公司共有31個項目交付，建築面積約為177.4萬平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	交付面積 (平方米)
洛陽	洛陽鸞州府	住宅	39,763
洛陽	洛陽定鼎府三期	住宅	80,911
洛陽	洛陽龍城東望二期	住宅	26,793
洛陽	洛陽大城小院一期	住宅	74,472
平頂山	舞鋼森林半島五期	住宅	49,699
平頂山	平頂山十八城四期	住宅	51,955
安陽	安陽壹號城邦一期	住宅	81,928
鶴壁	鶴壁臻悅匯一期	住宅	105,062
新鄉	新鄉世和府	住宅	27,869
新鄉	長垣森林半島上院一期	住宅	151,896
焦作	濟源建業城東	住宅及商業	66,683
焦作	焦作世和府二期	住宅	29,923
焦作	焦作春天里二期	住宅	17,313
濮陽	濮陽建業新城四期	住宅	94,585
濮陽	濮陽臻悅匯	商業	7,996

城市	項目名稱	主要物業類型	交付面積 (平方米)
許昌	許昌世和府三期	住宅	57,706
許昌	許昌臻悅匯一期	住宅	82,700
許昌	長葛森林半島二期	住宅	6,963
許昌	禹州大城小院一期	住宅	26,000
許昌	襄城百城天地一期	住宅	33,245
許昌	鄴陵生態新城三期	住宅	23,500
商丘	商丘橙園一期	住宅	117,444
商丘	商丘十八城六期	住宅	102,000
周口	扶溝建業新城一期	住宅	56,727
駐馬店	新蔡桂園一期	住宅	14,913
駐馬店	西平春天里一期	住宅	106,560
南陽	南陽新築一期	住宅	88,000
南陽	西峽公園里一期	住宅	28,817
南陽	南陽公園里一期	住宅	5,489
信陽	淮濱桂園	住宅	37,220
信陽	信陽建業城二期	住宅	79,996
	合計		<u>1,774,128</u>

## 酒店情況簡介

河南建業至尊酒店管理有限公司，是本集團的全資子公司，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、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無線網絡服務，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里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，無線網絡覆蓋包括健身中心、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。酒店坐落於漯河市郟城區嵩山路西支，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：漯河市郟城區嵩山路西支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 Luphaiboon、Twitee Vajrabhaya Tepakum聯袂打造。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

## 許昌神垕古鎮•建業星舍

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、共享空間、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：河南省信陽市浭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「住在戲劇里」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，夢里夢外都是戲。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，兩酒店皆為河南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。兩酒店預計於2024年下半年開業。

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。酒店預計於2023年11月開業。

## 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2027年7月開業。

## 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意大利餐廳、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12月開業。

### 3. 文化旅遊

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」。截止2022年6月30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。本公司旗下只有河南·戲劇幻城項目入選「2021文化旅遊融合創新項目」，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。截至2022年6月30日，累計接待遊客523萬人次。

《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。截至2022年6月30日，接待觀眾70多萬人次，觀劇人次近350萬。

開封七盛角項目位於「八朝古都」河南省開封市龍亭區，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：鄆陵建業綠色基地、鶴壁建業綠色基地、伊川建業綠色基地、周口建業綠色基地；在建綠色基地一座：南陽建業綠色基地。

##### *鄆陵建業綠色基地*

鄆陵建業綠色基地位於許昌市鄆陵縣，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。

2022年上半年，鄆陵建業綠色基地松鼠樂園項目落地。上半年共計接待參訪人員超過20萬餘人次，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、省內外遊客等。

近年來鄆陵建業綠色基地先後榮獲國家4A級旅遊景區及「2019-2021年農業產業化省重點龍頭企業」；2021年上半年鄆陵建業綠色基地自主研發的黃瓜品種「建業1號」榮獲農業農村部頒發的「非主要農作物品種」登記證書，許昌市教育局授予的「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。

2022年上半年，鶴壁建業綠色基地引進越野卡丁車項目，累計接待遊客超過30萬人次，接待人員包括政府領導、集團領導、建業業主、社會團體和學校學生等。上半年，鶴壁建業綠色基地入選河南省工信廳「河南省2022年度5G項目庫」、「河南省數字化轉型重點項目庫」；並先後被鶴壁市政府及鶴壁城鄉一體化示範區評為「鶴壁市構建和諧勞動關係工作先進單位」、「鶴壁市吸納就業先進單位」、「鶴壁市城鄉一體化示範區黨的建設先進單位」等榮譽稱號，榮獲「鶴壁市城鄉一體化示範區開放發展貢獻獎」。

### 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。

截至報告期末，已完成一期現代農業示範區建設，建設完成並投入生產使用1.1萬平方米高標準智慧溫室、植物工廠、菌類窯洞、16.3公里園區道路、200畝滴管田、7萬方灌溉蓄水溢流壩等一批高標準農業設施。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、星空里·房車營地、關山敘·唯景餐廳、田園涮火鍋餐廳、研學空間等休閒娛樂設施建成並投入運營。

2022年上半年伊川建業綠色基地落地了體適能樂園、玻璃水滑、UTV全地形越野車、星空里小店等招商業態業態，舉辦了「不負春光·拾趣美好」春季限定活動、城市浪漫計劃、山野成長夏令營、畢業旅行季套餐等十餘場運營活動，共計接待遊客12萬餘人次。上半年，伊川建業綠色基地先後獲評「河南科技大學卓越農林人才教育基地」、「伊川縣研學旅行示範基地」；星空里·房車營地入選「河南省露營地推薦名單」。

### *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6,000餘畝，計劃總投資人民幣30億元。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、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、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) 2萬平方米童樂谷親子樂園；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)卡丁車俱樂部5,000平方米；10)馬術俱樂部2萬平方米；11)苗木、果樹、草坪等種植完成3,000餘畝。

2022年上半年，周口建業綠色基地累計接待遊客超過54萬人次，接待包括省市級領導及國內外相關領域專家、學者等觀摩考察近1,200人次，接待各類旅遊團隊近30,000人次，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。2022年2月份周口建業綠色基地獲評「周口市2021年度重點建設先進單位」，入選「河南省露營地推薦名單」。

### 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。

### 三、土地儲備

報告期內，本集團通過招拍掛和股權合作獲取土地約26.6萬平方米，新增儲備建築面積約88.6萬平方米。截至2022年6月30日，本公司擁有土地儲備建築面積約5,037萬平方米，其中權益建築面積約3,655萬平方米。

#### 1. 招拍掛土地

2022年4月6日，本集團在鄭州市自然資源和規劃局舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中，以人民幣0.74億元成功競得位於鄭州農業東路以北、地秀街以東，編號鄭政東出[2022]1號宗地土地使用權。鄭政東出[2022]1號宗地面積5,030平方米，控制性詳細規劃容積率為1.5。

2022年4月13日，本集團在河南省土地使用權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1.8851億元成功競得位於商丘市永城市東至侯嶺路、西至中原路、南至雙湖大道、北至學院路，編號永掛2018-53-1號宗地土地使用權。2018-53-1號宗地面積69,120平方米，控制性詳細規劃容積率為1.8。

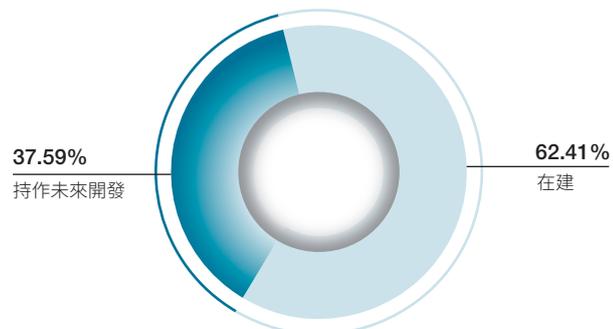
#### 2. 股權合作

截至2022年6月30日，本集團通過股權合作獲取位於商丘、駐馬店等地市土地合計3宗，土地總面積192,074平方米。

### 3. 土地儲備分佈

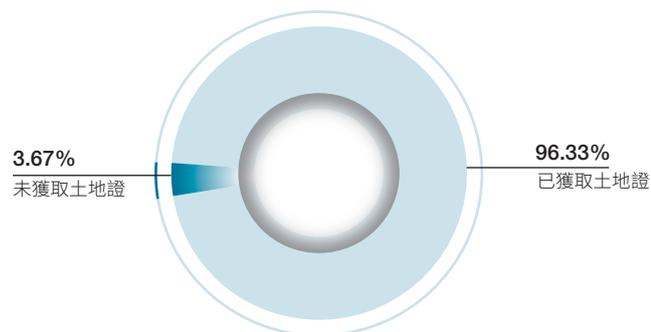
#### (1) 本公司土地儲備開發狀態分佈

截至2022年6月30日，本公司土地儲備開發狀態分佈如下表：



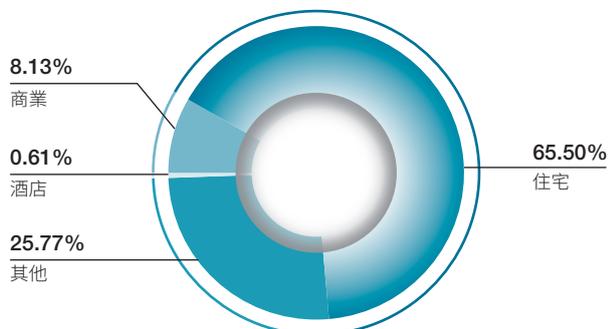
#### (2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈

截至2022年6月30日，本公司土地儲備土地證辦理狀況見下表：



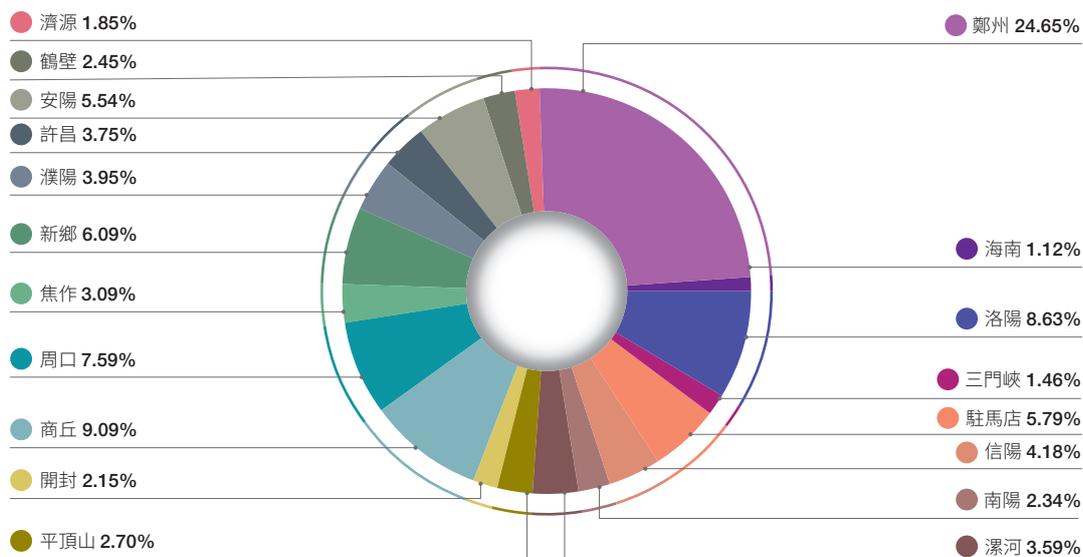
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈

截至2022年6月30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2022年6月30日，本公司各城市土地儲備見下表：



## 產品研發

### 1. 產品研發與系列化、標準化、產業化

本公司一直遵循「讓中原人民都過上好生活」的企業使命，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，持續對產品線進行優化升級，明確了「土地-客戶-產品線」三位一體的匹配邏輯，重點打造「現代智慧」、「禮序國風」、「現代健康」、「東方雅居」、「現代中式」等多條高端／中高端產品線。

本公司長期堅持住宅產業化的戰略思想，大力推進產業轉型升級，推行住宅產業化等技術在項目中的發展和應用。在長期形成的產品系列化、部品標準化、設計模數化實踐積累的基礎上，創新標準研發，建立全鏈條產品設計體系。通過產品地圖標準化的推廣，將產品從單項目單城市的設計方式，向區域型和省域型設計整合的方向轉變。基於產品地圖的戰略，將產品線按照全產業鏈的模式進行系列化、標準化、產業化研發工作，從「定位端、產品端、生產端」打通壁壘，實現全產業鏈產品升級。

## 2. 定制化設計

本公司本著不斷提高人居品質的目的，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，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。本公司在北龍湖君鄰大院竹苑、梅苑基礎上對定制模式不斷創新，實現北龍湖君鄰大院松苑、老界嶺君鄰大院等一系列產品定制模式的升級。

## 3. 成品房

成品房研究依託於公司強大的集合力及多年深耕的戰略前瞻性。通過調研分析當地文化及客群需求，深入研究中原人居習慣，實現成品房體系「屬地化+模組化+精細化」，用匠心和真心為業主提供更人性化的高品質住宅。目前完成北龍湖君鄰大院、信陽天築、新鄉新飛建業府等項目的設計及落地。

## 4. 特色綜合體

報告期內本公司結合城市發展對規劃提出的更高要求，依託洛神廣場項目探索新的規劃模式，希望通過片區級規劃開發動作，有效調動公司各板塊的優勢資源融入到城市開發建設中去，伴隨城市發展，實現從開發到建設，再到運營的全產業鏈升級，在發展中實現新的角色與使命升級。作為片區開發的有序延續、補充和保障，做好城市運營商的角色轉變，佈局中長期規劃運營戰略，旨在給業主搭建一個好的生活平台，給城市運營一個有活力的片區，集合交通、教育、醫療、商業等系列配套，讓業主安居樂業，使城市蓬勃向上。

## 5. 節能減排

本公司積極回應國家「碳中和」及「碳達峰」的政策，為促進環保建築業務發展及提倡低碳生活文化，依據國家現行規範標準探索各類節能技術，全面提升企業住宅項目的環保節能效率。同時，本公司積極推進河南省住宅產業化和成品住宅的發展，研究新工藝、新措施，提高減排減廢成效。

## 客戶服務及客戶關係半年報

2022年，在建業成立三十周年之際，建業服務再升級，構建4.0服務體系，以數智化為技術支撐，以大服務體系為平台，為了讓中原人民都過上好生活，打造全方位、無盲點的服務體系。

建業4.0服務體系，旨在集萃建業30年的服務優勢及內外資源，以城市為服務界面，以建業社區為服務單元，構建圈層、權益、定制、生活、科技、鄰里6大服務經緯、13類服務內容，同時以「幸福管家」為服務中樞，為客戶提供全業態、全週期、一站式、一對一的全新服務體驗，營造新型生活方式。

報告期內，公司創新「琢玉行動」啟動「春風琢玉，社區升級」，通過「琢硬件+琢服務」的系列動作，以「琢硬件升級行動」「社區共建人計劃」「春風融融懇談會」「春風社區百家宴」等活動為抓手，讓有趣、有溫度、有能量的鄰居們更緊密地連接在一起，探索社區的美好生活方式，共創幸福社區生活的更多可能；整合多業務板塊建設統一的400客服系統，通過統一的400號碼、統一的後台管理系統、統一的用戶感知界面、統一的數據沉澱歸口以及個性化的訂制業務，打造4009617777全業態服務指揮平台，進一步提升客戶服務體驗；持續推動「客不容緩」常態化，通過優化400客訴工單流程、實行「周排名、月通報」工作機制、推行重大風險拉通預警、關鍵時點客訴風險排查、交付風險專項管控等措施，推動客訴快速響應、高效處理；健全交付管理系統，通過完善交付制度、預控交付風險、樹立交付標杆、賦能交付業務完善交付管理工作，報告期內共實現31個項目11,457套的房屋交付，其中8個項目2,106套實現提前交付，贏得了市場的口碑和業主的認可。

## 開工計劃

2022年下半年，本公司計劃共有36個項目動工建設，建築面積約為218.8萬平方米。

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
鄭州	橙園三期	住宅	280,000
鄭州	建業拾捌肆期	住宅	218,000
洛陽	洛陽大城小院三期	住宅	15,670
洛陽	伊川建業龍府一期	住宅	9,982
洛陽	洛陽建業貳號城邦四期	住宅	48,000
安陽	安陽世和府北園	商業	1,739
安陽	安陽建業城雲境一區	住宅	23,583
新鄉	新鄉建業東敬府	住宅	87,264
新鄉	新鄉新飛建業府	住宅	176,489
焦作	焦作新瑞府	住宅	152,587
濮陽	建業·天築二期	住宅	185,176
許昌	許昌臻悅匯二期	住宅	24,047
許昌	長葛桂園新苑二期	住宅	27,696
許昌	長葛森林半島二期	住宅	19,206
漯河	漯河建業昌建理想城一期	住宅	13,194
漯河	漯河建業龍湖書香府	住宅	8,994
漯河	漯河建業花園里	住宅	17,045
商丘	永城中原路項目	住宅及商業	123,282
商丘	永城聯盟東望	住宅及商業	142,452

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
周口	運河院子二期	住宅	9,067
周口	周口關帝廟東地塊	商業	32,713
周口	淮陽濱河院子北院二期	住宅	85,038
周口	周口山水湖城一期	住宅	31,266
周口	周口世和府三期	住宅	63,468
駐馬店	平輿建業江山府	住宅	24,083
駐馬店	遂平建業府	住宅	11,873
駐馬店	上蔡建業府	住宅	30,000
南陽	南陽濱河瓏府一期	住宅	150,000
南陽	田園綜合體	商業	10,400
南陽	西峽老界嶺	住宅	54,000
信陽	潢川黃國府一期	住宅	8,496
信陽	羅山建業府一期	住宅	37,079
信陽	羅山建業府一期	商業	1,075
信陽	淮河院子一期	住宅	35,115
信陽	建業天築	住宅	10,926
信陽	潢川定城府	住宅	18,841
	合計		<u>2,187,846</u>

2022年下半年，本公司計劃共有75個項目交付，建築面積約為773.7萬平方米。

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
鄭州	鄭州新築一期	住宅	158,527
鄭州	鞏義春天里	住宅	196,222
鄭州	登封嵩嶽府二期	住宅	137,168
鄭州	鄭州橙園二期	住宅	133,952
鄭州	君鄰大院竹苑	住宅	132,014
鄭州	鄭州雲境	住宅	52,015
鄭州	鄭西聯盟新城六期	住宅	146,204
鄭州	盛悅居一期	住宅	220,000
開封	蘭考紅天地	商業	7,754
開封	通許壹號城邦一期	住宅	78,000
開封	通許建業城一期	住宅	38,000
信陽	淮濱桂園	住宅	81,855
信陽	信陽建業城二期	住宅	37,911
南陽	南陽龍悅城一期	住宅	315,993
南陽	南陽公園里二期	住宅	42,724
洛陽	洛陽定鼎府五期	住宅	124,844
洛陽	洛陽鸞州府	住宅	12,819
洛陽	伊川龍府一期	住宅	120,999
洛陽	洛陽濱河瓏府一期	住宅	90,453
洛陽	洛陽龍城東望二期	住宅	81,764
洛陽	洛陽大城小院二期	住宅	59,581

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
平頂山	舞鋼森林半島五期	住宅	32,542
平頂山	平頂山春天里二期	住宅	235,876
平頂山	郟縣建業城一期	住宅	107,126
平頂山	舞鋼百城天地	公寓	9,384
安陽	安陽桂園	住宅及商業	66,011
安陽	湯陰公園里一期	住宅	144,581
安陽	安陽建業城雲著三期	住宅	187,917
安陽	安陽通和府一期	住宅	172,976
鶴壁	鶴壁世和府一期	住宅	238,487
鶴壁	淇縣建業城一期	住宅	89,840
鶴壁	鶴壁通和府一期	住宅	104,852
新鄉	新鄉世和府	住宅	322,325
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	60,304
新鄉	新鄉花園里	住宅	108,873
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	49,180
新鄉	衛輝春天里	住宅	206,449
新鄉	封丘公園里	住宅	90,141
焦作	武陟星天地一期	住宅	61,081
焦作	博愛春天里二期	住宅	48,905
焦作	焦作世和府二期	住宅	14,006

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
濮陽	濮陽世和府三期	住宅	97,953
濮陽	濮陽璞園一期	住宅	103,432
濮陽	濮陽龍城一期	住宅	111,830
許昌	禹州春天里一期	住宅	124,758
許昌	許昌臻悅匯一期	住宅	40,600
許昌	長葛森林半島二期	住宅	19,940
許昌	禹州大城小院一期	住宅	58,200
漯河	漯河西城森林半島三期	住宅	115,242
漯河	臨潁森林半島一期	住宅	54,515
漯河	漯河桂園西區一期	住宅及商業	115,897
三門峽	三門峽尊府二期	住宅	62,007
三門峽	三門峽新區森林半島三期	住宅	44,698
商丘	虞城山水湖城一期	住宅	183,449
商丘	睢縣上和院一期	住宅	106,112
商丘	商丘十八城六期	住宅	67,000
商丘	夏邑建業城一期	住宅	221,415
商丘	商丘未來城一期	住宅	84,168
商丘	民權天明幸福里一期	住宅	19,479
周口	鹿邑建業城九十期	住宅	146,471
周口	周口世和府二期	住宅	227,509
周口	太康幸福里東園	住宅	130,193
周口	淮陽百城天地一期	公寓	58,159
周口	太康生態新城一期	住宅	91,605

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
駐馬店	駐馬店春天里二期	住宅	215,000
駐馬店	正陽建業城二期	住宅及商業	77,865
駐馬店	新蔡百城天地二期	住宅	23,094
駐馬店	駐馬店濱河瓏府一期	住宅	108,500
駐馬店	平輿公園里一期	住宅	121,754
駐馬店	駐馬店世和府一期	住宅	97,271
駐馬店	新蔡桂園二期	住宅	34,677
駐馬店	遂平建業城一期	住宅	41,691
濟源	濟源建業城東	住宅及商業	17,705
濟源	濟源春天里	住宅及商業	73,794
海南	澄邁中和家園一期	住宅	21,164
	合計		<u>7,736,802</u>

## 企業管治常規

本公司一直重視擁有完善企業管治制度而造就的優越感和理性穩健，並致力持續改進其企業管治及披露常規。截至2022年6月30日止六個月，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第F.2.2條除外。

守則條文第F.2.2條—此守則條文規定董事會主席（「**主席**」）邀請審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席出席股東週年大會。

獨立非執行董事兼本公司薪酬委員會主席辛羅林先生因其他業務參與而未能出席2022年股東週年大會。本公司執行董事兼薪酬委員會成員胡葆森先生出席2022年股東週年大會。

## 上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**《標準守則》**」）作為其董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至2022年6月30日止六個月內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 購股權計劃

截至2022年6月30日止六個月，本公司未根據股東於2018年4月19日召開的股東特別大會批准的購股權計劃（「**計劃**」）授予任何購股權。截至2022年3月28日（即本公司截至2021年12月31日止年度的年報日期）及2022年8月31日（即本中期業績公告日期），根據計劃可供發行的股份總數（相關購股權已獲股東批准，惟本公司尚未授出）為143,926,256股，分別約佔本公司於年度報告日期及本公告日期已發行股本的4.86%及4.72%。

## 報告期後事件

除本中期業績公告附註20所披露外，概無於2022年6月30日後發生的重大事件會對本集團於本中期業績公告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

## 審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會已連同管理層討論本集團所採納的會計原則及政策，並已審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表。此處呈列的本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績未經本公司核數師審閱或審核。

## 中期股息

董事會決定不宣派截至2022年6月30日止六個月的中期股息（「**中期股息**」）（截至2021年6月30日止六個月：每股14.75港仙）。

## 於聯交所網站和本公司網站公佈中期業績

本中期業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.jianye.com.cn>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。本公司截至2022年6月30日止六個月中期報告將於適當時候寄發予股東及刊登於上述網站。

承董事會命  
**建業地產股份有限公司\***  
主席  
**胡葆森**

香港，2022年8月31日

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；非執行董事李樺女士、鄧高強先生和時松先生；及獨立非執行董事張石麟先生、辛羅林先生和孫煜揚博士。

\* 僅供識別