

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6月30日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 截至2024年6月30日止六個月，收益為約人民幣72.43億元，較2023同期減少10.3%。
- 期內毛利為約人民幣6.84億元，較2023同期減少35.2%。
- 期內毛利率為9.4%，較2023同期減少3.7個百分點。
- 期內本公司權益股東應佔虧損為約人民幣26.09億元（2023年6月30日：約人民幣11.92億元）。
- 期內虧損為約人民幣28.26億元（2023年6月30日：約人民幣11.69億元）。
- 期內每股基本虧損為人民幣88.45分（2023年6月30日：人民幣40.67分）。

* 僅供識別

中期業績

建業地產股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績連同2023年之相關比較數字如下：

綜合損益表

截至2024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	2024年 人民幣千元 未經審核	2023年 人民幣千元 未經審核
收益	3	7,243,098	8,074,292
銷售成本		<u>(6,558,788)</u>	<u>(7,018,751)</u>
毛利		684,310	1,055,541
其他收益	4	5,380	183,910
其他虧損淨額	4	(773,927)	(50,266)
存貨撇減		(898,094)	(793,272)
銷售及市場推廣開支		(208,381)	(361,289)
一般及行政開支		(334,123)	(392,342)
貿易及其他應收款項以及合約資產的 減值虧損		<u>(310,479)</u>	<u>(68,540)</u>
		(1,835,314)	(426,258)
融資成本	5	(515,381)	(512,091)
應佔聯營公司溢利減虧損		(12,476)	36,925
應佔合營企業溢利減虧損		<u>(92,246)</u>	<u>2,700</u>
除投資物業公允價值變動及所得稅前虧損		(2,455,417)	(898,724)
投資物業估值(虧損)／收益淨額		<u>(48,310)</u>	<u>169,535</u>
除稅前虧損	5	(2,503,727)	(729,189)
所得稅	6	<u>(322,588)</u>	<u>(439,440)</u>
期內虧損		<u>(2,826,315)</u>	<u>(1,168,629)</u>

綜合損益表

截至2024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	
		2024年 人民幣千元 未經審核	2023年 人民幣千元 未經審核
應佔：			
本公司權益持有人		(2,609,388)	(1,191,967)
非控股權益		<u>(216,927)</u>	<u>23,338</u>
期內虧損		<u>(2,826,315)</u>	<u>(1,168,629)</u>
每股虧損	7		
—基本(人民幣分)		(88.45)	(40.67)
—攤薄(人民幣分)		<u>(88.45)</u>	<u>(40.67)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2024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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	未經審核	未經審核
期內虧損	<u>(2,826,315)</u>	<u>(1,168,629)</u>
期內其他全面開支 (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：		
按公允價值計入其他全面收益的股本投資—公允價值儲備淨變動 (不可轉回)	376	50,673
折算財務報表至呈列貨幣的匯兌差額	(122,690)	(269,209)
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的匯兌差額	<u>(38,994)</u>	<u>(174,726)</u>
期內其他全面開支	<u>(161,308)</u>	<u>(393,262)</u>
期內全面開支總額	<u>(2,987,623)</u>	<u>(1,561,891)</u>
應佔：		
本公司權益持有人	(2,770,696)	(1,585,229)
非控股權益	<u>(216,927)</u>	<u>23,338</u>
期內全面開支總額	<u><u>(2,987,623)</u></u>	<u><u>(1,561,891)</u></u>

綜合財務狀況表

於2024年6月30日

(以人民幣列賬)

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2023年 12月31日 人民幣千元 經審核
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,481,159	8,787,050
投資物業		4,201,880	4,301,530
商譽及其他無形資產		262,146	877,107
生物資產		113,636	108,945
聯營公司權益	8	1,042,366	953,616
合營企業權益	9	3,897,725	3,868,020
其他金融資產		611,550	617,254
遞延稅項資產		96,302	95,357
		<u>18,706,764</u>	<u>19,608,879</u>
流動資產			
交易性證券		3,080	2,424
生物資產		25,882	26,610
存貨及其他合約成本	10	72,343,179	75,552,395
合約資產		47,847	47,847
貿易及其他應收款項	11	6,032,390	6,749,071
按金及預付款項	12	9,853,237	10,178,789
可收回稅項		2,873,121	2,976,171
受限制銀行存款		1,115,207	1,756,104
現金及現金等價物		460,925	388,174
		<u>92,754,868</u>	<u>97,677,585</u>
流動負債			
銀行借款	13	(4,124,430)	(4,680,946)
其他借款	14	(1,532,560)	(1,532,560)
貿易及其他應付款項	15	(54,214,757)	(52,173,609)
合約負債		(34,972,124)	(39,396,196)
優先票據	16	(13,980,017)	(13,865,495)
租賃負債		(43,963)	(20,207)
應付稅項		(1,764,928)	(1,589,059)
		<u>(110,632,779)</u>	<u>(113,258,072)</u>
流動負債淨值		<u>(17,877,911)</u>	<u>(15,580,487)</u>
總資產減流動負債		<u>828,853</u>	<u>4,028,392</u>

綜合財務狀況表

於2024年6月30日(續)

(以人民幣列賬)

		於2024年 6月30日 人民幣千元 未經審核	於2023年 12月31日 人民幣千元 經審核
非流動負債			
銀行借款	13	(3,983,531)	(3,431,541)
租賃負債		(222,168)	(212,427)
遞延稅項負債		(1,034,957)	(1,057,100)
		<u>(5,240,656)</u>	<u>(4,701,068)</u>
負債淨額		<u>(4,411,803)</u>	<u>(672,676)</u>
資本及儲備			
股本		266,528	266,528
股份溢價及儲備		(5,520,461)	(2,411,198)
本公司權益持有人應佔虧絀總額		(5,253,933)	(2,144,670)
非控股權益		842,130	1,471,994
虧絀總額		<u>(4,411,803)</u>	<u>(672,676)</u>

簡明綜合財務報表附註

(除另有指明外，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。於2024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

本集團於截至2024年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄D2的適用披露條文編製。

與持續經營相關的多種重大不確定性

截至2024年6月30日止六個月，本集團產生淨虧損人民幣28.26億元。於2024年6月30日，本集團流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣178.78億元及人民幣44.12億元，銀行及其他貸款及優先票據總額為人民幣236.21億元，其中銀行及其他貸款人民幣56.57億元及離岸優先票據人民幣139.80億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4.61億元。

截至2024年6月30日止六個月，儘管政策環境持續放寬，但由於家庭收入預期疲弱及預期價格下跌等因素，房地產市場並未出現明顯復甦。市場繼續呈現「以價換量」的趨勢，整體上仍處於持續探底的階段。因此，截至2024年6月30日止六個月，中國房地產發展商的整體預售繼續下滑。於此期間，本集團的合約銷售額亦大幅下降。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，河南省房地產市場狀況復甦尚需時日。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，本公司宣佈暫停向所有境外債權人付款（「**違約**」），以確保所有境外債權人得到公平對待。拖欠款項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的各自條款採取行動。於2024年6月30日，本集團現有境外優先票據總額為人民幣139.80億元，倘相關優先票據持有人根據交叉違約條款提出要求，則該等優先票據將到期及須即時贖回。倘任何優先票據持有人要求即時贖回任何優先票據而本集團未能履行有關要求，則優先票據持有人有權佔有擔保優先票據的資產。

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。

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及於到期時支付其債務時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用資金來源。本公司董事正在進行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，以令本集團能夠有足夠財務資源於到期時履行財務承諾：

- (i) 於2023年7月20日，本集團宣佈尋求境外債務狀況的全面解決方案（「**全面解決方案**」），以確保可持續經營。本公司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作為其財務顧問以及年利達律師事務所作為其法律顧問。本集團正積極尋求與境外債權人溝通，提供全面解決方案，緩解目前的流動性問題；
- (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或延長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；
- (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及控制不必要的資本支出，以維持流動性。本集團亦將繼續積極評估其他措施，以進一步減少可自由支配支出；及
- (vii) 本集團一直積極尋求方法解決本集團的未決訴訟。本集團已就訴訟及索賠作出相關撥備，並將就尚未達成具體結果的索賠及訴訟的費用及付款條款尋求達成友好解決方案。

本公司董事已審閱管理層編製涵蓋不少於自2024年6月30日起計十二個月的本集團現金流量預測，並認為本集團會否能夠達成上文載述的計劃及措施存在多項重大不確定性。具體而言，本集團會否能夠持續經營將取決於以下因素：

- (i) 與本集團離岸優先票據有關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，控制隨意的資本開支，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) 成功實施本集團的業務策略計劃及成本控制措施，以改善本集團的營運資金及現金流量狀況；及
- (vi) 就尚未達成具體結果的索賠及訴訟的費用及付款條款達成友好解決方案。

本公司董事認為，假設上述所有假設、計劃及措施均成功實施，則本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並於自2024年6月30日起計至少十二個月履行其到期義務。因此，本公司董事認為，按持續經營基礎編製綜合財務報表屬適當。

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為流動資產至流動負債。該等調整的影響並未反映於此等綜合財務報表內。

2 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下列資產及負債按其公允價值列賬：

- 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。

除下文所述者外，簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致。

應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂，自2024年1月1日開始之本集團財政年度生效：

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	供應商融資安排
報告準則第7號(修訂本)	

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
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	6,769,445	7,674,028
—來自酒店經營的收益	168,750	172,831
—其他	275,323	169,019
	<u>7,213,518</u>	<u>8,015,878</u>
其他來源收益		
投資物業的租金收入	26,056	55,875
待售物業的租金收入	3,524	2,539
	<u>29,580</u>	<u>58,414</u>
	<u>7,243,098</u>	<u>8,074,292</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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
時間點		
—銷售物業	6,357,365	6,697,941
—來自酒店經營的收益	168,750	172,831
—其他	275,323	169,019
	<u>6,801,438</u>	<u>7,039,791</u>
時間段		
—銷售物業	<u>412,080</u>	<u>976,087</u>
	<u><u>7,213,518</u></u>	<u><u>8,015,878</u></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	
	2024年	2023年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
其他收益		
政府補助	3,046	166,428
利息收入	2,237	8,602
其他	97	8,880
	<u>5,380</u>	<u>183,910</u>
其他虧損淨額		
商譽減值虧損	(610,244)	–
交易性證券已變現及未變現收益／(虧損)淨額	585	(1,137)
應計罰款	(149,726)	(81,220)
視作出售及出售合營企業收益淨額	–	383
出售附屬公司(虧損)／收益淨額	(3,857)	3,934
視作出售及出售聯營公司(虧損)／收益淨額	(2,474)	40,599
生物資產公允價值變動減銷售成本	3,603	(28,858)
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益淨額	(93)	115
其他	(11,721)	15,918
	<u>(773,927)</u>	<u>(50,266)</u>

5 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
(a) 融資成本		
銀行借款及其他借貸的利息	1,076,735	1,182,649
租賃負債的利息	<u>6,518</u>	<u>7,773</u>
不按公允價值計入損益的總利息開支	1,083,253	1,190,422
客戶預付款項應計利息	255,267	535,493
減：已於開發中物業資本化的利息開支	<u>(823,139)</u>	<u>(1,218,364)</u>
	515,381	507,551
衍生工具的公允價值變動淨值	<u>-</u>	<u>4,540</u>
	<u>515,381</u>	<u>512,091</u>
(b) 其他項目		
攤銷	4,717	4,717
折舊費用		
—自有物業、廠房及設備	167,022	104,413
—使用權資產	3,194	6,600
已售物業成本	<u>6,230,593</u>	<u>6,813,354</u>

6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
本期稅項		
中國企業所得稅	184,095	220,895
中國土地增值稅	<u>161,581</u>	<u>108,424</u>
	<u>345,676</u>	<u>329,319</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	(31,760)	98,409
中國土地增值稅	<u>8,672</u>	<u>11,712</u>
	<u>(23,088)</u>	<u>110,121</u>
	<u>322,588</u>	<u>439,440</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%(2023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

(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2,609,388,000元(2023年：虧損人民幣1,191,967,000元)及本中期已發行普通股的加權平均數2,950,066,090股(2023年：2,931,126,090股)。

(b) 每股攤薄虧損

由於本集團截至2024年及2023年6月30日止期間招致虧損，視作發行普通股並未納入計算每股攤薄虧損，原因為將其納入計算將具有反攤薄性質。因此，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

(i) 本公司普通股權益持有人應佔虧損 (攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
權益持有人應佔虧損 (攤薄)	<u>(2,609,388)</u>	<u>(1,191,967)</u>

(ii) 普通股的加權平均數 (攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
於6月30日的普通股加權平均數	<u>2,950,066,090</u>	<u>2,931,126,090</u>
於6月30日的普通股加權平均數 (攤薄)	<u>2,950,066,090</u>	<u>2,931,126,090</u>

8 聯營公司權益

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	應佔資產淨值	575,444
應收聯營公司款項	<u>466,922</u>	<u>370,376</u>
	<u>1,042,366</u>	<u>953,616</u>

9 合營企業權益

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應佔資產淨值	1,445,427	1,479,477
應收合營企業款項	2,452,298	2,388,543
	<u>3,897,725</u>	<u>3,868,020</u>

10 存貨及其他合約成本

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
存貨		
—持作未來開發及在建待售物業	67,823,087	70,610,239
—持作待售的已竣工物業	4,299,244	4,715,069
—其他	103,988	79,098
	<u>72,226,319</u>	<u>75,404,406</u>
其他合約成本	<u>116,860</u>	<u>147,989</u>
	<u>72,343,179</u>	<u>75,552,395</u>

於2024年6月30日，本集團並無存貨（2023年12月31日：人民幣360,473,000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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款及應收票據，扣除虧損撥備(附註(a))	158,713	146,969
其他應收賬款	2,339,629	2,731,435
應收合營企業款項	397,442	363,098
應收聯營公司款項	493,316	553,216
應收由最終控股股東控制的實體之款項	229,368	278,929
應收非控股權益款項	2,413,922	2,675,424
	6,032,390	6,749,071

(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)以及扣除虧損撥備後的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
3個月內	68,950	51,297
3個月至6個月	12,446	18,562
6個月至12個月	16,244	19,751
1年以上	61,073	57,359
	158,713	146,969

應收賬款及應收票據在開發票時到期。

12 按金及預付款項

於2024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項人民幣7,832,866,000元（2023年12月31日：人民幣7,844,873,000元）、預付增值稅及相關附加費人民幣185,789,000元（2023年12月31日：人民幣281,827,000元）及向最終控股股東所控制實體的預付款項人民幣150,697,000元（2023年12月31日：人民幣150,379,000元）。

13 銀行借款

(a) 於2024年6月30日，銀行借款的到期日如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內或須應要求償還	4,124,430	4,680,946
1年後但2年內	2,703,283	2,716,644
2年後但5年內	1,280,248	714,897
	<u>3,983,531</u>	<u>3,431,541</u>
	<u>8,107,961</u>	<u>8,112,487</u>

(b) 於2024年6月30日，銀行借款的抵押情況如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款		
—有抵押	7,540,241	7,726,137
—無抵押	567,720	386,350
	<u>8,107,961</u>	<u>8,112,487</u>

- (c) 於2024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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
待售物業	11,375,612	12,665,106
物業、廠房及設備	<u>1,110,084</u>	<u>1,124,435</u>
	<u>12,485,696</u>	<u>13,789,541</u>

14 其他借款

- (a) 於2024年6月30日，其他借款的到期日如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	<u>1,532,560</u>	<u>1,532,560</u>

- (b) 於2024年6月30日，其他借款的抵押情況如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他借款 —有抵押	<u>1,532,560</u>	<u>1,532,560</u>

- (c) 於2024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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
待售物業	4,297,809	3,425,142
物業、廠房及設備	<u>296,996</u>	<u>163,268</u>
	<u>4,594,805</u>	<u>3,588,410</u>

15 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款及應付票據 (附註(a))	30,067,026	29,419,960
其他應付賬款及應計費用	9,503,821	8,633,105
應付利息	2,370,891	1,424,467
應付合營企業款項	799,805	827,869
應付聯營公司款項	61,610	54,135
應付由最終控股股東控制的實體的款項	4,225,176	4,514,148
應付非控股權益款項	4,332,969	4,382,180
應付對本集團有重大影響力股東的款項	770,636	774,955
	<u>52,131,934</u>	<u>50,030,819</u>
按攤銷成本計量的金融負債		
	<u>2,082,823</u>	<u>2,142,790</u>
其他應付稅項		
	<u>54,214,757</u>	<u>52,173,609</u>

(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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
3個月內	9,777,788	11,921,990
3個月至6個月	2,162,085	3,301,969
6個月至12個月	5,009,139	2,427,281
12個月以上	13,118,014	11,768,720
	<u>30,067,026</u>	<u>29,419,960</u>

16 優先票據

	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
2024年7月到期2億美元	1,425,162	1,414,116
2024年8月到期3億美元	2,072,487	2,058,763
2024年5月到期3億美元	2,120,441	2,105,353
2025年4月到期3億美元 (i)	2,153,389	2,133,470
2025年7月到期2.6億美元	1,841,700	1,825,230
2025年8月到期4億美元 (i)	2,977,131	2,948,990
2025年11月到期2億美元 (i)	1,389,707	1,379,573
	<u>13,980,017</u>	<u>13,865,495</u>

指：

—流動	<u>13,980,017</u>	<u>13,865,495</u>
-----	-------------------	-------------------

- (i) 該三筆優先票據原定於2023年到期。然而，根據本集團與優先票據持有人於2023年4月3日達成的交換要約及同意徵求，該三筆優先票據的到期日分別改為2025年4月、8月及11月，以減輕市場對本集團履行財務承擔能力的不利影響。

誠如附註1所披露，拖欠若干優先票據觸發了本集團發行的其餘優先票據的交叉違約。因此，所有於2024年6月30日賬面值合共1,961,612,000美元（約人民幣13,980,017,000元）的優先票據一經相關貸款人根據交叉違約條文提出要求，即時到期償還。因此，該結餘已於2024年6月30日分類為流動負債。

17 股息

本公司並無宣派截至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）。

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

截至2024年6月30日止六個月，本集團已取得物業合同銷售總額人民幣45.0億元，同比減少為55.1%；總合同銷售建築面積673,927平方米，同比減少為53.5%；每平方米平均銷售價格為人民幣6,676元，同比減少為3.4%。

本集團於2024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15.76億元（2023年12月31日：人民幣21.44億元）。

於2024年6月30日，淨借貸總額約為人民幣220.44億元（2023年12月31日：約人民幣213.66億元）。本集團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。

截至2024年6月30日止六個月本集團房地產交付項目達54個（截至2023年6月30日止六個月：30個），而本集團截至2024年6月30日止六個月的在建項目為143個（截至2023年6月30日止六個月：179個）。

截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得權益持有人應佔虧損約為人民幣26.09億元（截至2023年6月30日止六個月：約人民幣11.92億元），主要由於受宏觀經濟形勢及房地產市場持續低迷綜合影響，導致1)存貨、商譽和應收款項減值撥備；及2)房地產確認收入和毛利率下降，未能覆蓋本公司成本及費用支出。

於2024年6月30日，本集團物業銷售未結轉金額約為人民幣344.64億元（截至2023年6月30日止六個月：約人民幣474.47億元），其對應毛利約為人民幣30.96億元（截至2023年6月30日止六個月：約人民幣47.85億元），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33.63億元（截至2023年6月30日止六個月：約人民幣102.54億元），其對應毛利約為人民幣負0.74億元（截至2023年6月30日止六個月：約人民幣10.98億元）。

收益：本集團的收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣80.74億元減少10.3%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣72.43億元，主要由於本期由於宏觀經濟及房地產市場下行的綜合影響，以致期內整體收入減少。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣76.74億元減少11.8%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣67.69億元。雖然結轉面積由截至2023年6月30日止六個月的909,048平方米增加17.3%至2024年同期的1,066,183平方米；但平均售價（不包括地庫車位）從截至2023年6月30日止六個月每平方米人民幣8,053元減少23.6%至2024年同期每平方米人民幣6,149元，令整體物業銷售收益減少。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣1.73億元減少2.4%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣1.69億元，主要受宏觀經濟低迷影響。

銷售成本：本集團的銷售成本由截至2023年6月30日止六個月約人民幣70.19億元減少6.6%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣65.59億元。雖然結轉物業面積增加令銷售成本局部增加，但由於較多結轉項目位於土地成本較低的非地市核心位置或核心地段上，導致本期結轉收入的項目整體銷售成本有所下降。

毛利：本集團的毛利由截至2023年6月30日止六個月約人民幣10.56億元減少35.2%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣6.84億元；截至2024年6月30日止六個月的毛利率9.4%較2023年同期的13.1%減少3.7個百分點，主要由於宏觀經濟形勢及房地產市場持續低迷綜合影響，導致要持續以採用銷售去庫存策略以刺激各項目銷售，進一步收窄銷售提價空間，整體物業銷售毛利率由截至2023年6月30日止六個月的11.2%減少3.2個百分點至截至2024年6月30日止六個月的8.0%。

其他收益：其他收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣1.84億元減少97.1%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣0.05億元，主要由於政府補貼減少約人民幣1.63億元所致。

其他虧損淨額：其他虧損淨額由截至2023年6月30日止六個月約人民幣0.50億元增加約人民幣7.24億元至截至2024年6月30日止六個月約人民幣7.74億元，其主要由於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截至2023年6月30日止六個月約人民幣3.61億元減少42.3%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣2.08億元，主要由於廣告宣傳費減少約人民幣0.68億元、銷售佣金等員工成本減少約人民幣0.43億元及物業管理費減少約人民幣0.17億元所致。銷售及市場推廣開支與收益的費率由截至2023年6月30日止六個月的約4.5%下降1.6個百分點至2024年同期的約2.9%。

一般及行政開支：一般及行政開支由截至2023年6月30日止六個月約人民幣3.92億元減少14.8%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣3.34億元，主要由於專業服務費減少約人民幣0.36億元所致。一般及行政開支與收益的費率由截至2023年6月30日止六個月的約4.9%下降至2024年同期的約4.6%，費率下降0.3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由截至2023年6月30日止六個月約人民幣0.69億元增加約人民幣2.41億元至截至2024年6月30日止六個月約人民幣3.10億元，主要由於期末部分其他應收款項的信用風險顯著上升，因此計提的預期信貸虧損。

融資成本：融資成本由截至2023年6月30日止六個月約人民幣5.12億元增加0.6%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣5.15億元，借貸利息支出大致持平。

應佔聯營公司溢利減虧損：應佔聯營公司虧損截至2024年6月30日止六個月為約人民幣0.12億元，而截至2023年6月30日止六個月則為應佔溢利約人民幣0.37億元。

應佔合營企業溢利減虧損：應佔合營企業虧損截至2024年6月30日止六個月為約人民幣0.92億元，而截至2023年6月30日止六個月則為應佔溢利約人民幣0.03億元。

投資物業估值(虧損)／收益淨額：截至2024年6月30日止六個月，投資物業估值虧損淨額約人民幣0.48億元，而截至2023年6月30日止六個月則為投資物業估值收益淨額約人民幣1.70億元，其主要原因為宏觀經濟及市場低迷，經重新估值後錄得虧損。

所得稅：所得稅主要包括企業所得稅及土地增值稅。本集團的所得稅由截至2023年6月30日止六個月約人民幣4.39億元減少26.6%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣3.23億元，主要由於期內遞延稅項負債減少，導致期內所得稅費用下降。

期內虧損：基於以上所述，截至2024年6月30日止六個月的期內虧損為約人民幣28.26億元，較截至2023年6月30日止六個月的約人民幣11.69億元增加約人民幣16.57億元。

財務資源及運用：於2024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15.76億元（2023年12月31日：約人民幣21.44億元）。

報告期後，本公司決定不宣派截至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）。

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以維持合理現金和借貸水平。於2024年6月30日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2024年	於2023年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
銀行借款		
一年內或須應要求償還	4,124,430	4,680,946
一年以上但未超過兩年	2,703,283	2,716,644
兩年以上但未超過五年	1,280,248	714,897
	<u>8,107,961</u>	<u>8,112,487</u>

還款年期	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他借款		
一年內	<u>1,532,560</u>	<u>1,532,560</u>
	<u>1,532,560</u>	<u>1,532,560</u>
優先票據		
一年內	<u>13,980,017</u>	<u>13,865,495</u>
	<u>13,980,017</u>	<u>13,865,495</u>
借貸總額	<u>23,620,538</u>	<u>23,510,542</u>
減：		
現金及現金等價物	(460,925)	(388,174)
受限制銀行存款	<u>(1,115,207)</u>	<u>(1,756,104)</u>
淨借貸	<u>22,044,406</u>	<u>21,366,264</u>
虧絀總額	<u>(4,411,803)</u>	<u>(672,676)</u>
淨借貸比率(%)	<u>(499.7%)</u>	<u>(3,176.3%)</u>

資產抵押：於2024年6月30日，我們已抵押賬面總值約人民幣170.81億元（2023年12月31日：約人民幣173.72億元）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。我們於2024年6月30日並無任何抵押待售物業作為合營企業貸款的抵押（2023年12月31日：約人民幣3.60億元）。

資本承擔：於2024年6月30日，我們就物業開發已由本集團附屬公司簽訂承擔，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣62.56億元（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371.00億元（2023年12月31日：約人民幣506.08億元）。

或然負債：我們於2024年6月30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367.88億元（2023年12月31日：約人民幣395.69億元）的擔保。我們於2024年6月30日並無向任何合營企業及聯營公司的銀行貸款及其他貸款提供擔保（2023年12月31日：約人民幣13.13億元）。

截至2024年6月30日止六個月，本公司並無作出重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。除本業績公告及本公司其他公告所披露者外，於2024年6月30日，本集團並無任何重大投資及資本資產的即時計劃。

直至本業績公告日期，本公司並無收到交叉違約條款下未償還優先票據的加速償還通知。

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。

I. 市場回顧

(一) 宏觀形勢-經濟層面

1、 全國

上半年中國國內生產總值(GDP)達人民幣61.7萬億元，同比增長5.0%，運行總體平穩、穩中有進，新動能加快成長，高品質發展取得新進展。但外部環境依然複雜嚴峻，海外部分經濟體已進入降息通道，但美國高利率環境仍在延續，單邊主義抬頭，外部環境複雜性、嚴峻性、不確定性上升，我國外貿形勢難言穩定。從國內來看，4月30日中央政治局會議指出「經濟持續回升向好仍面臨諸多挑戰，主要是有效需求仍然不足，企業經營壓力較大，重點領域風險隱患較多，國內大循環不夠順暢」，穩固當前經濟回升向好趨勢仍需政策持續加力。

2、 河南

2024年以來，全省上下深入貫徹中央經濟工作會議精神，攻堅克難、加壓奮進，全省經濟發展之「質」有效提升，增長之「量」持續擴大，經濟運行整體呈現穩中有進、持續向好態勢。上半年，全省實現地區生產總值(GDP)達人民幣31,231.44億元，按不變價格計算，同比增長4.9%，比一季度加快0.2個百分點。綜合來看，隨著各項宏觀政策持續顯效，全省經濟回升向好態勢不斷鞏固增強，為高品質完成全年經濟社會發展目標任務打下堅實基礎。

(二) 房地產市場

1、 全國

2024年以來，面臨嚴峻的市場經濟形勢，中央在供需兩端積極出臺寬鬆政策，市場「房住不炒」總基調不變，適應新形勢下以政策「進」促市場「穩」。防範化解重點領域風險，加快推送房地產項目「白名單」，積極推進「三大工程」，同時下調首付比例、取消房貸利率下限及限購政策鬆綁，開啟歷史上最寬鬆的購房時期。但居民收入預期下降與購房信心不足等因素依然制約著市場修復節奏，1至6月份新建商品房銷售面積同比下降19.5%，其中住宅銷售面積下降22.2%。新建商品房銷售額下降25.3%，其中住宅銷售額下降27.1%。市場仍處於築底修復期，以價換量成各地房企加快出貨的首要方案，價格震盪波動。房地產開發投資額同比下降10.3%，同比降幅連續擴大，累計增速為2023年3月以來新低，整體表現仍偏弱。

2、 河南

上半年，河南房地產市場延續調整態勢，受去年同期高基數影響，各城市商品房成交規模同比總體有所回落。二季度，在中央政策發力和地方因城施策的協同作用下，市場信心得到一定程度的提振，其中以改善性置業需求為代表的客戶置業信心修復相對較好，但整體市場仍築底修復前行，上半年河南省新建房地產銷售面積同比下降19.4%，新建房地產銷售額下降22.6%，房地產開發投資同比下降9.1%，供應及需求尚未恢復到往年水平。

II. 市場展望

(一) 宏觀經濟層面

1、 全國

7月召開第二十屆中央委員會第三次全體會議，下半年宏觀政策將持續加力穩經濟，政策將繼續加碼，擴大內需，固本培元，為經濟持續回升向好提供支撐。但仍需注意的是，下半年中國經濟將主要受內外部兩方面制約，從外部看，受國際形勢變化影響，我國出口壓力將逐漸顯現，製造業投資將會受到一定影響。從內部看，企業投資和居民消費等有效需求仍然偏弱，房地產市場繼續震盪尋底，內循環難以順暢運行。這種情況下，預計下半年基建、大規模設備更新以及房地產去庫存等政策，將會進一步發力。

2、 河南

隨著各項宏觀政策持續顯效，全省經濟回升向好態勢不斷鞏固增強。但當前影響經濟增長的因素較以往更為複雜，有效需求仍顯不足，市場信心有待提升，穩經濟促發展任務依然艱巨。下一階段，全省上下將深入學習貫徹黨的二十屆三中全會精神，全面落實習近平總書記在新時代推動中部地區崛起座談會上的重要講話和關於河南工作的重要指示精神，堅持穩中求進工作總基調，緊扣全年目標任務，密切關注當前經濟運行中的短板弱項，聚焦重點關鍵，加壓奮戰攻堅，以勇挑大樑的實際行動為全國發展大局作出更大貢獻。可以預見，2024下半年，河南經濟將持續表現穩中向好態勢。

(二) 房地產市場

1、 全國

由於居民收入預期及房價下跌預期尚未明顯改善，預計2024年下半年，全國房地產市場仍面臨調整壓力，新房市場或仍處於築底階段。下半年，一線城市在政策優化帶動下，新房成交規模有望溫和修復；二線與三四線城市政策優化空間不足，市場情緒整體或難有明顯改觀，市場活躍度預計將保持在低位，但隨著下半年高基數效應的明顯減弱，新房成交面積同比降幅或出現大幅收窄，其中部分核心城市下半年市場有望逐漸築底企穩。

2、 河南

下半年，預計在中央「保交房、去庫存」政策基調下，河南省樓市政策也將會繼續寬鬆，並逐步顯現效果。供應端，全省範圍內融資「白名單」項目的擴圍和貸款資金逐步到位，將一定程度上推動保交樓並緩解房企資金壓力，但一級土地市場信心仍有待恢復。需求端，購房限制政策在鄭州尤其是地市三四線城市放鬆空間有限，在個人住房貸款利率下調、購房補貼和稅費減免等方面仍有一定調整空間。

III. 項目發展

1. 房地產開發

房地產銷售情況

本公司積極促進房地產銷售。截至2024年6月30日止六個月，本集團已取得物業合同銷售總額人民幣45.0億元，同比減少為55.1%；總合同銷售建築面積673,927平方米，同比減少為53.5%；每平方米平均銷售價格為人民幣6,676元，同比減少為3.4%。

城市	合約銷售金額 (人民幣百萬元)			合約銷售面積 (千平方米)		
	2024年 上半年	2023年 上半年	變動	2024年 上半年	2023年 上半年	變動
鄭州	321	1,425	-77%	25	146	-83%
開封	84	119	-29%	5	11	-55%
洛陽	432	799	-46%	47	79	-41%
平頂山	49	169	-71%	7	28	-75%
安陽	149	484	-69%	22	78	-72%
鶴壁	163	373	-56%	24	55	-56%
新鄉	244	434	-44%	35	62	-44%
焦作	80	105	-24%	12	16	-25%
濮陽	266	424	-37%	47	54	-13%
許昌	83	258	-68%	15	43	-65%
漯河	106	225	-53%	16	35	-54%
三門峽	1	51	-98%	0	11	-100%
商丘	565	1,930	-71%	89	313	-72%
周口	874	1,445	-40%	148	250	-41%
駐馬店	403	567	-29%	61	76	-20%
南陽	346	523	-34%	44	77	-43%
信陽	217	541	-60%	50	104	-52%
濟源	57	48	19%	10	5	100%
海南	60	105	-43%	17	8	113%
合計	4,500	10,025	-55%	674	1,451	-54%

房地產開工項目情況

報告期內，本公司共有3個項目動工建設，新開工面積約27.9萬平方米。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	開工面積 (平方米)
洛陽	建業中弘城E區	住宅	151,081
焦作	焦作新瑞府	住宅	35,706
周口	扶溝濱河院子	住宅	<u>92,563</u>
	合計		<u><u>279,350</u></u>

房地產在建項目

截至2024年6月30日，本公司共有在建項目143個，其中位於鄭州17個、河南省其他城市124個及海南省2個，在建項目建築面積約為1,811.4萬平方米。

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	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	住宅	63,728
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	149,415
鄭州	鄭州J18	商業	594,289
鄭州	鄭州橙園	住宅	227,175
鄭州	鄭州河畔洋房	住宅	252,495
鄭州	鄭州花園里	住宅	576,190
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	138,992
開封	蘭考紅天地	商業	127,630
開封	通許壹號城邦	住宅	90,626
開封	開封泰和府	住宅	67,896
洛陽	欒川鸞州府	住宅	78,651
洛陽	洛陽大城小院	住宅	87,233
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	573,711
洛陽	洛陽峰渡	住宅	154,414
洛陽	洛陽龍城東望	住宅	14,591
洛陽	洛陽尊府	住宅	112,199

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
洛陽	伊川龍府	住宅	25,778
洛陽	洛陽中弘城	住宅	134,621
洛陽	洛陽建業府	住宅	76,282
平頂山	平頂山春天里	住宅	91,307
平頂山	平頂山光明府	住宅	86,168
平頂山	平頂山十八城	住宅	64,518
平頂山	平頂山尊府	住宅	23,245
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	160,881
安陽	安陽鳳凰城北岸	住宅	65,108
安陽	安陽建業城	住宅	321,688
安陽	安陽世和府北園	住宅	303,541
安陽	安陽天築	住宅	31,447
安陽	安陽通和府	住宅	9,707
安陽	林州建業城	住宅	178,176
安陽	湯陰公園里	住宅	18,375
安陽	安陽光明府	住宅	98,709
鶴壁	鶴壁世和府	住宅	67,994
鶴壁	鶴壁臻悅匯	住宅	36,008
鶴壁	鶴壁柒號院	住宅	41,787
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	228,093
新鄉	封丘公園里	住宅	89,278
新鄉	輝縣共城東望	住宅	215,000
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	137,887
新鄉	衛輝春天里	住宅	206,449
新鄉	新鄉花園里	住宅	45,425
新鄉	新鄉世和府	住宅	474,930

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
新鄉	長垣森林半島上院	住宅	40,026
新鄉	新鄉建業府	住宅	332,673
新鄉	新鄉美地雲棲	住宅	25,099
焦作	博愛春天里	住宅	93,558
焦作	焦作春天里	住宅	20,512
焦作	焦作世和府	住宅	45,772
焦作	焦作建業府	住宅	75,524
焦作	孟州建業府	住宅	110,791
焦作	武陟建業天璽	住宅	112,309
焦作	武陟星天地	住宅	15,320
焦作	焦作書香院子	住宅	110,000
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	206,944
濮陽	濮陽通和府	住宅	1,850
濮陽	濮陽壹號城邦	住宅	40,824
濮陽	濮陽臻悅匯	住宅	62,572
濮陽	台前建潤府	住宅	83,441
濮陽	濮陽天築	住宅	407,457
許昌	襄城百城天地	住宅	190,958
許昌	許昌心怡苑	住宅	66,021
許昌	許昌臻悅匯	住宅	36,428
許昌	鄆陵生態新城	住宅	132,885
許昌	禹州春天里	住宅	98,277
許昌	禹州大城小院	住宅	15,425
許昌	長葛桂園新苑	住宅	90,908
許昌	長葛森林半島	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	33,868
漯河	漯河丹江府	住宅	47,554
漯河	漯河西城森林半島	住宅	89,282
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	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	10,832
商丘	商丘新築二期	住宅	83,649
商丘	柘城聯盟東望	住宅	82,736
商丘	商丘世和府	住宅	84,813
商丘	民權瓏府	住宅	73,760
商丘	商丘江山府	住宅	231,549
商丘	商丘上和院	住宅	2,498
商丘	商丘悅瓏府	住宅	82,546
商丘	永城聯盟東望	住宅	144,763
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	住宅	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	232,308
周口	淮陽建業明仁雅院	住宅	56,677
周口	淮陽青風院子	住宅	174,026
周口	扶溝濱河院子	住宅	92,563
駐馬店	遂平建業城	住宅	9,692
駐馬店	遂平森林半島	住宅	40,386
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	7,075
駐馬店	新蔡桂園	住宅	26,665

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
駐馬店	正陽建業城	住宅	38,433
駐馬店	駐馬店濱河瓏府	車位	39,200
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	284,869
駐馬店	駐馬店尊府	住宅	151,330
駐馬店	上蔡建業府	住宅	54,055
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	96,232
駐馬店	駐馬店天中府	住宅	25,971
南陽	南陽新築	住宅	82,008
南陽	鄧州青雲里	住宅	69,906
南陽	南陽十里湖山	住宅	648
信陽	固始未來城	住宅	53,534
信陽	潢川黃國府	住宅	116,542
信陽	息縣建業新城	住宅	39,306
信陽	信陽府	住宅	143,181
信陽	信陽建業城	住宅	21,540
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
濟源	濟源春天里	住宅	15,303
濟源	濟源花園里	住宅	127,011
濟源	濟源建業城	住宅	297,818
濟源	濟源壹號城邦天璽	商業	4,409
海南	澄邁中和家園	住宅	59,072
海南	東方嘉園	住宅	225,537
	合計		<u>18,113,685</u>

房地產交付項目

截至2024年6月30日，本公司共有54個項目交付，建築面積約為318.0萬平方米。

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	新築一期	住宅	87,830
鄭州	新密春天里	住宅	26,290
鄭州	登封嵩嶽府	住宅	15,181
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	59,580
安陽	安陽君鄰大院	住宅	77,830
安陽	多倫天築	住宅	13,037
新鄉	新鄉花園里	住宅	21,252
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	4,875
新鄉	新飛建業府	住宅	42,818
新鄉	新鄉東敬府	車位	22,008
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	84,351
焦作	博愛春天里	住宅	52,026
焦作	焦作建業府	住宅	96,800
焦作	武陟建業天璽	住宅	65,478
濮陽	濮陽世和府	住宅	10,000
許昌	長葛桂園新苑	住宅	13,864
許昌	許昌心怡苑	商業	4,219
許昌	禹州大城小院	住宅	25,630

城市	項目名稱	主要物業類型	交付面積 (平方米)
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
商丘	商丘新築	住宅	134,577
商丘	商丘上和院	住宅	68,484
商丘	民權建業瓏府	住宅	106,926
周口	太康建業府	住宅	72,052
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
駐馬店	駐馬店薄山府	住宅	59,508
駐馬店	遂平建業府	住宅	36,978
駐馬店	新蔡桂園	住宅	33,484
南陽	南陽十里湖山	住宅	17,762
南陽	南陽新築	住宅	19,090
南陽	南陽龍悅城	住宅	57,522
南陽	鄧州青雲里	住宅	54,542
信陽	淮河院子	住宅	48,066
信陽	息縣尊府	住宅	39,891
信陽	羅山建業府	住宅	72,288
信陽	信陽建業城	住宅	42,946
信陽	潢川黃國府	住宅	57,000
信陽	固始建業府	住宅	31,600
	合計		<u>3,179,556</u>

2. 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、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49.7億元，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平米的無柱大宴會廳，8個多功能廳，是休閒放鬆及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、住宿及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、溫馨及舒適的生活空間。

地址：鄭州市康寧街58號9號樓

電話：0371-65686888

鄴陵建業花滿地溫泉酒店

鄴陵建業花滿地溫泉酒於2018年2月1日開業。酒店位於河南許昌鄴陵縣陳華店鎮，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：河南省許昌市鄴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、共用空間、麻將室等配套，可以滿足個體、團隊及親子等多種度假需求，體驗見山、知山和樂山的自在人生。

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、掘寶樂園及足療中心等。

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。

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、健身房及游泳池等。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、住宿和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、開封和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、旅遊街區與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》及開封七盛角等項目。

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6月，只有河南·戲劇幻城入選2024非遺旅遊體驗創新十佳案例。2024年兩項目於春節假期「五」上央視及於五一假期「十」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》與《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》和《經濟資訊聯播》持續關注，同時央視新聞超20分鐘直播聚焦。2024年7月，人民日報《用戲劇的方式滋養和傳播文化》為題整版報導只有河南·戲劇幻城。

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，並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、特色餐飲及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、中央電視台及「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年上半年，電影小鎮從跨年活動開始，持續舉辦活動，接待觀劇人次超220萬人次，實現營業額約人民幣1.17億元，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、彰顯河南氣派及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年上半年，只有河南戲劇幻城立足全國市場，累計街道省外遊客佔比超7成，85後年輕人佔比85%，國外遊客超50國。上半年完成接待觀劇人次超700萬人次，實現營業額約人民幣2.96億元。

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、娛樂休閒與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、軌道蒸汽小火車及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五座：鄆陵建業綠色基地、鶴壁建業綠色基地、伊川建業綠色基地、周口建業綠色基地及南陽建業綠色基地。

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。

鄆陵建業已打造了包括智慧連棟溫室、建業大食堂、哈頓星球、魔法森林、蝴蝶博物館等多種業態在內的田園綜合體。2024年上半年共計接待參訪人員8萬餘人次，接待物件包括省市級領導及國內外相關領域專家、學者、建業業主、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」、「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」等。

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年上半年，累計接待遊客超過11萬人次，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。近年來，鶴壁建業綠色基地先後獲評「中國農業公園」、「河南省休閒觀光園區」、「河南省農業產業化省重點龍頭企業」等榮譽稱號。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。

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。

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、星空裡小店等招商業態，2024年上半年共計接待遊客3萬餘人次。伊川建業綠色基地先後獲評「河南省省級森林康養基地」、「伊川縣放心消費示範單位」及「伊川縣研學基地先進單位」等榮譽稱號。

周口建業綠色基地

周口建業綠色基地是建業集團在周口投資建設的重點文旅項目，總佔地約1,845畝，總投資近人民幣20億元。項目以5A級景區標準打造，規劃有文化旅遊、農業種植、田園人居三個板塊。項目於2017年開始建設，2020年4月開正式開放運營，2023年底獲評為國家4A級旅遊景區，目前已成為周口市具有一定知名度和影響力的新興文旅項目，也成為了周口市級熱門網紅打卡地。

目前景區已開放區域有：農業旅遊、文化旅遊和康養人居三個板塊。農業旅遊分為現代農業館、科技農業館和生態農業園三個部分；文化旅遊主要是老運河漕運文化、建業大食堂中原美食文化和運河古鎮仿古商業街；康養人居主要是借勢老運河獨有的自然風光，打造的獨棟院墅和河畔洋房。

項目自編自導自演了《老子悟道》、《千字文書院》、《漕運盛世》和《吉鴻昌-永遠的豐碑》四部文化演藝劇，同時編排了眾多青春歌舞劇、國學講堂、網紅快閃、國潮大巡演等節目常年演出。讓遊客到此地可以一站式享受到誕生周口的四部中國經典文化。

截至2024年6月，周口建業綠色基地景區遊客總接待量超過420萬人次，抖音點擊量超過3.3億次。景區平日客流量平均約每天8,000人次，週末客流約每天3萬人次。

「千年運河煥新顏、萬商雲集促復興」，在經營過程中，景區先後獲得了「河南省夜間文旅消費集聚區」、「周口市中小學專項性社會實踐教育基地」及「周口報業小記者研學實踐教育基地」等榮譽。

南陽建業綠色基地

建業南陽綠色基地項目位於南陽市臥龍區北側，西倚獨山，東臨邕河，規劃總佔地面積4,800畝，是建業集團旗下的第五個綠色基地項目。

項目結合南陽文化特色，以「農業+文旅」、「農業+教育」、「農業+康養」的創新模式，致力於打造成為集農業示範、鄉村振興、生態休閒、近郊旅遊、健康養生、科普教育、文化創意等為一體的現代農業田園綜合體項目。現已完成建業田園家綜合展廳、建業大食堂、植物工廠、熱帶植物園、萌芽幼植園、洛克澎湃潮玩、龍祥馬術、雷的牧場LDMC、金色田園研學等多個主題功能區的建設，能充分滿足廣大遊客「吃、住、遊、購、娛、體、學、研」全方位的休閒體驗需求。

南陽建業綠色基地與2023年9月28日正式開業後，2024年上半年接待遊客人數超27萬人次，對南陽現代科技農業和文化旅遊產業的蓬勃發展起到了積極的推動作用，未來將發展成為豫西南地區特色農業產業園、鄉村振興示範區，致力建設成為省級乃至國家級的田園綜合體示範項目，也必將成為南陽生態農業、鄉村振興、休閒旅遊的靚麗名片。

IV. 土地儲備

報告期內，本集團通過股權合作獲取土地約2.3萬平方米，新增儲備建築面積約5.9萬平方米。截至2024年6月30日，本公司擁有土地儲備建築面積約3,433萬平方米，其中權益建築面積約2,622萬平方米。

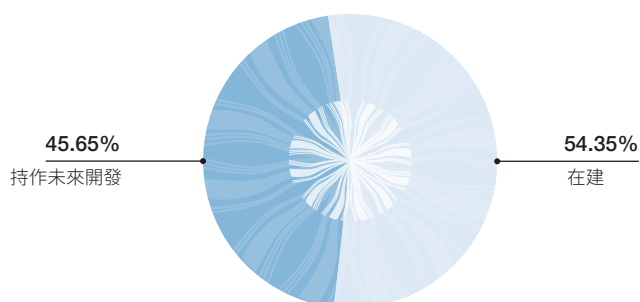
1、 股權合作土地

截至2024年6月30日，本集團通過股權合作獲取位於周口市土地1宗，土地面積23,074平方米。

2、 土地儲備分佈

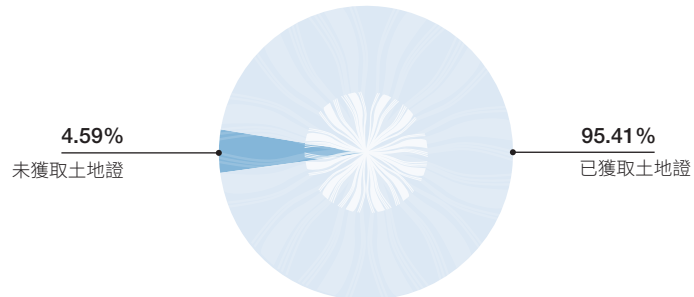
(1) 本公司土地儲備開發狀態分佈

截至2024年6月30日，本公司土地儲備開發狀態分佈如下表：



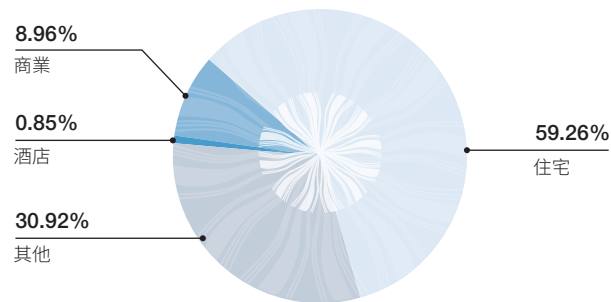
(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈

截至2024年6月30日，本公司土地儲備土地證辦理狀況見下表：



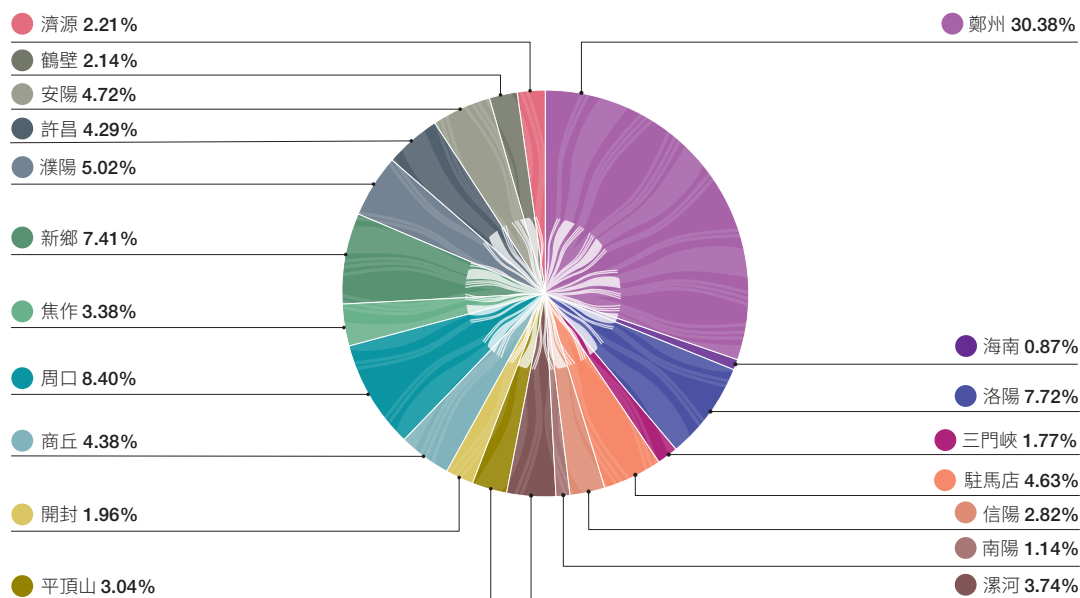
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈

截至2024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2024年6月30日，本公司各城市土地儲備見下表：



V. 產品研發

1. 產品研發與系列化、標準化

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、結構及設備全專業系列化、標準化建設。

報告期內，本公司持續依託產品線進行全專業精細化設計，完成住宅公區建築模塊及公區裝飾設計指導手冊、景觀標準化指導手冊、智慧化設計專項手冊，提升產品競爭力及品牌溢價，助力集團各城市產品落地。同時，對住宅項目的構造做法及欄杆百葉標準進行更新，使標準更加完善，有利於集團各項目應用實施。

本公司秉承「綠色、健康、科技、節能」的發展理念，將綠色、健康、科技、智慧等元素融入產品設計，進一步體現產品對客戶的細緻關懷。

2. 住宅產業化

住宅產業化有利於提高住宅工程品質、實現節能減排及改善人居環境，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。

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、衛浴部品及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。

4. 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》及《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。

VI. 客戶服務及客戶關係

報告期內，為進一步提升園區服務水平，公司持續投入琢玉煥新費用，圍繞硬件升級、綠化改善、道路修補、設備煥新等多方面同步開展琢玉行動，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，公司積極回應政府「保交房、保民生、保穩定」的工作要求，通過做好年度交付規劃、實施項目分類精準管理、成立重難點項目保交付指揮部、召開城市公司保交付月度會、定期組織業主見面會及持續開展客戶關係維繫等工作舉措，同時創新採用「政企聯動獲助力、集中化債促復工、引入外援破僵局、股權轉讓獲資源、資源聯動互幫扶」等五項措施，牢牢守住「保交付」底線，不辜負業主的每一份選擇與信任。

開工計劃

2024年下半年，本公司計劃共有10個項目動工建設，建築面積約為53.5萬平方米。

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
新鄉	東敬府	住宅	92,416
焦作	焦作新瑞府	住宅	10,648
焦作	焦作書香院子	住宅	109,851
商丘	商丘江山府	住宅	24,281
周口	淮陽青風院子	住宅	89,557
周口	建業世和府	住宅	60,000
周口	淮陽東宸府	住宅	92,197
周口	淮陽御龍灣	住宅	29,712
駐馬店	建業濱河瓏府	住宅	19,949
駐馬店	平輿建業江山府	住宅	6,840
	合計		<u>535,451</u>

2024年下半年，本公司計劃共有74個項目交付，建築面積約為554.3萬平方米。

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
鄭州	鞏義春天里	住宅	85,223
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	146,205
鄭州	鄭州雲境	住宅	134,829
鄭州	鄭州橙園	住宅	133,952
鄭州	鄭州梅苑	住宅	99,188
鄭州	登封嵩嶽府	住宅	45,551
開封	泰和府	住宅	17,607
開封	蘭考百城天地	商業	10,017
洛陽	洛陽中弘城C區	住宅	178,582
洛陽	欒川鸞州府	住宅	19,770
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	274,665
三門峽	三門峽新區森林半島	住宅	50,639
洛陽	伊川龍府	住宅	52,100
安陽	世和府北園	住宅	151,878
安陽	建業世和府東麓	住宅	161,655
安陽	建業城	住宅	85,617
平頂山	平頂山舞鋼森林半島	住宅	86,177
平頂山	平頂山春天里	住宅	123,125
平頂山	平頂山光明府	住宅	54,397
平頂山	平頂山汝州建業桂園	住宅	35,127
鶴壁	鶴壁柒號院	住宅	54,861
鶴壁	淇縣建業城	住宅	47,368
新鄉	長垣森林半島上院	商業	10,565
新鄉	新鄉世和府	住宅	48,084
新鄉	新飛建業府	住宅	99,983
新鄉	新鄉建業花園里	住宅	45,524
新鄉	封丘公園里	住宅	71,208
新鄉	輝縣共城東望	住宅	164,409
新鄉	輝縣壹號城邦	住宅	38,971
新鄉	比華利	住宅	56,525

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
焦作	武陟星天地	商業	39,869
焦作	博愛春天里	住宅	49,115
焦作	孟州建業府	住宅	66,681
焦作	孟州建業府	住宅	53,181
焦作	武陟天璽	住宅	75,429
焦作	濟源世和府	住宅	123,005
濮陽	濮陽世和府	住宅	172,058
濮陽	濮陽璞園	住宅	42,227
濮陽	濮陽龍城	住宅	104,089
濮陽	台前建潤府	住宅	84,735
許昌	襄城建業百城天地	住宅	77,918
許昌	許昌建業心怡苑	住宅	21,903
許昌	長葛建業森林半島	住宅	19,940
許昌	禹州建業大城小院	住宅	24,109
許昌	禹州建業春天里	住宅	33,502
漯河	龍湖書香府	住宅	58,876
漯河	昌建理想城	住宅	74,688
漯河	中梁新築	住宅	79,456
商丘	商丘世和府	住宅	88,503
商丘	商丘商丘新築	住宅	64,132
商丘	商丘未來城	住宅	43,709
商丘	永城建業神火新築	住宅	123,282
商丘	永城建業聯盟東望	住宅	144,763
商丘	柘城建業聯盟東望	住宅	74,011
商丘	商丘建業上和院	住宅	13,382
商丘	商丘江山府	住宅	99,389
周口	周口建業城	住宅	52,580
周口	建業世和府	住宅	70,000
周口	淮陽百城天地	商業	22,000
周口	周口建業城	住宅	76,593
駐馬店	平輿江山府	住宅	36,831
駐馬店	上蔡建業府	住宅	28,169
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	127,598
駐馬店	駐馬店建業天中府	住宅	27,113

城市	項目名稱	主要項目類型	建築面積 (平方米)
信陽	潢川黃國府	住宅	53,276
信陽	固始建業天明未來城	住宅	19,351
信陽	信陽建業城	住宅	46,648
信陽	信陽府	住宅	172,000
信陽	息縣尊府	住宅	28,930
信陽	淮河院子	住宅	68,406
南陽	南陽建業新築	住宅	19,221
南陽	南陽鄧州建業青雲里	住宅	43,246
海南	中和家園項目	住宅	18,416
海南	建業·東方嘉園	住宅	197,016
	合計		<u>5,543,148</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2024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C1《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。

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2024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。

董事、授權代表及薪酬委員會成員變更

2024年6月14日，李樺女士因個人原因辭任本公司非執行董事職務及依上市規則第3.05條之授權代表。自同日起，胡葆森先生依上市規則第3.05條獲委任為本公司之授權代表。詳情請參閱本公司日期為2024年6月14日的公告。

2024年7月31日，鄧高強先生及時松先生因其他工作因素辭去公司非執行董事職務。鄧高強先生辭職後，不再擔任本公司薪酬委員會成員。自同日起，許會戰先生及張輝先生獲委任為非執行董事；許會戰先生亦獲委任為本公司薪酬委員會成員。詳情請參閱本公司日期為2024年7月31日的公告。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2024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2024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2024年8月29日（即本業績公告日期），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202,912,609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6.68%及6.68%。

報告期後事件

概無於2024年6月30日後發生的重大事件會對本集團於本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2024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2024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2024年6月30日止六個月的中期股息（「**中期股息**」）（截至2023年6月30日止六個月：無）。

於聯交所網站和本公司網站公佈中期業績

本中期業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.jianye.com.cn>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。本公司截至2024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，2024年8月29日

於本公告日期，董事會由六名董事組成，包括執行董事胡葆森先生；非執行董事許會戰先生和張輝先生；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