

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12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2022年12月31日止年度，收益約為人民幣240.83億元，較2021年下跌約42.6%。
- 年度毛利率為7.9%，較2021年下跌8.3個百分點。
- 年度虧損約為人民幣78.19億元（2021年：年度溢利約人民幣12.53億元）。
- 年度本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣75.61億元（2021年：本公司權益持有人應佔溢利約人民幣6.05億元）。
- 年度每股基本虧損為人民幣259.67分（2021年：每股基本盈利為人民幣21.21分）。
- 董事會不建議派發本年度末期股息（2021年：每股2.70港仙）。

年度業績

董事會謹此宣佈，本集團截至2022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2022年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	2	24,082,521	41,958,757
銷售成本		<u>(22,181,119)</u>	<u>(35,148,115)</u>
毛利		1,901,402	6,810,642
其他收益	3	121,455	211,644
其他(虧損)／收入淨額	3	(3,434,295)	75,519
銷售及市場推廣開支		(1,134,267)	(1,725,367)
一般及行政開支		(1,251,456)	(1,602,454)
貿易、其他應收款項及合約資產減值虧損		<u>(611,994)</u>	<u>(226,523)</u>
		(4,409,155)	3,543,461
融資成本	4(a)	(1,050,472)	(668,735)
應佔聯營公司溢利減虧損	7	16,134	12,451
應佔合營企業溢利減虧損	8	<u>(184,565)</u>	<u>148,061</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前(虧損)／溢利		(5,628,058)	3,035,238
投資物業估值(虧損)／收益淨額		<u>(1,414,263)</u>	<u>311,619</u>
除稅前(虧損)／溢利	4	(7,042,321)	3,346,857
所得稅	5(a)	<u>(776,189)</u>	<u>(2,093,872)</u>
年度(虧損)／溢利		<u><u>(7,818,510)</u></u>	<u><u>1,252,985</u></u>

	2022年 附註 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應佔：		
本公司權益持有人	(7,561,017)	604,914
非控股權益	<u>(257,493)</u>	<u>648,071</u>
年度(虧損)／溢利	<u>(7,818,510)</u>	<u>1,252,985</u>
每股(虧損)／盈利	6	
— 基本(人民幣分)	(259.67)	21.21
— 攤薄(人民幣分)	<u>(259.67)</u>	<u>21.20</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2022年	2021年
	附註	
	人民幣千元	人民幣千元
年度(虧損)／溢利	(7,818,510)	1,252,985
年內其他全面收益		
(就稅項及重新分類作出調整後)		
不會重新分類至損益的項目：		
按公平值計入其他全面收益的股本投資		
— 公平值儲備淨變動(不可轉回)	(20,493)	61,290
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	(536,032)	66,533
— 產生自部分海外業務投資淨額的 貨幣項目	(475,337)	149,660
年內其他全面收益	(1,031,862)	277,483
年內全面收益總額	(8,850,372)	1,530,468
應佔：		
本公司權益持有人	(8,592,889)	882,404
非控股權益	(257,483)	648,064
年內全面收益總額	(8,850,372)	1,530,468

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,978,696	7,801,961
投資物業		3,805,990	5,074,100
無形資產及商譽		1,086,541	1,110,223
生物資產		178,481	11,368
聯營公司權益	7	1,734,710	208,757
合營企業權益	8	3,804,901	9,504,297
其他金融資產		628,051	672,049
遞延稅項資產		48,495	212,877
		<u>20,265,865</u>	<u>24,595,632</u>
流動資產			
交易性證券		4,496	53,647
生物資產		34,451	9,547
存貨及其他合約成本	9	92,508,118	87,784,245
合約資產		49,152	32,764
貿易及其他應收款項	10	6,524,266	5,703,023
按金及預付款項	11	11,768,748	14,183,252
可收回稅項		3,449,389	3,596,734
受限制銀行存款		2,462,406	3,946,166
現金及現金等價物		1,890,077	5,901,642
		<u>118,691,103</u>	<u>121,211,020</u>
流動負債			
銀行借款	12	(4,526,629)	(2,399,050)
其他借款	13	(2,123,570)	(1,201,760)
貿易及其他應付款項	14	(57,339,130)	(54,740,364)
合約負債		(51,666,372)	(52,361,021)
優先票據		(6,234,757)	(3,160,096)
租賃負債		(36,355)	(96,356)
應付稅項		(1,325,697)	(1,881,476)
		<u>(123,252,510)</u>	<u>(115,840,123)</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(4,561,407)</u>	<u>5,370,897</u>
總資產減流動負債		<u>15,704,458</u>	<u>29,966,529</u>

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債			
銀行借款	12	(3,519,385)	(2,550,565)
其他借款	13	(1,000)	(320,000)
優先票據		(7,256,012)	(12,308,542)
租賃負債		(326,083)	(399,368)
遞延稅項負債		(1,273,928)	(1,644,733)
		<u>(12,376,408)</u>	<u>(17,223,208)</u>
資產淨值		<u>3,328,050</u>	<u>12,743,321</u>
資本與儲備			
股本		266,528	260,118
儲備		<u>519,031</u>	<u>9,082,259</u>
本公司權益持有人應佔權益總額		785,559	9,342,377
非控股權益		<u>2,542,491</u>	<u>3,400,944</u>
總權益		<u>3,328,050</u>	<u>12,743,321</u>

現金流量資料

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額	<u>(1,355,166)</u>	<u>780,864</u>
投資活動所得／(所用)現金淨額	<u>644,220</u>	<u>(2,105,399)</u>
融資活動所用現金淨額	<u>(3,303,553)</u>	<u>(15,335,461)</u>
現金及現金等價物減少淨額	(4,014,499)	(16,659,996)
於1月1日的現金及現金等價物	5,901,642	22,618,964
外匯匯率變動影響	<u>2,934</u>	<u>(57,326)</u>
於12月31日的現金及現金等價物	<u><u>1,890,077</u></u>	<u><u>5,901,642</u></u>

財務報表附註

(以人民幣列賬)

建業地產股份有限公司(「本公司」)為一家於2007年11月15日在開曼群島註冊成立的有限公司，主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室，而註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要活動為投資控股，其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)河南省從事房地產開發。

1 重要會計政策

(a) 合規聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則以及香港《公司條例》的披露要求而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納的重要會計政策於下文披露。

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

(b) 編製基準以及功能及呈列貨幣

- (i) 截至2022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重大不確定性

於截至2022年12月31日止年度,本集團產生淨虧損人民幣7,818,510,000元,以及經營現金流出淨額人民幣1,355,166,000元。於2022年12月31日,本集團流動負債淨額為人民幣4,561,407,000元,銀行及其他貸款及優先票據總額為人民幣23,661,353,000元,其中銀行及其他貸款人民幣6,650,199,000元及離岸優先票據人民幣6,234,757,000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1,890,077,000元。

於截至2022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,而2022年受疫情反覆影響,導致中國河南及其他省市遭多輪封城,更令情況雪上加霜。因此,2022年中國房地產發展商的整體預售大幅下滑,本集團2022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。

截至2022年12月31日,本集團現有離岸優先票據總額為人民幣13,490,769,000元,包括將於2023年4月到期人民幣2,085,718,000元、2023年8月到期人民幣2,779,686,000元以及2023年11月到期人民幣1,369,353,000元的優先票據、2024年到期人民幣5,470,544,000元以及2025年到期人民幣1,785,468,000元的優先票據。到期時未能償還該等離岸優先票據將會構成違約事件,並觸發由本集團發行的其他已發行優先票據出現交叉違約。根據交叉違約條款,倘有關優先票據持有人提出要求,其他未償還優先票據將須到期立即贖回。

面對不利市況,本集團可用於償還債項的內部資金變得越來越有限。由於本集團獲得外來資金為其現有債項進行再融資的渠道有限,本集團因此出現短期流動資金壓力。

當前的宏觀經濟情況以及當地房地產行業將於何時復甦，給本集團帶來額外重大不確定性。本集團產生經營現金流入或為貸款及優先票據再融資可能比以往更具挑戰性。

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。董事已審閱由管理層編製的本集團現金流預測，該預測涵蓋自2022年12月31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，本集團已採取若干計劃及措施，其中包括但不限於：

- (i) 本集團擬就本集團離岸優先票據實施債務管理措施；
- (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；及
- (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。

本公司董事認為，假設上述計劃及措施得以適時成功實施，本集團將擁有充足營運資金為其營運提供資金，並履行其於自2022年12月31日起未來至少十二個月到期的財務責任。因此，本公司董事信納，以持續經營為基礎編製本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表乃屬適當。

儘管如此，鑑於當地房地產市場波動及本集團持續取得其債權人包括票據持有人的支持存在不確定性，本集團管理層能否按上文所述實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。具體而言，本集團能否繼續持續經營視乎其成功實現以下各項的能力：

- (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；以及
- (iv) 成功獲得額外的新資金來源。

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。

(ii) 編製財務報表時所用的計量基準為歷史成本基準，惟如下列會計政策所述，下列資產及負債按其公平值列賬：

- 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。

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

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

(c) 會計政策變更

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

- 香港會計準則第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

本集團並未採用任何於本期會計期間尚未生效的新準則或詮釋。該等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：

	2022年 人民幣千元	2021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	23,466,781	40,708,548
—來自酒店的經營收益	231,521	285,529
—項目管理服務收益	36,459	575,056
—其他	212,099	186,983
	<u>23,946,860</u>	<u>41,756,116</u>
其他收益		
投資物業的租金收入	113,090	173,862
待售物業的租金收入	22,571	28,779
	<u>135,661</u>	<u>202,641</u>
	<u>24,082,521</u>	<u>41,958,757</u>

按收益確認時間分類之客戶合約收益如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
時間點		
—銷售物業	19,874,861	34,094,797
—來自酒店經營的收益	231,521	285,529
—其他	212,099	186,983
	<u>20,318,481</u>	<u>34,567,309</u>
時間段		
—銷售物業	3,591,920	6,613,751
—項目管理服務收益	36,459	575,056
	<u>3,628,379</u>	<u>7,188,807</u>
	<u>23,946,860</u>	<u>41,756,116</u>

本集團的客戶基礎多元化，並無客戶與本集團的交易金額超過本集團收益10%。

(ii) 預期於日後將予確認之產生自物業銷售及項目管理服務的收益

– 物業發展

於2022年12月31日，根據本集團現有合約分配至餘下履約責任的交易價格總額為人民幣52,654,217,000元（2021年：人民幣59,648,568,000元）。該金額指預期於日後將予確認之來自客戶與本集團所訂立在建物業預售合約的收益。該金額包括預售物業銷售合約的利息部分，而本集團根據有關合約自客戶取得重大融資利益。本集團將於控制權被轉讓或透過計量完成履約責任的進度確認未來預期收益，有關收益的確認一般將於未來36個月發生。

– 物業管理服務

於2022年12月31日，根據本集團現有合約分配至餘下履約責任的交易價格總額為人民幣47,733,000元（2021年：人民幣63,059,000元）。該金額指中原建業有限公司分拆上市後，日後將予確認之來自本集團保留的項目管理服務合約的收益。本集團將透過計量預計服務期限內完成履約責任的進度確認未來預期收益，通常一般介乎3年至5年不等。

(iii) 租金收入

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

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
未來最低租金收入總額：		
投資物業：		
1年內	47,933	132,387
1年後但2年內	51,664	90,874
2年後但3年內	50,107	64,718
3年後但4年內	50,120	46,773
4年後但5年內	46,906	30,785
5年後	44,863	66,916
	<u>291,593</u>	<u>432,453</u>
持作待售物業：		
1年內	14,066	23,069
1年後但2年內	5,525	12,899
2年後但3年內	5,274	10,968
3年後但4年內	4,161	8,901
4年後但5年內	3,936	7,287
5年後	13,176	29,101
	<u>46,138</u>	<u>92,225</u>

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

(b) 分部報告

(i) 報告分部據以產生收益的服務

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

(ii) 地區資料

由於本集團的收益及經營溢利主要源自中國的業務，所以並無呈報地區資料。

3 其他收益及其他(虧損)／收入淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	59,547	173,214
股本證券股息收入	3,313	10,934
政府補貼	32,809	6,033
其他	25,786	21,463
	<u>121,455</u>	<u>211,644</u>
其他(虧損)／收入淨額		
交易性證券已變現及未變現虧損淨額	(7,508)	(6,742)
存貨撇減(附註9(a))	(2,368,648)	(978,849)
應計罰款	(329,702)	(60,179)
視作出售及出售合營企業收益淨額	48,296	41,223
視作出售及出售附屬公司(虧損)／收益淨額	(692,392)	964,985
視作出售及出售聯營公司收益淨額	1,089	4,325
外匯(虧損)／收益淨額	(118,850)	94,331
生物資產公平值變動減銷售成本	(33,386)	(1,746)
出售物業、廠房及設備收益淨額	20,286	6,160
其他	46,520	12,011
	<u>(3,434,295)</u>	<u>75,519</u>

4 除稅前(虧損)／溢利

除稅前(虧損)／溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款及其他借款的利息	2,476,491	2,345,816
租賃負債的利息	29,657	32,168
客戶預付款應計利息	<u>1,458,860</u>	<u>1,984,269</u>
公平值變動不計入損益的金融負債的總利息開支	3,965,008	4,362,253
減：已於開發中物業資本化的借款開支*	<u>(2,929,345)</u>	<u>(3,888,267)</u>
	<u>1,035,663</u>	<u>473,986</u>
衍生工具的公平值變動淨值		
—認購期權	14,809	28,093
—外匯匯率掉期合約	—	33,820
—外匯遠期合約及外匯期權	<u>—</u>	<u>132,836</u>
	<u>14,809</u>	<u>194,749</u>
	<u>1,050,472</u>	<u>668,735</u>

附註：

* 於2022年用於資本化一般借款利息的資本化率為每年8.26% (2021年：每年7.22%)。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(b) 員工成本		
定額供款退休計劃的供款	59,156	63,232
以股權結算股份為基礎作支付的費用	15,968	32,145
薪金、工資及其他福利	534,629	736,134
辭退福利	65,043	—
	<u>674,796</u>	<u>831,511</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及運作的定額供款退休計劃。中國附屬公司乃按地方市政府同意的若干平均僱員工資百分比向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

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

除上述年度供款外，本集團概無與該等計劃有關的其他支付退休福利的重大責任。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
(c) 其他項目		
無形資產攤銷	14,504	12,305
折舊		
—自有物業、廠房及設備	213,207	229,558
—使用權資產	63,270	54,791
	276,477	284,349
貿易、其他應收款項及合約資產的減值虧損	611,994	226,523
集團核數師酬金		
—審核服務	12,250	6,350
—其他服務	2,860	5,170
地方法定核數師酬金		
—審核服務	2,762	3,380
—其他服務	799	900
存貨成本(附註9(a))	21,826,251	34,692,430
投資物業的租金收入減直接開支人民幣13,200,000元 (2021年：人民幣23,017,000元)	(99,890)	(150,845)
出售物業的租金收入減直接開支人民幣6,316,000元 (2021年：人民幣12,174,000元)	(16,255)	(16,605)

5 綜合損益表內的所得稅

(a) 綜合損益表內的稅項為：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	199,925	1,299,550
中國土地增值稅	810,705	965,422
預扣稅	—	113,562
	<u>1,010,630</u>	<u>2,378,534</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	(246,761)	(200,160)
中國土地增值稅	12,320	(84,502)
	<u>(234,441)</u>	<u>(284,662)</u>
	<u>776,189</u>	<u>2,093,872</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%（2021年：25%）的稅率繳付企業所得稅。

(iv) 土地增值稅(「土地增值稅」)

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

(v) 預扣稅

本公司於香港的附屬公司(「香港附屬公司」)須就在中國附屬公司於2008年1月1日以後賺取之溢利而產生之股息以及香港附屬公司收取中國附屬公司之內部公司往來結餘利息繳付5%至10%之預扣稅。

(b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(7,042,321)</u>	<u>3,346,857</u>
按25%(2021年:25%)稅率計算的除稅前 (虧損)/溢利的稅項	(1,760,580)	836,714
母公司及若干附屬公司的稅率差額	22,779	95,218
毋須課稅收入的稅項影響	(21,210)	(197,678)
不可扣稅開支的稅項影響	761,933	146,034
未確認的未動用稅項虧損的稅項影響	357,145	307,769
未確認其他可扣稅暫時差額的稅項影響	845,190	247,368
動用過往年度未確認的稅項虧損	(46,337)	(115,805)
預扣稅	-	113,562
土地增值稅	823,025	880,920
土地增值稅的稅項影響	<u>(205,756)</u>	<u>(220,230)</u>
所得稅開支	<u>776,189</u>	<u>2,093,872</u>

6 每股(虧損)／盈利

(a) 每股基本(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃基於本公司普通權益持有人應佔虧損人民幣7,561,017,000元(2021年：溢利人民幣604,914,000元)及年內已發行普通股的加權平均數2,911,754,410股普通股(2021年：2,851,628,076股普通股)計算得出，計算方式如下：

普通股加權平均數：

	2022年	2021年
於1月1日已發行普通股	2,856,116,120	2,833,050,120
已行使購股權的影響	–	19,029,737
已歸屬及已轉讓股份獎勵計劃的影響	18,110,301	–
已發行以股代息的影響	39,989,553	–
已購回股份的影響	<u>(2,461,564)</u>	<u>(451,781)</u>
於12月31日的普通股加權平均數	<u>2,911,754,410</u>	<u>2,851,628,076</u>

(b) 每股攤薄(虧損)／盈利

每股攤薄(虧損)／盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔虧損人民幣7,561,017,000元(2021年：溢利人民幣604,914,000元)及2,911,754,410股(2021年：2,853,411,813股)普通股的加權平均數計算得出，計算方式如下：

(i) 本公司普通股權益持有人應佔(虧損)／溢利(攤薄)

	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>(7,561,017)</u>	<u>604,914</u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	2022年	2021年
於12月31日的普通股加權平均數	2,911,754,410	2,851,628,076
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	—	1,783,737
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,911,754,410</u>	<u>2,853,411,813</u>

本集團於截至2022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 於聯營公司的權益

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分估資產淨值	259,317	160,200
應收聯營公司款項	<u>1,475,393</u>	<u>48,557</u>
	<u>1,734,710</u>	<u>208,757</u>

應收聯營公司款項為免息、無抵押及無固定還款期，並預期將於超過一年後收回。

8 於合營企業的權益

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分估資產淨值	1,621,207	2,700,666
應收合營企業款項	<u>2,183,694</u>	<u>6,803,631</u>
	<u>3,804,901</u>	<u>9,504,297</u>

應收合營企業款項人民幣1,170,453,000元(2021年：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，並預期將於超過一年後收回。

9 存貨及其他合約成本

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
存貨			
—持作未來開發及在建待售物業		86,369,998	79,006,969
—持作待售的已竣工物業		5,783,940	8,402,943
—其他		72,197	50,247
		<u>92,226,135</u>	<u>87,460,159</u>
其他合約成本	(d)	<u>281,983</u>	<u>324,086</u>
		<u>92,508,118</u>	<u>87,784,245</u>

(a) 於損益表入賬確認為開支的待售物業金額分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已售存貨賬面值	21,826,251	34,692,430
存貨撇減金額	<u>2,368,648</u>	<u>978,849</u>
	<u>24,194,899</u>	<u>35,671,279</u>

未來可供發展及發展中物業預期將於超過一年後收回的金額為人民幣62,009,998,000元（2021年：人民幣36,111,774,000元）。所有其他存貨預期將於一年內收回。

(b) 持作開發待售物業的租賃土地賬面值分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於中國，餘下租期為：		
—長期租賃（50年或以上）	43,516,675	38,133,995
—中期租賃（10年以上50年以下）	<u>4,042,533</u>	<u>3,672,001</u>
	<u><u>47,559,208</u></u>	<u><u>41,805,996</u></u>

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

於2022年12月31日，本集團的待售物業人民幣651,900,000元（2021年：人民幣4,673,099,000元）已抵押作為合營企業借款的抵押品。

(d) 合約成本

於2022年12月31日已資本化的合約成本涉及向物業代理支付的應計銷售佣金，有關物業代理通過銷售活動令客戶就本集團於報告日期仍在建的物業訂立買賣協議。合約成本於確認來自相關物業銷售的收益期間於綜合損益表確認為「銷售及市場推廣開支」的一部分。年內於損益確認的資本化成本金額為人民幣279,649,000元（2021年：人民幣297,668,000元）。年內已資本化成本的年初結餘或已資本化成本並無減值（2021年：零）。

預計於超過1年後收回的資本化合約成本金額為人民幣113,345,000元（2021年：人民幣154,781,000元）。

10 貿易及其他應收款項

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收賬款及應收票據，扣除損失準備	(a)	93,385	92,142
其他應收賬款		2,225,786	1,893,364
應收合營企業款項		58,353	173,192
應收聯營公司款項		32,890	4,021
應收最終控股股東控制實體的款項		149,867	112,242
應收最終控股股東近親共同控制實體的款項		11,478	4,578
應收非控股權益款項		3,947,943	3,405,521
		<u>6,519,702</u>	<u>5,685,060</u>
衍生金融工具：			
—贖回優先票據所附的認購期權		<u>4,564</u>	<u>17,963</u>
		<u>4,564</u>	<u>17,963</u>
		<u>6,524,266</u>	<u>5,703,023</u>

(a) 賬齡分析

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
3個月內	28,371	56,302
3個月至6個月	15,570	20,363
6個月至12個月	15,866	11,827
1年以上	33,578	3,650
	<u>93,885</u>	<u>92,142</u>

貿易應收賬款及應收票據在開發票時到期。

11 按金及預付款

於2022年12月31日,該結餘包括租賃土地按金及預付款項人民幣8,530,873,000元(2021年:人民幣11,502,378,000元)、預付增值稅及相關附加費人民幣1,321,961,000元(2021年:人民幣1,175,814,000元)及向最終控股股東控制實體的預付款項人民幣154,868,000元,預期將予以撥回或於綜合收益表內確認為銷售成本或開支。

12 銀行借款

於2022年12月31日,銀行借款的到期日如下:

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內或須應要求償還	4,526,629	2,399,050
1年後但2年內	1,902,246	1,077,560
2年後但5年內	1,450,739	1,314,005
5年後	166,400	159,000
	<u>3,519,385</u>	<u>2,550,565</u>
	<u>8,046,014</u>	<u>4,949,615</u>

於2022年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行借款		
—有抵押	7,656,514	4,910,615
—無抵押	<u>389,500</u>	<u>39,000</u>
	<u>8,046,014</u>	<u>4,949,615</u>

於2022年12月31日，有抵押銀行借款以本集團附屬公司的股權及本集團其他資產作抵押，詳情如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
待售物業	12,302,212	5,313,645
物業、廠房及設備	1,099,335	781,856
投資物業	<u>205,000</u>	<u>—</u>
	<u>13,606,547</u>	<u>6,095,501</u>

於2022年12月31日，本集團銀行借款實際年利率介乎4.3%至10.9%（2021年：4.5%至8.6%）。

本集團若干銀行融資須達成若干有關本集團財務狀況表比率之契約，而該等契約於金融機構之貸借安排中屬常見。倘本集團違反契約，則已提取融資額須按要求償還。本集團定期監察其是否遵守該等契約。

13 其他借款

於2022年12月31日，其他借款指來自外部金融機構的借款且到期日如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	2,123,570	1,201,760
1年後但2年內	1,000	319,000
2年後但5年內	—	1,000
	<u>2,124,570</u>	<u>1,521,760</u>

於2022年12月31日，其他借款的抵押情況如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他借款		
—有抵押	2,124,570	1,407,700
—無抵押	—	114,060
	<u>2,124,570</u>	<u>1,521,760</u>

於2022年12月31日，本集團其他借款實際年利率介乎8.9%至12.0%（2021年：8.9%至10.5%）。

於2022年12月31日，有抵押其他借款以下列本集團附屬公司之資產作抵押：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
待售物業	4,325,142	2,536,217
物業、廠房及設備	347,048	324,877
	<u>4,672,190</u>	<u>2,861,094</u>

14 貿易及其他應付款項

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付賬款及應付票據	(a)	37,164,043	32,832,477
其他應付賬款及應計費用		7,435,082	6,501,449
應付合營企業款項		1,616,946	5,926,640
應付聯營公司款項		136,623	146,532
應付由最終控股股東控制的實體的款項		3,844,741	1,345,035
應付非控股權益款項		4,678,842	4,668,657
應付對本集團有重大影響力股東的款項		696,154	—
		<u>55,572,431</u>	<u>51,420,790</u>
其他應付稅項		<u>1,766,699</u>	<u>3,319,574</u>
		<u>57,339,130</u>	<u>54,740,364</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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
3個月內	19,455,702	17,420,384
3至6個月	3,017,924	4,777,432
6至12個月	4,498,417	5,851,222
12個月以上	<u>10,192,000</u>	<u>4,783,439</u>
	<u>37,164,043</u>	<u>32,832,477</u>

15 股息

(i) 應付本公司權益持有人的年度股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已宣派及派付中期股息：零 (2021年：14.75港仙)	-	364,168
報告期末後建議分派股息：零 (2021年：每股普通股2.70港仙)	-	65,433

(ii) 應付本公司權益持有人過往財政年度應佔(於年內批准並派付)的股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
過往財政年度(於年內批准並派付)末期股息為 每股普通股2.70港仙(相當於人民幣2.21分) (2021年：26.80港仙)	66,301	663,039

本公司於2022年5月31日宣佈擬派付2021年末期股息每股人民幣2.21分，合共為人民幣66,301,000元(相當於80,031,000港元)，並已於2022年7月部分以本公司新股份及部分現金支付。作為以股代息結算及發行的普通股數目為86,367,970股，以股代息支付的股息總額為人民幣52,286,000元(相當於60,803,000港元)，現金股息為人民幣17,368,000元(相當於19,228,000港元)。

16 承擔

(a) 於2022年12月31日，並無於財務報表內撥備的未履行的資本承擔如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業發展的資本承擔		
—已授權但尚未訂約	106,618,658	71,140,158
—已訂約但尚未撥備	1,181,742	18,032,775
	107,800,400	89,172,933

17 財務擔保

(a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向金融機構作出擔保

本集團就若干銀行向本集團及合營企業的物業買方所提供的按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，則本集團須向銀行償還欠付的按揭貸款與任何應計利息及買家拖欠銀行貸款的罰金。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發所購置物業的個別產權證時屆滿。於2022年12月31日，為本集團及合營企業的物業買家所獲授按揭貸款而向銀行提供的擔保金額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
為以下買家所獲按揭貸款向銀行作出的擔保：		
—本集團物業	52,568,796	53,297,798
—合營企業物業(本集團分佔部分)	<u>2,124,882</u>	<u>3,248,579</u>
	<u><u>54,693,678</u></u>	<u><u>56,546,377</u></u>

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

(b) 就授予合營企業及聯營公司的的銀行借款及其他借款向金融機構作出擔保

本集團於2022年12月31日就合營企業及聯營公司的銀行借款及其他借款人民幣1,708,360,000元(2021年：人民幣6,521,705,000元)提供擔保。本集團密切監察該等合營企業相關借款的還款進度。於報告期末，董事認為本集團不大可能因該等擔保而面臨申索。

(c) 向河南弘道及嘉耀 (國際) 提供擔保

於2019年12月24日，本集團分別訂立一項安排，向由胡葆森先生控制的實體河南弘道商務信息諮詢有限公司（「河南弘道」）。

截止2022年12月31日就河南弘道2027年到期人民幣337,000,000元銀行借款而言，其年度擔保費用為未償還本金的1%。

截至2022年12月31日止年度，上述財務擔保收入人民幣10,786,000元（2021年：人民幣12,713,000元）已於綜合損益表內確認。

財務摘要

損益表概要

截至12月31日止期間

	2022年	2021年	變動
收益(人民幣千元)	24,082,521	41,958,757	-42.6%
毛利(人民幣千元)	1,901,402	6,810,642	-72.1%
毛利率	7.9%	16.2%	-8.3%*
核心業務毛利 [^] (人民幣千元)	1,640,530	6,016,118	-72.7%
核心業務毛利率	7.0%	14.8%	-7.8%*
(虧損) / 溢利淨額(人民幣千元)	(7,818,510)	1,252,985	不適用
權益持有人應佔(虧損) / 溢利 (人民幣千元)	(7,561,017)	604,914	不適用
每股基本(虧損) / 盈利(人民幣元)	(2.5967)	0.2121	不適用
每股攤薄(虧損) / 盈利(人民幣元)	(2.5967)	0.2120	不適用
每股末期股息(港元)	不適用	0.0270	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

	2022年	2021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)	4,352,483	9,847,808	-55.8%
總資產(人民幣千元)	138,956,968	145,806,652	-4.7%
總負債(人民幣千元)	135,628,918	133,063,331	1.9%
總權益(包括非控股權益)(人民幣千元)	3,328,050	12,743,321	-73.9%
總借貸(人民幣千元)	23,661,353	21,940,013	7.8%
淨借貸(人民幣千元)	19,308,870	12,092,205	59.7%
流動比率 ⁽¹⁾	96.3%	104.6%	-8.3%*
剔除預收款後的資產負債率 [#]	96.2%	86.4%	9.8%*
淨借貸比率 ^{(2)#}	580.2%	94.9%	485.3%*
現金短債比 [#]	0.34	1.46	-76.7%
每股資產淨值(人民幣元) ⁽³⁾	1.10	4.30	-74.4%
權益持有人應佔權益(人民幣元) ⁽³⁾	0.26	3.15	-91.7%

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45至46頁。
- (3) 根據於2022年12月31日的3,039,126,090股已發行並繳足股份計算。(2021年12月31日：2,964,116,120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

誠如綜合財務報表附註1(b)所述，截至2022年12月31日止年度， 貴集團產生淨虧損人民幣7,818,510,000元，以及經營活動現金流出淨額人民幣1,355,166,000元。於2022年12月31日， 貴集團流動負債淨額為人民幣4,561,407,000元以及銀行及其他貸款及優先票據總額為人民幣23,661,353,000元，其中銀行及其他貸款人民幣6,650,199,000元以及即期優先票據人民幣6,234,757,000元將須於未來十二個月到期償還，而 貴集團的現金及現金等價物為人民幣1,890,077,000元。

於2022年12月31日， 貴集團離岸優先票據未償還金額為人民幣13,490,769,000元，包括人民幣2,085,718,000元將於2023年4月到期、人民幣2,779,686,000元將於2023年8月到期以及人民幣1,369,353,000元將於2023年11月到期、人民幣5,470,544,000元將於2024年到期以及人民幣1,785,468,000元將於2025年到期的優先票據。一旦 貴集團於到期時未能償還該等離岸優先票據，將會構成一項違約事件，並且觸發由 貴集團發行的其他票據出現交叉違約。根據交叉違約條款，倘有關優先票據持有人提出要求，其他未償還優先票據將須到期立即贖回。

如附註1(b)所述，鑑於當前宏觀經濟環境，貴集團面臨經營困難及流動資金壓力。預計在本地市場不會強勁且有力復甦的情況下，中短期內的市場環境以及貴集團在河南省的房地產業務仍然承壓。當前的宏觀經濟情況以及本地房地產行業復甦時間，亦給貴集團帶來額外重大不確定性。貴集團產生經營現金流入或為貸款及優先票據再融資可能比以往更具挑戰性。

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貴集團持續經營能力構成重大疑慮。

貴公司董事正在採取一連串措施以減輕貴集團的流動資金壓力及改善其財務狀況，有關詳情載於綜合財務報表附註1(b)。綜合財務報表已按持續經營基準編製，而貴集團能否持續經營將取決於多項不確定因素，包括貴集團能否(i)順利推進並完成貴集團離岸優先票據的債務管理措施，惟須受非貴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貴集團的債務責任；(iii)成功與現有放款人就重續貴集團若干借款進行磋商及與貴集團現有融資提供者維持關係，以使彼等繼續向貴集團提供融資，惟須受當前及持續監管環境影響，以及有關政策及措施對貴集團及有關放款人可能造成的影響；以及(iv)成功獲得額外的新資金來源。

倘貴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，將貴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。

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

2022年年度之重資產合同銷售金額為人民幣240.49億元（2021年：人民幣601.05億元），同比減少約為60.0%。本公司於2022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43.52億元（2021年12月31日：約人民幣98.48億元）。

於2022年12月31日，淨借貸總額約為人民幣193.09億元（2021年12月31日：約人民幣120.92億元），淨借貸比率為580.2%（2021年12月31日：94.9%）。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2022年12月31日止年度錄得約人民幣75.61億元的本公司權益持有人應佔虧損，而截至2021年12月31日止年度則錄得約人民幣6.05億元的本公司權益持有人應佔溢利。主要是受宏觀經濟形勢、疫情不斷反覆及房地產市場下行的綜合影響，導致1)本集團整體收入和毛利同比下降；2)本集團持有的投資性房地產公平價值減少；以及3)存貨和應收款項減值準備上升。

於2022年12月31日，本公司物業銷售未結轉金額約為人民幣526.54億元，其對應毛利約為人民幣30.63億元，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69.22億元，其對應毛利約為人民幣8.99億元。

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2021年約人民幣419.59億元減少42.6%至2022年約人民幣240.83億元，主要由於1)疫情不斷反覆及經濟下行，房地產市場信心持續低迷，購房者趨於謹慎，銷售同比下滑；及2)疫情反覆導致工程進度延緩，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2021年約人民幣407.09億元減少42.4%至2022年約人民幣234.67億元。年度結轉面積由2021年的約共570.9萬平方米減少37.9%至2022年的約共354.8萬平方米；而平均售價（不包括地庫車位）則從2021年每平方米人民幣6,856元減少7.2%至2022年每平方米人民幣6,360元，令整體物業銷售收益出現跌幅。
- **租金收入：**物業租賃收益由2021年約人民幣2.03億元減少33.1%至2022年約人民幣1.36億元，主要由於中國整體宏觀市場表現疲弱及新冠疫情影響，導致部分商戶退租，與此同時本集團亦有向部分商戶提供租金減免。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營收入由2021年約人民幣2.86億元減少18.9%至2022年約人民幣2.32億元，主要由於全年受疫情反覆的影響，河南多個城市的房間入住率及餐飲需求均因此下降。

- **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，2021年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5.54億元）。中原建業有限公司（股票編號：9982.HK）於2021年5月31日在香港聯合交易所有限公司主板分拆上市，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，本集團於2022年的項目管理服務收入約為人民幣0.36億元。

銷售成本：我們的銷售成本由2021年約人民幣351.48億元減少36.9%至2022年約人民幣221.81億元。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2021年約人民幣約68.11億元減少72.1%至2022年約人民幣19.01億元；毛利率則由2021年的16.2%減少8.3個百分點至2022年的7.9%，主要由於1)疫情期間打折銷售的物業項目陸續交付結轉導致本年整體毛利率下降；2)為了促進銷售，本集團對商業性質的公寓及車位實行重點去化政策，交付物業平均售價下降，導致相應的毛利降低。故此，整體物業銷售毛利率由2021年的14.8%減少7.8個百分點至2022年的7.0%。

其他收益：其他收益由2021年約人民幣2.12億元減少42.6%至2022年約人民幣1.21億元，主要由於利息收入減少所致。

其他（虧損）／收入淨額：2022年的其他虧損淨額為約人民幣34.34億元，而2021年的其他收入淨額為約人民幣0.76億元，主要由於本年存貨撇減增加約人民幣13.90億元與視作出售及出售附屬公司虧損淨額增加約人民幣16.57億元所致。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由2021年約人民幣17.25億元減少34.3%至2022年約人民幣11.34億元，主要由於廣告宣傳費減少約人民幣3.07億元、物業管理費減少約人民幣1.07億元、銷售佣金等員工成本減少約人民幣0.75億元及外拓勞務費減少約人民幣0.57億元所致。由於收入下降，銷售及市場推廣開支與收益的費率由2021年的約4.1%上升至2022年的約4.7%，費率上升0.6個百分點。

一般及行政開支：一般及行政開支由2021年約人民幣16.02億元減少21.9%至2022年約人民幣12.51億元，主要由於員工成本減少約人民幣1.70億元與招待、差旅及辦公費減少約人民幣0.88億元所致。由於收入下降，一般及行政開支與收益的費率由2021年的約3.8%上升至2022年的約5.2%，費率上升1.4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2021年約人民幣2.27億元增加170.2%至2022年約人民幣6.12億元，主要由於年末其他應收款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2021年增加。

融資成本：融資成本由2021年約人民幣6.69億元增加57.1%至2022年約人民幣10.50億元。主要由於1) 借貸利息支出增加約人民幣5.62億元；與2) 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，所以本年的衍生金融工具的公平值變動虧損相應減少約人民幣1.80億元抵沖所致。

應佔聯營公司溢利減虧損：應佔聯營公司溢利於2022年為約人民幣0.16億元，較2021年的約人民幣0.12億元增加了約人民幣0.04億元。

應佔合營企業溢利減虧損：2022年應佔合營企業虧損為約人民幣1.85億元，而2021年則為應佔合營企業溢利約人民幣1.48億元。

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14.14億元，而2021年則為投資物業公平價值增加約人民幣3.12億元。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。本公司的所得稅由2021年約人民幣20.94億元減少62.9%至2022年約人民幣7.76億元，主要由於年內的結轉物業銷售收入減少，導致對應的所得稅減少所致。

年度(虧損)／溢利：基於以上所述，於2022年的年度虧損為約人民幣78.19億元(2021年：溢利約人民幣12.53億元)。

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2022年12月31日，本公司已進行商譽減值測試，未發生商譽減值。

財務資源及運用：於2022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43.52億元(2021年12月31日：約人民幣98.48億元)。本公司不建議就2022年派發任何末期股息(2021年：約人民幣0.65億元)。

借貸及存款結構

本公司繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，以維持合理現金及借貸水平。於2022年12月31日，本公司銀行借款及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	4,526,629	2,399,050
一年以上但未超過兩年	1,902,246	1,077,560
兩年以上但未超過五年	1,450,739	1,314,005
超過五年	166,400	159,000
	8,046,014	4,949,615
其他借款		
一年內	2,123,570	1,201,760
一年以上但未超過兩年	1,000	319,000
兩年以上但未超過五年	—	1,000
	2,124,570	1,521,760

還款年期	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
優先票據		
一年內	6,234,757	3,160,096
一年以上但未超過兩年	5,470,544	5,685,348
兩年以上但未超過五年	1,785,468	6,623,194
	<u>13,490,769</u>	<u>15,468,638</u>
借貸總額	<u>23,661,353</u>	<u>21,940,013</u>
減：		
現金及現金等價物	(1,890,077)	(5,901,642)
受限制銀行存款	(2,462,406)	(3,946,166)
淨借貸	<u>19,308,870</u>	<u>12,092,205</u>
權益總額	<u>3,328,050</u>	<u>12,743,321</u>
淨借貸比率(%)	<u>580.2%</u>	<u>94.9%</u>

資產抵押：於2022年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣182.79億元（2021年12月31日：約人民幣89.57億元）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6.52億元（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。

或然負債：我們於2022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546.94億元（2021年12月31日：約人民幣565.46億元）的擔保。我們亦於2022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17.08億元（2021年12月31日：約人民幣65.22億元）的擔保。

資本承擔：於2022年12月31日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本公司附屬公司，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣11.82億元（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1,066.19億元（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2022年12月31日，本集團共有2,188（2021年：2,976）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。

運營回顧

(I) 市場回顧

1. 宏觀形勢

一、宏觀分析—經濟整體走勢

2022年中國GDP總值人民幣121萬億元，增速3%，一季度宏觀經濟延續2021年底復甦勢頭，經濟運行總體穩定。二季度前期，受一些超預期因素的衝擊，國民經濟一度出現下滑；三季度開始，中央及地方開始及時出台穩經濟一攬子政策，力促經濟頂住壓力企穩回升。

二、宏觀分析—行業規模走勢

2022年，商品房銷售面積135,837萬平方米，比上年下降24.3%，商品房銷售額人民幣133,308億元，下降26.7%；全國房地產開發投資人民幣132,895億元，比上年下降10.0%；整體來說，受疫情及經濟下行影響，全國房地產開發投資、銷售經歷較大的下滑趨勢。

三、政策研判—市場政策走勢

2022年全國從中央到各地因城施策，調控力度從試探性鬆綁到應放盡放，全年出台近600次房地產鬆綁政策，供需兩端同時發力，逐步刺激購房需求，可以預見未來政策仍有較大的優化空間。

四、2023年市場趨勢展望

集團對未來市場有三個判斷，第一目前地產市場表現已經觸底，但仍需要較長時間逐步恢復；第二政府持續出台政策顯露出房地產行業作為支柱產業，樓市穩定勢在必行，行業流動性也將持續改善；第三面對即將恢復的市場，全集團會積極備戰，迎接歷史機遇。

2. 房地產市場

2022年中國房地產市場整體延續去年以來的下行壓力，行業信心處在低位、市場需求和購買力不足。中央層面，兩次政治局會議逐漸打開地方因城施策空間，地方政策逐步鬆綁，全年出台近600次房地產鬆綁政策，同時房企融資政策持續放鬆，但效果政策並未產生立竿見影的效果。商品房銷售規模和開發投資規模均大幅下降，「保交付」方針下四季度房屋竣工面積顯著增長，但對整體開發投資規模支撐有限。

中國商品房銷售面積135,837萬平方米，同比下降24.3%；商品房銷售額人民幣133,308億元，同比下降26.7%；全國房地產開發投資人民幣132,895億元，同比下降10.0%。

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，雖有政策刺激不斷加碼，但全年對市場提振相對有限。河南省商品房銷售面積11,141萬平方米，同比下降16.1%；商品房銷售金額人民幣6,725億元，同比下降22.3%；全省房地產開發投資人民幣6,793億元，同比下降13.7%。

(II) 項目發展

1. 房地產開發

(a) 房地產銷售情況

報告期內，本公司重資產合同銷售金額約人民幣240.49億元，重資產合同銷售面積約為344.9萬平方米，同比分別減少60.0%和57.8%。按合同金額計算，本公司2022年在河南省市場佔有率為3.5%。

城市	合同銷售額 (人民幣百萬元)			合同建築面積 (千平方米)		
	2022年	2021年	變動	2022年	2021年	變動
鄭州	3,050	14,484	-79%	227	1,316	-83%
開封	333	1,998	-83%	39	294	-87%
洛陽	2,149	9,074	-76%	224	1,066	-79%
平頂山	593	740	-20%	97	109	-11%
安陽	1,349	3,127	-57%	204	602	-66%
鶴壁	732	1,953	-63%	118	357	-67%
新鄉	1,484	2,201	-33%	221	369	-40%
焦作	625	2,042	-69%	103	310	-67%
濮陽	1,347	2,709	-50%	199	391	-49%
許昌	1,041	1,147	-9%	187	168	11%
漯河	800	1,901	-58%	135	278	-51%
三門峽	245	637	-62%	49	102	-52%
商丘	4,192	5,917	-29%	659	996	-34%
周口	1,944	3,525	-45%	337	510	-34%
駐馬店	1,448	2,772	-48%	233	462	-50%
南陽	923	1,587	-42%	136	227	-40%
信陽	1,089	2,960	-63%	196	460	-57%
濟源	363	890	-59%	37	127	-71%
海南	342	441	-22%	48	22	118%
合計	24,049	60,105	-60%	3,449	8,166	-58%

(b) 房地產開工項目情況

截至2022年12月31日，本公司共有17個項目動工建設，新開工面積163.8萬平方米。本公司加大了市場研究力度，根據客戶分佈及預計銷售情況對產品方案進行優化，有助於進一步提升本公司的產品競爭力和市場表現，使本公司保持安全合理的庫存結構。

城市	項目名稱	主要物業類型	年度開工面積 (平方米)
鄭州	君鄰大院松苑	住宅	197,245
安陽	安陽建業城四期	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
濮陽	濮陽天築二期	住宅	185,176
許昌	長葛桂園新苑二期	住宅	27,593
商丘	商丘新築	住宅	67,444
商丘	商丘濱河新築	住宅	138,339
商丘	永城聯盟東望	住宅	144,763
周口	淮陽濱河院子北院二期	住宅	89,312
周口	太康建業府	住宅	146,681
駐馬店	西平春天里二期	住宅	14,414
駐馬店	駐馬店世和府三期	住宅	137,842
信陽	固始建業府	住宅	53,565
海南	澄邁中和家園二期	住宅	60,270
合計			<u>1,638,483</u>

(c) 房地產在建項目

截至2022年12月31日，本公司在建項目184個，其中位於鄭州24個、河南省其他城市共157個及海南省3個，在建項目總建築面積約為2,832.5萬平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
鄭州	登封嵩岳府	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	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	住宅	134,829
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	168,761
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	樂川鸞州府	住宅	78,651
洛陽	洛陽濱河瓏府	住宅	146,970
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	117,595
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	160,881
安陽	安陽鳳凰城北岸	住宅	257,353
安陽	安陽桂園	住宅	60,497
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	地下	9,707
安陽	安陽壹號城邦	住宅	24,642
安陽	林州建業城	住宅	178,176
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	商業	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

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
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	506,241
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	54,577
新鄉	新鄉東敬府	住宅	120,939
焦作	博愛春天里	住宅	145,584
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	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	92,031
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	407,457
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	40,914
許昌	禹州大城小院	住宅	58,140
許昌	長葛桂園新苑	住宅	104,771
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	113,581
漯河	漯河丹江府	住宅	80,081
漯河	漯河桂園	住宅	98,665
漯河	漯河花園里	住宅	223,468
漯河	漯河西城森林半島	住宅	185,705
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	商丘橙園	住宅	64,460
商丘	商丘未來城	住宅	31,347
商丘	商丘新築	住宅	300,673
商丘	夏邑建業城	車位	31,716
商丘	虞城山水湖城	住宅	190,923
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	211,059
商丘	永城聯盟東望	住宅	144,763
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	11,831
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	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	淮陽濱河院子北院	住宅	89,312
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	214,172

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
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	79,342
周口	周口關帝廟	商業	14,896
周口	太康建業府	住宅	304,360
駐馬店	遂平建業城	住宅	35,493
駐馬店	遂平森林半島	住宅	40,386
駐馬店	西平春天里	住宅	14,414
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	7,075
駐馬店	新蔡桂園	住宅	60,148
駐馬店	正陽建業城	車位	38,433
駐馬店	駐馬店濱河瓏府	車位	39,200
駐馬店	駐馬店春天里	住宅	219,061
駐馬店	駐馬店世和府	住宅	335,682
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	96,232
南陽	南陽龍悅城	住宅	163,281
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	124,448
南陽	南陽十里湖山	住宅	54,562
信陽	固始未來城	住宅	142,146
信陽	淮濱桂園	住宅	22,660
信陽	潢川黃國府	住宅	173,542
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	84,013
信陽	淮濱淮河院子	住宅	130,935

城市	項目名稱	主要物業類型	在建面積 (平方米)
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	19,288
濟源	濟源花園里	住宅	127,011
濟源	濟源建業城	住宅	314,958
濟源	濟源壹號城邦天璽	住宅	64,094
海南	澄邁中和家園	住宅	59,072
海南	儋州君鄰大院	住宅	95,372
海南	東方嘉園	住宅	376,637
			<hr/>
合計			<u>28,325,420</u>

(d) 房地產交付項目

截至2022年12月31日，本公司共有63個項目交付，建築面積約為574.4萬平方米。

城市	項目名稱	主要物業類型	年度交付面積 (平方米)
開封	通許壹號城邦一期	住宅	78,136
洛陽	洛陽鸞州府2號組團	住宅	53,958
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
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
平頂山	舞鋼森林半島五期	住宅	82,241
平頂山	平頂山十八城四期	住宅	51,955
安陽	安陽桂園東府三期	住宅	72,835
安陽	安陽壹號城邦一期	住宅	96,328
安陽	安陽通和府一期	住宅	208,935
鶴壁	鶴壁臻悅一期	住宅	105,062
鶴壁	鶴壁通和府一期	住宅	104,852
新鄉	新鄉世和府	住宅	57,386
新鄉	長垣森林半島上院一期	住宅	151,896
焦作	焦作世和府二期	住宅	43,929
焦作	焦作春天里二期	住宅	33,876
焦作	博愛春天里二期	住宅	45,933
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
濮陽	濮陽璞園一期	住宅	57,149
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	鄆陵生態新城三期	住宅	23,500
許昌	禹州春天里一期	住宅	57,072

城市	項目名稱	主要物業類型	年度交付面積 (平方米)
漯河	漯河西城森林半島三期	住宅	22,249
漯河	臨潁森林半島一期	住宅	34,041
漯河	漯河桂園(西)	商業	45,868
商丘	商丘十八城六期	住宅	187,000
商丘	夏邑建業城一期	住宅	221,716
商丘	商丘橙園一期	住宅	117,444
商丘	民權天明幸福里一期	住宅	140,144
商丘	虞城山水湖城一期	住宅	147,770
商丘	睢縣上和院一期	住宅	106,112
商丘	商丘未來城一期	住宅	84,168
商丘	商丘悅瓏府一期	住宅	71,514
周口	鹿邑建業城九十期	住宅	86,312
周口	扶溝建業新城一期	住宅	56,727
周口	周口世和府二期	住宅	112,941
周口	太康幸福里東園	住宅	130,193
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
駐馬店	駐馬店春天里二期	住宅	226,300
駐馬店	正陽建業城二期	住宅	101,655
駐馬店	新蔡百城天地一期	住宅	23,094
駐馬店	駐馬店濱河瓏府一期	住宅	136,012
駐馬店	平輿公園里一期	住宅	122,145
駐馬店	駐馬店世和府一期	住宅	265,700
駐馬店	遂平建業城一期	住宅	109,400
駐馬店	汝南建業城二期	商業	12,196
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	47,118
南陽	南陽龍悅城一期二期	住宅	493,460
信陽	信陽建業城二期	住宅	79,996
信陽	淮濱桂園一期	住宅	92,710
濟源	濟源建業城(東)	住宅	84,273

城市	項目名稱	主要物業類型	年度交付面積 (平方米)
濟源	濟源春天里一期	住宅	98,014
海南	澄邁中和家園一期	住宅	21,164
合計			<u>5,743,591</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、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、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

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·建業星捨

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·建業星捨是建業首家星捨品牌主題特色酒店，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·建業星捨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·建業星捨

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

只有·劇場酒店

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

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

地址： 河南省鄭州市中牟縣文信路與平安大道交叉口東北角
電話： 0371-86568888

喜見客棧

喜見客棧於2019年9月21日開業。客棧位於建業·華誼兄弟電影小鎮園區太極街內，隸屬於建業自營的「喜見」品牌。「喜見」出自唐朝詩人劉禹錫的作品：「忽聞驄馬至，喜見故人來」，意思是客人來到此處，會有一種似與故人相逢的喜悅，也更加契合「住在電影裡」的客棧主題。客棧共分為四種不同類型，分別是江湖風格「江湖一夜」、山居風格「青山後」、民國風格「新月文捨」、戲曲風格「西廂」，江湖一夜面積760m²；青山後面積615m²；新月文捨面積1,537m²；西廂面積1,840m²，總計建築面積4,752m²，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。兩酒店預計於2024年下半年開業。

雲岫酒店(在建)

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

Nendo從窯洞和龍門石窟等河南特色地理、文化元素中汲取靈感，借助洞穴的堆疊、陰影、空洞、分層等形態開展創意，衍生出酒店各個區域的建築肌理，讓酒店充滿雕塑感、光影感和立體感。客人居住其中，彷彿與風、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。

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。

舞鋼建業星捨酒店(在建)

舞鋼建業星捨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2024年9月開業。

3. 文化旅遊

建業文化旅遊板塊致力於河南省內文化旅遊地產項目的開發與運營，聚焦鄭州、開封、洛陽等歷史悠久的核心城市，在豐富的歷史、文化、自然資源的基礎上，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2022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。2022年，本公司旗下《只有河南·戲劇幻城》項目僅開業一年就被評為國家級4A景區，同年在2022文旅風尚榜頒獎盛典中榮獲2022內容創新標杆文旅項目和2022文旅融合標杆項目等榮譽。

旗下另一文旅項目電影小鎮在2022中國主題公園發展高峰論壇上被評為2022年主題公園優秀演藝項目。

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。

2022年鄭州連續遭受多輪新冠疫情衝擊，電影小鎮被迫多次閉園。在此不利情況下，項目熱度依然不減，全年接待遊客約76萬人次，實現營業額約人民幣0.9億元，贏得良好的市場口碑，實現經濟效益與品牌效益雙豐收。

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

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

項目2021年6月6日正式開城運營後市場熱度與口碑迅速發酵。2022年，雖然受鄭州多輪新冠疫情衝擊被迫多次閉園，但憑藉項目強大的產品號召力，全年完成接待遊客超50萬人次，觀劇人次突破300萬人次，實現營業額約人民幣1.3億元。

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

4. 綠色基地

建業綠色基地是建業現代農業項目建設和運營的主體。截至報告期末，本公司已建成並運營綠色基地四座：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，鄆陵建業綠色基地松鼠樂園項目落地。目前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。2022年共計接待參訪人員41萬餘人次，接待物件包括省市級領導及國內外相關領域專家、學者、建業業主、君鄰會會員、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」；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。

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，鋪設光伏發電板面積1,278.4平方米，年均發電總量約：19,800KW。

2022年全年，累計接待遊客超過60萬人次，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。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。2022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」、「河南省數位化轉型重點項目庫」；入選河南省科學技術廳公佈的「第五批河南省星創天地名單」，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」，獲評「河南省鄉村旅遊創客示範基地」。

伊川建業綠色基地

伊川建業綠色基地位於洛陽市伊川縣江左鎮張瑤村北部，佔地面積約6,725畝，總投資約人民幣20億元。項目總體定位是，以保護生態環境可持續發展為基礎，以「農業+文旅+康養」為發展定位，以具有地方特色的「現代農業綜合示範區+生態文化保護+美麗鄉村+建業大食堂」為發展載體，著力打造「現代農業、生態休閒、文化創意、示範體驗、科普教育、健康養生」六位一體的田園綜合體。

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。

2022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、星空裡小店等招商業態，舉辦了「不負春光·拾趣美好」春季限定活動、城市浪漫計畫、山野成長夏令營、畢業旅行季套餐等二十餘場運營活動，共計接待遊客16萬餘人次。2022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」、「鄉村巧廚大賽」榮登中國農民豐收節特色活動名單；星空裡·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。

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)2萬平方米童樂谷親子樂園；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。

2022年全年，周口建業綠色基地累計接待遊客超過103萬人次，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2,000人次，接待各類旅遊團隊近50,000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。截止到2022年底，周口建業綠色基地獲得大小榮譽10餘項，其中獲評「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」。並獲得「周口市中小學專項社會實踐教育基地」的認定；

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，計畫總投資人民幣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，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。

(III) 土地儲備

報告期內，本集團通過招拍掛和股權合作等方式獲取土地約19.5萬平方米，新增儲備建築面積約61.5萬平方米。截至2022年12月31日，本公司擁有土地儲備建築面積約4,698萬平方米，其中權益建築面積約3,400萬平方米。

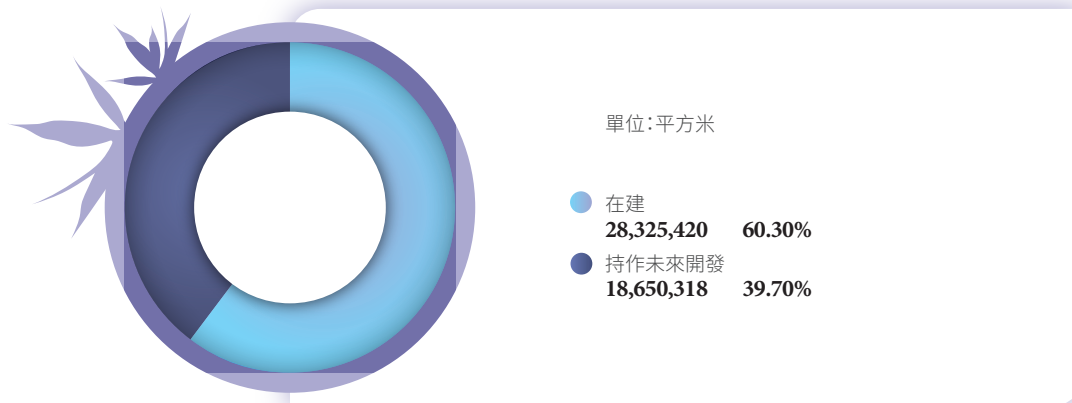
股權合作

截止2022年12月31日，本集團通過股權合作獲取位於駐馬店、商丘、三門峽地市土地合計5宗，土地總面積195,063平方米。

3. 土地儲備分佈

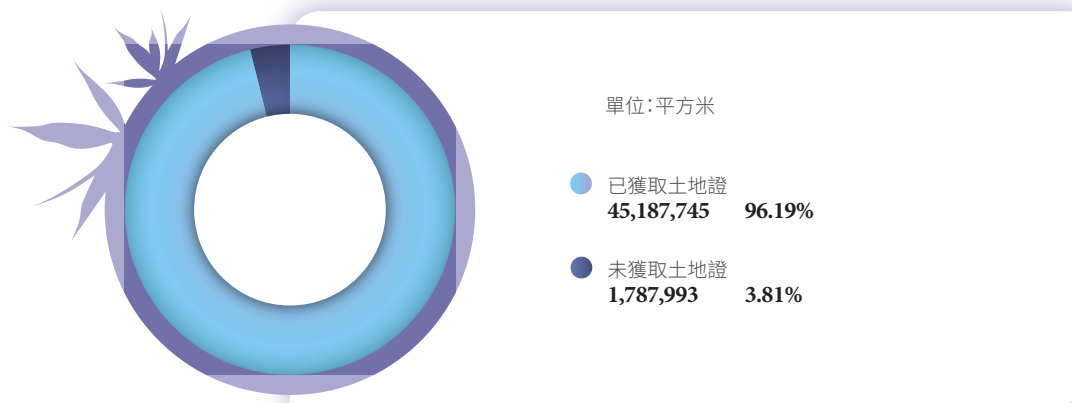
(1) 本公司土地儲備開發狀態分佈

截至2022年12月31日，本公司土地儲備開發狀態分佈見下表：



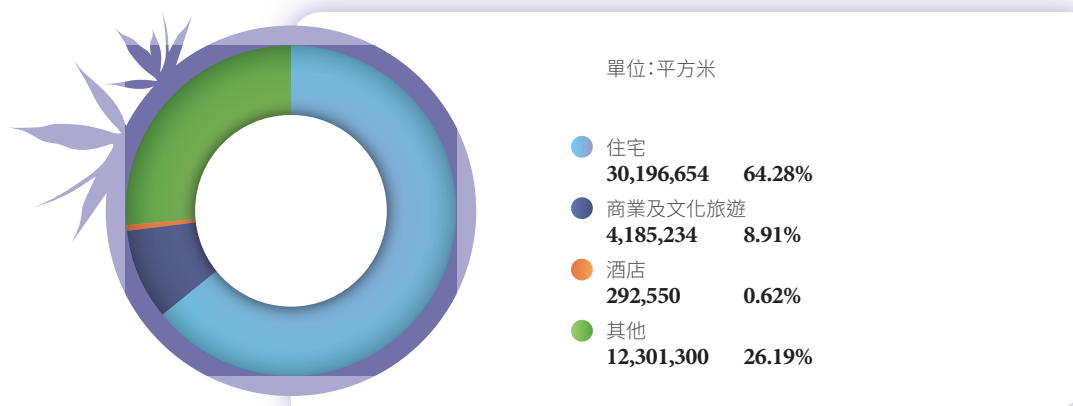
(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈

截至2022年12月31日，本公司土地儲備土地證辦理狀況見下表：



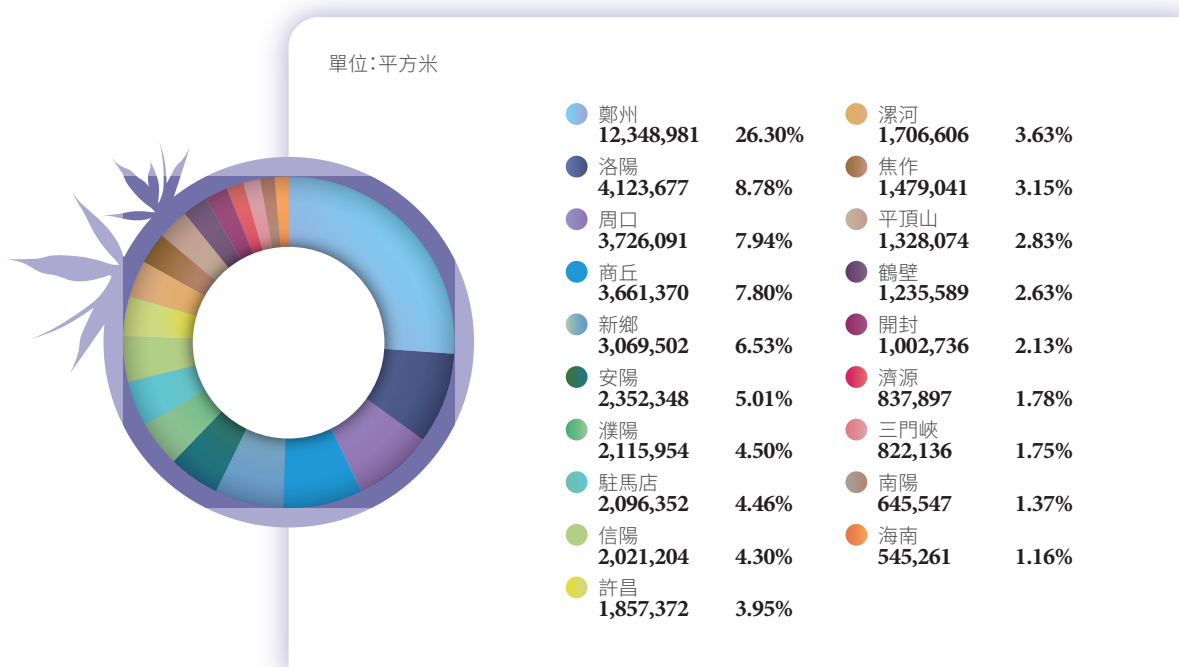
(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈

截至2022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2022年12月31日，本公司各城市土地儲備見下表：



(IV) 產品研發

本公司結合集團發展特點，通過對城市化進程、市場趨勢、文化趨勢的研究，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「2+3+X」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。同時不斷細化建築設計，通過對市場客戶的需求調研及新型生活方式的研究，研發出競爭力強的戶型產品。

1. 產品研發與系列化、標準化、產業化

報告期內，本公司持續進行標準化升級，完成「產品地圖」，並依託產品線進行全專業精細化設計，提升產品競爭力及品牌溢價，助力集團各城市產品落地。

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

住宅產業化有利於提高住宅工程品質、實現節能減排、改善人居環境，是住宅建設發展的必然趨勢。本集團積極推進住宅產業化工作，在北龍湖君鄰大院梅苑項目中進行裝配式BIM技術應用，助力項目實現裝配式施工落地，保障產品品質。報告期內，集團在建裝配式項目共計17個，建築面積119.75萬平方米，佔在建面積2,607萬平方米的4.59%，裝配式項目佔總項目數164個的10.36%。

2. 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、物業服務十大定制內容為依託，以打造滿足新時代人民對美好生活需求的居住產品為目的，打破原有房地產開發設計模式，引領居住產品進入定制化、個性化時代。

3. 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於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。2022年建業地產符合綠色建築標準要求的項目66個，總建築面積約1,056萬平方米。

減廢減排

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

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

產品責任

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

1. 設計階段

根據控規條件，結合市場情況和公司產品線，進行科學，合理、人性化的方案設計。

2. 報批階段

完善並提交項目資料以滿足政府相關部門對於項目建設的法規、政策等全方位要求。

3. 施工前夕

施工圖交由協力廠商專業機構審閱，確保項目符合國家及行業標準。

4. 物料檢驗

慎選建築物料供應商，嚴格查驗相關認證檔，並交由專業協力廠商複驗。

5. 施工期間

委託外聘顧問機構密切監測項目施工流程及進度。

6. 項目驗收

項目竣工前，安排相關政府部門進行核對和備案。

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

(V) 客戶服務及客戶關係

2022年，在公司成立三十周年之際，建業服務再升級，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」及「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。

報告期內，為進一步提升客戶體驗，公司致力於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製業務，打造4009617777全業態服務指揮平台。同時，持續推進「客不容緩」常態化，通過優化400客訴工單流程、實行「日跟盯、周排名、月通報」工作機制、推行重大客訴風險拉通預警、組織關鍵時點客訴風險排查、開展交付風險專項管控等措施，有效推動客訴快速響應、高效處理。面對嚴峻的交付形勢，公司上下齊心、攻堅克難，通過修訂交付制度、規範交付流程、預控交付風險、提升交付品質、打造交付標桿、賦能交付業務等措施不斷完善交付管理工作，報告期內共計實現63個項目實現了房屋交付，其中22個批次實現了提前交付，有21個批次實現「交付即發房產證」，提升了客戶體驗，鞏固了市場口碑，贏得了業主的認可。

業務展望

1. 宏觀經濟方面

2022年，在世界格局加速演變、烏克蘭危機升級、全球通脹高企等複雜多變的外部環境下，面對國內疫情反覆和三重壓力挑戰，中國經濟迎難而進，產業鏈供應鏈總體穩固，科技創新成果豐碩，改革開放全面深化，保持了經濟社會大局穩定。2023年是全面貫徹落實黨的二十大精神的開局之年，是實施「十四五」規劃承前啟後的關鍵一年，宏觀政策需繼續保持足夠的逆週期調節力度，預計經濟增速將會向潛在增速回歸，經濟運行整體好轉。

展望2023年，我省將堅持穩中求進工作總基調，完整、準確、全面貫徹新發展理念，緊抓加快構建新發展格局戰略機遇，著力推動高品質發展，錨定「兩個確保」，深入實施「十大戰略」，更好統籌更好統籌發展和安全，全面深化改革開放，大力提振市場信心，把實施擴大內需戰略同深化供給側結構性改革有機結合，突出做好穩增長、穩就業、穩物價工作，有效防範化解重大風險，推動經濟運行整體好轉。針對於房地產市場要全面落實金融支持房地產16條政策措施，以擴大信貸總量為抓手，以穩定市場預期為關鍵，以保企業為重點，以保民生為目的，因城施策確保房地產市場平穩健康發展。

2. 房地產市場展望

2023年將是全力拼經濟的關鍵期，但房地產長期所扮演的經濟穩增長重要抓手功能將進一步弱化，預計行業整體定調回穩，促進市場底部修復。政策層面將繼續堅持「房住不炒」的定位，供需兩端政策均有繼續優化的空間，特別是核心二線城市，政策優化空間較大，如限購及「認房又認貸」等方面將繼續調整；一線城市政策優化預期亦在增強，降低房貸利率、降低首付比例、降低稅費等存在優化空間。

「保交樓、保民生」依然是2023年房地產工作重點，不僅事關民生穩定，也關係到房地產市場信心的恢復。在地方政府、金融機構和房企的共同努力下，預計房地產紓困基金、政策性銀行專項借款、金融機構配套融資等將會加快落地，獲得更多實質性進展，共同促進購房者預期好轉。

3. 公司未來展望

2023年整體市場預計呈現基本平穩、逐步復甦的態勢，隨著復工復產、保交樓資金落地，市場信心逐步修復。基於市場預測及現金流情況，公司2023年將利用政府支持樓市回暖的積極信號，自上而下推動有利支援政策落地；自下而上繼續突破創新盤活方式；推行「責任成本」和「最優成本」雙目標管理；實行多種創新融資模式，本集團正在考慮對離岸債務實施債務管理措施；嚴格執行費率管控；持續推動不動產的運營效率和收益水準。

在行業乍暖還寒，曙光初現時刻，公司將始終傾盡全力為河南省經濟發展貢獻力量。

1. 開工計劃

2023年，本公司計劃共有72個項目動工建設，建築面積約4,257,730平方米。

城市	項目名稱	主要產品類型	建築面積 (平方米)
鄭州	鄭州君鄰大院松苑	住宅	186,247
鄭州	花園口建業河畔洋房	住宅	16,484
鄭州	建業天滙城南地塊	住宅	38,095
鄭州	電影小鎮項目三期	住宅	150,816
鄭州	J18四期	住宅	213,008
鄭州	花園里	住宅及商業	75,077
鄭州	櫻桃溝—開發區80號地	住宅	56,631
開封	蘭考百城天地一期	住宅	8,039
洛陽	洛陽貳號城邦四期	住宅	50,052
洛陽	洛陽壟上院	住宅	16,274
洛陽	洛陽鸞州府	商業	38,753
洛陽	伊川龍府	住宅	59,687
洛陽	洛陽建業府	住宅	49,173
洛陽	洛陽大城小院三期	住宅	7,638
洛陽	洛陽中州府壹號院	住宅	27,029
平頂山	舞鋼森林半島六期	住宅	36,245
平頂山	汝州桂園三期	住宅	49,281

城市	項目名稱	主要產品類型	建築面積 (平方米)
安陽	安陽光明府	地下	49,422
安陽	安陽世和府北園	商業	1,739
安陽	安陽建業城四期	住宅	60,530
鶴壁	鶴壁柒號院	住宅及商業	61,020
鶴壁	鶴壁花溪小鎮一期	住宅	39,308
鶴壁	鶴壁泰和府	住宅	46,762
新鄉	新鄉東敬府二期	住宅及商業	67,334
新鄉	新鄉新飛建業府一期	住宅	111,360
新鄉	新鄉美地雲棲二期	住宅	44,075
焦作	焦作建業府二期	住宅	147,001
焦作	焦作書香院子一期	住宅	54,655
許昌	長葛桂園新苑二期	住宅	39,938
許昌	長葛森林半島二期	住宅	75,806
許昌	許昌臻悅滙二期	住宅	80,222
許昌	鄆陵君鄰大院一期	住宅	5,700
漯河	漯河新築	住宅	32,214
漯河	漯河理想城	住宅	105,076
漯河	漯河花園里一期	住宅	36,880
漯河	漯河龍湖書香府	住宅	62,486
三門峽	三門峽貳號城邦	住宅	17,668
三門峽	義馬世和府一期	住宅	20,041
商丘	民權瓏府二期	住宅	82,424
商丘	商丘未來城	住宅	39,789
商丘	夏邑建業城二期	住宅	100,953
商丘	商丘江山府	住宅	82,271
商丘	虞城山水湖城二期	住宅	18,557
商丘	永城聯盟東望	商業	3,691
商丘	永城新築	住宅及商業	52,764
商丘	虞城嵩山府	住宅	295,815
商丘	商丘上和院	住宅	66,468
周口	周口建業城四期	住宅	42,719

城市	項目名稱	主要產品類型	建築面積 (平方米)
周口	周口建業世和府三期	住宅	20,005
周口	周口建業山水湖城一期	住宅	48,014
周口	太康建業府	住宅	65,730
周口	周口建業運河院子一期	住宅	19,107
周口	周口建業關帝老街	住宅	22,296
駐馬店	駐馬店尊府	住宅	64,967
駐馬店	駐馬店濱河瓏府	住宅	16,153
駐馬店	駐馬店天中府	住宅	217,146
駐馬店	上蔡建業府	住宅	9,614
駐馬店	駐馬店薄山府	住宅	59,527
駐馬店	遂平建業府	住宅	87,908
駐馬店	駐馬店世和府三期	住宅	111,496
南陽	南陽十里湖山三期	住宅	23,325
南陽	南陽龍悅城	住宅	22,311
南陽	南陽濱河瓏府	住宅	146,550
信陽	信陽建業城二期	住宅	12,570
信陽	信陽潢川黃國府一期	商業	23,873
信陽	信陽羅山建業府一期	住宅	58,058
信陽	信陽潢川定城府一期	住宅	81,701
信陽	信陽固始建業府一期	住宅	37,794
信陽	信陽淮濱淮河院子一期	住宅	16,081
信陽	信陽建業天築一期	住宅	29,466
濟源	濟源建業城(西)一期	商業	500
濟源	濟源花園里西一期36#地塊	住宅	40,321
合計			<u><u>4,257,730</u></u>

2. 交付計劃

2023年，本公司計劃共有113個項目交付，建築面積約10,698,156平方米。

城市	項目名稱	主要產品類型	建築面積 (平方米)
鄭州	新密壹號城邦二期	住宅	68,433
鄭州	登封嵩嶽府二期	住宅	160,500
鄭州	鄭州五龍口S10	住宅	220,977
鄭州	鄭州君鄰大院竹苑	住宅	132,014
鄭州	鄭西聯盟六期A區	住宅	107,626
鄭州	電影小鎮項目二期	住宅	176,399
鄭州	建業雲境	住宅	134,829
鄭州	建業天匯城南地塊	住宅	51,067
鄭州	新密春天里一期	住宅	67,308
鄭州	鞏義春天里四期	住宅	85,691
開封	通許建業城一期	住宅	43,941
開封	蘭考百城天地一期	住宅	99,958
開封	蘭考紅天地二期	商業	7,754
開封	開封泰和府一期	住宅	67,896
洛陽	洛陽定鼎府	住宅	314,111
洛陽	洛陽鸞州府	住宅	42,479
洛陽	洛陽龍城東望二期	住宅	88,478
洛陽	洛陽濱河瓏府二期	住宅	91,605
洛陽	洛陽貳號城邦三期	住宅	135,039
洛陽	洛陽峰渡二期	住宅	88,792
洛陽	洛陽大城小院二期	住宅	71,705
洛陽	伊川龍府	住宅	50,265
洛陽	洛陽中州府一期	住宅	120,973
洛陽	洛陽建業府	住宅	34,196
平頂山	平頂山春天里三期	住宅	137,542
平頂山	平頂山光明府	住宅	104,955
平頂山	平頂山平西尊府	住宅	60,172
平頂山	平頂山十八城四期	商業	23,471

城市	項目名稱	主要產品類型	建築面積 (平方米)
平頂山	汝州桂園三期	住宅	23,096
安陽	安陽通和府項目一期	地下	9,707
安陽	湯陰公園里項目一期	住宅	120,900
安陽	安陽天築	住宅	147,077
安陽	安陽君鄰大院一期	住宅	60,592
安陽	安陽建業城三期一區二區	住宅及地下	157,311
安陽	安陽鳳凰城北岸	住宅	208,325
鶴壁	鶴壁世和府一期	住宅	167,232
鶴壁	鶴壁柒號院	住宅	121,083
鶴壁	鶴壁臻悅匯一期	住宅	27,080
鶴壁	淇縣建業城一期	住宅	138,901
新鄉	新鄉世和府一期	住宅	189,950
新鄉	新鄉花園里一期	住宅及地下	105,453
新鄉	長垣森林半島上院一期	商業	53,509
新鄉	輝縣壹號城邦一期	住宅	126,718
新鄉	輝縣共城東望一期	住宅	169,995
新鄉	新鄉美地雲棲一期	住宅	46,895
新鄉	比華利四期	住宅	116,914
新鄉	新鄉東敬府一期	住宅	86,243
新鄉	封丘公園里(西)一期	住宅	73,463
新鄉	衛輝春天里一期	住宅	174,975
焦作	武陟星天地	住宅及商業	94,058
焦作	焦作建業府一期	住宅及地下	133,973
焦作	博愛春天里二期	住宅	154,760
焦作	孟州建業府一期	住宅	49,311
焦作	武陟建業天璽一期	住宅	79,886

城市	項目名稱	主要產品類型	建築面積 (平方米)
濮陽	濮陽世和府項目三期	住宅	199,019
濮陽	濮陽璞園項目一期	住宅及地下	46,337
濮陽	濮陽建業龍城	住宅及地下	171,275
濮陽	台前建業建潤府	住宅	77,649
許昌	禹州大城小院一期	住宅	59,919
許昌	禹州春天里一期	住宅	77,936
許昌	許昌臻悅匯一期	住宅及商業	64,455
許昌	許昌心怡苑一期	住宅及地下	126,402
許昌	襄城百城天地一期	住宅	121,363
許昌	長葛森林半島二期	住宅	17,890
許昌	長葛桂園新苑二期	住宅	15,016
許昌	鄆陵生態新城三期	住宅	27,558
漯河	臨潁森林半島一期	住宅	95,683
漯河	漯河桂園西區一期	住宅	98,846
漯河	漯河花園里一期	住宅	175,176
漯河	漯河建業丹江府一期	住宅	56,605
漯河	漯河建業西城森林半島三期	住宅	157,312
漯河	漯河龍湖書香府	住宅	30,434
三門峽	三門峽新區森林半島三期	住宅	52,048
三門峽	三門峽尊府二期	住宅	47,321
三門峽	義馬世和府一期	住宅	94,720
商丘	商丘悅瓏府	住宅	52,355
商丘	商丘橙園	住宅	96,408
商丘	民權瓏府一期	住宅	117,596
商丘	商丘未來城	住宅	13,214
商丘	商丘新築	住宅	236,814
商丘	夏邑建業城一期	住宅	215,804
商丘	柘城聯盟東望一期	住宅	80,468

城市	項目名稱	主要產品類型	建築面積 (平方米)
商丘	虞城山水湖城二期	住宅	71,983
周口	周口建業城三期	住宅	169,080
周口	周口建業世和府二期	住宅	80,619
周口	太康建業生態新城	住宅	75,831
周口	淮陽建業百城天地	商業	64,406
周口	鹿邑建業城九、十期	住宅	4,185
周口	淮陽建業濱河院子	住宅	283,054
周口	周口建業山水湖城一期	住宅	145,662
周口	扶溝建業府	住宅	36,610
周口	周口建業運河古鎮一期	商業	22,805
周口	周口建業關帝老街	商業	14,896
駐馬店	駐馬店尊府	住宅	65,610
駐馬店	正陽建業城二期	住宅	37,317
駐馬店	駐馬店春天里二期	商業	2,185
駐馬店	西平春天里	住宅	13,484
駐馬店	駐馬店濱河瓏府	地下	18,134
駐馬店	駐馬店天中府一期	住宅	93,401
駐馬店	上蔡建業府	住宅	45,942
駐馬店	麗景華庭	住宅	24,287
南陽	南陽龍悅城	住宅	126,018
南陽	鄧州青雲里	住宅	58,056
信陽	信陽建業城二期	住宅	164,674
信陽	信陽息縣尊府一期	住宅	111,160
信陽	信陽府一期	住宅	172,037
信陽	信陽潢川黃國府一期	住宅	87,432
信陽	信陽固始未來城一期	住宅	104,353
濟源	濟源建業城	住宅及商業	199,022
濟源	濟源春天里一期	地下	19,288

城市	項目名稱	主要產品類型	建築面積 (平方米)
濟源	濟源壹號城邦天璽一期	住宅及商業	63,367
海南	儋州君鄰大院一期	住宅	30,415
海南	東方嘉園二期(02商業地塊)	住宅	41,637
	合計		<u>10,698,156</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，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

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

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

董事會與審核委員會、本公司管理層、內部審計及外聘獨立核數師按照程式履行審閱半年度及年度業績的職能，且至少每年對本公司的風險管理及內部控制制度以及程式以及解決重大內部控制缺陷的系統的有效性進行檢討和評價，董事會及審核委員會按內部審計及外聘核數師的意見行動，並已審核本公司在會計、內部審計及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，對上述的充足性感到滿意。董事會認為，現有的風險管理及內部控制制度截至2022年12月31日止年度內充分有效。

報告期後事件

概無於2022年12月31日後發生的重大事件會對本公司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2022年12月31日止年度的末期股息（截至2021年12月31日年度：每股2.70港仙）。

概無派發截至2022年6月30日止六個月的中期股息。

截至2021年6月30日止六個月，已宣派中期股息每股14.75港仙。

股東週年大會

本公司將於2023年5月25日舉行2023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2023年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2023年5月22日至2023年5月25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2023年5月19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2022年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四的《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文F.2.2條除外。

守則條文第F.2.2—守則條文規定主席須邀請審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席出席股東週年大會。

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。

董事證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經向各董事作出特定查詢後，本公司已確認全體董事均於截至2022年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、贖回或出售本公司上市證券

茲提述本公司日期為2019年8月1日、2019年8月2日、2019年8月16日、2021年4月28日、2021年7月2日及2022年7月31日之公告，內容有關2022年8月到期的6.875%優先票據（ISIN:XS2037190514）（「**2022年8月票據**」）。於2022年7月22日至2022年7月29日期間，本公司已於公開市場購回部份2022年8月票據，本金合共為27,325,000美元，佔2022年8月票據本金總額的5.47%。

於2022年8月1日至2022年8月5日，本公司於公開市場進一步購回一部分2022年8月票據，總本金額為2,000,000美元。

2022年8月票據於新加坡交易所證券交易有限公司上市並於2022年8月8日到期（「**到期日**」）。所有2022年8月票據均已全數贖回及註銷並其後從新加坡證券交易所有限公司正式名單上除牌。

於2022年9月20日、2022年9月26日、2022年10月7日、2022年10月11日、2022年10月13日、2022年10月19日、2022年10月28日及2022年10月31日，本公司於市場回購合共11,358,000股股份，總代價為3,176,489港元。每股股份的已付最高及最低價格分別為0.355港元及0.197港元。所有已回購股份已於2022年12月29日註銷。

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

除上文所披露者外，截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司及其合營企業概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱年度業績，包括本集團所採納的會計原則及常規，並連同管理層討論審核、風險管理及內部監控系統及財務報告事宜，及審閱截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所已就本集團截至2022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、現金流量資料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。畢馬威會計師事務所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2022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，2023年3月31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0.8933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；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