

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。



# 寶業集團股份有限公司

## BAOYE GROUP COMPANY LIMITED\*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：2355)

### 截至2019年12月31日止年度業績公告

寶業集團股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣布本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度之按照香港財務報告準則編製的經審核綜合業績，並呈列2018年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團2019年年報所載的經審核之財務報表。

\* 僅供識別

## 合併利潤表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
營業額	4	24,799,413	23,230,614
銷售成本		<u>(22,762,606)</u>	<u>(21,258,035)</u>
毛利		2,036,807	1,972,579
其他收入	5	149,890	116,706
其他利得—淨額	6	135,016	32,432
分銷成本		(101,131)	(82,764)
行政開支		(664,081)	(585,760)
金融及合同資產減值損失淨額		<u>(72,839)</u>	<u>(59,605)</u>
經營盈利		1,483,662	1,393,588
財務收益		5,505	—
融資成本		<u>(104,697)</u>	<u>(26,767)</u>
融資成本—淨額		(99,192)	(26,767)
應佔合營企業經營業績		(4,176)	17,038
應佔聯營公司經營業績		<u>(8,655)</u>	<u>(8,944)</u>
除所得稅前盈利		1,371,639	1,374,915
所得稅項	7	<u>(459,632)</u>	<u>(460,002)</u>
當年盈利		<u>912,007</u>	<u>914,913</u>
應佔：			
—本公司所有者		856,691	874,175
—非控制性權益		<u>55,316</u>	<u>40,738</u>
		<u>912,007</u>	<u>914,913</u>
本公司所有者應佔盈利之每股盈利			
—基本及攤薄(以每股人民幣元計)	8	<u>1.52</u>	<u>1.53</u>

## 合併綜合收益表

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
當年盈利	912,007	914,913
其他綜合收益：		
<u>其後將不會重分類至損益的項目</u>		
以公允價值計量且其變動計入綜合收益的 金融資產的公允價值變動	(3,453)	400
當年其他綜合收益，扣除稅項	(3,453)	400
年內總綜合收益	<u>908,554</u>	<u>915,313</u>
應佔總綜合收益：		
—本公司所有者	853,238	874,575
—非控制性權益	<u>55,316</u>	<u>40,738</u>
年內總綜合收益	<u>908,554</u>	<u>915,313</u>

## 合併資產負債表

	於12月31日	
	2019年	2018年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
土地使用權	-	616,765
物業、廠房及設備	2,628,086	2,077,820
使用權資產	675,895	-
投資性房地產	766,435	742,768
商譽	16,534	16,534
於合營企業之投資	10(a) 457,465	244,322
對合營企業之借款	10(a) 593,705	325,914
於聯營公司之投資	11(a) 44,724	323,693
對聯營公司之借款	11(b) 232,410	622,549
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	228,197	232,801
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	8,486	8,727
遞延所得稅資產	273,097	237,224
	<b>5,925,034</b>	<b>5,449,117</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	193,689	243,392
開發中物業	5,075,556	3,685,492
已完工之待售物業	3,265,564	3,429,544
合同資產及合同取得成本	3,814,297	3,681,687
貿易應收款	12 4,913,974	3,943,479
其他應收款及預付款	4,244,874	4,126,542
對合營企業之借款	10(b) 290,054	61,385
對聯營公司之借款	11(b) 9,324	11,102
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	558,000	517,820
受限制銀行存款	719,015	628,485
初步期限超過三個月的定期存款	303,390	85,704
現金及現金等價物	5,504,968	3,698,252
	<b>28,892,705</b>	<b>24,112,884</b>
<b>總資產</b>	<b>34,817,739</b>	<b>29,562,001</b>

## 合併資產負債表(續)

	於12月31日	
	2019年	2018年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>權益</b>		
本公司所有者權益		
股本	562,664	562,664
股本溢價	481,433	481,433
儲備	209,296	205,263
保留盈餘	7,936,651	7,087,446
	<u>9,190,044</u>	<u>8,336,806</u>
非控制性權益	393,861	230,734
	<u>9,583,905</u>	<u>8,567,540</u>
<b>負債</b>		
非流動負債		
銀行及其他借款	1,961,000	434,057
租賃負債	1,947	–
遞延所得稅負債	179,934	143,400
	<u>2,142,881</u>	<u>577,457</u>
流動負債		
合同負債	6,940,932	6,522,661
應付賬款	13 7,463,614	6,934,169
其他應付款	5,318,181	4,628,528
租賃負債	7,803	–
銀行及其他借款	2,838,689	1,865,430
應付所得稅項	521,734	466,216
	<u>23,090,953</u>	<u>20,417,004</u>
負債合計	<u>25,233,834</u>	<u>20,994,461</u>
權益及負債總計	<u>34,817,739</u>	<u>29,562,001</u>

## 附註

### 1. 概述

寶業集團股份有限公司(「本公司」)為於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限責任公司，且於2003年6月30日，本公司之H股於香港聯合交易所主板上市。

本公司的註冊辦公地址為：中國浙江省，紹興市柯橋區楊汛橋鎮。

本公司及其附屬公司(「本集團」)的主要業務為在中國境內從事提供建築工程服務、銷售與安裝建築材料及開發與銷售物業。

此合併財務報表已經董事會於2020年3月31日批准發表。

### 2. 編製基準

本集團的合併財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務準則」)的規定編製。

合併財務報表已按照歷史成本慣例編製，並就以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產及投資性房地產的重估按公允值列賬而作出修訂。

### 3. 會計政策和披露變更

#### 3.1 本集團採納的新準則和修改

本集團首次於本年採納下列準則和修改：

- 租賃—香港財務報告準則第16號，
- 具有負補償的提前償付特徵—香港財務報告準則第9號(修改)，
- 於聯營及合營企業之長期權益—香港會計準則第28號(修改)，
- 2015–2017年香港財務報告準則年度改進項目
- 計畫修正、縮減或清償—香港會計準則第19號(修改)，及
- 解釋23號—所得稅處理的不確定性。

除香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)外，這些於2019年1月1日開始的財務年度生效的準則和修改對本集團並無重大影響或與本集團無關。

### 3.2 尚未採納的新準則和對現有準則的修改及解釋

下列是已公布的與本集團相關但在本財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改及解釋，而本集團並無提早採納

	於下列日期或 之後開始的年度 期間生效
香港財務報告準則第3號(修改) 「業務的定義」	2020年1月1日
香港會計準則第1號(修改)和 第8號(修改) 「重大性的定義」	2020年1月1日
經修訂的財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號 「保險合同」	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號(修改) 「投資者與其聯營公司或合資 和香港會計準則第28號(修改) 企業之間的資產出售或出資」	待定

上述新準則和對現有準則的修改及解釋在2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，但未有在本合併財務報表中應用。本集團現正評估上述新準則和現存準則的修改及解釋對本集團綜合財務報表的影響。

### 3.3 會計政策變動

本集團自2019年1月1日起追溯適用香港財務報告準則第16號「租賃」，並且按照該準則的過度條款，未重述2018報告年度的比較數字。因此，因採用新租賃規則而作出的重分類及調整在2019年1月1日期初資產負債表內確認。

因採納香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則歸入「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。這等租賃負債以剩餘租賃付款額按2019年1月1日的承租人增量借款利率折現的現值計量。2019年1月1日租賃負債適用的承租人加權平均增量借款利率為5.27%。

#### (a) 所採用的實務簡易處理方法

在首次執行香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃資產組合使用單一折現率
- 依據以前對租賃是否虧損的評估
- 截至2019年1月1日的剩餘租賃期少於12個月的經營租賃為短期租賃的會計處理
- 首次採用日計量使用權時扣除初始直接費用，及
- 如果合同包含續租或終止租賃的選擇權，則可在確定租賃期時使用後見之明。

本集團已選擇不再首次採用日重新評估一項合同是否為租賃合同或者是否包含租賃。對於在過度日之前簽訂的合同，本集團根據香港會計準則第17號和香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「確定一項安排是否包含租賃」評估。

**(b) 租賃負債的計量**

租賃負債的重新計量結果在首次執行日後立即確認為相關使用權資產的調整。

	2019年 人民幣千元
2018年12月31日披露的經營租賃承諾	25,305
首次執行日使用承租人的增量借款利率進行折現	19,932
減：按直線法作為費用確認的短期租賃	<u>(2,993)</u>
2019年1月1日確認的租賃負債	<u>16,939</u>
其中：	
流動租賃負債	7,140
非流動租賃負債	<u>9,799</u>
租賃負債合計	<u>16,939</u>
2019年12月31日確認的租賃負債	<u>9,750</u>
其中：	
流動租賃負債	7,803
非流動租賃負債	<u>1,947</u>
	<u>9,750</u>

**(c) 使用權資產的計量**

使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照2018年12月31日資產負債表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款額予以調整。本集團的租賃合同均為非虧損合同，不需要在首次執行日對使用權資產進行調整。

於2019年1月1日確認的使用權資產涉及以下類型的資產：

	於12月31日 2019年 人民幣千元	於1月1日 2019年 人民幣千元
物業	10,074	16,939
土地使用權	<u>665,821</u>	<u>616,765</u>
使用權資產合計	<u>675,895</u>	<u>633,704</u>

於2019年12月31日，本集團用作銀行貸款抵押之使用權資產中的土地使用權共人民幣99,829,000元(2018年土地使用權：人民幣19,627,000元)。



下表列出了截至2019年12月31日止年度的使用權資產變化：

人民幣千元

2018年12月31日	-
採用香港財務報告準則第16號調整	<u>633,704</u>
期初賬面淨值	633,704
增加	90,698
處置子公司	(15,812)
其他處置	(7,532)
折舊／攤銷	<u>(25,163)</u>
結餘	<u>675,895</u>

**(d) 於合併利潤表確認的金額**

合併利潤表顯示以下與租賃有關的金額：

2019  
人民幣千元

使用權資產的折舊費用	
—物業	(7,095)
—土地使用權	<u>(18,068)</u>
	<u>(25,163)</u>
利息費用(包含在融資成本中)	(688)
與短期租賃有關的費用(包括在成本和管理費用中)	<u>-</u>

2019年租賃相關的現金流出總額為人民幣8,107,000元。

**(e) 於2019年1月1日資產負債表中確認的調整**

會計政策變更影響2019年1月1日資產負債表的以下項目：

人民幣千元

使用權資產增加	633,704
土地使用權減少	(616,765)
租賃負債增加	<u>(16,939)</u>

於2019年1月1日的保留盈餘並無影響。

**(f) 出租人會計**

由於採納香港財務報告準則第16號，本集團無需對經營租賃項下作為出租人持有的資產進行會計處理的任何調整。

#### 4. 分部資料

分部業績如下：

	截至2019年12月31日止年度				集團 人民幣千元
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他 人民幣千元	
與客戶之間的合同產生的					
收入營業額	20,717,039	2,089,186	3,751,618	663,360	27,221,203
在某一時點確認	-	1,816,637	2,393,859	637,534	4,848,030
在一段時間內確認	20,717,039	272,549	1,357,759	25,826	22,373,173
其他收入來源					
租金收入	-	-	-	79,914	79,914
分部總營業額	20,717,039	2,089,186	3,751,618	743,274	27,301,117
減：分部間營業額	(1,687,199)	-	(548,528)	(265,977)	(2,501,704)
對外營業額	19,029,840	2,089,186	3,203,090	477,297	24,799,413
經營盈利	467,100	757,445	156,238	102,879	1,483,662
折舊	49,642	9,791	89,356	40,268	189,057
金融及合同資產減值損失淨額	42,778	(3,001)	31,638	1,424	72,839
	截至2018年12月31日止年度				集團 人民幣千元
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他 人民幣千元	
與客戶之間的合同產生的收入					
營業額	18,516,418	3,084,867	2,944,077	305,325	24,850,687
在某一時點確認	-	2,402,384	1,497,974	281,391	4,181,749
在一段時間內確認	18,516,418	682,483	1,446,103	23,934	20,668,938
其他收入來源					
租金收入	-	-	-	84,870	84,870
分部總營業額	18,516,418	3,084,867	2,944,077	390,195	24,935,557
減：分部間營業額	(1,173,423)	-	(441,517)	(90,003)	(1,704,943)
對外營業額	17,342,995	3,084,867	2,502,560	300,192	23,230,614
經營盈利	505,819	760,720	67,249	59,800	1,393,588
折舊	37,301	8,844	64,998	29,617	140,760
攤銷	7,243	-	4,603	2,604	14,450
金融及合同資產減值損失淨額	51,644	2,637	5,112	212	59,605

## 5. 其他收入

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息收入來自		
—投資性金融資產	115,038	91,190
—對項目經理借款	34,852	25,516
	<u>149,890</u>	<u>116,706</u>

## 6. 其他利得—淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
處置聯營公司的收益(附註11)	48,470	—
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之處置收益	22,613	18,933
政府補助及補貼	25,838	11,618
投資性房地產公允價值(損失)/利得	(2,688)	2,998
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值損失	(241)	(633)
物業、廠房及設備之處置虧損	6,635	(870)
處置子公司收益	5,667	—
捐贈	(5,492)	(4,397)
淨匯兌收益	4,721	5,099
其他	29,493	(316)
	<u>135,016</u>	<u>32,432</u>

## 7. 所得稅項

合併利潤表中的所得稅項金額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	318,525	287,045
—中國土地增值稅	139,295	189,210
遞延所得稅		
—中國企業所得稅	13,834	43,821
—中國土地增值稅	(12,022)	(60,074)
	<u>459,632</u>	<u>460,002</u>

### (a) 香港利得稅

本集團本年度無香港課稅之收入，因而並無計提香港利得稅(2018年：零)。

### (b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅乃根據本集團於中國註冊的公司的應課稅收入，按照中國的相關規定計算。

本集團在中國的若干附屬公司獲批為高新技術企業，因此，根據適用的企業所得稅法，該等附屬公司在獲批期間可按15%的較低優惠企業所得稅稅率繳稅。

除上述附屬公司外，本公司及其他附屬公司均按稅率25%(2018年：25%)繳納中國企業所得稅。

(c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅率為累進稅率，從30%至60%。計算基數為土地增值，即開發物業銷售收入扣減土地成本和開發成本等可抵扣項。

8. 每股盈利

每股基本盈利是根據本公司之所有者應佔盈利及年內已發行普通股的加權平均數(扣除庫存股)計算。

	2019年	2018年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<u>856,691</u>	<u>874,175</u>
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>562,664</u>	<u>571,940</u>
每股基本盈利(人民幣)	<u>1.52</u>	<u>1.53</u>

本公司沒有潛在構成攤薄的股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利一致。

9. 股息

本公司董事會決議不派發截至2019年12月31日止年度之末期股息(2018年：零)。

## 10. 於合營企業之投資及借款

### (a) 於合營企業之投資

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	244,322	126,783
從子公司投資轉入	17,000	-
其他增加	200,603	116,829
應佔經營業績(i)	<u>(4,460)</u>	<u>710</u>
於12月31日	<u>457,465</u>	<u>244,322</u>
列示為應佔淨資產	<u>457,465</u>	<u>244,322</u>

於2019年12月31日，本集團無於合營企業權益有關的或有負債。

(i) 於合營企業之投資合併利潤表中對合營企業之應佔經營業績列式如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應佔經營業績	(4,460)	710
已減值借款之轉回	284	928
累計應佔虧損應承擔的負債之轉回	<u>-</u>	<u>15,400</u>
	<u>(4,176)</u>	<u>17,038</u>

### (b) 於合營企業之借款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	393,822	374,453
增加	693,589	18,509
預提利息	15,563	2,235
償還	(210,282)	(2,303)
已減值借款之轉回	<u>284</u>	<u>928</u>
	<u>892,976</u>	<u>393,822</u>
減：減值撥備	<u>(9,217)</u>	<u>(6,523)</u>
於12月31日	<u>883,759</u>	<u>387,299</u>
減：流動部分	<u>(290,054)</u>	<u>(61,385)</u>
非流動部分	<u>593,705</u>	<u>325,914</u>

於2019年12月31日，本集團按市場貸款利率計息之合營企業貸款為人民幣53,477,000元(2018年12月31日：人民幣54,492,000元)，利率範圍為4%至5.28%(2018：4%)，到期日為2020年12月31日，其餘貸款金額為免息、無抵押及經需求即償還。

## 11. 於聯營公司之投資及對聯營公司之借款

### (a) 於聯營公司之投資

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	323,693	15,547
增添	-	317,090
處置(i)	(270,314)	-
應佔經營業績	<u>(8,655)</u>	<u>(8,944)</u>
於12月31日	<u>44,724</u>	<u>323,693</u>
列示為應佔淨資產	<u>44,724</u>	<u>323,693</u>

- (i) 於本年度，本集團與大和房屋工業有限公司訂立協議，以現金代價人民幣307,329,000元出售本集團持有的和寶(南通)房地產開發有限公司(「和寶」)的33%股權，該項出售產生人民幣48,470,000元利得(見附註6)。

於2019年12月31日，本集團無對聯營公司的或有負債。

### (b) 於聯營公司之借款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	639,995	230,939
增添	4,000	395,750
處置(ii)	(402,868)	-
預提利息	<u>3,049</u>	<u>13,306</u>
	<u>244,176</u>	<u>639,995</u>
減：減值撥備	<u>(2,442)</u>	<u>(6,344)</u>
於12月31日	<u>241,734</u>	<u>633,651</u>
減：流動部分	<u>(9,324)</u>	<u>(11,102)</u>
非流動部分	<u>232,410</u>	<u>622,549</u>

- (ii) 本年內償還款項主要為和寶歸還之借款，該償還產生自上述集團對和寶股權的出售。

聯營公司的貸款為無抵押且應要求償還，無(2018年：人民幣305,574,000元)按市場貸款利率計息，其餘金額為免息。

## 12. 貿易應收款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款	5,185,563	4,151,346
減：減值撥備	(271,589)	(207,867)
	<u>4,913,974</u>	<u>3,943,479</u>

給予建築業務客戶之信用期一般為1至3個月，建材業務客戶一般為1至12個月，而物業開發業務客戶通常不會給予信用期(但不包括分期付款安排)。

此等貿易應收款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
3個月以內	1,897,554	2,190,293
3個月至1年	1,852,451	903,253
1至2年	793,735	478,874
2至3年	443,070	394,229
3年以上	198,753	184,697
	<u>5,185,563</u>	<u>4,151,346</u>

## 13. 應付帳款

於2019年12月31日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
3個月以內	3,737,176	2,448,729
3個月至1年	2,554,511	2,291,515
1至2年	743,431	1,470,413
2至3年	309,436	333,999
3年以上	119,060	389,513
	<u>7,463,614</u>	<u>6,934,169</u>

## 14. 期後事項

在2020年初爆發2019年冠狀病毒疾病(「COVID-19疫情」)之後，一系列預防和控制措施已在全國／地區實施並將繼續實施。截止至財務報表批准公佈之日，本集團未關注到COVID-19疫情將對合併財務報表產生重大不利影響的證據。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並評估其對本集團財務狀況和經營成果的影響。

## 股東周年大會

本公司股東周年大會將於2020年6月16日(「股東周年大會」)舉行，股東周年大會通告將按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的方式於適當時間刊登和寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2020年5月17日起至2020年6月16日止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間內概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合出席股東周年大會及於會上投票的資格，本公司H股持有人務須於2020年5月16日下午四時三十分前，將股份過戶文件連同有關股票交回本公司H股的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(適用於H股持有人)，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；或送達本公司辦公地(適用於內資股持有人)，地址為中華人民共和國浙江省紹興市柯橋區瓜渚東路1687號(郵編：312030)。

## 管理層討論與分析

### 業績回顧

截至2019年12月31日止年度，本集團實現營業額約人民幣24,799,413,000元(2018年：約人民幣23,230,614,000元)，較去年增長約6.8%；經營盈利約人民幣1,483,662,000元(2018年：約人民幣1,393,588,000元)，較去年增長約6.5%。本公司所有者應佔盈利約人民幣856,691,000元(2018年：約人民幣874,175,000元)，較去年下降約2%，每股盈利約人民幣1.52元(2018年：人民幣1.53元)，與去年基本持平。

2019年，在錯綜複雜的宏觀經濟環境下，本集團仍取得了穩健的經營成果。三大業務板塊的協同效應得到充分的體現。在行業競爭白熱化，外部環境不確性增加的大背景下，本集團依托建築施工、房產開發、建築工業化「三位一體」的業務模式，三大業務板塊均取得了不錯的發展成果。2019年，在確保本集團資金鏈安全的前提下，本集團充分利用充裕的現金流，增加了人民幣50多億元的土地儲備，同時，在建築施工板塊，本集團亦嘗試擴大自營業務比例，在建築工業化板塊本集團亦繼續擴大建築工業化布點，鞏固集團在建築工業化行業的地位，基於上述考慮，董事會建議不派發2019年度末期股息。



## 營業額

	截至12月31日止年度				變動
	2019年		2018年		
	人民幣 千元	比重	人民幣 千元	比重	
建築施工	19,029,840	77%	17,342,995	75%	10%
房產開發	2,089,186	8%	3,084,867	13%	-32%
建築材料	3,203,090	13%	2,502,560	11%	28%
其他	477,297	2%	300,192	1%	59%
總額	<u>24,799,413</u>	<u>100%</u>	<u>23,230,614</u>	<u>100%</u>	<u>7%</u>

## 經營盈利

	截至12月31日止年度				變動
	2019年		2018年		
	人民幣 千元	比重	人民幣 千元	比重	
建築施工	467,100	31%	505,819	36%	-8%
房產開發	757,445	51%	760,720	55%	0%
建築材料	156,238	11%	67,249	5%	132%
其他	102,879	7%	59,800	4%	72%
總額	<u>1,483,662</u>	<u>100%</u>	<u>1,393,588</u>	<u>100%</u>	<u>6%</u>

## 建築施工業務

截至2019年12月31日止年度，本集團建築施工業務實現營業額約人民幣19,029,840,000元，較去年增長約10%；經營盈利約人民幣467,100,000元，較去年下降約8%。建築施工業務營業額的增長和經營盈利的下降主要是由於建築施工項目承接量增加，本期確認收入項目毛利率較低。

2019年，總體而言，外部經濟環境在中美貿易戰的背景下，複雜且艱難，國內經濟存在下行壓力，為穩定經濟增長，國內貨幣政策整體較為寬鬆，固定資產投資亦保持一定的力度，但在「房住不炒」的政策背景下，房地產市場已不可能回到過去的持續高增長狀態，製造業投資受外部環境的影響亦存在很大不確定性。建築業作為國民經濟的支柱產業，它的發展與經濟發展緊密相關。據國家統計局於2020年1月份發布的2019年國民經濟統計報告顯示，2019年全國建築

業總產值仍達人民幣248,446億元，同比增長5.7%，略低於國內生產總值6.1%的增長。2019年，本集團建築施工業務繼續推行「大客戶」戰略，優化區域布局，繼續開拓公建項目業務承接，通過承接當地公共、標志性工程，樹立企業品牌形象。2019年，建築施工業務繼續為本集團貢獻了絕大部分營業收入和穩健的利潤，新接工程合同金額約人民幣288億元(2018年：約人民幣236億元)，較去年增長約22%，承接了一批高質量形象工程，如紹興市公安局業務技術用房、紹興市人民醫院鏡湖總院、紹興飯店改擴建提升工程、杭州錢塘江博物館、杭州灣區會計學苑等。

本集團注重品牌建設，創優奪杯繼續名列浙江省建築業前列。年內，本集團共創杯49項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
吉布提總統府(承建)	魯班獎
吉布提塔朱拉新港項目(承建)	魯班獎
開封海匯中心工程(承建)	魯班獎
開封海匯中心幕牆工程(參建)	魯班獎
開封海匯中心內裝工程(參建)	魯班獎
慈溪大劇院暖通安裝工程(參建)	魯班獎
阿里巴巴杭州軟件生產基地二期增資擴建項目	國家優質工程
合肥濱湖中心2號樓	黃山杯
中紡CBD商業中心工程	輕紡城杯
大浦河支流溝通二期工程	西湖杯
中國船舶重工集團公司第七〇一研究所 (7號科研樓)	黃鶴獎
軍事經濟學院新建住房工程	黃鶴獎
光谷麗都三期18#樓	黃鶴獎
武漢寶業中心	黃鶴獎
宜昌國貿大廈三期	楚天杯
江西航信大廈	江西省優質結構工程

## 秉承工匠精神，魯班獎再獲殊榮

在2019年12月10日舉行的2018-2019年度中國建設工程魯班獎(國家優質工程)表彰大會上，本集團承建、參建的六項工程榮獲魯班獎，分別是河南開封海匯中心工程、吉布提塔朱拉新港工程(境外)、吉布提新總統府工程(境外)3項承建工程，河南開封海匯中心幕牆工程、內裝工程，寧波慈溪大劇院工程3項參建工程。此次寶業以6項魯班獎創下有史以來獲魯班獎最多的年度紀錄。截至2019年，本集團總計已獲38項魯班獎(承建19項，參建19項)。

魯班獎為中國建築行業的最高榮譽獎，榮譽的獲得是業界對寶業人堅守「工匠精神」、優質施工的最高褒獎。作為在建築施工行業打拼四十餘年的老兵，我們將始終將精細化的施工標準和科學嚴謹的質量管控應用於我們的每一個建築施工項目。

## 房產開發業務

### 物業銷售

截至2019年12月31日止年度，本集團房產開發業務實現營業額約人民幣2,089,186,000元，較去年下降約32%；經營盈利約人民幣757,445,000元，與去年基本持平。房產開發業務營業額的下降和經營盈利的持平主要由於2019年確認收入的面積較去年有所減少，但利潤率較高。

2019年度，物業銷售收入主要來自以下項目：

項目名稱	地點	銷售均價 (元/平方米)	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣千元)
寶業愛多邦	上海	39,003	11,906	464,369
寶業學府綠苑	蚌埠	6,348	67,571	428,914
寶業新橋風情	紹興	14,111	27,256	384,596
寶業四季園	紹興	35,628	10,433	371,709
寶業君悅綠苑	六安	4,742	29,326	139,072

截至2019年12月31日止年度，本集團房產開發業務實現合同銷售金額約人民幣25.6億元(2018年：約人民幣27.8億元)，合同銷售面積約237,041平方米，不包括合營企業房產合同銷售，該等合同銷售金額將於今明兩年陸續交付並確認銷售收入。

## 開發中物業

於2019年12月31日，本集團開發中物業歸納如下：

項目名稱	地點	開發中 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益
寶業四季園	紹興	300,000	100%
大坂綠園	紹興	145,700	100%
夏履項目•雲溪里	紹興	規劃中	60%
觀雲路項目	上海	94,722	100%
花街風情	麗水	260,363	100%
星毓府	武漢	259,056	100%
濱湖綠苑	蒙城	201,572	100%
復興佳苑	界首	467,293	100%
寶業城市綠苑	太和	95,770	55%
寶業龍湖禦城	開封	300,598	60%
寶業君悅綠苑	六安	129,665	100%
鄭州項目•伏羲小鎮	鄭州	規劃中	51%
泗州綠苑	泗縣	124,907	51%

寶業四季園位於浙江省省級旅遊度假區會稽山旅遊度假區內，歷史文化與山水風光薈萃，是古越文明的發祥之地。這裏不僅積澱了深厚的文化底蘊，流傳著諸多神話傳說，更留存著諸多的歷史人文遺蹟，離市中心僅5公里，地理位置屬「離塵不離城」，被譽為「都市珍藏的自然」。寶業四季園佔地面積約1,050,000平方米，規劃建築面積約650,000平方米，主要開發豪華別墅、雙聯、排屋及花園洋房。寶業四季園有高爾夫球場、五星級度假酒店、兩座山體公園、櫻花谷體育公園、香山匯商業街、幼兒園及中央水景公園等配套項目。一期尚有少量余房待售。二期約300,000平方米目前正在規劃中，首期疊排、排屋目前正在預售中，銷售情況良好。

大坂綠園位於浙江省紹興市柯橋區，項目佔地面積約80,945平方米，容積率為1.8，地上建築面積約145,700平方米，地下建築面積約100,000平方米。該項目將以裝配式方式建築並配以全裝和精裝。項目周邊交通便利，環境優美，緊鄰坂湖公園和杭紹城際鐵路越州大道站，周邊醫療、教育、商業配套設施齊全，項目建成後，將成為柯橋坂湖時代的標杆人居項目。項目預計將於2020年5月開始銷售。

夏履項目，該項目由三個獨立區塊組成，合計成交價為人民幣511,036,354元，合計土地面積為262,862平方米，本集團佔60%的權益。本集團於2017年通過司法拍賣轉讓取得該項目土地使用權。目前，該項目其中一個區塊「寶業·雲溪里」正在規劃設計。

觀雲路項目位於上海市青浦區觀雲路南側，毗鄰地鐵17號綫澱山湖大道站，項目佔地面積約38,649平方米，容積率為1.5，規劃建築面積約94,722平方米。本集團於2019年9月以總價人民幣913,630,000元取得該項目土地使用權。該項目中包含住宅和商業兩大功能區塊，以致敬建築、面向未來為項目的整體定位，致力於打造一個綠色、健康、智慧、人文、藝術的寶業新地標。

寶業花街風情位於浙江省麗水市蓮都區，項目佔地面積約95,794平方米，規劃建築面積約260,363平方米，住宅面積約165,516平方米，其中106,563平方米由政府回購。項目容積率為1.88。剩餘58,790平方米由寶業自行銷售，項目於2019年10月開始銷售。

星毓府位於湖北省武漢市新洲區，本集團於2017年12月以總價人民幣7.8億元取得該項目土地使用權，該項目合計土地面積129,528平方米，規劃建築面積約259,056平方米。該項目已於2019年底開始銷售。

蒙城濱湖綠苑位於安徽省蒙城縣，本集團於2018年8月通過招拍掛以總價人民幣366,000,000元取得，該項目總用地面積78,640平方米，規劃總建築面積約201,572平方米。該項目由高層住宅、花園洋房、排屋及商業組成。項目已於2019年下半年開始預售。

寶業復興佳苑位於安徽省阜陽市界首市，本集團於2018年6月通過公開招拍掛以人民幣370,348,000元取得，項目總佔地面積172,656平方米，規劃總建築面積約467,293平方米。目前該項目已開始施工，預計將於2020年交付。該項目開發完成後由政府全部回購。

寶業太和城市綠苑位於安徽省太和縣，總建築面積約420,000平米，涵蓋精品住宅、特色風情商業街、國際雙語幼兒園、高檔游泳池等豐富業態，人車分流的科學布局、人性化戶型設計及合理的空間布局，讓每個業主都能享受尊貴不凡的高質量生活。項目緊鄰生態公園，周邊配套城市優質資源，建成後將成為太和首席生態大城，樹立現代人居新標杆。項目分四期開發，一期二期三期均已交付業主，四期約95,770平方米預計將於2020年交付。

寶業龍湖禦城位於河南省開封縣東部新城核心地段，項目總佔地面積約648,000平方米，規劃建築面積約972,000平方米，將建成新型城市集聚區和特色休閒度假區。項目分5大組團開發，其中第一組團已有近10萬平方米交付業主，剩餘在建約7萬平方米，預計將於2020年年底交付。第二組團約14萬平方米，正在預售中。第三組團目前正在施工中。

寶業君悅綠苑位於安徽省六安市，該項目於2017年9月由司法拍賣取得，項目總佔地面積約54,220平方米，規劃建築面積約129,665平方米，土地面積約7,220平方米尚處於待開發中。項目周邊交通便利，配套醇熟，擁有公園、銀行、商場等業態。項目分兩期開發。於2019年2月，本公司又取得該項目西側一宗合計土地面積約111,947平方米地塊的土地使用權，目前該地塊項目也處於預售中。

鄭州項目位於河南省鄭州市，本集團於2018年11月以總價人民幣184,660,000元取得該項目土地使用權，該項目合計土地面積336,776平方米。該項目位於鄭州市新密市尖山風景區，交通便利，自然景觀獨特，人文資源豐富，目前該項目處於前期規劃階段。

泗州綠苑位於安徽省宿州市泗縣經濟開發區，項目總佔地面積約46,888平方米，總建築面積約124,907平方米。本集團於2019年5月以招拍掛方式以總價人民幣113,500,000元取得該土地使用權，本集團佔51%的權益。該項目周邊交通便利，有配套的教育資源。項目已於2020年年初開始預售，預計將於2021年交房。

### 新增土地儲備

年內，本集團新增土地儲備作下表列示：

時間	地址	成交價 (人民幣千元)	土地面積 (平方米)	權益
2019年2月	安徽六安	221,000	111,947	100%
2019年5月	安徽泗縣	73,900	30,521	51%
2019年5月	安徽泗縣	39,600	16,367	51%
2019年7月	浙江紹興	115,278	33,369	60%
2019年7月	浙江紹興	1,885,000	80,944.8	100%
2019年9月	上海	913,630	38,648.6	100%
2019年11月	湖北武漢	245,000	27,992	100%
2019年12月	安徽阜陽	235,425	63,545	51%

在新增土地儲備上，本集團將繼續採取審慎進取的態度，秉承穩健經營的理念。本集團土地儲備主要分布在浙江、湖北、上海、安徽、河南等中東部地區，相對低廉的土地價格和合理的區域分布確保了房產開發業務的利潤空間和抗風險能力。

### 新增房地產投資

年內，本集團新增房地產投資作下表列示：

地址	成交價 (人民幣千元)	土地面積 (平方米)	權益
湖北新洲	276,000	73,880	49%
湖北武漢	760,800	64,991	70%
浙江衢州	799,780	84,633	34%

### 建築材料業務

截至2019年12月31日止年度，本集團建築材料業務實現營業額約人民幣3,203,090,000元，較去年增長約28%；經營盈利約人民幣156,238,000元，較去年增長約132%。2019年，建築材料業務各板塊銷售價格都有較大幅度的提高，導致營業額和經營盈利的大幅增長。

截至2019年12月31日止年度，本集團建築材料業務主要產品之營業額分析如下：

	截至12月31日止年度				變動
	2019年		2018年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	1,153,159	36%	1,173,115	47%	-2%
預拌混凝土	1,162,318	36%	717,815	29%	62%
家居及室內裝飾	212,381	7%	205,096	8%	4%
木製品及防火材料	104,874	3%	90,083	4%	16%
PC板材	362,840	11%	158,069	6%	130%
鋼結構	34,325	1%	27,222	1%	26%
其他	173,193	6%	131,160	5%	32%
合計	<u>3,203,090</u>	<u>100%</u>	<u>2,502,560</u>	<u>100%</u>	<u>28%</u>

本集團建築材料業務各主要板塊均處於充分競爭、競爭激烈的細分市場，並且和房地產行業、國家基礎設施建設息息相關。2019年，本集團建築材料業務堅持「價格－成本－利潤」經營理念，加強應收賬款管理，與建築施工業務協同作戰，推行大客戶戰略。建築工業化業務按集團發展戰略有序推進，截至目前，本集團建築工業化基地已在浙江、上海、湖北、安徽、江蘇等地布局。廣泛的建築工業化基地布局既是建築施工業務先期市場成功拓展的結果，又為未來建築施工業務、房產開發業務的協同發展奠定了良好的基礎。裝配式建築作為繼汽車、家電之後都市型製造業的主導產業，是房地產業、建築施工行業轉型升級的重要載體。本集團通過對建築工業化行業二十餘年的研發，積累了豐富的施工經驗，相信隨著市場的日趨成熟，建築工業化業務將為本集團帶來持續豐厚的業務和利潤。

## 業務展望

### 建築施工業務是本集團業務發展的平台

當前我國經濟發展正處於由投資驅動向消費驅動轉變的時期，但這種轉變仍需時日，眼下投資拉動經濟的作用依舊十分明顯。按照國務院精神，2020年發行的專項債重點將用於交通、市政、環保等10多個基建領域，基建投資比例提升，能夠有效拉動建築行業的發展。此外，我國城鎮化進程邁入中後期階段，城市群將成為中國城鎮化的主要載體，城鎮人口仍將向大城市與縣市兩端集聚，人口在哪裏集聚，投資就會集中在哪裏，市場就會在哪裏。建築業作為國民經濟的支柱產業，與基礎設施建設、房地產投資等緊緊相聯。未來，國家在民生工程上「補短板」，對公共服務類項目的建設和人居環境的打造都能為建築施工業務提供海量的市場。在新的發展機遇期內，寶業將繼續夯實基礎管理、加強過程管控、深化服務意識、嚴抓工程質量與安全，努力打造行業先進生產力，提升核心競爭力，以客戶需求、項目需求、行業發展需求為出發點，為市場提供寶業特色的產品與服務。



## 房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

基於過去的一年中央再三強調房地產「房住不炒」的定位，年底的中央經濟工作會議再定「六穩」的總基調，我們預計未來國家對房地產市場調控的大方向不會改變，應該仍會堅持以「因城施策」的方式保持房地產市場的穩定。雖然房地產行業隨著經濟大勢野蠻生長的黃金時代已經過去，但受益於持續的城市化發展進程和相關人口政策，如二胎政策的影響，城鎮人口增長，城市更新改造需求增加，居住條件改善需求提升，我國房地產市場仍有巨大的潛力和上升空間，尤其是對住宅類房地產的需求保持強勁。

房產開發業務作為本集團的核心業務之一，多年來始終秉承「好房子，寶業造」的匠心理念。未來，我們將繼續深耕熟悉的市場，以合理的價格增加土地儲備。我們將繼續堅持「住宅改變了，社會就改變了」的理念，依托國家研究院住宅科技的最新研究成果，在住宅中融入日本、德國先進科技元素，為市場提供節能、創能、蓄能，高舒適、低能耗科技住宅。

## 建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略

近年來，在人口老齡化，人口紅利逐漸褪去，環境污染和資源緊缺的大背景下，節能環保的裝配式建築產業成了行業發展的關注焦點。中央政府和各級政府密集出台了激勵政策來推動建築工業化和裝配式建築的發展。業界也有不少企業一哄而上，似乎一夜之間但凡是建築企業或是建材生產企業，都能搖身一變成為建築工業化企業。建築部品件的工廠化製造、工業化部品件設備製造企業等等單一的環節都不能稱之為建築工業化。我們始終強調建築工業化它是一個系統工程，是都市製造業，它必須是以設計標準化、構件部品化、施工機械化為特徵，是充分整合設計、生產、施工、運營等整個產業鏈，能夠充分實現建築產品節能、環保、全生命周期價值最大化的可持續發展的新型建築生產方法。

寶業不僅僅是在建築工業化領域有著逾二十載的研發製造投入，更重要的是我們在大建築領域四十餘年的精耕細作，這包括了建築施工和房產開發，我們可以自豪地說，我們更懂得建築，更懂得它的運營，因此也更懂得它的內在提升品質的需求。二十多年來，我們通過工廠化生產、現場組裝的方式完成傳統建築業的改造提升，真正實現了從建造到製造，使建築產品壽命達到100年。未來，寶業將繼續摸索提升傳統建築業的生產方式，以建築工業化的建築方式提升產品科技含量，助推集團三大產業的協同發展。

## 新型冠狀病毒之影響

2020年，新型冠狀病毒的迅速爆發使全球經濟面臨一次重大的考驗。中國政府出台一系列有效的管控措施，在全國人民，尤其是醫護人員的奮力拼搏下，中國的疫情已逐步受到控制。但是疫情在全球其他各地依然很嚴峻。本集團已全面評估疫情對集團三大業務板塊和各個區域公司的施工、房產銷售和工廠復工複產的影響。我們認為，疫情會對本公司業務造成短期的負面影響。但是截至目前，除湖北地區外，其他地區項目已陸續復工複產，爭取把流失的時間補回來。本集團對未來發展充滿信心，深信只要上下同心合力，一定能抗疫成功。截止本公告日期，本集團預計新冠肺炎疫情不會對本集團產生重大財務影響，此後，本集團將繼續密切關注疫情發展狀況並視情況不時評估疫情對本集團財務和運營狀況的影響。同時，本集團將通過提升內部管理水平、「以現金為王，重點抓收款」、不斷優化經營管理模式、提升品牌形象，確保企業始終如一地穩健發展。

## 財務回顧

### 財務政策

本集團實行審慎的財務政策，對投資、融資及現金運用採取嚴格的風險管理模式，並一貫保持穩健的資本結構。根據未來持續發展的需要和現有內部資源能力，本集團亦不斷調整投資、融資和資本結構，以優化資本結構。

本集團設有財務結算中心，將本公司及附屬公司的資金集中由財務結算中心統一結算、管理和調撥。董事會相信此舉能更有效地控制財務，規避融資風險，降低財務成本。

## 財政資源及負債情況

本集團憑藉穩定增長的現金流量、良好的信貸記錄和行業聲譽，繼續獲得了中國人民銀行認可機構評定的AAA級資信企業的稱號。良好的信貸評級有利於公司的融資，以及繼續享受各銀行的信貸利率優惠政策。2019年度，本集團部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款佔貸款總額的51.7%(2018年：14.5%)，另外佔貸款總額約45.7%的貸款(2018年：76.4%)是由本公司擔保的，約1.3%的貸款(2018年：2.5%)是由本公司和非控制性權益聯合擔保的，約1.0%的貸款(2018年：2.2%)的貸款是由本公司董事會主席龐寶根先生和本公司聯合擔保的。本集團將積極利用自身的良好信譽，盡量以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

本集團的資金管理政策是以保障集團持續運營，以為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構降低資金成本為目標。

目前本集團的財務狀況十分理想，繼續保持淨現金狀態，擁有充足的財務實力進行業務擴張。同時，於2019年12月31日，本集團尚有未動用銀行授信額度約人民幣66億元。資金指標分析如下：

	於12月31日	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	<b>5,504,968</b>	3,698,252
初步期限超過三個月的定期存款	<b>303,390</b>	85,704
受限制銀行存款	<b>719,015</b>	628,485
減：借款合計	<b>(4,799,689)</b>	(2,299,487)
現金淨額	<b>1,727,684</b>	2,112,954
本公司所有者權益	<b>9,190,044</b>	8,336,806
淨現金比率	<b>18.8%</b>	25.3%

淨現金比率 = 現金淨額 / 本公司所有者權益

## 其他主要財務指標

	於12月31日	
	2019年	2018年
股東權益回報率	<b>9.3%</b>	10.5%
每股淨資產(人民幣元)	<b>16.33</b>	14.82
流動比率	<b>1.25</b>	1.18

股東權益回報率 = 本公司所有者應佔盈利／本公司所有者權益

每股淨資產 = 本公司所有者權益／年末已發行股份數目

流動比率 = 流動資產／流動負債

本年度本公司所有者應佔盈利較去年下降約2%，本集團股東權益回報率較去年下降11%，但每股淨資產較去年增加約10%，於2019年12月31日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為18.8%。

## 現金流量分析

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動之現金流入	(i)	<b>71,398</b>	1,579,405
投資活動之現金流出	(ii)	<b>(859,266)</b>	(1,222,795)
融資活動之現金流入	(iii)	<b>2,594,584</b>	761,045
現金及現金等價物淨增加		<b>1,806,716</b>	1,117,655
現金及現金等價物之匯兌收益		-	4,880

附註：

- i 本年度本集團經營活動之現金流入淨額約人民幣71,398,000元，比去年的淨現金流入人民幣1,579,405,000元減少了現金流入約人民幣1,508,007,000元，主要由於本年土地儲備增加所致。
- ii 本年度本集團投資活動之現金流出淨額約人民幣859,266,000元，主要由於本年度內支付建築工業化基地廠房建造款、土地及設備款872,564,000元。
- iii 本年度本集團融資活動之現金流入淨額為人民幣2,594,584,000元，主要由於流動資金的需求導致銀行借款增加。

## 土地增值稅

根據國家稅務總局相關土地增值稅法和條例以及香港財務報告及會計準則的要求，本集團就以往土地增值稅已作足夠的預提，亦按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率而預繳土地增值稅。截至2019年12月31日止年度，本集團之土地增值稅撥備約人民幣127,273,000元。

## 其他利得－淨額

2019年度，本集團錄得其他利得－淨額約人民幣135,016,000元，同比顯著增加約人民幣102,584,000元，主要來自出售和寶及浙江寶紅建築工業化製造有限責任公司的股權收益，分別為人民幣48,470,000元和人民幣5,667,000元。

## 行政開支

2019年度，本集團的行政開支約人民幣664,081,000元，與去年的行政開支人民幣585,760,000，增長約13%。主要由於業務擴展，員工福利開支增加所致。

## 融資成本

2019年度，本集團融資成本約人民幣99,192,000元(2018年：人民幣26,767,000元)。融資成本的提高是由於集團借款增加。

## 所得稅項

截至2019年12月31日，所得稅項包括人民幣332,359,000元的企業所得稅(2018年：人民幣330,866,000元)和人民幣127,273,000元的土地增值稅(2018年：人民幣129,136,000元)，同比下降約人民幣370,000元，主要由於本期稅前利潤的下降。

## 財務擔保

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保	410,222	913,832

本集團就若干銀行授予本集團房產開發項目的若干買家安排按揭貸款而發出上述履約保證。當該等房產開發項目之房屋所有權證交付銀行作抵押時，銀行方將解除有關擔保。

## 資產抵押

於2019年12月31日，本集團以開發中物業，已完工之待售物業、物業、廠房及設備，使用權資產之土地使用權和投資性房地產作為銀行及其他借款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣3,752,327,000元(於2018年12月31日：人民幣600,511,000元)。

## 資本開支計劃

本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。本公司將密切關注市場的變化和企業發展的需要，在適當的時間以適當的價格進行土地增購和收購兼並與本集團業務相關的項目。

## 人民幣匯率波動及匯兌風險

本集團的絕大部分業務及全部銀行貸款均以人民幣交易及入帳，故無重大外匯波動風險。董事會並不預期人民幣匯率調整及其他外幣匯兌波動會對本集團的業務或業績帶來重大影響。

## 關連交易

2019年度，本集團並沒有達成任何按照上市規則要求須予披露的關連交易。

## 或有負債

於2019年12月31日，本公司及本集團並無任何重大或有負債。

## 重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

於2019年3月29日，本集團與一名獨立第三方簽訂股權轉讓協議，向其出售和寶(南通)房地產開發有限公司33%之股權。該等出售將讓本公司重新調配資源至管理層更有經驗及熟悉的房地產市場。有關該出售之詳情請參閱本公司日期為2019年3月29日之公告。

除上述出售事項外，年內本集團並無其他重大收購或出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

## 購買、出售或贖回公司股份

2019年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 人力資源

於2019年12月31日，本集團聘用的員工為5,801名(於2018年12月31日：5,465名)，間接僱用的工程施工人員約73,379名(於2018年12月31日：72,356名)，此等員工不是由本集團直接聘用。2019年度，本集團僱員福利開支達人民幣4,972,992,000元。僱員福利開支包括薪酬工資、福利及其他開支。僱員薪酬乃參照市場條款及按個別僱員表現、資歷及經驗釐定。本集團參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關的國家及地方勞工及福利法規，本集團所提供僱員福利主要包括社會養老保險、城鎮職工醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險。本集團高度重視人力資源管理，致力於建設高素質的團隊，以配合本集團業務的長遠發展需要，同時不斷研究推行更有效的僱員激勵計劃和培訓計劃。

## 重大訴訟仲裁事項

截至本公告日期，本集團並無重大訴訟及仲裁事項。

## 委托存款及逾期定期存款

截至本公告日期，本集團並無其他任何委托存款存放於中國金融機構，本集團所有現金及現金等價物均存放於註冊的商業銀行，並符合有關的法例及法規。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

## 企業管治守則

本集團已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)所載之守則條文，作為自身的企業管治守則。截至2019年12月31日止年度，本集團已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟下文所述企業管治守則條文有所偏離除外：

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁之職能應分開，不應由同一人士擔任。因董事會主席龐寶根先生兼任行政總裁，故本集團就該條文有所偏離。由於本集團主要由建築施工、房產開發及建築材料三大主營業務組成，而三大主營業

務均分別委聘了各自的總經理負責，在很大程度上分擔了行政總裁的職責，董事會認為目前的安排已經有足夠的職權分工，而且較為精簡的管理架構可以更有效地與各級員工溝通和落實公司政策，所以同意由公司董事會主席兼任行政總裁一職。

董事會將不時檢討管理架構，以符合本集團的業務發展目標。

## **董事及監事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)**

本公司之董事會及監事會均已採納標準守則作為本公司董事及監事進行證券交易的守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事及監事均已確認於2019年度遵守了標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股票敏感數據，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## **審核委員會**

本公司審核委員會由現兩名獨立非執行董事陳賢明先生(主席)、李旺榮先生及一名非執行董事馮征先生組成。2019年，審核委員會分別於2019年3月24日、2019年8月22日召開兩次會議，陳賢明先生、李旺榮先生及馮征先生均出席該等會議。審核委員會與管理層討論本集團所採用的會計政策和主要的會計估計及判斷，亦討論了本集團內控審計部門的工作目標及範圍，以及和核數師討論審計計劃和重點審計事宜。本集團截至2019年12月31日止年度之合併財務報表及年度業績公告在提呈董事會採用及批准前已由審核委員會審閱。

## **羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍**

本集團截至2019年12月31日止年度綜合財務報表已經羅兵咸永道會計師事務所審計並發表標準無保留意見。

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2019年12月31日止年度的業績公布中有關本集團的合併利潤表、合併綜合收益表、合併資產負債表及相關附註所列數字與本集團截至2019年12月31日止年度的經審核合併財



務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對業績公布發出任何核證。

## 年報的發布

本公司截至2019年12月31日止之年度報告全文將於稍後時間送予股東並在聯交所的網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))和本公司的網頁([www.baoyegroup.com](http://www.baoyegroup.com))上登載。

## 致謝

藉此機會，董事會向各位股東、客戶、供貨商、往來銀行、中介機構及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的支持和信任。

承董事會命  
寶業集團股份有限公司  
主席  
龐寶根

2020年3月31日  
中國浙江

於本公告刊發日期，董事會包括五名執行董事龐寶根先生、高林先生、高紀明先生、高君先生及金吉祥先生；一名非執行董事馮征先生；以及三名獨立非執行董事陳賢明先生、李旺榮先生及梁靜女士。