



BAOYE GROUP COMPANY LIMITED

寶業集團股份有限公司

(A joint stock limited company incorporated in the People's Republic of China)
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

Stock Code 股票代號：2355

Annual Report **2019** 年報



OUR MISSION 我們的使命



From

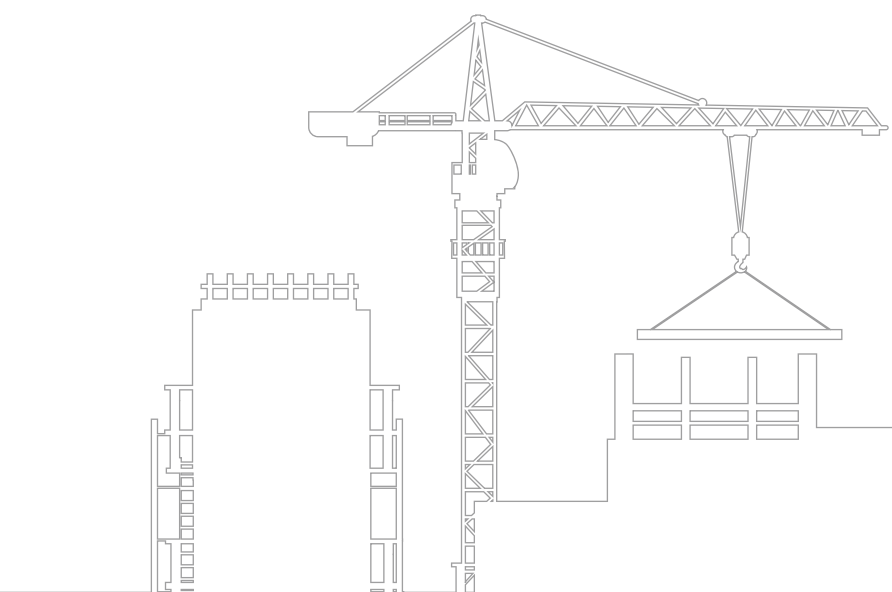
Construction to Manufacturing

「從建造到製造」

leads construction industry towards
industrialisation in China.

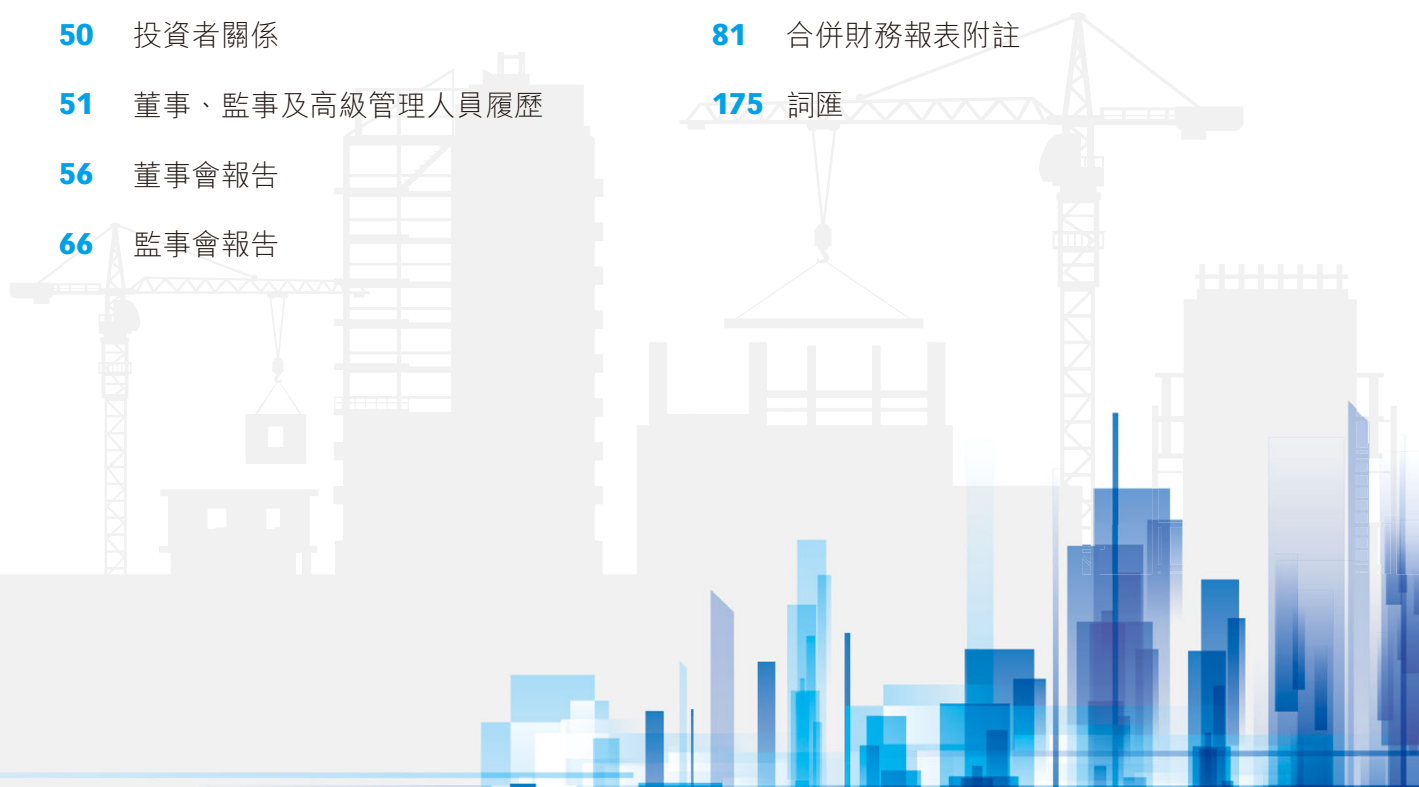
帶領中國建築業走向產業化





目錄

- | | | | |
|-----------|----------------|------------|----------|
| 2 | 企業簡介 | 67 | 獨立核數師報告 |
| 4 | 公司資料 | 74 | 合併資產負債表 |
| 6 | 財務摘要 | 76 | 合併利潤表 |
| 8 | 主席報告 | 77 | 合併綜合收益表 |
| 15 | 管理層討論與分析 | 78 | 合併權益變動表 |
| 33 | 企業管治報告 | 80 | 合併現金流量表 |
| 50 | 投資者關係 | 81 | 合併財務報表附註 |
| 51 | 董事、監事及高級管理人員履歷 | 175 | 詞匯 |
| 56 | 董事會報告 | | |
| 66 | 監事會報告 | | |

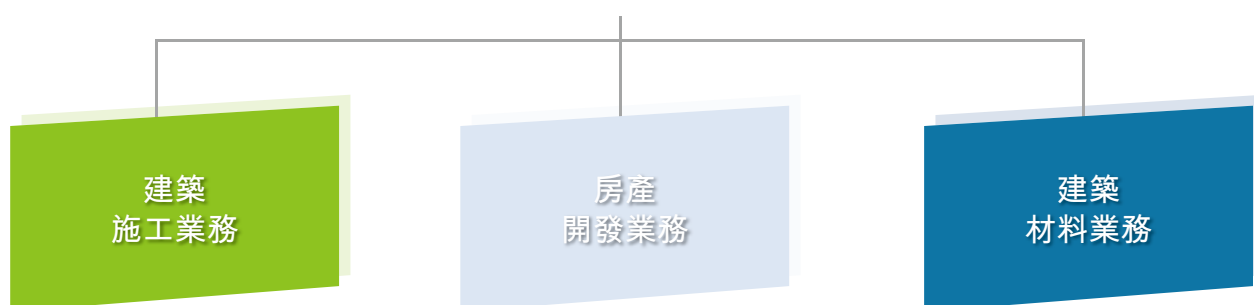


企業簡介

業務架構



寶業集團股份有限公司



- 政府及公共機構樓宇
- 市政及基礎設施建設
- 商業樓宇
- 住宅樓宇
- 工業廠房
- 機電設備安裝
- 消防設施安裝
- 幕牆安裝

- 紹興「寶業四季園」
- 紹興「大坂綠園」
- 紹興「夏履項目」
- 麗水「花街風情」
- 上海「觀雲路項目」
- 武漢「星毓府」
- 蒙城「濱湖綠苑」
- 界首「復興佳苑」
- 太和「寶業城市綠苑」
- 開封「寶業龍湖御城」
- 六安「寶業君悅綠苑」
- 鄭州「鄭州項目」
- 泗縣「泗州綠苑」

- 幕牆
- 預拌混凝土
- 家居及室內裝飾
- 木製品及防火材料
- PC裝配式疊合板
- 其他

業務版圖

建築
施工業務

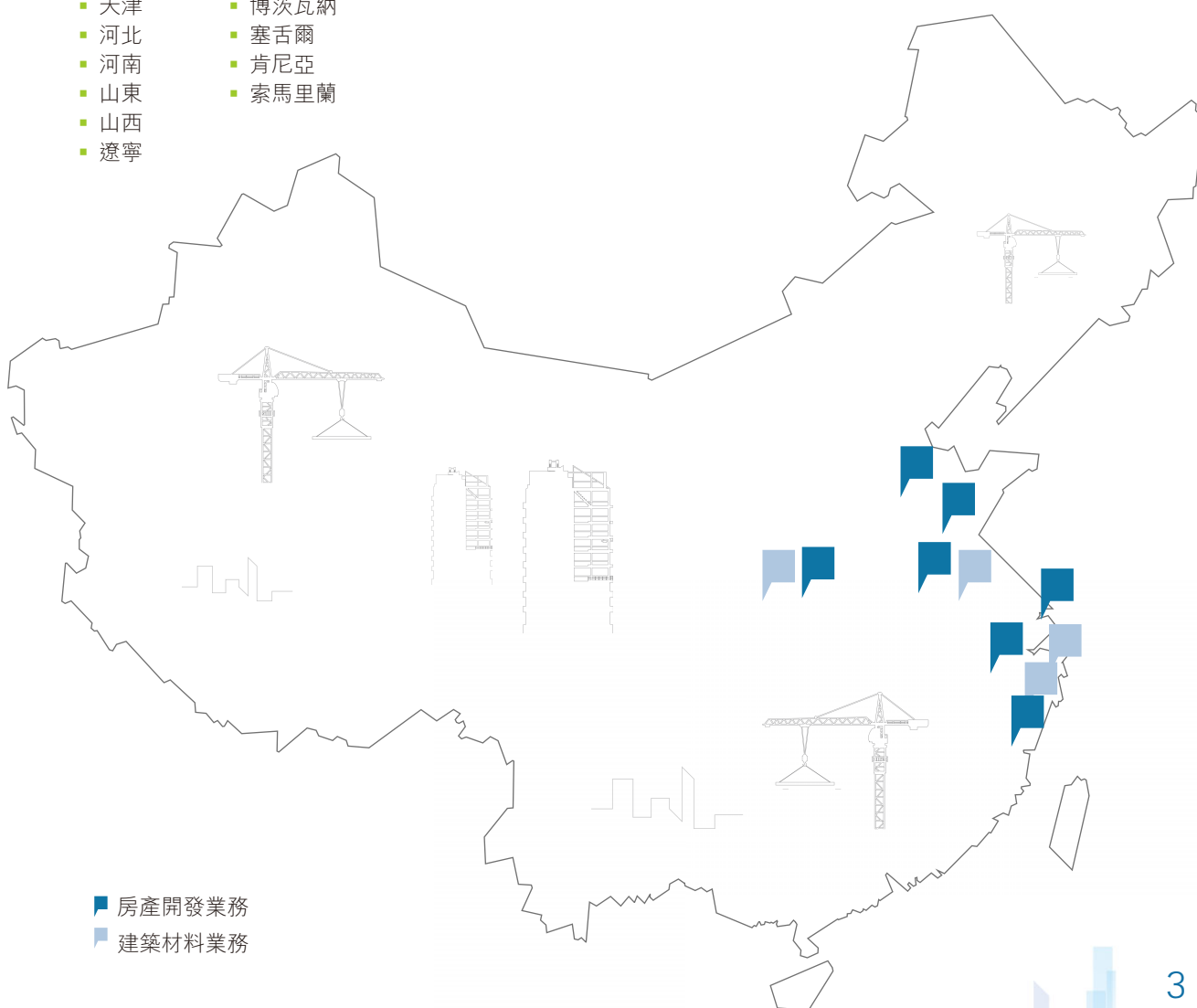
房產
開發業務

建築
材料業務

- 浙江
- 上海
- 江蘇
- 安徽
- 湖北
- 湖南
- 北京
- 天津
- 河北
- 河南
- 山東
- 山西
- 遼寧
- 四川
- 重慶
- 新疆
- 江西
- 福建
- 廣東
- 吉佈提
- 博茨瓦納
- 塞舌爾
- 肯尼亞
- 索馬里蘭

- 浙江
- 上海
- 湖北
- 安徽
- 河南

- 浙江
- 安徽
- 湖北
- 上海
- 江蘇



■ 房產開發業務
■ 建築材料業務

公司資料

董事會

執行董事

龐寶根先生(董事會主席)

高林先生

高紀明先生

高君先生

金吉祥先生

非執行董事

馮征先生

獨立非執行董事

陳賢明先生

李旺榮先生

梁靜女士

監事會

監事

孔祥泉先生(主席)

王建國先生

徐鋼先生

獨立監事

張信道先生

肖建木先生

審核委員會

陳賢明先生(主席)

馮征先生

李旺榮先生

薪酬委員會

陳賢明先生(主席)

龐寶根先生

梁靜女士

提名委員會

李旺榮先生(主席)

高紀明先生

梁靜女士

公司秘書

鄒燦林先生

核數師

國際核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

香港中環

太子大廈22樓

法定核數師

普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)

中國深圳

羅湖區深南東路5016號

京基100-A座34樓

郵編518001

法律顧問

香港法律

郭葉陳律師事務所

香港中環

皇后大道中9號

21樓2103-05室

中國法律

奮迅律師事務所

中國北京

朝陽區建國門外大街1號

中國國際貿易中心

國貿大廈2座1008室

郵編100004

H股股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

法定地址

中國浙江省
紹興市柯橋區楊汛橋鎮
電話86 575 84882990
郵編312028

公司總部地址

中國浙江省紹興市
柯橋區瓜渚東路1687號
郵編312030

香港通訊地址

香港灣仔
盧押道11號
修頓商業大廈7樓A室

授權代表

龐寶根先生
高紀明先生

股票代碼

香港聯交所(2355)

聯絡方式

寶業集團股份有限公司
投資者關係
電話：86 575 84135837
傳真：86 575 84118792
E-mail：irbaoye@baoyegroup.com

網址

www.baoyegroup.com

財務摘要

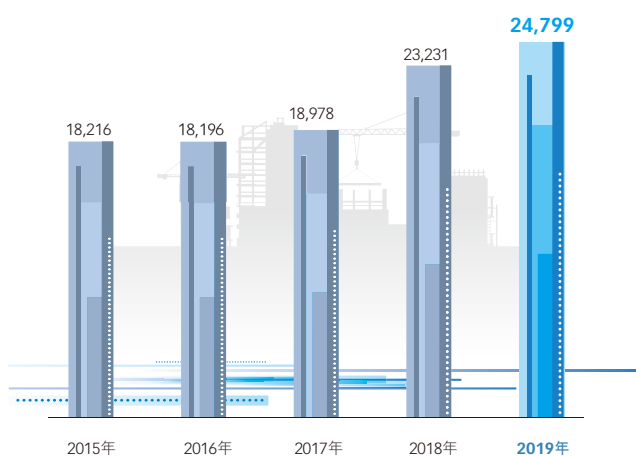
截至12月31日止年度					
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
業績					
營業額	24,799,413	23,230,614	18,978,200	18,196,134	18,216,083
毛利	2,036,807	1,972,579	1,281,138	1,164,444	1,243,001
淨利潤	912,007	914,913	606,735	534,410	598,997
本公司所有者應佔盈利	856,691	874,175	608,895	526,933	563,655
每股盈利(人民幣元)	1.52	1.53	1.03	0.86	0.91
資產及負債					
總資產	34,817,739	29,562,001	27,963,441	22,708,309	19,996,891
總負債	25,233,834	20,994,461	20,467,077	15,710,609	13,471,319
權益	9,583,905	8,567,540	7,496,364	6,997,700	6,525,572

主要財務比率

於12月31日		
	2019年	2018年
股東權益回報率	9.3%	10.5%
每股淨資產(人民幣元)	16.33	14.82
淨現金比率	18.8%	25.3%
流動比率	1.25	1.18
經營活動之現金流入(人民幣千元)	71,398	1,579,405

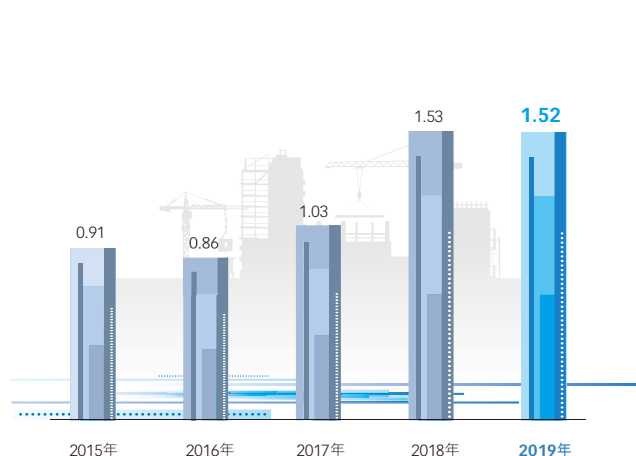
營業額

(人民幣百萬元)



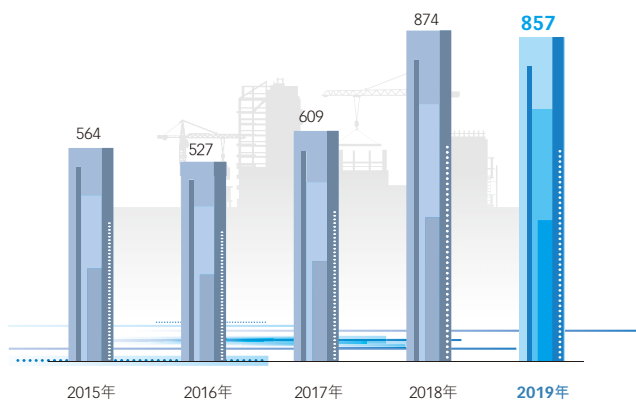
每股盈利

(人民幣元)



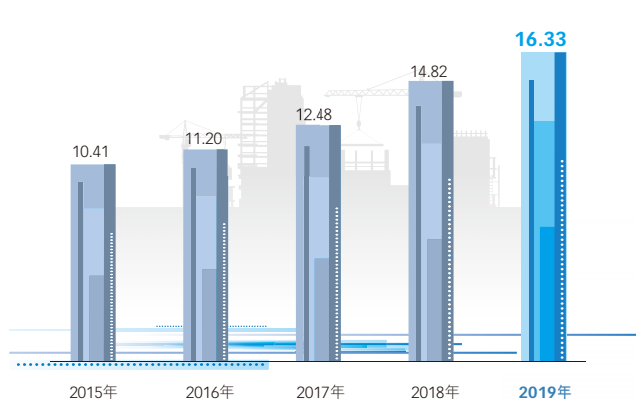
本公司所有者應佔盈利

(人民幣百萬元)



每股淨資產

(人民幣元)



主席報告

尊敬的股東：

本人謹代表董事會向諸位提呈寶業集團股份有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2019年12月31日止年度經審核之全年業績報告。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，較去年增長約6.8%；本公司所有者應佔盈利約人民幣856,691,000元，較去年下降約2%；每股盈利為人民幣1.52元，與去年基本持平。董事會建議不派發截至2019年12月31日止年度之末期股息。有關本集團的經營及財務表現在本年報的「管理層討論與分析」部分有詳細分析。

如果是正常年份，我們的施工項目早就已經開工，我們的房產銷售會抓住春節大家返鄉的這一撥行情，成交了不少的合同，我們的建築工業化工廠也已經如火如荼地開展生產經營了。但新型冠狀病毒肺炎打亂了各行各業、打亂了所有人的生活工作節奏。在2020年新年伊始時，誰都無法預料我們竟會以和新型冠狀病毒的戰役開啟新的一年。在全國人民的共同努力下，尤其是在疫情中逆行的醫務人員、志願者、醫院的建設者們的英勇無私的奉獻下，我們終將戰勝疫情。戰勝疫情後，我們將面對如何恢復被疫情打亂的正常經濟生活秩序這一更為艱難的挑戰。2019年，已是頗為不易的一年。2020年，必將是更為艱難的一年。



疫情之下，建築業比旅遊業和酒店餐飲業的抗風險能力要強一些。一方面，春節本就不是建築業的旺季。另一方面，建築業的成本結構、用工方式和經營模式降低了建築企業在停工期間的成本，分散了企業的風險。但是，我們也要清醒地看到，由於大建築行業的供應鏈是一個巨大的社會系統，任何環節的失衡都會對行業帶來極大的挑戰，這種挑戰有時候對企業來講甚至是致命的。短期來看，疫情推遲了建築業的項目發包進度，抑

制了春節期間購房者的購房需求。新冠肺炎疫情造成的區域分割、物流停滯、人員駐留隔離，短期內使企業復工時間延後，防疫成本增加，工作效率降低。對於負債率高的企業而言，長達三個月、甚至更長時間的停擺，會直接導致資金鏈斷鏈。從長期來看，供應鏈的失衡會造成全行業的資源緊張，這會導致各種資源價格的迅速上漲，這會使工程行業的成本壓力和進度壓力陡然增加。

然而，正如每一次危機一樣，危機即是機遇，我們應該在危機中看到潛在的機遇。疫情雖然對我們的行業帶來很多負面的影響，但這影響畢竟是暫時的。從長期來看，情況未必會很悲觀。政府會採用積極的政策來對沖疫情對經濟、投資的影響。目前，我們已經看到政府開始加大財政政策和貨幣政策對經濟增長的支持力度，銀行在加大對企業的資金支持，各地方政府不斷出台各種稅收支持的政策，一些地方政府對房地產行業的土地出讓金繳納和新房銷售政策也有一些調整。在這樣的宏觀背景之下，如果我們應對得當，把這次疫情當成是對企業是否健康的一次綜合體檢，通過這次疫情，我們應該檢查、提升我們應對突發狀況的應急能力、風險承受水平、團隊應對挑戰的自我完善能力。



主席報告(續)

2019年的中央經濟工作會議強調堅持穩中求進的總基調。在穩字當頭的方針指導下，建築業儘管受到大環境經濟下行壓力的影響，增速有所放緩，行業總體還將會保持穩定發展。在不甚樂觀的大環境下，我們依舊逆流而上，取得了不錯的成績。在2019年12月召開的2018-2019年度中國建設工程魯班獎(國家優質工程)表彰大會上，寶業共榮獲6項魯班獎，創下寶業有史以來獲魯班獎最多的年度紀錄，至此，寶業總計已獲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，是國家和行業對寶業付出的心血的最佳肯定，寶業將以此為激勵，秉承「工匠精神」，致力打造更多「高精尖」工程，爭創國際先進水平，匠心鑄就優質工程。2020年是「十三五」規劃的收官之年，為確保「十三五」規劃的圓滿收官，無論是棚戶區和城鄉危房改造領域，還是海綿城市、城市地下綜合管廊、地上地下停車場的建設；無論是加快城鎮化進程，還是關係國計民生的各種大型基礎設施建設，都離不開建築業。因此，我們應當對建築行業抱有相當的信心，在經濟退潮的大形勢下，建築業將是「穩增長」的重要著力點與中流砥柱。



對於房地產行業，中央指出「要加大城市困難群眾住房保障工作，加強城市更新和存量住房改造提升，做好城鎮老舊小區改造，大力發展租賃住房。要堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，全面落實因城施策，穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制，促進房地產市場平穩健康發展」。2019年7月30日，中央政治局工作



會議上，中央再次強調房住不炒，要求落實房地產長效管理機制，提出不將房地產作為短期刺激經濟的手段；2019年12月，中央政治局會議又一次重申房住不炒並強調繼續推行因城施策的調控。從頻繁的政策定性上，我們可以看到未來的房地產市場會逐漸回歸其居住自用本質，市場勢必會將更多目光瞄準住宅真正的價值與品

質。寶業將始終堅守初心，沉澱自身企業文化，為市場提供高質量、高科技、舒適低碳的百年住宅。我相信隨著消費觀念的提升與改變，寶業的理念勢必會被更多人關注和接受，寶業施展拳腳的舞臺也會愈發廣闊。

主席報告(續)

新的十年已經開啟，經過這一輪疫情的洗禮，困難和機遇都放大了擺在我們面前。企業若是在時代浪潮下活下來，就必須要在宏觀層面上把握時代的脈搏，堅持黨的領導，緊跟國家發展戰略，認清行業發展趨勢；從微觀角度出發，要做好企業內部管控，提升企業活力與競爭力，深挖技術護城河，苦練內功，才能做到「千磨萬擊還堅勁，任爾東西南北風」。40多年來，寶業用其追求完美主義的工匠精神，堅持「守誠以薄己」，形成了以建築施工、房地產開發和建築工業化「三位一體」的全產業鏈商業模式。寶業將始終以建立百年企業為目標，將繼續努力，持續穩健地發展。

社會責任

本集團自2016年度開始發佈企業環境社會管治報告，致力於營造「公開透明」的信息傳播範圍，使利益相關方更充分瞭解本集團可持續發展之事務。企業作為社會公民，積極履行社會責任是時代發展對企業的要求，更是企業經營價值觀的應有之義。

面對突如其來的新型冠狀病毒肺炎疫情，本集團積極響應政府號召，積極主動踐行企業社會責任，捐款捐物，建設方艙醫院、隔離觀察點，對內保障員工健康、員工福利，不減員不減薪，調整工作形式和休假制度，對外保持企業和地方政府及時的信息溝通、與上下游供應鏈進行溝通。疫情之後，我們不僅要活下來，更要抓住機遇，化危機為機遇，使企業活得更健康。

未來，寶業將繼續恪守我們的價值理念，做好做強主營業務，以期實現企業更長遠的發展。同時，寶業亦將積極履行社會責任，關注利益相關方的利益，公司履行環境和社會責任的情況詳見同日發佈予本公司及聯交所網站的《2019年企業環境社會責任報告》。

致謝

本人謹代表董事會向各位股東、投資者、客戶、業務合作夥伴、往來銀行及中介機構致以衷心的謝意，感謝各位對寶業集團的發展給予的支持和信任，同時特別要感謝全體寶業人的辛勤努力與付出，讓我們攜起手來，共同努力，一起實踐並見證中國建築業的變革，為股東創造價值，為社會貢獻我們的力量。

龐寶根

董事會主席

2020年3月31日



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佈點，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	24,799,413	100%	23,230,614	100%	7%

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	1,483,662	100%	1,393,588	100%	6%

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月份發佈的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，優化區域佈局，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
吉佈提總統府(承建)	魯班獎
吉佈提塔朱拉新港項目(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



管理層討論與分析(續)

獲獎工程	獎項
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、吉佈提塔朱拉新港工程(境外)、吉佈提新總統府工程(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%

管理層討論與分析(續)

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。一期尚有少量餘房待售。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，人車分流的科學佈局、人性化戶型設計及合理的空間佈局，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。

管理層討論與分析(續)

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佈在浙江、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佈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	3,203,090	100%	2,502,560	100%	28%

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、江蘇等地佈局。廣泛的建築工業化基地佈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、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，節能環保的装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装配式建築的發展。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。建築部件件的工廠化製造、工業化部件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。截止本報告日期，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 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	5,504,968	3,698,252
初步期限超過三個月的定期存款	303,390	85,704
受限制銀行存款	719,015	628,485
減：借款合計	(4,799,689)	(2,299,487)
現金淨額	1,727,684	2,112,954
本公司所有者權益	9,190,044	8,336,806
淨現金比率	18.8%	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	9.3%	10.5%
每股淨資產(人民幣元)	16.33	14.82
流動比率	1.25	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

管理層討論與分析(續)

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	71,398	1,579,405
投資活動之現金流出	ii	(859,266)	(1,222,795)
融資活動之現金流入	iii	2,594,584	761,045
現金及現金等價物淨增加		1,806,716	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、土地及設備款人民幣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元，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

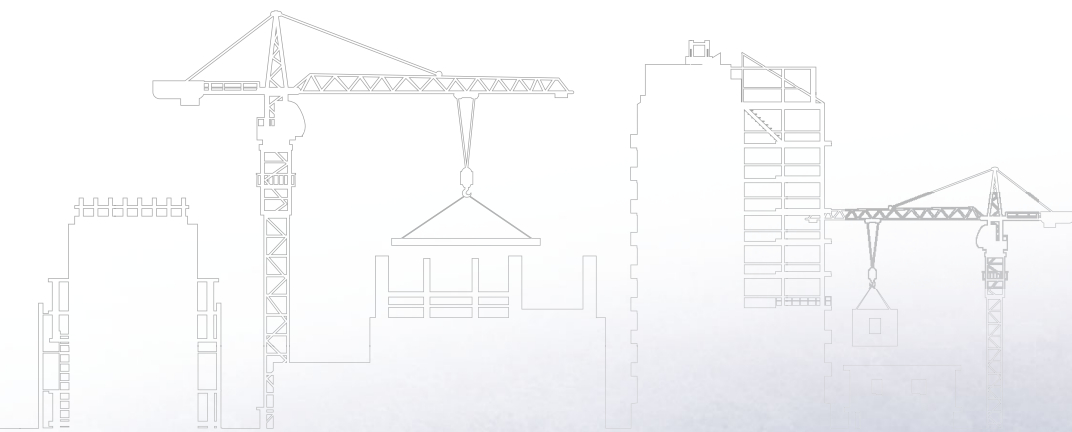
於2019年12月31日，本集團以開發中物業，已完工之待售物業、物業、廠房及設備，使用權資產之土地使用權和投資性房地產作為銀行及其他借款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣3,752,327,000元(於2018年12月31日：人民幣600,511,000元)。

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賬，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。

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。



企業管治 報告



企業管治報告(續)

本集團致力於維持高效、有序、透明、穩健的企業管治機制，公司自上市以來一直遵守《公司法》、上市規則、上市規則附錄十四所載企業管治守則，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，以及其他相關法律法規。不時檢討公司的經營管理方針，推行高效的企業管治，努力提升企業價值，確保公司持續穩健的發展。

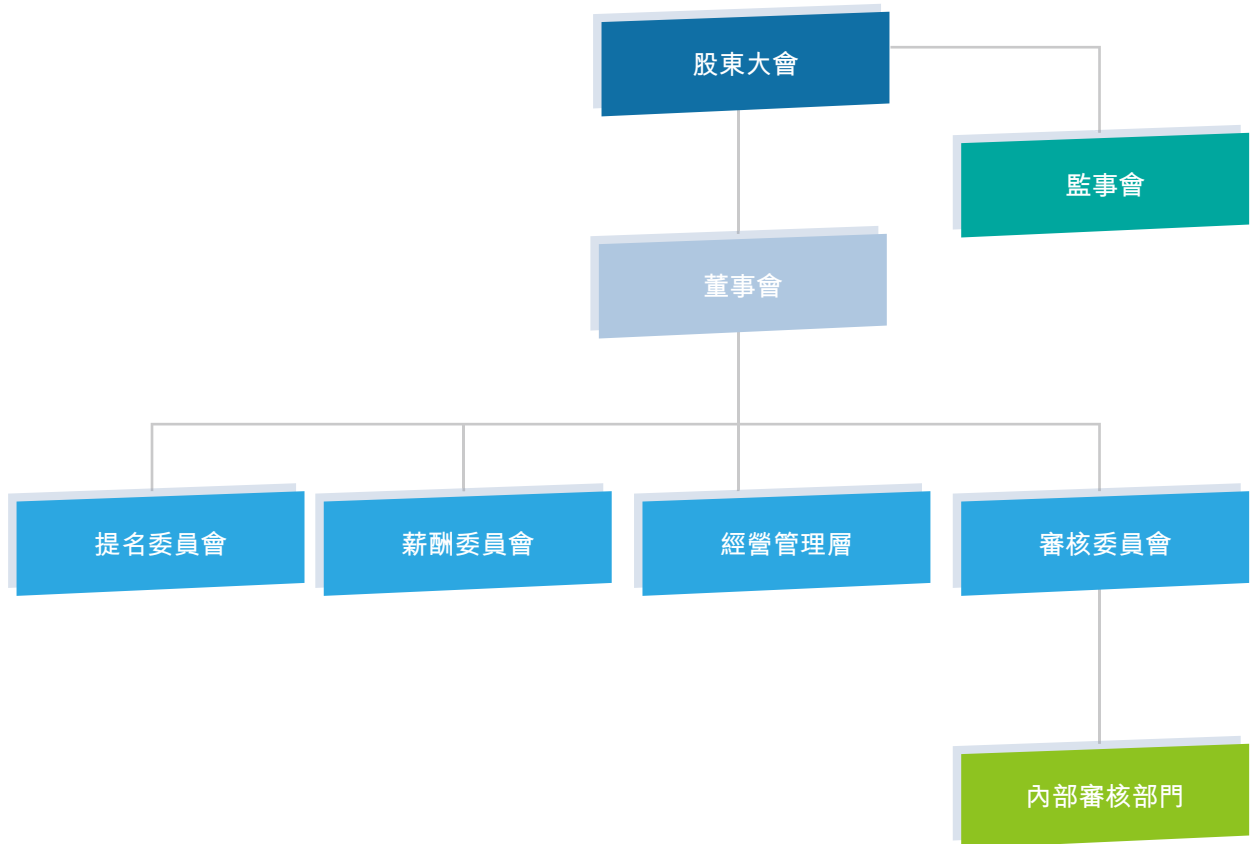
企業管治守則

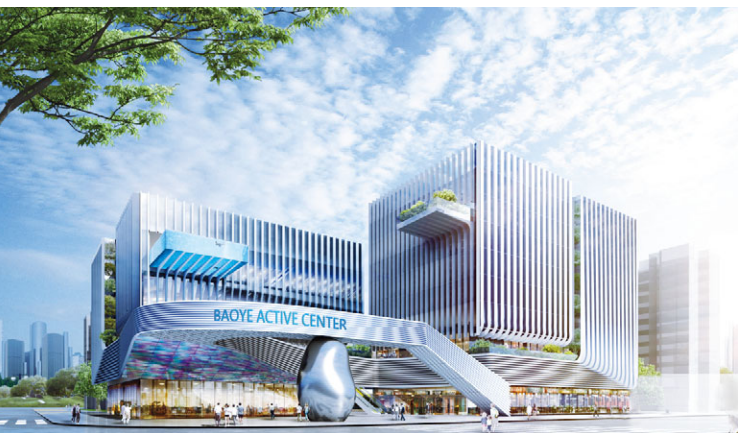
截至本報告日期，本集團已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟下文所述企業管治守則條文有所偏離除外：

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。

企業治理結構





下文載列有關本集團截至2019年12月31日止年度所採納及遵守的企業管治常規的詳細討論。

董事及監事進行證券交易的標準守則

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。

董事會

董事會職責

董事會的主要職責為制定本集團整體發展計劃及主要政策，檢討業務及財務表現，有效監督管理層，檢討及監督本集團的財務控制及風險管理制度，完善及檢討本集團的企業管治政策及常規，並將公司日常運營授權於執行董事或各業務分部管理層。董事會致力於本公司及其股東之最佳利益為其出發點。

本公司董事會由9名董事組成，其中包括5名執行董事：董事長龐寶根先生，執行董事高林先生、高紀明先生、高君先生及金吉祥先生，1名非執行董事：馮征先生及3名獨立非執行董事：陳賢明先生、李旺榮先生及梁靜女士。馮征先生及陳賢明先生具備會計專業資格，擁有豐富的會計和財務管理經驗；李旺榮先生擁有豐富的法律經驗，梁靜女士於工程及審計方面有豐富的行業經驗。董事會的多元化組成使董事會得以從不同視角考慮事務，反映了本公司在有效領導與獨立決策之間的平衡。

所有董事均已付出足夠的時間和精力處理本集團事務，特別是獨立非執行董事已向董事會提供了各種專業知識及專業意見。董事會認為，董事會的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的比例均衡，獨立非執行董事能發揮足夠的制衡作用，以維護本集團及其股東的利益。獨立非執行董事參與董事會及轄下委員會的會議，亦對策略、政策、業績、問責、利益衝突及行為準則等方面提供了獨立判斷。董事會成員可及時獲得有關本集團業務的資料；本集團亦會應要求提供進一步的文件和數據，使彼等能夠做出知情決定。董事會成員可就履行其業務要求獨立專業意見，費用由本集團支付。於2019年，董事會成員並無尋求該等意見。

董事可向本公司的公司秘書尋求意見及協助，以確保彼等遵從董事會運作步驟及所有適用的條例及規定。另應董事合理要求，可在適當情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。董事會致力向董事提供不同及適當之獨立專業意見，以協助有關董事履行彼等職責。

本公司之董事會已採納載列於上市規則附錄十之標準守則，作為本公司董事進行證券交易的守則。經本公司作

出特定查詢後，所有董事均已確認於2019年度遵守了上市規則規定之標準守則。

全體董事均與本公司訂立了為期三年的服務合約，根據本公司章程細則，所有董事均須每三年一次於股東周年大會上輪值退任，但可重選連任。

除主席與行政總裁由龐寶根先生一人擔任外，董事之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。董事的履歷詳情載於本年報第51至53頁。

董事會多元化

本公司已採納《董事成員多元化政策》，並制定階段性目標。提名委員會評估董事會成員在技能、經驗及多元化角度的平衡和結合。在物色董事候選人時，從多元化角度出發，包括但不限於考慮年齡、性別、文化及教育背景、專業及行業經驗、技能、知識、對公司業務具有不可或缺的其他素質，使候選人能為董事會帶來優勢和貢獻。本公司認為提高董事會多元化水平有助於提升董事會的效益及企業管治水平。

本公司每名董事的酬金均已具名披露，詳情請參閱合併財務報表附註43的披露。

企業管治報告(續)

高級管理人員的薪酬範圍及高級管理人員的相關成員數目如下：

	2019年 人數	2018年 人數
人民幣650,000元以下	4	4

自上市以來，本公司每年均有購買董事、監事及高級管理人員責任保險。

董事會會議

本年度董事會共召開4次全體董事會會議，討論及審批了包括2018年度業績，2019年中期業績，聘任羅兵咸永道為獨立審計師及內控工作報告、股息政策等主要事

項。各位董事出席會議的次數統計詳載下列表格。本集團相關的高級管理人員及監事會成員均有列席董事會會議。召開董事會會議前，董事至少在14天前收悉開會通知，全體董事皆可提出商討事項並列入會議議程。所有董事會會議記錄保存歸檔，各位董事可以隨時索取查閱。

2019年董事會會議出席情況

姓名	出席次數/ 會議次數
<i>執行董事</i>	
龐寶根先生	4/4
高林先生	4/4
高紀明先生	4/4
高君先生	4/4
金吉祥先生	4/4
<i>非執行董事</i>	
馮征先生	4/4
<i>獨立非執行董事</i>	
陳賢明先生	4/4
李旺榮先生	4/4
梁靜女士	4/4

獨立非執行董事

本公司獨立非執行董事的組成已符合上市規則第3.10(1)條。董事會認為全體獨立非執行董事均具有合適及充足的行業或財務經驗及資格，以履行彼等的職責，保障股東的利益。

委任獨立非執行董事前，各獨立非執行董事已向聯交所呈交書面聲明，確認彼等的獨立身份。承諾倘其後有任何變動可能對彼等的獨立身份構成影響，則彼等將在實際可行的情況下儘快通知聯交所。本公司亦每年接獲各獨立非執行董事有關彼等獨立身份的書面確認書。董事會認為，經參考上市規則所載的要求，本公司全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事培訓及發展

根據上市規則附錄十四企業管治守則的條文要求，全體董事均須參與持續專業培訓以豐富及提升彼等的知識和技能。此舉為確保可知悉彼等對董事會所作的貢獻及該等貢獻屬相關。董事培訓是個持續進程，公司定期邀請不同的專業團隊為董事就相關法律法規、市場環境及／或行業發展的最新情況提供培訓。年內，本集團各董事、監事及高級管理人員已就董事責任、風險等相關知

識做了強化培訓。此外，個別董事亦出席其他有關上市公司董事的角色、職能及職責的課程及透過閱讀相關資料進一步鞏固其專業發展。各董事確認，彼等均已遵守企業管治守則之守則條文第A.6.5條。

問責與審核

董事已確認根據法定規定及適用會計標準，彼等有責任於年度報告及中期報告的綜合財務報表中，就本集團的表現、狀況及前景提呈一份中肯及清晰易明的評估。根據企業管治守則第C.1.1條守則條文，管理層應向董事會提供該等說明及數據，使董事會可就有待其批准之財務及其他數據作出非正式評估。董事會作出一切合理查詢後，確認就其所悉、所知及所信，彼等並不知悉可能對本公司持續經營能力引起重大揣測的事件或條件存在任何重大不確定性。

在編製截至2019年12月31日止年度的財務報表時，董事已選擇適當的會計政策並貫徹採用，且已作出審慎合理的判斷及估計。

本集團已根據上市規則的規定，分別於有關財政期間結束後的3個月和2個月內及時公佈其年度及中期業績。

風險管理與內部監控

董事會有責任評估及釐定就達成本集團策略性目標所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及持續維持合適和有效的風險管理及內部監控制度。本集團的風險管理及內部監控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。

本集團的風險管理及內部監控制度包括有關財務、運營和合規控制，和內部消息發佈及處理等方面。本集團明確劃分董事會、審核委員會、管理層和內部審計等機構權責，確保風險管理和內部控制系統的建立、實施、評估和有效評價。

本集團為更好地做好風險管理和內部控制工作，建立了董事會領導下的經審核委員會、行政管理層、外聘及內部審計部門共同構成的風險管理及內部控制系統。並建立風險管理及內部監控的三道防綫，即業務防綫、財務防綫、內部審計部門的獨立監督防綫。各部門負責其日常運作，並須執行董事會不時採納的業務策略及政策。

本集團已設立內部審核職能以審閱及評估本集團的風險管理及內部監控制度，並直接向董事會及審核委員會(「審核委員會」)成員報告。

本集團已就梳理的三大業務板塊、四大區域板塊的關鍵業務流程進行內部監控自我評估，對內部監控檢討和獨立審計中所發現的漏洞及弱點制定了改善方案，本集團風險管理部也定期進行跟進，以確保有關改善措施得以及時執行，並已向審核委員會彙報跟進審閱結果。

董事會與審核委員會、本集團管理層、內部審核職能及外聘獨立核數師按照程序履行審閱半年度及年度業績的職能，且至少每年對本集團的風險管理及內部監控制度以及程序的成效進行檢討和評估。本集團的內審部門已對本集團的風險管理及內部監控系統進行獨立評估。董事會認為，現有的風險管理及內部監控制度截至2019年12月31日止年度為充分有效。董事會已審核本集團會計、內部審核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，並對上述的充足性感到滿意。

董事會及審核委員會檢討本公司的風險及按內部審核職能及外聘核數師的任何意見行動。作為風險管理系統的一環，管理層會不斷查找、審閱及監察主要風險、監控措施及管理行動。管理層已設立風險識別及管理程序。風險評估報告會定期呈報予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及質量因素

及其他風險緩和措施的有效性。本集團的風險管理系統由審核委員會及董事會持續監控及改良。董事會已接獲行政總裁及本集團管理層就本集團風險管理系統的有效性所作的保證。

核數師酬金

2019年度核數師酬金情況如下：

	2019年		2018年	
	審計費用 人民幣千元	其它費用 人民幣千元	審計費用 人民幣千元	其它費用 人民幣千元
羅兵咸永道及普華永道中天	3,950	120	3,710	20

董事委員會

董事會下設3個委員會，分別是審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以強化職能及企業管治守則。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會按照各自的職權範圍和運作模式履行職責。

本公司審核委員會的職權範圍依據上市規則附錄十四及香港會計師公會頒佈的《審核委員會有效運作指引》中所提出的建議而制定。其主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序、內部監控制度及風險管控制度，確保管理層已履行其職責及本集團的策略性目標，以維護有效的風險管理及內部監控制度。對集團內部審核部門制定的內審計劃提出意見並審閱內部審核部門呈交的報告。負責審議獨立核數師的委任、辭任或撤換事宜以及評估其所提供服務的質素和審計費用的合理性，向董事會提

審核委員會

本公司審核委員會由2名獨立非執行董事陳賢明先生、李旺榮先生及1名非執行董事馮征先生組成，由陳賢明先生擔任審核委員會主席。

企業管治報告(續)

交相關的建議，並制定舉報政策及系統，審核委員會職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。審核委員會在2019年共召開了2次會議。

本年度完成的主要工作包括：

- 審閱本集團的年度和中期業績公告、報告及財務報表；
- 檢討和建議本集團採納的會計政策及會計實務處理事項；
- 監察集團內部審核部門的工作及審閱其呈交之報告；
- 就集團的重大交易事項提供意見及向管理層提出應該關注的風險；
- 審議核數師的審計費用並提呈董事會批准；及
- 審閱本集團的風險管理及內部監控制度。

審核委員會亦會每年在無管理層出席之情況下與外聘核數師會面，以討論任何因審核產生之事宜及外聘核數師可能提出之任何其他事宜。

2019年審核委員會會議出席情況

姓名	出席次數／ 會議次數
陳賢明先生	2/2
李旺榮先生	2/2
馮征先生	2/2

薪酬委員會

本公司薪酬委員會由2名獨立非執行董事陳賢明先生、梁靜女士及1名執行董事龐寶根先生組成，由陳賢明先生擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為就本公司董事、監事及高級管理層之薪酬政策及結構向董事會提出建議，根據董事會的方針和目標檢查及批准管理層的薪酬建議，根據市場和相關行業情況釐定執行董事、監事及高級管理人員的薪酬。薪酬委員會職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。薪酬委員會於2019年共召開了1次會議。

本年度完成的主要工作包括：

- 審閱本公司的薪酬政策、服務合同的條款；
- 評核各執行董事、監事及高級管理人員的工作表現。

2019年薪酬委員會會議出席情況

姓名	出席次數／ 會議次數
陳賢明先生	1/1
梁靜女士	1/1
龐寶根先生	1/1

提名委員會

本公司提名委員會成員由2名獨立非執行董事李旺榮先生、梁靜女士及1名執行董事高紀明先生組成，由李旺榮先生擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、人數及組成，就任何擬作出的變動向董事會提出建議，同時物色合適人選加盟董事會。評估獨立非執行董事之獨立性以及就重新委任以及董事、監事繼任計劃的有關事宜向董事會提出意見。提名委員會職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。提名委員會於2019年共召開1次會議。

本年度完成的主要工作包括：

- 檢討董事會、監事會架構、人數及組成，就相關的變動向董事會提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事、監事的人士，並就提名有關人士出任董事、監事；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就重新委任以及董事、監事繼任計劃的有關事宜向董事會提出意見。

2019年提名委員會會議出席情況

姓名	出席次數／ 會議次數
李旺榮先生	1/1
梁靜女士	1/1
高紀明先生	1/1

董事會所採納的董事的提名程序和準則，其詳情如下：

董事的提名程序

- 董事會如有空缺，董事會應審視全體成員的技能、知識和經驗，訂明填補空缺人士應具備的條件(例如：獨立非執行董事的獨立地位)；
- 具體說明有關空缺職位在董事會的角色和能力要求；
- 通過私下接洽／董事會成員、高級管理層、業務夥伴或投資者的推薦，物色候選人；

- 安排候選人面試，讓董事會評核候選人是否符合董事會訂明的提名準則。董事會將有1位或1位以上成員出席面試；
- 驗證候選人提供的數據；及
- 召開董事會會議，討論和投票決定應提名或委任哪一位候選人進入董事會。

董事的提名準則

對所有董事適用的準則

- 候選人的性格和誠信；
- 是否願意承擔董事會的受信責任；
- 候選人是否符合董事會當時對某種經驗或專長的需求；
- 是否具備相關經驗，包括策劃／政策制定經驗、在架構複雜的組織內擔任高層管理的經驗、行業知識以及是否熟悉本公司的產品和生產程序；
- 對董事會和本公司相關和有利的業務經驗或公職經驗；
- 在影響本公司的事情上，是否具有廣博的知識；

- 能否客觀分析複雜的業務困難和作出適當的業務判斷；
- 是否有能力和願意為董事會的活動作出特別貢獻；及
- 能否融入本公司的文化。

對獨立非執行董事適用的準則

- 是否願意和能否付出足夠時間及精神處理公司的事務，以致有效履行董事的職責，包括出席和積極參與董事會和委員會的會議；
- 候選人在本身所屬領域的成就；
- 是否具有卓著的專業信譽和個人名聲；及
- 候選人能否符合上市規則規定的獨立準則。

董事於財務報表之責任

本公司董事確認彼等根據相關法規及會計準則的規定編製財務報表，而外部核數師之責任載列於本年報獨立核數師報告第67至73頁。

企業管治職能

董事會負責企業管治職能，負有下列職責：

- 制訂及檢討本集團的企業管治政策及常規，並就變動及更新提出建議；
- 檢討及監察董事的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制訂、檢討及監察適用於董事及僱員的操守守則及合規手冊；

企業管治報告(續)

- 檢討本集團遵守企業管治守則的情況及於企業管治報告中作出的披露；及
- 載列於企業管治守則內董事會負責的該等其它企業管治職責及職能(經不時修訂)。

公司秘書

鄒燦林先生為蘇格蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會會員，符合上市規則第3.28及3.29條所列之要求。作為本集團的外聘僱員，公司秘書的職責為協助董事會工作，確保信息在董事會內部順暢流通，並已遵從董事會政策及程序，就管治事宜向董事會提出要求，方便董事就職及監管董事之培訓及持續專業發展。年內，本公司公司秘書確認其已獲得不少於15個小時的相關培訓。公司龐寶根先生為其主要聯絡人。

股東大會

股東大會不但為本集團重大事項作決定，而且為董事會、管理層與股東提供直接溝通的管道。本公司高度重視股東大會，根據上市規則要求於會議召開20個營業日前發出會議通知，並且列明議案條款，以投票方式進行表決的程序及股東表決權利。年內，本公司共召開1次股東周年大會，1次內資股類別股東會議及1次H股類別股東會議，各位董事出席股東周年大會及類別股東會議的詳情如下：

2019年股東周年大會及類別股東會議出席情況

姓名	出席次數／ 會議次數
執行董事	
龐寶根先生	3/3
高林先生	3/3
高紀明先生	3/3
高君先生	3/3
金吉祥先生	3/3
非執行董事	
馮征先生	3/3
獨立非執行董事	
陳賢明先生	3/3
李旺榮先生	3/3
梁靜女士	3/3

股東權利

根據本公司章程第87條，在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%以上(含10%)的2個或2個以上股東，有權利提請董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當儘快召集臨時股東大會或者類別股東會議。如果董事會在收到前述書面要求後30日內沒有發出召集會議的通告，提

出該要求的股東可以在董事會收到該要求後4個月內自行召集會議。股東因董事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，由公司承擔。

股東提名人士參選董事的程序

本公司可在股東大會通過普通決議案選舉任何人士作為本公司董事以填補臨時空缺或作為新增董事，惟受制於適用法律和法規，包括公司法、上市規則以及經不時修訂的本公司章程。本公司股東可致函本公司香港通訊地址向公司秘書提出書面通知，以提名人士參選董事。該書面通知必須註明所提名的董事候選人的全名及按照上市規則13.51(2)條所要求的個人資料，並由有關股東和獲提名人士簽署，證明該人士願意參選。該等通知必須於相關股東大會日期前不少於7天提交，提交期由選舉董事的相關股東大會的通知發出後第二天開始，為期不得少於7天。

股東可隨時以書面方式透過本公司秘書向董事會提出查詢，亦可於本公司股東大會向董事會提出查詢。

本公司香港通訊地址如下：

香港灣仔
盧押道11號
修頓商業大廈7樓A室

本公司總部通訊地址如下：

浙江省紹興市柯橋區
瓜渚東路1687號

股息政策

於2019年1月7日，董事會已批准及採納股息政策(「股息政策」)。

董事會考慮股息派付時所採納的政策為本公司股東能分享本公司的利潤，同時保留足夠資本以供本集團日後增長。

董事會於宣派或建議派付任何股息前須考慮以下因素：

- a. 財務業績；
- b. 現金流狀況；
- c. 業務狀況及策略；

企業管治報告(續)

- d. 未來營運及盈利；
- e. 資本需求及支出計劃；
- f. 股東權益；
- g. 任何派息限制；及
- h. 董事會可能認為相關之任何其他因素。

在以下情況下，本公司股東可能不獲派任何股息：

- a. 本公司處於增長階段或需要較高資本配置之任何收購事項或合營公司進行重大擴充或承擔時；
- b. 本公司建議或計劃利用盈餘現金回購本公司股份時；或
- c. 利潤不足或本公司出現虧損時。

股息政策以及根據該政策宣派及／或派付未來股息應按照董事會後續決定執行。股息政策以及股息之宣派及／或派付應符合本集團及股東之最佳利益，並遵守所有適用法律及法規以及本公司之章程大綱及細則。董事會致力透過制定可持續之股息政策在符合股東期望與謹慎管理資本之間保持平衡。董事會將持續審閱股息政策，並保留隨時全權酌情更新、修訂、修改及／或取消股息政

策之權利。股息政策絕不會在任何方面構成有關本公司未來股息之具法律約束力承諾及／或絕不會令本公司有義務隨時或不時宣派股息。

監控機制

監事會

監事會是公司常設的監督性機構，負責對董事會及其成員和總經理、副總經理等高級管理人員行使監督職能。本公司監事會由五名監事組成，任期三年，可以連選連任。本公司監事會的人數和人員構成符合相關的法律和法規的要求。

本公司監事會成員包括孔祥泉先生(監事會主席)、王建國先生、徐鋼先生及獨立監事張信道先生、肖建木先生。監事會向股東大會負責，並依法行使以下職責：

- 檢查公司的財務；
- 對公司董事、總經理、副總經理和其它高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或公司章程的行為進行監督；

- 當公司董事、總經理、副總經理和其它高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求前述人員予以糾正；
- 核對董事會擬提交股東大會的財務報告和利潤分配方案等財務數據，發現疑問的，可以公司名義委託註冊會計師、執業審計師幫助複審；
- 提議召開臨時股東大會；及
- 代表公司與董事交涉或者對董事起訴。

本公司監事會於2019年共召開2次會議，在任監事均出席會議，同時本公司監事會亦列席了2019年董事會會議。本公司監事會已採納載列於上市規則附錄十之標準守則，作為本公司監事進行證券交易的守則，經本公司作出特定查詢後，所有監事均已確認其於2019年度遵守了上市規則規定之標準守則。

內部審核

本公司設有內部審核部門，獨立於財務部及其它管理部門，直接向董事會及審核委員會彙報，其主要職責是監察檢討本公司及其附屬公司的財務、運作、合規監控及風險管理等系統是否有效運行。本年度按計劃完成了對資金使用審批制度、財務預算制度、經濟合同簽訂制度及招標預算及決算制度等審核監察工作，並提交了相關中期、年度總結報告給審核委員會審閱。

投資者關係

本公司相信及時、準確、有效的信息披露對建立市場信心非常重要，因而本公司積極與投資者接觸，保持良好的溝通，完成各項投資者關係活動，有效提升公司透明度。為使投資者及潛在投資者更好地瞭解公司，本集團設有投資者關係部門，專職與股東、投資者、分析師、投資銀行及財經媒體的有效溝通，並及時刊發公告、通函、中期報告及年度報告，同時定期向投資者公佈公司簡訊等信息。

H股主要股東

於2019年12月31日，據董事所知，除本公司董事、監事及高級管理人員之外，下列人士擁有本公司股份須根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊記錄並根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而向本公司披露之權益如下：

名稱	所持本公司 H股數目(好倉)	佔已發行H股 概約百分比	佔本公司註冊股本 總額概約百分比
吳學琴	29,304,000	13.83%	5.21%
祝義材(附註1)	29,304,000	13.83%	5.21%

附註：

1. 祝義材先生為吳學琴女士之配偶，被視為於29,304,000股股份中擁有權益。

重要財務日誌

事件	日期
公佈2019年中期業績	2019年8月23日
公佈2019年全年業績	2020年3月31日
暫停辦理股份過戶登記	2020年5月18日至2019年6月16日(包括首尾兩天)
2019年度股東周年大會	2020年6月16日
H股類別股東會議	2020年6月16日
內資股類別股東會議	2020年6月16日

本公司上屆股東周年大會於2019年6月24日假座中華人民共和國浙江省紹興市柯橋區瓜渚東路1687號寶業集團二樓舉行。所有提呈大會的決議案已由本公司股東以投票方式表決通過，大會討論的主要事項及表決結果詳情請參閱本公司於2019年6月24日刊發之股東周年大會結果公告。全體董事均有出席於2019年6月24日召開之股東周年大會。

組織章程文件

年內本公司組織章程文件並無任何改動。

董事、監事及高級管理人員履歷

董事

執行董事

龐寶根先生，1957年出生，本公司創辦人、董事會主席兼行政總裁。龐先生作為享受國務院特殊津貼專家以及住房和城鄉建設部的《中國建築業改革與發展》課題組專家庫成員，持有教授級高級工程師資格，備受中國建築業界的敬重，曾獲全國建設系統勞動模範、國家可持續發展實驗區先進個人、浙江省突出貢獻經營者、浙江省有突出貢獻的中青年科技人員、十一五時期浙江省建築業突出貢獻企業家、浙江省科技成果轉化獎、浙江慈善獎、浙江省光彩之星等榮譽。彼在建築專業技術領域及企業經營管理上有著豐富的經驗，積極推進自主創新，承擔了《大型工程技術風險防範機制》、《運用資訊技術改造建築業》、《中國百年建築指標評價體系研究》、《住宅產業化綜合效益分析》等多項國家級課題；同時引導企業在管理體制、運行機制等方面進行了多項改革，探索「三位一體」的商業模式和「契約式」管理模式。此外，龐先生兼任中國施工企業管理協會副會長、中國住宅產業科技創新戰略聯盟副會長、浙江省農業技術推廣基金會副會長，浙江省第十三屆人大代表、國家建築工程技術研究中心建築工程與住宅產業化研究院院長等職務。

高林先生，1970年出生，本公司執行董事兼本公司經營管理委員會主任，同時擔任寶業湖北建工集團有限公司總經理。高先生持教授級高級工程師資格，大學學歷，系中國工程建設高級職業經理人，曾榮獲國家重大基礎設施建設風雲人物、第九屆湖北經濟年度風雲人物、全國優秀施工企業家、全國優秀企業家、魯班傳人、浙江建築業十大傑出企業家、湖北省優秀企業家、湖北省優秀中國特色社會主義事業建設者、湖北省勞動模範、湖北省「傑出楚商」、湖北省青年五四獎章、紹興市經濟發展傑出人才、紹興市勞動模範等榮譽。現任湖北省工商聯副主席、湖北省企業聯合會副會長、湖北省建築業協會副會長、武漢建築業協會副會長、湖北省政協十二屆委員會委員、武漢市武昌區第十五屆人大代表。彼於1987年加入本集團。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

高紀明先生，1962年出生，本公司執行董事，同時擔任湖北省建工房地產開發有限公司董事長兼總經理。高先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持教授級高級工程師資格，曾獲湖北省優秀企業家榮譽。彼於1978年加入本集團。

高君先生，1972年出生，本公司執行董事兼本公司經營管理委員會成員，同時擔任安徽寶業建工集團總經理。高先生畢業於中國地質大學，主修土木工程專業，彼持有教授級高級工程師資格。現任合肥市第十六屆人大代表、合肥市第十一屆黨代會代表、安徽省浙江商會會長、安徽省青年新聞工作者協會副主席及合肥市工商聯副主席、新站區創新創業高層次人才協會會長，獲安徽省勞動模範稱號。彼於1989年加入本集團。

金吉祥先生，1967年出生，本公司執行董事兼本公司經營管理委員會成員，同時擔任浙江寶業建設集團有限公司董事長兼總經理。金先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持教授級高級工程師資格。現任浙江省工程建設質量管理協會會長、紹興市建築業協會會長、杭州市建築業協會副會長、柯橋區政協委員、楊汛橋鎮人大代表。他曾獲全國建築裝飾優秀企業家、全國建築業優秀企業家、全國建築業先進工作者、全國工程建設優秀高級職業經理人、浙江省建築業優秀企業家、浙江省十大傑出建築企業家、紹興市勞動模範、紹興市經濟發展功臣等稱號。參與2008年「5.12」汶川大地震抗震救災援建工作並榮立個人「三等功」。彼於1985年加入本集團。

非執行董事

馮征先生，1969年出生，本公司非執行董事，同時擔任審核委員會委員。現時為於香港聯交所主板上市的龍光地產控股有限公司首席財務官，同時亦擔任於香港聯交所主板上市的海南美蘭國際機場股份有限公司的獨立非執行董事，中國物流資產控股有限公司獨立非執行董事。馮先生畢業於澳洲昆士蘭科技大學，擁有學士學位，主修會計，為香港會計師公會資深會員及澳洲資深註冊會計師。馮先生於2010年至2019年期間任綠城中國控股有限公司的首席財務官及公司秘書，於2004年至2010年期間於寶業集團擔任財務總監兼董事會秘書，於1994年至2004年期間於羅兵咸永道會計師事務所工作。馮先生擁有逾16年於香港上市的中國公司從事財務及會計管理、併購、融資及投資者關係的經驗。

獨立非執行董事

陳賢明先生，1954年出生，加拿大國籍，常居住於香港，本公司獨立非執行董事，同時擔任審核委員會及薪酬委員會主席。陳先生畢業於加拿大康克迪亞大學約翰莫森商學院，並在加拿大麥基爾大學取得會計專業文憑。陳先生為英國特許管理會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會會員、英國特許採購及供應公會會員和加拿大特許會計師公會會員。陳先生現時為賢杰企業諮詢服務有限公司的董事及行政總裁。陳先生曾為多家香港、新加坡及美國上市公司之董事及財務總監。陳先生於會計、管理諮詢、製造、分銷及零售、電訊、物流及金融服務方面有著累計超過40年的經驗。

李旺榮先生，1963年出生，本公司獨立非執行董事、提名委員會主席及審核委員會委員。李先生畢業於浙江大學法學院，碩士學位。李先生現任浙江大公律師事務所首席合夥人，一級律師。李先生同時擔任於深圳證券交易所上市的三變科技股份有限公司的獨立董事。李先生在工程建設、房地產、合同法、民商事仲裁等領域有著豐富的經驗。

梁靜女士，1953年出生，本公司獨立非執行董事、薪酬委員會委員和提名委員會委員。梁女士畢業於江西冶金學院機械系，持高級工程師資格。梁女士曾任職於紹興漓渚鐵礦、紹興市房地產開發公司及紹興天鷹稅務師事務所，現已退休。

監事

孔祥泉先生，1958年出生，持有高級工程師資格，曾任浙江寶業交通建設工程有限公司總經理。彼於1975年加入本集團。

王建國先生，1966年出生，持高級工程師資格，現為浙江寶業幕牆裝飾有限公司董事長兼總經理。王先生同時兼任中國建築裝飾協會幕牆工程委員會副主任委員及浙江省建築裝飾協會副會長，曾榮獲全國建築裝飾行業優秀企業家。彼於1986年加入本集團。

徐綱先生，1976年出生，現為浙江寶業建設集團有限公司總經理。徐先生畢業於中國地質大學，主修工民建，持國家工民建一級註冊建造師、高級工程師資格，曾獲浙江省建築業十大青年創業之星、紹興市建築業先進工作者、蘇州市建築業優秀企業家等稱號。彼於1998年加入本集團。

獨立監事

張信道先生，1944年出生，本公司獨立監事。張先生畢業於南京工學院(現稱東南大學)，持有高級工程師資格。彼曾任紹興市電力局副局長、紹興大明實業公司總經理、紹興大明發電有限公司董事長、諸暨市八方發電有限公司董事長、紹興市天益綠色能源有限公司總經理等職。

肖建木先生，1967年出生，畢業於浙江林學院，經濟師，中國註冊會計師、稅務師、資產評估師、房地產估價師，浙江省優秀註冊會計師，曾任職於紹興縣華夏公司基建科；紹興縣供銷大廈有限公司；現任浙江中興會計師事務所有限公司副主任會計師。

高級管理人員

王榮標先生，1968年出生，本公司經營管理委員會成員，同時擔任浙江寶業住宅產業化有限公司董事長兼總經理。王先生畢業於武漢理工大學，主修土木工程，持有高級工程師資格，現任紹興市柯橋區人大代表，彼於1986年加入本集團。

婁忠華先生，1968年出生，本公司經營管理委員會成員。婁先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持有教授級高級工程師資格。現任紹興市房地產協會副會長、紹興市柯橋區房地產協會副會長。彼於1986年加入本集團。

孫國范先生，1962年出生，本公司總經濟師。孫先生畢業於杭州商學院，主修財務與會計，持有會計師資格及高級經濟師資格。彼於1988年加入本集團。

姜小華先生，1970年出生，本公司總會計師。姜先生於1993年畢業於江西財經大學，主修財稅，2003年畢業於浙江大學，取得碩士學位。姜先生持教授級高級會計師資格，全國會計領軍人才。彼曾任紹興縣財政稅務局稽查局檢查科長、天龍控股集團有限公司財務總監等。彼於2004年加入本集團。

董事會報告

董事會謹向各位股東提呈本集團截至2019年12月31日止之年度報告及經審核財務報表。

主要業務

本集團之主要業務為提供建築工程施工服務、房產開發銷售及工業化建築材料生產銷售。本集團主要附屬公司之業務載於合併財務報表附註10。本集團主要業務性質於年度內並無重大變化。

業務回顧

本集團本年度業務回顧載於財務摘要、主席報告、管理層討論及分析、以及於同日發佈的2019年環境、社會及管治報告各節以及下文各段。

財務狀況及業績

本集團及本公司於2019年12月31日止之財務狀況分別載列於本年報第74頁至第75頁的按香港財務報告準則編製的合併財務報表之資產負債表中。

本集團截至2019年12月31日止年度按香港財務報告準則編製之業績載列於本年度報告第76頁之合併利潤表中。

本集團過往五個財政年度之業績摘要及資產與負債摘要載列於本年度報告第6頁。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動詳情載列於合併財務報表附註23。

可供分配儲備

根據中國有關法律及法規計算，截至2019年12月31日止，本公司可供分配予本公司權益持有人儲備合共人民幣813,755,000元(2018年：人民幣746,384,000元)。

股息

根據2020年3月31日舉行之董事會會議，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：無)。

分部資料

本集團的營運分成以下三個主要分部：

- 建築施工－提供建築工程施工服務
- 房產開發－開發及銷售物業
- 建築材料－生產及銷售工業化建築材料

截至2019年12月31日止年度的分部數據載列於合併財務報表附註6。

主要客戶及供貨商

年內，本集團五大客戶之銷售額及向本集團五大供貨商所採購之金額分別佔本集團總營業額及總採購額均少於30%。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東(指據董事所知、擁有本集團股本5%以上之股東)於上述主要供貨商或客戶中擁有任何權益。

物業，廠房及設備

本集團及本公司於本年度的物業，廠房及設備變動詳情載列於合併財務報表附註8。

慈善捐款

於本年度內，本集團作出慈善捐款合共人民幣5,492,000元(2018年：人民幣4,267,000元)。

借款

本集團於2019年12月31日之借款詳情載於綜合財務報表附註27。

董事會報告(續)

董事及監事

年內，本公司在任董事及監事如下：

董事

執行董事

龐寶根先生(董事會主席)

高林先生

高紀明先生

高君先生

金吉祥先生

非執行董事

馮征先生

獨立非執行董事

陳賢明先生

李旺榮先生

梁靜女士

監事會

監事

孔祥泉先生(主席)

王建國先生

徐鋼先生

獨立監事

張信道先生

肖建木先生

董事、監事及高級管理人員變動事宜

年內，本公司並無任何董事、監事及高級管理人員變動事宜。

董事、監事及高級管理人員履歷

本公司董事、監事及高級管理人員履歷載於本年報第51頁至第55頁。

董事酬金

本公司董事的酬金均已具名披露，詳情載於合併財務報表附註43。

最高薪酬人士

年內本集團獲最高薪酬之首五名人士之有關資料已於合併財務報表附註43中披露。

獨立非執行董事之獨立性

董事會已收悉所有獨立非執行董事按照聯交所上市規則第3.13條就其獨立性而提交的確認函，認為現任獨立非執行董事均符合聯交所上市規則第3.13條所載的相關指引，屬於獨立人士。

董事之彌償條文

本公司已安排適當的董事及主要職員責任保險，基於董事利益的獲准許彌償條文現已生效且於本年度一直有效。

董事會報告(續)

董事、監事、行政總裁及高級管理人員之權益

於報告期末，本公司董事、監事、行政總裁及高級管理人員於本公司及任何相關法團的股份(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中擁有權益及好倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所者如下：

董事／監事／ 高級管理人員	相關法團	權益類別	所持內資股 數目(好倉)	所持H股 數目(好倉)	佔相關法團 總註冊資本概 約百分比
董事					
龐寶根先生	本公司	個人	193,753,054	—	34.43%
高紀明先生	本公司	個人	12,059,254	—	2.14%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	—	1.70%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	—	1.03%
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	—	0.43%
監事					
王建國	本公司	個人	5,250,290	—	0.93%
王建國	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	個人	42,700,001	—	16.94%
徐鋼	本公司	個人	17,479,537	—	3.11%
高級管理人員					
婁忠華先生	本公司	個人	4,533,172	—	0.81%
王榮標先生	本公司	個人	2,638,026	—	0.47%

董事及監事對本集團業務屬重要之交易、安排或合約之重大權益

經2016年度股東周年大會批准，各獲委任董事及監事於2017年6月13日與本公司重新訂立服務合約或委任函，於本公司2019年度股東周年大會結束前有效。本公司概無與任何董事或監事簽訂任何一年內若由本公司終止合約而須作出賠償之服務合約(法定賠償除外)。

董事及監事之合約權益

於年內任何時間，本公司及其附屬公司概無訂立致使本公司之董事或監事直接或間接擁有重大權益的重要合約或直接或間接存在關鍵性利害關係的合約(上述董事及監事之服務合約除外)。

董事及監事購入股份或債券之權利

於年內任何時間，本公司及其附屬公司概無訂立任何安排，致使董事、監事及彼等各自配偶或18歲以下之子女可藉購買本公司或任何其它法人團體之股份或債券而獲益。

董事於競爭性業務之利益

於本年度內，按上市規則規定，本公司之董事概無在與本集團業務有所競爭或可能競爭之業務中持有權益。

股票發行及配售情況

	首次公開 發行H股	第一次 配售新H股	第二次 配售新H股	第三次 配售新H股
上市股份類別	H股	H股	H股	H股
發行地	香港聯交所 主板	香港聯交所 主板	香港聯交所 主板	香港聯交所 主板
發行價／配售價	每股港幣 1.43元	每股港幣 4.05元	每股港幣 4.85元	每股港幣 10.88元
發行日期	2003年 6月30日	2005年 1月21日	2005年 12月14日	2007年 2月2日
發行H股股數	180,684,000股	36,136,800股	43,364,160股	52,036,992股

募集資金及分紅情況

時間	募集金額 (港幣元)	每股股息 (人民幣元)	股息總額 (人民幣元)	當年盈利 (人民幣元)	股息總額 佔當年盈利 (%)
2003年	258,370,000	0.0635	33,746,000	112,409,000	30%
2004年	/	0.1436	81,502,000	275,082,000	30%
2005年	356,660,000	0.12	73,311,000	304,226,000	24%
2006年	/	0.07	46,407,000	474,032,000	10%
2007年	566,160,000	0.07	46,407,000	225,795,000	21%
2008年	/	0.08	53,037,000	150,044,000	35%
2009年	/	0.13	86,185,000	502,239,000	17%
2010年	/	0.16	106,074,240	527,875,000	20%
2011年	/	0.21	139,222,000	710,196,000	20%
2012年	/	0.21	139,222,000	752,256,000	18.5%
2013年	/	0.10	66,296,401	663,312,000	10%
2014年	/	0.10	63,174,401	648,702,000	9.7%
2015年	/	0.10	61,237,053	563,655,000	10.9%
2016年	/	/	/	526,933,000	/
2017年	/	/	/	608,895,000	/
2018年	/	/	/	874,175,000	/
2019年	/	/	/	856,691,000	/
合計	1,181,190,000		995,821,095		

股本

於本報告期末，本公司總股本為562,664,053股，其中包括：

	股份數目	佔總股本百分比
內資股	350,742,053	62.34%
H股	211,922,000	37.66%
合共	562,664,053	100%

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。

公眾持股數量

根據本公司可取得之公開資料及本公司董事所知，於本報告日期，本公司已發行股份的公眾持股量不少於上市規則所要求之25%，因此本公司是有足夠的公眾持股數量。

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。

董事會報告(續)

優先購買權

根據本公司章程及中國與香港有關法律，並無有關本公司須按本公司現有股東之持股比例進行發售新股之優先購買權規定。

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

截至本報告日期，本集團並無重大訴訟及仲裁事項。

委託存款及逾期定期存款

截至本報告日期，本集團並無其他任何委託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。

企業管治守則與環境、社會及管治報告

除本集團的行政總裁由董事會主席龐寶根先生兼任外，本集團一直致力於遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之規定，截至本報告日期，本集團已遵守所有守則條文及建議最佳常規(如適用)，詳情請參閱載於本年報的公司管治報告。

根據聯交所上市規則要求，發行人須每年披露環境、社會及管治數據。本公司董事會已負責評估及釐定環境、社會及管治的風險，並對報告的披露負全部責任。將於2020年4月在聯交所網站及公司網站刊登《寶業集團股份有限公司環境、社會及管治報告》。

核數師

經2019年6月24日召開之股東周年大會批准，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)獲續聘為本集團國際核數師；普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)(「普華永道中天」)獲續聘為本集團境內法定核數師。

本公司將於應屆股東周年大會提呈兩項決議案，續聘羅兵咸永道為本集團國際核數師，續聘普華永道中天為本集團境內法定核數師。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2020年5月18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15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)。

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

中國浙江
2020年3月31日

監事會報告

各位股東：

2019年度，寶業集團股份有限公司監事會（「監事會」）謹守公司法、上市規則和本公司的公司章程，合理謹慎地積極維護本公司利益、維護股東權益。

年內，監事會成員均有列席本年度的董事會會議、本公司股東周年大會及類別股東會議，並對本公司的經營及發展計劃向董事會提出合理建議和意見，對本公司管理層進行了嚴格有效的監督，以確保在作出重大決策及具體執行時符合中國法律及法規，以及符合本公司章程要求、股東及員工之利益。

本監事會認真審閱並同意董事會擬於應屆股東周年大會提呈的董事會報告及經審核綜合財務報告，認為本公司董事、行政總裁及其它高級管理人員，已於年內嚴格遵守誠信原則，工作恪盡職守，真誠以本公司最大利益為出發點行使職權。至今未發現董事、行政總裁及其它高級管理人員濫用職權，損害本公司利益及侵犯股東和員工權益之行為。

本監事會對本公司2019年度取得的成績和經濟效益表示滿意，對本公司未來的發展前景充滿信心。

在此，本人謹代表本監事會感謝全體股東和員工對本監事會工作的支持和關心。

承監事會命

寶業集團股份有限公司

孔祥泉

監事會主席

中國浙江

2020年3月31日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致寶業集團股份有限公司股東
(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計的內容

寶業集團股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第74至174頁的合併財務報表，包括：

- 於2019年12月31日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併利潤表；
- 截至該日止年度的合併綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

獨立核數師報告(續)

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2019年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 提供建築工程服務的收入確認
- 貿易應收款的減值

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

提供建築工程服務的收入確認

請參閱合併財務報表附註5—關鍵會計估算及判斷，及附註6—分部資料。

截至2019年12月31日止年度，建築工程服務收入約為人民幣19,029,840,000元，約佔貴集團總收入的77%。

貴集團根據已完成履約義務的進度，於一段時間內確認建築工程服務所得收入。已完成履約義務的進度基於每個建築合同於報告期末已實際產生的成本佔總估計成本比例計算。

我們關注於該事項，乃由於該事項所涉收入金額重大，且對釐定建築合同總成本及相關收入涉及管理層的重大判斷與估計。

我們已執行以下程序以處理該關鍵審計事項：

- (i) 瞭解、評價和測試與建築工程服務的收入確認相關的內部控制。
- (ii) 與管理層討論本年度已完工合同之實際竣工成本與估計總成本的差異，以評估管理層估計的可靠性。
- (iii) 使用抽樣方法，檢查了相關支持性文檔如自供應商取得的發票以驗證建築合同所實際產生的成本。
- (iv) 結合所瞭解到的行業基準，評估重大建築合同總毛利的合理性。
- (v) 檢查原始建築合同和更改的訂單(如適用)的合同金額。

根據獲取的資訊，我們認為管理層對建築合同總成本與相關收入的判斷是合理的。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貿易應收款的減值

請參閱合併財務報表附註5－關鍵會計估算及判斷，及附註17－貿易應收款。

於2019年12月31日，貿易應收款總額為人民幣5,185,563,000元，約佔貴集團資產總金額的15%，貿易應收款減值撥備餘額為人民幣271,589,000元。

管理層根據預期信用損失率的假設評估貿易應收款的減值撥備。貴集團在作出假設和選擇減值計算之輸入值時，考慮了過往收款情況、現有的市場情況以及前瞻性估計。

我們關注於該事項，乃由於貿易應收款餘額對合併財務報表重大且對貿易應收款減值的評估涉及管理層的重大判斷與估算。

我們已執行以下程序以處理該關鍵審計事項：

- (i) 瞭解、評價和測試與貿易應收款回收及有關減值評估相關的內部控制。
- (ii) 函證選取的債務人餘額。若未收到債務人的回函，我們執行檢查支持性發票或發運單(如適用)等替代性程序。
- (iii) 我們對不同賬齡及客戶群的預期信用損失率的合理性進行評估。
- (iv) 抽樣檢查貿易應收款的賬齡結構及減值撥備計算的準確性。

根據獲取的資訊，我們認為管理層對貿易應收款減值撥備的判斷是合理的。

其他資訊

貴公司董事須對其他資訊負責。其他資訊包括年報內的所有資訊，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他資訊，我們亦不對該等其他資訊發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與合併財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審計委員會就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張展豪。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2020年3月31日

合併資產負債表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權	7	–	616,765
物業、廠房及設備	8	2,628,086	2,077,820
使用權資產	3	675,895	–
投資性房地產	9	766,435	742,768
商譽		16,534	16,534
於合營企業之投資	11(a)	457,465	244,322
對合營企業之借款	11(b)	593,705	325,914
於聯營公司之投資	12(a)	44,724	323,693
對聯營公司之借款	12(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	13	228,197	232,801
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	19	8,486	8,727
遞延所得稅資產	28	273,097	237,224
		5,925,034	5,449,117
流動資產			
存貨	14	193,689	243,392
開發中物業	15	5,075,556	3,685,492
已完工之待售物業	16	3,265,564	3,429,544
合同資產及合同取得成本	6	3,814,297	3,681,687
貿易應收款	17	4,913,974	3,943,479
其他應收款及預付款	18	4,244,874	4,126,542
對合營企業之借款	11(b)	290,054	61,385
對聯營公司之借款	12(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	19	558,000	517,820
受限制銀行存款	20	719,015	628,485
初步期限超過三個月的定期存款	21	303,390	85,704
現金及現金等價物	21	5,504,968	3,698,252
		28,892,705	24,112,884
總資產		34,817,739	29,562,001

合併資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
權益			
本公司所有者權益			
股本	22	562,664	562,664
股本溢價	22	481,433	481,433
儲備	23	209,296	205,263
保留盈餘	24	7,936,651	7,087,446
		9,190,044	8,336,806
非控制性權益		393,861	230,734
權益合計		9,583,905	8,567,540
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	27	1,961,000	434,057
租賃負債	3	1,947	–
遞延所得稅負債	28	179,934	143,400
		2,142,881	577,457
流動負債			
合同負債	6	6,940,932	6,522,661
應付賬款	25	7,463,614	6,934,169
其他應付款	26	5,318,181	4,628,528
租賃負債	3	7,803	–
銀行及其他借款	27	2,838,689	1,865,430
應付所得稅項		521,734	466,216
		23,090,953	20,417,004
負債合計		25,233,834	20,994,461
權益及負債總計		34,817,739	29,562,001

載於第81頁至第174頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

第74至174頁的財務報表已由董事會於2020年3月31日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
董事

高紀明
董事

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	6	24,799,413	23,230,614
銷售成本	31	(22,762,606)	(21,258,035)
毛利		2,036,807	1,972,579
其他收入	29	149,890	116,706
其他利得－淨額	30	135,016	32,432
分銷成本	31	(101,131)	(82,764)
行政開支	31	(664,081)	(585,760)
金融及合同資產減值損失淨額	4.1(b)	(72,839)	(59,605)
經營盈利		1,483,662	1,393,588
財務收益	33	5,505	—
融資成本	33	(104,697)	(26,767)
融資成本－淨額	33	(99,192)	(26,767)
應佔合營企業經營業績	11(a)	(4,176)	17,038
應佔聯營公司經營業績	12(a)	(8,655)	(8,944)
除所得稅前盈利		1,371,639	1,374,915
所得稅項	34	(459,632)	(460,002)
當年盈利		912,007	914,913
應佔：			
－本公司所有者		856,691	874,175
－非控制性權益		55,316	40,738
		912,007	914,913
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)	35	1.52	1.53

載於第81頁至第174頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

合併綜合收益表

	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
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其他綜合收益的金融資產 的公允價值變動	23	(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		908,554	915,313
應佔總綜合收益：			
— 本公司所有者		853,238	874,575
— 非控制性權益		55,316	40,738
年內總綜合收益		908,554	915,313

載於第81頁至第174頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

合併權益變動表

	本公司所有者應佔權益						非控制性權益 人民幣千元	權益合計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元			
2018年1月1日結餘	586,210	565,872	200,114	6,220,624	7,572,820	191,750	7,764,570	
綜合收益								
當年盈利	-	-	-	874,175	874,175	40,738	914,913	
年內總其他綜合收益	-	-	400	-	400	-	400	
年內總綜合收益	-	-	400	874,175	874,575	40,738	915,313	
於權益中直接確認與所有者交易								
提取法定盈餘公積	-	-	7,353	(7,353)	-	-	-	
購回及註銷股份	(23,546)	(84,439)	-	-	(107,985)	-	(107,985)	
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	35,150	35,150	
向非控制權益支付股息	-	-	-	-	-	(15,500)	(15,500)	
收購子公司非控制性權益	-	-	(2,604)	-	(2,604)	(19,396)	(22,000)	
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	(2,008)	(2,008)	
與所有者交易總額	(23,546)	(84,439)	4,749	(7,353)	(110,589)	(1,754)	(112,343)	
2018年12月31日結餘	562,664	481,433	205,263	7,087,446	8,336,806	230,734	8,567,540	

合併權益變動表(續)

註釋	本公司所有者應佔權益					非控制性權益	權益合計
	股本	股本溢價	儲備	保留盈餘	合計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年1月1日結餘	562,664	481,433	205,263	7,087,446	8,336,806	230,734	8,567,540
綜合收益							
當年盈利	-	-	-	856,691	856,691	55,316	912,007
年內總其他綜合收益	23	-	(3,453)	-	(3,453)	-	(3,453)
年內總綜合收益	-	-	(3,453)	856,691	853,238	55,316	908,554
於權益中直接確認與所有者交易							
提取法定盈餘公積	-	-	7,486	(7,486)	-	-	-
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	120,825	120,825
向非控制權益支付股息	-	-	-	-	-	(13,014)	(13,014)
與所有者交易總額	-	-	7,486	(7,486)	-	107,811	107,811
2019年12月31日結餘	562,664	481,433	209,296	7,936,651	9,190,044	393,861	9,583,905

載於第81頁至第174頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

合併現金流量表

	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
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	37	708,034	2,214,752
已付利息		(234,315)	(110,768)
已付所得稅		(402,321)	(524,579)
經營活動之現金流入淨額		71,398	1,579,405
投資活動的現金流量			
支付合營企業投資款	11(a)	(200,603)	(116,500)
合營企業貸款償還	11(b)	210,282	2,303
對合營企業之借款	11(b)	(693,589)	(18,509)
支付聯營公司投資款	12(a)	–	(158,225)
聯營公司貸款償還	12(b)	402,868	–
對聯營公司之借款		(4,000)	(395,750)
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	19	(929,400)	(896,800)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		911,833	647,163
處置聯營公司所得款	12(a)	318,784	–
處置子公司現金流入淨額	40	4,202	–
購入物業、廠房及設備		(782,096)	(398,141)
出售物業、廠房及設備	37(b)	72,415	2,160
購入土地使用權資產		(90,468)	(139,833)
預收政府補償的拆遷所得款		6,914	143,677
初步期限超過三個月的定期存款(增加)/減少		(217,686)	4,495
收取利息		131,278	101,165
投資活動之現金流出淨額		(859,266)	(1,222,795)
融資活動的現金流量			
取得銀行及其他借款		5,418,613	2,510,724
償還銀行及其他借款		(2,851,344)	(1,966,264)
償還公司債券		(299,771)	–
發行公司債券		299,771	–
租賃負債本金		(7,419)	–
非控制性權益資本投入		120,825	35,150
購回股份		–	(105,536)
取得非控制所有者借款		(73,077)	324,471
購買非控制性權益		–	(22,000)
向非控制所有者支付股息		(13,014)	(15,500)
融資活動之現金流入淨額		2,594,584	761,045
現金及現金等價物淨增加		1,806,716	1,117,655
年初現金及現金等價物		3,698,252	2,575,717
現金及現金等價物之匯兌收益		–	4,880
年末現金及現金等價物		5,504,968	3,698,252

載於第81頁至第174頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

合併財務報表附註

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，紹興市楊汛橋鎮區。

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 重要會計政策摘要

編製該等合併財務報表採用的主要會計政策已載列如下。除另有註明者外，該等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 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價值列賬而作出修訂。

2 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露變更

(a) 本集團採納的新準則和修訂
本集團首次於本年採納下列準則和修訂：

- 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，
- 計劃修正、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訂對本集團並無重大影響或與本集團無關。

由於採納了香港財務報告準則第16號，本集團須更改會計政策，並做出修改後的追溯調整，但確認了於2019年1月1日最初採用新準則的累計影響。採納香港財務報告準則第16號的影響在附註3披露，採納的新會計政策在附註2.28披露。

2 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露變更(續)

(b) 尚未採納的新準則和對現有準則的修改、修訂及解釋

下列是已公佈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)和香港會計準則第28號(修改)	「投資者與其聯營公司或合資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、修訂及解釋在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、修訂及解釋對本集團綜合財務報表的影響。

2 重要會計政策摘要(續)

2.2 子公司

2.2.1 合併賬目

附屬公司是指本集團具有控制權的的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與實體的經營，取得對其可變收益的權利，並且擁有行使權利以影響其收益時，本集團擁有對實體的控制權。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

(a) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一子公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。在業務合併中所購買的可辨認資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或非控制性權益應佔被購買方可辨認的淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

本集團可按收購基礎計算被收購方所存在的任何非控制性權益。在收購過程中，被收購方所存在的所有權益包括賦予其持有人相應比例的實體之淨資產應按公允價值或目前已確認金額的所有者權益再按比例測量被收購方可辨認淨資產計算。所有其他非控制性權益應按其在購買日的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求另一個計量基礎。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2.2 子公司(續)

2.2.1 合併賬目(續)

(a) 業務合併(續)

本集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的期後變動於損益中確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其後續結算在權益列賬。

轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益基金額及任何先於被收購方之股權於收購日期之公允價值超逾所收購可識別淨資產公允價值之差額，乃入賬列為商譽(附註2.9)。如果轉讓代價，已確認的非控制權益以及之前持有權益低於所收購附屬公司淨資產之公允價值，則該差額直接在損益中確認。

集團內交易，結餘及集團內公司間交易的未兌現收益予以對銷。未兌現虧損也予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。必要情況下，對子公司上報金額作出調整以符合本集團會計準則。

(b) 不導致失去控制權的情況下附屬公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易—即與子公司所有者以其作為所有者身份進行的交易。來自非控制性權益的購買，所支付的任何對價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

(c) 出售子公司

當集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，有關賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益。

2 重要會計政策摘要(續)

2.2 子公司(續)

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司、聯營投資和合營企業的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

當收到附屬公司、聯營投資和合營企業的股利時，而股利超過附屬公司、聯營公司和合營企業在股利宣佈期間的總綜合收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%–50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額以及其他綜合收益變動的份額。對聯營公司的應收或已收股息確認為投資賬面價值的沖減。本集團於聯營公司的投資包括收購時已識別的商譽。在購買聯營公司的投資時，購買成本與本集團享有的對聯營公司可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。

本集團在每個報告日期釐定是否客觀證據證明聯營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營可收回數額與其賬面值的差額，並在損益中「應佔聯營公司經營業績」旁確認金額。

本集團與其聯營公司之間的順流和逆流交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關聯投資者在聯營權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營股權稀釋所產生的收益或損失於損益中確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2.4 合營安排

合營安排的投資分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定，而非法律上的合營安排。本集團已評估其合營安排的性質並釐定為合營企業。

按照權益法，合營企業權益初始確認為成本，其後經過調整以確認在購買後本集團所佔利潤或虧損以及其他綜合收益變動的份額。本集團的合營企業投資包括購買時確認的商譽。對合營企業的應收或已收股息確認為投資賬面價值的沖減。在購買合營企業的投資時，購買成本與本集團享有的對合營企業可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。如本集團應佔合營企業之虧損等於或超過其在該合營企業之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代合營企業承擔責任或作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明合營企業已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為合營企業可收回數額與其賬面值的差額，並在損益中「應佔合營企業經營業績」旁確認金額。

本集團與其合營企業之間交易的未實現收益按集團在合營企業權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

2.5 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要經營決策者被認為作出策略性決定的執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.6 外幣匯兌

(a) 功能和列賬貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。合併財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的列報貨幣。

2 重要會計政策摘要(續)

2.6 外幣匯兌(續)

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在合併利潤表確認。

與借款和現金及現金等價物相關的匯兌損益於合併利潤表「融資成本」中披露，其他匯兌損益於合併利潤表「其他利得－淨額」中披露。

(c) 集團公司

其功能貨幣與本集團的列報貨幣不同的所有集團內的主體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- 每份列報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- 每份合併利潤表內的收益和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本值減累計折舊列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔公司開支。

期後成本僅在與該項目有關的經濟收益很可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產。被替換掉部分的成本不再確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於合併利潤表支銷。

物業、廠房及設備之折舊採用以下的估計可使用年期將成本值按直線法分攤至剩餘價值計算：

樓宇及廠房	20年
機器設備	10年
汽車	4~5年
辦公設備及其他	3~5年

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日審閱並視乎情況作出調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2.9)。

在建工程指興建物業、廠房及設備之直接成本減去任何減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。當在建工程於竣工並達到可使用狀態時，成本轉撥至適當類別的物業、廠房及設備。

出售盈虧按所得款與賬面值的差額而釐定，並在合併利潤表內的「其他利得一淨額」中確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2.8 投資性房地產

投資性房地產，主要由租賃土地和樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供未來作為投資性房地產使用的不動產。

投資性房地產初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。

在初始確認後，投資性房地產按公允價值列賬，公允價值指於每個報告日期釐定的公開市值。公允價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。為繼續用作投資性房地產而正在重建或市場已變得不活躍的投資性房地產，繼續按公允價值計量。

其後支出僅當該項目有關的未來經濟利益很可能流入本集團且相關成本能可靠地計量時，才計入該項物業的賬面價值。所有其他維修支出及保養成本應在發生的財政期間於收益表支銷。

公允價值變動在合併利潤表內記錄為「其他利得－淨額」中的部份估值利得或虧損。

倘自有物業因用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥當日的賬面價值與公允價值間的任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業、廠房及設備重估。任何公允價值增益以以前計提減值準備的程度計入當期損益，後續公允價值增益計入其他綜合收益，計入權益中的重估利得。任何公允價值降低以以前已作的重估增值為限直接計入其他綜合收益，後續公允價值降低應計入當期損益。任何從持作銷售的已落成物業及在建物業轉為投資物業，將按照公允價值進行轉讓，物業在該日的公允價值與其原賬面價值之間的差額應當計入當期損益中確認。

若一項開發中物業或已完工之待售物業因其用途轉變而轉為投資性房地產，則轉換日的公允價值與其之前賬面價值的差額記錄為「其他利得－淨額」。

2 重要會計政策摘要(續)

2.9 非金融資產減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，但每年就減值進行測試。須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.10 金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產歸類為以下計量類別：

- 在初始確認後以公允價值(通過其他綜合收益或通過損益)計量
- 以攤餘成本計量

分類取決於本集團管理金融資產的商業模式以及現金流在合同中的條款約定。

對於以公允價值計量的資產，其變動將記錄在損益或其他綜合收益中。權益工具的投資，其變動計入何處取決於本集團在進行初始確認時是否作出了以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的不可撤銷之選擇。

本集團僅在管理資產的業務模式發生變化時對債務工具進行重分類。

2 重要會計政策摘要(續)

2.10 金融資產(續)

(b) 確認和計量

在初始確認時，本集團以其公允價值衡量金融資產，當某項金融資產的公允價值變動不計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易費用。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易費用，作為費用確認在合併利潤表中。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤餘成本計量：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產被分類成以攤餘成本計量的金融資產。該金融資產的利息收入採用實際利率法，並在「其他收入」中確認。由於終止確認產生的任何收益或損失，均直接在當期損益中確認，與外匯損益相同，於「其他利得－淨額」中顯示。
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。除確認減值損失、利息收入及匯兌損益計入損益外，賬面價值變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，以前在計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至損益中，並在「其他利得－淨額」中確認。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入「其他收入」。匯兌利得和損失在「其他利得－淨額」中列示。
- 公允價值計量且其變動計入當期損益：不符合以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。後續以公允價值計量且其變動計入損益，且由債務投資產生的收益或損失，需在損益中確認，且在產生期間以淨額列示於「其他利得－淨額」。

2 重要會計政策摘要(續)

2.10 金融資產(續)

(b) 確認和計量(續)

權益工具

本集團所有權益工具後續以公允價值計量。如果本集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他綜合收益，則終止投資之後不可再將公允價值變動損益重分類至損益。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在損益中作為「其他利得－淨額」予以確認。

2.11 金融資產減值

本集團以前瞻性評估法，以攤餘成本和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的與其資產相關的預期信用損失。所採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。附註4.1(b)說明本集團如何確定信用風險是否顯著增加。

預期信用損失是在金融資產的預期壽命內對信用損失(即所有現金短缺的現值)進行概率加權估計。

對於合同資產和應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法要求從初始確認應收款中確認預期使用壽命。撥備矩陣根據合同資產和具有類似信用風險特徵的應收賬款的預期使用壽命內的歷史觀察到的違約率確定，並針對前瞻性估計進行調整。於每個報告日期，將更新歷史觀察到之違約率，並分析前瞻性估計中之變化。

2.12 土地使用權

會計政策適用至2018年12月31日－土地使用權

本集團為獲取經營性租賃之土地使用權預付款項。如土地使用權的持有是為開發或待售，該預付款項作為開發中物業或已完工之代售物業進行確認(附註2.13和附註2.14)。如土地使用權是為本集團自用，該預付款項是以一項單獨資產列賬並於租賃期限內以直線法於合併利潤表中扣減。

2 重要會計政策摘要(續)

2.12 土地使用權(續)

會計政策適用至2018年12月31日－土地使用權(續)

如附註2.28所述，由於採用香港財務報告準則第16號準則，本集持有的供自用租賃土地按成本入賬，並在其租賃期內按照直線法攤銷在損益中確認為費用，被重分類至使用權資產。本集團已追溯採用香港財務報告準則第16號準則，但未重述比較信息。因此所提供的比較信息繼續按照下方本集團以前的會計政策保持一致。

2.13 開發中物業

開發中物業與已完工之待售物業按照成本及可變現淨值二者之較低者入賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得稅項減適用的變動銷售費用及預計竣工成本，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

物業開發成本包括土地使用權成本，開發期間產生的建築成本及借貸費用。於物業落成時，該等物業會轉列為已完工之待售物業。

除非在建物業項目的建築期預期於正常營運週期後才完成，否則開發中物業與在相關的物業建築開始時將列為流動資產。

履行合同的成本包括與現有合同直接相關的建造成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。履行合同的成本被記錄於開發中物業中，如預計可收回，履行合同的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合同收入確認方法一致。

2.14 已完工之代售物業

於年末仍未出售的已完工之待售物業按照成本及可變現淨值二者之較低者入賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得稅項減適用的變動銷售費用，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

2 重要會計政策摘要(續)

2.15 存貨

存貨按成本值與可變現淨值二者之較低者入賬。成本值以加權平均法計算，產成品及在成品的成本包括原材料、直接人工、其他直接費用和相關的間接生產費用。可變現淨值乃按預計銷售所得款項扣除估計行銷費用計算。

2.16 應收賬款及其他應收款

應收賬款為在日常經營活動中就商品(包括物業及建築材料)銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收賬款及其他應收款的收回預期在1年或以內(如仍在正常經營週期中，則可更長時間)，其被分類為流動資產；否則列示為非流動資產。

應收賬款及其他應收款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.17 合同資產、合同取得成本及合同負債

在與客戶簽訂合同時，該集團有權獲得來自客戶支付的合同價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移給客戶的履約義務。這些權利和履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於剩餘權利和履行義務之間的關係。合同計量的剩餘收款權超過了剩餘履約義務的部分確認為合同資產。反之，剩餘履約義務超過剩餘收款權的部分確認為合同負債。

本集團預計為獲得合同而產生的增量成本若可收回，則將其確認為合同資產中的合同取得成本。

2.18 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款、原到期為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

2 重要會計政策摘要(續)

2.19 股本

普通股列為權益。因與發售新股直接相關而產生的增量成本作為所得款項的扣除額(扣除稅項淨額)列入所有者權益。

倘任何本集團公司購入本公司的權益股本，所支付的代價(包括任何直接所佔的增量成本(扣除所得稅後))從本公司權益持有人應佔權益中扣除(庫存股)，直至股份被註銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行，任何已收取代價(扣除任何直接所佔的增量交易成本及相關所得稅影響)計入本公司權益持有人應佔權益。

2.20 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而本集團將會在符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按期公允價值確認入賬。

與成本有關之政府補助將在與補償成本相匹配的必要期間內遞延在當期損益中確認。

與採購資產有關之政府補助列入非流動負債作為遞延政府補助，並在有關資產之預計使用年限以直線法在當期損益中確認。

2.21 應付賬款

應付賬款為在日常經營活動中向供應商購買商品或服務而應支付的義務。如應付賬款的支付日期在1年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付賬款初步以公允價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2 重要會計政策摘要(續)

2.22 借款及借款費用

借款初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在合併利潤表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至資產負債表日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

2.23 借款成本

一般及專項借款成本直接歸屬於收購、建造或生產合格資產(指必須經一段長時間處理，以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。就專項借款，因延遲合格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自能進行資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在其發生期間確認為損益。

借款成本包括利息費用、融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的被確認為是對利息費用進行調整的匯兌損益。對利息費用進行調整的匯兌損益是指，以本集團的功能性貨幣與匯率進行計算的借款成本，與實際以外幣進行借款的借款成本之間的差異。該匯兌損益金額是根據實體功能性貨幣的類似借款利率估計的。

2.24 當期及遞延所得稅

當期的所得稅費用或抵免額，是根據各司法管轄區的適用所得稅率以及當期應納稅所得額計算得出，並根據因暫時性差異和未使用的稅損引起的遞延所得稅資產和負債的變化而進行調整。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、聯營公司和合營企業營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

2 重要會計政策摘要(續)

2.24 當期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

(i) 內在差異

遞延所得稅由利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異而產生。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

與投資性房地產有關的遞延所得稅負債，以公允價值計量，其確定前提是該房地產將全部通過出售收回。遞延所得稅資產僅在很可能獲得未來應納稅所得額且可以利用其暫時性差異的範圍內確認。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

(ii) 外在差異

遞延稅項就附屬公司、聯營公司和合營企業投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司暫時性差異的撥回。僅當存在使本集團能夠控制可預見的暫時性差異轉回的能力的協議時，才確認與合營企業或聯營企業未分配利潤產生的應納稅暫時性差異有關的遞延所得稅負債。

遞延所得稅資產僅在以下情況下才對子公司投資產生的可抵扣暫時性差異進行確認：暫時性差異很可能在將來轉回，並且有足夠的應納稅所得額用於抵銷暫時性差異。

2 重要會計政策摘要(續)

2.24 當期及遞延所得稅(續)

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.25 退休金債務

本集團向政府機構設立及管理的一項界定供款退休計劃供款，所有中國籍員工均可參與。本集團與員工之供款按員工基本薪金之某個百分比計算。

政府機構承諾承擔上述計劃應付所有現在和將來退休的中國籍員工的退休福利責任。除了月度供款外，本集團並沒有其他涉及支付僱員退休後福利的責任。

本集團與界定供款退休計劃作出的供款於產生時列為開支。

2.26 收入確認

(i) 與客戶之間的合同產生的收入

收入於資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；
- 創建或增強由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入將於客戶獲得資產控制權的該時點確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2.26 收入確認(續)

(i) 與客戶之間的合同產生的收入(續)

已完成履約義務的進度的計量基於按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入，同時參考本期合同造價佔總預估造價的佔比。

在確定交易價格時，如果差異明顯，集團將調整約定金額來反映融資部分所帶來的影響。

建築工程服務、物業銷售和建築材料銷售

對建築工程服務，本集團創造或增強了客戶所控制的資產或者在建工程。因此，集團按照滿足了履約義務的進度，並於一段時間確認收入，完工進度參照本報告所述期間每項合約發生的實際成本佔估計成本總額的比例來確定。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產及銷售建築材料的合同，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回對價時確認。對於在一段時段內轉移控制權的物業銷售合同，當集團在履約過程中所產生的商品具有不可替代用途，且集團擁有收取針對履約義務的付款的現時權利時，在某一時段內來確認收入。

酒店經營與會員服務

酒店經營及會員服務收入於提供服務的會計期間確認。

(ii) 租賃收入

根據經營租約出租投資物業、建築物、廠房、機械設備及已完工之待售物業的租賃收入按租約期採用直線法確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2.27 利息收入

以攤餘成本計量的金融資產利息收入按實際利率法計算並於合併利潤表的其他收入中確認。

當從以現金管理為目的而持有的金融資產中獲得利息收入時，該利息收入列示為財務收益。其他任何的利息收入均包括在其他收入中。

利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去損失撥備後的淨額計算。

2.28 租賃

本集團租賃了多處廠房、物業及土地。租賃合同一般為2至50年的固定期限。每份合同的租賃條款均單獨商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包含財務約束條款。

在2018年12月31日以前，被歸入經營租賃的物業、廠房和設備租賃，在經營租賃下支付的款項(扣除出租人提供的任何激勵)在租賃期內按照直線法計入損益；土地租賃列賬為土地使用權。

自2019年1月1日起，在本集團預期可使用租賃資產之日，主體應對物業、廠房和設備租賃確認一項使用權資產和相應負債。此外，土地租賃被重分類為土地使用權資產。

在分拆合同包含的租賃和非租賃部分時，集團按照各租賃部分單獨價格及非租賃部分的單獨價格之和的相對比例分攤合同對價。然而，在集團作為承租人的房地產租賃中，可以選擇不進行分拆，將各租賃部分及與其相關的非租賃部分分別合併為租賃進行會計處理。

租賃產生的資產和負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括下列租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除應收的租賃激勵，
- 取決於指數或比率的可變租賃付款額，

2 重要會計政策摘要(續)

2.28 租賃(續)

- 承租人根據餘值擔保預計應付的金額，
- 購買選擇權的行權價，前提是承租人合理確定將行使該選擇權，以及
- 終止租賃的罰款金額，前提是租賃期反映出承租人將行使終止租賃選擇權。

在某些合理的擴展選擇權下支付的租賃付款也包括在負債的計量中。

租賃付款額按照租賃內含利率折現。如果無法確定該利率，則應採用承租人的增量借款利率，即承租人為在類似經濟環境下獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

為確定增量借款利率，本集團：

- 在可能的情況下，以個別承租人最近收到的第三方融資為起點，並進行調整以反映自收到第三方融資以來融資條件的變化，
- 採用一種累加法，首先對本集團持有的租賃的信貸風險調整無風險利率(最近並無第三方融資)，以及
- 針對租賃進行特定的調整，例如期限，國家，貨幣和擔保。

租賃付款在本金和融資成本之間分配。融資成本在租賃期內計入損益，以使每個期間的負債餘額產生固定的利率。

2 重要會計政策摘要(續)

2.28 租賃(續)

使用權資產按照成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債初始計量金額，
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額，扣除收到的租賃激勵，
- 任何初始直接費用，以及
- 復原成本。

使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)按直線基準折舊。若本集團合理確定將行使該選擇權，使用權資產按照直線法在相關資產的使用壽命內計提折舊。

與短期租賃相關的付款額按照直線法在損益中確認為費用。短期租賃是指租賃期限為12個月或不足12個月的租賃。

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入。為獲得經營租賃而發生的初始直接費用計入相關資產的賬面價值，並在租賃期內以與租賃收入相同的基礎確認為費用。租賃資產按其性質在資產負債表中列示。本集團無需就採用新租賃準則對作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。

2.29 股息派付

向本公司所有者分派的股息在股息獲本公司所有者(或董事會，適當的情況下)批准的期間內於本集團和本公司的財務報表內列為負債。

2 重要會計政策摘要(續)

2.30 財務擔保合約

財務擔保合約於發出擔保時確認為金融負債。負債初步按公允值計量，期後按以下較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」之預期信用虧損模型釐定的金額；或
- 初步確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號與客戶的合約收益所確認累計收入金額。

財務擔保的公允值釐定為債務工具所需合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額。

倘聯營公司的貸款或其他應付款項擔保為無償提供，相關公允值作為注資入賬，確認為投資成本一部分。

3 會計政策變動

本集團自2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號「租賃」，並且按照該準則的過渡條款，未重述2018報告年度的比較數字。因此，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%。

3 會計政策變動(續)

(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。

本集團已選擇不在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。

3 會計政策變動(續)

(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	(2,993)
2019年1月1日確認的租賃負債	16,939
其中：	
流動租賃負債	7,140
非流動租賃負債	9,799
租賃負債合計	16,939
2019年12月31日確認的租賃負債	9,750
其中：	
流動租賃負債	7,803
非流動租賃負債	1,947
	9,750

3 會計政策變動(續)

(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	665,821	616,765
使用權資產合計	675,895	633,704

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資產共人民幣99,829,000元(2018年土地使用權：人民幣19,627,000元)(附註27(a))。

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	633,704
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	(25,163)
結餘	675,895

3 會計政策變動(續)

(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年 人民幣千元
使用權資產的折舊費用	
— 物業	(7,095)
— 土地使用權	(18,068)
	(25,163)
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)	—

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	(16,939)

於2019年1月1日的對保留盈餘並無影響。

(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 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的業務涉及多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險及現金流量與公允價值之利率風險)、信用風險及流動性風險。本集團的整體風險管理策略旨在將本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

風險管理由包括本集團執行董事在內的高級管理層執行。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要在中國經營，而大部份交易以人民幣結算。將人民幣兌換為外幣須受到中國政府所頒佈的外幣匯率及外管制條例所規限。

本集團持有外幣資產主要為美元。此導致本集團面臨外匯風險。這些貨幣的轉換和匯回受制於該些國家的管理規定。

管理層並無書面形式之政策來控制外匯風險，但是以持續發展的基準來管理貨幣。2019年及2018年，本集團並無通過訂立任何遠期外匯合約安排以對沖外匯風險。

本集團於2019年及2018年12月31日以外幣計值的貨幣資產的賬面值如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產		
美元	243,262	280,868

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

下表展示人民幣對有關外幣變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值／貶值5%，不考慮衍生金融工具的對沖影響，則對年度稅後淨利的影響如下：

	淨損益變動－增加/(減少)	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣對美元		
升值5%	(9,122)	(10,533)
貶值5%	9,122	10,533

(ii) 價格風險

本集團承受原材料(如水泥和鋼材)價格風險，但未利用遠期合同套期該相關風險。價格變動通常轉嫁給客戶。此外，由於本集團持有以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產－上市權益證券，故此本集團亦承受上市股權證券的價格風險。本集團沒有活躍的交易於上市權益證券。本集團亦承受貨幣性基金的價格風險。本集團密切監控其價格波動，評估其對集團財務報表的影響。

於2019年12月31日，由於該上市權益證券的金額不重大，管理層認為本集團上市權益證券的價格風險並不重大。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 現金流量與公允價值之利率風險

本集團的利率風險來源於計息定期存款以及銀行及其他借款。可變利率的定期存款、銀行及其他借款和公司債券令本集團承受現金流量利率風險。固定利率的銀行及其他借款和公司債券令本集團承受公允價值利率風險。

本集團以動態基礎分析其利率風險，利用多個模擬方案，以計入再融資、現有持倉的續訂和其他可採用的融資。本集團現時並無利用任何利率掉期對沖利率風險。然而，本集團將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於2019年12月31日，倘借貸利率升高或者降低1%而所有其他變數維持不變，則本年度之淨利將減少／增加人民幣655,000元(2018年：1,474,000元)，開發中物業將增加／減少人民幣3,168,000元(2018年：人民幣5,432,000元)，在建工程將增加／減少人民幣413,000元(2018年：人民幣1,007,000元)。

(b) 信用風險

貿易及其他應收款項、合同資產、對合營企業之借款、對聯營公司之借款、銀行現金存款及對購房者按揭貸款提供的擔保是本集團面對的最大信用風險。

為控制該風險，存款主要存入國有金融機構及有良好信譽銀行，國有金融機構及有良好信譽銀行均為高信貸品質金融機構。本集團制定政策以確保工程建造與材料銷售予有適宜信貸記錄的客戶，以及將房產銷售或信用授予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團亦制定其他監控程式以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審核每項個別貿易應收款項及合同資產的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充份的減值虧損。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信用風險。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

就在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的75%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，本集團可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本公司董事認為，本集團的信用風險已大幅減低。

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信用風險的顯著增加。在評估信用風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻資訊。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人按期按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 借款人的其他金融資產信用風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(i) 對合營企業及聯營公司之借款

於2019年12月31日，本集團對合營企業及聯營公司之借款的信貨損失評估如下：

預計有效撥備率	確認預計貸款撥備率的基礎	利息收入計算基礎
0.5%-5%	12個月的預計損失	淨賬面價值

於2018年12月31日，本集團對合營企業及聯營公司之借款的信貨損失評估如下：

預計有效撥備率	確認預計貸款撥備率的基礎	利息收入計算基礎
0.5%-5%	12個月的預計損失	淨賬面價值

報告期間使用的估值工具和假設未發生重大變化。

於12月31日對合營企業及聯營公司的之借款非流動部分的減值撥備與年初減值撥備的調節如下：

	對合營企業之借款		對聯營企業之借款	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	6,523	6,295	6,344	2,309
增加的減值撥備	2,694	228	(3,902)	4,035
於12月31日	9,217	6,523	2,442	6,344
減：減值撥備－流動部分	(5,556)	(3,231)	(94)	(56)
減值撥備－非流動部分	3,661	3,292	2,348	6,288

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(i) 對合營企業及聯營公司之借款(續)

於2019年12月31日，對合營企業及聯營公司之借款的賬面價值分別為人民幣892,976,000元(2018年：人民幣393,822,000元)及人民幣244,176,000元(2018年：人民幣639,995,000元)，因此相應承擔損失風險的最大餘額分別為人民幣883,759,000元(2018年：人民幣387,299,000元)及人民幣241,734,000元(2018年：人民幣633,651,000元)。

(ii) 貿易應收款與合同資產

本公司根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式提供預期貸款撥備，該準則允許所有貿易和合同資產均採用整個貸款週期預期撥備。

合同資產的預計撥備率為0.1%-12%。

為計量貿易應收款項的預期信用損失，貿易應收款根據共有的信用風險特徵及賬齡結構進行分組。於2019年1月1日及2019年12月31日，減值撥備率如下列示，以下預期貸款損失同時考慮了前瞻資訊的因素。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 貿易應收款與合同資產(續)

2019年						
12月31日						
貿易應收款	3個月以內	3個月到1年	1到2年	2到3年	3年以上	合計
加權平均預計 損失率	0.5%	2.0%	10.5%	18.0%	31.4%	
賬面價值 (人民幣千元)	1,897,554	1,852,451	793,735	443,070	198,753	5,185,563
撥備金額 (人民幣千元)	9,082	36,521	83,674	79,808	62,504	271,589

2018年						
12月31日						
貿易應收款	3個月以內	3個月到1年	1到2年	2到3年	3年以上	合計
加權平均預計 損失率	0.5%	2.0%	10.5%	18.0%	31.4%	
賬面價值 (人民幣千元)	2,190,293	903,253	478,874	394,229	184,697	4,151,346
撥備金額 (人民幣千元)	10,483	17,808	50,482	71,010	58,084	207,867

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 貿易應收款與合同資產(續)

貿易應收款和合同資產的減值撥備與年初減值撥備的調節如下：

	貿易應收款		合同資產	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	207,867	152,533	3,685	3,792
增加的減值撥備	63,722	55,334	10,339	(107)
於12月31日	271,589	207,867	14,024	3,685

於2019年12月31日，貿易應收款和合同資產的賬面價值分別為人民幣5,185,563,000元(2018年：人民幣4,151,346,000元)及人民幣3,828,321,000元(2018年：人民幣3,685,372,000元)，因此承擔損失風險的最大餘額分別為人民幣4,913,974,000元(2018年：人民幣3,943,479,000元)及人民幣3,814,297,000元(2018年：人民幣3,681,687,000元)。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(iii) 其他應收款

其他以攤餘成本計量的金融資產包括其他應收款。其他應收款主要包括開發中物業土地使用權之投標保證金、履約保證金及項目按金及其他等。

其他應收款的減值撥備與年初撥備的調節如下：

	其他應收款	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	7,005	6,890
增加的減值撥備	(14)	115
於12月31日	6,991	7,005

於2019年12月31日，其他應收款的賬面價值為人民幣1,520,671,000元(2018年：人民幣1,451,694,000元)，因此承擔損失風險的最大餘額分為人民幣1,513,680,000元(2018年：人民幣1,444,689,000元)。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(iv) 金融及合同資產的減值損失合計

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
來自：		
對合營企業及聯營公司之借款	(1,208)	4,263
貿易應收款與合同資產	74,061	55,227
其他應收款	(14)	115
	72,839	59,605

(c) 流動性風險

本集團已建立一個資金結算中心(集團資金)來管理現金流。本集團致力於維持充足的現金及現金等價物，確保可透過充足融資金額(包括短期、長期銀行及其他借款)取得資金以滿足其經營所需。本集團的融資部門透過維持充足的現金及現金等價物以及充足的信貸額度來源維持資金的靈活性。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險(續)

下表顯示本集團的非衍生財務負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。

	2019年12月31日				
	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行及其他借款本金	2,838,689	231,000	1,491,000	239,000	4,799,689
銀行及其他借款利息	134,449	74,173	139,752	55,835	404,209
應付賬款	7,463,614	-	-	-	7,463,614
其他應付款(除其他應付 稅項、預收款及 應付職工薪酬)	4,481,785	-	-	-	4,481,785
租賃負債	7,985	1,995	-	-	9,980
財務擔保	410,222	-	-	-	410,222
	15,336,744	307,168	1,630,752	294,835	17,569,499

	2018年12月31日				
	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行及其他借款本金	1,865,430	291,320	57,737	85,000	2,299,487
銀行及其他借款利息	58,008	11,796	16,879	13,491	100,174
應付賬款	6,934,169	-	-	-	6,934,169
其他應付款(除其他應付 稅項、預收款及 應付職工薪酬)	3,667,067	-	-	-	3,667,067
財務擔保	913,832	-	-	-	913,832
	13,438,506	303,116	74,616	98,491	13,914,729

當此些債務到期且需要償付時，本集團有充足的財務資源償還。

4 財務風險管理(續)

4.2 資本風險管理

本集團的資本管理政策，是保障集團能繼續營運，以為所有者提供回報和為其他所有者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予所有者的股息數額、回購已發行股本、發行新股或出售資產以減低債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款(包括合併資產負債表所列的「流動及非流動借款」及公司債券)減去現金及現金等價物和受限制銀行存款。總資本為「本公司所有者應佔權益」(如合併資產負債表所列)。

於2019年和2018年12月31日，本集團擁有的現金及現金等價物已超過借款數額。

4.3 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

4 財務風險管理(續)

4.3 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2019年和2018年12月31日按公允價值計量的資產。按公允價值計量的投資性房地產披露見附註9。

	2019年12月31日			合計 人民幣千元
	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產				
— 銀行理財產品	—	—	558,000	558,000
— 上市權益證券	8,486	—	—	8,486
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產				
— 非上市權益證券	—	—	228,197	228,197
	8,486	—	786,197	794,683

	2018年12月31日			合計 人民幣千元
	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產				
— 銀行理財產品	—	—	517,820	517,820
— 上市權益證券	8,727	—	—	8,727
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產				
— 非上市權益證券	—	—	232,801	232,801
	8,727	—	750,621	759,348

4 財務風險管理(續)

4.3 公允價值估計(續)

於活躍市場進行交易的金融工具的公允價值，乃根據於報告期末所報市價計算。倘交易、交易商、經紀、行業團體、定價服務或規管機構即時及定期提供報價，而相關價格乃按公平合理基準實際定期反映現行市場交易，則視為活躍市場。本集團所持有金融資產所報的市價為現行買入價。該等工具列入第一層。

對不存在活躍市場交易的金融工具的公允價值，乃採用估值方法計算釐定。該等估值方法最大限度地使用有效的可觀察市場數據，且最大限度地減輕對公司特定估計的依賴程度。倘按公允價值計量一項工具所需的所有重大資料可觀察獲得，則該項工具會被列入第二層。

倘一個或多個重大資料並非基於可觀察市場數據，則該項工具會被列入第三層。

用於對金融工具作出估值的特定估值技術包括：

- 同類工具的市場報價或交易商報價。
- 其他用於釐定金融工具公允價值的技巧(例如貼現後現金流量分析)。

截至2019年12月31日止年度，沒有將金融資產在公允價值等級分類第一層、第二層和第三層之間轉撥。

下表顯示截至2019年及2018年12月31日止年度第三層金融工具的變動。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	750,621	481,518
增加	929,400	896,800
處置	(889,220)	(628,230)
於其他綜合收益中確認的公允價值變動	(4,604)	533
於12月31日	786,197	750,621

4 財務風險管理(續)

4.4 按種類劃分的金融資產

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
金融資產			
以攤餘成本計量的金融資產			
— 貿易應收款	17	4,913,974	3,943,479
— 其他應收款	18	1,513,680	1,444,689
— 對合營企業之借款	11(b)	883,759	387,299
— 對聯營企業之借款	12(b)	241,734	633,651
— 受限制銀行存款	20	719,015	628,485
— 初步期限超過三個月的定期存款	21	303,390	85,704
— 現金及其等價物	21	5,504,968	3,698,252
以公允價值計量且其變動計入			
其他綜合收益的金融資產	13	228,197	232,801
以公允價值計量且其變動計入利潤的金融資產	19	566,486	526,547
於12月31日		14,875,203	11,580,907

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
金融負債			
以攤餘成本計量的金融負債			
— 應付賬款	25	7,463,614	6,934,169
— 其他應付款(除其他應交稅費、預付款和 應付職工薪酬)	26	4,481,785	3,667,067
— 銀行及其他借款	27	4,799,689	2,299,487
— 租賃負債	3	9,750	—
於12月31日		16,754,838	12,900,723

5 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

本集團對未來作出估算和假設。所有的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

(a) 提供建築服務的收入確認

對建築工程服務,本集團創造或增強了客戶所控制的資產或者在建工程。因此，集團滿足了履約義務，並根據一段時間確認收入，同時參照本報告所述期間每項合同發生的實際費用佔估計費用總額的百分比來確定完工進度。在估算建築合同的總成本和相關收入時需要作出重大判斷及重大估計。在估算每份建築合同的總成本時，管理層要依靠承包商和(如果適用)監理師的過往經驗和工作。未來期間成本估計的變動可能會影響本集團已確認的收入。

(b) 金融及合同資產減值

該集團根據關於違約風險和預期損失率的假設,對金融資產(包括對合營企業之借款、對聯營公司之借款、貿易應收款及其他應收款)及合同資產計提備抵壞賬。集團根據過往收款情況、現有的市場條件以及報告所述期間結束時的前瞻性估計數來做出假設和選擇減值測試的參數。

如果預期與原始估計數不同,則此種差異將影響已修改相應估計之當期的金融及合同資產賬面金額和壞賬金額。有關所使用的關鍵假設和參數的詳細資訊,請參閱上文附註4.1(b)。

(c) 所得稅及遞延稅項

在計算所得稅撥備(包含土地增值稅)時，需要作出重大判斷和估計。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅項釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅項後果與最初記錄的金額不同，有關差額將影響作出此等釐定期間的當期所得稅和遞延稅撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵消暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

(d) 投資性房地產公允價值的估計

投資性房地產的公允價值由估值技術釐定。判斷及假設詳情已披露於附註9。

6 分部資料

主要經營決策者為執行董事，執行董事審視本集團的內部報告以評估表現和分配資源。管理層已決定根據此等報告釐定營運分部。

執行董事從業務類型角度考慮營運，主要通過評估以下三個主要營運分部的表現：

- 建築施工—提供建築工程服務
- 房產開發—開發及銷售物業
- 建築材料—生產、銷售及安裝建築材料

本集團其他營運主要為銷售建築設備、運營投資性房地產、提供建築、裝修設計服務及其他。

執行董事會根據經營盈利的計量評估營運分部的表現。此計量基準不包括來自營運分部的融資成本和應佔聯營公司和合營企業的業績。除以下列明外，向執行董事提供的其他資料，按合併財務報告貫徹一致的方式計量。在集團層面並沒有向執行董事提供分部資產及分部負債資訊。

分部間銷售按照與各方達成的交易條款來進行。向執行董事報告來自外界人士的收入，其計量方法與合併利潤表及合併綜合收益表方法一致。

6 分部資料(續)

分部業績如下：

	截至2019年12月31日止年度				
	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	集團 人民幣千元
與客戶之間的合同產生的					
收入營業總額	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

6 分部資料(續)

分部業績如下：(續)

	截至2018年12月31日止年度				
	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	集團 人民幣千元
與客戶之間的合同產生的					
收入營業總額	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

將經營盈利調整為除所得稅前盈利的過程在合併利潤表中顯示。

本公司於中國註冊，集團大部分業務均發生在中國境內，且大部分資產均位於中國。

本集團除金融資產及遞延所得稅資產之外的非流動資產總額主要分佈中國境內。

6 分部資料(續)

(a) 收入按類別分析

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
提供建築工程服務	19,029,840	17,342,995
銷售物業	2,089,186	3,084,867
銷售建築材料	3,203,090	2,502,560
租賃收入	79,914	84,870
其他	397,383	215,322
	24,799,413	23,230,614

(b) 與客戶合同有關的資產和負債

合同資產和合同取得成本的明細如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
與建築工程服務有關	3,313,205	3,158,981
與銷售建築材料有關	515,116	526,391
	3,828,321	3,685,372
減：減值撥備(附註4.1(b))	(14,024)	(3,685)
合同資產和合同取得成本合計	3,814,297	3,681,687

合同資產包括本集團出售物業、提供建築工程服務和銷售建築材料的未開票金額，當按成本比例法確認的收入超過向客戶已發出的開票金額。

6 分部資料(續)

(b) 與客戶合同有關的資產和負債(續)

合同負債明細如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
與建築工程服務有關	2,825,878	2,745,653
與銷售物業有關	3,570,940	3,195,812
與銷售建築材料有關	544,114	581,196
合同負債合計	6,940,932	6,522,661

因在本會計年度確認收入相應結轉期初合同負債的明細列示如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
包含在年初合同負債餘額中的收入確認金額		
— 提供建築工程服務	1,650,165	2,026,222
— 銷售物業	1,508,367	2,036,803
— 銷售建築材料	208,854	245,864
	3,367,386	4,308,889

6 分部資料(續)

(b) 與客戶合同有關的資產和負債(續)

與提供建築工程服務、銷售物業及銷售建築材料相關的未履約合同的不含稅交易金額列示如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預計在一年內被確認	21,917,189	20,698,767
預計在一年後被確認	31,334,979	26,925,245
於12月31日的未履約合同的不含稅交易金額	53,252,168	47,624,012

7 土地使用權

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初結餘	616,765	491,382
採納香港財務報告準則第16號的調整(附註3)	(616,765)	—
於1月1日	—	491,382
添置	—	139,833
攤銷	—	(14,450)
於12月31日	—	616,765

8 物業、廠房及設備

	樓宇及廠房 人民幣千元	機器設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日						
成本值	1,474,128	515,613	100,419	172,916	222,695	2,485,771
累計折舊	(501,199)	(268,595)	(74,642)	(167,567)	-	(1,012,003)
賬面淨值	972,929	247,018	25,777	5,349	222,695	1,473,768
截至2018年12月31日止年度						
期初賬面淨值	972,929	247,018	25,777	5,349	222,695	1,473,768
添置	47,338	60,429	16,798	12,166	273,785	410,516
從已完工之待售物業轉入	337,326	-	-	-	-	337,326
其他轉入	190,812	68,590	155	163	(259,720)	-
處置	(752)	(893)	(1,258)	(127)	-	(3,030)
折舊費用	(77,150)	(40,073)	(15,753)	(7,784)	-	(140,760)
期末賬面淨值	1,470,503	335,071	25,719	9,767	236,760	2,077,820
於2018年12月31日						
成本值	2,044,248	641,841	110,010	184,609	236,760	3,217,468
累計折舊	(573,745)	(306,770)	(84,291)	(174,842)	-	(1,139,648)
賬面淨值	1,470,503	335,071	25,719	9,767	236,760	2,077,820
截至2019年12月31日止年度						
期初賬面淨值	1,470,503	335,071	25,719	9,767	236,760	2,077,820
添置	118,122	102,116	27,838	13,145	535,820	797,041
從已完工之待售物業轉入	111,481	-	-	-	-	111,481
處置子公司	(69,783)	(48,707)	(1,539)	(1,039)	(7,514)	(128,582)
其他轉入	172,449	70,860	410	2,433	(246,152)	-
其他處置	(51,409)	(3,738)	(3,871)	(332)	(6,430)	(65,780)
折舊費用	(83,931)	(51,475)	(14,438)	(14,050)	-	(163,894)
期末賬面淨值	1,667,432	404,127	34,119	9,924	512,484	2,628,086
於2019年12月31日						
成本值	2,328,482	735,569	117,143	175,345	512,484	3,869,023
累計折舊	(661,050)	(331,442)	(83,024)	(165,421)	-	(1,240,937)
賬面淨值	1,667,432	404,127	34,119	9,924	512,484	2,628,086

約人民幣86,783,000元(2018年：人民幣83,464,000元)及人民幣77,111,000元(2018年：人民幣57,296,000元)之折舊支出已分別計入銷售成本及行政開支中。

8 物業、廠房及設備(續)

於2019年12月31日，本集團用作銀行貸款抵押之物業、廠房及設備約人民幣236,013,000元(2018年：32,112,000元)(附註27(a))。

本集團根據經營租賃向協力廠商出租的樓宇及廠房及機器設備其賬面值如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
成本	179,734	178,985
於1月1日的累計折舊	(67,121)	(61,485)
年度折舊費用	(9,521)	(7,780)
賬面淨值	103,092	109,720
本年度相關租賃收入	37,239	21,504

9 投資性房地產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	742,768	617,169
轉撥自己完工之待售物業	26,355	122,601
公允價值利得(i)	(2,688)	2,998
於12月31日，公允價值	766,435	742,768

投資性房地產已在損益內確認的數額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租金收入	64,092	52,726
產生租金收入的投資性房地產的直接經營費用	(18,104)	(15,879)
	45,988	36,847

9 投資性房地產(續)

投資性房地產已在損益內確認的數額(續)

(i) 在其他利得中確認的公允價值利得包括：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
轉移重估利得	2,751	2,873
公允價值變動	(5,439)	125
	(2,688)	2,998

於2019年12月31日，本集團就未來修理及維修並無未準備的合同債務(2018年：無)。

於2019年12月31日，人民幣612,337,000元已完工之待售物業作為本集團銀行貸款之抵押(2018年：無)(附註27(c))。

本集團的投資性房地產列示為購物廣場和辦公樓宇，其商業模式旨在通過出租的方式消耗投資性房地產中包含的幾乎所有經濟利益。

於2019年12月31日，本集團的投資性房地產由獨立估值師執行估值。重估利得包括在合併利潤表的「其他利得一淨額」中(附註30)。以公允價值入賬之投資性房地產的估值，按重大的不可觀察輸入(第3層)釐定。

年內第1、2、3層之間並無轉撥。

9 投資性房地產(續)

利用重大不可觀察輸入的公允價值計量(第3層)

	購物商場		辦公樓宇	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初結餘	617,169	617,169	125,599	-
轉撥自完工物業	-	-	26,355	122,601
轉移重估利得	-	-	2,751	2,873
公允價值調整的淨利得	(4,832)	-	(607)	125
期末結餘	612,337	617,169	154,098	125,599

本集團的估值流程

本集團的投資性房地產由獨立專業估值師在2019年12月31日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。就所有投資性房地產，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團的估值小組專責就財務報告目的計算估值或對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向董事匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，董事與估值小組最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部將會：

- 計算估值或核實對獨立估值報告的所有重大輸入
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動
- 與估值小組及獨立估值師進行討論(如獨立專業估值師參與)

於每個報告日期，第2層和第3層公允價值的變動，由董事和估值小組在每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

9 投資性房地產(續)

估值技術

已落成購物商場及辦公樓宇的估值利用貼現現金流量預測法，按重大不可觀察收入釐定。這些輸入包括：

未來租金現金流量	根據物業的地點、類型和質素，並由任何現存租賃的條款、其他合同和外部證據(例如類似物業的當前市場租值)所支持；
貼現率	反映對現金流量的數額和時間不確定性的當前市場評估；
估計空置率	根據任何現有租賃到期後，當前和預期的未來市況；
維修成本	包括維持物業在其可使用年期內的功能的必須投資；
資本化率	根據物業的地點、面積和質素，並考慮估值日期的市場數據；
最終值	考慮有關維修成本、空置率和市場租值的假設。

使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)

描述	不可觀察輸入	不可觀察輸入的範圍 (或然率－加權平均)		不可觀察輸入 對公允價值的關係
		於2019年12月31日	於2018年12月31日	
購物商場	租值	每平方米每月 人民幣37元- 人民幣164元	每平方米每月 人民幣37元- 人民幣156元	租值越高，公允價值越高
	貼現率	7%	7%	貼現率越高，公允價值越低
	資本化率	5%	5%	資本化率越高，公允價值越低
辦公樓宇	租值	每平方米每月 人民幣111元- 人民幣160元	每平方米每月 人民幣120元- 人民幣137元	租值越高，公允價值越高
	貼現率	6%	6%	貼現率越高，公允價值越低
	資本化率	5%	5%	資本化率越高，公允價值越低

不可觀察輸入之間存在相互影響關係。預期空置率或會影響孳息率，即空置率越高，則孳息率會越高。未來租金收益增加或會導致成本上升。如餘下租賃年期增加，孳息率或會下降。

合併財務報表附註(續)

10 子公司

於2019年12月31日，本公司持有之主要附屬公司列示如下，除寶業湖北建工集團有限公司同時在非洲國家經營外，所列公司均為在中國境內註冊和經營的有限責任公司：

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接			
浙江寶業建設集團有限公司	100%	-	-	1,010,000	提供建築工程服務
浙江寶業幕牆裝飾有限公司	83.06%	-	16.94%	252,000	幕牆及鋼結構安裝
浙江寶業交通建設工程有限公司	73.68%	26.32%	-	228,000	公路、橋樑及其他市政 基礎工程施工
浙江廣藝建築裝飾工程有限公司	100%	-	-	50,000	建築裝飾裝修工程
浙江寶業房地產集團有限公司	90%	10%	-	50,000	房地產開發
紹興寶業四季園房地產有限公司	100%	-	-	100,000	房地產開發
浙江寶業住宅產業化有限公司	60%	40%	-	53,600	銷售混凝土及建築材料
浙江寶業木製品有限公司	40%	60%	-	31,514	銷售鋼、木質防火門及 其他木製品
上海紫寶房地產開發有限公司	-	100%	-	18,000	房地產開發
安徽寶業建工集團有限公司	-	100%	-	1,000,000	銷售混凝土及建築材料

10 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接			
合肥寶業房地產有限公司	-	100%	-	30,000	房地產開發
安徽華騰投資有限公司	-	100%	-	10,000	房地產開發
上海寶築房地產開發有限公司	-	100%	-	30,000	房地產開發
寶業湖北建工集團有限公司	-	100%	-	1,000,000	提供建築工程服務
湖北省建工第二建設有限公司	-	100%	-	111,800	提供建築工程服務
湖北省建工第三建設有限公司	-	100%	-	50,800	提供建築工程服務
湖北省建工第五建設有限公司	-	100%	-	110,000	提供建築工程服務
湖北省建工機械施工有限公司	-	100%	-	50,000	提供建築工程服務
湖北省建工混凝土製品有限公司	-	100%	-	20,080	銷售混凝土及建築材料
湖北省建工房地產開發有限公司	-	100%	-	20,000	房地產開發
湖北寶業房地產開發有限公司	-	100%	-	50,000	房地產開發
安徽金糧置業有限公司	-	100%	-	10,000	房地產開發

10 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接			
合肥中寶機械製造有限公司	-	100%	-	40,000	銷售機器設備和備件
蒙城寶業投資有限公司(附註(a))	-	50%	50%	20,000	房地產開發
太和縣寶業投資有限公司	-	55%	45%	20,000	房地產開發
浙江寶業現代建築工業化製造 有限公司	-	100%	-	20,000	銷售新型混凝土預製件
浙江寶業建材科技有限公司	-	100%	-	20,000	銷售建築材料
紹興寶業新橋江房地產開發有限公司	-	100%	-	100,000	房地產開發
麗水寶業現代房地產開發有限公司	-	100%	-	10,000	房地產開發
六安寶業置業投資有限公司	-	70%	30%	10,000	房地產開發

(a) 雖然本集團擁有蒙城寶業投資有限公司(「蒙城寶業」)50%的權益，但本集團憑著與其他投資者的協議，有能力取得超過三分之二投票權。因此，本集團將蒙城寶業合併入賬。

(b) 於2019年和2018年12月31日，本集團無重大的非控制性權益。

11 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(附註40)	17,000	–
其他增加	200,603	116,829
應佔經營業績(i)	(4,460)	710
於12月31日	457,465	244,322
列示為應佔淨資產	457,465	244,322

(i) 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(b)	284	928
累計應佔虧損應承擔的負債之轉回(ii)	–	15,400
	(4,176)	17,038

(ii) 本集團轉回對合營企業的累計應佔虧損承擔負債，該合營企業在2018年度清算並償還完畢所有的對外債務。

於2019年12月31日，無與本集團於合營企業權益有關的或有負債。

本公司董事認為所有合營企業在個別及整體層面對本集團均無重大影響，因此沒有披露合營企業的獨立財務資訊。

11 於合營企業之投資及借款(續)

(b) 對合營企業之借款

	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	284	928
	892,976	393,822
減：減值撥備(附註4.1(b))	(9,217)	(6,523)
於12月31日	883,759	387,299
減：流動部分	(290,054)	(61,385)
非流動部分	593,705	325,914

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年：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。

12 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	(8,655)	(8,944)
於12月31日	44,724	323,693
列示為應佔淨資產	44,724	323,693

- (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37,015,000元的出售利得及人民幣11,455,000元的匯兌收益，合計人民幣48,470,000元利得(附註30)。

於2019年12月31日，本集團無對聯營公司的或有負債。

本公司董事認為所有聯營公司對本集團均無重大影響，因此未披露這些聯營公司的個人財務資訊。

12 於聯營公司之投資及對聯營公司之借款(續)

(b) 對聯營企業之借款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	639,995	230,939
增添	4,000	395,750
處置(ii)	(402,868)	–
預提利息	3,049	13,306
	244,176	639,995
減：減值撥備(附註4.1(b))	(2,442)	(6,344)
於12月31日	241,734	633,651
減：流動部分	(9,324)	(11,102)
非流動部分	232,410	622,549

(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。

13 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
未上市的以公允價值計量的權益性投資：		
於1月1日	232,801	232,268
公允價值變動	(4,604)	533
於12月31日	228,197	232,801

本集團以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產為2017年收購的上海市建築科學研究院集團(「SRIBSG」)中10%的股權。

本集團對SRIBSG投資的公允價值由管理層採用直接比較法，參考最近類似交易的市場價格計量。

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的公允價值在公允價值層級的第3層內。

14 存貨

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
成本：		
原材料	117,346	139,857
在產品	24,196	39,413
產成品	52,147	64,122
	193,689	243,392

作為銷售成本的存貨成本為人民幣2,578,261,000元(2018年：人民幣1,889,379,000元)。截至2019年及2018年12月31日，均未計提存貨減值撥備。

15 開發中物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
土地使用權	3,570,399	2,651,472
開發成本	1,347,463	980,046
資本化的融資成本	157,694	53,974
	5,075,556	3,685,492

開發中物業之賬面值預期完成如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
在正常營運週期，包括在流動資產中		
— 1年以上完成	4,636,827	2,798,962
— 1年以內完成	438,729	886,530
	5,075,556	3,685,492

於2019年12月31日，開發中物業包含了人民幣2,850,000元(2018年12月31日：52,760,000元)的與客戶之間之合同之履約成本，該些合同在一段時間內確認收入。

因在本會計年度按一段時間內確認收入而相應結轉期初開發中物業的與客戶之間之合同之履約成本為人民幣51,384,000元(2018年：25,370,000元)。

於2019年12月31日，人民幣2,288,468,000元開發中物業作為本集團銀行貸款之抵押(2018年：無)(附註27(b))。

16 已完工之待售物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
土地使用權	1,006,548	976,939
開發成本	2,194,503	2,375,370
資本化的融資成本	71,957	85,074
	3,273,008	3,437,383
減：減值撥備	(7,444)	(7,839)
	3,265,564	3,429,544

已完工之待售物業預計於一年內收回。

於2019年12月31日，人民幣515,680,000元已完工之待售物業作為本集團銀行貸款之抵押(2018年：人民幣515,680,000元)(附註27(b))。

17 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(附註4.1(b))	(271,589)	(207,867)
	4,913,974	3,943,479

建築業務客戶通常被給予之信用期為1至3個月，建材業務客戶為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)。

17 貿易應收款(續)

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
	5,185,563	4,151,346

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信用損失。於2019年12月31日，對應收賬款確認了人民幣271,589,000元(2018年：人民幣207,867,000元)的減值準備(附註4.1(b))。

由於本集團的客戶數量眾多，因而貿易應收款並不存在集中之信用風險。

本集團的應收賬款的賬面原值貨幣列示為：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
結算方式：		
—人民幣	5,101,374	4,106,073
—美元	—	10,223
—其他	84,189	35,050
	5,185,563	4,151,346

於2019年12月31日，貿易應收款之賬面值約等於其公允價值。

18 其他應收款及預付款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他應收款：		
－履約保證金及項目按金	842,095	1,031,634
－對項目經理借款(i)	150,618	240,870
－用於物業開發的土地使用權之投標保證金	122,500	50,652
－其他應收款項	405,458	128,538
	1,520,671	1,451,694
減：減值撥備(附註4.1(b))	(6,991)	(7,005)
	1,513,680	1,444,689
預付款項：		
－用於物業開發的土地使用權之預付款項	2,542,875	2,485,988
－預繳稅金	99,346	98,122
－股份回購之預付款項	2,481	2,433
－其他預付款項	86,492	95,310
	2,731,194	2,681,853
其他應收款及預付款項	4,244,874	4,126,542

(i) 對項目經理借款為無擔保借款且按市場貸款利率計息。

於2019年12月31日，其他應收款之賬面值約等於其公允價值。

於2019年12月31日，其他應收款及預付款項的賬面值貨幣主要列示為人民幣。

19 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	526,547	258,610
增加	929,400	896,800
公允價值變動	(241)	(633)
處置	(889,220)	(628,230)
於12月31日	566,486	526,547

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括以下內容：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動：		
— 上市權益證券—中國	8,486	8,727
流動：		
— 銀行理財產品(a)	558,000	517,820
	566,486	526,547

- (a) 該金額為對銀行發行的理財產品的投資，預期年回報率為2.30%至4.95%。賬面價值接近其公允價值。公允價值乃基於使用投資本金及預期回報率折算的預期現金流量計算，並在公允價值層級的第3層內。

20 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要指以人民幣結算的用於競標或擔保建築承包合同之運作履行的受限制銀行存款與於指定賬戶存放的預售物業之建設保證金。

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團的若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保存款。該存款僅可於獲得地方國有土地資源管理局批准時用於購買建材及支付有關物業項目的建築費用。該擔保存款只會於相關已預售物業竣工或獲發房地產所有產權證後得以解除。

21 現金及現金等價物

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及銀行存款(i)	6,527,373	4,412,441
減：初步期限超過三個月的定期存款(ii)	(303,390)	(85,704)
受限制銀行存款(附註20)	(719,015)	(628,485)
	5,504,968	3,698,252

(i) 現金及銀行存款貨幣列式為：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
結算方式：		
— 人民幣	6,239,799	4,119,776
— 美元	243,262	239,192
— 其他	44,312	53,473
	6,527,373	4,412,441

(ii) 本集團於2019年12月31日初步期限超過三個月的定期存款的實際利率為3.45%(2018年：1.94%)。

22 股本及溢價

	股本數目 千計每股 人民幣1元	普通股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股*	235,468	235,468	565,872	801,340
	586,210	586,210	565,872	1,152,082
回購及註銷H股	(23,546)	(23,546)	(84,439)	(107,985)
於2018年12月31日				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股*	211,922	211,922	481,433	693,355
	562,664	562,664	481,433	1,044,097
於2019年1月1日				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股*	211,922	211,922	481,433	693,355
	562,664	562,664	481,433	1,044,097
於2019年12月31日				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股*	211,922	211,922	481,433	693,355
	562,664	562,664	481,433	1,044,097

* H股指本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

23 儲備

	公允價值儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積金 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
2018年1月1日	–	206,720	(6,606)	200,114
從保留盈餘劃撥	–	7,353	–	7,353
以公允價值計量且其變動計入其他綜合				
收益的金融資產價值變動	533	–	–	533
價值變動—稅收影響	(133)	–	–	(133)
收購子公司非控制性權益	–	–	(2,604)	(2,604)
於2018年12月31日	400	214,073	(9,210)	205,263
2019年1月1日	400	214,073	(9,210)	205,263
從保留盈餘劃撥	–	7,486	–	7,486
以公允價值計量且其變動計入其他綜合				
收益的金融資產價值變動(附註13)	(4,604)	–	–	(4,604)
價值變動—稅收影響(附註28)	1,151	–	–	1,151
於2019年12月31日	(3,053)	221,559	(9,210)	209,296

(a) 法定盈餘公積金

本集團於中國成立之公司需每年根據中國法定財務報表之稅後利潤的10%提取法定盈餘公積金。當法定盈餘公積金已達到註冊資本的50%時，可以不再提取。該公積金可用於彌補虧損或增加資本。除了彌補虧損外，在使用法定盈餘公積金後，餘額不得低於註冊資本的25%。

24 保留盈餘

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	7,087,446	6,220,624
當年盈利	856,691	874,175
轉入法定盈餘公積金	(7,486)	(7,353)
於12月31日	7,936,651	7,087,446

於2019年12月31日，集團保留盈餘中包含歸屬於母公司的子公司盈餘公積餘額人民幣835,884,000元(2018年：人民幣705,089,000元)，其中子公司本年度計提的歸屬於母公司的盈餘公積為人民幣130,795,000元(2018年：人民幣127,542,000元)。

25 應付賬款

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
	7,463,614	6,934,169

由於此類款項為短期性質，賬面價值等於其公允價值。

26 其他應付款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
項目經理按金	2,470,910	1,884,310
對非控制性權益之借款(i)	826,187	899,264
預收政府拆遷款(ii)	450,591	443,677
購房者之預付保證金	339,511	243,122
其他應付稅項	298,990	447,664
應付職工薪酬	86,815	70,120
其他	845,177	640,371
	5,318,181	4,628,528

(i) 應付非控制性權益款項無抵押，無息且在要求時償還。

(ii) 此項為政府補償的土地搬遷及房屋拆遷款。該款項將用於支付清理需出售予政府的土地發生的房屋搬遷費用。

由於此類款項為短期性質，賬面價值等於其公允價值。

27 銀行及其他借款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動負債		
長期銀行及其他借款		
— 有抵押(a)	1,660,230	283,790
— 無抵押有擔保(b)	77,530	169,597
資產支持專項計劃		
— 有抵押(c)	550,000	—
	2,287,760	453,387
減：一年內到期的長期銀行及其他借款	(326,760)	(19,330)
	1,961,000	434,057
流動負債		
短期銀行及其他借款		
— 有抵押(a)	271,000	50,000
— 無抵押有擔保(b)	2,226,929	1,696,100
— 有集團內子公司給予的擔保	14,000	100,000
一年內到期的長期銀行及其他借款	326,760	19,330
	2,838,689	1,865,430
	4,799,689	2,299,487

- (a) 於2019年12月31日，本集團用作銀行貸款抵押之已完工之待售物業共人民幣515,680,000元(2018年：待售物業共人民幣515,680,000元)，使用權資產中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)，物業、廠房及設備共人民幣236,013,000元(2018年：人民幣32,112,000元)及開發中物業共人民幣2,288,468,000元(2018年：無)。

27 銀行及其他借款(續)

(b) 此等借款之擔保人：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本公司	2,191,429	1,757,167
本公司和非控制性權益(聯合)	63,030	58,530
龐寶根先生和本公司(聯合)	50,000	50,000
	2,304,459	1,865,697

(c) 於2019年12月26日，本集團發起了一項資產支持證券專項計劃，並累計從資產支持證券持有人處獲得人民幣550,000,000元的外部融資，其中包含：(i)人民幣400,000,000元的優先A級資產支持證券；(ii)人民幣150,000,000元的優先B級資產支持證券。資產支持證券的期限為18年，每3年設一個開放期。首三年優先A級資產支持證券與優先B級資產支持證券票面利率分別為5.9%和6.1%。本集團有權在資產支持證券每三年結束時進行利率調整。本次資產支持證券專項計劃以本集團之特定投資性房地產作為擔保，於2019年12月31日，該項投資性房地產的價值為人民幣612,337,000元。

(d) 借款的加權平均實際利率為4.79%(2018年：4.80%)。各項借款的公允價值與其賬面價值相近。所有的借款之賬面值均以人民幣結算。

(e) 借款還款期限列示如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年以內	2,838,689	1,865,430
1至2年	231,000	291,320
2至5年	1,491,000	57,737
超過5年	239,000	85,000
	4,799,689	2,299,487

27 銀行及其他借款(續)

(f) 本集團對借款就利率變動、合同重新定價日或合同到期日孰早日的披露如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
6個月以內	1,986,860	1,289,600
6至12個月	1,300,830	975,888
1至5年	1,511,999	33,999
	4,799,689	2,299,487

28 遞延所得稅

在資產負債表中的金額列示如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回	144,042	116,134
— 在12個月內收回	129,055	121,090
	273,097	237,224
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後支銷	(113,081)	(91,428)
— 在12個月內支銷	(66,853)	(51,972)
	(179,934)	(143,400)

28 遞延所得稅(續)

年內遞延稅項資產和負債(沒有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)的變動如下：

遞延稅項資產

	集團內部交易		在一段時間內		總額 人民幣千元
	資產減值 人民幣千元	未實現利潤 人民幣千元	預繳稅金 人民幣千元	確認收入 人民幣千元	
於2018年1月1日	49,859	76,809	222,977	(48,884)	300,761
於利潤表確認	14,901	(16,313)	(95,086)	32,961	(63,537)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	64,760	60,496	127,891	(15,923)	237,224
於利潤表確認	18,210	60	6,164	11,439	35,873
於2019年12月31日	82,970	60,556	134,055	(4,484)	273,097

遞延稅項負債

	企業合併時		資本化的 利息 人民幣千元	投資性房地產 公允價值變動 人民幣千元	在一段時間內 確認收入 人民幣千元	總額 人民幣千元
	金融資產 公允價值變動 人民幣千元	資產的 公允價值調整 人民幣千元				
於2018年1月1日	(1,842)	(8,514)	(34,231)	(39,247)	(139,223)	(223,057)
於利潤表確認	157	272	(5,204)	(8,262)	92,827	79,790
於其他綜合收益中確認	(133)	-	-	-	-	(133)
於2018年12月31日及 2019年1月1日	(1,818)	(8,242)	(39,435)	(47,509)	(46,396)	(143,400)
於利潤表確認	60	272	(20,313)	(8,642)	(9,062)	(37,685)
於其他綜合收益中確認	1,151	-	-	-	-	1,151
於2019年12月31日	(607)	(7,970)	(59,748)	(56,151)	(55,458)	(179,934)

就結轉的稅損而確認的遞延所得稅資產僅限於有關稅務利益有可能透過未來應課稅利潤實現的部分，集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損人民幣430,267,000元(2018年：人民幣386,050,000元)確認遞延所得稅資產。此等稅損將會於2024年前包括2024年到期(2018年：2023年前包括2023年到期)。

29 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
	149,890	116,706

30 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12(a))	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(附註40)	5,667	—
捐贈	(5,492)	(4,397)
淨匯兌收益	4,721	5,099
其他	29,493	(316)
	135,016	32,432

31 按性質分類的費用

開支構成包括銷售成本，分銷成本以及行政開支，分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業、廠房和設備的折舊(附註8)	163,894	140,760
土地使用權攤銷(附註7)	–	14,450
使用權資產折舊(附註3(d))	25,163	–
僱員福利開支(附註32)	4,972,992	4,484,605
建築服務之成本	14,140,874	12,822,539
出售物業之成本	1,198,907	2,158,331
已完工之待售物業減值撥備的轉回	(395)	(2,568)
製成品及在產品的存貨變動	27,192	(37,848)
使用的原材料及消耗品	2,551,069	1,927,227
樓宇經營租賃支出	6,195	14,842
對業主和職工的補償	2,524	12,055
核數師酬金		
– 核數服務	3,950	3,710
– 非核數服務	120	20
其他	435,333	388,436
	23,527,818	21,926,559

32 僱員福利開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪酬工資	4,857,778	4,381,622
福利、醫療及其他開支	68,974	61,424
退休金－界定供款計劃(a)	46,240	41,559
	4,972,992	4,484,605

(a) 退休計劃供款金額

根據中國政府有關規定，本集團須為其所有中國僱員參與國家主辦之退休計劃，須每月按僱員的基本工資之18%至20%(2018年：18%至20%)供款。國家主辦之退休計劃負責承擔向所有退休僱員支付全部退休金，而除每月供款之外，本集團沒有其他實際退休金付款或退休後福利責任。

(b) 五位最高薪酬人士

本集團薪酬最高的五名人士均為董事(2018年：五名董事)，他們的薪酬詳情已於報告中反映(附註43)。

33 融資成本－淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資成本：		
銀行及其他貸款、公司債券和租賃負債的利息	235,579	110,768
減：開發中物業的資本化利息	(115,925)	(66,746)
減：在建工程的資本化利息	(14,945)	(12,375)
	104,709	31,647
淨匯兌收益	(12)	(4,880)
	104,697	26,767
財務收益：		
持以現金管理的金融資產利息收入	(5,505)	—
融資成本－淨額	99,192	26,767

一般借入及用於開發中物業的資金所適用之資本化年利率約為4.79%(2018年：4.85%)。

34 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)
	459,632	460,002

(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。

34 所得稅項(續)

(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。

本集團對除所得稅前盈利計提之稅項與假若採用中國之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前盈利	1,371,639	1,374,915
加：應佔合營企業經營業績	4,176	(17,038)
應佔聯營公司經營業績	8,655	8,944
	1,384,470	1,366,821
按稅率25%(2018年：25%)計算	346,118	341,705
適用於本集團不同附屬公司不同稅率的影響	(6,884)	(4,073)
無須課稅的收益	(3,869)	(3,756)
不可扣稅之支出	3,121	2,489
未有確認之稅損	28,255	29,171
使用早前未有確認之稅損	(2,564)	(2,386)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(31,818)	(32,284)
	332,359	330,866
中國土地增值稅	127,273	129,136
所得稅項	459,632	460,002

35 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)	856,691	874,175
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	562,664	571,940
每股基本盈利(人民幣)	1.52	1.53

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。

36 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)。

37 現金流量資訊

(a) 經營活動產生的現金

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
當年盈利	912,007	914,913
調整項目：		
所得稅項(附註34)	459,632	460,002
物業、廠房及設備之折舊(附註8)	163,894	140,760
土地使用權攤銷(附註7)	–	14,450
使用權資產攤銷(附註3(d))	25,163	–
金融及合同資產減值損失淨額	72,839	59,605
已完工之待售物業減值的轉回	(395)	(2,568)
物業、廠房及設備之處置(收益)/虧損(附註30)	(6,635)	870
處置聯營公司之收益(附註30)	(48,470)	–
投資性房地產公允價值虧損/(利得)(附註30)	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虧損(附註30)	241	633
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產處置收益(附註30)	(22,613)	(18,933)
處置子公司之收益	(5,667)	–
利息收入(附註29)	(149,890)	(116,706)
應佔合營企業經營業績(附註11)	4,176	(17,038)
應佔聯營公司經營業績(附註12)	8,655	8,944
經營資金變動：		
開發中物業及已完工之待售物業	(1,553,278)	(14,671)
受限制銀行存款	(90,530)	29,640
存貨	18,453	(64,227)
建築合約客戶結餘淨額、合同資產及合同取得成本	(150,706)	106,456
貿易應收款、其他應收款及預付款項	(1,304,120)	124,233
合同負債及預收賬款	422,753	(874,093)
貿易及其他應付款	1,949,837	1,465,480
經營活動產生/(流出)的現金	708,034	2,214,752

37 現金流量資訊(續)

(b) 在現金流量表內，銷售不動產、工廠及設備及土地使用權處置的所得款包括：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業、廠房及設備 賬面淨值(附註8)	65,780	3,030
出售的虧損(附註30)	6,635	(870)
所得款	72,415	2,160

(c) 淨現金調節

對2019年及2018年現金淨額及其變動的分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	5,504,968	3,698,252
初步期限超過三個月的定期存款	303,390	85,704
受限制銀行存款	719,015	628,485
借款－1年內償還	(2,838,689)	(1,865,430)
借款－1年以後償還	(1,961,000)	(434,057)
現金淨額	1,727,684	2,112,954
現金及流動性投資	6,527,373	4,412,441
債務總額－固定利率	(3,974,689)	(843,499)
債務總額－浮動利率	(825,000)	(1,455,988)
現金淨額	1,727,684	2,112,954

合併財務報表附註(續)

37 現金流量資訊(續)

(d) 籌資活動產生的負債如下：

	銀行及 其他借款 人民幣千元	其他應付款 — 向非控制 權益的借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2018年1月1日	1,755,027	574,793	—	2,329,820
現金流量				
— 籌資活動現金流入	544,460	324,471	—	868,931
於2018年12月31日	2,299,487	899,264	—	3,198,751
香港財務報告準則第16號的調整 (附註3)	—	—	16,939	16,939
於2019年1月1日重列餘額	2,299,487	899,264	16,939	3,215,690
現金流量				
— 籌資活動現金流入／流出	2,567,269	(73,077)	(7,419)	2,486,773
取得新的租賃合同	—	—	230	230
處置子公司	(67,067)	—	—	(67,067)
於2019年12月31日	4,799,689	826,187	9,750	5,635,626

38 財務擔保

	2019年 人民幣千元	2018年 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的房產開發項目的個別買家安排按揭貸款而發出上述履約保證。當相關房產項目開發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。

39 承擔

(a) 資本開支承擔

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已簽約但未撥備 物業、廠房及設備	227,262	246,809

(b) 經營租賃承擔 – 本集團為出租人

於2019年12月31日，本集團根據不可撤銷之投資性房地產及樓宇及廠房及機器設備之經營租賃而於未來應收的最低租賃款項總額詳情如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	152,115	95,860
1至5年	219,975	278,974
5年以上	57,484	272,600
	429,574	647,434

本集團根據多項協議租用投資性房地產及樓宇及廠房及機器設備，協議自2020年至2035年間屆滿。該等協議並無續約權。

(c) 投資承擔

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於合營企業之投資及對合營企業之借款	115,000	115,700
於聯營公司之投資及對聯營公司之借款	251,874	201,627
	366,874	317,327

40 處置子公司

年內，本集團因出售了浙江寶紅建設工業化有限公司及其子公司(寶紅集團)66%股權而失去了對寶紅集團的控制權，並對寶紅集團的剩餘權益轉列為於合營企業之投資，具體出售資訊如下：

	人民幣千元
出售對價	
— 收到現金	33,000
— 出售股權後剩餘對合營企業投資的公允價值(附註11(a))	17,000
	50,000
減：出售附屬公司的淨資產總額	(44,333)
出售利得(附註30)	5,667
出售附屬公司收款，減去出售之現金後淨額	
— 收到現金對價	33,000
— 減：出售附屬公司的現金及現金等價物	(28,798)
出售產生的淨現金流入	4,202

41 關聯交易

除上述已披露之關聯方交易外，本集團與關聯方的交易及年終結餘列示如下：

(a) 與合營企業的交易

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售貨品	75,917	19,035
租金收入	3,492	3,184
購入建築材料	155,963	43,576
購入服務	5,044	6,136

(b) 主要管理人員薪酬

本集團的主要管理人員主要包括董事及監事，該類人員的薪酬已在附註43披露。

(c) 與合營企業的年終結餘

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款	15,757	12,058
貿易應付款	53,774	50,835

42 公司資產負債及儲備變動

公司資產負債表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權		–	3,932
物業、廠房及設備		15,215	16,415
使用權資產		3,698	–
於附屬公司之投資		2,023,166	2,101,516
於合營企業之投資		186,797	153,500
於聯營公司之投資		22,693	960
按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
		2,479,766	2,509,124
流動資產			
其他應收款及預付款項		26,377	27,544
遞延所得稅資產		1,018	–
向合營企業貸款		218,216	–
現金及現金等價物		4,170	34,789
		249,781	62,333
總資產		2,729,547	2,571,457
權益及負債			
本公司所有者權益			
股本		562,664	562,664
股本溢價		481,433	481,433
儲備	(a)	218,506	214,473
保留盈餘	(a)	813,755	746,384
權益合計		2,076,358	2,004,954
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		–	133
流動負債			
歸屬於子公司金額		645,382	557,670
其他應付款		1,911	950
應付所得稅項		5,896	7,750
		653,189	566,370
負債合計		653,189	566,503
權益及負債總計		2,729,547	2,571,457

本財務報表已由董事會於2020年3月31日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
董事

高紀明
董事

42 公司資產負債及儲備變動(續)

(a) 公司儲備和保留盈餘變動

	儲備		保留盈餘	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	214,473	206,720	746,384	680,203
當年盈利	—	—	74,857	73,534
轉入法定盈餘公積金	7,486	7,353	(7,486)	(7,353)
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融資產的公允價值 變動·稅後淨額(附註13)	(3,453)	400	—	—
於12月31日	218,506	214,473	813,755	746,384

43 董事和監事的利益和權益

(a) 董事、監事及行政總裁薪酬

各董事、監事及行政總裁截至2019年12月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、花紅 及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃的供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
主席				
龐寶根(i)	100	1,400	–	1,500
執行董事				
高林	100	1,000	18	1,118
高紀明	100	800	11	911
高君	100	800	12	912
金吉祥	100	800	11	911
非執行董事				
馮征	216	–	–	216
獨立非執行董事				
陳賢明	216	–	–	216
李旺榮	50	–	–	50
梁靜	50	–	–	50
監事				
孔祥泉	–	260	–	260
徐鋼	–	500	11	511
王建國	–	500	14	514
張信道	50	–	–	50
肖建木	50	–	–	50
	1,132	6,060	77	7,269

43 董事和監事的利益和權益(續)

(a) 董事、監事及行政總裁薪酬(續)

各董事、監事及行政總裁截至2018年12月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、花紅 及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃的供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>主席</i>				
龐寶根(i)	100	700	–	800
<i>執行董事</i>				
高林	100	500	10	610
高紀明	100	400	10	510
高君	100	400	28	528
金吉祥	100	400	10	510
<i>非執行董事</i>				
馮征	216	–	–	216
<i>獨立非執行董事</i>				
陳賢明	216	–	–	216
李旺榮	50	–	–	50
梁靜	50	–	–	50
<i>監事</i>				
孔祥泉	–	250	–	250
徐鋼	–	250	10	260
王建國	–	250	12	262
張信道	50	–	–	50
肖建木	50	–	–	50
	1,132	3,150	80	4,362

- (i) 龐寶根先生為董事會主席並兼任集團行政總裁。
- (ii) 本年度內本集團並無就董事和監事為管理本公司或其子公司企業的事務而提供的其他服務向董事支付或其應收的酬金。

截至2019年及2018年12月31日止年度中，沒有董事和監事放棄其酬金。截至2019年及2018年12月31日止年度中，本集團並無向董事和監事支付酬金促使其加入，亦無在其離職時支付或應付賠償。

向公司董事支付的薪金一般為就該人士管理公司或其子公司企業的事務所提供的其他服務而已付或應付的酬金。

43 董事和監事的利益和權益(續)

(b) 董事和監事的退休福利

本年度內本集團並無通過營運的設定收益退休計劃向董事和監事支付或其應收的退休福利。

(c) 董事和監事的終止福利

本年度內或年結時，本集團並無就提前終止委任向董事和監事作出補償。

(d) 就提供董事和監事服務而向協力廠商提供的對價

本年度內或年結時，本集團並無就委任董事和監事及提供服務而向董事和監事的前僱主支付對價。

(e) 向董事和監事、受該等董事和監事控制的法人團體及該董事和監事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

本年度內或年結時，本集團並無向董事和監事、受該等董事和監事控制的法人團體及該董事和監事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易。

(f) 董事和監事在交易、安排或合同的重重大權益

除如上述披露之外，本年度內或年結時，本集團並無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司之董事和監事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排或合同。

44 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。

詞匯

在本年度報告中，除非文意另有所指，下列詞匯具有如下特定意義：

安徽寶業	指	本公司附屬公司寶業集團安徽有限公司
寶業建設	指	本公司附屬公司浙江寶業建設集團有限公司
寶業產業化	指	本公司附屬公司浙江寶業住宅產業化有限公司
寶業房產	指	本公司附屬公司浙江寶業房地產集團有限公司
董事會	指	本公司之董事會
建築材料業務	指	本集團進行的研究及開發、生產和銷售建築材料業務
企業管治守則	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則
公司法	指	中華人民共和國公司法
建築施工業務	指	本集團進行的建築項目承包及施工業務
董事	指	本公司之董事
H股	指	本公司註冊資本中每股面值人民幣1.00元的海外上市外資股，以港幣認購，並在聯交所上市
交易所	指	香港交易及結算所有限公司
香港財務報告準則	指	香港財務報告準則
香港會計準則	指	香港會計準則
湖北寶業	指	本公司附屬公司寶業湖北建工集團有限公司

詞匯(續)

上市規則	指	聯交所證券上市規則
標準守則	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
房產開發業務	指	本集團進行的房產開發業務
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
監事會	指	本公司之監事會
本公司／寶業	指	寶業集團股份有限公司，於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
本集團／寶業集團	指	本公司及其附屬公司



Contact 聯絡方式

Investor Relations Department
Baoye Group Company Limited

寶業集團股份有限公司

投資者關係部

Tel 電話: 86-575-84135837

Fax 傳真: 86-575-84118792

E-mail 電郵: irbaoye@baoyegroup.com

Website 網址

www.baoyegroup.com

