

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



寶業集團股份有限公司

BAOYE GROUP COMPANY LIMITED*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：2355)

截至2020年12月31日止年度業績公告 及 公司註冊地址名稱變更

寶業集團股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣布本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度之按照香港財務報告準則編製的經審核綜合業績，並呈列2019年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團2020年年報所載的經審核之財務報表。

* 僅供識別

合併利潤表

		截至12月31日止年度	
		2020年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業額	4	25,275,453	24,799,413
銷售成本		<u>(23,198,277)</u>	<u>(22,762,606)</u>
毛利		2,077,176	2,036,807
其他收入	5	182,886	149,890
其他利得－淨額	6	23,696	135,016
分銷成本		(164,377)	(101,131)
行政開支		(677,520)	(664,081)
金融及合同資產減值損失淨額		<u>(49,532)</u>	<u>(72,839)</u>
經營盈利		1,392,329	1,483,662
財務收益		11,247	5,505
融資成本		<u>(96,897)</u>	<u>(104,697)</u>
融資成本－淨額		(85,650)	(99,192)
應佔權益法核算投資之經營業績		<u>(12,170)</u>	<u>(12,831)</u>
除所得稅前盈利		1,294,509	1,371,639
所得稅項	7	<u>(462,698)</u>	<u>(459,632)</u>
當年盈利		<u>831,811</u>	<u>912,007</u>
應佔：			
－本公司所有者		794,084	856,691
－非控制性權益		<u>37,727</u>	<u>55,316</u>
		<u>831,811</u>	<u>912,007</u>
本公司所有者應佔盈利之每股盈利			
－基本及攤薄(以每股人民幣元計)	8	<u>1.41</u>	<u>1.52</u>

合併綜合收益表

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
當年盈利	831,811	912,007
其他綜合收益：		
<u>其後將重分類至損益的項目</u>		
貨幣折算差異	(213)	—
<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	(4,222)	(3,453)
當年其他綜合收益，扣除稅項	(4,435)	(3,453)
年內總綜合收益	<u>827,376</u>	<u>908,554</u>
應佔總綜合收益：		
—本公司所有者	789,649	853,238
—非控制性權益	<u>37,727</u>	<u>55,316</u>
年內總綜合收益	<u>827,376</u>	<u>908,554</u>

合併資產負債表

		於12月31日	
		2020年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,798,312	2,628,086
使用權資產		686,963	675,895
投資性房地產		764,969	766,435
商譽		16,534	16,534
權益法核算之投資	10	676,769	502,189
貿易及其他應收款項	11	613,074	826,115
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產		222,568	228,197
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		6,752	8,486
遞延所得稅資產		253,418	273,097
		<u>6,039,359</u>	<u>5,925,034</u>
流動資產			
存貨		288,654	193,689
開發中物業		11,049,231	5,075,556
已完工之待售物業		2,826,601	3,265,564
合同資產	4	5,487,756	3,814,297
貿易及其他應收款項	11	6,632,126	9,458,226
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		753,600	558,000
受限制銀行存款		1,553,935	719,015
初步期限超過三個月的定期存款		282,157	303,390
現金及現金等價物		7,261,532	5,504,968
		<u>36,135,592</u>	<u>28,892,705</u>
總資產		<u>42,174,951</u>	<u>34,817,739</u>

合併資產負債表(續)

	於12月31日	
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
權益		
本公司所有者權益		
股本及溢價	1,044,097	1,044,097
儲備	208,997	209,296
保留盈餘	8,726,599	7,936,651
	<u>9,979,693</u>	<u>9,190,044</u>
非控制性權益	<u>375,653</u>	<u>393,861</u>
權益合計	<u>10,355,346</u>	<u>9,583,905</u>
負債		
非流動負債		
銀行及其他借款	2,219,700	1,961,000
租賃負債	1,761	1,947
遞延所得稅負債	151,535	179,934
	<u>2,372,996</u>	<u>2,142,881</u>
流動負債		
合同負債	4 11,243,496	6,940,932
貿易及其他應付款項	12 15,420,229	12,781,795
租賃負債	403	7,803
銀行及其他借款	2,434,155	2,838,689
應付所得稅項	348,326	521,734
	<u>29,446,609</u>	<u>23,090,953</u>
負債合計	<u>31,819,605</u>	<u>25,233,834</u>
權益及負債總計	<u>42,174,951</u>	<u>34,817,739</u>

附註：

1. 概述

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

本公司的註冊辦公地址為：中國浙江省紹興市柯橋區楊汛橋街道。

如若無其他聲明，此合併財務報表所述單位均以人民幣示例。

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2021年3月26日批准發表。

2. 編製基準

本集團的合併財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務準則」)的規定編製。

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

3. 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：

- 重大性的定義—香港會計準則第1號(修改)和第8號(修改)
- 業務的定義—香港財務報告準則第3號(修改)
- 利率基準改革—香港財務報告準則第9號(修改)、香港會計準則39號(修改)及香港財務報告準則7號(修改)
- 財務報告之框架概念的修改

採納上文所列新訂及經修訂準則並無對本集團造成重大影響，或與本集團無關。

(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16號(修改)	「新冠病毒疫情相關租金減免」	2020年6月1日
香港財務報告準則第9號(修改)、 香港會計準則第39號(修改)、 香港財務報告第7號(修改)、 第4號(修改)和第16號(修改)	利率基準(銀行間拆借利率) 改革—第二階段	2021年1月1日
香港財務報告準則第3號(修改)	框架概念的提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修改)	物業、廠房及設備—作擬定用途 前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修改)	有償合約—履行合約之成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號(修改)、 第9號(修改)、第16號(修改)、 及香港會計準則第41號(修改)	2018年至2020年國際財務報告 準則之年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修改)	將負債分類為流動或非流	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號(修改) 及香港會計準則第28號(修改)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待定

上述新準則和對現有準則的修改、修訂及解釋在2020年6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。基於管理層之預先判讀，上述準則將不會對集團合併財務報告產生重大影響。

4. 分部資料

分部業績如下：

	截至2020年12月31日止年度				集團 人民幣千元
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他 人民幣千元	
與客戶之間的合同產生的					
收入營業額	22,624,788	1,972,143	3,281,250	550,002	28,428,183
在某一時點確認	–	1,962,217	1,984,943	522,764	4,469,924
在一段時間內確認	22,624,788	9,926	1,296,307	27,238	23,958,259
其他收入來源					
租金收入	–	–	–	108,818	108,818
分部總營業額	22,624,788	1,972,143	3,281,250	658,820	28,537,001
減：分部間營業額	(2,191,402)	–	(794,844)	(275,302)	(3,261,548)
對外營業額	20,433,386	1,972,143	2,486,406	383,518	25,275,453
經營盈利	545,212	725,085	110,300	11,732	1,392,329
折舊	64,822	11,286	110,502	51,204	237,814
金融及合同資產減值損失淨額	42,119	(802)	8,320	(105)	49,532
	截至2019年12月31日止年度				集團 人民幣千元
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他 人民幣千元	
與客戶之間的合同產生的收入					
營業額	20,717,039	2,089,186	3,751,618	663,360	27,221,203
在某一時點確認	–	1,816,637	2,393,859	637,534	4,848,030
在一段時間內確認	20,717,039	272,549	1,357,759	25,826	22,373,173
其他收入來源					
租金收入	–	–	–	79,914	79,914
分部總營業額	20,717,039	2,089,186	3,751,618	743,274	27,301,117
減：分部間營業額	(1,687,199)	–	(548,528)	(265,977)	(2,501,704)
對外營業額	19,029,840	2,089,186	3,203,090	477,297	24,799,413
經營盈利	467,100	757,445	156,238	102,879	1,483,662
折舊	49,642	9,791	89,356	40,268	189,057
金融及合同資產減值損失淨額	42,778	(3,001)	31,638	1,424	72,839

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。

(a) 收入按類別分析

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供建築工程服務	20,433,386	19,029,840
銷售物業	1,972,143	2,089,186
銷售建築材料	2,486,406	3,203,090
租賃收入	108,818	79,914
其他	274,700	397,383
	<u>25,275,453</u>	<u>24,799,413</u>

集團客戶眾多，概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

(b) 與客戶合同有關的資產和負債

合同資產明細如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
與建築工程服務有關	5,025,646	3,313,205
與安裝建築材料有關	491,303	515,116
	<u>5,516,949</u>	<u>3,828,321</u>
減：減值撥備	<u>(29,193)</u>	<u>(14,024)</u>
合計	<u>5,487,756</u>	<u>3,814,297</u>

合同資產是本集團提供建築工程服務和安裝建築材料時，確認收入超過向客戶開票金額的未開票部分。合同資產的增加主要來自於本集團提供建築工程服務的增長。

合同負債明細如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
與建築工程服務有關	2,986,896	2,825,878
與銷售物業有關	7,734,924	3,570,940
與銷售建築材料有關	521,676	544,114
合同負債合計	<u>11,243,496</u>	<u>6,940,932</u>

本集團合同負債主要來自尚未交付相關物業、商品或服務的客戶之預付款項。合同負債的增加主要是由於物業銷售的增長。

5. 其他收入

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收入來自		
—投資性金融資產	115,251	115,038
—對項目經理及合營企業借款	67,635	34,852
	<u>182,886</u>	<u>149,890</u>

6. 其他利得—淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補助及補貼	40,397	25,838
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	19,610	22,613
處置聯營公司的收益	—	48,470
投資性房地產公允價值損失	(1,466)	(2,688)
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	(1,734)	(241)
物業、廠房及設備之處置(虧損)/收益	(10,517)	6,635
處置子公司(虧損)/收益	(13,133)	5,667
捐贈	(7,825)	(5,492)
淨匯兌(虧損)/收益	(10,642)	4,721
其他	9,006	29,493
	<u>23,696</u>	<u>135,016</u>

7. 所得稅項

合併利潤表中的所得稅項金額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	317,428	318,525
—中國土地增值稅	152,583	139,295
遞延所得稅		
—中國企業所得稅	3,772	13,834
—中國土地增值稅	(11,085)	(12,022)
	<u>462,698</u>	<u>459,632</u>

(a) 香港利得稅

本集團本年度無香港課稅之收入，因而並無計提香港利得稅(2019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%(2019年：25%)繳納中國企業所得稅。

(c) 中國土地增值稅

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

8. 每股盈利

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

	2020年	2019年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<u>794,084</u>	<u>856,691</u>
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>562,664</u>	<u>562,664</u>
每股基本盈利(人民幣)	<u>1.41</u>	<u>1.52</u>

本公司沒有潛在構成攤薄的股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利一致。

9. 股息

本公司董事會決議不派發截至2020年12月31日止年度之末期股息(2019年：零)。

10. 權益法核算之投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於合營企業之投資(a)	462,799	457,465
於聯營公司之投資(b)	213,970	44,724
	<u>676,769</u>	<u>502,189</u>

(a) 於合營企業之投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	457,465	244,322
從子公司投資轉入	-	17,000
其他增加	2,750	200,603
應佔經營業績(i)	2,584	(4,460)
	<u>462,799</u>	<u>457,465</u>
於12月31日	462,799	457,465
列示為應佔淨資產	<u>462,799</u>	<u>457,465</u>

(i) 合併利潤表中對合營企業之應佔經營業績列式如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應佔經營業績	2,584	(4,460)
已減值借款之轉回	-	284
	<u>2,584</u>	<u>(4,176)</u>

於2020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。

(b) 於聯營公司之投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	44,724	323,693
增添	184,000	-
處置	-	(270,314)
應佔經營業績	(14,754)	(8,655)
	<u>213,970</u>	<u>44,724</u>
於12月31日	213,970	44,724
列示為應佔淨資產	<u>213,970</u>	<u>44,724</u>

於2020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。

11. 貿易及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產		
對合營企業之借款(a)	384,624	593,705
對聯營公司之借款(b)	228,450	232,410
	<u>613,074</u>	<u>826,115</u>
流動資產		
貿易應收款(c)	4,023,446	4,913,974
其他應收款及預付款項(d)	2,306,408	4,244,874
對合營企業之借款(a)	294,958	290,054
對聯營公司之借款(b)	7,314	9,324
	<u>6,632,126</u>	<u>9,458,226</u>

(a) 對合營企業之借款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	892,976	393,822
增加	237,500	693,589
預提利息	20,500	15,563
償還	(463,794)	(210,282)
已減值借款之轉回	-	284
	<u>687,182</u>	<u>892,976</u>
減：減值撥備	(7,600)	(9,217)
	<u>679,582</u>	<u>883,759</u>
於12月31日	679,582	883,759
減：流動部分	(294,958)	(290,054)
	<u>384,624</u>	<u>593,705</u>
非流動部分	<u>384,624</u>	<u>593,705</u>

本集團按4%至5.22%(2019年12月31日：4%至5.28%)的市場貸款利率計息之合營企業借款為人民幣275,023,000元(2019年12月31日：人民幣314,372,000元)，該些借款一年內到期，其餘借款金額為免息、無抵押及經需求即償還。

(b) 對聯營公司之借款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	244,176	639,995
增加	-	4,000
處置	(6,031)	(402,868)
預提利息	-	3,049
	<u>238,145</u>	<u>244,176</u>
減：減值撥備	<u>(2,381)</u>	<u>(2,442)</u>
於12月31日	235,764	241,734
減：流動部分	<u>(7,314)</u>	<u>(9,324)</u>
非流動部分	<u>228,450</u>	<u>232,410</u>

對聯營公司之借款金額為無抵押及經需求即償還。

(c) 貿易應收款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款	4,330,627	5,185,563
減：減值撥備	<u>(307,181)</u>	<u>(271,589)</u>
	<u>4,023,446</u>	<u>4,913,974</u>

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(分期付款安排除外)。

此等貿易應收款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
3個月以內	1,496,710	1,897,554
3個月至1年	1,109,437	1,852,451
1至2年	1,102,773	793,735
2至3年	379,662	443,070
3年以上	<u>242,045</u>	<u>198,753</u>
	<u>4,330,627</u>	<u>5,185,563</u>

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2020年12月31日止，對貿易應收款確認了人民幣307,181,000元(2019年：人民幣271,589,000元)的減值撥備。

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。

本集團的應收貿易賬款的帳面原值貨幣列示為：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
結算方式：		
－人民幣	4,260,710	5,101,374
－其他	<u>69,917</u>	<u>84,189</u>
	<u>4,330,627</u>	<u>5,185,563</u>

於2020年12月31日，貿易應收款之帳面值約等於其公允價值。

(d) 其他應收款及預付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他應收款項：		
－履約保證金及項目按金	906,292	842,095
－對項目經理借款	101,145	150,618
－用於物業開發的土地使用權之投標保證金	-	122,500
－其他應收款項	<u>457,871</u>	<u>407,939</u>
	1,465,308	1,523,152
減：減值撥備	<u>(7,440)</u>	<u>(6,991)</u>
	<u>1,457,868</u>	<u>1,516,161</u>
預付款項：		
－用於物業開發的土地使用權之預付款項	727,071	2,542,875
－預繳稅金	45,983	99,346
－其他預付款項	<u>75,486</u>	<u>86,492</u>
	<u>848,540</u>	<u>2,728,713</u>
其他應收款及預付款項	<u>2,306,408</u>	<u>4,244,874</u>

對項目經理借款為無擔保借款且按市場貸款利率計息。

於2020年12月31日，其他應收款之帳面值約等於其公允價值。

於2020年12月31日，其他應收款及預付款項的帳面值貨幣主要列示為人民幣。

12. 貿易及其他應付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付賬款(a)	8,109,165	7,463,614
其他應付款(b)	7,311,064	5,318,181
	15,420,229	12,781,795

(a) 應付帳款

於2020年12月31日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
3個月以內	3,910,773	3,737,176
3個月至1年	2,715,607	2,554,511
1至2年	777,780	743,431
2至3年	563,460	309,436
3年以上	141,545	119,060
	8,109,165	7,463,614

由於此類款項為短期性質，賬面價值等於其公允價值。

(b) 其他應付款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
項目經理按金	3,219,586	2,470,910
對非控制性權益之借款(i)	1,271,312	826,187
預收政府拆遷款(ii)	450,591	450,591
購房者之預付保證金	742,656	339,511
其他應付稅項	450,515	298,990
應付職工薪酬	99,096	86,815
其他	1,077,308	845,177
	7,311,064	5,318,181

(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。

股東周年大會

本公司股東周年大會將於2021年6月11日(「股東周年大會」)舉行，股東周年大會通告將按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的方式於適當時間刊登和寄發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2021年5月12日起至2021年6月11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2021年5月11日下午四時三十分前，將股份過戶文件連同有關股票交回本公司H股的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(適用於H股持有人)，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；或送達本公司辦公地(適用於內資股持有人)，地址為中華人民共和國浙江省紹興市柯橋區瓜渚東路1687號(郵編：312030)。

管理層討論與分析

業績回顧

截至2020年12月31日止年度，本集團實現營業額約人民幣25,275,453,000元(2019年：約人民幣24,799,413,000元)，較去年增長約1.9%；經營盈利約人民幣1,392,329,000元(2019年：約人民幣1,483,662,000元)，較去年下降約6.2%。本公司所有者應佔盈利約人民幣794,084,000元(2019年：約人民幣856,691,000元)，較去年下降約7.3%，每股盈利約人民幣1.41元(2019年：人民幣1.52元)，較去年下降約7.2%。

2020年，受新冠疫情的影響，國內外經濟面臨嚴峻考驗。本公司在董事會的領導下，經營業績與去年基本持平。本集團建築施工業務在疫情最嚴重的時候，除做好集團員工疫情防控的同時，多方籌措抗疫物資，捐款捐物，援建武漢方倉醫院和安置點。在疫情得到基本控制的情況下，又迅速合理、有序組織各項目部的復工復產，提升施工效率，以確保項目工程施工的順利開展。房產開發業務，本集團利用較為充裕的現金流，於年內增加了約20.3萬平方米的土地儲備。在國家對房地產業實行「房住不炒」的政策大背景下，房地產的區域分化趨勢越發明顯，本集團房產開發業務主要集中在經濟較發達活躍的長三角和湖北區域。2020年，本集團房產開發業務亦緊緊抓住疫情後行情反彈的機遇，年內主要房產項目加快推向市場，銷售形勢良好，為未來兩三年房產交付打下了

堅實的基礎。建築材料業務板塊，尤其是位於湖北的一些建築材料分部，實際運營時間受疫情影響較大，年內經營業績出現了一定程度的下滑。未來，本集團仍將在經濟較為活躍且本集團熟悉的市場增加一定的土地儲備，以確保房產開發業務的可持續性發展，同時，本集團亦將繼續探索實現建築工業化的市場化應用，助力國家「碳中和」、「碳達峰」目標的實現。基於上述考慮，董事會建議不派發2020年度末期股息。

營業額

	截至12月31日止年度				變動
	2020年		2019年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	20,433,386	81%	19,029,840	77%	7%
房產開發	1,972,143	8%	2,089,186	8%	-6%
建築材料	2,486,406	10%	3,203,090	13%	-22%
其他	383,518	1%	477,297	2%	-20%
總額	25,275,453	100%	24,799,413	100%	2%

經營盈利

	截至12月31日止年度				變動
	2020年		2019年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	545,212	39%	467,100	31%	17%
房產開發	725,085	52%	757,445	51%	-4%
建築材料	110,300	8%	156,238	11%	-29%
其他	11,732	1%	102,879	7%	-89%
總額	1,392,329	100%	1,483,662	100%	-6%

經營盈利率

	截至12月31日止年度		變動
	2020年	2019年	
建築施工	2.7%	2.5%	7%
房產開發	36.8%	36.3%	1%
建築材料	4.4%	4.9%	-9%
其他	3.1%	21.6%	-86%

建築施工業務

截至2020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20,433,386,000元，較去年增長約7%；經營盈利約人民幣545,212,000元，較去年增長約17%，主要由於毛利率高的項目在本期確認收入較多，並且項目管控質量有所提升，從而導致建築施工業務毛利率較去年有所上升。

面對疫情和國內外形勢的挑戰，國家提出要牢牢把握擴大內需的戰略基點，扎實做好「六穩」（穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期）工作，全面落實「六保」（保居民就業、保基本民生、保市場主體、保糧食能源安全、保產業鏈供應鏈穩定、保基層運轉）任務，積極擴大有效投資，加強傳統基礎設施和新型基礎設施建設，加快形成以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局，建築行業迎來更多發展機遇。2020年，本集團建築施工業務憑藉強大的業務施工能力，依托集團對建築全生命周期的一站式綜合服務的優勢，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224億元（2019年：約人民幣288億元），較去年下降約22%，承接了一批高質量形象工程，如中芯紹興花園EPC總承包工程、紹興市越城區人民醫院、上虞高鐵新城J-12項目、中海濱湖商業項目、吉布提國家公園、宣城科創園EPC工程、武漢佳兆業浣溪璞園項目、柯橋富悅溫德姆酒店等。

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47項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程

江西航信大廈

興港大廈工程

合肥高新區堰湖山莊小學

武漢·寶業中心

獎項

魯班獎

國家優質工程

黃山杯

湖北省建設優質工程

獲獎工程

中國船舶重工集團公司第七〇一研究所
科技交流中心

武漢新城•璞樾門第項目

泓博•世紀首府

杭州師範大學倉前校區

溫州醫科大學仁濟學院遷建工程

中紡CBD商業中心工程

新港大廈工程

獎項

湖北省建設優質工程

湖北省結構優質工程

湖北省結構優質工程

錢江杯

錢江杯

錢江杯

河南省工程建設優質工程

工業化建築首捧魯班獎

寶業承建的江西航信大廈工程項目喜獲2020-2021年度首批中國建設工程魯班獎(國家優質工程)，成為全國首個工業化建築、EPC總承包模式魯班獎項目。至此，寶業集團所獲魯班獎總數達41項。寶業在該項目施工管理中，全方面應用寶業建築工業化技術，以工業化方式建築、數字化技術管理和智慧化運營。魯班獎為中國建築行業的最高榮譽獎。榮譽的獲得是對寶業優質施工管理的肯定，亦是對行業未來發展方向的指引。

房產開發業務

物業銷售

截至2020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1,972,143,000元，較去年下降約6%；經營盈利約人民幣725,085,000元，較去年下降約4%。房產開發業務營業額及經營盈利略微下降主要由於2020年確認收入的面積較去年有所減少。

2020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	37,941	21,754	825,368
寶業城市綠苑	太和	6,684	52,493	350,890
寶業新橋風情	紹興	14,342	20,310	291,287
寶業君悅綠苑	六安	5,488	21,990	120,691

截至2020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72.0億元(2019年：人民幣約25.6億元)，合同銷售面積約58.7萬平方米，不包括合營企業房產合同銷售，該等合同銷售金額將於未來兩三年內陸續交付並確認銷售收入。

開發中物業

於2020年12月31日，本集團主要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%
花街風情	麗水	260,363	100%
寶業鳳鳴壹號	寧波	84,005	100%
寶業活力天地	上海	94,722	100%
星毓府	武漢	259,056	100%
濱湖綠苑	蒙城	201,572	100%
時代綠苑	蒙城	149,994	60%
復興佳苑	界首	467,293	100%
寶業城市綠苑	太和	69,973	55%
穎和綠苑	太和	209,185	51%
江南府	太和	50,247	100%
寶業龍湖禦城	開封	300,598	60%
寶業君悅綠苑	六安	216,407	100%
鄭州項目·伏羲小鎮	鄭州	規劃中	51%
泗州綠苑	泗縣	217,323	51%

寶業四季園位於浙江省省級旅遊度假區會稽山旅遊度假區內，歷史文化與山水風光薈萃，是古越文明的發祥之地。這裏不僅積澱了深厚的文化底蘊，流傳著諸多神話傳說，更留存著諸多的歷史人文遺蹟，離市中心僅5公里，地理位置屬「離塵不離城」，被譽為「都市珍藏的自然」。寶業四季園佔地面積約1,050,000平方米，規劃建築面積約650,000平方米，主要開發豪華別墅、雙聯、排屋及花園洋房。寶業四季園有高爾夫球場、五星級度假酒店、兩座山體公園、櫻花穀體育公園、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。項目於2020年5月開始銷售，深受市場歡迎。剩餘三棟預計將於2021年銷售。

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。該項目其中一個區塊「寶業·雲溪里」分兩期開發，一期於2020年11月開始銷售，目前已基本銷售完畢，將於2023年交付。二期預計將於2021年上半年開始銷售。

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，目前尚在銷售中。

寶業鳳鳴壹號位於浙江省寧波市，本集團於2020年8月通過司法拍賣以總價人民幣332,952,898元取得，項目總佔地面積26,957.6平方米，可售面積84,005平方米。該項目由公寓和寫字樓組成，項目周邊交通便利，配套成熟，將打造以青年創智、商務辦公、生態宜居、城市公園為一體的新一代城市中心。該項目預計於2021年5月開始銷售。

寶業活力天地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。受疫情影響，項目一期延遲至2020年12月開始銷售，一經銷售即售罄。二期預計將於2021年上半年開始銷售。

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2020年初開始銷售。

蒙城濱湖綠苑位於安徽省蒙城縣，本集團附屬公司於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。花園洋房、排屋部分於2021年上半年交付，剩餘部分將於2022年交付。

蒙城時代綠苑，位於安徽省蒙城縣。本集團附屬公司於2020年4月通過招拍掛方式以總價人民幣1.9億元取得。項目佔地面積約58,796.75平方米，規劃總建築面積約149,994平方米。該項目由高層、多層住宅及商業組成，項目首期將於2021年上半年銷售。目前該項目已開始施工。

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。該項目開發完成後由政府全部回購。該項目施工進度受疫情等因素影響，將於2021年交付。

寶業太和城市綠苑位於安徽省太和縣，總建築面積約420,000平米，涵蓋精品住宅、特色風情商業街、國際雙語幼兒園、高檔游泳池等豐富業態，人車分流的科學布局、人性化戶型設計及合理的空間布局，讓每個業主都能享受尊貴不凡的高質量生活。項目緊鄰生態公園，周邊配套城市優質資源，建成後將成為太和首席生態大城，樹立現代人居新標杆。項目分五期開發，前四期均已交付業主。公司於2019年1月以總價人民幣2,594萬元在項目西側毗鄰處新增土地儲備約9,662平方米，進行項目五期開發，容積率不大於2.2，預計將於2021年交付。

穎河綠苑位於安徽省太和縣，本項目總佔地面積約63,544.70平方米，總建築面積約209,185.24平方米，總戶數約1,406戶，其中約1,000戶為政府回遷安置房。該項目將採用裝配式方式建造。項目預計將於2022年交付。

江南府位於安徽省太和縣，本集團附屬公司於2020年6月通過招拍掛方式取得該項目土地使用權，項目佔地面積約29,577.30平方米，容積率為1.7。目前該項目尚在前期規劃中。

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，其中第一組團瀾景園近17萬平方米已全部交付業主。第二組團禦景園約14萬平方米已全部完工，高層部分已基本售罄，剩餘部分洋房、疊墅、排屋在售中。第三組團觀景園約24萬平方米，其中11萬平方米已主體封頂，且基本售罄，剩餘部分正在施工中和銷售中。

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，該部分已於2020年年底交付。土地面積約7,220平方米的商業部分尚處於開發中。項目周邊交通便利，配套醇熟，擁有公園、銀行、商場等業態。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11,947平方米地塊的土地使用權，目前該地塊項目也處於銷售中。

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184,662,013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2#地塊已開始施工建設。

泗州綠苑位於安徽省宿州市泗縣經濟開發區，本集團於2019年5月以招拍掛方式以總價人民幣113,500,000元取得該項目AB地塊，總佔地面積約46,888平方米，總建築面積約124,907平方米。於2020年4月以招拍掛方式以總價人民幣107,120,000元取得該項目C地塊，總佔地面積約42,007.45平方米。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

2020年，本集團新增土地儲備如下表列示：

時間	地址	成交價 (人民幣千元)	土地面積 (平方米)	權益
2020年4月	安徽省宿州市泗縣	107,120	42,007.45	51%
2020年4月	安徽省亳州市蒙城縣	190,000	58,796.75	60%
2020年6月	安徽省阜陽市太和縣	110,925	29,577.30	100%
2020年8月	浙江省寧波市	332,953	26,957.60	100%
2020年11月	上海市奉賢區	312,000	13,101.60	100%
2020年12月	安徽省六安市葉集區	108,640	59,241.00	70%

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、創新經營方式的理想。本集團土地儲備主要分布在浙江、湖北、上海、安徽、河南等中東部地區，相對低廉的土地價格和合理的區域分布確保了房產開發業務的利潤空間和抗風險能力。

建築材料業務

截至2020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2,486,406,000元，較去年下降約22%；經營盈利約人民幣110,300,000元，較去年大幅下降約29%。2020年，建築材料業務等板塊由於受疫情影響，實際生產經營時間大幅縮短，一季度處於基本停工階段，導致營業額和經營盈利有一定幅度的下降。

截至2020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
	2020年		2019年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	1,094,197	44%	1,153,159	36%	-5%
預拌混凝土	839,222	34%	1,162,318	36%	-28%
家居及室內裝飾	109,073	4%	212,381	7%	-49%
木製品及防火材料	81,359	4%	104,874	3%	-22%
PC板材	160,649	6%	362,840	11%	-56%
鋼結構	30,792	1%	34,325	1%	-10%
其他	171,114	7%	173,193	6%	-1%
合計	<u>2,486,406</u>	<u>100%</u>	<u>3,203,090</u>	<u>100%</u>	<u>-22%</u>

本集團建築材料業務各主要板塊屬於建築材料的深加工業務，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。儘管新冠疫情帶來巨大挑戰，但隨著市場逐漸展現復蘇跡象，本集團建築材料業務從第二季度起儘快實現復工復產，加速銷售。2020年度該業務板塊經營業績雖有一定程度的下降，但從全年的經營情況來看，還是體現了本集團建築材料業務強大的韌性，建築施工和房產開發業務的迅速復蘇，足以支撐帶動建築材料業務的復蘇。國家推行建築工業化及房產精裝、全裝交付的政策，亦給本集團PC板材業務、家居及室內裝飾業務提供了增長空間。

業務展望

建築施工業務是本集團業務發展的平台

2021年是國家「十四五」規劃的開局之年。在規劃建議中，國家提出要拓展投資空間，加速「兩新一重」(新型基礎設施建設，新型城鎮化建設，交通、水利等重大工程建設)的投資建設。同時提出要新老基建共同發力，構建系統完備、高效實用、智能綠色、安全可靠的現代化基礎設施體系。實施鄉村建設行動，推動區域協調發展，推進新型城鎮化，實施城市更新行動等。2021年2月，國家鄉村振興局組建，它是中國脫貧工作取得勝利的標誌，亦是國家開啟新的鄉村振興的開啟。未來，新基建、新型城鎮化和鄉村振興給建築業帶來廣闊的市場。

本公司將搶抓國家戰略性發展契機，在業務發展、市場開拓較為成熟的長江經濟帶、長三角區域，繼續深耕市場，同時要促進集團各區域公司的協調發展，集中精力發展優質高端市場，加快大建設領域發展，加強與央企、國企在軌道交通、城市重大基礎設施領域的合作。在承接項目時，全面評估風險，從源頭上進行風險防控，有選擇性地謹慎承接項目。對內，健全和完善公司工程質量安全保障體系，強化常態化的監督檢查和過程控制，將質量安全要求落實到公司工程建設全過程。通過精細施工展現企業的亮點和特色，打造企業形象代表性工程，創優奪杯，提升寶業建設品牌形象和市場影響力。

房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

自2016年首次提出「房住不炒」以來，房地產長效管理機制和住房制度改革快速推進，政策取得顯著效果，市場回歸理性、商品房銷售回歸居民自住需求。未來，我國住房市場將走出野蠻生長的階段，進入總量穩定、高質量發展的新時代。隨著以人為本為核心的新型城鎮化持續推進，居民消費水平與能力不斷提高，對居住環境的要求不斷升級，未來房地產市場仍有廣闊的前景，大有可為。

本公司房產開發業務將繼續健全完善開發經營管理體系，深入分析調研各地區房地產市場變化，密切關注、準確把握政府管理調控機制和市場變化狀況，在日益嚴峻的房產市場適時調整發展戰略和營銷策略，適時爭取合適的優質土地，延續品牌熱度。在時刻牢記房子和藥品一樣是給人用的重要性，嚴把品質關，提升房產品質的同時，強化營銷策劃，加速去化庫存回籠資金增效益，突破慢牛瓶頸，提升市場份額。發揮寶業房產開發科技優勢，集成8萬個零件打造「高一個維度」的科技房產，提升住宅產品的科技含量，增加產品附加值，提高項目收益，樣板引路，打響寶業「百年宅」標準和品牌。

建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略

「二氧化碳排放力爭於2030年前達到峰值，努力爭取2060年前實現碳中和。」這是中國對國際社會的承諾，也是對國內的動員令(即「30•60目標」)。如今，實現「碳達峰」「碳中和」目標的話題，越來越受到各界廣泛關注。建築業及其上下游產業佔社會能耗的比重極大。在建築業能否實現節能減排直接影響著這一目標是否能實現。截至目前，第七次全國人口普查結果還沒出來，但是我們可以預見，建築工人的「老齡化」及數量減少已是共識。建築工業化以其節能環保以及最大程度減少在施工現場作業、最大程度實現建築部品件在工廠智能化的生產製造的特點，滿足了行業發展的內外要求。可以預見，建築工業化是行業未來發展的方向，這一趨勢不會變，而且會日益明顯。

建築工業化不是簡單的部品件生產，它是一個系統工程，是充分整合設計、生產、施工和運營等整個產業鏈，能夠充分實現建築節能、環保、全生命周期價值最大化的新型建築生產方法。本集團建築工業化業務發展有著得天獨厚的優勢。在建築領域近五十年的施工經驗，二十餘年建築工業化的研發實踐探索，對百年住宅孜孜不倦的追求，使得我們更懂得建築。未來，本集團將繼續依托三大業務協同發展的優勢，將建築工業化與建築施工、房產開發業務有機融合，促進建築工業化上的戰略性持續性投入轉化為盈利。

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。2020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50.9%（2019年：51.7%），另外佔貸款總額約39.9%的貸款（2019年：45.7%）是由本公司擔保的，約3.9%的貸款（2019年：1.3%）是由本公司、非控制性權益和其他聯合擔保的。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2020年12月31日，本集團尚有未動用銀行授信額度約人民幣80億元。資金指標分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物	7,261,532	5,504,968
初步期限超過三個月的定期存款	282,157	303,390
受限制銀行存款	1,553,935	719,015
減：借款合計	(4,653,855)	(4,799,689)
現金淨額	4,443,769	1,727,684
本公司所有者權益	9,979,693	9,190,044
淨現金比率	44.5%	18.8%

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	
	2020年	2019年
股東權益回報率	8.0%	9.3%
每股淨資產(人民幣元)	17.74	16.33
流動比率	1.23	1.25

股東權益回報率 = 本公司所有者應佔盈利／本公司所有者權益

每股淨資產 = 本公司所有者權益／年末已發行股份數目

流動比率 = 流動資產／流動負債

本年度本公司所有者應佔盈利較去年下降約7%，本集團股東權益回報率較去年下降14.4%，但每股淨資產較去年增加約8.6%，於2020年12月31日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為44.5%。

現金流量分析

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動之現金流入	(i)	1,876,779	71,398
投資活動之現金(流出)	(ii)	(344,120)	(859,266)
融資活動之現金流入	(iii)	235,770	2,594,584
現金及現金等價物淨增加		1,768,429	1,806,716
現金及現金等價物之匯兌損失		(11,865)	-

附註：

- i 本年度本集團經營活動之現金流入淨額約人民幣1,876,779,000元，比去年的淨現金流入人民幣71,398,000元增加了現金流入人民幣1,805,381,000元，主要由於本年房產銷售情況良好，收款大幅增加。
- ii 本年度本集團投資活動之現金流出淨額約人民幣344,120,000元，比去年淨現金流出人民幣859,266,000元減少了現金流出人民幣515,146,000元，主要由於本年度內建築工業化基地物業、廠房及設備支出減少所致。
- iii 本年度本集團融資活動之現金流入淨額為人民幣235,770,000元，比去年淨現金流入人民幣2,594,584,000元減少現金流入人民幣2,358,814,000元，主要由於本年度內現金流量充足，銀行借款歸還增加所致。

其他利得－淨額

2020年度，本集團錄得其他利得－淨額約人民幣23,696,000元，同比減少約人民幣111,320,000元，主要由於2019年度有來自處置一家聯營公司的股權收益及對應產生之匯兌收益合計約人民幣48,470,000元，而在2020年，處置子公司虧損約人民幣13,133,000元，處置物業、廠房及設備之虧損約人民幣10,517,000元及淨匯兌虧損約人民幣10,642,000元。

分銷成本

2020年度，本集團的分銷成本約人民幣164,377,000元(2019年：約人民幣101,131,000元)，同比增加約人民幣63,246,000元，主要由於物業銷售狀況良好使得營銷開支增加。

行政開支

2020年度，本集團的行政開支約人民幣667,520,000元，與去年的行政開支人民幣664,081,000，與去年基本持平。主要由於管理費用中折舊費用較去年略有增加。

融資成本

2020年度，本集團融資成本淨額約人民幣85,650,000元(2019年：人民幣99,192,000元)。

所得稅項

截至2020年12月31日，所得稅項包括人民幣321,200,000元的企業所得稅(2019年：332,359,000元)和人民幣141,498,000的土地增值稅(2019年：127,273,000元)，總數較去年同期增長約人民幣14,225,000元，主要由於年內確認收入的房地產項目利潤較高，計提了更多的土地增值稅。

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2020年12月31日止年度，本集團之土地增值稅撥備約人民幣141,498,000元。

財務擔保

	2020年	2019年
	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保	1,664,673	410,222

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2020年12月31日，本集團以土地使用權，物業、廠房及設備，開發中物業和投資性房地產作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣6,087,712,000元(於2019年12月31日：人民幣3,752,327,000元)。

資本開支計劃

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

人民幣匯率波動及匯兌風險

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

關連交易

2020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2020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2020年12月31日，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

購買、出售或贖回公司股份

2020年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

人力資源

於2020年12月31日，本集團聘用的員工為6,463名(於2019年12月31日：5,801名)，間接僱用的工程施工人員約74,788名(於2019年12月31日：約73,379名)，此等員工不是由本集團直接聘用。2020年度，本集團僱員福利開支達人民幣5,321,497,000元。僱員福利開支包括薪酬工資、福利及其他開支。僱員薪酬乃參照市場條款及按個別僱員表現、資歷及經驗釐定。本集團參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關的國家及地方勞工及福利法規，本集團所提供僱員福利主要包括社會養老保險、城鎮職工醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險。本集團高度重視人力資源管理，致力於建設高素質的團隊，以配合本集團業務的長遠發展需要，同時不斷研究推行更有效的僱員激勵計劃和培訓計劃。

重大訴訟仲裁事項

截至本公告日期，本集團並無重大訴訟及仲裁事項。

委托存款及逾期定期存款

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

企業管治守則

本集團已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)所載之守則條文，作為自身的企業管治守則。截至2020年12月31日止年度，本集團已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟下文所述企業管治守則條文有所偏離除外：

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁之職能應分開，不應由同一人士擔任。因董事會主席龐寶根先生兼任行政總裁，故本集團就該條文有所偏離。由於本集團主要由建築施工、房產開發及建築材料三大主營業務組成，而三大主營業務均分別委聘了各自的總經理負責，在很大程度上分擔了行政總裁的職責，董事會認為目前的安排已經有足夠的職權分工，而且較為精簡的管理架構可以更有效地與各級員工溝通和落實公司政策，所以同意由公司董事會主席兼任行政總裁一職。

董事會將不時檢討管理架構，以符合本集團的業務發展目標。

董事及監事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本公司之董事會及監事會均已採納標準守則作為本公司董事及監事進行證券交易的守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事及監事均已確認於2020年度遵守了標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股票敏感數據，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

審核委員會

本公司審核委員會現由兩名獨立非執行董事陳賢明先生(主席)、李旺榮先生及一名非執行董事馮征先生組成。2020年，審核委員會分別於2020年3月28日、2020年8月22日召開兩次會議，陳賢明先生、李旺榮先生及馮征先生均出席該等會議。審核委員會與管理層討論本集團所採用的會計政策和主要的會計估計及判斷，亦討論了本集團內控審計部門的工作目標及範圍，以及和核數師討論審計計劃和重點審計事宜。本集團截至2020年12月31日止年度之合併財務報表及年度業績公告在提呈董事會採用及批准前已由審核委員會審閱。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團截至2020年12月31日止年度綜合財務報表已經羅兵咸永道會計師事務所審計並發表標準無保留意見。

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2020年12月31日止年度的業績公布中有關本集團的合併利潤表、合併綜合收益表、合併資產負債表及相關附註所列數字與本集團截至2020年12月31日止年度的經審核合併財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對業績公布發出任何核證。

年報的發布

本公司截至2020年12月31日止之年度報告全文將於稍後時間送予股東並在聯交所的網頁(www.hkexnews.hk)和本公司的網頁(www.baoyegroup.com)上登載。

公司註冊地址名稱變更

由於政府行政區域的調整，楊汛橋鎮調整為楊汛橋街道，本公司註冊地址名稱由中國浙江省紹興市柯橋區楊汛橋鎮變更為中國浙江省紹興市柯橋區楊汛橋街道，自2021年3月26起生效。

本公司的網址、電話、傳真號碼保持不變。

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

2021年3月26日
中國浙江

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