



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



2020

Annual Report 年報

OUR MISSION
我們的使命

「從建造到製造」

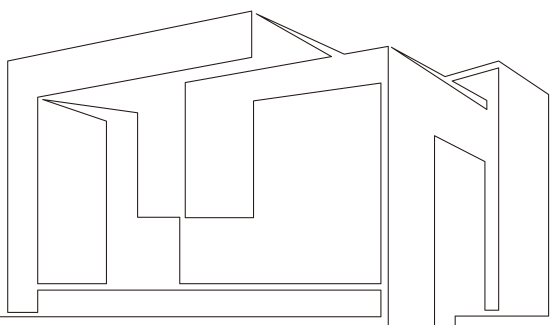
帶領中國建築業走向產業化

From
Construction to
Manufacturing

leads construction industry towards
industrialisation in China.

目錄

- 2** 企業簡介
- 4** 公司資料
- 6** 財務摘要
- 8** 主席報告
- 14** 管理層討論與分析
- 32** 企業管治報告
- 48** 投資者關係
- 50** 董事、監事及高級管理人員履歷
- 54** 董事會報告
- 64** 監事會報告
- 65** 獨立核數師報告
- 72** 合併資產負債表
- 74** 合併利潤表
- 75** 合併綜合收益表
- 76** 合併權益變動表
- 78** 合併現金流量表
- 79** 合併財務報表附註
- 163** 詞匯

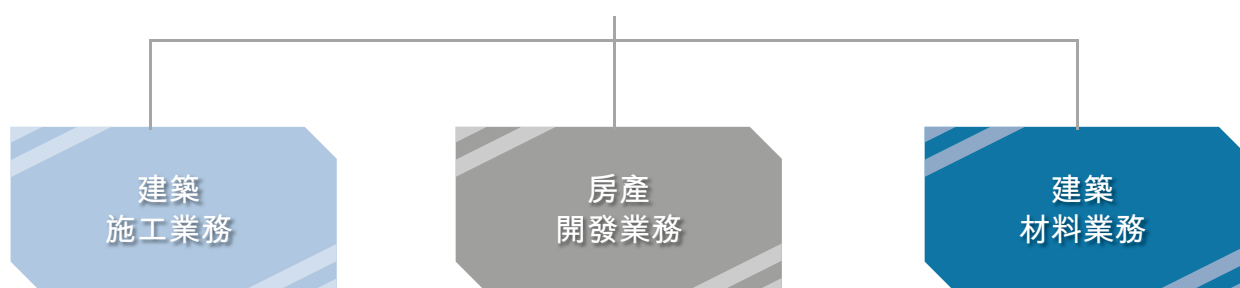


企業簡介

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「雲溪里」
- 麗水「花街風情」
- 寧波「寶業鳳鳴壹號」
- 上海「寶業活力天地」
- 武漢「星毓府」
- 蒙城「濱湖綠苑」
- 蒙城「時代綠苑」
- 界首「復興佳苑」
- 太和「寶業城市綠苑」
- 太和「潁河綠苑」
- 太和「江南府」
- 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
- 木製品及防火材料
- 家居及室內裝飾
- PC 裝配式疊合板
- 其他

業務版圖

建築 施工業務

- 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
- 新疆
- 江西
- 重慶
- 福建
- 廣東
- 吉布提
- 博茨瓦納
- 塞舌爾
- 肯尼亞
- 索馬里蘭

房產 開發業務

- 浙江
- 上海
- 湖北
- 安徽
- 河南

建築 材料業務

- 浙江
- 安徽
- 湖北
- 上海
- 江蘇

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(特殊普通合夥)

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

夏慤道12號

美國銀行中心

15樓1501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街道
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

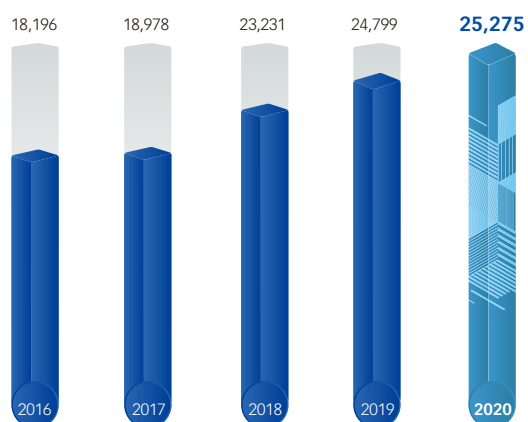
截至12月31日止年度					
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
業績					
營業額	25,275,453	24,799,413	23,230,614	18,978,200	18,196,134
毛利	2,077,176	2,036,807	1,972,579	1,281,138	1,164,444
淨利潤	831,811	912,007	914,913	606,735	534,410
本公司所有者應佔盈利	794,084	856,691	874,175	608,895	526,933
每股盈利(人民幣元)	1.41	1.52	1.53	1.03	0.86
資產及負債					
總資產	42,174,951	34,817,739	29,562,001	27,963,441	22,708,309
總負債	31,819,605	25,233,834	20,994,461	20,467,077	15,710,609
權益	10,355,346	9,583,905	8,567,540	7,496,364	6,997,700

主要財務比率

於12月31日		
	2020年	2019年
本公司股東權益回報率	8.0%	9.3%
每股淨資產(人民幣元)	17.74	16.33
淨現金比率	44.5%	18.8%
流動比率	1.23	1.25
經營活動之現金流入(人民幣千元)	1,876,779	71,398

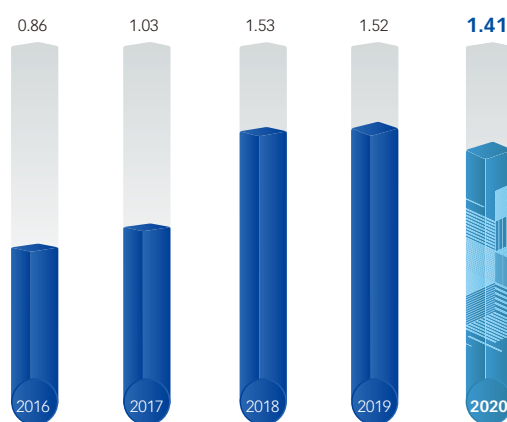
營業額

(人民幣百萬元)



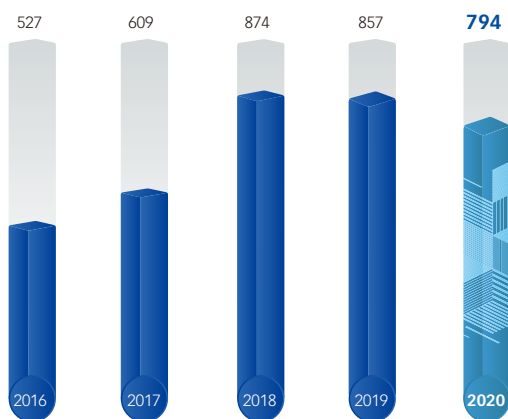
每股盈利

(人民幣元)



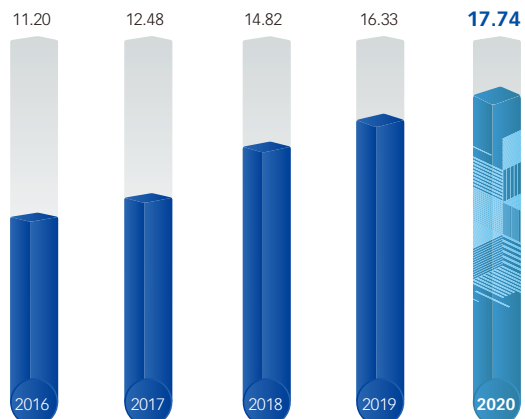
本公司所有者應佔盈利

(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2020年12月31日止年度經審核之全年業績報告。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，較去年增長約1.9%；本公司所有者應佔盈利約人民幣794,084,000元，較去年下降約7.3%；每股盈利為人民幣1.41元，較去年下降約7.2%。董事會建議不派發截至2020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。

已經過去的2020年，我們每個人都在見證歷史，同時，亦在創造歷史。突如其來的新型冠狀病毒肺炎，以其毒性之強，傳播速度之快，防控難度之大，成為人類自第二次世界大戰以來面臨的最嚴重的全球公共衛生突發事件。為抗擊疫情，阻隔病毒的傳播，世界各國紛紛採取封城鎖國的政策。面對凶狠的疫情，中國共產黨從全域進行頂層設計，統籌國內國際兩個大局，根據疫情的發展狀況，隨時調整防控工作重心和工作重點，帶領中國人民打贏了一場疫情防控和經濟復蘇的人民戰爭。



在這場抗疫戰爭中，實業沒有缺席。從疫情爆發之初，面對醫療物資的緊缺，我們全球採購抗疫物資支援一線醫護工作者，實業人千里馳援建設武漢方艙醫院。隨著疫情緩和，實業在做好疫情防控的前提下，又提前謀劃復工復產，儘快重啟被疫情按下的經濟生活暫停鍵。在後疫情時代，我們反思總結如何從自身的業務模式出

發，充分發揮企業優勢，協同產業鏈上下游，全方位展現中國企業精準履職、系統化履職的現代企業使命擔當。雖然我們仍然不知疫情何時結束，但是我們欣喜地看到隨著全球疫苗的廣泛普及，我們的社會公共生活正在逐漸恢復，曾經被疫情隔斷的世界終將重新地流動起來，煥發出新的光彩。

2020年11月，實業在上海舉行的第三屆中國國際進口博覽會上以自身研發並集成日本、德國等國際建築工業化成套體系，融合「節能、創能、蓄能」技術及全球供應鏈亮相，並成為本屆進博會的亮點。這是在中國宣布2030年達到「碳达峰」、2060年前實現「碳中和」承諾的背景下，進博會首次集中展示國際先進的綠色低碳製造、交通、能源、建築等領域的技術體系和高質量產品。實業很榮幸地承擔了這一光榮的使命，在現場展示的兩套工業化集成建築樣板房獲得了參會領導、專家和專業買家的高度肯定。

2020年5月14日召開的中央政治局常委會會議指出：要深化供給側結構性改革，充分發揮我國超大規模市場優勢和內需潛力，構建以國內大循環為主體、國內國際雙



主席報告(續)

循環相互促進的新發展格局。2021年是「十四五」規劃的開局之年，是全面建設社會主義現代化國家新征程開啟之年。在2020年的中央經濟工作會議上，增強產業鏈供應自主可控能力、堅持擴大內需、解決好大城市住房突出問題、做好「碳達峰」、「碳中和」工作等被列為2021年的八項重點任務。這一系列的宏觀政策為本集團三大業務協同發展提供了一個全新的發展機遇。

「滄海橫流，方顯英雄本色」。寶業集團自2003年6月在香港聯交所主板上市以來，始終堅持以建築施工、房產開發、建築工業化「三位一體」的業務模式，始終堅持做強做精主營業務。建築業作為國民經濟的支柱產業，特別是改革開放40年來，建築業為中國經濟發展、人民生活的改善、解決就業等方面作出了突出的貢獻，尤其是這次疫情爆發以來，建築業是復工復產、率先恢復正增長的行業之一。同時，我們也應該清醒地看到，建築業仍舊是一個勞動密集型的產業，管理粗放、生產效率低、科技創新能力不足、資源消耗大，還不能適應高質量發展的要求。作為在建築業深耕了近五十年的一員，



我們感恩這個時代賦予我們的發展機會，我們亦深知我們的使命。圍繞住建部對建築業發展的指導意見，寶業緊緊抓住新一輪科技革命和歷史機遇，高度重視數字技術對工程建造變革性的影響，落實以智能建造為核心的中國建築2035發展戰略，推動建築業的產業升級，從建造大國走向建造強國。2020年，寶業承建的江西航信大



廈工程項目獲得了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。實業充分發揮實業建築工業化全產業鏈集成優勢，即在建築結構、內裝、外裝、機電四大方面創新性地應用「建築工業化」技術，做到施工全過程BIM技術應用、數字化「智慧工地」管理及建築質量

傳感監測技術等；同時引進全球先進的智慧樓宇管理平台，以科技疊加工匠精神高質量地完成了該項目。榮譽的獲得是行業主管部門對實業施工質量、業務模式的肯定，更是對行業未來發展的一種指引。

對於中國的房地產業，重資產、高負債、高槓桿、低估值是過去多年的商業模式。然而，我們卻忽視了住宅以及人們對於高品質住宅的需求。未來，國家對房地產業「房子是用來住的，不是用來炒的」的定位不會變，不同的城市發展水平、人口結構，因城施策的方向也不會變。近年來，隨著地價快速上漲、土地出讓門檻的提高和限制條件增加，千億級房企布局下沉，對中小型房企的生存環境構成了極大的挑戰。當住房短缺的時代結束，當房地產行業從規模擴張轉向品質升級，如何在這樣的大環境下謀生存謀發展是我們始終需要思考的問題。2020年，寶業新橋風情項目被中國房地產業協會評為浙江首個百年住宅示範項目，寶業始終致力於將先進的建築工業化技術，集成8萬個零件的配套優勢，以高一個維度引領高舒適生活，為客戶提供高舒適、低能耗、回歸自然的住宅產品。我們相信「住宅改變了，社會就改變了」。

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。

疫情的突然爆發改變了人們的原有生活、工作方式，我們有了更多的時間重新審視我們的居住空間。本集團始終致力將建築工業化技術應用於建築的設計、施工、後期運營全生命周期，努力打造節能、綠色、低能耗的高科技住宅，減少在施工過程中、建築後期運營過程中的能源消耗，助推建築業建造方式的變革。

在日常工作中，我們視員工為企業最重要的財富，重視員工福利待遇的提高和個人發展訴求，我們深知企業的發展和人才的培養密不可分。公司自2015年創辦「寶業塾」以來，每年從技術、管理、人文素養、企業歷史文化等多角度為員工提供培訓課程。

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的《2020年企業環境社會及管治報告》。

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

2021年3月26日

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，受新冠疫情影响，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23萬平方米的土地儲備。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	獎項
江西航信大廈	魯班獎
興港大廈工程	國家優質工程
合肥高新區堰湖山莊小學	黃山杯
武漢·寶業中心	湖北省建設優質工程
中國船舶重工集團公司第七〇一研究所科技交流中心	湖北省建設優質工程
武漢新城·璞樾門第項目	湖北省結構優質工程
泓博·世紀首府	湖北省結構優質工程
杭州師範大學倉前校區	錢江杯



管理層討論與分析(續)

獲獎工程	獎項
溫州醫科大學仁濟學院遷建工程	錢江杯
中紡CBD商業中心工程	錢江杯
新港大廈工程	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%
寶業龍湖御城	開封	300,598	60%
寶業君悅綠苑	六安	216,407	100%
鄭州項目	鄭州	規劃中	51%
泗州綠苑	泗縣	217,323	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。

管理層討論與分析(續)

潁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。

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

管理層討論與分析(續)

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	2,486,406	100%	3,203,090	100%	-22%

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房需求。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。

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

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。

銷售及推廣成本

2020年度，本集團的銷售及推廣成本約人民幣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元，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。

財務成本

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

所得稅費用

截至2020年12月31日，所得稅費用包括人民幣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 12月31日 人民幣千元	2019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	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)。

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併與本集團業務相關的項目。

企業管治報告

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。

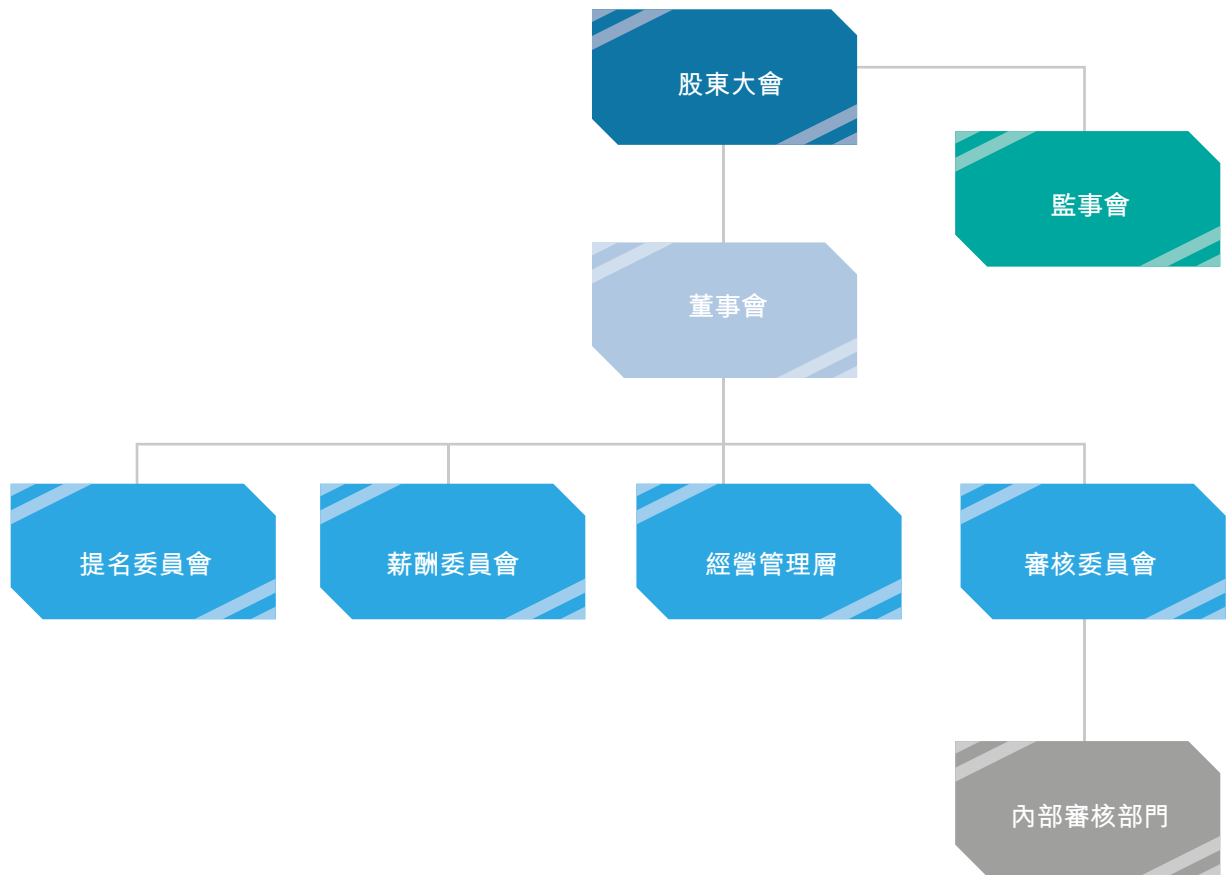
企業管治守則

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。

企業治理結構





下文載列有關本集團截至2020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。

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2020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2020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50至52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39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：

	2020年 人數	2019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2019年度業績，2020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。

2020年董事會會議出席情況

姓名	出席次數/ 會議次數
執行董事	
龐寶根先生	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
非執行董事	
馮征先生	4/4
獨立非執行董事	
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2020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2020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

2020年度核數師酬金情況如下：

	2020年		2019年	
	審計費用 人民幣千元	其他費用 人民幣千元	審計費用 人民幣千元	其他費用 人民幣千元
羅兵咸永道	3,950	400	3,950	120

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。

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。

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布的《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

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2020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。

2020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2020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。

2020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2020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；
- 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。

2020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65至71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他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：

2020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；
- 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)、王建国先生、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、副總經理和其他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、副總經理和其他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，可以公司名義委托註冊會計師、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2020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2020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2020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，獨立於財務部及其他管理部門，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2020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。

上述H股主要股東之權益披露乃基於於2017年5月29日在聯交所網站上作出之權益披露作出。根據證券及期貨條例第336條，倘若條件已達成，則股東須呈交披露權益表格。倘股東於本公司的持股量有所更新，除非超過特定的限額，否則股東毋須知會本公司及聯交所，故主要股東於本公司之最新持股量可能與呈交予本公司及聯交所的持股量不同。

重要財務日志

事件	日期
公佈2020年中期業績	2020年8月24日
公佈2020年全年業績	2021年3月26日
暫停辦理股份過戶登記	2021年5月12日至2021年6月11日(包括首尾兩天)
2020年度股東周年大會	2021年6月11日
H股類別股東會議	2021年6月11日
內資股類別股東會議	2021年6月11日

本公司上屆股東周年大會於2020年6月16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2020年6月16日刊發之股東周年大會結果公告。全體董事均有出席於2020年6月16日召開之股東周年大會。

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日起生效。

本公司的網址、電話、傳真號碼保持不變。

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。

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。彼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空港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17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。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

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。陳先生現時為賢傑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之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副總經理。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2020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9。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2020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2020年12月31日止之財務狀況分別載列於本年報第72頁至第73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2020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74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20。

可供分配儲備

根據中國有關法律及法規計算，截至2020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850,975,000元(2019年：人民幣813,755,000元)。

股息

根據2021年3月26日舉行之董事會會議，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：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2020年12月31日止年度的分部數據載列於合併財務報表附註5。

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6。

慈善捐款

於本年度內，本集團作出慈善捐款合共人民幣7,825,000元(2019年：人民幣5,492,000元)。

借款

本集團於2020年12月31日之借款詳情載於綜合財務報表附註23。

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50頁至第53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39。

最高薪酬人士

年內本集團董事、監事及行政總裁之薪酬，以及本集團五名最高薪人士薪酬的詳情載於本集團綜合財務報表附註39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	17,907,116	-	3.18%
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2019年度股東周年大會批准，各獲委任董事及監事於2020年6月16日與本公司重新訂立服務合約或委任函，於本公司2022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他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	/
2020年	/	/	/	794,084,000	/
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

年內，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

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。

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。

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。

委托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。

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。

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2021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2020年6月16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4:30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
2021年3月26日

監事會報告

各位股東：

2020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、行政總裁及其他高級管理人員，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、行政總裁及其他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2020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

2021年3月26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72至162頁的合併財務報表，包括：

- 於2020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布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2020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布的《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布的《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4—關鍵會計估算及判斷，及附註5—分部資料。

截至2020年12月31日止年度，建築工程服務收入約為人民幣20,433,386,000元，約佔貴集團總收入的81%。

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，乃由於提供建築工程服務收入金額重大，且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，該等判斷與估計存在高度的不確定性。與提供建築工程服務的收入確認相關的固有風險被視作重大，主要是由重大假設之不確定性所導致。

我們已執行以下程序以應對該關鍵審計事項：

- (i) 了解、評價和測試與建築工程服務的收入確認相關的內部控制以及基於估計的不確定性水平及其他固有風險因素評估導致重大錯報的固有風險。
- (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測試建築合同所實際產生的成本。
- (iv) 結合所了解到的行業基準，質疑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。

我們發現管理層對建築合同總成本與相關收入的釐定所涉及的重大判斷及估計均被獲取證據妥為支持。

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4—關鍵會計估算及判斷，及附註15—貿易和其他應收款項。

於2020年12月31日，貿易應收款總額為人民幣4,330,627,000元，約佔貴集團資產總金額的10%，貿易應收款減值撥備餘額為人民幣307,181,000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，該等判斷與估計存在高度的不確定性。與貿易應收款的減值相關的固有風險被視作重大，主要是由重大假設之不確定性所導致。

我們已執行以下程序以應對該關鍵審計事項：

- (i) 了解、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以及基於估計的不確定性水平及其他固有風險因素評估導致重大錯報的固有風險。
- (ii) 使用抽樣方法，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文檔如發票或發運單(如適用)等替代性程序。
- (iii) 我們質疑了不同賬齡及客戶群的預期信用損失率的合理性。
- (iv) 使用抽樣方法，測試貿易應收款的賬齡及減值撥備計算的準確性。

我們發現管理層對貿易應收款減值撥備所涉及的重大判斷及估計均被獲取證據妥為支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，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信息，我們亦不對該等其他信息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信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了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，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，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布的《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，設計及執行審計程序以應對這些風險，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。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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，2021年3月26日

合併資產負債表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	2,798,312	2,628,086
使用權資產	7	686,963	675,895
投資性房地產	8	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	15	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	11	222,568	228,197
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	16	6,752	8,486
遞延所得稅資產	24	253,418	273,097
		6,039,359	5,925,034
流動資產			
存貨	12	288,654	193,689
開發中物業	13	11,049,231	5,075,556
已完工之待售物業	14	2,826,601	3,265,564
合同資產	5	5,487,756	3,814,297
貿易及其他應收款項	15	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	16	753,600	558,000
受限制銀行存款	17、18	1,553,935	719,015
初步期限超過三個月的定期存款	18	282,157	303,390
現金及現金等價物	18	7,261,532	5,504,968
		36,135,592	28,892,705
總資產		42,174,951	34,817,739

合併資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
權益			
本公司所有者權益			
股本及溢價	19	1,044,097	1,044,097
儲備	20	208,997	209,296
保留盈餘	21	8,726,599	7,936,651
		9,979,693	9,190,044
非控制性權益		375,653	393,861
權益合計		10,355,346	9,583,905
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	23	2,219,700	1,961,000
租賃負債	7	1,761	1,947
遞延所得稅負債	24	151,535	179,934
		2,372,996	2,142,881
流動負債			
合同負債	5	11,243,496	6,940,932
貿易及其他應付款項	22	15,420,229	12,781,795
租賃負債	7	403	7,803
銀行及其他借款	23	2,434,155	2,838,689
應付所得稅費用		348,326	521,734
		29,446,609	23,090,953
負債合計		31,819,605	25,233,834
權益及負債總計		42,174,951	34,817,739

載於第79頁至第162頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

第72至162頁的財務報表已由董事會於2021年3月26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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
營業額	5	25,275,453	24,799,413
銷售成本	27	(23,198,277)	(22,762,606)
毛利		2,077,176	2,036,807
其他收入	25	182,886	149,890
其他利得－淨額	26	23,696	135,016
銷售及推廣成本	27	(164,377)	(101,131)
行政開支	27	(677,520)	(664,081)
金融及合同資產減值損失淨額	3.1(b)	(49,532)	(72,839)
經營盈利		1,392,329	1,483,662
財務收益	29	11,247	5,505
財務成本	29	(96,897)	(104,697)
財務成本－淨額	29	(85,650)	(99,192)
應佔權益法核算投資之經營業績	10	(12,170)	(12,831)
除所得稅前盈利		1,294,509	1,371,639
所得稅費用	30	(462,698)	(459,632)
當年盈利		831,811	912,007
應佔：			
－本公司所有者		794,084	856,691
－非控制性權益		37,727	55,316
		831,811	912,007
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)	31	1.41	1.52

載於第79頁至第162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	
		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	20	(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	20	(4,222)	(3,453)
當年其他綜合損失，扣除稅項		(4,435)	(3,453)
總綜合收益		827,376	908,554
應佔總綜合收益：			
— 本公司所有者		789,649	853,238
— 非控制性權益		37,727	55,316
總綜合收益		827,376	908,554

載於第79頁至第162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
	註釋	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		
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
其他綜合損失	20	-	-	(3,453)	-	(3,453)	-	(3,453)
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	21	-	-	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

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 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		
2020年1月1日結餘		562,664	481,433	209,296	7,936,651	9,190,044	393,861	9,583,905
綜合收益								
當年盈利		-	-	-	794,084	794,084	37,727	831,811
其他綜合損失	20	-	-	(4,435)	-	(4,435)	-	(4,435)
總綜合收益		-	-	(4,435)	794,084	789,649	37,727	827,376
於權益中直接確認與所有者交易								
提取法定盈餘公積	21	-	-	4,136	(4,136)	-	-	-
非控制性權益投入		-	-	-	-	-	32,300	32,300
向非控制權益支付股息		-	-	-	-	-	(88,235)	(88,235)
與所有者交易總額		-	-	4,136	(4,136)	-	(55,935)	(55,935)
2020年12月31日結餘		562,664	481,433	208,997	8,726,599	9,979,693	375,653	10,355,346

載於第79頁至第162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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	33	2,777,516	708,034
已付利息		(259,982)	(234,315)
已付所得稅		(640,755)	(402,321)
經營活動之現金流入淨額		1,876,779	71,398
投資活動的現金流量			
支付合營企業投資款	10(a)	(2,750)	(200,603)
合營企業貸款償還	15(a)	463,794	210,282
對合營企業之借款	15(a)	(237,500)	(693,589)
支付聯營公司投資款	10(b)	(184,000)	–
聯營公司貸款償還	15(b)	6,031	402,868
對聯營公司之借款	15(b)	–	(4,000)
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	16	(753,600)	(929,400)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		577,610	911,833
處置聯營公司所得款		–	318,784
處置子公司現金流入淨額	36	6,455	4,202
購入物業、廠房及設備		(433,729)	(782,096)
出售物業、廠房及設備	33(b)	46,761	72,415
購入土地使用權資產	7	(37,311)	(90,468)
預收政府補償的拆遷所得款		–	6,914
初步期限超過三個月的定期存款減少／(增加)		21,233	(217,686)
收取利息		182,886	131,278
投資活動之現金流出淨額		(344,120)	(859,266)
融資活動的現金流量			
取得銀行及其他借款		4,396,077	5,418,613
償還銀行及其他借款		(4,541,911)	(2,851,344)
償還公司債券		–	(299,771)
發行公司債券		–	299,771
租賃負債本金		(7,586)	(7,419)
非控制性權益資本投入		32,300	120,825
取得非控制性權益借款		445,125	(73,077)
向非控制性權益支付股息		(88,235)	(13,014)
融資活動之現金流入淨額		235,770	2,594,584
現金及現金等價物淨增加		1,768,429	1,806,716
年初現金及現金等價物		5,504,968	3,698,252
現金及現金等價物之匯兌損失		(11,865)	–
年末現金及現金等價物		7,261,532	5,504,968

載於第79頁至第162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 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。此合併財務報表所述集團包含本公司及下屬子公司。

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

本集團於本年首次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。

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16號(修改)	物業、廠房及設備—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。

2 重要會計政策摘要(續)

2.2 合併及聯合營會計準則

2.2.1 子公司

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合併入賬，並於控制權終止當日停止合併入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬(附註2.3)。

集團公司之間的集團內交易及其結餘及未變現收益予以抵消。除非相關交易提供被轉撥資產的減值證據，未兌現虧損也應當抵消。適用於集團公司的會計政策也應做出改變以與集團適用之政策保持一致。

附屬公司業績及股權中的非控股權益分別於合併綜合收益表、合併權益變動表及合併財資產負債表中單獨列示。

2.2.2 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(附註2.2.4)。根據權益法，投資初始以成本確認。

2.2.3 合營安排

在香港財務報表準則下第11號，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。集團只享有合營收益。

合營企業權益按照權益法核算(附註2.2.4)，在合併資產負債表中合營企業權益初始確認為成本。

2 重要會計政策摘要(續)

2.2 合併及聯合營會計準則(續)

2.2.4 權益法

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。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。

在權益法下，集團享有份額的損失等於或超過其在被投資單位中的份額時，包括其他未擔保長期應收款項，除非集團有已發生債務或代表其他企業產生的付款義務時，否則集團不再確認未來虧損。

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。

以權益法核算的投資賬面價值需根據附註2.9中所述做減值測試。

2.2.5 股權變動

本集團將其與非控制性權益進行而不構成喪失控制權的交易視為與本集團權益擁有人進行的交易。擁有權益變動會導致控股與非控制性權益之間的賬面值調整，以反映其各自於附屬公司的權益。非控制性權益調整金額與任何已付或已收代價的任何差額於本公司股東應佔權益內確認為獨立儲備。

當本集團因喪失共同控制權或重大影響力而停止按權益法計量一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他綜合收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

2 重要會計政策摘要(續)

2.2 合併及聯合營會計準則(續)

2.2.5 股權變動(續)

如果在聯營或合營中的所有權減少，但是共同控制或重大影響仍舊不變，只有按照確認在以前年度的其他綜合收益相應份額的比例，重分類為收益或損失。

2.3 業務合併

貴集團採用購買法講業務匯總入賬，而不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一間附屬公司或意向業務轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 被收購業務的前擁有人所產生的負債
- 貴集團已發行的股權
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債公允價值；及
- 附屬公司任何先前存在的股權的公允價值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公允價值計量，少數例外情況除外。貴集團根據個別收購基準按公允價值或非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例份額確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷

- 所轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 於被收購實體的任何先前股權於收購日期的公允價值

超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列報。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額作為購買議價將直接於損益中確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2.3 業務合併(續)

倘結算現金代價任何部分出現遞延，則未來應付款項於交換日期貼現為現值。所使用貼現率為該實體的增量借款率(即根據可以比較的條款及條件，可自獨立資金提供者獲得類似的借款比率)。或然代價被分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後重新計量為公允價值並在損益確認的公允價值變動。

倘業務合併分階段完成，收購方於被收購方所持股權於收購日期的賬面價值重新計量至收購日期的公允價值。該項重新計量所產生的任何收益或虧損，於損益表中確認。

2.4 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，並且在慣例下為現金等價物或出售子公司相應淨資產的價值。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。

2.5 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定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「財務成本」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。

合併入賬時，任何海外實體投資淨額以及銀行及其他借款及指定作為該等投資對沖的其他金融工具換算所產生的匯兌差額於其他全面收入確認。倘海外業務出售或屬投資淨額一部分的銀行及其他借款已償還，相關匯兌差額會重新分類至損益，計入出售收益或虧損。

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

租賃裝修及若干租賃廠房或設備於可使用年期或租期較短者期間折舊，除非本集團預期該資產的可使用年期將超出租期。

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帳。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－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。

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」。

2.9 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。

2 重要會計政策摘要(續)

2.10 金融資產(續)

(a) 分類(續)

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。債務工具投資，取決於持有投資工具的業務模式。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。

(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，當某項金融資產並非公允價值變動計入損益時，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」中列示。
- 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。

2 重要會計政策摘要(續)

2.10 金融資產(續)

(b) 確認和計量(續)

債務工具(續)

- 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」。

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。

按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動在適用情況下於全面收入表內其他收益／(虧損)確認。按公允價值計入其他全面收入的金融資產的權益投資減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公允價值變動分開呈報。

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3.1(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。

來自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信虧損計量，取決於信用風險自初步確認後有否顯著增加。倘應收款項的信用風險自初步確認後顯著增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

2 重要會計政策摘要(續)

2.12 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帳。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得稅費用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。

已獲得及開發待售土地使用權作為存貨，以可變現淨值及成本中較低者衡量，在此前提下處於正常運營狀態下將其歸為流動資產且包含在開發中或已完工之待售物業，若在此前提下為非正常運營狀態下將其劃分為非流動性資產。

2.13 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帳。

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費用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)

2.14 存貨

存貨按成本值與可變現淨值二者之較低者入帳。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。

2.15 應收賬款

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。

應收賬款按可無條件獲得的對價金額進行初始確認，但當其包含重大融資成分時，按公允價值進行初始確認。本集團持有應收賬款的目的是收取合同現金流量，因此後續使用實際利率法按攤餘成本計量應收賬款。關於本集團應收賬款會計處理的更多資訊，請參見附註15。關於本集團的減值政策，請參見附註3.1。

2.16 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。

2.17 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。該項短期高流動性投資易轉換為現金，且不易面臨價值變更的風險。銀行保證金及押金使用範圍受限，一般披露與合併資產負債表中的「受限資金」科目中。受限資金應當從現金及現金等價物中區分開來。

2 重要會計政策摘要(續)

2.18 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。

2.19 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。

2.20 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。

2.21 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 重要會計政策摘要(續)

2.22 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。

2.23 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。本集團計量其稅務餘額分別基於最可能的金額或預期金額，取決於採用何種模式能更好的預測以解決不確定性。

2 重要會計政策摘要(續)

2.23 當期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

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。

倘若 貴公司有能力和控制轉回的賬面價值及稅基之間的暫時性差異的時間及該等差額很可能不會於可見未來轉回，則不會就該暫時性差額確認遞延所得稅負債及資產。

當有法定可強制執行權利以抵銷當期稅項資產及負債，且遞延所得稅結餘涉及同一稅務機關時，將遞延所得稅資產及負債予以抵銷。當實體有法定可執行的抵銷權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時，當期所得稅資產及負債可以互相抵銷。

當期及遞延所得稅在損益表中確認，除非其與在其他綜合收益或直接在權益中確認的項目相關。在此情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2.24 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畫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畫作出的供款於產生時列為開支。

2.25 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；或
- 本集團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。

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。

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。

2 重要會計政策摘要(續)

2.25 收入確認(續)

(i) 與客戶之間的合同產生的收入(續)

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占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，收入於客戶獲得建築材料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。

2.26 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 重要會計政策摘要(續)

2.27 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任很可能導致資源流出，且金額能可靠估算時，會確認法律申索、服務保證及妥善履責撥備，但不會就未來經營虧損確認任何撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能極低，仍須確認撥備。

撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需支出的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.28 租賃

對於物業、廠房及設備的租賃會被確認為使用權資產，並且相應的債務在集團租賃開始之日予以確認。同時，租賃的土地使用權列示為使用權資產—土地。

在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，並將各租賃部分及與其相關的非租賃部分獨立的租賃部分進行會計處理。

租賃條款可就條件單獨談判，且其中包含不同期限及情況。租賃協議中，出租方除將保證金作為合同資產外，不可將其他條件加入相關合同中。租入資產不可作為貸款用途之保證物。

2 重要會計政策摘要(續)

2.28 租賃(續)

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，
- 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協力廠商融資為起點，並進行調整以反映自收到協力廠商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(最近並無協力廠商融資)，以及
- 針對租賃進行特定的調整，例如期限，國家，貨幣和擔保

如果有適用於單獨承租人且能容易觀測到的貸款利率(通過相近的金融或市場數據)與此中租賃劃款計劃相似，集團可將此利率作為開始以確定內含增量借款利率。

2 重要會計政策摘要(續)

2.28 租賃(續)

租賃付款在本金和財務成本之間分配。財務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。

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。

與短期租賃如設備及車輛或低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益內確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。低價值資產主要包括電子設備及小型辦公設備。租賃負債本金部分的現金付款呈列為融資活動的現金流量，而利息部分的現金付款與利息付款的呈列一致。

來自本集團身為出租人的經營租賃的租賃收入於租期內以直線法於收入內確認。於取得經營租賃時產生的初始直接成本加入相關資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準確認為支出。各租賃資產根據其性質計入資產負債表。本集團毋須因採納新租賃準則而對作為出租人而持有的資產的會計處理作出任何調整。

2 重要會計政策摘要(續)

2.29 股息派付

股息派付金額決定於宣佈利息分發之時，此聲明需經恰當授意且主體不再自由決定下作出。宣佈分派之時點需在報告期末之前但不可在報告期末時分派。

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，或協力廠商承擔責任而應付協力廠商的估計金額。

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。

合併財務報表附註

3 財務風險管理

3.1 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。2020年及2019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2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產		
美元	109,498	243,262

3 財務風險管理(續)

3.1 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)	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣對美元		
升值5%	(4,106)	(9,122)
貶值5%	4,106	9,122

(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2020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。

3 財務風險管理(續)

3.1 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2020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1,257,000元(2019年：655,000元)，開發中物業將增加／減少人民幣2,521,000元(2019年：人民幣3,168,000元)，在建工程將增加／減少人民幣373,000元(2019年：人民幣413,000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。

3 財務風險管理(續)

3.1 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。

3 財務風險管理(續)

3.1 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2020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

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		對聯營公司之借款	
	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
於1月1日	9,217	6,523	2,442	6,344
(轉回)/增加的減值撥備	(1,617)	2,694	(61)	(3,902)
於12月31日	7,600	9,217	2,381	2,442
減：減值撥備－流動部分	(5,064)	(5,556)	—	(94)
減值撥備－非流動部分	2,536	3,661	2,381	2,348

3 財務風險管理(續)

3.1 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2020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687,182,000元(2019年：人民幣892,976,000元)及人民幣238,146,000元(2019年：人民幣244,176,000元)，因此相應承擔損失風險的最大敞口分別為人民幣679,582,000元(2019年：人民幣883,759,000元)及人民幣235,765,000元(2019年：人民幣241,734,000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。

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。對於每組賬齡分類的歷史損失比率基於以後期間應收款的處理及壞賬的核銷，歷史損失率需向預期損失率調整以反映目前及以後對於處理應收款項的對手方能力。

3 財務風險管理(續)

3.1 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)

於2020年1月1日及2020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。

2020年12月31日	3個月					合計
貿易應收款	3個月以內	到1年	1到2年	2到3年	3年以上	
加權平均預計損失率	0.5%	2.1%	11.2%	19.1%	33.3%	
賬面價值(人民幣千元)	1,496,710	1,109,437	1,102,773	379,662	242,045	4,330,627
撥備金額(人民幣千元)	7,592	23,184	123,227	72,490	80,688	307,181

2019年12月31日	3個月					合計
貿易應收款	3個月以內	到1年	1到2年	2到3年	3年以上	
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

合同資產對於未開票在建工程的風險特徵與應收貿易款對於同類事項的處理相同，並且合同資產的預期損失率為0.5%。

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	
	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
於1月1日	271,589	207,867	14,024	3,685
增加的減值撥備	35,592	63,722	15,169	10,339
於12月31日	307,181	271,589	29,193	14,024

於2020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4,330,627,000元(2019年：人民幣5,185,563,000元)及人民幣5,843,760,000元(2019年：人民幣3,828,321,000元)，因此承擔損失風險的最大敞口分別為人民幣4,023,446,000元(2019年：人民幣4,913,974,000元)及人民幣5,814,567,000元(2019年：人民幣3,814,297,000元)。

3 財務風險管理(續)

3.1 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履約保證金及其他等。

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	
	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
於1月1日	6,991	7,005
增加的減值撥備	449	(14)
於12月31日	7,440	6,991

於2020年12月31日，其他應收款的賬面價值為人民幣1,465,308,000元(2019年：人民幣1,523,152,000元)，因此承擔損失風險的最大敞口分為人民幣1,457,868,000元(2019年：人民幣1,516,161,000元)。

(iv) 金融及合同資產的減值損失合計

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
來自：		
對合營企業及聯營公司之借款	(1,678)	(1,208)
貿易應收款與合同資產	50,761	74,061
其他應收款	449	(14)
	49,532	72,839

(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。

3 財務風險管理(續)

3.1 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。

	2020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	2,434,155	725,750	689,200	804,750	4,653,855
銀行及其他借款利息	112,170	54,860	117,705	63,759	348,494
貿易及其他應付款(除其他 應付稅項、預收款及 應付職工薪酬)	14,420,027	-	-	-	14,420,027
租賃負債	507	2,216	-	-	2,723
財務擔保	1,664,673	-	-	-	1,664,673
	18,631,532	782,826	806,905	868,509	21,089,772

	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
貿易及其他應付款(除其他 應付稅項、預收款及應付 職工薪酬)	11,945,399	-	-	-	11,945,399
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

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。

3 財務風險管理(續)

3.2 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2020年和2019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。

3.3 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)。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2020年和2019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8。

	2020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	—	—	753,600	753,600
— 上市權益證券	6,752	—	—	6,752
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	—	—	222,568	222,568
	6,752	—	976,168	982,920

	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

3 財務風險管理(續)

3.3 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。倘交易所、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2020年12月31日止年度，沒有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2020年及2019年12月31日止年度第三層金融工具的變動。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	786,197	750,621
增加	753,600	929,400
處置	(558,000)	(889,220)
於其他綜合收益中確認的公允價值變動	(5,629)	(4,604)
於12月31日	976,168	786,197

3 財務風險管理(續)

3.4 按種類劃分的金融資產

	附註	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
金融資產			
以攤餘成本計量的金融資產			
－貿易及其他應收款項(除預付款)	15	6,396,660	7,553,147
－受限制銀行存款	17,18	1,553,935	719,015
－初步期限超過三個月的定期存款	18	282,157	303,390
－現金及其等價物	18	7,261,532	5,504,968
以公允價值計量且其變動計入其他綜合 收益的金融資產			
	11	222,568	228,197
以公允價值計量且其變動計入利潤的金融資產			
	16	760,352	566,486
於12月31日		16,477,204	14,875,203

	附註	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
金融負債			
以攤餘成本計量的金融負債			
－貿易及其他應付款項(除其他應交稅費、 預付款和應付職工薪酬)	22	14,420,027	11,945,399
－銀行及其他借款	23	4,653,855	4,799,689
－租賃負債	7	2,164	9,750
於12月31日		19,076,046	16,754,838

4 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占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帳。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3.1(b)。

4 關鍵會計估算及判斷(續)

(c) 所得稅及遞延所得稅

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所得稅資產予以確認。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8。

5 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財務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。

合併財務報表附註(續)

5 分部資料(續)

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部客戶的收入，其計量方法與合併利潤表的方法一致。

分部業績如下：

	截至2020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	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

5 分部資料(續)

分部業績如下：(續)

	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

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。

5 分部資料(續)

(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
	25,275,453	24,799,413

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
	5,516,949	3,828,321
減：減值撥備(附註3.1(b))	(29,193)	(14,024)
合同資產合計	5,487,756	3,814,297

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。

5 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：

	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	11,243,496	6,940,932

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。

因在本報告年度確認收入相應結轉期初合同負債的明細列示如下：

	2020年 人民幣千元	2019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	1,740,229	1,650,165
— 銷售物業	1,568,412	1,508,367
— 銷售建築材料	157,883	208,854
	3,466,524	3,367,386

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行合同的交易金額列示如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預計在一年內被確認	23,140,625	21,917,189
預計在一年後被確認	40,916,730	31,334,979
於12月31日的未履行合同的交易金額	64,057,355	53,252,168

6 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2019年1月1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
截至2020年12月31日止年度						
期初賬面淨值	1,667,432	404,127	34,119	9,924	512,484	2,628,086
添置	28,171	103,899	23,405	19,573	279,366	454,414
處置子公司	(636)	(9,799)	(4,620)	(284)	-	(15,339)
轉入	155,578	41,828	-	233	(197,639)	-
其他處置	(15,381)	(1,639)	(1,221)	(158)	(38,879)	(57,278)
折舊費用	(127,304)	(58,180)	(14,518)	(11,569)	-	(211,571)
期末賬面淨值	1,707,860	480,236	37,165	17,719	555,332	2,798,312
於2020年12月31日						
成本值	2,473,392	842,217	93,949	183,990	555,332	4,148,880
累計折舊	(765,532)	(361,981)	(56,784)	(166,271)	-	(1,350,568)
賬面淨值	1,707,860	480,236	37,165	17,719	555,332	2,798,312

約人民幣130,995,000元(2019年：人民幣86,783,000元)及人民幣80,616,000元(2019年：人民幣77,111,000元)之折舊支出已分別計入銷售成本及行政開支中。

6 物業、廠房及設備(續)

於2020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201,865,000元(2019年：236,013,000元)(附註23(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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
成本	243,867	179,734
於1月1日的累計折舊	(65,167)	(67,121)
年度折舊費用	(11,319)	(9,521)
賬面淨值	167,381	103,092
本年度相關租賃收入	50,042	37,239

7 租賃

合併資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
使用權資產		
使用權資產－物業	3,152	10,074
使用權資產－土地使用權	683,811	665,821
	686,963	675,895
租賃負債		
流動	403	7,803
非流動	1,761	1,947
	2,164	9,750

2020年使用權資產增加約人民幣37,311,000元(2019：90,698,000元)。2020年使用權資產－土地使用權，處置約人民幣：無(2019：23,344,000元)。使用權資產－土地使用權位於中國大陸，並且擁有租期40到70年。

合併財務報表附註(續)

7 租賃(續)

合併利潤表顯示以下與租賃有關的金額：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
使用權資產折舊		
使用權資產－物業	(6,922)	(7,095)
使用權資產－土地使用權	(19,321)	(18,068)
	(26,243)	(25,163)
利息費用(包含在財務成本中)	(294)	(688)
與短期租賃有關的費用(包括在成本和管理費用中)	—	—

於2020年12月31日，因租賃產生之現金流出為人民幣7,880,000元(2019年：8,107,000元)。

8 投資性房地產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	766,435	742,768
轉撥自己完工之待售物業	—	26,355
公允價值利得(i)	(1,466)	(2,688)
於12月31日，公允價值	764,969	766,435

投資性房地產已在損益內確認的數額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租金收入	28,093	64,092
產生租金收入的投資性房地產的直接經營費用	(18,917)	(18,104)
	9,176	45,988

8 投資性房地產(續)

投資性房地產已在損益內確認的數額

(i) 在其他利得中確認的公允價值利得包括：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
重估轉撥自完工物業之利得	-	2,751
公允價值變動	(1,466)	(5,439)
	(1,466)	(2,688)

於2020年12月31日，本集團就未來修理及維修並無未撥備的合同債務(2019年：無)。

於2020年12月31日，人民幣610,871,000元已完工之待售物業作為本集團資產支持專項計劃之抵押(2019年：人民幣612,337,000)(附註23(c))。

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

於2020年12月31日，本集團的投資性房地產由獨立估值師浙江中興房地產土地資產評估有限公司，或管理層執行估值。重估損失包括在合併利潤表的「其他利得一淨額」中(附註26)。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。

8 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初結餘	612,337	617,169	154,098	125,599
轉撥自完工物業	-	-	-	26,355
重估轉撥自完工物業之利得	-	-	-	2,751
公允價值調整的淨損失	(1,466)	(4,832)	-	(607)
期末結餘	610,871	612,337	154,098	154,098

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或管理層在2020年12月31日估值，此估值師持有相關認可專業資格，或管理層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。

8 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。

8 投資性房地產(續)

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2020年12月31日	於2019年12月31日	
購物商場	租值	每平方米每月 人民幣40-人民幣171	每平方米每月 人民幣37-人民幣164	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-人民幣160	每平方米每月 人民幣111-人民幣160	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。

9 子公司

於2020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	95.73%	4.27%	-	1,055,000	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	100%	-	-	53,600	銷售混凝土及建築材料
浙江寶業木製品有限公司	100%	-	-	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

合併財務報表附註(續)

9 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			
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
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
上海寶悅房地產開發有限公司	-	100%	-	30,000	房地產開發
紹興寶業大坂綠園房地產開發有限公司	100%	-	-	100,000	房地產開發
湖北省建工第二建設有限公司	-	100%	-	181,800	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

9 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			
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
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%	-	367,770	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

9 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			
六安寶業置業投資有限公司	-	70%	30%	10,000	房地產開發
浙江寶瑪装配式建築設備製造有限公司	-	98%	2%	50,000	銷售鋼、木質防火門及其他木製品
寧波廣弘房地產開發有限公司	-	100%	-	1,000	房地產開發
蘇州寶嘉綠色建築產業發展有限公司	-	51%	49%	50,000	銷售建築材料
蚌埠寶業建築科技有限公司	-	100%	-	20,000	銷售建築材料

(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2020年和2019年12月31日，本集團無重大的非控制性權益。

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
	676,769	502,189

(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)
於12月31日	462,799	457,465
列示為應佔淨資產	462,799	457,465

(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
	2,584	(4,176)

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對本集團均無重大影響，因此未披露這些合營企業的個別財務資訊。

10 權益法核算之投資(續)

(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)
於12月31日	213,970	44,724
列示為應佔淨資產	213,970	44,724

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別財務資訊。

11 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產

	2020年 人民幣千元	2019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	228,197	232,801
公允價值變動	(5,629)	(4,604)
於12月31日	222,568	228,197

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。

12 存貨

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
成本：		
原材料	136,388	117,346
在產品	59,103	24,196
產成品	93,163	52,147
	288,654	193,689

作為銷售成本的存貨成本為人民幣1,888,637,000元(2019年：人民幣2,578,261,000元)。於2020年及2019年12月31日，均未計提存貨減值撥備。

13 開發中物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產－土地	8,135,668	3,570,399
開發成本	2,636,649	1,347,463
資本化的財務成本	276,914	157,694
	11,049,231	5,075,556

開發中物業之賬面值預期完成如下：

	2020年 人民幣千元	2019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	6,724,518	4,636,827
－1年以內完成	4,324,713	438,729
	11,049,231	5,075,556

於2020年12月31日，開發中物業包含了人民幣270,000元(2019年12月31日：2,850,000元)的與客戶之間的合同之履約成本，該些合同在一段時間內確認收入。

因按在一段時間內確認收入而在本年度相應結轉期初開發中物業的與客戶之間的合同之履約成本為人民幣2,580,000元(2019年：51,384,000元)。

於2020年12月31日，人民幣4,791,724,000元開發中物業作為本集團銀行貸款之抵押(2019年：2,288,468,000)(附註23(a))。

14 已完工之待售物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產—土地	732,541	1,006,548
開發成本	2,042,112	2,194,503
資本化的財務成本	58,648	71,957
	2,833,301	3,273,008
減：減值撥備	(6,700)	(7,444)
	2,826,601	3,265,564

已完工之待售物業預計於一年內收回。

於2020年12月31日，無已完工之待售物業作為本集團銀行貸款之抵押(2019年：515,680,000元)(附註23(a))。

15 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
	613,074	826,115
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
	6,632,126	9,458,226

15 貿易及其他應收款項(續)
(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
	687,182	892,976
減：減值撥備(附註3.1(b))	(7,600)	(9,217)
於12月31日	679,582	883,759
減：流動部分	(294,958)	(290,054)
非流動部分	384,624	593,705

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)，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
增添	-	4,000
處置	(6,031)	(402,868)
預提利息	-	3,049
	238,145	244,176
減：減值撥備(附註3.1(b))	(2,381)	(2,442)
於12月31日	235,764	241,734
減：流動部分	(7,314)	(9,324)
非流動部分	228,450	232,410

對聯營公司之借款金額為無抵押及經需求即償還。

15 貿易及其他應收款項(續)

(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(附註3.1(b))	(307,181)	(271,589)
	4,023,446	4,913,974

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	242,045	198,753
	4,330,627	5,185,563

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，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(附註3.1(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。

15 貿易及其他應收款項(續)

(c) 貿易應收款(續)

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
計值方式：		
－人民幣	4,260,710	5,101,374
－其他	69,917	84,189
	4,330,627	5,185,563

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	457,871	407,939
	1,465,308	1,523,152
減：減值撥備(附註3.1(b))	(7,440)	(6,991)
	1,457,868	1,516,161
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	75,486	86,492
	848,540	2,728,713
其他應收款及預付款項	2,306,408	4,244,874

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為人民幣。

16 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	566,486	526,547
增加	753,600	929,400
公允價值變動	(1,734)	(241)
處置	(558,000)	(889,220)
於12月31日	760,352	566,486

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動：		
— 上市權益證券－中國	6,752	8,486
流動：		
— 銀行理財產品(a)	753,600	558,000
	760,352	566,486

(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%到4.25%。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。

17 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。

18 現金及現金等價物

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及銀行存款(i)	9,097,624	6,527,373
減：初步期限超過三個月的定期存款(ii)	(282,157)	(303,390)
受限制銀行存款(附註17)	(1,553,935)	(719,015)
	7,261,532	5,504,968

(i) 現金及銀行存款貨幣列示為：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計值方式：		
— 人民幣	8,817,482	6,239,799
— 美元	109,498	243,262
— 其他	170,644	44,312
	9,097,624	6,527,373

(ii) 本集團於2020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3.00%(2019年：3.45%)。

19 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2019年1月1日／2019年及 2020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。

20 儲備

	金融資產 的公允 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
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 收益的金融資產的公允價值變動 (附註11)	(4,604)	–	–	(4,604)
價值變動－稅收影響(附註24)	1,151	–	–	1,151
於2019年12月31日	(3,053)	221,559	(9,210)	209,296
2020年1月1日	(3,053)	221,559	(9,210)	209,296
從保留盈餘劃撥	–	4,136	–	4,136
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11)	(5,629)	–	–	(5,629)
價值變動－稅收影響(附註24)	1,407	–	–	1,407
貨幣折算差異	–	–	(213)	(213)
於2020年12月31日	(7,275)	225,695	(9,423)	208,997

(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%。

21 保留盈餘

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	7,936,651	7,087,446
當年盈利	794,084	856,691
提取法定盈餘公積金	(4,136)	(7,486)
於12月31日	8,726,599	7,936,651

於2020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981,353,000元(2019年：人民幣835,884,000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145,469,000元(2019年：人民幣130,795,000元)。

22 貿易及其他應付款項

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

(a) 應付賬款

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。

22 貿易及其他應付款項(續)

(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。

23 銀行及其他借款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債		
長期銀行及其他借款		
— 有抵押(a)	1,767,370	1,660,230
— 無抵押有擔保(b)	81,175	77,530
資產支持專項計畫		
— 有抵押(c)	550,000	550,000
	2,398,545	2,287,760
減：一年內到期的長期銀行及其他借款	(178,845)	(326,760)
	2,219,700	1,961,000
流動負債		
短期銀行及其他借款		
— 有抵押(a)	49,700	271,000
— 無抵押有擔保(b)	1,956,110	2,226,929
— 有集團內子公司給予的擔保	199,500	14,000
— 無抵押	50,000	—
一年內到期的長期銀行及其他借款	178,845	326,760
	2,434,155	2,838,689
	4,653,855	4,799,689

(a) 集團的銀行及其他借款之擔保列示如下：

	2020 人民幣千元	2019 人民幣千元
開發中物業	4,791,724	2,288,468
使用權資產—土地	483,252	99,829
投資性房地產	610,871	612,337
物業、廠房及設備	201,865	236,013
已完工之待售物業	—	515,680
	6,087,712	3,752,327

23 銀行及其他借款(續)

(b) 此等借款之擔保人：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本公司	1,856,600	2,191,429
本公司和非控制性權益(聯合)	81,175	63,030
龐寶根先生和本公司(聯合)	—	50,000
其他	99,510	—
	2,037,285	2,304,459

(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畫，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。資產支援證券的期限為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。本次資產支援證券專項計畫以本集團之特定投資性房地產作為擔保，於2020年12月31日，該項投資性房地產的價值為人民幣610,873,000元。

(d) 借款的加權平均實際利率為4.43%(2019年：4.79%)。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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	2,434,155	2,838,689
1至2年	725,750	231,000
2至5年	689,200	1,491,000
超過5年	804,750	239,000
	4,653,855	4,799,689

23 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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
6個月以內	1,544,598	1,986,860
6至12個月	1,663,807	1,300,830
1至5年	1,445,450	1,511,999
	4,653,855	4,799,689

24 遞延所得稅

在資產負債表中的金額列示如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 超過12個月後轉回	116,420	144,042
— 在12個月內轉回	136,998	129,055
	253,418	273,097
遞延所得稅負債：		
— 超過12個月後結轉	(99,231)	(113,081)
— 在12個月內結轉	(52,304)	(66,853)
	(151,535)	(179,934)

24 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅資產和負債的變動如下：

遞延所得稅資產

	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日及 2020年1月1日	82,970	60,556	134,055	(4,484)	273,097
於利潤表確認	12,383	14,885	(49,771)	2,824	(19,679)
於2020年12月31日	95,353	75,441	84,284	(1,660)	253,418

遞延所得稅負債

	企業合併時		投資性		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	資本化 的利息 人民幣千元	房地產公允 價值變動 人民幣千元		
於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日及 2020年1月1日	(607)	(7,970)	(59,748)	(56,151)	(55,458)	(179,934)
於利潤表確認	434	272	(19,385)	(7,996)	53,667	26,992
於其他綜合收益中確認	1,407	-	-	-	-	1,407
於2020年12月31日	1,234	(7,698)	(79,133)	(64,147)	(1,791)	(151,535)

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573,910,000元(2019年：人民幣430,267,000元)確認遞延所得稅資產。此等稅損將會於2025年前包括2025年到期(2019年：2024)。

25 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
	182,886	149,890

26 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(附註36)	(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
	23,696	135,016

27 按性質分類的費用

開支構成包括銷售及推廣成本以及行政開支，分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房和設備的折舊(附註6)	211,571	163,894
使用權資產折舊(附註7)	26,243	25,163
僱員福利開支(附註28)	5,321,497	4,972,992
建築服務之成本	15,075,142	14,140,874
出售物業之成本	1,022,471	1,198,907
已完工之待售物業減值撥備的轉回	(744)	(395)
製成品及在產品的存貨變動	(75,923)	27,192
使用的原材料及消耗品	1,964,560	2,551,069
樓宇經營租賃支出	3,558	6,195
對業主和職工的補償	–	2,524
核數師酬金		
—核數服務	3,950	3,950
—非核數服務	400	120
其他	487,449	435,333
	24,040,174	23,527,818

28 僱員福利開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪酬工資	5,222,174	4,857,778
福利、醫療及其他開支	76,995	68,974
退休金—界定供款計劃(a)	22,328	46,240
	5,321,497	4,972,992

(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%(2019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。

28 僱員福利開支(續)

(b) 五位最高薪酬人士

截至2020年12月31日本集團薪酬最高的五名人士均為執行董事(2019年：五名執行董事)，他們的薪酬詳情已於報告中反映(附註39)。

29 財務成本－淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
財務成本：		
銀行及其他貸款、公司債券和租賃負債的利息	255,331	235,579
減：開發中物業的資本化利息	(148,315)	(115,925)
減：在建工程的資本化利息	(20,685)	(14,945)
	86,331	104,709
淨匯兌收益／(虧損)	10,566	(12)
	96,897	104,697
財務收益：		
持以現金管理的金融資產利息收入	(11,247)	(5,505)
財務成本－淨額	85,650	99,192

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4.68%(2019年：4.79%)。

30 所得稅費用

合併利潤表中的所得稅費用金額如下：

	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)
	462,698	459,632

30 所得稅費用(續)

(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。

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前盈利	1,294,509	1,371,639
加：應佔合營企業經營業績	(2,584)	4,176
應佔聯營公司經營業績	14,754	8,655
	1,306,679	1,384,470
按稅率25%(2019年：25%)計算	326,670	346,118
適用於本集團不同附屬公司不同稅率的影響	(7,620)	(6,884)
無須課稅的收益	(6,340)	(3,869)
不可扣稅之支出	5,070	3,121
未有確認之稅損	51,091	28,255
使用早前未有確認之稅損	(12,296)	(2,564)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(35,375)	(31,818)
	321,200	332,359
中國土地增值稅	141,498	127,273
所得稅費用	462,698	459,632

31 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)	794,084	856,691
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	562,664	562,664
每股基本盈利(人民幣)	1.41	1.52

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。

32 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)。

33 現金流量資訊

(a) 經營活動產生的現金

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
當年盈利	831,811	912,007
調整項目：		
所得稅費用(附註30)	462,698	459,632
物業、廠房及設備之折舊(附註6)	211,571	163,894
使用權資產之折舊(附註7)	26,243	25,163
金融及合同資產減值損失淨額	49,532	72,839
已完工之待售物業減值的轉回	(744)	(395)
物業、廠房及設備之處置虧損/(收益)(附註26)	10,517	(6,635)
處置聯營公司之收益(附註26)	-	(48,470)
投資性房地產公允價值虧損(附註26)	1,466	2,688
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 公允價值虧損(附註26)	1,734	241
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26)	(19,610)	(22,613)
處置附屬公司之虧損/(收益)(附註26)	13,133	(5,667)
利息收入(附註25)	(182,886)	(149,890)
應佔合營企業經營業績(附註10(a))	(2,584)	4,176
應佔聯營公司經營業績(附註10(b))	14,754	8,655
經營資金變動(扣除處置附屬公司的影響)：		
開發中物業及已完工之待售物業	(7,223,186)	(1,553,278)
受限制銀行存款	(834,920)	(90,530)
存貨	(100,977)	18,453
合同資產	(1,688,628)	(150,706)
貿易應收款及其他應收款	3,702,926	(1,304,120)
合同負債	4,413,631	422,753
貿易及其他應付款	3,091,035	1,949,837
經營活動產生/(流出)的現金	2,777,516	708,034

33 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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備 賬面淨值(附註6)	57,278	65,780
出售的虧損(附註26)	(10,517)	6,635
所得款	46,761	72,415

(c) 淨現金調節

對2020年及2019年現金淨額及其變動的分析如下：

	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
借款－1年內償還	(2,434,155)	(2,838,689)
借款－1年以後償還	(2,219,700)	(1,961,000)
現金淨額	4,443,769	1,727,684
現金及流動性投資	9,097,624	6,527,373
債務總額－固定利率	(3,798,680)	(3,974,689)
債務總額－浮動利率	(855,175)	(825,000)
現金淨額	4,443,769	1,727,684

合併財務報表附註(續)

33 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2019年1月1日	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
於2020年1月1日	4,799,689	826,187	9,750	5,635,626
現金流量				
— 籌資活動現金(流出)／流入	(145,834)	445,125	(7,586)	291,705
於2020年12月31日	4,653,855	1,271,312	2,164	5,927,331

34 財務擔保

	2020年 人民幣千元	2019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	1,664,673	410,222

本集團就若干銀行授予本集團的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。

35 承擔

(a) 資本開支承擔

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已簽約但未提供之物業、廠房及設備	228,008	227,262

(b) 經營租賃承擔—本集團為出租人

於2020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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	120,619	152,115
1至5年	273,401	219,975
5年以上	56,830	57,484
	450,850	429,574

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2021年至2035年間屆滿。該等協議並無續約權。

(c) 投資承擔

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於合營企業之投資及對合營企業之借款	132,420	115,000
於聯營公司之投資及對聯營公司之借款	251,874	251,874
	384,294	366,874

36 處置子公司

年內，本集團因出售了湖北省建工混凝土製品有限公司100%股權而失去了對混凝土製品的控制權，具體出售資訊如下：

	人民幣千元
出售對價	
— 收到現金	11,107
減：出售附屬公司的淨資產總額	(24,240)
出售利得(附註26)	(13,133)
出售附屬公司收款，減去出售之現金後淨額	
— 收到現金對價	11,107
— 減：出售附屬公司的現金及現金等價物	(4,652)
出售產生的淨現金流入	6,455

37 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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售貨品	95,900	75,917
提供建築服務	227,346	–
租金收入	3,310	3,492
購入建築材料	189,029	155,963
購入服務	8,369	5,044

(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39披露。

(c) 與合營企業的年終結餘

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款	45,978	15,757
貿易應付款	36,681	53,774

38 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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		13,429	15,215
使用權資產		3,464	3,698
於附屬公司之投資		2,024,156	2,023,166
權益法核算之投資		170,261	209,490
按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
		2,433,878	2,479,766
流動資產			
其他應收款及預付款項		41,968	26,377
遞延所得稅資產		2,425	1,018
向合營企業貸款		245,109	218,216
現金及現金等價物		727,855	4,170
		1,017,357	249,781
總資產			
		3,451,235	2,729,547
權益及負債			
本公司所有者權益			
股本及股本溢價		1,044,097	1,044,097
儲備	(a)	356,890	218,506
保留盈餘	(a)	850,975	813,755
權益合計		2,251,962	2,076,358
流動負債			
歸屬於子公司金額		1,150,140	645,382
其他應付款		43,237	1,911
應付所得稅費用		5,896	5,896
		1,199,273	653,189
負債合計		1,199,273	653,189
權益及負債總計		3,451,235	2,729,547

本財務報表已由董事會於2021年3月26日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
董事

高紀明
董事

38 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	218,506	214,473	813,755	746,384
當年盈利	-	-	41,356	74,857
處置子公司	138,470	-	-	-
轉入法定盈餘公積金	4,136	7,486	(4,136)	(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的公允 價值變動，稅後淨額(附註11)	(4,222)	(3,453)	-	-
於12月31日	356,890	218,506	850,975	813,755

39 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2020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	23	1,123
高紀明	100	800	12	912
高君	100	800	17	917
金吉祥	100	800	12	912
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	12	512
王建國	-	500	15	515
張信道	50	-	-	50
肖建木	50	-	-	50
	1,132	6,060	91	7,283

39 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

- (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2020年及2019年12月31日止年度中，沒有董事和監事放棄其酬金。截至2020年及2019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。

39 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。

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