

**BAOYE**  
Group Company Limited  
寶業集團股份有限公司

(A joint stock limited company incorporated  
in the People's Republic of China)  
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
Stock Code 股票代號 : 2355

Annual Report

**2021**

年報

OUR MISSION  
我們的使命

From  
Construction to  
Manufacturing

從建造到  
製造

leads construction industry towards  
industrialisation in China.

帶領中國建築業走向產業化

# 目錄

<b>2</b>	企業簡介	<b>65</b>	獨立核數師報告
<b>4</b>	公司資料	<b>72</b>	合併資產負債表
<b>6</b>	財務摘要	<b>74</b>	合併利潤表
<b>8</b>	主席報告	<b>75</b>	合併綜合收益表
<b>12</b>	管理層討論與分析	<b>76</b>	合併權益變動表
<b>30</b>	企業管治報告	<b>78</b>	合併現金流量表
<b>46</b>	投資者關係	<b>79</b>	合併財務報表附註
<b>48</b>	董事、監事及高級管理人員履歷	<b>171</b>	詞匯
<b>52</b>	董事會報告		
<b>64</b>	監事會報告		

# 企業簡介

## 業務架構



寶業集團股份有限公司

### 建築 施工業務

- 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

### 房產 開發業務

- 紹興「寶業四季園」
- 紹興「大坂綠園」
- 紹興「雲溪里」
- 杭州「鳳樾上築」
- 麗水「花街風情」
- 麗水「溪山樾園」
- 寧波「寶業鳳鳴壹號」
- 上海「寶業活力天地」
- 上海「寶業青春里」
- 上海「活力天境」
- 武漢「星毓府」
- 武漢「裕築項目」
- 武漢「裕科項目」
- 蒙城「濱湖綠苑」
- 蒙城「時代綠苑」
- 界首「復興佳苑」
- 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」
- 泗縣「學府綠苑」
- 六安「葉集江南府」
- 亳州「晴嵐綠苑」

### 建築 材料業務

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

## 業務版圖

### 建築 施工業務

- 浙江
- 上海
- 江蘇
- 安徽
- 湖北
- 湖南
- 北京
- 天津
- 河北
- 河南
- 山東
- 山西
- 遼寧
- 四川
- 重慶
- 新疆
- 江西
- 福建
- 廣東
- 吉布提
- 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

- 浙江建材產業化基地
- 安徽建材產業化基地
- 湖北建材產業化基地
- 上海建材產業化基地
- 江蘇建材產業化基地

# 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](http://www.baoyegroup.com)

# 財務摘要

	截至12月31日止年度 於12月31日				
	2021年 人民幣千元	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
<b>業績</b>					
營業額	<b>26,781,555</b>	25,275,453	24,799,413	23,230,614	18,978,200
毛利	<b>2,145,995</b>	2,077,176	2,036,807	1,972,579	1,281,138
淨利潤	<b>885,374</b>	831,811	912,007	914,913	606,735
本公司所有者應佔盈利	<b>788,477</b>	794,084	856,691	874,175	608,895
每股盈利(人民幣元)	<b>1.40</b>	1.41	1.52	1.53	1.03
<b>資產及負債</b>					
總資產	<b>48,915,671</b>	42,174,951	34,817,739	29,562,001	27,963,441
總負債	<b>37,566,498</b>	31,819,605	25,233,834	20,994,461	20,467,077
權益	<b>11,349,173</b>	10,355,346	9,583,905	8,567,540	7,496,364

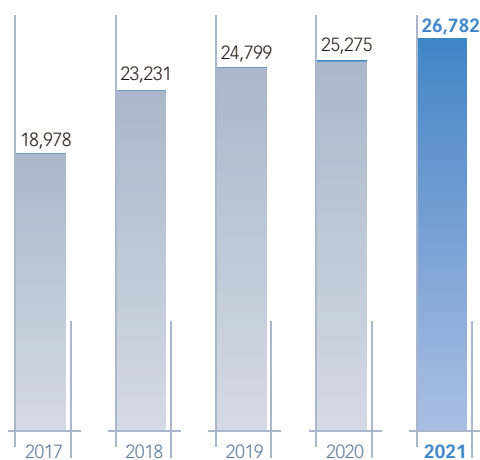
## 主要財務比率

	截至12月31日止年度 於12月31日	
	2021年	2020年
本公司股東權益回報率	<b>7.3%</b>	8.0%
每股淨資產(人民幣元)	<b>19.38</b>	17.74
淨現金比率	<b>49.2%</b>	44.5%
流動比率	<b>1.17</b>	1.23
經營活動之現金流入(人民幣千元)	<b>1,345,001</b>	1,876,779



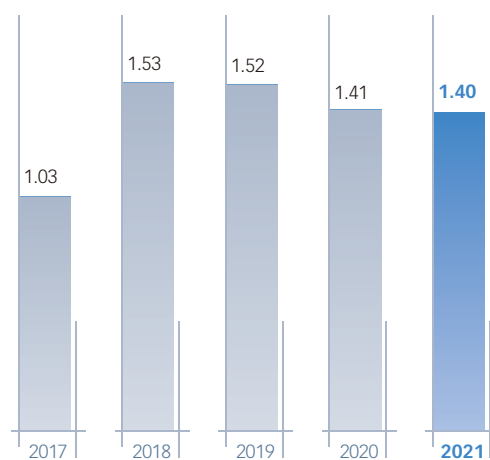
### 營業額

(人民幣百萬元)



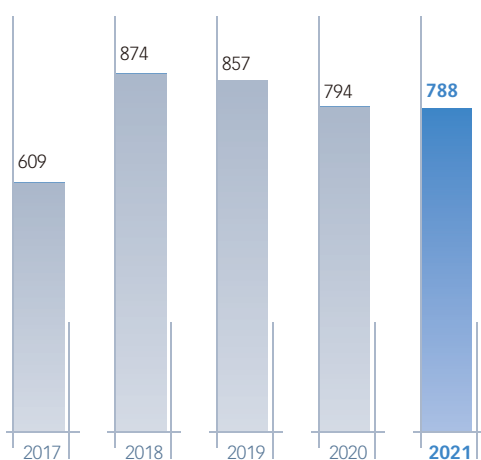
### 每股盈利

(人民幣元)



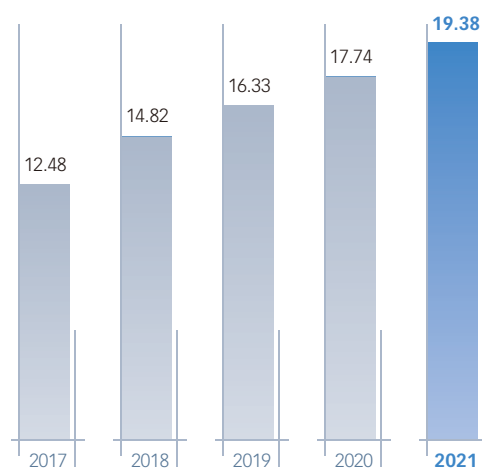
### 本公司所有者應佔盈利

(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2021年12月31日止年度經審核之全年業績報告。截至2021年12月31日止年度，本集團實現營業額約人民幣26,781,555,000元，較去年增長約6.0%；本公司所有者應佔盈利約人民幣788,477,000元，與去年基本持平；每股盈利為人民幣1.40元，與去年基本持平。董事會建議不派發截至2021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。

過去的2021年有太多值得我們銘記的時刻：我們喜迎中國共產黨成立100周年紀念。這是中國共產黨帶領中國人民不斷追求美好生活、努力實現共同富裕的百年；新冠肺炎疫情仍在全球肆虐，嚴重擾亂世界各地正常的經濟社會生活；中國經濟在嚴峻的內外部環境下，依然實現了GDP 8.1%的高速發展。2021年底，紹興疫情防控形勢嚴峻，在國家和人民需要之際，我們義無反顧地挺身而出，勇挑重擔。繼2020年千里馳援建設武漢方艙醫院之後，寶業人再次火速成立一支由執行董事帶隊的施工隊伍，自籌建設物資，在短期內完成八萬餘方隔離病房的建設，再次展示了寶業擔當有為的民企形象。

2021年，國內房地產調控政策依舊堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位，針對房產開發企業「三條紅綫」（1.剔除預收款後的資產負債率不超過百分之七十；2.淨負債率不超過百分之百；3.現金短債比不小於一）和商業銀行房地產貸款「兩條紅綫」（央行、銀保監會對不同類型的商業銀行房地產貸款佔比和個人住房貸款佔比的限制性約定）及針對土地供應「兩集中供地」（集中發布土地出讓公告、集中組織出讓活動）的一系列政策，深刻地改變並將重塑中國的房地產業。受融資渠道和購房者信心趨弱的影響，過去「激進」的房企紛紛「爆雷」。受此影響，整個房地產業及與房地產業相關的建築、建材、裝修等多個行業多家企業都遭遇了前所未有的壓力與困境，甚至到了關乎企業生死存亡的時刻。本集團素來堅持穩健成長的發展理念，審慎經營的管理，重視項目質量，對項目風險提前評估把控，此次千億級房企「巨頭們」的「爆雷」對集團的影響可控。從全年業績來看，本集團依舊實現了穩中有進的發展目標。集團在承接建築施工業務時始終注重項目質量，預先評估項目風險，同時不斷提升公建領域業務的比例，增加了抗風險能力，業務質量和結構正不斷得到優化。對於房地產行業，我們始終堅信，房地產業終將回歸其民生屬性，如果說現時的房地產行業正面臨痛苦的轉型，我們更願意相信這是一個回歸行業本性的過程，這將是一個讓所有行業參與者從關注房子的金融屬性回歸到關注房子住宅屬性的過程。寶業始終堅守品質為王，始終堅持為市場提供「高一個維度」的住宅產品。在嚴峻的市場環境下，

紹興的「大坂綠園」項目逆境之下實現熱銷即是市場對寶業房產多年來追求健康綠色科技宅的充分肯定。2022年政府工作報告提出：要繼續保障好群眾住房需求。堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，探索新的發展模式，堅持租購並舉，加快發展長租房市場，推進保障性

住房建設，支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求，穩地價、穩房價、穩預期，因城施策促進房地產業良性循環和健康發展。我們相信對行業的調整仍將持





## 主席報告

續。未來，政策與市場將給予財務健康、尊重產品質量的企業以更大的發展空間。房企的發展模式亦將向穩健經營、精細化管理回歸。本集團將一如繼往以匠心打造綠色宜居的百年宅，以穩健的財務和審慎的投資理念，繼續發揮集團全產業鏈優勢，為人們的美好幸福生活砥礪奮進。

寶業在建築施工、房產開發、建築工業化領域擁有的多項核心競爭優勢。面對新機遇，新挑戰，寶業將繼續堅守健康成長比成績更重要的經營原則，緊緊圍繞抓質量安全管控、抓審計做「企業體檢」、抓財務管理與成本管控、抓重點項目和投資項目、抓思想價值觀、抓契約考核等重點工作。同時，寶業將堅定不移走「技工貿」路線，高度重視建築科技的研發應用，積極發揮建築工業化領域的領先優勢，在建築工業化集群製造和建築節能減排領域繼續保持領先地位。緊緊圍繞國家對民營企業「專精特新」的要求，做精做強寶業「百年宅」品牌和建築節能綜合性Q值指標研究，充分利用好寶業國家建築能耗碳排研究院和與同濟大學共建的長三角可持續發展院建築碳中和研究中心等平台，不斷研判行業領域內的新問題、新情況，以高一個維度的建築節能產品引領市場，主動融入國家「碳中和和碳達峰」戰略的新發展階段，保持平穩發展。



公司積極落實「雙碳」發展理念，將減碳精神貫穿於公司三大主營業務之中。本集團自2016年度開始發布企業環境社會管治報告，我們聘請專業的第三方機構，助力公司更細緻地披露符合行業特性的定性定量指標，在企業管治中，更是將氣候變化融入管治責任。本公司將始





終致力於營造「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。公司履行環境和社會責任的情況詳見同日發布的《2021年企業環境社會責任報告》。

## 致謝

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

龐寶根

董事會主席

2022年3月25日



## 管理層討論與分析



### 業績回顧

截至2021年12月31日止年度，本集團實現營業額約人民幣26,781,555,000元（2020年：約人民幣25,275,453,000元），較去年增長約6.0%；經營盈利約人民幣1,345,859,000元（2020年：約人民幣1,392,329,000元），較去年下降約3.3%。本公司所有者應佔盈利約人民幣788,477,000元（2020年：約人民幣794,084,000元），與去年基本持平，每股盈利約人民幣1.40元（2020年：人民幣1.41元），與去年基本持平。

2021年，國內疫情仍舊呈現零星多點散發的狀態，但在中央政府有效疫情防控之下，中國經濟正緩慢復蘇，國民生產總值實現了8.1%的增長。國家堅持對房地產行業實行「房住不炒」的整體基調，實現「穩地價、穩房價」的長期目標。一些頭部房企由於前期高負債的激進經營，當國家信貸政策收緊時，便出現了「暴雷」。雖然到目前為止，危機尚未完全解除，但我們相信，在政府部門、



金融機構以及企業多方的努力下，房地產企業遇到的「債務危機」能夠在較長時間內通過多種方式得到有效的化解。本集團在董事會的領導下，2021年經營業績仍較去年有了較為平穩的增長。建築施工業務和房產開發業務無懼行業不利影響，實現逆市營業收入增長。建築施工和建築材料業務實現經營盈利增長。

### 營業額

	截至12月31日止年度				
	2021年		2020年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	<b>21,640,032</b>	<b>81%</b>	20,433,386	81%	6%
房產開發	<b>2,365,738</b>	<b>9%</b>	1,972,143	8%	20%
建築材料	<b>2,338,965</b>	<b>9%</b>	2,486,406	10%	-6%
其他	<b>436,820</b>	<b>1%</b>	383,518	1%	14%
總額	<b>26,781,555</b>	<b>100%</b>	25,275,453	100%	6%

### 經營盈利

	截至12月31日止年度				
	2021年		2020年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	<b>570,250</b>	<b>42%</b>	545,212	39%	5%
房產開發	<b>610,533</b>	<b>45%</b>	725,085	52%	-16%
建築材料	<b>145,117</b>	<b>11%</b>	110,300	8%	32%
其他	<b>19,959</b>	<b>2%</b>	11,732	1%	70%
總額	<b>1,345,859</b>	<b>100%</b>	1,392,329	100%	-3%

### 經營盈利率

	截至12月31日止年度		
	2021年	2020年	變動
建築施工	<b>2.6%</b>	2.7%	-4%
房產開發	<b>25.8%</b>	36.8%	-30%
建築材料	<b>6.2%</b>	4.4%	41%
其他	<b>4.6%</b>	3.1%	48%

## 管理層討論與分析

### 建築施工業務

截至2021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21,640,032,000元，較去年增長約6%；經營盈利約人民幣570,250,000元，較去年增長約5%，主要由於近年來集團新接業務總量有所提升，同時本集團亦在疫情之下，有序推進復工復產。

2021年，本集團建築施工業務繼續深耕現有成熟的浙江、江蘇、湖北等地市場。在鞏固傳統建築施工業務的同時，不斷深入貫徹工程總承包和裝配式建築一體化發展戰略，擴大EPC工程。同時，本集團施工業務亦和集

團房產開發業務和建築工業化業務實施戰略整合，發揮全產業鏈優勢，在麗水等地市場以集團建築工業化技術為支撐，在政府公建項目的承接上實現了大的突破。承接業務的質量和結構得到不斷優化，公建項目比例得到大幅提升。年內，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣196億元(2020年：約人民幣224億元)，較去年下降約12.5%，承接了多項EPC工程和其他一些高端施工項目，如紹興市城投商務樓、中芯置業紹興花園項目(二期)、古院雙創中心、麗水經濟技術開發區人才創新創業基地項目、麗水市浙西南科技創新產業園(二期)、柯橋區羊山攀岩中心、合肥龍湖CBD項目、山東淄博CBD項目等。

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29項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
浙江樹人學院紹興校區二期建設工程	國家優質工程
溫州經濟技術開發區海洋科技創新園一期工程	錢江杯
餘姚市第二人民醫院遷建工程	錢江杯
世紀廣場(嘉蘭銘軒)項目	金獎海河杯
二七沿江商務核心區北片21號地塊	楚天杯
孔雀城航天府•濱江苑二期	湖北省結構優質工程
光谷創新天地	黃鶴獎
合肥高新區南崗公租房	黃山杯
蒙城縣行政服務中心	芍花杯
合肥一六八玫瑰園學校南區	琥珀杯
上海寶業中心	全國綠色建築創新二等獎

## 管理層討論與分析

### 房產開發業務

#### 物業銷售

截至2021年12月31日止年度，本集團房產開發業務實現營業額約人民幣2,365,738,000元，較去年大幅增長約

20%；經營盈利約人民幣610,533,000元，較去年下降約16%。房產開發業務營業收入的增長主要由於年內確認收入的面積較去年有較大增加，而經營盈利的下降主要由於年內交付的項目位於安徽省三四線城市，利潤率較低且佔比較高。

2021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)
寶業城市綠苑	太和	6,416	74,003	474,794
寶業新橋風情	紹興	14,137	30,547	431,856
寶業君悅綠苑	六安	5,116	54,820	280,473
寶業愛多邦	上海	41,195	6,254	257,647
寶業龍湖御城	開封	3,692	69,380	256,159

截至2021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51.5億元(2020年：人民幣約72.0億元)，合同銷售面積約50.0萬平方米，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2021年12月31日，本集團開發中物業歸納如下：

項目名稱	地點	開發中 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益
寶業四季園	紹興	300,000	100%
紹興大坂綠園	紹興	145,700	100%
夏履項目•雲溪里	紹興	214,970	60%
鳳樾上築	杭州	49,497	100%
花街風情	麗水	260,363	100%
溪山樾園	麗水	116,905	100%
寶業鳳鳴壹號	寧波	84,005	100%
寶業活力天地	上海	94,722	100%
寶業青春里	上海	36,289	100%
活力天境	上海	65,001	100%
星毓府	武漢	259,056	100%
裕築項目	武漢	233,181	100%
裕科項目	武漢	102,015	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%
潁河綠苑	太和	209,185	51%
江南府	太和	68,654	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	100%
學府綠苑	泗縣	規劃中	100%
葉集江南府	六安	101,612	70%
晴嵐綠苑	亳州	規劃中	51%

## 管理層討論與分析

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、排屋尚在預售中，部分別墅預計將於2022年上半年開始預售。

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。銷售形勢良好。

鳳樾上築位於杭州市蕭山區，項目佔地面積約16,235平方米，容積率2.0，總建築面積約49,497平方米。本集團於2021年5月以總價人民幣334,760,000元通過招拍掛方式取得。目前該項目尚在前期規劃中。

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，一期已基本銷售完畢，二期正在銷售中。

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，目前已基本售罄，將於2022年上半年交付給買家。

溪山樾園位於浙江省麗水市蓮都區，項目佔地面積約45,173平方米，規劃建築面積約為116,905平方米，項目將採用高層、低層住宅結合，精裝和毛坯結合的模式，部分樓棟採用寶業百年宅體系打造。本集團附屬公司於2021年8月以總價人民幣510,000,000元取得該項目土地使用權。目前該項目尚在前期規劃中。



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26,958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。該項目於2021年5月開始銷售，銷售形勢良好，目前僅剩少量尾房待售。

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。目前，該項目已基本售罄，預計將於2022年下半年交付。

寶業青春里項目位於上海市奉賢區青村鎮，項目佔地面積約13,102平方米，容積率為1.8，總建築面積約36,289平方米。本集團於2020年11月以總價人民幣312,000,000元取得該項目土地使用權。該項目將以全新工業化預製裝配式技術打造，採用全球領先品牌—德國Vollert全進口生產線，將以整體精裝修交付。該項目正在銷售中。

活力天境項目位於上海市青浦區白鶴鎮，本集團於2021年8月以總價人民幣568,600,000元取得該項目土地使用權，項目佔地22,309平方米，容積率2.0。該項目將採用全球領先品牌—德國Vollert的全進口生產線，秉承「像造汽車一樣造房子」的理念，打造成工業化預製裝配式科技住宅。

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。項目原計劃分三期開發。一期正在銷售中，二期三期尚在規劃中。

武漢裕築項目，位於湖北省武漢市新洲區，項目總建築面積約233,181平方米，包含可售住宅面積約178,000平方米，以及部分商鋪和車位。於2021年5月17日，本公司附屬公司收購合作方持有的該項目51%權益。目前本公司全資持有項目公司100%權益，詳情可參閱本公司於2021年5月17日發佈之公告。該項目目前尚有少量餘房待售。

武漢裕科項目，位於湖北省武漢市黃陂區，項目總建築面積約102,015平方米，可售住宅面積約74,409平方米，以及部分商鋪和車位。本公司附屬公司通過收購項目合作方持有的40%權益從而持有項目公司100%權益。項目於2020年底開始銷售，目前正在銷售中。

## 管理層討論與分析

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、排屋已交付，高層住宅預計將於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58,797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，項目首期已於2021年上半年開始銷售，預計將於2023年交付。

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。該項目已全部完工，將於2022年上半年交付。

潁河綠苑位於安徽省太和縣，本項目總佔地面積約63,545平方米，總建築面積約209,185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2023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平方米，容積率為1.7，規劃建築面積約68,654平方米。該項目已於2022年年初開始銷售。

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，第一二組團已陸續交付，僅剩少量餘房銷售中。目前第三組團正在銷售中。

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，目前該地塊正在銷售中。

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#地塊樣板展示區正在建設中。

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平方米。該項目周邊交通便利，有配套的教育資源。該項目B地塊已於2021年交付，A地塊將於2022年交付，C地塊正在建設中。

泗縣•學府綠苑位於安徽省宿州市泗縣經濟開發區，本集團於2021年6月以招拍掛方式以總價人民幣300,000,000元取得該項目土地使用權，項目總佔地面積約為111,955平方米，該項目目前處於前期規劃中。

葉集江南府項目位於安徽省六安市，本公司附屬公司於2020年12月以總價人民幣108,640,000元以招拍掛方式取得該項目土地使用權，本公司佔70%的權益。該項目佔地面積約59,241平方米，容積率為1.2，總建築面積約為101,612平方米。項目將打造為集特特別墅、低層住宅、洋房為一體的高檔小區。目前該項目正在銷售中。

晴嵐綠苑項目位於安徽省亳州市利辛縣，本公司附屬公司於2021年9月以總價人民幣565,000,000元取得該項目土地使用權，本公司佔51%的權益。該項目總佔地面積約171,179平方米，容積率1.8。目前該項目尚在前期規劃中。

### 新增土地儲備

2021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
2021年5月	浙江省杭州市	335,000	16,235	100%
2021年6月	安徽省宿州市泗縣	300,000	111,955	100%
2021年6月	上海市青浦區	568,600	22,309	100%
2021年8月	浙江省麗水市	510,000	45,173	100%
2021年9月	安徽省亳州市	565,000	171,179	51%

在新增土地儲備上，本集團將繼續採取審慎進取的態度，秉承穩健經營、創新經營方式的理念。本集團土地儲備主要分佈在本集團業務有廣泛覆蓋的浙江、湖北、上海、安徽、河南等區域，合理的區域分佈和充分的市場調研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

### 建築材料業務

截至2021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2,338,965,000元，較去年下降約6%；經營盈利約人民幣145,117,000元，較去年大幅增長約32%。

截至2021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
	2021年		2020年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	1,333,782	57%	1,094,197	44%	22%
預拌混凝土	171,188	7%	839,222	34%	-80%
家居及室內裝飾	228,152	10%	109,073	4%	109%
木製品及防火材料	102,222	4%	81,359	4%	26%
PC板材	268,585	12%	160,649	6%	67%
鋼結構	27,575	1%	30,792	1%	-10%
其他	207,461	9%	171,114	7%	21%
合計	2,338,965	100%	2,486,406	100%	-6%

2021年，隨著疫情防控的常態化，本集團建築材料業務各業務板塊亦積極尋求生產和疫情防控工作的平衡。預拌混凝土板塊，由於經營策略的調整，本集團於2020年出售了湖北省建工混凝土製品有限公司100%股權，因此2021年混凝土板塊業務營業收入較去年有所下降。其餘各主要板塊均實現了業務和經營利潤的穩定增長。同時，本集團建築材料業務各板塊亦積極響應國家政策，制定節能減碳行動方案。在本集團各建築工業化生產基地，廣泛應用最先進的生產設備，減少廢氣物的產生。本集團將繼續不斷尋求減排新技術，努力提升環保技術水平和管理水平，以實現低碳發展之目標。

## 業務展望

### 建築施工業務是本集團業務發展的平台

在過去及未來較長的一段時間內，建築業都是一個充分競爭的行業。2021年，在中美貿易爭端，新冠肺炎疫情的衝擊下，原材料、人工、機械設備價格等建築業成本不斷上漲，受房企「暴雷」的影響，一大批的建築業企業生存亦受到了嚴峻挑戰。未來，面對國家產業結構調整、經濟發展動能轉換等不確定因素增加，建築業將面臨更為艱難的生存發展挑戰。隨著雙碳目標的提出，國家對建築業節能減排的要求不斷提高。建築企業迫切需要增加技術研發投入以滿足建築業低碳綠色發展的要求。當前，建築行業已經從增量競爭轉入了存量博弈的階段。日趨激烈的市場競爭，使得擁有雄厚的資金、技術、人才優勢的企業將佔有更大的市場份額。面對嚴峻複雜的外部形勢，寶業將繼續保持穩健審慎的經營風格，修煉內功，加強制度建設，從源頭上規避風險。以「市場做規模、業務求質量」的理念謹慎承接業務，繼續

深耕熟悉的長江經濟帶市場，積極搶抓「長三角一體化」和「杭紹同城化」等戰略機遇期，向軌道、隧道、水利等基礎設施領域方向發展，持續提升公建項目比例，優化業務結構。在業務開展過程中，加強質量安全管控，深入貫徹終身負責制，堅持樣板引路，強化觀摩示範，樹立標杆項目，真正做到「精細管理、每建必優」，提升寶業的品牌形象和競爭實力。堅定「技工貿」路線，以BIM技術為基礎，以綠色建築為載體，以智慧工地為抓手，搭建完善數字化平台，培育新型建築人才和工匠型人才，推動數字化轉型，激活企業內生動力，實現高質量發展。

### 房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

未來，毫不動搖地堅持「房住不炒」定位，不把房地產作為短期刺激經濟的工具和手段依舊會是國家對房地產行業的總基調。短期來看，「暴雷」房企們的債務危機仍待解決，雖然國家對個人購房信貸政策有放鬆，但市場仍在觀望中。展望未來，穩地價，穩房價，穩預期，整個行業平穩去槓桿，進入良性循環，能夠滿足居民合理的購房需求，使房子回歸住房屬性，將是未來房地產業長期穩定健康發展的大方向。我們相信，住宅從金融投資產品回歸其居住屬性，房產開發企業從依靠土地增值、房價上漲，利用高周轉擴大規模就能攫取超額利潤的商業模式回歸到提升住宅產品本身質量的良性競爭中來。

未來，寶業將持續密切關注國家對房地產政策變化，深入分析調研各地區人口和市場，適時擇機獲取優質區域的優質房產項目。同時，寶業將繼續打造「百年宅」品牌，跳出市場上嚴重的同質化競爭，在原有的堅實基礎上繼續做精做強，像製造汽車一樣，集成寶業建築工業化八萬個零件和多種節能、創能、蓄能技術，打造「高一個維度」的高品質、高科技、高舒適度的綠色節能住宅。寶業始終堅持以質量為導向，以「製造房子就如同

製造藥品，絕不能產出次品、副品」的理念打造產品。我們相信「住宅改變了，社會就改變了」，當住宅回歸居住屬性，當市場競爭回歸以質取勝，寶業一直以來的高標準、嚴要求將受到更多消費者的歡迎與市場的認可。

### 建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略

一段時間以來，隨著各級政府陸續出台鼓勵裝配式建築和建築工業發展的意見建議，一些企業紛紛投資建設了不少PC(precast concrete預製混凝土板)工廠，以為建了工廠，生產了幾塊PC板，就掌握了建築工業化的核心技術。事實上，寶業作為一家自1996年起就開始承接國家住宅產業化課題，20多年來，始終孜孜不倦地在探索研究建築工業化這一課題。我們認為，建築工業化是以綠色發展為理念，以建築業轉型升級為目標，以技術創新為支撐，形成以建築從設計、生產、施工到後期運營管理一系列完整的一種全新的建築業生產組織方式。裝配式建築只是建築工業化建造生產的一個環節和一種載體。當前，建築業仍廣泛存在著工程質量與效率、綠色發展、以及建築工業普遍職業素養較低、技術工人短缺等一系列問題。建築工業化能夠以技術和管理兩個角



度，對建築全產業進行一個重新梳理打造。可以說，在建築工業化領域，寶業是一員有著豐富實戰經驗和技術積累的老兵，我們比房企更懂施工，比施工企業更懂得房產開發。未來，我們仍將不斷探索，除了不斷鞏固現有的建築工業化基地，更將不斷研究探索整合集團內設計、採購、施工以及裝修的全過程，以EPC模式為切入點，形成寶業特色的建築工業化體系，從單一割裂的施工、生產、開發向全產業鏈專業化工程管理提升。

### 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。2021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46.0%（2020年：50.9%），另外佔貸款總額約45.8%的貸款（2020年：39.9%）是由本公司擔保的，約3.1%的貸款（2020年：3.9%）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

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2021年12月31日，本集團尚有未動用銀行授信額度約人民幣82億元。資金指標分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及現金等價物	<b>7,813,911</b>	7,261,532
初步期限超過三個月的定期存款	<b>318,452</b>	282,157
受限制銀行存款	<b>1,263,180</b>	1,553,935
減：借款合計	<b>(4,052,346)</b>	(4,653,855)
現金淨額	<b>5,343,197</b>	4,443,769
本公司所有者權益	<b>10,866,213</b>	9,979,693
淨現金比率	<b>49.2%</b>	44.5%

$$\text{淨現金比率} = \text{現金淨額} / \text{本公司所有者權益}$$

### 建築石料採礦權的取得

於2021年7月，本公司一家全資附屬公司以招拍掛方式以總價約人民幣371,613,000元取得一處位於湖北省宜昌市建築石料採礦權，公司有權自取得採礦許可證之日起23年內對其進行石礦開採、加工及銷售。該建築石料採礦權的取得，不僅將有效降低本公司建築施工業務原材料的成本，確保原材料的品質及供應，同時通過對外銷售建築石材，預計將為公司帶來持續的建築材料銷售收入。此建築石料採礦權被列為一項無形資產。

### 其他主要財務指標

	於12月31日	
	2021年	2020年
股東權益回報率	<b>7.3%</b>	8.0%
每股淨資產(人民幣元)	<b>19.38</b>	17.74
流動比率	<b>1.17</b>	1.23

$$\text{股東權益回報率} = \text{本公司所有者應佔盈利} / \text{本公司所有者權益}$$

$$\text{每股淨資產} = \text{本公司所有者權益} / \text{年末已發行股份數目}$$

$$\text{流動比率} = \text{流動資產} / \text{流動負債}$$

本年度本公司實現所有者應佔盈利約人民幣788,477,000元，與去年基本持平，本集團股東權益回報率較去年下降約8.8%，但每股淨資產較去年增加約9.2%，於2021年12月31日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為49.2%。

### 現金流量分析

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動之現金淨流入	(i)	<b>1,345,001</b>	1,876,779
投資活動之現金淨流入／(流出)	(ii)	<b>188,779</b>	(344,120)
融資活動之現金淨(流出)／流入	(iii)	<b>(977,719)</b>	235,770
現金及現金等價物淨增加		<b>556,061</b>	1,768,429
現金及現金等價物匯兌損失		<b>(3,682)</b>	(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1,345,001,000元，比去年的淨現金流入人民幣1,876,779,000元減少了現金流入人民幣531,778,000元，主要由於本年度內貿易及其他應收款增加；
- ii 本年度本集團投資活動之現金流入淨額約人民幣188,779,000元，比去年淨現金流出人民幣344,120,000元，增加了現金流入人民幣532,899,000元，主要由於本年度內處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產增加；
- iii 本年度本集團融資活動之現金流出淨額為人民幣977,719,000元，比去年淨現金流入人民幣235,770,000元，增加現金流出人民幣1,213,489,000元，主要由於本年度內現金流量充足，借款減少。

## 管理層討論與分析

### 其他利得－淨額

2021年度，本集團錄得其他利得－淨額約人民幣97,695,000元，同比增加約人民幣73,999,000元，主要由於本年度淨匯兌收益約人民幣13,062,000元和政府補助及補貼較去年增加約人民幣9,814,000元，而在2020年，處置子公司淨虧損約人民幣13,133,000元，處置物業、廠房及設備之虧損約人民幣10,517,000元及淨匯兌損失約人民幣10,642,000元。

### 銷售及推廣成本

2021年度，本集團的銷售及推廣成本約人民幣191,512,000元(2020年：約人民幣164,377,000元)，同比增加約人民幣27,135,000元，主要由於物業銷售宣傳費以及代銷手續費增加。

### 行政開支

2021年度，本集團的行政開支約人民幣755,869,000元，與去年的行政開支約人民幣677,520,000元增加約人民幣78,349,000元，主要由於管理費用中諮詢費、折舊費用增加以及疫情社保減免政策的取消。

### 財務成本

2021年度，本集團財務成本淨額約人民幣78,652,000元(2020年：人民幣85,650,000元)。

### 所得稅項

截至2021年12月31日，所得稅費用包括人民幣343,639,000元的企業所得稅(2020年：人民幣321,200,000元)和人民幣63,279,000元的土地增值稅(2020年：人民幣141,498,000元)，總數較去年同期減少約人民幣55,780,000元，主要由於年內確認的房產項目利潤較低，因此導致計提的土地增值稅較上年大幅度減少。

### 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2021年12月31日止年度，本集團之土地增值稅撥備約人民幣63,279,000元。

## 財務擔保

	2021年12月31日 人民幣千元	2020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	2,330,144	1,664,673

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2021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，投資性房地產和子公司股權作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣6,217,914,000元（於2020年12月31日：人民幣6,087,712,000元）。

## 資本開支計劃

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

## 人民幣匯率波動及匯兌風險

本集團的絕大部分業務及全部銀行貸款均以人民幣交易及入賬，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。

# 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

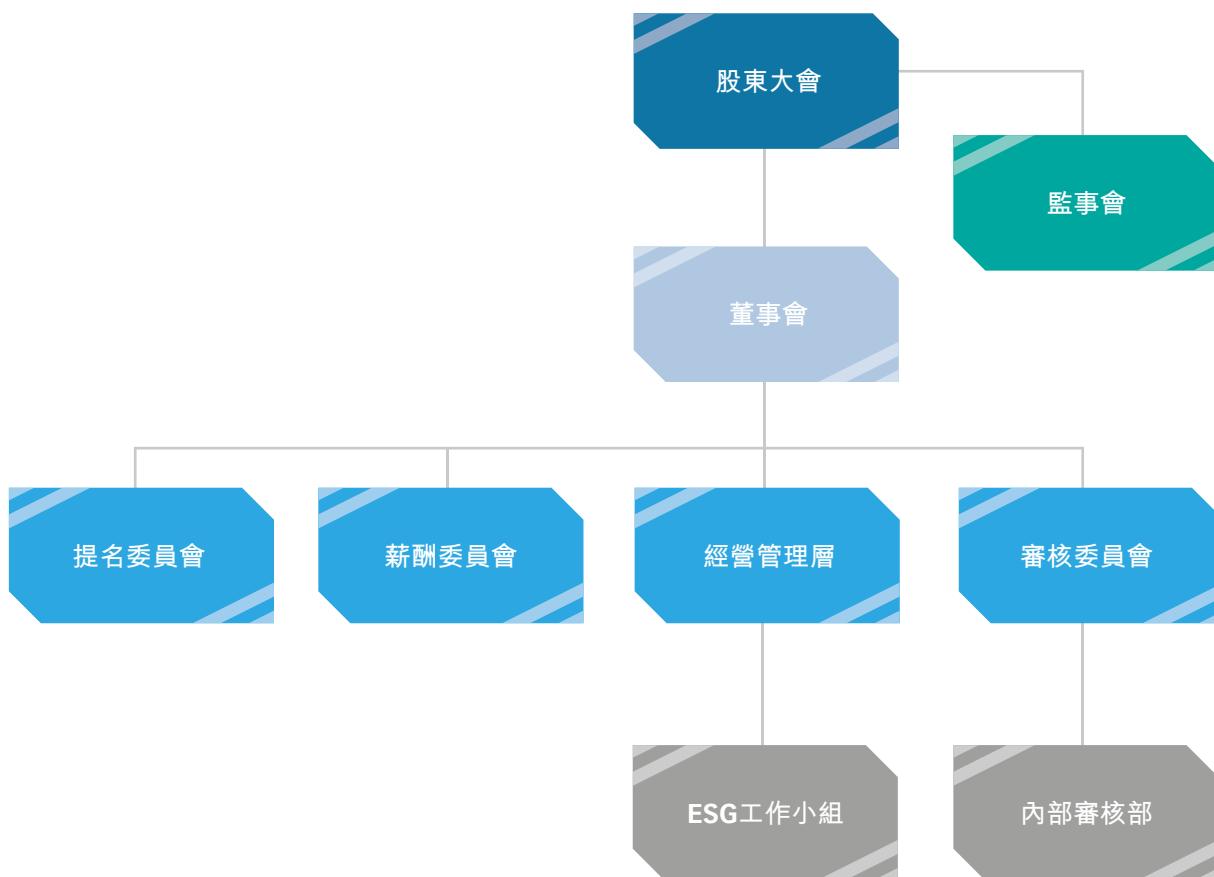
本集團已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）（截至2021年12月31日之版本）所載之守則條文，作為自身的企業管治守則。截至2021年12月31日止年度，本集團已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟下文所述企業管治守則條文有所偏離除外：

守則條文第A.2.1條（自2022年1月1日起重編為守則條文第C.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



## 企業管治報告

下文載列有關本集團截至2021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上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事、監事進行證券交易的行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事及監事均已確認於2021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，評估並管理風險和機會(包括環境和社會風險及機會)，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。

董事會亦在經營管理層下設立ESG工作小組，負責跟進落實本集團ESG工作，進一步加強對ESG工作的系統性、規範化管理。由董事會制定本集團的ESG管理方針、策略、優次及目標，確保設有適當和有效的ESG管理及內部監控系統，評估及釐定本集團的ESG相關風險及機遇，審批本集團ESG報告內的披露材料。ESG工作小組負責落實董事會關於ESG的政策、目標及落實ESG工作，統籌與本集團ESG持份者的溝通及信息披露。

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2021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2021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48至50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40的披露。

## 企業管治報告

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：

	2021年 人數	2020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2020年度業績，2021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。

### 2021年董事會會議出席情況

姓名	出席次數／ 會議次數
<b>執行董事</b>	
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
<b>非執行董事</b>	
馮征先生	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
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及3.10A條之規定。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C.1.4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、情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D.1.1條守則條文，管理層應向董事會提供充分的解釋及資料，讓董事會可以就提交給他們批准的財務及其他資料，作出有根據的評審。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2021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個月內及時公布其年度及中期業績。

### 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。上述風險包括但不限於環境、社會及管治有關的重大風險。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，和內部消息發布及處理等方面。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2021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

2021年度核數師酬金情況如下：

	2021年		2020年	
	審計費用	其他費用	審計費用	其他費用
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
羅兵咸永道	3,950	120	3,950	400

## 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

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2021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。

## 2021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2021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。

### 2021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2021年共召開1次會議。

本年度完成的主要工作包括：

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

## 2021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170頁。

#### 企業管治職能

董事會負責企業管治職能，特別就下列各項負有職責：

- 制訂及檢討本集團的ESG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

- 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：

### 2021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
<b>執行董事</b>	
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
<b>非執行董事</b>	
馮征先生	3/3
<b>獨立非執行董事</b>	
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

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

在以下情況下，本公司股東可能不獲派任何股息：

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

股息政策以及根據該政策宣派及／或派付未來股息應按照董事會後續決定執行。股息政策以及股息之宣派及／或派付應符合本集團及股東之最佳利益，並遵守所有適用法律及法規以及本公司之章程大綱及細則。董事會致力透過制定可持續之股息政策在符合股東期望與謹慎管

理資本之間保持平衡。董事會將持續審閱股息政策，並保留隨時全權酌情更新、修訂、修改及／或取消股息政策之權利。股息政策絕不會在任何方面構成有關本公司未來股息之具法律約束力承諾及／或絕不會令本公司有義務隨時或不時宣派股息。

### 監控機制

#### 監事會

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

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

- 檢查公司的財務；
- 對公司董事、總經理、副總經理和其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，可以公司名義委託註冊會計師、執業審計師幫助複審；
- 提議召開臨時股東大會；及
- 代表公司與董事交涉或者對董事起訴。

本公司監事會於2021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2021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2021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布公司簡訊等信息。

## H股主要股東

於2021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	13.96%	5.23%
祝義材(附註1)	29,304,000	13.96%	5.23%

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。

## 重要財務日誌

事件	日期
公布2021年中期業績	2021年8月27日
公布2021年全年業績	2022年3月25日
暫停辦理股份過戶登記	2022年5月13日至2022年6月14日(包括首尾兩天)
2021年度股東周年大會	2022年6月14日
H股類別股東會議	2022年6月14日
內資股類別股東會議	2022年6月14日

本公司上屆股東周年大會於2021年6月11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2021年6月11日刊發之股東周年大會結果公告。全體董事均有出席於2021年6月11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

鑒於本公司已於2021年6月22日註銷回購之2,030,000股H股股份，註冊資本亦相應減少，且已通過相關政府部門審批。公司章程中涉及註冊資本減少的條款亦作相應修改。及鑒於行政區劃調整導致公司註冊地址名稱變更、國務院同意證監會《關於調整適用境外上市公司召開股東大會通知期限等規定的請示》及公司法的修訂已於2018年10月26日起生效並實施，為使公司章程與相關法規保持一致，同時結合本公司實際情況和公司治理實踐的需要，進一步提升本公司的公司治理水平，便於本公司日常經營活動的順利開展，董事會於2021年3月26日召開之董事會提出公司章程修訂建議，並於本公司2021年6月11日召開之股東周年大會上獲股東同意並採納修訂意見。現時組織章程的最新綜合版載於本公司及聯交所網站。

# 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，持有正高級工程師資格，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》、《運用信息技術改造建築業》、《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、中國建築節能協會副會長、浙江省農業技術推廣基金會副會長，浙江省第十一、十二、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。高先生持正高級工程師資格，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。高先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持正高級工程師資格，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，彼持有正高級工程師資格。現任合肥市第十七屆人大代表、安徽省浙江商會會長、安徽省工商聯常委及合肥市工商聯副主席，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。金先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持正高級工程師資格。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、紹興市柯橋區建築業協會會長、杭州市建築業協會副會長、柯橋區政協委員、楊汛橋鎮人大代表。他曾獲全國建築裝飾優秀企業家、全國建築業優秀企業家、全國建築業先進工作者、全國工程建設優秀高級職業經理人、浙江省建築業優秀企業家、浙江省十大傑出建築企業家、紹興市勞動模範、紹興市經濟發展功臣等稱號。參與2008年「5.12」汶川大地震抗震救災援建工作並榮立個人「三等功」。彼於1985年加入本集團。

### 非執行董事

**馮征先生**，1969年出生，本公司非執行董事，同時擔任審核委員會委員。馮先生現時為周大福企業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(股份代碼：00357.HK)的獨立非執行董事及康哲藥業控股有限公司(股份代碼：00867.HK)的獨立非執行董事。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2016年6月至2022年2月期間任中國物流資產控股有限公司(一家於香港聯交所主板上市的公司，股份代碼：01589.HK)的獨立非執行董事，2020年1月至2021年3月期間任龍光集團有限公司(一家於香港聯交所主板上市的公司，股份代碼：03380.HK)首席財務，2010年至2019年期間任綠城中國控股有限公司(一家於香港聯交所主板上市的公司，股份代碼：03900.HK)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18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

### 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、英國及香港公司治理公會會員、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，易高科技有限公司董事及主要經營成員。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45年的經驗。

**李旺榮先生**，1963年出生，本公司獨立非執行董事、提名委員會主席及審核委員會委員。李先生畢業於浙江大學法學院，碩士學位。李先生現任浙江大公律師事務所首席合夥人，一級律師。李先生在工程建設、房地產、合同法、民商事仲裁等領域有著豐富的經驗。

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

### 監事

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

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

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

### 獨立監事

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

**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，持有正高級工程師資格。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。姜先生持正高級會計師資格，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2021年12月31日止之年度報告及經審核財務報表。

## 主要業務

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

## 業務回顧

本集團本年度業務回顧載於財務摘要、主席報告、管理層討論及分析、以及於同日發布的2021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2021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2021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21。

## 可供分配儲備

根據中國有關法律及法規計算，截至2021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1,032,966,000元(2020年：人民幣850,975,000元)。

## 股息

根據2022年3月25日舉行之董事會會議，董事會決議不派發截至2021年12月31日止年度之末期股息(2020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2021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、彼等之連絡人士或任何股東(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3,274,000元(2020年：人民幣7,825,000元)。

## 借款

本集團於2021年12月31日之借款詳情載於綜合財務報表附註24。

## 董事會報告

### 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(監事會主席)

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48頁至第51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40。

### 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(皆為本公司董事)薪酬的詳情載於本集團綜合財務報表附註40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)。

### 股票掛鈎協議

截至2021年12月31日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

### 管理合約

截至2021年12月31日止年度，概無就本公司全部或任何主要部分業務的管理及行政訂立合約或該等合約存在。

## 董事會報告

### 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
<b>董事</b>					
龐寶根先生	本公司	個人	193,753,054		34.56%
高紀明先生	本公司	個人	12,059,254	-	2.15%
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	-	0.44%
<b>監事</b>					
王建國	本公司	個人	5,250,290	-	0.94%
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	18,407,116	-	3.28%
<b>高級管理人員</b>					
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	/
2021年	/	/	/	788,477,000	/
合計	1,181,190,000		995,821,095		

## 股本

於本報告期末，本公司總股本為560,634,053股，其中包括：

	股份數目	佔總股本百分比
內資股	350,742,053	62.56%
H股	209,892,000	37.44%
合共	560,634,053	100%

## 購買、出售或贖回公司股份

本公司自2019年度股東周年大會及類別股東會議通過關於授權董事會購回本公司H股之特別決議案以來，自2021年5月至2021年6月合計回購2,030,000股H股，佔本公司於通過上述特別決議案時已發行H股股份總數的0.9579%，佔本公司於通過上述特別決議案時已發行股份總數的0.3608%，回購總金額為港幣9,058,960元（不包含交易費用）。回購的2,030,000股H股於2021年6月22日被註銷。詳見本公司於2021年5月25日至6月10日刊登於聯交所網站的翌日披露報表。

本公司自2020年度股東周年大會及類別股東會議通過關於授權董事會購回本公司H股之特別決議案以來，自2021年12月至2022年1月合計回購股份2,932,000股，佔本公司於通過上述特別決議案時已發行H股股份總數的1.3970%，佔本公司於通過上述特別決議案時已發行股份總數的0.5230%，回購總金額為港幣12,125,780元（不包含交易費用）。該等被回購的2,932,000股H股待註銷。詳見本公司於2021年12月29日至2022年1月21日刊登於聯交所網站的翌日披露報表。

截至2021年12月31日，本公司已發行股份總數為560,634,053股（包括350,742,053股內資股和209,892,000股H股）。

## 董事會報告

購回股份的詳情如下：

月份	回購股數量	每股購買價格		回購總金額 (不包含交易費用) (港元)	當前狀態
		最高 (港元)	最低 (港元)		
2021年5月	526,000	4.47	3.92	2,136,400	已註銷
2021年6月	1,504,000	4.65	4.53	6,922,560	已註銷
2021年12月	234,000	3.80	3.80	889,200	尚未註銷
2022年1月	2,698,000	4.45	3.82	11,236,580	尚未註銷
總計	4,962,000			21,184,740	

除上文所披露者外，截至2021年12月31日止年度，本公司或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。

董事認為，上述股份回購應反映本公司的基本價值，並表示本集團對其長期增長前景的信心。

### 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

2021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。

截至2021年12月31日止年度，本集團與關聯方的交易詳情載於合並財務報表附註37。董事會認為該等關聯方的交易概無構成上市規則14A章下須遵守披露規定之關連交易或持續關連交易。

### 或有負債

於2021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2021年5月17日，本公司附屬公司收購合作方持有的武漢裕築項目51%之股權，代價為人民幣20,279萬元(約港幣24,495萬元)。於完成收購後，本公司將持有武漢裕築項目100%之權益。詳情可參閱本公司於2021年5月17日發佈之公告。除上述披露外，年內本集團並無其他重大收購或出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

## 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。

## 委託存款及逾期定期存款

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

## 人力資源

於2021年12月31日，本集團聘用的員工為6,629名(於2020年12月31日：6,463名)，間接僱用的工程施工人員約76,235名(於2020年12月31日：約74,788名)，此等員工不是由本集團直接聘用。2021年度，本集團僱員福利開支達人民幣5,586,383,000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2022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2021年環境、社會及管治報告》。

### 核數師

經2021年6月11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2022年5月13日起至2022年6月14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2022年5月12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  
2022年3月25日

# 監事會報告

各位股東：

2021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2021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  
2022年3月25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170頁的合併財務報表，包括：

- 於2021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，包括主要會計政策及其他解釋信息。

## 獨立核數師報告

### 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2021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2.26(i)－與客戶之間的合同產生的收入，附註4－關鍵會計估算及判斷，及附註5－分部資料。

截至2021年12月31日止年度，建築工程服務收入約為人民幣21,640,032,000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、評價和驗證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，評估重大建築合同總毛利的合理性。
- (v) 檢查原始建築合同和更改的訂單(如適用)的合同金額。

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3.1(b)(ii)－貿易應收款與合同資產，附註4－關鍵會計估算及判斷，及附註16－貿易和其他應收款。

於2021年12月31日，貿易應收款總額為人民幣5,402,402,000元，約佔貴集團資產總金額的11%，貿易應收款減值撥備餘額為人民幣425,178,000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、評價和驗證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) 我們評估了不同賬齡及客戶群的預期信用損失率的合理性。
- (iii) 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。合理保證是高水平的保證，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

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陳惠康。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，2022年3月25日

# 合併資產負債表

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	6	<b>2,979,776</b>	2,798,312
使用權資產	7	<b>705,160</b>	686,963
投資性房地產	9	<b>763,934</b>	764,969
無形資產	8	<b>388,147</b>	16,534
權益法核算之投資	11	<b>381,708</b>	676,769
貿易及其他應收款項	16	<b>632,676</b>	613,074
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	12	<b>363,694</b>	222,568
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	17	<b>6,948</b>	6,752
遞延所得稅資產	25	<b>303,794</b>	253,418
		<b>6,525,837</b>	6,039,359
<b>流動資產</b>			
存貨	13	<b>283,715</b>	288,654
開發中物業	14	<b>14,938,687</b>	11,049,231
已完工之待售物業	15	<b>2,228,468</b>	2,826,601
合同資產	5	<b>7,226,715</b>	5,487,756
貿易及其他應收款項	16	<b>7,835,106</b>	6,632,126
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	17	<b>481,600</b>	753,600
受限制銀行存款	18,19	<b>1,263,180</b>	1,553,935
初步期限超過三個月的定期存款	19	<b>318,452</b>	282,157
現金及現金等價物	19	<b>7,813,911</b>	7,261,532
		<b>42,389,834</b>	36,135,592
<b>總資產</b>		<b>48,915,671</b>	42,174,951



# 合併資產負債表

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者權益</b>			
股本及溢價	20	<b>1,035,874</b>	1,044,097
儲備	21	<b>335,484</b>	208,997
保留盈餘	22	<b>9,494,855</b>	8,726,599
		<b>10,866,213</b>	9,979,693
<b>非控制性權益</b>		<b>482,960</b>	375,653
<b>權益合計</b>		<b>11,349,173</b>	10,355,346
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	24	<b>963,225</b>	2,219,700
租賃負債	7	<b>15,547</b>	1,761
遞延所得稅負債	25	<b>206,658</b>	151,535
		<b>1,185,430</b>	2,372,996
<b>流動負債</b>			
合同負債	5	<b>16,767,601</b>	11,243,496
貿易及其他應付款項	23	<b>16,256,918</b>	15,420,229
租賃負債	7	<b>1,599</b>	403
銀行及其他借款	24	<b>3,089,121</b>	2,434,155
應付所得稅費用		<b>265,829</b>	348,326
		<b>36,381,068</b>	29,446,609
<b>負債合計</b>		<b>37,566,498</b>	31,819,605
<b>權益及負債總計</b>		<b>48,915,671</b>	42,174,951

載於第79頁至第170頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

第72至170頁的財務報表已由董事會於2022年3月25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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營業額	5	<b>26,781,555</b>	25,275,453
銷售成本	28	<b>(24,635,560)</b>	(23,198,277)
<b>毛利</b>		<b>2,145,995</b>	2,077,176
其他收入	26	<b>177,110</b>	182,886
其他利得－淨額	27	<b>97,695</b>	23,696
銷售及推廣成本	28	<b>(191,512)</b>	(164,377)
行政開支	28	<b>(755,869)</b>	(677,520)
金融及合同資產減值損失淨額	3.1(b)	<b>(127,560)</b>	(49,532)
<b>經營盈利</b>		<b>1,345,859</b>	1,392,329
財務收益	30	<b>12,900</b>	11,247
財務成本	30	<b>(91,552)</b>	(96,897)
財務成本－淨額	30	<b>(78,652)</b>	(85,650)
應佔權益法核算投資之經營業績	11	<b>25,085</b>	(12,170)
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>1,292,292</b>	1,294,509
所得稅費用	31	<b>(406,918)</b>	(462,698)
<b>當年盈利</b>		<b>885,374</b>	831,811
應佔：			
－本公司所有者		<b>788,477</b>	794,084
－非控制性權益		<b>96,897</b>	37,727
		<b>885,374</b>	831,811
<b>本公司所有者應佔盈利之每股盈利</b>			
－基本及攤薄(以每股人民幣元計)	32	<b>1.40</b>	1.41

載於第79頁至第170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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
當年盈利		<b>885,374</b>	831,811
其他綜合收益／(損失)：			
<u>其後將重分類至損益的項目</u>			
貨幣折算差異	21	<b>4,076</b>	(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	21	<b>102,190</b>	(4,222)
當年其他綜合收益／(損失)，扣除稅項		<b>106,266</b>	(4,435)
總綜合收益		<b>991,640</b>	827,376
應佔總綜合收益：			
— 本公司所有者		<b>894,743</b>	789,649
— 非控制性權益		<b>96,897</b>	37,727
總綜合收益		<b>991,640</b>	827,376

載於第79頁至第170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	股本溢價	儲備	保留盈餘	合計			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
<b>2020年1月1日結餘</b>		562,664	481,433	209,296	7,936,651	9,190,044	393,861	9,583,905	
<b>綜合收益</b>									
當年盈利		-	-	-	794,084	794,084	37,727	831,811	
其他綜合損失	21	-	-	(4,435)	-	(4,435)	-	(4,435)	
<b>總綜合收益</b>		-	-	(4,435)	794,084	789,649	37,727	827,376	
<b>於權益中直接確認與所有者交易</b>									
提取法定盈餘公積	22	-	-	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)	
<b>與所有者交易總額</b>		-	-	4,136	(4,136)	-	(55,935)	(55,935)	
<b>2020年12月31日結餘</b>		562,664	481,433	208,997	8,726,599	9,979,693	375,653	10,355,346	

## 合併權益變動表

	本公司所有者應佔權益							非控制性 權益	權益合計 人民幣千元
	註釋	股本	股本溢價	儲備	保留盈餘	合計			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
<b>2021年1月1日結餘</b>		<b>562,664</b>	<b>481,433</b>	<b>208,997</b>	<b>8,726,599</b>	<b>9,979,693</b>	<b>375,653</b>	<b>10,355,346</b>	
<b>綜合收益</b>									
當年盈利		-	-	-	788,477	788,477	96,897	885,374	
其他綜合收益	21	-	-	106,266	-	106,266	-	106,266	
<b>總綜合收益</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>106,266</b>	<b>788,477</b>	<b>894,743</b>	<b>96,897</b>	<b>991,640</b>	
<b>於權益中直接確認與所有者交易</b>									
回購股份	20	(2,030)	(6,193)	-	-	(8,223)	-	(8,223)	
提取法定盈餘公積	22	-	-	20,221	(20,221)	-	-	-	
非控制性權益投入		-	-	-	-	-	10,410	10,410	
<b>與所有者交易總額</b>		<b>(2,030)</b>	<b>(6,193)</b>	<b>20,221</b>	<b>(20,221)</b>	<b>(8,223)</b>	<b>10,410</b>	<b>2,187</b>	
<b>2021年12月31日結餘</b>		<b>560,634</b>	<b>475,240</b>	<b>335,484</b>	<b>9,494,855</b>	<b>10,866,213</b>	<b>482,960</b>	<b>11,349,173</b>	

載於第79頁至第170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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金	34	<b>2,248,491</b>	2,777,516
已付利息		<b>(218,563)</b>	(259,982)
已付所得稅		<b>(684,927)</b>	(640,755)
<b>經營活動之現金流入淨額</b>		<b>1,345,001</b>	1,876,779
<b>投資活動的現金流量</b>			
支付合營企業投資款	11(a)	<b>(7,153)</b>	(2,750)
合營企業貸款償還	16(a)	<b>254,954</b>	463,794
對合營企業之借款	16(a)	<b>(56,734)</b>	(237,500)
支付聯營公司投資款	11(b)	–	(184,000)
聯營公司貸款償還	16(b)	–	6,031
對聯營公司之借款	16(b)	<b>(137,030)</b>	–
購入子公司取得現金淨額	38	<b>157,367</b>	–
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	17	<b>(861,000)</b>	(753,600)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		<b>1,157,621</b>	577,610
處置子公司現金流入淨額		–	6,455
購入物業、廠房及設備		<b>(464,168)</b>	(433,729)
出售物業、廠房及設備	34(b)	<b>73,389</b>	46,761
購入土地使用權資產	7	<b>(25,038)</b>	(37,311)
購入採礦權	8	<b>(371,613)</b>	–
預收政府補償的拆遷所得款		<b>329,770</b>	–
初步期限超過三個月的定期存款(增加)/減少		<b>(36,295)</b>	21,233
收取利息		<b>174,709</b>	182,886
<b>投資活動之現金流入/(流出)淨額</b>		<b>188,779</b>	(344,120)
<b>融資活動的現金流量</b>			
取得銀行及其他借款		<b>2,983,060</b>	4,396,077
償還銀行及其他借款		<b>(3,684,569)</b>	(4,541,911)
租賃負債本金		<b>(4,174)</b>	(7,586)
非控制性權益資本投入		<b>10,410</b>	32,300
回購股份		<b>(82,371)</b>	–
取得非控制所有者借款		<b>(200,075)</b>	445,125
向非控制所有者支付股息		–	(88,235)
<b>融資活動之現金(流出)/流入淨額</b>		<b>(977,719)</b>	235,770
<b>現金及現金等價物淨增加</b>		<b>556,061</b>	1,768,429
年初現金及現金等價物		<b>7,261,532</b>	5,504,968
現金及現金等價物之匯兌損失		<b>(3,682)</b>	(11,865)
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>7,813,911</b>	7,261,532

載於第79頁至第170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。

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。

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。此合併財務報表已經董事會於2022年3月25日批准發表。

新冠病毒疫情(COVID-19)的爆發給經濟帶來了前所未有的挑戰和不確定性。新冠病毒疫情可能影響集團的財務表現和地位，包括收入、公允價值、投資資產和公允價值、損益、對貿易和其他應收賬款和合同資產的預期信用損失等。由於新冠病毒疫情的爆發，本集團持續關注新冠病毒疫情，並積極回應其對本集團財務狀況和經營業績的影響。在合併財務報表批准發表之日，新冠病毒疫情對集團的財務狀況和經營成果沒有任何實質性的不利影響。

## 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。此合併財務報表所述包含集團及下屬子公司。

### 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」）及香港公司條例（第622章）的披露要求的規定編製。

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

#### 2.1.1 會計政策和披露變更

(a) 本集團採納的新準則和修訂

本集團自2021年1月1日起首次於本年採納下列準則和修訂：

- 利率基準改革－階段二－香港財務報告準則第9號（修改）、香港會計準則39號（修改）、香港財務報告準則7號（修改）、香港財務報告準則4號（修改）以及香港財務報告準則16號（修改），

上述修訂對前期確認的金額並無任何影響，同時預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

## 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訂及解釋

已公佈的某些新會計準則、對會計準則和解釋的修訂，在2021年12月31日報告期內並不是強制性的，也未被本集團提前採納。這些標準、修訂或解釋預計不會對實體在當前或未來報告期以及可預見的未來交易產生重大影響。某些新的和修訂的標準、對現有標準的修訂和解釋已發佈，但尚未在本年度生效，且本集團尚未提前採用。

		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 修訂本	「2021年6月30日後新冠病毒疫情 相關租金寬減」	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號 修訂本	「概念框架參考」	2022年1月1日
香港會計準則第16號修訂本	「物業、廠房及設備之預期使用前 收款」	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂本	「虧損合同之履約合同成本」	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號、 第9號、第16號及香港會 計準則第41號修訂本	「2018年至2020年國際財務報告 準則年度改進項目」	2022年1月1日
會計準則第5號(經修改)	「共同控制合併之合併會計法」	2022年1月1日
香港會計準則第1號修訂本	「流動或非流動負債分類」	2023年1月1日
香港財務報告第17號	「保險合同」	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港 財務報告準則實務公告 第2號修訂本	「會計政策披露」	2023年1月1日
香港會計準則第8號修訂本	「會計估計的定義」	2023年1月1日
香港會計準則第12號修訂本	「單一交易所產生資產及負債的 相關遞延稅項」	2023年1月1日
香港準則詮釋第5號 (2020年)	「財務報表的呈列— 借款人對含有 按要求償還條款的定期貸款的 分類」	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 修訂本	「投資者及其聯營公司或合營企業 之間資產的出售或注資」	待定

## 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。除非相關交易體現出被轉移資產的減值證據，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務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

本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
- 本集團已發行的股權
- 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。本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。

本集團已應用香港財務報告準則第3號「企業合併」規定的集中度測試，以考慮所收購的子公司的活動和資產是否構成個別業務。如果所收購淨資產總額的公允價值實質上等於所收購可辨認資產的公允價值，則交易將作為資產收購而非企業合併入帳。收購對價直接分配給收購主體可辨認資產和承擔的負債。

### 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。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 重要會計政策摘要(續)

### 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。

(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賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。當在建工程於竣工並達到可使用狀態時，成本轉撥至適當類別的物業、廠房及設備。

出售盈虧按所得款與賬面值的差額而釐定。這些都體現在損益中。

## 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，資產按可分開識辨現金流量(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，及
- 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。非交易性權益工具的投資，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) 確認和終止確認

金融資產的常規購買和出售在交易日確認，即本集團承諾購買或出售該資產的日期。當從金融資產中獲得現金流的權利已到期或已轉讓，且本集團已實質上轉移了所有權的所有風險和報酬時，終止確認金融資產。

#### (c) 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，作為損益確認。

#### 債務工具

債務工具的後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)

#### (c) 計量(續)

##### 債務工具(續)

- 公允價值計量且其變動計入當期損益：不符合以攤余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 無形資產

#### (a) 商譽

商譽的計量如附註2.3所述。收購子公司的商譽計入無形資產。商譽不進行攤銷，但需每年進行減值測試，如果事件或情況變化表明商譽可能發生減值，則更頻繁地進行減值測試，並按成本減去累計減值損失進行。處置實體的收益和損失包括與出售實體相關的商譽賬面價值。

商譽分配給現金產生單位，以進行減值測試。分配給預計將從產生商譽的企業合併中受益的現金產生單位或現金產生單位組。在出於內部管理目的而對商譽進行監控的最低級別確定了單位或單位組，即經營分部資料(附註5)。



## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.11 無形資產(續)

#### (b) 建築石料採礦權

建築石料採礦權按成本減去累計攤銷和減值損失進行列報，並根據產量法進行攤銷，僅使用可回收建築石料儲量作為損耗基準，除非建築石料採礦權被歸類為持有待售(或包含在被歸類為持有待售的處置組中)。建築石料採礦權的歷史成本包括取得23年期採礦權的成本和直接歸屬於取得採礦權的其他支出。

### 2.12 金融資產減值

本集團以前瞻性評估法，以攤余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)

### 2.13 開發中物業

開發中物業與已完工之待售物業按照成本及可變現淨值二者之較低者入賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得稅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，機器設備折舊及合格資產資本化的借款成本以及開發期間產生的專業費用。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。

### 2.14 已完工之代售物業

於年末仍未出售的已完工之待售物業按照成本及可變現淨值二者之較低者入賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得稅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)

### 2.15 存貨

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

### 2.16 應收賬款

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余成本計量應收賬款。關於本集團應收賬款會計處理的更多資訊，請參見附註16。關於本集團的減值政策，請參見附註3.1。

### 2.17 合同資產、合同取得成本及合同負債

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

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

### 2.18 現金及現金等價物

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

### 2.19 股本

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

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

### 2.20 政府補助

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

與成本有關之政府補助將在與補償成本相匹配的必要期間內遞延在當期損益中確認。對於與收入相關的政府補助，若補助是對後續期間將發生的相關費用或損失的補償，則該補助確認為遞延收益，並在相關成本發生期間確認為損益；若補助是對集團已經發生的相關費用或損失的補償，則該補助在直接確認為損益。

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

### 2.21 應付賬款

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

應付賬款初步以公允價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.22 借款及借款費用

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

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

### 2.23 借款成本

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

所有其他借款成本在其發生期間確認為損益。

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

### 2.24 當期及遞延所得稅

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

#### (a) 當期所得稅

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

### 2.24 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。

倘若本公司有能力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。

集團內的公司可能有權要求對合格資產的投資或與合格支出相關的特別稅收減免(例如，Oneland的研發稅收優惠制度或其他投資免稅額)。本集團將減免等計提為稅收抵免，即減免減少了應交所得稅和當期所得稅費用。對於結轉為遞延所得稅資產的未確認的稅收抵免，確認遞延所得稅資產。



## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.25 退休金債務

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

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

本集團與界定供款退休計劃作出的供款於產生時列為開支。

### 2.26 收入確認

#### (i) 與客戶之間的合同產生的收入

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

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 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)

### 2.26 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。

### 2.27 利息收入

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

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

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

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.28 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。

### 2.29 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)

### 2.29 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，最初使用起始日的指數或利率計量。
- 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)

### 2.29 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個月或以下無購買選擇權的租賃。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)

### 2.30 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。

### 2.31 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。



### 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。2021年及2020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2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>資產</b>		
美元	<b>199,991</b>	109,498

### 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－(減少)／增加	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
人民幣對美元		
升值5%	<b>(7,500)</b>	(4,106)
貶值5%	<b>7,500</b>	4,106

(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及以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產－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。本集團密切監控其價格波動，評估其對集團財務報表的影響。

於2021年12月31日，由於該些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對本集團財務報表無重大影響。

### 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2021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1,758,000元(2020年：人民幣1,257,000元)，開發中物業將增加／減少人民幣2,642,000元(2020年：人民幣2,521,000元)，在建工程將增加／減少人民幣665,000元(2020年：人民幣373,000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
- 同一借款人的其他金融工具的信用風險顯著增加
- 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2021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

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	
	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
於1月1日	<b>7,600</b>	9,217	<b>2,381</b>	2,442
(轉回)/增加的減值撥備	<b>(2,328)</b>	(1,617)	<b>685</b>	(61)
於12月31日	<b>5,272</b>	7,600	<b>3,066</b>	2,381
減：減值撥備－流動部分	<b>(2,638)</b>	(5,064)	<b>(758)</b>	–
減值撥備－非流動部分	<b>2,634</b>	2,536	<b>2,308</b>	2,381

### 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2021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491,363,000元(2020年：人民幣687,182,000元)及人民幣375,175,000元(2020年：人民幣238,145,000元)，因此相應承擔損失風險的最大敞口分別為人民幣486,091,000元(2020年：人民幣679,582,000元)及人民幣372,109,000元(2020年：人民幣235,764,000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2021年1月1日及2021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。

2021年12月31日						
貿易應收款	3個月以內	3個月到1年	1到2年	2到3年	3年以上	合計
加權平均預計損失率	0.6%	3.5%	11.6%	20.9%	38.8%	
賬面價值(人民幣千元)	1,544,136	2,110,377	837,362	605,724	304,803	5,402,402
撥備金額(人民幣千元)	8,959	74,238	97,105	126,507	118,369	425,178

2020年12月31日						
貿易應收款	3個月以內	3個月到1年	1到2年	2到3年	3年以上	合計
加權平均預計損失率	0.5%	2.1%	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

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0.6%。

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	
	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
於1月1日	307,181	271,589	29,193	14,024
增加的減值撥備	117,997	35,592	12,964	15,169
於12月31日	425,178	307,181	42,157	29,193

於2021年12月31日，貿易應收款和合同資產的賬面價值分別為人民幣5,402,402,000元(2020年：人民幣4,330,627,000元)及人民幣7,268,872,000元(2020年：人民幣5,516,949,000元)，因此承擔損失風險的最大敞口分別為人民幣4,977,224,000元(2020年：人民幣4,023,446,000元)及人民幣7,226,715,000元(2020年：人民幣5,487,756,000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	
	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
於1月1日	7,440	6,991
(轉回)/增加的減值撥備	(1,758)	449
於12月31日	5,682	7,440

於2021年12月31日，其他應收款的賬面價值為人民幣1,050,329,000元(2020年：人民幣1,465,308,000元)，因此承擔損失風險的最大敞口分為人民幣1,044,647,000元(2020年：人民幣1,457,868,000元)。

(iv) 金融及合同資產的減值損失合計

	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
來自：		
對合營企業及聯營公司之借款	(1,643)	(1,678)
貿易應收款與合同資產	130,961	50,761
其他應收款	(1,758)	449
	127,560	49,532

(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。

	2021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	3,089,121	173,600	584,225	205,400	4,052,346
銀行及其他借款利息	127,705	35,238	78,274	28,851	270,068
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)	14,678,786	-	-	-	14,678,786
租賃負債	2,108	4,561	8,750	7,585	23,004
	<b>17,897,720</b>	<b>213,399</b>	<b>671,249</b>	<b>241,836</b>	<b>19,024,204</b>
財務擔保	2,330,144	-	-	-	2,330,144

	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
	<b>16,966,859</b>	<b>782,826</b>	<b>806,905</b>	<b>868,509</b>	<b>19,425,099</b>
財務擔保	1,664,673	-	-	-	1,664,673

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2021年和2020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2021年和2020年12月31日按公允價值計量的資產。按公允價值計量的投資性房地產披露見附註9。

	2021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	—	—	481,600	481,600
— 上市權益證券	6,948	—	—	6,948
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融資產				
— 上市權益證券	113,198	—	—	113,198
— 非上市權益證券	—	—	250,496	250,496
	<b>120,146</b>	<b>—</b>	<b>732,096</b>	<b>852,242</b>

	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
	<b>6,752</b>	<b>—</b>	<b>976,168</b>	<b>982,920</b>

### 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2021年12月31日止年度，本集團沒有將金融資產重分類。

評估技術在本期內沒有發生其他變化。

下表顯示截至2021年及2020年12月31日止年度第三層金融工具的變動。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	976,168	786,197
增加	861,000	753,600
處置	(1,133,000)	(558,000)
於其他綜合收益中確認的公允價值變動	109,415	(5,629)
轉撥至第1層	(81,487)	-
於12月31日	732,096	976,168



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.4 按種類劃分的金融資產

	附註	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
<b>金融資產</b>			
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)	16	<b>6,880,071</b>	6,396,660
— 受限制銀行存款	18,19	<b>1,263,180</b>	1,553,935
— 初步期限超過三個月的定期存款	19	<b>318,452</b>	282,157
— 現金及其等價物	19	<b>7,813,911</b>	7,261,532
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 金融資產	12	<b>363,694</b>	222,568
以公允價值計量且其變動計入利潤的金融資產	17	<b>488,548</b>	760,352
於12月31日		<b>17,127,856</b>	16,477,204

	附註	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
<b>金融負債</b>			
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)	23	<b>14,678,786</b>	14,420,027
— 銀行及其他借款	24	<b>4,052,346</b>	4,653,855
— 租賃負債	7	<b>17,146</b>	2,164
於12月31日		<b>18,748,278</b>	19,076,046

#### 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賬。集團根據過往收款情況、現有的市場條件以及報告所述期間結束時的前瞻性估計數來做出假設和選擇減值測試的參數。

如果預期與原始估計數不同，則此種差異將影響已修改相應估計之當期的金融及合同資產賬面金額和壞賬金額。有關所使用的關鍵假設和參數的詳細資訊，請參閱上文附註3.1(b)。

## 4 關鍵會計估算及判斷(續)

### (c) 所得稅及遞延稅項

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

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

### (d) 投資性房地產公允價值的估計

投資性房地產的公允價值由估值技術釐定。判斷及假設詳情已披露於附註9。

## 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。

## 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2021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	23,493,643	2,365,738	3,503,562	779,619	30,142,562
在某一時點確認	–	2,361,342	1,704,032	752,074	4,817,448
在一段時間內確認	23,493,643	4,396	1,799,530	27,545	25,325,114
其他收入來源					
租金收入	–	–	–	150,299	150,299
分部總營業額	23,493,643	2,365,738	3,503,562	929,918	30,292,861
減：分部間營業額	(1,853,611)	–	(1,164,597)	(493,098)	(3,511,306)
<b>對外營業額</b>	<b>21,640,032</b>	<b>2,365,738</b>	<b>2,338,965</b>	<b>436,820</b>	<b>26,781,555</b>
<b>經營盈利</b>	<b>570,250</b>	<b>610,533</b>	<b>145,117</b>	<b>19,959</b>	<b>1,345,859</b>
折舊	67,573	12,017	126,013	59,669	265,272
金融及合同資產減值損失淨額	102,140	913	23,663	844	127,560

## 5 分部資料(續)

分部業績如下：(續)

	截至2020年12月31日止年度				集團 人民幣千元
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他 人民幣千元	
與客戶之間的合同產生的					
收入營業總額	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)
<b>對外營業額</b>	<b>20,433,386</b>	<b>1,972,143</b>	<b>2,486,406</b>	<b>383,518</b>	<b>25,275,453</b>
<b>經營盈利</b>	<b>545,212</b>	<b>725,085</b>	<b>110,300</b>	<b>11,732</b>	<b>1,392,329</b>
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

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供建築工程服務	<b>21,640,032</b>	20,433,386
銷售物業	<b>2,365,738</b>	1,972,143
銷售建築材料	<b>2,338,965</b>	2,486,406
租賃收入	<b>150,299</b>	108,818
其他	<b>286,521</b>	274,700
	<b>26,781,555</b>	25,275,453

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
與建築工程服務有關	<b>6,770,224</b>	5,025,646
與安裝建築材料有關	<b>498,648</b>	491,303
	<b>7,268,872</b>	5,516,949
減：減值撥備(附註3.1(b))	<b>(42,157)</b>	(29,193)
合同資產合計	<b>7,226,715</b>	5,487,756

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
與建築工程服務有關	<b>3,356,386</b>	2,986,896
與銷售物業有關	<b>12,882,996</b>	7,734,924
與銷售建築材料有關	<b>528,219</b>	521,676
合同負債合計	<b>16,767,601</b>	11,243,496

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：

	2021年 人民幣千元	2020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	<b>1,386,929</b>	1,740,229
— 銷售物業	<b>1,912,371</b>	1,568,412
— 銷售建築材料	<b>259,232</b>	157,883
	<b>3,558,532</b>	3,466,524

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預計在一年內被確認	<b>22,579,843</b>	23,140,625
預計在一年後被確認	<b>42,078,496</b>	40,916,730
於12月31日的未履行合同的交易金額	<b>64,658,339</b>	64,057,355

## 合併財務報表附註

### 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
<b>於2020年1月1日</b>						
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
<b>截至2020年12月31日止年度</b>						
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
<b>於2020年12月31日</b>						
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
<b>截至2021年12月31日止年度</b>						
期初賬面淨值	<b>1,707,860</b>	<b>480,236</b>	<b>37,165</b>	<b>17,719</b>	<b>555,332</b>	<b>2,798,312</b>
添置	<b>55,879</b>	<b>67,797</b>	<b>11,299</b>	<b>30,319</b>	<b>327,423</b>	<b>492,717</b>
轉入	<b>189,098</b>	<b>61,952</b>	–	–	<b>(251,050)</b>	–
處置	<b>(3,341)</b>	<b>(1,759)</b>	<b>(545)</b>	<b>(197)</b>	<b>(66,136)</b>	<b>(71,978)</b>
折舊費用	<b>(114,474)</b>	<b>(91,821)</b>	<b>(18,070)</b>	<b>(14,910)</b>	–	<b>(239,275)</b>
期末賬面淨值	<b>1,835,022</b>	<b>516,405</b>	<b>29,849</b>	<b>32,931</b>	<b>565,569</b>	<b>2,979,776</b>
<b>於2021年12月31日</b>						
成本值	<b>2,712,931</b>	<b>955,847</b>	<b>97,346</b>	<b>211,647</b>	<b>565,569</b>	<b>4,543,340</b>
累計折舊	<b>(877,909)</b>	<b>(439,442)</b>	<b>(67,497)</b>	<b>(178,716)</b>	–	<b>(1,563,564)</b>
賬面淨值	<b>1,835,022</b>	<b>516,405</b>	<b>29,849</b>	<b>32,931</b>	<b>565,569</b>	<b>2,979,776</b>

## 6 物業、廠房及設備(續)

約人民幣153,293,000元(2020年：人民幣130,995,000元)及人民幣85,982,000元(2020年：人民幣80,616,000元)之折舊支出已分別計入銷售成本及行政開支中。

於2021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444,691,000元(2020年：人民幣201,865,000元)(附註24(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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
成本	244,301	243,867
於1月1日的累計折舊	(81,398)	(65,167)
年度折舊費用	(11,474)	(11,319)
賬面淨值	151,429	167,381
本年度相關租賃收入	49,097	50,042

## 7 租賃

合併資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
使用權資產－物業	17,881	3,152
使用權資產－土地使用權	687,279	683,811
	705,160	686,963
<b>租賃負債</b>		
流動	1,599	403
非流動	15,547	1,761
	17,146	2,164

2021年使用權資產增加約人民幣44,193,000元(2020年：人民幣37,311,000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

### 7 租賃(續)

合併利潤表顯示以下與租賃有關的金額：

	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
<b>使用權資產折舊</b>		
使用權資產－物業	(4,428)	(6,922)
使用權資產－土地使用權	(21,569)	(19,321)
	<b>(25,997)</b>	(26,243)
利息費用(包含在財務成本中)	(872)	(294)
與短期租賃有關的費用(包括在成本和管理費用中)	(13,362)	—

於2021年12月31日，因租賃產生之現金流出為人民幣5,046,000元(2020年：人民幣7,880,000元)。

### 8 無形資產

	建築石料採礦權 人民幣千元 附註(a)	商譽 人民幣千元 附註(b)	總計 人民幣千元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	—	16,534	16,534
添置	—	—	—
攤銷	—	—	—
期末賬面淨值	—	16,534	16,534
<b>於2020年12月31日</b>			
成本值	—	16,534	16,534
累計攤銷	—	—	—
賬面淨值	—	16,534	16,534
<b>截至2021年12月31日止年度</b>			
期初賬面淨值	—	16,534	16,534
添置	371,613	—	371,613
攤銷	—	—	—
期末賬面淨值	371,613	16,534	388,147
<b>於2021年12月31日</b>			
成本值	371,613	16,534	388,147
累計攤銷	—	—	—
賬面淨值	371,613	16,534	388,147

## 8 無形資產(續)

附註

- (a) 於2021年7月，本集團以招拍掛方式以總價約人民幣371,613,000元取得一處位於湖北省宜昌市建築石料採礦權。本集團有權自取得採礦許可證之日起23年內對其進行石礦開採、加工及銷售。截至2021年12月31日，本集團尚未開展任何採礦生產活動，因此未有計入損益的攤銷。
- (b) 商譽產生於本集團於以前年度收購的一家房產開發公司。

## 9 投資性房地產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	764,969	766,435
公允價值利得(i)	(1,035)	(1,466)
於12月31日，公允價值	763,934	764,969

投資性房地產已在損益內確認的數額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租金收入	50,670	28,093
產生租金收入的投資性房地產的直接經營費用	(36,402)	(18,917)
	14,268	9,176

## 9 投資性房地產(續)

### 投資性房地產已在損益內確認的數額(續)

(i) 在其他利得中確認的公允價值利得包括：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
公允價值變動	(1,035)	(1,466)

於2021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(2020年：無)。

於2021年12月31日，人民幣609,836,000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(2020年：人民幣610,871,000元)(附註24(a))。

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消獲取資性房地產中包含的幾乎所有經濟利益。

於2021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－淨額」中(附註27)。以公允價值入賬之投資性房地產的估值，按重大的不可觀察輸入(第3層)釐定。

年內第1、2、3層之間並無轉撥。



## 9 投資性房地產(續)

利用重大不可觀察輸入的公允價值計量(第3層)

	購物商場		辦公樓宇	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期初結餘	<b>610,871</b>	612,337	<b>154,098</b>	154,098
公允價值調整的淨損失	<b>(1,035)</b>	(1,466)	-	-
期末結餘	<b>609,836</b>	610,871	<b>154,098</b>	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2021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。

## 9 投資性房地產(續)

### 估值技術

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

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

## 9 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2021年 12月31日	於2020年 12月31日	
購物商場	租值	每平方米每月 人民幣 <b>42元</b> — 人民幣 <b>173元</b>	每平方米每月 人民幣40元— 人民幣171元	租值越高， 公允價值越高
	貼現率	<b>7%</b>	7%	貼現率越高， 公允價值越低
	資本化率	<b>5%</b>	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 <b>117元</b> — 人民幣 <b>182元</b>	每平方米每月 人民幣111元— 人民幣160元	租值越高， 公允價值越高
	貼現率	<b>6%</b>	6%	貼現率越高， 公允價值越低
	資本化率	<b>5%</b>	5%	資本化率越高， 公允價值越低

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

## 合併財務報表附註

### 10 子公司

於2021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某些非洲國家經營外，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	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

## 10 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本	主要業務
	直接	間接			
				人民幣千元	
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
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
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

## 合併財務報表附註

### 10 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本	主要業務
	直接	間接			
寶業湖北建工集團 有限公司	-	100%	-	1,000,000	提供建築工程服務
湖北省建工第二建設 有限公司	-	100%	-	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
湖北省建工房地產開發 有限公司	-	100%	-	20,000	房地產開發
湖北寶業房地產開發 有限公司	-	100%	-	50,000	房地產開發
安徽金糧置業有限公司	-	100%	-	10,000	房地產開發



## 10 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本	主要業務
	直接	間接			
				人民幣千元	
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

10 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本	主要業務
	直接	間接			
	人民幣千元				
六安寶業置業投資 有限公司	—	70%	30%	10,000	房地產開發
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
武漢裕築房地產開發 有限公司	—	100%	—	50,000	房地產開發
武漢寶業裕科置業 有限公司	—	100%	—	50,000	房地產開發

- (a) 雖然本集團擁有蒙城寶業投資有限公司(「蒙城寶業」)50%的權益，但本集團憑著與其他投資者的協議，有能力取得超過三分之二投票權。因此，本集團將蒙城寶業合併入賬。
- (b) 於2021年和2020年12月31日，本集團無重大的非控制性權益。

## 11 權益法核算之投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於合營企業之投資(a)	285,093	462,799
於聯營公司之投資(b)	96,615	213,970
	<b>381,708</b>	676,769

### (a) 於合營企業之投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	462,799	457,465
從子公司投資轉入	7,153	2,750
轉入對附屬公司之投資(附註38)	(161,859)	–
應佔經營業績	(23,000)	2,584
於12月31日	285,093	462,799
列示為應佔淨資產	285,093	462,799

### (b) 於聯營公司之投資

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	213,970	44,724
增添	–	184,000
轉入對附屬公司之投資(附註38)	(165,440)	–
應佔經營業績	48,085	(14,754)
於12月31日	96,615	213,970
列示為應佔淨資產	96,615	213,970

於2021年12月31日，本集團無對合營企業和聯營公司的或有負債。

本公司董事認為所有合營企業和聯營公司對本集團均無重大影響，因此未披露這些合營企業和聯營公司的個別財務資訊。

## 12 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
未上市的以公允價值計量的權益性投資	250,496	222,568
上市的以公允價值計量的權益性投資	113,198	–
	<b>363,694</b>	222,568

公允價值變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
未上市的以公允價值計量的權益性投資	27,928	(5,629)
上市的以公允價值計量的權益性投資	108,326	–
	<b>136,254</b>	(5,629)

- (a) 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市場法，參考最近對SRIBSG股份價值的評估(如有)或國內資本市場上可比上市公司的市盈率確定。

- (b) 本集團持有浙江紹興瑞豐農村商業銀行股份有限公司(「瑞豐銀行」)0.74%的股權，該銀行主要從事公司和個人存款、貸款和墊款、支付和結算、國庫和經中國銀行業和保險監督管理委員會批准的其他銀行業務，並於2021年6月在上海證券交易所主板上市。
- (c) 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。

### 13 存貨

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
成本：		
原材料	143,345	136,388
在產品	53,921	59,103
產成品	86,449	93,163
	<b>283,715</b>	288,654

作為銷售成本的存貨成本為人民幣1,616,644,000元(2020年：人民幣1,888,637,000元)。於2021年及2020年12月31日，均未計提存貨減值撥備。

### 14 開發中物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
使用權資產－土地	9,857,861	8,135,668
開發成本	4,768,142	2,636,649
資本化的財務成本	312,684	276,914
	<b>14,938,687</b>	11,049,231

開發中物業之賬面值預期完成如下：

	2021年 人民幣千元	2020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	7,149,631	6,724,518
－1年以內完成	7,789,056	4,324,713
	<b>14,938,687</b>	11,049,231

於2021年12月31日，開發中物業未包含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(2020年：人民幣270,000元)。

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270,000元(2020年：人民幣2,580,000元)。

於2021年12月31日，人民幣4,535,889,000元開發中物業作為本集團銀行貸款之抵押(2020年：人民幣4,791,724,000元)(附註24(a))。

## 15 已完工之待售物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
使用權資產—土地	538,176	732,541
開發成本	1,644,449	2,042,112
資本化的財務成本	52,088	58,648
	<b>2,234,713</b>	2,833,301
減：減值撥備	(6,245)	(6,700)
	<b>2,228,468</b>	2,826,601

已完工之待售物業預計於一年內收回。

於2021年及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。

## 16 貿易應收款和其他貿易應收款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
對合營企業之借款(a)	404,226	384,624
對聯營公司之借款(b)	228,450	228,450
	<b>632,676</b>	613,074
<b>流動資產</b>		
貿易應收款(c)	4,977,224	4,023,446
其他應收款及預付款項(d)	2,632,358	2,306,408
對合營企業之借款(a)	81,865	294,958
對聯營公司之借款(b)	143,659	7,314
	<b>7,835,106</b>	6,632,126



**16 貿易應收款和其他貿易應收款(續)**
**(a) 對合營企業之借款**

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	687,182	892,976
增加	56,734	237,500
預提利息	2,401	20,500
償還	(254,954)	(463,794)
	491,363	687,182
減：減值撥備(附註3.1(b))	(5,272)	(7,600)
於12月31日	486,091	679,582
減：流動部分	(81,865)	(294,958)
非流動部分	404,226	384,624

本集團按4%至5.22%(2020年：4%至5.22%)的市場貸款利率計息之合營企業借款為人民幣59,504,000元(2020年：人民幣275,023,000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**

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	238,145	244,176
增添	137,030	–
償還	–	(6,031)
	375,175	238,145
減：減值撥備(附註3.1(b))	(3,066)	(2,381)
於12月31日	372,109	235,764
減：流動部分	(143,659)	(7,314)
非流動部分	228,450	228,450

對聯營公司之借款金額為免息、無抵押及經需求即償還。

## 16 貿易應收款和其他貿易應收款(續)

### (c) 貿易應收款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款	<b>5,402,402</b>	4,330,627
減：減值撥備(附註3.1(b))	<b>(425,178)</b>	(307,181)
	<b>4,977,224</b>	4,023,446

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
3個月以內	<b>1,544,136</b>	1,496,710
3個月至1年	<b>2,110,377</b>	1,109,437
1至2年	<b>837,362</b>	1,102,773
2至3年	<b>605,724</b>	379,662
3年以上	<b>304,803</b>	242,045
	<b>5,402,402</b>	4,330,627

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2021年12月31日，對貿易應收款確認了人民幣425,178,000元(2020年：人民幣307,181,000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。

## 16 貿易應收款和其他貿易應收款(續)

### (c) 貿易應收款(續)

本集團的應收貿易賬款的賬面原值貨幣列示為：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計值方式：		
－人民幣	5,328,745	4,260,710
－其他	73,657	69,917
	<b>5,402,402</b>	4,330,627

於2021年12月31日，貿易應收款之賬面值約等於其公允價值。

### (d) 其他應收款及預付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他應收款項：		
－履約保證金及項目按金	645,135	906,292
－對項目經理借款	127,677	101,145
－其他應收款項	277,517	457,871
	<b>1,050,329</b>	1,465,308
減：減值撥備(附註3.1(b))	(5,682)	(7,440)
	<b>1,044,647</b>	1,457,868
預付款項：		
－用於物業開發的土地使用權之預付款項	1,206,298	727,071
－預繳稅金	212,178	45,983
－股份回購之預付款項	76,487	2,339
－其他預付款項	92,748	73,147
	<b>1,587,711</b>	848,540
其他應收款及預付款項	<b>2,632,358</b>	2,306,408

對項目經理借款為無擔保借款且按市場貸款利率計息。

於2021年12月31日，其他應收款之賬面值約等於其公允價值。

於2021年12月31日，其他應收款及預付款項的賬面值貨幣主要為人民幣。

## 17 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	760,352	566,486
增加	861,000	753,600
公允價值變動	196	(1,734)
處置	(1,133,000)	(558,000)
於12月31日	488,548	760,352

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動：		
— 上市權益證券—中國	6,948	6,752
流動：		
— 銀行理財產品(a)	481,600	753,600
	488,548	760,352

(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3.85%。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。

## 18 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，其將根據若干施工進度階段解除。

**19 現金及現金等價物**

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及銀行存款(i)	<b>9,395,543</b>	9,097,624
減：初步期限超過三個月的定期存款(ii)	<b>(318,452)</b>	(282,157)
受限制銀行存款(附註18)	<b>(1,263,180)</b>	(1,553,935)
	<b>7,813,911</b>	7,261,532

(i) 現金及銀行存款貨幣列示為：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計值方式：		
－人民幣	<b>9,091,279</b>	8,817,482
－美元	<b>199,991</b>	109,498
－其他	<b>104,273</b>	170,644
	<b>9,395,543</b>	9,097,624

(ii) 本集團於2021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2.50%(2020年：3.00%)。

## 20 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	庫存股 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2021年1月1日</b>					
— 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
回購H股(a)	(2,030)	(2,030)	(5,959)	(234)	(8,223)
<b>於2021年12月31日</b>					
— 內資股	350,742	350,742	—	—	350,742
— H股*	209,892	209,892	475,474	(234)	685,132
	560,634	560,634	475,474	(234)	1,035,874
<b>於2020年12月31日</b>					
— 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。

- (a) 於本年內，公司回購了2,264,000股H股，其中2,030,000股已於2021年12月31日被註銷，分別佔H股總數和發行股總數的約1.0683%和0.4024%，而截至2021年12月31日的234,000股H股仍未被註銷，它們被列為庫存股。支付的總金額約為9,948,000港元(相當於約8,223,000元人民幣)。

## 21 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
於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12)	(5,629)	-	-	(5,629)
價值變動—稅收影響(附註25)	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
於2021年1月1日	<b>(7,275)</b>	<b>225,695</b>	<b>(9,423)</b>	<b>208,997</b>
從保留盈餘劃撥	-	20,221	-	20,221
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12)	136,254	-	-	136,254
價值變動—稅收影響(附註25)	(34,064)	-	-	(34,064)
貨幣折算差異	-	-	4,076	4,076
於2021年12月31日	<b>94,915</b>	<b>245,916</b>	<b>(5,347)</b>	<b>335,484</b>

### (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%。



## 22 保留盈餘

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	<b>8,726,599</b>	7,936,651
當年盈利	<b>788,477</b>	794,084
轉入法定盈餘公積金	<b>(20,221)</b>	(4,136)
於12月31日	<b>9,494,855</b>	8,726,599

於2021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1,142,254,000元（2020年：人民幣981,353,000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160,901,000元（2020年：人民幣145,469,000元）。

## 23 貿易及其他應付款項

	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
應付賬款	<b>8,931,312</b>	8,109,165
其他應付款	<b>7,325,606</b>	7,311,064
	<b>16,256,918</b>	15,420,229

### (a) 應付賬款

於2021年12月31日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
3個月以內	<b>4,068,131</b>	3,910,773
3個月至1年	<b>3,040,874</b>	2,715,607
1至2年	<b>998,595</b>	777,780
2至3年	<b>619,628</b>	563,460
3年以上	<b>204,084</b>	141,545
	<b>8,931,312</b>	8,109,165

由於此類款項為短期性質，賬面價值等於其公允價值。

## 23 貿易及其他應付款項(續)

### (b) 其他應付款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
項目經理按金	3,095,360	3,219,586
對非控制性權益之借款(i)	1,071,237	1,271,312
預收政府拆遷款(ii)	780,361	450,591
購房者之預付保證金	580,364	742,656
其他應付稅項	704,597	450,515
應付職工薪酬	93,174	99,096
其他	1,000,513	1,077,308
	<b>7,325,606</b>	<b>7,311,064</b>

(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。

## 24 銀行及其他借款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
長期銀行及其他借款		
— 有抵押(a)	<b>1,283,950</b>	1,767,370
— 無抵押有擔保(b)	<b>75,357</b>	81,175
資產支持專項計劃		
— 有抵押(c)	<b>550,000</b>	550,000
	<b>1,909,307</b>	2,398,545
減：一年內到期的長期銀行及其他借款	<b>(946,082)</b>	(178,845)
	<b>963,225</b>	2,219,700
<b>流動負債</b>		
短期銀行及其他借款		
— 有抵押(a)	<b>29,000</b>	49,700
— 無抵押有擔保(b)	<b>1,906,490</b>	1,956,110
— 有集團內子公司給予的擔保	<b>207,549</b>	199,500
— 無抵押	<b>—</b>	50,000
一年內到期的長期銀行及其他借款	<b>946,082</b>	178,845
	<b>3,089,121</b>	2,434,155
	<b>4,052,346</b>	4,653,855

(a) 集團的銀行及其他借款之擔保列示如下：

	2021 人民幣千元	2020 人民幣千元
開發中物業	<b>4,535,889</b>	4,791,724
使用權資產—土地	<b>604,498</b>	483,252
投資性房地產	<b>609,836</b>	610,871
物業、廠房及設備	<b>444,691</b>	201,865
子公司股權	<b>23,000</b>	—
	<b>6,217,914</b>	6,087,712

## 24 銀行及其他借款(續)

(b) 此等借款之擔保人：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本公司	1,857,490	1,856,600
本公司和非控制性權益(聯合)	75,357	81,175
其他	49,000	99,510
	<b>1,981,847</b>	2,037,285

(c) 於2019年，本集團發起了一項資產支持證券專項計劃，並累計從資產支持證券持有人處獲得人民幣550,000,000元的外部融資，其中包含：(i)人民幣400,000,000元的優先A級資產支持證券；(ii)人民幣150,000,000元的優先B級資產支持證券。資產支援證券的期限為18年，優先A級資產支持證券每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劃以本集團之特定投資性房地產作為擔保，於2021年12月31日，該項投資性房地產的價值為人民幣609,836,000元。

(d) 借款的加權平均實際利率為4.22%(2020年：4.43%)。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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	3,089,121	2,434,155
1至2年	173,600	725,750
2至5年	584,225	689,200
超過5年	205,400	804,750
	<b>4,052,346</b>	4,653,855

## 24 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
6個月以內	1,545,422	1,544,598
6至12個月	2,092,624	1,663,807
1至5年	414,300	1,445,450
	<b>4,052,346</b>	4,653,855

## 25 遞延所得稅

在資產負債表中的金額列示如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後轉回	136,803	116,420
— 在12個月內轉回	166,991	136,998
	<b>303,794</b>	253,418
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後結轉	(150,170)	(99,231)
— 在12個月內結轉	(56,488)	(52,304)
	<b>(206,658)</b>	(151,535)

## 25 遞延所得稅(續)

年內遞延稅項資產和負債的變動如下：

### 遞延稅項資產

	資產減值 人民幣千元	集團內部交易 未實現利潤 人民幣千元	預繳稅金 人民幣千元	在一段時間內 確認收入 人民幣千元	總額 人民幣千元
於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					
及2021年1月1日	<b>95,353</b>	<b>75,441</b>	<b>84,284</b>	<b>(1,660)</b>	<b>253,418</b>
於利潤表確認	<b>31,891</b>	<b>(858)</b>	<b>17,683</b>	<b>1,660</b>	<b>50,376</b>
於2021年12月31日	<b>127,244</b>	<b>74,583</b>	<b>101,967</b>	<b>-</b>	<b>303,794</b>

## 25 遞延所得稅(續)

### 遞延稅項負債

	金融資產 公允價值變動 人民幣千元	企業合併時 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	投資性 房地產公允 價值變動 人民幣千元	在一段時間內 確認收入 人民幣千元	總額 人民幣千元
於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 及2021年1月1日	<b>1,234</b>	<b>(7,698)</b>	<b>(79,133)</b>	<b>(64,147)</b>	<b>(1,791)</b>	<b>(151,535)</b>
於利潤表確認	(48)	272	(12,767)	(8,572)	56	(21,059)
於其他綜合收益中確認	(34,064)	-	-	-	-	(34,064)
於2021年12月31日	<b>(32,878)</b>	<b>(7,426)</b>	<b>(91,900)</b>	<b>(72,719)</b>	<b>(1,735)</b>	<b>(206,658)</b>

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，本集團未就人民幣784,547,000元(2020年：人民幣573,910,000元)的虧損確認人民幣190,447,000元(2020年：人民幣138,408,000元)確認遞延所得稅資產。此等稅損將會於2026年前包括2026年到期(2020年：2025)。



## 26 其他收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收入來自		
— 投資性金融資產	140,688	115,251
— 對項目經理及合營企業借款	36,422	67,635
	<b>177,110</b>	182,886

## 27 其他利得－淨額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
政府補助及補貼	50,211	40,397
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	24,621	19,610
投資性房地產公允價值損失	(1,035)	(1,466)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值 收益／(虧損)	196	(1,734)
物業、廠房及設備之處置收益／(虧損)	1,411	(10,517)
處置子公司損失	—	(13,133)
捐贈	(3,274)	(7,825)
淨匯兌收益／(虧損)	13,062	(10,642)
其他	12,503	9,006
	<b>97,695</b>	23,696

## 28 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業、廠房和設備的折舊(附註6)	<b>239,275</b>	211,571
使用權資產折舊(附註7)	<b>25,997</b>	26,243
僱員福利開支(附註29)	<b>5,586,383</b>	5,321,497
建築服務之成本	<b>16,053,070</b>	15,075,142
出售物業之成本	<b>1,475,635</b>	1,022,471
已完工之待售物業減值撥備的轉回	<b>(455)</b>	(744)
製成品及在產品的存貨變動	<b>11,896</b>	(75,923)
使用的原材料及消耗品	<b>1,604,748</b>	1,964,560
樓宇經營租賃支出	<b>13,362</b>	3,558
核數師酬金		
— 核數服務	<b>3,950</b>	3,950
— 非核數服務	<b>120</b>	400
其他	<b>568,960</b>	487,449
	<b>25,582,941</b>	24,040,174

## 29 僱員福利開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪酬工資	5,457,628	5,222,174
福利、醫療及其他開支	78,475	76,995
退休金－界定供款計劃(a)	50,280	22,328
	<b>5,586,383</b>	5,321,497

### (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14%至20%(2020年：18%至20%)供款。國家主辦之退休計劃負責承擔向所有退休僱員支付全部退休金，而除每月供款之外，本集團沒有其他實際退休金付款或退休後福利責任。

### (b) 五位最高薪酬人士

截至2021年12月31日本集團薪酬最高的五名人士均為執行董事(2020年：五名執行董事)，他們的薪酬詳情已於報告中反映(附註40)。

### 30 財務成本－淨額

	2021年 人民幣千元	2020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	<b>218,563</b>	255,331
減：開發中物業的資本化利息	<b>(103,744)</b>	(148,315)
減：在建工程的資本化利息	<b>(28,549)</b>	(20,685)
	<b>86,270</b>	86,331
淨匯兌虧損	<b>5,282</b>	10,566
	<b>91,552</b>	96,897
財務收益：		
持以現金管理的金融資產利息收入	<b>(12,900)</b>	(11,247)
財務成本－淨額	<b>78,652</b>	85,650

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4.72%(2020年：4.68%)。

### 31 所得稅費用

合併利潤表中的所得稅費用金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	<b>372,900</b>	317,428
— 中國土地增值稅	<b>63,335</b>	152,583
	<b>436,235</b>	470,011
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	<b>(29,261)</b>	3,772
— 中國土地增值稅	<b>(56)</b>	(11,085)
	<b>(29,317)</b>	(7,313)
	<b>406,918</b>	462,698

#### (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(2020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%(2020年：25%)繳納中國企業所得稅。

### 31 所得稅費用(續)

#### (c) 中國土地增值稅

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

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前盈利	<b>1,292,292</b>	1,294,509
加/(減)：應佔合營企業經營業績	<b>23,000</b>	(2,584)
應佔聯營公司經營業績	<b>(48,085)</b>	14,754
	<b>1,267,207</b>	1,306,679
按稅率25%(2020年：25%)計算	<b>316,801</b>	326,670
適用於本集團不同附屬公司不同稅率的影響	<b>(30,803)</b>	(7,620)
無須課稅的收益	<b>(1,879)</b>	(6,340)
不可扣稅之支出	<b>5,324</b>	5,070
未有確認之稅損	<b>85,862</b>	51,091
使用早前未有確認之稅損	<b>(15,846)</b>	(12,296)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	<b>(15,820)</b>	(35,375)
	<b>343,639</b>	321,200
中國土地增值稅	<b>63,279</b>	141,498
所得稅費用	<b>406,918</b>	462,698

### 32 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(附註20)。

	2021年	2020年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<b>788,477</b>	794,084
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>561,589</b>	562,664
每股基本盈利(人民幣)	<b>1.40</b>	1.41

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。

### 33 股息

本公司董事會決議不派發截至2021年12月31日止年度之末期股息(2020年：零)。



### 34 現金流量資訊

(a) 經營活動產生的現金：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
當年盈利	<b>885,374</b>	831,811
調整項目：		
所得稅費用(附註31)	<b>406,918</b>	462,698
物業、廠房及設備之折舊(附註6)	<b>239,275</b>	211,571
使用權資產之折舊(附註7)	<b>25,997</b>	26,243
金融及合同資產減值損失淨額	<b>127,560</b>	49,532
已完工之待售物業減值的轉回(附註15)	<b>(455)</b>	(744)
物業、廠房及設備之處置(收益)/虧損(附註27)	<b>(1,411)</b>	10,517
投資性房地產公允價值虧損(附註27)	<b>1,035</b>	1,466
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 公允價值(收益)/虧損(附註27)	<b>(196)</b>	1,734
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27)	<b>(24,621)</b>	(19,610)
處置所屬公司之虧損(附註27)	<b>-</b>	13,133
利息收入(附註26)	<b>(177,110)</b>	(182,886)
應佔合營企業經營業績(附註11(a))	<b>23,000</b>	(2,584)
應佔聯營公司經營業績(附註11(b))	<b>(48,085)</b>	14,754
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	<b>(1,985,428)</b>	(7,223,186)
受限制銀行存款	<b>290,755</b>	(834,920)
存貨	<b>4,939</b>	(100,977)
合同資產	<b>(1,751,923)</b>	(1,688,628)
貿易應收款及其他應收款	<b>(1,110,986)</b>	3,702,926
合同負債	<b>4,474,211</b>	4,413,631
貿易及其他應付款	<b>869,642</b>	3,091,035
經營活動產生的現金	<b>2,248,491</b>	2,777,516

### 34 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業、廠房及設備 賬面淨值(附註6)	71,978	57,278
出售的收益/(虧損)(附註27)	1,411	(10,517)
所得款	73,389	46,761

### (c) 淨現金調節

對2021年及2020年現金淨額及其變動的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及現金等價物	7,813,911	7,261,532
初步期限超過三個月的定期存款	318,452	282,157
受限制銀行存款	1,263,180	1,553,935
借款－1年內償還	(3,089,121)	(2,434,155)
借款－1年以後償還	(963,225)	(2,219,700)
<b>現金淨額</b>	<b>5,343,197</b>	<b>4,443,769</b>
現金及流動性投資	9,395,543	9,097,624
債務總額－固定利率	(3,016,239)	(3,798,680)
債務總額－浮動利率	(1,036,107)	(855,175)
<b>現金淨額</b>	<b>5,343,197</b>	<b>4,443,769</b>

### 34 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
於2021年1月1日	4,653,855	1,271,312	2,164	5,927,331
現金流量				
— 籌資活動現金流出	(701,509)	(200,075)	(4,174)	(905,758)
購買子公司	100,000	—	—	100,000
取得新的租賃合同	—	—	19,156	19,156
於2021年12月31日	4,052,346	1,071,237	17,146	5,140,729

### 35 財務擔保

	2021年 人民幣千元	2020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	2,330,144	1,664,673

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。

## 36 承擔

### (a) 資本開支承擔

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已簽約但未提供之物業、廠房及設備	<b>213,163</b>	228,008

### (b) 經營租賃承擔—本集團為出租人

於2021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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	<b>136,010</b>	120,619
1至5年	<b>260,501</b>	273,401
5年以上	<b>56,494</b>	56,830
	<b>453,005</b>	450,850

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2022年至2037年間屆滿。該等協議並無續約權。

### (c) 投資承擔

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於合營企業之投資及對合營企業之借款	<b>114,920</b>	132,420
於聯營公司之投資及對聯營公司之借款	<b>252,214</b>	251,874
	<b>367,134</b>	384,294

### 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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售貨品	68,633	95,900
提供建築服務	231,335	227,346
租金收入	3,310	3,310
購入建築材料	102,662	189,029
購入服務	14,705	8,369

#### (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40披露。

#### (c) 與合營企業的年終結餘

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款	13,262	45,978
貿易應付款	12,445	36,681

### 38 購入子公司

本集團於2021年5月自武漢裕築房地產開發有限公司(「武漢裕築」，一家集團合營企業)另一股東處購買了其51%的股權，並於2021年6月自武漢寶業裕科置業有限公司(「武漢裕科」，一家集團聯營公司)另一股東處購買了其40%的股權。此後，武漢裕築和武漢裕科成為本集團的全資附屬公司。根據《香港財務報告準則》第3號「企業合併」的規定，本公司董事採用了可選測試來確定公允價值的集中度，並認為武漢裕築和武漢裕科各自收購的一系列活動和資產不構成業務。因此，上述對子公司的收購被視為資產收購，每項收購的對價被分配給武漢裕築和武漢裕科於各自收購日期所收購的單項資產和承擔的負債。

因收購而確認的資產和負債列示如下：

	2021 人民幣千元
購買對價	
— 對合營企業及聯營公司投資(附註11)	327,299
— 賣方對合營企業和聯營企業承擔的負債	271,400
— 支付現金	62,446
<b>總對價</b>	<b>661,145</b>
<b>取得的可辨認資產和承擔的負債金額</b>	
現金及現金等價物	219,813
開發中物業	1,201,696
貿易及其他應收款	288,898
銀行及其他借款	(100,000)
貿易及其他應付款	(13,300)
合同負債	(1,049,894)
其他	113,932
<b>取得淨資產</b>	<b>661,145</b>
購入子公司取得現金淨額	
— 取得子公司現金及現金等價物淨額	219,813
— 支付現金	(62,446)
<b>購入子公司淨現金流入</b>	<b>157,367</b>

### 39 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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		11,620	13,429
使用權資產		3,229	3,464
於附屬公司之投資		2,004,156	2,024,156
權益法核算之投資		178,012	170,261
按公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產		250,496	222,568
		<b>2,447,513</b>	2,433,878
<b>流動資產</b>			
其他應收款及預付款項		115,160	41,968
遞延所得稅資產		–	2,425
向合營企業貸款		25,000	245,109
現金及現金等價物		882,948	727,855
		<b>1,023,108</b>	1,017,357
<b>總資產</b>			
		<b>3,470,621</b>	3,451,235
<b>權益</b>			
股本及股本溢價		1,035,874	1,044,097
儲備	(a)	398,057	356,890
保留盈餘	(a)	1,032,966	850,975
<b>權益合計</b>		<b>2,466,897</b>	2,251,962
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		4,557	–
<b>流動負債</b>			
歸屬於子公司金額		949,699	1,150,140
其他應付款		43,572	43,237
應付所得稅費用		5,896	5,896
		<b>999,167</b>	1,199,273
<b>負債合計</b>		<b>1,003,724</b>	1,199,273
<b>權益及負債總計</b>		<b>3,470,621</b>	3,451,235

本財務報表已由董事會於2022年3月25日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根  
董事

高紀明  
董事



**39 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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	<b>356,890</b>	218,506	<b>850,975</b>	813,755
當年盈利	-	-	<b>202,212</b>	41,356
處置子公司	-	138,470	-	-
轉入法定盈餘公積金	<b>20,221</b>	4,136	<b>(20,221)</b>	(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的 公允價值變動，稅後淨額	<b>20,946</b>	(4,222)	-	-
於12月31日	<b>398,057</b>	356,890	<b>1,032,966</b>	850,975

## 40 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2021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
<b>主席兼執行董事</b>				
龐寶根(i)	100	1,400	–	1,500
<b>其他執行董事</b>				
高林	100	1,000	26	1,126
高紀明	100	800	13	913
高君	100	800	17	917
金吉祥	100	800	13	913
<b>非執行董事</b>				
馮征	216	–	–	216
<b>獨立非執行董事</b>				
陳賢明	216	–	–	216
李旺榮	50	–	–	50
梁靜	50	–	–	50
<b>監事</b>				
孔祥泉	–	260	–	260
徐鋼	–	500	13	513
王建國	–	500	17	517
張信道	50	–	–	50
肖建木	50	–	–	50
	<b>1,132</b>	<b>6,060</b>	<b>99</b>	<b>7,291</b>

## 40 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
<b>主席兼執行董事</b>				
龐寶根(i)	100	1,400	—	1,500
<b>其他執行董事</b>				
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
<b>非執行董事</b>				
馮征	216	—	—	216
<b>獨立非執行董事</b>				
陳賢明	216	—	—	216
李旺榮	50	—	—	50
梁靜	50	—	—	50
<b>監事</b>				
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

- (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2021年及2020年12月31日止年度中，沒有董事和監事放棄其酬金。截至2021年及2020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。

#### 40 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
上市規則	指	聯交所證券上市規則

## 詞匯

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

The background features a complex architectural wireframe in the upper right quadrant, composed of thin lines and some shaded orange rectangular panels. At the bottom, there are several layers of wavy, horizontal lines in shades of blue and green, creating a sense of movement and depth.

**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](mailto:irbaoye@baoyegroup.com)

**Website 網址**

[www.baoyegroup.com](http://www.baoyegroup.com)