

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



寶業集團股份有限公司

BAOYE GROUP COMPANY LIMITED*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：2355)

截至2022年12月31日止年度業績公告

寶業集團股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度之按照香港財務報告準則編製的經審核綜合業績，並呈列2021年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團2022年年報所載的經審核之財務報表。

* 僅供識別

合併利潤表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
營業額	4	24,425,350	26,781,555
銷售成本		<u>(22,625,522)</u>	<u>(24,635,560)</u>
毛利		1,799,828	2,145,995
其他收入	5	211,338	177,110
其他利得－淨額	6	73,892	97,695
銷售及推廣成本		(143,044)	(191,512)
行政開支		(699,034)	(755,869)
金融及合同資產減值損失淨額		<u>(163,815)</u>	<u>(127,560)</u>
經營盈利		1,079,165	1,345,859
財務收益		15,845	12,900
財務成本		(20,291)	(91,552)
財務成本－淨額		(4,446)	(78,652)
應佔權益法核算投資之經營業績		<u>83,828</u>	<u>25,085</u>
除所得稅前盈利		1,158,547	1,292,292
所得稅費用	7	<u>(437,142)</u>	<u>(406,918)</u>
當年盈利		<u>721,405</u>	<u>885,374</u>
應佔：			
－本公司所有者		704,777	788,477
－非控制性權益		<u>16,628</u>	<u>96,897</u>
		<u>721,405</u>	<u>885,374</u>
本公司所有者應佔盈利之每股盈利			
－基本及攤薄(以每股人民幣元計)	8	<u>1.30</u>	<u>1.40</u>

合併綜合收益表

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
當年盈利	721,405	885,374
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	(3,640)	4,076
<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	(18,819)	102,190
當年其他綜合收益／(損失)，扣除稅項	(22,459)	106,266
總綜合收益	698,946	991,640
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	682,318	894,743
— 非控制性權益	16,628	96,897
總綜合收益	698,946	991,640

合併資產負債表

	於12月31日	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,146,542	2,979,776
使用權資產	758,540	705,160
投資性房地產	758,548	763,934
無形資產	388,147	388,147
權益法核算之投資	10 402,735	381,708
貿易及其他應收款項	11 398,210	632,676
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	338,603	363,694
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	7,144	6,948
遞延所得稅資產	346,815	303,794
	<u>6,545,284</u>	<u>6,525,837</u>
流動資產		
存貨	265,029	283,715
開發中物業	14,177,763	14,938,687
已完工之待售物業	4,170,578	2,228,468
合同資產	4(b) 6,889,311	7,226,715
貿易及其他應收款項	11 7,317,784	7,835,106
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	54,000	481,600
受限制銀行存款	1,274,090	1,263,180
初步期限超過三個月的定期存款	377,942	318,452
現金及現金等價物	7,748,703	7,813,911
	<u>42,275,200</u>	<u>42,389,834</u>
總資產	<u>48,820,484</u>	<u>48,915,671</u>

合併資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
權益			
本公司所有者權益			
股本及溢價		890,230	1,035,874
儲備		320,099	335,484
保留盈餘		10,192,558	9,494,855
		<u>11,402,887</u>	<u>10,866,213</u>
非控制性權益		<u>451,708</u>	<u>482,960</u>
權益合計		<u>11,854,595</u>	<u>11,349,173</u>
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款		586,540	963,225
租賃負債		13,975	15,547
遞延所得稅負債		215,633	206,658
		<u>816,148</u>	<u>1,185,430</u>
流動負債			
合同負債	4(b)	16,612,513	16,767,601
貿易及其他應付款項	12	16,824,546	16,256,918
租賃負債		2,745	1,599
銀行及其他借款		2,391,596	3,089,121
應付所得稅費用		318,341	265,829
		<u>36,149,741</u>	<u>36,381,068</u>
負債合計		<u>36,965,889</u>	<u>37,566,498</u>
權益及負債總計		<u>48,820,484</u>	<u>48,915,671</u>

附註：

1. 概述

實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2023年3月27日批准發表。

2. 編製基準

本集團的合併財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務準則」)及香港公司條例CAP(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慣例編製，並就以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產及投資性房地產的重估按公允價值列賬而作出修訂。

3. 會計政策和披露變更

(a) 本集團採納的新準則和修訂

本集團自2022年1月1日起首次於本年採納下列準則和修訂：

- 物業、廠房及設備之預期使用前收款—香港會計準則第16號修訂本
- 虧損合同之履約合同成本—香港會計準則第37號修訂本
- 2018年至2020年國際財務報告準則年度改進項目
- 概念框架參考—香港財務報告準則第3號修訂本
- 2021年6月20日後新冠病毒疫情相關租金寬減—香港財務報告準則第16號修訂本(2021年3月)，及
- 會計準則第5號(經修改)共同控制合併之合併會計法

本集團無需因採用這些標準而改變其會計政策或作出追溯調整。

(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2022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。集團已開始評估這些新的或經修訂的準則和修訂的影響，其中一些準則和修訂與集團的業務有關。根據本集團的初步評估，該等措施生效後，預計對本集團的財務表現及財務狀況不會產生重大影響。

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
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
香港會計準則第1號修訂本	「流動或非流動負債分類」	2024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」	2024年1月1日
香港財務報告第16號修訂本	「售後回租的租賃負債」	2024年1月1日
香港會計準則第1號修訂本	「含契約的非流動負債」	2024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

4. 分部資料

分部業績如下：

	截至2022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	19,002,359	4,533,460	3,345,079	613,067	27,493,965
其他收入來源					
租金收入	-	-	-	132,146	132,146
分部總營業額	19,002,359	4,533,460	3,345,079	745,213	27,626,111
減：分部間營業額	(1,707,852)	(63,526)	(1,024,728)	(404,655)	(3,200,761)
對外營業額	17,294,507	4,469,934	2,320,351	340,558	24,425,350
經營盈利	320,388	606,539	141,268	10,970	1,079,165
折舊	77,867	13,970	145,738	67,952	305,527
金融資產及合同資產 減值損失/(減值轉回)淨額	185,956	7,187	(30,376)	1,048	163,815
	截至2021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	23,493,643	2,365,738	3,503,562	779,619	30,142,562
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)
對外營業額	21,640,032	2,365,738	2,338,965	436,820	26,781,555
經營盈利	570,250	610,533	145,117	19,959	1,345,859
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

將經營盈利調整為除所得稅前盈利的過程在合併利潤表中顯示。

本公司於中國註冊，集團大部分業務均發生在中國境內，且大部分資產均位於中國。

本集團除金融資產及遞延所得稅資產之外的非流動資產總額主要分佈中國境內。

(a) 收入按類別分析

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供建築工程服務：		
—在一段時間內確認	17,294,507	21,640,032
銷售物業：		
—在某一時點確認	4,469,934	2,361,342
—在一段時間內確認	—	4,396
	<u>4,469,934</u>	<u>2,365,738</u>
銷售建築材料		
—在某一時點確認	1,112,716	842,549
—在一段時間內確認	1,207,635	1,496,416
	<u>2,320,351</u>	<u>2,338,965</u>
其他：		
—在某一時點確認	181,729	259,548
—在一段時間內確認	26,683	26,973
	<u>208,412</u>	<u>286,521</u>
其他來源收入：		
—租賃收入	132,146	150,299
	<u>24,425,350</u>	<u>26,781,555</u>

集團客戶眾多，概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

(b) 與客戶合同有關的資產和負債

合同資產明細如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
與建築工程服務有關	6,451,366	6,770,224
與安裝建築材料有關	521,059	498,648
	<u>6,972,425</u>	<u>7,268,872</u>
減：減值撥備	(83,114)	(42,157)
合同資產合計	<u>6,889,311</u>	<u>7,226,715</u>

合同資產是本集團提供建築工程服務和安裝建築材料時，確認收入超過向客戶開票金額的未開票部分。

合同負債明細如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
與建築工程服務有關	3,432,701	3,356,386
與銷售物業有關	12,633,107	12,882,996
與銷售建築材料有關	546,705	528,219
	<u>16,612,513</u>	<u>16,767,601</u>
合同負債合計	16,612,513	16,767,601

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。

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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
包含在年初合同負債餘額中的收入確認金額		
—提供建築工程服務	1,461,247	1,386,929
—銷售物業	3,628,820	1,912,371
—銷售建築材料	294,638	259,232
	<u>5,384,705</u>	<u>3,558,532</u>
	5,384,705	3,558,532

未履行合同的交易金額列示如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預計在一年內被確認	23,187,718	22,579,843
預計在一年後被確認	43,863,453	42,078,496
	<u>67,051,171</u>	<u>64,658,339</u>
於12月31日的未履行合同的交易金額	67,051,171	64,658,339

5. 其他收入

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入來自		
—投資性金融資產	176,047	140,688
—對項目經理及合營企業借款	35,291	36,422
	<u>211,338</u>	<u>177,110</u>

6. 其他利得—淨額

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助及補貼	38,205	50,211
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	20,470	24,621
投資性房地產公允價值損失	(5,386)	(1,035)
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	196	196
物業、廠房及設備之處置收益	10,129	1,411
捐贈	(4,965)	(3,274)
淨匯兌(損失)/收益	(1,172)	13,062
其他	16,415	12,503
	<u>73,892</u>	<u>97,695</u>

7. 所得稅費用

合併利潤表中的所得稅費用金額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	257,157	372,900
—中國土地增值稅	207,759	63,335
	<u>464,916</u>	<u>436,235</u>
遞延所得稅		
—中國企業所得稅	(26,039)	(29,261)
—中國土地增值稅	(1,735)	(56)
	<u>(27,774)</u>	<u>(29,317)</u>
	<u>437,142</u>	<u>406,918</u>

(a) 香港利得稅

本集團本年度無香港課稅之收入，因而並無計提香港利得稅(2021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%(2021年：25%)繳納中國企業所得稅。

(c) 中國土地增值稅

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

8. 每股盈利

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

	2022年	2021年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<u>704,777</u>	<u>788,477</u>
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>542,357</u>	<u>561,589</u>
每股基本盈利(人民幣)	<u>1.30</u>	<u>1.40</u>

本公司沒有潛在構成攤薄的股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利一致。

9. 股息

本公司董事會決議不派發截至2022年12月31日止年度之末期股息(2021年：零)。

10. 權益法核算之投資

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於合營企業之投資(a)	344,821	285,093
於聯營公司之投資(b)	<u>57,914</u>	<u>96,615</u>
	<u>402,735</u>	<u>381,708</u>

(a) 於合營企業之投資

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	285,093	462,799
增添	4,391	7,153
轉入對附屬公司之投資	-	(161,859)
應佔經營業績	<u>55,337</u>	<u>(23,000)</u>
於12月31日	<u>344,821</u>	<u>285,093</u>
列示為應佔淨資產	<u>344,821</u>	<u>285,093</u>

(b) 於聯營公司之投資

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	96,615	213,970
處置	(67,192)	-
轉入對附屬公司之投資	-	(165,440)
應佔經營業績	<u>28,491</u>	<u>48,085</u>
於12月31日	<u>57,914</u>	<u>96,615</u>
列示為應佔淨資產	<u>57,914</u>	<u>96,615</u>

於2022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。

11. 貿易及其他應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產		
對合營企業之借款(a)	398,210	404,226
對聯營公司之借款(b)	—	228,450
	<u>398,210</u>	<u>632,676</u>
流動資產		
貿易應收款(c)	4,795,758	4,977,224
其他應收款及預付款項(d)	2,283,464	2,632,358
對合營企業之借款(a)	96,182	81,865
對聯營公司之借款(b)	142,380	143,659
	<u>7,317,784</u>	<u>7,835,106</u>

(a) 對合營企業之借款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	491,363	687,182
增加	15,000	56,734
預提利息	2,252	2,401
償還	<u>(3,750)</u>	<u>(254,954)</u>
	504,865	491,363
減：減值撥備	<u>(10,473)</u>	<u>(5,272)</u>
	494,392	486,091
於12月31日	494,392	486,091
減：流動部分	<u>(96,182)</u>	<u>(81,865)</u>
	398,210	404,226
非流動部分	<u>398,210</u>	<u>404,226</u>

本集團按每年4%至每年8%(2021年：每年4%至每年5.22%)的貸款利率計息之合營企業借款為人民幣73,005,000元(2021年：人民幣59,504,000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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	375,175	238,145
增添	-	137,030
償還	(232,497)	-
	<u>142,678</u>	<u>375,175</u>
減：減值撥備	(298)	(3,066)
	<u>142,380</u>	<u>372,109</u>
於12月31日		
減：流動部分	(142,380)	(143,659)
	<u>-</u>	<u>228,450</u>
非流動部分		

對聯營公司之借款金額為免息、無抵押及經需求即償還。

(c) 貿易應收款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款	5,332,120	5,402,402
減：減值撥備	(536,362)	(425,178)
	<u>4,795,758</u>	<u>4,977,224</u>

建築業務客戶通常被給予之信用期為1至3個月，建材業務客戶為1至12個月，而物業開發業務客戶通常不會給予信用期(分期付款安排除外)。

此等貿易應收款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
3個月以內	1,755,114	1,544,136
3個月至1年	1,729,791	2,110,377
1至2年	1,026,272	837,362
2至3年	380,456	605,724
3年以上	440,487	304,803
	<u>5,332,120</u>	<u>5,402,402</u>

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信用損失。於2022年12月31日，對貿易應收款確認了人民幣536,362,000元(2021年：人民幣425,178,000元)的減值撥備。

由於本集團的客戶數量眾多，因而貿易應收款並不存在集中之信用風險。

本集團的應收貿易賬款的帳面原值貨幣列示為：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計值方式：		
－人民幣	5,243,364	5,328,745
－其他	<u>88,756</u>	<u>73,657</u>
	<u>5,332,120</u>	<u>5,402,402</u>

於2022年12月31日，貿易應收款之帳面值約等於其公允價值。

(d) 其他應收款及預付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應收款項：		
－履約保證金及項目按金	635,394	645,135
－對項目經理借款	139,856	127,677
－其他應收款項	<u>265,237</u>	<u>277,517</u>
	1,040,487	1,050,329
減：減值撥備	<u>(14,925)</u>	<u>(5,682)</u>
	<u>1,025,562</u>	<u>1,044,647</u>
預付款項：		
－用於物業開發的土地使用權之預付款項	840,509	1,206,298
－預繳稅金	342,952	212,178
－股份回購之預付款項	-	76,487
－其他預付款項	<u>74,441</u>	<u>92,748</u>
	<u>1,257,902</u>	<u>1,587,711</u>
其他應收款及預付款項	<u>2,283,464</u>	<u>2,632,358</u>

對項目經理借款為無擔保借款且按市場貸款利率計息。

於2022年12月31日，其他應收款之帳面值約等於其公允價值。

於2022年12月31日，其他應收款及預付款項的帳面值貨幣主要為人民幣。

12. 貿易及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付賬款(a)	9,732,569	8,931,312
其他應付款(b)	7,091,977	7,325,606
	16,824,546	16,256,918

(a) 應付帳款

於2022年12月31日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
3個月以內	4,162,807	4,068,131
3個月至1年	3,476,631	3,040,874
1至2年	1,102,236	998,595
2至3年	702,380	619,628
3年以上	288,515	204,084
	9,732,569	8,931,312

由於此類款項為短期性質，賬面價值等於其公允價值。

(b) 其他應付款

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
項目經理按金	3,600,955	3,095,360
對非控制性權益之借款(i)	542,945	1,071,237
預收政府拆遷款(ii)	794,922	780,361
購房者之預付保證金	493,439	580,364
其他應付稅項	546,629	704,597
應付職工薪酬	85,912	93,174
其他	1,027,175	1,000,513
	7,091,977	7,325,606

(i) 應付非控制性權益款項無抵押，無息且在要求時償還。

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

由於此類款項為短期性質，賬面價值等於其公允價值。

股東周年大會

本公司股東周年大會將於2023年6月16日(「股東周年大會」)舉行，股東周年大會通告將按香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的方式於適當時間刊登和寄發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2023年5月17日起至2023年6月16日止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間內概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合出席股東周年大會及於會上投票的資格，本公司H股持有人務須於2023年5月16日下午四時三十分前，將股份過戶文件連同有關股票交回本公司H股的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(適用於H股持有人)，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或送達本公司辦公地(適用於內資股持有人)，地址為中華人民共和國浙江省紹興市柯橋區瓜渚東路1687號(郵編：312030)。

管理層討論與分析

業績回顧

截至2022年12月31日止年度，本集團實現營業額約人民幣24,425,350,000元(2021年：約人民幣26,781,555,000元)，較去年下降約8.8%；經營盈利約人民幣1,079,165,000元(2021年：約人民幣1,345,859,000元)，較去年大幅下降約19.8%。本公司所有者應佔盈利約人民幣704,777,000元(2021年：約人民幣788,477,000元)，較去年下降約10.6%，每股盈利約人民幣1.30元(2021年：人民幣1.40元)，較去年下降約7.1%。

2022年，受疫情防控形勢嚴峻、房地產市場繼續探底、經濟下行壓力增大等因素的影響，本集團營業額、經營盈利均有一定幅度下降。對此，本公司致力於對內提升管理，向管理要效益，尤其是在建築施工方面，為保障工程質量與安全生產，本公司著力在行業下行期間，提升從業人員素質，培育新時代建築產業工人，同時，不斷優化經營結構，憑藉寶業建築工業化的行業領先地位、EPC總承包試點企業和綜合資質全等組合優勢，緊盯重點市場機遇，在集團內部形成「集團總部、區域公司、分子公司」協同的營銷體系，不斷提升市場開拓能力。

營業額

	截至12月31日止年度				變動
	2022年 人民幣千元	比重	2021年 人民幣千元	比重	
建築施工	17,294,507	71%	21,640,032	81%	-20%
房產開發	4,469,934	18%	2,365,738	9%	89%
建築材料	2,320,351	10%	2,338,965	9%	-1%
其他	340,558	1%	436,820	1%	-22%
總額	<u>24,425,350</u>	<u>100%</u>	<u>26,781,555</u>	<u>100%</u>	<u>-9%</u>

經營盈利

	截至12月31日止年度				變動
	2022年 人民幣千元	比重	2021年 人民幣千元	比重	
建築施工	320,388	30%	570,250	42%	-44%
房產開發	606,539	56%	610,533	45%	-1%
建築材料	141,268	13%	145,117	11%	-3%
其他	10,970	1%	19,959	2%	-45%
總額	<u>1,079,165</u>	<u>100%</u>	<u>1,345,859</u>	<u>100%</u>	<u>-20%</u>

經營盈利率

	截至12月31日止年度		變動
	2022年	2021年	
建築施工	1.9%	2.6%	-27%
房產開發	13.6%	25.8%	-47%
建築材料	6.1%	6.2%	-2%
其他	3.2%	4.6%	-30%

建築施工業務

截至2022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17,294,507,000元，較去年下降約20%；經營盈利約人民幣320,388,000元，較去年大幅下降約44%，主要由於對部分信用風險上升房地產開發企業的貿易應收款和合同資產進行了特別減值。

2022年，國家財政持續不斷發力，投資托底經濟增速。本集團於2022年新接訂單達人民幣209億元(2021年：人民幣196億元)。在本集團業務深耕的浙江區域，受益於政府投資項目的增長，公建項目訂單較往年有較大幅度增長：如柯橋馬鞍醫院、柯橋人才公寓、浙江金融職業學院紹興校區、嵊州市艇湖教育中心、紹興市疾病預防控制中心綜合樓、上虞區康養中心建設項目、桐廬海康威視全球倉儲中心、平陽縣婦幼保健院及公共衛生大樓等一大批代表工程，同時，與央企建立合作，聯合承接了柯橋未來醫院中心項目。

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53項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程

獎項

瑞豐銀行大樓

魯班獎

瑞豐銀行大樓

錢江杯

中紡時代大廈工程

錢江杯

寶業活力天地

白玉蘭獎

新城·璞樾門第

楚天杯

南山·天樾

湖北省結構優質工程

獲獎工程

保億·未來長江城

南山縱橫·濱江時代

興發集團宜昌總部

老關村「城中村」改造

合肥市幼兒師範7#學生公寓

獎項

湖北省結構優質工程

湖北省結構優質工程

湖北省結構優質工程

湖北省結構優質工程

合肥市優質結構工程

房產開發業務

物業銷售

截至2022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4,469,934,000元，較去年大幅增長約89%；經營盈利約人民幣606,539,000元，與去年基本持平。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，而經營盈利未增長主要由於年內交付的項目毛利率較低。

2022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)
寶業花街風情	麗水	8,108	158,578	1,285,783
寶業活力天地	上海	39,353	27,880	1,097,160
寶業濱湖綠苑	蒙城	6,100	104,122	635,188
寶業裕築項目	武漢	5,951	55,416	329,805
寶業君悅綠苑	六安	5,616	49,496	277,952

截至2022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28.8億元(2021年：人民幣約51.5億元)，合同銷售面積約234,706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2022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	257,847	100%
紹興大坂綠園	紹興	145,700	100%
夏履項目·雲溪裏	紹興	214,970	60%
鳳樾上築	杭州	49,497	100%
溪山樾園	麗水	116,905	100%
麗水魏村項目	麗水	124,655	100%
寶業鳳鳴壹號	寧波	84,005	100%
寶業青春裏	上海	36,289	100%
活力天境	上海	65,001	100%
星毓府	武漢	規劃中	100%
黃陂孔雀城	武漢	102,015	100%
時代綠苑	蒙城	149,994	60%
濱河綠苑	蒙城	規劃中	100%
潁河綠苑	太和	209,185	51%
江南府	太和	68,654	100%
寶業龍湖禦城	開封	300,598	60%
寶業君悅綠苑	六安	216,407	100%
鄭州項目	鄭州	規劃中	51%
泗州綠苑	泗縣	115,633	100%
學府綠苑	泗縣	規劃中	100%
葉集江南府	六安	98,451	70%
晴嵐綠苑	亳州	404,465	51%

寶業四季園位於浙江省省級旅遊度假區會稽山旅遊度假區內，歷史文化與山水風光薈萃，是古越文明的發祥之地。這裏不僅積澱了深厚的文化底蘊，流傳著諸多神話傳說，更留存著諸多的歷史人文遺蹟，離市中心僅5公里，地理位置屬「離塵不離城」，被譽為「都市珍藏的自然」。寶業四季園佔地面積約1,050,000平方米，規劃建築面積約650,000平方米，主要開發豪華別墅、雙聯、排屋及花園洋房。寶業四季園有高爾夫球場、五星級度假酒店、兩座山體公園、櫻花穀體育公園、香山匯商業街、幼兒園及中央水景公園等配套項目。一期尚有少量餘房在售。二期約257,847平方米目前正在開發中，首批疊排、排屋、及少量別墅正在銷售中。

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。該項目在嚴峻的市場環境下實現熱銷，目前僅餘少量尾房在售中。項目已於2023年上半年實現精裝交付。

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·雲溪裏」分兩期開發，一期已基本售罄，二期正在銷售中。項目預計將於2023年交付。

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。項目正在銷售中。

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。本公司附屬公司於2021年8月以總價人民幣510,000,000元取得該項目土地使用權。項目分兩期開發，一期已於2022年10月開始銷售，目前正在銷售中。

麗水魏村項目位於浙江省麗水市蓮都區，項目佔地面積約45,949平方米，總建築面積約為124,655平方米。本公司附屬公司於2022年6月以總價人民幣270,000,000元取得該項目土地使用權。項目銷售對象對當地拆遷安置對象，限定銷售價格。項目分兩期開發，一期已於2022年底開始銷售，項目預計將於2025年交付。

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，目前僅剩少量單身公寓待售。項目預計於2023年3月交付。

寶業青春裏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全進口生產綫，將以整體精裝修交付。該項目正在銷售中。

寶業活力天境項目位於上海市青浦區白鶴鎮，佔地面積22,309平方米，容積率2.0。於2021年8月本集團附屬公司以總價人民幣568,600,000元取得改項目土地使用權。該項目是以全新工業化預裝配技術傾力打造的科技住宅，注入工業化4.0技術精髓，採用全球領先品牌－德國Vollert的全進口生產綫，秉承「像造汽車一樣造房子」的理念，精工鍛造，打造尚品人居。該項目正在銷售中。

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780,000,000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。項目原計劃分三期開發。一期已於2022年交付，二期三期尚在規劃中。

黃陂孔雀城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，以及部分商舖和車位。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。目前該項目正在銷售中，預計將於2023年交付。

蒙城時代綠苑，位於安徽省蒙城縣。本公司附屬公司於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，銷售形勢良好，預計將於2023年交付。

蒙城濱河綠苑位於安徽省蒙城縣，本公司一家附屬公司於2022年5月以總價人民幣240,990,000元取得該項目土地使用權。項目佔地面積約76,503平方米。項目將於2023年開始銷售。

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，本公司附屬公司於2020年6月以總價人民幣110,925,000元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1月開始銷售。

寶業龍湖禦城位於河南省開封市祥符區東部新城核心地段，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，第一及第二組團已陸續交付，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平方米的商業部分已竣工。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111,947平方米地塊的土地使用權，該部分合計21棟高層，分二期開發，一期於2022年7月底交付，二期尚在銷售中。

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約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，目前該項目尚在整體規劃階段。

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2023年1月交付。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98,451平方米。項目將打造為集特色別墅、低層住宅、洋房為一體的高檔小區。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。目前該項目正在銷售中。

新增土地儲備

2022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
2022年5月	安徽省亳州市蒙城縣	240,990	76,503	100%
2022年6月	浙江省麗水市	270,000	45,949	100%
2022年12月	湖北省宜昌市	455,100	73,405	100%
2022年12月	湖北省武漢市	1,199,900	45,582	100%

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。未來，本集團在拿地策略上將廣泛地評估所在區域地方政府整體負債水平、人口流入流出情況、製造業發展等綜合性因素。

建築材料業務

截至2022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2,320,351,000元，與去年基本持平；經營盈利約人民幣141,268,000元，與去年基本持平。

截至2022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
	2022年		2021年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	1,101,173	47%	1,333,782	57%	-17%
預拌混凝土	180,894	8%	171,188	7%	6%
家居及室內裝飾	230,574	10%	228,152	10%	1%
木製品及防火材料	90,607	4%	102,222	4%	-11%
PC板材	490,695	21%	268,585	12%	83%
鋼結構	26,957	1%	27,575	1%	-2%
其他	199,451	9%	207,461	9%	-4%
合計	<u>2,320,351</u>	<u>100%</u>	<u>2,338,965</u>	<u>100%</u>	<u>-1%</u>

2022年，受疫情影響及房產爆雷對上游建材業務的影響，建築材料業務各板塊面臨之經營環境更顯艱難，本集團始終堅持綠色低碳的產品路綫，每年保持一定比例的研發投入，通過提升關鍵技術和產品核心競爭力，克服了困難，營業收入和經營盈利和去年實現了基本持平。

建築石料採礦權

誠如本公司日期為2022年6月27日之公告披露，本公司之一家全資附屬公司宜昌寶業礦業有限公司以人民幣371,613,000元的總代價競得位於湖北省宜昌市建築石料採礦權，出讓年限為23年，礦區面積約0.3323平方公里。根據《宜昌寶業礦業有限公司蔡家灣建築石料用灰岩地質勘查報告》、評審備案復函及評審意見，宜昌寶業礦業有限公司蔡家灣建築石料用灰岩礦採礦權範圍查明保有建築石料用灰岩礦資源量礦石量5,284.80萬噸。於2022年12月31日，該礦區尚在進行礦區基礎設施建設工作，尚未開始礦產開採工作，預計將於2023年下半年開始開採。

業務展望

建築施工業務是本集團業務發展的平台

未來，建築業將繼續由增量轉向存量競爭，這意味著在資質、資金、技術實力、成本控制等方面具有優勢的大型建築企業更容易在激烈的競爭中佔據優勢，獲得更高的市場份額。過去的幾年，央企國企憑藉其資源、資金、人才、技術等優勢，攻城略地，從一線城市下沉到中小城市，進一步擠壓中小建築企業的生存空間。而民營企業受困於資金實力、融資能力、技術能力等實際問題，往往門檻較低的房地產業務佔比較重，且施工單位議價能力弱，墊資回款壓力大，加之房地產流動性風險傳導至建築業，加速中小建築企業出清，行業分化加劇。

本集團建築施工業務始終堅持高質量發展理念，經過近五十年的奮鬥，我們積累了一點經驗，有了一點資本，聚集了一些人才，憑藉著一點運氣，能夠忝列頭部建築企業梯隊，分享中國大基建的盛宴，我們珍惜這份成就。展望未來，特別是隨著中國防疫政策調整和經濟總體回升，公司亦將不斷致力於優化資產配置和經營效率，把握行業調整帶來的機遇。

房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

近年來，隨著中國經濟的發展、人口結構與城鎮化發展態勢以及住房系統內部格局出現的諸多歷史性趨勢變化，中國房地產業出現了更為複雜的新問題新態勢。在過去房地產行業快速發展的二十多年裏，房企強調金融屬性，房價上漲帶來的行業性機會遠大於精耕細作的品質管理和成本管控的優勢，無論是房企還是普通買房者，都受益於高槓桿。然而，當一線城市及大部分大中城市的房價及房價上漲幅度遠遠超過經濟增長速度和居民收入及收入增長速度時，同時，中國經濟面臨人口出生率下降、三年疫情以及和外部世界貿易衝突時，房地產業的波動將會給中國金融、經濟甚至社會帶來極大的衝擊。所幸的是，我們的房產開發業務始終堅持精細化運營。我們相信，當行業發展模式從

早期的資源驅動過渡到中期的槓桿驅動，到目前逐漸進入到運營驅動的階段，市場將完成一次洗牌，唯有全面精細化的運營者才能在適者生存的新環境下活下來，並且活得更好。本集團房產開發業務將延伸寶業「百年宅」八萬個零部件供應鏈服務和管理，洞察客戶對更高品質住質的需求，優化產品結構放，圍繞運營效率提升，持續完善組織流程及工業化百年宅體系，向成為「好房子寶業造」、打造寶業百年品牌的目標邁進。

建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略

建築工業化是相對於傳統的人拉肩扛勞動密集型的建築業組織方式而言的。寶業以建築施工起家，建築施工業務無論過去、現在、未來都將是寶業的主營業務之一。我們深愛著建築行業，我們才更迫切地希望用機械化、科技、智能的方式，去升級改變這個傳統產業，讓行業從業者可以以更體面、更輕鬆的作業方式參與其中。這是我們這一代建築從業者的情懷，亦是我們的使命。

未來，本集團將繼續堅持建築工業化業務作為本集團未來發展的重要戰略，以裝配式混凝土結構體系、現澆結構體系以及鋼結構體系為技術支撐，重點探索解決建築工業化目前存在的一些行業痛點難點。裝配式建築的施工對象是預製構件，其生產、運輸、堆放、吊裝等環節都應納入施工全過程考慮中。設計階段對構件的合理拆分和深度優化設計，對後期生產、運輸、吊裝、安裝都顯得至關重要。與傳統現澆建築相比，裝配式建築現場吊裝的難度和工作量都有顯著增加，這需要對專門的吊裝設備和技術提出更高的要求。

裝配式建築僅僅是建築工業化的其中重要的一環，對於大建築而言，如何讓建築更節能、環保、健康，是我們每一個建築人始終奮鬥的目標，寶業將一以貫之為實現這一目標而努力。

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。2022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29.0%(2021年：46.0%)，另外佔貸款總額約63.5%的貸款(2021年：45.8%)是由本公司擔保的，約0.3%的貸款(2021年：3.1%)是由本公司、非控制性權益和其他聯合擔保的。本集團將積極利用自身的良好信譽，盡量以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

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

目前本集團的財務狀況十分理想，繼續保持淨現金狀態，擁有充足的財務實力進行業務擴張。同時，於2022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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及現金等價物	7,748,703	7,813,911
初步期限超過三個月的定期存款	377,942	318,452
受限制銀行存款	1,274,090	1,263,180
減：借款合計	2,978,136	4,052,346
現金淨額	6,422,599	5,343,197
本公司所有者權益	11,402,887	10,866,213
淨現金比率	56.3%	49.2%

淨現金比率 = 現金淨額 / 本公司所有者權益

其他主要財務指標

	於12月31日	
	2022年	2021年
股東權益回報率	6.2%	7.3%
每股淨資產(人民幣元)	21.13	19.38
流動比率	1.17	1.17

股東權益回報率 = 本公司所有者應佔盈利/本公司所有者權益

每股淨資產 = 本公司所有者權益/年末已發行股份數目

流動比率 = 流動資產/流動負債

本年度本公司實現所有者應佔盈利約人民幣704,777,000元，較去年下降約10.6%，本集團股東權益回報率較去年下降約14.8%，但每股淨資產較去年增加約9%，於2022年12月31日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為56.3%。

現金流量分析

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動之現金流入	(i)	1,303,545	1,345,001
投資活動之現金流入	(ii)	410,581	188,779
融資活動之現金流出	(iii)	(1,802,707)	(977,719)
現金及現金等價物(減少)/增加		(88,581)	556,061
現金及現金等價物之匯兌收益/(損失)		23,373	(3,682)

附註：

- i 本年度本集團經營活動之現金流入淨額約人民幣1,303,545,000元，比去年的淨現金流入人民幣1,345,001,000元減少了現金流入人民幣41,456,000元，主要由於本年度經營收款減少；
- ii 本年度本集團投資活動之現金流入淨額約人民幣410,581,000元，比去年淨現金流入人民幣188,779,000元，增加了現金流入人民幣221,802,000元，主要由於本年度內購入以公允價值計量變動計入損益的金融資產減少；
- iii 本年度本集團融資活動之現金流出淨額為人民幣1,802,707,000元，比去年淨現金流出人民幣977,719,000元，增加現金流出人民幣824,988,000元，主要由於本年度內現金流量充足，銀行借款歸還增加。

提前終止資產支持證券計劃

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。為優化本集團債務結構、降低融資成本，本公司決定由借款人於第一個開放期行使提前還款選擇權，提前終止該專項計劃。本集團於2022年12月26日提前全額贖回優先A級資產支持證券與優先B級資產支持證券。詳見本公司於2022年11月18日發佈之公告。

其他利得－淨額

2022年度，本集團錄得其他利得－淨額約人民幣73,892,000，同比減少約人民幣23,803,000元，主要由於本年度政府補貼收入和淨匯兌收益合計減少約人民幣26,240,000元。

銷售及推廣成本

2022年度，本集團的銷售及推廣成本約人民幣143,044,000元(2021年：約人民幣191,512,000元)，同比減少約人民幣48,468,000元，主要由於物業銷售宣傳費、代銷手續費以及業務招待費減少。

行政開支

2022年度，本集團的行政開支約人民幣699,034,000元，與去年的行政開支約人民幣755,869,000元減少約人民幣56,835,000元，主要由於管理費用中諮詢費減少。

財務成本

2022年度，本集團財務成本淨額約人民幣4,446,000元(2021年：人民幣78,652,000元)。

所得稅項

截至2022年12月31日，所得稅費用包括人民幣231,118,000元的企業所得稅(2021年：人民幣343,639,000元)和人民幣206,024,000元的土地增值稅(2021年：人民幣63,279,000元)，總數較去年同期增加約人民幣30,225,000元，主要由於年內確認的房產項目較多，導致計提的土地增值稅較上年大幅度增加。

土地增值稅

根據國家稅務總局相關土地增值稅法和條例以及香港財務報告及會計準則的要求，本集團就以往土地增值稅已作足夠的預提，亦按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率而預繳土地增值稅。截至2022年12月31日止年度，本集團之土地增值稅撥備約人民幣206,024,000元。

財務擔保

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保	1,928,050	2,330,144

本集團就若干銀行提供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，銀行將解除有關擔保。

資產抵押

於2022年12月31日，本集團以土地使用權、物業、廠房及設備、開發中物業和已完工待售物業作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣3,338,440,000元(於2021年12月31日：人民幣6,217,914,000元)。

資本開支計劃

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

人民幣匯率波動及匯兌風險

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

關連交易

2022年度，本集團並沒有達成任何按照上市規則要求須予披露的關連交易。

或有負債

於2022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

年內本集團並無重大收購或出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

購買、出售或贖回公司股份

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4月合計回購20,988,000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10.0%，佔本公司於通過上述特別決議案時已發行股份總數的3.74%，回購總金額為港幣89,730,960元(不包含交易費用)。回購的20,988,000股H股於2022年8月18日被註銷。詳見本公司於2021年12月29日至2022年4月26日刊登於聯交所網站的翌日披露報表。

本公司自2021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2022年9月至2022年11月合計回購股份18,890,000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10%，佔本公司於通過上述特別決議案時已發行股份總數的3.50%，回購總金額為港幣78,428,400元(不包含交易費用)。該等被回購的18,890,000股H股已於2023年2月20日註銷，目前正在辦理國內相關部門規定之減資審批工作。詳見本公司於2022年9月26日至2022年11月10日刊登於聯交所網站的翌日披露報表。

截至2022年12月31日，本公司已發行股份總數為539,646,053股(包括350,742,053股內資股和188,904,000股H股)。

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12月	234,000	3.80	3.80	889,200	已註銷
2022年1月	2,698,000	4.45	3.82	11,236,580	已註銷
2022年4月	18,056,000	4.36	3.70	77,605,180	已註銷
2022年9月	2,374,000	4.35	3.98	10,049,300	已註銷
2022年10月	2,236,000	4.30	3.90	9,342,180	已註銷
2022年11月	14,280,000	4.30	3.96	59,036,920	已註銷
總計	39,878,000			168,159,360	

除上文所披露者外，截至2022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。

人力資源

於2022年12月31日，本集團聘用的員工為6,560名(於2021年12月31日：6,629名)，間接僱用的工程施工人員約67,896名(於2021年12月31日：約76,235名)，此等員工不是由本集團直接聘用。2022年度，本集團僱員福利開支達人民幣4,705,754,000元。僱員福利開支包括薪酬工資、福利及其它開支。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、失業保險及住房公積金。本集團高度重視人力資源管理，致力於建設高素質的團隊，以配合本集團業務的長遠發展需要，同時不斷研究推行更有效的僱員激勵計劃和培訓計劃。

重大訴訟仲裁事項

截至本公告日期，本集團並無重大訴訟及仲裁事項。

委託存款及逾期定期存款

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

企業管治守則

本集團已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)所載之守則條文，作為自身的企業管治守則。截至2022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。

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（「**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2022年度遵守了標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股票敏感數據，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）由現兩名獨立非執行董事陳賢明先生（主席）、李旺榮先生及一名非執行董事馮征先生組成。2022年，審核委員會分別於2022年3月25日、2022年8月26日召開兩次會議，陳賢明先生、李旺榮先生及馮征先生均出席該等會議。審核委員會與管理層討論本集團所採用的會計政策和主要的會計估計及判斷，亦討論了本集團內控審計部門的工作目標及範圍，以及和核數師討論審計計劃和重點審計事宜。本集團截至2022年12月31日止年度之合併財務報表及年度業績公告在提呈董事會採用及批准前已由審核委員會審閱。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團截至2022年12月31日止年度合併財務報表已經羅兵咸永道會計師事務所審計並發表標準無保留意見。

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2022年12月31日止年度的業績公佈中有關本集團的合併利潤表、合併綜合收益表、合併資產負債表及相關附註所列數字與本集團截至2022年12月31日止年度的經審核合併財務報表所列表載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對業績公佈發出任何核證。

年報的發佈

本公司截至2022年12月31日止之年度報告全文將於稍後時間送予股東並在聯交所的網頁(www.hkexnews.hk)和本公司的網頁(www.baoyegroup.com)上登載。

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

2023年3月27日
中國浙江

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