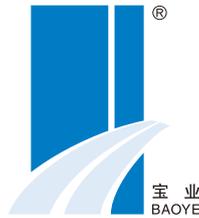


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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2024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2024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2023年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團2024年年報所載的經審核之財務報表。

* 僅供識別

合併利潤表

| | | 截至12月31日止年度 | |
|------------------|----|---------------------|---------------------|
| | 附註 | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 營業額 | 4 | 22,338,716 | 26,479,305 |
| 銷售成本 | | <u>(20,597,034)</u> | <u>(24,275,372)</u> |
| 毛利 | | 1,741,682 | 2,203,933 |
| 其他收入 | 5 | 247,592 | 260,715 |
| 其他(損失)/利得—淨額 | 6 | (15,226) | 263,023 |
| 銷售及推廣成本 | | (160,108) | (201,276) |
| 行政開支 | | (755,619) | (816,860) |
| 金融及合同資產減值損失淨額 | | <u>(97,617)</u> | <u>(230,776)</u> |
| 經營盈利 | | 960,704 | 1,478,759 |
| 財務收益 | | 17,949 | 17,039 |
| 財務成本 | | (32,777) | (12,402) |
| 財務(成本)/收益—淨額 | | (14,828) | 4,637 |
| 應佔權益法核算投資之經營業績 | | <u>32,839</u> | <u>92,850</u> |
| 除所得稅前盈利 | | 978,715 | 1,576,246 |
| 所得稅費用 | 7 | <u>(477,472)</u> | <u>(681,866)</u> |
| 當年盈利 | | <u>501,243</u> | <u>894,380</u> |
| 應佔： | | | |
| —本公司所有者 | | 409,907 | 889,256 |
| —非控制性權益 | | <u>91,336</u> | <u>5,124</u> |
| | | <u>501,243</u> | <u>894,380</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>0.79</u> | <u>1.69</u> |

合併綜合收益表

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 當年盈利 | 501,243 | 894,380 |
| 其他綜合(損失)/收益： | | |
| <u>其後將重分類至損益的項目</u> | | |
| 貨幣折算差異 | 601 | 461 |
| <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 | (3,522) | 290,424 |
| 當年其他綜合(損失)/收益，扣除稅項 | (2,921) | 290,885 |
| 總綜合收益 | 498,322 | 1,185,265 |
| 應佔總綜合收益： | | |
| —本公司所有者 | 406,986 | 1,180,141 |
| —非控制性權益 | 91,336 | 5,124 |
| 總綜合收益 | 498,322 | 1,185,265 |

合併資產負債表

| | 附註 | 於12月31日 | |
|------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| | | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 3,041,440 | 3,053,270 |
| 使用權資產 | | 698,182 | 723,156 |
| 投資性房地產 | | 1,174,384 | 1,132,408 |
| 無形資產 | | 380,184 | 388,147 |
| 權益法核算之投資 | 10 | 514,727 | 485,694 |
| 貿易及其他應收款項 | 11 | 398,116 | 536,520 |
| 以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產 | | 721,139 | 725,835 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產 | | 13,486 | 11,315 |
| 遞延所得稅資產 | | 429,805 | 444,811 |
| | | <u>7,371,463</u> | <u>7,501,156</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 419,306 | 329,204 |
| 開發中物業 | | 6,903,082 | 8,578,138 |
| 已完工之待售物業 | | 6,379,748 | 7,421,631 |
| 合同資產 | 4(b) | 4,612,561 | 6,613,284 |
| 貿易及其他應收款項 | 11 | 9,360,962 | 7,128,853 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產 | | 64,672 | 6,000 |
| 受限制銀行存款 | | 1,248,932 | 1,174,237 |
| 初步期限超過三個月的定期存款 | | 832,376 | 329,301 |
| 現金及現金等價物 | | 8,009,474 | 9,432,353 |
| | | <u>37,831,113</u> | <u>41,013,001</u> |
| 總資產 | | <u>45,202,576</u> | <u>48,514,157</u> |

合併資產負債表(續)

| | 於12月31日 | | |
|-----------------|---------|--------------------------|-------------------|
| | 附註 | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 權益 | | | |
| 本公司所有者權益 | | | |
| 股本及溢價 | | 889,722 | 890,230 |
| 儲備 | | 635,849 | 617,063 |
| 保留盈餘 | | 11,463,935 | 11,075,735 |
| | | <u>12,989,506</u> | <u>12,583,028</u> |
| 非控制性權益 | | <u>558,017</u> | <u>420,901</u> |
| 權益合計 | | <u>13,547,523</u> | <u>13,003,929</u> |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行及其他借款 | | 429,432 | 1,001,322 |
| 租賃負債 | | 9,317 | 11,211 |
| 遞延所得稅負債 | | 266,358 | 315,353 |
| | | <u>705,107</u> | <u>1,327,886</u> |
| 流動負債 | | | |
| 合同負債 | 4(b) | 10,394,542 | 13,141,914 |
| 貿易及其他應付款項 | 12 | 16,773,049 | 17,762,483 |
| 租賃負債 | | 1,995 | 2,764 |
| 銀行及其他借款 | | 3,279,516 | 2,542,721 |
| 應付所得稅費用 | | 500,844 | 732,460 |
| | | <u>30,949,946</u> | <u>34,182,342</u> |
| 負債合計 | | <u>31,655,053</u> | <u>35,510,228</u> |
| 權益及負債總計 | | <u>45,202,576</u> | <u>48,514,157</u> |

附註：

1. 概述

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

本公司的註冊辦公地址為：中國浙江省紹興市柯橋區楊汛橋街道。

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2025年3月28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」)及香港公司條例第622章披露要求的規定編製。

合併財務報表是按歷史成本編製的，但按公允價值計入損益的金融資產(「按公允價值計入損益的金融資產」)、按公允價值計入其他綜合收益的金融資產(「按公允價值計入的金融資產」)和按公允價值計入的投資物業除外。

3. 會計政策和披露變更

(a) 本集團採納的新準則和修訂

本集團已於2024年1月1日起的年度報告期內應用了以下新的和經修訂的標準：

| | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 香港財務報告第17號 | 「保險合同」 |
| 香港會計準則第1號修訂本 | 「負債分類為流動或非流動」 |
| 香港會計準則第1號修訂本 | 「附帶契諾的非流動負債」 |
| 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」 |
| 香港會計準則第16號修訂本 | 售後回租之租賃負責 |
| 香港會計準則第7號及 香港財務報告準則 第7號修訂本 | 供應商融資安排 |

這些修訂或年度改進的通過並未對本集團的業績和財務狀況產生任何重大影響。

(b) 尚未採納的新準則和對現有準則的修訂及解釋

對會計準則和解釋的某些修訂已經發佈，這些修訂對2024年12月31日報告期不是強制性的，並且尚未被集團提前採用，因此摘要如下：

| | | 於下列日期或 之後開始的 年度期間生效 |
|------------------------------------|--------------|---------------------------|
| 香港會計準則第21號修訂本 | 「缺乏可交換性」 | 2025年1月1日 |
| 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 修訂本 | 「金融工具的分類和計量」 | 2026年1月1日 |
| 香港財務報告準則第18號 | 財務報表的呈列及披露 | 2027年1月1日 |
| 香港財務報告準則第19號 | 無公開責任披露的附屬公司 | 2027年1月1日 |

本集團正在開始評估這些新的或修訂的標準和解釋的影響，其中一些標準和解釋與本集團的運營有關。根據本集團的初步評估，預計本集團於本期或未來報告期的財務表現及狀況，以及可預見的未來交易生效后，不會對該等事項產生重大影響。

4. 分部資料

分部業績如下：

| | 截至2024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 | |
| 分部營業額 | 15,536,750 | 5,269,450 | 4,005,388 | 781,862 | 25,593,450 |
| 減：分部間營業額 | (1,401,744) | - | (1,462,926) | (390,064) | (3,254,734) |
| 對外營業額 | 14,135,006 | 5,269,450 | 2,542,462 | 391,798 | 22,338,716 |
| 經營盈利／(虧損) | 524,089 | 435,792 | (27,321) | 28,144 | 960,704 |
| 折舊 | 63,931 | 9,432 | 139,786 | 46,510 | 259,659 |
| 金融資產及合同資產減值 損失／(減值轉回)淨額 | 89,914 | 9,761 | (7,056) | 4,998 | 97,617 |
| 採礦權之資產減值損失 | - | - | 38,432 | - | 38,432 |
| | | | | | |
| | 截至2023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 | |
| 分部營業額 | 17,376,840 | 7,285,893 | 4,122,760 | 742,452 | 29,527,945 |
| 減：分部間營業額 | (1,361,981) | - | (1,283,412) | (403,247) | (3,048,640) |
| 對外營業額 | 16,014,859 | 7,285,893 | 2,839,348 | 339,205 | 26,479,305 |
| 經營盈利 | 614,466 | 854,798 | 7,212 | 2,283 | 1,478,759 |
| 折舊 | 61,527 | 51,073 | 138,495 | 63,354 | 314,449 |
| 金融資產及合同資產減值 損失淨額 | 184,124 | 11,185 | 35,023 | 444 | 230,776 |

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。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

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|------------|-------------------|-------------------|
| 來自客戶合同的收入： | | |
| 提供建築工程服務： | | |
| – 在一段時間內確認 | 14,135,006 | 16,014,859 |
| 銷售物業： | | |
| – 在某一時點確認 | 5,269,450 | 7,285,893 |
| 銷售建築材料： | | |
| – 在某一時點確認 | 965,871 | 1,461,474 |
| – 在一段時間內確認 | 1,576,591 | 1,377,874 |
| | <u>2,542,462</u> | <u>2,839,348</u> |
| 來自其他的收入： | | |
| – 在某一時點確認 | 226,325 | 174,667 |
| – 在一段時間內確認 | 26,069 | 28,222 |
| | <u>252,394</u> | <u>202,889</u> |
| 其他來源收入： | | |
| – 租賃收入 | 139,404 | 136,316 |
| | <u>22,338,716</u> | <u>26,479,305</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

在與客戶簽訂合同時，集團獲得從客戶處收取對價的權利，並承擔向客戶轉讓貨物或提供服務的履約義務。根據剩余權利和履約義務之間的關係，這些權利和履約義務的組合會產生淨資產或淨負債。如果剩余權利的衡量標準超過剩余履約義務的衡量標準，則合同為資產並確認為合同資產。反之，如果剩余履約義務的衡量標準超過剩余權利的衡量標準，則合同為負債，並確認為合同負債。

合同資產明細如下：

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 與建築工程服務有關 | 4,316,227 | 6,356,749 |
| 與安裝建築材料有關 | 488,084 | 471,886 |
| | <u>4,804,311</u> | <u>6,828,635</u> |
| 減：減值撥備 | (191,750) | (215,351) |
| 合同資產合計 | <u>4,612,561</u> | <u>6,613,284</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：

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|-----------|--------------------------|-------------------|
| 與建築工程服務有關 | 3,304,131 | 3,859,125 |
| 與銷售物業有關 | 6,325,630 | 8,844,200 |
| 與銷售建築材料有關 | <u>764,781</u> | <u>438,589</u> |
| 合同負債合計 | <u>10,394,542</u> | <u>13,141,914</u> |

本集團合同負債主要來自尚未交付相關物業、商品或服務的客戶之預付款項。

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：

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|------------------------|-------------------------|------------------|
| 包含在年初合同負債餘額中的本年度收入確認金額 | | |
| －提供建築工程服務 | 1,329,243 | 1,997,179 |
| －銷售物業 | 4,133,178 | 6,118,962 |
| －銷售建築材料 | <u>430,854</u> | <u>368,764</u> |
| | <u>5,893,275</u> | <u>8,484,905</u> |

未履行合同的交易金額列示如下：

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|--------------------|--------------------------|-------------------|
| 預計在一年內被確認 | 17,779,171 | 18,873,833 |
| 預計在一年後被確認 | <u>50,244,816</u> | <u>49,475,766</u> |
| 於12月31日的未履行合同的交易金額 | <u>68,023,987</u> | <u>68,349,599</u> |

5. 其他收入

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 利息收入來自 | | |
| —投資性金融資產 | 200,658 | 193,734 |
| —對項目經理及合營企業借款 | 46,934 | 66,981 |
| | <u>247,592</u> | <u>260,715</u> |

6. 其他(損失)/利得—淨額

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|----------------------------|-----------------|----------------|
| 拆遷補償(a) | 9,919 | 375,656 |
| 政府補助及補貼 | 57,548 | 39,520 |
| 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 | 74 | 1,221 |
| 投資性房地產公允價值損失 | (43,083) | (153,792) |
| 建築石料採礦權之減值損失 | (38,432) | — |
| 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 | 1,893 | (2,184) |
| 物業、廠房及設備之處置收益 | (5,313) | 8,825 |
| 捐贈 | (11,594) | (5,281) |
| 淨匯兌(損失)/收益 | (4,323) | 3,015 |
| 其他 | 18,085 | (3,957) |
| | <u>(15,226)</u> | <u>263,023</u> |

(a) 於2024年內，本集團主要就土地、房屋、倉儲及拆遷確認了補償收益人民幣9,919,000元(2023：人民幣375,565,000元)。

7. 所得稅費用

合併利潤表中的所得稅費用金額如下：

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 當期所得稅 | | |
| —中國企業所得稅 | 303,366 | 436,067 |
| —中國土地增值稅 | 230,783 | 340,883 |
| | <u>534,149</u> | <u>776,950</u> |
| 遞延所得稅 | | |
| —中國企業所得稅 | (56,677) | (95,084) |
| | <u>477,472</u> | <u>681,866</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(2023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%(2023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。

| | 2024年 | 2023年 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 本公司所有者應佔盈利(人民幣千元) | <u>409,907</u> | <u>889,256</u> |
| 年內已發行普通股的加權平均數(千股) | <u>520,663</u> | <u>526,108</u> |
| 每股基本盈利(人民幣) | <u>0.79</u> | <u>1.69</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

本公司董事會提議支付末期股息為每普通股人民幣0.12元(2023年：無)。該等股息將於2025年6月13日召開之股東周年大會批准後發放。此份財務報表不反映此項應付股息。

10. 權益法核算之投資

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 於合營企業之投資(a) | 481,671 | 445,027 |
| 於聯營公司之投資(b) | <u>33,056</u> | <u>40,667</u> |
| | <u>514,727</u> | <u>485,694</u> |

(a) 於合營企業之投資

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 於1月1日 | 445,027 | 344,821 |
| 增添 | 29,900 | 15,909 |
| 本集團與合營企業之間交易之調整 股息 | 512 | - |
| | (29,330) | (9,800) |
| 應佔經營業績 | <u>35,562</u> | <u>94,097</u> |
| 於12月31日 | <u>481,671</u> | <u>445,027</u> |
| 列示為應佔淨資產 | <u>481,671</u> | <u>445,027</u> |

(b) 於聯營公司之投資

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 於1月1日 | 40,667 | 57,914 |
| 增添 | 840 | – |
| 處置 | (5,728) | (16,000) |
| 應佔經營業績 | <u>(2,723)</u> | <u>(1,247)</u> |
| 於12月31日 | <u>33,056</u> | <u>40,667</u> |
| 列示為應佔淨資產 | <u>33,056</u> | <u>40,667</u> |

於2024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

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|---------------|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | |
| 對合營企業之借款(a) | 398,116 | 398,927 |
| 對聯營公司之借款(b) | <u>–</u> | <u>137,593</u> |
| | <u>398,116</u> | <u>536,520</u> |
| 流動資產 | | |
| 貿易應收款(c) | 6,148,448 | 4,930,759 |
| 其他應收款及預付款項(d) | 3,027,276 | 2,122,751 |
| 對合營企業之借款(a) | 47,936 | 75,343 |
| 對聯營公司之借款(b) | <u>137,302</u> | <u>–</u> |
| | <u>9,360,962</u> | <u>7,128,853</u> |

(a) 對合營企業之借款

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|---------|-----------------|-----------------|
| 於1月1日 | 483,785 | 504,865 |
| 增加 | 2,322 | 16,602 |
| 預提利息 | 1,966 | 1,873 |
| 償還 | <u>(28,450)</u> | <u>(39,555)</u> |
| | 459,623 | 483,785 |
| 減：減值撥備 | <u>(13,571)</u> | <u>(9,515)</u> |
| 於12月31日 | 446,052 | 474,270 |
| 減：流動部分 | <u>(47,936)</u> | <u>(75,343)</u> |
| 非流動部分 | <u>398,116</u> | <u>398,927</u> |

本集團按每年4%至每年5.25%(2023年：每年4%至每年5.25%)的貸款利率計息之合營企業借款為人民幣50,441,000元(2023年：人民幣50,125,000元)，借款期限為7年至11.83年。其餘借款金額為免息及經需求即償還。向合營企業提供的所有貸款均為無抵押。

(b) 對聯營公司之借款

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|---------|------------------|----------------|
| 於1月1日 | 140,213 | 142,678 |
| 償還 | <u>(340)</u> | <u>(2,465)</u> |
| | 139,873 | 140,213 |
| 減：減值撥備 | <u>(2,571)</u> | <u>(2,620)</u> |
| 於12月31日 | 137,302 | 137,593 |
| 減：流動部分 | <u>(137,302)</u> | <u>—</u> |
| 非流動部分 | <u>—</u> | <u>137,593</u> |

對聯營公司之借款金額為免息且無抵押。

(c) 貿易應收款

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 貿易應收款 | 6,897,890 | 5,560,800 |
| 減：減值撥備 | <u>(749,442)</u> | <u>(630,041)</u> |
| | <u>6,148,448</u> | <u>4,930,759</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：

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 3個月以內 | 2,689,176 | 1,714,935 |
| 3個月至1年 | 2,342,252 | 1,817,330 |
| 1至2年 | 789,157 | 916,598 |
| 2至3年 | 542,006 | 724,951 |
| 3年以上 | <u>535,299</u> | <u>386,986</u> |
| | <u>6,897,890</u> | <u>5,560,800</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2024年12月31日，對貿易應收款確認了人民幣749,442,000元(2023年：人民幣630,041,000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賬面原值貨幣列示為：

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| 計值方式： | | |
| －人民幣 | 6,759,267 | 5,457,349 |
| －其他 | <u>138,623</u> | <u>103,451</u> |
| | <u>6,897,890</u> | <u>5,560,800</u> |

於2024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

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|---------------------|------------------|------------------|
| 其他應收款項： | | |
| — 履約保證金及項目按金 | 754,007 | 580,330 |
| — 對項目經理借款 | 110,421 | 127,828 |
| — 政府補助 | 377,256 | 378,256 |
| — 其他 | 225,932 | 276,523 |
| | <u>1,467,616</u> | <u>1,362,937</u> |
| 減：減值撥備 | (16,231) | (18,421) |
| | <u>1,451,385</u> | <u>1,344,516</u> |
| 預付款項： | | |
| — 用於物業開發的土地使用權之預付款項 | 729,305 | 378,050 |
| — 付給供應商之預付款項 | 413,173 | 75,315 |
| — 預繳稅金 | 320,514 | 299,144 |
| — 其他 | 112,899 | 25,726 |
| | <u>1,575,891</u> | <u>778,235</u> |
| 其他應收款及預付款項 | <u>3,027,276</u> | <u>2,122,751</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2024年12月31日，其他應收款之賬面值約等於其公允價值。

於2024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。

12. 貿易及其他應付款項

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|----------|-------------------|-------------------|
| 應付賬款(a) | 11,173,249 | 10,761,627 |
| 其他應付款(b) | 5,599,800 | 7,000,856 |
| | <u>16,773,049</u> | <u>17,762,483</u> |

(a) 應付賬款

於2024年12月31日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|--------|-------------------|-------------------|
| 3個月以內 | 4,828,004 | 4,418,814 |
| 3個月至1年 | 3,996,898 | 3,733,685 |
| 1至2年 | 1,164,515 | 1,360,660 |
| 2至3年 | 824,169 | 851,171 |
| 3年以上 | 359,663 | 397,297 |
| | <u>11,173,249</u> | <u>10,761,627</u> |

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

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|---------------|------------------|------------------|
| 項目經理按金 | 3,176,946 | 3,944,352 |
| 對非控制性權益之借款(i) | 573,952 | 486,597 |
| 預收政府拆遷款(ii) | 450,591 | 451,092 |
| 購房者之預付保證金 | 240,088 | 246,880 |
| 其他應付稅項 | 143,669 | 454,638 |
| 應付職工薪酬 | 57,810 | 105,062 |
| 其他 | 956,744 | 1,312,235 |
| | <u>5,599,800</u> | <u>7,000,856</u> |

(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。

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2025年6月13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2025年5月13日起至2025年6月13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2025年5月12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證券登記有限公司(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(適用於非上市股份持有人)，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)。本公司亦將於2025年6月20日起至2025年6月24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。為符合獲享擬派末期股息(須待股東於股東周年大會批准)的資格，本公司H股持有人務須於2025年6月19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證券登記有限公司(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(適用於非上市股持有人)，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2024年12月31日止年度，本集團實現營業額約人民幣22,338,716,000元(2023年：約人民幣26,479,305,000元)，較去年下降約15.6%；經營盈利約人民幣960,704,000元(2023年：約人民幣1,478,759,000元)，較去年下降約35.0%。本公司所有者應佔盈利約人民幣409,907,000元(2023年：約人民幣889,256,000元)，較去年大幅下降約53.9%，每股盈利約人民幣0.79元(2023年：人民幣1.69元)，較去年大幅下降約53.3%。截至2023年12月31日止年度，本集團位於湖北省武漢市的一家全資附屬公司之土地及房屋因城市軌道交通建設被政府徵收而獲得一次性補償收益約人民幣337,000,000元(「**一次性補償收益**」)。剔除該項一次性補償收益之影響，本公司經營盈利及本公司所有者應佔盈利分別較上年下降15.9%和35.6%，主要由於2024年本集團房產開發業務確認收入的減少及確認收入房產項目毛利率較低。有關該項一次性補償收益之詳情請參閱本公司於2023年8月18日發布的盈利預喜公告。企業的敵人是環境，最大的敵人是自己。寶業長期以來堅持的經營原則是：企業必須堅持長期價值主義才能去穿越經濟下行週期。目前，大建設行業處於深度調整時期，市場環境日益嚴峻。寶業正處於轉型升級的關鍵階段，如何繼續按照寶業的基因「健康成長比成績更重要」是寶業考慮的首要因素。分紅也不是簡單的分與不分的問題，必須要考慮企業的實際情況和當前形勢相結合，寶業創辦時的企業文化就是「多留少分、留足集體」。另一方面，要回顧十年前提出來的契約考核，使經營者的激勵與職責結合起來。在此基礎上，董事會建議派發截至2024年12月31日止年度末期股息為每股0.12元。

2024年，大國之間競爭日趨激烈，地區衝突不斷。受國內消費疲軟影響，中國經濟增長放緩至5.0%，與政府的年度目標一致。年內，國內基準利率共下調三次，政府通過寬鬆的貨幣政策持續刺激經濟活動。全年房地產市場仍顯乏力，全國房地產投資及新房銷售額均出現較大幅度的下降，四季度新房銷售市場有所回暖，但房地產行業高歌猛進的時代已然過去，存量的更新，增量的精益求精，將是未來行業發展的趨勢。

營業額

| | 截至12月31日止年度 | | | | 變動 |
|------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|
| | 2024年 | | 2023年 | | |
| | 人民幣千元 | 比重 | 人民幣千元 | 比重 | |
| 建築施工 | 14,135,006 | 63% | 16,014,859 | 60% | -12% |
| 房產開發 | 5,269,450 | 24% | 7,285,893 | 28% | -28% |
| 建築材料 | 2,542,462 | 11% | 2,839,348 | 11% | -10% |
| 其他 | 391,798 | 2% | 339,205 | 1% | 16% |
| 總額 | <u>22,338,716</u> | <u>100%</u> | <u>26,479,305</u> | <u>100%</u> | <u>-16%</u> |

經營盈利

| | 截至12月31日止年度 | | | | 變動 |
|------|----------------|-------------|------------------|-------------|-------------|
| | 2024年 | | 2023年 | | |
| | 人民幣千元 | 比重 | 人民幣千元 | 比重 | |
| 建築施工 | 524,089 | 55% | 614,466 | 42% | -15% |
| 房產開發 | 435,792 | 45% | 854,798 | 58% | -49% |
| 建築材料 | (27,321) | -3% | 7,212 | 0% | -479% |
| 其他 | 28,144 | 3% | 2,283 | 0% | 1133% |
| 總額 | <u>960,704</u> | <u>100%</u> | <u>1,478,759</u> | <u>100%</u> | <u>-35%</u> |

經營盈利率

| | 截至12月31日止年度 | | 變動 |
|------|-------------|-------|-------|
| | 2024年 | 2023年 | |
| 建築施工 | 3.7% | 3.8% | -3% |
| 房產開發 | 8.3% | 11.7% | -30% |
| 建築材料 | -1.1% | 0.3% | -523% |
| 其他 | 7.2% | 0.7% | 967% |

建築施工業務

截至2024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14,135,006,000元，較去年下降約12%；經營盈利約人民幣524,089,000元，較去年下降約15%，主要由於2023年度因土地及房屋拆遷而獲得的一次性補償收益。

2024年，本集團建築施工業務新接訂單達人民幣109.2億元(2023年：人民幣166.4億元)，較去年下降約34.4%。在承接項目時，本集團審慎評估項目風險，確保項目資金安全。2024年，本集團承接的一些大型項目如下：浙江大學醫學院附屬第二醫院嘉興醫院、浙江星柯先進光電顯示產業項目、輕紡智谷數字工業園區建設項目、上海保利建發·印象青城、紹興文理學院擴建工程、天津市寧河區白雲酒店、紹興市城建檔案管理服務中心、上虞水務服務中心、江濱區塊供熱管網改造提升工程等。

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42項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程

獎項

寶業大坂綠園

詹天佑獎優秀住宅小區
金獎

紹興國際會展中心C1區工程

蘭花杯

安圖生物體外診斷產業園項目

商鼎杯

衢江區中悅大廈

衢江杯

南山樾府1#、3#樓

黃鶴杯金獎

南山·縱橫濱江時代12#、13#樓

黃鶴杯銀獎

芙蓉醫療中心及配套項目

黃山杯

蒙城縣供電公司電力調度及應急指揮中心項目

黃山杯

國風中小學新建項目

琥珀杯

寶業泗州綠苑A4#樓

金雞杯

房產開發業務

物業銷售

截至2024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5,269,450,000元，較去年下降約28%；經營盈利約人民幣435,792,000元，較去年大幅下降約49%。房產開發業務營業收入和經營盈利的大幅下降主要由於2024年交付的項目銷售金額較2023年有所減少，且毛利率較低。

2024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) |
|-------|----|-----------------|---------------|-----------------|
| 雲溪裡 | 紹興 | 13,344 | 91,940 | 1,226,831 |
| 大坂綠園 | 紹興 | 26,744 | 42,909 | 1,147,566 |
| 活力天境 | 上海 | 25,074 | 22,850 | 575,939 |
| 寶業四季園 | 紹興 | 17,727 | 30,393 | 538,774 |
| 鳳樾上築 | 杭州 | 16,757 | 16,178 | 271,092 |

截至2024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28.7億元(2023年：人民幣約31.2億元)，合同銷售面積約295,614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2024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 | 191,105 | 100% |
| 寶業大坂碳積分 | 紹興 | 35,656 | 100% |
| 春映堂前園 | 紹興 | 78,551 | 70% |
| 夏履項目 | 紹興 | 規劃中 | 60% |
| 璞園 | 武漢 | 165,144 | 100% |
| 沁園 | 宜昌 | 196,596 | 100% |
| 濱河綠苑 | 蒙城 | 規劃中 | 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 | 23,012 | 100% |
| 學府綠苑 | 泗縣 | 規劃中 | 100% |
| 晴嵐綠苑 | 亳州 | 357,436 | 51% |
| 光武毓秀園 | 界首 | 規劃中 | 100% |

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

寶業大坂碳積分項目，位於浙江省紹興市柯橋區主城區，本公司全資附屬公司於2024年7月通過公開招拍掛方式取得，土地成交價為人民幣291,876,600元，土地總面積約為14,094平方米，規劃建築面積約為35,655.62平方米。項目由6幢16-17層高層住宅，緊鄰小學、初中、高中及坂湖園區。項目預計將於2025年3月開盤銷售，預計將於2027年交付。

春映堂前園位於浙江省紹興市越城區，項目佔地面積約42,966平方米，規劃建築面積約78,551平方米，於2024年7月通過公開招拍掛方式取得，成交價為416,000,000元，本集團佔70%的權益。該項目由12幢8-10層住宅組成，容積率為1.2，配套設施醇熟，自然風光秀麗。項目緊鄰塔山、府山雙公園，周邊銀泰百貨、紹興天地等商業地標群與魯迅故里、紹興文理學院等文旅教育資源環伺，致力打造城市繁華與自然詩意共享的高品質低密園林社區。目前該項目尚處於整體規劃階段。

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」已開發完畢，剩餘尾房在售。另外兩個獨立區塊尚未開始開發。

寶業璞園，位於湖北省武漢市東湖高新區光谷中心城區，本公司附屬公司於2022年12月以總價人民幣1,199,900,000元通過招拍掛方式取得，項目總佔地面積約45,582平方米，總建築面積約165,144平方米。項目周邊配套資源成熟，學校和公園近在咫尺，近享繁華，遠離喧囂。該項目由9棟住宅組成，其中7棟已開始銷售，銷售形勢良好。

寶業沁園，位於湖北省宜昌市伍家崗區核心地段，本公司全資附屬公司於2022年12月以總價人民幣455,100,000元通過公開招拍掛方式取得，項目總佔地面積約73,405平方米，規劃總建築面積約196,596平方米。項目將以宜昌市中心城區稀缺的容積率2.0呈現，周邊學校環伺，近享濱江公園、五一廣場及白馬山公園。該項目分二期開發，一期於2023年11月開始銷售，已基本售罄，二期已於2024年底開始施工。

蒙城濱河綠苑位於安徽省蒙城縣，本公司一家全資附屬公司於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。項目容積率為2.0，目前該項目正在施工和銷售中。

寶業龍湖禦城位於河南省開封縣東部新城核心地段，項目總佔地面積約648,000平方米，規劃建築面積約972,000平方米，將建成新型城市集聚區和特色休閒度假區。項目分5大組團開發，第一及第二組團已陸續交付，僅剩少量余房銷售中。目前第三組團尚在施工及銷售中。

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，目前僅剩二期2棟尚在施工中，其餘已售部分都已交付。

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AB地塊及C地塊少量部分已交付，C地塊剩餘部分尚在施工和銷售中。

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。

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171,109平方米，容積率1.8，總建築面積約404,465平方米。該項目南區一期部分已經交付。目前該項目正在銷售中。

光武毓秀園項目位於安徽省阜陽市界首市，本集團於2024年9月以總價人民幣92,867,394元取得該項目土地使用權。項目總佔地面積約78,157平方米，規劃總建築面積約132,868平方米。項目建設完成後，由界首市政府平台公司全部回購。該項目現處於前期設計階段，預計2026年交付。

新增土地儲備

2024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 |
|---------|-----------|----------------|---------------|------|
| 2024年7月 | 浙江省紹興市 | 416,000 | 42,966 | 70% |
| 2024年7月 | 浙江省紹興市 | 291,877 | 14,094 | 100% |
| 2024年9月 | 安徽省阜陽市界首市 | 92,867 | 78,157 | 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、創新經營方式的理想。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，主要聚焦於本集團業務廣泛覆蓋、經濟條件較好的上海、浙江、湖北等中心城市。

建築材料業務

截至2024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2,542,462,000元，較去年下降約10%；經營虧損約人民幣27,321,000元，較去年經營盈利約7,212,000元，大幅下降約479%。經營虧損主要是由於建築石料採礦權計提約人民幣38,432,000元之減值，及由於受市場急劇萎縮影響，本集團PC裝配式疊合板業務訂單減少，市場售價大幅下降所致。

截至2024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 |
|----------|------------------|-------------|------------------|-------------|-------------|
| | 2024年 | | 2023年 | | |
| | 人民幣千元 | 比重 | 人民幣千元 | 比重 | |
| 幕牆 | 1,722,913 | 68% | 1,695,957 | 60% | 2% |
| 預拌混凝土 | 130,214 | 5% | 172,283 | 6% | -24% |
| 家居及室內裝飾 | 165,510 | 7% | 131,643 | 5% | 26% |
| 木製品及防火材料 | 63,366 | 2% | 109,898 | 4% | -42% |
| PC板材 | 327,156 | 13% | 547,959 | 19% | -40% |
| 鋼結構 | 27,223 | 1% | 23,541 | 1% | 16% |
| 其他 | 106,080 | 4% | 158,067 | 5% | -33% |
| 合計 | <u>2,542,460</u> | <u>100%</u> | <u>2,839,348</u> | <u>100%</u> | <u>-10%</u> |

建築石料採礦權

本公司之一家全資附屬公司宜昌寶業礦業有限公司擁有一項位於湖北省宜昌市建築石料採礦權，該項採礦權於2022年以人民幣371,613,000元的總代價取得，出讓年限為23年，礦區面積約0.3323平方公裡。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。2024年度，本公司於該建築石料採礦權新增約人民幣30,470,000元之投資，於2024年12月31日，該礦區已完成加工區建設和生產綫設備安裝。由於當地同類產品銷售均價有所下滑，本公司出於謹慎性原則，於2024年度對該項無形資產計提資產減值損失約人民幣38,432,000元。於2025年2月，生產綫已帶料試機成功，將正式開始開採。

業務展望

建築施工業務

我們期待春暖花開，但現實卻是建築施工企業，尤其是民營建築施工企業，仍在寒冬中苦苦掙扎。在中國城鎮化率已接近70%、地方債壓力高企、勞動力成本攀升，市場急劇萎縮的當下，建築央企市場佔有率持續上升，中小企業加速出清，行業集中度顯著提高，對很多民營企業來講，也許根本等不到下一個春天的到來。在這樣的大背景之下，我們預計行業的全面復蘇需等待兩大條件的成熟：資金鏈的實質性改善和新舊動能的轉換。從資金鏈上看，中央「化債組合拳」已初顯成效，地方政府隱性債務化解，再加房企紓困政策落地，這給建築行業全面復蘇提供了資金保障。另一方面，隨著綠色建築、智能建造等一系列技術的應用推廣，正如日本建築業在泡沫破滅後通過裝配式技術和精細化服務重生一樣，中國建築業也將在陣痛中完成從「規模擴張」到「智能製造」的轉型。

房產開發業務

今年的政府工作報告提到「適應人民群眾高品質居住需要，完善標準規範，推動建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」」，這也是「好房子」首次出現在全國兩會政府工作報告中。住房和建設部部長亦提到「當前房地產市場供求關係已經發生了重大變化，人民群眾的住房需求已經開始從「有沒有」轉向「好不好」，建設「好房子」關係到人民群眾的獲得感和幸福感，住房發展的目的歸根到底就是要適應人民群眾對高品質住房的需要」。早在2020年，本集團開發的紹興新情風情項目就已榮獲浙江省首個「中國百年住宅建設示範項目」，並榮獲「詹天佑住宅金獎」和「廣廈獎」。2023年，本集團開發的柯橋大阪綠園和麗水溪山樾園亦通過專家評審，榮獲「百年住宅」試點項目稱號並獲得「綠色住區」和「3A住宅性能認定」。多年來，本集團一直致力於發揮全產業鏈優勢，以科技加匠心提高住宅品質，在多個項目應用推廣寶業百年宅，未來，本集團亦將持續以自己拍地、設計、生產、施工、精裝交付，集成住宅八萬個零部件，為市場為客戶提供「好房子」。

建築工業化業務

建築施工行業、房地產行業都是傳統產業，但傳統產業通過升級改造，也能發展成為新質生產力。當前建築施工行業、房地產行業發展的困境，本質是傳統增長模式與新時代人們對美好生活的需求之間的矛盾。智能、綠色、工業化的建築方式無疑將成為建築行業不可逆轉的方向。通過對建築全生命周期的規劃設計、綠色建材部品件的選用，工業化的生產建造、使用維護、直至改造拆除，在各階段完善監管制度、標準、技術，才能建設出綠色低碳、高品質、宜居的好房子。寶業建築工業化業務的優勢在於體系優勢，在這種體系優勢下，對內，我們可以整合集團內部全產業鏈優勢，對外，我們可以整合日本、德國等國先進的建築工業化體系、技術、和建材部品件。通過多年的研發及項目應用推廣，寶業目前已具備完全的向市場提供成熟的百年宅系列產品的能力。

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。2024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10.6%（2023年：39.1%），另外佔貸款總額約51.7%的貸款（2023年：56.2%）是由本公司擔保的，約0.3%的貸款（2023年：0.7%）是由本公司和非控制性權益聯合擔保的。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2024年12月31日，本集團尚有未動用銀行授信額度約人民幣81億元。於2024年12月31日，本集團負債比率（即期末負債合計除以權益合計）約為2.3（2023年12月31日：約2.7）。

資金指標分析如下：

| | 於12月31日 | |
|----------------|-------------------|----------------|
| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 現金及現金等價物 | 8,009,474 | 9,432,353 |
| 初步期限超過三個月的定期存款 | 832,376 | 329,301 |
| 受限制銀行存款 | 1,248,932 | 1,174,237 |
| 減：借款合計 | 3,708,948 | 3,544,043 |
| 現金淨額 | 6,381,834 | 7,391,848 |
| 本公司所有者權益 | 12,989,506 | 12,583,028 |
| 淨現金比率 | 49.1% | 58.7% |

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 | |
|-------------|--------------|-------|
| | 2024年 | 2023年 |
| 股東權益回報率 | 3.2% | 7.1% |
| 每股淨資產(人民幣元) | 24.95 | 24.16 |
| 流動比率 | 1.22 | 1.2 |

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409,907,000元，較去年大幅下降約53.9%，本集團股東權益回報率較去年大幅下降約54.9%，每股淨資產較去年增加約3.3%，於2024年12月31日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為49.1%。

現金流量分析

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | |
|------------------|-------|----------------|----------------|
| | | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 經營活動之現金(流出)／流入淨額 | (i) | (24,485) | 1,431,117 |
| 投資活動之現金流出淨額 | (ii) | (533,165) | (221,879) |
| 融資活動之現金(流出)／流入淨額 | (iii) | (870,425) | 465,917 |
| 現金及現金等價物(減少)／增加 | | (1,428,075) | 1,675,155 |
| 現金及現金等價物之匯兌收益 | | 5,196 | 8,495 |

附註：

- i. 本年度本集團經營活動之現金流出淨額約人民幣24,485,000元，比去年的現金流入淨額約人民幣1,431,117,000元增加了現金流出約人民幣1,455,602,000元，主要由於本年建築施工和房產業務收款較去年減少，本年新增數個土地儲備，以及土地增值稅清算項目增加，支付土地增值稅增加所致；
- ii. 本年度本集團投資活動之現金流出淨額約人民幣533,165,000元，比去年現金流出淨額約人民幣221,879,000元，增加了現金流出約人民幣311,286,000元，主要由於期限超過三個月的定期存款的存放增加；
- iii. 本年度本集團融資活動之現金流出淨額約人民幣870,425,000元，比去年現金流入淨額約人民幣465,917,000元，增加現金流出約人民幣1,336,342,000元，主要由於本年度償還借款增加。

其他(損失)／利得－淨額

2024年度，本集團錄得其他損失－淨額約人民幣15,226,000元，去年錄得其他利得－淨額約人民幣263,023,000元，同比下降約人民幣278,249,000元，主要由於2024年度因土地及房屋拆遷而獲得的一次性補償收益約人民幣9,919,000元，比去年的人民幣375,656,000元減少約人民幣365,737,000元，且本年錄得建築石料採礦權的減值損失約人民幣38,432,000元。

銷售及推廣成本

2024年度，本集團的銷售及推廣成本約人民幣160,108,000元(2023年：約人民幣201,276,000元)，同比下降約人民幣41,168,000元，銷售及推廣成本的減少與本年度本集團營業額下降趨勢吻合。

行政開支

2024年度，本集團的行政開支約人民幣755,619,000元，比去年的行政開支約人民幣816,860,000元下降約人民幣61,241,000元，主要由於去年本集團的一項物業轉成投資性房地產，並於去年錄得約人民幣27,040,000元的折舊費用在行政開支，而本年無該等折舊支出。另外公司嚴控各項行政開支。

財務(成本)／收益淨額

2024年度，本集團財務成本淨額約人民幣14,828,000元(2023年：財務收益淨額人民幣4,637,000元)。

所得稅項

截至2024年12月31日，所得稅費用包括人民幣246,689,000元的企業所得稅(2023年：人民幣340,983,000元)和人民幣230,783,000元的土地增值稅(2023年：人民幣340,883,000元)，總數較去年同期下降約人民幣204,394,000元，主要由於年內確認收入的房地產項目收入與利潤較低。

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2024年12月31日止年度，本集團之土地增值稅撥備約人民幣230,783,000元。

財務擔保

| | 2024年 12月31日 人民幣千元 | 2023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(a) | 1,308,906 | 1,411,759 |
| 就授予關聯方借款的擔保(b) | 49,980 | — |
| 合計 | <u>1,358,886</u> | <u>1,411,759</u> |

(a) 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。

(b) 為一家聯營公司的借款擔供擔保的最大風險額。

資產抵押

於2024年12月31日，本集團以開發中物業、物業、廠房及設備、使用權資產—土地使用權作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣847,422,000元(於2023年12月31日：人民幣2,887,990,000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。考慮到複雜多變的經濟環境，本集團目前沒有任何重大的資本開支計劃。

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

2024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2024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2022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，於2024年4月合計回購128,000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0.075%，佔本公司於通過上述特別決議案時已發行股份總數的0.025%，回購總金額為港幣560,760元(不包含交易費用)。回購的128,000股H股於2024年7月5日被註銷。詳見本公司於2024年4月11日刊登於聯交所網站的翌日披露報表。

截至2024年12月31日，本公司已發行股份總數為520,628,053股(包括350,742,053股非上市股份和169,886,000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) | | |
| 2024年4月 | 128,000 | 4.40 | 4.30 | 560,760 | 已註銷 |

除上文所披露者外，截至2024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2024年12月31日，本集團聘用的員工為6,172名(於2023年12月31日：6,413名)，間接僱用的工程施工人員約61,695名(於2023年12月31日：約65,836名)，此等員工不是由本集團直接聘用。2024年度，本集團僱員福利開支達人民幣4,543,856,000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。

於2024年12月31日，本集團員工的性別比例為男性約佔68.97%，女性約佔31.03%。本公司已實施公平就業政策，且招聘乃擇優錄取且並無歧視。我們將繼續努力提高女性員工比例，並參考股東的預期以及推薦的最佳管理，實現性別的多元化適當平衡。有關本集團性別比例的詳細信息及數據，請參考本公司2024年度ESG報告。

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

除本集團的行政總裁空缺外，本集團一直致力於遵守上市規則附錄C1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。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1《企業管治守則》守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人士兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。自2023年6月16日起，董事會主席龐寶根先生已辭任行政總裁，本公司行政總裁職位空缺，與守則條文第C.2.1條有所偏離。董事會認為，龐先生繼續留任非執行董事兼董事會主席，將繼續為本公司整體戰略規劃提供寶貴貢獻。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監督和管理，並且目前董事會(由一名非執行董事、六名執行董事及四名獨立非執行董事組成)的組成已具備適當能力及經驗，制定集團發展計劃及主要政策，並存在權力制衡，可提供足夠制約以保障本公司及股東的利益。

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2025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2024年環境、社會及管治報告》。

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C3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2024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**」)現由三名獨立非執行董事肖建木先生(主席)、李旺榮先生及馮征先生組成。2024年，審核委員會分別於2024年1月26日、2024年3月26日、2024年8月27日召開3次會議，肖建木先生、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2024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2024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2024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2024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2024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

2025年3月28日
中國浙江

於本公告刊發日期，董事會包括董事長兼非執行董事龐寶根先生，六名執行董事高林先生、高君先生、金吉祥先生、徐鋼先生、王榮標先生及夏鋒先生，以及四名獨立非執行董事李旺榮先生、梁靜女士、肖建木先生及馮征先生。