

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2023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2023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2022年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團2023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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
營業額	4	26,479,305	24,425,350
銷售成本		<u>(24,275,372)</u>	<u>(22,625,522)</u>
毛利		2,203,933	1,799,828
其他收入	5	260,715	211,338
其他利得－淨額	6	263,023	73,892
銷售及推廣成本		(201,276)	(143,044)
行政開支		(816,860)	(699,034)
金融及合同資產減值損失淨額		<u>(230,776)</u>	<u>(163,815)</u>
經營盈利		1,478,759	1,079,165
財務收益		17,039	15,845
財務成本		(12,402)	(20,291)
財務成本－淨額		4,637	(4,446)
應佔權益法核算投資之經營業績		<u>92,850</u>	<u>83,828</u>
除所得稅前盈利		1,576,246	1,158,547
所得稅費用	7	<u>(681,866)</u>	<u>(437,142)</u>
當年盈利		<u>894,380</u>	<u>721,405</u>
應佔：			
－本公司所有者		889,256	704,777
－非控制性權益		<u>5,124</u>	<u>16,628</u>
		<u>894,380</u>	<u>721,405</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>1.69</u>	<u>1.30</u>

合併綜合收益表

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
當年盈利	894,380	721,405
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	461	(3,640)
<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	290,424	(18,819)
當年其他綜合收益／(損失)，扣除稅項	290,885	(22,459)
總綜合收益	<u>1,185,265</u>	<u>698,946</u>
應佔總綜合收益：		
—本公司所有者	1,180,141	682,318
—非控制性權益	5,124	16,628
總綜合收益	<u>1,185,265</u>	<u>698,946</u>

合併資產負債表

	於12月31日	
	2023年	2022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	3,053,270	3,146,542
使用權資產	723,156	758,540
投資性房地產	1,132,408	758,548
無形資產	388,147	388,147
權益法核算之投資	10 485,694	402,735
貿易及其他應收款項	11 536,520	398,210
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	725,835	338,603
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	11,315	7,144
遞延所得稅資產	444,811	346,815
	<u>7,501,156</u>	<u>6,545,284</u>
流動資產		
存貨	329,204	265,029
開發中物業	8,578,138	14,177,763
已完工之待售物業	7,421,631	4,170,578
合同資產	4(b) 6,613,284	6,889,311
貿易及其他應收款項	11 7,128,853	7,317,784
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	6,000	54,000
受限制銀行存款	1,174,237	1,274,090
初步期限超過三個月的定期存款	329,301	377,942
現金及現金等價物	9,432,353	7,748,703
	<u>41,013,001</u>	<u>42,275,200</u>
總資產	<u>48,514,157</u>	<u>48,820,484</u>

合併資產負債表(續)

	於12月31日	
	2023年	2022年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
權益		
本公司所有者權益		
股本及溢價	890,230	890,230
儲備	617,063	320,099
保留盈餘	11,075,735	10,192,558
	<u>12,583,028</u>	<u>11,402,887</u>
非控制性權益	420,901	451,708
	<u>13,003,929</u>	<u>11,854,595</u>
負債		
非流動負債		
銀行及其他借款	1,001,322	586,540
租賃負債	11,211	13,975
遞延所得稅負債	315,353	215,633
	<u>1,327,886</u>	<u>816,148</u>
流動負債		
合同負債	4(b) 13,141,914	16,612,513
貿易及其他應付款項	12 17,762,483	16,824,546
租賃負債	2,764	2,745
銀行及其他借款	2,542,721	2,391,596
應付所得稅費用	732,460	318,341
	<u>34,182,342</u>	<u>36,149,741</u>
負債合計	35,510,228	36,965,889
權益及負債總計	<u>48,514,157</u>	<u>48,820,484</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2024年3月28日批准發表。

2. 編製基準

2.1 遵守香港財務報告準則(「HKFRS」)以及香港公司條例(「HKCO」)的披露要求

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。

香港財務報告準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 由香港會計師公會制定的解釋。

2.2 歷史成本會計準則

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2023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號及 香港財務報告準則	「會計政策披露」
實務公告第2號修訂本	
香港會計準則第8號修訂本	「會計估計的定義」
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」
香港會計準則第12號修訂本	國際稅制改革—支柱二示範規則

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2023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1號修訂本	「流動或非流動負債分類」	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7號修訂本和 香港財務報告準則第7號	「供應商融資安排」	2024年1月1日
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/(減值轉回)淨額	184,124	11,185	35,023	444	230,776
	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	
分部營業額	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

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供建築工程服務：		
– 在一段時間內確認	16,014,859	17,294,507
銷售物業：		
– 在某一時點確認	7,285,893	4,469,934
銷售建築材料：		
– 在某一時點確認	1,461,474	1,112,716
– 在一段時間內確認	1,377,874	1,207,635
	<u>2,839,348</u>	<u>2,320,351</u>
其他：		
– 在某一時點確認	174,667	181,729
– 在一段時間內確認	28,222	26,683
	<u>202,889</u>	<u>208,412</u>
其他來源收入：		
– 租賃收入	136,316	132,146
	<u>136,316</u>	<u>132,146</u>
	<u>26,479,305</u>	<u>24,425,350</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
與建築工程服務有關	6,356,749	6,451,366
與安裝建築材料有關	471,886	521,059
	<u>6,828,635</u>	<u>6,972,425</u>
減：減值撥備	<u>(215,351)</u>	<u>(83,114)</u>
合同資產合計	<u>6,613,284</u>	<u>6,889,311</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
與建築工程服務有關	3,859,125	3,432,701
與銷售物業有關	8,844,200	12,633,107
與銷售建築材料有關	438,589	546,705
合同負債合計	<u>13,141,914</u>	<u>16,612,513</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：

	2023年 人民幣千元	2022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	1,997,179	1,461,247
—銷售物業	6,118,962	3,628,820
—銷售建築材料	368,764	294,638
	<u>8,484,905</u>	<u>5,384,705</u>

未履行合同的交易金額列示如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預計在一年內被確認	18,873,833	23,187,718
預計在一年後被確認	49,475,766	43,863,453
於12月31日的未履行合同的交易金額	<u>68,349,599</u>	<u>67,051,171</u>

5. 其他收入

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入來自		
—投資性金融資產	193,734	176,047
—對項目經理及合營企業借款	66,981	35,291
	<u>260,715</u>	<u>211,338</u>

6. 其他利得—淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
拆遷補償(a)	375,656	—
政府補助及補貼	39,520	38,205
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	1,221	20,470
投資性房地產公允價值損失	(153,792)	(5,386)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 公允價值(損失)/收益	(2,184)	196
物業、廠房及設備之處置收益	8,825	10,129
捐贈	(5,281)	(4,965)
淨匯兌收益/(損失)	3,015	(1,172)
其他	(3,957)	16,415
	<u>263,023</u>	<u>73,892</u>

- (a) 集團附屬公司湖北省建工第一建設有限公司、湖北省建工第二建設有限公司及湖北省建工第五建設有限公司分別確認土地、房屋、倉庫及拆卸補償收入人民幣6,910,000元、人民幣337,020,000元及人民幣31,726,000元。

7. 所得稅費用

合併利潤表中的所得稅費用金額如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	436,067	257,157
－中國土地增值稅	340,883	207,759
	<u>776,950</u>	<u>464,916</u>
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	(95,084)	(26,039)
－中國土地增值稅	-	(1,735)
	<u>(95,084)</u>	<u>(27,774)</u>
	<u>681,866</u>	<u>437,142</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(2022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%(2022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。

	2023年	2022年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<u>889,256</u>	<u>704,777</u>
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>526,108</u>	<u>542,357</u>
每股基本盈利(人民幣)	<u>1.69</u>	<u>1.30</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2023年12月31日止年度之末期股息(2022年：零)。

10. 權益法核算之投資

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於合營企業之投資(a)	445,027	344,821
於聯營公司之投資(b)	<u>40,667</u>	<u>57,914</u>
	<u>485,694</u>	<u>402,735</u>

(a) 於合營企業之投資

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	344,821	285,093
增添	15,909	4,391
股息	(9,800)	-
應佔經營業績	<u>94,097</u>	<u>55,337</u>
於12月31日	<u>445,027</u>	<u>344,821</u>
列示為應佔淨資產	<u>445,027</u>	<u>344,821</u>

(b) 於聯營公司之投資

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	57,914	96,615
處置	(16,000)	(67,192)
應佔經營業績	<u>(1,247)</u>	<u>28,491</u>
於12月31日	<u>40,667</u>	<u>57,914</u>
列示為應佔淨資產	<u>40,667</u>	<u>57,914</u>

於2023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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產		
對合營企業之借款(a)	398,927	398,210
對聯營公司之借款(b)	<u>137,593</u>	<u>-</u>
	<u>536,520</u>	<u>398,210</u>
流動資產		
貿易應收款(c)	4,930,759	4,795,758
其他應收款及預付款項(d)	2,122,751	2,283,464
對合營企業之借款(a)	75,343	96,182
對聯營公司之借款(b)	<u>-</u>	<u>142,380</u>
	<u>7,128,853</u>	<u>7,317,784</u>

(a) 對合營企業之借款

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	504,865	491,363
增加	16,602	15,000
預提利息	1,873	2,252
償還	<u>(39,555)</u>	<u>(3,750)</u>
	483,785	504,865
減：減值撥備	<u>(9,515)</u>	<u>(10,473)</u>
於12月31日	474,270	494,392
減：流動部分	<u>(75,343)</u>	<u>(96,182)</u>
非流動部分	<u>398,927</u>	<u>398,210</u>

本集團按每年4%至每年5.25%(2022年：每年4%至每年8%)的貸款利率計息之合營企業借款為人民幣50,125,000元(2022年：人民幣73,005,000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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	142,678	375,175
償還	<u>(2,465)</u>	<u>(232,497)</u>
	140,213	142,678
減：減值撥備	<u>(2,620)</u>	<u>(298)</u>
於12月31日	137,593	142,380
減：流動部分	<u>-</u>	<u>(142,380)</u>
非流動部分	<u>137,593</u>	<u>-</u>

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款	5,560,800	5,332,120
減：減值撥備	<u>(630,041)</u>	<u>(536,362)</u>
	<u>4,930,759</u>	<u>4,795,758</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
3個月以內	1,714,935	1,755,114
3個月至1年	1,817,330	1,729,791
1至2年	916,598	1,026,272
2至3年	724,951	380,456
3年以上	<u>386,986</u>	<u>440,487</u>
	<u>5,560,800</u>	<u>5,332,120</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2023年12月31日，對貿易應收款確認了人民幣630,041,000元(2022年：人民幣536,362,000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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計值方式：		
－人民幣	5,457,349	5,243,364
－其他	<u>103,451</u>	<u>88,756</u>
	<u>5,560,800</u>	<u>5,332,120</u>

於2023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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他應收款項：		
—履約保證金及項目按金	580,330	635,394
—對項目經理借款	127,828	139,856
—政府補助	378,256	—
—其他應收款項	276,523	265,237
	<u>1,362,937</u>	<u>1,040,487</u>
減：減值撥備	(18,421)	(14,925)
	<u>1,344,516</u>	<u>1,025,562</u>
預付款項：		
—用於物業開發的土地使用權之預付款項	378,050	840,509
—預繳稅金	299,144	342,952
—其他預付款項	101,041	74,441
	<u>778,235</u>	<u>1,257,902</u>
其他應收款及預付款項	<u>2,122,751</u>	<u>2,283,464</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2023年12月31日，其他應收款之帳面值約等於其公允價值。

於2023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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付賬款(a)	10,761,627	9,732,569
其他應付款(b)	7,000,856	7,091,977
	<u>17,762,483</u>	<u>16,824,546</u>

(a) 應付帳款

於2023年12月31日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
3個月以內	4,418,814	4,162,807
3個月至1年	3,733,685	3,476,631
1至2年	1,360,660	1,102,236
2至3年	851,171	702,380
3年以上	397,297	288,515
	<u>10,761,627</u>	<u>9,732,569</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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
項目經理按金	3,944,352	3,600,955
對非控制性權益之借款(i)	486,597	542,945
預收政府拆遷款(ii)	451,092	794,922
購房者之預付保證金	246,880	493,439
其他應付稅項	454,638	546,629
應付職工薪酬	105,062	85,912
其他	1,312,235	1,027,175
	<u>7,000,856</u>	<u>7,091,977</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2024年6月14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2024年5月14日起至2024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2024年5月13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2023年12月31日止年度，本集團實現營業額約人民幣26,479,305,000元(2022年：約人民幣24,425,350,000元)，較去年增長約8.4%；經營盈利約人民幣1,478,759,000元(2022年：約人民幣1,079,165,000元)，較去年大幅增長約37.0%。本公司所有者應佔盈利約人民幣889,256,000元(2022年：約人民幣704,777,000元)，較去年大幅增長約26.2%，每股盈利約人民幣1.69元(2022年：人民幣1.30元)，較去年大幅增長約30.0%。

2023年，國內外經濟形勢仍舊複雜嚴峻，國內房地產業仍處於深度結構性調整中。「因城施策」的政策基調下，多地政策優化已從三四線傳導至一二線城市，然而居民置業信心仍有待提振。急劇收縮的市場給房地產企業及上下游建築施工企業、建材生產企業帶來諸多生存考驗。本集團始終堅持穩健經營，堅持「健康成長比成績更重要」，確保財務安全底綫，在行業深度調整的當下，依舊保持較為理想的財務狀況，債務結構安全，為本集團可持續發展提供了堅實保障。

營業額

	截至12月31日止年度				變動
	2023年		2022年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	16,014,859	60%	17,294,507	71%	-7%
房產開發	7,285,893	28%	4,469,934	18%	63%
建築材料	2,839,348	11%	2,320,351	10%	22%
其他	339,205	1%	340,558	1%	0%
總額	<u>26,479,305</u>	<u>100%</u>	<u>24,425,350</u>	<u>100%</u>	<u>8%</u>

經營盈利

	截至12月31日止年度				變動
	2023年		2022年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	614,466	42%	320,388	30%	92%
房產開發	854,798	58%	606,539	56%	41%
建築材料	7,212	0%	141,268	13%	-95%
其他	2,283	0%	10,970	1%	-79%
總額	<u>1,478,759</u>	<u>100%</u>	<u>1,079,165</u>	<u>100%</u>	<u>37%</u>

經營盈利率

	截至12月31日止年度		變動
	2023年	2022年	
建築施工	3.8%	1.9%	107%
房產開發	11.7%	13.6%	-14%
建築材料	0.3%	6.1%	-96%
其他	0.7%	3.2%	-79%

建築施工業務

截至2023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16,014,859,000元，較去年下降約7%；經營盈利約人民幣614,466,000元，較去年大幅增長約92%，主要是由於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使本集團獲得一次性補償收益約人民幣337,020,000元。除去該項一次性補償收益，建築施工經營盈利與去年基本持平。詳情請參考本公司於2023年8月18日發佈的盈利預喜公告。

2023年，在房地產行業整體下行及經濟增長依然充滿挑戰的大背景下，本集團建築施工業務深耕中國經濟最具活力的江浙滬地區，充分發揮本集團三大主營業務上下游的協同優勢，在房地產市場風險增大、體量縮減的情況下，積極拓展政府投資項目。2023年，本集團建築施工業務新接訂單達人民幣166.4億元（2022年：人民幣209.1億元），較去年下降約20.4%，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。2023年，本集團承接的一些大型項目如下：浙江省現代紡織技術創新中心、鑾湖大酒店提檔升級項目、天津市北辰區青光鎮供熱基礎工程EPC項目、浙江三力士智能化生產綫項目、柯橋杭州灣科創中心、棒球未來社區C地塊建設項目、溫州生命健康醫學研究創新中心工程、天津市寧河區北淮澗鎮污水處理工程EPC項目、紹興柯橋群賢路西延蕭山工程等。

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60項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
紹興市公安局業務技術用房建設項目	魯班獎
杭州灣區會計學苑(中國會計歷史文化園)	錢江杯
紹興市兒童福利院遷建工程	蘭花杯
紹興市柯橋區羊山攀岩中心新建工程	輕紡城杯
寶業活力天地	詹天佑優秀住宅小區金獎

獲獎工程

孔雀城航天府·濱江苑二期

寶業德信·辰光里1#樓

新城·璞樾門第

陽光花園

芙蓉醫療中心及配套項目

獎項

楚天杯

黃鶴杯金獎

楚天杯

芍花杯

琥珀杯

房產開發業務

物業銷售

截至2023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7,285,893,000元，較去年大幅增長約63%；經營盈利約人民幣854,798,000元，較去年大幅增長約41%。房產開發業務營業收入和經營盈利的大幅增長主要由於年內確認收入面積較去年有所增加，銷售均價亦較去年要高。

2023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)
寶業大坂綠園	紹興	27,089	98,849	2,677,725
寶業鳳鳴壹號	寧波	8,239	101,783	838,564
寶業潁河綠苑	蒙城	16,751	32,488	544,208
寶業時代綠苑	蒙城	6,237	84,945	529,837
寶業龍湖御城	開封	3,896	115,570	450,287
寶業四季園	紹興	21,629	18,847	407,636
寶業黃陂孔雀城	武漢	7,346	44,785	328,989

截至2023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31.2億元(2022年：人民幣約28.8億元)，合同銷售面積約271,545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2023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%
夏履項目·雲溪里	紹興	214,970	60%
鳳樾上築	杭州	49,497	100%
溪山樾園	麗水	116,905	100%
碧甌佳苑	麗水	124,655	100%
活力天境	上海	65,001	100%
璞園	武漢	165,144	100%
沁園	宜昌	196,596	100%
濱河綠苑	蒙城	規劃中	100%
太和江南府	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%
葉集江南府	六安	98,451	70%
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%
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。一期尚有少量餘房在售。二期少量已交付買家，剩餘部分尚在開發及銷售中。

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，目前已基本售罄，將於2024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。項目以寶業百年宅精裝體系打造。項目正在銷售中，預計將於2024年下半年交付。

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，目前正在施工中，已經全部開始銷售。

碧甌佳苑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。項目銷售對象為當地拆遷安置對象，限定銷售價格。項目分兩期開發，目前已經全部開盤銷售。

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，容積率為2.0。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。該項目是以全新工業化預製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。目前，該項目尚在施工中，銷售已過半。

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。該項目正在施工中，目前正在銷售中，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，目前正在銷售中。

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。目前該項目正在施工和預售中。

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，預計將於2024年交付。

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。目前第三組團尚有少量尾房正在施工及銷售中。

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，一期已於2022年7月交付，二期部分已於2023年7月交付，剩餘部分正在銷售中。

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。

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地塊已於2023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。

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。目前該項目正在銷售中。

新增土地儲備

本集團對未來房地產市場的發展持有堅定信心，雖然行業仍處在巨變中，過去依賴「高槓桿、快周轉」的增長模式已經成為過去式。未來的房地產市場將更加側重於穩健的財務和精細化的運營管理。在新增土地儲備上，本集團將繼續採取審慎的態度，秉承穩健經營、創新經營、堅持為市場提供高一個維度的產品的經營理念。當市場從狂熱向理性轉變的時候，也正是投機者出場，那些深耕於房地產行業者主場的時候。

建築材料業務

截至2023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2,839,348,000元，較去年增長約22%；經營盈利約人民幣7,212,000元，較去年大幅下降約95%。

截至2023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
	2023年		2022年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	1,695,957	60%	1,101,173	47%	54%
預拌混凝土	172,283	6%	180,894	8%	-5%
家居及室內裝飾	131,643	5%	230,574	10%	-43%
木製品及防火材料	109,898	4%	90,607	4%	21%
PC板材	547,959	19%	490,695	21%	12%
鋼結構	23,541	1%	26,957	1%	-13%
其他	158,067	5%	199,451	9%	-21%
合計	<u>2,839,348</u>	<u>100%</u>	<u>2,320,351</u>	<u>100%</u>	<u>22.37%</u>

2023年，由於房地產行業信用風險上升，本集團建築材料業務對部分信用風險上升的房地產開發企業的貿易應收款和合同資產計提了減值，故經營盈利較去年大幅下降。

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2023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2024年上半年開始開採。

業務展望

建築施工業務是本集團業務發展的平台

受宏觀經濟下行、房地產企業暴雷、地方政府投資開發項目的減少等一系列因素的影響，中國建築企業，尤其是民營建築業面臨著越來越艱難的市場環境，不少曾經的建築企業出現了經營困難，甚至破產。在過去的幾年中，本集團始終堅守「健康成長比成績更重要」的經營理念，嚴控項目風險和資金安全，幸得在這一次的行業下行周期中，能夠生存下來，並為未來的可持續發展墊定了較為扎實的基礎。未來，中國經濟發展下行壓力增大、內生動力有待增強，全球地緣政治衝突不斷、國際貿易摩擦加劇等多重內外部壓力，中國建築業仍將面臨市場急劇萎縮的殘酷現實。本集團建築施工業務將積極探索在新興的醫療、養老、城市更新、文體及交通等民生類項目中新的機遇。在傳統房建市場從總量短缺過渡到品質提升的新階段，在存量市場中，探索新的業務模式。

房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

雖然中國的房地產業尚沒有走出谷底，但我們仍然堅定地相信，只要我們審慎經營每一個項目、始終堅持「好房子，實業造」的理念，房產開發業務仍將為本集團帶來豐厚的利潤。

過去四十多年中國城市化的快速發展帶來了房地產業的迅猛發展，以及這種迅猛發展帶來的巨量投資機會，這就使得行業的從業者已經習慣了「三高」(高房價、高債務、高度金融化)，在過去，像寶業這樣深耕住房品質的房企，會被認為是「差等生」。然而，當行業下行，市場對行業信心不足的時候，我們卻深信，房地產的希望不在短期的周期內，而在長遠的趨勢中。未來，作為一種產業，沒有了「萬眾矚目」的光環，它自會以它自有的存在形式、發展前景存在著。當中國的城市化率已經發展到今天的程度，房地產業也將告別它野蠻快速的發展階段，迎來一個向品質、科技，以滿足人的更多需求進階的時代。未來的房地產業，不是單純以房價作為唯一參考指標，將更多的聚焦在人的屬性上，人往哪裏流動、不同城市不同人群對於住房除了居住的屬性之外，將更多聚焦於附加在住房上的環境、品質、教育、養老等一系列為滿足提升人的舒適性的需求上。本集團積極參與百年住宅技術體系的應用與推廣，打造了新橋風情、大坂綠園、溪山樾園三個「百年住宅」試點項目，今後也將繼續用科技和匠心提高住宅品質，以百年住宅的標準「造好房子」，在房產業轉型升級的大趨勢中求生存、謀發展。

建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略

本集團深耕建築工業化集群製造和建築節能領域，從興建「足尺寸、全天候」建築實驗室、到招募國際化建築工業化團隊，再到與日本大和房屋、德國西偉德等國際行業領先企業深化交流合作，共同打造了一個大容量的先進製造業集群。在過去，人們過多的關注了地產行業投資的屬性，未來，當其使用性和投資性都慢慢回歸到正常，當老齡化來臨，沒有了廉價的人工成本的優勢之後，建築工業化以其貫穿項目始終，以人為本的設計、最大程度的工廠智能化預製、現場八萬個零部件的組裝的模式，最大程度提升科技在建築業中的比重。知不足而奮進，望遠山而力行。展望未來，本集團將繼續踐行「堅持推動傳統產業轉型升級，不能當成「低端產業」簡單退出」的精神，苦練內功，擴大國內領先優勢，積極與國際先進接軌，以建築工業化推動本集團建築施工及房產開發的協同發展。

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。2023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39.1%（2022年：29.0%），另外佔貸款總額約56.2%的貸款（2022年：63.5%）是由本公司擔保的，約0.7%的貸款（2022年：0.3%）是由本公司、非控制性權益和其他聯合擔保的。本集團將積極利用自身的良好信譽，盡量以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

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

目前本集團的財務狀況十分理想，繼續保持淨現金狀態，擁有充足的財務實力進行業務擴張。同時，於2023年12月31日，本集團尚有未動用銀行授信額度約人民幣80億元。資金指標分析如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及現金等價物	9,432,353	7,748,703
初步期限超過三個月的定期存款	329,301	377,942
受限制銀行存款	1,174,237	1,274,090
減：借款合計	3,544,043	2,978,136
現金淨額	7,391,848	6,422,599
本公司所有者權益	12,583,028	11,402,887
淨現金比率	58.7%	56.3%

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	
	2023年	2022年
股東權益回報率	7.1%	6.2%
每股淨資產(人民幣元)	24.16	21.13
流動比率	1.2	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889,256,000元，較去年增長約26.2%，本集團股東權益回報率較去年增長約14%，每股淨資產較去年增加約14.4%，於2023年12月31日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為58.7%。

現金流量分析

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動之現金流入淨額	(i)	1,431,117	1,303,545
投資活動之現金(流出)／流入淨額	(ii)	(221,879)	410,581
融資活動之現金流入／(流出)淨額	(iii)	465,917	(1,802,707)
現金及現金等價物增加／(減少)		1,675,155	(88,581)
現金及現金等價物之匯兌收益		8,495	23,373

附註：

- i 本年度本集團經營活動之現金流入淨額約人民幣1,431,117,000元，比去年的現金流入淨額約人民幣1,303,545,000元增加了現金流入約人民幣127,572,000元，主要由於本年度支付所得稅費用減少；
- ii 本年度本集團投資活動之現金流出淨額約人民幣221,879,000元，比去年現金流入淨額約人民幣410,581,000元，增加了現金流出約人民幣632,460,000元，主要由於本年度內處置以公允價值計量變動計入損益的金融資產減少以及購買不動產、廠房和設備增加；
- iii 本年度本集團融資活動之現金流入淨額約人民幣465,917,000元，比去年淨現金流出約人民幣1,802,707,000元，增加現金流入約人民幣2,268,624,000元，主要由於本年度償還借款減少。

其他利得－淨額

2023年，本集團錄得其他利得－淨額約人民幣263,023,000元，較2022年約人民幣73,892,000元增加約人民幣189,131,000元，主要由於(i)：本集團附屬公司湖北省建工第二建設有限公司一次性確認房屋徵收收入約人民幣337,020,000元。該項房屋徵收乃當地政府根據『國有土地上房屋徵收決定書』因城市軌道交通建設而作出，本集團被徵收的土地及房屋，原為當地一個小商品市場，此次徵收不會影響本集團的日常營運。本次房屋徵收補償有利於本集團把握城市發展的機遇，實現現有資源的商業價值，提升企業的整體效益和股東回報，符合本集團的整體戰略發展目標和長遠利益。詳情請參考本公司於2023年8月18日發佈的盈利預喜公告；(ii)本集團附屬公司上海寶拓房地產開發有限公司部分物業從物業廠房及設備轉出到投資性房地產評估損失約人民幣150,438,000元。

銷售及推廣成本

2023年度，本集團的銷售及推廣成本約人民幣201,276,000元(2022年：約人民幣143,044,000元)，同比增加約人民幣58,232,000元，主要由於物業銷售宣傳費、代銷手續費以及業務招待費增加。

行政開支

2023年度，本集團的行政開支約人民幣816,860,000元，與去年的行政開支約人民幣699,034,000元增加約人民幣117,826,000元，主要由於管理費用中折舊費用、研發費用及諮詢費用增加。

財務成本

2023年度，本集團財務成本約人民幣12,402,000元(2022年：人民幣20,291,000元)。

所得稅項

截至2023年12月31日，所得稅費用包括人民幣340,983,000元的企業所得稅(2022年：人民幣231,118,000元)和人民幣340,883,000元的土地增值稅(2022年：人民幣206,024,000元)，總數較去年同期增加約人民幣244,724,000元，主要由於年內確認的房產項目較多，導致計提的所得稅和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2023年12月31日止年度，本集團之土地增值稅撥備約人民幣340,883,000元。

財務擔保

	2023年 12月31日 人民幣千元	2022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	1,411,759	1,928,050
---------------------	-----------	-----------

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2023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—土地和已完成持有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2,887,990,000元(於2022年12月31日：人民幣3,338,440,000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

2023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2023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

2023年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

人力資源

於2023年12月31日，本集團聘用的員工為6,413名(於2022年12月31日：6,560名)，間接僱用的工程施工人員約65,836名(於2022年12月31日：約67,896名)，此等員工不是由本集團直接聘用。2023年度，本集團僱員福利開支達人民幣4,858,986,000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2023年12月31日，本集團員工的性別比例為男性約佔69.03%，女性約佔30.97%。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2023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，截至本公告日期，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2024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2023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2023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。2023年，審核委員會分別於2023年3月25日、2023年8月24日、2023年9月21日、2023年11月3日召開四次會議，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2023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2023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2023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2023年12月31日止年度的經審核合併財務報表所連載數額核對一致。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2023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

2024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。