

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2021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2021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2020年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團2021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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
營業額	4	26,781,555	25,275,453
銷售成本		<u>(24,635,560)</u>	<u>(23,198,277)</u>
毛利		2,145,995	2,077,176
其他收入	5	177,110	182,886
其他利得－淨額	6	97,695	23,696
分銷成本		(191,512)	(164,377)
行政開支		(755,869)	(677,520)
金融及合同資產減值損失淨額		<u>(127,560)</u>	<u>(49,532)</u>
經營盈利		1,345,859	1,392,329
財務收益		12,900	11,247
融資成本		<u>(91,552)</u>	<u>(96,897)</u>
融資成本－淨額		(78,652)	(85,650)
應佔權益法核算投資之經營業績		<u>25,085</u>	<u>(12,170)</u>
除所得稅前盈利		1,292,292	1,294,509
所得稅項	7	<u>(406,918)</u>	<u>(462,698)</u>
當年盈利		<u>885,374</u>	<u>831,811</u>
應佔：			
－本公司所有者		788,477	794,084
－非控制性權益		<u>96,897</u>	<u>37,727</u>
		<u>885,374</u>	<u>831,811</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>1.40</u>	<u>1.41</u>

合併綜合收益表

	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	885,374	831,811
其他綜合收益：		
<u>其後將重分類至損益的項目</u>		
貨幣折算差異	4,076	(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	102,190	(4,222)
當年其他綜合收益，扣除稅項	106,266	(4,435)
年內總綜合收益	991,640	827,376
應佔總綜合收益：		
—本公司所有者	894,743	789,649
—非控制性權益	96,897	37,727
年內總綜合收益	991,640	827,376

合併資產負債表

	於12月31日	
	2021年	2020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	2,979,776	2,798,312
使用權資產	705,160	686,963
投資性房地產	763,934	764,969
無形資產	388,147	16,534
權益法核算之投資	10 381,708	676,769
貿易及其他應收款項	11 632,676	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	363,694	222,568
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	6,948	6,752
遞延所得稅資產	303,794	253,418
	<u>6,525,837</u>	<u>6,039,359</u>
流動資產		
存貨	283,715	288,654
開發中物業	14,938,687	11,049,231
已完工之待售物業	2,228,468	2,826,601
合同資產	4(b) 7,226,715	5,487,756
貿易及其他應收款項	11 7,835,106	6,632,126
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	481,600	753,600
受限制銀行存款	1,263,180	1,553,935
初步期限超過三個月的定期存款	318,452	282,157
現金及現金等價物	7,813,911	7,261,532
	<u>42,389,834</u>	<u>36,135,592</u>
總資產	<u>48,915,671</u>	<u>42,174,951</u>

合併資產負債表(續)

	於12月31日	
	2021年	2020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	1,035,874	1,044,097
儲備	335,484	208,997
保留盈餘	9,494,855	8,726,599
	<u>10,866,213</u>	<u>9,979,693</u>
非控制性權益	<u>482,960</u>	<u>375,653</u>
權益合計	<u>11,349,173</u>	<u>10,355,346</u>
負債		
非流動負債		
銀行及其他借款	963,225	2,219,700
租賃負債	15,547	1,761
遞延所得稅負債	206,658	151,535
	<u>1,185,430</u>	<u>2,372,996</u>
流動負債		
合同負債	4(b) 16,767,601	11,243,496
貿易及其他應付款項	12 16,256,918	15,420,229
租賃負債	1,599	403
銀行及其他借款	3,089,121	2,434,155
應付所得稅項	265,829	348,326
	<u>36,381,068</u>	<u>29,446,609</u>
負債合計	<u>37,566,498</u>	<u>31,819,605</u>
權益及負債總計	<u>48,915,671</u>	<u>42,174,951</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、開發與銷售物業及銷售與安裝建築材料。

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. 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。此合併財務報表所述包含集團及下屬子公司。

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。

(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
2018-2020年香港財務報告 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號修訂本	「流動或非流動負債分類」	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

4 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。

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)
對外營業額	<u>21,640,032</u>	<u>2,365,738</u>	<u>2,338,965</u>	<u>436,820</u>	<u>26,781,555</u>
經營盈利	<u>570,250</u>	<u>610,533</u>	<u>145,117</u>	<u>19,959</u>	<u>1,345,859</u>
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	<u>102,140</u>	<u>913</u>	<u>23,663</u>	<u>844</u>	<u>127,560</u>

	截至2020年12月31日止年度				
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他 人民幣千元	集團 人民幣千元
與客戶之間的合同產生的					
收入營業總額	22,624,788	1,972,143	3,281,250	550,002	28,428,183
在某一時點確認	–	1,962,217	1,984,943	522,764	4,469,924
在一段時間內確認	22,624,788	9,926	1,296,307	27,238	23,958,259
其他收入來源					
租金收入	–	–	–	108,818	108,818
分部總營業額	22,624,788	1,972,143	3,281,250	658,820	28,537,001
減：分部間營業額	(2,191,402)	–	(794,844)	(275,302)	(3,261,548)
對外營業額	20,433,386	1,972,143	2,486,406	383,518	25,275,453
經營盈利	545,212	725,085	110,300	11,732	1,392,329
折舊	64,822	11,286	110,502	51,204	237,814
金融及合同資產減值損失淨額	42,119	(802)	8,320	(105)	49,532

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供建築工程服務	21,640,032	20,433,386
銷售物業	2,365,738	1,972,143
銷售建築材料	2,338,965	2,486,406
租賃收入	150,299	108,818
其他	286,521	274,700
	26,781,555	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	6,770,224	5,025,646
與安裝建築材料有關	<u>498,648</u>	<u>491,303</u>
	<u>7,268,872</u>	<u>5,516,949</u>
減：減值撥備	<u>(42,157)</u>	<u>(29,193)</u>
合同資產合計	<u>7,226,715</u>	<u>5,487,756</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。合同資產的增加主要來自於本集團提供建築工程服務的增長。

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	3,356,386	2,986,896
與銷售物業有關	12,882,996	7,734,924
與銷售建築材料有關	<u>528,219</u>	<u>521,676</u>
合同負債合計	<u>16,767,601</u>	<u>11,243,496</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。合同負債的增加主要是由於物業銷售的增長。

5. 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	<u>36,422</u>	<u>67,635</u>
	<u>177,110</u>	<u>182,886</u>

6. 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
	<u>97,695</u>	<u>23,696</u>

7. 所得稅項

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	372,900	317,428
－中國土地增值稅	63,335	152,583
	<u>436,235</u>	<u>470,011</u>
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	(29,261)	3,772
－中國土地增值稅	(56)	(11,085)
	<u>(29,317)</u>	<u>(7,313)</u>
	<u>406,918</u>	<u>462,698</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(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。

(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。

	2021年	2020年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<u>788,477</u>	<u>794,084</u>
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>561,589</u>	<u>562,664</u>
每股基本盈利(人民幣)	<u>1.40</u>	<u>1.41</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2021年12月31日止年度之末期股息(2020年：零)。

10. 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)	<u>96,615</u>	<u>213,970</u>
	<u>381,708</u>	<u>676,769</u>

(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	(161,859)	-
應佔經營業績	<u>(23,000)</u>	<u>2,584</u>
於12月31日	<u>285,093</u>	<u>462,799</u>
列示為應佔淨資產	<u>285,093</u>	<u>462,799</u>

(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	(165,440)	-
應佔經營業績	<u>48,085</u>	<u>(14,754)</u>
於12月31日	<u>96,615</u>	<u>213,970</u>
列示為應佔淨資產	<u>96,615</u>	<u>213,970</u>

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。

11. 貿易及其他應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產		
對合營企業之借款(a)	404,226	384,624
對聯營公司之借款(b)	<u>228,450</u>	<u>228,450</u>
	<u>632,676</u>	<u>613,074</u>
流動資產		
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)	<u>143,659</u>	<u>7,314</u>
	<u>7,835,106</u>	<u>6,632,126</u>

(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	<u>(254,954)</u>	<u>(463,794)</u>
	491,363	687,182
減：減值撥備	<u>(5,272)</u>	<u>(7,600)</u>
	486,091	679,582
於12月31日	486,091	679,582
減：流動部分	<u>(81,865)</u>	<u>(294,958)</u>
	404,226	384,624
非流動部分	<u>404,226</u>	<u>384,624</u>

本集團按4%至5.22%(2020年12月31日：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12月31日：人民幣275,023,000元)，該些借款一年內到期，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)
	<u>375,175</u>	<u>238,145</u>
減：減值撥備	<u>(3,066)</u>	<u>(2,381)</u>
於12月31日	372,109	235,764
減：流動部分	<u>(143,659)</u>	<u>(7,314)</u>
非流動部分	<u>228,450</u>	<u>228,450</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

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

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

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：

	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	<u>73,657</u>	<u>69,917</u>
	<u>5,402,402</u>	<u>4,330,627</u>

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	<u>277,517</u>	<u>457,871</u>
	1,050,329	1,465,308
減：減值撥備	<u>(5,682)</u>	<u>(7,440)</u>
	<u>1,044,647</u>	<u>1,457,868</u>
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	<u>92,748</u>	<u>73,147</u>
	<u>1,587,711</u>	<u>848,540</u>
其他應收款及預付款項	<u>2,632,358</u>	<u>2,306,408</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。

12. 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(a)	8,931,312	8,109,165
其他應付款(b)	7,325,606	7,311,064
	16,256,918	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	4,068,131	3,910,773
3個月至1年	3,040,874	2,715,607
1至2年	998,595	777,780
2至3年	619,628	563,460
3年以上	204,084	141,545
	8,931,312	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。

(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
	7,325,606	7,311,064

(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2022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)。

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

經營盈利

	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	
建築施工	570,250	42%	545,212	39%	5%
房產開發	610,533	45%	725,085	52%	-16%
建築材料	145,117	11%	110,300	8%	32%
其他	19,959	2%	11,732	1%	70%
總額	<u>1,345,859</u>	<u>100%</u>	<u>1,392,329</u>	<u>100%</u>	<u>-3%</u>

經營盈利率

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

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，有序推進復工複產。

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
余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

獲獎工程

二七沿江商務核心區北片21號地塊

孔雀城航天府·濱江苑二期

光谷創新天地

合肥高新區南崗公租房

蒙城縣行政服務中心

合肥一六八玫瑰園學校南區

上海寶業中心

獎項

楚天杯

湖北省結構優質工程

黃鶴獎

黃山杯

芍花杯

琥珀杯

全國綠色建築創新二等獎

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綫城市，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
寶業龍湖禦城	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·雲溪裏	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%
寶業青春裏	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	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%

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·雲溪裏」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。

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。項目將打造為集特色別墅、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。

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	<u>2,338,965</u>	<u>100%</u>	<u>2,486,406</u>	<u>100%</u>	<u>-6%</u>

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」路綫，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。

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	2020年
	人民幣千元	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
減：借款合計	(4,052,346)	(4,653,855)
現金淨額	5,343,197	4,443,769
本公司所有者權益	10,866,213	9,979,693
淨現金比率	49.2%	44.5%

淨現金比率 = 現金淨額 / 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年內在對其進行石礦開採、加工並對集團公司使用並對外銷售。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	7.3%	8.0%
每股淨資產(人民幣元)	19.38	17.74
流動比率	1.17	1.23

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
經營活動之現金流入	(i)	1,345,001	1,876,779
投資活動之現金流入／(流出)	(ii)	188,779	(344,120)
融資活動之現金(流出)／流入	(iii)	(977,719)	235,770
現金及現金等價物淨增加		556,061	1,768,429
現金及現金等價物匯兌損失		(3,682)	(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，主要由於本年度內開發中物業投入增加；
- 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。

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：321,200,000元)和人民幣63,279,000的土地增值稅(2020年：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，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。

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。

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。

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)。

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。

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。

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。

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起生效。

本公司的網址、電話、傳真號碼保持不變。

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。

董事及監事進行證券交易的標準守則(「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上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事及監事進行證券交易的守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事及監事均已確認於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。

審核委員會

本公司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。2021年，審核委員會分別於2021年3月25日、2021年8月24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2021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2021年12月31日止年度綜合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2021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2021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2021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

2022年3月25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。