

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2018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」)欣然宣布本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2018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2017年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團2018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	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
營業額	5	23,230,614	18,978,200
銷售成本		<u>(21,258,035)</u>	<u>(17,697,062)</u>
毛利		1,972,579	1,281,138
其他收入	6	116,706	107,936
其他利得—淨額	7	32,432	51,105
分銷成本		(82,764)	(84,457)
行政開支		(585,760)	(461,842)
金融及合同資產減值損失淨額		<u>(59,605)</u>	<u>(21,604)</u>
經營盈利		1,393,588	872,276
融資成本		(26,767)	(4,891)
應佔合營企業經營業績		17,038	3,256
應佔聯營公司經營業績		<u>(8,944)</u>	<u>(1,094)</u>
除所得稅前盈利		1,374,915	869,547
所得稅項	8	<u>(460,002)</u>	<u>(262,812)</u>
當年盈利		<u>914,913</u>	<u>606,735</u>
應佔：			
—本公司所有者		874,175	608,895
—非控制性權益		<u>40,738</u>	<u>(2,160)</u>
		<u>914,913</u>	<u>606,735</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)	9	<u>1.53</u>	<u>1.03</u>

## 合併綜合收益表

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
當年盈利	914,913	606,735
其他綜合收益：		
<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，稅後淨額	400	-
<u>其後或重分類至損益的項目</u>		
出售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表， 扣除稅項	-	(11,655)
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	-	12,152
當年其他綜合收益，扣除稅項	400	497
年內總綜合收益	915,313	607,232
應佔總綜合收益：		
—本公司所有者	874,575	609,392
—非控制性權益	40,738	(2,160)
年內總綜合收益	915,313	607,232

## 合併資產負債表

	附註	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		616,765	491,382
物業、廠房及設備		2,077,820	1,473,768
投資性房地產	11	742,768	617,169
商譽		16,534	16,534
於合營企業之投資	12(a)	244,322	126,783
對合營企業之借款	12(b)	325,914	374,453
於聯營公司之投資	13(a)	323,693	15,547
對聯營公司之借款	13(b)	622,549	230,939
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融資產		232,801	–
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		8,727	–
可供出售金融資產		–	241,628
遞延所得稅資產		237,224	343,350
於聯營公司之投資之預付款項		–	158,865
		<b>5,449,117</b>	<b>4,090,418</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		243,392	179,165
開發中物業	14	3,685,492	4,527,638
已完工之待售物業	15	3,429,544	3,559,157
合同資產及合同取得成本		3,681,687	–
應收客戶之建築合約款		–	3,766,827
貿易應收款	16	3,943,479	3,668,651
其他應收款及預付款項		4,126,542	4,598,294
對合營企業之借款	12(b)	61,385	–
對聯營公司之借款	13(b)	11,102	–
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		517,820	–
可供出售金融資產		–	249,250
受限制銀行存款		628,485	658,125
初步期限超過三個月的定期存款		85,704	90,199
現金及現金等價物		3,698,252	2,575,717
		<b>24,112,884</b>	<b>23,873,023</b>
<b>總資產</b>		<b>29,562,001</b>	<b>27,963,441</b>

## 合併資產負債表(續)

	於12月31日	
	2018年 附註 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>權益</b>		
本公司所有者權益		
股本	562,664	586,210
股本溢價	481,433	565,872
儲備	205,263	205,633
保留盈餘	7,087,446	5,960,204
	<u>8,336,806</u>	<u>7,317,919</u>
非控制性權益	230,734	178,445
	<u>8,567,540</u>	<u>7,496,364</u>
<b>負債</b>		
非流動負債		
借款	434,057	70,862
遞延所得稅負債	143,400	83,834
	<u>577,457</u>	<u>154,696</u>
流動負債		
合同負債	6,522,661	–
應付賬款	17 6,934,169	6,083,747
其他應付款	4,628,528	3,395,107
預收賬款	–	5,246,117
應付客戶之建築合約款	–	3,388,705
借款	1,865,430	1,684,165
應付所得稅項	466,216	514,540
	<u>20,417,004</u>	<u>20,312,381</u>
負債合計	<u>20,994,461</u>	<u>20,467,077</u>
權益及負債總計	<u>29,562,001</u>	<u>27,963,441</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機板上市。

本公司的註冊辦公地址為：中國浙江省，紹興市楊汛橋鎮區。

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。

此合併財務報表已經董事會於2019年3月25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」)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。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干重要會計估計。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。

### 3. 會計政策和披露變更

#### a 本集團採納的新準則和修改

- 金融工具—香港財務報告準則第9號，
- 與客戶之間的合同產生的收入—香港財務報告準則第15號，
- 投資性房地產轉讓—香港會計準則第40號(修改)，
- 於聯營和合營企業的投資—2014–2016年香港財務報告準則年度改進項目之香港會計準則第28號(修改)，及
- 外幣交易和預付/預收對價—香港(國際財務報告解釋公告)第22號。

在採用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之後，本集團須改變其會計政策並進行修改後的追溯性調整。上述大多數其他修訂對前期確認的金額沒有任何影響，不會對當期產生重大影響。

- b 下列是已公佈的與本集團相關但在2018年1月1日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改，而本集團並無提早採納

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	「租賃」	2019年1月1日
香港財務報告解釋公告第23號	「所得稅處理的不確定性」	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號(修改)	「具有負補償的提前償付特徵」	2019年1月1日
香港會計準則第19號(修改)	「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
香港會計準則第28號(修改)	「於聯營及合營企業之長期權益」	2019年1月1日
2015年至2017年 週期之年度改進		2019年1月1日
香港財務報告準則第3號(修改)	「業務的定義」	2020年1月1日
香港會計準則第1號(修改) 和第8號(修改)	「重大性的定義」	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	「保險合同」	2021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(修改)	「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

上述新準則和準則的修改及解釋在2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，但未有在本合併財務報表中應用。本集團現正評估上述新準則和現存準則的修改及解釋對本集團綜合財務報表的影響。

## 4. 會計政策變動

此附註解釋採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號與客戶之間的合同產生的收入對本集團財務報表的影響。

### 4.1 對財務報表的影響

下表為每個科目的調整，不包括未受影響的科目。下文將提供對這些調整之詳細解釋。

	2017年 12月31日 重述前 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號下的 重分類和調整 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號下的 重分類和調整 人民幣千元	2018年 1月1日 重述後 人民幣千元
<b>合併資產負債表(摘錄)</b>				
對合營企業之借款	374,453	(6,295)	-	368,158
對聯營公司之借款	230,939	(2,309)	-	228,630
可供出售金融資產	490,878	(490,878)	-	-
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	-	232,268	-	232,268
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	-	258,610	-	258,610
遞延所得稅資產	343,350	6,295	(48,884)	300,761
開發中物業	4,527,638	-	(42,554)	4,485,084
已完工之待售物業	3,559,157	-	(552,934)	3,006,223
合同資產及合同取得成本	-	(3,792)	3,791,828	3,788,036
應收客戶之建築合約款	3,766,827	-	(3,766,827)	-
貿易應收款	3,668,651	(5,895)	-	3,662,756
其他應收款及預付款項	4,598,294	(6,890)	-	4,591,404
合同負債	-	-	7,396,754	7,396,754
其他應付款	3,395,107	-	192,382	3,587,489
預收賬款	5,246,117	-	(5,246,117)	-
應付客戶之建築合約款	3,388,705	-	(3,388,705)	-
遞延所得稅負債	83,834	-	139,223	223,057
儲備	205,633	(5,519)	-	200,114
保留盈餘	5,960,204	(13,367)	273,787	6,220,624
非控制性權益	178,445	-	13,305	191,750

### 4.2 香港財務報告準則第9號—採用新準則的影響

會計政策選擇採用香港財務報告準則第9號，其取代了香港會計準則第39號金融工具(「香港會計準則第39號」)中涉及金融資產和金融負債的確認，分類和計量；金融工具的終止確認；金融資產的減值和對沖會計的條款。香港財務報告準則第9號對其他與金融工具相關的準則(例如：香港財務報告準則第7號：金融工具—披露)也進行了重大的修正。



自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策變動及對已於財務報表確認的金額進行調整。根據香港財務報告準則第9號的過渡條文，比較數字並無重列。

於2018年1月1日，本集團的保留盈餘和儲備由於金融資產的分類和計量受到的影響如下：

	保留盈餘 人民幣千元	可供出售 金融資產 儲備 人民幣千元
重分類可供出售金融資產至以公允價值計量 且其變動計入損益的金融資產	5,519	(5,519)
貿易應收款和合同資產之減值撥備的增加	(9,687)	-
對合營企業和聯營公司之借款減值撥備的增加	(8,604)	-
其他應收款之減值撥備的增加	(6,890)	-
與減值撥備有關的遞延所得稅資產增加	6,295	-
	<u>(13,367)</u>	<u>(5,519)</u>

(a) 分類和計量

管理層根據香港財務報告準則第9號對所持有金融資產進行評估，並且將金融工具分類為香港財務報告準則第9號規定中的相應類型。重分類的主要影響如下：

金融資產-2018年1月1日	可供出售 金融資產 人民幣千元	以公允價值 計量且 其變動計入 其他綜合 收益的 金融資產 人民幣千元	以公允價值 計量且 其變動計入 損益的 金融資產 人民幣千元
銀行理財產品從可供出售金融資產 重分類至以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	(249,250)	-	249,250
上市權益證券從可供出售金融資產 重分類至以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	(9,360)	-	9,360
非上市權益證券從可供出售金融資產 重分類至以公允價值計量且其變動 計入其他綜合收益的金融資產	(232,268)	232,268	-
	<u>(490,878)</u>	<u>232,268</u>	<u>258,610</u>

(b) 金融資產的減值

根據香港財務報告準則第9號中新的預期信用損失模型，集團有以下使用攤餘成本計量的金融資產：

- 貿易應收款和合同資產
- 對合營企業和聯營公司之借款
- 其他應收款

在香港財務報告準則第9號準則下，集團需要修訂以下類型的資產減值方法。

(i) 貿易應收款和合同資產

對於貿易應收款和合同資產，本集團應用香港財務報告準則第9號規定的預期信用損失簡化版模型，其計算過程要求所有貿易應收款和合同資產均使用存續期間預計的損失撥備率。於2018年1月1日，對於信用風險被評估為中或者高的貿易應收款和合同資產，本集團使用所應用的減值方法確認了保留盈餘人民幣9,687,000元。

(ii) 對合營企業和聯營公司之借款和其他應收款

對2018年1月1日已經存在的對合營企業和聯營公司之借款和其他應收款，本集團認為在每項借款或應收款項的初始確認時有效地評估減值的可能性會產生不必要的成本。香港財務報告準則第9號准許減值撥備僅由每個報告日的信用風險高低決定直至該借款和應收款項終止確認。於2018年1月1日，對於信用風險被評估為中或者高的借款和應收款項，本集團使用所應用的減值方法確認了保留盈餘人民幣15,494,000元。

#### 4.3 香港財務報告準則第15號「與客戶之間合同產生的收入」—採用新準則的影響

本集團採用香港財務報告準則第15號，其取代了香港會計準則第18號「收入」（「香港會計準則第18號」）和香港會計準則第11號「建造合同」（「香港會計準則第11號」）中涉及收入和成本的確認、分類和計量。

應用香港財務報告準則第15號的影響如下：

*合同資產及合同取得成本和合同負債的列示*

重分類於2018年1月1日起進行，以符合香港財務報告準則第15號要求：

- 對工程進度款的合同負債在以往年度列示為應付客戶之建築合約款及預收賬款。
- 合同資產在以往年度列示為應收客戶之建築合約款項。

#### *建築及其他服務和建材銷售的收入確認的會計處理*

採用香港財務報告準則第15號對提供建築工程及其他服務和建材銷售的收入確認政策並不會有重大影響。

#### *房地產開發活動的收入確認的會計處理*

在以往年度，當銷售合同的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向客戶累計收取的款項的差額確認為合同資產。向客戶累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。

#### *合同取得成本的會計處理*

在應用香港財務報告準則第15號後，為獲得合同而直接產生的印花稅、銷售佣金和其他成本如果預計可收回，則作為合同取得成本資本化。

#### *重大融資部分的會計處理*

對於客戶付款與承諾財產或服務轉讓之間的期限超過一年的合同，如果有重大影響，需調整交易價格以反映融資部分的影響。

## 5. 分部資料

分部業績如下：

	截至2018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	18,516,418	3,084,867	2,944,077	305,325	24,850,687
在某一時點確認	-	2,402,384	1,497,974	281,391	4,181,749
在一段時間內確認	18,516,418	682,483	1,446,103	23,934	20,668,938
其他收入來源					
租金收入	-	-	-	84,870	84,870
分部總營業額	18,516,418	3,084,867	2,944,077	390,195	24,935,557
減：分部間營業額	(1,173,423)	-	(441,517)	(90,003)	(1,704,943)
對外營業額	17,342,995	3,084,867	2,502,560	300,192	23,230,614
經營盈利	505,819	760,720	67,249	59,800	1,393,588
折舊	37,301	8,844	64,998	29,617	140,760
攤銷	7,243	-	4,603	2,604	14,450
金融及合同資產減值損失淨額	51,644	2,637	5,112	212	59,605
應佔合營企業經營業績	(487)	15,400	3,189	(1,064)	17,038
應佔聯營公司經營業績	(535)	(7,922)	(487)	-	(8,944)
所得稅項	112,478	317,075	16,130	14,319	460,002

	截至2017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	
營業總額	14,987,098	2,658,576	2,139,681	232,846	20,018,201
減：分部間營業額	(708,372)	-	(279,817)	(51,812)	(1,040,001)
對外營業額	14,278,726	2,658,576	1,859,864	181,034	18,978,200
經營盈利	424,881	382,900	31,398	33,097	872,276
折舊	32,174	3,168	55,143	27,349	117,834
攤銷	6,151	-	4,176	2,574	12,901
金融及合同資產減值損失淨額	20,298	-	1,306	-	21,604
應佔合營企業經營業績	547	(11,068)	7,265	-	(3,256)
應佔聯營公司經營業績	3	-	1,091	-	1,094
所得稅項	100,450	143,886	10,400	8,076	262,812

## 6. 其他收入

其他收入為銀行存款利息收入、對項目經理借款利息收入及其他以攤餘成本計量的金融資產利息收入。

## 7. 其他利得-淨額

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之處置收益	18,933	-
政府補助及補貼	11,618	10,051
投資性房地產公允價值利得	2,998	381
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)/利得	(633)	18,866
處置土地使用權收益	-	20,402
處置可供出售金融資產收益	-	15,540
處置物業、廠房及設備虧損	(870)	(609)
處置子公司損失	-	(3,335)
捐贈	(4,397)	(4,267)
淨匯兌收益/(損失)	5,099	(5,042)
其他	(316)	(882)
	<u>32,432</u>	<u>51,105</u>

## 8. 所得稅項

合併利潤表中的所得稅項金額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
當期所得稅		
-中國企業所得稅	287,045	252,120
-土地增值稅	189,210	52,903
遞延所得稅		
-中國企業所得稅	43,821	(42,211)
-土地增值稅	(60,074)	-
	<u>460,002</u>	<u>262,812</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(2017年：無)。

### (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，本公司及其他主要附屬公司均按稅率25%(2017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。

## 9. 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。

	2018年	2017年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<u>874,175</u>	<u>608,895</u>
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>571,940</u>	<u>589,975</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>1.53</u>	<u>1.03</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。

## 10. 股息

本公司董事會決議不派發截至2018年12月31日止年度之末期股息(2017年：無)。

## 11. 投資性房地產

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	617,169	597,079
轉撥自己完工之待售物業 公允價值利得	<u>122,601</u> <u>2,998</u>	<u>19,709</u> <u>381</u>
於12月31日，公允價值	<u>742,768</u>	<u>617,169</u>

## 12 於合營企業之投資及借款

### (a) 於合營企業之投資

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	126,783	86,430
增加	116,500	47,100
應佔經營業績	710	(7,904)
本集團與合營企業交易之調整	<u>329</u>	<u>1,157</u>
於12月31日	<u>244,322</u>	<u>126,783</u>
列示為應佔淨資產	<u>244,322</u>	<u>126,783</u>

於2018年12月31日，本集團無對合營企業的或有負債。

(b) 對合營企業之借款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	374,453	–
增加	18,509	310,697
從流動資產轉入	–	61,528
預提利息	2,235	2,228
償還	(2,303)	(11,160)
已減值借款之轉回	928	11,160
	<u>393,822</u>	<u>374,453</u>
減：減值撥備	<u>(6,523)</u>	<u>–</u>
於12月31日	387,299	374,453
減：流動部分	<u>(61,385)</u>	<u>–</u>
非流動部分	<u>325,914</u>	<u>374,453</u>

於2018年12月31日，本集團按市場貸款利率計息的對合營企業之借款為人民幣54,492,000元(2017年12月31日：人民幣55,867,000元)，到期日為2019年8月24日，其餘借款金額為免息、無抵押及經需求即償還。

13 於聯營公司之投資及對聯營公司之借款

(a) 於聯營公司之投資

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	15,547	13,741
增添(i)	317,090	3,300
應佔經營業績	(8,944)	(1,094)
股利分配	–	(400)
於12月31日	<u>323,693</u>	<u>15,547</u>
列示為應佔淨資產	<u>323,693</u>	<u>15,547</u>

(i) 本年度增添的聯營公司主要為在中國境內成立的和寶(南通)房地產開發有限公司(簡稱「和寶」)，集團總投資為人民幣286,830,000元，占33%股權。和寶主要從事房地產開發及代理業務。

於2018年12月31日，本集團無對聯營公司的或有負債。

(b) 對聯營公司之借款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	230,939	–
增添(ii)	395,750	230,939
預提利息	13,306	–
	<u>639,995</u>	<u>230,939</u>
減：減值撥備	(6,344)	–
	<u>633,651</u>	<u>230,939</u>
於12月31日	633,651	230,939
減：流動部分	(11,102)	–
	<u>622,549</u>	<u>230,939</u>
非流動部分	<u>622,549</u>	<u>230,939</u>

(ii) 本年度，聯營公司股東按持股比例向聯營公司和寶提供借款。該部分借款系無擔保借款並且本集團不打算在近期撤回借款。

於2018年12月31日，本集團按市場貸款利率計息的對聯營公司之借款為人民幣305,574,000元(2017年12月31日：無)，其餘借款金額為免息借款。

14. 開發中物業

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
土地使用權	2,651,472	2,858,919
開發成本	980,046	1,621,967
資本化的融資成本	53,974	46,752
	<u>3,685,492</u>	<u>4,527,638</u>

15. 已完工之待售物業

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
土地使用權	976,939	705,637
開發成本	2,375,370	2,788,554
資本化的融資成本	85,074	78,801
	<u>3,437,383</u>	<u>3,572,992</u>
減：減值撥備	(7,839)	(13,835)
	<u>3,429,544</u>	<u>3,559,157</u>



## 16. 貿易應收款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款	4,151,346	3,815,289
減：減值撥備	(207,867)	(146,638)
	<u>3,943,479</u>	<u>3,668,651</u>

給予建築業務客戶之信用期一般為1至3個月，建材業務客戶一般為1至12個月，而物業開發業務客戶通常不會給予信用期(但不包括分期付款安排)。

此等貿易應收款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
3個月以內	2,190,293	1,802,276
3個月至1年	903,253	1,197,142
1至2年	478,874	596,405
2至3年	394,229	59,017
3年以上	184,697	160,449
	<u>4,151,346</u>	<u>3,815,289</u>

## 17. 應付帳款

於2018年12月31日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
3個月以內	2,448,729	2,742,953
3個月至1年	2,291,515	2,305,769
1至2年	1,470,413	616,744
2至3年	333,999	285,813
3年以上	389,513	132,468
	<u>6,934,169</u>	<u>6,083,747</u>

## 股東周年大會

本公司股東周年大會將於2019年6月24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2019年5月24日起至2019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2019年5月23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22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山陰西路501號(郵編：312030)。

## 管理層討論與分析

### 業績回顧

截至2018年12月31日止年度，本集團實現營業額約人民幣23,230,614,000元(2017年：人民幣18,978,200,000元)，較去年增長約22.4%；經營盈利約人民幣1,393,588,000元(2017年：人民幣872,276,000元)，較去年大幅增長約59.8%。本公司所有者應佔盈利約人民幣874,175,000元(2017年：人民幣608,895,000元)，較去年大幅增長約43.6%，本公司所有者應佔盈利之每股盈利約人民幣1.53元(2017年：人民幣1.03元)，較去年大幅增長約48.5%。

本集團按既定發展戰略於2018年度持續在細分市場做精做強，三大業務板塊均取得了良好的發展成果。未來，我們仍將堅持現有發展戰略模式，做到「人無我有，人有我精」，通過細緻的調研分析，找出具有房產開發潛力、以及向普通住宅相對飽和的市場提供高質量科技住宅，增加在這些地區的土地儲備，同時，繼續保持對建築工業化的研發投入，擴大建築工業化布點，鞏固集團在建築工業化行業的地位，基於上述考慮，董事會建議不派發2018年度末期股息。

## 營業額

	截至12月31日止年度				變動
	2018年		2017年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	17,342,995	75%	14,278,726	75%	21%
房產開發	3,084,867	13%	2,658,576	14%	16%
建築材料	2,502,560	11%	1,859,864	10%	35%
其他	300,192	1%	181,034	1%	66%
總額	<u>23,230,614</u>	<u>100%</u>	<u>18,978,200</u>	<u>100%</u>	<u>22%</u>

## 經營盈利

	截至12月31日止年度				變動
	2018年		2017年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	505,819	36%	424,881	49%	19%
房產開發	760,720	55%	382,900	44%	99%
建築材料	67,249	5%	31,398	4%	114%
其他	59,800	4%	33,097	3%	81%
總額	<u>1,393,588</u>	<u>100%</u>	<u>872,276</u>	<u>100%</u>	<u>60%</u>

## 建築施工業務

截至2018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17,342,995,000元，較去年增長約21%；經營盈利約人民幣505,819,000元，較去年增長約19%。建築施工業務營業額與經營盈利的增長主要是由於建築施工項目承接量增加及2017年和2018年承接建築施工項目完工進度的增進。

在國內外諸多經濟發展制約因素的綜合影響下，作為傳統的建築施工企業，2018年亦是艱難的一年。基建投資乏力，房地產市場銷售放緩，建築材料、設備租賃和人工成本不斷上漲。在這樣的大背景下，本集團建築施工業務充分發揮集團資源優勢，實現建築施工、房產開發和建築工業化「三位一體」聯動發展的商業模式，在繼續鞏固傳統建築施工業務的同時，以EPC總承包為抓手，項目直營為推手，實現從量的擴大到質的提升。在品牌創建方面，本集團強化工程檔案管理，加強施工現場整體策劃，積極推廣應用鋁模，嚴把建築材料關，

不斷提升工程施工質量水平。2018年，集團在創優奪杯方面，成績喜人。寶業承建(參建)的三項境內(境外)工程榮獲中國建設工程魯班獎(國家優質工程)。2018年，建築施工業務繼續為本集團貢獻了絕大部分營業收入和穩健的利潤，新接工程合同金額約人民幣236億元(2017年：人民幣208億元)，較去年增長約13.5%，承接了一批高質量形象工程，如東華大學松江校區研究生公寓、濟南世貿摩天城項目、昆山錦澱路碧桂園項目、平湖獨山港EPC項目、哈爾濱市豐樹南崗物流園項目、紹興中專擴建工程EPC總承包等。

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44項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
開封海匯中心	魯班獎
吉布提塔朱拉新港項目	魯班獎
慈溪大劇院工程	魯班獎
江南宴花園綜合樓	白玉蘭杯
天津市第四中學	海河杯
寶業愛多邦	白玉蘭杯
光谷新匯	楚天杯
宜昌國貿大廈三期	楚天杯
武漢大學星湖綜合實驗大樓	楚天杯

## 房產開發業務

### 物業銷售

截至2018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3,084,867,000元，較去年增長約16%；經營盈利約人民幣760,720,000元，較去年增長約99%。經營盈利的大幅增長主要由於年內確認收入的項目利潤率較高所致。

2018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)
寶業萬華城	上海	18,428	28,792	530,579
寶業四季園	紹興	29,726	15,718	467,225
寶業愛多邦	上海	41,763	10,106	422,053
寶業光谷麗都	武漢	14,568	28,290	412,135
寶業城市綠苑	太和	4,882	82,631	403,423
寶業逍遙綠苑	蒙城	5,446	69,775	379,962

截至2018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27.8億元(2017年：人民幣30.4億元)，合同銷售面積約237,613平方米。

#### 開發中物業

於2018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%
寶業新橋風情	紹興	136,000	100%
夏履項目	紹興	規劃中	60%
花街風情	麗水	260,363	100%
金港公寓	麗水	20,784	100%
衢州項目	衢州	335,600	100%
新洲項目	武漢	規劃中	100%
濱湖綠苑	蒙城	201,572	100%
復興佳苑	界首	467,293	100%
寶業學府綠苑	蚌埠	79,000	63%
寶業城市綠苑	太和	95,770	55%
寶業龍湖禦城	開封	80,000	60%
寶業君悅綠苑	六安	51,205	100%
南海嘉苑	六安	305,500	70%
鄭州項目	鄭州	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。一期施工已基本完成，還有部分餘房未售。二期約300,000平方米目前正在規劃中，首期疊排已於2018年年底開始預售。

寶業新橋風情位於紹興市越城區北海街道，屬城西核心位置。周邊交通便利。生活配套成熟，擁有優質的學區資源、江景資源等優勢。項目佔地面積41,158平方米，總建築面積約13.6萬平方米，由14幢高層組成，其中4幢採用PC工業化方式建造。項目共分三期開發，一期二期合計約64,152平方米已基本售罄。三期已於2018年下半年開始銷售，銷售情況良好。項目預計將於2019年下半年交房。

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，截至本公告日期，該項目其中一個區塊已開始規劃設計。

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58,953平方米由寶業自行銷售，目前項目處於前期規劃階段，預計將於2019年9月開始銷售。

金港公寓位於浙江省麗水市蓮都區，佔地面積14,846平方米，總建築面積20,784平方米，容積率1.34，其中約17,652平方米由政府回購，剩餘約3,132平方米由寶業自行銷售，目前已基本售罄，項目預計於2019年年底竣工並交付使用。

衢州項目位於浙江省衢州市，總佔地面積127,272平方米，規劃建築面積335,600平方米，目前項目處於前期規劃階段，預計2021年全部交付，待項目開發完成後由政府全部回購。

武漢市新洲區項目，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，該項目目前尚處於前期規劃中。

濱湖綠苑位於安徽省蒙城縣，本集團於2018年8月通過招拍掛以總價人民幣3.66億元取得該項目土地使用權，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。目前該項目處於前期規劃階段。

復興佳苑位於安徽省阜陽市界首市，本集團於2018年6月通過公開招投標以人民幣370,348,121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。目前該項目已開始施工，預計將於2020年交付。該項目開發完成後由政府全部回購。

寶業學府綠苑位於安徽省蚌埠市，項目總佔地面積約62,600平方米，規劃建築面積約199,700平方米，其中安置房為20,000平方米，項目由15幢樓組成。項目一期已於2017年交付，二期約79,000平方米尚在施工中，預計將於2019年底交付。

寶業太和城市綠苑位於安徽省太和縣，總建築面積約420,000平米，涵蓋精品住宅、特色風情商業街、國際雙語幼兒園、高檔游泳池等豐富業態，人車分流的科學布局、人性化戶型設計及合理的空間布局，讓每個業主都能享受尊貴不凡的高質量生活。項目緊鄰生態公園，周邊配套城市優質資源，建成後將成為太和首席生態大城，樹立現代人居新標杆。項目分四期開發，一期二期已經交付業主，三期約94,145平方米已基本售罄，已於2018年年底交付，四期約95,770平方米預計將於2020年交付。

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，其中第一組團已開發部分並交付業主，剩餘約80,000平方米處於待開發中。第二組團已開始建設，並於2018年8月份開始銷售。第三組團尚在規劃中。

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，其中約51,205平方米建築面積於拍賣時已完成80%施工，剩餘土地面積約36,196平方米處於待開發中。項目周邊交通便利，配套醇熟，擁有公園、銀行、商場等業態。項目分兩期開發，目前均處於預售階段。

南海嘉苑位於安徽省六安市，總佔地面積125,526平方米，規劃建築面積305,500平方米，其中一期已於2018年下半年完成主體施工，二期正在有序開發中，預計2019年全部交付，待項目開發完成後由政府全部回購。

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184,660,000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，目前該項目處於前期規劃階段。

### 新增土地儲備

2018年，本集團新增土地儲備作下表列示：

時間	地址	成交價 (人民幣千元)	土地面積 (平方米)	規劃建築 面積 (平方米)	權益
2018年6月	安徽	370,348	172,656	467,293	100%
2018年8月	安徽	366,000	78,640	201,572	100%
2018年8月	浙江	360,140	127,272	335,600	100%
2018年10月	浙江	542,000	95,794	260,363	100%
2018年11月	河南	184,660	336,776	規劃中	51%

在新增土地儲備上，本集團將繼續採取審慎進取的態度，秉承穩健經營的理念。本集團土地儲備主要分布在浙江、湖北、上海、安徽、河南等中東部地區，相對低廉的土地價格和合理的區域分布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2018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2,502,560,000元，較去年增長約35%；經營盈利約人民幣67,249,000元，較去年增長約114%。



截至2018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
	2018年		2017年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	1,173,115	47%	1,032,978	55%	14%
預拌混凝土	717,815	29%	327,410	17%	119%
家居及室內裝飾	205,096	8%	218,658	12%	-6%
PC板材	158,069	6%	66,599	4%	137%
木製品及防火材料	90,083	4%	88,864	5%	1%
鋼結構	27,222	1%	32,379	2%	-16%
其他	131,160	5%	92,976	5%	41%
合計	<b>2,502,560</b>	<b>100%</b>	<b>1,859,864</b>	<b>100%</b>	<b>35%</b>

2018年，幕牆板塊繼續為本集團建築材料業務貢獻了近半的收入，新簽訂單增加和完工進度加快致其營業額較去年增長了約14%，因此導致幕牆板塊的經營利潤有所增長。由於售價上漲及訂單增多，預拌混凝土業務的收入及經營利潤均上漲較多。年內，本集團新型建築工業化PC板材因其綠色、環保的特點，營業額大幅增長。同時，由於其毛利率相較傳統業務較高，因此對整體經營利潤亦有所貢獻。

2018年，隨著國家產業結構調整和建築行業對綠色節能建築理念的倡導，装配式建築受到越來越多的關注，本集團順應政策導向，積極在各地籌建建築工業化基地。目前，本集團建築工業化基地主要分布在浙江、上海、安徽、湖北、江蘇、江西等地。廣泛的建築工業化的布局不僅為集團未來在上述地區建築工業化業務的開展奠定了良好的基礎，而且也為集團大建築業務，包括建築施工、房產開發及工業化建築材料業務的協同發展提供了良好的契機。建築產業化對於降低環境污染，提高建設效率，提升建築品質有著顯著的作用，隨著經濟社會發展，本集團新型建材業務必將隨著建築產業化發展獲得更廣闊的前景。

## 業務展望

### 建築施工業務是本集團業務發展的平台

建築業在國民經濟中的比重僅次於工業和農業，對我國經濟發展有著舉足輕重的地位。作為勞動密集型行業，建築業在過去投資、人口紅利的帶動下，取得了持續快速的發展。當前，在全球經濟增長放緩、中美貿易摩擦、房地產調控及人口紅利的消退等多重壓力的影響下，建築業的發展面臨多重挑戰。然而，機遇總是與挑戰並存。本集團建築施工業務始終堅持苦練內功，以「追求卓越的創造精神、精益求精的質量精神、不甘人後的創新精神、使用者至上的服務精神」的工匠精神打造每一個項目。通過創新經營模式，強化項目管控，努力實現建築施工業務的高質量發展。

未來，本集團建築施工業務仍將依托集團「三位一體」聯動發展的業務模式，全力推進「大市場、大客戶、大項目、大土木」四大建設，集中精力發展優質市場，集中精力拓展優質客戶、集中精力承接優質項目、集中精力滲入高端業務領域。在不斷穩固、做大做強江浙滬市場的基礎的同時，亦將大力拓展新興市場，緊緊抓住國家京津冀協同發展和粵港澳大灣區建設等戰略性契機。2018年，房企拿地和新開工面積熱情不減，國家對基礎設施建設的投資尤其是軌道建設、地下管廊建設、環境治理等領域亦在加大。本集團建築施工業務在做大做強房屋建築施工的同時，通過與央企、國企的合作，積極開拓新的業務領域，充分發揮公司在項目管控上的優勢，以大項目為載體，提升企業競爭力和綜合管理效益。

### 房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

2018年底的中央經濟工作會議明確指出「要構建房地產市場健康發展長效機制，堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，因城施策、分類指導，夯實城市政府主體責任，完善住房市場體系和住房保障體系」。自2017年中央政府首次對房地產市場提出「房住不炒」的基調以來，經過一年多的調控，房地產市場前

期升溫的勢頭有所減緩，不少重點城市進入下降區間，一些城市的市場陷入低迷，居民損桿快速增加的勢頭得到初步遏制。住建部對2019年的樓市調控明確提出的目標是「穩地價、穩房價、穩預期」。我們可以預見，房地產行業躺在宏觀經濟大勢中便能盈利的時代已經一去不復返了。房地產行業本身集中度越來越高，如何在這樣的宏觀環境下「活下來」，並且「活得不錯」？

「宏觀是我們必須接受的，微觀才是我們可以有所作為的」。本集團房產開發業務將更多地關注「微觀市場」。通過細緻的調研分析，找出那些仍處在剛性需求和對高質量科技住宅需求的微觀市場，整合各種「節能、創能、蓄能」的現代科技，不斷優化我們的住宅產品，把更多高質量的科技住宅提供給市場。

### **建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略**

中國人口紅利的下降帶來的勞動力成本的上升、勞動力的缺乏，建築材料價格的上漲以及政府對於環境保護、轉變經濟增長模式的需求，這都是推動建築工業化快速發展外在助推器。建築工業化不是簡單的構配件的工廠化生產，它是一個系統工程，是都市製造業，它是以設計標準化、構件部品化、施工機械化為特徵，能夠整合設計、生產、施工等整個產業鏈，實現建築產品節能、環保、全生命周期價值最大化的可持續發展的新型建築生產方法。

本集團在建築工業化已有逾二十年的研發、經驗積累，「建築、房產、建築工業化」三位一體的業務模式使得寶業比其他任何單一的施工或是房產企業更懂得這一行業，更能將行業上下游以建築工業化這一現代生產方式更科學、更節能、更經濟地重新組織起來。過去，我們已在浙江、上海、安徽、湖北、江蘇、江西等地廣泛布局建築工業化基地，未來，我們仍將不斷完善產品體系，優化現有產品體系，以建築工業化助推集團三大業務板塊的協同發展。

## **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。2018年度，本集團大部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款佔貸款總額的14.5%(2017年：21.9%)。另外佔貸款總數76.4%(2017年：68.3%)的貸款是由本公司擔保的，約2.5%(2017年：4.1%)的貸款是由本公司和非控制性權益聯合擔保的，約2.2%的貸款(2017年：無)由本公司董事會主席龐寶根先生和本公司聯合擔保。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。

由於公司經營良好，財務狀況穩健，同時為提高公司資金使用效率，合理利用閒置資金，在不影響公司正常經營的情況下，公司運用閒置資金購買短期金融工具產品，為公司和股東謀取更高的投資回報。

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2018年12月31日，本集團尚有未動用銀行授信額度約人民幣65億元。資金指標分析如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	<b>3,698,252</b>	2,575,717
初步期限超過三個月的定期存款	<b>85,704</b>	90,199
受限制銀行存款	<b>628,485</b>	658,125
減：借款合計	<b>(2,299,487)</b>	(1,755,027)
現金淨額	<b>2,112,954</b>	1,569,014
本公司所有者權益	<b>8,336,806</b>	7,317,919
淨現金比率	<b>25.3%</b>	21.4%

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	
	2018年	2017年
股東權益回報率	<b>10.5%</b>	8.3%
每股淨資產(人民幣元)	<b>14.82</b>	12.48
流動比率	<b>1.18</b>	1.18

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

本年度本公司所有者應佔盈利比去年上升約43.6%，導致本集團股東權益回報率較去年上升約27%，每股淨資產仍較去年增長約19%，於2018年12月31日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為25.3%。較去年增長約18%，主要由於本年內建築施工業務承接量增加，房產業務銷售情況良好，收款大幅增加所致。

## 現金流量分析

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動之現金流入／(流出)	(i)	<b>1,579,405</b>	(2,384,176)
投資活動之現金(流出)／流入	(ii)	<b>(1,222,795)</b>	350,656
融資活動之現金流入	(iii)	<b>761,045</b>	1,728,392
現金及現金等價物淨增加／(減少)		<b>1,117,655</b>	(305,128)
現金及現金等價物之匯兌收益／(損失)		<b>4,880</b>	(4,891)

附註：

- i 本年度本集團經營活動之現金流入淨額約人民幣1,579,405,000元，比去年的淨現金流出人民幣2,384,176,000元增加了現金流入人民幣3,963,581,000元，主要由於主要由於本年內建築施工業務承接量增加，房產業務銷售情況良好，收款大幅增加所致。
- ii 本年度本集團投資活動之現金流出淨額約人民幣1,222,795,000元，主要由於本年度內支付聯合營企業投資款及借款人民幣688,984,000元；支付建築工業化基地廠房建造款、土地及設備款人民幣537,974,000元。

- iii 本年度本集團融資活動之現金流入淨額為人民幣761,045,000元，主要由於流動資金的需求導致銀行借款增加。

## 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2018年12月31日止年度，本集團之土地增值稅撥備約人民幣129,136,000元。

## 行政開支

截至2018年12月31日止年度，本集團的行政開支約人民幣585,760,000元，相比於去年的行政開支人民幣461,842,000元，增長約27%。主要由於業務擴展，員工福利開支增加所致。

## 融資成本

截至2018年12月31日止年度，本集團融資成本約人民幣26,767,000元(2017年：4,891,000元)。

## 財務擔保

	<b>2018年</b>	2017年
	<b>12月31日</b>	12月31日
	<b>人民幣千元</b>	人民幣千元
就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保	<b>913,832</b>	448,636

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2018年12月31日，本集團以土地使用權，物業、廠房及設備和已完工之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600,511,000元(於2017年12月31日：人民幣874,641,000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

截至2018年12月31日止年度，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2018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2018年12月31日，本集團並無任何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2017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2018年4月至2018年6月合計回購H股股份23,546,000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4.02%，回購總金額為港幣132,386,100元(不包含交易費用)。回購的所有股份隨後被註銷。截至2018年12月31日，本公司已發行股份總數為562,664,053股(包括350,742,053股內資股和211,922,000股H股)。詳見本公司於2018年4月至2018年6月刊登於聯交所網站的翌日披露報表。截至本報告日期，本公司總註冊股本為562,664,053股。

股份回購的詳情如下：

月份	回購股票 數量	每股購買價格		回購總金額 (不包含 交易費用) (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
2018年4月	2,184,000	5.23	4.90	11,060,960
2018年5月	14,650,000	5.75	5.17	82,790,880
2018年6月	<u>6,712,000</u>	5.75	5.69	<u>38,534,260</u>
總計	<u>23,546,000</u>			<u>132,386,100</u>

除上文所披露者外，截至2018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2018年12月31日，本集團聘用的員工為5,465名(於2017年12月31日：5,071名)，間接僱用的工程施工人員約72,356名(於2017年12月31日：71,745名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至2018年12月31日止年度，本集團僱員福利開支達人民幣4,484,605,000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

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



## 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2018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標準守則上市規則附錄十所載的上市發行人董事交易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2018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。2018年，審核委員會共召開二次會議，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2018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

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2018年12月31日止年度的業績公布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2018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布的《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布發出任何核證。

## 年報的發布

本公司二零一八年年報全文將於稍後時間送予股東並在聯交所的網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))和本公司的網頁([www.baoyegroup.com](http://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

2019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。