



BAOYE GROUP COMPANY LIMITED

寶業集團股份有限公司

(A joint stock limited company incorporated in the People's Republic of China)
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

Stock Code 股票代號 : 2355



2025 ANNUAL REPORT 年報

OUR MISSION
我們的使命

From
Construction to
Manufacturing

從建造到
製造

leads construction industry towards
industrialisation in China.

帶領中國建築業走向產業化



目錄

2	企業簡介	65	監事會報告
4	公司資料	66	獨立核數師報告
6	財務摘要	75	合併資產負債表
8	主席報告	77	合併利潤表
12	管理層討論與分析	78	合併綜合收益表
28	企業管治報告	79	合併權益變動表
47	投資者關係	81	合併現金流量表
49	董事、監事及高級管理人員履歷	82	合併財務報表附註
53	董事會報告	175	詞匯



企業簡介

業務架構



寶業集團股份有限公司

建築 施工業務

- 政府及公共機構樓宇
- 市政及基礎設施建設
- 商業樓宇
- 住宅樓宇
- 工業廠房
- 機電設備安裝
- 消防設施安裝
- 幕牆安裝

房產 開發業務

- 紹興「寶業四季園」
- 紹興「大坂綠碳園」
- 紹興「春映堂前園」
- 紹興「夏履項目」
- 宜昌「沁園」
- 蒙城「濱河綠苑」
- 開封「寶業龍湖御城」
- 六安「寶業君悅綠苑」
- 鄭州「鄭州項目」
- 泗縣「泗州綠苑」
- 泗縣「學府綠苑」
- 亳州「晴嵐綠苑」
- 上海「寶業·虹橋國展里」
- 武漢「寶業濱江園」

建築 材料業務

- 幕牆
- 預拌混凝土
- 家居及室內裝飾
- 木製品及防火材料
- PC裝配式疊合板
- 其他

業務版圖



寶業集團股份有限公司

建築 施工業務

- 浙江
- 上海
- 江蘇
- 安徽
- 湖北
- 湖南
- 北京
- 天津
- 河北
- 河南
- 山東
- 山西
- 遼寧
- 四川
- 重慶
- 新疆
- 江西
- 福建
- 廣東
- 非洲

房產 開發業務

- 浙江
- 上海
- 湖北
- 安徽
- 河南

建築 材料業務

- 浙江建材產業化基地
- 安徽建材產業化基地
- 湖北建材產業化基地
- 上海建材產業化基地
- 江蘇建材產業化基地

公司資料

董事會

非執行董事

龐寶根先生(董事會主席)

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
夏鋒先生

獨立非執行董事

李旺榮先生
梁靜女士
肖建木先生
馮征先生

監事會

監事

孫宇光先生(主席)
孔祥泉先生
王建國先生

審核委員會

肖建木先生(主席)
馮征先生
李旺榮先生

薪酬委員會

李旺榮先生(主席)
龐寶根先生
梁靜女士

提名委員會

李旺榮先生(主席)
王榮標先生
梁靜女士

環境、社會及管治(「ESG」)委員會

王榮標先生(主席)
肖建木先生
馮征先生

公司秘書

鄒燦林先生

核數師

國際核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港中環
太子大廈22樓

法定核數師

普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)
中國深圳
羅湖區深南東路5016號
京基100-A座34樓
郵編518001

法律顧問

香港法律

郭葉陳律師事務所
香港中環
夏慤道12號
美國銀行中心
15樓1501室

中國法律

奮迅律師事務所
中國北京
朝陽區建國門外大街1號
中國國際貿易中心
國貿大廈2座1008室
郵編100004

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

法定地址

中國浙江省
紹興市柯橋區
楊汛橋街道
電話86 575 84882990
郵編312028

公司總部地址

中國浙江省紹興市
柯橋區瓜渚東路1687號
郵編312030

香港通訊地址

香港中環
德己立街17-19號
德和大廈209室

授權代表

龐寶根先生
王榮標先生

股票代碼

香港聯交所(2355)

聯絡方式

寶業集團股份有限公司
投資者關係
電話86 575 84135837
傳真86 575 84118792
E-mail : irbaoye@baoyegroup.com

網址

www.baoyegroup.com

財務摘要

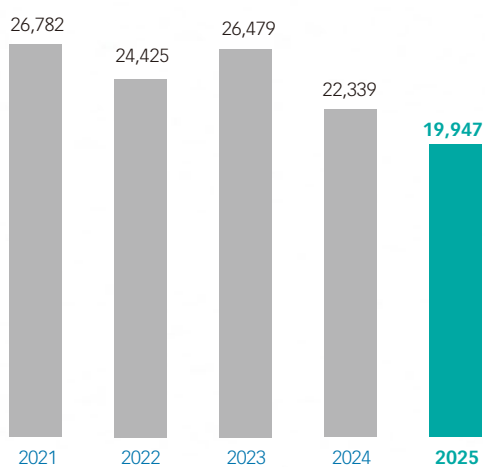
	截至12月31日止年度／於12月31日				
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
業績					
營業額	19,946,668	22,338,716	26,479,305	24,425,350	26,781,555
毛利	1,480,055	1,741,682	2,203,933	1,799,828	2,145,995
淨利潤	291,661	501,243	894,380	721,405	885,374
本公司所有者應佔盈利	289,644	409,907	889,256	704,777	788,477
每股盈利(人民幣元)	0.56	0.79	1.69	1.30	1.40
資產及負債					
總資產	42,227,621	45,202,576	48,514,157	48,820,484	48,915,671
總負債	28,589,878	31,655,053	35,510,228	36,965,889	37,566,498
權益	13,637,743	13,547,523	13,003,929	11,854,595	11,349,173

主要財務比率

	截至12月31日止年度／ 於12月31日	
	2025年	2024年
本公司股東權益回報率	2.2%	3.2%
每股淨資產(人民幣元)	25.20	24.95
淨現金比率	43.3%	49.1%
流動比率	1.27	1.22
經營活動之現金流出淨額(人民幣千元)	(332,041)	(24,485)

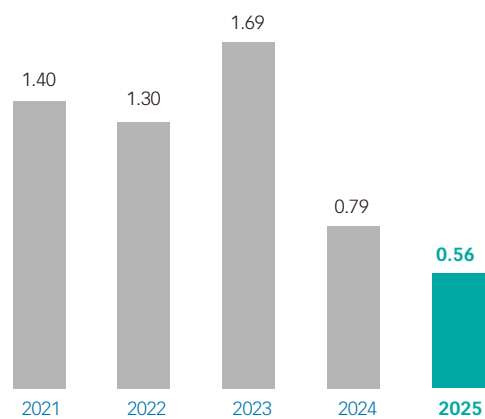
營業額

(人民幣百萬元)



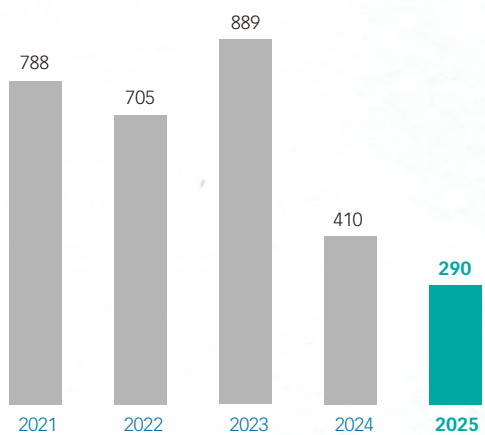
每股盈利

(人民幣元)



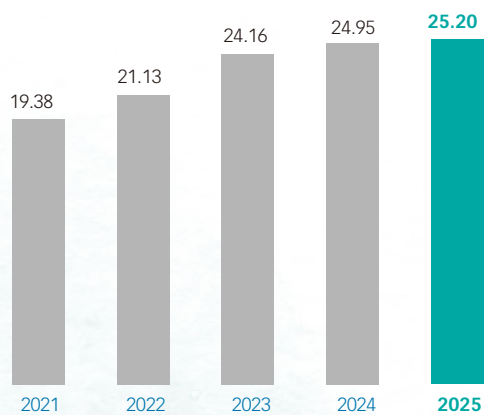
本公司所有者應佔盈利

(人民幣百萬元)



每股淨資產

(人民幣元)



主席報告

尊敬的股東：

本人謹代表董事會向諸位提呈寶業集團股份有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2025年12月31日止年度經審核之全年業績報告。截至2025年12月31日止年度，本集團實現營業額約人民幣19,946,668,000元，較去年下降約10.7%；本公司所有者應佔盈利約人民幣289,644,000元，較去年下降約29.3%；每股盈利為人民幣0.56元，較去年下降約29.1%。2025年，經濟形勢錯綜複雜，本集團所處大建築行業經過三十餘年的快速發展，行業將進入綠色低碳、智能工業化、市場結構重構、模式升級、企業分化的新發展階段。寶業始終堅持建築工業化、綠色製造，堅持「數米稱炭」的發展理念，才能在行業大浪淘沙的進程中活下來。董事會建議派發截至2025年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.085元。有關本集團的經營及財務表現在本年報的「管理層討論與分析」部分有詳細分析。

回望2025，外部經濟環境仍存不確定性，內部結構轉型壓力持續。面對愈發嚴峻的市場形勢和艱巨的發展任務，我們深知，唯有構築起更為穩健的財務與業務的雙重根基，方能開創高品質發展的新局面。本集團堅定以精細管理降本增效，以風險防控築牢堤壩，推動組織能

力的系統性提升。寶業一直以來遵循「堅持長期價值主義才能穿越經濟周期」的理念，在夯實現有業務的基礎之上，積極探索產業鏈的縱向延伸與協同發展。這些努力不僅提升了本集團在市場中的競爭地位，也為寶業的長期可持續發展奠定了堅實基礎。

變局從不眷顧猶豫者、觀望者，機遇永遠垂青篤行者、奮進者。置身於波動市場，我們不能全然寄希望於市場環境、面對變化與未知自亂陣腳，而是要努力向上生長，向下扎根，在蟄伏中蓄力。所謂蟄伏，是走穩走實每一步，是為了明天更好地騰飛。

堅持提升品牌建設水平

本集團早在二十多年前就提出「好房子，寶業造」，重點在建造工藝上發力，持續聚焦建造工藝的創新與升級。目前，寶業研發的「百年宅好房子」，產品工業化集成率達到87.5%。2025年公司多個房產項目榮獲「好房子」「好小區」「高品質住宅」等行業權威認證，贏得政府和客戶的高度認可，為行業提供了可複製、可推廣的好房子實踐樣本。2025年10月，本公司承辦中國房地產業協會「2025年中國高品質住宅發展論壇」；同月，參加浙江省建築行業協會主辦的浙江省「好房子」展，擁有獨立展廳，全面展示以全產業鏈集成模式，用製造業思維造長壽的「百年宅」，並在展會上吸引了各方關注；11月，

寶業四季園瑞園亮相北京住建部「好房子」科技展。「好房子，寶業造」不僅僅是寶業長期以來所履行的品質承諾，更成為了通過技術創新、品質實踐和市場驗證所構建的品質IP。

堅持傳統產業走科技創新之路

如果始終和傳統的企業站在同一個層次上，面臨劇烈競爭是必然的。無論市場如何波動，在當今這個紛繁複雜、變化迅速的時代裏，企業要實現長久的成功，必須成為長期主義者，堅持做難而正確的事情，不被短期的利益衝動所動搖。正如2025年初我在科技發展座談會

上提到，寶業建築節能科技成果已實現國內領先、國際同行。我們在建築整體Q值技術與應用基礎上，進一步深化了在極端氣候區的數據積累與實踐驗證，相關數據正在為國家、行業、團體標準的迭代提供技術支撐；相關成果更是被納入2025年8月29日《人民日報》頭版刊發的《中共中央國務院關於推動城市高質量發展的意見》。與此同時，中國建築節能研究中心項目扎實推進，全面應用寶業多年研發積累的建築工業化集成技術、綠色建材，並打造零能耗展廳等技術創新示範，成為公司建築節能降碳技術從實驗走向實踐的重要載體。企業載體和科學技術結合，為本集團高質量發展提供強有力的支撐。

堅持「百年宅好房子」產品迭代升級，將低碳節能的「好房子」科技產品從實驗室推向市場

本集團不僅承建了一大批高、精、尖工程，更是依託建築節能科技、建築工業化全產業鏈優勢，將自身的技術體系與產品體系應用於實際項目，擁有自己的試驗田——已開發的寶業·新橋風情、大坂綠園、寶業四季園瑞園、春映堂前園4個「百年宅」好房子示範項目從安全、舒適、綠色、智慧等多個維度展示了寶業在建築節能科技研究與建築工業化全產業鏈集成領域的創新成果，穩步提升了產品性能，體現了本集團「百年宅」從1.0版本到4.0版本的持續迭代與技術升級，更是實現了從技術到市場的全流程閉環。在這個過程中，本集團不斷完善高品質「百年宅」建築體系，該體系最大的特色，是通過建設產業化，力求建築長壽化、品質優良化、綠色低碳化。而實現這些目標的核心是建築工業化集成製造。一棟房

子由8萬個零件組成，通過流水線生產，像造汽車一樣造房子，既能提高建築質量、縮短施工周期，又能節水節能節材。目前，寶業正採用「科技節能+管理節能」手段，在柯橋、紹興兩個在建開發項目中率先實施「碳積分」獎勵試點，進一步引導住戶和社會的節能降碳意識，再給予節電、節氣、節水的碳積分獎勵，最大程度實現建築使用端的節能降碳。

正如達爾文那句名言：「能夠生存下來的，既不是最強壯的，也不是最聰明的，而是最能夠適應變化的。」寶業從前的健康成長是憑藉著前瞻視野與時俱進，今後發展也將秉持「苟日新，日日新，又日新」的進取信念，在管理上持續創新、在業務上主動突破、在技術上大膽探索，自覺把自身發展融入到國家戰略和城市發展的大局之中，在服務城市建設、治理、更新與安全中把握機遇、拓展經營。

本集團自2016年度開始發佈企業環境社會管治報告，我們聘請專業的第三方機構，助力公司更細緻地披露符合行業特性的定性定量指標，在企業管治中，我們將ESG培訓納入董事會成員的培訓中，將企業面對氣候相關風險及可獲得氣候相關機遇納入環境、社會及管治委員會之職權範圍中。本公司將始終致力於營造「公開透明」的信息傳播範圍，使利益相關方更充分了解本集團可持續發展之事務。公司履行環境和社會責任的情況詳見同日發佈的《2025年企業環境社會責任報告》。

致謝

良好的公司治理，離不開公司與股東及投資者之間高效、透明的溝通。在公司管治報告中，我們已詳細介紹股東提名人士參選董事的相關程序。董事會提名委員會將定期檢討董事會的架構、規模及成員構成，持續物色具備相應資質的人士加入董事會。我們亦歡迎股東積極舉薦人選，從管理團隊中遴選品德高尚、能力出眾的人才參與董事乃至董事長的遴選工作，同時誠邀社會各界優秀人才加盟寶業。最後，本人謹代表董事會向各位股東、投資者、客戶、業務合作夥伴、往來銀行及中介機構致以衷心的謝意，感謝各位對寶業集團的發展給予的支持和信任，同時特別要感謝全體寶業人的辛勤努力與付出，讓我們攜起手來，共同努力，一起實踐並見證中國建築業的變革，為股東創造價值，為社會貢獻我們的力量。

龐寶根

董事會主席

2026年3月27日

管理層討論與分析



業績回顧

截至2025年12月31日止年度，本集團實現營業額約人民幣19,946,668,000元（2024年：約人民幣22,338,716,000元），較去年下降約10.7%；經營盈利約人民幣673,188,000元（2024年：約人民幣960,704,000元），較去年下降約29.9%。本公司所有者應佔盈利約人民幣289,644,000元（2024年：約人民幣409,907,000元），較去年下降約29.3%，每股盈利約人民幣0.56元（2024年：人民幣0.79元），較去年下降約29.1%。

新增股權投資

於2025年9月，本公司向浙江省建築科學設計研究院有限公司17位個人投資者以總價人民幣71,731,000元購得9%股權。浙江省建築科學設計研究院有限公司創建於1955年，是浙江省三十五家省屬科研院所之一，是浙江省內在建設領域專業齊全、技術權威、產業鏈長、影響力大的科學研究和技術服務單位。借助於戰略協同性，本公司將進一步提升其在行業中的市場影響力。

營業額

	截至12月31日止年度					變動
	2025年		2024年			
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重		
建築施工	11,852,095	59%	14,135,006	63%	-16%	
房產開發	5,411,561	27%	5,269,450	24%	3%	
建築材料	2,323,398	12%	2,542,462	11%	-9%	
其他	359,614	2%	391,798	2%	-8%	
總額	19,946,668	100%	22,338,716	100%	-11%	

經營盈利

	截至12月31日止年度					變動
	2025年		2024年			
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重		
建築施工	358,297	53%	524,089	55%	-32%	
房產開發	402,848	60%	435,792	45%	-8%	
建築材料	(90,891)	-14%	(27,321)	-3%	-233%	
其他	2,934	1%	28,144	3%	-90%	
總額	673,188	100%	960,704	100%	-30%	

經營盈利率

	截至12月31日止年度			變動
	2025年	2024年		
建築施工	3.0%	3.7%	-18%	
房產開發	7.4%	8.3%	-10%	
建築材料	-3.9%	-1.1%	-264%	
其他	0.8%	7.2%	-89%	

管理層討論與分析

建築施工業務

截至2025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11,852,095,000元，較去年下降約16%；經營盈利約人民幣358,297,000元，較去年下降約32%。2025年，建築施工業務營業額和經營盈利的下降，主要由於宏觀經濟增速放緩，受地方財政壓力加大，基建直接投資增速放緩，房地產市場仍處於深度調整中，房建市場需求萎縮，多種因素直接導致市場急劇萎縮，建築業進入存量競爭時代，行業產能嚴重過剩，建築施工企業毛利率持續走低。

2025年，本集團建築施工業務新接訂單達人民幣96.9億元(2024年：人民幣109.2億元)，較去年下降約11.3%。

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。2025年，本集團承接的一些大型項目如下：柯橋北環快速通道(臨杭大道、杭州灣大道快速化改造工程)、柯橋北環濱海延伸線工程(綠雲路—春曉路段)、浙江星柯先進光電顯示產業項目(二期)、臨空數智產業園(浙江現代人防產業園一期)、蘇州鴻城置業有限公司蘇地2023-WG-97號地塊項目、青浦區57-01地塊(盤古二期)項目、普天通信(天津)有限公司新經濟人才生活中心項目、博茨瓦納NF道路工程等。

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44項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
興發集團宜昌總部	楚天杯
保億·未來長江城	楚天杯
南山樾府	楚天杯
金地老關村K2地塊	楚天杯
寶業光谷中心城108號地塊	湖北省建築結構優質工程
宜昌寶業52#地塊	湖北省建築結構優質工程
太和江南府	黃山杯
浦江縣人民醫院	雙龍杯
老合鋼解危房A地塊	琥珀杯
寶業泗州綠苑	金雞杯

房產開發業務

物業銷售

截至2025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5,411,561,000元，較去年增長約3%；經營盈利約人民幣402,848,000元，較去年下降約8%。2025年，房地產行業仍處於調整期，本公司對部分房

產項目計提了一定金額的減值損失，進而影響了經營盈利。2025年，本集團房產開發業務全力聚焦提質去庫存，在嚴峻的市場條件下，紹興、武漢等地項目仍取得了驕人的銷售業績。

2025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)
寶業璞園	武漢	16,488	101,769	1,677,944
寶業四季園	紹興	16,994	73,547	1,249,830
寶業沁園	宜昌	8,254	67,604	558,009
寶業碧甌佳苑	麗水	8,233	51,070	420,456
寶業濱河綠苑	蒙城	4,775	42,412	202,521

截至2025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33.4億元(2024年：人民幣約28.7億元)，合同銷售面積約343,174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。

管理層討論與分析

開發中物業

於2025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	144,582	100%
大坂綠破園	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%
沁園	宜昌	99,128	100%
濱河綠苑	蒙城	86,443	100%
寶業龍湖御城	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	252,268	51%
寶業·虹橋國展里	上海	規劃中	100%
寶業濱江園	武漢	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。二期部分已交付買家，剩餘部分尚在開發及銷售中。

大坂綠碳園，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層高層住宅組成，緊鄰小學、初中、高中及坂湖公園。項目已於2025年4月開始銷售，至今銷售已過半，銷售形勢良好，預計將於2027年9月交付。

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、紹興大學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質量低密園林小區。目前該項目尚處於建設施工階段，已於2025年9月開始預售。

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。

管理層討論與分析

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，截止目前住宅、商鋪產品已售罄，並斬獲2024年宜昌市年度銷冠樓盤殊榮；二期已於2024年底開始施工，2025年1月開始預售，目前8棟樓在售，去化率已超62%，並榮膺2025年第二季度宜昌市銷冠、2025年全年宜昌市網簽前五樓盤。

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，濱河綠苑一期已交付，二期6棟8層洋房預計將於2026年1月交付；三期預計2棟8層洋房，5棟15-18層小高層，1棟26層高層，及沿街商業，配套用房等，主體均已完成，裝飾裝修施工中，現場內景觀綠化已基本完成，將於2026年5月交付。

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、第二及第三組團已陸續交付，僅剩少量餘房銷售中。第四及第五組團尚在規劃中。

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，項目總佔地面積約54,220平方米，規劃建築面積約177,162.58平方米，已於2020年年底交付，該項目當前正在土地增值稅清算中。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，當前除了二期剩餘兩棟在建外，其他全部交付，剩餘兩棟主體已完工，預計將於2026年底竣工交付。

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地塊部分已交付，C地塊尚有2棟2026年1月交付。

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。該項目南區一期二期已經交付，三期正在銷售中。南區預計2026年8月交付。

寶業•虹橋國展裏位於上海市青浦區徐涇板塊，項目總佔地面積約24,919.52平方米，規劃建築面積約54,822.94平方米。本公司全資附屬公司於2025年11月以總價人民幣1,730,240,000元取得該項目土地使用權。該項目由9幢15-18層高層住宅組成，容積率2.2，周邊商業、交通、產業配套資源豐富。項目將依託寶業自主研發的裝配式建築體系與超低能耗技術，圍繞「西虹橋改善型住宅標桿」，打造健康、舒適、低能耗的「科技百年宅」新樣本。項目預計將於2026年開始施工和銷售。

寶業濱江園位於湖北省武漢市青山區臨江大道與建設一路交匯處，一線臨江，本公司全資附屬公司於2025年12月以總價人民幣323,400,000元通過公開招拍掛方式取得該項目土地使用權，項目總佔地面積約16,229平方米，總建築面積約35,800平方米，容積率2.3。該項目將結合寶業百年宅全產業鏈建造優勢，以大武昌濱江稀缺改善項目呈現。目前項目尚處於整體規劃階段。

管理層討論與分析

新增土地儲備

2025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
2025年11月	上海市青浦區	1,730,240	24,919.52	100%
2025年12月	湖北省武漢市	323,400	16,229	100%

在新增土地儲備上，本集團在保證安全底線的前提下，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。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準、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、湖北等中心城市的核心地區。

建築材料業務

截至2025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2,323,398,000元，較去年下降約9%；經營虧損約人民幣90,891,000元，去年經營虧損約27,321,000元虧損較2024年有大幅增加，主要是由於建築石料採礦權由於市場萎縮，導致上游石料價格下降，計提減值約人民幣157,588,000元，2024年度計提減值約人民幣38,432,000元。

截至2025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
	2025年		2024年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	1,444,335	62%	1,722,913	68%	-16%
預拌混凝土	197,993	9%	130,214	5%	52%
家居及室內裝飾	72,745	3%	165,510	7%	-56%
木製品及防火材料	69,814	3%	63,366	2%	10%
PC板材	329,380	14%	327,156	13%	1%
鋼結構	39,466	2%	27,223	1%	45%
其他	169,665	7%	106,080	4%	60%
合計	2,323,398	100%	2,542,460	100%	-9%

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。由於下游建築市場萎縮，導致建築石料需求下降，本公司銷售建築石料價格下降明顯。由於未來對建築石料市場的謹慎性判斷，於2025年度對該項無形資產計提資產減值損失約人民幣157,588,000元(2024年：約人民幣38,432,000元)。

業務展望

建築施工業務

2026年，中國建築行業仍將處於深度調整的關鍵時期，市場規模的急劇收縮帶來的行業競爭加劇和企業的生死存亡已成行業共識。人口增速放緩、老齡化加速、房地產市場持續低迷、投資增速下降等多個維度分析，建築業總產值高位增長的態勢已經結束，行業面臨從高速擴張向高質量發展轉型的大趨勢。作為行業生態中最具活力的民營建築企業，面臨著前所未有的生存考驗，也孕育著破局突圍的發展機遇。子曰：「歲寒，然後知松柏之後凋也。」嚴寒從未讓松柏凋零，反而讓我們更清醒地審視當下的複雜市場，精準把握市場趨勢，以實幹興企。面對不可逆轉的市場收縮趨勢，民營建築企業無需陷入悲觀，更不能被動應對，唯有主動求變，從「向內深耕」和「向外拓展」兩個維度協同發力，才能突破發展瓶頸，謀求生存與升級。未來，本集團建築施工業務仍將繼續優化市場佈局，實現精準佈局，重點深耕江浙滬經濟發達地區，和央企、地方國企謀求合作，承接高附加值項目。同時，試點東南亞、中東等海外新興市場，聚焦工業園配套、民生設施等「小而美」項目，尋求城市

更新、舊城改造、地下管網升級等領域，發揮民營企業靈活高效的成本優勢，尋求新的增長點。

房產開發業務

中國房地產行業的深度調整影響著中國經濟和社會發展的方方面面，無論是政府、企業還是個人，都必須清楚地面對這樣一個現實：行業的發展邏輯已經發生了徹底的改變。如果依然固守過去的思維模式，那房地產行業所涉及的各個主體都將被時代所淘汰。當下，政策方面已實質性寬鬆，多個城市的限購政策全面鬆綁，首付比例與房貸利率降至歷史低點，進一步穩定市場預期和釋放需求。政策利好之下，市場表現仍然分化，部分核心城市核心區域活躍度提升，高品質項目及改善型需求特徵突出，全國庫存壓力依然存在。未來，房地產行業不會消亡，而是從「規模紅利」向「質量紅利」轉型，房企的核心競爭力將不再是規模與速度，而是產品品質、服務水平與科技創新能力的綜合競爭。本集團房產開發業務將繼續加碼打造「百年宅」好房子項目。展望未來，隨著上海、武漢兩大項目即將啟幕，旗下春映堂前園、璞園、沁園等多個項目持續引領區域市場，在市場的寒冬中，「獨領風騷」。未來，本集團將繼續審慎在經濟發達地區增加土地儲備，以寶業百年宅體系打造「安全、舒適、綠色、智慧」的好房子。

建築工業化業務

能否敢於向前眺望，構想未來十年的行業圖景、支持面向未來的長遠嘗試，才真的能決定我們的未來。科技含量高、經濟效益好、資源消耗低、環境污染少、人力資源優勢得到充分發揮的新型建築工業化道路，是解決我國建築業長期以來大而不強、產業基礎薄弱、產業鏈協同水平不高、產業組織碎片化、建造方式粗放落後等突出問題的必然選擇。建築工業化作為支撐建築業高質量發展的核心驅動力，通過將建築構件的生產從傳統的施工現場轉移至工廠環境，其自動化、智能化生產方式顯著提升了建築構件的精度和質量，減少了材料浪費，並且提升了生產效率；其現場機械化、裝配化施工技術，不僅降低了環境污染和資源消耗，提高了施工效率，還保證了建築的整體品質和安全性。未來，本公司將繼續以遠見洞察未來，以定力錨定方向，積極跟蹤建築工業化發展動向，根據企業自身資源稟賦，調整業務佈局與區域佈局，構建科研、設計、生產加工、施工裝配、運營等全產業鏈融合一體的智能建造體系，在綠色建築和數字化轉型的道路上繼續前行。

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。2025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14.6%（2024年：10.6%），另外佔貸款總額約46%的貸款（2024年：51.7%）是由本公司擔保的，約0.2%的貸款（2024年：0.3%）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。

管理層討論與分析

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2025年12月31日，本集團尚有未動用銀行授信額度約人民幣79億元。於2025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2.1(2024年12月31日：約2.3)。

資金指標分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及現金等價物	6,468,851	8,009,474
初步期限超過三個月的定期存款	1,973,120	832,376
受限制銀行存款	1,290,062	1,248,932
減：借款合計	4,050,455	3,708,948
現金淨額	5,681,578	6,381,834
本公司所有者權益	13,120,590	12,989,506
淨現金比率	43.3%	49.1%

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	
	2025年	2024年
股東權益回報率	2.2%	3.2%
每股淨資產(人民幣元)	25.20	24.95
流動比率	1.27	1.22

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289,644,000元，較去年下降約29.3%，本集團股東權益回報率較去年下降約30%，每股淨資產較去年增加約1.0%，於2025年12月31日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為43.3%。

現金流量分析

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動之現金流出淨額	(i)	(332,041)	(24,485)
投資活動之現金流出淨額	(ii)	(1,453,605)	(533,165)
融資活動之現金流入／(流出)淨額	(iii)	255,489	(870,425)
現金及現金等價物淨減少		(1,530,157)	(1,428,075)
現金及現金等價物之匯兌(損失)／收益		(10,466)	5,196

附註：

- i 本年度本集團經營活動之現金流出淨額約人民幣332,041,000元，比去年的現金流出淨額約人民幣24,485,000元增加了現金流出約人民幣307,556,000元，主要由於本年度建築施工收款較去年減少，新增兩塊土地儲備所致；
- ii 本年度本集團投資活動之現金流出淨額約人民幣1,453,605,000元，比去年現金流出淨額約人民幣533,165,000元，增加了現金流出約人民幣920,440,000元，主要由於期限超過三個月的定期存款增加；
- iii 本年度本集團融資活動之現金流入淨額約人民幣255,489,000元，比去年現金流出淨額約人民幣870,425,000元增加現金流入約人民幣1,125,914,000元，主要由於本年度銀行借款增加所致。

管理層討論與分析

其他損失－淨額

2025年度，本集團錄得其他損失－淨額約人民幣152,656,000元，去年錄得其他損失－淨額約人民幣15,226,000元，同比增加約人民幣137,430,000元，主要由於本年錄得建築石料採礦權減值損失人民幣157,588,000元。

銷售及推廣成本

2025年度，本集團的銷售及推廣成本約人民幣176,578,000元(2024年：約人民幣160,108,000元)，同比增加約人民幣16,470,000元，主要由於本年在售項目數量增加，銷售代理及推廣費用增加導致。

行政開支

2025年度，本集團的行政開支約人民幣706,743,000元，比去年的行政開支約人民幣755,619,000元減少約人民幣48,876,000元，主要由於本年折舊費用的減少。

財務成本－淨額

2025年度，本集團財務成本淨額約人民幣23,859,000元(2024年：人民幣14,828,000元)。

所得稅項

截至2025年12月31日止年度，所得稅費用包括人民幣138,677,000元的企業所得稅(2024年：人民幣246,689,000元)和人民幣151,152,000元的土地增值稅(2024年：人民幣230,783,000元)，總數較去年同期下降約人民幣187,643,000元，主要由於本年度建築施工業務收入較去年減少，毛利率降低，導致企業所得稅計提減少；房產開發確認收入項目毛利率較去年有所下降，土地增值稅計提較去年有所減少。

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2025年12月31日止年度，本集團之土地增值稅撥備約人民幣151,152,000元。

財務擔保

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024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)	889,986	1,308,906
就借款向一家聯營公司及一家合營公司提供的擔保(b)	99,980	49,980
合計	989,966	1,358,886

- (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。
- (b) 為一家聯營公司及一家合營公司的借款擔供擔保的最大風險額。

資產抵押

於2025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1,630,941,000元(於2024年12月31日：人民幣847,422,000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。

企業管治報告

本集團致力於維持高效、有序、透明、穩健的企業管治機制，公司自上市以來一直遵守《公司法》、上市規則、上市規則附錄C1所載企業管治守則，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，以及其他相關法律法規。不時檢討公司的經營管理方針，推行高效的企業管治，努力提升企業價值，確保公司持續穩健的發展。

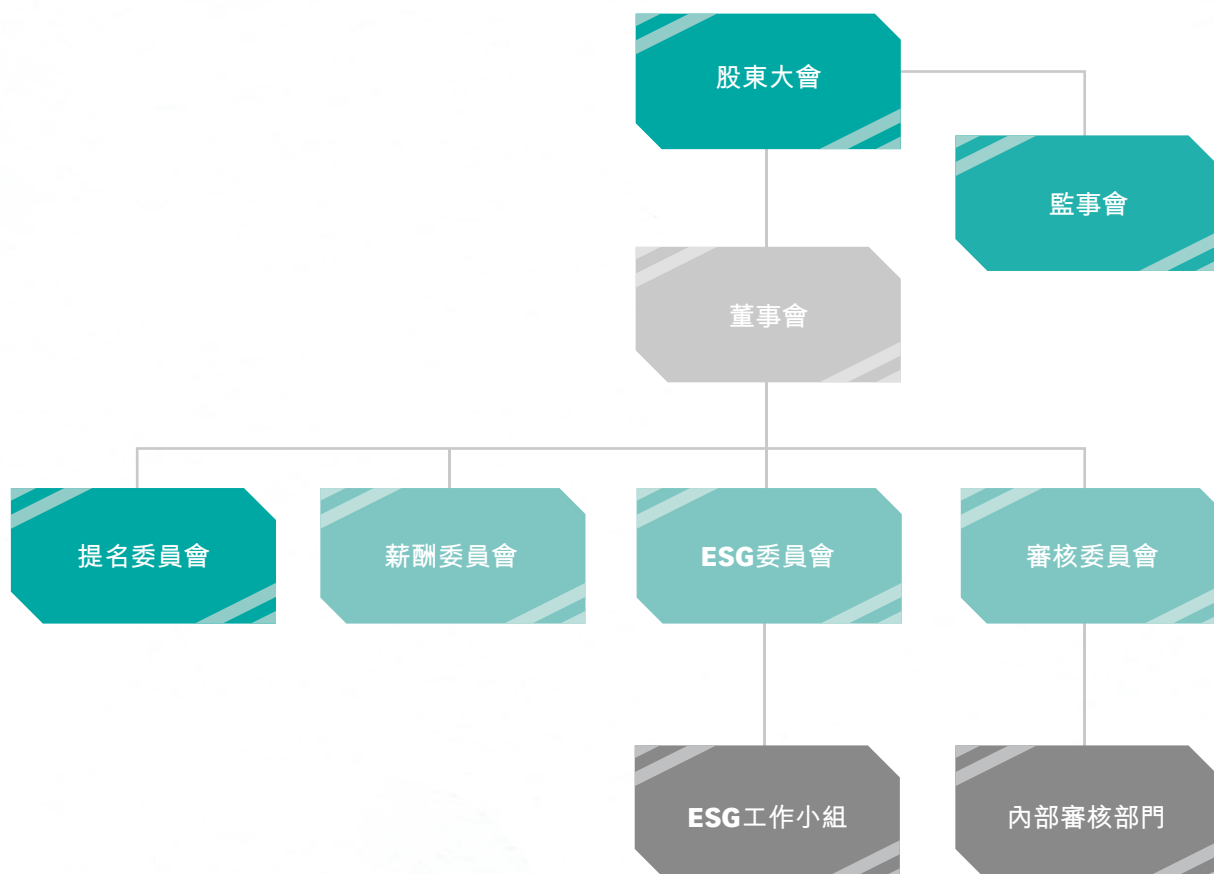
企業管治守則

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C1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2025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：

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。

董事會將不時審閱管理架構，以符合本集團的業務發展目標。

企業治理結構



企業管治報告

下文載列有關本集團截至2025年12月31日止年度所採納及遵守的企業管治常規的詳細討論。

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2025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。

董事會

董事會職責

董事會的主要職責為制定本集團整體發展計劃及主要政策，檢討業務及財務表現，有效監督管理層，檢討及監督本集團的財務控制及風險管理制度，完善及檢討本集團的企業管治政策及常規，評估並管理風險和機會(包括環境和社會風險及機會)，並將公司日常運營授權於執行董事或各業務分部管理層。董事會致力於本公司及其股東之最佳利益為其出發點。

董事會亦設立ESG委員會，負責跟進落實本集團ESG工作，進一步加強對ESG工作的系統性、規範化管理。由董事會制定本集團的ESG管理方針、策略、優次及目標，確保設有適當和有效的ESG管理及內部監控系統，評估及釐定本集團的ESG相關風險及機遇，審批本集團ESG報告內的披露材料。ESG工作小組負責落實董事會關於ESG的政策、目標及落實ESG工作，統籌與本集團ESG持份者的溝通及信息披露。

本公司董事會由11名董事組成，其中包括一名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。馮征先生及肖建木先生具備會計專業資格，擁有豐富的會計和財務管理經驗；李旺榮先生擁有豐富的法律經驗，梁靜女士於工程及審計方面有豐富的行業經驗。董事會的多元化組成使董事會得以從不同視角考慮事務，反映了本公司在有效領導與獨立決策之間的平衡。

所有董事均已付出足夠的時間和精力處理本集團事務，特別是獨立非執行董事已向董事會提供了各種專業知識及專業意見。董事會認為，董事會的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的比例均衡，獨立非執行董事能發揮足夠的制衡作用，以維護本集團及其股東的利益。

獨立非執行董事參與董事會及轄下委員會的會議，亦對策略、政策、業績、問責、利益衝突及行為準則等方面提供了獨立判斷。董事會成員可及時獲得有關本集團業務的資料；本集團亦會應要求提供進一步的文件和數據，使彼等能夠做出知情決定。董事會成員可就履行其業務要求獨立專業意見，費用由本集團支付。於2025年，董事會成員並無尋求該等意見。

董事可向本公司的公司秘書尋求意見及協助，以確保彼等遵從董事會運作步驟及所有適用的條例及規定。另應董事合理要求，可在適當情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。董事會致力向董事提供不同及適當之獨立專業意見，以協助有關董事履行彼等職責。

本公司之董事會已採納載列於上市規則附錄C3之標準守則，作為本公司董事進行證券交易的守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確認於2025年度遵守了上市規則規定之標準守則。

本公司於2024年6月14日與夏鋒先生訂立服務合約，彼之執行董事任期自2024年6月14日起生效，並於本公司2025年度股東大會召開之時屆滿，並於其時有資格重選連任。其餘董事均與本公司訂立了為期三年的服務合約，根據本公司章程細則，所有董事均須每三年一次於股東周年大會上輪值退任，但可重選連任。

董事的履歷詳情載於本年報第49至51頁。

董事會多元化

本公司已採納《董事成員多元化政策》，並制定階段性目標。提名委員會評估董事會成員在技能、經驗及多元化角度的平衡和結合。在物色董事候選人時，從多元化角度出發，包括但不限於考慮年齡、性別、文化及教育背景、專業及行業經驗、技能、知識、對公司業務具有不可或缺的其他素質，使候選人能為董事會帶來優勢和貢獻。本公司認為提高董事會多元化水平有助於提升董事會的效益及企業管治水平。截至2025年12月31日，本公司董事會共有11名董事，其中女性董事1名。

本公司每名董事的酬金均已具名披露，詳情請參閱合併財務報表附註40的披露。

企業管治報告

高級管理人員的薪酬範圍及高級管理人員的相關成員數目如下：

	2025年 人數	2024年 人數
人民幣650,000元以下	2	2

自上市以來，本公司每年均有購買董事、監事及高級管理人員責任保險。

董事會會議

本年度董事會共召開4次全體董事會會議，討論及審批了包括2024年度業績，2025年中期業績，聘任羅兵咸永道為獨立審計師及內控工作報告、股息政策等主要事項。各位董事出席會議的次數統計詳載下列表格。本集團相關的高級管理人員及監事會成員均有列席董事會會議。召開董事會會議前，董事至少在14天前收悉開會通知，全體董事皆可提出商討事項並列入會議議程。所有董事會會議記錄保存歸檔，各位董事可以隨時索取查閱。

2025年董事會會議出席情況

姓名	出席次數／會議次數
<i>非執行董事</i>	4/4
龐寶根先生	4/4
<i>執行董事</i>	
高林先生	4/4
高君先生	4/4
金吉祥先生	4/4
徐鋼先生	4/4
王榮標先生	4/4
夏鋒先生	4/4
<i>獨立非執行董事</i>	
李旺榮先生	4/4
梁靜女士	4/4
肖建木先生	4/4
馮征先生	4/4

獨立非執行董事

本公司獨立非執行董事的組成已符合上市規則第3.10及3.10A條之規定。董事會認為全體獨立非執行董事均具有合適及充足的行業或財務經驗及資格，以履行彼等的職責，保障股東的利益。

委任獨立非執行董事前，各獨立非執行董事已向聯交所呈交書面聲明，確認彼等的獨立身份。承諾倘其後有任何變動可能對彼等的獨立身份構成影響，則彼等將在實際可行的情況下儘快通知聯交所。本公司亦每年接獲各獨立非執行董事有關彼等獨立身份的書面確認書。董事會認為，經參考上市規則所載的要求，本公司全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事持續專業發展

本公司各董事已根據企業管治守則第B(i)段的要求在2025年度內參與持續專業發展。本公司安排定期講座，向董事不時提供上市規則以及其他有關法律及監管規定的最新發展及變動。本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能。本公司通過內部和外部專業人士向全體董事提供介紹、簡報及材料協助進行董事培訓，主要有關上市公司董事的角色、職能及職責方面。

企業管治報告

於截至2025年12月31日止年度，各董事所接受培訓之個人記錄載列如下：

董事	有關業務、營運及 企業管治事宜之 簡報及更新	出席或參加 與業務／董事職責 有關之講座／研討會 或參與技術委員會
<i>非執行董事</i>		
龐寶根先生	✓	✓
<i>執行董事</i>		
高林先生	✓	✓
高君先生	✓	✓
金吉祥先生	✓	✓
徐鋼先生	✓	✓
王榮標先生	✓	✓
夏鋒先生	✓	✓
<i>獨立非執行董事</i>		
李旺榮先生	✓	✓
梁靜女士	✓	✓
肖建木先生	✓	✓
馮征先生	✓	✓

問責與審核

董事已確認根據法定規定及適用會計標準，彼等有責任於年度報告及中期報告的綜合財務報表中，就本集團的表現、情況及前景提呈一份中肯及清晰易明的評估。根據企業管治守則第D.1.1條守則條文，管理層應向董事會提供充分的解釋及資料，讓董事會可以就提交給他們批准的財務及其他資料，作出有根據的評審。董事會作出一切合理查詢後，確認就其所悉、所知及所信，彼等並不知悉可能對本公司持續經營能力引起重大揣測的事件或條件存在任何重大不確定性。

在編製截至2025年12月31日止年度的財務報表時，董事已選擇適當的會計政策並貫徹採用，且已作出審慎合理的判斷及估計。

本集團已根據上市規則的規定，分別於有關財政期間結束後的3個月和2個月內及時公佈其年度及中期業績。

風險管理與內部監控

董事會有責任評估及釐定就達成本集團策略性目標所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及持續維持合適和有效的風險管理及內部監控制度。上述風險包括但不限於環境、社會及管治有關的重大風險。本集團的風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團的風險管理及內部監控制度包括有關財務、運營和合規控制，和內部消息發佈及處理等方面。本集團明確劃分董事會、審核委員會、管理層和內部審計等機構權責，確保風險管理和內部控制系統的建立、實施、評估和有效評價。

企業管治報告

本集團為更好地做好風險管理和內部控制工作，建立了董事會領導下的經審核委員會、行政管理層、外聘及內部審計部門共同構成的風險管理及內部控制系統，並建立風險管理及內部監控的三道防線，即業務防線、財務防線、內部審計部門的獨立監督防線。各部門負責其日常運作，並須執行董事會不時採納的業務策略及政策。本集團已設立內部審核職能以審閱及評估本集團的風險管理及內部監控制度，並直接向董事會及審核委員會（「審核委員會」）成員報告。

本集團已就梳理的三大業務板塊、四大區域板塊的關鍵業務流程進行內部監控自我評估，對內部監控審閱和獨立審計中所發現的漏洞及弱點制定了改善方案，本集團風險管理部也定期進行跟進，以確保有關改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

董事會與審核委員會、本集團管理層、內部審核職能及外聘獨立核數師按照程序履行審閱半年度及年度業績的職能，且至少每年對本集團的風險管理及內部監控制度以及程序的成效進行檢討和評估。本集團的內審部門已對本集團的風險管理及內部監控系統進行獨立評估。董事會認為，現有的風險管理及內部監控制度截至2025年12月31日止年度為充分有效。董事會已審核本集團會計、內部審核及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，並對上述的充足性感到滿意。

董事會及審核委員會審閱本公司的風險及按內部審核職能及外聘核數師的任何意見行動。作為風險管理系統的一環，管理層會不斷查找、審閱及監察主要風險、監控措施及管理行動。管理層已設立風險識別及管理程序。風險評估報告會定期呈報予審核委員會及董事會，以供發現風險評估的變動、影響固有風險的數量及質量因素及其他風險緩和措施的有效性。本集團的風險管理系統由審核委員會及董事會持續監控及改良。董事會已接獲行政總裁及本集團管理層就本集團風險管理系統的有效性所作的保證。

核數師酬金

2025年度核數師酬金情況如下：

	2025年		2024年	
	審計費用 人民幣千元	其他費用 人民幣千元	審計費用 人民幣千元	其他費用 人民幣千元
羅兵咸永道	4,123	94	4,160	120

董事委員會

董事會下設4個委員會，分別是審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及ESG委員會，以強化職能及企業管治守則。審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及ESG委員會按照各自的職權範圍和運作模式履行職責。

審核委員會

本公司審核委員會由3名獨立非執行董事肖建木先生、李旺榮先生及馮征先生組成，由肖建木先生擔任審核委員會主席。

本公司審核委員會的職權範圍依據上市規則附錄C1及香港會計師公會頒佈的《審核委員會有效運作指引》中所提出的建議而制定。其主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序、內部監控制度及風險管控制度，確保管理層已履行其職責及本集團的策略性目標，以維護有效的風險管理及內部監控制度。對集團內部審核部門制定的內審計劃提出意見並審閱內部審核部門呈交的報告。負責審議獨立核數師的委任、辭任或撤換事宜以及評估其所提供服務的質素和審計費用的合理性，向董事會提交

相關的建議，並制定舉報政策及系統，審核委員會職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。審核委員會在2025年共召開了2次會議。

本年度完成的主要工作包括：

- 審閱本集團的年度和中期業績公告、報告及財務報表；
- 檢討和建議本集團採納的會計政策及會計實務處理事項；
- 監察集團內部審核部門的工作及審閱其呈交之報告；
- 就集團的重大交易事項提供意見及向管理層提出應該關注的風險；
- 審議核數師的審計費用並提呈董事會批准；及
- 審閱本集團的風險管理及內部監控制度。

審核委員會亦會每年在無管理層出席之情況下與外聘核數師會面，以討論任何因審核產生之事宜及外聘核數師可能提出之任何其他事宜。

2025年審核委員會會議出席情況

姓名	出席次數／ 會議次數
肖建木先生	2/2
李旺榮先生	2/2
馮征先生	2/2

薪酬委員會

本公司薪酬委員會由2名獨立非執行董事李旺榮先生、梁靜女士及1名非執行董事龐寶根先生組成，由李旺榮先生擔任薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責為就本公司董事、監事及高級管理層之薪酬政策及結構向董事會提出建議，根據董事會的方針和目標檢查及批准管理層的薪酬建議，根據市場和相關行業情況釐定執行董事、監事及高級管理人員的薪酬。薪酬委員會職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。薪酬委員會於2025年共召開了1次會議。

本年度完成的主要工作包括：

- 審閱本公司的薪酬政策、服務合同的條款；
- 評核各執行董事、監事及高級管理人員的工作表現。

2025年薪酬委員會會議出席情況

姓名	出席次數／ 會議次數
李旺榮先生	1/1
梁靜女士	1/1
龐寶根先生	1/1

提名委員會

本公司提名委員會成員由2名獨立非執行董事李旺榮先生、梁靜女士及1名執行董事王榮標先生組成，由李旺榮先生擔任提名委員會主席。

提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、人數及組成，就任何擬作出的變動向董事會提出建議，同時物色合適人選加盟董事會。評估獨立非執行董事之獨立性以及就重新委任以及董事、監事繼任計劃的有關事宜向董事會提出意見。提名委員會職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。提名委員會於2025年共召開1次會議。

本年度完成的主要工作包括：

- 審閱董事會、監事會架構、人數及組成，就相關的變動向董事會提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事、監事的人士，並就提名有關人士出任董事、監事；

- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就重新委任以及董事、監事繼任計劃的有關事宜向董事會提出意見。

2025年提名委員會會議出席情況

姓名	出席次數／會議次數
李旺榮先生	1/1
梁靜女士	1/1
王榮標先生	1/1

董事會所採納的董事的提名程序和準則，其詳情如下：

董事的提名程序

- 董事會如有空缺，董事會應審視全體成員的技能、知識和經驗，訂明填補空缺人士應具備的條件(例如：獨立非執行董事的獨立地位)；
- 具體說明有關空缺職位在董事會的角色和能力要求；

企業管治報告

- 通過私下接洽／董事會成員、高級管理層、業務夥伴或投資者的推薦，物色候選人；
- 安排候選人面試，讓董事會評核候選人是否符合董事會訂明的提名準則。董事會將有1位或1位以上成員出席面試；
- 驗證候選人提供的數據；及
- 召開董事會會議，討論和投票決定應提名或委任哪一位候選人進入董事會。

董事的提名準則

對所有董事適用的準則

- 候選人的性格和誠信；
- 是否願意承擔董事會的受信責任；
- 候選人是否符合董事會當時對某種經驗或專長的需求；
- 是否具備相關經驗，包括策劃／政策制定經驗、在架構複雜的組織內擔任高層管理的經驗、行業知識以及是否熟悉本公司的產品和生產程序；
- 對董事會和本公司相關和有利的業務經驗或公職經驗；

- 在影響本公司的事情上，是否具有廣博的知識；
- 能否客觀分析複雜的業務困難和作出適當的業務判斷；
- 是否有能力和願意為董事會的活動作出特別貢獻；及
- 能否融入本公司的文化。

對獨立非執行董事適用的準則

- 是否願意和能否付出足夠時間及精神處理公司的事務，以致有效履行董事的職責，包括出席和積極參與董事會和委員會的會議；
- 候選人在本身所屬領域的成就；
- 是否具有卓著的專業信譽和個人名聲；及
- 候選人能否符合上市規則規定的獨立準則。

環境、社會及管治(「ESG」)委員會

本公司環境、社會及管治委員會乃根據本公司董事會於2023年6月16日通過之決議成立，由執行董事王榮標先生及兩名獨立非執行董事肖建木先生及馮征先生組成，由王榮標先生擔任ESG委員會主席。ESG委員會下設ESG工作小組，其在ESG委員會的指導下全面執行ESG管理工作。

ESG委員會的主要職責為：全面制定並檢討本集團ESG管理方針、策略及架構，審視ESG相關的政策、法規、趨勢等，以就本集團的ESG戰略及運營向董事會提供決策諮詢建議，確保本集團符合可適用的法律及監管要求。其詳細職權範圍已刊登於本公司及聯交所網站。ESG委員會於2025年共召開了1次會議。

本年度完成的主要工作包括：

- 審閱本公司的ESG管理方針及生產經營中影響本公司ESG管理目標的政策、法規和趨勢等；
- 審閱ESG報告，並向董事會匯報。

2025年ESG委員會會議出席情況

姓名	出席次數／ 會議次數
王榮標先生	1/1
肖建木先生	1/1
馮征先生	1/1

董事於財務報表之責任

本公司董事確認彼等根據相關法規及會計準則的規定編製財務報表，而外部核數師之責任載列於本年報獨立核數師報告第66至174頁。

企業管治報告

企業管治職能

董事會負責企業管治職能，特別就下列各項負有職責：

- 制訂及審閱本集團的ESG政策及常規，並就變動及更新提出建議；
- 審閱及監察董事的培訓及持續專業發展；
- 審閱及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制訂、審閱及監察適用於董事及僱員的操守守則及合規手冊；
- 審閱本集團遵守企業管治守則的情況及於企業管治報告中作出的披露；及
- 載列於企業管治守則內董事會負責的該等其他企業管治職責及職能(經不時修訂)。

公司秘書

鄒燦林先生為蘇格蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會會員，符合上市規則第3.28及3.29條所列之要求。作為本集團的外聘僱員，公司秘書的職責為協助董事會工作，確保信息在董事會內部順暢流通，並已遵從董事會政策及程序，就管治事宜向董事會提出要求，方便董事就職及監管董事之培訓及持續專業發展。年內，本公司公司秘書確認其已獲得不少於15個小時的相關培訓。公司龐寶根先生為其主要聯絡人。

股東大會

股東大會不但為本集團重大事項作決定，而且為董事會、管理層與股東提供直接溝通的管道。本公司高度重視股東大會，根據上市規則要求於會議召開20個營業日前發出會議通知，並且列明議案條款，以投票方式進行表決的程序及股東表決權利。年內，本公司共召開1次股東周年大會，各位董事出席股東周年大會的詳情如下：

2025年股東周年大會出席情況

姓名	出席次數／ 會議次數
非執行董事	
龐寶根先生	1/1
執行董事	
高林先生	1/1
高君先生	1/1
金吉祥先生	1/1
徐鋼先生	1/1
王榮標先生	1/1
夏鋒先生	1/1
獨立非執行董事	
李旺榮先生	1/1
梁靜女士	1/1
肖建木先生	1/1
馮征先生	1/1

股東權利

股東權利於多項法律法規內有明確規定，如《中華人民共和國公司法》、香港《公司條例》和《上市規則》等。根據本公司章程第四十六條，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和公司章程的規定，在收到請求後10日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面反饋意見。

董事會同意召開臨時股東大會的，應當在作出董事會決議後的5日內發出召開股東大會的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。

董事會不同意召開臨時股東大會，或者在收到請求後10日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東有權向監事會提議召開臨時股東大會，並應當以書面形式向監事會提出請求。

企業管治報告

監事會同意召開臨時股東大會的，應在收到請求5日內發出召開股東大會的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。

監事會未在規定期限內發出股東大會通知的，視為監事會不召集和主持股東大會，連續90日以上單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集和主持。

股東提名人士參選董事的程序

本公司可在股東大會通過普通決議案選舉任何人士作為本公司董事以填補臨時空缺或作為新增董事，惟受制於適用法律和法規，包括公司法、上市規則以及經不時修訂的本公司章程。本公司股東可致函本公司香港通訊地址向公司秘書提出書面通知，以提名人士參選董事。該書面通知必須註明所提名的董事候選人的全名及按照上市規則13.51(2)條所要求的個人資料，並由有關股東和獲提名人士簽署，證明該人士願意參選。該等通知必須於相關股東大會日期前不少於7天提交，提交期由選舉董事的相關股東大會的通知發出後第二天開始，為期不得少於7天。

公司章程第五十六條亦保障了股東在股東大會上的發言權。

股東可隨時以書面方式透過本公司秘書向董事會提出查詢，亦可於本公司股東大會向董事會提出查詢。

本公司香港通訊地址如下：

香港中環
德己立街17-19號
德和大廈209室

本公司總部通訊地址如下：

浙江省紹興市柯橋區
瓜渚東路1687號

股息政策

於2019年1月7日，董事會已批准及採納股息政策（「股息政策」）。

董事會考慮股息派付時所採納的政策為本公司股東能分享本公司的利潤，同時保留足夠資本以供本集團日後增長。

董事會於宣派或建議派付任何股息前須考慮以下因素：

- a. 財務業績；
- b. 現金流狀況；
- c. 業務狀況及策略；
- d. 未來營運及盈利；

- e. 資本需求及支出計劃；
- f. 股東權益；
- g. 任何派息限制；及
- h. 董事會可能認為相關之任何其他因素。

在以下情況下，本公司股東可能不獲派任何股息：

- a. 本公司處於增長階段或需要較高資本配置之任何收購事項或合營公司進行重大擴充或承擔時；
- b. 本公司建議或計劃利用盈餘現金回購本公司股份時；及
- c. 利潤不足或本公司出現虧損時。

股息政策以及根據該政策宣派及／或派付未來股息應按照董事會後續決定執行。股息政策以及股息之宣派及／或派付應符合本集團及股東之最佳利益，並遵守所有適用法律及法規以及本公司之章程大綱及細則。董事會致力透過制定可持續之股息政策在符合股東期望與謹慎管理資本之間保持平衡。董事會將持續審閱股息政策，並保留隨時全權酌情更新、修訂、修改及／或取消股息政策之權利。股息政策絕不會在任何方面構成有關本公司未來股息之具法律約束力承諾及／或絕不會令本公司有義務隨時或不時宣派股息。

監控機制

監事會

監事會是公司常設的監督性機構，負責對董事會及其成員和總經理、副總經理等高級管理人員行使監督職能。本公司監事會由三名監事組成，任期三年，可以連選連任。本公司監事會的人數和人員構成符合相關的法律和法規的要求。

截至本報告日期，本公司監事會成員包括孫宇光先生（監事會主席）、孔祥泉先生、王建國先生。監事會向股東大會負責，並依法行使以下職責：

- 檢查公司的財務；
- 對公司董事、總經理、副總經理和其他高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或公司章程的行為進行監督；
- 當公司董事、總經理、副總經理和其他高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求前述人員予以糾正；

企業管治報告

- 核對董事會擬提交股東大會的財務報告和利潤分配方案等財務數據，發現疑問的，可以公司名義委託註冊會計師、執業審計師幫助複審；
- 提議召開臨時股東大會；及
- 代表公司與董事交涉或者對董事起訴。

本公司監事會於2025年共召開2次會議，在任監事均出席會議，同時本公司監事會亦列席了2025年董事會會議。本公司監事會已採納載列於上市規則附錄C3之標準守則，作為本公司監事進行證券交易的守則，經本公司作出特定查詢後，所有監事均已確認其於2025年度遵守了上市規則規定之標準守則。

內部審核

本公司設有內部審核部門，獨立於財務部及其他管理部門，直接向董事會及審核委員會匯報，其主要職責是監察審閱本公司及其附屬公司的財務、運作、合規監控及風險管理等系統是否有效運行。本年度按計劃完成了對資金使用審批制度、財務預算制度、經濟合同簽訂制度及招標預算及決算制度等審核監察工作，並提交了相關中期、年度總結報告給審核委員會審閱。

投資者關係

與股東的溝通及投資者關係

本公司相信及時、準確、有效的信息披露對建立市場信心非常重要，因而本公司積極與投資者接觸，保持良好的溝通，完成各項投資者關係活動，有效提升公司透明度。為使股東及其他持份者能基於對本集團經營、業務及財務數據的充分了解以知情方式行使彼等權利，本公司已制定股東通訊政策（「股東通訊政策」），旨在確保股東及其他持份者整體能實時、均等、定期且及時獲得有關本集團的重要資料。該政策載有多種途徑確保能實現與股東及其他持份者有效且高效的溝通，包括但不限於業績公告、回復股東查詢、公司通訊、在公司網站發佈相關資料、股東大會及投資市場通訊。為了讓股東就影響本公司的各種事項溝通意見，以及為聽取及了解股東及其他持份者的意見，本公司採用了多項機制，包括鼓勵股東參加股東大會或若彼等不能出席會議，則委任代表出席會議並於會上投票，並致力於為股東周年大會作出適當安排以鼓勵及促進股東參與。本集團設有投資者關係部門，專職與股東、投資者、分析師、投資銀行及財經媒體的有效溝通，以加強本公司與股東及潛在投資者的溝通交流。此外，公司網站(www.baoyegroup.com)作為指定平台發佈本公司公告、新聞稿及其他公司通訊，以供股東參考。

在截至2025年12月31日止年度內，董事會審查了股東通訊政策。在考慮到現有的多種溝通渠道和參與方式後，董事會認為股東通訊政策已經得到妥善實施和有效執行。

H股主要股東

於2025年12月31日，據董事所知，除本公司董事、監事及高級管理人員之外，下列人士擁有本公司股份須根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊記錄並根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而向本公司披露之權益如下：

名稱	所持本公司 H股數目 (好倉)	佔已發行H股 概約百分比	佔本公司 註冊股本總額 概約百分比
吳學琴	29,304,000	17.25%	5.63%
祝義材(附註1)	29,304,000	17.25%	5.63%

附註：

1. 祝義材先生為吳學琴女士之配偶，被視為於29,304,000股股份中擁有權益。

投資者關係

上述H股主要股東之權益披露乃基於於2017年5月29日在聯交所網站上作出之權益披露作出。根據證券及期貨條例第336條，倘若幹條件已達成，則股東須呈交披露權益表格。倘股東於本公司的持股量有所更新，除非超過特定的限額，否則股東毋須知會本公司及聯交所，故主要股東於本公司之最新持股量可能與呈交予本公司及聯交所的持股量不同。

重要財務日志

事件	日期
公佈2025年中期業績	2025年8月29日
公佈2025年全年業績	2026年3月27日
暫停辦理股份過戶登記	2026年5月18日至2026年6月18日(包括首尾兩天)
2025年度股東周年大會	2026年6月18日

本公司上屆股東周年大會於2025年6月13日假座中華人民共和國浙江省紹興市柯橋區瓜渚東路1687號寶業集團二樓舉行。所有提呈大會的決議案已由本公司股東以投票方式表決通過，大會討論的主要事項及表決結果詳情請參閱本公司於2025年6月13日刊發之股東周年大會結果公告。全體董事均有出席於2025年6月13日召開之股東周年大會。

組織章程文件

於2025年6月13日，公司召開2024年度股東周年大會，以特別決議案審議批准了對《公司章程》的修訂方案，此次修訂主要基於下文所述原因作出：

根據2024年7月1日正式生效的《中華人民共和國公司法(2023年修訂)》，為體現《公司法》之更新，同時結合本公司實際情況和公司治理實踐的需要，進一步提升本公司的公司治理水準，公司章程中的部分條款亦作相應修改。現時組織章程的最新綜合版載於本公司及聯交所網站。

除上文披露者外，公司組織章程文件未發生任何其他變動。

董事、監事及高級管理人員履歷

董事

非執行董事

龐寶根先生，1957年出生，本公司創辦人，非執行董事及董事會主席。龐先生作為享受國務院特殊津貼專家以及住房和城鄉建設部的《中國建築業改革與發展》課題組專家庫成員，持有正高級工程師資格，備受中國建築業界的敬重，曾獲全國建設系統勞動模範、國家發改委所屬中節能協會「節能減排科技成就獎」、國家可持續發展實驗區先進個人、浙江省突出貢獻經營者、浙江省有突出貢獻的中青年科技人員、十一五時期浙江省建築業突出貢獻企業家、浙江省科技成果轉化獎、浙江慈善獎、浙江省光彩之星等榮譽。彼在建築專業技術領域及企業經營管理上有著豐富的經驗，積極推進自主創新，承擔了《大型工程技術風險防範機制》、《運用信息技術改造建築業》、《中國百年建築指標評價體系研究》、《住宅產業化綜合效益分析》等多項國家級課題；同時引導企業在管理體制、運行機制等方面進行了多項改革，探索「三位一體」的商業模式和「契約式」管理模式。此外，龐先生是中共浙江省第十一屆黨代表，浙江省第十一、十二、十三屆人大代表，兼任第八、九屆中國施工企業管理協會副會長、中國建築節能協會副會長、浙江省農業技術推廣基金會副會長、國家建築工程技術研究中心建築工程與住宅產業化研究院院長、建築節能科技浙江省工程研究中心主任等職務。

執行董事

高林先生，1970年出生，本公司執行董事兼本公司經營管理委員會主任，同時擔任寶業湖北建工集團有限公司黨委書記、總經理。高先生持正高級工程師資格，大學學歷，系中國工程建設高級職業經理人，曾榮獲國家重大基礎設施建設風雲人物、第九屆湖北經濟年度風雲人物、全國優秀施工企業家、全國優秀企業家、魯班傳人、浙江建築業十大傑出企業家、湖北省優秀企業家、湖北省優秀中國特色社會主義事業建設者、湖北省勞動模範、湖北省「杰出楚商」、湖北省青年五四獎章、湖北「千企幫千村」精準扶貧行動十大標兵、湖北抗擊新冠疫情暨「浙醫援鄂•商會助力」專項行動「杰出貢獻獎」、湖北省脫貧攻堅先進個人、武漢市優秀共產黨員、武漢英才產業領軍人才、武漢市新興領域「新心向党」好書記、紹興市經濟發展杰出人才、紹興市勞動模範等榮譽。現任湖北省工商聯副主席、湖北省優化營商環境觀察員、湖北省第一屆行政執法社會監督員、湖北省企業聯合會副會長、湖北省楚商聯合會副會長、湖北省建築業協會副會長、武漢建築業協會副會長、湖北省政協十三屆委員會常委、湖北省武漢市第十五屆人大代表。彼於1987年加入本集團。

董事、監事及高級管理人員履歷

高君先生，1972年出生，本公司執行董事兼本公司經營管理委員會成員，同時擔任寶業集團安徽有限公司總經理。高先生畢業於中國地質大學，主修土木工程專業，彼持有正高級工程師資格。現任安徽省工商聯(總商會)副會長，合肥市第十七屆人大代表、安徽省浙江商會會長，獲安徽省勞動模範稱號。彼於1989年加入本集團。

金吉祥先生，1967年出生，本公司執行董事兼本公司經營管理委員會成員，同時擔任浙江寶業建設集團有限公司董事長。金先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持正高級工程師資格。現任紹興市建築業協會會長、紹興市柯橋區建築業協會會長、柯橋區政協委員、楊汛橋鎮人大代表。彼曾獲全國住房和城鄉建設系統勞動模範、全國建築裝飾優秀企業家、全國建築業優秀企業家、全國建築業先進工作者、全國工程建設優秀高級職業經理人、浙江省建築業優秀企業家、浙江省十大杰出建築企業家、紹興市勞動模範、紹興市經濟發展功臣等稱號。參與2008年「5.12」汶川大地震抗震救災援建工作並榮立個人「三等功」。彼於1985年加入本集團。

徐鋼先生，1976年出生，本公司執行董事兼常務副總經理及浙江寶業建設集團有限公司總經理。徐先生畢業於中國地質大學，主修工民建，持國家工民建一級註冊建造師、正高級工程師資格，柯橋區勞動模範，曾獲浙江省建築業十大青年創業之星、紹興市建築業先進工作者、蘇州市建築業優秀企業家等稱號。彼於1998年加入本集團。

王榮標先生，1968年出生，本公司執行董事，同時擔任浙江寶業住宅產業化有限公司董事長兼總經理。王先生畢業於武漢理工大學，主修土木工程，持有正高級工程師資格，現任紹興市柯橋區人大代表，彼於1986年加入本集團。

夏鋒先生，1977年出生，本公司執行董事，大學學歷，主修建築學，持正高級工程師資格。現任上海長三角寶業城市建設發展有限公司(本公司位於上海的一家全資附屬公司)總經理及上海建科諮詢集團股份有限公司(一家於上海證券交易所主板上市的公司，股份代碼：603153)董事。夏先生曾任職於紹興縣規劃建設管理處，彼於2002年加入本集團，長期從事房地產開發與建設，聚焦裝配式建築和低碳節能建築，致力於推動建築業轉型升級。

獨立非執行董事

李旺榮先生，1963年出生，本公司獨立非執行董事、薪酬委員會和提名委員會主席及審核委員會委員。李先生畢業於浙江大學法學院，碩士學位。李先生現任浙江大公律師事務所發展與戰略委員會主任，一級律師，同時擔任芯聯集成電路製造股份有限公司(一家於上海證券交易所科創板上市的公司，股份代碼：688469)的獨立非執行董事。李先生於2017年10月至2023年11月期間任浙江越劍智能裝備股份有限公司(一家於上海證券交易所主板上市的公司，股份代碼：603095)的獨立非執行董事。李先生在工程建設、房地產、合同法、民商事仲裁等領域有著豐富的經驗。

梁靜女士，1953年出生，本公司獨立非執行董事、薪酬委員會委員和提名委員會委員。梁女士畢業於江西冶金學院機械系，持高級工程師資格。梁女士曾任職於紹興漓渚鐵礦、紹興市房地產開發公司及紹興天鷹稅務師事務所，現已退休。

肖建木先生，1967年出生，本公司獨立非執行董事、審核委員會主席和ESG委員會委員，畢業於浙江林學院，經濟師，中國註冊會計師、稅務師、資產評估師、房地產估價師，浙江省優秀註冊會計師，曾任職於紹興縣華夏公司、紹興縣供銷大廈有限公司，現任浙江中興會計師事務所(特殊普通合伙)副主任會計師。

馮征先生，1969年出生，本公司獨立非執行董事，同時擔任審核委員會委員和ESG委員會委員。馮先生現時為周大福企業有限公司首席財務官，同時亦擔任於香港聯交所主板上市的海南美蘭國際空港股份有限公司(股份代碼：00357.HK)的獨立非執行董事及康哲藥業控股有限公司(股份代碼：00867.HK)的獨立非執行董事。馮先生畢業於澳洲昆士蘭科技大學，擁有學士學位，主修會計，為香港會計師公會資深會員及澳洲資深註冊會計師，於2026年1月22日獲委任為香港商界會計師協會理事會理事及副會長。馮先生於2016年6月至2022年2月期間任中國物流資產控股有限公司(一家於香港聯交所主板上市的公司，股份代碼：01589.HK)的獨立非執行董事，2020年1月至2021年3月期間任龍光集團有限公司(一家於香港聯交所主板上市的公司，股份代碼：03380.HK)首席財務官，2010年至2019年期間任綠城中國控股有限公司(一家於香港聯交所主板上市的公司，股份代碼：03900.HK)的首席財務官及公司秘書，於2004年至2010年期間於寶業集團擔任財務總監兼董事會秘書，於1994年至2004年期間於羅兵咸永道會計師事務所工作。馮先生擁有近20年於香港上市公司從事財務及會計管理、並購、融資及投資者關係的經驗。

董事、監事及高級管理人員履歷

監事

孫宇光先生，1978年出生，畢業於重慶大學，主修城市規劃，持有國家註冊城市規劃師和高級工程師資格，現任中國房地產業協會副會長，現任浙江寶業房地產集團有限公司董事長、寶業集團股份有限公司黨委副書記、副總經理、經管委委員、監事會主席、總工會主席，紹興寶業四季園房地產有限公司董事長、紹興市越城區人大代表，楊汛橋街道高質量發展聯誼會會長，柯橋區總工會副主席，浙江省建築業現代化紹興產業學院客座教授，紹興市住房公積金管理委員會成員，中國建築學會居住建築專業委員會第一屆委員會委員等職。彼於2007年加入本集團。

孔祥泉先生，1958年出生，持高級工程師資格，本公司監事，曾任浙江寶業交通建設工程有限公司總經理。彼於1975年加入本集團，現已退休。

王建國先生，1966年出生，持高級工程師資格，現為本公司監事及浙江寶業幕牆裝飾有限公司董事長兼總經理。王先生同時兼任中國建築裝飾協會幕牆工程委員會副主任委員及浙江省建築裝飾協會副會長，曾榮獲全國建築裝飾行業優秀企業家。彼於1986年加入本集團。

高級管理人員

龐巍祥先生，1983年出生，畢業於浙江工商大學法學專業，持有高級工程師、高級經濟師資格，本公司總經理及本公司經營管理委員會成員，浙江省政協第十三屆委員會委員，曾榮獲紹興市高質量發展突出貢獻獎。彼於2006年加入本集團，先後在本集團建築施工、房產開發、建築工業化三大業務版塊市場拓展部、成本管控部、投資決策部等多部門工作並擔任主要管理職務。龐巍祥先生為本公司創辦人、非執行董事及董事會主席龐寶根先生之兒子。

婁忠華先生，1968年出生，本公司經營管理委員會成員。婁先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持有正高級工程師資格。彼於1986年加入本集團。

董事會報告

董事會謹向各位股東提呈本集團截至2025年12月31日止之年度報告及經審核財務報表。

主要業務

本集團之主要業務為提供建築工程施工服務、房產開發銷售及工業化建築材料生產銷售。本集團主要附屬公司之業務載於合併財務報表附註10。本集團主要業務性質於年度內並無重大變化。

業務回顧

本集團本年度業務回顧載於財務摘要、主席報告、管理層討論及分析、以及於同日發佈的2025年環境、社會及管治報告各節以及下文各段。

財務狀況及業績

本集團及本公司於2025年12月31日止之財務狀況分別載列於本年報第75頁至第76頁的按香港財務報告準則編製的合併財務報表之資產負債表中。

本集團截至2025年12月31日止年度按香港財務報告準則編製之業績載列於本年度報告第77頁之合併利潤表中。

本集團過往五個財政年度之業績摘要及資產與負債摘要載列於本年度報告第6頁。

其他儲備

本集團及本公司於本年度之其他儲備變動詳情載列於合併財務報表附註21。

可供分配儲備

根據中國有關法律及法規計算，截至2025年12月31日止，本公司可供分配予本公司權益持有人儲備合共人民幣1,237,044,000元(2024年：人民幣1,300,880,000元)。

股息

根據2026年3月27日舉行之董事會會議，董事會提議派發截至2025年12月31日止年度之末期股息，每股普通股人民幣0.085元(2024年：人民幣0.12元)。

稅項及稅項減免

1. 非上市股股東

根據《中華人民共和國企業所得稅法》《中華人民共和國個人所得稅法》及實施細則的適用規定，對於個人非上市股股東，本公司按照國家稅法規定按20%的稅率代扣代繳個人所得稅。

2. H股股東

企業H股股東

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例以及相關規定，本公司向名列於H股股東名冊上的非居民企業股東派發2024年末期股息時，有義務代扣代繳企業所得稅，稅率為10%。任何以非個人股東名義，包括以香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人或受託人，或其他組織及團體名義登記的H股皆被視為非居民企業股東所持的股份，其應得之股息將被扣除企業所得稅。非居民企業股東在獲得股利之後，可以自行或通過委託代理人或代扣代繳義務人向主管稅務機關提出享受稅收協議／安排待遇的申請，提供證明自己為符合相關稅收協議／安排規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協議／安排規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

個人H股股東

根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例以及《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)和《非居民納稅人享受協議待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2019年第35號)(「稅收協議公告」)的規定，本公司向H股個人股東派發2024年末期股息時，有責任代扣代繳個人所得稅。但是H股個人股東可根據其居民身份所屬國家(地區)與中國簽訂的稅收協議或內地和香港或澳門間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。因此，本公司將按照如下安排為H股個人股東代扣代繳股息的個人所得稅：

- 取得股息的H股個人股東為香港或澳門居民或其他與中國簽訂10%股息稅率的稅收協議的國家(地區)的居民，本公司派發末期股息時將按10%的稅率代扣代繳個人所得稅；

- 取得股息的H股個人股東為與中國簽訂低於10%股息稅率的稅收協議的國家(地區)的居民，本公司派發末期股息時將暫按10%的稅率代扣代繳個人所得稅。如相關H股個人股東欲申請退還多扣繳稅款，本公司將按照稅收協議公告代為辦理享受有關稅收協議待遇的申請；符合條件的股東須及時向本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司呈交稅收協議公告要求的書面委託及所有申報材料；經本公司轉呈主管稅務機關審核，如經批准，其後本公司將協助對多扣繳稅款予以退還；
- 取得股息的H股個人股東為與中國簽訂高於10%但低於20%股息稅率的稅收協議的國家(地區)的居民，本公司派發末期股息時將按相關稅收協議規定的實際稅率代扣代繳個人所得稅；
- 取得股息的H股個人股東為與中國簽訂20%股息稅率的稅收協議的國家(地區)居民、與中國沒有稅收協議的國家(地區)居民或其他情況，本公司派發末期股息時將按20%的稅率代扣代繳個人所得稅。

分部資料

本集團的營運分成以下三個主要分部：

- 建築施工—提供建築工程施工服務
- 房產開發—開發及銷售物業
- 建築材料—生產及銷售工業化建築材料

截至2025年12月31日止年度的分部數據載列於合併財務報表附註5。

主要客戶及供貨商

年內，本集團五大客戶之銷售額及向本集團五大供貨商所採購之金額分別佔本集團總營業額及總採購額均少於30%。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東(指據董事所知、擁有本集團股本5%以上之股東)於上述主要供貨商或客戶中擁有任何權益。

董事會報告

物業、廠房及設備

本集團及本公司於本年度的物業、廠房及設備變動詳情載列於合併財務報表附註6。

慈善捐款

於本年度內，本集團作出慈善捐款合共人民幣1,071,000元(2024年：人民幣11,594,000元)。

借款

本集團於2025年12月31日之借款詳情載於綜合財務報表附註24。

董事及監事

年內，本公司在任董事及監事如下：

非執行董事

龐寶根先生(董事會主席)

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

夏鋒先生

獨立非執行董事

肖建木先生

李旺榮先生

梁靜女士

馮征先生

監事會

監事

孫宇光先生(監事會主席)

孔祥泉先生

王建國先生

董事、監事及高級管理人員變動事宜

年內，概無有關董事、監事及高級管理人員變動資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

董事、監事及高級管理人員履歷

本公司董事、監事及高級管理人員履歷載於本年報第49頁至第52頁。

董事酬金

本公司董事的酬金均已具名披露，詳情載於合併財務報表附註40。

最高薪酬人士

年內本集團董事、監事及行政總裁之薪酬，以及本集團五名最高薪人士(皆為本公司董事)薪酬的詳情載於本集團綜合財務報表附註40中披露。

獨立非執行董事之獨立性

董事會已收悉所有獨立非執行董事按照聯交所上市規則第3.13條就其獨立性而提交的確認函，認為現任獨立非執行董事均符合聯交所上市規則第3.13條所載的相關指引，屬於獨立人士。

董事之彌償條文

本公司已安排適當的董事及主要職員責任保險，基於董事利益的獲准許彌償條文現已生效且於本年度一直有效。

董事及監事對本集團業務屬重要之交易、安排或合約之重大權益

經2022年度股東周年大會批准，各獲委任董事及監事於2023年6月16日與本公司重新訂立服務合約或委任函，於本公司2025年度股東周年大會結束前有效。本公司概無與任何董事或監事簽訂任何一年內若由本公司終止合約而須作出賠償之服務合約(法定賠償除外)。

股票掛鈎協議

截至2025年12月31日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

管理合約

截至2025年12月31日止年度，概無就本公司全部或任何主要部分業務的管理及行政訂立合約或該等合約存在。

董事會報告

董事、監事、行政總裁及高級管理人員之權益

於報告期末，本公司董事、監事、行政總裁及高級管理人員於本公司及任何相關法團的股份(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中擁有權益及好倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所者如下：

董事／監事／ 高級管理人員	相關法團	權益類別	所持非上市 股數目 (好倉)	所持H股數目 (好倉)	佔相關法 團總註冊 資本概約 百分比
董事					
龐寶根先生	本公司	個人	193,753,054	—	37.22%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	—	1.83%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	—	1.11%
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	—	0.47%
徐鋼先生	本公司	個人	18,407,116	—	3.54%
王榮標先生	本公司	個人	2,638,026	—	0.51%
夏鋒先生	本公司	個人	18,918,851	—	3.63%
監事					
王建國	本公司	個人	5,250,290	—	1.01%
王建國	浙江寶業幕牆裝飾 有限公司	個人	42,700,001	—	16.94%
高級管理人員					
婁忠華先生	本公司	個人	4,533,172	—	0.87%

董事及監事之合約權益

於年內任何時間，本公司及其附屬公司概無訂立致使本公司之董事或監事直接或間接擁有重大權益的重要合約或直接或間接存在關鍵性利害關係的合約(上述董事及監事之服務合約除外)。

董事及監事購入股份或債券之權利

於年內任何時間，本公司及其附屬公司概無訂立任何安排，致使董事、監事及彼等各自配偶或18歲以下之子女可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於競爭性業務之利益

於本年度內，按上市規則規定，本公司之董事概無在與本集團業務有所競爭或可能競爭之業務中持有權益。

股票發行及配售情況

	首次公開發行H股	第一次配售新H股	第二次配售新H股	第三次配售新H股
上市股份類別	H股	H股	H股	H股
發行地	香港聯交所主板	香港聯交所主板	香港聯交所主板	香港聯交所主板
發行價／配售價	每股港幣1.43元	每股港幣4.05元	每股港幣4.85元	每股港幣10.88元
發行日期	2003年6月30日	2005年1月21日	2005年12月14日	2007年2月2日
發行H股股數	180,684,000股	36,136,800股	43,364,160股	52,036,992股

募集資金及分紅情況

時間	募集金額 (港幣元)	每股股息 (人民幣元)	股息總額 (人民幣元)	當年盈利 (人民幣元)	股息總額 佔當年盈利
2003年	258,370,000	0.0635	33,746,000	112,409,000	30%
2004年	/	0.1436	81,502,000	275,082,000	30%
2005年	356,660,000	0.12	73,311,000	304,226,000	24%
2006年	/	0.07	46,407,000	474,032,000	10%
2007年	566,160,000	0.07	46,407,000	225,795,000	21%
2008年	/	0.08	53,037,000	150,044,000	35%
2009年	/	0.13	86,185,000	502,239,000	17%
2010年	/	0.16	106,074,240	527,875,000	20%
2011年	/	0.21	139,222,000	710,196,000	20%
2012年	/	0.21	139,222,000	752,256,000	18.5%
2013年	/	0.10	66,296,401	663,312,000	10%
2014年	/	0.10	63,174,401	648,702,000	9.7%
2015年	/	0.10	61,237,053	563,655,000	10.9%
2016年	/	/	/	526,933,000	/
2017年	/	/	/	608,895,000	/
2018年	/	/	/	874,175,000	/
2019年	/	/	/	856,691,000	/
2020年	/	/	/	794,084,000	/
2021年	/	/	/	788,477,000	/
2022年	/	/	/	704,777,000	/
2023年	/	/	/	889,256,000	/
2024年	/	0.12	62,475,366	409,907,000	15.2%
2025年	/	0.085	44,253,385	289,644,000	15.3%
合計	1,181,190,000		1,102,549,846		

股本

截至2025年12月31日，本公司總股本為520,628,053股，其中包括：

	股份數目	佔總股本百分比
非上市股	350,742,053	67.4%
H股	169,886,000	32.6%
合共	520,628,053	100%

購買、出售或贖回公司股份

2025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。

公眾持股數量

根據本公司可取得之公開資料及本公司董事所知，於本報告日期，本公司已發行股份的公眾持股量不少於上市規則所要求之25%，因此本公司是有足夠的公眾持股數量。

關連交易

2025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2025年12月31日，本公司及本集團並無任何重大或有負債。

會計政策、會計估計變更或重大會計差錯更正的情況說明

年內，關於公司會計政策變更的詳情已列載於財務報表附註2，本公司不存在會計估計變更或重大會計差錯更正情況。

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。

優先購買權

根據本公司章程及中國與香港有關法律，並無有關本公司須按本公司現有股東之持股比例進行發售新股之優先購買權規定。

重大訴訟仲裁事項

截至本報告日期，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。

人力資源

於2025年12月31日，本集團聘用的員工為5,823名（於2024年12月31日：6,172名），間接僱用的工程施工人員約51,075名（於2024年12月31日：約61,695名），此等員工不是由本集團直接聘用。2025年度，本集團僱員福利開支達人民幣3,802,738,000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2025年12月31日，本集團員工的性別比例為男性約佔69.44%，女性約佔30.56%。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2025年度ESG報告。

企業管治守則與環境、社會及管治報告

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)，詳情請參閱載於本集團2025年年報的企業管治報告。

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2026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2025年環境、社會及管治報告》。

核數師

經2025年6月13日召開之股東周年大會批准，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)獲續聘為本集團國際核數師；普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)(「普華永道中天」)獲續聘為本集團境內法定核數師。

本公司將於應屆股東周年大會提呈兩項決議案，續聘羅兵咸永道為本集團國際核數師，續聘普華永道中天為本集團境內法定核數師。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2026年5月18日起至2026年6月18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2026年5月15日下午4:30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)。

董事會報告

本公司亦將於2026年6月29日起至2026年7月3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2026年6月26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)。

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

中國浙江

2026年3月27日

監事會報告

各位股東：

2025年度，寶業集團股份有限公司監事會（「監事會」）謹守公司法、上市規則和本公司的公司章程，合理謹慎地積極維護本公司利益、維護股東權益。

年內，監事會成員均有列席本年度的董事會會議及本公司股東周年大會，並對本公司的經營及發展計劃向董事會提出合理建議和意見，對本公司管理層進行了嚴格有效的監督，以確保在作出重大決策及具體執行時符合中國法律及法規，以及符合本公司章程要求、股東及員工之利益。

本監事會認真審閱並同意董事會擬於應屆股東周年大會提呈的董事會報告及經審核綜合財務報告，認為本公司董事及其他高級管理人員，已於年內嚴格遵守誠信原則，工作恪盡職守，真誠以本公司最大利益為出發點行使職權。至今未發現董事及其他高級管理人員濫用職權，損害本公司利益及侵犯股東和員工權益之行為。

本監事會對本公司2025年度取得的成績和經濟效益表示滿意，對本公司未來的發展前景充滿信心。

在此，本人謹代表本監事會感謝全體股東和員工對本監事會工作的支持和關心。

承監事會命
寶業集團股份有限公司
監事會主席
孫宇光

中國浙江
2026年3月27日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致寶業集團股份有限公司股東
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

寶業集團股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第75至174頁的合併財務報表，包括：

- 於二零二五年十二月三十一日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併利潤表；
- 截至該日止年度的合併綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括重大會計政策及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二五年十二月三十一日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 提供建築工程服務的收入確認
- 貿易應收款及合同資產的預期信用損失
- 評估開發中物業與已完工之待售物業的可變現淨值

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

提供建築工程服務的收入確認

請參閱合併財務報表附註5(c)(i)－與客戶之間的合同產生的收入，附註4(a)－提供建築服務的收入確認，及附註5－分部資料。

截至2025年12月31日止年度，建築工程服務收入約為人民幣11,852,095,000元，約佔 貴集團總收入的59%。

貴集團根據已完成履約義務的進度，於一段時間內確認建築工程服務所得收入。已完成履約義務的進度基於每個建築合同於報告期末已實際產生的成本佔總估計成本比例計算，這需要管理層做出重大判斷。

我們關注於該事項，乃由於提供建築工程服務收入金額重大，且釐定建築合同的收入金額及預計總成本涉及管理層所採用的重大判斷。

我們已執行以下程序以應對該關鍵審計事項：

- (i) 了解、評價和驗證與建築工程服務的收入確認相關的關鍵內部控制，並基於估計的不確定性水平及包括複雜性和主觀性在內的其他固有風險因素評估導致重大錯報的固有風險。
- (ii) 與管理層討論釐定預計總成本的過程及相關假設，本年度已完工合同之實際竣工成本與估計總成本的差異，以評估管理層估計的可靠性。
- (iii) 使用抽樣方法，檢查了預計總成本的相關支持性檔案，包括分包合同，材料採購合同等。
- (iv) 使用抽樣方法，檢查了相關支持性文檔如自供應商取得的發票以測試建築合同所實際產生的成本。
- (v) 檢查原始建築合同和更改的訂單(如適用)的合同金額。
- (vi) 使用抽樣方法，檢查建築合同確認的收入和利潤計算。
- (vii) 分析重大建築合同的毛利率。

我們發現管理層對建築合同的收入與總成本的釐定所涉及的重大判斷均被獲取證據妥為支持。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貿易應收款及合同資產的預期信用損失

請參閱合併財務報表附註3.1(b)(ii)－信用風險－貿易應收款與合同資產，附註4(b)－貿易應收款及合同資產減值，附註5－分部資料及附註16(c)－貿易應收款。

於2025年12月31日，貿易應收款及合同資產總額分別為人民幣6,436,204,000元及人民幣3,568,893,000元，貿易應收款及合同資產的預期信用損失撥備分別為人民幣707,022,000元及人民幣162,200,000元。

管理層根據預期信用損失的方法來確定貿易應收款及合同資產的預期信用損失。管理層在作出需要的假設和選擇預期信用損失計算之輸入值時，考慮了過往收款情況、現有的市場情況以及前瞻性估計。

我們關注於該事項，乃由對貿易應收款及合同資產預期信用損失的評估涉及管理層的重大判斷與假設。

我們已執行以下程序以應對該關鍵審計事項：

- (i) 了解、評價與貿易應收款及合同資產回收及有關預期信用損失評估相關的關鍵內部控制，並基於估計的不確定性水平及包括複雜性和主觀性在內的其他固有風險因素評估導致重大錯報的固有風險。
- (ii) 評估管理層對貿易應收款和合同資產所使用預期信用損失計提方法。
- (iii) 通過考慮到市場條件和前瞻性資料，評估不同賬齡組別和客戶類型預期信用損失率的合理性，並審閱管理層在計算預期信用損失時所採用的判斷和假設。
- (iv) 採用抽樣的方式測試貿易應收款賬齡的準確性。
- (v) 檢查計算減值撥備的數學準確性。

我們發現管理層對貿易應收款及合同資產預期信用損失所涉及的重大判斷及假設均被獲取證據妥為支持。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

評估開發中物業與已完工之待售物業的可變現淨值

請參見附屬合併財務報表中的附註4(f)－開發中物業與已完工之待售物業可變現淨值的估計，以及附註14－開發中物業和附註15－已完工之待售物業。

於2025年12月31日，本集團的開發中物業及已完工之待售物業分別約為人民幣4,646,074,000元及6,732,384,000元，合計約佔集團總資產的27%。

開發中物業與已完工之待售物業的賬面淨值按成本與可變現淨值中較低者列示。於2025年12月31日，對於開發中物業與已完工之待售物業的賬面淨值，共計提約人民幣454,884,000元的減值。

我們已執行以下程序以應對該關鍵審計事項：

- (i) 了解、評估了對開發中物業及已完工之代售物業可變現淨值評估的關鍵內部控制，並考慮估計不確定性的程度及包括複雜性和主觀性在內的其他固有風險因素，評估了重大誤報的固有風險。
- (ii) 將相關開發中物業和已完工之待售物業於本年度的實際銷售價格與管理層在以前年度的可變現淨值評估中使用的估計銷售價格進行比較，再以後見之明考慮管理層於以往年度的評估是否存在偏見。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

**評估開發中物業與已完工之待售物業的可變現淨值
(續)**

開發中物業與已完工之待售物業的可變現淨值的確定需要管理層的重大判斷和假設，包括預計銷售價格、銷售費用以及已完工之代售物業的完工成本。

我們關注於該事項，乃由對開發中物業與已完工之待售物業的可變現淨值涉及管理層的重大判斷與假設。

(iii) 測試了管理層的關鍵估算，如下：

- 銷售價格—我們將預計銷售價格與市場近期的交易價格進行比較，參考 貴集團內相同項目的預售物業的銷售價格，或者具有類似業態、規模及位置的可比物業的現行市場價格。
- 銷售費用—我們把估計銷售開支與銷售價格的比率，與集團近年實際平均銷售開支與收入的比率作比較。
- 開發中物業的預計完工成本—我們將估計的完工成本與批准的預算進行對賬，並檢查了相關的施工合同。

(iv) 檢查了截至2025年12月31日開發中物業與已完工之待售物業的可變現淨值的計算數學準確性。

我們發現管理層對評估開發中物業及已完工之待售物業的可變現淨值所涉及的重大判斷及假設均被獲取證據妥為支持。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對合併財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

獨立核數師報告

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊儀謀。(執業證書編號：P06790)

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二六年三月二十七日

合併資產負債表

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	2,984,549	3,041,440
使用權資產	7	679,165	698,182
投資性房地產	9	1,123,499	1,174,384
無形資產	8	221,918	380,184
權益法核算之投資	11	460,676	514,727
貿易及其他應收款項	16	297,157	398,116
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	12	672,653	721,139
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	17	12,725	13,486
遞延所得稅資產	25	473,654	429,805
		6,925,996	7,371,463
流動資產			
存貨	13	287,532	419,306
開發中物業	14	4,646,074	6,903,082
已完工之待售物業	15	6,732,384	6,379,748
合同資產	5	3,406,693	4,612,561
貿易及其他應收款項	16	10,188,909	9,360,962
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	17	308,000	64,672
受限制銀行存款	18,19	1,290,062	1,248,932
初步期限超過三個月的定期存款	19	1,973,120	832,376
現金及現金等價物	19	6,468,851	8,009,474
		35,301,625	37,831,113
總資產		42,227,621	45,202,576

合併資產負債表

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
權益			
本公司所有者權益			
股本和溢價	20	889,722	889,722
其他儲備	21	626,892	635,849
保留盈餘	22	11,603,976	11,463,935
		13,120,590	12,989,506
非控制性權益		517,153	558,017
權益合計		13,637,743	13,547,523
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	24	548,800	429,432
租賃負債	7	7,061	9,317
遞延所得稅負債	25	226,894	266,358
		782,755	705,107
流動負債			
合同負債	5	8,296,329	10,394,542
貿易及其他應付款項	23	15,540,913	16,773,049
租賃負債	7	2,152	1,995
銀行及其他借款	24	3,501,655	3,279,516
應付所得稅費用		466,074	500,844
		27,807,123	30,949,946
負債合計		28,589,878	31,655,053
權益及負債總計		42,227,621	45,202,576

載於第82頁至第174頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

第75至174頁的財務報表已由董事會於2026年3月27日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
董事

王榮標
董事

合併利潤表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
營業額	5	19,946,668	22,338,716
銷售成本	28	(18,466,613)	(20,597,034)
毛利		1,480,055	1,741,682
其他收入	26	150,649	247,592
其他損失－淨額	27	(152,656)	(15,226)
銷售及推廣成本	28	(176,578)	(160,108)
行政開支	28	(706,743)	(755,619)
金融資產及合同資產減值損失轉回／(計提)	3.1(b)	78,461	(97,617)
經營盈利		673,188	960,704
財務收益	30	16,663	17,949
財務成本	30	(40,522)	(32,777)
財務成本－淨額	30	(23,859)	(14,828)
應佔權益法核算投資之經營業績	11	(3,139)	32,839
採用權益法核算的投資減值	11	(64,700)	—
除所得稅前盈利		581,490	978,715
所得稅費用	31	(289,829)	(477,472)
當年盈利		291,661	501,243
應佔：			
— 本公司所有者		289,644	409,907
— 非控制性權益		2,017	91,336
		291,661	501,243
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)	32	0.56	0.79

載於第82頁至第174頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

合併綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
當年盈利		291,661	501,243
其他綜合損失：			
<i>其後將重分類至損益的項目</i>			
貨幣折算差異	21	(351)	601
<i>其後將不會重分類至損益的項目</i>			
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	21	(90,163)	(3,522)
當年其他綜合損失，扣除稅項		(90,514)	(2,921)
總綜合收益		201,147	498,322
應佔總綜合收益：			
— 本公司所有者		199,130	406,986
— 非控制性權益		2,017	91,336
總綜合收益		201,147	498,322

載於第82頁至第174頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

合併權益變動表

	本公司所有者應佔權益						非控制性 權益	權益合計 人民幣千元
	註釋	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元		
2024年1月1日結餘		520,756	369,474	617,063	11,075,735	12,583,028	420,901	13,003,929
綜合收益								
當年盈利		-	-	-	409,907	409,907	91,336	501,243
其他綜合損失	21	-	-	(2,921)	-	(2,921)	-	(2,921)
總綜合收益		-	-	(2,921)	409,907	406,986	91,336	498,322
於權益中直接確認與所有者交易								
贖回與註銷股份	20	(128)	(380)	-	-	(508)	-	(508)
提取法定盈餘公積	22	-	-	21,707	(21,707)	-	31,980	31,980
非控制性權益投入		-	-	-	-	-	24,800	24,800
子公司的註銷		-	-	-	-	-	(3,000)	(3,000)
向非控制權益支付股息		-	-	-	-	-	(8,000)	(8,000)
與所有者交易總額		(128)	(380)	21,707	(21,707)	(508)	45,780	45,272
2024年12月31日結餘		520,628	369,094	635,849	11,463,935	12,989,506	558,017	13,547,523

合併權益變動表

	本公司所有者應佔權益						非控制性 權益	權益合計
	註釋	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元		
2025年1月1日結餘		520,628	369,094	635,849	11,463,935	12,989,506	558,017	13,547,523
綜合收益								
當年盈利		-	-	-	289,644	289,644	2,017	291,661
其他綜合損失	21	-	-	(90,514)	-	(90,514)	-	(90,514)
總綜合收益		-	-	(90,514)	289,644	199,130	2,017	201,147
於權益中直接確認與所有者交易								
提取法定盈餘公積	22	-	-	87,128	(87,128)	-	(850)	(850)
非控制性權益投入		-	-	-	-	-	200	200
子公司的處置		-	-	-	-	-	(4,900)	(4,900)
與非控股權益的交易		-	-	(5,571)	-	(5,571)	(15,687)	(21,258)
向非控制權益支付股息		-	-	-	-	-	(21,644)	(21,644)
向股東支付的股利		-	-	-	(62,475)	(62,475)	-	(62,475)
與所有者交易總額		-	-	81,557	(149,603)	(68,046)	(42,881)	(110,927)
2025年12月31日結餘		520,628	369,094	626,892	11,603,976	13,120,590	517,153	13,637,743

載於第82頁至第174頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	34(a)	171,299	862,771
已付利息		(86,596)	(123,983)
已付所得稅		(416,744)	(763,273)
經營活動之現金流出淨額		(332,041)	(24,485)
投資活動的現金流量			
支付合營企業投資款		(24,782)	(4,900)
合營企業貸款償還		147,603	3,450
對合營企業之借款	16(a)	(144,642)	–
收購子公司之淨現金支出	38	31,062	–
從合營企業收到的股息	11(a)	9,800	29,330
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	17	(308,000)	(64,950)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		65,118	6,074
購入以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	3.3(a)	(71,731)	–
處置聯營公司現金流入淨額	11(b)	2,000	5,728
購入物業、廠房及設備		(263,503)	(266,829)
出售物業、廠房及設備	34(b)	111,604	26,517
購入土地使用權資產		(21,760)	(107)
處置土地使用權資產	7	5,410	–
預收政府補償的拆遷所得款		2,921	7,451
採礦權之購買	8	(2,703)	(17,480)
初始期限超過三個月的定期存款的存放		(1,478,778)	(758,942)
提取初始期限超過三個月的定期存款		338,034	255,867
收取利息		148,742	245,626
投資活動之現金流出淨額		(1,453,605)	(533,165)
融資活動的現金流量			
取得銀行及其他借款		4,572,345	3,263,810
償還銀行及其他借款		(4,230,838)	(4,148,271)
租賃負債本金	7	(2,099)	(2,764)
非控制性權益資本投入		200	24,800
向非控制所有者支付股息		(21,644)	(8,000)
向股東支付股息		(62,475)	–
融資活動之現金流入／(流出)淨額		255,489	(870,425)
現金及現金等價物淨減少		(1,530,157)	(1,428,075)
年初現金及現金等價物		8,009,474	9,432,353
現金及現金等價物之匯兌(損失)／收益		(10,466)	5,196
年末現金及現金等價物		6,468,851	8,009,474

載於第82頁至第174頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

合併財務報表附註

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2026年3月27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，但以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產和投資性房地產除外。

2.3 集團採用的新標準和修訂標準

本集團已於2025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：

- 《香港會計準則第21號》修訂—缺乏可交換性

上述修訂對前期確認的金額未產生任何影響，預計也不會顯著影響當期或未來期間。

2 編製基準(續)

2.4 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2025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9號及 香港財務報告準則第7號修訂本	與自然現象相關的電力合同	2026年1月1日
香港財務報告準則修訂本	《香港財務報告準則》年度改進—第11卷	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
香港會計準則第21號修訂本	折算為惡性通貨膨脹列報貨幣	2027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	投資者與其聯營企業之間的資產出售或出資	待定

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，除《香港財務報告準則第18號》外，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。

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號—財務報表列報，介紹新的要求，有助於實現相似實體財務業績的可比性，並為使用者提供更相關的資訊和透明度。儘管香港財務報告準則第18號不會影響財務報表專案的確認或計量，但其對列報和披露的影響預計將是廣泛的，特別是與財務業績表相關的要求以及在財務報表中提供管理層定義的業績指標。集團目前正在分析新要求，並評估香港財務報告準則第18號對集團財務報表列報和披露的影響。預計應用香港財務報告準則第18號不會對集團的財務狀況產生影響，但會影響合併利潤表、合併全面收益表和合併現金流量表的列報，且財務報表中將增加額外披露。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務涉及多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險及現金流量與公允價值之利率風險)、信用風險及流動性風險。本集團的整體風險管理策略旨在將本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

風險管理由包括本集團執行董事在內的高級管理層執行。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要在中國經營，而大部份交易以人民幣結算。將人民幣兌換為外幣須受到中國政府所頒佈的外幣匯率及外管制條例所規限。

本集團持有外幣資產主要為美元和吉布提法郎。此導致本集團面臨外匯風險。這些貨幣的轉換和匯回受制於該些國家的管理規定。

管理層並無書面形式之政策來控制外匯風險，但是以持續發展的基準來管理貨幣。2025年及2024年，本集團並無通過訂立任何遠期外匯合約安排以對沖外匯風險。

本集團於2025年及2024年12月31日以外幣計值的貨幣資產的賬面值如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產		
美元	147,700	127,131
吉布提法郎	41,460	44,496
	189,160	171,627

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

下表展示人民幣對有關外幣變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值／貶值5%，則對年度稅前利潤的影響如下：

	稅前損益變動－(減少)／增加	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
人民幣對美元		
升值5%	(7,385)	(6,357)
貶值5%	7,385	6,357
人民幣對吉布提法郎		
升值5%	(2,073)	(2,225)
貶值5%	2,073	2,225

(ii) 價格風險

本集團承受原材料(如水泥和鋼材)價格風險，但未利用遠期合同套期該相關風險。價格變動通常轉嫁給客戶。此外，由於本集團持有以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及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上市權益證券，故此本集團亦承受上市股權證券的價格風險。本集團沒有活躍的交易於上市權益證券。本集團密切監控其價格波動，評估其對集團財務報表的影響。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 價格風險(續)

管理層進行敏感性分析，以評估集團財務結果對以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產股價風險的暴露程度，該分析在每個報告期結束時進行。以下表格顯示了股價上下波動5%的敏感性分析。假設股價上升/下降5%，對於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分類的金融工具產生的年度損益的影響，以及對於以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益分類的金融工具產生的年度其他綜合收益的影響，將如下所示：

	於12月31日	
	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
收入/損失變動		
以公允價值通過損益表列報：		
增加5%	477	682
降低5%	(477)	(682)
其他綜合收益變動		
以公允價值衡量且其變動計入其他綜合收益：		
增加5%	23,102	27,043
降低5%	(23,102)	(27,043)

(iii) 現金流量與公允價值之利率風險

本集團的利率風險來源於計息定期存款以及銀行及其他借款。可變利率的定期存款、銀行及其他借款和公司債券令本集團承受現金流量利率風險。固定利率的銀行及其他借款和公司債券令本集團承受公允價值利率風險。

本集團以動態基礎分析其利率風險，利用多個模擬方案，以計入再融資、現有持倉的續訂和其他可採用的融資。本集團現時並無利用任何利率掉期對沖利率風險。然而，本集團將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於2025年12月31日，倘借貸利率升高或者降低1%而所有其他變數維持不變，則本年度之稅前利潤將減少/增加人民幣3,432,000元(2024年：人民幣1,238,000元)。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險

貿易及其他應收款項、合同資產、對合營企業之借款、對聯營公司之借款、銀行現金存款及對購房者按揭貸款提供的擔保是本集團面對的最大信用風險。

為控制該風險，存款主要存入國有金融機構及有良好信譽銀行，國有金融機構及有良好信譽銀行均為高信貸品質金融機構。本集團制定政策以確保工程建造與材料銷售予有適宜信貸記錄的客戶，以及將房產銷售或信用授予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團亦制定其他監控程式以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審核每項個別貿易應收款項及合同資產的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充份的減值虧損。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信用風險。

就在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的80%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，本集團可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本公司董事認為，本集團的信用風險已大幅減低。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信用風險的顯著增加。在評估信用風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻資訊。以下指標需要重點考慮：

- 外部信用評級；
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致債務人按期按期償還到期債務的能力產生重大變化；
- 債務人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化；
- 債務人的其他金融資產信用風險顯著增加，包括：借款人預期表現或者行為發生重大變化，集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(i) 對合營企業及聯營公司之借款

於2025年12月31日，管理層評估對合營企業及聯營公司之借款的信用風險自初始確認後未顯著增加，全部劃分在第一階段，對其信貸損失評估如下：

預計有效撥備率	確認預計貸款撥備率的基礎	利息收入計算基礎
0.1%-4%	12個月的預計損失	淨賬面價值

於2024年12月31日，本集團對合營企業及聯營公司之借款的信貸損失評估如下：

預計有效撥備率	確認預計貸款撥備率的基礎	利息收入計算基礎
0.1%-5%	12個月的預計損失	淨賬面價值

報告期間使用的估值工具和假設未發生重大變化。

於12月31日對合營企業及聯營公司的之借款非流動部分的減值撥備與年初減值撥備的調節如下：

	對合營企業之借款		對聯營公司之借款	
	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
於1月1日	13,571	9,515	2,571	2,620
減值撥備(減少)/增加	(7,633)	4,056	(119)	(49)
於12月31日	5,938	13,571	2,452	2,571
減：減值撥備－流動部分	-	(2,505)	(112)	(2,571)
減值撥備－非流動部分	5,938	11,066	2,340	-

截至2025年12月31日，對合營企業之借款和對聯營企業之貸款的賬面金額代表了集團在上述金融資產方面的最大信用風險。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 貿易應收款與合同資產

本公司根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式提供預期貸款撥備，該準則允許所有貿易和合同資產均採用整個貸款週期預期撥備。

貿易應收款和合同資產根據共有的信用風險特徵及賬齡結構進行分組。對於已知發生財務困境或者收回款項存在重大不確定性的對手方的貿易應收款及合同資產，認定存在較高的違約風險，並單項計提預估預期信用損失。每個賬齡分組的歷史損失率是根據應收賬款在連續拖欠階段到核銷的概率推導出來的。對於每組賬齡分類的歷史損失比率基於以後期間應收款的處理及壞賬的核銷，歷史損失率調整為預期損失率以反映宏觀經濟的當前及前瞻性信息對交易對手方償還應收款能力的影響。本集團將廣義貨幣供應量(M2)、固定資產投資和新增人民幣貸款確定為最相關的因素，並根據這些因素的預期變化相應地調整歷史損失率。

於2025年及2024年12月31日，減值撥備率如下列示，以下預期貸款損失同時考慮了前瞻資訊的因素。

2025年12月31日						
貿易應收款	3個月以內	3個月到1年	1到2年	2到3年	3年以上	合計
預計損失率	0.6%	3.7%	14.6%	35.9%	56.5%	
賬面價值(人民幣千元)	1,439,969	2,807,075	1,296,080	477,504	415,576	6,436,204
撥備金額(人民幣千元)	8,489	102,962	189,252	171,634	234,685	707,022

2024年12月31日						
貿易應收款	3個月以內	3個月到1年	1到2年	2到3年	3年以上	合計
預計損失率	0.7%	4.5%	14.9%	36.8%	57.6%	
賬面價值(人民幣千元)	2,689,176	2,342,252	789,157	542,006	535,299	6,897,890
撥備金額(人民幣千元)	17,895	105,735	117,745	199,563	308,504	749,442

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 貿易應收款與合同資產(續)

貿易應收款和合同資產的減值撥備與年初減值撥備的調節如下：

	貿易應收款		合同資產	
	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
於1月1日	749,442	630,041	191,750	215,351
減值撥備(減少)/增加	(42,420)	119,401	(29,550)	(23,601)
於12月31日	707,022	749,442	162,200	191,750

截至2025年12月31日，貿易應收款和合同資產的賬面金額代表了集團在上述金融資產方面的最大信用風險。

(iii) 其他應收款

其他以攤餘成本計量的金融資產包括其他應收款。其他應收款主要包括履約保證金及其他等。

其他應收款的減值撥備與年初撥備的調節如下：

	其他應收款	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	16,231	18,421
減值撥備增加/(減少)	1,261	(2,190)
於12月31日	17,492	16,231

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

- (b) 信用風險(續)
 (iv) 金融資產及合同資產的淨減值損失

	截至12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自：		
對合營企業及聯營公司之借款	(7,752)	4,007
貿易應收款	(42,420)	119,401
合同資產	(29,550)	(23,601)
其他應收款	1,261	(2,190)
	(78,461)	97,617

(c) 流動性風險

本集團已建立一個資金結算中心(集團資金)來管理現金流。本集團致力於維持充足的現金及現金等價物，確保可透過充足融資金額(包括短期、長期銀行及其他借款)取得資金以滿足其經營所需。本集團的融資部門透過維持充足的現金及現金等價物以及充足的信貸額度來源維持資金的靈活性。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險(續)

下表顯示本集團的非衍生財務負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。

	2025年12月31日				
	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行及其他借款本金	3,501,655	169,800	221,000	158,000	4,050,455
銀行及其他借款利息	43,690	13,479	16,573	9,169	82,911
貿易及其他應付款 (除其他應付稅項、預收 款及應付職工薪酬)	15,017,335	-	-	-	15,017,335
租賃負債	2,528	2,528	5,057	-	10,113
	18,565,208	185,807	242,630	167,169	19,160,814
財務擔保	985,301	-	-	-	985,301

	2024年12月31日				
	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行及其他借款本金	3,263,696	277,252	88,000	80,000	3,708,948
銀行及其他借款利息	55,352	12,205	12,949	4,453	84,959
貿易及其他應付款 (除其他應付稅項、預收 款及應付職工薪酬)	16,120,979	-	-	-	16,120,979
租賃負債	2,511	2,528	7,585	1,264	13,888
	19,442,538	291,985	108,534	85,717	19,928,774
財務擔保	1,308,906	49,980	-	-	1,358,886

當此些債務到期且需要償付時，本集團有充足的財務資源償還。

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

本集團的資本管理政策，是保障集團能繼續營運，以為所有者提供回報和為其他所有者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予所有者的股息數額、回購已發行股本、發行新股或出售資產以減低債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款(包括綜合資產負債表所列的「流動及非流動借款」)減去現金及現金等價物和受限制銀行存款。總資本為「本公司所有者應佔權益」(如綜合資產負債表所列)。

於2025年和2024年12月31日，本集團擁有的現金及現金等價物已超過借款數額。

3.3 公允價值估計

下表呈列本集團於2025年和2024年12月31日按公允價值計量的資產。按公允價值計量的投資性房地產披露見附註9。

	2025年12月31日			合計 人民幣千元
	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 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				
— 銀行理財產品	—	—	308,000	308,000
— 上市權益證券	12,725	—	—	12,725
— 上市基金投資	—	—	—	—
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產				
— 上市權益證券	601,201	—	—	601,201
— 未上市股權證券	—	—	71,452	71,452
	613,926	—	379,452	993,378

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

	2024年12月31日			合計 人民幣千元
	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 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				
－銀行理財產品	－	－	60,000	60,000
－上市權益證券	13,486	－	－	13,486
－上市基金投資	4,672	－	－	4,672
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產				
－上市權益證券	721,139	－	－	721,139
	739,297	－	60,000	799,297

於活躍市場進行交易的金融工具的公允價值，乃根據於報告期末所報市價計算。倘交易所、交易商、經紀、行業團體、定價服務或規管機構即時及定期提供報價，而相關價格乃按公平合理基準實際定期反映現行市場交易，則視為活躍市場。本集團所持有金融資產所報的市價為現行買入價。該等工具列入第一層。

對不存在活躍市場交易的金融工具的公允價值，乃採用估值方法計算釐定。該等估值方法最大限度地使用有效的可觀察市場數據，且最大限度地減輕對公司特定估計的依賴程度。倘按公允價值計量一項工具所需的所有重大資料可觀察獲得，則該項工具會被列入第二層。

倘一個或多個重大資料並非基於可觀察市場數據，則該項工具會被列入第三層。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

用於對金融工具作出估值的特定估值技術包括：

- 同類工具的市場報價或交易商報價。
- 其他用於釐定金融工具公允價值的技巧(例如貼現後現金流量分析)。

評估技術在本期內沒有發生其他變化。

下表顯示截至2025年及2024年12月31日止年度第三層金融工具的變動：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	60,000	6,000
增加(a)	379,731	60,000
處置	(60,000)	(6,000)
公允價值變動	(279)	–
於12月31日	379,452	60,000

- (a) 2025年9月，本集團收購浙江省建築科學設計研究院有限公司(簡稱「ZPIASD」)9.0%的股權，初始投資額為人民幣71,731,000元。

3 財務風險管理(續)

3.4 按種類劃分的金融資產

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
金融資產			
以攤余成本計量的金融資產			
— 貿易及其他應收款項(除預付款)	16	7,407,955	8,183,187
— 受限制銀行存款	18,19	1,290,062	1,248,932
— 初步期限超過三個月的定期存款	19	1,973,120	832,376
— 現金及其等價物	19	6,468,851	8,009,474
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 金融資產	12	672,653	721,139
以公允價值計量且其變動計入利潤的金融資產	17	320,725	78,158

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
金融負債			
以攤余成本計量的金融負債			
— 貿易及其他應付款項(除其他應交稅費、 預付款和應付職工薪酬)	23	15,017,335	16,120,979
— 銀行及其他借款	24	4,050,455	3,708,948
— 租賃負債	7	9,213	11,312

4 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

本集團對未來作出估計和假設。所有的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估計和假設討論如下。

(a) 提供建築服務的收入確認

對建築工程服務，本集團創造或增強了客戶所控制的資產或者在建工程。因此，集團滿足了履約義務，並根據一段時間確認收入，同時參照本報告所述期間每項合同發生的實際費用占估計費用總額的百分比來確定完工進度。在確定建築合同的總成本和相關收入時需要作出重大判斷及重大估計。在估計每份建築合同的總成本時，管理層依賴承包商和監理師的過往經驗和工作，以及測量師的工作(如適用)。未來期間成本估計的變動可能會影響本集團已確認的收入。

(b) 貿易應收款及合同資產減值

該集團根據關於違約風險和預期損失率的假設，對金融資產(包括對合營企業之借款、對聯營公司之借款、貿易應收款及其他應收款)及合同資產計提備抵壞賬。集團根據過往收款情況、現有的市場條件以及報告所述期間結束時的前瞻性估計數來做出假設和選擇減值測試的參數。

(c) 投資性房地產公允價值的估計

投資性房地產的公允價值由估值技術釐定。判斷及假設詳情披露於附註9。

(d) 建築石料採礦權

當事實和情況表明建築石料採礦權的賬面價值可能超過其可收回金額時，建築石料採礦權的賬面價值將進行減值評估。本集團在確定建築石料採礦權是否減值時，須估計該資產的可收回金額。建築石料採礦權的可回收金額是管理層根據預期產品價格、年開采量、年銷售量和折現率的估計評估的。可收回金額低於預期時可能發生重大減值損失。

4 關鍵會計估計及判斷(續)

(e) 開發中物業與已完工之待售物業可變現淨值的估計

集團根據開發中物業和已完工之待售物業的可變現淨值，評估這些物業的賬面淨值。可變現淨值是參考管理層根據當前市場狀況所估計的銷售價格，減去估算售價的一定百分比計算的估計銷售費用來確定的。對於開發中物業，則是根據預計完成成本來確定的。

(f) 所得稅及遞延稅項

在計算所得稅撥備(包含土地增值稅)時，需要作出重大判斷和估計。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅項釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅項後果與最初記錄的金額不同，有關差額將影響作出此等釐定期間的當期所得稅和遞延稅撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵消暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

5 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，按綜合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。

5 分部資料(續)

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，其計量方法與綜合利潤表的方法一致。

分部業績如下：

	截至2025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
分部營業額	13,021,314	5,428,000	3,561,011	759,041	22,769,366
減：分部間營業額	(1,169,219)	(16,439)	(1,237,613)	(399,427)	(2,822,698)
對外營業額	11,852,095	5,411,561	2,323,398	359,614	19,946,668
經營盈利/(損失)	358,297	402,848	(90,891)	2,934	673,188
折舊	54,218	29,003	110,367	50,100	243,688
金融資產及合同資產減值轉回淨額	(51,465)	(5,398)	(20,703)	(895)	(78,461)
採礦權之資產減值損失	-	-	157,588	-	157,588

	截至2024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
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/(損失)	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/(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

將經營盈利調整為除所得稅前盈利的過程在綜合利潤表中顯示。

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。

5 分部資料(續)

(a) 收入按類別分析

	2025年 人民幣千元	2024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	11,852,095	14,135,006
銷售物業：		
— 在某一時點確認	5,411,561	5,269,450
銷售建築材料：		
— 在某一時點確認	857,130	965,871
— 在一段時間內確認	1,466,268	1,576,591
	2,323,398	2,542,462
來自其他的收入：		
— 在某一時點確認	233,171	226,325
— 在一段時間內確認	26,071	26,069
	259,242	252,394
其他來源收入：		
— 租賃收入	100,372	139,404
	19,946,668	22,338,716

集團客戶眾多，概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

5 分部資料(續)

(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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
與建築工程服務有關	3,266,857	4,316,227
與安裝建築材料有關	302,036	488,084
	3,568,893	4,804,311
減：減值撥備(附註3.1(b))	(162,200)	(191,750)
合同資產合計	3,406,693	4,612,561

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
與建築工程服務有關	2,499,483	3,304,131
與銷售物業有關	4,892,901	6,325,630
與銷售建築材料有關	903,945	764,781
合同負債合計	8,296,329	10,394,542

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。

5 分部資料(續)

(b) 與客戶合同有關的資產和負債(續)

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：

	2025年 人民幣千元	2024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	2,175,940	1,329,243
— 銷售物業	3,446,499	4,133,178
— 銷售建築材料	532,974	430,854
	6,155,413	5,893,275

未履行合同的交易金額列示如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預計在一年內被確認	14,893,177	17,779,171
預計在一年後被確認	46,179,726	50,244,816
於12月31日的未履行合同的交易金額	61,072,903	68,023,987

5 分部資料(續)

(c) 收入確認的會計準則

(i) 與客戶之間的合同產生的收入

收入於資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；
- 創建或增強由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入將於客戶獲得資產控制權的該時點確認。

已完成履約義務的進度的計量基於按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入，這種方式能最準確地反映本集團履行履約義務的實際進展。

在確定交易價格時，如果差異明顯，集團將調整約定金額來反映融資部分所帶來的影響。

5 分部資料(續)

(c) 收入確認的會計準則

(i) 與客戶之間的合同產生的收入

建築工程服務、物業銷售和建築材料銷售

對建築工程服務，本集團創造或增強了客戶所控制的資產或者在建工程。因此，集團按照滿足了履約義務的進度，並於一段時間確認收入，完工進度參照本報告所述期間每項合約發生的實際成本占估計成本總額的比例來確定。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產及銷售建築材料的合同，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回對價時確認。對於在一段時段內轉移控制權的建築材料銷售合同，本集團創造或增強了一項資產或在建工程，客戶在創造或增強該資產或在建工程時控制了該資產或在建工程，因此本集團履行了履約義務，並參照完全履行該履約義務的進展情況，在一段時間內確認收入。

(ii) 租賃收入

根據經營租約出租投資物業、建築物、廠房、機械設備及已完工之待售物業的租賃收入按租約期採用直線法確認。

6 物業、廠房及設備

	樓宇 及廠房 人民幣千元	機器設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日						
成本值	3,212,803	1,062,892	96,916	227,052	463,321	5,062,984
累計折舊	(1,120,221)	(590,234)	(94,653)	(204,606)	–	(2,009,714)
賬面淨值	2,092,582	472,658	2,263	22,446	463,321	3,053,270
截至2024年12月31日止年度						
期初賬面淨值	2,092,582	472,658	2,263	22,446	463,321	3,053,270
添置	104,152	29,790	8,126	5,211	123,301	270,580
從已完工之待售物業轉入	69,802	–	–	–	–	69,802
轉入	60,483	2,458	269	–	(63,210)	–
處置	(11,944)	(5,140)	(577)	(5,017)	(9,152)	(31,830)
轉出至投資性房地產(附註9)	(85,059)	–	–	–	–	(85,059)
折舊費用(附註28)	(139,390)	(74,241)	(9,775)	(11,917)	–	(235,323)
期末賬面淨值	2,090,626	425,525	306	10,723	514,260	3,041,440
於2024年12月31日						
成本值	3,305,500	1,057,357	98,552	220,104	514,260	5,195,773
累計折舊	(1,214,874)	(631,832)	(98,246)	(209,381)	–	(2,154,333)
賬面淨值	2,090,626	425,525	306	10,723	514,260	3,041,440
截至2025年12月31日止年度						
期初賬面淨值	2,090,626	425,525	306	10,723	514,260	3,041,440
添置	18,365	18,103	15,226	5,553	203,148	260,395
收購子公司(附註38)	–	–	–	3	–	3
轉入	10,749	15,379	–	85	(26,213)	–
處置	(56,909)	(1,318)	(377)	776	(40,105)	(97,933)
折舊費用(附註28)	(129,964)	(69,738)	(9,839)	(9,815)	–	(219,356)
期末賬面淨值	1,932,867	387,951	5,316	7,325	651,090	2,984,549
於2025年12月31日						
成本值	3,159,624	982,783	258,819	105,208	651,090	5,157,524
累計折舊	(1,226,757)	(594,832)	(253,503)	(97,883)	–	(2,172,975)
賬面淨值	1,932,867	387,951	5,316	7,325	651,090	2,984,549

6 物業、廠房及設備(續)

約人民幣137,672,000元(2024年：人民幣145,242,000元)及人民幣81,684,000元(2024年：人民幣90,081,000元)之折舊支出分別計入銷售成本及行政開支中。

截至2025年12月31日，本集團以賬面價值為人民幣350,002,000元(2024年：人民幣224,616,000元)的物業、廠房及設備作為銀行借款的抵押擔保(附註24(a))。

本集團根據經營租賃向協力廠商出租的樓宇及廠房及機器設備其賬面值如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
成本	492,936	489,292
於1月1日的累計折舊	(231,686)	(212,242)
年度折舊費用	(18,206)	(19,444)
賬面淨值	243,044	257,606
本年度相關租賃收入	100,372	102,806

(b) 物業、廠房及設備之會計準則

物業、廠房及設備之折舊採用以下的估計可使用年期將成本值按直線法分攤至剩餘價值計算：

樓宇及廠房	20年
機器設備	10年
汽車	4~5年
辦公設備及其他	3~5年

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日審閱並視乎情況作出調整。

7 租賃

綜合資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
使用權資產		
使用權資產－物業	8,096	10,687
使用權資產－土地使用權	671,069	687,495
	679,165	698,182
租賃負債		
流動	2,152	1,995
非流動	7,061	9,317
	9,213	11,312

於截至2025年12月31日止年度，土地使用權的增加額為人民幣21,905,000元(2024年：無)。同期土地使用權的處置額為人民幣5,410,000元(2024年：無)。使用權資產－土地使用權位於中國大陸，並且擁有租期40到70年。

截至2025年12月31日，作為集團銀行借款抵押品的土地使用權賬面價值總額為人民幣433,670,000元(2024年：人民幣284,528,000元)(附註24(a))。

綜合利潤表顯示以下與租賃有關的金額：

	2025 人民幣千元	2024 人民幣千元
使用權資產折舊(附註28)		
使用權資產－物業	(2,591)	(3,020)
使用權資產－土地使用權	(21,741)	(22,402)
	(24,332)	(25,422)
處置土地使用權的收益(附註27)	6,909	—
利息費用(包含在財務成本中)	(455)	(594)
與短期租賃有關的費用(包括在成本和管理費用中)	16,696	17,188

於2025年12月31日，因租賃產生之現金流出為人民幣2,099,000元(2024年：2,764,000元)。

8 無形資產

	建築石料採礦權 人民幣千元 (附註a)	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度			
期初和期末賬面淨值	371,613	16,534	388,147
增加	30,469	–	30,469
減值(b)	(38,432)	–	(38,432)
於2024年12月31日			
成本和賬面淨值	363,650	16,534	380,184
截至2025年12月31日止年度			
期初和期末賬面淨值	363,650	16,534	380,184
增加	2,703	–	2,703
攤銷(a)	(3,381)	–	(3,381)
減值(b)	(157,588)	–	(157,588)
於2025年12月31日			
成本和賬面淨值	205,384	16,534	221,918

- (a) 截至2025年12月31日，本集團已開展採礦生產活動，當期計入損益的攤銷金額為人民幣3,381,000元。
- (b) 管理層對建築石材採礦權進行了減值評估，以確定其截至2025年12月31日的可收回金額。根據評估結果，確認減值損失人民幣157,588,000元(2024年：人民幣38,432,000元)。
- (c) 管理層採用折現現金流量法評估採礦權是否發生減值。評估中採用的關鍵會計估計包括年平均產量、年平均銷量、預測單位售價以及折現率。

9 投資性房地產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
公允價值：		
於1月1日	1,174,384	1,132,408
從物業、廠房及設備轉入(附註6)	-	85,059
公允價值損失(附註27)	(50,885)	(43,083)
於12月31日	1,123,499	1,174,384

投資性房地產已在損益內確認的數額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租金收入	32,505	36,598
產生租金收入的投資性房地產的直接經營費用	(31,333)	(32,793)
	1,172	3,805

於2025年12月31日，本集團就未來修理及維修並無未撥備的合同債務(2024年：無)。

本集團的主要投資性房地產為購物廣場、辦公樓宇、商業綜合體和公寓，其商業模式旨在通過出租的方式消耗獲取投資性房地產中包含的幾乎所有經濟利益。

公允價值損失包括在合併利潤表的「其他(損失)/利得-淨額」中(附註27)。以公允價值入賬之投資性房地產的估值，按重大的不可觀察輸入(第3層)釐定。

年內第1、2、3層之間並無轉撥。

9 投資性房地產(續)

本集團的估值流程

投資性房地產的公允價值由管理層進行評估，評估工作或在具備相關認可專業資質且近期對標的投資性房地產所在地及類別具有豐富經驗的獨立專業評估機構－紹興中興資產評估有限公司－的協助下完成，或由管理層自行開展。所有投資性房地產的當前用途均符合其最高最佳使用原則。

管理層負責為財務報告目的進行估值，或審閱由獨立估值師執行的估值工作。該團隊直接向董事會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，董事與管理層最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部門將會：

- 計算估值或核實對獨立估值報告的所有重大輸入
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動
- 與獨立估值師進行討論(如獨立專業估值師參與)

於每個報告日期，第2層和第3層公允價值的變動，由董事和管理層在每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

9 投資性房地產(續)

估值技術

已落成購物商場及辦公樓宇的估值利用貼現現金流量預測法，按重大不可觀察收入釐定。這些輸入包括：

未來租金現金流量 根據物業的地點、類型和質素，並由任何現存租賃的條款、其他合同和外部證據(例如類似物業的當前市場租值)所支持。

貼現率 反映對現金流量的數額和時間不確定性的當前市場評估。

資本化率 根據物業的地點、面積和質素，並考慮估值日期的市場數據。

使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)

描述	不可觀察輸入	不可觀察輸入的範圍 (或然率－加權平均)		不可觀察輸入 對公允價值的關係
		於2025年 12月31日	於2024年 12月31日	
投資性房地產	未來租金現金流量	每平方米每月 人民幣23元－ 人民幣190元	每平方米每月 人民幣29元－ 人民幣206元	租值越高，公允價值越高
	貼現率	5.50%	6.00%	貼現率越高，公允價值越低
	資本化率	4.95%	5.00%	資本化率越高，公允價值越低

10 子公司

於2025年12月31日，本公司持有之主要附屬公司列示如下，除寶業湖北建工集團有限公司同時在某些非洲國家經營外，所列公司均為在中國境內註冊和經營的有限責任公司：

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本	主要業務
	直接	間接			
浙江寶業建設集團有限公司	100%	-	-	1,090,000	提供建築工程服務
浙江寶業幕牆裝飾有限公司	-	83.06%	16.94%	252,000	幕牆及鋼結構安裝
浙江寶業交通建設工程有限公司	73.68%	26.32%	-	228,000	公路、橋樑及其他市政基礎工程施工
浙江廣藝建築裝飾工程有限公司	100%	-	-	50,000	建築裝飾裝修工程
浙江寶業房地產集團有限公司	90%	10%	-	50,000	房地產開發
紹興寶業四季園房地產有限公司	100%	-	-	100,000	房地產開發
浙江寶業住宅產業化有限公司	100%	-	-	53,600	銷售混凝土及建築材料

10 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本	主要業務
	直接	間接			
				人民幣千元	
浙江寶業木製品有限公司	100%	-	-	31,514	銷售鋼、木質防火門及其他木製品
上海紫寶房地產開發有限公司	-	100%	-	18,000	房地產開發
安徽寶業建工集團有限公司	-	100%	-	1,000,000	銷售混凝土及建築材料
安徽寶業房產有限公司	-	100%	-	100,000	房地產開發
安徽華騰投資有限公司	-	100%	-	10,000	房地產開發
上海寶悅房地產開發有限公司	-	100%	-	30,000	房地產開發
上海寶拓房地產開發有限公司	-	100%	-	30,000	房地產開發
紹興寶業大坂綠園房地產開發有限公司	-	100%	-	100,000	房地產開發

10 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本	主要業務
	直接	間接			
				人民幣千元	
寶業湖北建工集團有限公司	-	100%	-	1,000,000	提供建築工程服務
湖北省建工第二建設有限公司	-	100%	-	181,800	提供建築工程服務
湖北省建工第三建設有限公司	-	100%	-	100,800	提供建築工程服務
湖北省建工第五建設有限公司	-	100%	-	160,000	提供建築工程服務
湖北省建工機械施工有限公司	-	100%	-	20,000	提供建築工程服務
湖北省建工房地產開發有限公司	-	100%	-	20,000	房地產開發
湖北寶業房地產開發有限公司	-	100%	-	50,000	房地產開發
安徽金糧置業有限公司	-	100%	-	10,000	房地產開發

10 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本	主要業務
	直接	間接			
	人民幣千元				
合肥中寶機械製造有限公司	-	100%	-	40,000	銷售機器設備和備件
蒙城寶業投資有限公司(附註(a))	-	50%	50%	20,000	房地產開發
蒙城縣寶鯤房地產開發有限公司	-	100%	-	25,000	房地產開發
太和縣寶業投資有限公司	-	55%	45%	20,000	房地產開發
浙江寶業現代建築工業化製造 有限公司	-	100%	-	709,735	銷售新型混凝土預製件
浙江寶業建材科技有限公司	-	100%	-	20,000	銷售建築材料

10 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本	主要業務
	直接	間接			
	人民幣千元				
紹興寶業新橋江房地產開發有限公司	-	100%	-	100,000	房地產開發
麗水寶業現代房地產開發有限公司	-	100%	-	50,000	房地產開發
六安寶業置業投資有限公司	-	70%	30%	10,000	房地產開發
寧波廣弘房地產開發有限公司	-	100%	-	10,000	房地產開發
蘇州寶嘉綠色建築產業發展有限公司	-	51%	49%	50,000	建築材料銷售
蚌埠寶業建築科技有限公司	-	100%	-	20,000	建築材料銷售
武漢裕築房地產開發有限公司	-	100%	-	50,000	房地產開發

10 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本	主要業務
	直接	間接			
				人民幣千元	
武漢寶業裕科置業有限公司	-	100%	-	50,000	房地產開發
宜昌寶業礦業有限公司	-	100%	-	50,000	礦產資源開採
武漢寶城置業有限公司	-	100%	-	100,000	房地產開發
宜昌寶業房地產有限公司	-	100%	-	100,000	房地產開發

- (a) 儘管本集團僅持有蒙城寶業投資有限公司(「蒙城寶業」)50%的股權，但根據與其他投資者達成的協議，本集團能夠行使三分之二以上的表決權。因此，本集團將蒙城寶業視為子公司。
- (b) 於2025年和2024年12月31日，本集團無重大的非控制性權益。

11 權益法核算之投資

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於合營企業之投資(a)	439,560	481,671
於聯營公司之投資(b)	21,116	33,056
	460,676	514,727

(a) 於合營企業之投資

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	481,671	445,027
增添	24,782	29,900
本集團與合營企業之間交易之調整	1,306	512
股息	(9,800)	(29,330)
採用權益法核算的長期股權投資減值(i)	(64,700)	–
應佔經營業績	6,301	35,562
於12月31日	439,560	481,671
列示為應佔淨資產	439,560	481,671

- (i) 在截至2025年12月31日止年度內，管理層對合營企業武漢寶業德信置業有限公司(「武漢德信」)進行了減值評估，並確認了人民幣64,700,000元的減值損失。

11 權益法核算之投資(續)

(b) 於聯營公司之投資

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	33,056	40,667
增添	-	840
處置	(2,000)	(5,728)
劃轉／調撥至子公司	(500)	-
應佔經營業績	(9,440)	(2,723)
於12月31日	21,116	33,056
列示為應佔淨資產	21,116	33,056

於2025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。

12 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非上市的以公允價值計量的權益性投資(b)	71,452	—
上市的以公允價值計量的權益性投資(b)	601,201	721,139
	672,653	721,139

公允價值變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
上市的以公允價值計量的權益性投資	(120,217)	(4,696)

- (a) 此部分代表本集團於2025年在中國收購的浙江省建築科學設計研究院有限公司(ZPIASD) 9.0%的股權。本集團對ZPIASD投資的公允價值由管理層採用市場法確定，具體參照國內資本市場可比上市公司的市盈率倍數進行估值。
- (b) 本集團以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產為(i) 2023年3月於上海證券交易所主板上市的上海市建築科學研究院集團(「SRIBSG」)中7.81%的股權；(ii) 浙江紹興瑞豐農村商業銀行股份有限公司0.74%的股權，該銀行主要從事經中國銀行業和保險監督管理委員會批准的銀行業務，並於2021年6月在上海證券交易所主板上市。

13 存貨

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
以成本計量：		
原材料	79,228	130,774
在產品	59,278	72,468
產成品	149,026	216,064
	287,532	419,306

確認為銷售成本的存貨成本為人民幣1,287,585,000元(2024年：人民幣1,447,244,000元)。於2025年及2024年12月31日，均未計提存貨減值撥備。

14 開發中物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
以成本計量	4,081,276	5,711,318
以可變現淨值計量	564,798	1,191,764
	4,646,074	6,903,082

開發中物業預期完工如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
在正常營運週期，包括在流動資產中		
– 1年以上完成	3,257,152	5,095,494
– 1年以內完成	1,388,922	1,807,588
	4,646,074	6,903,082

截至2025年12月31日止年度中，開發中物業的可變現淨值減記為人民幣13,627,000元(2024年：人民幣11,195,000元)，計入損益。

於2025年12月31日，人民幣847,269,000元開發中物業作為本集團銀行貸款之抵押(2024年：人民幣338,278,000元)(附註24(a))。

14 開發中物業(續)

(a) 開發中物業之會計政策

開發中物業與已完工之待售物業按照成本及可變現淨值二者之較低者入賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得稅費用減適用的變動銷售費用及預計竣工成本，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

物業開發成本包括土地使用權成本，開發期間產生的建築成本，機器設備折舊及合格資產資本化的借款成本以及開發期間產生的專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為已完工之待售物業。

除非在建物業項目的建築期預期於正常營運週期後才完成，否則開發中物業與在相關的物業建築開始時將列為流動資產。

履行合同的成本包括與現有合同直接相關的建造成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。履行合同的成本被記錄於開發中物業中，如預計可收回，履行合同的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合同收入確認方法一致。

已獲得及開發待售土地使用權作為存貨，以可變現淨值及成本中較低者衡量，在此前提下處於正常運營狀態下將其歸為流動資產且包含在開發中或已完工之待售物業，若在此前提下為非正常運營狀態下將其劃分為非流動性資產。

15 已完工之待售物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
以成本計量	1,438,616	4,212,828
以可變現淨值計量	5,293,768	2,166,920
	6,732,384	6,379,748

已完工之待售物業預計於一年內收回。

截至2025年12月31日止年度中，已完工之待售物業的可變現淨值減記為人民幣186,450,000元(2024年：139,339,000元)，計入損益。

15 已完工之待售物業(續)

(a) 已完工之待售物業的會計準則

於年末仍未出售的已完工之待售物業按照成本及可變現淨值二者之較低者入賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得稅費用減適用的變動銷售費用，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

16 貿易應收款和其他貿易應收款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產		
對合營企業之借款(a)	162,807	398,116
對聯營公司之借款(b)	134,350	—
	297,157	398,116
流動資產		
貿易應收款(c)	5,729,182	6,148,448
其他應收款及預付款項(e)	4,456,656	3,027,276
對合營企業之借款(a)	—	47,936
對聯營公司之借款(b)	3,071	137,302
	10,188,909	9,360,962
合計	10,486,066	9,759,078

16 貿易應收款和其他貿易應收款(續)
(a) 對合營企業之借款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	459,623	483,785
增加	144,642	2,322
預提利息	1,907	1,966
償還	(147,603)	(28,450)
分佈收購(i)	(289,824)	-
	168,745	459,623
減：減值撥備(附註3.1(b))	(5,938)	(13,571)
於12月31日	162,807	446,052
減：流動部分	-	(47,936)
非流動部分	162,807	398,116

- (i) 2025年7月16日，本集團進一步收購了寶業德信置業有限公司(「寶業德信」)的額外股權，並由此取得對該公司的控制權(附註38)。因此，寶業德信已從合營企業重新分類為子公司，並於收購日起納入合併財務報表範圍。

截至2024年12月31日，本集團向當時作為合營企業的寶業德信提供貸款共計人民幣289,182,000元。在截至2025年6月30日止的六個月內，本集團進一步向寶業德信提供貸款人民幣642,000元。這些餘額在合併資產負債表中列示於(對合營企業的貸款)項下。

獲得控制權後，這些貸款已重新分類為集團內部往來餘額。根據《香港財務報告準則第10號—合併財務報表》，這些餘額及相關應計利息已在合併時全額抵銷。

此項收購的進一步詳情載於附註38。

- (ii) 向合營企業提供的貸款中，金額為人民幣42,999,000元(2024年：人民幣50,441,000元)的部分為計息貸款，年利率介於4%至5.25%之間(2024年：4%至5.25%)。其餘部分為無息貸款且可隨時要求償還。所有對合營企業的貸款均無抵押擔保。

16 貿易應收款和其他貿易應收款(續)

(b) 對聯營公司之借款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	139,873	140,213
償還	—	(340)
	139,873	139,873
減：減值撥備(附註3.1(b))	(2,452)	(2,571)
於12月31日	137,421	137,302
減：流動部分	(3,071)	(137,302)
非流動部分	134,350	—

對聯營公司之借款金額為免息且無抵押。

(c) 貿易應收款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款	6,436,204	6,897,890
減：減值撥備(附註3.1(b))	(707,022)	(749,442)
	5,729,182	6,148,448

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)。

貿易應收款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
3個月以內	1,439,969	2,689,176
3個月至1年	2,807,075	2,342,252
1至2年	1,296,080	789,157
2至3年	477,504	542,006
3年以上	415,576	535,299
	6,436,204	6,897,890

16 貿易應收款和其他貿易應收款(續)

(c) 貿易應收款(續)

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2025年12月31日，對貿易應收款確認了人民幣707,022,000元(2024年：人民幣749,442,000元)的減值撥備(附註3.1(b))。

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計值方式：		
— 人民幣	6,297,500	6,759,267
— 其他	138,704	138,623
	6,436,204	6,897,890

於2025年12月31日，貿易應收款之賬面值約等於其公允價值。

(d) 應收賬款的會計政策

應收賬款為在日常經營活動中就商品(包括物業及建築材料)銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收賬款及其他應收款的收回預期在1年或以內(如仍在正常經營週期中，則可更長時間)，其被分類為流動資產；否則列示為非流動資產。

應收賬款按可無條件獲得的對價金額進行初始確認，但當其包含重大融資成分時，按公允價值進行初始確認。本集團持有應收賬款的目的是收取合同現金流量，因此後續使用實際利率法按攤余成本計量應收賬款。關於本集團的減值政策，請參見附註3.1。

16 貿易應收款和其他貿易應收款(續)

(e) 其他應收款及預付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他應收款項：		
－履約保證金及項目按金	728,461	754,007
－對項目經理借款	118,675	110,421
－政府補助	334,514	377,256
－其他	214,387	225,932
	1,396,037	1,467,616
減：減值撥備(附註3.1(b))	(17,492)	(16,231)
	1,378,545	1,451,385
預付款項：		
－用於物業開發的土地使用權之預付款項	2,189,217	729,305
－付給供應商之預付款項	422,713	413,173
－預繳稅金	359,400	320,514
－其他	106,781	112,899
	3,078,111	1,575,891
其他應收款及預付款項	4,456,656	3,027,276

對項目經理借款為無擔保借款且按市場貸款利率計息。

於2025年12月31日，其他應收款之賬面值約等於其公允價值。

於2025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。

17 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損益的金融資產變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	78,158	17,315
增加	308,000	64,950
公允價值變動	(761)	1,893
處置	(64,672)	(6,000)
於12月31日	320,725	78,158

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括以下內容：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動：		
— 上市權益證券—中國	12,725	13,486
流動：		
— 銀行理財產品(a)	308,000	60,000
— 上市基金投資	—	4,672
	308,000	64,672
	320,725	78,158

- (a) 該金額為對銀行發行的理財產品的投資，預期年回報率為0.45%到1.98%。賬面價值接近其公允價值。公允價值乃基於使用投資本金及預期回報率折算的預期現金流量計算，並在公允價值層級的第3層內。

18 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要指以人民幣結算的用於競標或擔保建築承包合同之運作履行的受限制銀行存款與於指定賬戶存放的預售物業之建設保證金。

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團的若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保存款。該存款僅可於獲得地方國有土地資源管理局批准時用於購買建材及支付有關物業項目的建築費用，其將根據若干施工進度階段解除。

19 現金及現金等價物

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及銀行存款(i)	9,732,033	10,090,782
減：初步期限超過三個月的定期存款(ii)	(1,973,120)	(832,376)
受限制銀行存款(附註18)	(1,290,062)	(1,248,932)
	6,468,851	8,009,474

(i) 現金及銀行存款貨幣列示為：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計值方式：		
— 人民幣	9,382,996	9,754,708
— 美元	240,001	194,060
— 吉布提法郎	51,432	51,358
— 其他	57,604	90,656
	9,732,033	10,090,782

(ii) 本集團於2025年12月31日初步期限超過三個月的定期存款的實際利率為2.37%(2024年：2.05%)。

20 股本和溢價

	股本數目 (千計每股 人民幣1元)	普通股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股*	169,886	169,886	369,094	538,980
	520,628	520,628	369,094	889,722
於2025年12月31日				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股*	169,886	169,886	369,094	538,980
	520,628	520,628	369,094	889,722
於2024年1月1日				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股*	170,014	170,014	369,474	539,488
	520,756	520,756	369,474	890,230
註銷H股(a)	(128)	(128)	(380)	(508)
於2024年12月31日				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股*	169,886	169,886	369,094	538,980
	520,628	520,628	369,094	889,722

* H股指本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

(a) 在截至2024年12月31日止年度內，公司註銷了128,000股H股，分別佔公司總H股數量及發行股份總數的約0.0753%和0.0246%。

21 其他儲備

	金融資產的 公允價值儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積金 人民幣千元	資本公積 －其他 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 RMB'000
於2024年1月1日	366,520	259,069	–	(8,526)	617,063
從保留盈餘劃撥	–	21,707	–	–	21,707
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融資產價值變動 (附註12)	(4,696)	–	–	–	(4,696)
價值變動－稅收影響(附註25)	1,174	–	–	–	1,174
貨幣折算差異	–	–	–	601	601
於2024年12月31日	362,998	280,776	–	(7,925)	635,849
於2025年1月1日	362,998	280,776	–	(7,925)	635,849
從保留盈餘劃撥	–	87,128	–	–	87,128
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融資產價值變動 (附註12)	(120,217)	–	–	–	(120,217)
價值變動－稅收影響(附註25)	30,054	–	–	–	30,054
貨幣折算差異	–	–	–	(351)	(351)
與非控股股東的交易	–	–	(5,571)	–	(5,571)
於2025年12月31日	272,835	367,904	(5,571)	(8,276)	626,892

(a) 法定盈餘公積金

本集團於中國成立之公司需每年根據中國法定財務報表之稅後利潤的10%提取法定盈餘公積金。當法定盈餘公積金已達到註冊資本的50%時，可以不再提取。該公積金可用於彌補虧損或增加資本。除了彌補虧損外，在使用法定盈餘公積金後，餘額不得低於註冊資本的25%。

22 保留盈餘

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	11,463,935	11,075,735
歸屬於公司所有者的利潤	289,644	409,907
轉入法定盈餘公積金	(87,128)	(21,707)
向股東支付的股利	(62,475)	–
於12月31日	11,603,976	11,463,935

於2025年12月31日，集團保留盈餘中包含歸屬於母公司的子公司盈餘公積餘額人民幣1,810,850,000元（2024年：人民幣1,708,035,000元），其中子公司本年度計提的歸屬於母公司的盈餘公積為人民幣102,815,000元（2024年：人民幣127,314,000元）。

23 貿易及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付賬款(a)	9,943,487	11,173,249
其他應付款(b)	5,597,426	5,599,800
	15,540,913	16,773,049

(a) 應付賬款

於2025年12月31日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
3個月以內	3,524,636	4,828,004
3個月至1年	3,542,414	3,996,898
1至2年	1,861,943	1,164,515
2至3年	700,691	824,169
3年以上	313,803	359,663
	9,943,487	11,173,249

由於此類款項為短期性質，賬面價值等於其公允價值。

23 貿易及其他應付款項(續)

(b) 其他應付款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
項目經理按金	3,157,818	3,176,946
對非控制性權益之借款(i)	535,900	573,952
應付合營企業款項	37,686	-
預收政府拆遷款(ii)	456,512	450,591
購房者之預付保證金	227,019	240,088
其他應付稅項	30,387	143,669
應付職工薪酬	36,679	57,810
其他	1,115,425	956,744
	5,597,426	5,599,800

(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。

24 銀行及其他借款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債		
長期銀行及其他借款		
— 有抵押(a)	488,000	286,822
— 無抵押有擔保(b)	129,800	246,950
— 集團公司內擔保	135,000	180,000
— 無抵押	2,310	2,810
資產支持擔保	755,110	716,582
減：一年內到期的長期銀行及其他借款	(206,310)	(287,150)
	548,800	429,432
流動負債		
短期銀行及其他借款		
— 有抵押(a)	104,000	105,000
— 無抵押有擔保(b)	1,743,800	1,680,000
— 有集團內子公司給予的擔保	79,000	92,000
— 無抵押	1,368,545	1,115,366
一年內到期的長期銀行及其他借款	206,310	287,150
	3,501,655	3,279,516
銀行及其他借款合計	4,050,455	3,708,948

(a) 集團的銀行及其他借款之擔保列示如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
開發中物業	847,269	338,278
物業、廠房及設備	350,002	224,616
使用權資產－土地使用權	433,670	284,528
	1,630,941	847,422

24 銀行及其他借款(續)

(b) 此等借款之擔保人：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
本公司	1,863,600	1,916,950
本公司和非控制性權益(聯合)	10,000	10,000
	1,873,600	1,926,950

(c) 借款的加權平均實際利率為每年2.59%(2024年：每年3.18%)。各項借款的公允價值與其賬面價值相近。所有的借款之賬面值均以人民幣結算。

(d) 借款本金還款期限列示如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	3,501,655	3,279,516
1至2年	169,800	269,432
2至5年	221,000	80,000
超過5年	158,000	80,000
	4,050,455	3,708,948

(e) 本集團對借款就利率變動、合同重新定價日或合同到期日孰早日的披露如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
6個月以內	2,663,955	2,094,396
6至12個月	1,336,500	1,185,120
1至5年	50,000	429,432
	4,050,455	3,708,948

(f) 借款契約

在下一個測試日到來時，即2026年6月30日的中期報告日，並無跡象表明本集團將會在遵守相關借款契約方面遇到困難。

25 遞延所得稅

在資產負債表中的金額列示如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後轉回	368,433	280,620
— 在12個月內轉回	105,221	149,185
	473,654	429,805
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後結轉	(213,991)	(203,857)
— 在12個月內結轉	(12,903)	(62,501)
	(226,894)	(266,358)

截至2025年12月31日，同一實體內的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債相抵為人民幣83,134,000元（2024：78,364,000元）。

年內遞延稅項資產和負債的變動如下：

遞延稅項資產

	集團內部		預繳稅金	金融資產的		投資性	總額
	資產減值	交易未 實現利潤		公允價值變動	公允價值變動	房地產的	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	270,768	83,977	51,479	923	37,664	444,811	
於利潤表確認	(55,457)	(7,339)	34,427	(701)	14,064	(15,006)	
於2024年12月31日及							
2025年1月1日	215,311	76,638	85,906	222	51,728	429,805	
於利潤表確認	71,990	6,049	(33,968)	(222)	-	43,849	
於2025年12月31日	287,301	82,687	51,938	-	51,728	473,654	

25 遞延所得稅(續)

遞延稅項負債

	金融資產 公允價值變動 人民幣千元	企業合併時 資產的 公允價值調整 人民幣千元	資本化的利息 人民幣千元	投資性 房地產 公允價值變動 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2024年1月1日	(123,842)	(6,882)	(97,489)	(87,140)	(315,353)
於利潤表確認	(765)	272	72,725	(24,412)	47,820
於其他綜合收益中確認	1,174	-	-	-	1,174
於2024年12月31日及 2025年1月1日	(123,433)	(6,610)	(24,764)	(111,552)	(266,359)
於利潤表確認	193	272	12,380	(3,436)	9,409
於其他綜合收益中確認	30,054	-	-	-	30,054
於2025年12月31日	(93,186)	(6,338)	(12,384)	(114,988)	(226,896)

就結轉的稅損而確認的遞延所得稅資產僅限於有關稅務利益有可能透過未來應課稅利潤實現的部分，本集團未就人民幣1,571,594,000元(2024年：人民幣1,344,720,000元)的虧損確認人民幣383,302,000元(2024年：人民幣336,180,000元)的遞延所得稅資產。此等稅損將會於2030年前(包括2030年)到期(2024年：2029)。

26 其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
利息收入來自		
— 投資性金融資產	105,226	200,658
— 對項目經理及合營企業借款	45,423	46,934
	150,649	247,592

27 其他損失－淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
拆遷補償	2,921	9,919
政府補助及補貼	26,030	57,548
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	446	74
投資性房地產公允價值損失(附註9)	(50,885)	(43,083)
採礦權之資產減值損失(附註8)	(157,588)	(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 (損失)/收益	(761)	1,893
物業、廠房及設備之處置收益/(損失)	13,671	(5,313)
處置土地使用權之收益(附註7)	6,909	—
捐贈	(1,071)	(11,594)
淨匯兌(損失)/收益	(12,430)	(4,323)
其他	20,102	18,085
	(152,656)	(15,226)

28 按性質分類的費用

開支構成包括銷售及推廣成本以及行政開支，分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業、廠房和設備的折舊(附註6)	219,356	235,323
使用權資產折舊(附註7)	24,332	25,422
僱員福利開支(附註29)	3,802,738	4,543,856
建築服務之成本	8,669,259	10,164,263
出售物業之成本	4,478,415	4,347,257
開發中物業的減值	13,627	11,195
已完工之待售物業的減值	186,450	139,339
製成品及在產品的存貨變動	80,228	(83,188)
使用的原材料及消耗品	1,207,357	1,530,432
樓宇經營租賃支出	16,696	17,188
核數師酬金		
— 核數服務	4,123	4,160
— 非核數服務	94	120
其他	647,259	577,394
	19,349,934	21,512,761

29 僱員福利開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪酬工資	4,743,543	5,658,270
福利、醫療及其他開支	61,241	73,532
退休金－界定供款計劃(a)	49,435	53,728
	4,854,219	5,785,530
減：撥作資本的款項	(1,051,481)	(1,241,674)
	3,802,738	4,543,856

(a) 退休計劃供款金額

根據中國政府有關規定，本集團須為其所有中國僱員參與國家主辦之退休計劃。國家主辦之退休計劃負責承擔向所有退休僱員支付全部退休金，而除每月供款之外，本集團沒有其他實際退休金付款或退休後福利責任。在截至2025年12月31日和2024年12月31日的年度內，集團無動用有關沒收供款以降低未來供款。

(b) 五位最高薪酬人士

截至2025年12月31日本集團薪酬最高的五名人士包括執行董事和一位非執行董事(2024年：薪酬最高的五名人士包括執行董事和一位非執行董事)，他們的薪酬詳情已於報告中反映(附註40)。

30 財務成本－淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
財務成本：		
銀行及其他貸款、公司債券和租賃負債的利息	86,596	123,983
減：開發中物業的資本化利息	(53,432)	(76,505)
減：在建工程的資本化利息	(3,108)	(9,505)
	30,056	37,973
淨匯兌損失／(收益)	10,466	(5,196)
	40,522	32,777
財務收益：		
持以現金管理的金融資產利息收入	(16,663)	(17,949)
財務成本－淨額	23,859	14,828

一般借入及用於開發中物業和在建工程的資金所適用之資本化率約為每年2.85%(2024年：每年3.54%)。

31 所得稅費用

綜合利潤表中的所得稅費用金額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	195,183	303,366
— 中國土地增值稅	151,152	230,783
	346,335	534,149
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(56,506)	(56,677)
	289,829	477,472

(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(2024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，本公司及其他附屬公司均按稅率25%(2024年：25%)繳納中國企業所得稅。

31 所得稅費用(續)

(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。

本集團對除所得稅前盈利計提之稅項與假若採用中國之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前盈利	581,490	978,715
加/(減)：應佔合營企業經營業績	(6,301)	(35,562)
應佔聯營公司經營業績	9,440	2,723
權益法核算的股權投資減值	64,700	-
	649,329	945,876
按稅率25%(2024年：25%)計算	162,332	236,469
適用於本集團不同附屬公司不同稅率的影響	(17,581)	(17,908)
無須課稅的收益	(2,693)	(2,507)
不可扣稅之支出	5,239	6,050
未有確認之稅損	106,887	124,362
使用早前未有確認之稅損	(77,719)	(42,081)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(37,788)	(57,696)
	138,677	246,689
中國土地增值稅	151,152	230,783
所得稅費用	289,829	477,472

31 所得稅費用(續)

(d) 經濟合作與發展組織第二支柱示範規則

2021年12月，經濟合作與發展組織(OECD)發佈《數位經濟衍生稅務挑戰－全球防止稅基侵蝕模型規則(支柱二)：稅基侵蝕與利潤移轉包容性框架》以下簡稱「OECD第二支柱示範規則」。

該規則旨在確保符合適用範圍之大型跨國企業，於各營運管轄區特定期間產生之所得，至少須負擔15%之稅負水平。原則上，該規則透過「補足稅」機制，使企業於單一管轄區超額利潤之實質稅率，補足至最低稅率15%。

在集團開展業務的部分司法管轄區內，相關法規已於2025年開始實施。根據管理層評估，此事項未對集團產生重大影響。經過管理層的評估，此規範對本集團尚無重大影響。

32 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。

	2025年	2024年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	289,644	409,907
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	520,663	520,663
每股基本盈利(人民幣)	0.56	0.79

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。

33 股息

董事會提議就截至2025年12月31日止年度派發末期股息每股普通股人民幣0.085元(2024年：每股普通股人民幣0.12元)。該等建議股息須經於2026年6月18日召開之股東周年大會批准，且未於本合併財務報表中列作應付股息。

2025年3月28日，董事會建議從公司留存收益中，為截至2024年12月31日止年度派發每股人民幣0.12元的末期股息(2023年：無)，該建議已於2025年6月13日舉行的公司股東周年大會上獲股東批准。所述股息已於2025年內全額派發。

34 現金流量資訊

(a) 經營活動產生的現金：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
當年盈利	291,661	501,243
調整項目：		
所得稅費用(附註31)	289,829	477,472
物業、廠房及設備之折舊(附註6)	219,356	235,323
使用權資產之折舊(附註7)	24,332	25,422
處置土地使用權(附註7)	(5,410)	—
採礦權之攤銷(附註8)	3,381	—
金融資產及合同資產減值損失(轉回)/計提(附註3.1(b))	(78,461)	97,617
採礦權之減值損失(附註8)	157,588	38,432
開發中物業減值的計提(附註14)	13,627	11,195
已完工之待售物業減值的計提(附註15)	186,450	139,339
物業、廠房及設備之處置(收益)/損失(附註27)	(13,671)	5,313
拆遷補償(附註27)	(2,921)	(9,919)
投資性房地產公允價值虧損(附註27)	50,885	43,083
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)(附註27)	761	(1,893)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產處置 收益(附註27)	(446)	(74)
利息收入(附註26)	(150,649)	(247,592)
應佔合營企業經營業績(附註11(a))	(6,301)	(35,562)
應佔聯營公司經營業績(附註11(b))	9,440	2,723
以權益法核算之投資的減值損失(附註11(a))	64,700	—
經營資金變動：		
開發中物業及已完工之待售物業	2,101,130	2,496,603
受限制銀行存款	(41,130)	(74,695)
存貨	130,468	(90,614)
合同資產	1,235,418	2,024,324
貿易應收款及其他應收款	(916,936)	(2,224,231)
合同負債	(2,098,213)	(2,747,372)
貿易及其他應付款	(1,293,589)	196,634
經營活動產生的現金	171,299	862,771

34 現金流量資訊(續)

(b) 在現金流量表內，銷售不動產、工廠及設備及土地使用權處置的所得款包括：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業、廠房及設備		
賬面淨值(附註6)	97,933	31,830
出售的收益/(損失)(附註27)	13,671	(5,313)
所得款	111,604	26,517

(c) 淨現金調節

對2025年及2024年現金淨額的分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及現金等價物	6,468,851	8,009,474
初步期限超過三個月的定期存款	1,973,120	832,376
受限制銀行存款	1,290,062	1,248,932
借款—1年內償還	(3,501,655)	(3,279,516)
借款—1年以後償還	(548,800)	(429,432)
現金淨額	5,681,578	6,381,834
現金及流動性投資	9,732,033	10,090,782
債務總額—固定利率	(3,113,655)	(3,117,998)
債務總額—浮動利率	(936,800)	(590,950)
現金淨額	5,681,578	6,381,834

34 現金流量資訊(續)

(d) 籌資活動產生的負債如下：

	其他應付款－ 向非控制			合計
	銀行及其他借款 人民幣千元	權益的借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於2024年1月1日	3,544,043	486,597	13,975	4,044,615
現金流量				
－籌資活動現金流出	(4,148,271)	－	(2,764)	(4,151,035)
－籌資活動現金流入	3,263,810	－	－	3,263,810
取得新的租賃合同	－	－	(107)	(107)
於2024年12月31日	2,659,582	486,597	11,104	3,157,283
於2025年1月1日	2,659,582	486,597	11,104	3,157,283
現金流量				
－籌資活動現金流出	(4,230,838)	－	(2,099)	(4,232,937)
－籌資活動現金流入	4,572,345	－	－	4,572,345
取得新的租賃合同	－	－	－	－
於2025年12月31日	3,001,089	486,597	9,005	3,496,691

35 財務擔保

	2025年 人民幣千元	2024年 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)	889,986	1,308,906
就授予一家聯營公司和一家合營公司借款的擔保(b)	99,980	49,980
	989,966	1,358,886

(a) 本集團就若干銀行提供本集團房產開發項目的若干買家安排按揭貸款而提供保證。當該等房產項目開發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) 為一家聯營公司及一家合營公司的借款提供擔保的最大風險額。

36 承擔

(a) 資本開支承擔

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已簽約但未提供之物業、廠房及設備	258,949	295,469

(b) 經營租賃承擔—本集團為出租人

於2025年12月31日，本集團根據不可撤銷之投資性房地產及樓宇及廠房及機器設備之經營租賃而於未來應收的最低租賃款項總額詳情如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	112,685	108,337
1至5年	172,708	232,485
5年以上	27,786	29,354
	313,179	370,176

本集團根據多項協議租用投資性房地產及樓宇及廠房及機器設備，協議自2024年至2039年間屆滿。該等協議並無續約權。

(c) 投資承擔

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於合營企業之投資	53,718	72,500

37 關聯交易

除上述已披露之關聯方交易外，本集團與關聯方的交易及年終結餘列示如下：

(a) 與合營企業的交易

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銷售貨品	56,630	84,906
提供建築服務	952	2,415
租金收入	1,324	2,951
購入建築材料	41,707	120,017
購入服務	17,794	19,198

(b) 主要管理人員薪酬

本集團的主要管理人員主要是董事及監事，該類人員的薪酬已在附註40披露。

(c) 與合營企業的年終結餘

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
包括：		
貿易應收款	25,641	56,944
貿易應付款	94,094	113,604

38 收購子公司

2025年7月，本集團向武漢德信的另一股東－武漢德信致遠置業有限公司(「德信致遠」)收購了集團現有合營企業武漢德信30%的股權。收購完成後，武漢德信成為本集團的全資子公司。公司董事應用了《香港財務報告準則第3號－企業合併》規定的可選集中度測試，並認定武漢德信所購入的活動與資產組合不構成一項業務。因此，本次收購按資產收購進行會計處理，收購對價於收購日分攤至武漢德信的各项可辨認資產及承接負債。

因收購而確認的資產與負債如下：

	2025 人民幣千元
收購對價	
－對合營企業的投资	-
－通過抵銷德信致遠應付款項結清	7,710
對價總額	7,710
收購的可辨認資產及承擔的負債的確認金額	
現金及現金等價物	31,062
持有待售的已完工物業	396,835
貿易及其他應收款項	3,901
物業、廠房及設備	3
貿易及其他應付款項	(424,091)
收購的淨資產	7,710
收購子公司支付的款項(扣除收購取得的現金後)	
－收購子公司的現金及現金等價物	31,062
－支付的現金	-
收購產生的現金淨流入	31,062

39 公司資產負債及儲備變動

公司資產負債表

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,203	6,640
使用權資產		2,293	2,527
於附屬公司之投資		1,709,180	1,709,180
權益法核算之投資		220,076	197,139
按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產		615,451	664,640
		2,552,203	2,580,126
流動資產			
應收子公司款項		–	127,734
其他應收款及預付款項		53,592	58,604
現金及現金等價物		480,038	319,144
		533,630	505,482
總資產		3,085,833	3,085,608
權益			
股本和股本溢價		889,722	889,722
其他儲備	(a)	631,487	722,175
保留盈餘	(a)	1,237,044	1,300,880
權益合計		2,758,253	2,912,777
負債			
遞延所得稅負債		77,636	108,093
流動負債			
歸屬於子公司金額		190,512	–
其他應付款		56,429	61,959
應付所得稅費用		3,003	3,003
		249,944	64,962
負債合計		327,580	173,055
權益及負債總計		3,085,833	3,085,832

本財務報表已由董事會於2026年3月27日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
董事

王榮標
董事

39 公司資產負債及儲備變動(續)

(a) 公司其他儲備和保留盈餘變動

	其他儲備		保留盈餘	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	722,175	730,458	1,300,880	1,151,372
當年盈利	-	-	(1,361)	149,865
轉入法定盈餘公積金	-	357	-	(357)
向股東派發股息	-	-	(62,475)	-
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	(90,688)	(8,640)	-	-
於12月31日	631,487	722,175	1,237,044	1,300,880

40 董事和監事的利益和權益

(a) 董事、監事及行政總裁薪酬

各董事、監事及行政總裁截至2025年12月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、花紅 及津貼 人民幣千元	退休福利計劃 的供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>主席兼非執行董事</i>				
龐寶根	100	1,400	-	1,500
<i>執行董事</i>				
高林	100	776	29	905
高君	100	700	17	817
金吉祥	100	700	29	829
徐鋼	100	700	29	829
王榮標	100	700	29	829
夏鋒	100	700	106	906
<i>獨立非執行董事</i>				
李旺榮	50	-	-	50
梁靜	50	-	-	50
肖建木	50	-	-	50
馮征	216	-	-	216
<i>監事</i>				
孫宇光	-	600	29	629
孔祥泉	-	144	-	144
王建國	-	700	29	729
	1,066	7,120	297	8,483

40 董事和監事的利益和權益(續)

(a) 董事、監事及行政總裁薪酬(續)

各董事、監事及行政總裁截至2024年12月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、花紅 及津貼 人民幣千元	退休福利計劃 的供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>主席兼非執行董事</i>				
龐寶根	100	1,400	-	1,500
<i>執行董事</i>				
高林	100	750	29	879
高君	100	700	17	817
金吉祥	100	700	27	827
徐鋼	100	700	27	827
王榮標	100	700	27	827
夏鋒	100	700	76	876
<i>獨立非執行董事</i>				
李旺榮	50	-	-	50
梁靜	50	-	-	50
肖建木	50	-	-	50
馮征	216	-	-	216
<i>監事</i>				
孫宇光	-	600	27	627
孔祥泉	-	144	-	144
王建國	-	720	27	747
	1,066	7,114	257	8,437

40 董事和監事的利益和權益(續)

(a) 董事、監事及行政總裁薪酬(續)

截至2025年及2024年12月31日止年度中，沒有董事和監事放棄其酬金。截至2025年及2024年12月31日止年度中，本集團並無向董事和監事支付酬金促使其加入，亦無在其離職時支付或應付賠償。

向公司董事支付的薪金一般為就該人士管理公司或其子公司企業的事務所提供的其他服務而已付或應付的酬金。

(b) 薪酬最高的個人

截至2025年及2024年12月31日止年度，5位最高酬金人士中，該等人員於相關年度均擔任董事職務，其酬金詳情已揭露於附註40(a)。

(c) 董事和監事的退休福利

本年度內本集團並無通過營運的設定收益退休計劃向董事和監事支付或其應收的退休福利。

(d) 董事和監事的終止福利

本年度內或年結時，本集團並無就提前終止委任向董事和監事作出補償。

(e) 就提供董事和監事服務而向協力廠商提供的對價

本年度內或年結時，本集團並無就委任董事和監事及提供服務而向董事和監事的前僱主支付對價。

(f) 向董事和監事、受該等董事和監事控制的法人團體及該董事和監事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

本年度內或年結時，本集團並無向董事和監事、受該等董事和監事控制的法人團體及該董事和監事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易。

(g) 董事和監事在交易、安排或合同的重大權益

除如上述披露之外，本年度內或年結時，本集團並無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司之董事和監事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排或合同。

41 其他會計政策摘要

41.1 合併及聯合營會計準則

(a) 子公司

附屬公司是指本集團具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與實體的經營，取得對其可變收益的權利，並且擁有行使權利以影響其收益時，本集團擁有對實體的控制權。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起合併入賬，並於控制權終止當日停止合併入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬。(附註41.2)

集團公司之間的集團內交易及其結餘及未變現收益予以抵消。除非相關交易體現出被轉移資產的減值證據，未兌現虧損也應當抵消。適用於集團公司的會計政策也應做出改變以與集團適用之政策保持一致。

附屬公司業績及股權中的非控股權益分別於合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表及合併財資產負債表中單獨列示。

(b) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬(附註41.1(d))。根據權益法，投資初始以成本確認。

(c) 合營安排

在香港財務報表準則下第11號，合營安排的投資分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定，而非法律上的合營安排。集團只享有合營收益。

合營企業權益按照權益法核算(附註41.1(d))，在合併資產負債表中合營企業權益初始確認為成本。

41 其他會計政策摘要(續)

41.1 合併及聯合營會計準則(續)

(d) 權益法

按照權益法，合營企業權益初始確認為成本，其後經過調整以確認在購買後本集團所佔利潤或虧損以及其他綜合收益變動的份額。對合營企業的應收或已收股息確認為投資賬面價值的沖減。

在權益法下，集團享有份額的損失等於或超過其在被投資單位中的份額時，包括其他未擔保長期應收款項，除非集團有已發生債務或代表其他企業產生的付款義務時，否則集團不再確認未來虧損。

本集團與其合營企業之間交易的未實現收益按集團在合營企業權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

以權益法核算的投資賬面價值需根據附註41.8中所述做減值測試。

(e) 股權變動

本集團將其與非控制性權益進行而不構成喪失控制權的交易視為與本集團權益擁有人進行的交易。擁有權益變動會導致控股與非控制性權益之間的賬面值調整，以反映其各自於附屬公司的權益。非控制性權益調整金額與任何已付或已收代價的任何差額於本公司股東應佔權益內確認為獨立儲備。

當本集團因喪失共同控制權或重大影響力而停止按權益法計量一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他綜合收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

41 其他會計政策摘要(續)

41.1 合併及聯合營會計準則(續)

(e) 股權變動(續)

如果在聯營或合營中的所有權減少，但是共同控制或重大影響仍舊不變，只有按照確認在以前年度的其他綜合收益相應份額的比例，重分類為收益或損失。

41.2 業務合併

本集團採用購買法講業務匯總入賬，而不論是否已收購權益工具或其他資產。收購一間附屬公司或意向業務轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 被收購業務的前擁有人所產生的負債
- 本集團已發行的股權
- 或然代價安排所產生的任何資產或負債公允價值；及
- 附屬公司任何先前存在的股權的公允價值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公允價值計量，少數例外情況除外。本集團根據個別收購基準按公允價值或非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例份額確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷

- 所轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 於被收購實體的任何先前股權於收購日期的公允價值

超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列報。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額作為購買議價將直接於損益中確認。

41 其他會計政策摘要(續)

41.2 業務合併(續)

倘結算現金代價任何部分出現遞延，則未來應付款項於交換日期貼現為現值。所使用貼現率為該實體的增量借款率(即根據可以比較的條款及條件，可自獨立資金提供者獲得類似的借款比率)。或然代價被分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後重新計量為公允價值並在損益確認的公允價值變動。

倘業務合併分階段完成，收購方於被收購方所持股權於收購日期的賬面價值重新計量至收購日期的公允價值。該項重新計量所產生的任何收益或虧損，於損益表中確認。

本集團已應用香港財務報告準則第3號「企業合併」規定的集中度測試，以考慮所收購的子公司的活動和資產是否構成個別業務。如果所收購淨資產總額的公允價值實質上等於所收購可辨認資產的公允價值，則交易將作為資產收購而非企業合併入賬。收購對價直接分配給收購主體可辨認資產和承擔的負債。

41.3 獨立財務報表

於附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司、聯營投資和合營企業的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

當收到附屬公司、聯營投資和合營企業的股利時，而股利超過附屬公司、聯營公司和合營企業在股利宣佈期間的總綜合收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

41.4 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要經營決策者被認為作出策略性決定的執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

41 其他會計政策摘要(續)

41.5 外幣匯兌

(a) 功能和列賬貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。合併財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的列報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在合併利潤表確認。

與借款和現金及現金等價物相關的匯兌損益於合併利潤表「財務成本」中披露，其他匯兌損益於合併利潤表「其他(損失)/利得—淨額」中披露。

(c) 集團公司

其功能貨幣與本集團的列報貨幣不同的所有集團內的主體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- 每份列報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- 每份合併利潤表內的收益和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

合併入賬時，任何海外實體投資淨額以及銀行及其他借款及指定作為該等投資對沖的其他金融工具換算所產生的匯兌差額於其他全面收入確認。倘海外業務出售或屬投資淨額一部分的銀行及其他借款已償還，相關匯兌差額會重新分類至損益，計入出售收益或虧損。

41 其他會計政策摘要(續)

41.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本值減累計折舊列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔公司開支。

期後成本僅在與該項目有關的經濟收益很可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產。被替換掉部分的成本不再確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於合併利潤表支銷。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至其可收回金額(附註41.8)。

在建工程指興建物業、廠房及設備之直接成本減去任何減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。當在建工程於竣工並達到可使用狀態時，成本轉撥至適當類別的物業、廠房及設備。

出售盈虧按所得款與賬面值的差額而釐定。這些都體現在損益中。

41.7 投資性房地產

投資性房地產，主要由租賃土地和樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供未來作為投資性房地產使用的不動產。

投資性房地產初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。在初始確認後，投資性房地產按公允價值列賬，公允價值變動在合併利潤表內記錄為「其他(損失)/利得－淨額」中的部份估值利得或虧損。

若一項開發中物業或已完工之待售物業因其用途轉變而轉為投資性房地產，則轉換日的公允價值與其之前賬面價值的差額記錄為「其他(損失)/利得－淨額」。

41 其他會計政策摘要(續)

41.8 非金融資產減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，但每年就減值進行測試。須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行審閱。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行審閱。

41.9 金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產歸類為以下計量類別：

- 在初始確認後以公允價值(通過其他綜合收益或通過損益)計量
- 以攤餘成本計量

分類取決於本集團管理金融資產的商業模式以及現金流在合同中的條款約定。

對於以公允價值計量的資產，其變動將記錄在損益或其他綜合收益中。非交易性權益工具的投資，其變動計入何處取決於本集團在進行初始確認時是否作出了以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的不可撤銷之選擇。

本集團僅在管理資產的業務模式發生變化時對債務工具進行重分類。

41 其他會計政策摘要(續)

41.9 金融資產(續)

(b) 確認和終止確認

金融資產的常規購買和出售在交易日確認，即本集團承諾購買或出售該資產的日期。當從金融資產中獲得現金流的權利已到期或已轉讓，且本集團已實質上轉移了所有權的所有風險和報酬時，終止確認金融資產。

(c) 計量

在初始確認時，本集團以其公允價值衡量金融資產，當某項金融資產並非公允價值變動計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易費用。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易費用，作為損益確認。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤餘成本計量：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產被分類成以攤餘成本計量的金融資產。該金融資產的利息收入採用實際利率法，並在「其他收入」中確認。由於終止確認產生的任何收益或損失，均直接在當期損益中確認，與外匯損益相同，於「其他(損失)/利得-淨額」中列示。
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。除確認減值損失、利息收入及匯兌損益計入損益外，賬面價值變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，以前在計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至損益中，並在「其他利得-淨額」中確認。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入「其他收入」。匯兌利得和損失在「其他(損失)/利得-淨額」中列示。
- 公允價值計量且其變動計入當期損益：不符合以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。後續以公允價值計量且其變動計入損益，且由債務投資產生的收益或損失，需在損益中確認，且在產生期間以淨額列示於「其他(損失)/利得-淨額」。

41 其他會計政策摘要(續)

41.9 金融資產(續)

(c) 計量(續)

權益工具

本集團所有權益工具後續以公允價值計量。如果本集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他綜合收益，則不可再將公允價值變動損益重分類至損益。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在損益中作為「其他(損失)/利得一淨額」予以確認。

按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動在適用情況下於全面收入表內確認。按公允價值計入其他全面收入的金融資產的權益投資減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公允價值變動分開呈報。

(d) 金融資產的減值

本集團以前瞻性評估法評估以攤余成本計量的債務工具相關的預期信用損失。所採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。附註3.1(b)說明本集團如何確定信用風險是否顯著增加。

對於合同資產和應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法要求自資產初始確認起即確認預期全期虧損，詳情請參閱附註3.1(b)。

其他應收款項、對合營企業及聯營公司之借款的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信虧損計量，取決於信用風險自初步確認後有否顯著增加。倘應收款項的信用風險自初步確認後顯著增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

41 其他會計政策摘要(續)

41.9 金融資產(續)

(e) 金融資產的註銷

當應收賬款和合同資產沒有合理預期能夠收回時，將予以註銷。沒有合理預期能夠收回的跡象包括：

- 本集團認定債務人沒有足夠資產或收入來源來產生充足的現金流以償還待註銷金額；
- 本集團已窮盡所有實際可行的債務催收措施(包括法律行動)，並認為進一步行動的成本將超過潛在的回收金額；
- 債務人已被宣告破產或已進入正式破產程式，且預計從清算或重組中獲得的回收金額微乎其微；

41.10 無形資產

(a) 商譽

商譽的計量如附註41.2所述。收購子公司的商譽計入無形資產。商譽不進行攤銷，但需每年進行減值測試，如果事件或情況變化表明商譽可能發生減值，則更頻繁地進行減值測試，並按成本減去累計減值損失進行。處置實體的收益和損失包括與出售實體相關的商譽賬面價值。

商譽分配給現金產生單位，以進行減值測試。分配給預計將從產生商譽的企業合併中受益的現金產生單位或現金產生單位組。在出於內部管理目的而對商譽進行監控的最低級別確定了單位或單位組，即經營分部資料(附註5)。

(b) 建築石料採礦權

建築石材採礦權按成本減去累計攤銷和減值損失進行列報，並根據產量法進行攤銷，僅使用可回收建築石材儲量作為損耗基準，除非建築石材採礦權被歸類為持有待售(或包含在被歸類為持有待售的處置組中)。建築石材採礦權的歷史成本包括取得23年期採礦權的成本和直接歸屬於取得採礦權的其他支出。

41 其他會計政策摘要(續)

41.11 存貨

存貨按成本值與可變現淨值二者之較低者入賬。成本值以加權平均法計算，產成品及在成品的成本包括原材料、直接人工、其他直接費用和相關的間接生產費用。可變現淨值乃按預計銷售所得款項扣除估計行銷費用計算。

41.12 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款、原到期為三個月或以下的其他短期高流動性投資。該項短期高流動性投資易轉換為現金，且不易面臨價值變更的風險。銀行保證金及押金使用範圍受限，一般披露與合併資產負債表中的「受限資金」科目中。受限資金應當從現金及現金等價物中區分開來。

41.13 股本

普通股列為權益。因與發售新股直接相關而產生的增量成本作為所得款項的扣除額(扣除稅項淨額)列入所有者權益。

倘任何本集團公司購入本公司的權益股本，所支付的代價(包括任何直接所佔的增量成本(扣除所得稅後))從本公司權益持有人應佔權益中扣除(庫存股)，直至股份被註銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行，任何已收取代價(扣除任何直接所佔的增量交易成本及相關所得稅影響)計入本公司權益持有人應佔權益。

41.14 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而本集團將會在符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按期公允價值確認入賬。

與成本有關之政府補助將在與補償成本相匹配的必要期間內遞延在當期損益中確認。對於與收入相關的政府補助，若補助是對後續期間將發生的相關費用或損失的補償，則該補助確認為遞延收益，並在相關成本發生期間確認為損益；若補助是對集團已經發生的相關費用或損失的補償，則該補助在直接確認為損益。

與採購資產有關之政府補助列入非流動負債作為遞延政府補助，並在有關資產之預計使用年限以直線法在當期損益中確認。

41 其他會計政策摘要(續)

41.15 應付賬款

應付賬款為在日常經營活動中向供應商購買商品或服務而應支付的義務。如應付賬款的支付日期在1年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付賬款初步以公允價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

41.16 借款

借款初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在合併利潤表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至資產負債表日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

41.17 借款成本

一般及專項借款成本直接歸屬於收購、建造或生產合格資產(指必須經一段長時間處理，以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。就專項借款，因延遲合格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自能進行資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在其發生期間確認為損益。

借款成本包括利息費用、融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的被確認為是對利息費用進行調整的匯兌損益。對利息費用進行調整的匯兌損益是指，以本集團的功能性貨幣與匯率進行計算的借款成本，與實際以外幣進行借款的借款成本之間的差異。該匯兌損益金額是根據實體功能性貨幣的類似借款利率估計的。

41 其他會計政策摘要(續)

41.18 當期及遞延所得稅

當期的所得稅費用或抵免額，是根據各司法管轄區的適用所得稅率以及當期應納稅所得額計算得出，並根據因暫時性差異和未使用的稅損引起的遞延所得稅資產和負債的變化而進行調整。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、聯營公司和合營企業營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。本集團計量其稅務餘額分別基於最可能的金額或預期金額，取決於採用何種模式能更好的預測以解決不確定性。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅由利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異而產生。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

與投資性房地產有關的遞延所得稅負債，以公允價值計量，其確定前提是該房地產將全部通過出售收回。遞延所得稅資產僅在很可能獲得未來應納稅所得額且可以利用其暫時性差異的範圍內確認。

倘若本公司有能力控制轉回的賬面價值及稅基之間的暫時性差異的時間及該等差額很可能不會於可見未來轉回，則不會就該暫時性差額確認遞延所得稅負債及資產。

41 其他會計政策摘要(續)

41.18 當期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

當有法定可強制執行權利以抵銷當期稅項資產及負債，且遞延所得稅結餘涉及同一稅務機關時，將遞延所得稅資產及負債予以抵銷。當實體有法定可執行的抵銷權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時，當期所得稅資產及負債可以互相抵銷。

當期及遞延所得稅在損益表中確認，除非其與在其他綜合收益或直接在權益中確認的項目相關。在此情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

集團內的公司可能有權要求對合格資產的投資或與合格支出相關的特別稅收減免(例如，Oneland的研發稅收優惠制度或其他投資免稅額)。本集團將減免等計提為稅收抵免，即減免減少了應交所得稅和當期所得稅費用。對於結轉為遞延所得稅資產的未確認的稅收抵免，確認遞延所得稅資產。

41.19 退休金債務

本集團向政府機構設立及管理的一項界定供款退休計劃供款，所有中國籍員工均可參與。本集團與員工之供款按員工基本薪金之某個百分比計算。

政府機構承諾承擔上述計畫應付所有現在和將來退休的中國籍員工的退休福利責任。除了月度供款外，本集團並沒有其他涉及支付僱員退休後福利的責任。

本集團與界定供款退休計畫作出的供款於產生時列為開支。

41 其他會計政策摘要(續)

41.20 利息收入

以攤餘成本計量的金融資產利息收入按實際利率法計算並於合併利潤表的其他收入中確認。

當從以現金管理為目的而持有的金融資產中獲得利息收入時，該利息收入列示為財務收益。其他任何的利息收入均包括在其他收入中。

利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去損失撥備後的淨額計算。

41.21 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任很可能導致資源流出，且金額能可靠估計時，會確認法律申索、服務保證及妥善履責撥備，但不會就未來經營虧損確認任何撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能極低，仍須確認撥備。

撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需支出的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

41 其他會計政策摘要(續)

41.22 租賃

對於物業、廠房及設備的租賃會被確認為使用權資產，並且相應的債務在集團租賃開始之日予以確認。同時，租賃的土地使用權列示為使用權資產—土地。

在合同包含的租賃和非租賃部分時，集團按照各租賃部分單獨價格及非租賃部分的單獨價格之和的相對比例分攤合同對價。然而，對於集團作為承租人的房地產租賃，集團選擇不將租賃和非租賃部分分開，而是將其作為單一的租賃部份入賬。

租賃條款可就條件單獨談判，且其中包含不同期限及情況。除出租人持有的租賃資產擔保權益外，租賃協議沒有規定任何其他條件。租入資產不可作為貸款用途之保證物。

租賃產生的資產和負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括下列租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除應收的租賃激勵，
- 取決於指數或比率的可變租賃付款額，最初使用起始日的指數或利率計量，
- 承租人根據餘值擔保預計應付的金額，
- 購買選擇權的行權價，前提是承租人合理確定將行使該選擇權，以及
- 終止租賃的罰款金額，前提是租賃期反映出承租人將行使終止租賃選擇權。

在某些合理的擴展選擇權下支付的租賃付款也包括在負債的計量中。

41 其他會計政策摘要(續)

41.22 租賃(續)

租賃付款額按照租賃內含利率折現。如果無法確定該利率，則應採用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境下獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

為確定增量借款利率，本集團：

- 在可能的情況下，以個別承租人最近收到的協力廠商融資為起點，並進行調整以反映自收到協力廠商融資以來融資條件的變化，
- 採用一種累加法，首先對本集團持有的租賃的信貸風險調整無風險利率(最近並無協力廠商融資)，以及
- 針對租賃進行特定的調整，例如期限，國家，貨幣和擔保

如果有適用於單獨承租人且能容易觀測到的貸款利率(通過相近的金融或市場數據)與此中租賃劃款計劃相似，集團可將此利率作為開始以確定內含增量借款利率。

租賃付款在本金和財務成本之間分配。財務成本在租賃期內計入損益，以使每個期間的負債餘額產生固定的利率。

使用權資產按照成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債初始計量金額，
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額，扣除收到的租賃激勵，
- 任何初始直接費用，以及
- 復原成本。

使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)按直線基準折舊。若本集團合理確定將行使該選擇權，使用權資產在相關資產的使用壽命內計提折舊。

41 其他會計政策摘要(續)

41.22 租賃(續)

與短期租賃如設備及車輛或低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益內確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下無購買選擇權的租賃。低價值資產主要包括電子設備及小型辦公設備。租賃負債本金部分的現金付款呈列為融資活動的現金流量，而利息部分的現金付款與利息付款的呈列一致。

來自本集團身為出租人的經營租賃的租賃收入於租期內以直線法於收入內確認。於取得經營租賃時產生的初始直接成本加入相關資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準確認為支出。各租賃資產根據其性質計入資產負債表。本集團毋須因採納新租賃準則而對作為出租人而持有的資產的會計處理作出任何調整。

41.23 股息派付

股息派付金額決定於宣佈利息分發之時，此聲明需經恰當授意且主體不再自由決定下作出。宣佈分派之時點需在報告期末之前但不可在報告期末時分派。

41.24 財務擔保合約

財務擔保合約於發出擔保時確認為金融負債。負債初步按公允值計量，期後按以下較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」之預期信用虧損模型釐定的金額；或
- 初步確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號與客戶的合約收益所確認累計收入金額。

財務擔保的公允值釐定為債務工具所需合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量差額現值，或協力廠商承擔責任而應付協力廠商的估計金額。倘聯營公司的貸款或其他應付款項擔保為無償提供，相關公允值作為注資入賬，確認為投資成本一部分。

詞匯

在本年度報告中，除非文意另有所指，下列詞匯具有如下特定意義：

安徽寶業	指	本公司附屬公司寶業集團安徽有限公司
寶業建設	指	本公司附屬公司浙江寶業建設集團有限公司
寶業產業化	指	本公司附屬公司浙江寶業住宅產業化有限公司
寶業房產	指	本公司附屬公司浙江寶業房地產集團有限公司
董事會	指	本公司之董事會
建築材料業務	指	本集團進行的研究及開發、生產和銷售建築材料業務
企業管治守則	指	上市規則附錄C1所載企業管治守則
公司法	指	中華人民共和國公司法
建築施工業務	指	本集團進行的建築項目承包及施工業務
董事	指	本公司之董事
H股	指	本公司註冊資本中每股面值人民幣1.00元的海外上市外資股，以港幣認購，並在聯交所上市
香港會計準則	指	香港會計準則
交易所	指	香港交易及結算所有限公司
香港財務報告準則	指	香港財務報告準則
湖北寶業	指	本公司附屬公司寶業湖北建工集團有限公司

詞匯

上市規則	指	聯交所證券上市規則
標準守則	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
中國	指	中華人民共和國
房產開發業務	指	本集團進行的房產開發業務
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
監事	指	本公司之監事
監事會	指	本公司之監事會
本公司／寶業	指	寶業集團股份有限公司，於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
本集團／寶業集團	指	本公司及其附屬公司
非上市股份	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元之非上市股份，以人民幣認購

Contact 聯絡方式

Investor Relations Department
Baoye Group Company Limited
寶業集團股份有限公司
投資者關係部

Tel 電話: 86-575-84135837

Fax 傳真: 86-575-84118792

E-mail 電郵: irbaoye@baoyegroup.com

Website 網址

www.baoyegroup.com

