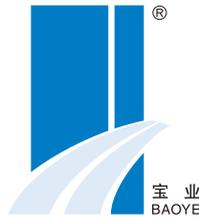


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



寶業集團股份有限公司

BAOYE GROUP COMPANY LIMITED*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：2355)

截至2025年12月31日止年度業績公告

寶業集團股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣布本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度之按照香港財務報告準則編製的經審核綜合業績，並呈列2024年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團2025年年報所載的經審核之財務報表。

* 僅供識別

合併利潤表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
營業額	4	19,946,668	22,338,716
銷售成本		<u>(18,466,613)</u>	<u>(20,597,034)</u>
毛利		1,480,055	1,741,682
其他收入	5	150,649	247,592
其他損失－淨額	6	(152,656)	(15,226)
銷售及推廣成本		(176,578)	(160,108)
行政開支		(706,743)	(755,619)
轉回／(計提)金融及合同資產減值損失		<u>78,461</u>	<u>(97,617)</u>
經營盈利		673,188	960,704
財務收益		16,663	17,949
財務成本		<u>(40,522)</u>	<u>(32,777)</u>
財務成本－淨額		(23,859)	(14,828)
應佔權益法核算投資之經營業績		(3,139)	32,839
採用權益法核算的投資減值		<u>(64,700)</u>	<u>—</u>
除所得稅前盈利		581,490	978,715
所得稅費用	7	<u>(289,829)</u>	<u>(477,472)</u>
當年盈利		<u>291,661</u>	<u>501,243</u>
應佔：			
－本公司所有者		289,644	409,907
－非控制性權益		<u>2,017</u>	<u>91,336</u>
		<u>291,661</u>	<u>501,243</u>
本公司所有者應佔盈利之每股盈利			
－基本及攤薄(以每股人民幣元計)	8	<u>0.56</u>	<u>0.79</u>

合併綜合收益表

	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：		
<u>其後將重分類至損益的項目</u>		
貨幣折算差異	(351)	601
<u>其後將不會重分類至損益的項目</u>		
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融 資產的公允價值變動	<u>(90,163)</u>	<u>(3,522)</u>
當年其他綜合損失，扣除稅項	<u>(90,514)</u>	<u>(2,921)</u>
總綜合收益	<u>201,147</u>	<u>498,322</u>
應佔總綜合收益：		
—本公司所有者	199,130	406,986
—非控制性權益	<u>2,017</u>	<u>91,336</u>
總綜合收益	<u>201,147</u>	<u>498,322</u>

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		2,984,549	3,041,440
使用權資產		679,165	698,182
投資性房地產		1,123,499	1,174,384
無形資產		221,918	380,184
權益法核算之投資	10	460,676	514,727
貿易及其他應收款項	11	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		672,653	721,139
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		12,725	13,486
遞延所得稅資產		473,654	429,805
		<u>6,925,996</u>	<u>7,371,463</u>
流動資產			
存貨		287,532	419,306
開發中物業		4,646,074	6,903,082
已完工之待售物業		6,732,384	6,379,748
合同資產	4(b)	3,406,693	4,612,561
貿易及其他應收款項	11	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		308,000	64,672
受限制銀行存款		1,290,062	1,248,932
初步期限超過三個月的定期存款		1,973,120	832,376
現金及現金等價物		6,468,851	8,009,474
		<u>35,301,625</u>	<u>37,831,113</u>
總資產		<u>42,227,621</u>	<u>45,202,576</u>

合併資產負債表(續)

	於12月31日	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
權益		
本公司所有者權益		
股本及溢價	889,722	889,722
儲備	626,892	635,849
保留盈餘	11,603,976	11,463,935
	<u>13,120,590</u>	<u>12,989,506</u>
非控制性權益	517,153	558,017
權益合計	<u>13,637,743</u>	<u>13,547,523</u>
負債		
非流動負債		
銀行及其他借款	548,800	429,432
租賃負債	7,061	9,317
遞延所得稅負債	226,894	266,358
	<u>782,755</u>	<u>705,107</u>
流動負債		
合同負債	4(b) 8,296,329	10,394,542
貿易及其他應付款項	12 15,540,913	16,773,049
租賃負債	2,152	1,995
銀行及其他借款	3,501,655	3,279,516
應付所得稅費用	466,074	500,844
	<u>27,807,123</u>	<u>30,949,946</u>
負債合計	<u>28,589,878</u>	<u>31,655,053</u>
權益及負債總計	<u>42,227,621</u>	<u>45,202,576</u>

附註：

1. 概述

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

本公司的註冊辦公地址為：中國浙江省，紹興市柯橋區楊汛橋街道。

本公司及其附屬公司(「本集團」)的主要業務為在中國境內從事提供建築工程服務、銷售與安裝建築材料及開發與銷售物業。

如若無其他聲明，此合併財務報表所述單位均以人民幣示例。此合併財務報表已經董事會於2026年3月27日批准發表。

2. 編製基準

本集團的合併財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務準則」)及香港公司條例第622章披露要求的規定編製。

合併財務報表是按歷史成本編製的，但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。

3. 會計政策和披露變更

(a) 本集團採納的新準則和修訂

本集團已於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。

(b) 尚未採納的新準則和對現有準則的修訂及解釋

對會計準則和解釋的某些修訂已經發布，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後，不會對該等事項產生重大影響。

4. 分部資料

分部業績如下：

	截至2025年12月31日止年度				集團 人民幣千元
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他 人民幣千元	
分部營業額	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
轉回金融資產及合同資產 減值	(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				集團 人民幣千元
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他 人民幣千元	
分部營業額	15,536,750	5,269,450	4,005,388	781,862	25,593,450
減：分部間營業額	(1,401,744)	-	(1,462,926)	(390,064)	(3,254,734)
對外營業額	14,135,006	5,269,450	2,542,462	391,798	22,338,716
經營盈利／(損失)	524,089	435,792	(27,321)	28,144	960,704
折舊	63,931	9,432	139,786	46,510	259,659
計提／(轉回)金融資產及 合同資產減值損失	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合併利潤表中顯示。

本公司於中國註冊，集團大部分業務均發生在中國境內。

本集團除金融資產及遞延所得稅資產之外的非流動資產總額主要分佈中國境內。

(a) 收入按類別分析

	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
	<u>2,323,398</u>	<u>2,542,462</u>
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
	<u>259,242</u>	<u>252,394</u>
其他來源收入：		
– 租賃收入	100,372	139,404
	<u>19,946,668</u>	<u>22,338,716</u>

集團客戶眾多，概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

(b) 與客戶合同有關的資產和負債

在與客戶簽訂合同時，集團獲得從客戶處收取對價的權利，並承擔向客戶轉讓貨物或提供服務的履約義務。根據剩餘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。如果剩餘權利的衡量標準超過剩餘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，如果剩餘履約義務的衡量標準超過剩餘權利的衡量標準，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
	<u>3,568,893</u>	<u>4,804,311</u>
減：減值撥備	(162,200)	(191,750)
合同資產合計	<u>3,406,693</u>	<u>4,612,561</u>

合同資產是本集團提供建築工程服務和安裝建築材料時，確認收入超過向客戶開票金額的未開票部分。

合同負債明細如下：

	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	<u>903,945</u>	<u>764,781</u>
合同負債合計	<u>8,296,329</u>	<u>10,394,542</u>

本集團合同負債主要來自尚未交付相關物業、商品或服務的客戶之預付款項。

因在本報告年度確認收入相應結轉期初合同負債的明細列示如下：

	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	<u>532,974</u>	<u>430,854</u>
	<u>6,155,413</u>	<u>5,893,275</u>

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	<u>46,179,726</u>	<u>50,244,816</u>
於12月31日的未履行合同的交易金額	<u>61,072,903</u>	<u>68,023,987</u>

5. 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
	<u>150,649</u>	<u>247,592</u>

6. 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	(50,885)	(43,083)
採礦權之資產減值損失	(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	6,909	—
捐贈	(1,071)	(11,594)
淨匯兌損失	(12,430)	(4,323)
其他	20,102	18,085
	<u>(152,656)</u>	<u>(15,226)</u>

7. 所得稅費用

合併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
	<u>346,335</u>	<u>534,149</u>
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	(56,506)	(56,677)
	<u>289,829</u>	<u>477,472</u>

(a) 香港利得稅

本集團本年度無香港課稅之收入，因而並無計提香港利得稅(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。

(c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅率為累進稅率，從30%至60%。計算基數為土地增值，即開發物業銷售收入扣減土地成本和開發成本等可抵扣項。

8. 每股盈利

每股基本盈利是根據本公司之所有者應佔盈利及年內已發行普通股的加權平均數(扣除庫存股)計算。

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

本公司沒有潛在構成攤薄的股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利一致。

9. 股息

本公司董事會建議就截至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)。該等股息需經於2026年6月18日召開之股東周年大會批准後發放。此份財務報表不反映此項應付股息。

於2025年3月28日，董事會建議派發截至2024年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.12元，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。

10. 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)	<u>21,116</u>	<u>33,056</u>
	<u>460,676</u>	<u>514,727</u>

(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	<u>6,301</u>	<u>35,562</u>
於12月31日	<u>439,560</u>	<u>481,671</u>
列示為應佔淨資產	<u>439,560</u>	<u>481,671</u>

(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」)，一家位於武漢市的房產開發項目公司，進行了減值評估，並確認了人民幣64,700,000元的減值損失。

(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)
轉為子公司	(500)	–
應佔經營業績	<u>(9,440)</u>	<u>(2,723)</u>
於12月31日	<u>21,116</u>	<u>33,056</u>
列示為應佔淨資產	<u>21,116</u>	<u>33,056</u>

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。

11. 貿易及其他應收款項

	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	162,807	398,116
對聯營公司之借款	<u>134,350</u>	<u>–</u>
	<u>297,157</u>	<u>398,116</u>
流動資產		
貿易應收款(a)	5,729,182	6,148,448
其他應收款及預付款項(b)	4,456,656	3,027,276
對合營企業之借款	–	47,936
對聯營公司之借款	<u>3,071</u>	<u>137,302</u>
	<u>10,188,109</u>	<u>9,360,962</u>
合計	<u>10,486,066</u>	<u>9,759,078</u>

(a) 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	(707,022)	(749,442)
	<u>5,729,182</u>	<u>6,148,448</u>

建築業務客戶通常被給予之信用期為1至3個月，建材業務客戶為1至12個月，而物業開發業務客戶通常不會給予信用期(分期付款安排除外)。

此等貿易應收款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	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
	<u>6,436,204</u>	<u>6,897,890</u>

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信用損失。於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。

由於本集團的客戶數量眾多，因而貿易應收款並不存在集中之信用風險。

本集團的應收貿易賬款的帳面原值貨幣列示為：

	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
	<u>6,436,204</u>	<u>6,897,890</u>

於2025年12月31日，貿易應收款之帳面值約等於其公允價值。

(b) 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
	<u>1,396,037</u>	<u>1,467,616</u>
減：減值撥備	(17,492)	(16,231)
	<u>1,378,545</u>	<u>1,451,385</u>
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
	<u>3,078,111</u>	<u>1,575,891</u>
其他應收款及預付款項	<u>4,456,656</u>	<u>3,027,276</u>

對項目經理借款為無擔保借款且按市場貸款利率計息。

於2025年12月31日，其他應收款之帳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帳面值貨幣主要為人民幣。

12. 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
	<u>15,540,913</u>	<u>16,773,049</u>

(a) 應付帳款

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
	<u>9,943,487</u>	<u>11,173,249</u>

由於此類款項為短期性質，賬面價值等於其公允價值。

(b) 其他應付款

	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
	<u>5,597,426</u>	<u>5,599,800</u>

(i) 應付非控制性權益款項無抵押，無息且在要求時償還。

(ii) 此項為政府補償的土地搬遷及房屋拆遷款。

由於此類款項為短期性質，賬面價值等於其公允價值。

股東周年大會

本公司股東周年大會將於2026年6月18日(「股東周年大會」)舉行，股東周年大會通告將按香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的方式於適當時間刊登和寄發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於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日下午四時三十分前，將股份過戶文件連同有關股票交回本公司H股的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(適用於H股持有人)，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；或送達本公司辦公地(適用於非上市股份持有人)，地址為中華人民共和國浙江省紹興市柯橋區瓜渚東路1687號(郵編：312030)。本公司亦將於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)。

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	<u>19,946,668</u>	<u>100%</u>	<u>22,338,716</u>	<u>100%</u>	<u>-11%</u>

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	(90,981)	-14%	(27,321)	-3%	-233%
其他	2,934	1%	28,144	3%	-90%
總額	<u>673,188</u>	<u>100%</u>	<u>960,704</u>	<u>100%</u>	<u>-30%</u>

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%

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)、柯橋北環濱海延伸綫工程(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

獲獎工程

浦江縣人民醫院

老合鋼解危房A地塊

寶業泗州綠苑

獎項

雙龍杯

琥珀杯

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。

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%
大坂綠碳園	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。

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。項目將依托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杆」，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，一綫臨江，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。

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綫的前提下，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	<u>2,323,398</u>	<u>100%</u>	<u>2,542,460</u>	<u>100%</u>	<u>-9%</u>

建築石料採礦權

本公司之一家全資附屬公司宜昌寶業礦業有限公司擁有一項位於湖北省宜昌市建築石料採礦權，該項採礦權於2022年以人民幣371,613,000元的總代價取得，出讓年限為23年，礦區面積約0.3323平方公里。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布局，實現精準布局，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，積極跟踪建築工業化發展動向，根據企業自身資源稟賦，調整業務布局與區域布局，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。

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。

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)	<u>99,980</u>	<u>49,980</u>
合計	<u>989,966</u>	<u>1,358,886</u>

(a) 本集團就若干銀行授予本集團房產開發項目的若干買家安排按揭貸款而發出上述履約保證。當該等房產開發項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。

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。

重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

年內本集團並無重大收購或出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

購買、出售或贖回公司股份

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。

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。

重大訴訟仲裁事項

截至本公告日期，本集團並無重大訴訟及仲裁事項。

委托存款及逾期定期存款

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

企業管治守則與環境、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2025年4月在聯交所網站及公司網站刊登《寶業集團股份有限公司2025年環境、社會及管治報告》。

董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司之董事會及監事會(「監事會」)均已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事、監事進行證券交易的行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事及監事均已確認於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。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)現由三名獨立非執行董事肖建木先生(主席)、李旺榮先生及馮征先生組成。2025年，審核委員會分別於2025年3月27日、2025年8月28日召開2次會議，肖建木先生、李旺榮先生及馮征先生均出席該等會議。審核委員會與管理層討論本集團所採用的會計政策和主要的會計估計及判斷，亦討論了本集團內控審計部門的工作目標及範圍，以及和核數師討論審計計劃和重點審計事宜。本集團截至2025年12月31日止年度之合併財務報表及年度業績公告在提呈董事會採用及批准前已由審核委員會審閱。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團截至2025年12月31日止年度合併財務報表已經羅兵咸永道會計師事務所審計並發表標準無保留意見。

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2025年12月31日止年度的業績公布中有關本集團的合併利潤表、合併綜合收益表、合併資產負債表及相關附註所列數字與本集團截至2025年12月31日止年度的經審核合併財務報表所連載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對業績公布發出任何核證。

年報的發布

本公司截至2025年12月31日止之年度報告全文將於稍後時間送予股東並在聯交所的網頁(www.hkexnews.hk)和本公司的網頁(www.baoyegroup.com)上登載。

致謝

藉此機會，董事會向各位股東、客戶、供貨商、往來銀行、中介機構及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的支持和信任。

承董事會命
寶業集團股份有限公司
主席
龐寶根

2026年3月27日
中國浙江

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

* 僅供識別