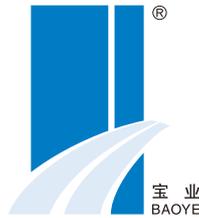


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度業績公告

寶業集團股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一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，並呈列二零一二年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團二零一三年年報所載的經審核之合併財務報表。

* 僅供識別

合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	2	17,553,323	17,275,899
銷售成本		<u>(16,348,513)</u>	<u>(15,815,723)</u>
毛利		1,204,810	1,460,176
其他收入	3	70,441	127,389
其他利得—淨額	4	127,559	55,355
分銷成本		(51,671)	(41,056)
行政開支		<u>(403,512)</u>	<u>(399,095)</u>
經營盈利		947,627	1,202,769
融資成本		—	—
應佔合營企業虧損		(17,473)	(14,662)
應佔聯營公司虧損		<u>(2,509)</u>	<u>(5,486)</u>
除所得稅前盈利		927,645	1,182,621
所得稅項	5	<u>(258,048)</u>	<u>(426,042)</u>
當年盈利		<u>669,597</u>	<u>756,579</u>
應佔：			
—本公司所有者		663,312	752,256
—非控制性權益		<u>6,285</u>	<u>4,323</u>
		<u>669,597</u>	<u>756,579</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)	6	<u>1.00</u>	<u>1.14</u>
股息	7	<u>66,296</u>	<u>139,222</u>

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
當年盈利	669,597	756,579
其他綜合收益：		
<u>其後可能會重分類至損益的項目</u>		
銷售重估物業將儲備轉入利潤表，扣除稅項	(1,381)	(1,206)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表， 扣除稅項	(2,270)	—
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	900	712
當年其他綜合收益，扣除稅項	(2,751)	(494)
年內總綜合收益	<u>666,846</u>	<u>756,085</u>
應佔總綜合收益：		
—本公司所有者	660,561	751,762
—非控制性權益	<u>6,285</u>	<u>4,323</u>
年內總綜合收益	<u>666,846</u>	<u>756,085</u>

合併資產負債表

		於十二月三十一日	
		二零一三年	二零一二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權		556,586	576,183
物業、廠房及設備		1,185,751	1,110,218
投資性房地產	8	560,013	–
商譽		16,534	16,534
於合營企業之投資		49,693	–
對合營企業之借款		205,688	222,854
於聯營公司之投資		23,083	27,888
對聯營公司之借款		–	35,668
可供出售金融資產		10,603	12,109
遞延所得稅資產		63,575	53,603
		<u>2,671,526</u>	<u>2,055,057</u>
流動資產			
存貨		170,085	125,781
開發中物業	9	3,780,913	3,450,589
已完工之待售物業	10	1,179,160	1,229,182
應收客戶之建築合約款		2,338,278	1,976,693
貿易應收款	11	1,289,959	1,291,836
其他應收款		2,062,209	1,721,863
對聯營公司之借款		37,048	–
可供出售金融資產		–	56,320
受限制銀行存款		270,015	213,196
現金及現金等價物		2,159,157	1,612,551
		<u>13,286,824</u>	<u>11,678,011</u>
總資產		<u>15,958,350</u>	<u>13,733,068</u>

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
附註	人民幣千元	人民幣千元
權益		
本公司所有者權益		
股本	662,964	662,964
股本溢價	847,295	847,295
儲備	139,534	135,742
保留盈餘		
— 擬派期末股息	66,296	139,222
— 其他	3,791,055	3,200,979
	<u>5,507,144</u>	<u>4,986,202</u>
非控制性權益	<u>103,010</u>	<u>103,615</u>
權益合計	<u>5,610,154</u>	<u>5,089,817</u>
負債		
非流動負債		
借款	242,509	190,000
遞延所得稅負債	58,929	37,795
	<u>301,438</u>	<u>227,795</u>
流動負債		
貿易應付款	12 2,158,446	1,858,504
其他應付款	1,966,302	1,661,677
預收賬款	2,612,992	1,823,646
應付所得稅項	651,885	707,765
應付客戶之建築合約款	1,899,254	1,708,864
借款	757,879	655,000
	<u>10,046,758</u>	<u>8,415,456</u>
負債合計	<u>10,348,196</u>	<u>8,643,251</u>
權益及負債總計	<u>15,958,350</u>	<u>13,733,068</u>
流動資產淨值	<u>3,240,066</u>	<u>3,262,555</u>
總資產減流動負債	<u>5,911,592</u>	<u>5,317,612</u>

附註：

1. 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」）編製。合併財務報表已按照歷史成本慣例編製，並就可供出售金融資產和投資性房地產的重估按公允值列賬而作出修訂。

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

2. 分部資料

分部業績如下：

	截至二零一三年十二月三十一日止年度				集團 人民幣千元
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他 人民幣千元	
營業總額	14,653,253	1,405,818	2,344,436	124,924	18,528,431
分部間營業額	(691,281)	-	(277,751)	(6,076)	(975,108)
對外營業額	<u>13,961,972</u>	<u>1,405,818</u>	<u>2,066,685</u>	<u>118,848</u>	<u>17,553,323</u>
經營盈利	431,777	376,002	72,566	67,282	947,627
折舊	34,655	3,947	41,106	24,323	104,031
攤銷	6,919	-	3,499	2,605	13,023
應收資產之減值	1,705	-	6,342	-	8,047
應佔合營企業虧損	-	17,166	307	-	17,473
應佔聯營公司虧損	-	-	2,509	-	2,509
所得稅項	<u>89,876</u>	<u>128,924</u>	<u>20,637</u>	<u>18,611</u>	<u>258,048</u>
	截至二零一二年十二月三十一日止年度				
	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
營業總額	14,221,216	1,670,837	2,061,195	122,147	18,075,395
分部間營業額	(587,042)	-	(197,129)	(15,325)	(799,496)
對外營業額	<u>13,634,174</u>	<u>1,670,837</u>	<u>1,864,066</u>	<u>106,822</u>	<u>17,275,899</u>
經營盈利	464,729	638,133	107,761	(7,854)	1,202,769
折舊	36,573	3,596	48,780	24,354	113,303
攤銷	7,079	-	3,499	2,605	13,183
應收資產之減值	6,286	-	5,522	-	11,808
應佔合營企業虧損	-	14,662	-	-	14,662
應佔聯營公司虧損	-	48	5,438	-	5,486
所得稅項	<u>108,829</u>	<u>287,635</u>	<u>27,238</u>	<u>2,340</u>	<u>426,042</u>

3. 其他收入

其他收入為銀行存款利息收入及對項目經理借款利息收入。

4. 其他利得－淨額

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
政府補貼	6,847	29,526
投資性房地產公允價值利得	68,039	—
處置聯營公司利得	45,227	—
土地使用權之處置收益	5,889	26,059
可供出售金融資產之處置收益	3,026	—
物業、廠房及設備之處置收益／(虧損)	3,120	(2,203)
長賬齡應付款結算收益	759	335
捐贈	(11,486)	(2,596)
其他	6,138	4,234
	<u>127,559</u>	<u>55,355</u>

5. 所得稅項

(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(二零一二年：零)。

(b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅乃根據本集團於中國註冊的公司的應課稅收入，按照中國的相關規定計算。

本公司及其附屬公司均按稅率25%(二零一二年：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。

合併利潤表中的所得稅項金額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	249,174	237,597
—中國土地增值稅		
—本年計提	22,412	51,290
—以前年度多計提	(24,400)	—
遞延稅項淨值	<u>10,862</u>	<u>137,155</u>
	<u>258,048</u>	<u>426,042</u>

6. 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之普通股計算。

	二零一三年	二零一二年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<u>663,312</u>	<u>752,256</u>
年內已發行的股份(千股)	<u>662,964</u>	<u>662,964</u>
每股基本盈利(人民幣)	<u>1.00</u>	<u>1.14</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。

7. 股息

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
期末股息為每普通股人民幣0.10元 (二零一二年：人民幣0.21元)	<u>66,296</u>	<u>139,222</u>

本公司董事會提議支付期末股息為每普通股人民幣0.10元(二零一二年：人民幣0.21元)，合計股息人民幣66,296,400元(二零一二年：人民幣139,222,000元)。該等股息將於二零一四年六月十四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。二零一二年度的末期股息合計人民幣139,222,000元(每普通股人民幣0.21元)已於二零一三年派發。

如果上述擬派發末期股息獲應屆股東周年大會批准，根據《中華人民共和國企業所得稅法》以及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》的規定，本公司向名列本公司H股股東名冊之非居民企業(包括企業代理人或受托人)代扣代繳10%的企業所得稅。相應地，於二零一四年六月二十七日名列本公司股東名冊H股之非個人股東(包括香港中央結算(代理人)有限公司、企業代理人或受托人，或其他組織及團體皆被視為非居民企業股東)，本公司派發末期股息前將代扣代繳10%的企業所得稅。根據中國相關的稅務法規，境外居民個人股東從境內非外商投資企業在香港發行的股票取得的股息紅利所得，應由扣繳義務人依法代扣代繳個人所得稅，但是，持有境內非外商投資企業在香港發行的股票的境外居民個人股東，可根據其居民身份所屬國家與中國簽署的稅收協議及內地和香港(澳門)間稅收安排規定，享受相關稅收優惠。對於H股個人股東，本公司一般將按10%稅率代扣代繳股息的個人所得稅，稅務法規及相關稅收協議另有規定的除外。

本公司將根據相關法律及相關政府部門的要求，嚴格依照於記錄日期，即二零一四年六月二十七日，本公司H股股東名冊紀錄代扣代繳企業所得稅，以及個人所得稅。本公司對於任何逾期未能確立股東身份或股東身份資料有誤所引致之任何索償或對企業所得稅及個人所得稅代扣代繳安排之任何爭議概不承擔任何責任，且一律不予受理。

8. 投資性房地產

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
公允價值		
一月一日期初結餘	-	-
轉撥自開發中物業	491,974	-
公允價值變動	68,039	-
	<u>560,013</u>	<u>-</u>
十二月三十一日期末結餘	560,013	-

投資性房地產已在損益內確認的數額

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
租金收入	5,304	-
產生租金收入的投資性房地產的直接經營費用	(1,099)	-
不產生租金收入的直接經營費用	(2,369)	-
	<u>1,836</u>	<u>-</u>

9. 開發中物業

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
土地使用權	2,430,965	2,502,120
開發成本	1,252,370	875,322
資本化的融資成本	97,578	73,147
	<u>3,780,913</u>	<u>3,450,589</u>

10. 已完工之待售物業

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
土地使用權	412,890	477,857
開發成本	743,843	733,372
資本化的融資成本	22,427	17,953
	<u>1,179,160</u>	<u>1,229,182</u>

已完工之待售物業預計於一年內收回。

11. 貿易應收款

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應收款	1,346,223	1,340,053
減：呆帳撥備	(56,264)	(48,217)
	<u>1,289,959</u>	<u>1,291,836</u>

給予建築業務客戶之信用期一般為1至3個月，建材業務客戶一般為1至12個月，而物業開發業務客戶通常不會給予信用期(部分別墅項目的分期付款安排除外)。貿易應收款之賬面淨值近約等於其公允值。於二零一三年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡分析列示如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
3個月以內	562,549	723,638
3個月至1年	420,870	368,504
1至2年	217,899	128,887
2至3年	79,752	65,956
3年以上	65,153	53,068
	<u>1,346,223</u>	<u>1,340,053</u>

呆帳撥備的計提已包括在利潤表中的行政開支。

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。

12. 貿易應付款

於二零一三年十二月三十一日，貿易應付款的賬齡分析列示如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
3個月以內	859,803	867,510
3個月至1年	784,555	490,092
1至2年	241,898	297,755
2至3年	134,227	85,545
3年以上	137,963	117,602
	<u>2,158,446</u>	<u>1,858,504</u>

股東周年大會

本公司股東周年大會將於二零一四年六月十四日(「股東周年大會」)舉行，股東周年大會通告將按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的方式於適當時間刊登和寄發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一四年五月十四日起至二零一四年六月十四日止(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股持有人務須於二零一四年五月十三日下午四時三十分前，將股份過戶文件連同有關股票交回本公司H股的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(適用於H股持有人)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓；或送達本公司辦公地(適用於內資股持有人)，地址為中華人民共和國浙江省紹興市柯橋區山陰西路501號(郵編：312030)。

本公司亦將於二零一四年六月二十日起至二零一四年六月二十七日止(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股持有人務須於二零一四年六月十九日下午四時三十分前，將股份過戶文件連同有關股票交回本公司H股的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(適用於H股持有人)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓；或送達本公司辦公地(適用於內資股持有人)，地址為中華人民共和國浙江省紹興市柯橋區山陰西路501號(郵編：312030)。

管理層討論與分析

業績回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣17,553,323,000元(二零一二年：約人民幣17,275,899,000元)，較去年增長約2%；經營盈利約人民幣947,627,000元(二零一二年：約人民幣1,202,769,000元)，較去年下降約21%。本公司所有者應佔盈利約人民幣663,312,000元(二零一二年：約人民幣752,256,000元)，較去年下降約12%；每股盈利約人民幣1.00元(二零一二年：人民幣1.14元)，較去年下降約12%。

經營盈利的下降主要由於本集團房產開發業務確認銷售收入的物業組合與上年不同，二零一二年確認銷售收入包含了毛利率較高的寶業四季園留園項目的排屋及獨棟別墅，而年內確認銷售的物業是毛利率相對較低的高層公寓；同時，建築施工業務以及建築材料業務由於日趨激烈的行業競爭及分攤新市場拓展的費用，帶來成本費用的上升，導致本集團整體經營盈利的下降。

年內，本公司所有者應佔盈利包含了本集團下屬合肥興東房地產開發有限公司開發的物業項目東城廣場之商業部分由原來出售轉作為投資性房地產，所產生的公允價值利得約人民幣68,039,000元，並列入其他利得一淨額。東城廣場位於合肥市長江東路，地理位置十分優越，周邊配套齊全，交通便利，作為合肥地鐵的其中一站，投資物業升值潛力巨大。據此，集團將該項目商業進行出租，作為投資性房地產處理，能為股東創造更理想及長遠之回報。該物業部分現已出租於家樂福、星巴克等商戶。

營業額

	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一三年		二零一二年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	13,961,972	79%	13,634,174	79%	2%
房產開發	1,405,818	8%	1,670,837	9%	-16%
建築材料	2,066,685	12%	1,864,066	11%	11%
其他	118,848	1%	106,822	1%	11%
總額	<u>17,553,323</u>	<u>100%</u>	<u>17,275,899</u>	<u>100%</u>	<u>2%</u>

經營盈利

	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一三年		二零一二年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	431,777	45%	464,729	39%	-7%
房產開發	376,002	40%	638,133	53%	-41%
建築材料	72,566	8%	107,761	9%	-33%
其他	67,282	7%	(7,854)	-1%	957%
總額	<u>947,627</u>	<u>100%</u>	<u>1,202,769</u>	<u>100%</u>	<u>-21%</u>

建築施工業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團建築施工業務實現營業額約人民幣13,961,972,000元，較去年增長約2%；經營盈利約人民幣431,777,000元，較去年下降約7%。由於市場競爭日趨激烈以及建築施工業務分攤新市場拓展的費用，導致成本的上升，致使利潤率較往年有所下降。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團建築施工業務在建工程的合同金額達約人民幣49,255,458,000元，比去年增長約6%。本集團建築施工業務在建工程的合同金額分析如下：

按項目性質分類

	二零一三年		於十二月三十一日 二零一二年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
政府及公共物業建築	16,053,174	33%	14,669,673	32%	9%
市政工程	15,717,301	32%	14,139,920	30%	11%
住宅項目	9,161,718	18%	9,446,165	20%	-3%
工業項目	8,323,265	17%	8,295,420	18%	0%
合計	<u>49,255,458</u>	<u>100%</u>	<u>46,551,178</u>	<u>100%</u>	<u>6%</u>

按地區分類

	二零一三年		於十二月三十一日 二零一二年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	14,038,117	29%	13,972,336	30%	0%
上海市	11,378,263	23%	11,281,678	24%	1%
其他華東地區	5,664,503	11%	5,094,095	11%	11%
華中地區	9,654,284	20%	8,730,208	19%	11%
華北地區	5,467,477	11%	4,680,255	10%	17%
其他地區	1,674,723	3%	1,433,777	3%	17%
海外*	1,378,091	3%	1,358,829	3%	1%
合計	<u>49,255,458</u>	<u>100%</u>	<u>46,551,178</u>	<u>100%</u>	<u>6%</u>

* 海外業務主要分佈在吉布提、博茨瓦納和塞舌爾這三個非洲國家。

年內，本集團緊緊圍繞國家「十二五」規劃發展思路、目標和任務，來應對國家宏觀形勢趨緊，市場競爭日趨激烈的現狀；同時，不斷深化契約管理，探索區域化市場運作模式，調整優化市場佈局，著力推進「大市場、大客戶、大項目」的經營思路，實現工程承包模式的轉型升級。二零一三年，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣198億元(二零一二年：約人民幣188億元)，較去年增長約5%，新接一大批中高端工程，如：上海中福文化廣場、上海長風地區北地塊項目、越商大廈項目(上海)、華地·潤園項目(安徽)、大和房屋項目(無錫)、九龍倉蘇州白塘項目、杭州濱江銀泰國際大酒店、滬寧城際鐵路南京站、浙江工業大學之江學院等。

本集團注重品牌建設，創新奪杯繼續保持領先，企業品牌美譽度不斷提升。截至目前，本集團共榮獲魯班獎15項，處於行業領先地位。二零一三年共創杯84項，其中魯班獎1項，國有銀獎、詹天佑獎等國家級獎項9項，省級獎項45項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程

獎項

余姚商會大廈

魯班獎／錢江杯

蘇州工業園區金雞湖學校

國家優質工程獎

藍光·香江國際

詹天佑獎

上海浦東古北禦庭

白玉蘭杯

上海物流倉儲中心C-2地塊

白玉蘭杯

合肥市第二醫院新區項目一期工程

黃山杯

湖南株洲金輪時代廣場

芙蓉獎

鄭州「海馬公園」一期一標段

中州杯

綠城·麗江公寓A地塊一標段

錢江杯

紹興市集亞物流基地

錢江杯

房產開發業務

物業銷售

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團房產開發業務實現營業額約人民幣1,405,818,000元(扣除營業稅及附加前約人民幣1,487,398,000元)，較去年下降約16%；經營盈利約人民幣376,002,000元，較去年下降約41%。房產開發業務營業額及經營盈利的下降主要由於確認銷售收入的物業組合與上年不同，二零一二年確認的銷售收入包含了毛利率較高的寶業四季園留園項目的排屋及獨棟別墅，而二零一三年確認銷售收入的物業以高層公寓為主，毛利率相對較低。

二零一三年度，物業銷售收入主要來自以下項目：

項目名稱	地點	銷售均價 (元/平方米)	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣千元)
寶業大坂風情	紹興	8,592	100,707	865,321
城市綠苑四期	合肥	7,503	54,193	406,604
江灣綠園	紹興	5,358	14,575	78,099
江灣綠苑	杭州	4,848	7,451	36,120

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團房產開發業務實現合同銷售金額約人民幣24億元(二零一二年：人民幣約19億元)，合同銷售面積約290,000平方米，不包括合營企業之房產合同銷售，該等合同銷售金額將於今明兩年陸續交付並確認銷售收入。

開發中物業

於二零一三年十二月三十一日，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	450,000	100%
寶業東城廣場	合肥	150,000	100%
寶業光谷麗都	武漢	300,000	100%
寶業萬華城	上海	245,000	100%
上海寶業中心	上海	27,000	100%
寶業夢蝶綠苑	亳州	430,000	50%
寶業龍湖御城一期	開封	170,000	60%

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525,000平方米，容積率僅為0.5，主要開發豪華別墅、雙聯及排屋。寶業四季園有高爾夫球場、五星級度假酒店、郊野公園及中央水景公園等配套項目。項目分12個組團開發。其中，蓮園、留園2個組團已交付業主，荷園及茗園已基本售罄，潤園一期、潤園二期與璽園正在銷售中，另有5個組團待開發銷售。

寶業東城廣場位於合肥市的長江東路，地理位置十分優越，周邊配套設施齊全，交通便利。該項目佔地面積約63,500平方米，總建築面積約228,500平方米，集居住，商業，辦公於一體的城市綜合體，旨在打造成為合肥東門的地標式建築和商業中心。項目商業部分已於二零一三年十月開業，住宅及辦公部分將於二零一四年交付。

寶業光谷麗都位於武漢市東湖新技術開發區，項目總佔地面積約120,000平方米，建築規劃面積約300,000平方米，由18棟高層住宅及商鋪等物業形態組成，旨在打造一個佈局合理、功能齊備、交通便捷、具有文化內涵的住宅。項目分三期開發，一期於二零一三年八月開始預售，已基本售罄。

寶業萬華城位於上海浦東新區惠南鎮，浦東黃金三角的核心位置，交通便利，生活配套成熟。項目總佔地面積約106,950平方米，總建築面積約245,000平方米，主要由高層公寓、疊墅、商業街等物業形態組成。項目分三期開發。其中一期已於二零一三年十二月份開盤銷售。

上海寶業中心位於虹橋商務區，交通便利，區位優勢獨特。項目總佔地面積8,130平方米，總建築面積約27,000平方米，其中，地上建築面積約13,000平方米，地下建築面積約14,000平方米，將開發成寫字樓。

寶業夢蝶綠苑位於安徽省亳州市蒙城縣，項目總建築面積約430,000平方米，分東西兩區，由多層洋房、高層住宅、商業街等組成。項目周邊環境優越，交通便利，是理想的居住、商業開發用地，項目建成後將成為蒙城縣的地標性建築群。項目分六期開發，其中項目一期已基本售罄，並將於二零一四年上半年交付，項目二期已於二零一三年六月開始銷售。

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900,000平方米，總規劃建築面積約1,200,000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個組團開發，其中一期約170,000平方米正在開發中。

新增土地儲備

截至二零一三年十二月三十一日止，本集團通過招拍掛方式在安徽蚌埠、亳州及河南開封等地以總計約人民幣356,620,000元取得三塊土地的使用權，新增土地面積約262,508平方米。詳情載列如下：

時間	地點	總土地成本 (人民幣千元)	土地面積 (平方米)	公司權益	備註
二零一三年八月	安徽省蚌埠	164,500	62,560	63%	住宅
二零一三年八月	河南省開封	58,320	107,073	60%	住宅
二零一三年十月	安徽省亳州	133,800	92,875	50%	住宅

在新增土地儲備上，本集團繼續採取審慎進取的態度，秉承穩健經營的理念。本集團土地儲備主要分布在紹興、武漢、上海、合肥、亳州、開封等城市，相對低廉的土地價格和合理的區域分佈確保了房產開發業務的利潤空間和抗風險能力。

建築材料業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團建築材料業務實現營業額約人民幣2,066,685,000元，較去年增長約11%；經營盈利約人民幣72,566,000元，較去年下降約33%。本集團建築材料業務之營業額及經營盈利佔本集團總營業額與經營盈利比例較小。年內，本集團幕牆業務表現十分理想，營業額增長了19%，但由於混凝土及鋼結構等業務差強人意，加上人工成本的上漲，導致建築材料業務整體毛利率降低。

截至二零一三年十二月三十一日止，本集團建築材料業務主要產品之營業額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一三年		二零一二年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	1,086,414	52%	915,192	49%	19%
預拌混凝土	371,366	18%	393,784	21%	-6%
鋼結構	245,147	12%	259,525	14%	-6%
家居及室內裝飾	262,652	13%	214,556	12%	22%
木製品及防火材料	100,182	5%	80,049	4%	25%
其他	924	0%	960	0%	-4%
合計	2,066,685	100%	1,864,066	100%	11%

二零一三年，本集團建築材料業務積極拓展業務空間，取得了穩步的增長。在鞏固原有市場的基礎上，積極拓展新市場，承接了建設銀行寧波分行、紹興縣體育館、高鐵寧波南站等幕牆工程；三亞美麗之冠七星級大酒店、龍泉人民醫院、紹興縣體育館等室內裝飾工程；木製品公司與多家房產集團建立合作聯盟關係，作為指定的木門及配套木飾面的供應商。同時，本集團建築材料業務的品牌效應進一步提升，年內，浙江寶業幕牆裝飾有限公司榮獲「浙江省建築幕牆門窗行業十強企業」「浙江省科技型企業」等稱號，浙江廣藝裝飾有限公司榮獲「中國建築裝飾行業百強企業」，「全國建築裝飾行業百家優秀科技創新型企業」等稱號。

年內，本集團在建築工業化方面亦取得跨越式發展。由安徽寶業住宅產業化有限公司承接的合肥天門湖公租房項目成為省級新技術應用示範工程；承接的合肥濱湖桂園裝配式公租房項目首次突破了33層高層建築的裝配化施工，同時將預製率從20%提升至40%以上。同時，寶業大和工業化住宅製造有限公司與寶業西偉德混凝土預製件公司分別於年內投入生產，輕鋼結構產品已相繼應用於寶業四季園、紹興百年低碳住宅項目等工程，預製裝配式混凝土結構產品應用於上海寶業中心、寶業萬華城、武漢光谷麗都等項目，並承接了浙江工業大學之江學院，澳大利亞、利比亞輕鋼別墅等工業化建築項目。

業務展望

宏觀經營環境

二零一三年是全面貫徹落實十八大精神的開局之年，也是實現「十二五」規劃承上啟下之年。面對錯綜複雜的國內外形勢，新一屆政府採取了一系列調控措施，著力深化改革開放，加快轉變經濟發展方式，經濟運行呈現穩中有升、穩中向好的發展態勢。面對新形勢，新政策，本集團將牢牢把握發展之勢，搶佔市場機遇，以創新經營模式，促進產業轉型升級為目標，實現企業健康持續發展新跨越。

建築施工業務是本集團業務發展的平台

本集團建築施工業務始終以穩健發展為基調，注重項目風險管控與防範，堅持「健康成長比成績更重要」的經營理念，秉承以客戶為中心，市場為導向，不斷提升產品質量與服務質量，努力提高企業品牌效應與行業競爭力，不斷提升企業承接「高、大、尖、精」項目能力。

本集團建築施工業務主要向四個方面發展：

在市場佈局方面，本集團將進一步鞏固現有成熟主力市場，積極拓展具有發展潛力的西部市場。抓住新型城鎮化建設與中西部崛起的機遇，進一步提升本集團的市場佔有率，同時，依靠本集團在行業內的品牌影響力和核心競爭力，構建區域化市場運作新模式。

在業務性質方面，本集團將向水利、軌道、交通等政府投資性基礎設施方向發展，加大對政府主導的公建項目的參與力度，積極爭取公共標誌性工程的建設，重點承建「高、大、尖、精」項目。

在經營模式方面，本集團積極推進業務模式的轉型升級，進一步推廣工程總承包、代建制等工程承包新模式，運用和實施建設—施工(BT)等承包模式，同時總結項目實施過程中的經驗和不足，為今後新經營模式的全面開展奠定基礎。

在施工技術方面，本集團積極響應國家所倡導的節能減排，綠色建築的政策，實施綠色施工。通過科學管理和技術進步，實現施工過程的節能、節材、節水、節地，著重提升建築施工的規範化、標準化和效益化。今後，本集團將在不斷創新綠色施工技術，積累綠色施工經驗的基礎上，大力創建低能耗、節約型、綠色施工示範工程。將綠色施工，技術創新等作為科技創新考核激勵機制，不斷推動本集團在建築施工領域的科技進步，提高企業發展質量和科學轉型升級能力。

房產開發業務為本集團帶來持續且豐厚的利潤

本集團房產開發業務仍將秉持審慎、穩健的經營理念。面對國內外宏觀經濟和政策環境，繼續優化房產開發業務的管理運營模式，整合資源，充分發揮建築工業化方面的技術優勢，打造科技房產，提升整體經營績效和盈利。

在區域佈局方面，繼續深耕湖北、安徽、河南等地區的二三線城市，開發戶型合理、位置優越、配套齊全，品質優良的剛需產品，以優質的產品和服務，為加快本集團房產開發業務在二三線城市的發展作鋪墊。

在新型城鎮化背景下，本集團關注城鎮化改革試點的小城市、新農村建設，探索養老型物業、社區型綜合物業、小城鎮商業綜合體等新型物業形態，充分發揮本集團在住宅產業化方面積累的技術和經驗，建立起符合市場需求的新型房產開發模式，實現本集團房產開發業務的轉型升級。

在土地儲備方面，本集團將繼續堅持穩健的原則，增加位置優越、規模適中，價格合理，土地升值空間大的優質土地，確保本集團房產開發業務的可持續發展，同時加快現有土地儲備的開發進度，縮短項目開發週期，增加可銷售面積，保證本集團整體盈利的穩定增長。

住宅產業化是本集團未來持續發展的主要戰略

環境的破壞，資源利用的浪費已嚴重制約經濟的進一步發展，而傳統建築行業歷來是一個高耗能、高耗材的行業，國家積極倡導建立環境友好型，資源節約型的新型和諧社會，節能、低碳、綠色的工業化建築必將成為未來建築行業的發展方向，中國的住宅產業化已經開始進入一個黃金發展期。

作為國內住宅產業化行業的先行者，本集團一直致力於工業化住宅的研發及推廣。年內，位於浙江紹興建材產業化基地的兩家合資公司—寶業大和工業化住宅製造有限公司及寶業西偉德預製件混凝土有限公司已分別投產運營。本集團現已擁有完備的建築工業化產業鏈，具備從標準化設計、工廠化生產、裝配化施工到規範化管理的能力。此外，年內本集團與上海現代建築設計集團簽定戰略合作協議，雙方將全面開展工業化建築標準規範制定、示範項目建造、建築節能指標檢測和產業園區建設等方面的合作，努力探索工業化建築「研發—設計—製造—施工」的合作模式。

隨著各級政府出台的一系列加快推進建築工業化的相關政策，鼓勵甚至以硬性指標規定房產開發中使用一定比例的工業化建築，並在政府投資的保障性住宅中全面推行建築工業化。面對這一歷史機遇期，本集團必將牢牢把握，充分發揮自身優勢，積極爭取此類房產開發項目，進一步提高本集團在工業化建築領域的市場份額，實現公司效益的跨越式增長，同時實現傳統建築業和房產開發模式的轉型升級。

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。二零一三年度，本集團部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款佔貸款總額的47%(二零一二年：25%)。另外佔貸款總額約16%(二零一二年：27%)的貸款是由本公司董事會主席龐寶根先生和本公司聯合擔保的。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，於二零一三年十二月三十一日，本集團尚有未動用的約人民幣35億元銀行授信額度。資金指標分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	2,159,157	1,612,551
受限制銀行存款	270,015	213,196
減：借款合計	(1,000,388)	(845,000)
現金淨額	1,428,784	980,747
本公司所有者權益	5,507,144	4,986,202
淨現金比率	26%	20%

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

於十二月三十一日
二零一三年 二零一二年

股東權益回報率	12%	15.1%
每股淨資產(人民幣元)	8.31	7.52
流動比率	1.32	1.39

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

本年度由於確認銷售收入的房產開發項目毛利率比上年相對較低，導致本集團股東權益回報率較去年下降約20.5%，但每股淨資產仍較去年增長約10.5%。於二零一三年十二月三十一日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為26%，較去年20%的淨現金比率上升30%，主要是因為房產開發項目預售情況良好，回籠資金大幅增加。

現金使用分析

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營活動之現金流入	(i)	567,771	476,865
投資活動之現金流出	(ii)	(85,294)	(221,608)
融資活動之現金流入／(流出)	(iii)	64,129	(521,128)
現金及現金等價物淨增加／(減少)		546,606	(265,871)

附註：

- i. 本年度本集團經營活動之現金流入淨額約人民幣567,771,000元，比去年的淨現金流入人民幣476,865,000元增加了現金流入人民幣90,906,000元，主要是由於本集團房產開發項目合同銷售情況良好，同時在營運資金方面加強了管理。
- ii. 本年度本集團投資活動之現金流出淨額約人民幣85,294,000元，主要用於購入物業、廠房及設備以及對合營企業的投資。
- iii. 本年度本集團融資活動之現金流入淨額為人民幣64,129,000元，主要由於本年度本集團共購買三塊土地使用權，除了現有的銀行存款之外，其餘均通過銀行借款取得資金用於支付土地款，導致本集團銀行借款增加。

土地增值稅

根據國家稅務總局相關土地增值稅法和條例以及香港財務報告及會計準則的要求，本集團就以往土地增值稅已作足夠的預提，亦按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率而預繳土地增值稅。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之土地增值稅撥備約人民幣22,412,000元。

行政開支

二零一三年度，本集團的行政開支約人民幣403,512,000元，較去年的行政開支人民幣399,095,000元增長基本持平。業務不斷拓展而行政開支與上年基本持平，主要得益於公司加強內部管理，開源節流。

融資成本

二零一三年度，本集團無融資成本發生，主要由於銀行借款均用於物業開發，且已全額資本化。

財務擔保

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
--	---------------------------	---------------------------

就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保	134,037	255,736
---------------------	----------------	---------

本集團就若干銀行授予本集團房產開發項目的若干買家安排按揭貸款而發出上述履約保證。當該等房產開發項目之房屋所有權證交付銀行作抵押時，銀行方將解除有關擔保。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團以土地使用權，物業、廠房及設備，開發中物業和投資性房地產作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣1,780,782,000元(於二零一二年十二月三十一日：人民幣566,720,000元)。

資本開支計劃

本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。本公司將密切關注市場的變化和企業發展的需要，在適當的時間以適當的價格進行土地增購和收購兼並與本集團業務相關的企業與項目。

人民幣匯率調整及匯兌風險

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

二零一三年度，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。

購買、出售或贖回公司股份

二零一三年度，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。

本公司於二零一三年六月十六日召開的二零一二年度股東大會、H股類別股東會議和內資股類別股東會議審議通過了《建議購回H股之一般授權的議案》，本公司於二零一三年十月二十九日公佈回購最高不超過H股總額10%的股份。按照中華人民共和國公司法及本公司公司章程的規定，回購H股股份之前需要履行通知債權人公告，因此，本公司分別於二零一三年十月二十九日、二零一三年十一月八日、二零一三年十一月十九日發佈《關於獲得回購H股一般性授權通知債權人公告》，根據香港聯交所上市規則附錄十有關董事證券買賣之規定，董事在上市發行人年度業績公佈日期之前六十日內，或有關財政年度結束之日起至業績刊發之日止期間，不得買賣所屬上市發行人的任何證券，公司亦遵守此項規則。截至目前，公司尚未購回任何本公司H股。

人力資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團聘用的員工為3,671名(於二零一二年十二月三十一日：3,532名)，間接僱用的工程施工人員約74,318名(於二零一二年十二月三十一日：約74,930名)，此等員工不是由本集團直接聘用。二零一三年度，本集團僱員福利開支達人民幣3,952,729,000元。僱員福利開支包括薪酬工資、福利及其它開支。僱員薪酬乃參照市場條款及按個別僱員表現、資歷及經驗釐定。本集團參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關的國家及地方勞工及福利法規，本集團所提供僱員福利主要包括社會養老保險、城鎮職工醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險。本集團高度重視人力資源管理，致力於建設高素質的團隊，以配合本集團業務的長遠發展需要，同時不斷研究推行更有效的僱員激勵計劃和培訓計劃。

重大訴訟仲裁事項

截至本公告日期，本集團並無重大訴訟及仲裁事項。

委託存款及逾期定期存款

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

企業管治守則

本集團已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)所載之守則條文，作為自身的企業管治守則。截至二零一三年十二月三十一日止年度，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第A.2.1條有所偏離除外：

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁之職能應分開，不應由同一人士擔任。因董事會主席龐寶根先生兼任行政總裁，故本集團就該條文有所偏離。由於本集團主要由建築施工、房產開發及建築材料三大主營業務組成，而三大主營業務均分別委聘了各自的總經理負責，在很大程度上分擔了行政總裁的職責，董事會認為目前的安排已經有足夠的職權分工，而且較為精簡的管理架構可以更有效地與各級員工溝通和落實公司政策，所以同意由公司董事會主席兼任行政總裁一職。董事會將不時檢討管理架構，以符合本集團的業務發展目標。

董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司之董事會及監事會均已採納載列於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事及監事進行證券交易的守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事及監事均已確認於二零一三年度遵守了標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股票敏感數據，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

審核委員會

本公司審核委員會由兩名獨立非執行董事陳賢明先生(主席)、王幼卿先生及一名非執行董事馮征先生組成。二零一三年度，審核委員會共召開五次會議，三位委員均出席該等會議，並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。本集團截至二零一三年十二月三十一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。

年度業績的公佈

本集團截至二零一三年十二月三十一日止的業績公告所載列的數字已經由核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團該年度已審核的合併財務報表核對一致。羅兵咸永道會計師事務所所做的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而所作的核證聘用。因此，羅兵咸永道會計師事務所對業績公告不會發表任何核證聲明。

年報的發佈

本公司截至二零一三年十二月三十一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

二零一四年三月二十八日
中國浙江

於本公佈刊發日期，董事會包括五名執行董事龐寶根先生、高林先生、高紀明先生、高君先生及金吉祥先生；一名非執行董事馮征先生；以及三名獨立非執行董事陳賢明先生、王幼卿先生及趙如龍先生。