

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本檔全部或任何部份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的股份有限公司)

(股票代碼：2355)

### 截至二零一零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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之按照香港財務報告準則編制的經審核綜合業績，並呈列二零零九年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團二零一零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

	附注	截至十二月三十一日止年度	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營業額	2	12,055,243	10,973,575
銷售成本		<u>(11,104,052)</u>	<u>(9,834,357)</u>
毛利		951,191	1,139,218
其他收入		41,593	42,763
其他利得—淨額	3	172,405	55,336
分銷成本		(34,766)	(43,205)
行政開支		<u>(318,324)</u>	<u>(284,316)</u>
經營盈利		812,099	909,796
融資成本		(35,594)	(43,706)
應佔共同控制實體虧損		(4,034)	(5,639)
應佔聯營公司虧損		<u>(299)</u>	<u>(50)</u>
除所得稅前盈利		772,172	860,401
所得稅項	4	<u>(225,747)</u>	<u>(274,169)</u>
當年盈利		<u>546,425</u>	<u>586,232</u>
應佔：			
—本公司權益持有人		527,875	502,239
—非控制性權益		<u>18,550</u>	<u>83,993</u>
		<u>546,425</u>	<u>586,232</u>
本公司權益持有人應佔盈利之每股盈利			
—基本及攤薄(以每股人民幣元列示)	5	<u>0.796</u>	<u>0.758</u>
股息	8	<u>106,074</u>	<u>86,185</u>

## 合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
當年盈利	<u>546,425</u>	<u>586,232</u>
其他綜合收益：		
銷售重估物業將儲備轉入利潤表，扣除稅項	(33,601)	(21,734)
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	<u>4,132</u>	<u>-</u>
當年其他綜合收益，扣除稅項	<u>(29,469)</u>	<u>(21,734)</u>
年內總綜合收益	<u>516,956</u>	<u>564,498</u>
應佔總綜合收益：		
—本公司權益持有人	498,406	480,505
—非控制性權益	<u>18,550</u>	<u>83,993</u>
	<u>516,956</u>	<u>564,498</u>

## 合併資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
附注		
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
土地使用權	556,193	529,264
物業、廠房及設備	912,660	902,696
商譽	16,534	16,534
於共同控制實體之投資	36,735	40,769
對共同控制實體之借款	103,187	264,787
於聯營公司之投資	2,555	29,378
可供出售金融資產	12,849	5,340
遞延所得稅資產	29,353	31,445
	<u>1,670,066</u>	<u>1,820,213</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	106,648	108,690
開發中物業	3,202,726	2,552,347
已完工之待售物業	575,855	369,217
應收客戶之建築合約款	1,494,272	1,581,402
貿易應收款	6	617,593
其他應收款	1,160,172	1,011,054
受限制銀行存款	101,269	239,756
現金及現金等價物	1,947,888	1,677,452
	<u>9,289,234</u>	<u>8,157,511</u>
<b>總資產</b>	<u>10,959,300</u>	<u>9,977,724</u>
<b>權益</b>		
<b>本公司權益持有人權益</b>		
股本	662,964	662,964
股本溢價	847,295	847,295
儲備	100,871	122,527
保留盈餘		
— 擬派期末股息	8	86,185
— 其他	2,056,077	1,655,676
	<u>3,773,281</u>	<u>3,374,647</u>
<b>非控制性權益</b>	<u>56,197</u>	<u>104,542</u>
<b>權益合計</b>	<u>3,829,478</u>	<u>3,479,189</u>

		於十二月三十一日	
		二零一零年	二零零九年
	附注	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款		70,000	310,000
遞延所得稅負債		46,975	64,072
		<u>116,975</u>	<u>374,072</u>
流動負債			
貿易應付款	7	1,177,108	964,012
其他應付款		1,105,716	859,264
預收賬款		2,706,300	1,376,476
應付所得稅項		463,368	379,267
應付客戶之建築合約款		1,065,192	1,209,734
借款		495,163	1,335,710
		<u>7,012,847</u>	<u>6,124,463</u>
負債合計		<u>7,129,822</u>	<u>6,498,535</u>
權益及負債總計		<u>10,959,300</u>	<u>9,977,724</u>
流動資產淨值		<u>2,276,387</u>	<u>2,033,048</u>
總資產減流動負債		<u>3,946,453</u>	<u>3,853,261</u>

附注：

## 1. 編制基準

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」)編制。合併財務報表已按照歷史成本慣例編制，並就可供出售金融資產的重估按公允值列賬而作出修訂。

### 本集團採納的新訂和修改之準則

以下的已公佈並於二零一零年一月一日起的財政年度強制執行的新訂和已修改的準則與本集團有關：

- 香港財務報告準則第3號(修訂)「業務合併」及由此對香港會計準則第27號「合併和單獨財務報表」、香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」及香港會計準則第31號「於合營公司之權益」的相應修改，以未來適用法應用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。

此經修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但與香港財務報告準則第3號比較，有若干重大變更。例如，收購業務的所有付款必須按收購日期的公允價值記錄，而分類為債務的或有付款其後須在利潤表重新計量。個別收購基準有不同選擇方案，可按公允價值或按非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。所有收購相關成本必須支銷。

本集團已自二零一零年一月一日起以未來適用法應用該修訂準則，但二零一零年度並無業務合併發生。

- 由於本集團已採納香港財務報告準則第3號(修訂)，故其需要同時採納香港會計準則第27號(修訂)「合併和單獨財務報表」。香港會計準則第27號(修訂)規定，如控制權沒有改變，則與非控制性權益進行的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或利得和損失。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在主體內的剩餘權益按公允價值重新計量，並在損益表中確認利得或損失。對香港會計準則第27號的修訂包含香港會計準則第28號「聯營投資」及香港會計準則第31號「合營中的權益」的相應修改。

本集團已由二零一零年一月一日採用該修訂的準則，因此，本集團於二零一零年一月一日起變更其與非控制性權益交易的會計政策。

之前與非控制性權益的交易被視為與集團以外的人士進行的交易。處置因此導致在損益中入賬利得和損失，而購買則導致確認商譽。在處置或部份處置時，歸屬於附屬公司的儲備的按比例權益重新分類至損益或直接撥入留存收益。

由於本集團以未來適用法應用新政策，因此，不需對財務報表之前確認的任何數額作出調整。

## 2. 分部資料

主要經營決策者包括執行董事。執行董事審視本集團的內部報告以評估表現和分配資源。管理層根據此等報告厘定營運分部。

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—生產及分銷建築材料

本集團其他營運主要為提供建築、裝修設計服務、建築設備租賃服務。

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融資成本和應佔聯營公司和共同控制實體的業績。除以下列明外，向執行董事提供的其他資料，按財務報告貫徹一致的方式計量。本集團並沒有向執行董事提供分部資產及分部負債資訊。

分部間銷售按照與各方達成的交易條款來進行。向執行董事報告來自外界人士的收入，其計量方法與合併利潤表及合併綜合收益表方法一致。

截至二零一零年十二月三十一日止年度的向執行董事報告的分部業績如下：

	截至二零一零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	10,103,707	912,505	1,632,048	129,819	12,778,079
分部間營業額	(568,757)	—	(143,139)	(10,940)	(722,836)
對外營業額	<u>9,534,950</u>	<u>912,505</u>	<u>1,488,909</u>	<u>118,879</u>	<u>12,055,243</u>
經營盈利	357,285	364,452	76,885	13,477	812,099
折舊	32,963	2,668	43,803	17,278	96,712
攤銷	7,016	—	3,058	2,522	12,596
應收資產之減值／(轉回)	2,420	(61)	(1,190)	(34)	1,135
應佔共同控制實體虧損	—	4,034	—	—	4,034
應佔聯營公司虧損	—	299	—	—	299
所得稅項	<u>58,059</u>	<u>144,890</u>	<u>19,076</u>	<u>3,722</u>	<u>225,747</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	截至二零零九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	8,739,757	1,439,847	1,313,022	82,324	11,574,950
分部間營業額	<u>(437,352)</u>	<u>—</u>	<u>(160,699)</u>	<u>(3,324)</u>	<u>(601,375)</u>
對外營業額	<u>8,302,405</u>	<u>1,439,847</u>	<u>1,152,323</u>	<u>79,000</u>	<u>10,973,575</u>
經營盈利／(虧損)	250,163	614,587	52,538	(7,492)	909,796
折舊	33,866	3,254	46,143	11,637	94,900
攤銷	7,233	—	3,560	841	11,634
應收資產之(轉回)／減值	(35)	(1,004)	(1,592)	195	(2,436)
應佔共同控制實體虧損	—	5,639	—	—	5,639
應佔聯營公司虧損	—	50	—	—	50
所得稅項	<u>56,199</u>	<u>206,567</u>	<u>11,267</u>	<u>136</u>	<u>274,169</u>

### 3. 其他利得－淨額

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
土地使用權之處置收益	65,195	2,589
政府補貼	49,547	18,312
附屬公司之處置收益	24,097	-
物業、廠房及設備之處置收益	17,695	6,272
債務重組收益	7,477	8,679
投資物業之處置收益	—	15,655
其他	<u>8,394</u>	<u>3,829</u>
	<u>172,405</u>	<u>55,336</u>

### 4. 所得稅項

#### (i) 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(二零零九年：零)。

#### (ii) 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%(二零零九年：25%)繳納中國企業所得稅。

(iii) 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額，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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	168,113	196,634
—中國土地增值稅	74,017	95,378
遞延稅項淨值	<u>(16,383)</u>	<u>(17,843)</u>
	<u>225,747</u>	<u>274,169</u>

5. 每股盈利

每股基本盈利是根據本公司之權益持有人應佔盈利及年內已發行之普通股計算。

	二零一零年	二零零九年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>527,875</u>	<u>502,239</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>0.796</u>	<u>0.758</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。

6. 貿易應收款

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
貿易應收款	725,069	641,123
減：呆帳撥備	<u>(24,665)</u>	<u>(23,530)</u>
	<u>700,404</u>	<u>617,593</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。貿易應收款之帳面淨值近約等於其公允值。

貿易應收款的賬齡列示如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
3個月以內	373,206	238,342
3個月至1年	159,149	192,043
1至2年	78,624	126,983
2至3年	62,310	43,443
3年以上	51,780	40,312
	<u>725,069</u>	<u>641,123</u>

呆帳撥備的計提和沖回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。

## 7. 貿易應付款

貿易應付款的賬齡列示如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
3個月以內	562,819	365,088
3個月至1年	361,712	332,263
1至2年	96,539	131,065
2至3年	56,550	67,388
3年以上	99,488	68,208
	<u>1,177,108</u>	<u>964,012</u>

## 8. 股息

期末股息為每普通股人民幣0.16元

(二零零九年：人民幣0.13元)

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
	<u>106,074</u>	<u>86,185</u>

本公司董事提議支付期末股息為每普通股人民幣0.16元(2009年：人民幣0.13元)，合計股息人民幣106,074,000元(2009年：人民幣86,185,000元)。該等股息將於二零一一年六月十三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。二零零九年度的期末股息合計人民幣86,185,000元(每普通股人民幣0.13元)已於二零一零年派發。

根據二零零八年一月一日生效的《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託人)代扣代繳10%的企業所得稅。相應地，於二零一一年六月十三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、企業代理人或受託人，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。於二零一一年六月十三日名列本公司股東名冊H股之自然人股東，對其派發股息，本公司無需代扣代繳企業所得稅及個人所得稅。

### **股東周年大會**

本公司股東周年大會將於二零一一年六月十三日舉行，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**

本公司將自二零一一年五月十三日起至二零一一年六月十三日止(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。為了符合資格獲派上述的建議末期股息及出席股東周年大會並於會上投票，本公司H股持有人務須於二零一一年五月十二日下午四時前，將股份過戶檔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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 管理層討論與分析

### 業績回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣12,055,243,000元(二零零九年：人民幣10,973,575,000元)，較去年增長約10%；經營盈利為人民幣812,099,000元(二零零九年：人民幣909,796,000元)，較去年下降約11%。本公司權益持有人應佔盈利為人民幣527,875,000元(二零零九年：人民幣502,239,000元)，較去年增長約5%；每股盈利為人民幣0.796元(二零零九年：人民幣0.758元)，較去年增長約5%。二零一零年度經營盈利下降的主要原因是由於盈利能力較高的房產開發業務營業額較去年減少約37%，同時經營毛利率亦較去年下降約7%，從而導致本集團整體經營盈利較去年有所下降。房產開發業務造成對整體經營盈利下降的影響部分被建築施工及建築材料的業務持續增長及改善有所減低。

### 營業額

	二零一零年		二零零九年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	9,534,950	79%	8,302,405	76%	15%
房產開發	912,505	8%	1,439,847	13%	-37%
建築材料	1,488,909	12%	1,152,323	10%	29%
其他	118,879	1%	79,000	1%	50%
總額	<u>12,055,243</u>	<u>100%</u>	<u>10,973,575</u>	<u>100%</u>	10%

### 經營盈利

	二零一零年		二零零九年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	357,285	44%	250,163	27%	43%
房產開發	364,452	45%	614,587	68%	-41%
建築材料	76,885	9%	52,538	6%	46%
其他	13,477	2%	-7,492	-1%	不適用
總額	<u>812,099</u>	<u>100%</u>	<u>909,796</u>	<u>100%</u>	-11%

## 建築施工業務

截至二零一零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人民幣9,534,950,000元，較去年增長約15%；經營盈利為人民幣357,285,000元，較去年增長約43%。

截至二零一零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人民幣34,390,752,000元，較去年增長約17%，具體分析如下：

### 按項目性質分類

	二零一零年		二零零九年		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	12,036,763	35%	11,486,324	39%	5%
市政工程	9,629,411	28%	8,835,634	30%	9%
住宅項目	7,565,965	22%	5,301,381	18%	43%
工業項目	5,158,613	15%	3,828,775	13%	35%
合計	<u>34,390,752</u>	<u>100%</u>	<u>29,452,114</u>	<u>100%</u>	17%

### 按地區分類

	二零一零年		二零零九年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	11,692,856	34%	10,897,282	37%	7%
上海市	8,941,595	26%	8,541,113	29%	5%
其他華東地區	3,095,167	9%	2,356,169	8%	31%
華中地區	5,846,428	17%	4,417,817	15%	32%
華北地區	3,095,168	9%	2,356,169	8%	31%
其他地區	756,597	2%	589,043	2%	28%
海外*	962,941	3%	294,521	1%	227%
合計	<u>34,390,752</u>	<u>100%</u>	<u>29,452,114</u>	<u>100%</u>	17%

\* 海外業務主要分佈在吉布提、博茨瓦納和塞舌耳這三個非洲國家。

二零一零年，本集團堅持“以品牌信譽贏市場，以科技創新謀發展”的經營理念，進一步深入區域化經營運作，注重項目風險防範，不斷優化業務結構，鞏固老市場，拓展新市場。二零一零年本集團建築施工新接業務合同金額約人民幣140億元(二零零九年：人民幣124億元)，較去年增長13%，其中浙江省外新接業務的比例達70%以上，並成功承接了杭寧鐵路客運專線上虞、余慈站房、新疆富麗達二期、上海物聯網研發中心、上海浦南醫院綜合樓、天津渤龍湖總部經濟區、江西贛州創業家園、重慶自貢花園山等一大批高質形象工程。

海外業務繼續保持良好的發展態勢，全年新接業務1,888萬美元(二零零九年：1,582萬美元)，較去年增長19%。

二零一零年度本集團建築施工業務在工程品質管理上不斷獲得業界的嘉獎，創優奪杯形勢喜人，全年共創杯114項，其中國家級6項，省級56項，首次在一年內獲得兩項魯班獎及一項獲詹天佑獎等，主要獲獎工程如下：

<b>獲獎工程</b>	<b>獎項</b>
紹興市人民檢察院 石家莊廣播電視採編播綜合業務大樓	魯班獎
江蘇東湖大郡八期(伊頓小鎮)	詹天佑獎
阿里巴巴杭州軟件生產基地	國優獎
杭州太虛湖假日酒店 三門縣總商會大廈	國優裝飾獎
樂清行政中心 綠城麗江公寓	錢江杯
靜安紫苑 上海應用技術學院奉賢校區 華東醫院市民門急診病房大樓 萬源居住社區	白玉蘭杯
宜昌第一人民醫院	楚天杯
綠城百合公寓秋月苑 宿州尚街國際新天地	黃山杯

## 房產開發業務

### 物業銷售

二零一零年度本集團房產開發業務實現營業額人民幣912,505,000元(扣除營業稅金及附加前人民幣921,015,000元)，較去年減少約37%；經營盈利為人民幣364,452,000元，較去年下降約41%。

二零一零年，由於確認銷售收入之物業大部分位於二、三線城市，銷售均價較去年大幅下降，從而導致本集團房產開發業務之營業額較去年大幅減少，經營盈利也大幅下降。

年內，物業銷售收入主要來自以下幾個項目：

項目	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
城市綠苑二期及三期	合肥	4,602	109,076	501,990
寶業月亮湖花園	湖北荊門	2,156	67,728	146,031
靜安紫苑	上海	42,595	3,689	157,133

二零一零年，房地產市場經歷了差別化的信貸、強化稅收政策及限購等，房地產市場呈現“前高後低”的態勢。本公司審時度勢，應對市場變化，仍取得了理想的預售業績。年內，本集團房產開發業務實現預售樓面面積約250,000平方米，合同總額達人民幣26億元，該等預售面積將在今明兩年結轉，營業額及毛利率將顯著改善並將反映在來年的財務業績中。目前，各預售項目的建設進度良好，本集團有把握按時完成交付計劃。

## 開發中物業

截至二零一零年十二月三十一日止，本集團開發中物業歸納如下：

項目名稱	地點	概約 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益
寶業四季園	紹興	525,000	100%
大坂風情	紹興	280,000	100%
玉園	紹興	89,000	49%
楊汛商貿中心	紹興	36,000	100%
江灣綠園	紹興	49,000	100%
城市綠苑四期	合肥	100,000	100%
寶業桐城綠苑	合肥	173,000	100%
寶業東城廣場	合肥	228,500	100%
寶業徐東雅苑	武漢	31,000	100%
江灣綠苑	杭州	67,000	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跡，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、小院別墅及排屋。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。寶業四季園一期約68,000平方米已於二零一零年推出預售，預售情況喜人。

大坂風情位於紹興縣柯橋，該項目總佔地面積約100,000平方米，規劃建築面積約280,000平方米。該項目位於紹興縣柯橋重點開發的「兩湖」區域，大坂湖東面，臨湖而居，與未來商業中心區連成一片，周邊配套齊全，獨具優勢。本項目為紹興高端精品樓盤，分兩期開發。大坂風情一期130,000平方米已基本售罄，預計於二零一一年年交付於業主；另外，大坂風情二期150,000平方米已於年內開始預售，預售情況良好。

玉園位於紹興市陽明路一號，該項目總佔地面積約180,000平方米，容積率為0.5，規劃建築面積約為89,000平方米。該項目是本集團與另一家於香港聯交所上市公司—綠城中國控股有限公司(股票代碼：3900)雙方共同投資開發的高檔住宅項目，本集團佔49%的權益。該項目位於紹興市會稽山旅遊度假區，屬紹興高檔住宅區域，毗鄰本集團的高爾夫球場及寶業四季園，主要開發低密度豪華獨棟別墅。截至二零一零年十二月三十一日止，該項目一期27棟、二期29棟獨棟別墅已基本售罄。

楊汛商貿中心位於紹興縣楊汛橋鎮中心，總佔地面積約10,000平方米，容積率為3.68，規劃建築面積約36,000平方米。該項目由住宅、商鋪及農貿市場等物業形態組成。該項目已於年內開始預售，預售情況良好。

江灣綠園位於紹興縣楊汛橋，總佔地面積約37,870平方米，規劃建築面積約49,000平方米。該項目所處位置自然環境優美，交通便利，主要由高層住宅、別墅、排屋及商鋪組成。該項目前期工作正在有序開展中。

城市綠苑位於安徽省合肥市瑤海區，該地段屬合肥市重點開發區域，交通十分便利，主要發展高尚住宅，包括商鋪及辦公樓。城市綠苑總建築面積約520,000平方米，分四期開發，其中一期、二期、三期已於過往年度中及年內基本確認銷售收入。城市綠苑四期總建築面積約100,000平方米，尚在開發中。

寶業桐城綠苑位於安徽省合肥市包河區，該項目總佔地面積約58,570平方米，容積率為2.8，規劃建築面積約173,000平方米。該項目由9幢高層組成，集住宅、單身公寓、商業廣場等多種物業形態於一體。該項目緊鄰中國科技大學，週邊配套齊全，旨在打造城市居住新模式，宣導新「城市園林」的美好生活。寶業桐城綠苑分兩期開發，寶業桐城綠苑一期100,000平方米已基本售罄，預計於二零一一年交付於業主；寶業桐城綠苑二期73,000平方米已於二零一零年開始預售，預售情況良好。

寶業東城廣場位於合肥市最繁華的長江東路，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。該項目已於年內動工建設，並預計於二零一一年開始預售。

寶業徐東雅苑位於武漢市武昌區徐東路，周圍休閒、生活、醫療、教育等配套設施一應俱全，並且交通十分便利。該項目總佔地面積約21,000平方米，容積率約2.8，規劃建築面積約31,000平方米，主要開發小戶型住宅，是市中心罕有的低密度社區。截至二零一零年十二月三十一日止已基本售罄。

江灣綠苑位於杭州市蕭山區，總佔地面積約50,000平方米，總建築面積約67,000平方米，地理位置交通便利，前臨中國輕紡城，配套齊全，周邊自然環境優美，旺中帶靜，將開發為多層住宅和排屋相結合的綠色環保的低碳住宅社區。目前該項目前期工作正在有序開展中。

## 土地儲備

二零一零年度，根據本集團發展戰略，通過參與土地競買方式，共投得兩個項目，總佔地面積約101,370平方米，總建築面積約277,500平方米。目前本集團的土地儲備已足夠未來三至五年的房產開發。在新增土地儲備時，仍堅持一貫的穩健作風，在符合本集團發展策略及市場環境的前提下適當增加土地儲備。

## 建築材料業務

二零一零年度，本集團建築材料業務實現營業額人民幣1,488,909,000元，較去年增長約29%；經營盈利為人民幣76,885,000元，較去年增長約46%。

二零一零年度本集團建築材料業務各類產品之營業額如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	變動
預拌混凝土	366,529	277,558	32%
幕牆	499,835	345,697	45%
木製品及室內裝飾	320,243	255,890	25%
鋼結構	201,123	184,372	9%
混凝土管樁	50,438	46,093	9%
防火材料	33,756	16,201	108%
其他	16,985	15,340	11%
合計	<u>1,488,909</u>	<u>1,152,323</u>	29%

二零一零年度，受益於政府基礎設施建設的持續開展，本集團建築材料業務之營業額亦有大幅的增長，而經營盈利的大幅增長，則主要得益於預拌混凝土等傳統產品產量持續穩定的增長，同時幕牆、木製品及防火材料等盈利能力較強的產品產量快速增長，並逐漸淘汰一些效益低下的產品生產線。

經過十多年的積累與發展，住宅產業化已實現三方面的應用：一是服務傳統大建設；二是提升傳統的住房品質；三是開發生產集成百年低碳工業化住宅。

新型材料研發方面：納米光催化混凝土是一種環境友好型建築材料，在當前國家大力推進節能環保政策背景下，納米光催化混凝土能有效推進傳統混凝土建材行業的轉型升級，具有良好的市場推廣前景。同時，預拌混凝土C15，C20，C25等被認定為資源綜合利用產品。

住宅科技研發方面：綠色節能工業化住宅複合圍護體系研究與應用，通過研究該複合圍護體系材料組成、連接方式及防水、保溫、隔熱、隔聲等性能，實現節能、工廠化生產和板塊化安裝。截至目前已完成5,000平方米的工業化住宅。

低層住宅技術與體系方面：本集團研發的低層工業化住宅成套技術及結構體系的研究與應用，是一種低層住宅的新型鋼結構體系，具有創新性和較好的推廣應用前景。已在國內多個住宅項目中應用，同時，運用該結構體系的工業化住宅已出口至安哥拉、蘇丹、印度等國達5,000平方米。

## 展望

### 經營環境展望

二零一一年世界經濟有望繼續恢復增長，國內宏觀經濟平穩運行，在保增長、調結構、促民生以及積極的財政政策和穩健的貨幣政策的基調下，固定資產投資繼續穩定增長，擴大內部需求和民生工程將加速推進。二零一一年房地產市場在一系列的調控政策之下保持中期調整，但隨著國家切實改善民生、著力提高二三線城市城鎮化發展政策的落實，房地產行業的巨大剛性需求和長期發展趨勢更值得期待，房地產行業長期向好的趨勢不會改變。住宅產業化仍將受惠於國家行業政策和產業環境，在大力宣導節能低碳綠色建築的市場上處於千載難逢的發展機遇期。

## 業務戰略展望

**建築施工業務**——本集團業務發展的平臺，為本集團帶來持續發展和穩定的現金流

- 緊緊圍繞國家宏觀經濟政策導向，積極參與大建設，進一步拓展基礎設施建設與投資的市場，進一步提升本集團在機場、鐵路、公路等高端建築市場的佔有量；
- 推進商業模式的創新，建築施工業務可實踐建設—轉讓(BT)、建設—經營—轉讓(BOT)等創新型投資模式；
- 積極參與保障房建設，二零一一年全國保障性安居工程住房建設規模將高達1000萬套，國家擬投資將超過1.3萬億，比二零一零年的580萬套增長約72%，達到全國房地產投資規模的五分之一。這是一個非常大的市場，同時也預示著保障房建設黃金期的到來，本集團將抓住這個機遇，積極參與其中的建設。

**房產開發業務**——本集團業務發展的依託，為本集團貢獻豐厚的利潤

- 根據本集團的發展戰略和目標，在謹慎的原則下，通過招拍掛和兼併收購等方式增加優質的土地儲備，重點增加湖北、安徽等中部地區的二三線城市的優質土地儲備，著重拓展城市中心的稀缺土地資源；
- 根據市場發展的需要，調整發展策略，在現有穩健的項目開發基礎上，縮短項目開發週期，整體加快現有土地儲備的開發進度，以增加可銷售面積，在市場競爭中隨時做好準備；
- 本集團年內已預售樓面面積約250,000平方米，合同總額達人民幣26億元，該等預售面積將在今明兩年結轉，營業額及毛利率將顯著改善並將在來年的財務業績中顯示；
- 限購政策的核心是抑制投機性購房需求，抑制部分城市房價過快增長。但與此同時，保障性住房、普通商品房及中心城鎮商品房的需求仍然很旺盛，這些將成為本集團未來三至五年房地產投資開發的目標區域。

住宅產業化——本集團未來持續發展的支柱性產業，關乎本集團的做強做大

- 依託技術研究的優勢，將科技與土地資源相結合，大力發展工業化綠色低碳住宅，同時不斷完善和豐富產品體系，通過搭建大客戶服務體系，為客戶提供更優質的產品與服務；
- 借助寶業湖北公司的海外市場的基礎，積極爭取建立海外工業化住宅基地；
- 充分利用國內一流的實驗室、檢測設備以及品牌、技術優勢，拓展第三方檢測服務市場；
- 本集團將於二零一一年在紹興建材產業化基地新增一條工業化住宅生產流水線，該項目佔地約40,000平方米，建成後預計年產500棟工業化住宅，約15萬平方米的綠色低碳健康型住宅。

## 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，以優化本集團的資本結構。

本集團設立財務結算中心，將所有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。董事會相信此政策能更有效地控制財政，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，在二零一零年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。年內，本集團大部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款只佔貸款總額的42%（二零零九年：26%）。另外有佔貸款總額約28%（二零零九年：19%）的貸款是由本公司董事會主席龐寶根先生和本公司及本公司附屬公司共同擔保的。本集團將積極利用自身的良好信譽，繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押貸款作為補充。

本集團的資金管理政策是以保障集團能持續營運，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以降低資金成本為目標。

年內，由於房產開發項目預售情況理想，現金流入豐富，本集團的財務狀況十分理想，且保持淨現金狀態，擁有充足的資金實力進行業務擴張。主要財務指標分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
現金及現金等價物	1,947,888	1,677,452
受限制銀行存款	101,269	239,756
減：借款總額	(565,163)	(1,645,710)
現金淨額	1,483,994	271,498
本公司權益持有人權益合計	3,773,281	3,374,647
淨現金比率	39%	8%

#### 主要財務比率

	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
股東權益回報率	14.0%	14.9%
每股淨資產(人民幣元)	5.69	5.09
淨現金比率	39%	8%
流動比率	1.32	1.33

股東權益回報率 = 本公司權益持有人應佔盈利 / 本公司權益持有人權益總額

每股淨資產 = 本公司權益持有人權益總額 / 年末已發行股份數目

淨現金比率 = 現金淨額 / 本公司權益持有人權益總額

流動比率 = 流動資產 / 流動負債

年內，本公司權益持有人應佔盈利較去年增長約5%，達人民幣527,875,000元，因本公司權益持有人權益總額比去年增長約12%，所以股東權益回報率比去年略有下降，但每股淨資產較去年增長約12%。年末，本集團處於淨現金狀態，淨現金比率為39%，與去年同期相比，財政實力大大增強，這有賴於房產開發業務加速銷售樓盤，並取得理想的預售成績，同時，償還了大部分銀行借款，使年末本集團銀行借款總額僅為人民幣565,163,000元，較去年同期減少了約66%。

## 現金流量分析

	附注	截至十二月三十一日	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
經營活動之現金流入淨額	(i)	1,353,338	1,157,203
投資活動之現金流入淨額	(ii)	135,923	101,427
融資活動之現金(流出)淨額	(iii)	(1,218,825)	(942,348)
現金及現金等價物之增加		270,436	316,282

附注：

- (i) 本年度本集團經營活動之現金流入淨額為人民幣1,353,338,000元，比去年的淨流入人民幣1,157,203,000元增加現金流入人民幣196,135,000元，主要是由於本集團房產開發項目預售情況良好，現金流入強勁。
- (ii) 本年度本集團投資活動之現金流入淨額為人民幣135,923,000元，比去年的淨流入人民幣101,427,000元增加了現金流入人民幣34,496,000元，主要是由於年內本集團處置土地使用權、物業、廠房及設備的所得款較去年有所增加，購置土地支出較去年有所減少。
- (iii) 本年度本集團融資活動之現金流出淨額為人民幣1,218,825,000元，比去年的淨流出人民幣942,348,000元增加現金流出人民幣276,477,000元，主要包括本集團償還銀行借款淨額較去年增加約人民幣204,000,000元，以及支付本公司權益持有人和少數權益持有人股息較去年增加約人民幣73,000,000元。

## 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。截至二零一零年十二月三十一日止十二個月，本集團之土地增值稅撥備約為人民幣74,017,000元。此外，本集團是以建築施工、房產開發及建材研發生產銷售齊頭並進的三大業務組成的綜合性建築企業，因此，土地增值稅的清算對本集團整體業績不會構成十分重大的影響。

## 對外擔保及履行

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保	373,304	146,091

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，銀行將解除有關擔保。

### **本集團資產抵押詳情**

於二零一零年十二月三十一日，本集團以土地使用權，物業、廠房及設備和開發中物業約人民幣889,288,000元(於二零零九年十二月三十一日：人民幣1,016,859,000元)作為銀行貸款之抵押。

### **資本開支計畫**

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。二零一一年預計資本性開支約人民幣880,000,000元，其中約人民幣30,000,000元用於購買工業化住宅生產線，約人民幣800,000,000元用於購買土地使用權。同時，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增購土地和收購兼併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銀行貸款均以人民幣交易及入帳，故無須直接承受外匯波動風險。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任何重大影響。

### **關連交易**

年內，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**

年內，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**

於二零一零年十二月三十一日，本集團聘用的員工約3,705名(二零零九年：約3,725名)；間接雇用的工程施工人員約63,810名(二零零九年：63,050名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至二零一零年十二月三十一日止之年度，總員工成本達人民幣1,942,642,000元(二零零九年：人民幣1,486,682,000元)。雇員薪酬乃參照市場條款及按個別雇員表現、資歷及經驗厘定。本集團參與中國地方政府

組織的社會保險供款計畫。根據相關的國家及地方勞工及福利法規，本集團所提供雇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。本集團高度重視人力資源管理，致力於建設高素質的團隊，以配合業務的長遠發展，董事會將不斷研究推行更有效的雇員激勵計畫。

### **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。

### **企業管治常規守則**

董事會認為，截至二零一零年十二月三十一日止之十二個月，除了下述本集團的行政總裁由董事會主席龐寶根先生兼任外，本年度本集團一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之規定。

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集團政策，所以同意由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**

本公司之董事會已採納載列於上市規則附錄十之上市發行人董事及監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二零一零年度均遵守了上市規則規定之標準守則。

## 審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事王有為先生(主席)、益德清先生及陳賢明先生組成。年內，審核委員會共召開兩次會議，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，亦討論了本集團內部審核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。本集團截至二零一零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。

## 建議更換中國法定核數師

截至二零一零年十二月三十一日止年度，羅兵咸永道會計師事務所(羅兵咸永道香港)被聘任為本公司為滿足香港聯合交易所上市公司監管準則要求而依據香港財務報告準則編制的財務報告之國際核數師，另外，信永中和會計師事務所(「信永中和」)為本公司依據中國企業會計準則編制的財務報告之中國境內法定核數師。

為提高效率，節約成本，本公司提議聘任普華永道中天會計師事務所(「普華永道中天」)替代信永中和為本公司中國境內法定核數師。

於即將召開的股東大會上將正式提議繼續聘任羅兵咸永道香港為本公司國際核數師，普華永道中天為本公司中國境內法定核數師。董事會確認，並無其他有關建議更換事項須提請本公司的權益持有者注意。

## 年度業績的初步公佈

本集團截至二零一零年十二月三十一日止的初步業績公告所載列的數字已經由本集團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初步業績公告不會發表任何核證聲明。

## 年報的發佈

本公司截至二零一零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香港交易及結算所有限公司的網頁([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))和本公司的網頁([www.baoyegroup.com](http://www.baoyegroup.com))上登載。

## 致謝

藉此機會，董事會向各位股東、客戶、供應商、往來銀行、仲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關心和支持。

承董事會命  
寶業集團股份有限公司  
主席  
龐寶根

二零一一年三月二十八日  
中國浙江

於本公告刊發日期，董事會包括五名執行董事龐寶根先生、高林先生、高紀明先生、周漢萬先生及王榮富先生，五名獨立非執行董事王有為先生、益德清先生、胡紹曾先生、陳賢明先生及王幼卿先生。