

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佈的內容概不負責，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佈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之股份有限公司)

(股票代碼：2355)

截至二零一一年十二月三十一日止  
年度業績公告

- 營業額比去年增長約34%，達約人民幣161.87億元；
- 經營盈利比去年增長約33%，達約人民幣10.77億元；
- 本公司所有者應佔盈利比去年上升約35%，達約人民幣7.10億元；
- 每股盈利比去年增長約35%，達約每股人民幣1.07元。

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」)截至二零一一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，並呈列二零一零年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團二零一一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

		截至十二月三十一日止年度	
		二零一一年	二零一零年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業額	2	16,186,830	12,055,243
銷售成本		<u>(14,836,997)</u>	<u>(11,104,052)</u>
毛利		1,349,833	951,191
其他收入		99,748	41,593
其他利得—淨額		44,945	172,405
分銷成本		(45,143)	(34,766)
行政開支		<u>(372,101)</u>	<u>(318,324)</u>
經營盈利		1,077,282	812,099
融資成本		—	(35,594)
應佔共同控制實體虧損		(27,976)	(4,034)
應佔聯營公司利潤／(虧損)		<u>302</u>	<u>(299)</u>
除所得稅前盈利		1,049,608	772,172
所得稅項	3	<u>(333,765)</u>	<u>(225,747)</u>
當年盈利		<u>715,843</u>	<u>546,425</u>
應佔：			
—本公司所有者		710,196	527,875
—非控制性權益		<u>5,647</u>	<u>18,550</u>
		<u>715,843</u>	<u>546,425</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)	4	<u>1.071</u>	<u>0.796</u>
股息	5	<u>139,222</u>	<u>106,074</u>

## 合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
當年盈利	<u>715,843</u>	<u>546,425</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	(5,221)	(33,601)
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	<u>(1,028)</u>	<u>4,132</u>
當年其他綜合收益，扣除稅項	<u>(6,249)</u>	<u>(29,469)</u>
年內總綜合收益	<u>709,594</u>	<u>516,956</u>
應佔總綜合收益：		
—本公司所有者	703,947	498,406
—非控制性權益	<u>5,647</u>	<u>18,550</u>
	<u>709,594</u>	<u>516,956</u>

## 合併及公司資產負債表

	集團		公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
土地使用權	588,262	556,193	5,548	5,778
物業、廠房及設備	960,390	912,660	28,730	30,960
商譽	16,534	16,534	–	–
開發中物業	369,129	–	–	–
於附屬公司之投資	–	–	814,453	820,703
於共同控制實體之投資	8,759	36,735	49,000	49,000
對共同控制實體之借款	189,757	103,187	348,184	243,222
於聯營公司之投資	2,857	2,555	–	–
可供出售金融資產	11,479	12,849	–	–
遞延所得稅資產	192,111	29,353	–	–
	<u>2,339,278</u>	<u>1,670,066</u>	<u>1,245,915</u>	<u>1,149,663</u>
<b>流動資產</b>				
應收附屬公司款項	–	–	772,866	365,275
存貨	143,911	106,648	–	–
開發中物業	2,601,982	3,202,726	–	–
已完工之待售物業	620,281	575,855	–	–
應收客戶之建築合約款	1,685,703	1,494,272	–	–
貿易應收款	6 935,965	700,404	–	–
其他應收款	2,370,499	1,160,172	2,417	15,267
受限制銀行存款	527,521	101,269	250,000	–
現金及現金等價物	1,878,422	1,947,888	77,535	436,322
	<u>10,764,284</u>	<u>9,289,234</u>	<u>1,102,818</u>	<u>816,864</u>
<b>總資產</b>	<u>13,103,562</u>	<u>10,959,300</u>	<u>2,348,733</u>	<u>1,966,527</u>

	集團		公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
附註	人民幣千元	人民幣千元	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	662,964
股本溢價		847,295	847,295	847,295
儲備	7	116,831	100,871	100,990
保留盈餘				
—擬派期末股息		139,222	106,074	106,074
—其他		2,604,842	2,056,077	234,424
		<u>4,371,154</u>	<u>3,773,281</u>	<u>2,072,028</u>
非控制性權益		<u>76,556</u>	<u>56,197</u>	<u>—</u>
權益合計		<u>4,447,710</u>	<u>3,829,478</u>	<u>1,951,747</u>
負債				
非流動負債				
借款		210,000	70,000	—
遞延所得稅負債		38,910	46,975	—
		<u>248,910</u>	<u>116,975</u>	<u>—</u>
流動負債				
貿易應付款	8	1,736,606	1,177,108	—
其他應付款		1,246,566	1,105,716	20,809
預收賬款		1,737,569	2,706,300	—
應付所得稅項		720,420	463,368	5,896
應付客戶之建築合約款		1,565,881	1,065,192	—
借款		1,399,900	495,163	250,000
		<u>8,406,942</u>	<u>7,012,847</u>	<u>276,705</u>
負債合計		<u>8,655,852</u>	<u>7,129,822</u>	<u>276,705</u>
權益及負債總計		<u>13,103,562</u>	<u>10,959,300</u>	<u>2,348,733</u>
流動資產淨值		<u>2,357,342</u>	<u>2,276,387</u>	<u>826,113</u>
總資產減流動負債		<u>4,696,620</u>	<u>3,946,453</u>	<u>2,072,028</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的重估按公允值列賬而作出修訂。

已公佈並於二零一一年一月一日起的財政年度強制執行的新訂和已修改的會計準則與本集團無關或無影響。

## 2. 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。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。

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。

分部業績如下：

	截至二零一一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	12,644,397	2,503,583	1,765,408	183,900	17,097,288
分部間營業額	<u>(642,139)</u>	<u>-</u>	<u>(248,905)</u>	<u>(19,414)</u>	<u>(910,458)</u>
對外營業額	<u>12,002,258</u>	<u>2,503,583</u>	<u>1,516,503</u>	<u>164,486</u>	<u>16,186,830</u>
經營盈利	392,843	603,900	79,291	1,248	1,077,282
折舊	34,451	3,397	47,218	23,504	108,570
攤銷	7,089	-	3,324	2,601	13,014
應收資產之減值	(2,831)	-	14,575	-	11,744
應佔共同控制實體虧損	-	27,976	-	-	27,976
應佔聯營公司(利潤)/虧損	-	138	(440)	-	(302)
所得稅項	<u>80,874</u>	<u>228,494</u>	<u>20,604</u>	<u>3,793</u>	<u>333,765</u>
	截至二零一零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	10,103,707	912,505	1,632,048	129,819	12,778,079
分部間營業額	<u>(568,757)</u>	<u>-</u>	<u>(143,139)</u>	<u>(10,940)</u>	<u>(722,836)</u>
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	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(利潤)/虧損	-	387	(88)	-	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>

### 3. 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(二零一零年：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%(二零一零年：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，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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	288,069	168,113
— 中國土地增值稅	216,177	74,017
遞延稅項淨值		
— 中國企業所得稅	(64,824)	(16,383)
— 中國土地增值稅	(105,657)	—
	<u>333,765</u>	<u>225,747</u>

### 4. 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二零一一年度已發行之普通股計算。

	二零一一年	二零一零年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<u>710,196</u>	<u>527,875</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>1.071</u>	<u>0.796</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。

## 5. 股息

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
期末股息為每普通股人民幣0.21元 (二零一零年：人民幣0.16元)	139,222	106,074

本公司董事會提議支付期末股息為每普通股人民幣0.21元(二零一零年：人民幣0.16元)，合計股息人民幣139,222,000元(二零一零年：人民幣106,074,000元)。該等股息將於二零一二年六月十五日召開的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。二零一零年度的期末股息合計人民幣106,074,000元(每普通股人民幣0.16元)，已於二零一一年派發。

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，於二零一二年六月二十九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。於二零一二年六月二十九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個人所得稅。

## 6. 貿易應收款

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易應收款	972,374	725,069
減：呆帳撥備	(36,409)	(24,665)
	935,965	700,404

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。此等貿易應收款的賬齡列示如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
3個月以內	557,479	373,206
3個月至1年	225,516	159,149
1至2年	75,512	78,624
2至3年	64,502	62,310
3年以上	49,365	51,780
	972,374	725,069

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。

## 7. 儲備

	資產重估 儲備 人民幣千元	可供 出售金融 資產儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積金 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一零年一月一日	42,937	-	79,590	-	122,527
利潤分配	-	-	21,400	-	21,400
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	(33,601)	-	-	-	(33,601)
可供出售金融資產增值	-	5,510	-	-	5,510
增值-稅收影響	-	(1,378)	-	-	(1,378)
與非控制性權益交易	-	-	-	(13,587)	(13,587)
於二零一零年十二月三十一日	<u>9,336</u>	<u>4,132</u>	<u>100,990</u>	<u>(13,587)</u>	<u>100,871</u>
於二零一一年一月一日	9,336	4,132	100,990	(13,587)	100,871
利潤分配	-	-	22,209	-	22,209
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	(5,221)	-	-	-	(5,221)
可供出售金融資產增值	-	(1,370)	-	-	(1,370)
增值-稅收影響	-	342	-	-	342
於二零一一年十二月三十一日	<u>4,115</u>	<u>3,104</u>	<u>123,199</u>	<u>(13,587)</u>	<u>116,831</u>

## 8. 貿易應付款

貿易應付款的賬齡列示如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
3個月以內	968,738	562,819
3個月至1年	368,630	361,712
1至2年	235,428	96,539
2至3年	91,061	56,550
3年以上	72,749	99,488
	<u>1,736,606</u>	<u>1,177,108</u>

## 股東周年大會

本公司股東周年大會將於二零一二年六月十五日(「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

本公司將於二零一二年五月十五日起至二零一二年六月十五日止(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股持有人務須於二零一二年五月十四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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

本公司亦將於二零一二年六月二十二日起至二零一二年六月二十九日止(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(須待股東于股東周年大會批准)的資格，本公司H股持有人務須於二零一二年六月二十一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，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

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣16,186,830,000元(二零一零年：人民幣12,055,243,000元)，較去年增長約34%；經營盈利為人民幣1,077,282,000元(二零一零年：人民幣812,099,000元)，較去年增長約33%。本公司所有者應佔盈利為人民幣710,196,000元(二零一零年：人民幣527,875,000元)，較去年大幅增長約35%；每股盈利為人民幣1.071元(二零一零年：人民幣0.796元)，較去年大幅增長約35%。年內，經營盈利的大幅增長主要得益於房產開發業務營業額及經營盈利較去年大幅增長。

### 營業額

	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一一年		二零一零年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	12,002,258	74%	9,534,950	79%	26%
房產開發	2,503,583	16%	912,505	8%	174%
建築材料	1,516,503	9%	1,488,909	12%	2%
其他	164,486	1%	118,879	1%	38%
總額	<u>16,186,830</u>	<u>100%</u>	<u>12,055,243</u>	<u>100%</u>	34%

### 經營盈利

	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一一年		二零一零年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	392,843	36%	357,285	44%	10%
房產開發	603,900	56%	364,452	45%	66%
建築材料	79,291	7%	76,885	9%	3%
其他	1,248	1%	13,477	2%	-91%
總額	<u>1,077,282</u>	<u>100%</u>	<u>812,099</u>	<u>100%</u>	33%

## 建築施工業務

截至二零一一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12,002,258,000元，較去年增長約26%；經營盈利為人民幣392,843,000元，較去年增長約10%。

截至二零一一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40,534,486,000元，比去年增長約18%。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

	於十二月三十一日				變動
	二零一一年		二零一零年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
政府及公共物業建築	13,477,717	33%	12,036,763	35%	12%
市政工程	11,755,001	29%	9,629,411	28%	22%
住宅項目	8,917,586	22%	7,565,965	22%	18%
工業項目	6,384,182	16%	5,158,613	15%	24%
合計	<u>40,534,486</u>	<u>100%</u>	<u>34,390,752</u>	<u>100%</u>	18%

### 按地區分類

	於十二月三十一日				變動
	二零一一年		二零一零年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	12,971,036	32%	11,692,856	34%	11%
上海市	10,133,622	25%	8,941,595	26%	13%
其他華東地區	3,850,776	10%	3,095,167	9%	24%
華中地區	7,470,506	18%	5,846,428	17%	28%
華北地區	3,648,104	9%	3,095,168	9%	18%
其他地區	1,276,836	3%	756,597	2%	69%
海外*	1,183,606	3%	962,941	3%	23%
合計	<u>40,534,486</u>	<u>100%</u>	<u>34,390,752</u>	<u>100%</u>	18%

\* 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。

面對紛繁複雜的市場環境和日趨激烈的市場競爭，本集團建築施工業務繼續深入實施「走出去」的發展戰略，深耕老市場，開拓新市場。二零一一年度，本集團建築施工業務新進入山西、廣東兩省市場，進一步深化區域化運營，注重項目風險防範，不斷優化業務結構，提升業務品質。二零一一年度，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣170億元(二零一零年：人民幣140億元)，較去年增長約21%，主要承接了一大批高品質形象工程，如遼寧省人民醫院、金華義烏機場國際航站樓、紹興縣體育中心體育場、山東東營市城市規劃展覽館、黃河文化博物館、安徽固鎮縣城投大廈、上海徐匯區156號地塊項目、深圳蛇口招商局廣場幕牆工程、泉州萬達廣場幕牆工程、江陰世貿中心、鄞州區污水處理廠、溫州市財政地稅辦公樓等。

二零一一年度，本集團建築施工業務創優奪杯再創佳績，企業形象不斷提升，共創杯84項，其中國家級10項，省級55項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
紹興金暉廣場	魯班獎
杭州蕭山國際機場二期國際航站樓	國優銀質獎
浙江出入境檢驗檢疫局綜合實驗用房	國優裝飾獎
金華銀泰購物中心	中國安裝工程優質獎
杭州師範大學有機矽重點實驗室 台州醫院路橋院區行政綜合樓	錢江杯
上海淺水灣凱悅名城9號樓 上海北竿山國際藝術中心 上海萬源居住社區 上海晶城經濟適用房	白玉蘭杯
溫州新世紀大廈幕牆工程 合肥飛龍大廈幕牆工程 浙江物產大樓幕牆工程	浙江省優秀建築裝飾獎

## 房產開發業務

### 物業銷售

截至二零一一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人民幣2,503,583,000元(扣除營業稅及附加前人民幣2,652,839,000元)，較去年大幅增長約174%；經營盈利為人民幣603,900,000元，較去年增長約66%。

二零一一年度，物業銷售收入主要來自以下五個項目：

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)
寶業四季園蓮園	紹興	31,744	15,579	494,536
大坂風情一期	紹興	7,045	128,653	906,355
寶業徐東雅苑	武漢	8,550	28,715	245,506
寶業桐城綠苑	合肥	5,928	127,151	753,694
城市綠苑三期	合肥	8,658	21,080	182,514

二零一一年度，寶業四季園延續了良好的銷售勢頭，繼續領跑紹興高端住宅市場，為本集團未來的現金流和利潤提供持續的保障。二零一一年十二月開盤的位於安徽省合肥市的寶業東城廣場及城市綠苑四期憑藉良好的區域發展前景，成熟的生活配套設施和宜居宜商的市場定位，開盤保持持續熱銷的局面，獲得市場高度認可。

### 開發中的物業

於二零一一年十二月三十一日，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	510,000	100%
大坂風情二期	紹興	150,000	100%
玉園	紹興	75,000	49%
楊汛商貿中心	紹興	36,000	100%
江灣綠園	紹興	59,000	100%
城市綠苑四期	合肥	100,000	100%
寶業東城廣場	合肥	228,500	100%
江灣綠苑	杭州	70,000	100%
寶業光谷麗都	武漢	300,000	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、排屋及四層洋房。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。寶業四季園一期的蓮園已於二零一一年度確認銷售收入，一期的留園已售罄，並將於二零一二年確認銷售收入，二期的荷園正在銷售中，銷售情況良好。

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。本項目為紹興縣柯橋高端精品樓盤，分兩期開發。大坂風情一期已於二零一一年度交付業主；大坂風情二期約150,000平方米尚在開發中，已銷售約70%，將於二零一二年確認銷售收入。

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，規劃建築面積約為98,000平方米。該項目是本集團與另一家香港聯交所上市公司—綠城中國控股有限公司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。一期27棟別墅已於二零一一年度交付業主，其餘四期尚在開發中。

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。該項目已基本售罄，並將於二零一二年確認銷售收入。

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59,000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。該項目於二零一一年十二月份開始銷售，銷售情況良好。

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完工並確認銷售收入。城市綠苑四期總建築面積約100,000平方米，尚在開發中，並於二零一一年十二月開始銷售，銷售情況良好。

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。該項目於二零一一年十二月開始銷售，銷售情況良好。

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70,000平方米，地理位置優越，交通便利，毗臨中國輕紡城，配套齊全，周邊自然環境優美，旺中帶靜。將開發多層住宅和排屋相結合的綠色環保的低碳住宅社區。該項目預計將於二零一二年上半年開始預售。

寶業光谷麗都位於武漢市東湖新技術開發區，總佔地面積約120,000平方米，總建築面積約300,000平方米。項目由18棟高層住宅及商鋪等物業形態組成。本公司於二零一一年六月通過公開招拍掛獲得此地塊使用權，該項目前期工作正在有序開展中。

#### 新增土地儲備

二零一一年度，根據本集團的發展戰略和財務狀況，同時隨著土地供應量的增加和土地出讓價格溢價的下降，通過招拍掛方式擇機在武漢、上海、河南等地取得三塊土地的使用權，新增土地面積約703,700平方米，總規劃建築面積約1,209,000平方米。詳見下表：

時間	地點	項目名稱	總土地成本 (人民幣千元)	土地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	公司權益	備註
2011年6月	武漢	寶業光谷麗都	602,000	120,000	300,000	100%	住宅
2011年11月	上海	惠南項目	722,000	106,950	194,000	100%	住宅/商用
2011年12月	河南	開封項目	164,000	476,750	715,000	80%	住宅

本集團憑藉充裕的現金流，穩健的財務狀況及低土地成本的競爭優勢，繼續採取審慎進取的策略，積極物色合適的收購或合作項目，進行項目開發及土地收購，致力為股東創造更佳的回報。

## 建築材料業務

截至二零一一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人民幣1,516,503,000元，較去年增長約2%；經營盈利為人民幣79,291,000元，較去年增長約3%。

截至二零一一年十二月三十一日止十二個月，本集團建築材料業務主要產品之營業額分析如下：

	截至		變動
	十二月三十一日止十二個月 二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	
幕牆	672,719	606,244	11%
預拌混凝土	359,325	353,335	2%
家居及室內裝飾	267,286	209,862	27%
鋼結構	92,897	145,782	-36%
木製品及防火材料	94,757	84,412	12%
混凝土管樁	9,969	62,293	-84%
其他	19,550	26,981	-28%
合計	<u>1,516,503</u>	<u>1,488,909</u>	2%

二零一一年度，本集團建築材料業務繼續保持穩定的發展，大部分產品之營業額均有增長。而混凝土管樁營業額大幅減少，則主要由於本集團於二零一一年三月與協力廠商簽訂資產租賃合同，將生產混凝土管樁的廠房、設備等資產以經營租賃的方式出租給協力廠商，本集團按合同約定收取租金，而有關租金收入未列入建築材料業務的營業額。而鋼結構業務營業額的下降主要由於年內鋼結構業務中內部業務較多，內部業務抵銷後，導致營業額比去年下降。

幕牆產品增長迅速主要得益於與多家大型央企和國內知名房地產公司保持著長期的戰略合作關係，成為業務增長的重要板塊。二零一一年度，承接深圳蛇口的地標性建築深圳招商局廣場、泉州萬達廣場、紹興市文化中心等地方標誌性建築幕牆工程。另外，本集團幕牆產品亦提供給萬達集團旗下紹興、石家莊、福州、黑龍江大慶、上海江橋等多個萬達廣場。

本集團在紹興建材產業化基地建成工業化住宅集成組裝工廠，工廠引進五條國際先進的全自動生產加工線，為推動住宅產業化業務的發展提供了有力的保障。

年內，本集團之附屬公司安徽寶業住宅產業化有限公司與西偉德快可美建材(合肥)有限公司及西偉德混凝土預製件(合肥)有限公司的股東分別簽訂個別股權收購協議，收購這兩家公司各29%的股權，而有關交易將於二零一二年待有關部門批准後完成。與該兩家公司的合作有利於促進本集團工業化住宅業務在華中地區的發展，同時與本公司目前所開發的輕鋼結構的工業化住宅的產品是互為補充的，進一步完善工業化住宅產品體系。本集團將憑藉擁有的輕鋼骨架結構與預製裝配式混凝土結構兩大工業化住宅體系技術，積極推廣工業化住宅的應用。

## 展望

### 經營環境

二零一二年，全球經濟仍將面臨諸多不確定因素，如區域發展不平衡，全球通脹緩慢回落，歐洲主權債務危機，國際大宗商品價格持續高位徘徊，以及國際局勢不穩等造成經濟復蘇緩慢。與此同時，中國經濟隨著工業化、城市化進程的加速產生巨大的消費需求和基礎設施建設需求，成為中國經濟增長的重要動力。預期二零一二年中國經濟仍將處於較快增長的上升通道。隨著保障性住房建設力度的加大以及國家重點基礎設施的持續投入，為本集團業務發展創造了良好的經營環境。

### 業務戰略

建築施工業務是本集團業務發展的平台

- 在市場佈局上，本集團將繼續實施「走出去」的發展戰略，擴大以江浙滬為核心的長三角市場，在不斷鞏固浙江、上海、安徽、湖北等較成熟市場外，亦不斷開拓尋求新的市場商機，加快屬地化管理下的區域公司的發展。
- 在業務拓展上，實現「兩個跨越，兩個邁進」，即向水利、交通等政府投資性基礎設施跨越，向設計施工總承包方向跨越；向設計與施工一體化邁進，向資本運營與生產經營一體化邁進。
- 在商業模式上，積極推進商業模式的創新，運用和實施建設—轉讓(BT)，建設—經營—轉讓(BOT)等帶資承包方式，由建築工程施工總承包向工程總承包轉變。

## 房產開發業務為本集團貢獻豐厚的利潤

- 在產品經營上，以市場需求變化為導向，不斷提升產品定位能力和行銷策劃能力，加快推進現有土地儲備的開發建設進度，著力提升產品銷售進度，縮短項目經營週期。
- 在區域佈局上，本集團將重點部署受宏觀調控影響相對較小，城市發展空間廣闊，住宅需求及增長潛力巨大的湖北、安徽、河南等省的二三線城市，以期分享中國經濟高速成長及城市化加速的歷史機遇。
- 在土地儲備上，本集團始終堅持在穩健經營的前提下，擇機適度補充土地儲備，確保房產開發業務的可持續發展，現有的土地儲備足以滿足本集團未來三至五年發展需要，規模合理。

## 建築材料業務是本集團未來持續發展的重要戰略

- 在業務拓展上，借助國家大力提倡發展綠色節能環保建築的政策契機，充分發揮本集團擁有的輕鋼骨架結構和預製裝配式混凝土結構兩大工業化住宅技術體系的優勢，將科技與土地資源結合，加快發展綠色工業化住宅，不斷完善工業化住宅產品的體系。保持與大型央企及國內知名地產開發商的良好戰略合作關係，搭建大客戶服務體系，推廣綠色節能的工業化住宅。
- 在市場定位上，「十二五」期間，國家加快保障性住房的建設給住宅產業化的發展提供了廣闊的發展空間。由於保障性住房建設的規模大，進度要求快，套型結構設計標準，同時對節能環保的要求高，這恰好符合了住宅產業化的特點。本集團利用自身在工業化住宅體系技術上的優勢，依託紹興、合肥和武漢為中心的三個建材產業化基地，積極參與各地的保障性住房建設，大力發展工業化住宅在保障性住房中的運用。
- 在市場開發上，依託寶業湖北公司的海外市場以及現已進入的中東、印度等市場，積極開拓工業化住宅的海外市場。

本集團作為行業內領先的建築類綜合企業，將繼續利用建築施工、房產開發以及建築材料三位一體的運營優勢，以建築施工帶動房產開發和建築材料業務，以建築工業化的科技創新提升房產開發的產品品質，不斷提升產品價值和公司價值。

## 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，將所有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，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。二零一一年度，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31%(二零一零年：42%)。另外佔貸款總額約22%(二零一零年：28%)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，儘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能持續運營，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以降低資金成本為目標。

目前本集團的財務狀況十分理想，且繼續保持淨現金狀態，擁有充足的資金實力進行業務擴張。資金指標分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
現金及現金等價物	1,878,422	1,947,888
受限制銀行存款	527,521	101,269
減：借款合計	(1,609,900)	(565,163)
現金淨額	796,043	1,483,994
本公司所有者權益	4,371,154	3,773,281
淨現金比率	18%	39%

淨現金比率 = 現金淨額 / 本公司所有者權益

#### 其他主要財務比率

	於十二月三十一日	
	二零一一年	二零一零年
股東權益回報率	16.2%	14.0%
每股淨資產(人民幣元)	6.59	5.69
流動比率	1.28	1.32

股東權益回報率 = 本公司所有者應佔盈利 / 本公司所有者權益

每股淨資產 = 本公司所有者權益 / 年末已發行股份數目

流動比率 = 流動資產 / 流動負債

本年度本公司所有者應佔盈利比去年上升約35%，達人民幣710,196,000元，主要是由於房產開發業務實現的營業額及經營盈利大幅增長，因此本年度股東權益回報率及每股淨資產也較去年有了較大增長。本公司期末仍處於淨現金狀態，淨現金比率為18%，比去年有所下降，主要是由於本年度本公司購置了三塊土地使用權，共支付土地款約人民幣14.4億元，除了現有的銀行存款之外，其餘為通過銀行借款取得資金支付，導致本公司銀行借款增加。

## 現金流量分析

		截至十二月三十一日 止十二個月	
		二零一一年	二零一零年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
經營活動之現金(流出)／流入	(i)	(587,160)	1,353,338
投資活動之現金(流出)／流入	(ii)	(175,513)	135,923
融資活動之現金流入／(流出)	(iii)	693,207	(1,218,825)
現金及現金等價物淨(減少)／增加		(69,466)	270,436

### 附註：

- (i) 本年度本公司經營活動之現金流出淨額較大，達人民幣587,160,000元，主要用於收購武漢、上海及河南三塊土地使用權，共支付了約人民幣1,440,000,000元，預計隨著房產開發項目的預售，經營活動之現金流入會逐步增加。
- (ii) 本年度本公司投資活動之現金流出淨額為人民幣175,513,000元，主要用於對共同控制實體的借款和物業、廠房及設備的投入。
- (iii) 本年度本公司融資活動之現金流入淨額為人民幣693,207,000元，主要由於銀行借款的增加。

### 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。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之土地增值稅撥備約為人民幣216,177,000元。此外，本集團是以建築施工為核心，房產開發及建材研發生產銷售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。

### 行政開支

二零一一年度，本集團的行政開支約人民幣372,101,000元，較去年的人民幣318,324,000元增長約17%。主要由於隨著本集團業務的不斷拓展，以及員工薪酬、福利等費用開支的大幅增加，行政開支也有相應增加。

### 融資成本

二零一一年度，本集團無融資成本發生，主要是由於償還之銀行利息較去年大幅減少，而且銀行借款均用於開發中物業。

## 對外擔保及履行

二零一一年 二零一零年  
人民幣千元 人民幣千元

就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保 256,592 373,304

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。當該等房產項目開發之房屋所有權證交付銀行作抵押時，銀行將解除有關擔保。

## 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團以土地使用權，物業、廠房及設備，開發中物業和受限資金作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣917,721,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣889,288,000元)。

## 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。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

二零一一年度，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

二零一一年度，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

於二零一一年十二月三十一日，本集團聘用的員工約為3,520名(於二零一零年十二月三十一日：3,705名)，間接僱用的工程施工人員約72,560名(於二零一零年十二月三十一日：約63,050名)，此等員工不是由本集團直接聘用。二零一一年度，本集團僱員福利開支達約人民幣2,553,662,000元(二零一零年：人民幣1,942,642,000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畫。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，董事會將不斷研究推行更有效的僱員激勵計畫。

## 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，截至二零一一年十二月三十一日止之十二個月，除了下述本公司的行政總裁由董事會主席龐寶根先生兼任外，本公司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二零一一年度均遵守了標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，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。二零一一年度，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畫和重點審計事宜。本集團截至二零一一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。

## 建議修訂組織章程細則

鑒於上市規則有關(其中包括)上市公司組織章程及上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則有所修訂，董事會建議修訂本公司之組織章程細則(「細則」)及採納新細則，旨在使新細則(其中包括)與相關修訂相符。修訂細則的建議須待股東於應屆股東周年大會上以特別決議案方式批准後，方可作實。建議修訂細則之詳情載於本公司將予寄發有關股東周年大會的通函內。

## 年度業績的初步公佈

本集團截至二零一一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

本公司截至二零一一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聯合交易所有限公司的網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))和本公司的網頁([www.baoyegroup.com](http://www.baoyegroup.com))上登載。

## 致謝

藉此機會，董事會向各位股東、客戶、供應商、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

二零一二年三月十九日  
中國浙江

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