

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)

截至二零一二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」)截至二零一二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，並呈列二零一一年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團二零一二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	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額	2	17,275,899	16,186,830
銷售成本		<u>(15,815,723)</u>	<u>(14,836,997)</u>
毛利		1,460,176	1,349,833
其他收入	3	127,389	99,748
其他利得—淨額	4	55,355	44,945
分銷成本		(41,056)	(45,143)
行政開支		<u>(399,095)</u>	<u>(372,101)</u>
經營盈利		1,202,769	1,077,282
融資成本		—	—
應佔共同控制實體虧損		(14,662)	(27,976)
應佔聯營公司(虧損)/利潤		<u>(5,486)</u>	<u>302</u>
除所得稅前盈利		1,182,621	1,049,608
所得稅項	5	<u>(426,042)</u>	<u>(333,765)</u>
當年盈利		<u>756,579</u>	<u>715,843</u>
應佔：			
—本公司所有者		752,256	710,196
—非控制性權益		<u>4,323</u>	<u>5,647</u>
		<u>756,579</u>	<u>715,843</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>1.135</u>	<u>1.071</u>
股息	7	<u>139,222</u>	<u>139,222</u>

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
當年盈利	<u>756,579</u>	<u>715,843</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	(1,206)	(5,221)
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	<u>712</u>	<u>(1,028)</u>
當年其他綜合收益，扣除稅項	<u>(494)</u>	<u>(6,249)</u>
年內總綜合收益	<u>756,085</u>	<u>709,594</u>
應佔總綜合收益：		
—本公司所有者	751,762	703,947
—非控制性權益	<u>4,323</u>	<u>5,647</u>
	<u>756,085</u>	<u>709,594</u>

合併資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一二年	二零一一年
附註	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
土地使用權	576,183	588,262
物業、廠房及設備	1,110,218	960,390
商譽	16,534	16,534
開發中物業	–	369,129
於共同控制實體之投資	–	8,759
對共同控制實體之借款	222,854	189,757
於聯營公司之投資	27,888	2,857
對聯營公司之借款	35,668	–
可供出售金融資產	12,109	11,479
遞延所得稅資產	53,603	192,111
	<u>2,055,057</u>	<u>2,339,278</u>
流動資產		
存貨	125,781	143,911
開發中物業	3,450,589	2,601,982
已完工之待售物業	1,229,182	620,281
應收客戶之建築合約款	1,976,693	1,685,703
貿易應收款	8 1,291,836	935,965
其他應收款	1,721,863	2,370,499
可供出售金融資產	56,320	–
受限制銀行存款	213,196	527,521
現金及現金等價物	1,612,551	1,878,422
	<u>11,678,011</u>	<u>10,764,284</u>
總資產	<u>13,733,068</u>	<u>13,103,562</u>

		於十二月三十一日	
		二零一二年	二零一一年
	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	9	135,742	116,831
保留盈餘			
— 擬派期末股息		139,222	139,222
— 其他		3,200,979	2,604,842
		<u>4,986,202</u>	<u>4,371,154</u>
非控制性權益		<u>103,615</u>	<u>76,556</u>
權益合計		<u>5,089,817</u>	<u>4,447,710</u>
負債			
非流動負債			
借款		190,000	210,000
遞延所得稅負債		37,795	38,910
		<u>227,795</u>	<u>248,910</u>
流動負債			
貿易應付款	10	1,858,504	1,736,606
其他應付款		1,661,677	1,246,566
預收賬款		1,823,646	1,737,569
應付所得稅項		707,765	720,420
應付客戶之建築合約款		1,708,864	1,565,881
借款		655,000	1,399,900
		<u>8,415,456</u>	<u>8,406,942</u>
負債合計		<u>8,643,251</u>	<u>8,655,852</u>
權益及負債總計		<u>13,733,068</u>	<u>13,103,562</u>
流動資產淨值		<u>3,262,555</u>	<u>2,357,342</u>
總資產減流動負債		<u>5,317,612</u>	<u>4,696,620</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。

已公佈並於二零一二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

分部業績如下：

	截至二零一二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	14,221,216	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
應佔共同控制實體虧損	-	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>

	截至二零一一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	12,644,397	2,503,583	1,765,408	183,900	17,097,288
分部間營業額	(642,139)	—	(248,905)	(19,414)	(910,458)
對外營業額	12,002,258	2,503,583	1,516,503	164,486	16,186,830
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／(轉回)	(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	80,874	228,494	20,604	3,793	333,765

3. 其他收入

其他收入為銀行存款財務收入及對項目經理借款利息收入。

4. 其他利得—淨額

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
政府補貼	29,526	22,342
土地使用權之處置收益	26,059	—
長賬齡應付款結算收益	335	6,218
物業、廠房及設備之處置(虧損)／收益	(2,203)	12,692
其他	1,638	3,693
	55,355	44,945

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(二零一一年：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%(二零一一年：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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	237,597	288,069
－中國土地增值稅	51,290	216,177
遞延稅項淨值		
－中國企業所得稅	46,080	(64,824)
－中國土地增值稅	91,075	(105,657)
	<u>426,042</u>	<u>333,765</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。

	二零一二年	二零一一年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<u>752,256</u>	<u>710,196</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(人民幣元)	<u>1.135</u>	<u>1.071</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

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
期末股息為每普通股人民幣0.21元 (二零一一年：人民幣0.21元)	<u>139,222</u>	<u>139,222</u>

本公司董事會提議派發期末股息為每普通股人民幣0.21元(二零一一年：人民幣0.21元)，合計股息人民幣139,222,000元(二零一一年：人民幣139,222,000元)。該等股息將於二零一三年六月十六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。二零一一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)已於二零一二年派發。

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，於二零一三年六月二十八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。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，即二零一三年六月二十八日，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. 貿易應收款

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易應收款	1,340,053	972,374
減：呆帳撥備	(48,217)	(36,409)
	<u>1,291,836</u>	<u>935,965</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)。貿易應收款之帳面淨值近約等於其公允值。於二零一二年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡分析列示如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
3個月以內	723,638	557,479
3個月至1年	368,504	225,516
1至2年	128,887	75,512
2至3年	65,956	64,502
3年以上	53,068	49,365
	<u>1,340,053</u>	<u>972,374</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。

9. 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>
於二零一二年一月一日	4,115	3,104	123,199	(13,587)	116,831
利潤分配	-	-	16,897	-	16,897
銷售重估物業將儲備 轉入利潤表	(1,206)	-	-	-	(1,206)
可供出售金融資產增值	-	950	-	-	950
增值-稅收影響	-	(238)	-	-	(238)
出售子公司權益 (不失去控制權)	-	-	-	2,508	2,508
於二零一二年十二月三十一日	<u>2,909</u>	<u>3,816</u>	<u>140,096</u>	<u>(11,079)</u>	<u>135,742</u>

10. 貿易應付款

貿易應付款的賬齡分析列示如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
3個月以內	867,510	968,738
3個月至1年	490,092	368,630
1至2年	297,755	235,428
2至3年	85,545	91,061
3年以上	117,602	72,749
	<u>1,858,504</u>	<u>1,736,606</u>

股東周年大會

本公司股東周年大會將於二零一三年六月十六日(「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

本公司將於二零一三年五月十六日起至二零一三年六月十六日止(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股持有人務須於二零一三年五月十五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。

本公司亦將於二零一三年六月二十一日起至二零一三年六月二十八日止(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股持有人務須於二零一三年六月二十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

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣17,275,899,000元(二零一一年：約人民幣16,186,830,000元)，較去年增長約7%；經營盈利約人民幣1,202,769,000元(二零一一年：約人民幣1,077,282,000元)，較去年增長約12%。本公司所有者應佔盈利約人民幣752,256,000元(二零一一年：約人民幣710,196,000元)，較去年增長約6%；每股盈利人民幣1.135元(二零一一年：人民幣1.071元)，較去年增長約6%。

營業額

	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一二年		二零一一年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	13,634,174	79%	12,002,258	74%	14%
房產開發	1,670,837	9%	2,503,583	16%	-33%
建築材料	1,864,066	11%	1,516,503	9%	23%
其他	106,822	1%	164,486	1%	-35%
合計	<u>17,275,899</u>	<u>100%</u>	<u>16,186,830</u>	<u>100%</u>	<u>7%</u>

經營盈利

	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一二年		二零一一年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	464,729	39%	392,843	36%	18%
房產開發	638,133	53%	603,900	56%	6%
建築材料	107,761	9%	79,291	7%	36%
其他	(7,854)	-1%	1,248	1%	-729%
合計	<u>1,202,769</u>	<u>100%</u>	<u>1,077,282</u>	<u>100%</u>	<u>12%</u>

建築施工業務

截至二零一二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13,634,174,000元，較去年增長約14%；經營盈利約為人民幣464,729,000元，較去年增長約18%。建築施工業務繼續保持平穩快速發展趨勢，主要得益於歷年來新接工程的持續穩健增長和充沛的在建工程業務的支撐。

截至二零一二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46,551,178,000元，較去年增長約15%。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

	二零一二年		於十二月三十一日 二零一一年		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	14,669,673	32%	13,477,717	33%	9%
市政工程	14,139,920	30%	11,755,001	29%	20%
住宅項目	9,446,165	20%	8,917,586	22%	6%
工業項目	8,295,420	18%	6,384,182	16%	30%
合計	<u>46,551,178</u>	<u>100%</u>	<u>40,534,486</u>	<u>100%</u>	<u>15%</u>

按地區分類

	二零一二年		於十二月三十一日 二零一一年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	13,972,336	30%	12,971,036	32%	8%
上海市	11,281,678	24%	10,133,622	25%	11%
其他華東地區	5,094,095	11%	3,850,776	10%	32%
華中地區	8,730,208	19%	7,470,506	18%	17%
華北地區	4,680,255	10%	3,648,104	9%	28%
其他地區	1,433,777	3%	1,276,836	3%	12%
海外*	1,358,829	3%	1,183,606	3%	15%
合計	<u>46,551,178</u>	<u>100%</u>	<u>40,534,486</u>	<u>100%</u>	<u>15%</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。

本集團面對嚴峻的外部環境和日益激烈的行業競爭，不斷深化契約式管理，深耕老市場，合理拓展新市場，進一步優化市場佈局，提升業務品質和規模。建築施工業務堅持「精細管理」的理念，推進「大客戶長期合作」戰略，注重項目風險防範，堅持科技創新和技術進步來提升企業核心競爭力。二零一二年，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣188億元(二零一一年：約人民幣170億元)，較去年增長約11%。新接工程繼續走中高端建築市場路線，承接了一批高品質形象工程，如安徽省政府大樓濱湖中心二標段、華侖國際文化廣場二期工程、中國電信輕紡城省級通信機電樓項目、浙江省中醫院國家中醫臨床研究基地、中國人民解放軍石家莊軍械學院、蘇州公積金大廈、杭州鐵路東站東廣場幕牆工程、紹興縣平水大道延伸工程、武漢理工大學中心體育場、黃石市婦幼保健院綜合樓等。

本集團繼續注重品牌建設，創精品優質工程，樹寶業品牌形象。二零一二年共創杯52項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
溫州新世紀商務大廈	國優銀獎
西湖文化廣場	錢江杯
浙江大學紫金港校區教工省直專用房會館	錢江杯
九龍倉璽園	金石綜合獎
蘇州工業園區金雞湖學校	揚子杯
合肥市二院新區一期工程	黃山杯
財智中心	黃山杯
上海萬源居住社區	白玉蘭杯／浙江省優勝杯
萬源居住社區F街坊九年制學校	浙江省優勝杯
南京凱潤金城A1地塊幕牆工程	浙江省優秀建築幕牆工程獎
北侖出入境檢驗檢疫局幕牆工程	浙江省優秀建築幕牆工程獎
寧波市城南商務大廈幕牆工程	浙江省優秀建築幕牆工程獎

房產開發業務

物業銷售

截至二零一二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1,670,837,000元(扣除營業稅及附加前約人民幣1,767,038,000元)，較去年下降約33%；經營盈利約人民幣638,133,000元，較去年增長約6%。房產開發業務營業額的下降主要由於年內確認銷售收入的物業項目由去年的5個項目下降到3個項目，確認銷售收入的面積由去年的約330,000平方米下降到約110,000平方米，而同時經營盈利的增長則主要由於確認銷售收入的物業組合中毛利率較高的寶業四季園項目佔比較高，房產開發業務整體經營毛利率由去年的約24%上升到約38%，所以導致營業額下降而經營盈利增長。

二零一二年度，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)
寶業四季園—留園	紹興	24,261	51,090	1,239,511
楊汛商貿中心	紹興	5,910	33,612	198,661
寶業桐城綠苑	合肥	8,050	21,052	169,476

截至二零一二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1,900,000,000元(二零一一年：人民幣1,300,000,000元)，合同銷售面積約200,000平方米，不包括共同控制實體之房產合同銷售，該等合同銷售之物業將於今明兩年陸續交付並確認銷售收入。

開發中物業

於二零一二年十二月三十一日，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%
玉園	紹興	42,000	49%
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%
寶業萬華城	上海	194,000	100%
上海虹橋項目*	上海	27,000	100%
寶業夢蝶綠苑*	亳州	430,000	50%
開封項目*	開封	800,000	60%

* 截至本公告日期，上海虹橋項目和開封項目的土地證尚在辦理中，寶業夢蝶綠苑項目其中一塊面積約78,367平方米的土地證尚在辦理中。

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。這裡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，目前，蓮園、留園已交付業主，荷園、茗園與潤園一期於二零一二年先後推出預售。

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合交易所有限公司（「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，項目分四期開發。目前，一期、二期、四期已交付業主。

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，主要由別墅、排屋、高層住宅及商鋪組成。項目尚在開發中，預計於二零一三年交付。

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，主要開發高尚住宅，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，現已基本售罄。

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，將開發成集居住、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。項目商業部分預計於二零一三年開業，住宅部分預計於二零一四年交付。

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。項目尚在開發中，預計於二零一三年交付。

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。

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，周邊產業園區雲集，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194,000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。

上海虹橋項目位於虹橋商務區，交通便捷，區位優勢獨特。項目總佔地面積約8,130平方米，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43萬平方米，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城的地標性建築群。項目一期約40,000平方米，於二零一三年開盤，銷售情況良好。

河南開封項目位於開封縣新城區中心，項目總規劃建築面積逾80萬平方米，主要由排屋、花園洋房、多層、高層、溫泉酒店、商業綜合體等物業形態組成。項目建成後，將成為開封縣新城內居住、休閒、娛樂、商貿、旅遊、度假於一體的現代新型城市集聚區和特色休閒度假區。

已完工物業

大坂風情二期項目位於紹興縣柯橋，總建築面積約150,000平方米，項目已於二零一二年十月提前竣工，已銷售部分於二零一三年一月交付業主，故未列入二零一二年度的物業銷售。

新增土地儲備

二零一二年度，根據本集團的發展戰略和財務狀況，通過招拍掛方式擇機在安徽蒙城、河南開封、上海虹橋等地以總計約人民幣451,240,000元取得三塊土地的使用權，新增土地面積約220,130平方米，總規劃建築面積約553,000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)	規劃	公司權益	備註
				建築面積 (平方米)		
2012年5月	安徽蒙城	288,630	148,000	430,000	50%	住宅
2012年6月	河南開封	22,120	64,000	96,000	60%	住宅
2012年8月	上海虹橋	140,490	8,130	27,000	100%	辦公

本集團憑藉充裕的現金流及穩健的財務狀況，緊緊抓住國家推動工業化和城鎮化相結合的契機，積極參與城鎮化建設，繼續採取審慎進取的策略，積極物色合適的收購項目或合作項目，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

截至二零一二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1,864,066,000元，較去年增長約23%；經營盈利約人民幣107,761,000元，較去年增長約36%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團建築材料業務主要產品之營業額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
幕牆	915,192	672,719	36%
預拌混凝土	393,784	359,325	10%
鋼結構	259,525	92,897	179%
家居及室內裝飾	214,556	267,286	-20%
木製品及防火材料	80,049	94,757	-16%
其他	960	29,519	-97%
合計	1,864,066	1,516,503	23%

二零一二年，本集團建築材料業務整體實現快速增長，主要得益於隨著紹興、合肥、武漢三大住宅產業化基地產能的上升，規模效應日益顯現。旗下幕牆、預拌混凝土、鋼結構等產品保持平穩快速發展，尤其是鋼結構業務經過多年的積累終於得以快速增長。

同時，建築材料業務的品牌信譽快速提升，如浙江寶業鋼結構有限公司成功晉升為專業承包一級資質，承接了上海臨港高科技發展有限公司標準廠房工程、溫州奧嘉國際大酒店及義烏國際機場航站樓等鋼結構工程項目。浙江寶業幕牆裝飾有限公司成為浙江省第一批高新技術企業，其業務繼續保持快速增長，承接了杭州鐵路東站、上海中凱城市之光等幕牆工程項目。

年內，本集團在工業化建築的產業轉型升級和經營規模方面取得了跨越式發展。

- 本公司附屬公司安徽寶業住宅產業化有限公司收購西偉德快可美建材(合肥)有限公司及西偉德混凝土預製件(合肥)有限公司分別29%股權的收購協議經相關部門批准後正式生效；

- 於二零一二年十二月，本公司附屬公司浙江寶業住宅產業化有限公司與西偉德集團下屬公司BV Bauelemente Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG簽訂合作意向書，擬共同成立一家中外合資公司，其中本公司佔75%的股份，合資公司面向江浙滬市場，主要從事預製件樓板和預製件牆板的研發、生產、銷售和施工；
- 於二零一二年十二月，本公司與大和房屋(中國)投資有限公司簽訂合作意向協議，雙方於二零一三年二月正式簽訂合作協議，擬共同成立一家共同控制實體，其中本公司佔50%的股份。共同控制實體主要從事工業化住宅構件的生產、銷售、施工和設計諮詢、研究和開發，以抓住中國逐漸形成並日益擴大的對綠色、環保、節能的工業化住宅需求的廣闊市場的機遇。

本集團致力於住宅產業化的研發和推廣，現已擁有輕鋼骨架結構和預製装配式混凝土結構兩大工業化住宅技術體系，並將這兩大體系應用於合肥天門湖公租房、新站京東方公租房、聯想進出口加工區公租房等諸多工程中，此類產品體系具有施工速度快、裝配精度高、品質穩定、安全快捷、節能環保等優點。同時，年產500棟工業化住宅的輕鋼結構工業化住宅生產線也已投產，並運用到本集團房產開發業務中，深受市場歡迎。隨著上述中外合資公司和共同控制實體的成立運營，將進一步提升本集團住宅產業化業務市場份額和盈利能力，在技術上和經濟效益上贏得雙重提升。

業務展望

宏觀經營環境

從宏觀經營環境看，發展仍處於重要戰略機遇期，但同時也面臨不少風險和挑戰。中央堅持穩中求進的工作總基調，適時把穩增長放在更加重要的位置，積極調整經濟結構，加強和改善宏觀調控。同時十八大提出積極推進城鎮化發展以及繼續加強支持實體經濟的發展，這為本集團建築施工、房產開發和建築材料三大主營業務的穩健發展提供了良好的經營環境和發展機遇。

建築施工業務是本集團業務發展的平台

搶佔城鎮化發展和中部崛起的先機。中國的城鎮化率剛過50%，城鎮化發展將帶來巨大的空間和市場。據預測我國城鎮化率每提高1個百分點，將直接拉動基礎設施建設投資1萬億元，這意味著未來十年建築行業仍將處於快速發展的黃金期。作為一家擁有首批房屋建築施工總承包特級資質的企業，以及38年來

在行業內形成的品牌效應和核心競爭力，本集團具有先發優勢。同時，抓住中部崛起的契機，借助中部地區兩大區域公司的平台，以及業已形成的寶業品牌在中部地區的影響力，進一步提升市場佔有率，做大做強建築施工業務。

優化市場佈局。經過十年的發展，安徽和湖北兩大區域公司已發展成當地享有聲譽的優秀企業集團，成功實現了本集團走出長三角、佈局全國、實現區域化管理的願景。本集團將繼續實施「走出去」戰略，緊緊圍繞「市場網路化，業務基地化，管理區域化」的發展思路，多措並舉優化市場佈局，同時憑藉現有海外公司的平台，加大海外市場開拓力度，承攬更多海外政府投資項目以及國內經濟援助建築施工項目。

提升商業發展模式。以「大市場、大客戶、大項目」的市場定位，擴大經營規模，推進轉型升級，開拓工程總承包、代建製、建設—轉讓(BT)、建設—經營—轉讓(BOT)及設計—採購—建設(EPC)等工程承包模式，不斷調整完善業務結構，提升商業模式，在建築市場日益激烈的競爭中提升盈利能力。

房產開發業務為本集團帶來持續且豐厚的利潤

二零一二年，房地產行業在持續的宏觀調控政策下走出了一條量價趨穩的線路，主要是首次置業及改善性住房需求的推動，以及信貸政策及限購政策的鬆動，推動了房地產市場的回暖。新型城鎮化將為房地產行業帶來新一輪的發展機遇，也將催生二三線樓市的剛性需求。本集團將抓住城鎮化發展的契機，在保障性住房，綠色環保住宅，養老型地產，小城鎮建設等領域謀求新機遇。

本集團房產開發業務的策略契合政府對房地產市場的宏觀調控目標，主要專注於開發中小戶型、宜居且位置良好、配套齊全的高品質剛需住宅，深耕湖北、安徽、河南等中部地區的二三線城市，憑藉優質的產品和服務，以及湖北、安徽兩大區域公司在當地的良好聲譽與品牌效應，為本集團房產開發業務在二三線城市的加快發展做了良好的鋪墊。

在穩健的原則下，通過招拍掛等方式增加位置優越、規模適中、價格合理且土地升值空間大的優質土地儲備，滿足本集團未來三到五年的開發需求，確保本集團房產開發業務的可持續發展，進一步提高本集團的整體盈利能力。同時，根據市場發展的需要，本集團將加快推進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，在市場競爭中隨時做好準備。

住宅產業化是本集團未來持續發展的主要戰略

我國傳統建築行業的發展一直以高耗材、高耗能為代價，而住宅產業化是用工業化生產方式代替傳統建造方式，從而提高住宅的整體品質，降低成本，降低能耗。十八大報告提出的新型城鎮化是一種集約、綠色、低碳的城鎮化。同時，「十二五」期間國家將投入5萬億元用於改善生態環境，其中發展綠色節能建築有望撬動超過萬億元的市場規模，並有效帶動新型建材、綠色節能部品件等產業的發展。因此節能、低碳將成為建築行業未來新的發展方向，中國的住宅產業化也將進入發展黃金期，帶來巨大的發展空間和市場需求。

本集團作為國內住宅產業化行業的先行者，致力於節能環保綠色工業化住宅體系的研發及推廣，已擁有紹興、合肥、武漢三大建材產業化基地，同時擁有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。本集團在技術上和市場佈局上已做好了充分的準備，在徐徐開啟的巨大綠色建築市場上爭取分得一杯羹。

本集團將充分發揮國家級研究院和國家住宅產業化基地的先發優勢，從設計、採購、製造、銷售、服務等各環節抓手，抓住住宅產業化發展的歷史機遇，通過與日本大和、德國西偉德等國外行業領先企業的合作，共同推進住宅產業化事業，進一步擴大市場份額，提高效益，實現跨越式發展。

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。二零一二年度，本集團大部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款只佔貸款總額約25%(二零一一年：31%)。另外佔貸款總額約27%(二零一一年：22%)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，於二零一二年十二月三十一日，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	
	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	1,612,551	1,878,422
受限制銀行存款	213,196	527,521
減：借款合計	(845,000)	(1,609,900)
現金淨額	980,747	796,043
本公司所有者權益	4,986,202	4,371,154
淨現金比率	20%	18%

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
二零一二年 二零一一年

股東權益回報率	15.1%	16.2%
每股淨資產(人民幣元)	7.52	6.59
流動比率	1.39	1.28

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約人民幣752,256,000元，較去年增長約6%，而本公司所有者權益總額比去年增長約14.1%，所以股東權益回報率比去年略有下降，但每股淨資產仍較去年增長約14.1%。於二零一二年十二月三十一日，本公司仍處於淨現金狀態，淨現金比率為20%，與去年18%的淨現金比率相比略有上升，主要是償還了大量銀行借款，年末本公司銀行借款總額僅為人民幣845,000,000元，較去年減少約48%。

現金流量分析

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營活動之現金流入/(流出)	(i)	476,865	(587,160)
投資活動之現金(流出)	(ii)	(221,608)	(175,513)
融資活動之現金(流出)/流入	(iii)	(521,128)	693,207
現金及現金等價物淨(減少)		(265,871)	(69,466)

附註：

- (i) 本年度本公司經營活動之現金流入淨額較大，約人民幣476,865,000元，比去年的現金淨流出約人民幣587,160,000元增加了現金流入約人民幣1,064,025,000元，主要由於本公司房產開發項目預售情況良好，同時進一步改善了營運資金的管理。
- (ii) 本年度本公司投資活動之現金流出淨額約人民幣221,608,000元，主要由於增加了對物業、廠房及設備的投入約人民幣231,746,000元。

(iii) 本年度本公司融資活動之現金流出淨額約人民幣521,128,000元，主要用於償還銀行借款及支付本公司二零一一年度之末期股息。

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。截至二零一二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142,365,000元。

行政開支

二零一二年度，本集團的行政開支約人民幣399,095,000元，較去年的行政開支人民幣372,101,000元增長約7%。主要由於隨著本集團業務的不斷拓展，以及員工薪酬、福利等費用開支的增加，行政開支也有相應增加。

融資成本

二零一二年度，本集團無融資成本發生，主要由於銀行借款均用於物業的開發，且已全額資本化。

財務擔保

二零一二年	二零一一年
十二月三十一日	十二月三十一日
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	255,736	256,592
---------------------	----------------	---------

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，銀行方將解除有關擔保。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，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。此等資產之淨值約人民幣566,720,000元(於二零一一年十二月三十一日：人民幣917,721,000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

二零一二年度，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

二零一二年度，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

於二零一二年十二月三十一日，本集團聘用的員工為3,532名(於二零一一年十二月三十一日：3,520名)，間接僱用的工程施工人員約74,930名(於二零一一年十二月三十一日：約72,560名)，此等員工不是由本集團直接聘用。二零一二年度，本集團僱員福利開支約人民幣3,769,414,000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

本集團於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間及二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間已分別採納聯交所證券上市規則附錄14所載企業管治常規守則及企業管治守則(由二零一二年四月一日起生效)(「企業管治守則」)所載之守則條文，作為自身的企業管治守則。截至二零一二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二零一二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。二零一二年度，審核委員會共召開三次會議，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。本集團截至二零一二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

本集團截至二零一二年十二月三十一日止的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、香港審閱準則或香港核證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

本公司截至二零一二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、供應商、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

二零一三年三月二十二日
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。