

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)

截至二零一四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」)截至二零一四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，並呈列二零一三年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團二零一四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	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
營業額	2	18,897,996	17,553,323
銷售成本		<u>(17,717,224)</u>	<u>(16,348,513)</u>
毛利		1,180,772	1,204,810
其他收入	3	119,588	70,441
其他利得—淨額	4	9,740	127,559
分銷成本		(62,523)	(51,671)
行政開支		<u>(406,867)</u>	<u>(403,512)</u>
經營盈利		840,710	947,627
融資成本		—	—
應佔合營企業虧損		(27,997)	(17,473)
應佔聯營公司利潤／(虧損)		<u>340</u>	<u>(2,509)</u>
除所得稅前盈利		813,053	927,645
所得稅項	5	<u>(152,266)</u>	<u>(258,048)</u>
當年盈利		<u>660,787</u>	<u>669,597</u>
應佔：			
—本公司所有者		648,702	663,312
—非控制性權益		<u>12,085</u>	<u>6,285</u>
		<u>660,787</u>	<u>669,597</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>1.01</u>	<u>1.00</u>
股息	7	<u>63,174</u>	<u>66,296</u>

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
當年盈利	660,787	669,597
其他綜合收益：		
<i>其後可能會重分類至損益的項目</i>		
銷售重估物業將儲備轉入利潤表，扣除稅項	(1,528)	(1,381)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表， 扣除稅項	(2,071)	(2,270)
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	5,112	900
當年其他綜合收益，扣除稅項	1,513	(2,751)
年內總綜合收益	662,300	666,846
應佔總綜合收益：		
—本公司所有者	650,215	660,561
—非控制性權益	12,085	6,285
年內總綜合收益	662,300	666,846

合併資產負債表

於十二月三十一日
二零一四年 二零一三年
附註 人民幣千元 人民幣千元

資產

非流動資產

土地使用權		536,240	556,586
物業、廠房及設備		1,234,450	1,185,751
投資性房地產	8	596,583	560,013
商譽		16,534	16,534
於合營企業之投資		48,699	49,693
對合營企業之借款		139,245	205,688
於聯營公司之投資		24,423	23,083
可供出售金融資產		11,988	10,603
遞延所得稅資產		63,251	63,575
		<u>2,671,413</u>	<u>2,671,526</u>

流動資產

存貨		141,816	170,085
開發中物業	9	4,152,152	3,780,913
已完工之待售物業	10	1,106,578	1,179,160
應收客戶之建築合約款	11	2,569,726	2,338,278
貿易應收款	12	1,395,895	1,289,959
其他應收款及預付款項		2,592,414	2,062,209
對聯營公司之借款		40,229	37,048
可供出售金融資產		165,900	-
受限制銀行存款		212,607	270,015
初步期限超過三個月的定期存款		21,034	-
現金及現金等價物		2,298,272	2,159,157
		<u>14,696,623</u>	<u>13,286,824</u>

總資產

17,368,036 15,958,350

於十二月三十一日
二零一四年 二零一三年
附註 人民幣千元 人民幣千元

權益		
本公司所有者權益		
股本		631,744
股本溢價		662,964
儲備		756,533
保留盈餘		145,024
— 擬派期末股息		63,174
— 其他		4,379,705
		<u>5,976,180</u>
非控制性權益		<u>114,157</u>
		5,507,144
		103,010
權益合計		<u>6,090,337</u>
		5,610,154
負債		
非流動負債		
借款		289,000
遞延所得稅負債		242,509
		<u>63,505</u>
		58,929
		<u>352,505</u>
		301,438
流動負債		
貿易應付款	13	2,417,144
其他應付款		2,158,446
預收賬款		2,332,662
應付所得稅項		3,228,749
應付客戶之建築合約款		2,612,992
借款	11	428,161
		651,885
		1,799,478
		1,899,254
		<u>719,000</u>
		757,879
		<u>10,925,194</u>
		10,046,758
負債合計		<u>11,277,699</u>
		10,348,196
權益及負債總計		<u>17,368,036</u>
		15,958,350
流動資產淨值		<u>3,771,429</u>
		3,240,066
總資產減流動負債		<u>6,442,842</u>
		5,911,592

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及投資性房地產的重估按公允值列賬而作出修訂。

合併財務報表是根據舊有香港《公司條例》(第32章)的適用規定，就本財政年度和比較期間而編製。

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：

	截至二零一四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	15,469,583	2,090,226	2,434,580	128,820	20,123,209
分部間營業額	(901,381)	-	(320,410)	(3,422)	(1,225,213)
對外營業額	<u>14,568,202</u>	<u>2,090,226</u>	<u>2,114,170</u>	<u>125,398</u>	<u>18,897,996</u>
經營盈利	452,869	281,504	90,729	15,608	840,710
折舊	31,360	5,326	46,449	27,525	110,660
攤銷	6,646	-	3,517	2,605	12,768
應收資產之減值	3,038	-	11,298	-	14,336
應佔合營企業虧損	-	23,316	4,681	-	27,997
應佔聯營公司利潤	-	-	(340)	-	(340)
所得稅項	<u>108,740</u>	<u>8,967</u>	<u>25,659</u>	<u>8,900</u>	<u>152,266</u>

	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>

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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
政府補助及補貼	5,787	6,847
可供出售金融資產之處置收益	2,762	3,026
投資性房地產公允價值利得	2,224	68,039
土地使用權之處置收益	2,124	5,889
子公司之處置收益	100	—
捐贈	(2,745)	(11,486)
物業、廠房及設備之處置(虧損)/收益	(311)	3,120
長賬齡應付款結算收益	—	759
處置聯營公司利得	—	45,227
其他	(201)	6,138
	<u>9,740</u>	<u>127,559</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(二零一三年：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%(二零一三年：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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	219,122	248,418
—中國土地增值稅		
—本年計提	7,906	22,412
—以前年度多計提	(78,648)	(24,400)
遞延稅項淨值	<u>3,886</u>	<u>11,618</u>
	<u>152,266</u>	<u>258,048</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普通股的加權平均數計算。

	二零一四年	二零一三年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<u>648,702</u>	<u>663,312</u>
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>642,962</u>	<u>662,964</u>
每股基本盈利(人民幣)	<u>1.01</u>	<u>1.00</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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
期末股息為每普通股人民幣0.10元(二零一三年：人民幣0.10元)	<u>63,174</u>	<u>66,296</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(二零一三年：0.10人民幣元)，合計股息人民幣63,174,000元(二零一三年：人民幣66,296,000元)。該等股息將於二零一五年六月十九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。二零一三年度的末期股息已於二零一四年回購H股股份后派發，因此二零一三年度的末期股息實際支付金額為人民幣63,174,000元。

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，於二零一五年六月二十三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中國內地和香港及中國內地和澳門間的稅收安排規定，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，即二零一五年六月二十三日，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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	560,013	-
轉撥自開發中物業	-	491,974
轉撥自完工物業	34,346	-
公允價值變動	2,224	68,039
	<u>596,583</u>	<u>560,013</u>
於十二月三十一日，公允價值		

9. 開發中物業

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
土地使用權	1,978,605	2,430,965
開發成本	2,055,925	1,252,370
資本化的融資成本	117,622	97,578
	<u>4,152,152</u>	<u>3,780,913</u>

10. 已完工之待售物業

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
土地使用權	321,762	412,890
開發成本	766,008	743,843
資本化的融資成本	18,808	22,427
	<u>1,106,578</u>	<u>1,179,160</u>

11. 應收／(應付)客戶建築合約款項

於資產負債表日的已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)總金額和已發出的進度收費單列示如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)	56,539,559	49,255,458
減：已發出的進度收費單	<u>(55,769,311)</u>	<u>(48,816,434)</u>
	<u>770,248</u>	<u>439,024</u>
包括：		
應收客戶建築合約款項	2,569,726	2,338,278
應付客戶建築合約款項	<u>(1,799,478)</u>	<u>(1,899,254)</u>
	<u>770,248</u>	<u>439,024</u>

12. 貿易應收款

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應收款	1,457,083	1,346,223
減：呆帳撥備	(61,188)	(56,264)
	<u>1,395,895</u>	<u>1,289,959</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(部分別墅及排屋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。於二零一四年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡分析列示如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
3個月以內	532,215	562,549
3個月至1年	493,637	420,870
1至2年	250,280	217,899
2至3年	92,145	79,752
3年以上	88,806	65,153
	<u>1,457,083</u>	<u>1,346,223</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。

13. 貿易應付款

於二零一四年十二月三十一日，貿易應付款的賬齡分析列示如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
3個月以內	820,598	859,803
3個月至1年	957,403	784,555
1至2年	356,650	241,898
2至3年	136,976	134,227
3年以上	145,517	137,963
	<u>2,417,144</u>	<u>2,158,446</u>

股東周年大會

本公司股東周年大會將於二零一五年六月十九日(「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

本公司將於二零一五年五月十九日起至二零一五年六月十九日止(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股持有人務須於二零一五年五月十八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)。

本公司亦將於二零一五年六月二十六日起至二零一五年七月三日止(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股持有人務須於二零一五年六月二十五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(適用於H股持有人)，地址為香港皇后大道東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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣18,897,996,000元(二零一三年：約人民幣17,553,323,000元)，較去年增長約8%；經營盈利約人民幣840,710,000元(二零一三年：約人民幣947,627,000元)，較去年下降約11%。本公司所有者應佔盈利約人民幣648,702,000元(二零一三年：約人民幣663,312,000元)，較去年下降約2%；每股盈利約人民幣1.01元(二零一三年：人民幣1.00元)，與去年基本持平。

營業額

	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一四年		二零一三年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	14,568,202	77%	13,961,972	79%	4%
房產開發	2,090,226	11%	1,405,818	8%	49%
建築材料	2,114,170	11%	2,066,685	12%	2%
其他	125,398	1%	118,848	1%	6%
總額	<u>18,897,996</u>	<u>100%</u>	<u>17,553,323</u>	<u>100%</u>	<u>8%</u>

經營盈利

	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一四年		二零一三年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	452,869	54%	431,777	45%	5%
房產開發	281,504	33%	376,002	40%	-25%
建築材料	90,729	11%	72,566	8%	25%
其他	15,608	2%	67,282	7%	-77%
總額	<u>840,710</u>	<u>100%</u>	<u>947,627</u>	<u>100%</u>	<u>-11%</u>

建築施工業務

截至二零一四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14,568,202,000元，較去年增長約4%；經營盈利約人民幣452,869,000元，較去年增長約5%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團建築施工業務在建工程累計確認的營業額約人民幣56,539,559,000元，比去年增長約15%。本集團建築施工業務在建工程累計確認的營業額分析如下：

按項目性質分類

	於十二月三十一日				變動
	二零一四年		二零一三年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
政府及公共物業建築	18,997,292	34%	16,053,174	33%	18%
市政工程	18,149,199	32%	15,717,301	32%	15%
住宅項目	9,837,883	17%	9,161,718	18%	7%
工業項目	9,555,185	17%	8,323,265	17%	15%
合計	56,539,559	100%	49,255,458	100%	15%

按地區分類

	於十二月三十一日				變動
	二零一四年		二零一三年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	16,735,710	30%	14,038,117	29%	19%
上海市	13,004,099	23%	11,378,263	23%	14%
其他華東地區	5,710,495	10%	5,664,503	11%	1%
華中地區	11,760,228	21%	9,654,284	20%	22%
華北地區	5,880,114	10%	5,467,477	11%	8%
其他地區	1,922,345	3%	1,674,723	3%	15%
海外*	1,526,568	3%	1,378,091	3%	11%
合計	56,539,559	100%	49,255,458	100%	15%

* 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，本集團建築施工業務繼續深化落實契約管理，在鞏固已有成熟市場的同時，積極開拓發展優質新市場，繼續推進「大市場、大客戶、大項目」的經營思路，集中精力承接優質工程。憑藉其優質的產品和服務以及在行業市場上的品牌聲譽，本集團建築施工業務新接工程合同金額繼續保持穩步增長。二零一四年，新接工程合同金額約人民幣249億元(二零一三年：約人民幣198億元)，較去年增長約26%，承建了浙江工業大學之江學院遷建工程、溫州醫科大學仁濟學院遷建工程、鄭徐鐵路客專站房及天津湖濱廣場等一批高質形象工程。作為浙江省首批工程總承包試點企業，本集團建築施工業務將抓住契機，積極推動業務模式的創新，加快實現由施工總承包向工程總承包轉變，實現企業轉型升級。繼承接溫州經濟技術開發區海洋科技創新園區BT項目後，年內，本集團又成功承接了紹興鏡湖新區曲屯安置小區BT項目，標志著本集團建築施工業務在經營模式轉變上又邁出了堅實的一步。

本集團注重品牌建設，創優奪杯繼續保持領先，企業品牌美譽度不斷提升。二零一四年共創杯83項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
紹興聯合國際廣場幕牆	全國建築工程裝飾獎
深圳蛇口招商局廣場幕牆	全國建築工程裝飾獎
寶業光谷麗都	楚天杯
鄧州市第一人民醫院	中州杯
鎮海文化中心幕牆工程	浙江省優秀建築裝飾工程獎
綠城·翡翠湖玫瑰園	琥珀杯
遼寧省人民醫院改擴建工程	「哈長沈」三市優質工程金杯獎
浙江富陽農村合作銀行辦公樓	西湖杯
紹興縣體育中心體育館工程	輕紡城杯
聚銀國際商業中心暖通安裝	省優安裝獎

房產開發業務

物業銷售

截至二零一四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2,090,226,000元(扣除營業稅及附加前約人民幣2,233,521,000元)，較去年增長約49%；經營盈利約人民幣281,504,000元，較去年下降約25%。房產開發業務營業額的增長、經營盈利的下降主要由於年內確認銷售收入的項目主要來自合肥的東城廣場和城市綠苑，該等物業的毛利率較去年確認銷售收入的大坂風情項目毛利率較低。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，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)
寶業東城廣場	合肥	7,358	142,881	1,051,316
寶業城市綠苑	合肥	5,498	54,496	299,614
寶業大坂風情	紹興	8,604	21,390	184,046
寶業江灣綠苑	紹興	4,773	31,127	148,561
四季園荷園	紹興	44,536	3,216	143,229
寶業夢蝶綠苑一期	亳州	4,351	39,193	170,523

截至二零一四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28億元(二零一三年：人民幣約24億元)，合同銷售面積約260,000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

於二零一四年十二月三十一日，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	446,000	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	384,000	50%
寶業逍遙綠苑	亳州	131,000	50%
寶業學府綠苑	蚌埠	199,700	63%
寶業龍湖禦城一期	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」。寶業四季園占地面積約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。項目分12個組團開發。其中，蓮園、留園及部分荷園組團已交付業主，茗園、潤園一期、二期已基本售罄，璽園、景園和福園正在銷售中。

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，一期已基本售罄，將於二零一五年交付。

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。項目於二零一三年十二月份開盤銷售，銷售形勢良好，將於二零一五年交付。

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，其中項目一期已於二零一四年上半年交付，項目二期、三期正在銷售，銷售形勢良好。

寶業逍遙綠苑位於安徽省亳州市蒙城縣城南新區，項目總佔地面積約93,000平方米，由排屋、花園洋房、高層及商業組成，將開發成一座以個性、高檔、時尚，包容不同需求階層的特色住區，成為蒙城縣城南新區的亮點，目前該項目尚處於前期規劃中。

寶業學府綠苑位於安徽省蚌埠市，項目總佔地面積約62,600平方米，規劃建築面積約199,700平方米，其中安置房為20,000平方米，項目由15幢樓組成，於二零一四年七月開工建設，預計將於二零一六年交付。

寶業龍湖禦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大組團開發，其中第一組團已於二零一四年開始銷售。

新增土地儲備

年內，本集團通過招拍掛方式以總計人民幣約8億元取得兩地塊的土地使用權，其中以人民幣約5.7億元取得上海青浦區新城一站地塊的土地使用權，項目總佔地面積約為28,000平方米，容積率為2.0，將以工業化建築方式開發建設。另以人民幣約2.28億元取得湖北省武漢市青山區的土地使用權，項目總佔地面積約為15,600平方米。

在新增土地儲備上，本集團將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佈在紹興、武漢、上海、合肥、亳州、開封、蚌埠等城市，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

截至二零一四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2,114,170,000元，較去年增長約2%；經營盈利約人民幣90,729,000元，較去年增長約25%。

截至二零一四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
	二零一四年		二零一三年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	1,126,801	53%	1,086,414	52%	4%
預拌混凝土	386,484	18%	371,366	18%	4%
鋼結構	251,002	12%	245,147	12%	2%
家居及室內裝飾	229,410	11%	262,652	13%	-13%
木製品及防火材料	80,107	4%	100,182	5%	-20%
其他	40,366	2%	924	0%	4269%
合計	2,114,170	100%	2,066,685	100%	2%

年內，本集團建築材料業務中的幕牆、預拌混凝土、鋼結構等傳統業務繼續保持穩步增長。而作為本集團新型業務拓展的排頭兵，PC裝配式疊合板業務及輕鋼骨架工業化住宅構件業務，在運營好現有項目的基礎上，正積極探索其在新農村建設、城市保障房及棚戶區改造建設中的推廣應用。其他業務大幅增長主要由於PC裝配式疊合板業務增長迅速。

年內，本集團建築材料業務在鞏固原有市場的基礎上，積極拓展新市場。浙江寶業幕牆裝飾有限公司成功拓展了新疆、雲南、貴州、內蒙古四省市場，通過與國內大型房企締結戰略合作關係，確保業務來源，承接了如新疆和諧國際廣場、雲南昆明西山萬達廣場、貴州茅臺酒廠產業園，呼和浩特體育中心等幕牆工程。浙江寶業鋼結構有限公司承接的紹興縣體育中心游泳跳水館鋼結構工程榮獲二零一四年度中國鋼結構金獎工程。

業務展望

二零一五年是中國全面深化改革的關鍵之年，是全面推進依法治國的開局之年。二零一五年，隨著中國經濟進入新常態，本集團將主動調整發展步伐，在「健康成長比成績更重要」的經營理念下，確保建築施工、房產開發、建築工業化三大主營業務取得穩步發展，同時，創新發展模式，積極應對政策環境變化，謀求新機遇，尋求新發展。

建築施工業務是本集團業務發展的平台

根據住建部《關於推進建築業發展和改革的若干意見》的文件精神，政府將積極助力構建一個統一開放、競爭有序、誠信守法、監管有力的全國建築市場體系，同時轉變建築業發展方式，推進建築產業現代化，促進建築業健康協調可持續發展。面對一個日趨健全但競爭也日趨激烈的建築業市場，作為一家擁有建築施工總承包特級資質，且在行業內具有較好的聲譽及品牌優勢的企業，本集團將繼續堅持其穩健發展的經營理念，做好內部風險管控，實行精細化管理，提升產品和服務品質，進一步提升其承接優質項目的能力和行業競爭力。

成熟的區域化佈局經營模式已為本集團業務發展帶來了積極優勢，今後本集團將繼續貫徹契約化管理，優化區域化發展模式，集中精力鞏固現有的成熟市場，發展新的優勢市場，承接優質業務。鑒於政府鼓勵社會資本參與基建設施建設，本集團將積極推進業務模式的轉型升級，對於已嘗試實施的BT模式，將不斷總結經驗與不足，為今後的BT項目實施打好基礎，另外，作為浙江省工程總承包第一批試點企業之一，將加快推EPC (Engineer-Procure-Construct)模式，探索實施PPP (Public-Private-Partnership)模式。本集團今後將積極探索工程總承包實施模式，推動建築業轉型升級，促進建築施工業務做大做強。

房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

本集團對房產開發業務始終秉持審慎、穩健的經營理念。在國家「穩房產」的政策下，本集團將繼續審慎拿地、以客戶和市場為導向，精選開發項目，依托本集團在建築工業化上的品牌優勢和技術優勢，通過精細化管理，提升產品品質和科技含量，同時創新營銷模式和方式，全力抓成交。

作為一家擁有建築工業化全產業鏈優勢，即集建築施工、房產開發和工業化建築研發為一體的企業集團，本集團將抓住建築工業化機遇，整合自身優勢，以寶業萬華城23號樓及上海青浦項目為基礎，探索建立新型房產開發模式，實現本集團房產開發業務的轉型升級，在未來競爭日趨激烈的市場中，找到企業突圍之路。同時，本集團在未來房產開發項目中，將積極應用BIM技術，以BIM技術為支撐，通過信息化提升房地產業務的質量和效率，從而推動傳統產業的轉型升級。

住宅產業化是本集團未來持續發展的重要戰略

二零一四年被認為是中國建築產業化的「元年」。中國的建築工業化在勞動力成本不斷上漲，環境污染嚴重以及經濟、行業轉型升級等各種因素推動下，於二零一四年受到了前所未有的關注。一方面各級地方政府紛紛出台促進建築產業化發展的政策，另一方面，作為市場參與主體的建築工業化企業紛紛加大了研發投入，努力搶占這一新興市場。作為中國建築工業化行業的領先者，本集團已擁有建築工業化全產業鏈研發、設計、施工、生產及運營團隊。未來，本集團建築工業化將充分發揮已有工業化項目的示範作用，不斷總結經驗，以集團施工總承包、房地產開發及工業化研發生產為基礎優勢，共同推動本集團建築工業化業務在數量和質量上的提升。

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。二零一四年度，本集團大部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款占貸款總額的30%(二零一三年：47%)。另外占貸款總額約20%(二零一三年：16%)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，於二零一四年十二月三十一日，本集團尚有未動用銀行授信額度約人民幣35億元。淨現金指標分析如下：

於十二月三十一日
二零一四年 二零一三年
人民幣千元 人民幣千元

現金及現金等價物	2,298,272	2,159,157
初步期限超過三個月的定期存款	21,034	-
受限制銀行存款	212,607	270,015
減：借款合計	(1,008,000)	(1,000,388)
現金淨額	1,523,913	1,428,784
本公司所有者權益	5,976,180	5,507,144
淨現金比率	25.5%	25.9%

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
二零一四年 二零一三年

股東權益回報率	10.9%	12.0%
每股淨資產(人民幣元)	9.46	8.31
流動比率	1.35	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9.2%，但每股淨資產仍較去年增長約13.8%。於二零一四年十二月三十一日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為25.5%，較去年25.9%的淨現金比率略有下降，主要是由於本公司所有者權益總額增加所致。

現金流量分析

截至十二月三十一日
止年度
二零一四年 二零一三年
附註 人民幣千元 人民幣千元

經營活動之現金流入	(i)	406,751	567,771
投資活動之現金流出	(ii)	(176,393)	(85,294)
融資活動之現金(流出)／流入	(iii)	(91,243)	64,129
現金及現金等價物淨增加		139,115	546,606

附註：

- i 本年度本集團經營活動之現金流入淨額約人民幣406,751,000元，比去年的淨現金流入約人民幣567,771,000元減少了現金流入約人民幣161,020,000元，主要用於在建物業的投入。
- ii 本年度本集團投資活動之現金流出淨額約人民幣176,393,000元，主要由於公司利用閑置資金購買短期理財產品所致；
- iii 本年度本集團融資活動之現金流出淨額為人民幣91,243,000元，主要由於本年度本集團H股回購。

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。截至二零一四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7,906,000元，並且回撥土地增值稅約人民幣78,648,000元。

行政開支

二零一四年度，本集團的行政開支約人民幣406,867,000元，較去年的行政開支人民幣約403,512,000元增長約1%。行政開支的增長主要由於業務不斷拓展、員工薪酬、福利增長所致。

融資成本

二零一四年度，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，且其相關利息成本已全額資本化。

財務擔保

	二零一四年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一三年 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	85,438	134,037

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

於二零一四年十二月三十一日，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921,968,000元(於二零一三年十二月三十一日：人民幣1,780,782,000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項目。

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波動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

二零一四年度，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

本公司於二零一四年，共進行了十四次H股股份回購，合計回購H股股份為31,220,000股，佔本公司H股股份總數的10%，佔本公司已發行股份總數的4.71%，回購總金額為港幣151,070,000元(不包含交易費用)。詳見本公司於二零一四年五月二十二日刊登於聯交所網站的關於完成H股回購的公告。

人力資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘用的員工為3,949名(於二零一三年十二月三十一日：3,671名)，間接僱用的工程施工人員約74,735名(於二零一三年十二月三十一日：約74,318名)，此等員工不是由本集團直接聘用。二零一四年度，本集團僱員福利開支達人民幣約4,230,264,000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。

委托存款及逾期定期存款

截至本公告日期，本集團並無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

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。截至二零一四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。

根據上市規則第3.10(1)及3.10 A條規定，上市發行人董事會必須包括至少三名獨立非執行董事及發行人所委任的獨立非執行董事必須占董事會成員人數至少三分之一。於二零一四年七月二日，金菊仙女士辭任本公司獨立非執行董事，自此，董事會只有兩名獨立非執行董事，未能符合上市規則相關規定。於二零一四年八月二十五日，董事會委任兩名新的獨立非執行董事。從二零一四年八月二十五日起，本公司董事會已包含了五名執行董事，一名非執行董事及三名獨立非執行董事，符合上市規則相關規定。詳見本公司於二零一四年八月二十五日發佈的公告。

董事及監事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本公司之董事會及監事會均已採納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二零一四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

本公司審核委員會現由兩名獨立非執行董事陳賢明先生(主席)、李旺榮先生及一名非執行董事馮征先生組成。二零一四年，審核委員會分別於二零一四年三月二十五日、二零一四年七月二十一日及二零一四年八月二十五日召開三次會議，陳賢明先生、王幼卿先生(已於二零一四年八月二十五日辭任審核委員會委員)及馮征先生均出席該等會議，因李旺榮先生於二零一四年八月二十五日獲委任為審核委員會委員，故其出席次數為零。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。本集團截至二零一四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

本集團截至二零一四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本業績公告不會發表任何核證聲明。

年報的發佈

本公司截至二零一四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

二零一五年三月二十七日
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、李旺榮先生及梁靜女士。