

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)

### 截至二零一六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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，並呈列二零一五年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團二零一六年年報所載的按照香港財務報告準則編製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	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
營業額	2	18,196,134	18,216,083
銷售成本		<u>(17,031,690)</u>	<u>(16,973,082)</u>
毛利		1,164,444	1,243,001
其他收入	3	118,799	116,351
其他利得—淨額	4	39,370	79,746
分銷成本		(85,166)	(72,943)
行政開支		<u>(471,356)</u>	<u>(407,522)</u>
經營盈利		766,091	958,633
融資成本		—	—
應佔合營企業虧損		(1,070)	(68,642)
應佔聯營公司虧損		<u>(478)</u>	<u>(9,072)</u>
除所得稅前盈利		764,543	880,919
所得稅項	5	<u>(230,133)</u>	<u>(281,922)</u>
當年盈利		<u>534,410</u>	<u>598,997</u>
應佔：			
—本公司所有者		526,933	563,655
—非控制性權益		<u>7,477</u>	<u>35,342</u>
		<u>534,410</u>	<u>598,997</u>
本公司所有者應佔盈利之每股盈利	6		
—基本及攤薄(以每股人民幣元計)		<u>0.86</u>	<u>0.91</u>

## 合併綜合收益表

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
當年盈利	534,410	598,997
其他綜合收益：		
<i>其後可能會重分類至損益的項目</i>		
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表， 扣除稅項	(14,992)	(3,097)
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	<u>14,235</u>	<u>3,389</u>
當年其他綜合收益，扣除稅項	<u>(757)</u>	<u>292</u>
年內總綜合收益	<u>533,653</u>	<u>599,289</u>
應佔總綜合收益：		
—本公司所有者	526,176	563,947
—非控制性權益	<u>7,477</u>	<u>35,342</u>
年內總綜合收益	<u>533,653</u>	<u>599,289</u>

## 合併資產負債表

於十二月三十一日  
二零一六年 二零一五年  
附註 人民幣千元 人民幣千元

### 資產

#### 非流動資產

土地使用權		498,057	480,752
物業、廠房及設備		1,304,910	1,240,692
投資性房地產	8	597,079	597,079
商譽		16,534	16,534
於合營企業之投資		86,430	50,573
對合營企業之借款		-	9,868
於聯營公司之投資		13,741	28,218
可供出售金融資產		8,697	9,707
遞延所得稅資產		289,924	74,538
		<u>2,815,372</u>	<u>2,507,961</u>

#### 流動資產

存貨		146,199	131,737
開發中物業	9	4,873,996	4,625,616
已完工之待售物業	10	2,160,415	2,390,148
應收客戶之建築合約款	11	2,965,894	3,127,617
貿易應收款	12	2,840,194	1,423,938
其他應收款及預付款項		1,838,620	1,710,932
對聯營公司之借款		-	51,146
對合營企業之借款		61,528	-
可供出售金融資產		678,590	624,310
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		796,269	-
受限制銀行存款		633,571	188,009
初步期限超過三個月的定期存款		11,925	45,419
現金及現金等價物		2,885,736	3,170,058
		<u>19,892,937</u>	<u>17,488,930</u>

### 總資產

22,708,309      19,996,891

## 合併資產負債表(續)

於十二月三十一日  
二零一六年 二零一五年  
附註 人民幣千元 人民幣千元

<b>權益</b>		
<b>本公司所有者權益</b>		
股本		612,372
股本溢價		671,665
庫存股		(13,535)
儲備		184,341
保留盈餘		5,372,104
		<u>4,907,177</u>
		6,826,947
<b>非控制性權益</b>		<u>170,753</u>
		6,374,650
<b>權益合計</b>		<u>6,997,700</u>
		6,525,572
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
遞延所得稅負債		72,453
		<u>64,821</u>
		72,453
		<u>64,821</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款	13	4,657,721
其他應付款		2,867,045
預收賬款		2,769,174
應付所得稅項		4,635,735
應付客戶之建築合約款	11	575,032
借款		2,080,785
		282,560
		<u>13,406,498</u>
		15,638,156
<b>負債合計</b>		<u>15,710,609</u>
		13,471,319
<b>權益及負債總計</b>		<u>22,708,309</u>
		19,996,891

## 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」)的規定編製。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、以公允價值計量且其變動計入損益的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。

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：

	截至二零一六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	14,155,810	3,153,253	2,328,825	177,581	19,815,469
分部間營業額	(1,355,897)	-	(239,664)	(23,774)	(1,619,335)
對外營業額	<u>12,799,913</u>	<u>3,153,253</u>	<u>2,089,161</u>	<u>153,807</u>	<u>18,196,134</u>
經營盈利	411,099	286,166	43,762	25,064	766,091
折舊	26,556	7,750	50,978	25,650	110,934
攤銷	6,361	-	3,681	2,580	12,622
應收資產之減值	29,831	-	19,951	-	49,782
應佔合營企業虧損	336	82	652	-	1,070
應佔聯營公司虧損	-	-	478	-	478
所得稅項	<u>100,274</u>	<u>108,099</u>	<u>14,707</u>	<u>7,053</u>	<u>230,133</u>

  

	截至二零一五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	15,566,116	1,694,672	2,246,849	161,654	19,669,291
分部間營業額	(1,195,868)	-	(240,663)	(16,677)	(1,453,208)
對外營業額	<u>14,370,248</u>	<u>1,694,672</u>	<u>2,006,186</u>	<u>144,977</u>	<u>18,216,083</u>
經營盈利	487,925	352,893	81,709	36,106	958,633
折舊	31,120	6,154	46,827	24,352	108,453
攤銷	6,646	-	3,518	2,605	12,769
應收資產之減值	3,006	-	11,180	-	14,186
應佔合營企業虧損	-	66,650	1,992	-	68,642
應佔聯營公司虧損	-	-	9,072	-	9,072
所得稅項	<u>120,878</u>	<u>134,340</u>	<u>20,690</u>	<u>6,014</u>	<u>281,922</u>

## 收入按類別分析

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
提供建築工程服務	12,799,913	14,370,248
銷售物業	3,153,253	1,694,672
銷售建築材料	2,089,161	2,006,186
租賃收入	72,109	69,783
其他	81,698	75,194
	<u>18,196,134</u>	<u>18,216,083</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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
土地使用權之處置收益	35,444	60,611
可供出售金融資產之處置收益	19,990	4,130
政府補助及補貼	6,115	9,076
物業、廠房及設備之處置(虧損)/收益	(21,439)	910
捐贈	(96)	(573)
處置聯營公司利得	–	4,178
投資性房地產公允價值利得	–	496
其他	(644)	918
	<u>39,370</u>	<u>79,746</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(二零一五年：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。

本集團在中國的若干附屬公司按照應納稅收入的2.5%繳納中國企業所得稅。

除上述附屬公司外，本公司及其他附屬公司均按稅率25%(二零一五年：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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	404,324	236,321
—中國土地增值稅	33,310	55,669
—本年計提	50,385	55,669
—以前年度多計提	(17,075)	—
遞延稅項淨值	(207,501)	(10,068)
	<u>230,133</u>	<u>281,922</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，但不包括本公司購回的普通股。

	二零一六年	二零一五年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<u>526,933</u>	<u>563,655</u>
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>612,273</u>	<u>619,283</u>
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.86</u>	<u>0.91</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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期末股息	<u>—</u>	<u>61,237</u>

本公司董事會決議不派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一五年：人民幣61,237,000元)。

## 8. 投資性房地產

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	597,079	596,583
公允價值變動	<u>-</u>	<u>496</u>
於十二月三十一日，公允價值	<u>597,079</u>	<u>597,079</u>

## 9. 開發中物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
土地使用權	2,370,391	2,320,457
開發成本	2,359,380	2,167,648
資本化的融資成本	<u>144,225</u>	<u>137,511</u>
	<u>4,873,996</u>	<u>4,625,616</u>

## 10. 已完工之待售物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
土地使用權	672,857	827,732
開發成本	1,481,804	1,529,963
資本化的融資成本	<u>26,099</u>	<u>32,453</u>
	2,180,760	2,390,148
減：減值撥備	<u>(20,345)</u>	<u>-</u>
	<u>2,160,415</u>	<u>2,390,148</u>

## 11. 應收／(應付)客戶之建築合約款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)	<b>58,768,914</b>	57,284,186
減：已發出的進度收費單	<u><b>(58,520,954)</b></u>	<u>(56,237,354)</u>
	<b>247,960</b>	<b>1,046,832</b>
包括：		
應收客戶建築合約款項	<b>2,965,894</b>	3,127,617
應付客戶建築合約款項	<u><b>(2,717,934)</b></u>	<u>(2,080,785)</u>
	<b>247,960</b>	<b>1,046,832</b>

## 12. 貿易應收款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款	<b>2,965,228</b>	1,499,190
減：呆賬撥備	<u><b>(125,034)</b></u>	<u>(75,252)</u>
	<b>2,840,194</b>	<b>1,423,938</b>

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)。貿易應收款之賬面淨值近約等於其公允值。於二零一六年十二月三十一日，貿易應收款的發票賬齡分析列示如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
3個月以內	1,098,355	666,444
3個月至1年	1,519,276	467,182
1至2年	118,605	190,295
2至3年	85,150	83,165
3年以上	143,842	92,104
	<u>2,965,228</u>	<u>1,499,190</u>

### 13. 應付賬款

於二零一六年十二月三十一日，應付賬款的發票賬齡分析列示如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
3個月以內	1,761,309	1,104,548
3個月至1年	2,046,283	1,027,525
1至2年	548,414	421,367
2至3年	188,843	156,832
3年以上	112,872	156,773
	<u>4,657,721</u>	<u>2,867,045</u>

## 股東周年大會

本公司股東周年大會將於二零一七年六月十三日(「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

本公司將於二零一七年五月十三日起至二零一七年六月十三日止(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股持有人務須於二零一七年五月十二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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣18,196,134,000元(二零一五年：約人民幣18,216,083,000元)，與去年基本持平；經營盈利約人民幣766,091,000元(二零一五年：約人民幣958,633,000元)，較去年下降約20%。本公司所有者應佔盈利約人民幣526,933,000元(二零一五年：約人民幣563,655,000元)，較去年下降約6.5%，每股盈利約人民幣0.86元(二零一五年：人民幣0.91元)，較去年下降約5.5%。本集團準備在適當的市場情況下，在上海、武漢、合肥等地增加土地儲備，在建築施工業務拓展PPP業務，增設建築工業化佈點。基於上述考慮，董事會建議不派發二零一六年度末期股息。

## 營業額

	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一六年		二零一五年		
	人民幣 千元	比重	人民幣 千元	比重	
建築施工	12,799,913	70%	14,370,248	79%	-11%
房產開發	3,153,253	17%	1,694,672	9%	86%
建築材料	2,089,161	12%	2,006,186	11%	4%
其他	153,807	1%	144,977	1%	6%
總額	<u>18,196,134</u>	<u>100%</u>	<u>18,216,083</u>	<u>100%</u>	<u>0%</u>

## 經營盈利

	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一六年		二零一五年		
	人民幣 千元	比重	人民幣 千元	比重	
建築施工	411,099	54%	487,925	51%	-16%
房產開發	286,166	37%	352,893	37%	-19%
建築材料	43,762	6%	81,709	8%	-46%
其他	25,064	3%	36,106	4%	-31%
總額	<u>766,091</u>	<u>100%</u>	<u>958,633</u>	<u>100%</u>	<u>-20%</u>

## 建築施工業務

截至二零一六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12,799,913,000元，較去年下降約11%；經營盈利約人民幣411,099,000元，較去年下降約16%。營業額及經營盈利的下降主要由於經濟下行，承接項目的減少所致。

截至二零一六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約人民幣58,768,914,000元，比去年增長約3%。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
	二零一六年		二零一五年		
	人民幣 千元	比重	人民幣 千元	比重	
政府及公共物業建築	17,630,674	30%	19,304,771	34%	-9%
市政工程	19,083,937	32%	18,846,497	33%	1%
住宅項目	10,578,405	18%	9,394,607	16%	13%
工業項目	11,475,898	20%	9,738,311	17%	18%
合計	<b>58,768,914</b>	<b>100%</b>	<b>57,284,186</b>	<b>100%</b>	<b>3%</b>

按地區分類

	於十二月三十一日				變動
	二零一六年		二零一五年		
	人民幣 千元	比重	人民幣 千元	比重	
浙江省	18,218,363	31%	17,070,687	30%	7%
上海市	13,516,850	23%	13,519,068	24%	0%
其他華東地區	5,876,891	10%	5,384,713	9%	9%
華中地區	12,341,472	21%	12,029,679	21%	3%
華北地區	4,701,513	8%	5,842,987	10%	-20%
其他地區	2,350,758	4%	1,890,378	3%	24%
海外*	1,763,067	3%	1,546,674	3%	14%
合計	<b>58,768,914</b>	<b>100%</b>	<b>57,284,186</b>	<b>100%</b>	<b>3%</b>

\* 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。

二零一六年，受固定資產投資穩中趨緩，基礎設施投資、民間資本投資與房地產投資持續放緩的影響，建築行業總體度過了先抑後揚的一年。新常態下，行業繼續面臨洗牌和重構，建築業真正進入了存量競爭時代。作為本集團業務基石，建築施工業務始終以穩健發展為主基調，持續秉承「嚴格評審項目，健康承接業務」的理念。全年新接工程合同額約人民幣192億元(二零一五年：約人民幣147億元)，較去年增長約31%，承接了一批高質量形象工程，如杭州新世紀環球中心、紹興瑞豐銀行大樓、常熟南部新城商業廣場、浙江省婦保院婦女保健大樓、杭州師範大學倉前校區、深圳海上世界文化藝術中心幕牆工程、錢塘江中上游衢江航運開發工程等。

本集團注重品牌建設，創優奪杯繼續名列浙江省建築業前列。年內，本集團共創杯79項，主要獲獎工程如下：

### 獲獎工程

### 獎項

綠都洛陽塞納春天

詹天佑獎

深圳招商局廣場

國家優質工程獎

中國電信股份有限公司浙江分公司輕紡城  
省級通信機樓項目

國家優質工程獎

杭州康恩貝生物科技發展基地幕牆工程

中國建築工程裝飾獎

奉化體育館幕牆工程

浙江省優秀建築工程裝飾獎

花木城老集鎮建造基地1號地塊商品住宅

白玉蘭

溫州市財政、地稅局綜合辦公用房

錢江杯

蘇州工業園區公積金管理中心

揚子杯

浙江樹人大學楊汛橋校區

中國輕紡城杯

浙江富陽農村合作銀行

全國綠色施工科技示範工程

## 房產開發業務

### 物業銷售

截至二零一六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3,153,253,000元(扣除營業稅及附加前約人民幣3,332,029,000元)，較去年增長約86%；經營盈利約人民幣286,166,000元，較去年下降約19%。年內，由於完工物業的大量交付導致營業額的大幅上漲，同時由於開發成本的增加，導致經營盈利較去年下降。

二零一六年度，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)
寶業萬華城	上海	15,578	95,812	1,492,530
寶業光谷麗都	武漢	7,813	87,980	687,423
寶業夢蝶綠苑	蒙城	4,614	134,959	622,730
寶業太和城市綠苑	太和	4,649	41,654	193,668

截至二零一六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27.2億元(二零一五年：人民幣約33.5億元)，合同銷售面積約335,300平方米。

## 開發中物業

於二零一六年十二月三十一日，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	447,000	100%
寶業新橋風情	紹興	136,000	100%
寶業光谷麗都	武漢	46,216	100%
湖北·寶業中心	武漢	88,000	100%
上海·寶業中心	上海	27,000	100%
寶業愛多邦	上海	88,000	100%
寶業逍遙綠苑	亳州	131,000	50%
寶業學府綠苑	蚌埠	199,700	63%
寶業太和城市綠苑	太和	365,645	55%
寶業龍湖御城	開封	153,000	60%
寶業宜和雅園	麗水	67,657	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、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、留園及荷園三個組團已交付業主，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。

寶業新橋風情位於紹興市越城區北海街道，屬城西核心位置。周邊交通便利。生活配套成熟，擁有優質的學區資源、江景資源等優勢。項目佔地面積41,158平方米，總建築面積約13.6萬平方米，由14幢高層組成，其中4幢將採用PC工業化方式建造。項目預計將於二零一七年上半年開始預售，二零一八年年底交付。

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、二期均已竣工交付使用，三期預計於二零一七年開始銷售。

湖北寶業中心位於武漢市青山區建設一路和建港南路交匯處。項目總建築面積約88,000平方米，其中地上約65,600平方米，地下約22,400平方米。將開發成寫字樓。項目已於二零一五年下半年開始施工，預計於二零一八年竣工。

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。

寶業愛多邦，位於上海市青浦區新城東部，項目區位和交通十分便利。該項目為100%裝配式住宅，預製裝配率30%，容積率為2.0，總開發面積為88,000平方米，地上建築面積為56,000平方米，擬建8棟高層裝配式住宅，一期已於二零一六年開始銷售。

寶業逍遙綠苑位於安徽省亳州市蒙城縣城南新區，項目總建築面積約131,000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，項目已於二零一五年十一月開始施工，預計於二零一七年竣工。

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，項目於二零一四年七月開工建設，並於二零一五年上半年開始銷售，一期約96,560平方米預計將於二零一七年交付。

寶業太和城市綠苑位於安徽省太和縣，總建築面積約420,000平方米，涵蓋精品住宅、特色風情商業街、國際雙語幼兒園、高檔游泳池等豐富業態，人車分流的科學佈局、人性化戶型設計及合理的空間佈局，讓每個業主都能享受尊貴不凡的高品質生活。項目緊鄰生態公園，周邊配套城市優質資源，建成後將成為太和首席生態大城，樹立現代人居新標杆。項目一期已於二零一六年開始交付，二期、三期正在銷售中。

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648,000平方米，總規劃建築面積約972,000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69,543平方米已於二零一五年交付。第二組團134,000平方米已於二零一七年上半年開工建設。

寶業宜和雅園，位於浙江省麗水市蓮都區，佔地面積26,918平方米，總建築面積67,657平方米，容積率1.8，採用混凝土預製裝配技術，裝配率達20%以上。項目擬建設11幢住宅，其中三幢為商品房，八幢為安置房。項目已於二零一六年十月開工建設。

### 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2.28億取得安徽省六安市兩地塊的土地使用權，項目合計佔地面積為125,526平方米。另以人民幣4,100萬元取得浙江麗水市一地塊土地使用權，佔地面積為26,918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浙江、湖北、上海、安徽、河南等中東部地區，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

截至二零一六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2,089,161,000元，較去年增長約4%；經營盈利約人民幣43,762,000元，較去年下降約46%。年內，幕牆業務增長強勁，同時本集團對業務能力較弱的鋼結構板塊進行縮減，導致鋼結構營業收入大幅減少，對設備處置和人員處置費用增加導致經營盈利下降。

截至二零一六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
	二零一六年		二零一五年		
	人民幣 千元	比重	人民幣 千元	比重	
幕牆	1,292,093	62%	1,057,609	53%	22%
預拌混凝土	279,884	13%	339,386	17%	-18%
家居及室內裝飾	273,688	13%	272,896	14%	0%
木製品及防火材料	72,536	4%	61,643	3%	18%
鋼結構	70,839	3%	206,008	10%	-66%
其他	100,121	5%	68,644	3%	46%
合計	<b>2,089,161</b>	<b>100%</b>	<b>2,006,186</b>	<b>100%</b>	<b>4%</b>

二零一六年度是中國房地產和建築業結構調整和轉型升級之年，也是全行業聚焦建築工業化發展的元年。在國家和地方政府大力提倡節能減排環境保護政策引領下，我國建築業開始邁向綠色建築及其工業化的突圍發展之路。本集團憑藉自身累積二十餘載的行業經驗，與國內外各知名企業、科研院所合作，在各級政府的大力支持下，無論是科研成果、基地建設還是業務承接，都取得了不錯的成績。年內，本集體作為主編單位，承擔的浙江省地方標準《疊合板式混凝土剪力牆結構技術規程》正式出版，另參編上海地方標準《工業化住宅建築評價標準》；安徽省標準《住宅產業化全裝修技術規程》等。迄今，本集體已申獲建築工業化類別專利二十多項，其中國際專利兩項。於年內新設的浙江衢州建築工業化基地除承接衢江經濟開發區科創中心項目外，又承接政府投資租賃房、回遷房近30萬平方米；隨著上海裝配式建築政策的落地，市場對裝配式構建需求急劇增長，上海青浦工業化建築基地緊抓時機，在保證自己開發項目的構件供應基礎上，積極承接其他房地產開發企業的訂單業務，隨著國產綫及進口綫的全部投產，基地全年完成21,000立方的構件生產。本集團在安徽省肥東縣設立了佔地80餘畝的建築產業現代化生產基地，並成功中標合肥新站區磨店家園項目。

## 業務展望

### 建築施工業務是本集團業務發展的平台

本集團將繼續深入實施「走出去」發展戰略，在鞏固現有成熟主力市場的基礎上，優化佈局國內重點城市，向人口密度高、產業集聚發達的城市拓展，形成規模市場，做大區域市場。同時，以「健康成長」發展思路，優化客戶關係，以戰略眼光加深與知名房企、重大客戶的合作，不斷提升產品質量和服務水平，在站穩、佔牢市場的同時樹立好寶業品牌。

充分發揮本集團工業化、資本、資質等優勢，積極轉變發展思路，創新經營模式。在現有直營項目的管理經驗基礎上，加大公司集團承包，有計劃得持續拓展自營項目數量。憑藉首批EPC工程總承包試點企業優勢，搶抓機遇，通過與銀行、地方龍頭企業合作的方式，積極探索實行PPP運行模式，儘快向地鐵、輕軌、水利、隧道、大橋等高端業務領域滲入。

### 房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

城市發展是一個有著其自身規律的自然歷史過程，與經濟發展相輔相成，相互促進。城市發展是農村人口向城市集聚，農業用地相應轉化為城市建設用地的過程。房地產業的發展必須和城市發展、與人、與環境資源的承載能力相配套。中國的城鎮化進程還遠沒結束，未來城鎮人口還將繼續增加。同時，隨著中國老齡化時代的悄然來臨，以及伴隨著經濟發展，可支配收入的提高，相應的養老地產、旅遊地產也將得到相應的增長。

本集團將繼續關注宏觀政策動向及各區域市場的變化，擇機擇時增加土地儲備，同時創新營銷模式，拓寬銷售渠道，以市場和客戶為中心，對產品進行科學定位，提升產品價值。

浙江省各市、縣推出中心城區出讓或劃撥土地上的新建住宅，全部實行全裝修或成品交付，鼓勵在建住宅積極實施全裝修。在未來的房地產市場，全裝修產品將成為普遍趨勢，這對於能夠做出優秀精裝產品的開發商，將實現更高溢價，從而在土地市場上佔得先機。本集團房產業務將依托寶業大平台，利用住宅產業化優勢，以新項目寶業新橋風情為基礎，試點房產精裝修項目，減少污染和浪費，降低成本，提高利潤空間，為客戶提供健康環保舒適的住宅。

隨著中國社會老齡化問題的日趨嚴峻，探索新型養老模式已是未來社會不可避免的任務。作為一家以環境社會為己任的企業，本集團將發揮國際資源整合的先發優勢，在結合國內外優秀養老模式的基礎上，積極學習引進日本、德國先進理念和技術，以適老化為重點，努力探索居家養老新模式，開發新型養老居住社區，爭取帶來更完善、舒適和方便的生活環境，為緩解未來老齡化壓力貢獻一份力量。

### **建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略**

在過去的十多年間，寶業從建築工業化部件件的生產、研發，到工業化建築體系的探索、實踐，到工業化建築的設計、施工、運營，本集團已經有了一定的研究成果和實踐經驗。受制於國內勞動力低廉的成本和由傳統房地產開發企業為主導的住宅市場，建築工業化的發展受到了種種制約。

近年來，從中央到地方政府對建築工業化的政策引導揭開了行業發展的序幕，中國人口紅利的逐漸消失和房地產市場的日趨成熟以及市場對節能環保、舒適住宅的需求的提升，建築工業化逐漸迎來行業發展的春天。

本集團將緊抓國家和地方出台建築工業化政策的機遇，密切關注政策落地和推進情況，深入與政府、房地產企業的互動合作，繼續發揮與外部合作單位的資源優勢，依靠本集團在設計諮詢、生產製造、施工總承包等全產業鏈優勢及獨有的技術優勢，帶動新業務拓展和新接訂單的增長。同時將全面推進BIM技術在規劃設計、建造施工、運營過程的整個階段應用，積極研發裝配式建築產品和生產工藝，提升本集團在建築工業化方面信息化水平。

在現有的建築工業化基地佈局的基礎上，進一步在全國開拓建築工業化業務，有效利用現有資源，通過資源整合，引進國際上先進人才、技術、設備，研發適合國情和市場需求的產品體系，進一步降低生產成本，提升產品質量。

## 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。二零一六年度，本集團部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款佔貸款總額的17.7%(二零一五年：6.5%)。另外，佔貸款總額約31.9%(二零一五年：26.0%)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，於二零一六年十二月三十一日，本集團尚有未動用銀行授信額度約人民幣60億元。資金指標分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
現金及現金等價物	<b>2,885,736</b>	3,170,058
初步期限超過三個月的定期存款	<b>11,925</b>	45,419
受限制銀行存款	<b>633,571</b>	188,009
減：借款合計	<b>(282,560)</b>	(537,000)
現金淨額	<b>3,248,672</b>	2,866,486
本公司所有者權益	<b>6,826,947</b>	6,374,650
淨現金比率	<b>47.6%</b>	45.0%

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	
	二零一六年	二零一五年
股東權益回報率	<b>7.7%</b>	8.8%
每股淨資產(人民幣元)	<b>11.20</b>	10.41
流動比率	<b>1.27</b>	1.31

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(已扣除庫存股)

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上年同期下降6.5%，同時股東權益總額增長7.1%，導致本集團股東權益回報率較去年下降約12.5%，但每股淨資產仍較去年增長約7.6%。於二零一六年十二月三十一日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為47.6%，較去年45.0%的淨現金比率上升約5.8%，主要由於資金充裕，償還了大量銀行借款。

## 現金流量分析

		截至十二月三十一日	
		止年度	
		二零一六年	二零一五年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
經營活動之現金流入	(i)	<b>944,618</b>	1,882,920
投資活動之現金流出	(ii)	<b>(907,878)</b>	(358,010)
融資活動之現金流出	(iii)	<b>(321,062)</b>	(653,124)
現金及現金等價物淨(減少)/增加		<b>(284,322)</b>	871,786

### 附註：

- i 本年度本集團經營活動之現金流入淨額約人民幣944,618,000元，比去年的淨現金流入人民幣1,882,920,000元減少了現金流入約人民幣938,302,000元，主要由於預售房產項目的減少。
- ii 本年度本集團投資活動之現金流出淨額約人民幣907,878,000元，主要由於公司資金充裕，於年末用閑置資金購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所致。
- iii 本年度本集團融資活動之現金流出淨額為人民幣321,062,000元，主要用於償還銀行借款、支付股息及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。截至二零一六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50,385,000元，衝回以前年度多計提約人民幣17,075,000元。

## 行政開支

二零一六年度，本集團的行政開支約人民幣471,356,000元，與去年的行政開支約人民幣407,522,000元，增長約16%，主要由於業務擴展，以及員工薪酬福利開支增加所致。

## 融資成本

二零一六年度，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

二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一五年 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	<b>194,781</b>	79,313
---------------------	----------------	--------

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

於二零一六年十二月三十一日，本集團以土地使用權和物業、廠房及設備，作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣62,685,000元(於二零一五年十二月三十一日：人民幣10,491,000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賬，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他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

二零一六年度，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

本公司於二零一六年十二月至二零一七年一月共進行七次H股股份回購，合計回購股份14,964,000股，佔本公司H股股份總數的5.7195%，佔本公司已發行股份總數的2.4436%，回購總金額為港幣86,143,300元(不包含交易費用)。詳見本公司於二零一六年十二月十二日至二零一七年一月十日刊登於聯交所網站的翌日披露報表。

## 人力資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘用的員工為4,550名(於二零一五年十二月三十一日：4,335名)，間接僱用的工程施工人員約71,980名(於二零一五年十二月三十一日：約71,258名)，此等員工不是由本集團直接聘用。二零一六年度，本集團僱員福利開支達人民幣4,305,382,000元。僱員福利開支包括薪酬工資、福利及其他開支。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

截至本報告日期，本集團並無其他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。截至二零一六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。

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(「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二零一六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。二零一六年，審核委員會分別於二零一六年三月二十一日、二零一六年八月二十二日召開兩次會議，陳賢明先生、李旺榮先生及馮征先生均出席該等會議。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。本集團截至二零一六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。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的業績公佈中有關本集團的合併利潤表、合併綜合收益表、合併資產負債表及相關附註所列數字與本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作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》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對業績公佈發出任何核證。

## 年報的發佈

本公司截至二零一六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](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

二零一七年三月二十四日  
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、李旺榮先生及梁靜女士。

\* 僅供識別