

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)

截至二零一七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」)欣然宣布本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一七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，並呈列二零一六年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團二零一七年年報所載的經審核之財務報表。

* 僅供識別

合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一七年	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元
營業額	2	18,978,200	18,196,134
銷售成本		<u>(17,697,062)</u>	<u>(17,031,690)</u>
毛利		1,281,138	1,164,444
其他收入	3	107,936	118,799
其他利得—淨額	4	51,105	39,370
分銷成本		(84,457)	(85,166)
行政開支		<u>(483,446)</u>	<u>(471,356)</u>
經營盈利		872,276	766,091
融資成本		(4,891)	—
應佔合營企業經營業績		3,256	(1,070)
應佔聯營公司經營業績		<u>(1,094)</u>	<u>(478)</u>
除所得稅前盈利		869,547	764,543
所得稅項	5	<u>(262,812)</u>	<u>(230,133)</u>
當年盈利		<u>606,735</u>	<u>534,410</u>
應佔：			
—本公司所有者		608,895	526,933
—非控制性權益		<u>(2,160)</u>	<u>7,477</u>
		<u>606,735</u>	<u>534,410</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>1.03</u>	<u>0.86</u>

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
當年盈利	606,735	534,410
其他綜合收益：		
<u>其後可能會重分類至損益的項目</u>		
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表， 扣除稅項	(11,655)	(14,992)
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	<u>12,152</u>	<u>14,235</u>
當年其他綜合收益，扣除稅項	<u>497</u>	<u>(757)</u>
年內總綜合收益	<u>607,232</u>	<u>533,653</u>
應佔總綜合收益：		
—本公司所有者	609,392	526,176
—非控制性權益	<u>(2,160)</u>	<u>7,477</u>
年內總綜合收益	<u>607,232</u>	<u>533,653</u>

合併資產負債表

		於十二月三十一日	
		二零一七年	二零一六年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權		491,382	498,057
物業、廠房及設備		1,473,768	1,304,910
投資性房地產	8	617,169	597,079
商譽		16,534	16,534
於合營企業之投資		126,783	86,430
對合營企業之借款		374,453	–
於聯營公司之投資		15,547	13,741
對聯營公司之借款		230,939	–
可供出售金融資產		241,628	8,697
遞延所得稅資產		343,350	289,924
於聯營公司之投資之預付款項		158,865	–
		<u>4,090,418</u>	<u>2,815,372</u>
流動資產			
存貨		179,165	146,199
開發中物業	9	4,527,638	4,873,996
已完工之待售物業	10	3,559,157	2,160,415
應收客戶之建築合約款	11	3,766,827	2,965,894
貿易應收款	12	3,668,651	2,840,194
其他應收款及預付款項		4,598,294	1,838,620
對合營企業之借款		–	61,528
可供出售金融資產		249,250	678,590
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		658,125	633,571
初步期限超過三個月的定期存款		90,199	11,925
現金及現金等價物		2,575,717	2,885,736
		<u>23,873,023</u>	<u>19,892,937</u>
總資產		<u>27,963,441</u>	<u>22,708,309</u>

合併資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
權益			
本公司所有者權益			
股本		586,210	612,372
股本溢價		565,872	671,665
庫存股		-	(13,535)
儲備		205,633	184,341
保留盈餘		5,960,204	5,372,104
		<u>7,317,919</u>	<u>6,826,947</u>
非控制性權益		178,445	170,753
		<u>7,496,364</u>	<u>6,997,700</u>
負債			
非流動負債			
借款		70,862	-
遞延所得稅負債		83,834	72,453
		<u>154,696</u>	<u>72,453</u>
流動負債			
應付賬款	13	6,083,747	4,657,721
其他應付款		3,395,107	2,769,174
預收賬款		5,246,117	4,635,735
應付所得稅項		514,540	575,032
應付客戶之建築合約款	11	3,388,705	2,717,934
借款		1,684,165	282,560
		<u>20,312,381</u>	<u>15,638,156</u>
負債合計		<u>20,467,077</u>	<u>15,710,609</u>
權益及負債總計		<u>27,963,441</u>	<u>22,708,309</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」)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：

	截至二零一七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	14,987,098	2,658,576	2,139,681	232,846	20,018,201
分部間營業額	(708,372)	-	(279,817)	(51,812)	(1,040,001)
對外營業額	14,278,726	2,658,576	1,859,864	181,034	18,978,200
經營盈利	424,881	382,900	31,398	33,097	872,276
折舊	32,174	3,168	55,143	27,349	117,834
攤銷	6,151	-	4,176	2,574	12,901
應收資產之減值	20,298	-	1,306	-	21,604
應佔合營企業經營業績	547	(11,068)	7,265	-	(3,256)
應佔聯營公司經營業績	3	-	1,091	-	1,094
所得稅項	100,450	143,886	10,400	8,076	262,812
	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	12,799,913	3,153,253	2,089,161	153,807	18,196,134
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
應佔合營企業經營業績	336	82	652	-	1,070
應佔聯營公司經營業績	-	-	478	-	478
所得稅項	100,274	108,099	14,707	7,053	230,133

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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
土地使用權之處置收益	20,402	35,444
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 公允價值利得	18,866	—
可供出售金融資產之處置收益	15,540	19,990
政府補助及補貼	10,051	6,115
投資性房地產公允價值增值	381	—
物業、廠房及設備之處置虧損	(609)	(21,439)
處置子公司損失	(3,335)	—
捐贈	(4,267)	(96)
淨匯兌損失	(5,042)	—
其他	(882)	(644)
	<u>51,105</u>	<u>39,370</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(二零一六：零)。

(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%(二零一六：25%)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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	252,120	404,324
—中國土地增值稅	52,903	33,310
—本年計提	52,903	50,385
—以前年度多計提	-	(17,075)
遞延稅項淨值	(42,211)	(207,501)
	262,812	230,133

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(扣除庫存股)計算。

	二零一七年	二零一六年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	608,895	526,933
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	589,975	612,273
每股基本盈利(人民幣)	1.03	0.86

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

本公司董事會決議不派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一六年：零)。

8. 投資性房地產

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	597,079	597,079
轉撥自完工物業	19,709	-
公允價值變動	381	-
於十二月三十一日，公允價值	617,169	597,079

9. 開發中物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
土地使用權	2,858,919	2,370,391
開發成本	1,621,967	2,359,380
資本化的融資成本	46,752	144,225
	<u>4,527,638</u>	<u>4,873,996</u>

10. 已完工之待售物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
土地使用權	705,637	672,857
開發成本	2,788,554	1,481,804
資本化的融資成本	78,801	26,099
	<u>3,572,992</u>	<u>2,180,760</u>
減：減值撥備	(13,835)	(20,345)
	<u>3,559,157</u>	<u>2,160,415</u>

11. 應收／(應付)客戶之建築合約款

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)	60,711,562	58,768,914
減：已發出的進度收費單	(60,333,440)	(58,520,954)
	<u>378,122</u>	<u>247,960</u>
列示為：		
應收客戶建築合約款項	3,766,827	2,965,894
應付客戶建築合約款項	(3,388,705)	(2,717,934)
	<u>378,122</u>	<u>247,960</u>

12. 貿易應收款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款	3,815,289	2,965,228
減：呆賬撥備	<u>(146,638)</u>	<u>(125,034)</u>
	<u>3,668,651</u>	<u>2,840,194</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)。貿易應收款之賬面淨值近約等於其公允值。於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
3個月以內	1,802,276	1,098,355
3個月至1年	1,197,142	1,519,276
1至2年	596,405	118,605
2至3年	59,017	85,150
3年以上	<u>160,449</u>	<u>143,842</u>
	<u>3,815,289</u>	<u>2,965,228</u>

13. 應付賬款

於二零一七年十二月三十一日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
3個月以內	2,742,953	1,761,309
3個月至1年	2,305,769	2,046,283
1至2年	616,744	548,414
2至3年	285,813	188,843
3年以上	<u>132,468</u>	<u>112,872</u>
	<u>6,083,747</u>	<u>4,657,721</u>

股東周年大會

本公司股東周年大會將於二零一八年六月十五日(「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

本公司將於二零一八年五月十五日起至二零一八年六月十五日止(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股持有人務須於二零一八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(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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣18,978,200,000元(二零一六年：約人民幣18,196,134,000元)，較去年增長約4.3%；經營盈利約人民幣872,276,000元(二零一六年：約人民幣766,091,000元)，較去年增長約13.9%。本公司所有者應佔盈利約人民幣608,895,000元(二零一六年：約人民幣526,933,000元)，較去年增長約15.6%，每股盈利約人民幣1.03元(二零一六年：人民幣0.86元)，較去年增長約19.9%。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，擴大建築施工直營業務的比例，同時抓住國內建築工業化發展的良好勢頭，繼續擴大建築工業化布點。基於上述考慮，董事會建議不派發二零一七年度末期股息。

營業額

	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一七年		二零一六年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	14,278,726	75%	12,799,913	70%	12%
房產開發	2,658,576	14%	3,153,253	17%	-16%
建築材料	1,859,864	10%	2,089,161	12%	-11%
其他	181,034	1%	153,807	1%	18%
總額	<u>18,978,200</u>	<u>100%</u>	<u>18,196,134</u>	<u>100%</u>	<u>4%</u>

經營盈利

	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一七年		二零一六年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	424,881	49%	411,099	54%	3%
房產開發	382,900	44%	286,166	37%	34%
建築材料	31,398	4%	43,762	6%	-28%
其他	33,097	3%	25,064	3%	32%
總額	<u>872,276</u>	<u>100%</u>	<u>766,091</u>	<u>100%</u>	<u>14%</u>

建築施工業務

截至二零一七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14,278,726,000元，較去年增長約12%；經營盈利約人民幣424,881,000元，較去年增長約3%。剔除拆遷補償收入後，本年建築施工業務經營利潤率基本與上年持平。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團建築施工業務已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)總金額約人民幣60,711,562,000元，比去年增長約3%。列示分析如下：

按項目性質分類

	於十二月三十一日				變動
	二零一七年		二零一六年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
政府及公共物業建築	18,626,307	31%	17,630,674	30%	6%
市政工程	18,092,045	30%	19,083,937	32%	-5%
住宅項目	11,644,478	19%	10,578,405	18%	10%
工業項目	12,348,732	20%	11,475,898	20%	8%
合計	60,711,562	100%	58,768,914	100%	3%

按地區分類

	於十二月三十一日				變動
	二零一七年		二零一六年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	19,397,344	32%	18,218,363	31%	6%
上海市	13,052,986	22%	13,516,850	23%	-3%
其他華東地區	5,706,887	9%	5,876,891	10%	-3%
華中地區	13,562,963	22%	12,341,472	21%	10%
華北地區	4,784,071	8%	4,701,513	8%	2%
其他地區	2,367,751	4%	2,350,758	4%	1%
海外*	1,839,560	3%	1,763,067	3%	4%
合計	60,711,562	100%	58,768,914	100%	3%

* 海外業務主要分布在吉布提、博茨瓦納和塞舌爾這三個非洲國家。

建築施工行業，尤其是本集團建築施工業務廣泛的民用建築領域，競爭十分激烈，並且是與國家經濟發展速度，固定資產投資直接相關的行業。建築施工業務作為本集團業務基石，始終把風險管理放在重要位置。二零一七年度，安徽寶業建工集團有限公司，寶業湖北建工集團有限公司成功晉級建築施工總承包特級資質企業，至此，本集團已擁有三家建築施工總承包特級資質企業。特級資質加上優質的施工管理及在業界樹立的良好口碑，再加上經營模式的創新以及寶業建築工業化為傳統建築施工帶來的平台和資源優勢，建築施工業務在二零一七年繼續為本集團貢獻了絕大部分的營業收入和不俗的利潤。二零一七年，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣208億元(二零一六年：約人民幣192億元)，較去年增長約8%，承接了一批高質量形象工程，如上虞體育中心、浙江外國語學院小和山校區、中紡時代大廈、浙江樹人大學紹興校區二期、紹興市鏡湖金融大樓、桐廬縣婦幼保健院等。

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59項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
溫州國脈大樓工程	國家優質工程獎
鎮海文化藝術中心工程	中國建築工程裝飾獎
桐廬縣中醫院改擴建工程	西湖杯
復旦大學新建上海數學中心項目	白玉蘭杯
浙江樹人大學楊汛橋校區一期工程	錢江杯
東城時代廣場1#樓辦公樓	黃山杯
新站平板顯示基地14#樓	琥珀杯
海翼漢東至尊二期10#樓	楚天杯
中鐵龍盤湖世紀山水二期4區55#樓	夷陵杯

房產開發業務

物業銷售

截至二零一七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2,658,576,000元，較去年下降約16%；經營盈利約人民幣382,900,000元，較去年增長約34%。營業額的下降和經營盈利的增長，主要由於年內確認收入的項目利潤率較高所致。

二零一七年度，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	16,834	49,032	825,391
寶業四季園	紹興	19,699	33,238	654,744
寶業逍遙綠苑	蒙城	6,126	27,941	171,168
寶業城市綠苑	太和	4,475	46,842	209,609
寶業學府綠苑	蚌埠	4,223	47,307	199,764
寶業光谷麗都	武漢	7,901	23,978	189,450

截至二零一七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30.4億元(二零一六年：人民幣約27.2億元)，合同銷售面積約301,000平方米，不包括合營企業房產合同銷售，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

於二零一七年十二月三十一日，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	374,500	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%
寶業愛多邦	上海	88,000	100%
寶業逍遙綠苑	亳州	122,189	50%
寶業學府綠苑	蚌埠	79,000	63%
寶業太和城市綠苑	太和	312,400	55%
寶業龍湖禦城	開封	140,000	60%
寶業宜和雅園	麗水	67,657	100%
金港公寓	麗水	20,784	100%
寶業君悅綠苑	六安	51,205	100%
南海嘉苑	六安	305,500	70%

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650,000平方米，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、櫻花穀體育公園、香山匯商業街、幼兒園及中央水景公園等配套項目。一期仍有部分尚在施工中。二期約300,000平方米目前正在規劃中。

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。項目一期二期合計約64,152平方米於二零一七年開始銷售，目前已銷售約91%。三期約29,785平方米預計將於二零一八年開始銷售。項目預計將於二零一九年交付。

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，旨在打造一個布局合理、功能齊備、交通便捷、具有文化內涵的住宅。項目分三期開發，一期二期已基本交付完畢，項目三期施工已完成，將擇機開始銷售。

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。項目於二零一七年開始銷售，銷售情況良好。

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捷。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，將建8棟高層裝配式住宅。項目於二零一六年開始銷售，銷售情況良好，預計將於二零一八年交付。

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，項目一期已於二零一七年八月交房，剩餘部分預計將於二零一八年交付。

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。項目一期已於二零一七年交付，二期約79,000平方米尚在施工中，預計將於二零一九年底交付。

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，人車分流的科學布局、人性化戶型設計及合理的空間布局，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。項目分四期開發，一期二期已經交付業主，三期約94,145平方米和四期約95,770平方米預計將於二零一九年交付。

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648,000平方米，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，其中第一組團已開發部分已交付業主，剩餘約80,000平方米處於待開發中。第二組團已開始建設，並於二零一七年八月份開始銷售。

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。該項目採用混凝土預製裝配技術，裝配率達20%以上。項目於二零一七年六月份開始銷售，目前已基本售罄，預計於二零一八年八月交付。

金港公寓位於浙江省麗水市蓮都區，佔地面積14,846平方米，總建築面積20,784平方米，容積率1.34。項目預計於二零一九年年底竣工並交付使用。

寶業君悅綠苑位於安徽省六安市，該項目於二零一七年九月由司法拍賣取得，其中約51,205平方米建築面積於拍賣時已完成80%施工，剩餘土地面積約36,196平方米處於待開發中。項目周邊交通便利，配套醇熟，擁有公園、銀行、商場等業態。目前項目一期處於預售階段。

南海嘉苑位於安徽省六安市，總佔地面積125,210平方米，規劃建築面積305,500平方米，其中一期已於二零一七年下半年完成主體施工，二期正在有序開發中，預計二零一九年全部交付，待項目開發完成後由政府全部回購。

新增土地儲備

於二零一七年六月，本集團附屬公司以人民幣1,920萬元取得位於麗水市蓮都區大港頭鎮人才公寓項目。該項目總用地面積14,846平方米，總建築面積20,784平方米，其中政府回購安置用房17,652平方米，剩餘3,132.4平方米由本公司自行銷售。

於二零一七年十二月，本集團附屬公司湖北省建工房地產開發有限公司通過招拍掛以總價人民幣7.8億元取得位於湖北省武漢市新洲區一地塊的土地使用權，該項目合計土地面積129,528.31平方米。

寶業夏履項目由本集團於二零一七年通過司法拍賣轉讓所得。該項目由三個獨立區塊組成，合計成交價為人民幣511,036,354元，合計土地面積為262,862平方米，本集團佔60%的權益。截至本公告日期，項目其中一個區塊已開始規劃設計。

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布在浙江、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布確保了房產開發業務的利潤空間和抗風險能力。

主要新增房地產投資

本集團一家附屬公司與寶龍地產控股有限公司，一家於香港聯合交易所上市的企業(股票代碼：1238.HK)強強聯合，雙方共同投資開發位於江蘇省無錫市新吳區一地塊，該地塊總佔地面積約248,878.8平方米，成交價為人民幣137,194萬元，本集團佔33%的權益。

於二零一七年十二月，本集團一家附屬公司與大和房屋工業株式會社組成的聯合體成功競得位於江蘇省南通市R17030地塊的土地使用權。該地塊總佔地面積為135,544平方米。成交價為人民幣16.5億元，本集團佔33%的權益。

建築材料業務

截至二零一七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1,859,864,000元，較去年下降約11%；經營盈利約人民幣31,398,000元，較去年下降約28%。

截至二零一七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：

	至十二月三十一日止年度				變動
	二零一七年		二零一六年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	1,032,978	55%	1,292,093	62%	-20%
預拌混凝土	327,410	17%	279,884	13%	17%
家居及室內裝飾	218,658	12%	273,688	13%	-20%
木製品及防火材料	88,864	5%	72,536	4%	23%
PC板材	66,599	4%	-	0%	100%
鋼結構	32,379	2%	70,839	3%	-53%
其他	92,976	5%	100,121	5%	-7%
合計	<u>1,859,864</u>	<u>100%</u>	<u>2,089,161</u>	<u>100%</u>	<u>-11%</u>

二零一七年，由於行業的激烈競爭以及品牌產品的擠出效應，本集團傳統建築材料經營不是很理想。本公司將充分評估建築材料各板塊，結合公司發展戰略，對各業務板塊進行相應調整。

二零一七年，在建築工業化產業政策的春風下，本集團建築工業化基地拓展形勢喜人。截至本報告日期，本集團共有建成投產、在建以及簽訂戰略合作協議的建築工業化基地24個，主要分布在浙江、上海、安徽、湖北、江蘇、江西等地。廣泛的建築工業化的布局不僅為集團未來在上述地區建築工業化業務的開展奠定了良好的基礎，而且也為集團大建築業務，包括建築施工、房產開發及工業化建築材料業務的協同發展提供了良好的契機。二零一七年，本集團繼續高度重視科技創新，已獲授權三項發明專利，另有十三項發明專利申請中；另已獲授權十八項實用新型專利，另有十八項實用新型專利正在申請中。同時，本集團亦積極參與國家及地方規範圖集的編製和國家及省部級以上的研發項目。在建築工業化的春天到來之時，我們相信，憑藉在建築工業化領域二十多年的沉澱積累，必能結出碩果。

業務展望

建築施工業務是本集團業務發展的平台

建築業的改革，既是一場持久戰又是一場攻堅戰，在黨的十九大報告中，為建築業的改革轉型提出了路徑指導，即要求建築業由高增速向高質量發展，並在《關於促進建築業持續健康發展的意見》中提出了「中國建造」這一指導理念。據此，本集團在推進建築業發展的同時，會牢牢把握住國家對建築業的指導方針，將建築業務向高質量精細化發展轉型。

在新常態下，抓科技創新，就等於抓住了供給側結構性改革的「牛鼻子，本集團將專注做精房屋建設的主營業務，將更多高科技技術用於建築領域，並加快建築業務由粗放式管理向精細化管理邁進。在具體業務方面，本集團將依托自身資金和資質優勢，借助寶業建築工業化的優質平台，繼續深入實施「走出去」發展戰略，推進業務多元化發展，擴大EPC項目承接量，並努力向基礎設施領域拓展，提升高端市場的設計和施工能力。在鞏固現有建築施工業務的同時，繼續發展新型裝配式建築。為未來建築業的轉型升級打好基礎，獲得市場更多的認知與肯定。

房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

二零一七年，在中央強調住房居住屬性背景下，各地方政府亦頻頻出台嚴厲調控政策，不斷加強房地產金融監管，市場分化顯著：一二綫城市及其周邊熱度下降，三四綫城市則漲幅顯著。我們分析三四綫城市的房價升溫主要是由於軌道交通的發展帶來城市群的聯動發展以及以拆遷、棚戶區改造和貨幣化安置帶來的短期大量的剛性需求的刺激。同時，由於房企在一綫城市拿地的難度加大，國內一綫房企紛紛涌入三四綫城市，也推高了三四綫城市的土地成交價格。

如果以簡單的漲或跌來判斷未來中國的房地產市場，那肯定是最愚蠢的事了。中國的房地產市場並非完全的市場經濟，各城市區域之間發展水平亦是千差萬別。一方面，一綫城市仍有大量住房剛需尚未滿足，三四綫城市仍有較大數量的棚戶區改造和舊城拆遷工作，二孩政策的推行及人們對住房品質需求的提升，大量的農村人口的城市化，都在很大程度上保障了未來中國房地產仍將保持繼續穩定的發展速度。但另一方面，我們也應該清楚地看到，大型千億級房企在規模和資金方面的優勢正逐步凸顯，行業集中度不斷提升。行業的創新和轉型速度加快，新的業態、新的發展模式不斷出現。在這樣的行業背景之下，本集團惟有深耕我們熟悉的市場，充分整合本集團在建築施工、建築工業化的優勢，以「實業、資本、技術」打造寶業特色的房產項目。

建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略

在國務院辦公廳關於大力發展裝配式建築的指導意見中提到，到二零二零年，全國裝配式建築佔新建建築的比例達到15%以上，培育50個以上裝配式建築示範城市，200個以上裝配式建築產業基地，500個以上裝配式建築示範工程，建立30個以上裝配式建築科技創新基地，要力爭用十年左右的時間，使裝配式建築佔新建建築面積的比例達到30%。全國31個省、市、自治區出台了裝配式建築目標及保障政策。建築工業化的壯闊藍圖已經展現。

本集團深耕建築工業化二十餘年，積累了豐富的科研、實踐經驗。截至本報告日期，本集團已在浙江、上海、安徽、湖北、江西、江蘇等地布局24個建築工業化基地。未來，本集團將依托這些建築工業化基地，以建築工業化來帶動建築施工、房產開發業務的拓展，實現本集團三大主營業務的聯動發展。

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。二零一七年度，本集團部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款佔貸款總額的21.9%(二零一六年：17.7%)。另外佔貸款總額約68.3%(二零一六年：31.9%)的貸款是由本公司擔保的，約4.1%的貸款是由本公司和非控制性權益聯合擔保的(二零一六年：零)。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，於二零一七年十二月三十一日，本集團尚有未動用銀行授信額度約人民幣46億元。資金指標分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
現金及現金等價物	2,575,717	2,885,736
初步期限超過三個月的定期存款	90,199	11,925
受限制銀行存款	658,125	633,571
減：借款合計	(1,755,027)	(282,560)
現金淨額	1,569,014	3,248,672
本公司所有者權益	7,317,919	6,826,947
淨現金比率	21.4%	47.6%

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	
	二零一七年	二零一六年
股東權益回報率	8.3%	7.7%
每股淨資產(人民幣元)	12.48	11.20
流動比率	1.18	1.27

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15.6%，導致本集團股東權益回報率較去年上升約7.8%，每股淨資產仍較去年增長約11.4%。於二零一七年十二月三十一日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為21.4%，較去年大幅下降約55%，主要由於銀行借款大幅增加所致。

現金流量分析

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動之現金(流出)／流入	(i)	(2,384,176)	944,618
投資活動之現金流入／(流出)	(ii)	350,656	(907,878)
融資活動之現金流入／(流出)	(iii)	1,728,392	(321,062)
現金及現金等價物淨減少		(305,128)	(284,322)
現金及現金等價物之匯兌損失		(4,891)	-

附註：

- i 本年度本集團經營活動之現金流出淨額約人民幣2,384,176,000元，比去年的淨現金流入人民幣944,618,000元增加了現金流出人民幣3,328,794,000元，主要是本年度用於開發物業之土地使用權的支付款項。
- ii 本年度本集團投資活動之現金流入淨額約人民幣350,656,000元，主要由於本集團出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。
- iii 本年度本集團融資活動之現金流入淨額為人民幣1,728,392,000元，主要由於流動資金的需求導致銀行借款大幅增加。

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。截至二零一七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52,903,000元。

行政開支

二零一七年度，本集團的行政開支約人民幣483,446,000元，與去年的行政開支人民幣471,356,000，增長約2.57%。主要由於業務擴展，員工福利開支增加所致。

融資成本

二零一七年度，本集團由於匯兌損失產生人民幣4,891,000元融資成本(二零一六年：零)，其他融資成本主要由於開發物業的借款產生，已全額資本化。

財務擔保

二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一六年 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	448,636	194,781
---------------------	----------------	---------

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團以土地使用權，物業、廠房及設備和開發中物業作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣874,641,000元(於二零一六年十二月三十一日：人民幣62,685,000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

二零一七年度，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

本公司自二零一六年度股東周年大會及類別股東會議通過關於授權董事會購回本公司H股之特別決議案以來，自二零一六年十二月至二零一七年五月合計回購H股股份26,162,000股，佔本公司於通過上述特別決議案時已發行H股股份總數的10%，佔本公司於通過上述特別決議案時已發行股份總數的4.27%，回購總金額為港幣148,871,880元(不包含交易費用)。詳見本公司於二零一六年十二月至二零一七年五月刊登於聯交所網站的翌日披露報表。截至本報告日期，本公司總註冊股本為586,210,053股。

人力資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘用的員工為5,071名(於二零一六年十二月三十一日：4,550名)，間接僱用的工程施工人員約71,745名(於二零一六年十二月三十一日：約71,980名)，此等員工不是由本集團直接聘用。二零一七年度，本集團僱員福利開支達人民幣4,367,607,000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。截至二零一七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二零一七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。二零一七年，審核委員會分別於二零一七年三月二十四日、二零一七年八月二十五日召開二次會議，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。本集團截至二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度的業績公布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二零一七年十二月三十一日止年度的經審核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布的《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布發出任何核證。

年報的發布

本公司截至二零一七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

二零一八年三月二十三日
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。