

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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的股份有限公司)

(股票代碼：2355)

**截至二零零八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」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之按照香港財務報告準則編制的經審核綜合業績，並呈列二零零七年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團二零零八年年報所載列的經審核之綜合財務報表：

\* 僅供識別

## 綜合收益表

		截至十二月三十一日止年度	
		二零零八年	二零零七年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業額	2	9,437,850	7,657,066
銷售成本		<u>(8,834,696)</u>	<u>(7,120,136)</u>
毛利		603,154	536,930
其他收入	3	58,992	77,630
其他利得—淨額	4	26,044	86,491
分銷成本		(26,422)	(22,363)
行政開支		<u>(270,844)</u>	<u>(259,259)</u>
經營盈利		390,924	419,429
融資成本		(97,209)	(68,288)
應佔聯營公司虧損		<u>(2,347)</u>	<u>(1,226)</u>
除所得稅前盈利		291,368	349,915
所得稅項	5	<u>(135,746)</u>	<u>(114,277)</u>
當年盈利		<u>155,622</u>	<u>235,638</u>
應佔：			
本公司權益持有人應佔盈利		150,044	225,795
少數股東權益		<u>5,578</u>	<u>9,843</u>
		<u>155,622</u>	<u>235,638</u>
本年本公司權益持有人之 每股盈利			
—基本及攤薄(以每股人民幣元計)	6	<u>人民幣0.226</u>	<u>人民幣0.343</u>
股息	9	<u>53,037</u>	<u>46,407</u>

## 綜合資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	859,348	760,593
投資物業	45,235	43,533
土地使用權	748,232	2,008,189
商譽	16,534	16,534
開發中物業	54,496	135,541
於聯營公司之投資	28,828	31,175
可供出售金融資產	5,340	—
遞延所得稅資產	28,298	16,314
	<u>1,786,311</u>	<u>3,011,879</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	117,558	116,291
土地使用權	1,694,854	292,236
開發中物業	583,612	620,424
已完工之待售物業	600,129	130,757
應收客戶之建築合約款	1,317,626	866,751
貿易應收款	7 646,345	656,635
其他應收款	978,323	931,352
受限制銀行存款	462,631	248,067
現金及現金等價物	1,362,935	818,474
	<u>7,764,013</u>	<u>4,680,987</u>
<b>總資產</b>	<u>9,550,324</u>	<u>7,692,866</u>

	於十二月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
附註		
<b>權益</b>		
本公司權益持有人權益		
股本	662,964	662,964
股本溢價	847,295	847,295
儲備	132,846	146,746
保留盈餘		
— 擬派期末股息	53,037	46,407
— 其他	1,251,037	1,155,225
	<u>2,947,179</u>	<u>2,858,637</u>
少數股東權益	43,349	37,771
	<u>2,990,528</u>	<u>2,896,408</u>
<b>負債</b>		
非流動負債		
借款	187,000	120,000
遞延所得稅負債	77,904	88,775
	<u>264,904</u>	<u>208,775</u>
流動負債		
貿易應付款	8 739,283	706,462
其他應付款	870,052	618,872
預收賬款	1,244,750	689,268
應付所得稅項	250,075	175,790
應付客戶之建築合約款	850,011	541,640
借款	2,335,221	1,851,151
保用撥備	5,500	4,500
	<u>6,294,892</u>	<u>4,587,683</u>
負債合計	<u>6,559,796</u>	<u>4,796,458</u>
權益及負債總計	<u>9,550,324</u>	<u>7,692,866</u>
流動資產淨值	<u>1,469,121</u>	<u>93,304</u>
總資產減流動負債	<u>3,255,432</u>	<u>3,105,183</u>

附註：

## 1. 編制基準

本集團之綜合財務報表是根據香港財務報告準則（「香港財務準則」）編制。綜合財務報表已按照歷史成本法編制，並就投資物業及可供出售金融資產的重估按公平值列賬而作出修訂。

編制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公司會計政策過程中行使其判斷。

### 評估和採納新的詮釋及修訂

以下為已公佈的對現有準則作出的新詮釋和修訂，本集團必須在二零零八年十二月三十一日止的會計期間採納：

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋11號：香港財務報告準則第2號“集團及庫存股份交易”

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋12號：“服務特許權的安排”

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋14號：香港會計準則第19號“界定福利資產限額、最低資金要求及其相互關係”

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂）：“金融資產的重新分類”

管理層已經評估該等新詮釋及修訂與本集團營運之間的相關性，以及對本集團會計政策的影響。總體而言：

- (1) 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋11號對涉及庫存股份或集團內實體股份之以股份為基礎交易（例如授出實體母公司的股權），是否在母公司及集團公司的獨立賬目中入賬為權益結算或現金結算的以股份為基礎的支付提供指引。此項詮釋對本集團的財務報表並無影響，因為本集團並沒有以股份為基礎的交易；
- (2) 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋12號適用於由私人營運商參與公營服務基建的發展、融資、營運和維修的合約性安排。香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋12號與本集團的營運無關，因為本集團的成員公司並無提供任何公營服務；
- (3) 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋14號對香港會計準則第19號有關評估可確認為資產的盈餘金額的限額提供指引。此項準則亦解釋了退休金資產或負債如何可能受法定或合約性的最低資金要求所影響。此項詮釋與本集團無關，因為本集團並沒有其他設定收益退休計劃；
- (4) 香港會計準則39號（修訂）「金融工具：確認及計量」，對金融資產重新分類的修訂，容許若干金融資產如符合特定的條件，可從持有作買賣用途及可供出售類別中重新分類轉出。香港財務準則7號「金融工具：披露」的相關修訂引入了有關從持有作買賣用途及可供出售類別中重新分類轉出的披露規定。此項修訂自二零零八年七月一日起生效。此項修訂對本集團財務報表並無任何影響，因為本集團並無重新分類任何金融資產。

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈多項在截至二零零八年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在本財務報表採用的修訂、新準則和詮釋。

本集團正在評估這些修訂、新準則和新詮釋對開始採用期間的預計影響。到目前為止，本集團相信，採納這些修訂、新準則和新詮釋對本集團的經營業績和財務狀況應該不會構成重大影響。

## 2. 分部資料

本集團的業務分成以下三個主要部分：

- 建築施工—提供建築工程施工服務
- 建築材料—生產及分銷建築材料
- 房產開發—開發及銷售物業

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，三個業務分部合計之對外營業額分別為人民幣9,357,287,000元和人民幣7,597,133,000元。

本集團其他業務主要為提供建築和裝修設計服務、生產和銷售建築設備，其規模皆不足以作獨立項目報告。

截至二零零八年十二月三十一日止年度的業務分部業績如下：

	截至二零零八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	建築材料 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
營業總額	7,888,095	1,430,928	491,092	86,008	9,896,123
分部間營業額	(247,101)	(205,727)	—	(5,445)	(458,273)
<b>對外營業額</b>	<b>7,640,994</b>	<b>1,225,201</b>	<b>491,092</b>	<b>80,563</b>	<b>9,437,850</b>
經營盈利／(虧損)／ 分部業績	230,229	73,999	98,206	(11,510)	390,924
融資成本					(97,209)
應佔聯營公司虧損	—	—	(2,347)	—	(2,347)
<b>除所得稅前盈利</b>					<b>291,368</b>
所得稅項					(135,746)
<b>當年盈利</b>					<b>155,622</b>
其他數據					
折舊	43,882	41,160	1,162	7,562	93,766
攤銷	6,854	3,808	298	596	11,556
呆賬撥備—淨額	1,388	506	330	192	2,416

截至二零零七年十二月三十一日止年度的業務分部業績如下：

	截至二零零七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	建築材料 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
營業總額	6,445,621	1,223,995	373,737	65,402	8,108,755
分部間營業額	<u>(320,298)</u>	<u>(125,922)</u>	<u>—</u>	<u>(5,469)</u>	<u>(451,689)</u>
<b>對外營業額</b>	<b><u>6,125,323</u></b>	<b><u>1,098,073</u></b>	<b><u>373,737</u></b>	<b><u>59,933</u></b>	<b><u>7,657,066</u></b>
經營盈利／分部業績	218,880	80,024	117,176	3,349	419,429
融資成本					(68,288)
應佔聯營公司虧損	—	—	(1,226)	—	<u>(1,226)</u>
除所得稅前盈利					349,915
所得稅項					<u>(114,277)</u>
<b>當年盈利</b>					<b><u>235,638</u></b>
<b>其他數據</b>					
折舊	42,875	30,827	1,362	3,454	78,518
攤銷	8,252	2,549	252	—	11,053
呆賬撥備—淨額	5,086	3,036	68	183	8,373

於二零零八年十二月三十一日的分部資產和負債以及截至該日止年度的資本開支如下：

	二零零八年十二月三十一日					集團 人民幣千元
	建築施工 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
資產	4,345,225	1,350,473	3,359,358	387,567	78,873	9,521,496
於聯營公司之投資	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>28,828</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>28,828</u>
<b>總資產</b>	<b><u>4,345,225</u></b>	<b><u>1,350,473</u></b>	<b><u>3,388,186</u></b>	<b><u>387,567</u></b>	<b><u>78,873</u></b>	<b><u>9,550,324</u></b>
<b>總負債</b>	<b><u>2,054,369</u></b>	<b><u>301,473</u></b>	<b><u>1,332,646</u></b>	<b><u>99,012</u></b>	<b><u>2,772,296</u></b>	<b><u>6,559,796</u></b>
<b>資本性開支</b>	<b><u>84,840</u></b>	<b><u>57,547</u></b>	<b><u>2,167</u></b>	<b><u>70,886</u></b>	<b><u>10,330</u></b>	<b><u>225,770</u></b>

於二零零七年十二月三十一日的分部資產和負債以及截至該日止年度的資本開支如下：

	二零零七年十二月三十一日					
	建築施工 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	集團 人民幣千元
資產	3,398,731	1,141,889	2,794,231	266,993	59,847	7,661,691
於聯營公司之投資	—	—	31,175	—	—	31,175
<b>總資產</b>	<b>3,398,731</b>	<b>1,141,889</b>	<b>2,825,406</b>	<b>266,993</b>	<b>59,847</b>	<b>7,692,866</b>
<b>總負債</b>	<b>1,779,631</b>	<b>218,335</b>	<b>625,696</b>	<b>25,855</b>	<b>2,146,941</b>	<b>4,796,458</b>
資本性開支	157,089	69,280	3,795	2,970	—	233,134

本集團大部分業務均發生在中國境內，且大部分資產均位於中國。雖然本年集團還在三個非洲國家(吉布提共和國(下稱「吉布提」)、博茨瓦納共和國(下稱「博茨瓦納」)、塞舌爾共和國(下稱「塞舌爾」))開展了建築施工業務，同時在此三國添置了一些營業資產，然而，由於海外的營業總額、利潤和資產均小於集團的營業總額、利潤和資產的10%，故並無披露地區分部資料。

### 3. 其他收入

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
利息收入	45,344	66,100
租賃收入	13,648	11,530
	<b>58,992</b>	<b>77,630</b>

### 4. 其他利得—淨額

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
清理物業、廠房及設備和土地使用權之收益/(損失)	9,468	(40,752)
政府補貼	6,314	80,801
其他應付款項之沖銷	3,746	24,001
債務重組收益	2,570	9,141
從少數股東購買淨資產之權益高於收購成本之差額	—	7,584
投資物業公平價值利得	1,702	3,018
其他	2,244	2,698
	<b>26,044</b>	<b>86,491</b>



## 5. 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(二零零七年：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，並且已計及可以獲得的退稅及減免等稅項優惠。

本公司及其附屬公司均按稅率25%(二零零七年：33%)繳納中國企業所得稅。

根據第十屆全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過的中國企業所得稅法，國內和外資企業之新企業所得稅率一律統一為25%，新稅率將於二零零八年一月一日起生效。因此從二零零八年一月一日開始，本公司及其附屬公司的所得稅率將從33%下降到25%。

### (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。

綜合收益表中的稅項金額如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	111,370	132,835
—中國土地增值稅	47,231	26,919
時間性差異導致的遞延稅項	(22,855)	(16,886)
稅率變動導致的遞延稅項	—	(28,591)
	<u>135,746</u>	<u>114,277</u>

## 6. 每股盈利

### 基本

每股基本盈利是根據本公司之權益持有人應佔盈利及年內已發行股份加權平均值計算。

	二零零八年	二零零七年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	<u>150,044</u>	<u>225,795</u>
年內已發行股份的加權平均值(千股)	<u>662,964</u>	<u>658,628</u>
每股基本盈利(人民幣)	<u>人民幣0.226</u>	<u>人民幣0.343</u>

### 攤薄

本公司於二零零七年及二零零八年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. 貿易應收款

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
貿易應收款	672,311	680,185
減：呆賬撥備	<u>(25,966)</u>	<u>(23,550)</u>
	<u>646,345</u>	<u>656,635</u>

貿易應收款之帳面淨值近約等於為公平值。

呆賬撥備已包括在收益表中的行政開支。

貿易應收款的賬齡列示如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
3個月以內	283,477	347,340
3個月至1年	227,898	241,457
1至2年	84,789	39,710
2至3年	25,682	26,988
3年以上	<u>50,465</u>	<u>24,690</u>
	<u>672,311</u>	<u>680,185</u>

給予建築業務客戶之信用期一般為1至3個月，建築材料業務客戶一般為1至12個月，而物業開發業務客戶通常不會給予信用期。

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。

## 8. 貿易應付款

貿易應付款的賬齡列示如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
3個月以內	197,876	298,742
3個月至1年	264,120	256,086
1至2年	163,068	99,053
2至3年	52,776	17,747
3年以上	61,443	34,834
	<u>739,283</u>	<u>706,462</u>

## 9. 股息

提議的期末股息為每普通股人民幣0.08元  
(二零零七年：人民幣0.07元)

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
	<u>53,037</u>	<u>46,407</u>

公司董事提議的期末股息為每普通股人民幣0.08元，合計股息人民幣53,037,000元。該等股息將於二零零九年六月二十六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。而二零零七年度的期末股息每普通股人民幣0.07元，合計股息人民幣46,407,000元，已於二零零八年派發。

根據新中國企業所得稅法和實施細則，自二零零八年一月一日起本公司向境外非居民企業股東派息時，統一按照10%的稅率代扣代繳預提所得稅。根據財政部和國家稅務總局於二零零八年二月二十二日聯合發佈的財稅【2008】第1號通知，本公司於截至二零零七年十二月三十一日止形成的累積未分配利潤(即二零零七年未分配利潤)，在二零零八年及以後分配給外國股東的，免徵預提所得稅。二零零八年一月一日以後的新增利潤分配，境外非居民企業股東需要承擔相應的預提所得稅。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零零九年五月二十六日起至二零零九年六月二十六日止(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。為了符合資格獲派上述的末期股息，本公司H股持有人務須於二零零九年五月二十五日下午四時前，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香港卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯26樓。

### 股東周年大會

本公司的股東周年大會將於二零零九年六月二十六日舉行，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。

## 管理層討論與分析

### 業績回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣9,437,850,000元(二零零七年：人民幣7,657,066,000元)，較去年同期增長約23%；經營盈利為人民幣390,924,000元(二零零七年：人民幣419,429,000元)，較去年同期下降約7%。本公司權益持有人應佔盈利為人民幣150,044,000元(二零零七年：人民幣225,795,000元)，較去年同期下降約34%；每股盈利為人民幣0.226元(二零零七年：人民幣0.343元)，較去年同期下降約34%；每股淨資產為人民幣4.45元(二零零七年：人民幣4.31元)，較去年同期增長約3.1%。

### 營業額

	二零零八年		二零零七年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	7,640,994	81%	6,125,323	80%	+25%
房產開發	491,092	5%	373,737	5%	+31%
建築材料	1,225,201	13%	1,098,073	14%	+12%
其他	80,563	1%	59,933	1%	+34%
總額	<u>9,437,850</u>	<u>100%</u>	<u>7,657,066</u>	<u>100%</u>	<u>+23%</u>

### 經營盈利

	二零零八年		二零零七年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	230,229	59%	218,880	52%	+5%
房產開發	98,206	25%	117,176	28%	-16%
建築材料	73,999	19%	80,024	19%	-8%
其他	(11,510)	-3%	3,349	1%	-444%
總額	<u>390,924</u>	<u>100%</u>	<u>419,429</u>	<u>100%</u>	<u>-7%</u>

## 建築施工業務

截至二零零八年十二月三十一日止，本集團建築施工業務實現營業額人民幣7,640,994,000元，較去年同期增長約25%；經營盈利為人民幣230,229,000元，較去年同期增長約5%。

截至二零零八年十二月三十一日止，本集團建築施工業務在建工程的合同金額合共達人民幣25,882,037,000元，比去年同期增長約11%，有關分析如下：

按項目性質分類：

	二零零八年		二零零七年		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	9,835,174	38%	8,167,188	35%	+20%
市政工程	7,505,791	29%	7,467,143	32%	+1%
住宅項目	4,917,587	19%	4,666,965	20%	+5%
工業項目	3,623,485	14%	3,033,527	13%	+19%
合計	<u>25,882,037</u>	<u>100%</u>	<u>23,334,823</u>	<u>100%</u>	<u>+11%</u>

按地區分類：

	二零零八年		二零零七年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	8,876,354	34%	8,167,188	35%	+9%
上海市	8,435,228	33%	7,933,840	34%	+6%
華中地區	6,970,509	26%	6,143,023	26%	+13%
華北地區	1,441,126	6%	933,393	4%	+54%
海外	158,820	1%	157,379	1%	+1%
合計	<u>25,882,037</u>	<u>100%</u>	<u>23,334,823</u>	<u>100%</u>	<u>+11%</u>

海外業務主要是指在非洲的吉布提、博茨瓦納和塞舌爾這三個國家開展的建築施工業務。

二零零八年，面對金融海嘯，國內經濟環境充滿挑戰，但本集團憑藉在建築行業的優良聲譽和成功拓展浙江省外新市場，在建工程合同金額仍取得約11%的上漲，達約人民幣258億元，其中未完工合同金額約人民幣168億元，另外有約人民幣49億元已簽訂合同的新接業務但尚未動工，所以於二零零八年十二月三十一日本集團建築施工業務手頭未完工和新接合同金額合共約人民幣217億元（於二零零七年十二月三十一日：約人民幣186億元）。

二零零八年，本集團建築業務全年新接業務約人民幣130億元，較去年同期增長約22%，承接了杭州蕭山國際機場新航站樓，安徽第一高樓東怡金融廣場，世博會重點工程上海靜安寺交通樞紐中心，溫嶺市客運中心，甬台溫鐵路樂清火車站、永嘉火車站等一大批高端形象工程，這些工程不僅填補了本集團在機場、鐵路等交通工程的空白，而且為提升寶業品牌和展示公司實力提供了難得的平台。

寶業湖北公司經過了近三年的努力和發展，不斷推進現代化管理，資產質量明顯提升。二零零八年，寶業湖北公司新接建築業務約人民幣27億元(二零零七年：約人民幣20億元)，同時，海外新接業務達約人民幣8億元(二零零七年：約人民幣5億元)，承接了非洲吉布提總統府政府大樓，非洲博茨瓦納第一高樓GH大廈等地標工程。

二零零八年度本集團建築施工業務在工程質量管理上不斷獲得業界的嘉獎，創優奪杯形勢喜人，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
紹興文理學院教學綜合樓	魯班獎
北京五棵松奧運會籃球館幕牆工程(參建)	魯班獎
湖北襄樊市體育館	國家優質工程獎
蒼南縣行政中心	國家優質工程獎
中國黃酒博物館	錢江杯
浙江外經貿廣場綜合樓	錢江杯
皖投置業園工程	黃山杯
合肥城市綠苑少兒藝術學校	黃山杯
合肥城市綠苑西區18號樓	琥珀杯

本集團承建的紹興文理學院教學綜合樓榮獲了二零零八年度中國建築工程質量最高獎「魯班獎」，這是本集團第十一次榮獲該榮譽，亦是中國民營建築企業中獲魯班獎最多的企業。另外本集團參建的北京五棵松奧運會籃球館工程也榮獲二零零八年度魯班獎。

## 房產開發業務

### 物業銷售成績

二零零八年度本集團房產開發業務營業額為人民幣522,411,000元，合共繳納營業稅及附加稅費人民幣31,319,000元，扣除此等稅費後的營業額為人民幣491,092,000元，較去年同期增長約31%；經營盈利為人民幣98,206,000元，較去年同期減少約16%。

原本預計二零零八年可以入賬的上海靜安紫苑項目，由於部分竣工驗收手續未能在二零零八年十二月三十一日前辦妥，因此有關銷售收入不能反映在二零零八年度賬目中，為此，我們在二零零九年二月十二日發出盈利警告。上海靜安紫苑項目已於二零零九年三月底通過所有驗收程序並已交付業主使用，其銷售收入共人民幣827,580,000元已被確認入賬。

二零零八年度物業銷售主要來自合肥市的城市綠苑二期和浙江商貿城，及位於紹興縣的臨江綠苑。

城市綠苑二期共銷售樓盤面積約60,919平方米，實現營業額約人民幣213,542,000元，平均銷售價格約為每平方米人民幣3,505元，與去年的平均銷售價格每平方米人民幣3,500元基本持平；浙江商貿城共銷售樓盤面積約44,765平方米，實現營業額約人民幣151,580,000元，平均銷售價格約為每平方米人民幣3,386元，比去年的平均銷售價格每平方米人民幣2,800元高出了約20%；臨江綠苑共銷售樓盤面積約42,088平方米，實現營業額約人民幣134,530,000元，平均銷售價格約為每平方米人民幣3,196元。以前年度開發的項目剩餘的商鋪銷售共實現營業額約人民幣22,759,000元。

### 開發中的物業

截至二零零八年十二月三十一日止，本集團開發中的物業歸納如下：

項目名稱	地點	預算樓盤面積 (平方米)	本集團 所佔權益
寶業四季園一期	紹興	100,000	100%
大坂風情	紹興	250,000	100%
玉園	紹興	180,000	49%
靜安紫苑	上海	48,239	70%
城市綠苑二期	合肥	110,000	100%
寶業桐城綠苑一期	合肥	20,000	100%
寶業月亮湖花園	湖北荊州	82,000	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，且距紹興城市中心僅10分鐘車程，地理位置屬於「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，主要開發排屋、雙聯、小獨棟及別墅。寶業四季園有高爾夫球場、五星級酒店、郊野公園及中央水景公園等配套。目前，寶業四季園一期項目約100,000平方米已於二零零八年動工建設。

大坂風情位於紹興縣柯橋，該項目地塊總佔地面積約10萬平方米，容積率為2.5，規劃許可建築面積約為25萬平方米。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CBD區域連成一片，周邊配套齊全，獨具優勢。本項目定位為紹興柯橋首席高端精品樓盤。大坂風情已經在二零零八年動工建設。

玉園位於紹興市陽明路一號，該項目總佔地面積約為18萬平方米，容積率為1，規劃許可建築面積約為18萬平方米。該項目是本集團與綠城中國控股有限公司，一家於香港聯合交易所上市的企業(股票代碼：3900)強強聯合，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，屬於紹興高檔住宅區域，距離紹興市中心僅8公里，毗鄰本集團的高爾夫球場及寶業四季園，競爭優勢凸顯。該項目主要開發低密度高檔住宅。該項目已於二零零八年動工建設，年內銷售展示中心已對外開放。

靜安紫苑位於上海市靜安區江甯路，緊鄰南京西路黃金三角圈最繁華地段，地理位置十分優越。該項目建築面積約48,239平方米，用作開發建設豪華酒店式公寓。該項目70%的建築面積已售出並於二零零九年三月底通過所有驗收程序且交付業主使用，其銷售收入共人民幣827,580,000元已被確認入賬。

城市綠苑二期項目位於安徽省合肥市瑤海區，總建築面積為17萬平方米，該地段屬合肥市重點開發區域，交通十分便利，主要發展為高尚住宅，並包括部分商鋪及寫字樓。該項目銷售情況良好，截至二零零八年十二月三十一日止累計約6萬平方米已經確認銷售收入，另外有約6萬平方米已預售，剩餘的單位在二零零九年第一季度已經開始預售。



寶業桐城綠苑位於合肥市包河區，該項目總佔地面積約為58,570平方米，容積率為2.8，規劃許可建築面積約為16.4萬平方米，該項目由9幢高層組成，集住宅、單身公寓、商業廣場等多功能形態於一體。該項目地理位置優越，周邊配套齊全，旨在打造城市居住新模式，倡導新「城市園林」的美好生活。該項目第一期約2萬平方米已於二零零八年底開始預售，銷售情況良好，目前一期約60%已成功預售。

寶業月亮湖花園位於湖北省荊門市東城區，該項目所在區域經濟活躍，交通便利，周邊教育等配套設施齊全。月亮湖花園項目總建築面積約為82,000平方米，容積率為1.8，由22棟樓組成，其中13棟多層，9棟小高層住宅，沿月亮湖路的建築將開發為商業樓宇。該項目已於二零零八年動工建設，預計二零零九年下半年開始預售。

### 建築材料業務

二零零八年度，本集團建築材料業務實現營業額人民幣1,225,201,000元，較去年同期增長約12%；經營盈利為人民幣73,999,000元，較去年同期減少約8%。

本集團建築材料業務各類產品之營業額如下：

	二零零八年 (人民幣千元)	二零零七年 (人民幣千元)	變動
預拌混凝土	319,324	302,560	+6%
幕牆	383,568	340,269	+13%
木製品及室內裝飾	237,560	200,128	+19%
鋼結構	179,260	150,333	+19%
混凝土管樁	55,812	54,978	+2%
混凝土管道	6,426	7,052	-9%
大型房屋面板	10,751	12,768	-16%
防火材料	22,279	20,807	+7%
其他	10,221	9,178	+11%
合計	<u>1,225,201</u>	<u>1,098,073</u>	+12%

以上可見，本年度幕牆、鋼結構、木製品及室內裝飾之業務增長顯著，這主要是由於多年來，本集團在產品技術上的創新，已逐漸得到市場及業界的認同。然而，一些較為傳統的建材產品，例如混凝土管道及大型房屋面板則因本地相關產品製造商增多，競爭激烈，而導致銷售下降。另外，年內，受金融危機影響及傳統建築材料產品競爭日趨激烈等因素的影響，建築材料業務的經營利潤率由二零零七年的約7.3%下降至二零零八年的約6%。

自一九九七年成為國家建設部住宅產業化浙江省唯一試點單位以來，本集團一直在努力推進住宅產業化事業，堅持科技創新。二零零六年三月，與日本大和房屋工業株式會社(「日本大和」)合作，達成工業化住宅研發長期戰略協議以來，目前，室內環境、幕牆檢測、耐久性實驗等科研實驗室已投入使用並對外承接業務。在科研領域上，本集團還與中國建築科學研究院、清華大學等科研院所進行廣泛合作。

年內，本集團已形成一支高水準的專業化團隊，加大對浙江寶業建設產業研究院的科研投入，同時，我們也欣喜地看到，中國建築業本身已顯現出升級換代的跡象，人們對住房的追求也從單純的面積轉向能耗和舒適性方面。中央政府推行的新農村建設更是為工業化住宅提供了廣闊的市場，本集團研發的預製建材由於能夠進行工業化生產，在確保產品質量保持一致及穩定的同時，大大縮短了工期，減少了能耗和污染，這都為寶業建築材料在新農村建設的廣闊市場裏佔得優勢，奠定了堅實的基礎。

## 展望

### 建築施工業務

中國政府為了應對全球金融海嘯，主要從加大政府於基建的投資和擴大內需兩個方面著手。建築行業將直接受益於政府基建投資的增加，但擴大內需最終亦會間接拉動對建築的需求，因為在內需方面無論是服務的需求還是產品的需求都牽涉建築一些服務的場地、交易的場地和生產的場地。雖然我們沒有具體數據，但可以肯定建築行業在國家人民幣4萬億投資中佔很大比例。

因為歷史的原因，中國的大型基建項目，例如鐵道、公路和港口等，在以往都由少數大型國營建築企業壟斷，但隨著民營經濟的高速發展，民營建築企業亦不斷壯大，加上中國政府陸續頒佈的中國建築法及中國招標投標法等管理辦法，國內建築行業日益規範化和市場化。

寶業集團擁有各類建築資質(包括基礎建築項目)，可在中國境內承包40餘種不同的工程項目，也是全國第一批取得房屋建築工程施工總承包特級資質的少數民營企業之一。雖然在大型基建項目方面仍不是大型國有企業的競爭對手，但大型基建的一些輔助設施，例如火車站、交通樞紐中心、高速公路的連接段公路等以及地方政府的一些公共建設，例如會議展覽中心、體育館和機場候機樓等，都是本集團有經驗和有實力贏取的項目。

本集團手頭未完工和新接合同的金額合共約人民幣217億元，但相比國家刺激經濟的人民幣4萬億投資這塊大蛋糕，我們看到了(從最近新接業務的情況證明)我們建築業務巨大的增長空間。

寶業集團是一家經過市場激烈競爭而發展壯大的民營企業，我們是以商業化運作來經營管理的公司，員工和管理人員的薪酬獎金和公司業績是緊密聯繫的。商業化的經營運作和有效的員工激勵使我們的經營利潤率在整個中國建築施工行業處於領先地位。我們有信心隨著承接高端項目工程的比例擴大，隨著我們在新進入市場的知名度的提升，和利用先進建築技術及有效的激勵機制，我們建築施工業務未來的利潤率還有提高的空間。

### 房產開發業務

二零零八年下半年，由美國次按危機引起的金融危機加劇，同時也由金融業擴散到實體經濟。中國房地產的銷售價格和交易量雙雙下降，房地產開發商因為銷售緩慢，融資困難，造成資金周轉緊張，香港和內地上市的中國房地產企業的股價均大幅跳水。但現在回頭再看，實際商品房的價格下降比房產股的股價跌幅要輕微得多，而一些地理位置良好的樓盤價格不但沒有下跌，反而還有上漲。而二零零九年第一季度，房地產市場交易量已出現較明顯的回暖跡象。我們必須要瞭解為什麼中國的房價沒有像股票市場一樣崩盤，沒有像亞洲金融危機時香港樓市下跌而造成大批市民成為負資產，也沒有像美國這次因次按危機引發的金融機構倒閉風暴，我們簡單歸納出一些原因：

- 中國龐大的人口，對住房有巨大的剛性需求；
- 城市化進程拉動城鎮住房的需求；
- 舊城改造，對新型現代化住宅需求急切；
- 可支配收入水平提高，對人均居住面積要求也加大；
- 按揭貸款購房的人的比例和按揭貸款的金額遠低於香港或世界其他發達國家；
- 政府救市措施及時果斷，不願見到由房價下跌而造成對社會經濟和人民財產的巨大傷害；
- 高儲蓄率，銀行利息低微，投資渠道有限，更加鞏固房產在中國傳統上的投資價值；

- 對各國政府濫發鈔票可能引起通貨膨脹的預期，縮短人們因經濟危機而觀望的時間。

我們認為正是上述原因，不但使中國房地產業在這次金融海嘯中避過了大幅萎縮的困難局面，也促使我們房地產業長遠健康持續增長。我們對中國房地產的前景保持正面和樂觀的態度。

寶業的房產開發業務是本集團盈利增長的重要來源，我們土地儲備的成本較低，但土地儲備的地理位置卻十分優越，並且所在的城市均是我們管理層熟悉的市場，加上我們建築材料和建築提供的優質產品和服務，我們非常有信心房產開發業務將對本集團的的利潤貢獻將逐步增大。

### 建築材料業務

如果我們對以上建築施工和房產開發業務的前景沒有看錯的話，那麼毋庸置疑的是，建築材料業務也將和上述兩項業務一樣，前景一片光明。

中國的建築材料市場非常龐大也非常分散，科技含量不高，我們的策略是通過技術改造創新，發展節能環保又能大量生產的新型建築材料，而不同的建築材料被設計成為可以在工地上組裝起來的，我們稱這些新型建築材料為「預製建材」。通過對預製建材的研發和應用，最終提升建築行業工業化，這也是本集團的使命：「從建造到製造，帶領中國建築業走向產業化」。

目前中國建築施工行業仍然是利用廉價勞動成本相互競爭，但勞動密集型的建築公司在施工過程中不可避免地造成很大的資源浪費和產生許多的污染，包括水、空氣和噪音等方面。政府已經意識到這方面的問題嚴重而且對中國城市的持續發展造成很大的障礙，因此出臺了一系列的政策鼓勵節能環保的綠色建築。

「從建造到製造」這一更新換代的過程是不可能在一兩年裏完成，但卻是必定發生的一個過程，雖然這條路可能會很漫長，但我們前期的投入，研究院的成立，和日本大和房屋工業株式會社合作共同研發的工業化住宅，這些都得到相關政府部門的認可和支持，最終也必定會反映在本集團的財務業績上。

## 財務分析

### 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，公司亦不斷調整投資、融資和資本結構，以優化本集團的資本結構。

本集團設置財務結算中心，將所有附屬公司的資金集中由集團分配。董事會相信此政策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，在二零零八年繼續獲取了中國人民銀行認可機構評定的AAA的信貸評級。良好的信貸評級有利於公司的融資，以及持續享受中國人民銀行利率政策之最優惠利率。本集團年內之大部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款只佔貸款總額的9%（二零零七年：9%）。另外有佔貸款總額約35%（二零零七年：約23%）的貸款是由本公司董事會主席龐寶根先生以個人名義及本集團附屬公司相互擔保的。本集團將積極利用自身的良好信譽，繼續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，是保障集團能繼續營運，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減低資金成本。

本集團的資本負債比率分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
借款總額	2,522,221	1,971,151
減：現金及現金等價物	(1,362,935)	(818,474)
受限制銀行存款	(462,631)	(248,067)
債務淨額	<u>696,655</u>	<u>904,610</u>
本公司權益持有人權益合計	<u>2,947,179</u>	<u>2,858,637</u>
淨負債比率	24%	32%

本集團將繼續維持此審慎之資產負債比率。另外，於二零零八年十二月三十一日，本集團尚有未動用約人民幣30億元的銀行授信額度(於二零零七年十二月三十一日：約人民幣10億元)。本集團目前的財政狀況十分穩健，並擁有充足的財務實力去擴張和發展。

### 主要財務比率

	於十二月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
股本回報率	5.1%	7.9%
每股淨資產(人民幣元)	4.45	4.31
淨負債比率	24%	32%
流動比率	1.23	1.02

股本回報率 = 本公司權益持有人應佔盈利／本公司權益持有人權益總額

每股淨資產 = 淨資產／年末已發行股份數目

淨負債比率 = 銀行貸款淨額／本公司權益持有人權益總額

流動比率 = 流動資產／流動負債

二零零八年度股本回報率較二零零七年度有所下降，主要由於本集團開發的靜安紫苑項目未能按原計劃在二零零八年度入帳，盈利減少而導致股本回報率下降。但由於靜安紫苑項目已經預售，預售房款已經到賬，所以淨負債比率較二零零七年度大大改善。而實際流動比例要比1.23還好，因為靜安紫苑項目和本集團其他房產項目的預售房款是被記錄在流動負債的“預收帳款”上。

### 現金流量分析

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
經營活動之現金流入／(流出)淨額	(1)	172,262	(1,123,004)
投資活動之現金流出淨額	(2)	(132,464)	(99,710)
融資活動之現金流入淨額	(3)	504,663	1,258,489
現金及現金等價物之增加		<u>544,461</u>	<u>35,775</u>

附註：

- (1) 本年度經營活動現金流入淨額為人民幣172,262,000元，比上年同期的淨流出人民幣1,123,004,000元增加現金流入人民幣1,295,266,000元。主要原因是本集團房產開發項目靜安紫苑預售情況良好，其餘房產項目及本集團其他附屬公司業務收款狀況也均呈良好態勢；此外自二零零八年一月一日起，企業所得稅稅率由33%下調至25%，也從一定程度上減少了經營性現金流出。
- (2) 本年度投資活動現金流出淨額為人民幣132,464,000元，較上年同期增加現金流出人民幣32,754,000元。主要用於建設會稽山高爾夫球場，為寶業集團浙江建設產業研究院有限公司、合肥和武漢的建材產業化基地購置廠房和機器。
- (3) 本年度融資活動現金流入淨額為人民幣504,663,000元，較上年同期減少人民幣753,826,000元。主要因二零零七年有向老虎基金定向增發的資金流入，二零零八年融資活動現金流入全部為銀行貸款。

### 土地增值稅

二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局發出「關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知」，通知主要針對土地增值稅的清算。土地增值稅自一九九三年就生效，本集團一直按照國家相關稅法政策及香港財務報告準則要求已作足夠的預提。此外，本集團是以建築施工為核心，建築材料生產銷售及房產開發為依託的綜合企業，因此，土地增值稅的清算對本集團整體業績影響甚微。

### 對外擔保及履行

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
就授予第三方的按揭融資給予銀行的擔保	<u>50,830</u>	<u>56,657</u>

本集團就若干銀行授予本集團房產開發項目的個別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。

### 本集團資產抵押詳情

於二零零八年十二月三十一日，本集團以土地使用權，樓宇及開發中物業共約人民幣428,029,000元(二零零七年十二月三十一日：人民幣約392,140,000元)作為銀行貸款之抵押。

## 資本開支計劃

考慮到金融危機給未來帶來的不確定性，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，因此目前沒有任何重大的資本開支計劃。但我們將密切關注市場的變化和企業發展的需要，在適當時間制定適當的投資和資本開支計劃。

## 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賬，故無須直接承受外匯波動風險。董事並不預期人民幣匯率調整及其他外幣匯兌波動會對本集團的業務或業績帶來任何重大影響。

## 重大關聯交易

年內，本集團並沒有達成任何按照上市規則需要披露的關聯交易。

## 購買、出售或贖回公司股份

年內，本公司或其任何附屬公司及共同控制實體概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

## 人力資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團聘用的員工約3,710名(二零零七年十二月三十一日：約2,005名)；間接僱用的工程施工人員約62,700名(二零零七年：約55,600名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至二零零八年十二月三十一日止之年度內，總員工成本達人民幣1,395,565,000元(二零零七年：人民幣1,012,835,000元)。僱員薪酬乃參照市場條款及按個別雇員表現、資歷及經驗厘定。本集團所提供僱員福利主要包括養老保險及醫療保險。本集團高度重視人力資源管理，致力於建設高素質的團隊，以配合業務的長遠發展，董事會正在積極研究推行更有效的僱員激勵計劃。

## 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，本集團所有銀行存款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

董事認為，截至二零零八年十二月三十一日止之十二個月，除了下述本集團的行政總裁由董事會主席龐寶根先生兼任外，本年度本集團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，所以同意公司由董事會主席兼任行政總裁一職。然而，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均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，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，所有董事及監事已確認二零零八年度均遵守了上市規則規定之標準守則。

## 審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事王有為先生、益德清先生及陳賢明先生組成。年內，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，以及和審計師討論審計計劃和重點審計事宜。本集團截至二零零八年十二月三十一日止之綜合財務報表及年度業績公告在提呈董事會批准前已由審核委員會審閱。

## 年度業績的初步公佈

本集團截至二零零八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綜合財務報表核對一致。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

本公司二零零八年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、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關心和支持。

承董事會命  
寶業集團股份有限公司  
主席  
龐寶根

二零零九年四月九日  
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、周漢萬先生及王榮富先生；以及五名獨立非執行董事王有為先生、益德清先生、胡紹曾先生、陳賢明先生及孫傳林先生。