



# 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」)截至二零零七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,並呈列二零零六年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團二零零七年年報所載列的經審核之綜合財務報表:

#### 綜合收益表

		截至十二月三十一日 止年度	
	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
營業額	2	7,657,066	6,227,853
銷售成本		(7,120,136)	(5,734,191)
毛利		536,930	493,662
其它利得 - 淨額	3	164,121	416,038
分銷成本		(22,363)	(15,388)
行政開支		(259,259)	(218,069)
經營盈利		419,429	676,243
融資成本		(68,288)	(50,722)
應佔聯營公司虧損		(1,226)	(21)
除所得稅前盈利		349,915	625,500
所得稅項	4	(114,277)	(143,479)
當年盈利		<u>235,638</u>	<u>482,021</u>
應佔:			
本公司權益持有人應佔盈利		225,795	476,032
少數股東權益		9,843	5,989
		<u>235,638</u>	<u>482,021</u>
本年本公司權益持有人 應佔盈利之每股盈利 - 每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元計)	5	<u>人民幣0.343元</u>	<u>人民幣0.779元</u>
股息	9	<u>46,407</u>	<u>46,407</u>

\* 僅供參考識別

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		760,593	677,386
投資物業		43,533	40,515
土地使用權		2,008,189	792,261
商譽		16,534	16,534
開發中物業		135,541	442,076
聯營公司投資		31,175	32,401
遞延所得稅資產		16,314	15,496
		<u>3,011,879</u>	<u>2,016,669</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		116,291	79,802
土地使用權		292,236	269,136
開發中物業		620,424	292,283
已完工之待售物業		130,757	61,604
應收客戶之建築合約款		866,751	738,909
貿易應收款	6	656,635	682,864
其它應收款		931,352	721,651
受限制銀行存款		248,067	125,702
現金及現金等價物		818,474	782,699
		<u>4,680,987</u>	<u>3,754,650</u>
<b>總資產</b>		<u><u>7,692,866</u></u>	<u><u>5,771,319</u></u>

	於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>權益</b>		
<b>本公司權益持有人權益</b>		
股本及溢價	1,510,259	953,735
儲備	146,746	227,951
保留盈餘		
— 擬派股息	46,407	46,407
— 其他	1,155,225	915,970
	<u>2,858,637</u>	<u>2,144,063</u>
<b>少數股東權益</b>	37,771	45,191
	<u>2,896,408</u>	<u>2,189,254</u>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	120,000	—
遞延所得稅負債	88,775	133,434
	<u>208,775</u>	<u>133,434</u>
<b>流動負債</b>		
貿易應付款	706,462	791,212
其它應付款	618,872	608,999
預收賬款	689,268	262,657
應付所得稅項	175,790	129,143
應付客戶之建築合約款	541,640	429,591
借款	1,851,151	1,222,779
保用撥備	4,500	4,250
	<u>4,587,683</u>	<u>3,448,631</u>
<b>負債合計</b>	<u>4,796,458</u>	<u>3,582,065</u>
<b>權益及負債總計</b>	<u>7,692,866</u>	<u>5,771,319</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>93,304</u>	<u>306,019</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>3,105,183</u>	<u>2,322,688</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，並就投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

二零零七年生效的與本集團營運相關的準則、修訂及詮釋如下：

香港財務準則7「金融工具：披露」，及香港會計準則1「財務報表的呈報－資本披露」的補充修訂引入了有關金融工具的新披露規定，對本集團金融工具的分類和估值，或稅項和應付賬款及其他應付款項相關的披露並無任何影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋10「中期財務報告和減值」禁止在中期期間確認按成本值列賬的商譽、權益工具的投資和財務資產投資的減值虧損，在之後的結算日撥回。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

## 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

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，三個業務分部合計之營業額分別為人民幣7,597,133,000元和人民幣6,166,234,000元。

本集團其它業務主要為提供建築、裝修設計服務、建築設備租賃服務，其規模皆不足以作獨立項目報告。

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	其它業務 人民幣千元	
分部營業總額	6,445,621	1,223,995	373,737	65,402	8,108,755
分部間營業額	(320,298)	(125,922)	—	(5,469)	(451,689)
<b>對外營業額</b>	<b>6,125,323</b>	<b>1,098,073</b>	<b>373,737</b>	<b>59,933</b>	<b>7,657,066</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)
<b>除所得稅前盈利</b>					<b>349,915</b>
所得稅項					(114,277)
<b>當年盈利</b>					<b>235,638</b>
<b>其它數據</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

截至二零零六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	建築材料 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	其它業務 人民幣千元	
分部營業總額	4,824,604	1,226,416	445,215	80,744	6,576,979
分部間營業額	(180,025)	(149,976)	—	(19,125)	(349,126)
<b>對外營業額</b>	<b>4,644,579</b>	<b>1,076,440</b>	<b>445,215</b>	<b>61,619</b>	<b>6,227,853</b>
經營盈利／分部業績	468,845	50,610	153,561	3,227	676,243
融資成本					(50,722)
應佔聯營公司虧損					(21)
<b>除所得稅前盈利</b>					<b>625,500</b>
所得稅項					(143,479)
<b>當年盈利</b>					<b>482,021</b>
<b>其它數據</b>					
折舊	24,661	27,498	2,047	2,666	56,872
攤銷	7,381	1,114	—	—	8,495
呆賬撥備－淨額	1,137	3,847	62	54	5,100

於二零零七年十二月三十一日的業務分部資產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					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	其它業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
資產	3,398,731	1,141,889	2,794,231	266,993	59,847	7,661,691
聯營公司	—	—	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>負債</b>	<b>2,558,231</b>	<b>579,886</b>	<b>943,696</b>	<b>40,855</b>	<b>673,790</b>	<b>4,796,458</b>
<b>資本性開支</b>	<b>157,089</b>	<b>69,280</b>	<b>3,795</b>	<b>2,970</b>	<b>—</b>	<b>233,134</b>

於二零零六年十二月三十一日的業務分部資產負債以及截至該日止年度的資本開支如下：

	二零零六年十二月三十一日					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	其它業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	
資產	3,245,158	1,102,301	1,162,918	172,530	56,011	5,738,918
聯營公司	—	—	32,401	—	—	32,401
<b>總資產</b>	<b>3,245,158</b>	<b>1,102,301</b>	<b>1,195,319</b>	<b>172,530</b>	<b>56,011</b>	<b>5,771,319</b>
<b>負債</b>	<b>1,806,254</b>	<b>681,125</b>	<b>613,797</b>	<b>45,746</b>	<b>435,143</b>	<b>3,582,065</b>
<b>資本性開支</b>	<b>110,930</b>	<b>170,321</b>	<b>8,704</b>	<b>24,520</b>	<b>—</b>	<b>314,475</b>

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。雖然本年集團還在其他三個非洲國家（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. 其它利得－淨額

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
利息收入		66,100	47,406
租賃建築設備收入		11,530	6,657
清理物業、廠房及設備及土地使用權之(損失)/收益	(i)	(40,752)	31,178
政府補償	(ii)	80,801	9,254
其他應付款項之沖銷	(iii)	24,001	—
債務重組收益		9,141	7,950
從少數股東處購買淨資產之權益高於收購成本之差額		7,584	575
購買附屬公司淨資產的公平值高於收購成本之差額		—	288,358
投資物業公平價值利得		3,018	4,534
出售一附屬公司收益		—	15,259
其它		2,698	4,867
		<u>164,121</u>	<u>416,038</u>

- (i) 物業、廠房和設備及土地使用權清理的損失(未計政府補償收入前,如下列附註(ii)所述)乃根據城市發展計劃,應當地政府要求本集團進行廠房搬遷所致。
- (ii) 政府補償收入合共人民幣62,259,000元乃政府部門對於上述附註(i)所述本集團搬遷廠房造成物業、廠房和設備及土地使用權清理的損失而給予之補償。
- (iii) 該金額乃為沖銷無需支付之其他應付款的收益,其主要是由於二零零六年度的企業合併所帶來的職工安置費及政府徵收款項。以上沖銷均收到相關政府部門及相應單位的文件或豁免證明確認。

### 4. 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(二零零六年:零)。

#### (ii) 中國企業所得稅

本公司及其附屬公司均按稅率33%(二零零六年: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%。由於稅率變動引起的遞延所得稅資產和負債帳面價值的變動已經在截至二零零七年十二月三十一日止年度的本集團合併財務報表中得到反映。

### (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額，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：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	132,835	128,507
— 中國土地增值稅	26,919	27,098
時間性差異產生及沖回所導致的遞延稅項	(16,886)	(12,126)
稅率變動導致的遞延稅項	(28,591)	—
	<u>114,277</u>	<u>143,479</u>

### 5. 每股盈利

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。

	二零零七年	二零零六年
本公司權益持有人應佔盈利（人民幣千元）	<u>225,795</u>	<u>476,032</u>
年內已發行股份的加權平均值（千股）	<u>658,628</u>	<u>610,927</u>
每股基本盈利（人民幣）	<u>人民幣0.343</u>	<u>人民幣0.779</u>

本公司於二零零七年及二零零六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。

### 6. 貿易應收款

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
貿易應收款	680,185	698,041
減：呆賬撥備	<u>(23,550)</u>	<u>(15,177)</u>
	<u>656,635</u>	<u>682,864</u>

呆賬撥備已包括在收益表中的行政開支。



於二零零七年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡列示如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
3個月以內	347,340	321,703
3個月至1年	241,457	231,379
1至2年	39,710	89,397
2至3年	26,988	29,776
3年以上	24,690	25,786
	<u>680,185</u>	<u>698,041</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。

由於本集團擁有眾多客戶，因此貿易應收款並不存在過份集中的信用風險。

## 7. 貿易應付款

於二零零七年十二月三十一日，貿易應付款的賬齡列示如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
3個月以內	298,742	427,430
3個月至1年	256,086	196,935
1至2年	99,053	58,220
2至3年	17,747	22,829
3年以上	34,834	85,798
	<u>706,462</u>	<u>791,212</u>

## 8. 土地增值稅呈列和比較數據的重分類

在綜合財務報表陳述的比較數據中，截至二零零六年十二月三十一日止年度原計入銷售成本的土地增值稅費用人民幣27,098,000元被重分類至綜合收益表的所得稅費用，而於二零零六年十二月三十一日原計入其它應付款的土地增值稅撥備人民幣52,667,000元被重分類至綜合資產負債表的應付所得稅，另外，在綜合現金流量表中的有關科目已作相應修改。截至二零零七年十二月三十一日止年度的土地增值稅費用人民幣26,919,000元及於二零零七年十二月三十一日之土地增值稅撥備人民幣74,378,000元被分別分類至所得稅費用和應付所得稅。

作出上述重分類是為了和本年度表述一致，在重新評估土地增值稅的性質及研究市場慣例後，本公司董事認為以本年度所得稅費用反映土地增值稅及以應付所得稅反映土地增值稅撥備更為合理。

## 9. 股息

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
擬提議的期末股息為每普通股人民幣0.07元 (二零零六年：人民幣0.07元)	46,407	46,407

本公司董事提議二零零七年度的期末股息為每普通股人民幣0.07元，合計股息人民幣46,407,000元。該等股息將於二零零八年六月十五日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。而二零零六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，已於二零零七年派發。

## 10. 暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零零八年五月十五日起至二零零八年六月十五日止（包括首尾兩天在內）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期末股息，股份持有人務須於二零零八年五月十四日下午四時前，本公司H股持有人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，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯26樓。

## 11. 股東週年大會

本公司的二零零七年度股東週年大會將於二零零八年六月十五日舉行，股東週年大會通告將於稍後時間刊登和寄發予股東並在香港聯合交易所有限公司網頁www.hkexnews.hk和本公司的網頁www.baoyegroup.com上登載。

## 管理層討論與分析

### 業績回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣7,657,066,000元（二零零六年：人民幣6,227,853,000元），較去年同期增長約23%；經營盈利為人民幣419,429,000元（二零零六年：人民幣676,243,000元），較去年同期下降約38%。本公司權益持有人應佔盈利為人民幣225,795,000元（二零零六年：人民幣476,032,000元），較去年同期下降約53%；每股盈利為人民幣0.343元（二零零六年：人民幣0.779元），較去年同期下降約56%；每股淨資產為人民幣4.31元（二零零六年：人民幣3.51元），較去年同期增長約23%。

### 營業額

	二零零七年		二零零六年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	6,125,323	80%	4,644,579	75%	+32%
房產開發	373,737	5%	445,215	7%	-16%
建築材料	1,098,073	14%	1,076,440	17%	+2%
其它	59,933	1%	61,619	1%	-3%
總額	7,657,066	100%	6,227,853	100%	+23%

## 經營盈利

	二零零七年		二零零六年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	218,880	52%	468,845	69%	-53%
房產開發	117,176	28%	153,561	23%	-24%
建築材料	80,024	19%	50,610	7%	+58%
其它	3,349	1%	3,227	1%	+4%
總額	<u>419,429</u>	<u>100%</u>	<u>676,243</u>	<u>100%</u>	<u>-38%</u>

## 建築業務

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團建築業務實現營業額人民幣6,125,323,000元，較去年增長約31.9%；經營盈利為人民幣218,880,000元，較去年下降約53.3%。經營盈利有所下降主要是去年的經營盈利包括了收購湖北省建築集團而產生的一次性收益約人民幣288,358,000元；如果不考慮去年的一次性收益，建築業務的經營盈利則比去年同期增長約21%。

本集團自二零零六年二月收購了湖北省建築集團下轄十二家單位全部權益以來，截至目前，企業架構、業務調整、職工安置等各項收購後的重組工作已經全部完成，截至二零零七年十二月三十一日止，寶業集團湖北有限公司（「湖北寶業」）實現營業額人民幣1,033,859,000元，經營盈利貢獻人民幣32,195,000元，相比二零零六年營業額人民幣580,288,000元及產生虧損人民幣28,262,000元，取得了顯著的進步，這有賴於我們在湖北寶業推行有效的管理改革和激勵機制，加上海外業務發展形勢喜人，在非洲的建築業務實現營業額人民幣91,696,000元，經營盈利貢獻為人民幣16,248,000元。

目前，原湖北省建築集團擁有的工業用地大部分已成功申請改為商業和住宅用途（詳情請參閱載於房產開發業務的展望），寶業在武漢的房產開發業務已經啟動。另外，寶業武漢建材產業化基地亦已開始籌建。未來三至五年，本集團將在現有建築業務的基礎上，在湖北迅速開展建材和房產開發業務，將本集團「三位一體」的業務模式複製到湖北，使湖北寶業成為本集團在中部地區的大型基地，並迅速達到現有寶業在長三角地區的規模。

截至二零零七年十二月三十一日止，本集團建築業務在建工程的合同金額達人民幣23,334,823,000元，比去年同期增長約37%，有關分析如下：

按項目性質分類

	二零零七年		二零零六年		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	8,167,188	35%	7,338,700	43%	+11%
市政工程	7,467,143	32%	4,437,354	26%	+68%
住宅項目	4,666,965	20%	2,389,344	14%	+95%
工業項目	3,033,527	13%	2,901,347	17%	+5%
合計	<u>23,334,823</u>	<u>100%</u>	<u>17,066,745</u>	<u>100%</u>	<u>+37%</u>

按地區分類

	二零零七年		二零零六年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	8,167,188	35%	6,656,901	39%	+23%
上海市	7,933,840	34%	5,972,911	35%	+33%
華中地區	6,143,023	26%	3,924,941	23%	+57%
華北地區	933,393	4%	511,992	3%	+82%
海外	157,379	1%	—	—	—
合計	<u>23,334,823</u>	<u>100%</u>	<u>17,066,745</u>	<u>100%</u>	<u>+37%</u>

海外業務主要在非洲的三個國家包括吉布提、博茨瓦納和塞舌爾的建築業務。

二零零七年度本集團建築業務承建的工程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
1 蘇州現代大廈	魯班獎／揚子杯／姑蘇杯
2 望湖時代廣場	國優銀質獎／錢江杯／西湖杯
3 麗水市行政中心	錢江杯
4 浙江省電力生產調度大樓	錢江杯
5 蒼南縣行政中心	省優秀安裝質量獎
6 上海海事大學臨港新校區公共教學樓	白玉蘭杯
7 上海化工區商務中心	白玉蘭杯
8 上海旭園一期	白玉蘭杯
9 上海青浦北竿山國際藝術中心	省優勝杯／金石杯
10 東風汽車武漢基地總部辦公樓	楚天杯／黃鶴杯
11 綠城百合公寓	結構長城杯銀質獎
12 浙江省人民政府駐上海辦事處辦公樓	金石杯
13 上海時代金融中心工程	金剛獎

本集團承建的蘇州現代大廈榮獲了二零零七年度中國建築工程質量最高獎－魯班獎，這是本集團第十次榮獲該榮譽。

## 房產開發業務

### 物業銷售成績

二零零七年本集團房產開發業務營業額為人民幣373,737,000元，較去年同期減少約16.1%；經營盈利為人民幣117,176,000元，較去年同期減少約23.7%。本集團以完工法確認房產開發業務的收入。

房產開發業務的營業額和經營盈利的下降主要是全年確認的銷售面積由二零零六年的111,743平方米下降到二零零七的94,298平方米。年內，本集團房產開發業務收入主要來自位於安徽省合肥市的城市綠苑和浙江商貿城及位於紹興縣的一處低成本住宅單位和以往項目剩餘商鋪的銷售。城市綠苑共銷售樓盤面積約46,079平方米，實現營業額約人民幣142,580,000元，平均銷售價格約為每平方米人民幣3,094元；浙江商貿城共銷售樓盤面積約16,547平方米，實現營業額約人民幣93,978,000元，平均銷售價格約為每平方米人民幣5,679元，紹興縣的一處低成本住宅單位共銷售樓盤面積約30,000平方米，實現營業額約人民幣62,592,000元，平均銷售價格約為每平方米2,086元；以往項目剩餘商鋪的銷售共實現營業額約人民幣74,587,000元。

### 開發中的物業

截至二零零七年十二月三十一日，本集團開發中的物業歸納如下：

項目名稱	地點	建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益
臨江綠苑	紹興	56,000	100%
城市綠苑二期	合肥	170,000	100%
浙江商貿城	合肥	67,000	75%
靜安紫苑	上海	51,000	70%
寶業四季園	紹興	525,000	100%
桐城路項目	合肥	164,000	100%
寶業月亮湖花園	湖北 荊州	82,000	100%
大坂風情	紹興	250,000	100%
陽明路項目	紹興	180,000	49%

臨江綠苑項目位於紹興縣楊汛橋鎮，總建築面積約56,000平方米，純住宅開發，項目由多層、小高層、單體別墅、會所組成，依附西小江邊上建造，環境優美。臨江綠苑項目預售情況理想，約80%已成功預售，預計將在二零零八年全部交房並確認銷售收入。

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。該項目預售情況良好，其中約12萬平方米計劃於二零零八年內交房並確認銷售收入，截至目前其中約80%已成功預售。

浙江商貿城位於合肥火車站東側黃金地段，該地區非常適宜開發居住型辦公，商業氣氛濃厚，是合肥市內首屈一指的繁華地段。浙江商貿城建築面積約為10萬平方米，主要開發商務公寓及商鋪。其中約25,290平方米已於二零零七年交房並確認銷售收入，實現營業額約人民幣141,379,000元。目前，該項目剩餘部分已完成60%的預售，將於二零零八年交房並確認銷售收入。

靜安紫苑位於上海市靜安區江寧路，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51,344平方米，用作開發建設豪華酒店式公寓。本項目的建築已經基本完工，尚有一些內部裝飾工作還在進行中，原計劃在二零零七年年末預售，但由於國家宏觀調控政策的影響，直至二零零八年四月初才取得預售許可證。該項目將在今年四月下旬預售，預計今年可以交房並確認銷售收入。

寶業四季園位於浙江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產，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，主要開發高檔公寓、排屋及別墅。寶業四季園有高爾夫球場及五星級酒店等配套項目，目前，高爾夫練習場及18洞72杆高爾夫球場已經開始試營業；五星級酒店項目也已開始動工，寶業四季園房產項目規劃已經基本完成，預計將在二零零八年年中開始動工，並爭取在下半年開始預售工作。

桐城路項目位於合肥市區，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，該項目地理位置優越，周邊配套齊全，將用於開發商住樓。目前，該項目尚處於前期規劃當中，預計將於二零零八年六月動工建設，並於下半年預售。

寶業月亮湖花園位於湖北省荊州市東城區，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8.2萬平方米，容積率為1.8，由22棟樓組成，其中13棟多層住宅，9棟小高層住宅，沿月亮湖路的住宅設商業用房。目前，該項目目前前期規劃已完成，預計將於二零零八年上半年動工建設，將於二零零九年開始預售。

大坂風情位於紹興縣柯橋，該項目地塊佔地面積約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三月奠基動工，預計將在今年年底開始預售。

陽明路項目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1.0，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，一家香港上市公司（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。目前，該項目整體規劃已經完成，預計將於二零零八年年中開始動工建設。

## 建材業務

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團建材業務實現營業額人民幣1,098,073,000元，較去年同期增長約2%；經營盈利為人民幣80,024,000元，較去年同期增加約58%。

由於國內建材行業競爭激烈，而本集團主要製造高端產品，產品推廣仍需要努力和時間才能見效，因此營業額短期內仍沒有太大突破。然而，年內本集團銷售的產品相對比較高端先進，因此經營盈利率有顯著改善，經營盈利率由二零零六年的4.7%上升到二零零七年的7.3%，這有賴於我們產品技術含量的提升和客戶對節能環保產品的認同。

二零零七年本集團建材各類產品之營業額如下：

	二零零七年 (人民幣千元)	二零零六年 (人民幣千元)	變動
<b>建材產品</b>			
預拌混凝土	302,560	258,685	+17%
幕牆	340,269	323,124	+5%
木製品及室內裝飾	200,128	265,137	-25%
鋼結構	150,333	149,230	+1%
混凝土管樁	54,978	39,944	+38%
混凝土管道	7,052	3,570	+98%
大型房屋面板	12,768	7,898	+62%
防火材料	20,807	24,102	-14%
其他	9,178	4,750	+93%
	<hr/>	<hr/>	
合計	1,098,073	1,076,440	+2%

寶業建材產業化歷經十多年的發展，將始終堅持以實現住宅的「低能耗、高舒適、回歸自然」為目標，通過與日本大和的合作，共同研發能夠適應中國市場的工業化住宅。年內，公司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服性方面。中央政府推行的新農村建設更是為建築業提供了廣闊的市場，由於能夠對建築部品件進行工業化生產，在確保產品質量的同時，大大縮短了工期，減少了能耗和污染，這都為寶業建材在新農村建設的廣闊市場裏佔得優勢，奠定了堅實的基礎。



## 業務展望

### 建築施工業務

- 中國經濟的快速發展及城市化建設為本集團的發展提供了歷史性機遇。在初步實現了「走出浙江、走出長三角、輻射全國」的戰略目標後，本集團將繼續堅持這一策略，不斷鞏固已開拓的市場，同時尋求適當時機，開發其他省份的新興市場。加快屬地化管理下的區域公司的發展。
- 建築施工作為本集團「三位一體」商業模式的基礎以及本集團向外拓展的先鋒，我們將充分利用中國城市化的機遇，一方面，加快拓展新市場，另一方面，擴大建築業內涵，將業務延伸到鐵道建設、水利、交通、橋梁等建築施工高端領域，並逐步加大在這些領域的市場份額，並努力提高建築施工業務的利潤率。
- 本集團建築業務在不斷開拓新市場，落實區域管理及布局全國的戰略基礎上，全年在建工程合同金額達人民幣233億元，比去年同期增長約37%，其中承建了國防科工委工程、奧運非主流媒體新聞發布中心、杭州蕭山國際機場航站樓等一大批重點建設工程，進一步提升本集團在各地區建築市場的影響力。
- 二零零七年是湖北寶業拓展市場，強化管理，創新發展的開局之年。湖北寶業在做好企業改制重組、人員安置等工作的基礎上，積極開拓建築市場，通過有效的激勵機制，二零零七年已經轉虧為盈，取得經營盈利人民幣32,195,000元，全年新接業務合同金額達人民幣23億元。隨著湖北寶業的不斷發展壯大，在華中地區市場佔有率的提升，將為本集團的建築業務作出更多的盈利貢獻。
- 隨著本集團建築業務在全國各主要城市的不斷拓展，由於開拓新市場，前期資金投入較大，行政開支增加，為確保進入市場之初的競爭力，承建項目的標價較低，導致經營盈利有輕微下降。我們相信，這是在佔領新市場過程中不可避免的短暫階段，就中長期而言，隨著本集團建築業務佔有的市場不斷擴大，對新市場的逐漸瞭解和熟悉，以及本集團的業務在該等市場建立的信譽和知名度，將為本集團帶來豐厚的利潤回報。

## 房產開發業務

- 不斷出台的宏觀調控政策在二零零八年將繼續影響房地產市場，本集團將立足於現有項目的開發，以市場為導向，加強產品定位、規劃設計、成本控制等，進一步提升產品品質。
- 二零零八年將是本集團房產業務快速發展的一年，一方面，紹興臨江綠苑、合肥城市綠苑二期、合肥浙江商貿城及上海靜安紫苑等項目都將於二零零八年陸續竣工並確認銷售收入，另一方面，紹興大坂風情、陽明路項目及合肥桐城路項目均計劃於本年度開始預售，預計售樓所帶來的現金流入可觀。
- 收購湖北省建築集團取得的約50萬平方米工業用地，其中約35萬平方米的土地，政府有關部門已同意改變該等地塊用途的申請，目前後續相關手續尚在辦理中，預期能在二零零八年取得有關土地使用權證。
- 年內新增土地儲備合共約60萬平方米，其中紹興新增43萬平方米，合肥新增17萬平方米。目前本集團的土地儲備已足夠未來五至八年的房產開發，因此我們在計劃新增土地儲備時，仍會遵從以往的穩健作風，在符合本集團發展策略及市場環境的前提下適當增加土地儲備。

## 建材業務

- 本集團將繼續採用集中採購策略以降低原材料成本。隨著建築及建材業務量的不斷上升，對原材料需求量大增，並已達到一定規模，本集團可以向供應商簽訂長期供應協議，爭取更優惠及穩定的價格，以便控制我們的生產成本，改善毛利率。
- 本集團一直在尋找合適時機，與大型房地產開發企業結成聯盟，共同推廣綠色、節能、環保的住宅，為我們的產品尋找長期持續的定單。
- 國家大力宣導節能減排、四節一環保建築，本集團順應時代要求，大力發展建築工業化，但由於建築工業化行業不同於一般消費品行業，本行業的投資回報期較長，本集團前期投入的資金亦需相當的時間才能取得回報，但我們堅信建築工業化是行業發展的趨勢，亦具有持續發展的動力。利用本集團之建築業務及房產開發業務的驅動和支撐，以及與日本大和合作結成技術同盟共同開發建築工業化住宅，本集團在預製建材領域已居國內領先。目前，除了紹興建材產業化基地之外，我們的建材產業化基地已拓展到合肥、武漢等戰略區域，為未來發展成為中國工業化的龍頭企業奠定了扎實的基礎。

此外，由於國家相關政策的調整，將對本集團未來發展可能產生的一些主要影響如下：

- 近期中國開始把已實施十年之久的「穩健貨幣政策」調整為「從緊貨幣政策」，加上資金流動趨向收緊，財務成本有所增加，將給內地企業特別是房地產企業帶來資金壓力，形成汰弱留強的局面，促就行業整合。此項政策對於資金雄厚有實力的企業如本集團而言，提供了難得的收購兼併契機，有利於我們擴張發展，做強做大。
- 十屆全國人大常委會表決通過了《中華人民共和國勞動合同法》，新勞動合同法已於二零零八年一月一日起生效。為了對員工提供最佳的保障，本集團將嚴格遵守新推出的勞動合同法。同時隨著消費品物價上漲，員工工資也會相應提高，以確保雇員的薪酬待遇具有吸引力，雖然執行新的勞動合同法和工資上漲都將帶給企業成本上升的壓力，但我們深信人才才是企業最寶貴的資產，獎勵、吸引人才是本集團為長遠發展制定的核心政策。
- 自二零零八年一月一日起，《外商投資企業和外國企業所得稅法》和《中華人民共和國企業所得稅法》將統一成一部所得稅法。兩稅合併後，本集團的企業所得稅率將由現行的33%下降至25%，稅率下調8%將對本集團盈利的提升作出相當的貢獻。

二零零八年將是極具挑戰的一年，受原材料、工資及財務等成本不斷上漲的原因，本集團的邊際利潤將會受到影響。然而，由於之前相對廉宜的土地成本，和二零零八年能確認銷售收入的樓盤面積較以往大幅增加，加上高端房產項目上海靜安紫苑的盈利水平較高，所以預期二零零八年本集團的盈利將有較大幅度的增長，並創歷史佳績。我們認為支撐建築、建材及房地產行業發展的基本要素並未發生根本性變化，儘管市場氣氛時好時壞，在樂觀與悲觀之間反復徘徊，本集團將始終堅持「三位一體」的商業模式，充分利用建築施工，建材製造和房產開發的協同效應，堅持穩健的發展戰略及財務管理，使我們能平穩渡過任何短期的市場波動，得到長期持續的發展與豐厚的回報。

## 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，在二零零七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，佔貸款總額的68%。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。

於二零零七年十二月三十一日，本集團的銀行貸款在扣除現金及銀行存款結餘後之淨額為人民幣904,610,000元（二零零六年十二月三十一日：人民幣314,378,000元），本集團的淨負債比率（銀行貸款淨額／本公司權益持有人權益總額）為32%（二零零六年十二月三十一日：15%）。本集團計劃繼續維持此審慎之資產負債比率。

本公司於二零零七年十一月十九日召開之股東特別大會已經批准，建議發行累計總額不超過人民幣790,000,000元之短期融資券。截至目前，有關申請發行短期融資券之事宜正在順利進行。此次短期融資券若成功發行，將大大增加本集團的財政實力。

## 募集資金使用情況

本公司於二零零七年二月通過向老虎國際增發新H股，募集資金淨額約人民幣556,524,000元（已扣除發行費用）。目前有關資金已全部投入使用，詳情如下：

	人民幣
收購浙江紹興柯橋大坂風情項目土地使用權預付款	269,150,000
收購合肥桐城路項目土地使用權	50,000,000
償還銀行借款	160,000,000
用於一般營運資金	77,374,000
	<hr/>
總額：	556,524,000
	<hr/>

## 主要財務比率

於十二月三十一日  
二零零七年      二零零六年

股本回報率	7.9%	22.2%
每股淨資產（人民幣元）	4.31	3.51
淨負債比率	32%	15%
流動比率	1.02	1.09

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

二零零六年，本集團有收購湖北省建築集團而產生的一次性盈利，二零零七年沒有該項盈利；另外本集團把二零零七年二月份增發H股募集的資金即時投放到收購土地儲備，因為所收購土地尚未投入開發，所以沒有即時產生利潤回報，導致二零零七年的股本回報率較之去年有較大下降，但每股淨資產仍以較好態勢增長。此外，二零零七年共購置了三塊土地，總收購金額約為人民幣15億元，除了增發H股所募集的資金和本集團現有的銀行存款之外，尚有約人民幣8億元需要通過銀行借款取得資金支付，因此導致本集團的銀行借款增加和淨負債比率的回升。預計隨著二零零八年新房地產項目開盤銷售取得現金回流，本集團的淨負債比率將會快速下降。

## 現金流量分析

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
經營活動之現金流出淨額	(i)	(1,123,004)	(47,877)
投資活動之現金（流出）／流入淨額	(ii)	(99,710)	30,213
融資活動之現金流入淨額	(iii)	1,258,489	58,074
現金及現金等價物之增加		35,775	40,410

(i) 本年度經營活動之現金流出淨額較大，主要用於收購了三塊土地使用權，於二零零七年度合共支付了約人民幣1,262,200,000元。

(ii) 本年度投資活動產生現金流出淨額，主要是用於寶業四季園、合肥建材產業化基地的在建工程支出。

(iii) 本年度融資活動現金流入淨額較大，主要來自增發H股予老虎國際和銀行借款的增加。

## 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，建材研發產銷及房產開發為依托的建築企業，因此，土地增值稅的清算對本集團整體業績影響甚微。

## 行政開支

本集團的行政開支由去年的218,069,000元增長至本年度的人民幣259,259,000元，增長了人民幣41,190,000元，增長約18.9%。主要原因是湖北省建築集團因重整業務需要年內開支約人民幣84,587,000元，比去年增長了約28%；另外寶業建設集團為開拓新市場業務成立了若干新的地區辦事處，導致行政開支比去年增長了約16%到約人民幣90,907,000元。我們深信這些前期開支將會為本集團拓展盈利帶來長期豐厚的回報。

## 對外擔保及履行

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
就授予第三方的按揭融資給予銀行之擔保	56,657	19,800
就授予第三方的貸款而給予銀行之擔保	—	20,000
	<u>56,657</u>	<u>39,800</u>

本集團就若干銀行授予本集團附屬公司開發物業項目的若干買家安排按揭貸款而發出上述履約擔保。當該物業之房屋所有權證交付銀行作抵押時，銀行將會解除該等擔保。

## 本集團資產抵押詳情

於二零零七年十二月三十一日，本集團以土地使用權、樓宇及開發中物業共約人民幣392,140,000元（二零零六年十二月三十一日：人民幣319,409,000元）作為短期銀行貸款之抵押。

## 資本開支計劃

二零零八年預計資本性開支約人民幣40,000,000元，其中約人民幣25,000,000元用於合肥建材產業化基地，約人民幣15,000,000元用於武漢建材產業化基地。

## 人民幣匯率調整及匯兌風險

本集團的絕大部分業務及銀行借款均以人民幣交易及入帳，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

於二零零七年十二月三十一日，本集團聘用的正式員工約2,005名（二零零六年：約1,987名），間接雇用的其他工程施工人員約55,600名（二零零六年：51,000名），此等員工不是由本集團直接聘用。截至二零零七年十二月三十一日止之年度內，總員工成本達人民幣1,012,835,000元（二零零六年：人民幣875,497,000元）。雇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。本集團所提供雇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雇員激勵計劃。

## 重大訴訟仲裁事項

截至本報告日期，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，本集團並無任何委托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，截至二零零七年十二月三十一日止，除了下述本公司的行政總裁由董事會主席龐寶根先生兼任外，本年度本公司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，所以同意本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。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司之董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，作為本公司董事進行證券交易的守則。經本公司作出相關的查詢後，董事已確認截至二零零七年十二月三十一日止之年度遵守證券交易守則所規定之標準守則。

## 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以及和審計師討論審計計劃和重點審計事宜，亦討論了本集團內部審核部門的工作目標及範圍。本集團截至二零零七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採用前已由審核委員會審閱。

## 年度業績的初步公布

本集團截至二零零七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。



## 年報的發布

本公司截至二零零七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

籍此機會，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路以來的關心和支持。

承董事會命  
寶業集團股份有限公司  
龐寶根  
董事長

二零零八年四月十五日  
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、高紀明先生、高林先生、周漢萬先生及王榮富先生，一名非執行董事胡紹曾先生，及四名獨立非執行董事王有為先生、益德清先生、陳賢明先生及孫傳林先生。