



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」)截至二零零六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，並呈列二零零五年同期的比較數字。以下財務資料是節錄自本集團二零零六年年報所載列的經審核之綜合財務報表：

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
營業額	2	6,227,853	4,723,797
銷售成本		(5,761,289)	(4,289,943)
毛利		466,564	433,854
其他利得－淨額	3	416,038	136,391
分銷成本		(15,388)	(7,363)
行政開支		(218,069)	(112,370)
經營盈利		649,145	450,512
融資成本		(50,722)	(29,885)
應佔聯營公司虧損		(21)	—
除所得稅前盈利		598,402	420,627
所得稅項	4	(116,381)	(112,729)
當年盈利		482,021	307,898
其中：			
本公司股東應佔盈利		476,032	304,226
少數股東權益		5,989	3,672
		482,021	307,898
本年本公司股東之每股盈利			
－每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	5	人民幣0.779元	人民幣0.537元
股息	8	46,407	73,311

綜合資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
	附註	
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	677,386	486,997
投資物業	40,515	35,981
土地使用權	792,261	460,110
商譽	16,534	17,043
開發中物業	442,076	95,879
聯營公司投資	32,401	—
遞延稅項資產	15,496	22,844
	<u>2,016,669</u>	<u>1,118,854</u>
流動資產		
存貨	79,802	54,233
土地使用權	269,136	286,350
開發中物業	292,283	606,348
已完工之待售物業	61,604	72,276
應收客戶之建築合約款	738,909	517,919
貿易應收款	682,864	387,223
其他應收款	721,651	687,684
受限制銀行存款	125,702	83,742
現金及現金等價物	782,699	742,289
	<u>3,754,650</u>	<u>3,438,064</u>
總資產	<u>5,771,319</u>	<u>4,556,918</u>
權益		
本公司股東權益		
股本	953,735	953,735
儲備	227,951	235,884
保留盈餘	915,970	500,738
擬派股息	46,407	73,311
	<u>2,144,063</u>	<u>1,763,668</u>
少數股東權益	45,191	64,363
權益合計	<u>2,189,254</u>	<u>1,828,031</u>
負債		
非流動負債		
遞延稅項負債	133,434	134,970
流動負債		
貿易應付款	791,212	374,380
其他應付款	661,666	432,769
預收帳款	262,657	227,352
應付所得稅項	76,476	85,896
應付客戶之建築合約款	429,591	389,137
借款	1,222,779	1,080,513
保用撥備	4,250	3,870
	<u>3,448,631</u>	<u>2,593,917</u>
負債合計	<u>3,582,065</u>	<u>2,728,887</u>
權益和負債總計	<u>5,771,319</u>	<u>4,556,918</u>
流動資產淨值	<u>306,019</u>	<u>844,147</u>
總資產減流動負債	<u>2,322,688</u>	<u>1,963,001</u>

附註：

1. 編製基準

本公司之綜合財務報表是根據香港財務報告準則編製。該等會計準則與本集團之中國法定賬目所採用之準則在若干重要方面有所不同。本集團之中國法定賬目乃按照中國適用之會計準則及財務制度（「中國會計準則」）而編製。本賬目已按照香港會計準則作出適當調整。

本綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，除了已採納了修訂後的香港會計準則39和香港財務報告準則4「財務擔保合同」，編製本財務報表時所採納的會計政策與二零零五年年度財務報表所採用的一致，採納該修訂對本集團在二零零五年及二零零六年的業績及財務狀況並不構成重大財務影響。其他於二零零六年十二月三十一日止年度強制生效之新訂香港財務準則，對準則之修訂及詮釋與本集團不相關或對本集團的財務報表無影響。

2. 分部資料

本集團的業務分成以下三個主要部分：

- 建築－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

營業額由以上三個分部組成，截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度分別為人民幣6,166,234,000元和人民幣4,690,914,000元。

本集團其他業務主要為提供建築裝修設計服務、租賃服務以及投資物業的評估增值及處置收益，其規模皆不足以作獨立項目報告。

截至二零零六年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	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 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	
總營業額	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)
對外營業額	4,644,579	1,076,440	445,215	61,619	6,227,853
分部業績	468,845	50,610	126,463	3,227	649,145
融資成本					(50,722)
應佔聯營公司虧損					(21)
除所得稅前盈利					598,402
所得稅項					(116,381)
當年盈利					482,021
其他資料					
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

截至二零零五年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	截至二零零五年十二月三十一日止年度				集團 人民幣千元
	建築 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	
總營業額	3,650,687	781,746	545,995	86,040	5,064,468
分部間營業額	(126,509)	(161,005)	—	(53,157)	(340,671)
對外營業額	3,524,178	620,741	545,995	32,883	4,723,797
分部業績	206,955	88,785	125,412	29,360	450,512
融資成本					(29,885)
除所得稅前盈利					420,627
所得稅項					(112,729)
當年盈利					307,898
其他資料					
折舊	13,015	22,883	1,778	985	38,661
攤銷	3,036	72	—	—	3,108
呆賬撥備－淨額	3,130	2,526	(593)	(12)	5,051

於二零零六年十二月三十一日的分部資產負債以及截至該日止年度的資本開支如下：

	截至二零零六年十二月三十一日					集團 人民幣千元
	建築 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	3,245,158	1,102,301	1,162,918	172,530	56,011	5,738,918
聯營公司	—	—	32,401	—	—	32,401
總資產	3,245,158	1,102,301	1,195,319	172,530	56,011	5,771,319
負債	1,806,254	681,125	667,538	45,746	381,402	3,582,065
資本性開支	110,930	170,321	8,704	24,520	—	314,475

本集團於二零零五年十二月三十一日之分部資產負債與資本性開支情況分析如下：

	截至二零零五年十二月三十一日					集團 人民幣千元
	建築 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	2,508,681	715,629	1,233,359	40,425	58,824	4,556,918
負債	1,623,717	380,078	616,198	22,998	85,896	2,728,887
資本性開支	45,271	93,059	1,472	3,430	—	143,232

本集團所有業務均發生在中國境內，且所有資產均位於中國，故並無披露地區分部資料。

3. 其他利得－淨額

	附註	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
利息收入		47,406	34,925
租賃收入		6,657	918
從少數股東處購買淨資產之權益高於收購成本之差額		575	26,435
購買附屬公司淨資產的公平值高於收購成本之差額	(i)	288,358	3,549
投資物業公平價值利得		4,534	25,069
出售投資物業收益		—	2,990
出售一家附屬公司收益		15,259	—
因生產車間搬遷而清理的物業、機器及設備及土地使用權之損失		—	(28,698)
出售物業、機器及設備及土地使用權之收益	(ii)	31,178	9,835
政府補貼		9,254	58,650
債務重組收益		7,950	—
其他		4,867	2,718
		416,038	136,391

附註：

(i) 有關詳情請參閱下面管理層討論及分析之建築業務。

(ii) 截至二零零六年止年度的清理其他物業、機器及設備及土地使用權之收益主要包括本集團於年內處置一項位於浙江省紹興市原來作為自用的辦公室物業之收益，以及部分位於湖北省武漢市及安徽省合肥市的土地使用權。

4. 所得稅項

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。

本公司及其它附屬公司均須按稅率33%（二零零五年：33%）繳納中國企業所得稅。綜合收益表中的稅項金額如下：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	128,507	111,874
遞延所得稅	(12,126)	855
	116,381	112,729

5. 每股基本及攤薄盈利

每股基本盈利根據本公司權益持有人應佔盈利，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔盈利（人民幣千元）	476,032	304,226
年內已發行普通股的加權平均值（千股）	610,927	566,965
每股基本盈利（每股人民幣）	人民幣0.779	人民幣0.537

本公司於二零零五年及二零零六年均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

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
貿易應收款	698,041	399,470
減：呆賬撥備	(15,177)	(12,247)
	<u>682,864</u>	<u>387,223</u>

呆賬撥備已包括在綜合收益表中的行政開支。

於二零零六年十二月三十一日，本集團的貿易應收款的賬齡分別列示如下：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
3個月以內	321,703	214,652
3個月至1年	231,379	138,534
1至2年	89,397	36,352
2至3年	29,776	9,552
3年以上	25,786	380
	<u>698,041</u>	<u>399,470</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，而房產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。

7. 貿易應付款

於二零零六年十二月三十一日，本集團的貿易應付款的賬齡分別列示如下：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
3個月以內	427,430	231,944
3個月至1年	196,935	104,404
1至2年	58,220	29,436
2至3年	22,829	2,938
3年以上	85,798	5,658
	<u>791,212</u>	<u>374,380</u>

8. 股息

被提議的期末股息為每普通股人民幣0.07元（二零零五年：人民幣0.12元）

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
	<u>46,407</u>	<u>73,311</u>

截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度的股息分別發放了人民幣73,311,000元（每股人民幣0.12元）和人民幣81,502,000元（每股人民幣0.1436元）。關於二零零六年的每股人民幣0.07元，總計股息人民幣46,407,000元將於二零零七年六月二十五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。

9. 暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零零七年五月二十六日起至二零零七年六月二十五日止（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末期股息，股份持有人務須於二零零七年五月二十五日下午四時前，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香港登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯26樓。

管理層討論與分析

業績回顧

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣6,227,853,000元（二零零五年：4,723,797,000元），較去年同期增長約32%；經營盈利為人民幣649,145,000元（二零零五年：450,512,000元），較去年同期增長約44%。本公司股東應佔盈利為人民幣476,032,000元（二零零五年：304,226,000元），較去年同期增長約56%；每股盈利為人民幣0.779元（二零零五年：0.537元），比去年同期增長約45%；每股淨資產為人民幣3.51元（二零零五年：2.89元），比去年同期增長約22%。

建築業務

截至二零零六年十二月三十一日止，本集團建築業務實現營業額人民幣4,644,579,000元（約佔本集團之總營業額的75%），較去年增長約32%；經營盈利達人民幣468,845,000元（約佔本集團之經營盈利總額的72%），較去年增長約127%。

截至二零零六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合共人民幣17,066,745,000元，比去年增長約42%，有關分析如下：

按項目性質分類：

	二零零六年 人民幣千元	比重	二零零五年 人民幣千元	比重	變動
政府及公共物業建築	7,338,700	43%	4,922,833	41%	+49%
市政工程	4,437,354	26%	3,361,935	28%	+32%
住宅項目	2,389,344	14%	1,801,037	15%	+33%
工業項目	2,901,347	17%	1,921,105	16%	+51%
合計	<u>17,066,745</u>	<u>100%</u>	<u>12,006,910</u>	<u>100%</u>	<u>+42%</u>

按地區分類：

	二零零六年		二零零五年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	6,656,901	39%	4,990,754	42%	+33%
上海市	5,972,911	35%	4,536,214	38%	+32%
華中地區	3,924,941	23%	2,159,032	18%	+82%
華北地區	511,992	3%	320,910	2%	+60%
合計	<u>17,066,745</u>	<u>100%</u>	<u>12,006,910</u>	<u>100%</u>	<u>+42%</u>

以上建築業務的在建工程合同包括了約人民幣10億元來自於二零零六年二月新收購的湖北省建築集團。

二零零六年度，本集團建築業務繼續實行走出去的擴張戰略，並成功開闢河南、山東、江西等新市場，目前本集團建築業務已經擴展至浙江省外的上海、北京、天津、江蘇、湖北、安徽、河北、河南、山東、江西等地，浙江省外的建築業務已佔本集團建築業務總額的約61%（二零零五年：58%）。

二零零六年二月二十一日，本集團以人民幣132,855,000元之總代價成功收購湖北省建築集團轄下12家企事業單位全部權益。此次收購是繼收購合肥寶業之後本集團在全國進行戰略佈局的又一次重大舉措。湖北省建築集團下屬十二家企業，主要從事建築及建築相關的業務，利用其豐富及優質的資源，使本集團迅速拓展湖北及華中地區的市場。

本次收購不僅符合有關「國退民進」的政策，為地方政府解決了國有企業出路的問題，同時本集團還將建造武漢建材產業化基地進行新型建材的生產和銷售，並開展房地產業務，為地方經濟和勞動力就業的增長做出更大的貢獻，因此本集團得到了地方政府的大力支持。湖北省建築集團的淨資產公平值高於我們收購成本約人民幣288,358,000元，此金額被計入本年度的收益表（包括在建築業務的經營利潤）。而有關湖北省建築集團的淨資產公允價值與我們收購成本的差異主要源自於湖北省建築集團在被收購過程中獲得債務重組，以人民幣43,000,000元清償了人民幣222,707,000元的銀行貸款及利息，因此淨資產相應增加了人民幣179,707,000元。

湖北省建築集團被收購後，從收購日至二零零六年十二月三十一日止，對本集團的營業額貢獻為人民幣580,288,000元，並產生人民幣28,262,000元之虧損。年內湖北省建築集團主要還是處理收購後企業架構、業務和職工重組事宜，目前該項工作基本完成，計劃明年湖北省建築集團可以為本集團作出盈利貢獻。

未來三至五年，本集團將在建築業務的基礎上，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。

房產開發業務

物業銷售成績

二零零六年本集團房產開發業務營業額為人民幣445,215,000元（約佔本集團之總營業額的7%），較去年同期減少約18%；經營盈利為人民幣126,463,000元（約佔本集團之經營盈利總額的19%），較去年同期增長約1%。本集團以完工法確認房產開發業務的收入。

年內，本集團房地產開發業務收入主要來自位於安徽省合肥市的城市綠苑。城市綠苑共銷售樓盤面積約103,000平方米，實現營業額約人民幣356,000,000元，平均銷售價格為每平方米人民幣約3,500元，比預期目標的平均銷售價格每平方米人民幣3,300元高出了約6%。另外，浙江商城亦有約8,743平方米的服務式公寓完成銷售，實現營業額約人民幣24,490,000元，平均銷售價格為每平方米人民幣2,800元。

開發中的物業

截至二零零六年十二月三十一日，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%
靜安紫苑	上海	51,000	70%
城市綠苑一期	合肥	50,000	100%
城市綠苑二期	合肥	170,000	100%
浙江商城	合肥	100,000	75%
寶業四季園	紹興	525,000	100%

建材業務

截至二零零六年十二月三十一日，本集團建材業務實現營業額人民幣1,076,440,000元（約佔本集團之總營業額的17%），較去年同期增長73%；經營盈利為人民幣50,610,000元（約佔本集團之經營盈利總額的8%），較去年同期減少約43%。

年內，本集團建材業務的營業額取得理想的增長，有賴於市場開始逐漸認同我們開發的新型建材產品，而經營盈利的下跌主要是二零零五年搬遷舊的建材廠房到紹興柯橋建材產業化基地獲得政府對原來廠房的物業及設備之損失提供補貼淨額人民幣29,952,000元，而今年沒有此項補貼收入。原材料價格的波動及傳統建材產品的競爭均對我們建材業務的毛利率造成衝擊，然而，我們深信隨著建材的技術提升，生產量的增大而產生的規模效益及集中採購原材料取得的價格優惠，在以上幾方面的努力下，我們的建材業務的利潤率將得以穩步提升。

本集團建材產品於二零零六年度之營業額如下：

	二零零六年 (人民幣千元)	二零零五年 (人民幣千元)	變動
預拌混凝土	258,685	175,162	+48%
幕牆玻璃	323,124	194,241	+66%
木製品及室內裝飾	265,137	94,233	+181%
鋼結構	149,230	72,200	+107%
混凝土管樁	39,944	38,151	+5%
混凝土管道	3,570	11,893	-70%
大型房屋面板	7,898	18,921	-58%
防火材料	24,102	9,852	+145%
其他	4,750	6,088	-22%
合計	1,076,440	620,741	+73%

二零零六年三月八日，本集團與日本大和房屋工業株式會社（「日本大和」）簽訂《工業化住宅共同開發合作合同》，就開發面向中國的工業化住宅正式達成戰略性合作協議，此舉有助於本集團鞏固在建築工業化領域中的領先地位。自此，日本大和已派一隊專家常駐本集團位於紹興柯橋的建材產業化基地，本集團亦已多次派遣技術人員赴日交流，雙方的合作目前已取得積極成效，成立了由結構、地震、防耐火、聲音、耐久性、室內環境檢測、門窗幕牆檢測、實驗環境模擬及保溫隔熱九大實驗室組成的檢測中心；完成按照標準化、工廠化、模數化要求進行設計的試驗樓建設，並已申報兩項專利；同時，首個實業工業化住宅亦已在本集團開發的臨江綠苑項目中獲得成功應用。

業務展望

建築業務

- 二零零六年，國家出台的一系列宏觀調控政策旨在進一步規範建築、房產及建材市場秩序，短期而言，一些中小規模的企業將在嚴峻的市場競爭中被淘汰出局。但從長期來看，這些政策卻有利於建築、房產及建材市場健康、持續、穩定地發展，雖然我們的一些工程的進度也因宏觀調控而有所放緩，影響到建築業務的增長，但調控政策也使我们承接的項目品質大大提高，項目業主的財政實力更加穩健，令我們工程款項的回收有更好的保障。
- 本集團於年內成功收購湖北省建築集團，二零零六年，各項重組工作已基本完成。截至目前，現代化的企業管理機制和各項激勵機制正在逐步建立起來。同時，憑藉湖北實業原有的市場基礎、技術力量及各項資質，在國家大力發展中西部地區的宏觀環境下，當地建築業務必然會有較大的增長，本集團建築業務將以湖北為據點，在華中地區實現快速擴張。
- 中國經濟的快速發展及城市化進程為本集團的發展提供了歷史性機遇。二零零六年，本集團在中國中西部、華北、華南成功開拓了多個建築市場，目前集團業務分佈於全國十三個省的主要城市，初步實現了「走出浙江、走出長三角、輻射全國」的戰略目標。未來，本集團將堅持這一策略，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。
- 建築施工作為本集團「三位一體」商業模式的基礎以及集團向外拓展的先鋒，我們將充分利用中國城市化和國家「國退民進」政策這兩大機遇，一方面，加快向全國各主要地區市場的拓展，另一方面，將通過收購兼併的形式，儘快取得鐵道建設、水利、交通、橋樑等建築施工高端領域的資質，並逐步加大在這些領域的市場份額。希望隨著高端業務比例的增長，建築施工業務總體利潤率水準將穩步提升。

房產開發業務

- 本集團位於合肥市的城市綠苑一期，約有50,000平方米的住宅單位於二零零六年已作預售，但因年底時未及時交房給業主，所以有關銷售只能在二零零七年才入賬。另外，同樣位於合肥市的浙江商城亦有約30,000平方米的商業單位也是因去年年底未能及時交付給業主，所以有關銷售被推遲到二零零七年才可確認。加上原來計劃在二零零七年完成銷售的城市綠苑二期、浙江商城和部分靜安紫苑單位，預計二零零七年房產開發的營業額及利潤貢獻將有大幅增長。
- 去年收購湖北省建築集團取得的約500,000平方米工業用地，其中一幅土地面積約37,000平方米的地塊已取得土地使用權證，可作為住宅用途開發，容積率為1.8倍，建築面積約為67,000平方米。另外有六幅土地，合共土地面積約200,000平方米，已向政府有關部門提出申請改變用途，其中四幅擬改作住宅用地，兩幅擬改為商業用地，目前仍在辦理手續過程中，進展順利，可望本年度能取得有關土地使用權證。
- 目前，我們已在做前期調研工作，準備在合肥市收購一幅約2,000,000平方米的度假住宅用地，該幅地塊距離合肥市中心只需約十五分鐘車程，位於一個著名的天然湖畔，當地政府致力打造該區為合肥市的旅遊景點，因此該幅地塊發展成為一個大型渡假式高尚住宅區的潛力巨大。另外，我們亦正在天津的經濟開發區及紹興的市中心地帶物色合適的土地作為本集團的土地儲備，以作為將來房產開發業務進一步增長的來源。
- 由於目前本集團的土地儲備已足夠未來五年以上的房產開發用途，因此我們在計劃增購上述土地時，仍會遵從以往沿用的穩健作風，在有機會取得發展潛力巨大但價格相對廉宜的土地時，才決定購買。

建材業務

- 本公司與日本大和結成技術戰略聯盟以來，已取得多項科研成果並得到實際應用。在繼續開展技術研究合作的基礎上，公司將與日本大和進一步加強合作，現在正與對方展開磋商，籌組成立合資公司，以便在技術上、經濟上都達致雙贏局面；
- 本集團一直致力於開發符合成本效益及節能環保概念的優質新型建材，以此順應新型建材替代傳統建材這一革命性的行業發展趨勢。年內，本集團成立實業集團浙江建設產業研究院，成為浙江省級高新技術研發中心。我們的目標是為中國預製建材制定行業標準，領導中國建築行業走向產業化。
- 本集團的建材業務現正積極開拓海外市場，目前我們的木製品和玻璃幕牆已得阿爾及利亞和澳洲一些商家的訂單。同時我們正在籌組在迪拜開設辦事處，聯絡中東石油出產國的建材業務，預計因為實業建材產品品質已達國際水準，但價格在海外市場而言卻相對低廉，所以在國際市場十分有競爭力，尤其在中東新興市場發展空間龐大。

- 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，可以向供應商簽訂長期供應協定，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。
- 安徽建材產業化基地自二零零五年開始動工建設以來已初具規模。目前，幕牆生產線、新型建材生產線、保溫材料、建築機械等多條生產線均已基本建成完工，並已進入試生產階段，預期在二零零七年度可以為集團業績作出貢獻。而在武漢方面，我們已和當地政府有關部門就寶業武漢建材產業化基地的選址及土地配套政策方面進行磋商。按目前進展，希望在二零零八年度開始建造有關廠房。

抓住國家「十一五」規劃帶來的經濟持續增長和發展機遇，作為行業翹楚，本集團有信心亦有實力帶領企業繼往開來，不斷開拓新的市場，完成全國佈局，採取更靈活的發展戰略，提升企業商業模式，充分發揮本集團以建築施工為基礎、以建築工業化（預製建材）為發展核心、以房產開發為依託的「三位一體」的商業模式的可複製性優勢，保持行業領先，創造更優異的業績。

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，降低平均資金成本。

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，在二零零六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均為無抵押貸款，佔貸款總額的62%。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。

截止二零零六年十二月三十一日，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314,378,000元（二零零五年十二月三十一日：人民幣254,482,000元），本集團的淨負債比率（銀行貸款淨額／股東權益總額）為15%（二零零五年十二月三十一日：14%）。本集團計劃繼續維持此審慎之資產負債比率。

於二零零六年十二月十三日，本公司與老虎國際訂立配售協議，以每股港幣10.88元認購本公司的52,036,992股新H股。配售所得之款項淨額約為港幣563,000,000元。本次配售新股於二零零七年二月二日完成所有審批手續，有關配售資金也於當天全部到位。本次配售大大增強了本集團的財政實力，並且使本集團原來已經較低的負債率變成擁有淨現金之財務狀況。

募集資金使用計劃

本集團通過向老虎國際增發新H股，募集資金淨額約為港幣563,000,000元。有關資金的使用計劃具體情況如下：

	港幣千元
收購物業及並購與本公司業務有關之業務	281,500
發展節能及環保建築材料	112,600
用於一般營運資金	168,900
	<hr/>
合共：	<hr/> 563,000

目前，集團正在和兩家國有建築企業洽談並購事宜，並就在天津成立新型建材工業基地編製可行性研究報告，同時，集團亦積極開展調研工作，計劃在合肥收購一塊面積超過一百萬平方米的高檔度假住宅用地。以上計劃目前仍在策劃和初步洽商階段，我們會在條件成熟時候，按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（上市規則）的要求，公開披露有關詳情。

主要財務比率

	截至十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
股本回報率	22.2%	17.3%
每股淨資產（人民幣元）	3.51	2.89
淨負債比率	15%	14%
流動比率	1.09	1.33

股本回報率 = 本公司權益持有人應佔盈利 / 本公司股東權益總額

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 / 本公司股東權益總額

流動比率 = 流動資產 / 流動負債

本集團把去年兩次增發H股的募集資金即時投放到有關收購項目，並迅速為本集團帶來豐厚的回報，因此本期的股本回報率與每股淨資產較去年同期均有較大幅度的增長，同時負債比率也一直維持在較低水準。隨著盈利的持續增長，預計未來的股本回報率仍有增長空間。

現金流量分析

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
經營活動之現金(流出)／流入淨額	(i)	(47,877)	11,398
投資活動之現金流入／(流出)淨額	(ii)	30,213	(176,156)
融資活動之現金流入淨額	(iii)	58,074	363,170
現金及現金等價物之增加		40,410	198,412

附註：

- (i) 二零零六年內經營活動產生了現金流出淨額，其中經營產生之現金流入淨額為人民幣156,292,000元，但利息支出為人民幣66,242,000元及付出所得稅人民幣137,927,000元。預期隨著經營業務的穩步增長，經營活動產生之現金流量會有所增加。
- (ii) 年內投資活動之現金流入主要來自出售一項位於浙江紹興的自用辦公室物業。
- (iii) 本期融資活動之現金流入主要來自於銀行借款增加。

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，本集團以建築施工為核心，建材研發產銷及房產開發為依託的建築企業，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人民幣112,370,000元大幅增長到本年度的人民幣218,069,000元，增長了人民幣105,699,000元，約增長94%。主要是因為新收購的湖北省建築集團，其本年度的行政開支約為人民幣65,852,000元；另外，寶業建設集團於本年度新成立四家分公司，以開拓省外業務。我們深信這些前期的開支將會為集團拓展盈利來源帶來長期豐厚的回報。

對外擔保及履行

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
就授予第三方的按揭融資給予銀行之擔保	19,800	67,500
就授予第三方的貸款而給予銀行之擔保	20,000	—

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，銀行方將解除該擔保。

本集團資產抵押詳情

於二零零六年十二月三十一日，本集團以土地使用權及樓宇共約人民幣319,409,000元（二零零五年十二月三十一日：人民幣306,230,000元）作為短期銀行貸款之抵押。

資本開支計劃

本集團於二零零七年度的預計資本開支約為人民幣1億元，主要投放在兩方面，大約人民幣60,000,000元用於為寶業集團浙江建設產業研究院購置研究和檢測設備以便進行預製建材的研究開發之用；另外約人民幣40,000,000元用於購置安裝建築材料生產線的廠房和機械，其中約人民幣25,000,000元會用於建造合肥的建材產業化基地。

人民幣匯率調整及匯兌風險

本集團的絕大部分業務及全部銀行借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經營業務或業績帶來任何直接影響。

重大關聯方交易

截至二零零六年十二月三十一日止之年度內，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、出售或購回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零零六年十二月三十一日止之年度內概無購買、出售或購回本公司之上市證券。

人力資源及薪酬政策

於二零零六年十二月三十一日，本集團聘用的正式僱員約1,987名，其中包括年內新收購的湖北省建築集團約400名僱員（二零零五年：約1,488名），僱用的其他工程施工人員約51,000名（二零零五年：約45,000名），此等員工不屬於本集團正式僱員。截至二零零六年十二月三十一日止之年度內，總員工成本達人民幣875,497,000元（二零零五年：人民幣790,849,000元）。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

截止本公告日期，本集團並無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團所有現金均存放於中國的商業銀行，並符合適當之法例及法規。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，截至二零零六年十二月三十一日止之年度，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。

自從本公司前任行政總裁請辭後，行政總裁一職一直由董事會主席龐寶根先生兼任。由於本集團主要由建築、房產開發及建材三大主營業務組成，而三大主營業務均分別委聘了各自的總經理負責，在相當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傳達推行公司政策，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，董事已確認截至二零零六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。本集團截至二零零六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及批准前已由審核委員會審閱。

年度業績的初步公佈

本集團截止二零零六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，同時對初步業績公告不會發表任何核證聲明。

年報的發佈

本集團截至二零零六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分別在香港聯合交易所有限公司的網頁 www.hkex.com.hk 和本公司的網頁 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

二零零七年四月十六日
中國浙江

於本公告刊發日期，董事會包括四名執行董事龐寶根先生、高紀明先生、高林先生及周漢萬先生，一名非執行董事胡紹曾先生，及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。