



**BAOYE GROUP COMPANY LIMITED**  
**寶業集團股份有限公司**

(A joint stock limited company incorporated in the People's Republic of China)  
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

**Stock Code 股票代碼：2355**

*Annual Report 2011* 年 年報



*Our Mission*  
我們的使命

*“From construction  
to manufacturing”*

leads construction industry towards  
industrialisation in China.

「從建設到製造」

帶領中國建築業走向產業化

# 目錄

|     |                |
|-----|----------------|
| 02  | 企業簡介           |
| 04  | 財務摘要           |
| 06  | 主席報告           |
| 10  | 管理層討論與分析       |
| 32  | 企業管治報告         |
| 41  | 投資者關係          |
| 42  | 董事、監事及高級管理人員履歷 |
| 46  | 董事會報告          |
| 54  | 監事會報告          |
| 55  | 獨立核數師報告        |
| 57  | 合併財務報表         |
| 64  | 合併財務報表附註       |
| 118 | 釋義             |
| 120 | 公司資料           |

# 企業簡介

## 業務版圖

### 建築 施工業務

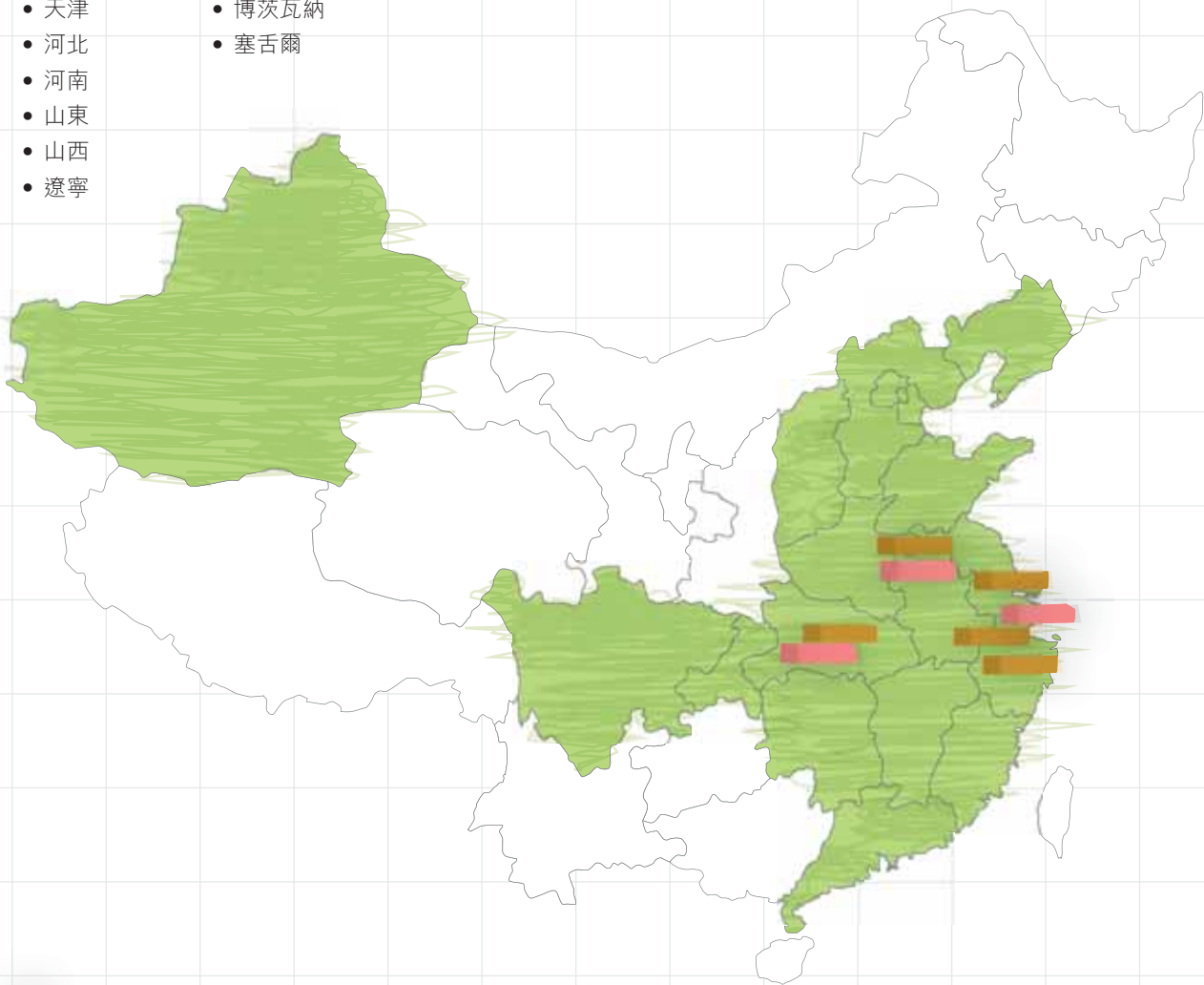
- 浙江
- 上海
- 江蘇
- 安徽
- 湖北
- 湖南
- 北京
- 天津
- 河北
- 河南
- 山東
- 山西
- 遼寧
- 四川
- 重慶
- 新疆
- 江西
- 福建
- 廣東
- 吉布提
- 博茨瓦納
- 塞舌爾

### 房產 開發業務

- 紹興
- 合肥
- 武漢
- 杭州
- 上海
- 開封

### 建築 材料業務

- 紹興建材產業化基地
- 合肥建材產業化基地
- 武漢建材產業化基地

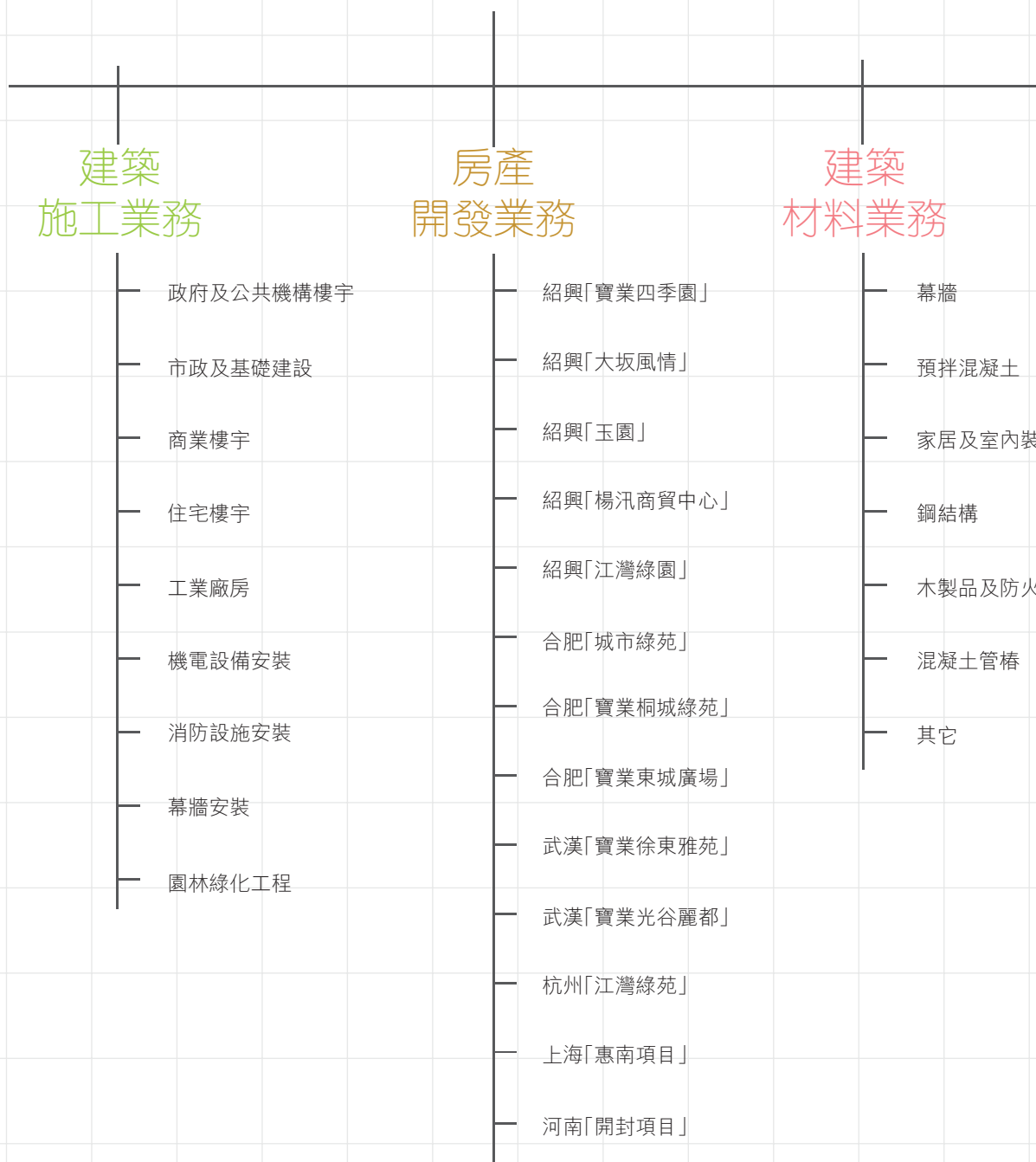


- 建築材料業務
- 房產開發業務

# 業務架構



## 寶業集團股份有限公司



## 財務摘要

## 截至十二月三十一日止年度

|              | 二零一一年<br>人民幣千元    | 二零一零年<br>人民幣千元 | 二零零九年<br>人民幣千元 | 二零零八年<br>人民幣千元 | 二零零七年<br>人民幣千元 |
|--------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>業績</b>    |                   |                |                |                |                |
| 營業額          | <b>16,186,830</b> | 12,055,243     | 10,973,575     | 9,451,498      | 7,657,066      |
| 本公司所有者應佔盈利   | <b>710,196</b>    | 527,875        | 502,239        | 150,044        | 225,795        |
| 每股盈利(人民幣元)   | <b>1.071</b>      | 0.796          | 0.758          | 0.226          | 0.343          |
| <b>資產及負債</b> |                   |                |                |                |                |
| 總資產          | <b>13,103,562</b> | 10,959,300     | 9,977,724      | 9,440,012      | 7,692,050      |
| 總負債          | <b>8,655,852</b>  | 7,129,822      | 6,498,535      | 6,449,484      | 4,795,642      |
| 權益           | <b>4,447,710</b>  | 3,829,478      | 3,479,189      | 2,990,528      | 2,896,408      |

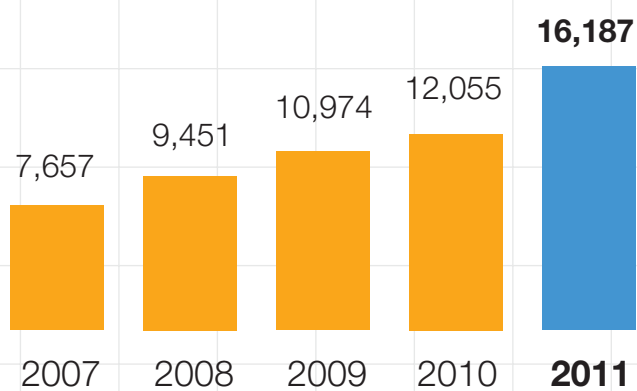
## 主要財務比率

## 於十二月三十一日

|                       | 二零一一年            | 二零一零年     |
|-----------------------|------------------|-----------|
| 本公司股東權益回報率            | <b>16.2%</b>     | 14.0%     |
| 每股淨資產(人民幣元)           | <b>6.59</b>      | 5.69      |
| 淨現金比率                 | <b>18%</b>       | 39%       |
| 流動比率                  | <b>1.28</b>      | 1.32      |
| 經營活動之現金(流出)/流入(人民幣千元) | <b>(587,160)</b> | 1,353,338 |

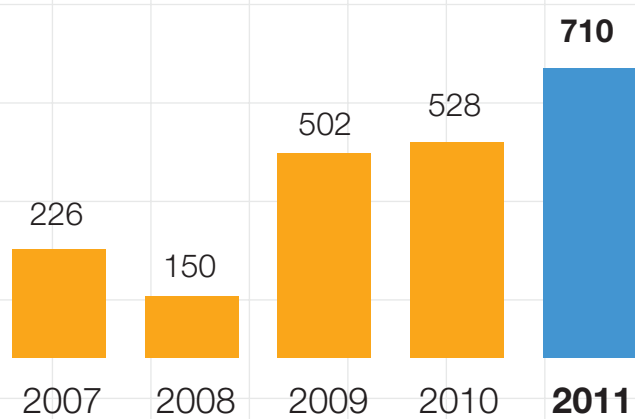
### 營業額

(人民幣百萬元)



### 本公司所有者應佔盈利

(人民幣百萬元)



# 主席報告

龐寶根

董事會主席





本人謹代表董事會，欣然提呈寶業集團股份有限公司（「寶業集團」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）經審核截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績。

二零一一年，面對複雜多變的國際形勢和國內經濟運行中通脹持續高位運行，勞動力成本上揚、貨幣政策持續收緊等問題，本集團應對形勢變化，把握機遇，穩健經營，三大主營業務均取得理想成績。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團經審核實現營業額約人民幣16,186,830,000元，較去年增長約34%；本公司所有者應佔盈利約為人民幣710,196,000元，較去年增長約35%；每股盈利為人民幣1.071元，較去年增長約35%。有關本集團的經營及財務表現在本年報的「管理層討論與分析」部分有詳細分析。

展望二零一二年，國際金融和經濟形勢將持續多變。中央在加快經濟結構調整和轉變發展方式的目標指引下，繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，不斷加強宏觀調控政策的靈活性、針對性和前瞻性，適時適度進行預調微調。在這樣的宏觀經濟背景和市場環境中，寶業作為一家以建築施工、房產開發和建築材料三位一體的綜合性建築企業，應把握方向，抓住機遇，確保穩健發展。

二零一二年是十二五規劃承上啟下的重要一年，隨著全國各地規劃和配套政策的不斷出臺，保障性住房工程建設的力度加大，水利、電力、鐵路、軌道交通、公路等

重大基礎設施建設項目的持續投入，建築施工行業繼續迎來快速發展的黃金期。本集團作為擁有全國首批新特級資質的建築施工企業，抓住行業快速發展的契機，穩中求進。努力實現「兩個跨越、兩個邁進」，即向水利、交通等政府投資性基礎設施跨越，向設計施工總承包方向跨越；向設計與施工一體化邁進、向資本運營與生產經營一體化邁進。

隨著多項嚴厲的宏觀調控政策的持續出臺，房地產市場受限購、限價、限貸等影響，全國主要城市房地產交易量持續下降，價格開始鬆動。二零一二年，房地產行業仍將面臨較為嚴厲的調控政策，從短期來看，市場需求和價格波動幅度增大，信貸偏緊及成本上漲等導致行業風險增加。從中長期來看，土地資源總體偏緊，工業化和城市化進程不斷推進，以及人們日益增長的消費能力對住房的改善性需求都將是支撐房地產行業長期發展的原動力，房地產行業仍面臨較好的發展空間。調控政策的初衷在於促使房價回歸理性，規範行業秩序並引導產業整合與結構調整，而支撐中國房地產行業長期向好的基本因素並未改變。對於戰略前瞻，基礎穩固的企業而言，市場調控既是挑戰，也是機遇。

在新政不斷出臺的宏觀政策背景下，本集團始終堅持以穩健經營為前提，綜合考慮宏觀政策及市場變化的現實狀況，理性評估目標區域的市場投資價值，擇機適度補充土地儲備，確保房地產開發業務的可持續發展。年內，隨著土地供應量的增加和土地出讓價格溢價的下降，本集團通過招拍掛方式擇機在武漢、上海、河南等

## 主席報告(續)

地取得三塊土地的使用權，新增土地儲備總建築面積約1,209,000平方米。在區域佈局上，本集團將重點部署受宏觀調控影響相對較小，城市發展空間廣闊，住宅需求及增長潛力巨大的湖北、安徽、河南等省的二三線城市，以期分享中國經濟高速成長及城市化進程加速的歷史機遇。

抓住中部地區加快城鎮化發展的契機，加快發展本集團下屬的湖北、安徽兩大區域公司。充分發揮建築施工、房產開發及建築材料三位一體的協同效應，加快開拓市場，提升市場影響力，充分發掘湖北、安徽、河南等地的市場潛力。年內，本集團在中部地區的湖北武漢、河南開封兩地相繼取得兩塊土地，意示著本集團三大主營業務在中部地區已進入快速發展通道。

節能建築與綠色建築已成為國家可持續發展的重大需求，建築工業化、住宅產業化將是建築業發展的方向。國家在十二五規劃期間將著力提升房地產科技化、集約化發展水準，加快產業轉型升級，以推廣節能省地環保型住宅模式為重點。本集團自一九九七年成為住房和城鄉建設部住宅產業化全國試點企業之時起，一直致力於住宅產業化的研究，積極推廣部品化材料和裝配式工業化住宅體系，二零零九年成為國家住宅產業化基地。同時，本集團積極同大和房屋進行技術合作，收購西偉德混凝土預製件(合肥)有限公司和西偉德快可美建築材料(合肥)有限公司兩家合資公司的部分股權進行戰略聯盟等，擴大工業化住宅在保障性住房等領域的應用與影響力。目前，本集團擁有輕鋼骨架結構與預製裝配式混

凝土結構兩大工業化住宅體系技術，同時擁有以紹興、合肥和武漢為中心的三個住宅產業化基地，業務輻射長三角地區和華中地區。在建築工業化、住宅產業化的道路上繼續引領行業發展。

本集團高度重視穩定和充足的現金流，同時積極拓展與商業銀行的銀企合作。本集團將繼續加強資金調度，完善對現金流的動態控制體系，對資金進行集中管控，以穩健的財務制度和科學的資金管理體系，保障本集團穩健經營和平穩發展。繼續加大風險管控力度，深化風險防範工作，提高風險防範意識，合理規避風險，以穩健、高效、低風險為原則拓展三大主營業務。

### 股息

董事會於二零一二年三月十九日召開之董事會會議上建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息，每股人民幣0.21元(二零一零年：人民幣0.16元)，全年派息比率約為20%。本公司保持一貫穩定的股息分配政策，維持全年派息比率於合理水準。同時，董事會亦綜合考慮本集團的淨利潤、現金流、資金需求以及其他董事會認為有關的因素以釐定每年的股息方案。

### 增持H股

作為本公司董事會主席兼行政總裁，基於對本集團目前的經營狀況和未來持續發展的信心，本人於二零一一年在可交易時段持續增持本公司H股5,608,000股，約佔本公司總股本的0.85%，佔H股的1.80%。

## 企業管治

周漢萬先生及王榮富先生於股東周年大會上輪席退任本公司執行董事；王有為先生、益德清先生及胡紹曾先生於股東周年大會上輪席退任本公司獨立非執行董事。董事會肯定彼等在出任本公司董事期間為本公司發展作出的努力和貢獻，本人謹代表董事會向彼等表示誠摯的感謝。

## 人力資源

本集團堅信企業的競爭歸根結底是人才的競爭，人才是企業最重要的資產，更是企業核心競爭力的保障。本集團將繼續健全和完善人才吸引機制、培訓機制、用人機制、激勵機制等人力資源管理體系，在企業發展中培養人才、哺育人才、留住人才，建立一支符合本集團未來業務發展要求的人才隊伍。

## 企業社會責任

本集團秉承既往的企業公民理念，在為股東創造價值的同時，亦始終「以拓展市場為目標，以謀求發展為契機，以服務社會為己任」，熱心慈善、教育、民生、環保等公益事業，積極承擔社會責任，回饋社會。同時，本集團積極參與政府的保障性安居工程建設，助力百姓安居工程，承建多項大規模保障性住房項目。本集團秉承綠色節能的開發和經營理念，把節能環保等技術應用到房產開發的各個環節，推動綠色環保建築，共建綠色家園。

## 願景和使命

展望未來，本集團將以企業家思維，而非商人思維來經營企業。不僅僅注重商機的把握，而是更多地注重企業

目標的把握，不為現在而放棄未來；不僅僅注重企業獲利能力的培育，而是更多地注重實現企業目標所需的持續性、創新性核心能力的培育；不以企業財富上的成就為成功導向，而是更多地為做一個有強烈使命感的企業；不是從不對等的市場地位或經銷商那裡要利潤，而是更多地通過滿足消費者的需求來獲得利潤，明晰企業存在的本質是需求；少一些混世心態，而是更多地以行大道來做企業，用規範的商業行為來代替混江湖，通過雙贏和價值共用，帶動一大群企業發展；少一些個人英雄主義，而是更多地依靠制度力量推動企業前進，建立一個構築在人性基礎上的現代企業制度；少一些投機取巧和浮躁心理，而是專注於集團三大主業，特別是低碳、節能、環保的住宅產業化事業，致力於從建造到製造顛覆、引領傳統建築業的轉型升級和使住宅產業成為繼中國汽車、家電之後又一個新型製造業。以行大道，成大器，本集團既追求業績好的企業強盛，更追求體制機制優秀的企業長盛。

最後，本人謹代表董事會向各位股東、投資者、客戶、業務合作夥伴、往來銀行及中介機構致以衷心的謝意，感謝各位對寶業集團的發展給予的一如既往的支持和信任，特別要感謝全體寶業人的辛勤努力與付出，讓我們攜手再創佳績，為股東創造更理想的回報。

**龐寶根**

董事會主席

二零一二年三月十九日

# 管理層討論與分析



江灣綠園







## 管理層討論與分析(續)

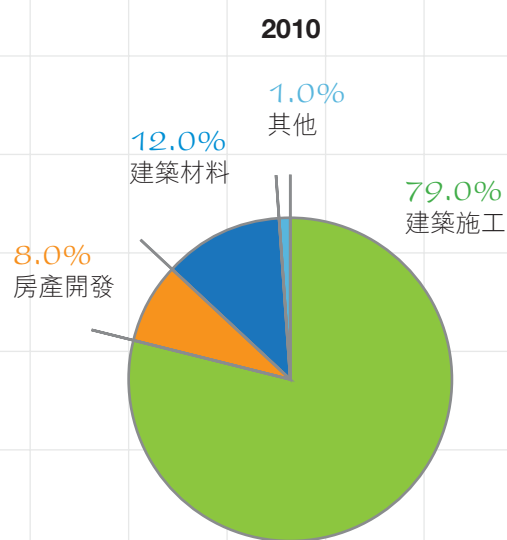
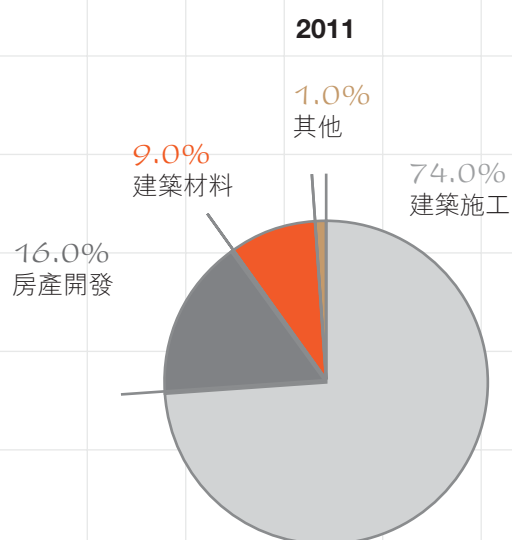
## 業績回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣16,186,830,000元(二零一零年：人民幣12,055,243,000元)，較去年增長約34%；經營盈利約為人民幣1,077,282,000元(二零一零年：人民幣812,099,000元)，較去年增長約33%。本公司所有者應

佔盈利約為人民幣710,196,000元(二零一零年：人民幣527,875,000元)，較去年大幅增長約35%；每股盈利為人民幣1.071元(二零一零年：人民幣0.796元)，較去年大幅增長約35%。年內，經營盈利的大幅增長主要得益於房產開發業務營業額及經營盈利較去年大幅增長。

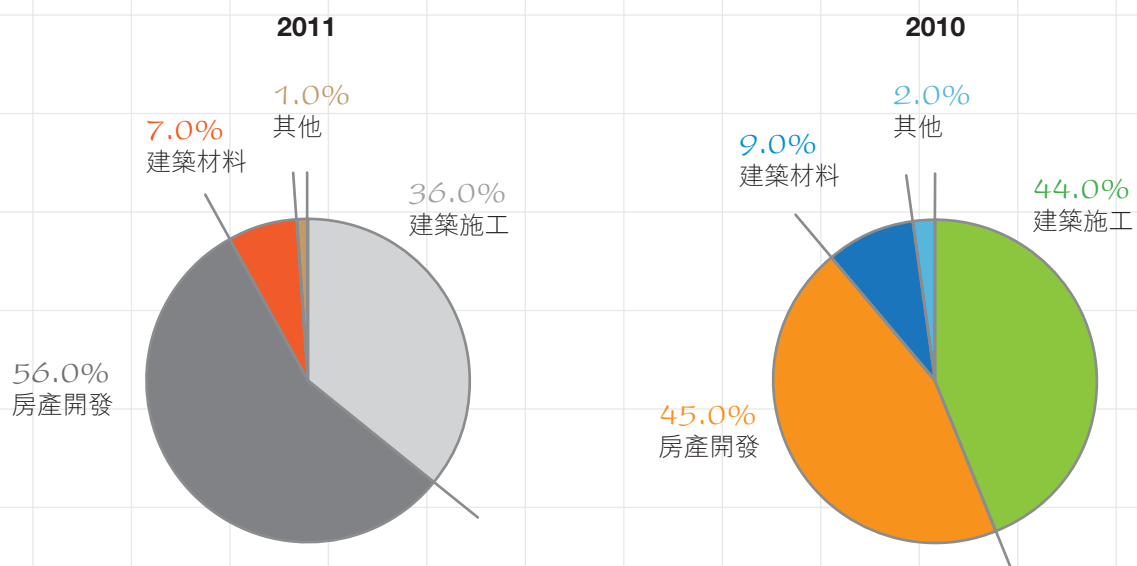
## 營業額

|           | 截至十二月三十一日止年度      |             |                   |             | 變動         |
|-----------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|------------|
|           | 二零一一年             |             | 二零一零年             |             |            |
|           | 人民幣千元             | 比重          | 人民幣千元             | 比重          |            |
| 建築施工      | 12,002,258        | 74%         | 9,534,950         | 79%         | 26%        |
| 房產開發      | 2,503,583         | 16%         | 912,505           | 8%          | 174%       |
| 建築材料      | 1,516,503         | 9%          | 1,488,909         | 12%         | 2%         |
| 其他        | 164,486           | 1%          | 118,879           | 1%          | 38%        |
| <b>總額</b> | <b>16,186,830</b> | <b>100%</b> | <b>12,055,243</b> | <b>100%</b> | <b>34%</b> |



## 經營盈利

|           | 截至十二月三十一日止年度     |             |                |             | 變動         |
|-----------|------------------|-------------|----------------|-------------|------------|
|           | 二零一一年            |             | 二零一零年          |             |            |
|           | 人民幣千元            | 比重          | 人民幣千元          | 比重          |            |
| 建築施工      | 392,843          | 36%         | 357,285        | 44%         | 10%        |
| 房產開發      | 603,900          | 56%         | 364,452        | 45%         | 66%        |
| 建築材料      | 79,291           | 7%          | 76,885         | 9%          | 3%         |
| 其他        | 1,248            | 1%          | 13,477         | 2%          | -91%       |
| <b>總額</b> | <b>1,077,282</b> | <b>100%</b> | <b>812,099</b> | <b>100%</b> | <b>33%</b> |



## 管理層討論與分析(續)

## 建築施工業務

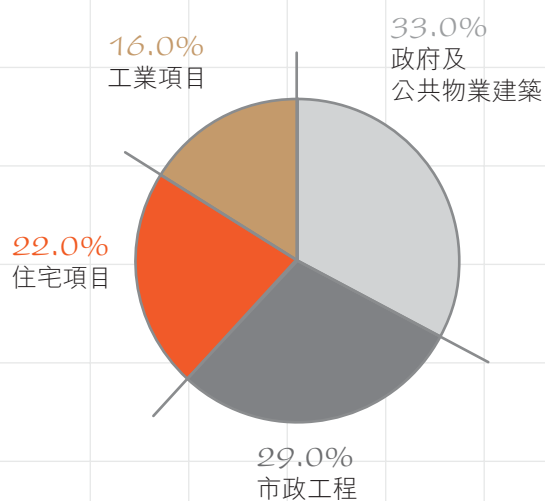
截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團建築施工業務實現營業額約人民幣12,002,258,000元，較去年增長約26%；經營盈利約為人民幣392,843,000元，較去年增長約10%。

截至二零一一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達約人民幣40,534,486,000元，比去年增長約18%。本集團建築施工業務在建工程的合同金額分析如下：

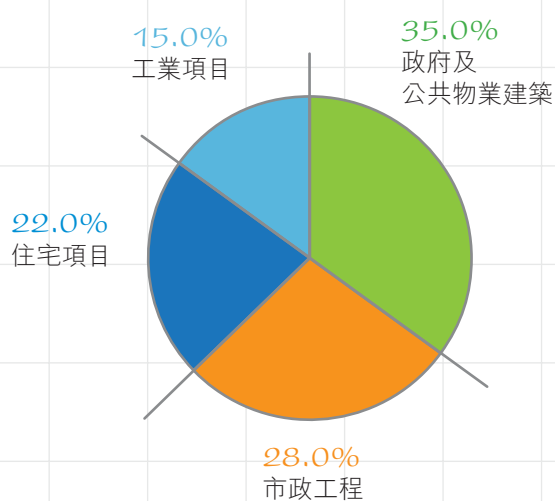
## 按項目性質分類

|           | 於十二月三十一日   |      |            |      |     |
|-----------|------------|------|------------|------|-----|
|           | 二零一一年      |      | 二零一零年      |      | 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 | 13,477,717 | 33%  | 12,036,763 | 35%  | 12% |
| 市政工程      | 11,755,001 | 29%  | 9,629,411  | 28%  | 22% |
| 住宅項目      | 8,917,586  | 22%  | 7,565,965  | 22%  | 18% |
| 工業項目      | 6,384,182  | 16%  | 5,158,613  | 15%  | 24% |
| 合計        | 40,534,486 | 100% | 34,390,752 | 100% | 18% |

2011



2010

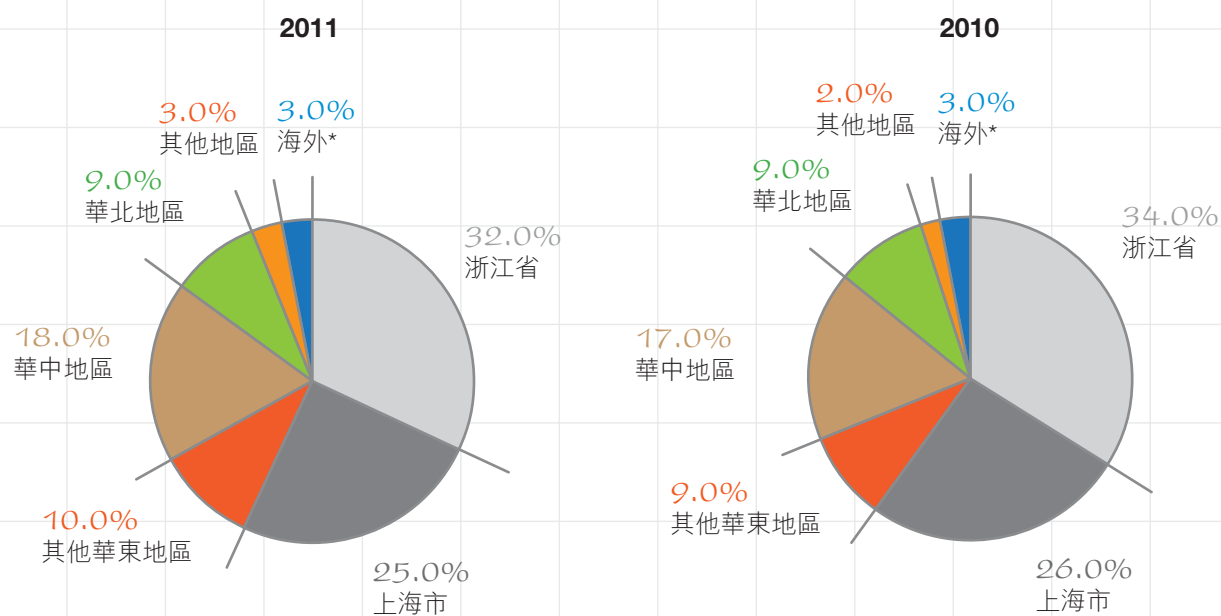




## 按地區分類

|           | 於十二月三十一日          |             |                   |             |            | 變動 |
|-----------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|------------|----|
|           | 二零一一年             |             | 二零一零年             |             |            |    |
|           | 人民幣千元             | 比重          | 人民幣千元             | 比重          |            |    |
| 浙江省       | 12,971,036        | 32%         | 11,692,856        | 34%         | 11%        |    |
| 上海市       | 10,133,622        | 25%         | 8,941,595         | 26%         | 13%        |    |
| 其他華東地區    | 3,850,776         | 10%         | 3,095,167         | 9%          | 24%        |    |
| 華中地區      | 7,470,506         | 18%         | 5,846,428         | 17%         | 28%        |    |
| 華北地區      | 3,648,104         | 9%          | 3,095,168         | 9%          | 18%        |    |
| 其他地區      | 1,276,836         | 3%          | 756,597           | 2%          | 69%        |    |
| 海外*       | 1,183,606         | 3%          | 962,941           | 3%          | 23%        |    |
| <b>合計</b> | <b>40,534,486</b> | <b>100%</b> | <b>34,390,752</b> | <b>100%</b> | <b>18%</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。



## 管理層討論與分析(續)

面對紛繁複雜的市場環境和日趨激烈的市場競爭，本集團建築施工業務繼續深入實施「走出去」的發展戰略，深耕老市場，開拓新市場。二零一一年度，本集團建築施工業務新進入山西、廣東兩省市場，進一步深化區域化運營，注重項目風險防範，不斷優化業務結構，提升業務品質。二零一一年度，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣170億元(二零一零年：人民幣140億元)，較去年增長約21%，主要承接了一大批高品質形象工程，如遼寧省人民醫院、金華義烏機場國際航站

樓、紹興縣體育中心體育場、山東東營市城市規劃展覽館、黃河文化博物館、安徽固鎮縣城投大廈、上海徐匯區156號地塊項目、深圳蛇口招商局廣場幕牆工程、泉州萬達廣場幕牆工程、江陰世貿中心、鄞州區污水處理廠、溫州市財政地稅辦公樓等。

二零一一年度，本集團建築施工業務創優奪杯再創佳績，企業形象不斷提升，共創杯84項，其中國家級10項，省級55項，主要獲獎工程如下：



## 獲獎工程

紹興金暉廣場

杭州蕭山國際機場二期國際航站樓

浙江出入境檢驗檢疫局綜合實驗用房

金華銀泰購物中心

杭州師範大學有機砂重點實驗室

台州醫院路橋院區行政綜合樓

上海淺水灣凱悅名城9號樓

上海北竿山國際藝術中心

上海萬源居住社區

上海晶城經濟適用房

溫州新世紀大廈幕牆工程

合肥飛龍大廈幕牆工程

浙江物產大樓幕牆工程

## 獎項

魯班獎

國優銀質獎

國優裝飾獎

中國安裝工程優質獎

錢江杯

白玉蘭杯

浙江省優秀建築裝飾獎



## 管理層討論與分析(續)

### 房產開發業務

#### 物業銷售

截至二零一一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2,503,583,000元(扣除營業稅及附加前人民幣2,652,839,000元)，較去年大幅增長

約174%；經營盈利約為人民幣603,900,000元，較去年增長約66%。

二零一一年度，物業銷售收入主要來自以下五個項目：

| 項目名稱    | 地點 | 銷售均價<br>(元/平方米) | 銷售面積<br>(平方米) | 銷售金額<br>(人民幣千元) |
|---------|----|-----------------|---------------|-----------------|
| 寶業四季園蓮園 | 紹興 | 31,744          | 15,579        | 494,536         |
| 大坂風情一期  | 紹興 | 7,045           | 128,653       | 906,355         |
| 寶業徐東雅苑  | 武漢 | 8,550           | 28,715        | 245,506         |
| 寶業桐城綠苑  | 合肥 | 5,928           | 127,151       | 753,694         |
| 城市綠苑三期  | 合肥 | 8,658           | 21,080        | 182,514         |



二零一一年度，寶業四季園延續了良好的銷售勢頭，繼續領跑紹興高端住宅市場，為本集團未來的現金流和利潤提供持續的保障。二零一一年十二月開盤的位於安徽省合肥市的寶業東城廣場及城市綠苑四期憑藉良好的區域發展前景，成熟的生活配套設施和宜居宜商的市場定位，開盤保持持續熱銷的局面，獲得市場高度認可。

### 開發中的物業

於二零一一年十二月三十一日，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<br>(平方米) | 本集團所佔權益 |
|--------|----|------------------|---------|
| 寶業四季園  | 紹興 | 510,000          | 100%    |
| 大坂風情二期 | 紹興 | 150,000          | 100%    |
| 玉園     | 紹興 | 75,000           | 49%     |
| 楊汛商貿中心 | 紹興 | 36,000           | 100%    |
| 江灣綠園   | 紹興 | 59,000           | 100%    |
| 城市綠苑四期 | 合肥 | 100,000          | 100%    |
| 寶業東城廣場 | 合肥 | 228,500          | 100%    |
| 江灣綠苑   | 杭州 | 70,000           | 100%    |
| 寶業光谷麗都 | 武漢 | 300,000          | 100%    |





## 管理層討論與分析(續)

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，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、排屋及四層洋房。寶業四季園有高爾夫球場、五星級度假酒店、郊野公園及中央水景公園等配套項目。寶業四季園一期的蓮園已於二零一一年度確認銷售收入，一期的留園已售罄，並將於二零一二年確認銷售收入，二期的荷園正在銷售中，銷售情況良好。



大坂風情位於紹興縣柯橋，該項目總佔地面積約100,000平方米，規劃建築面積約280,000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，與未來商業中心區連成一片，周邊配套齊全，獨具優勢。本項目為紹興縣柯橋高端精品樓盤，分兩期開發。大坂風情一期已於二零一一年度交付業主；大坂風情二期約150,000平方米尚在開發中，已銷售約70%，將於二零一二年確認銷售收入。

玉園位於紹興市陽明路一號，該項目總佔地面積約180,000平方米，規劃建築面積約為98,000平方米。該項目是本集團與另一家香港聯交所上市公司一綠城中國控股有限公司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，屬紹興高檔住宅區域，毗鄰本集團的高爾夫球場及寶業四季園，主要開發低密度豪華獨棟別墅。一期27棟別墅已於二零一一年度交付業主，其餘四期尚在開發中。

楊汛商貿中心位於紹興縣楊汛橋鎮中心，總佔地面積約10,000平方米，容積率為3.68，規劃建築面積約36,000平方米。該項目由住宅、商鋪及農貿市場等物業形態組

成。該項目已基本售罄，並將於二零一二年確認銷售收入。

江灣綠園位於紹興縣楊汛橋，總佔地面積約37,870平方米，規劃建築面積約59,000平方米。該項目所處位置自然環境優美，交通便利，主要由高層住宅、別墅、排屋及商鋪組成。該項目於二零一一年十二月份開始銷售，銷售情況良好。

城市綠苑位於安徽省合肥市瑤海區，該地段屬合肥市重點開發區域，交通十分便利，主要發展高尚住宅，包括商鋪及辦公樓。城市綠苑總建築面積約520,000平方米，分四期開發，其中一期、二期、三期已於過往年度中完工並確認銷售收入。城市綠苑四期總建築面積約100,000平方米，尚在開發中，並於二零一一年十二月開始銷售，銷售情況良好。

寶業東城廣場位於合肥市最繁華的長江東路，地理位置十分優越，周邊配套設施齊全，交通便利。該項目佔地面積約63,500平方米，總建築面積約228,500平方米，集居住，商業，辦公於一體的城市綜合體，旨在打造成為合肥東門的地標式建築和商業中心。該項目於二零一一年十二月開始銷售，銷售情況良好。

江灣綠苑位於杭州市蕭山區，總佔地面積約50,000平方米，總建築面積約70,000平方米，地理位置優越，交通便利，毗臨中國輕紡城，配套齊全，周邊自然環境優美，旺中帶靜。將開發多層住宅和排屋相結合的綠色環保的低碳住宅社區。該項目預計將於二零一二年上半年開始預售。



## 管理層討論與分析(續)

寶業光谷麗都位於武漢市東湖新技術開發區，總佔地面積約120,000平方米，總建築面積約300,000平方米。項目由18棟高層住宅及商鋪等物業形態組成。本公司於二零一一年六月通過公開招拍掛獲得此地塊使用權，該項目前期工作正在有序開展中。

### 新增土地儲備

二零一一年度，根據本集團的發展戰略和財務狀況，同時隨著土地供應量的增加和土地出讓價格溢價的下降，通過招拍掛方式擇機在武漢、上海、河南等地取得三塊土地的使用權，新增土地面積約703,700平方米，總規劃建築面積約1,209,000平方米。詳見下表：

| 時間       | 地點 | 項目名稱   | 總土地成本<br>(人民幣千元) | 土地面積<br>(平方米) | 規劃建築面積<br>(平方米) | 公司權益 | 備註    |
|----------|----|--------|------------------|---------------|-----------------|------|-------|
| 2011年6月  | 武漢 | 寶業光谷麗都 | 602,000          | 120,000       | 300,000         | 100% | 住宅    |
| 2011年11月 | 上海 | 惠南項目   | 722,000          | 106,950       | 194,000         | 100% | 住宅/商用 |
| 2011年12月 | 河南 | 開封項目   | 164,000          | 476,750       | 715,000         | 80%  | 住宅    |





本集團憑藉充裕的現金流，穩健的財務狀況及低土地成本之競爭優勢，繼續採取審慎進取的策略，積極物色合適的收購或合作項目，進行項目開發及土地收購，致力為股東創造更佳的回報。

### 建築材料業務

截至二零一一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1,516,503,000元，較去年增長約2%；經營盈利約為人民幣79,291,000元，較去年增長約3%。

截至二零一一年十二月三十一日止十二個月，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十二個月 |                | 變動   |
|----------|----------------|----------------|------|
|          | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |      |
| 幕牆       | 672,719        | 606,244        | 11%  |
| 預拌混凝土    | 359,325        | 353,335        | 2%   |
| 家居及室內裝飾  | 267,286        | 209,862        | 27%  |
| 鋼結構      | 92,897         | 145,782        | -36% |
| 木製品及防火材料 | 94,757         | 84,412         | 12%  |
| 混凝土管樁    | 9,969          | 62,293         | -84% |
| 其他       | 19,550         | 26,981         | -28% |
| 合計       | 1,516,503      | 1,488,909      | 2%   |



## 管理層討論與分析(續)

二零一一年度，本集團建築材料業務繼續保持穩定的發展，大部分產品之營業額均有增長。而混凝土管樁營業額大幅減少，則主要由於本集團於二零一一年三月與協力廠商簽訂資產租賃合同，將生產混凝土管樁的廠房、設備等資產以經營租賃的方式出租給協力廠商，本集團按合同約定收取租金，而有關租金收入未列入建築材料業務的營業額。而鋼結構業務營業額的下降主要由於年內鋼結構業務中內部業務較多，內部業務抵銷後，導致營業額比去年下降。

幕牆產品增長迅速主要得益於與多家大型央企和國內知名房地產公司保持著長期的戰略合作關係，成為業務增長的重要板塊。二零一一年度，承接深圳蛇口的地標性建築深圳招商局廣場、泉州萬達廣場、紹興市文化中心等地方標誌性建築幕牆工程。另外，本集團幕牆產品亦提供給萬達集團旗下紹興、石家莊、福州、黑龍江大慶、上海江橋等多個萬達廣場。

本集團在紹興建材產業化基地建成工業化住宅集成組裝工廠，工廠引進五條國際先進的全自動生產加工線，為推動住宅產業化業務的發展提供了有力的保障。

年內，本集團之附屬公司安徽實業住宅產業化有限公司與西偉德快可美建材(合肥)有限公司及西偉德混凝土預製件(合肥)有限公司的股東分別簽訂個別股權收購協議，收購這兩家公司各29%的股權，而有關交易將於二零一二年待有關部門批准後完成。與該兩家公司的合作有利於促進本集團工業化住宅業務在華中地區的發展，同時與本公司目前所開發的輕鋼結構的工業化住宅的產品是互為補充的，進一步完善工業化住宅產品體系。本集團將憑藉擁有的輕鋼骨架結構與預製裝配式混凝土結構兩大工業化住宅體系技術，積極推廣工業化住宅的應用。

## 展望

### 經營環境

二零一二年，全球經濟仍將面臨諸多不確定因素，如區域發展不平衡，全球通脹緩慢回落，歐洲主權債務危機，國際大宗商品價格持續高位徘徊，以及國際局勢不穩等造成經濟復蘇緩慢。與此同時，中國經濟隨著工業化、城市化進程的加速產生巨大的消費需求和基礎設施建設需求，成為中國經濟增長的重要動力。預期二零一二年中國經濟仍將處於較快增長的上升通道。隨著保障性住房建設力度的加大以及國家重點基礎設施的持續投入，為本集團業務發展創造了良好的經營環境。

## 業務戰略

### 建築施工業務是本集團業務發展的平台

- 在市場佈局上，本集團將繼續實施「走出去」的發展戰略，擴大以江浙滬為核心的長三角市場，在不斷鞏固浙江、上海、安徽、湖北等較成熟市場外，亦不斷開拓尋求新的市場商機，加快屬地化管理下的區域公司的發展。
- 在業務拓展上，實現「兩個跨越，兩個邁進」，即向水利、交通等政府投資性基礎設施跨越，向設計施工總承包方向跨越；向設計與施工一體化邁進，向資本運營與生產經營一體化邁進。
- 在商業模式上，積極推進商業模式的創新，運用和實施建設—轉讓(BT)，建設—經營—轉讓(BOT)等帶資承包方式，由建築工程施工總承包向工程總承包轉變。



## 管理層討論與分析(續)

### 房產開發業務為本集團貢獻豐厚的利潤

- 在產品經營上，以市場需求變化為導向，不斷提升產品定位能力和行銷策劃能力，加快推進現有土地儲備的開發建設進度，著力提升產品銷售進度，縮短項目經營週期。
- 在區域佈局上，本集團將重點部署受宏觀調控影響相對較小，城市發展空間廣闊，住宅需求及增長潛力巨大的湖北、安徽、河南等省的二三線城市，以期分享中國經濟高速成長及城市化加速的歷史機遇。
- 在土地儲備上，本集團始終堅持在穩健經營的前提下，擇機適度補充土地儲備，確保房產開發業務的可持續發展，現有的土地儲備足以滿足本集團未來三至五年發展需要，規模合理。

### 建築材料業務是本集團未來持續發展的重要戰略

- 在業務拓展上，借助國家大力提倡發展綠色節能環保建築的政策契機，充分發揮本集團擁有的輕鋼骨架結構和預製裝配式混凝土結構兩大工業化住宅技術體系的優勢，將科技與土地資源結合，加快發展綠色工業化住宅，不斷完善工業化住宅

產品的體系。保持與大型央企及國內知名地產開發商的良好戰略合作關係，搭建大客戶服務體系，推廣綠色節能的工業化住宅。

- 在市場定位上，「十二五」期間，國家加快保障性住房的建設給住宅產業化的發展提供了廣闊的發展空間。由於保障性住房建設的規模大，進度要求快，套型結構設計標準，同時對節能環保的要求高，這恰好符合了住宅產業化的特點。本集團利用自身在工業化住宅體系技術上的優勢，依託紹興、合肥和武漢為中心的三個建材產業化基地，積極參與各地的保障性住房建設，大力發展工業化住宅在保障性住房中的運用。
- 在市場開發上，依託實業湖北公司的海外市場以及現已進入的中東、印度等市場，積極開拓工業化住宅的海外市場。

本集團作為行業內領先的建築類綜合企業，將繼續利用建築施工、房產開發以及建築材料三位一體的運營優勢，以建築施工帶動房產開發和建築材料業務，以建築工業化的科技創新提升房產開發的產品品質，不斷提升產品價值和公司價值。

## 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，將所有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，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。二零一一年度，本集團大部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款只佔貸款總額的約31%(二零一零年：42%)。另外佔貸款總額約22%(二零一零年：28%)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，儘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能持續運營，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以降低資金成本為目標。

目前本集團的財務狀況十分理想，且繼續保持淨現金狀態，擁有充足的資金實力進行業務擴張。資金指標分析如下：

|          | 於十二月三十一日       |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 現金及現金等價物 | 1,878,422      | 1,947,888      |
| 受限制銀行存款  | 527,521        | 101,269        |
| 減：借款合計   | (1,609,900)    | (565,163)      |
| 現金淨額     | 796,043        | 1,483,994      |
| 本公司所有者權益 | 4,371,154      | 3,773,281      |
| 淨現金比率    | 18%            | 39%            |

淨現金比率 = 現金淨額 / 本公司所有者權益

## 管理層討論與分析(續)

## 其他主要財務比率

|             | 於十二月三十一日     |       |
|-------------|--------------|-------|
|             | 二零一一年        | 二零一零年 |
| 股東權益回報率     | <b>16.2%</b> | 14.0% |
| 每股淨資產(人民幣元) | <b>6.59</b>  | 5.69  |
| 流動比率        | <b>1.28</b>  | 1.32  |

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35%，達約人民幣710,196,000元，主要是由於房產開發業務實現的營業額及經營盈利大幅增長，因此本年度股東權益回報率及每股淨資產也較去年有了較大增長。本公司期末仍處於淨現金狀態，淨現金比率約為18%，比去年有

所下降，主要是由於本年度本公司購置了三塊土地使用權，共支付土地款約人民幣14.4億元，除了現有的銀行存款之外，其餘為通過銀行借款取得資金支付，導致本公司銀行借款增加。

## 現金流量分析

|                  | 附註    | 截至十二月三十一日止十二個月   |                |
|------------------|-------|------------------|----------------|
|                  |       | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 經營活動之現金(流出)／流入   | (i)   | <b>(587,160)</b> | 1,353,338      |
| 投資活動之現金(流出)／流入   | (ii)  | <b>(175,513)</b> | 135,923        |
| 融資活動之現金流入／(流出)   | (iii) | <b>693,207</b>   | (1,218,825)    |
| 現金及現金等價物淨(減少)／增加 |       | <b>(69,466)</b>  | 270,436        |

附註：

- (i) 本年度本公司經營活動之現金流出淨額較大，達約人民幣587,160,000元，主要用於收購武漢、上海及河南三塊土地使用權，共支付了約人民幣1,440,000,000元，預計隨著房產開發項目的預售，經營活動之現金流入會逐步增加。
- (ii) 本年度本公司投資活動之現金流出淨額約為人民幣175,513,000元，主要用於對共同控制實體的借款和物業、廠房及設備的投入。
- (iii) 本年度本公司融資活動之現金流入淨額約為人民幣693,207,000元，主要由於銀行借款的增加。

#### 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。截至二零一一年十二月

三十一日止年度，本集團之土地增值稅撥備約為人民幣216,177,000元。此外，本集團是以建築施工為核心，房產開發及建材研發生產銷售三大業務組成的綜合性建築企業，因此，土地增值稅的清算對本集團整體業績不會構成十分重大的影響。

#### 行政開支

二零一一年度，本集團的行政開支約人民幣372,101,000元，較去年的人民幣318,324,000元增長約17%。主要由於隨著本集團業務的不斷拓展，以及員工薪酬、福利等費用開支的大幅增加，行政開支也有相應增加。

#### 融資成本

二零一一年度，本集團無融資成本發生，主要是由於償還之銀行利息較去年大幅減少，而且銀行借款均用於開發中物業。



## 管理層討論與分析(續)

### 對外擔保及履行

|                     | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保 | 256,592        | 373,304        |

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。

### 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團以土地使用權，物業、廠房及設備，開發中物業和受限資金作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣917,721,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣889,288,000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增購土地和收購兼併與本集團業務相關的企業與項目。

### 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帳，故無重大外匯波動風險。董事會並不預期人民幣匯率調整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

二零一一年度，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

二零一一年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。



## 人力資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團聘用的員工約為3,520名(於二零一零年十二月三十一日：3,705名)，間接僱用的工程施工人員約72,560名(於二零一零年十二月三十一日：約63,050名)，此等員工不是由本集團直接聘用。二零一一年度，本集團僱員福利開支達約人民幣2,553,662,000元(二零一零年：人民幣1,942,642,000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，董事會將不斷研究推行更有效的僱員激勵計劃。

## 重大訴訟仲裁事項

截至本報告日期，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

截至本報告日期，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。

## 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二零一一年度均遵守了標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

# 企業管治報告



寶業四季園

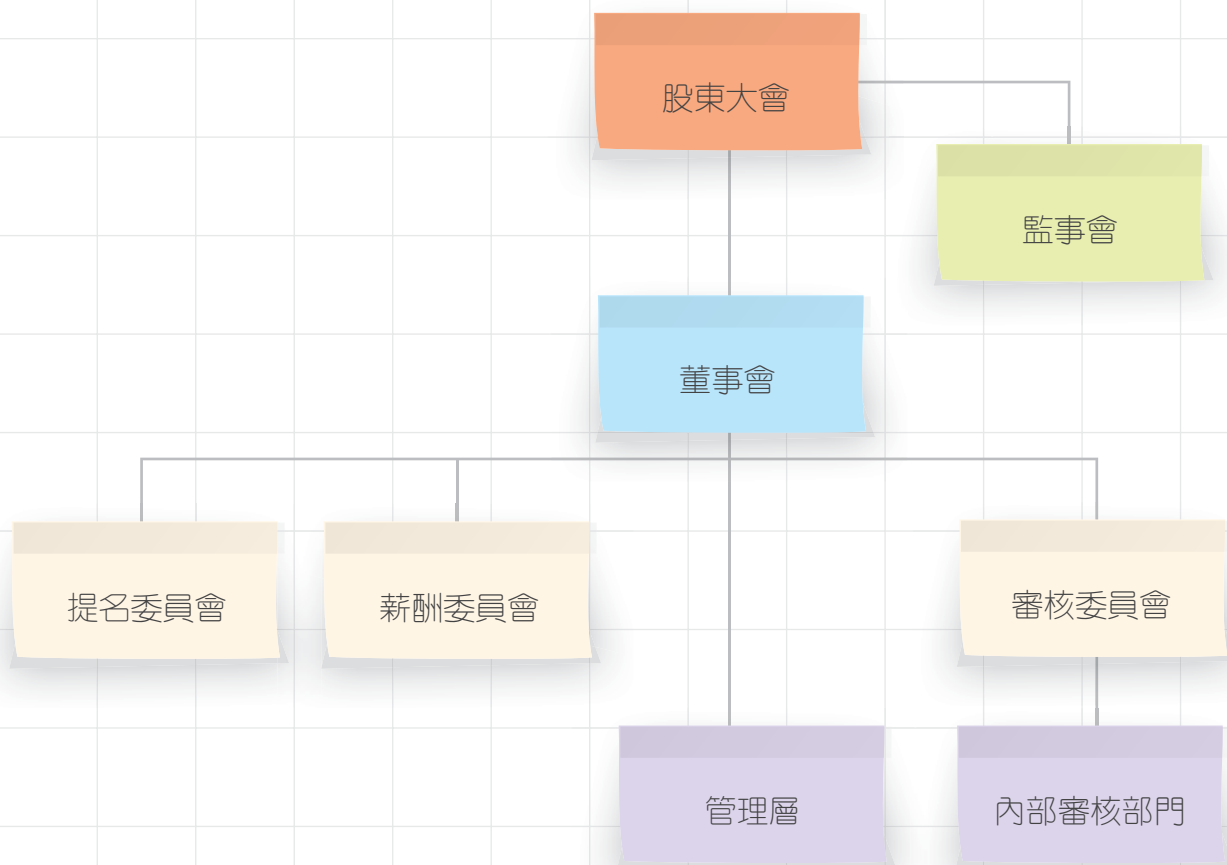




## 企業管治報告(續)

本集團致力於維持高效、有序和透明的優良企業管治機制，公司自上市以來一直致力於遵守公司法、上市規則、上市規則附錄十四所載企業管治常規守則及其它相關法律法規，不時檢討公司的經營管理方針，推行高效的企業管治，努力提升企業價值，確保公司持續穩健發展，實現股東利益最大化。

### 企業治理結構



### 股東大會

股東大會不但為本集團重大事項作決定，而且為董事、管理層與股東提供直接溝通的渠道。本公司高度重視股東大會，根據上市規則最新修訂要求於會議召開20個營業日前發出會議通知，並且在會議通知中列明議案條款，以投票方式進行表決的程式及股東表決權利。

## 董事會

董事會管理本集團的發展策略，遵循本公司章程所訂明的各項職責和程式而運作。

本公司第三屆董事會執行董事周漢萬先生、王榮富先生、獨立非執行董事王有為先生、益德清先生及胡紹曾先生於股東周年大會輪席退任，董事會謹藉此感謝周漢萬先生、王榮富先生、王有為先生、益德清先生及胡紹曾先生於任期內對本公司作出的寶貴貢獻。

經股東周年大會選舉產生本公司第四屆董事會。現時本公司董事會由九名董事組成，其中包括五名執行董事：董事長龐寶根先生，執行董事高林先生、高紀明先生、高君先生及金吉祥先生，一名非執行董事：馮征先生及三名獨立非執行董事：陳賢明先生、王幼卿先生及趙如龍先生。馮征先生和陳賢明先生具備會計專業資格，擁有豐富的會計和財務管理經驗；王幼卿先生擁有豐富的法律和行政管理經驗；趙如龍先生為中國建築業的行業專家，擁有豐富的建築及行政管理經驗。董事會的組成充分反映了本公司在有效領導與獨立決策之間的平衡。

每位董事均與本公司訂立了為期三年的服務合約，根據本公司章程細則，所有董事均須每三年一次於股東周年大會上輪值告退，但可重選連任。

董事的履歷詳情載引於本年報第42至45頁。

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。經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確認於二零一一年度遵守了上市規則規定之標準守則。

本公司每名董事的酬金均已具名披露，詳情請參閱合併財務報表附註三十二的披露。自上市以來，本公司每年均有購買董事、監事及高級管理人員責任保險。

## 董事會會議

本年度董事會共召開四次會議，各位董事出席會議的次數統計詳載下列表格。本集團相關的高級管理人員及監事會成員均有列席董事會會議。召開董事會會議前，董事至少在七天前收到開會通知，全體董事皆可提出商討事項並列入會議議程。所有董事會會議記錄保存歸檔，各位董事可以隨時索取查閱。



## 企業管治報告(續)

## 二零一一年董事會會議出席情況

| 姓名                 | 出席次數／會議次數 <sup>6</sup> |
|--------------------|------------------------|
| <b>執行董事</b>        |                        |
| 龐寶根先生              | 4/4                    |
| 高林先生               | 4/4                    |
| 高紀明先生              | 4/4                    |
| 周漢萬先生 <sup>1</sup> | 1/4                    |
| 王榮富先生 <sup>1</sup> | 1/4                    |
| 高君先生 <sup>2</sup>  | 3/4                    |
| 金吉祥先生 <sup>2</sup> | 3/4                    |
| <b>非執行董事</b>       |                        |
| 馮征先生 <sup>3</sup>  | 3/4                    |
| <b>獨立非執行董事</b>     |                        |
| 王有為先生 <sup>4</sup> | 1/4                    |
| 益德清先生 <sup>4</sup> | 1/4                    |
| 胡紹曾先生 <sup>4</sup> | 1/4                    |
| 陳賢明先生              | 4/4                    |
| 王幼卿先生              | 4/4                    |
| 趙如龍先生 <sup>5</sup> | 3/4                    |

1 周漢萬先生及王榮富先生於股東周年大會上輪席退任本公司執行董事。

2 高君先生及金吉祥先生於股東周年大會上獲委任為本公司執行董事。

3 馮征先生於股東周年大會上獲委任為本公司非執行董事。

4 王有為先生、益德清先生及胡紹曾先生於股東周年大會上輪席退任本公司獨立非執行董事。

5 趙如龍先生於股東周年大會上獲委任為本公司獨立非執行董事。

6 三次董事會會議於股東周年大會之後舉行。

## 董事委員會

董事會下設三個董事委員會，分別是審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以強化職能及企業管治常規。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會按照各委員會的職權範圍履行職責。



## 審核委員會

本公司審核委員會由兩名獨立非執行董事陳賢明先生、王幼卿先生及一名非執行董事馮征先生組成，由陳賢明先生擔任審核委員會主席。

本公司審核委員會的職權範圍依據上市規則附錄十四及香港會計師公會頒佈的《審核委員會有效運作指引》中所提出的建議而制定。其主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控制度，對集團內部審核部門制定的內審計劃提出意見並審閱內部審核部門呈交的報告。負責審議獨立核數師的委任、辭任或撤換事宜以及評估其所提供服務的質素和審計費用的合理性，並向董事會提交相關的建議。審核委員會在二零一一年共召開了兩次會議。

本年度完成的主要工作包括：

- 審閱本集團的年度和中期業績公告、報告及財務報表；
- 檢討和建議本集團採納的會計政策及會計實務處理事項；
- 監察集團內部審核部門的工作及審閱其呈交之報告；
- 就集團的重大交易事項提供意見及向管理層提出應該關注的風險；及
- 審議核數師的審計費用並提呈董事會批准。

## 二零一一年審核委員會會議出席情況

| 姓名  | 出席次數／會議次數 |
|-----|-----------|
| 陳賢明 | 2/2       |
| 王幼卿 | 2/2       |
| 馮征  | 2/2       |

## 企業管治報告(續)

### 薪酬委員會

本公司薪酬委員會由兩名獨立非執行董事陳賢明先生、趙如龍先生及一名執行董事龐寶根先生組成，由陳賢明先生擔任薪酬委員會主席。本公司薪酬委員會於二零一一年共召開了一次會議。

本年度完成的主要工作包括：

- 審閱本公司的薪酬政策，服務合同的條款；及
- 評核各執行董事、監事及高級管理人員的工作表現。

### 二零一一年薪酬委員會會議出席情況

| 姓名  | 出席次數／會議次數 |
|-----|-----------|
| 陳賢明 | 1/1       |
| 趙如龍 | 1/1       |
| 龐寶根 | 1/1       |

### 提名委員會

本公司提名委員會成員由兩名獨立非執行董事王幼卿先生、趙如龍先生及一名執行董事高紀明先生組成，由王幼卿先生擔任提名委員會主席。本公司提名委員會於二零一一年共召開一次會議。

本年度完成的主要工作包括：

- 檢討董事會、監事會架構、人數及組成，就相關的變動向董事會提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事、監事的人士，並提名有關人士出任董事、監事；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就重新委任以及董事、監事繼任計劃的有關事宜向董事會提出意見。

## 二零一一年提名委員會會議出席情況

| 姓名  | 出席次數／會議次數 |
|-----|-----------|
| 王幼卿 | 1/1       |
| 趙如龍 | 1/1       |
| 高紀明 | 1/1       |

## 董事於財務報表之責任

本公司董事確認彼等根據相關法規及會計準則的規定編製截至二零一一年十二月三十一日止財務報表，而外部核數師之責任載列於本年報獨立核數師報告第55至56頁。

## 監控機制

### 監事會

監事會是公司常設的監督性機構，負責對董事會及其成員和總經理、副總經理等高級管理人員行使監督職能。本公司監事會由五名監事組成，任期三年，可以連選連任。本公司監事會的人數和人員構成符合相關的法律和法規的要求。

本公司監事會成員包括孔祥泉先生(監事會主席)、錢永江先生、袁阿金先生及獨立監事李永生先生及張信道先生。監事會向股東大會負責，並依法行使以下職責：

- 檢查公司的財務；
- 對公司董事、總經理、副總經理和其它高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或公司章程的行為進行監督；
- 當公司董事、總經理、副總經理和其它高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求前述人員予以糾正；

## 企業管治報告(續)

- 核對董事會擬提交股東大會的財務報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以公司名義委託註冊會計師、執業審計師幫助複審；
- 提議召開臨時股東大會；及
- 代表公司與董事交涉或者對董事起訴。

本公司監事會於二零一一年共召開兩次會議，五位監事均出席會議，同時本公司監事會亦列席了二零一一年所有董事會會議。本公司之監事會已採納載列於上市規則附錄十之標準守則，作為本公司監事進行證券交易的守則，經本公司作出特定查詢後，所有監事均已確認其於二零一一年度遵守了上市規則規定之標準守則。

### 內部審核

本公司設有內部審核部門，獨立於財務部及其它管理部門，直接向審核委員會及董事會彙報，其主要職責是監察檢討本公司及其附屬公司的財務、運作、合規監控及風險管理等系統是否有效運行。本年度按計劃完成了對資金使用審批制度、財務預算制度、經濟合同簽訂制度及招標預算及決算制度等審核監察工作，提交了相關總結報告給審核委員會審閱。年內，本公司內部審核部門也針對本集團個別附屬公司和分公司進行了專項審計工作，並對個別附屬公司和分公司執行本集團規章制度不足的情況提出了不少有建設性的建議。

### 企業管治常規守則

董事會認為，截至二零一一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。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。

## 投資者關係

本公司重視與投資者保持良好的關係，並堅信投資者關係是上市公司企業營運的重要一環。高透明和高效率的資訊披露能及時、準確、有效地向公眾傳達本集團的最新營運情況、發展戰略、財務狀況及市場前景。為使投資者及潛在投資者更好地瞭解公司，本集團將進一步加強與股東、投資者、分析師、投資銀行及財經媒體的有效溝通，及時刊發公告、通函、中期報告及年度報告，同時定期向投資者發送公司簡訊等資訊。

同時，本公司定期安排管理層與投資者及傳媒進行會面及交流，讓投資者進一步瞭解本集團業務發展的同時，亦能及時向董事會及管理層反饋投資者對本集團發展的意見和建議。

### H股主要股東

於二零一一年十二月三十一日，據董事所知，除本公司董事、監事及高級管理人員之外，下列人士擁有本公司股份。根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊記錄並根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而向本公司披露之權益如下：

| 名稱  | 所持本公司<br>H股數目(好倉) | 佔已發行<br>H股概約百分比 | 佔本公司註冊<br>股本總額<br>概約百分比 |
|---|-------------------|-----------------|-------------------------|
| Atlantis Capital Holdings Limited                   | 63,000,000        | 20.18%          | 9.50%                   |
| 劉央*   | 63,000,000        | 20.18%          | 9.50%                   |
| JPMorgan Chase & Co.                                | 28,062,000        | 8.99%           | 4.23%                   |
| Norges Bank   | 28,030,000        | 8.98%           | 4.23%                   |
| HSBC Global Asset Management<br>(Hong Kong) Limited | 28,000,000        | 8.96%           | 4.22%                   |
| Henderson Global Investors Limited                  | 24,948,000        | 7.99%           | 3.76%                   |

\* 該等H股由劉央女士通過其全資控股公司Atlantis Capital Holdings Limited持有。

### 重要事件日誌

| 事件           | 日期   |
|--------------|--|
| 公佈二零一一年中期業績  | 二零一一年八月二十二日  |
| 公佈二零一一年全年業績  | 二零一二年三月十九日   |
| 暫停辦理股份過戶登記   | 二零一二年五月十五日至二零一二年六月十五日(包括首尾兩天)<br>二零一二年六月二十二日至二零一二年六月二十九日<br>(包括首尾兩天) |
| 二零一一年度股東周年大會 | 二零一二年六月十五日   |
| 二零一一年度末期股息派付 | 二零一二年七月二十五日  |

## 董事、監事及高級管理人員履歷

### 董事

#### 執行董事

**龐寶根先生**，一九五七年出生，本公司創辦人、董事會主席兼行政總裁。龐先生作為享受國務院特殊津貼專家以及住房和城鄉建設部的《中國建築業改革與發展》課題組專家庫成員，持有教授級高級工程師資格，備受中國建築業界的敬重，曾獲全國建設系統勞動模範、國家可持續發展實驗區先進個人、浙江省突出貢獻經營者、浙江省有突出貢獻的中青年科技人員、浙江慈善獎和浙江光彩之星等榮譽。彼在建築專業技術領域及企業經營管理上有著豐富的經驗，積極推進自主創新，承擔了《大型工程技術風險防範機制》、《運用信息技術改造建築業》等多項國家級課題；同時引導企業在管理體制、運行機制等方面進行了多項改革，探索「三位一體」的商業模式和「契約式」管理模式。此外，龐先生兼任中國施工企業管理協會副會長、浙江省建築業行業協會副會長、浙江省第十一屆人大代表、國家建築工程技術研究中心建築工程與住宅產業化研究院院長等職務。

**高林先生**，一九七零年出生，本公司執行董事兼本公司經營管理委員會主任，同時擔任湖北寶業總經理。高先生持有教授級高級工程師資格證書，復旦大學EMBA畢業，系中國工程建設高級職業經理人，曾榮獲全國優秀施工企業家、國家重大基礎設施建設風雲人物、魯班傳人、浙江建築業十大傑出企業家、湖北省優秀企業家、湖北省青年五四獎章、湖北省勞動模範、第九屆(2010)湖北經濟年度風雲人物、紹興市經濟發展傑出人才、紹興市勞動模範等榮譽。現任湖北省工商聯總商會副會長、湖北省直機關青聯副主席、湖北省企業聯合會副會長、湖北省建築業協會副會長、武漢建築業協會副會長、武漢市武昌區第十四屆人大代表、武漢市武昌區人大城建與環保工委委員。彼於一九八七年加入本集團。

**高紀明先生**，一九六二年出生，本公司執行董事，同時任湖北寶業附屬公司湖北省建工房地產開發有限公司董事長兼總經理。高先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持有高級工程師資格，紹興縣房地產協會副會長。彼於一九七八年加入本集團。



**高君先生**，一九七二年出生，本公司執行董事兼本公司經營管理委員會成員，同時擔任安徽寶業總經理。高先生畢業於中國地質大學，主修土木工程專業，彼持有高級工程師資格。現任合肥市第十四屆人大代表、安徽省青年聯合會常委、安徽省浙江商會監事會主席、執行會長、安徽省青年新聞工作者協會副主席及合肥市工商聯合會常委。彼於一九八九年加入本集團。

**金吉祥先生**，一九六七年出生，本公司執行董事兼本公司經營管理委員會成員，同時擔任寶業建設董事兼總經理。金先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持有教授級高級工程師資格。彼曾獲全國建築裝飾優秀企業家、全國建築業優秀企業家、全國工程建設優秀高級職業經理人、浙江省十大傑出建築企業家、紹興市勞動模範、紹興市經濟發展功臣等稱號，並連續多年被評為紹興市先進生產工作者。彼於一九八五年加入本集團。

#### 非執行董事

**馮征先生**，一九六九年出生，本公司非執行董事，同時擔任審核委員會委員。現時為於香港聯交所主板上市的綠城中國控股有限公司的首席財務官及公司秘書，同時亦擔任於香港聯交所主板上市的海南美蘭國際機場股份有限公司的獨立非執行董事。馮先生畢業於澳洲昆士蘭科技大學，擁有學士學位，主修會計，為香港會計師公會資深會員及澳洲資深註冊會計師。馮先生在二零零四年至二零一零年於寶業集團擔任財務總監兼董事會秘書，在一九九四年至二零零四年於羅兵咸永道會計師事務所工作。

#### 獨立非執行董事

**陳賢明先生**，一九五四年出生，加拿大國籍，常居住於香港，本公司獨立非執行董事，同時擔任審核委員會及薪酬委員會主席。陳先生畢業於加拿大康克迪亞大學約翰莫森商學院，並在加拿大麥基爾大學取得會計專業文憑。陳先生為英國特許管理會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會會員、英國特許採購及供應公會會員和加拿大特許會計師公會會員。陳先生現時為AllianceCapital亞洲有限公司的董事及高級副總裁。陳先生曾為多家香港、新加坡及美國上市公司之董事及財務總監。陳先生於會計、管理諮詢、製造、分銷、零售、物流及財務服務方面有著累計超過35年的經驗。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

**王幼卿先生**，一九四六年出生，本公司獨立非執行董事，同時擔任提名委員會主席及審核委員會委員。王先生畢業於華東政法學院，持高級檢察官資格。王先生曾任紹興縣人民檢察院黨組成員，檢察長，紹興市人民檢察院檢察長，黨組書記，人大常委會副主任等。王先生現已退休。

**趙如龍先生**，一九四八年出生，本公司獨立非執行董事，同時擔任薪酬委員會委員及提名委員會委員。趙先生畢業於復旦大學歷史系。趙先生曾任浙江省建築科學設計研究院黨委書記、浙江省城鄉規劃設計研究院黨委書記、浙江省城鄉建設廳黨組成員、浙江省建設廳黨組副書記等職，趙先生現任浙江省建築業行業協會會長，彼有豐富的建築行業經驗。

### 監事

**孔祥泉先生**，一九五九年出生，持有高級工程師資格，現為浙江寶業交通建設工程有限公司總經理。彼於一九七五年加入本集團。

**錢永江先生**，一九六七年出生，畢業於中國地質大學，主修工民建，持有高級工程師資格，現為寶業建設副總經理。彼於一九八四年加入本集團。

**袁阿金先生**，一九四九年出生，持有工程師資格，現為寶業建設設備租賃部副總經理。袁先生於一九七五年加入本集團，本公司發起人之一。

### 獨立監事

**李永生先生**，一九四零年出生，本公司獨立監事。李先生曾擔任紹興市檢察院檢察長，現為紹興市體育總會名譽顧問及紹興市政協之友聯誼會副會長。

**張信道先生**，一九四四年出生，本公司獨立監事。張先生畢業於東南大學，持有高級工程師資格。彼曾任紹興市電力局副局長，紹興大明實業公司總經理，紹興大明發電有限公司董事長，諸暨市八方發電有限公司董事長等職，現任紹興市天益綠色能源有限公司總經理。

## 高級管理人員

**王榮富先生**，一九五四年出生，寶業建設董事長。王先生持有教授級高級工程師資格。他曾榮獲全國工程建設優秀項目經理、全國優秀施工企業家、浙江省優秀建築業企業經理、浙江省十大傑出建築企業家、紹興市勞動模範、紹興市經濟發展功臣等稱號，並被聘為國家優質工程獎複查組專家。彼於一九七六年加入本集團。

**王榮標先生**，一九六八年出生，本公司經營管理委員會常務副主任，同時擔任寶業產業化董事兼總經理。王先生畢業於武漢理工大學，主修土木工程，持有高級工程師資格，現任紹興縣人大代表，彼於一九八六年加入本集團。

**婁忠華先生**，一九六八年出生，本公司經營管理委員會成員，同時擔任寶業房產董事兼總經理。婁先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持有高級工程師資格。現任中國共產黨紹興縣第十三次代表大會代表、紹興市房地產協會副會長。彼於一九八六年加入本集團。

**孫國范先生**，一九六二年出生，本公司總經濟師。孫先生畢業於杭州商學院，主修財務與會計，持有會計師資格。彼於一九八八年加入本集團。

**姜小華先生**，一九七零年出生，本公司總會計師。姜先生於一九九三年畢業於江西財經大學，主修財稅，二零零三年畢業於浙江大學，取得碩士學位。姜先生持高級會計師資格，全國會計領軍人才。彼曾任紹興縣財政稅務局稽查局檢查科長、天龍控股集團有限公司財務總監等。彼於二零零四年加入本集團。

# 董事會報告

董事會謹向股東提呈本集團截至二零一一年十二月三十一日止之年度報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本集團之主要業務為提供建築工程施工服務、房產開發銷售及建築材料生產銷售。本集團主要附屬公司之業務載於合併財務報表附註九。本集團主要業務性質於年度內並無重大變化。

## 財務狀況及業績

本集團及本公司於二零一一年十二月三十一日止之財務狀況分別載列於本年度報告第57頁至第58頁的按香港財務報告準則編製的合併財務報表之資產負債表中。

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度按香港財務報告準則編製之業績載列於本年度報告第59頁之合併利潤表中。

本集團過往五個財政年度之業績摘要及資產與負債摘要載列於本年度報告第4頁。

## 儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動詳情載列於合併財務報表附註二十二。

## 可供分配儲備

根據中國有關法律及法規計算，截至二零一一年十二月三十一日止，本公司可供分配予權益持有人儲備合共約人民幣438,570,000元(二零一零年：人民幣340,498,000元)。

## 股息

於二零一二年三月十九日舉行之董事會會議，董事會提議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息，每股普通股人民幣0.21元(二零一零年：人民幣0.16元)。

## 分部資料

本集團的營運分成以下三個主要分部：

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

截至二零一一年十二月三十一日止年度的分部資料載列於合併財務報表附註五。

## 主要客戶及供應商

本年度內，本集團五大客戶之銷售額及向本集團五大供應商所採購之金額分別佔本集團總營業額及總採購額均少於30%。

概無董事、彼等之連絡人士或任何股東(指據董事所知、擁有本集團股本5%以上之股東)於上述本集團五大客戶或供應商中擁有任何權益。

## 固定資產

本集團及本公司於本年度的固定資產變動詳情載列於合併財務報表附註七。

## 購買、出售或贖回公司股份

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事及監事

於本年度內本公司在任董事及監事如下：

### 董事

#### 執行董事

龐寶根先生(董事會主席)

高林先生

高紀明先生

周漢萬先生(於二零一一年六月十三日輪席退任)

王榮富先生(於二零一一年六月十三日輪席退任)

高君先生(於二零一一年六月十三日獲委任)

金吉祥先生(於二零一一年六月十三日獲委任)

#### 非執行董事

馮征先生(於二零一一年六月十三日獲委任)

#### 獨立非執行董事

王有為先生(於二零一一年六月十三日輪席退任)

益德清先生(於二零一一年六月十三日輪席退任)

胡紹曾先生(於二零一一年六月十三日輪席退任)

陳賢明先生

王幼卿先生

趙如龍先生(於二零一一年六月十三日獲委任)

## 董事會報告(續)

### 監事

#### 監事

孔祥泉先生(監事會主席)

錢永江先生

袁阿金先生

#### 獨立監事

李永生先生

張信道先生

### 董事、監事及高級管理人員變動事宜

於股東周年大會上，周漢萬先生及王榮富先生輪席退任本公司執行董事；王有為先生、益德清先生及胡紹曾先生輪席退任本公司獨立非執行董事。

經股東周年大會批准，高君先生及金吉祥先生獲委任為本公司執行董事；馮征先生獲委任為本公司非執行董事；趙如龍先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

### 董事、監事及高級管理人員履歷

本集團董事、監事及高級管理人員履歷簡介載於年報第42頁至第45頁。

### 董事酬金

本公司每名董事的酬金均已具名披露，詳情載於合併財務報表附註三十二。

### 最高薪酬人士

本集團本年度獲最高薪酬之首五名人士之有關資料已於合併財務報表附註三十二中披露。

### 獨立非執行董事之獨立性

董事會已收到所有獨立非執行董事按照聯交所上市規則第3.13條就其獨立性而提交的確認函，認為現任獨立非執行董事均符合聯交所上市規則第3.13條所載的相關指引，仍然屬於獨立人士。



## 董事、監事、行政總裁及高級管理人員之權益

於二零一一年十二月三十一日，本公司董事、監事、行政總裁及高級管理人員於本公司及任何相關法團的股份（證券及期貨條例第XV部）中擁有權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所者如下：

| 董事／監事／<br>行政總裁／<br>高級管理人員 | 相關法團         | 權益類別 | 所持<br>內資股數目<br>(好倉) | 所持<br>H股數目<br>(好倉) | 佔相關法團<br>總註冊資本<br>概約百分比 |
|---------------------------|--------------|------|---------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>董事</b>                 |              |      |                     |                    |                         |
| 龐寶根先生                     | 本公司          | 個人   | 198,753,054         | —                  | 29.98%                  |
| 龐寶根先生                     | 本公司          | 個人   | —                   | 5,608,000          | 0.85%                   |
| 龐寶根先生                     | 浙江寶業幕牆裝飾有限公司 | 個人   | 361,244             | —                  | 0.71%                   |
| 高紀明先生                     | 本公司          | 個人   | 13,024,647          | —                  | 1.96%                   |
| 高紀明先生                     | 浙江寶業幕牆裝飾有限公司 | 個人   | 180,622             | —                  | 0.36%                   |
| 高林先生                      | 本公司          | 個人   | 9,544,775           | —                  | 1.44%                   |
| 高林先生                      | 浙江寶業幕牆裝飾有限公司 | 個人   | 120,415             | —                  | 0.24%                   |
| 高君先生                      | 本公司          | 個人   | 5,794,259           | —                  | 0.87%                   |
| 金吉祥先生                     | 本公司          | 個人   | 2,440,527           | —                  | 0.37%                   |
| <b>監事</b>                 |              |      |                     |                    |                         |
| 袁阿金                       | 本公司          | 個人   | 4,803,583           | —                  | 0.72%                   |
| <b>高級管理人員</b>             |              |      |                     |                    |                         |
| 孫國范先生                     | 本公司          | 個人   | 11,705,283          | —                  | 1.77%                   |
| 周漢萬先生                     | 本公司          | 個人   | 8,233,510           | —                  | 1.24%                   |
| 周漢萬先生                     | 浙江寶業幕牆裝飾有限公司 | 個人   | 120,415             | —                  | 0.24%                   |
| 王榮富先生                     | 本公司          | 個人   | 7,147,039           | —                  | 1.08%                   |
| 王榮富先生                     | 浙江寶業幕牆裝飾有限公司 | 個人   | 120,415             | —                  | 0.24%                   |
| 婁忠華先生                     | 本公司          | 個人   | 5,633,172           | —                  | 0.85%                   |
| 婁忠華先生                     | 浙江寶業幕牆裝飾有限公司 | 個人   | 120,415             | —                  | 0.24%                   |
| 王榮標先生                     | 本公司          | 個人   | 2,647,911           | —                  | 0.40%                   |

## 董事會報告(續)

### 董事及監事之服務合約

經股東周年大會批准，各獲委任董事及監事於二零一一年六月十三日與本公司重新訂立服務合約或委任函，於本公司二零一三年度股東周年大會結束前仍然有效。本公司概無與任何董事或監事簽訂任何一年內若由本公司終止合約而須作出賠償之服務合約(法定賠償除外)。

### 董事及監事之合約權益

於本年度內任何時間，本公司及其附屬公司概無訂立致使本公司之董事或監事直接或間接擁有重大權益的重要合約或直接或間接存在關鍵性利害關係的合約(上述董事及監事之服務合約除外)。

### 董事及監事購入股份或債券之權利

於本年度內任何時間，本公司及其附屬公司並無訂立任何安排，致使董事、監事及彼等各自配偶或18歲以下之子女可藉購買本公司或任何其它法人團體之股份或債券而獲益。

### 董事於競爭性業務之利益

於本年度內及截至本報告日期，按上市規則規定，本公司之董事概無在與本集團業務有所競爭或可能競爭之業務中持有權益。

## 股票發行及配售情況

|         | 首次公開發行H股       | 第一次配售新H股        | 第二次配售新H股        | 第三次配售新H股      |
|---------|----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 上市股份類別  | H股             | H股              | H股              | H股            |
| 上市地方    | 香港聯交所主板        | 香港聯交所主板         | 香港聯交所主板         | 香港聯交所主板       |
| 發行價/配售價 | 每股港幣1.43元      | 每股港幣4.05元       | 每股港幣4.85元       | 每股港幣10.88元    |
| 上市日期    | 二零零三年<br>六月三十日 | 二零零五年<br>一月二十一日 | 二零零五年<br>十二月十四日 | 二零零七年<br>二月二日 |
| 發行H股股數  | 180,684,000股   | 36,136,800股     | 43,364,160股     | 52,036,992股   |

## 募集資金及分紅情況

| 時間    | 募集金額<br>(港幣元) | 每股股息<br>(人民幣元) | 股息總額<br>(人民幣元) | 當年盈利<br>(人民幣元) | 股息總額<br>佔當年盈利<br>(%) |
|-------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|
| 二零零三年 | 258,370,000   | 0.0635         | 33,746,000     | 112,409,000    | 30%                  |
| 二零零四年 | —             | 0.1436         | 81,502,000     | 275,082,000    | 30%                  |
| 二零零五年 | 356,660,000   | 0.12           | 73,311,000     | 304,226,000    | 24%                  |
| 二零零六年 | —             | 0.07           | 46,407,000     | 474,032,000    | 10%                  |
| 二零零七年 | 566,160,000   | 0.07           | 46,407,000     | 225,795,000    | 21%                  |
| 二零零八年 | —             | 0.08           | 53,037,000     | 150,044,000    | 35%                  |
| 二零零九年 | —             | 0.13           | 86,185,000     | 502,239,000    | 17%                  |
| 二零一零年 | —             | 0.16           | 106,074,240    | 527,875,000    | 20%                  |
| 二零一一年 | —             | 0.21           | 139,222,000    | 710,196,000    | 20%                  |
| 合計    | 1,181,190,000 |                | 526,669,240    |                |                      |

## 股本

於二零一一年十二月三十一日，本公司總股本為662,964,005股，其中包括：

|     | 股份數目        | 佔總股本<br>百分比 |
|-----|-------------|-------------|
| 內資股 | 350,742,053 | 52.91%      |
| H股  | 312,221,952 | 47.09%      |
| 合共  | 662,964,005 | 100%        |

## 公眾持股數量

根據本公司可取得之公開資料及本公司董事所知，於本報告日期，本公司已發行股份的公眾持股量不少於上市規則所要求之25%，因此本公司是有足夠的公眾持股數量。

## 關連交易

年內，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。

## 董事會報告(續)

### 優先購買權

根據本公司章程及香港與中國有關法律，並無有關本公司須按本公司現有股東之持股比例進行發售新股之優先購買權規定。

### 所得稅政策

截至二零一一年十二月三十一日止，本公司及其附屬公司遵照中國有關法律及法規，按照納稅盈利的25%繳納中國企業所得稅，但本公司的子公司實業集團浙江建設產業研究院有限公司於二零一零年被認定為高新技術企業，按盈利的15%繳納企業所得稅。有關本集團的所得稅詳情載列於合併財務報表附註三十四。

### 對外擔保及履行

|                     | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保 | 256,592        | 373,304        |

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。當該等房產項目開發之房屋所有權證交付銀行做抵押時，銀行將解除有關擔保。

### 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。

### 委託存款及逾期定期存款

截至本報告日期，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。

### 企業管治常規守則

截至本報告日期，除本集團的行政總裁由董事會主席龐寶根先生兼任外，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，詳情請參閱載於本年報的公司管治報告。

## 核數師

經股東周年大會批准，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)獲續聘為本集團國際核數師；普華永道中天會計師事務所(「普華永道中天」)獲委任為本集團境內法定核數師。

二零一一年度，有關核數師的報酬情況如下：

|              | 二零一一年         |               | 二零一零年         |               |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|              | 審計費用<br>人民幣千元 | 其它費用<br>人民幣千元 | 審計費用<br>人民幣千元 | 其它費用<br>人民幣千元 |
| 羅兵咸永道／普華永道中天 | 3,000         | -             | 3,000         | -             |
| 信永中和         | -             | -             | 480           | 35            |

本公司將於應屆股東周年大會提呈一項決議案，續聘羅兵咸永道為本集團國際核數師，續聘普華永道中天為本集團境內法定核數師。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一二年五月十五日起至二零一二年六月十五日止(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股持有人務須於二零一二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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

本公司亦將於二零一二年六月二十二日起至二零一二年六月二十九日止(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。為符合獲享擬派末期股息(須待股東於股東周年大會批准)的資格，本公司H股持有人務須於二零一二年六月二十一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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 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

中國浙江  
二零一二年三月十九日

## 監事會報告

各位股東：

二零一一年度，實業集團股份有限公司監事會謹守公司法、上市規則和本公司的公司章程，合理謹慎地積極維護本公司利益、維護股東權益。

監事會成員均有列席參加本年度的董事會會議及本公司股東周年大會，並對本公司的經營及發展計劃向董事會提出合理建議和意見，對本公司管理層進行了嚴格有效的監督，以確保在作出重大決策及具體執行時符合中國法律及法規，以及符合本公司的章程與股東及員工之利益。

本監事會認真審閱並同意董事會擬於應屆股東周年大會提呈的董事會報告、經審核財務報表及利潤分配方案，認為本公司董事、行政總裁及其它高級管理人員，已於本年度內嚴格遵守誠信原則，工作恪盡職守，真誠以本公司最大利益為出發點行使職權。至今未發現董事、行政總裁及其它高級管理人員濫用職權，損害本公司利益及侵犯股東和員工權益之行為。

本監事會對本公司二零一一年度取得的成績和經濟效益表示滿意，對本公司未來的發展前景充滿信心。

最後，本人謹代表本監事會感謝全體股東和員工對本監事會工作的支持和關心。

承監事會命

**實業集團股份有限公司**

**孔祥泉**

監事主席

中國浙江

二零一二年三月十九日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致寶業集團股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

我們已審核列載於第57至117頁寶業集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一一年十二月三十一日的合併及公司資產負債表與截至該日止年度的合併利潤表、合併綜合收益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等合併財務報表作出意見，並僅向整體股東報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定合併財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程式以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製合併財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。



## 獨立核數師報告(續)

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一一年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零一二年三月十九日

# 合併及公司資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

|                 | 附註     | 集團                |                | 公司               |                |
|-----------------|--------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
|                 |        | 於十二月三十一日          |                | 於十二月三十一日         |                |
|                 |        | 二零一一年<br>人民幣千元    | 二零一零年<br>人民幣千元 | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| <b>資產</b>       |        |                   |                |                  |                |
| <b>非流動資產</b>    |        |                   |                |                  |                |
| 土地使用權           | 6      | <b>588,262</b>    | 556,193        | <b>5,548</b>     | 5,778          |
| 物業、廠房及設備        | 7      | <b>960,390</b>    | 912,660        | <b>28,730</b>    | 30,960         |
| 商譽              | 8      | <b>16,534</b>     | 16,534         | –                | –              |
| 開發中物業           | 15     | <b>369,129</b>    | –              | –                | –              |
| 於附屬公司之投資        | 9      | –                 | –              | <b>814,453</b>   | 820,703        |
| 於共同控制實體之投資      | 10(a)  | <b>8,759</b>      | 36,735         | <b>49,000</b>    | 49,000         |
| 對共同控制實體之借款      | 10(b)  | <b>189,757</b>    | 103,187        | <b>348,184</b>   | 243,222        |
| 於聯營公司之投資        | 11     | <b>2,857</b>      | 2,555          | –                | –              |
| 可供出售金融資產        | 13     | <b>11,479</b>     | 12,849         | –                | –              |
| 遞延所得稅資產         | 28     | <b>192,111</b>    | 29,353         | –                | –              |
|                 |        | <b>2,339,278</b>  | 1,670,066      | <b>1,245,915</b> | 1,149,663      |
| <b>流動資產</b>     |        |                   |                |                  |                |
| 應收附屬公司款項        | 9      | –                 | –              | <b>772,866</b>   | 365,275        |
| 存貨              | 14     | <b>143,911</b>    | 106,648        | –                | –              |
| 開發中物業           | 15     | <b>2,601,982</b>  | 3,202,726      | –                | –              |
| 已完工之待售物業        |        | <b>620,281</b>    | 575,855        | –                | –              |
| 應收客戶之建築合約款      | 16     | <b>1,685,703</b>  | 1,494,272      | –                | –              |
| 貿易應收款           | 17     | <b>935,965</b>    | 700,404        | –                | –              |
| 其他應收款           | 18     | <b>2,370,499</b>  | 1,160,172      | <b>2,417</b>     | 15,267         |
| 受限制銀行存款         | 19     | <b>527,521</b>    | 101,269        | <b>250,000</b>   | –              |
| 現金及現金等價物        | 20     | <b>1,878,422</b>  | 1,947,888      | <b>77,535</b>    | 436,322        |
|                 |        | <b>10,764,284</b> | 9,289,234      | <b>1,102,818</b> | 816,864        |
| <b>總資產</b>      |        | <b>13,103,562</b> | 10,959,300     | <b>2,348,733</b> | 1,966,527      |
| <b>權益</b>       |        |                   |                |                  |                |
| <b>本公司所有者權益</b> |        |                   |                |                  |                |
| 股本              | 21     | <b>662,964</b>    | 662,964        | <b>662,964</b>   | 662,964        |
| 股本溢價            | 21     | <b>847,295</b>    | 847,295        | <b>847,295</b>   | 847,295        |
| 儲備              | 22     | <b>116,831</b>    | 100,871        | <b>123,199</b>   | 100,990        |
| 保留盈餘            |        |                   |                |                  |                |
| – 擬派期末股息        | 23, 36 | <b>139,222</b>    | 106,074        | <b>139,222</b>   | 106,074        |
| – 其他            | 23     | <b>2,604,842</b>  | 2,056,077      | <b>299,348</b>   | 234,424        |
|                 |        | <b>4,371,154</b>  | 3,773,281      | <b>2,072,028</b> | 1,951,747      |
| <b>非控制性權益</b>   |        | <b>76,556</b>     | 56,197         | –                | –              |
| <b>權益合計</b>     |        | <b>4,447,710</b>  | 3,829,478      | <b>2,072,028</b> | 1,951,747      |

## 合併及公司資產負債表(續)

於二零一一年十二月三十一日

|                 | 附註 | 集團                |                | 公司               |                |
|-----------------|----|-------------------|----------------|------------------|----------------|
|                 |    | 於十二月三十一日          |                | 於十二月三十一日         |                |
|                 |    | 二零一一年<br>人民幣千元    | 二零一零年<br>人民幣千元 | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| <b>負債</b>       |    |                   |                |                  |                |
| <b>非流動負債</b>    |    |                   |                |                  |                |
| 借款              | 27 | <b>210,000</b>    | 70,000         | -                | -              |
| 遞延所得稅負債         | 28 | <b>38,910</b>     | 46,975         | -                | -              |
|                 |    | <b>248,910</b>    | 116,975        | -                | -              |
| <b>流動負債</b>     |    |                   |                |                  |                |
| 貿易應付款           | 24 | <b>1,736,606</b>  | 1,177,108      | -                | -              |
| 其他應付款           | 25 | <b>1,246,566</b>  | 1,105,716      | <b>20,809</b>    | 8,884          |
| 預收賬款            | 26 | <b>1,737,569</b>  | 2,706,300      | -                | -              |
| 應付所得稅項          |    | <b>720,420</b>    | 463,368        | <b>5,896</b>     | 5,896          |
| 應付客戶之建築合約款      | 16 | <b>1,565,881</b>  | 1,065,192      | -                | -              |
| 借款              | 27 | <b>1,399,900</b>  | 495,163        | <b>250,000</b>   | -              |
|                 |    | <b>8,406,942</b>  | 7,012,847      | <b>276,705</b>   | 14,780         |
| <b>負債合計</b>     |    | <b>8,655,852</b>  | 7,129,822      | <b>276,705</b>   | 14,780         |
| <b>權益及負債總計</b>  |    | <b>13,103,562</b> | 10,959,300     | <b>2,348,733</b> | 1,966,527      |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>2,357,342</b>  | 2,276,387      | <b>826,113</b>   | 802,084        |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>4,696,620</b>  | 3,946,453      | <b>2,072,028</b> | 1,951,747      |

載於第64頁至第117頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

董事會於二零一二年三月十九日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根  
董事

高紀明  
董事

# 合併利潤表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

|                  | 附註    | 截至十二月三十一日止年度        |                |
|------------------|-------|---------------------|----------------|
|                  |       | 二零一一年<br>人民幣千元      | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 營業額              | 5     | <b>16,186,830</b>   | 12,055,243     |
| 銷售成本             | 31    | <b>(14,836,997)</b> | (11,104,052)   |
| 毛利               |       | <b>1,349,833</b>    | 951,191        |
| 其他收入             | 29    | <b>99,748</b>       | 41,593         |
| 其他利得－淨額          | 30    | <b>44,945</b>       | 172,405        |
| 分銷成本             | 31    | <b>(45,143)</b>     | (34,766)       |
| 行政開支             | 31    | <b>(372,101)</b>    | (318,324)      |
| 經營盈利             |       | <b>1,077,282</b>    | 812,099        |
| 融資成本             | 33    | —                   | (35,594)       |
| 應佔共同控制實體虧損       | 10(a) | <b>(27,976)</b>     | (4,034)        |
| 應佔聯營公司利潤／(虧損)    | 11    | <b>302</b>          | (299)          |
| 除所得稅前盈利          |       | <b>1,049,608</b>    | 772,172        |
| 所得稅項             | 34    | <b>(333,765)</b>    | (225,747)      |
| 當年盈利             |       | <b>715,843</b>      | 546,425        |
| 應佔：              |       |                     |                |
| －本公司所有者          |       | <b>710,196</b>      | 527,875        |
| －非控制性權益          |       | <b>5,647</b>        | 18,550         |
|                  |       | <b>715,843</b>      | 546,425        |
| 本公司所有者應佔盈利之每股盈利  |       |                     |                |
| －基本及攤薄(以每股人民幣元計) | 35    | <b>1.071</b>        | 0.796          |
| 股息               | 36    | <b>139,222</b>      | 106,074        |

載於第64頁至第117頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

# 合併綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

|                     | 截至十二月三十一日止年度   |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 當年盈利                | <b>715,843</b> | 546,425        |
| 其他綜合收益：             |                |                |
| 銷售重估物業將儲備轉入利潤表，扣除稅項 | <b>(5,221)</b> | (33,601)       |
| 可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項 | <b>(1,028)</b> | 4,132          |
| 當年其他綜合收益，扣除稅項       | <b>(6,249)</b> | (29,469)       |
| 年內總綜合收益             | <b>709,594</b> | 516,956        |
| 應佔總綜合收益：            |                |                |
| — 本公司所有者            | <b>703,947</b> | 498,406        |
| — 非控制性權益            | <b>5,647</b>   | 18,550         |
|                     | <b>709,594</b> | 516,956        |

載於第64頁至第117頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

# 合併權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

|                                    | 本公司所有者應佔權益 |         |          |           |           |          | 非控制性<br>權益 | 權益合計<br>人民幣千元 |
|------------------------------------|------------|---------|----------|-----------|-----------|----------|------------|---------------|
|                                    | 股本         | 股本溢價    | 儲備       | 保留盈餘      | 合計        |          |            |               |
|                                    | 人民幣千元      | 人民幣千元   | 人民幣千元    | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元    |            |               |
| 二零一零年一月一日結餘                        | 662,964    | 847,295 | 122,527  | 1,741,861 | 3,374,647 | 104,542  | 3,479,189  |               |
| <b>綜合收益：</b>                       |            |         |          |           |           |          |            |               |
| 當年盈利                               | -          | -       | -        | 527,875   | 527,875   | 18,550   | 546,425    |               |
| <b>其他綜合收益</b>                      |            |         |          |           |           |          |            |               |
| 銷售重估物業將儲備轉入利潤表                     | -          | -       | (33,601) | -         | (33,601)  | -        | (33,601)   |               |
| 可供出售金融資產公允價值變動                     | -          | -       | 4,132    | -         | 4,132     | -        | 4,132      |               |
| <b>年內總綜合收益</b>                     | -          | -       | (29,469) | 527,875   | 498,406   | 18,550   | 516,956    |               |
| <b>於權益直接確認的公司所有者的<br/>投入和分配的總額</b> |            |         |          |           |           |          |            |               |
| 轉入法定盈餘公積金                          | -          | -       | 21,400   | (21,400)  | -         | -        | -          |               |
| 非控制性權益投入                           | -          | -       | -        | -         | -         | 600      | 600        |               |
| 股息                                 | -          | -       | -        | (86,185)  | (86,185)  | (52,861) | (139,046)  |               |
| <b>公司所有者的投入和分配的總額</b>              | -          | -       | 21,400   | (107,585) | (86,185)  | (52,261) | (138,446)  |               |
| 收購附屬公司額外權益                         | -          | -       | (13,747) | -         | (13,747)  | (27,075) | (40,822)   |               |
| 出售附屬公司權益(不喪失控制權)                   | -          | -       | 160      | -         | 160       | 12,441   | 12,601     |               |
| <b>全部與所有者的交易</b>                   | -          | -       | 7,813    | (107,585) | (99,772)  | (66,895) | (166,667)  |               |
| 二零一零年十二月三十一日結餘                     | 662,964    | 847,295 | 100,871  | 2,162,151 | 3,773,281 | 56,197   | 3,829,478  |               |

## 合併權益變動表(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

|                | 本公司所有者應佔權益 |         |         |           |           | 非控制性    |           |
|----------------|------------|---------|---------|-----------|-----------|---------|-----------|
|                | 股本         | 股本溢價    | 儲備      | 保留盈餘      | 合計        | 權益      | 權益合計      |
|                | 人民幣千元      | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元   | 人民幣千元     |
| 二零一一年一月一日結餘    | 662,964    | 847,295 | 100,871 | 2,162,151 | 3,773,281 | 56,197  | 3,829,478 |
| 綜合收益：          |            |         |         |           |           |         |           |
| 當年盈利           | -          | -       | -       | 710,196   | 710,196   | 5,647   | 715,843   |
| 其他綜合收益         |            |         |         |           |           |         |           |
| 銷售重估物業將儲備轉入利潤表 | -          | -       | (5,221) | -         | (5,221)   | -       | (5,221)   |
| 可供出售金融資產公允價值變動 | -          | -       | (1,028) | -         | (1,028)   | -       | (1,028)   |
| 年內總綜合收益        | -          | -       | (6,249) | 710,196   | 703,947   | 5,647   | 709,594   |
| 於權益直接確認的公司所有者的 |            |         |         |           |           |         |           |
| 投入和分配的總額       |            |         |         |           |           |         |           |
| 轉入法定盈餘公積金      | -          | -       | 22,209  | (22,209)  | -         | -       | -         |
| 非控制性權益投入       | -          | -       | -       | -         | -         | 21,700  | 21,700    |
| 股息             | -          | -       | -       | (106,074) | (106,074) | (6,988) | (113,062) |
| 公司所有者的投入和分配的總額 | -          | -       | 22,209  | (128,283) | (106,074) | 14,712  | (91,362)  |
| 全部與所有者的交易      | -          | -       | 22,209  | (128,283) | (106,074) | 14,712  | (91,362)  |
| 二零一一年十二月三十一日結餘 | 662,964    | 847,295 | 116,831 | 2,744,064 | 4,371,154 | 76,556  | 4,447,710 |

載於第64頁至第117頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。



# 合併現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

|                   | 附註 | 截至十二月三十一日止年度     |                |
|-------------------|----|------------------|----------------|
|                   |    | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| <b>經營活動的現金流量：</b> |    |                  |                |
| 經營活動(消耗)／產生的現金    | 37 | <b>(307,093)</b> | 1,591,397      |
| 已付利息              |    | <b>(32,873)</b>  | (80,030)       |
| 已付所得稅             |    | <b>(247,194)</b> | (158,029)      |
| 經營活動之現金(流出)／流入淨額  |    | <b>(587,160)</b> | 1,353,338      |
| <b>投資活動的現金流量：</b> |    |                  |                |
| (增加)／收回對共同控制實體的借款 |    | <b>(86,570)</b>  | 161,600        |
| 購買附屬公司額外權益        |    | —                | (40,822)       |
| 處置附屬公司權益所得款       |    | —                | 12,601         |
| 處置附屬公司所得款         |    | —                | 34,753         |
| 購入可供出售金融資產        |    | —                | (1,999)        |
| 購入物業、廠房及設備        |    | <b>(170,899)</b> | (190,334)      |
| 出售物業、廠房及設備所得款     |    | <b>27,291</b>    | 103,517        |
| 購置土地使用權           |    | <b>(45,083)</b>  | (67,714)       |
| 出售土地使用權所得款        |    | —                | 82,728         |
| 收取利息              |    | <b>99,748</b>    | 41,593         |
| 投資活動之現金(流出)／流入淨額  |    | <b>(175,513)</b> | 135,923        |
| <b>融資活動的現金流量：</b> |    |                  |                |
| 取得銀行借款            |    | <b>1,820,270</b> | 2,400,000      |
| 償還銀行借款            |    | <b>(775,533)</b> | (3,480,547)    |
| 貸款抵押的受限銀行存款支出     |    | <b>(250,000)</b> | —              |
| 向本公司所有者支付股息       |    | <b>(106,074)</b> | (86,185)       |
| 非控制性權益資本投入        |    | <b>21,700</b>    | 600            |
| 向本公司非控制所有者支付股息    |    | <b>(17,156)</b>  | (52,693)       |
| 融資活動之現金流入／(流出)淨額  |    | <b>693,207</b>   | (1,218,825)    |
| 現金及現金等價物淨(減少)／增加  |    | <b>(69,466)</b>  | 270,436        |
| 年初現金及現金等價物        |    | <b>1,947,888</b> | 1,677,452      |
| 年末現金及現金等價物        |    | <b>1,878,422</b> | 1,947,888      |

載於第64頁至第117頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

# 合併財務報表附註

## 1 概述

實業集團股份有限公司(「本公司」)為於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限責任公司，且於二零零三年六月三十日，本公司之H股於香港聯合交易所主板上市。

本公司的註冊辦公地址為：中國浙江省，紹興市楊汛橋鎮。

本公司及其附屬公司(「本集團」)的主要業務為在中國境內從事提供建築工程服務、生產與銷售建築材料及開發與銷售物業。

此合併財務報表以人民幣為單位，除非另作說明。本公司董事會已經於二零一二年三月十九日批准發表此合併財務報表。

## 2 重要會計政策摘要

編製該等合併財務報表採用的主要會計政策已載列如下。除另有註明者外，該等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

### 2.1 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」)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。凡涉及較高程度判斷、較複雜假設及估計對合併財務報表而言屬重要的地方已披露於附註4。

已公佈並於二零一一年一月一日起的財政年度強制執行的新訂和已修改的會計準則與本集團無關或無影響。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.1 編製基準(續)

以下的新訂準則、修訂本及詮釋已頒佈但尚未於二零一一年一月一日開始的財務年度生效且並未提早採納。

|                             |                           | 於下列日期或<br>之後開始的<br>年度期間生效 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 香港財務報告準則7(修改)               | 披露—金融資產的轉讓                | 二零一一年七月一日                 |
| 香港財務報告準則1(修改)               | 嚴重惡性通貨膨脹和就首次採納者<br>刪除固定日期 | 二零一一年七月一日                 |
| 香港會計準則12(修改)                | 遞延稅項：相關資產的收回              | 二零一二年一月一日                 |
| 香港會計準則1(修改)                 | 財務報表的呈報                   | 二零一二年七月一日                 |
| 香港財務報告準則10                  | 合併財務報表                    | 二零一三年一月一日                 |
| 香港會計準則27<br>(二零一一年修改)       | 獨立財務報表                    | 二零一三年一月一日                 |
| 香港財務報告準則11                  | 合營安排                      | 二零一三年一月一日                 |
| 香港會計準則28<br>(二零一一年修訂)       | 聯營和合營                     | 二零一三年一月一日                 |
| 香港財務報告準則12                  | 在其他主體權益的披露                | 二零一三年一月一日                 |
| 香港財務報告準則13                  | 公允價值計量                    | 二零一三年一月一日                 |
| 香港會計準則19(修改)                | 職工福利                      | 二零一三年一月一日                 |
| 香港財務報告準則7(修改)               | 金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債       | 二零一三年一月一日                 |
| 香港(國際財務報告解釋<br>委員會)—解釋公告20  | 露天礦生產階段的剝離成本              | 二零一三年一月一日                 |
| 香港會計準則32(修改)                | 金融工具：列報—抵銷金融資產及金融負債       | 二零一四年一月一日                 |
| 香港財務報告準則9                   | 金融工具                      | 二零一五年一月一日                 |
| 香港財務報告準則7及<br>香港財務報告準則9(修改) | 強制性生效日期及過渡性披露             | 二零一五年一月一日                 |

本集團已開始評估此等新訂、經修訂準則及詮釋的影響，但尚未能說明此等新訂、經修改準則及詮釋是否會對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 合併財務報表附註(續)

### 2 重要會計政策摘要(續)

#### 2.2 合併帳目

##### (a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及經營政策的所有主體(包括特殊目的主體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一主體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買的對價根據於交易日期所給予資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具的公允價值計算。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

轉讓的對價，被購買方任何非控制性權益，以及被收購方任何之前權益在購買日期的公允價值，超過本集團應佔所購買可辨認淨資產公允價值的數額，列為商譽。就廉價購買而言，若該數額低於所購入附屬公司淨資產的公允價值，該差額直接在利潤表中確認(附註2.6)。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現利得予以對銷。未實現損失亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或有對價所產生的對價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.2 合併帳目(續)

#### (b) 與非控制性權益之交易

本集團將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團所有者進行的交易。來自非控制性權益的購買，所支付的任何對價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

#### (c) 獨立財務報表

子公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。子公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內子公司的總綜合收益，或如在獨立財務報表的投資帳面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的帳面值，則必須對子公司投資作減值測試。

#### (d) 聯營公司及共同控制實體

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%–50%投票權的股權。共同控制實體指本集團及其他合營方憑據契約性協議對經濟活動進行共同控制，合營中任何一方對經濟活動無最終控制權。聯營公司及共同控制實體投資以權益法入帳，初始以成本確認。本集團於聯營公司及共同控制實體之投資包括收購時已識別的商譽，並扣除任何累計減值虧損。

本集團應佔收購後聯營公司及共同控制實體的盈利或虧損於利潤表內確認，而應佔收購後其他綜合收益的變動則於其他綜合收益內確認。投資帳面值會根據累計之收購後其他綜合收益變動而作出調整。如本集團應佔聯營公司及共同控制實體之虧損等於或超過其在該聯營公司及共同控制實體之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司及共同控制實體承擔責任或作出付款。

## 合併財務報表附註(續)

### 2 重要會計政策摘要(續)

#### 2.2 合併帳目(續)

##### (d) 聯營公司及共同控制實體(續)

本集團與其聯營公司及共同控制實體之間交易的未實現收益按集團在聯營公司及共同控制實體權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司及共同控制實體的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於共同控制實體之投資按成本法扣除減值虧損撥備列賬(附註2.7)。本公司將共同控制實體之業績根據已收及應收股息入帳。

#### 2.3 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要經營決策者被認定為作出策略性決定的執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

#### 2.4 外幣匯兌

##### (a) 功能和列賬貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。合併財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的列報貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在利潤表確認。

與借款和現金及現金等價物相關的匯兌損益於利潤表「融資成本」中披露，其他匯兌損益於利潤表「其他利得－淨額」中披露。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本值減累計折舊列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔公司開支。

期後成本僅在與該項目有關的經濟收益很可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的帳面值或確認為獨立資產。被替換掉部分的成本不再確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於利潤表支銷。

物業、廠房及設備之折舊採用以下的估計可使用年期將成本值按直線法分攤至剩餘價值計算：

|         |     |
|---------|-----|
| 樓宇      | 20年 |
| 廠房及機器設備 | 10年 |
| 汽車      | 5年  |
| 辦公設備及其他 | 5年  |

在建工程指興建物業、廠房及設備之直接成本減去任何減值虧損入帳。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。當在建工程於竣工並達到可使用狀態時，成本轉撥至適當類別的物業、廠房及設備。

若資產的帳面值高於其估計可收回價值，其帳面值即時撇減至其可收回金額(附註2.7)。

出售盈虧按所得款與帳面值的差額而釐定，並在利潤表內的「其他利得－淨額」中確認。

### 2.6 商譽

商譽產生自收購子公司，並相當於所轉讓對價超過本公司在被收購方的可辨認資產、負債和或有負債淨公允價值權益與非控制性權益在被收購方公允價值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產出單元或現金產出單元組(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單元或單元組指在主體內商譽被監控作不高於營運分部的內部管理用途的最低層次。



## 合併財務報表附註(續)

### 2 重要會計政策摘要(續)

#### 2.6 商譽(續)

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。商譽賬面值與可收回數額(使用價值與公允價值減出售成本較高者)比較。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

#### 2.7 於附屬公司、聯營公司和共同控制實體的投資及其他非金融資產減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，但每年就減值進行測試。須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之帳面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量(現金產生單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

當收到附屬公司、聯營投資和共同控制實體的股利時，而股利超過附屬公司、聯營公司和共同控制實體在股利宣佈期間的總綜合收益，或在單獨財務報表的投資帳面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的帳面值，則必須對有關投資進行減值測試。

#### 2.8 金融資產

##### (a) 分類

本集團將其金融資產分類為以下類別：貸款與應收款，以及可供出售。分類視乎購入金融資產之目的。管理層在初始確認時釐定金融資產的分類。

本年，本集團持有貸款與應收款及可供出售金融資產兩個類別的金融資產。

貸款與應收款為有固定或釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括在流動資產內，但若到期日由資產負債表日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。

可供出售金融資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除非管理層有意在資產負債表日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.8 金融資產(續)

#### (b) 確認與計量

常規購買及出售的金融資產在交易日確認－交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。對於以公允價值計量但其變動並非計入損益的所有金融資產，其投資初始按其公允價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項初始按公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公允價值變動在其他綜合收益中確認。至於可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在利潤表內確認為部份其他收入。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公允價值調整列入利潤表內作為「其他利得一淨額」。

### 2.9 金融資產減值

#### (a) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

對於貸款及應收款類別，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在利潤表確認。如貸款有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

## 合併財務報表附註(續)

### 2 重要會計政策摘要(續)

#### 2.9 金融資產減值(續)

##### (a) 以攤銷成本列賬的資產(續)

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在利潤表轉回。

##### (b) 可供出售資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組已經減值。至於分類為可供出售的權益證券，證券公允價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經減值的證據。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損一按購買成本與當時公允價值的差額，減該金融資產之前在損益確認的任何減值虧損計算一自權益中剔除並在利潤表記帳。在利潤表確認的權益工具的減值虧損不會透過利潤表轉回。

#### 2.10 土地使用權

本集團為獲取經營性租賃之土地使用權預付款項。如土地使用權的持有是為開發或待售，該預付款項作為開發中物業進行確認(附註2.11)。如土地使用權是為本集團自用，該預付款項是以一項單獨資產列賬並於租賃期限內以直線法於利潤表中扣減。

#### 2.11 開發中物業

開發中物業按照成本及可變現淨值二者之較低者入帳。成本包括為獲得持有待開發的土地使用權支付的款項、開發物業有關的直接成本及開發物業期間資本化之借貸費用。可變現淨值乃按日常業務過程中之估計售價減去將有關物業建成並出售所需之估計成本計算。開發中物業完工後轉為已完工之待售物業。

分類為流動資產的開發中物業預期於集團的一般經營週期實現或有意售出。

#### 2.12 已完工之待售物業

已完工之待售物業按成本及可變現淨值二者之較低者入帳。成本包括建成物業所需之成本。可變現淨值乃按當前市況對物業成本作出的估計售價減去估計出售物業時所需成本後釐定。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.13 存貨

存貨按成本值與可變現淨值二者之較低者入帳。成本值以先進先出法計算，產成品及在成品的成本包括原材料、直接人工、其他直接費用和相關的間接生產費用。可變現淨值乃按預計銷售所得款項扣除估計行銷費用計算。

### 2.14 應收賬款及其他應收款

應收賬款為在日常經營活動中就商品(包括物業及建築材料)銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收賬款及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可更長時間)，其被分類為流動資產；否則列示為非流動資產。

應收賬款及其他應收款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值準備計量。

### 2.15 建築合約

建築合約指一份為建築某項資產而特別商榷的合約。合約成本在產生的期間內確認為開支。

當工程合約之結果未能可靠估算，合約收入只按照有可能收回之已發生合約成本確認。

當建築合約之結果能可靠估算，且合約很大可能會產生利潤，合約收入將按合約期確認。當總合約成本有可能超過總合約收入，預期之虧損即時列為費用。

合同工程、索償和獎勵金的修訂就已經與客戶協定並能夠可靠地量度的數額列入合同收入內。

本集團採用完工百分比法確定在某期間須確認之收入及成本之適當金額。完成階段乃依據已執行工作所產生之合約成本佔合約估計成本之比例計算。成本不包括雖在本年度發生但其為未來達到完工階段產生的其他成本。此等款項取決於其性質表現為存貨、預付帳款或其他資產等。

對所有進行中的合同，本集團將已發生成本加已確認之盈利(減已確認之虧損)超過進度收費單的差額確認為資產。

## 合併財務報表附註(續)

### 2 重要會計政策摘要(續)

#### 2.15 建築合約(續)

對所有進行中的合同，本集團將進度收費單之款額超過已發生成本加已確認之盈利(減已確認之虧損)的差額確認為負債。

客戶未付的進度收費單及按金列示於「貿易應收款」和「其他應收款」。

#### 2.16 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

#### 2.17 股本

普通股列為權益。因與發售新股直接相關而產生的增量成本作為所得款項的扣除額(扣除稅項淨額)列入所有者權益。

#### 2.18 貿易應付款

應付帳款為在日常經營活動中向供應商購買商品或服務而應支付的義務。如應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易應付款初步以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

#### 2.19 借款及借款費用

借款初步按公允值並扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值(參見「借款費用」)的任何差額利用實際利率法於借款期間內在利潤表確認，除了直接歸屬於為需要經過一定長的時間構建和生產才能滿足特定使用或出售目的的資產的資本化借款費用。

當用於構建、生產資產的費用已經發生，借款費用已經發生，且為使該類資產達到預計可使用或銷售目的的必要活動開始進行時，借款費用開始資本化作為合資格資產成本的一部分。當使合資格資產能達到預計可使用或銷售目的而進行的必要活動實質上已經暫停或完成時，借款費用也相應暫停或停止資本化。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至資產負債表日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.20 當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在利潤表中確認，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、聯營公司和共同投資實體營運及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在財務賬中的帳面值產生的暫時差異進行確認。然而，倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)的初次確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不確認。遞延所得稅按於資產負債表日已制定或實質上已制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時適用的稅率(及法例)釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司、聯營公司和共同投資實體投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

## 合併財務報表附註(續)

### 2 重要會計政策摘要(續)

#### 2.21 退休金債務

本集團向政府機構設立及管理的一項界定供款退休計劃供款，所有中國籍員工均可參與。本集團與員工之供款按員工基本薪金之某個百分比計算。

政府機構承諾承擔上述計劃應付所有現在和將來退休的中國籍員工的退休福利責任。除了月度供款外，本集團並沒有其他涉及支付僱員退休後福利的責任。

本集團與界定供款退休計劃作出的供款於產生時列為開支。

#### 2.22 收入確認

收入指本集團在通常活動過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公允值。收入在扣除增值稅、退貨、回扣、折扣、營業稅金及附加，以及對銷集團內部銷售後列賬。

當收入的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收入確認。本集團會根據退貨往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

##### (a) 提供建築工程服務

提供的建築工程服務依據已執行工作所產生之合約成本佔合約估計成本之比例在服務提供的期間內確認。

##### (b) 銷售建築材料

銷售建築材料所得收入在擁有權的風險及回報轉移時確認，通常亦即為貨品付運予客戶及所有權轉移時。

##### (c) 銷售物業

出售已完工之待售物業所產生的收入在執行買賣協議時確認。當開發物業於建成前提前銷售時，有關收入僅在開發完成並將物業交付給購房者時方予確認。於收入確認日期前就出售物業收取的按金及分期付款，計入資產負債表的預收賬款中。



## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.22 收入確認(續)

#### (d) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

#### (e) 租金收入

經營租約下出租物業的租金收入按租約期採用直線法確認。

### 2.23 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而本集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公允價值確認入帳。

與成本有關之政府補助遞延入帳，並配合按擬補償之成本所需期間在利潤表中確認。

### 2.24 租賃

如擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，則該租賃分類為經營租賃。

(a) **本集團作為承租人**－根據經營租賃(扣除來自出租方的任何獎勵)所作的付款於租賃期以直線法在利潤表扣賬。

(b) **本集團作為出租人**－於資產根據經營租賃出租時，資產將按其性質入帳至資產負債表。租金收入於租期以直線法確認。

### 2.25 股息派付

向本公司所有者分派的股息在股息獲本公司所有者(或董事會，適當的情況下)批准的期間內於本集團和本公司的財務報表內列為負債。

### 2.26 財務擔保

財務擔保負債按就本集團向物業買家提供的財務擔保予以確認。

財務擔保負債初步按公允值加發出財務擔保負債直接應佔的交易成本確認。初步確認後，該等合約以履行現時責任所需開支最佳估計的現值或初步確認數額減累計攤銷兩者的較高者計量。

財務擔保負債只能夠在合約中訂明的債務獲解除、取消或屆滿時自資產負債表取消確認。

## 合併財務報表附註(續)

## 3 財務風險管理

## 3.1 財務風險因素

本集團的業務涉及多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險及利率風險)、信用風險及流動性風險。本集團的整體風險管理策略旨在將本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

風險管理由包括本集團執行董事在內的高級管理層執行。

## (a) 市場風險

## (i) 外匯風險

本集團主要在中國經營，而大部份交易以人民幣結算。將人民幣兌換為外幣須受到中國政府所頒佈的外幣匯率及外管制條例所規限。

另外，本集團於非洲提供建築業務。由此，本集團在非洲某些國家持有以當地貨幣計值的貨幣資產，此導致本集團面臨外匯風險。這些貨幣的轉換和匯回受制於該些國家的管理規定。

管理層並無書面形式之政策來控制外匯風險，但是以持續發展的基準來管理貨幣。

二零一零年及二零一一年，本集團並無通過訂立任何遠期外匯合約安排以對沖外匯風險。

本集團及本公司於二零一一年及二零一零年十二月三十一日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的帳面值如下：

|           | 集團              |                | 公司             |                |
|-----------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
|           | 於十二月三十一日        |                | 於十二月三十一日       |                |
|           | 二零一一年<br>人民幣千元  | 二零一零年<br>人民幣千元 | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| <b>資產</b> |                 |                |                |                |
| 美元        | <b>55,588</b>   | 53,503         | -              | -              |
| 吉布提法郎     | <b>22,279</b>   | 32,952         | -              | -              |
| 博茨瓦納普幣    | <b>7,978</b>    | 24,861         | -              | -              |
| 塞舌爾盧幣     | <b>1,051</b>    | 4,733          | -              | -              |
| 其他幣種      | <b>1,085</b>    | 842            | <b>780</b>     | 19             |
| <b>負債</b> |                 |                |                |                |
| 吉布提法郎     | <b>(48,607)</b> | (51,876)       | -              | -              |
| 博茨瓦納普幣    | <b>(18,406)</b> | (23,245)       | -              | -              |
| 塞舌爾盧幣     | <b>(4,703)</b>  | (6,957)        | -              | -              |

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

下表展示人民幣對有關外幣升值或者貶值5%的敏感度分析。該分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值5%，則對當年盈利的影響如下：

|             | 集團             |                | 公司             |                |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|             | 於十二月三十一日       |                | 於十二月三十一日       |                |
|             | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 當年盈利(減少)/增加 |                |                |                |                |
| —美元         | <b>(2,085)</b> | (2,548)        | -              | -              |
| —吉布提法郎      | <b>987</b>     | 901            | -              | -              |
| —博茨瓦納普幣     | <b>391</b>     | (77)           | -              | -              |
| —塞舌爾盧幣      | <b>137</b>     | 106            | -              | -              |
| —其他幣種       | <b>(40)</b>    | (40)           | <b>(29)</b>    | (1)            |

##### (ii) 價格風險

本集團承受原材料(如水泥和鋼材)價格風險，但未利用遠期合同套期該相關風險。此外，由於本集團持有可供出售金融資產，故此本集團亦承受股權證券的價格風險。但本集團持有該可供出售金融資產是出於長期戰略目的考慮而非交易目的。本集團沒有活躍的交易與該類投資。

於二零一一年十二月三十一日，由於可供出售金融資產金額不重大，管理層認為本集團權益證券價格風險並不重大。

## 合併財務報表附註(續)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (iii) 利率風險

本集團的收入及經營現金流量大部分不受市場利率變動影響，而本集團有計息資產包括短期定期存款以及活期存款。本集團承受的利率變動風險主要來自借貸。按浮動利率發行的貸款令本集團承受現金流量利率風險。

本集團以動態基礎分析其利率風險，利用多個模擬方案，以計入再融資、現有持倉的續訂和其他可採用的融資。本集團現時並無利用任何利率掉期對沖利率風險。然而，本集團將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一一年十二月三十一日，倘借貸利率升高或者降低1%而所有其他變數維持不變，則本年度之淨利將不變，但開發中物業將增加／減少人民幣4,062,000元，主要是由於二零一一年度所有的利息費用在開發中物業里已經資本化所致。

除此以外，本公司持有計息資產(短期定期存款和活期存款)和浮動利率計息的借款。對共同控制實體借款適用的固定利率(在附註10(b)中披露)參照現行市場之現行利率。

##### (b) 信用風險

貿易及其他應收款項、對共同控制實體之借款、銀行現金存款及對購房者按揭貸款提供的擔保是本集團面對的最大信用風險。

此外，其他應收款項、應收附屬公司款項、對共同控制實體之借款、現金及現金等價物及對附屬公司銀行借款所提供的擔保是本公司面對的最大信用風險。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信用風險(續)

為控制該風險，存款主要存入國有金融機構及有良好信譽銀行，國有金融機構及有良好信譽銀行均為高信貸品質金融機構。本集團制定政策以確保工程建造與材料銷售予有適宜信貸記錄的客戶，以及將房產銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團亦制定其他監控程式以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審核每項個別貿易應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充分的減值虧損。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信用風險。

就在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，本集團可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本公司董事認為，本集團的信用風險已大幅減低。

在報告期內，並無信貸違約，而管理層亦不預期因此等對方任何不履約的行為而產生虧損。

##### (c) 流動性風險

本集團已建立一個資金結算中心(集團資金)來管理現金流。本集團致力於維持充足的現金及現金等價物，確保可透過充足融資金額(包括短期、長期銀行借款及其他借款)取得資金以滿足其經營所需。本集團的融資部門透過維持充足的現金及現金等價物以及充足的信貸額度來源維持資金的靈活性。

## 合併財務報表附註(續)

## 3 財務風險管理(續)

## 3.1 財務風險因素(續)

## (c) 流動性風險(續)

下表顯示本集團及本公司的非衍生財務負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。

|                           | 集團            |               |               |             | 公司            |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
|                           | 少於一年<br>人民幣千元 | 一至二年<br>人民幣千元 | 二至五年<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 | 少於一年<br>人民幣千元 |
| 於二零一一年                    |               |               |               |             |               |
| 十二月三十一日                   |               |               |               |             |               |
| 借款                        | 1,399,900     | 70,000        | 140,000       | 1,609,900   | 250,000       |
| 借款利息                      | 65,402        | 9,878         | 3,207         | 78,487      | 8,464         |
| 貿易應付款                     | 1,736,606     | -             | -             | 1,736,606   | -             |
| 其他應付款(除其他應付<br>税金及應付職工薪酬) | 956,742       | -             | -             | 956,742     | 4,604         |
| 財務擔保                      | 256,592       | -             | -             | 256,592     | -             |
| 合計                        | 4,415,242     | 79,878        | 143,207       | 4,638,327   | 263,068       |
| 於二零一零年                    |               |               |               |             |               |
| 十二月三十一日                   |               |               |               |             |               |
| 借款                        | 495,163       | -             | 70,000        | 565,163     | -             |
| 借款利息                      | 11,696        | 3,769         | 392           | 15,857      | -             |
| 貿易應付款                     | 1,177,108     | -             | -             | 1,177,108   | -             |
| 其他應付款(除其他應付<br>税金及應付職工薪酬) | 882,242       | -             | -             | 882,242     | 4,105         |
| 財務擔保                      | 373,304       | -             | -             | 373,304     | -             |
| 合計                        | 2,939,513     | 3,769         | 70,392        | 3,013,674   | 4,105         |

當此些債務到期且需要償付時，本集團有充足的財務資源償還。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本風險管理

本集團的資本管理政策，是保障集團能繼續營運，以為所有者提供回報和為其他所有者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予所有者的股息數額、向股東退還資本、發行新股或出售資產以減低債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款(包括合併資產負債表所列的「流動及非流動借款」)減去現金及現金等價物和受限制銀行存款。總資本為「本公司所有者應佔權益」(如合併資產負債表所列)。

於二零一一年和二零一零年十二月三十一日，本集團擁有的現金及現金等價物已超過借款數額。

#### 3.3 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

下表呈列本集團於二零一一年及二零一零年十二月三十一日按公允價值計量的資產。

|          | 二零一一年十二月三十一日 |       |       |        |
|----------|--------------|-------|-------|--------|
|          | 第一層          | 第二層   | 第三層   | 合計     |
|          | 人民幣千元        | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元  |
| 可供出售金融資產 |              |       |       |        |
| — 權益證券   | 6,139        | —     | 5,340 | 11,479 |

|          | 二零一零年十二月三十一日 |       |       |        |
|----------|--------------|-------|-------|--------|
|          | 第一層          | 第二層   | 第三層   | 合計     |
|          | 人民幣千元        | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元  |
| 可供出售金融資產 |              |       |       |        |
| — 權益證券   | 7,509        | —     | 5,340 | 12,849 |

## 合併財務報表附註(續)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

於活躍市場進行交易的金融工具的公允價值，乃根據於報告期末所報市價計算。倘交易、交易商、經紀、行業團體、定價服務或規管機構即時及定期提供報價，而相關價格乃按公平合理基準實際定期反映現行市場交易，則視為活躍市場。本集團所持有金融資產所報的市價為現行買入價。該等工具列入第一層。

對不存在活躍市場交易的金融工具的公允價值，乃採用估值方法計算釐定。該等估值方法最大限度地使用有效的可觀察市場數據，且最大限度地減輕對公司特定估計的依賴程度。倘按公允價值計量一項工具所需的所有重大資料可觀察獲得，則該項工具會被列入第二層。

倘一個或多個重大資料並非基於可觀察市場數據，則該項工具會被列入第三層。

用於對金融工具作出估值的特定評估技巧包括：

- 同類工具的市場報價或交易商報價。
- 其他用於釐定金融工具公允價值的技巧(例如貼現後現金流量分析)。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，沒有將金融資產在公允價值等級分類第一層和第二層之間轉撥。此外，截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，第三層工具無重大變化。

### 4 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

本集團對未來作出估算和假設。所有的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的帳面值作出重大調整的估算和假設討論如下。



#### 4 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (a) 建築合約收入確認

本集團以完工百分比法於當期確認恰當的收入。完工程度參考單筆合約截至資產負債表日止已產生的合約成本所佔合約估計總成本的比率。

當應用完工百分比法時，本集團需要根據估計建造合約總成本與合約總價款，預計每筆建築合約的毛利率。如果實際任一合同之毛利率與管理層的估計有差，則相應對已確認的建築合約收入進行調整。如建築合約預計總毛利率變動10%(二零一零年：10%)，收入將減少人民幣51,756,000元(二零一零年：人民幣49,012,000元)或增加人民幣52,206,000元(二零一零年：人民幣49,521,000元)。

##### (b) 所得稅及遞延稅項

在計算所得稅撥備時，需要作出重大判斷和估計。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅項釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅項後果與最初記錄的金額不同，有關差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵消暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

應付所得稅項和遞延所得稅資產及負債金額已在合併資產負債表中披露。

##### (c) 應收款減值估計

本集團基於對應收款可收回性的評估撥備呆帳。撥備適用於因為事件或情況變化使餘額可能無法收回的應收款。應收款減值的識別需要運用判斷及估計。當預期和原本估計不同時，差異會在估計變更的年限里影響應收款及應收款呆帳撥備的帳面值。

## 合併財務報表附註(續)

### 4 關鍵會計估算及判斷(續)

#### (d) 物業、廠房及設備

本集團的管理層為其物業、廠房及設備釐定估計可使用年期及相關的折舊費用。此估計是以管理層在營運環境方面的經驗及房屋及建築物、廠房及設備的狀況為基準，並可能因實際使用及改良情況出現大幅變動。倘可使用年期較之前估計年期短，管理層將提高折舊支出，或註銷或撇銷已棄置或出售的技術上過時或非策略性的資產。

管理層於每個釐定日期根據所有相關因素(包括使用活躍市場上的現行報廢價值作為參考價值)釐定其物業、廠房及設備的殘值。

### 5 分部資料

主要經營決策者為執行董事，執行董事審視本集團的內部報告以評估表現和分配資源。管理層已決定根據此等報告釐定營運分部。

執行董事從業務類型角度考慮營運，主要通過評估以下三個主要營運分部的表現：

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

本集團其他營運主要為提供建築、裝修設計服務、建築設備租賃服務。

執行董事會根據經營盈利的計量評估營運分部的表現。此計量基準不包括來自營運分部的融資成本和應佔聯營公司和共同控制實體的業績。除以下列明外，向執行董事提供的其他資料，按財務報告貫徹一致的方式計量。在集團層面並沒有向執行董事提供分部資產及分部負債資訊。

分部間銷售按照與各方達成的交易條款來進行。向執行董事報告來自外界人士的收入，其計量方法與合併利潤表及合併綜合收益表方法一致。

## 5 分部資料(續)

分部業績如下：

|               | 截至二零一一年十二月三十一日止年度 |                  |                  |                |                   |
|---------------|-------------------|------------------|------------------|----------------|-------------------|
|               | 建築施工<br>人民幣千元     | 房產開發<br>人民幣千元    | 建築材料<br>人民幣千元    | 其他<br>人民幣千元    | 集團<br>人民幣千元       |
| 營業總額          | 12,644,397        | 2,503,583        | 1,765,408        | 183,900        | 17,097,288        |
| 分部間營業額        | (642,139)         | -                | (248,905)        | (19,414)       | (910,458)         |
| <b>對外營業額</b>  | <b>12,002,258</b> | <b>2,503,583</b> | <b>1,516,503</b> | <b>164,486</b> | <b>16,186,830</b> |
| 經營盈利          | 392,843           | 603,900          | 79,291           | 1,248          | 1,077,282         |
| 折舊            | 34,451            | 3,397            | 47,218           | 23,504         | 108,570           |
| 攤銷            | 7,089             | -                | 3,324            | 2,601          | 13,014            |
| 應收資產之減值       | (2,831)           | -                | 14,575           | -              | 11,744            |
| 應佔共同控制實體虧損    | -                 | 27,976           | -                | -              | 27,976            |
| 應佔聯營公司(利潤)/虧損 | -                 | 138              | (440)            | -              | (302)             |
| 所得稅項          | 80,874            | 228,494          | 20,604           | 3,793          | 333,765           |

|               | 截至二零一零年十二月三十一日止年度 |                |                  |                |                   |
|---------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|-------------------|
|               | 建築施工<br>人民幣千元     | 房產開發<br>人民幣千元  | 建築材料<br>人民幣千元    | 其他<br>人民幣千元    | 集團<br>人民幣千元       |
| 營業總額          | 10,103,707        | 912,505        | 1,632,048        | 129,819        | 12,778,079        |
| 分部間營業額        | (568,757)         | -              | (143,139)        | (10,940)       | (722,836)         |
| <b>對外營業額</b>  | <b>9,534,950</b>  | <b>912,505</b> | <b>1,488,909</b> | <b>118,879</b> | <b>12,055,243</b> |
| 經營盈利          | 357,285           | 364,452        | 76,885           | 13,477         | 812,099           |
| 折舊            | 32,963            | 2,668          | 43,803           | 17,278         | 96,712            |
| 攤銷            | 7,016             | -              | 3,058            | 2,522          | 12,596            |
| 應收資產之減值       | 2,420             | (61)           | (1,190)          | (34)           | 1,135             |
| 應佔共同控制實體虧損    | -                 | 4,034          | -                | -              | 4,034             |
| 應佔聯營公司(利潤)/虧損 | -                 | 387            | (88)             | -              | 299               |
| 所得稅項          | 58,059            | 144,890        | 19,076           | 3,722          | 225,747           |

## 合併財務報表附註(續)

### 5 分部資料(續)

將經營盈利調整為除所得稅前盈利的過程在合併利潤表中顯示。

本公司於中國註冊，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。

除金融工具和遞延所得稅資產以外的非流動資產大部份位於中國境內。

### 6 土地使用權

本集團自用土地使用權的權益為預付經營租賃款項。土地使用權之帳面淨值分析如下：

|        | 集團              |                | 公司             |                |
|--------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
|        | 二零一一年<br>人民幣千元  | 二零一零年<br>人民幣千元 | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 年初淨值   | <b>556,193</b>  | 529,264        | <b>5,778</b>   | 10,016         |
| 增加     | <b>45,083</b>   | 67,714         | -              | -              |
| 處置     | -               | (17,533)       | -              | (3,947)        |
| 處置附屬公司 | -               | (10,656)       | -              | -              |
| 攤銷     | <b>(13,014)</b> | (12,596)       | <b>(230)</b>   | (291)          |
| 年末數    | <b>588,262</b>  | 556,193        | <b>5,548</b>   | 5,778          |

|            | 集團             |                | 公司             |                |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|            | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 在香港以外持有：   |                |                |                |                |
| 50年期以上的租賃  | <b>166,853</b> | 157,649        | -              | -              |
| 10至50年期的租賃 | <b>421,409</b> | 398,544        | <b>5,548</b>   | 5,778          |
|            | <b>588,262</b> | 556,193        | <b>5,548</b>   | 5,778          |

於二零一一年十二月三十一日，本集團有帳面淨值共人民幣95,915,000元(二零一零年：人民幣12,156,000元)之土地使用權，已作本集團銀行貸款之抵押(附註27(a))。

## 7 物業、廠房及設備 集團

|                               | 樓宇<br>人民幣千元      | 廠房及<br>機器設備<br>人民幣千元 | 汽車<br>人民幣千元     | 辦公設備及<br>其他<br>人民幣千元 | 在建工程<br>人民幣千元   | 總計<br>人民幣千元      |
|-------------------------------|------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|------------------|
| <b>於二零一零年一月一日</b>             |                  |                      |                 |                      |                 |                  |
| 成本值                           | 764,690          | 309,116              | 101,039         | 121,929              | 119,405         | 1,416,179        |
| 累計折舊                          | (225,694)        | (108,333)            | (68,224)        | (111,232)            | -               | (513,483)        |
| 帳面淨值                          | 538,996          | 200,783              | 32,815          | 10,697               | 119,405         | 902,696          |
| <b>截至二零一零年<br/>十二月三十一日止年度</b> |                  |                      |                 |                      |                 |                  |
| 期初帳面淨值                        | 538,996          | 200,783              | 32,815          | 10,697               | 119,405         | 902,696          |
| 添置                            | 34,432           | 32,832               | 14,847          | 15,288               | 95,099          | 192,498          |
| 撥轉                            | 100,390          | 58,060               | -               | -                    | (158,450)       | -                |
| 處置                            | (38,794)         | (46,456)             | (556)           | (16)                 | -               | (85,822)         |
| 折舊費用                          | (42,203)         | (34,216)             | (11,075)        | (9,218)              | -               | (96,712)         |
| 期末帳面淨值                        | 592,821          | 211,003              | 36,031          | 16,751               | 56,054          | 912,660          |
| <b>於二零一零年<br/>十二月三十一日</b>     |                  |                      |                 |                      |                 |                  |
| 成本值                           | 849,711          | 333,382              | 112,950         | 136,913              | 56,054          | 1,489,010        |
| 累計折舊                          | (256,890)        | (122,379)            | (76,919)        | (120,162)            | -               | (576,350)        |
| 帳面淨值                          | 592,821          | 211,003              | 36,031          | 16,751               | 56,054          | 912,660          |
| <b>截至二零一一年<br/>十二月三十一日止年度</b> |                  |                      |                 |                      |                 |                  |
| 期初帳面淨值                        | <b>592,821</b>   | <b>211,003</b>       | <b>36,031</b>   | <b>16,751</b>        | <b>56,054</b>   | <b>912,660</b>   |
| 添置                            | <b>38,530</b>    | <b>22,525</b>        | <b>17,799</b>   | <b>15,312</b>        | <b>76,733</b>   | <b>170,899</b>   |
| 撥轉                            | <b>65,554</b>    | <b>11,201</b>        | -               | -                    | <b>(76,755)</b> | -                |
| 處置                            | <b>(9,848)</b>   | <b>(3,100)</b>       | <b>(1,508)</b>  | <b>(143)</b>         | -               | <b>(14,599)</b>  |
| 折舊費用                          | <b>(45,157)</b>  | <b>(35,450)</b>      | <b>(15,019)</b> | <b>(12,944)</b>      | -               | <b>(108,570)</b> |
| 期末帳面淨值                        | <b>641,900</b>   | <b>206,179</b>       | <b>37,303</b>   | <b>18,976</b>        | <b>56,032</b>   | <b>960,390</b>   |
| <b>於二零一一年<br/>十二月三十一日</b>     |                  |                      |                 |                      |                 |                  |
| 成本值                           | <b>902,883</b>   | <b>364,858</b>       | <b>117,700</b>  | <b>175,609</b>       | <b>56,032</b>   | <b>1,617,082</b> |
| 累計折舊                          | <b>(260,983)</b> | <b>(158,679)</b>     | <b>(80,397)</b> | <b>(156,633)</b>     | -               | <b>(656,692)</b> |
| 帳面淨值                          | <b>641,900</b>   | <b>206,179</b>       | <b>37,303</b>   | <b>18,976</b>        | <b>56,032</b>   | <b>960,390</b>   |

約人民幣56,444,000元(二零一零年：人民幣49,729,000元)及人民幣52,126,000元(二零一零年：人民幣46,983,000元)之折舊費用已分別計入銷售成本及行政開支中。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有帳面淨值共人民幣47,227,000元(二零一零年：無)之物業、廠房及設備被用作本集團銀行貸款之抵押(附註27(a))。

## 合併財務報表附註(續)

7 物業、廠房及設備(續)  
公司

|                          | 樓宇<br>人民幣千元    | 汽車<br>人民幣千元    | 辦公設備<br>及其他<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元     |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------------|-----------------|
| <b>於二零一零年一月一日</b>        |                |                |                      |                 |
| 成本值                      | 40,286         | 5,964          | 1,696                | 47,946          |
| 累計折舊                     | (6,166)        | (5,350)        | (973)                | (12,489)        |
| 帳面淨值                     | 34,120         | 614            | 723                  | 35,457          |
| <b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b> |                |                |                      |                 |
| 期初帳面淨值                   | 34,120         | 614            | 723                  | 35,457          |
| 添置                       | 2,786          | -              | 4,335                | 7,121           |
| 處置                       | (7,990)        | -              | -                    | (7,990)         |
| 折舊費用                     | (1,494)        | (231)          | (1,903)              | (3,628)         |
| 期末帳面淨值                   | 27,422         | 383            | 3,155                | 30,960          |
| <b>於二零一零年十二月三十一日</b>     |                |                |                      |                 |
| 成本值                      | 33,464         | 5,964          | 6,031                | 45,459          |
| 累計折舊                     | (6,042)        | (5,581)        | (2,876)              | (14,499)        |
| 帳面淨值                     | 27,422         | 383            | 3,155                | 30,960          |
| <b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b> |                |                |                      |                 |
| 期初帳面淨值                   | <b>27,422</b>  | <b>383</b>     | <b>3,155</b>         | <b>30,960</b>   |
| 添置                       | -              | -              | <b>1,241</b>         | <b>1,241</b>    |
| 處置                       | -              | -              | <b>(46)</b>          | <b>(46)</b>     |
| 折舊費用                     | <b>(1,532)</b> | <b>(84)</b>    | <b>(1,809)</b>       | <b>(3,425)</b>  |
| 期末帳面淨值                   | <b>25,890</b>  | <b>299</b>     | <b>2,541</b>         | <b>28,730</b>   |
| <b>於二零一一年十二月三十一日</b>     |                |                |                      |                 |
| 成本值                      | <b>33,464</b>  | <b>5,964</b>   | <b>6,328</b>         | <b>45,756</b>   |
| 累計折舊                     | <b>(7,574)</b> | <b>(5,665)</b> | <b>(3,787)</b>       | <b>(17,026)</b> |
| 帳面淨值                     | <b>25,890</b>  | <b>299</b>     | <b>2,541</b>         | <b>28,730</b>   |

約人民幣3,425,000元(二零一零年：人民幣3,628,000元)之折舊費用已計入行政開支中。

## 8 商譽－集團

商譽分配至根據已收購有關公司的業務確認的本集團可辨識的現金產生單元。

商譽以成本核算並且主要來自於二零零五年收購原共同控制實體，合肥寶業房地產有限公司(「合肥寶業房地產」)之權益。由於合肥寶業房地產本身具有房地產項目，故將其視為一現金產生單元。合肥寶業房地產的商譽之可收回金額根據使用價值計算。計算方法乃利用依據管理層批准的財務預算和管理層的預計的稅前現金流量預測確定，採用的毛利為31%。所採用的貼現率為稅前比率並反映合肥寶業房地產之房地產開發項目的特定風險，該貼現率約為16%。增長率假設為零。假設的變更亦不會導致產生減值撥備。根據二零一一年十二月三十一日對商譽所進行的減值測試，無需計提減值撥備。

## 9 附屬公司投資及與附屬公司之結餘

|             | 公司             |                |
|-------------|----------------|----------------|
|             | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 投資，按成本值，非上市 | <b>814,453</b> | 820,703        |
| 應收附屬公司之款項   | <b>772,866</b> | 365,275        |

應收附屬公司款項均為無抵押、無利息且可按要求收回之款項。於二零一一年十二月三十一日，應收附屬公司之款項均不存在減值跡象。

於二零一一年十二月三十一日，本公司持有之主要附屬公司列示如下，除寶業湖北建工集團有限公司同時在非洲國家經營外，所列公司均為在中國境內註冊和經營的有限責任公司：

| 名稱           | 所佔權益  |    | 註冊資本<br>人民幣千元 | 主要業務          |
|--------------|-------|----|---------------|---------------|
|              | 直接    | 間接 |               |               |
| 浙江寶業建設集團有限公司 | 99%   | —  | 360,000       | 建築施工及建築施工相關活動 |
| 浙江寶業幕牆裝飾有限公司 | 83.1% | —  | 50,800        | 幕牆及鋼結構安裝      |

## 合併財務報表附註(續)

## 9 附屬公司投資及與附屬公司之結餘(續)

| 名稱             | 所佔權益 |       | 註冊資本<br>人民幣千元 | 主要業務                   |
|----------------|------|-------|---------------|------------------------|
|                | 直接   | 間接    |               |                        |
| 浙江寶業交通建設工程有限公司 | 25%  | 74.3% | 80,000        | 公路、橋樑及其他市政基礎<br>工程施工   |
| 浙江廣藝建築裝飾工程有限公司 | 100% | —     | 50,000        | 建築裝飾裝修工程               |
| 浙江寶業房地產集團有限公司  | 90%  | 9.9%  | 50,000        | 房地產開發和銷售               |
| 紹興寶業四季園房地產有限公司 | 100% | —     | 100,000       | 房地產開發和銷售               |
| 浙江寶業住宅產業化有限公司  | 40%  | 59.4% | 53,600        | 生產、銷售混凝土及建築材料          |
| 浙江寶業木製品有限公司    | 40%  | 59.4% | 31,514        | 生產及銷售鋼、木質防火門及<br>其他木製品 |
| 紹興寶業新型建材有限公司   | —    | 99.4% | 5,000         | 生產及銷售建築材料              |
| 上海紫寶房地產開發有限公司  | —    | 99.9% | 18,000        | 房地產開發和銷售               |
| 紹興市華欣預拌混凝土有限公司 | 100% | —     | 20,000        | 生產、銷售混凝土及水泥製品          |



## 9 附屬公司投資及與附屬公司之結餘(續)

| 名稱                  | 所佔權益 |       | 註冊資本<br>人民幣千元 | 主要業務          |
|---------------------|------|-------|---------------|---------------|
|                     | 直接   | 間接    |               |               |
| 浙江寶業鋼結構有限公司         | 95%  | 4.95% | 20,000        | 生產、銷售設計鋼結構產品  |
| 安徽寶業住宅產業化公司         | -    | 100%  | 60,000        | 生產、銷售混凝土及建築材料 |
| 合肥寶業混凝土有限公司         | -    | 100%  | 12,500        | 生產、銷售混凝土及建築材料 |
| 合肥寶業房地產有限公司         | -    | 100%  | 30,000        | 房地產開發和銷售      |
| 安徽華騰投資有限公司          | -    | 75%   | 20,000        | 房地產開發和銷售      |
| 寶業湖北建工集團有限公司        | -    | 99.9% | 110,000       | 建築施工及建築施工相關活動 |
| 湖北省建工第三建設有限公司       | -    | 99.9% | 50,800        | 建築施工及建築施工相關活動 |
| 湖北省建工第五建設有限公司       | -    | 99.9% | 110,000       | 建築施工及建築施工相關活動 |
| 湖北省建工工業設備安裝<br>有限公司 | -    | 99.9% | 50,190        | 工業設備安裝        |
| 湖北省建工機械施工有限公司       | -    | 99.9% | 20,000        | 建築工程施工        |

## 合併財務報表附註(續)

## 9 附屬公司投資及與附屬公司之結餘(續)

| 名稱                    | 所佔權益 |       | 註冊資本<br>人民幣千元 | 主要業務          |
|-----------------------|------|-------|---------------|---------------|
|                       | 直接   | 間接    |               |               |
| 湖北省建工混凝土製品有限公司        | -    | 99.9% | 20,080        | 生產、銷售混凝土及建築材料 |
| 湖北省建工房地產開發有限公司        | -    | 99.9% | 20,000        | 房地產開發和銷售      |
| 湖北省建工物資貿易有限公司         | -    | 99.9% | 18,300        | 物業出租          |
| 安徽金糧置業有限公司            | -    | 100%  | 172,000       | 房地產開發和銷售      |
| 紹興寶業會稽山國際度假村<br>有限公司  | 100% | -     | 80,000        | 開發和經營度假村      |
| 合肥中寶機械製造有限公司          | -    | 100%  | 20,000        | 生產和銷售機器設備和備件  |
| 浙江寶業建築設計研究院<br>有限公司   | -    | 99%   | 6,000         | 建築和室內設計服務     |
| 寶業集團浙江建設產業研究院<br>有限公司 | 20%  | 79.2% | 10,000        | 建築科技研究與發展     |

## 10 於共同控制實體之投資及借款

### (a) 於共同控制實體之投資

#### 集團

本集團在共同控制實體，紹興綠城實業房地產開發有限公司(「綠城實業」)中持有49%權益，該企業為在中國境內從事房地產開發業務之有限責任公司。該投資變動如下：

|               | 投資成本<br>人民幣千元 | 應佔虧損<br>人民幣千元   | 合計<br>人民幣千元     |
|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 於二零一零年一月一日    | 49,000        | (8,231)         | 40,769          |
| 增加            | —             | (4,034)         | (4,034)         |
| 於二零一零年十二月三十一日 | <b>49,000</b> | <b>(12,265)</b> | <b>36,735</b>   |
| 增加            | —             | <b>(27,976)</b> | <b>(27,976)</b> |
| 於二零一一年十二月三十一日 | <b>49,000</b> | <b>(40,241)</b> | <b>8,759</b>    |

以下金額展示了本集團對綠城實業享有的49%之資產、負債、收入和業績：

|             | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|-------------|------------------|----------------|
| <b>資產</b>   |                  |                |
| 非流動資產       | <b>22,912</b>    | 7,463          |
| 流動資產        | <b>293,497</b>   | 957,552        |
|             | <b>316,409</b>   | 965,015        |
| <b>負債</b>   |                  |                |
| 非流動負債       | <b>273,057</b>   | 414,827        |
| 流動負債        | <b>34,593</b>    | 513,453        |
|             | <b>307,650</b>   | 928,280        |
| <b>淨資產</b>  | <b>8,759</b>     | 36,735         |
| 營業額         | <b>304,513</b>   | —              |
| 成本          | <b>(337,629)</b> | —              |
| 費用          | <b>(4,185)</b>   | (5,379)        |
| 所得稅貸項       | <b>9,325</b>     | 1,345          |
| <b>稅後損失</b> | <b>(27,976)</b>  | (4,034)        |

資產主要是指於綠城實業開發中物業(包括一用於開發之土地使用權)的49%之份額。

## 合併財務報表附註(續)

## 10 於共同控制實體之投資及借款(續)

## (a) 於共同控制實體之投資(續)

公司

|             | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 投資，按成本值，非上市 | <b>49,000</b>  | 49,000         |

## (b) 對共同控制實體之借款

|               | 集團<br>人民幣千元    | 公司<br>人民幣千元    |
|---------------|----------------|----------------|
| 於二零一零年一月一日    | 264,787        | 386,532        |
| 償還            | (161,600)      | (161,600)      |
| 預提利息          | -              | 18,290         |
| 於二零一零年十二月三十一日 | <b>103,187</b> | <b>243,222</b> |
| 增加            | <b>86,570</b>  | <b>86,570</b>  |
| 預提利息          | -              | <b>18,392</b>  |
| 於二零一一年十二月三十一日 | <b>189,757</b> | <b>348,184</b> |

本集團和其他合營者按各自持有的股本權益比例為綠城實業提供借款。此借款並無抵押，也無固定償還期限，二零一一年年利息率為7.34%(二零一零年：10.98%)。

本年度，此項借款發生的利息為人民幣18,392,000元(二零一零年：人民幣18,290,000元)，該利息已全部資本化於綠城實業單獨財務報表的開發中物業。此利息收入已在本集團的合併財務報告中抵消。

## 11 於聯營公司之投資－集團

|           | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 年初值       | <b>2,555</b>   | 29,378         |
| 投資成本回收    | -              | (26,524)       |
| 應佔利潤／(虧損) | <b>302</b>     | (299)          |
| 年末值       | <b>2,857</b>   | 2,555          |

## 11 於聯營公司之投資－集團(續)

本集團全部在中國境內註冊的非上市有限責任公司如下：

| 名稱             | 持有權益比例 |
|----------------|--------|
| 湖北建工置業有限公司     | 34%    |
| 武漢現代住宅開發有限公司   | 30%    |
| 湖北寶業幕牆門窗工程有限公司 | 20%    |

## 12 按類別分類的金融工具

|                      | 附註    | 集團                   |                       | 公司                   |
|----------------------|-------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                      |       | 貸款與<br>應收款項<br>人民幣千元 | 可供出售<br>金融資產<br>人民幣千元 | 貸款與<br>應收款項<br>人民幣千元 |
| <b>資產</b>            |       |                      |                       |                      |
| <b>於二零一一年十二月三十一日</b> |       |                      |                       |                      |
| 可供出售金融資產             | 13    | –                    | <b>11,479</b>         | –                    |
| 貿易應收款                | 17    | <b>935,965</b>       | –                     | –                    |
| 其他應收款(除預付款項)         | 18    | <b>1,183,953</b>     | –                     | <b>2,417</b>         |
| 應收附屬公司款項             | 9     | –                    | –                     | <b>772,866</b>       |
| 對共同控制實體之借款           | 10(b) | <b>189,757</b>       | –                     | <b>348,184</b>       |
| 受限制銀行存款              | 19    | <b>527,521</b>       | –                     | –                    |
| 現金及現金等價物             | 20    | <b>1,878,422</b>     | –                     | <b>77,535</b>        |
| <b>合計</b>            |       | <b>4,715,618</b>     | <b>11,479</b>         | <b>1,201,002</b>     |
| <b>於二零一零年十二月三十一日</b> |       |                      |                       |                      |
| 可供出售金融資產             | 13    | –                    | 12,849                | –                    |
| 貿易應收款                | 17    | 700,404              | –                     | –                    |
| 其他應收款(除預付款項)         | 18    | 1,054,007            | –                     | 15,267               |
| 應收附屬公司款項             | 9     | –                    | –                     | 365,275              |
| 對共同控制實體之借款           | 10(b) | 103,187              | –                     | 243,222              |
| 受限制銀行存款              | 19    | 101,269              | –                     | –                    |
| 現金及現金等價物             | 20    | 1,947,888            | –                     | 436,322              |
| <b>合計</b>            |       | <b>3,906,755</b>     | <b>12,849</b>         | <b>1,060,086</b>     |

## 合併財務報表附註(續)

## 12 按類別分類的金融工具(續)

|                       | 附註 | 集團<br>以攤餘<br>成本列示的<br>金融負債<br>人民幣千元 | 公司<br>以攤餘<br>成本列示的<br>金融負債<br>人民幣千元 |
|-----------------------|----|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>負債</b>             |    |                                     |                                     |
| <b>於二零一一年十二月三十一日</b>  |    |                                     |                                     |
| 貿易應付款                 | 24 | <b>1,736,606</b>                    | -                                   |
| 其他應付款(除其他應付稅項及應付職工薪酬) | 25 | <b>956,742</b>                      | <b>4,604</b>                        |
| 借款                    | 27 | <b>1,609,900</b>                    | -                                   |
| <b>合計</b>             |    | <b>4,303,248</b>                    | <b>4,604</b>                        |
| <b>於二零一零年十二月三十一日</b>  |    |                                     |                                     |
| 貿易應付款                 | 24 | 1,177,108                           | -                                   |
| 其他應付款(除其他應付稅項及應付職工薪酬) | 25 | 882,242                             | 4,105                               |
| 借款                    | 27 | 565,163                             | -                                   |
| <b>合計</b>             |    | <b>2,624,513</b>                    | <b>4,105</b>                        |

## 13 可供出售金融資產－集團

|                     | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 年初值                 | <b>12,849</b>  | 5,340          |
| 增加                  | -              | 1,999          |
| 於其他綜合收益確認的(損失)/收益淨額 | <b>(1,370)</b> | 5,510          |
| <b>年末值</b>          | <b>11,479</b>  | 12,849         |

可供出售金融資產列示如下：

|            | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 上市證券：      |                |                |
| －權益證券－中國市值 | <b>6,139</b>   | 7,509          |
| 非上市證券：     |                |                |
| －權益證券－中國   | <b>5,340</b>   | 5,340          |
|            | <b>11,479</b>  | 12,849         |

## 14 存貨－集團

|     | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|-----|----------------|----------------|
| 成本： |                |                |
| 原材料 | <b>71,013</b>  | 65,840         |
| 在產品 | <b>31,110</b>  | 14,775         |
| 產成品 | <b>41,788</b>  | 26,033         |
|     | <b>143,911</b> | 106,648        |

作為銷售成本的存貨成本為人民幣1,297,494,000元(二零一零年：人民幣1,255,422,000元)。截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日，均未計提存貨減值撥備。

## 15 開發中物業

|          | 集團               |                |
|----------|------------------|----------------|
|          | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 土地使用權    | <b>2,070,908</b> | 2,247,331      |
| 開發成本     | <b>787,867</b>   | 817,126        |
| 資本化的融資成本 | <b>112,336</b>   | 138,269        |
|          | <b>2,971,111</b> | 3,202,726      |

開發中物業之帳面值分析如下：

|            | 集團               |                |
|------------|------------------|----------------|
|            | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 非流動－一年以上完成 | <b>369,129</b>   | –              |
| 流動：        |                  |                |
| 一年以上完成     | <b>1,130,879</b> | 2,207,305      |
| 一年以內完成     | <b>1,471,103</b> | 995,421        |
|            | <b>2,601,982</b> | 3,202,726      |
|            | <b>2,971,111</b> | 3,202,726      |

於二零一一年十二月三十一日，本集團有帳面淨值共人民幣524,579,000元(二零一零年：人民幣877,132,000元)之開發中物業，已作本集團銀行貸款之抵押(附註27(a))。

## 合併財務報表附註(續)

## 15 開發中物業(續)

開發中物業之土地使用權的帳面淨值分析如下：

|            | 集團               |                |
|------------|------------------|----------------|
|            | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 在香港以外持有：   |                  |                |
| 50年期以上的租賃  | 1,480,803        | 1,685,524      |
| 10至50年期的租賃 | 590,105          | 561,807        |
|            | <b>2,070,908</b> | 2,247,331      |

## 16 應收／(應付)客戶建築合約款項－集團

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：

|                       | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損) | 40,534,486     | 34,390,752     |
| 減：已發出的進度收費單           | (40,414,664)   | (33,961,672)   |
|                       | <b>119,822</b> | 429,080        |
| 包括：                   |                |                |
| 應收客戶建築合約款項            | 1,685,703      | 1,494,272      |
| 應付客戶建築合約款項            | (1,565,881)    | (1,065,192)    |
|                       | <b>119,822</b> | 429,080        |

所有應收客戶建築合約款項考慮沒有減值，由於本集團的客戶數量眾多，因而並不存在集中之信用風險。

於二零一一年十二月三十一日，包括在其他應收款中的本集團應收客戶建築合約的履約保證金及項目按金之金額為人民幣883,578,000元(二零一零年：人民幣747,204,000元)(附註18)。



## 17 貿易應收款－集團

|        | 二零一一年<br>人民幣千元  | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|--------|-----------------|----------------|
| 貿易應收款  | <b>972,374</b>  | 725,069        |
| 減：呆帳撥備 | <b>(36,409)</b> | (24,665)       |
|        | <b>935,965</b>  | 700,404        |

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。貿易應收款之帳面淨值近約等於其公允值。於二零一一年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡分析列示如下：

|        | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 3個月以內  | <b>557,479</b> | 373,206        |
| 3個月至1年 | <b>225,516</b> | 159,149        |
| 1至2年   | <b>75,512</b>  | 78,624         |
| 2至3年   | <b>64,502</b>  | 62,310         |
| 3年以上   | <b>49,365</b>  | 51,780         |
|        | <b>972,374</b> | 725,069        |

逾期小於12個月的貿易應收款不被視為經已減值。於二零一一年十二月三十一日，總額人民幣142,803,000元的貿易應收款(二零一零年：人民幣162,162,000元)經已逾期但並無發生減值。此等款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。此等貿易應收款的賬齡分析如下：

|      | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 1至2年 | <b>73,083</b>  | 74,743         |
| 2至3年 | <b>45,664</b>  | 51,105         |
| 3年以上 | <b>24,056</b>  | 36,314         |
|      | <b>142,803</b> | 162,162        |

## 合併財務報表附註(續)

## 17 貿易應收款－集團(續)

於二零一一年十二月三十一日，貿易應收款人民幣46,576,000元(二零一零年：人民幣30,552,000元)經已發生減值。於二零一一年十二月三十一日，撥備金額總額為人民幣36,409,000元(二零一零年：人民幣24,665,000元)。個別減值的應收款主要與來自處於預料以外經濟困境中的客戶。該類應收將有一部分預計可以收回。此等貿易應收款的賬齡列示如下：

|      | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 1至2年 | 2,429          | 3,881          |
| 2至3年 | 18,838         | 11,205         |
| 3年以上 | 25,309         | 15,466         |
|      | <b>46,576</b>  | 30,552         |

貿易應收款減值撥備的變動如下：

|          | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 於一月一日    | 24,665         | 23,530         |
| 計提撥備     | 11,744         | 1,135          |
| 於十二月三十一日 | <b>36,409</b>  | 24,665         |

呆帳撥備的計提已包括在利潤表中的行政開支。

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。

本集團的應收賬款的賬面值外幣列示為：

|        | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 結算方式：  |                |                |
| －美元    | 41,171         | 40,783         |
| －吉布提法郎 | －              | 7,870          |
|        | <b>41,171</b>  | 48,653         |

## 18 其他應收款

|                 | 集團               |                | 公司             |                |
|-----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|                 | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 履約保證金及項目按金      | <b>883,578</b>   | 747,204        | -              | -              |
| 開發中物業土地使用權之預付款項 | <b>1,108,480</b> | -              | -              | -              |
| 其他預付款項          | <b>78,066</b>    | 106,165        | -              | -              |
| 其他應收款項          | <b>300,375</b>   | 306,803        | <b>2,417</b>   | 15,267         |
|                 | <b>2,370,499</b> | 1,160,172      | <b>2,417</b>   | 15,267         |

其他應收款之帳面淨值約等於其公允值。其他應收款均未超過信用期或減值。其可回收性乃經參照債務人的信貸狀況和歷史不可回收率而評估。

本集團的應收賬款的賬面值外幣列示為：

|          | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 結算方式：    |                |                |
| — 吉布提法郎  | <b>1,009</b>   | 9,313          |
| — 博茨瓦納普幣 | <b>2,324</b>   | 2,532          |
| — 塞舌爾盧幣  | <b>80</b>      | 798            |
|          | <b>3,413</b>   | 12,643         |

## 19 受限制銀行存款－集團

受限制銀行存款主要指以人民幣結算的用於競標或擔保建築承包合同之運作履行的受限制銀行存款。

另外，於二零一一年十二月三十一日，本集團有帳面淨值為人民幣250,000,000元(二零一零年：無)之受限制存款，已作本集團銀行貸款之抵押。

## 合併財務報表附註(續)

## 20 現金及現金等價物

|                | 集團               |                | 公司               |                |
|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 銀行及庫存現金        | <b>2,100,844</b> | 1,958,843      | <b>77,535</b>    | 436,322        |
| 銀行存款           | <b>305,099</b>   | 90,314         | <b>250,000</b>   | –              |
|                | <b>2,405,943</b> | 2,049,157      | <b>327,535</b>   | 436,322        |
| 結算方式：          |                  |                |                  |                |
| – 人民幣          | <b>2,362,546</b> | 1,993,562      | <b>326,755</b>   | 436,303        |
| – 美元           | <b>14,417</b>    | 12,720         | –                | –              |
| – 吉布提法郎        | <b>21,270</b>    | 15,769         | –                | –              |
| – 博茨瓦納普幣       | <b>5,654</b>     | 22,329         | –                | –              |
| – 塞舌爾盧幣        | <b>971</b>       | 3,935          | –                | –              |
| – 其他外幣         | <b>1,085</b>     | 842            | <b>780</b>       | 19             |
|                | <b>2,405,943</b> | 2,049,157      | <b>327,535</b>   | 436,322        |
| 減：受限銀行存款(附註19) | <b>(527,521)</b> | (101,269)      | <b>(250,000)</b> | –              |
|                | <b>1,878,422</b> | 1,947,888      | <b>77,535</b>    | 436,322        |

本集團於二零一一年十二月三十一日短期銀行存款的實際利率為1.45%(二零一零年：1.84%)，且這些存款均是原到期日不超過三個月。

## 21 股本及溢價

|                   | 普通股     | 股份溢價    | 總計        |
|-------------------|---------|---------|-----------|
|                   | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元     |
| 於二零一零年一月一日，二零一零年及 |         |         |           |
| 二零一一年十二月三十一日      | 662,964 | 847,295 | 1,510,259 |

於二零一一年十二月三十一日，普通股的法定數目總額為662,964,005股(二零一零年：662,964,005股)，每股面值為人民幣1元(二零一零年：每股面值人民幣1元)。所有已發行股份均已全數繳足。

## 22 儲備 集團

|                  | 資產重估<br>儲備<br>人民幣千元<br>(附註(a)) | 可供<br>出售金融<br>資產儲備<br>人民幣千元 | 法定盈餘<br>公積金<br>人民幣千元<br>(附註(b)) | 其他<br>人民幣千元     | 總額<br>人民幣千元    |
|------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|
| 於二零一零年一月一日       | 42,937                         | -                           | 79,590                          | -               | 122,527        |
| 利潤分配             | -                              | -                           | 21,400                          | -               | 21,400         |
| 銷售重估物業將儲備轉入利潤表   | (33,601)                       | -                           | -                               | -               | (33,601)       |
| 可供出售金融資產增值(附註13) | -                              | 5,510                       | -                               | -               | 5,510          |
| 增值－稅收影響(附註28)    | -                              | (1,378)                     | -                               | -               | (1,378)        |
| 與非控制性權益交易        | -                              | -                           | -                               | (13,587)        | (13,587)       |
| 於二零一零年十二月三十一日    | 9,336                          | 4,132                       | 100,990                         | (13,587)        | 100,871        |
| 於二零一一年一月一日       | <b>9,336</b>                   | <b>4,132</b>                | <b>100,990</b>                  | <b>(13,587)</b> | <b>100,871</b> |
| 利潤分配             | -                              | -                           | 22,209                          | -               | 22,209         |
| 銷售重估物業將儲備轉入利潤表   | <b>(5,221)</b>                 | -                           | -                               | -               | <b>(5,221)</b> |
| 可供出售金融資產增值(附註13) | -                              | <b>(1,370)</b>              | -                               | -               | <b>(1,370)</b> |
| 增值－稅收影響(附註28)    | -                              | <b>342</b>                  | -                               | -               | <b>342</b>     |
| 於二零一一年十二月三十一日    | <b>4,115</b>                   | <b>3,104</b>                | <b>123,199</b>                  | <b>(13,587)</b> | <b>116,831</b> |

## 合併財務報表附註(續)

## 22 儲備(續)

## 公司

|          | 法定盈餘公積金(附註(b)) |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 於一月一日    | 100,990        | 79,590         |
| 利潤分配     | 22,209         | 21,400         |
| 於十二月三十一日 | 123,199        | 100,990        |

附註：

**(a) 資產重估儲備**

資產重估儲備與企業合併時持有待售物業公允值調整相關。

**(b) 法定盈餘公積金**

本集團於中國成立之公司需每年根據中國法定財務報表之稅後利潤的10%提取法定盈餘公積金。當法定盈餘公積金已達到註冊資本的50%時，可以不再提取。該公積金可用於彌補虧損或增加資本。除了彌補虧損外，在使用法定盈餘公積金後，餘額不得低於註冊資本的25%。

## 23 保留盈餘

|               | 集團<br>人民幣千元 | 公司<br>人民幣千元 |
|---------------|-------------|-------------|
| 於二零一零年一月一日    | 1,741,861   | 243,708     |
| 當年盈利          | 527,875     | 204,375     |
| 支付股息          | (86,185)    | (86,185)    |
| 轉入法定盈餘公積金     | (21,400)    | (21,400)    |
| 於二零一零年十二月三十一日 | 2,162,151   | 340,498     |
| 於二零一一年一月一日    | 2,162,151   | 340,498     |
| 當年盈利          | 710,196     | 226,355     |
| 支付股息          | (106,074)   | (106,074)   |
| 轉入法定盈餘公積金     | (22,209)    | (22,209)    |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 2,744,064   | 438,570     |

於二零一一年十二月三十一日，保留盈餘中包含歸屬於母公司的子公司盈餘公積餘額270,812,000元(二零一零年十二月三十一日：216,452,000元)，其中子公司本年度計提的歸屬於母公司的盈餘公積為54,360,000元(二零一零年：18,938,000元)。

## 24 貿易應付款－集團

於二零一一年十二月三十一日，貿易應付款的賬齡分析列示如下：

|        | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|--------|------------------|----------------|
| 3個月以內  | <b>968,738</b>   | 562,819        |
| 3個月至1年 | <b>368,630</b>   | 361,712        |
| 1至2年   | <b>235,428</b>   | 96,539         |
| 2至3年   | <b>91,061</b>    | 56,550         |
| 3年以上   | <b>72,749</b>    | 99,488         |
|        | <b>1,736,606</b> | 1,177,108      |

## 25 其他應付款

|        | 集團               |                | 公司             |                |
|--------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|        | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 項目經理按金 | <b>547,718</b>   | 389,688        | –              | –              |
| 其他應付稅項 | <b>212,409</b>   | 144,901        | <b>16,205</b>  | 4,779          |
| 預提費用   | <b>5,377</b>     | 28,919         | –              | –              |
| 應付職工薪酬 | <b>77,415</b>    | 78,573         | –              | –              |
| 其他     | <b>403,647</b>   | 463,635        | <b>4,604</b>   | 4,105          |
|        | <b>1,246,566</b> | 1,105,716      | <b>20,809</b>  | 8,884          |

## 26 預收賬款

預收賬款主要指預售房產收取的款項。

## 27 借款

|                 | 集團               |                |
|-----------------|------------------|----------------|
|                 | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| <b>非流動負債</b>    |                  |                |
| 長期銀行借款          |                  |                |
| – 有抵押(附註(a))    | <b>140,000</b>   | –              |
| – 有集團內子公司給予的擔保  | <b>70,000</b>    | 70,000         |
|                 | <b>210,000</b>   | 70,000         |
| <b>流動負債</b>     |                  |                |
| 短期銀行借款          |                  |                |
| – 有抵押(附註(a))    | <b>365,000</b>   | 235,000        |
| – 無抵押有擔保(附註(b)) | <b>350,000</b>   | 160,000        |
| – 有集團內子公司給予的擔保  | <b>684,900</b>   | 100,163        |
|                 | <b>1,399,900</b> | 495,163        |
|                 | <b>1,609,900</b> | 565,163        |

## 合併財務報表附註(續)

## 27 借款(續)

附註：

- (a) 於二零一一年十二月三十一日，本集團用作銀行借款之抵押物如下：

|          | 集團             |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 土地使用權    | 95,915         | 12,156         |
| 物業、廠房及設備 | 47,227         | —              |
| 開發中物業    | 524,579        | 877,132        |
| 受限制銀行存款  | 250,000        | —              |
|          | <b>917,721</b> | 889,288        |

- (b) 此等借款之擔保人：

|               | 集團             |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 龐寶根先生和本公司(聯合) | 350,000        | 160,000        |

龐寶根先生為本公司之董事會主席及一主要股東。

- (c) 各項借款對利息變動的風險敞口期間，以及重新定價期間和到期日期間兩者中較早的期間，少於或等於六個月。

借款還款期限列示如下：

|      | 集團               |                |
|------|------------------|----------------|
|      | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 |
| 1年以內 | 1,399,900        | 495,163        |
| 1至2年 | 70,000           | —              |
| 2至5年 | 140,000          | 70,000         |
|      | <b>1,609,900</b> | 565,163        |

加權平均實際利率如下：

|      | 集團    |       |
|------|-------|-------|
|      | 二零一一年 | 二零一零年 |
| 銀行借款 | 6.19% | 5.43% |

各項借款的公允值與其帳面值相近。所有的借款之帳面值均以人民幣結算。



## 28 遞延所得稅－集團

在資產負債表中的金額列示如下：

|                   | 二零一一年<br>人民幣千元  | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|-------------------|-----------------|----------------|
| 遞延稅項資產：           |                 |                |
| －超過12個月後收回的遞延稅項資產 | <b>173,820</b>  | 16,017         |
| －在12個月內收回的遞延稅項資產  | <b>18,291</b>   | 13,336         |
|                   | <b>192,111</b>  | 29,353         |
| 遞延稅項負債：           |                 |                |
| －超過12個月後支銷的遞延稅項負債 | <b>(23,667)</b> | (27,114)       |
| －在12個月內支銷的遞延稅項負債  | <b>(15,243)</b> | (19,861)       |
|                   | <b>(38,910)</b> | (46,975)       |
| 遞延所得稅資產／(負債)      | <b>153,201</b>  | (17,622)       |

年內遞延稅項資產和負債(沒有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)的變動如下：

### 遞延稅項資產

|               | 應收款項<br>呆帳撥備<br>人民幣千元 | 集團<br>內部交易<br>未實現利潤<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元    |
|---------------|-----------------------|------------------------------|----------------|
| 於二零一零年一月一日    | 10,072                | 21,373                       | 31,445         |
| 於利潤表確認        | (940)                 | (1,152)                      | (2,092)        |
| 於二零一零年十二月三十一日 | <b>9,132</b>          | <b>20,221</b>                | <b>29,353</b>  |
| 於利潤表確認        | <b>5,342</b>          | <b>157,416</b>               | <b>162,758</b> |
| 於二零一一年十二月三十一日 | <b>14,474</b>         | <b>177,637</b>               | <b>192,111</b> |

## 合併財務報表附註(續)

## 28 遞延所得稅－集團(續)

## 遞延稅項負債

|                      | 可供出售<br>金融資產<br>公允價值利得<br>人民幣千元 | 企業<br>合併時資產的<br>公允價值調整<br>人民幣千元 | 資本化的利息<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元     |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| 於二零一零年一月一日           | –                               | (49,395)                        | (14,677)        | (64,072)        |
| 於利潤表確認               | –                               | 24,697                          | (6,222)         | 18,475          |
| 於其他綜合收益中確認           | (1,378)                         | –                               | –               | (1,378)         |
| <b>於二零一零年十二月三十一日</b> | <b>(1,378)</b>                  | <b>(24,698)</b>                 | <b>(20,899)</b> | <b>(46,975)</b> |
| 於利潤表確認               | –                               | <b>4,313</b>                    | <b>3,410</b>    | <b>7,723</b>    |
| 於其他綜合收益中確認           | <b>342</b>                      | –                               | –               | <b>342</b>      |
| <b>於二零一一年十二月三十一日</b> | <b>(1,036)</b>                  | <b>(20,385)</b>                 | <b>(17,489)</b> | <b>(38,910)</b> |

就結轉的稅損而確認的遞延所得稅資產僅限於有關稅務利益有可能透過未來應課稅利潤實現的部分，集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損人民幣749,770,000元(二零一零年：人民幣829,073,000元)，確認遞延所得稅資產人民幣。此等稅損將會於二零一六年前(包括二零一六年)(二零一零年：二零一五年)的某些日期到期。

## 29 其他收入

其他收入為銀行存款財務收入及對項目經理借款利息收入。

## 30 其他利得－淨額

|               | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 土地使用權之處置收益    | –              | 65,195         |
| 政府補貼          | <b>22,342</b>  | 49,547         |
| 附屬公司之處置收益     | –              | 24,097         |
| 物業、廠房及設備之處置收益 | <b>12,692</b>  | 17,695         |
| 長賬齡應付款結算收益    | <b>6,218</b>   | 7,477          |
| 其他            | <b>3,693</b>   | 8,394          |
|               | <b>44,945</b>  | 172,405        |

### 31 按性質分類的費用

開支構成包括銷售成本，分銷成本以及行政開支，分析如下：

|                  | 二零一一年<br>人民幣千元    | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|------------------|-------------------|----------------|
| 物業、廠房和設備的折舊(附註7) | 108,570           | 96,712         |
| 土地使用權攤銷(附註6)     | 13,014            | 12,596         |
| 僱員福利開支(附註32)     | 2,553,662         | 1,942,642      |
| 建築服務之成本          | 9,226,801         | 7,374,980      |
| 出售物業之成本          | 1,840,681         | 581,104        |
| 出售存貨之成本          | 1,297,494         | 1,255,422      |
| 樓宇經營租賃支出         | 9,339             | 7,527          |
| 核數師酬金            | 3,000             | 3,000          |
| 其他               | 201,680           | 183,159        |
|                  | <b>15,254,241</b> | 11,457,142     |

### 32 僱員福利開支

|                   | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|-------------------|------------------|----------------|
| 薪酬工資              | 2,503,976        | 1,909,130      |
| 福利、醫療及其他開支        | 35,159           | 22,748         |
| 退休金－界定供款計劃(附註(a)) | 14,527           | 10,764         |
|                   | <b>2,553,662</b> | 1,942,642      |

附註：

**(a) 退休計劃供款金額**

根據中國政府有關規定，本集團須為其所有中國僱員參與國家主辦之退休計劃，須每月按僱員的基本工資之18%至20%(二零一零年：18%至20%)供款。國家主辦之退休計劃負責承擔向所有退休僱員支付全部退休金，而除每月供款之外，本集團沒有其他實際退休金付款或退休後福利責任。

## 合併財務報表附註(續)

## 32 僱員福利開支(續)

## (b) 董事和監事之酬金

各董事／監事截至二零一一年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

| 董事／監事名稱    | 袍金<br>人民幣千元 | 薪金、花紅<br>及津貼<br>人民幣千元 | 退休金<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------|-------------|-----------------------|--------------|-------------|
| 龐寶根        | -           | 900                   | 4            | 904         |
| 高林         | -           | 900                   | 4            | 904         |
| 高紀明        | -           | 650                   | 4            | 654         |
| 高君(附註(a))  | -           | 350                   | 9            | 359         |
| 王榮富(附註(b)) | -           | 350                   | 4            | 354         |
| 金吉祥(附註(a)) | -           | 350                   | 4            | 354         |
| 周漢萬(附註(b)) | -           | 250                   | 4            | 254         |
| 胡紹曾(附註(b)) | 20          | -                     | -            | 20          |
| 王有為(附註(b)) | 20          | -                     | -            | 20          |
| 益德清(附註(b)) | 20          | -                     | -            | 20          |
| 陳賢明        | 180         | -                     | -            | 180         |
| 王幼卿        | 50          | -                     | -            | 50          |
| 趙如龍(附註(a)) | 25          | -                     | -            | 25          |
| 馮征(附註(a))  | 105         | -                     | -            | 105         |
| 孔祥泉        | -           | 549                   | 4            | 553         |
| 錢永江        | -           | 547                   | 4            | 551         |
| 袁阿金        | 50          | -                     | -            | 50          |
| 張信道        | 50          | -                     | -            | 50          |
| 李永生        | 50          | -                     | -            | 50          |
|            | 570         | 4,846                 | 41           | 5,457       |

各董事／監事截至二零一零年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

| 董事／監事名稱    | 袍金<br>人民幣千元 | 薪金、花紅<br>及津貼<br>人民幣千元 | 退休金<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------|-------------|-----------------------|--------------|-------------|
| 龐寶根        | -           | 800                   | 4            | 804         |
| 高林         | -           | 800                   | 4            | 804         |
| 高紀明        | -           | 500                   | 4            | 504         |
| 周漢萬        | -           | 500                   | 4            | 504         |
| 王榮富        | -           | 689                   | 4            | 693         |
| 胡紹曾        | 38          | -                     | -            | 38          |
| 王有為        | 38          | -                     | -            | 38          |
| 益德清        | 38          | -                     | -            | 38          |
| 陳賢明        | 180         | -                     | -            | 180         |
| 孫傳林(附註(b)) | 19          | -                     | -            | 19          |
| 王幼卿(附註(a)) | 19          | -                     | -            | 19          |
| 孔祥泉        | -           | 428                   | 4            | 432         |
| 錢永江        | -           | 439                   | 4            | 443         |
| 陳興泉(附註(b)) | 10          | -                     | -            | 10          |
| 袁阿金(附註(a)) | 10          | -                     | -            | 10          |
| 張信道        | 20          | -                     | -            | 20          |
| 李永生        | 20          | -                     | -            | 20          |
|            | 392         | 4,156                 | 28           | 4,576       |

## 32 僱員福利開支(續)

### (b) 董事和監事之酬金(續)

附註：

(a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度中，高君先生和金吉祥先生被任命為本公司的執行董事，趙如龍先生和馮征先生分別被任命為本公司的獨立非執行董事和非執行董事。截至二零一零年十二月三十一日止年度中，王幼卿先生和袁阿金先生分別被任命為本公司的獨立非執行董事和監事。

(b) 截至二零一一年十二月三十一日止年度中，周漢萬先生和王榮富先生辭去他們執行董事的職位，胡紹增先生、王有為先生和益德清先生辭去他們獨立非執行董事的職位。截至二零一零年十二月三十一日止年度中，孫傳林先生和陳興泉先生辭去了他們作為獨立非執行董事和監事的職位。

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度中，沒有董事放棄其酬金。截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度中，本集團並無向董事支付酬金促使其加入，亦無在其離職時支付或應付賠償。

### (c) 五位最高薪酬人士

於二零一一年度本集團薪酬最高的五名人士中，三名為董事(二零一零年：五)，兩名為監事(二零一零年：無)，他們的薪酬詳情已於上述分析中反映。

## 33 融資成本

|                   | 二零一一年<br>人民幣千元  | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|-------------------|-----------------|----------------|
| 須於五年內全數償還之銀行貸款的利息 | <b>32,873</b>   | 80,030         |
| 減：在建工程的資本化利息      | -               | (2,164)        |
| 減：開發中物業的資本化利息     | <b>(32,873)</b> | (42,272)       |
|                   | -               | 35,594         |

一般借入及用於開發中物業(二零一零年：開發中物業及在建工程)的資金所適用之資本化年利率為6.1%(二零一零年：5.2%)。

## 34 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(二零一零年：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。

本公司及其附屬公司均按稅率25%(二零一零年：25%)繳納中國企業所得稅。

## 合併財務報表附註(續)

## 34 所得稅項(續)

## (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：

|              | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 當期所得稅        |                |                |
| — 中國企業所得稅    | 288,069        | 168,113        |
| — 中國土地增值稅    | 216,177        | 74,017         |
| 遞延稅項淨值(附註28) |                |                |
| — 中國企業所得稅    | (64,824)       | (16,383)       |
| — 中國土地增值稅    | (105,657)      | —              |
|              | <b>333,765</b> | 225,747        |

本集團對除所得稅前盈利計提之稅項與假若採用中國之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

|                     | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|---------------------|------------------|----------------|
| 除所得稅前盈利             | 1,049,608        | 772,172        |
| 加：應佔聯營公司(利潤)/虧損     | (302)            | 299            |
| 應佔共同控制實體虧損          | 27,976           | 4,034          |
|                     | <b>1,077,282</b> | 776,505        |
| 按稅率25%(二零一零年：25%)計算 | 269,321          | 194,126        |
| 免稅收入                | (5,139)          | (237)          |
| 不可扣稅之支出             | 1,435            | 1,283          |
| 未有確認之稅損             | 9,241            | 8,265          |
| 使用早前未有確認之稅損         | (23,983)         | (33,203)       |
| 可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅  | (27,630)         | (18,504)       |
|                     | <b>223,245</b>   | 151,730        |
| 中國土地增值稅             | 110,520          | 74,017         |
| 所得稅項                | <b>333,765</b>   | 225,747        |

### 35 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之普通股計算。

|                   | 二零一一年          | 二零一零年   |
|-------------------|----------------|---------|
| 本公司所有者應佔盈利(人民幣千元) | <b>710,196</b> | 527,875 |
| 年內已發行的股份(千股)      | <b>662,964</b> | 662,964 |
| 每股基本盈利(人民幣)       | <b>1.071</b>   | 0.796   |

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。

### 36 股息

|                                   | 二零一一年          | 二零一零年   |
|-----------------------------------|----------------|---------|
|                                   | 人民幣千元          | 人民幣千元   |
| 期末股息為每普通股人民幣0.21元(二零一零年：人民幣0.16元) | <b>139,222</b> | 106,074 |

本公司董事會提議支付期末股息為每普通股人民幣0.21元(二零一零年：人民幣0.16元)，合計股息人民幣139,222,000元(二零一零年：人民幣106,074,000元)。該等股息將於二零一二年六月十五日召開之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。二零一零年度的期末股息合計人民幣106,074,000元(每普通股人民幣0.16元)和二零零九年度的期末股息合計人民幣86,185,000元(每普通股人民幣0.13元)，已分別於二零一一年和二零一零年派發。

## 合併財務報表附註(續)

## 37 經營活動產生的現金

|                       | 二零一一年<br>人民幣千元     | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|-----------------------|--------------------|----------------|
| 當年盈利                  | <b>715,843</b>     | 546,425        |
| 調整項目：                 |                    |                |
| 所得稅項(附註34)            | <b>333,765</b>     | 225,747        |
| 折舊(附註7)               | <b>108,570</b>     | 96,712         |
| 土地使用權攤銷(附註6)          | <b>13,014</b>      | 12,596         |
| 物業、廠房及設備之處置收益(附註30)   | <b>(12,692)</b>    | (17,695)       |
| 土地使用權之處置收益            | -                  | (65,195)       |
| 出售重估物業的儲備轉入利潤表        | <b>(5,221)</b>     | (33,601)       |
| 附屬公司之處置收益             | -                  | (24,097)       |
| 利息收入                  | <b>(99,748)</b>    | (41,593)       |
| 融資成本(附註33)            | -                  | 35,594         |
| 應佔聯營公司(利潤)/虧損(附註11)   | <b>(302)</b>       | 299            |
| 應佔共同控制實體虧損(附註10)      | <b>27,976</b>      | 4,034          |
| 經營資金變動                |                    |                |
| 開發中物業及已完工之待售物業減少/(增加) | <b>220,062</b>     | (814,745)      |
| 受限制銀行存款(增加)/減少        | <b>(176,252)</b>   | 138,487        |
| 存貨(增加)/減少             | <b>(37,263)</b>    | 2,042          |
| 建築合約客戶結餘減少/(增加)       | <b>309,258</b>     | (57,412)       |
| 貿易及其他應收款增加            | <b>(1,445,888)</b> | (231,929)      |
| 預收賬款(減少)/增加           | <b>(968,731)</b>   | 1,329,824      |
| 貿易及其他應付款增加            | <b>710,516</b>     | 485,904        |
| 經營活動(消耗)/產生的現金        | <b>(307,093)</b>   | 1,591,397      |

## 38 財務擔保

|                     | 集團             |                | 公司               |                |
|---------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
|                     | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>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>256,592</b> | 373,304        | -                | -              |
| 就授予附屬公司的借款給予銀行的擔保   | -              | -              | <b>1,099,500</b> | 250,000        |

本集團就若干銀行授予本集團的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，銀行方將解除有關擔保。



## 39 承擔

### (a) 開發中物業的承擔

|         | 二零一一年<br>人民幣千元   | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|---------|------------------|----------------|
| 已簽約但未撥備 | <b>1,769,103</b> | 633,900        |

### (b) 經營租賃承擔－本集團為承租人

於二零一一年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之樓宇、廠房及機器設備之經營租賃而於未來應付的最低租賃款項總額詳情如下：

|          | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 一年內      | <b>2,811</b>   | 2,223          |
| 一年以上五年以內 | <b>5,703</b>   | 2,973          |
| 五年以上     | <b>136</b>     | —              |
|          | <b>8,650</b>   | 5,196          |

### (c) 經營租賃承擔－本集團為出租人

於二零一一年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之土地及樓宇之經營租賃而於未來應收的最低租賃款項總額詳情如下：

|          | 二零一一年<br>人民幣千元 | 二零一零年<br>人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 一年內      | <b>9,770</b>   | 4,365          |
| 一年以上五年以內 | <b>24,554</b>  | 6,318          |
| 五年以上     | <b>488</b>     | 1,547          |
|          | <b>34,812</b>  | 12,230         |

## 40 關聯交易

除已於附註10所載之有關關聯方結餘和附註27(b)所載之關聯方交易外，本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無與關聯方的其他重大關聯交易。

本集團的主要管理人員主要包括董事及監事，該類人員的薪酬已在附註32(b)披露。

## 釋義

在本年度報告中，除非文意另有所指，下列詞彙具有如下特定意義：

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 股東周年大會   | 指 | 於二零一一年六月十三日召開之股東周年大會                       |
| 安徽寶業     | 指 | 本公司附屬公司寶業集團安徽有限公司                          |
| 寶業建設     | 指 | 本公司附屬公司浙江寶業建設集團有限公司                        |
| 寶業產業化    | 指 | 本公司附屬公司浙江寶業住宅產業化有限公司                       |
| 寶業房產     | 指 | 本公司附屬公司浙江寶業房地產集團有限公司                       |
| 董事會      | 指 | 本公司之董事會                                    |
| 建築材料業務   | 指 | 本集團進行的研究及開發、生產和銷售建築材料業務                    |
| 公司法      | 指 | 中華人民共和國公司法                                 |
| 建築施工業務   | 指 | 本集團進行的建築項目承包及施工業務                          |
| 大和房屋     | 指 | 日本大和房屋工業株式會社                               |
| 董事       | 指 | 本公司之董事                                     |
| H股       | 指 | 本公司註冊資本中每股面值人民幣1.00元的海外上市外資股，以港幣認購，並在聯交所上市 |
| 交易所      | 指 | 香港交易及結算所有限公司                               |
| 香港財務報告準則 | 指 | 香港財務報告準則                                   |
| 香港       | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區                             |
| 湖北寶業     | 指 | 本公司附屬公司寶業湖北建工集團有限公司                        |
| 上市規則     | 指 | 聯交所證券上市規則                                  |
| 標準守則     | 指 | 上市發行人董事進行證券交易的標準守則                         |
| 中華人民共和國  | 指 | 中華人民共和國，就本報告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區          |

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 房產開發業務   | 指 | 本集團進行的房產開發業務                             |
| 人民幣      | 指 | 中華人民共和國法定貨幣                              |
| 證券及期貨條例  | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例                         |
| 聯交所      | 指 | 香港聯合交易所有限公司                              |
| 監事       | 指 | 本公司之監事                                   |
| 監事會      | 指 | 本公司之監事會                                  |
| 本公司／寶業   | 指 | 寶業集團股份有限公司，於中華人民共和國成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市 |
| 本集團／寶業集團 | 指 | 本公司及其附屬公司                                |

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

龐寶根先生(董事會主席)

高林先生

高紀明先生

高君先生(於二零一一年六月十三日獲委任)

金吉祥先生(於二零一一年六月十三日獲委任)

周漢萬先生(於二零一一年六月十三日輪席退任)

王榮富先生(於二零一一年六月十三日輪席退任)

### 非執行董事

馮征先生(於二零一一年六月十三日獲委任)

### 獨立非執行董事

陳賢明先生

王幼卿先生

趙如龍先生(於二零一一年六月十三日獲委任)

王有為先生(於二零一一年六月十三日輪席退任)

益德清先生(於二零一一年六月十三日輪席退任)

胡紹曾先生(於二零一一年六月十三日輪席退任)

## 監事會

### 監事

孔祥泉先生(主席)

錢永江先生

袁阿金先生

### 獨立監事

李永生先生

張信道先生

## 審核委員會

陳賢明先生(主席)

馮征先生

王幼卿先生

## 薪酬委員會

陳賢明先生(主席)

趙如龍先生

龐寶根先生

## 提名委員會

王幼卿先生(主席)

趙如龍先生

高紀明先生

## 公司秘書

顏連珍女士FCIS, FCS

## 核數師

### 國際核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

### 法定核數師

普華永道中天會計師事務所  
中國深圳  
羅湖區深南東路5016號  
京基100-A座34樓  
郵編518001

## 法律顧問

### 香港法律

金杜律師事務所  
香港中環  
皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈13樓

### 中國法律

奮迅律師事務所  
中國北京  
朝陽區建國門外大街1號  
中國國際貿易中心  
國貿大廈2座1008室  
郵編100004

## 香港H股過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
深圳發展銀行股份有限公司

## 法定地址

中國浙江省  
紹興縣楊汛橋鎮  
電話86 575 84069420  
郵編312028

## 香港辦公地址

香港灣仔  
告士打道38號  
美國萬通大廈1902室

## 授權代表

龐寶根先生  
高紀明先生

## 股票代碼

香港聯交所(「2355」)

## 聯絡方式

寶業集團股份有限公司  
投資者關係部  
電話86 575 84135837  
傳真86 575 84118792  
E-mail : irbaoye@baoyegroup.com

## 網址

www.baoyegroup.com

**CONTACT 聯絡方式**

INVESTOR RELATIONS DEPARTMENT  
BAOYE GROUP COMPANY LIMITED  
寶業集團股份有限公司  
投資者關係部

Tel 電話: 86-575-84135837

Fax 傳真: 86-575-84118792

E-mail 電郵: irbaoye@baoyegroup.com

**WEBSITE 網址**

[www.baoyegroup.com](http://www.baoyegroup.com)

