



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

2012 年年報

Annual Report



Our Mission

我們的使命

“From Construction To Manufacturing”

leads construction industry towards industrialisation in China.

「從建造到製造」

帶領中國建築業走向產業化

目錄

2	企業簡介
4	財務摘要
6	主席報告
10	管理層討論與分析
33	企業管治報告
47	投資者關係
49	董事、監事及高級管理人員履歷
53	董事會報告
61	監事會報告
62	獨立核數師報告
64	合併及公司資產負債表
66	合併利潤表
67	合併綜合收益表
68	合併權益變動表
70	合併現金流量表
71	合併財務報表附註
134	釋義
136	公司資料



寶業集團股份有限公司



業務版圖





- 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

- 紹興
- 合肥
- 杭州
- 武漢
- 上海
- 亳州
- 開封

- 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



-  Property Development Business
-  Building Materials Business

財務摘要

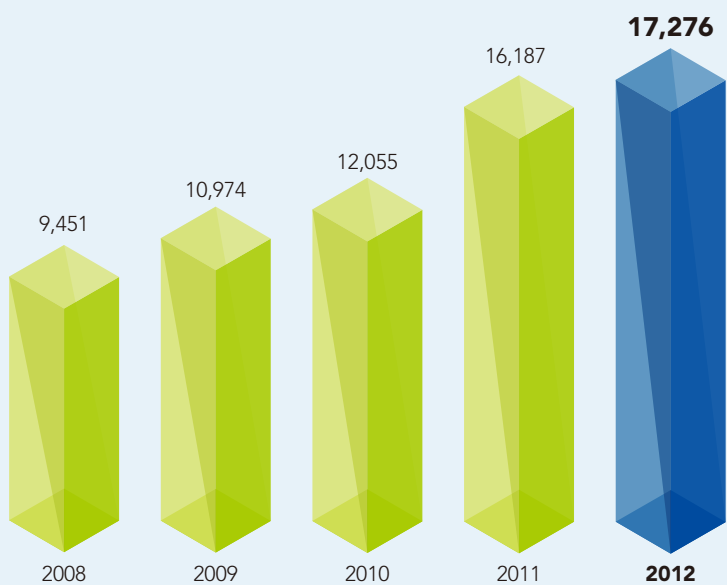
	截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
業績					
營業額	17,275,899	16,186,830	12,055,243	10,973,575	9,451,498
毛利	1,460,176	1,349,833	951,191	1,139,218	616,802
淨利潤	756,579	715,843	546,425	586,232	155,622
本公司所有者應佔盈利	752,256	710,196	527,875	502,239	150,044
每股盈利(人民幣元)	1.135	1.071	0.796	0.758	0.226
資產及負債					
總資產	13,733,068	13,103,562	10,959,300	9,977,724	9,440,012
總負債	8,643,251	8,655,852	7,129,822	6,498,535	6,449,484
權益	5,089,817	4,447,710	3,829,478	3,479,189	2,990,528

主要財務比率

	於十二月三十一日	
	二零一二年	二零一一年
本公司股東權益回報率	15.1%	16.2%
每股淨資產(人民幣元)	7.52	6.59
淨現金比率	20%	18%
流動比率	1.39	1.28
經營活動之現金流入／(流出)(人民幣千元)	476,865	(587,160)

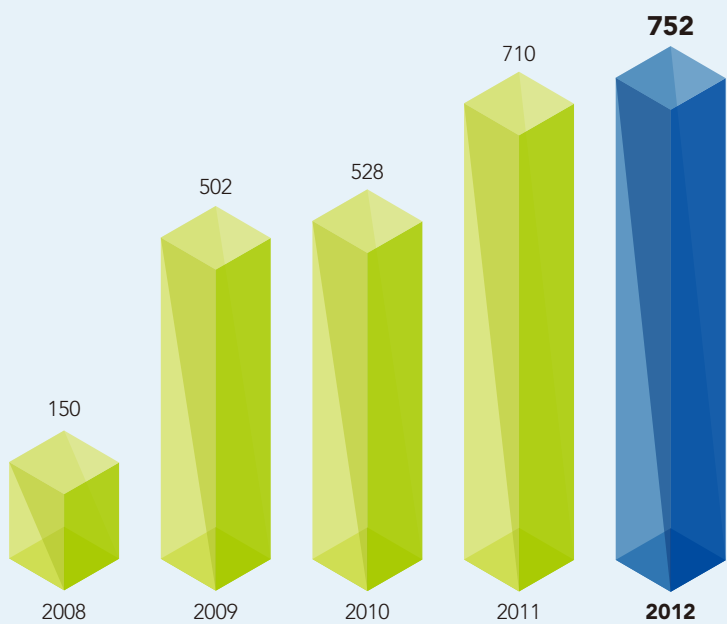
營業額

(人民幣百萬元)



本公司所有者 應佔盈利

(人民幣百萬元)






回顧年內，在外部環境複雜多變，國內經濟增長放緩，實體經濟發展困難等經營環境挑戰重重的背景下，本集團順勢而為，抓住機遇，穩步推進，堅持健康成長比短期業績更重要的理念，繼續取得了理想的成績。截至二零一二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17,275,899,000元，較去年增長約7%；本公司所有者應佔盈利約為人民幣752,256,000元，較去年增長約6%；每股盈利為人民幣1.135元，較去年增長約6%；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。

年內，本集團在工業化建築的產業轉型升級和經營規模方面取得了跨越式的發展。本公司附屬公司安徽寶業住

宅產業化有限公司分別收購西偉德快可美建材(合肥)有限公司及西偉德混凝土預製件(合肥)有限公司29%股權的收購協議經相關部門批准後正式生效。

於二零一二年十二月，本公司附屬公司浙江寶業住宅產業化有限公司與西偉德集團下屬公司BV Bauelemente Verwaltungsgesellschaft mbH & Co.KG簽訂合作意向書，擬共同成立一家中外合資公司，其中本公司佔75%的股份，合資公司面向江浙滬市場，主要從事預製件樓板和預製件牆板的研發、生產、銷售和施工。



本人謹代表董事會，欣然提呈寶業集團股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)經審核截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績。

龐寶根

董事會主席

於二零一二年十二月，本公司與大和房屋(中國)投資有限公司簽訂合作意向協議，雙方於二零一三年二月正式簽訂合作協定，擬共同成立一家共同控制實體，其中本公司佔50%的股份。共同控制實體主要從事工業化住宅構件的生產、銷售、施工和設計諮詢、研究和開發，以抓住中國逐漸形成並日益擴大的對綠色、環保、節能的工業化住宅需求的廣闊市場的機遇。

目前，本集團已經擁有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，並將這兩大體系應用於合肥天門湖公租房、新站京東方公租房、聯想進出口加工區公租房等諸多工程中，此類產品體系具有施工速度快、裝配精度高、品質穩定、安全快捷、節能環保等優點。

董事會於二零一三年三月二十二日召開之董事會會議上建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息，每股人民幣0.21元(二零一一年：人民幣0.21元)。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分配方案。

黨的十八大將開啟新的一輪發展週期，政治週期影響經濟週期，預計未來十年中國經濟仍將保持較快的發展速度，但在環境和資源條件的制約下，經濟增長速度會適度放緩。二零一三年，宏觀經營環境機遇與挑戰並存，一方面穩中求進的總基調將促使投資增速逐步回升，對

基礎設施建設持續投入，支持科技創新、節能環保等領域，加快推進保障性住房建設，同時新一屆政府將催生新的投資計劃與實施，推進新型城鎮化，建設美麗中國。另一方面原材料和人工成本的上漲，建築業的競爭更為激烈，同時房地產行業宏觀調控政策仍將持續。

面對新型城鎮化的契機，董事會對本集團的發展前景充滿信心。新型城鎮化將深刻影響本集團建築施工、房產開發和工業化建材三大主營業務。世界城鎮化發展規律表明當城鎮化率為30%–70%時，建築業處於快速發展階段。目前，中國城鎮化率為51%，預計到2020年將提升至60%，這一過程中城鎮化對建築業將保持旺盛需求。據預測我國城鎮化率每提高1個百分比將直接拉動基礎設施建設投資1萬億元，城鎮化建設所需的基礎設施為建築施工行業帶來巨大的市場需求和難得的行業機遇，此外，十二五規劃的另一個重點保障房建設也是建築施工行業的巨大市場。同時抓住中部崛起和合肥住宅產業化千億產業建設的契機，進一步提升本集團在中部地區的市場份額和影響力。

隨著城鎮化水準的增長，未來十年仍是房地產行業發展的重要機遇期。數億農民將轉變成城鎮居民，新增住房需求將持續增加。各種產業升級也為房地產業提供了新的需求，如旅遊房產、養老房產、物流房產等。與此同時中國經濟的快速發展和人民群眾收入水準的日益提高，催生改善性住房的需求。同時新型城鎮化要求房地

產開發商需具備更為專業的城市綜合開發能力。本集團將根據城鎮化策略，適時調整自身的開發模式、業務佈局和產品定位。堅持以穩健經營為前提，綜合考慮宏觀政策及市場變化，理性評估目的地區域的市場前景，擇機適度補充土地儲備，確保房產開發業務的持續穩健發展。在區域佈局上，本集團將深耕受宏觀調控影響相對較小，城市發展空間廣闊，住宅需求潛力巨大且有一定人口支撐的二三線城市，以期分享新型城鎮化帶來的市場需求。房產開發依託住宅科技創新，打造百年低碳工業化住宅。

在城鎮化過程中，建築節能將成為行業發展的新亮點和新增長點。未來建築業的發展，必然從追求數量的增長轉向品質的提高上。提高品質的重要途徑就是新型建築工業化，即採用產業化的方式生產和建造房子，標準化設計、工廠生產、現場安裝及全裝修，同時大量採用綠色、節能、低碳、環保的部品件。本集團順應市場需求，提出「鼠標加水泥，從建造到製造」的發展理念，以新技術拓展新市場積極發展住宅產業化，做到「節能」、「創能」、「蓄能」三發展。建立紹興、合肥、武漢三大工業化建材生產基地，開發輕鋼骨架結構及PC結構等住宅工業化產品體系，努力打造資源與資本疊加型企業，構造上下游握手的產業鏈，立志改變中國建築業「人拉肩扛」的落後局面，突破傳統建築企業的發展瓶頸，以科技創新改造傳統產業，從建造到製造引領中國建築工業化，為中國建築業的可持續發展貢獻自己的力量。

業績好強盛，制度好長盛。本集團將繼續重視制度建設、人力資源建設以及風險管理，努力提高經營和管理能力，全面提升三位一體商業模式的協同效應。堅持品質是我們給客戶的承諾，環保和安全是我們給社會的承諾。同時，本集團繼續實行審慎的財務政策，對投資、融資以及現金運用採取嚴格的風險管理模式，並保持穩健的資本結構，及時把握市場上稍縱即逝的機遇。

社會責任

企業發展，必須兼顧人與社會、環境的和諧，本集團積極提升社會價值，致力成為優秀企業公民。財富取之於社會，用之於社會。本集團在快速發展的同時，時刻不忘「企業、市場、社會」的企業文化核心，積極參與慈善、助學、公益事業。近年來，本集團累計捐款超過人民幣1億元，獲得紹興市「慈善之星」等稱號。同時，本集團亦致力於將低碳、綠色建築的環保和節能理念貫穿到企業發展的戰略中，大力推動住宅產業化事業，在建築領域率先實踐低碳經濟理念，為國家節能減排工作貢獻自己的力量。

人力資源

本集團堅信人才是企業發展的第一資源，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，建立「傳、幫、帶」的人才培養制度和「有為就有位，有位更有為」的人才培養模式，在企業發展中培養

人才、哺育人才、留住人才。同時，我們將積極倡導實施精兵簡政，綜合利用各種人力資源，建立一支符合本集團未來業務發展要求的、理解和認同寶業核心價值觀的人才隊伍。同時，我們的寶業塾將培養更多企業內部勤學踐行的中高層管理人才，確保企業人力資源的健康持續發展。

願景和使命

寶業願做中國建築業這艘巨型航母上的一顆螺絲釘，做好做強三大主營業務，練好企業內功，堅持品牌建設，公平競爭，不斷創新，在企業經營上，尊崇企業家思想，摒棄簡單暴利的商人思想，堅持底線，守住誘惑；尊崇商業文化，提升和發展現有的企業文化，使其與商業理念相協調，從而更好的融入市場競爭。在企業管理上，落實契約管理，不斷創新完善實施方式，加大深化推廣力度；倡導以道感人，而不是以術待人，弘揚正能量，強調團隊合作和務實專注。

展望未來，本集團將在「中國夢」的引導下，專注住宅產業化事業，圍繞「從建造到製造，帶領中國建築業走向產業化」的產業理想，實現在流水線上造房子，為國家的節能減排事業，為建設「美麗中國」承擔更多的責任。

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

二零一三年三月二十二日

管理層討論 與分析





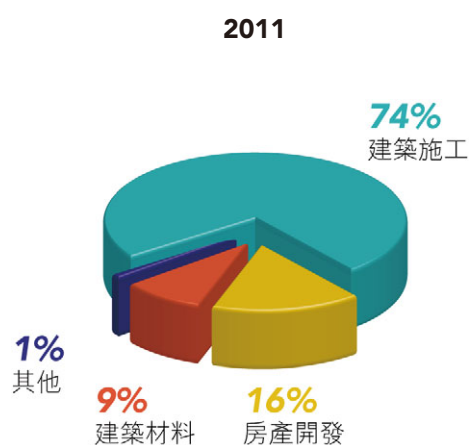
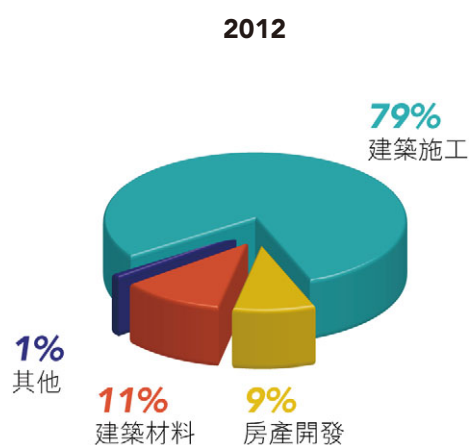
業績回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣17,275,899,000元(二零一一年：約人民幣16,186,830,000元)，較去年增長約7%；經營盈利約人民幣1,202,769,000元(二零一一年：約人民幣

1,077,282,000元)，較去年增長約12%。本公司所有者應佔盈利約人民幣752,256,000元(二零一一年：約人民幣710,196,000元)，較去年增長約6%；每股盈利人民幣1.135元(二零一一年：人民幣1.071元)，較去年增長約6%。

營業額

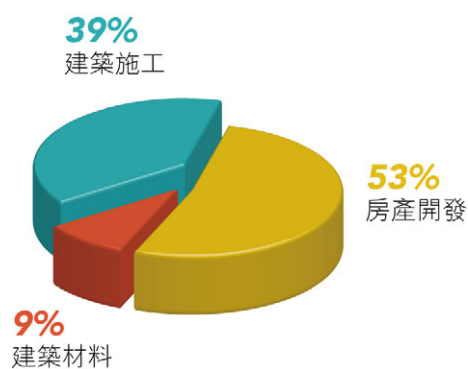
	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一二年		二零一一年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	13,634,174	79%	12,002,258	74%	14%
房產開發	1,670,837	9%	2,503,583	16%	-33%
建築材料	1,864,066	11%	1,516,503	9%	23%
其他	106,822	1%	164,486	1%	-35%
總額	17,275,899	100%	16,186,830	100%	7%



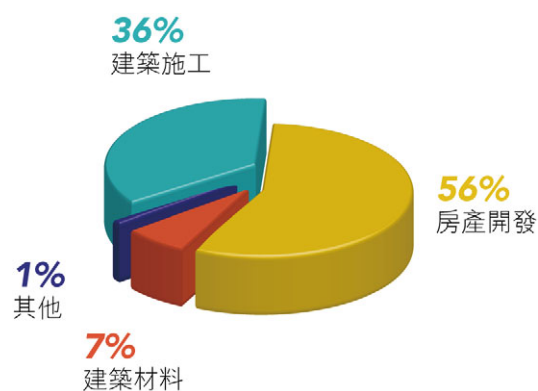
經營盈利

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年		二零一一年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	464,729	39%	392,843	36%	18%
房產開發	638,133	53%	603,900	56%	6%
建築材料	107,761	9%	79,291	7%	36%
其他	(7,854)	-1%	1,248	1%	-729%
總額	1,202,769	100%	1,077,282	100%	12%

2012



2011



管理層討論與分析(續)

建築施工業務

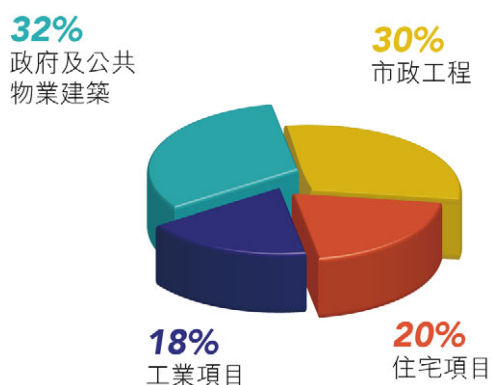
截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團建築施工業務實現營業額約人民幣13,634,174,000元，較去年增長約14%；經營盈利約為人民幣464,729,000元，較去年增長約18%。建築施工業務繼續保持平穩快速發展趨勢，主要得益於歷年來新接工程的持續穩健增長和充沛的在建工程業務的支撐。

截至二零一二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46,551,178,000元，比去年增長約15%。本集團建築施工業務在建工程的合同金額分析如下：

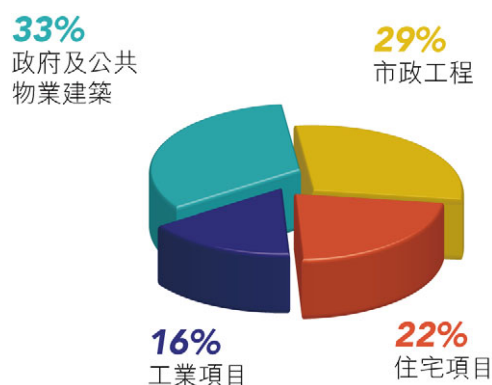
按項目性質分類

	於十二月三十一日				
	二零一二年		二零一一年		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	14,669,673	32%	13,477,717	33%	9%
市政工程	14,139,920	30%	11,755,001	29%	20%
住宅項目	9,446,165	20%	8,917,586	22%	6%
工業項目	8,295,420	18%	6,384,182	16%	30%
合計	46,551,178	100%	40,534,486	100%	15%

2012



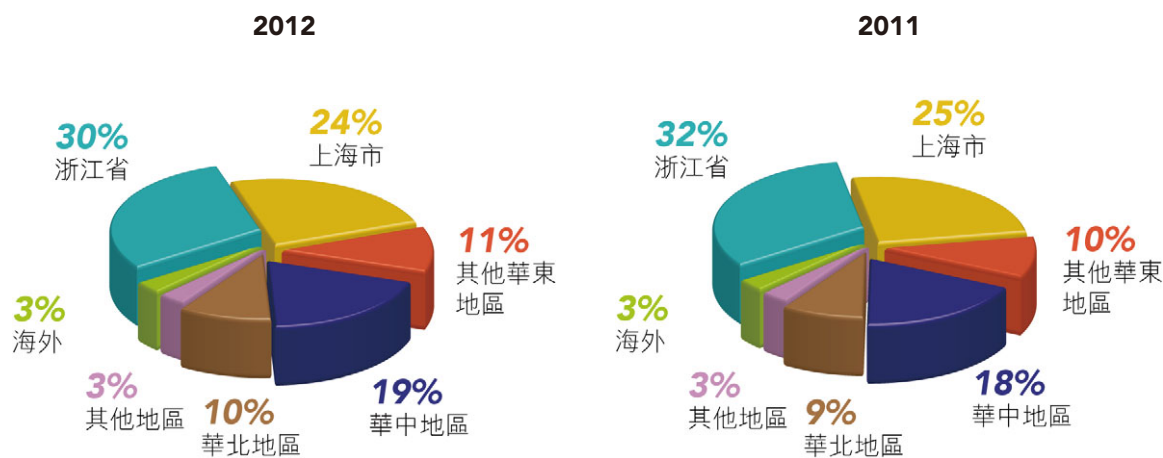
2011



按地區分類

	於十二月三十一日				
	二零一二年		二零一一年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	13,972,336	30%	12,971,036	32%	8%
上海市	11,281,678	24%	10,133,622	25%	11%
其他華東地區	5,094,095	11%	3,850,776	10%	32%
華中地區	8,730,208	19%	7,470,506	18%	17%
華北地區	4,680,255	10%	3,648,104	9%	28%
其他地區	1,433,777	3%	1,276,836	3%	12%
海外*	1,358,829	3%	1,183,606	3%	15%
合計	46,551,178	100%	40,534,486	100%	15%

* 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。





本集團面對嚴峻的外部環境和日益激烈的行業競爭，不斷深化契約式管理，深耕老市場，合理拓展新市場，進一步優化市場佈局，提升業務品質和規模。建築施工業務堅持「精細管理」的理念，推進「大客戶長期合作」戰略，註重項目風險防範，堅持科技創新和技術進步來提升企業核心競爭力。二零一二年，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣188億元(二零一一年：約人民幣170億元)，較去年增長約11%。新接工程繼續走中高端建築市場路線，承接了一批高品質形象工程，如安

徽省政府大樓濱湖中心二標段、華侖國際文化廣場二期工程、中國電信輕紡城省級通信機電樓項目、浙江省中醫院國家中醫臨床研究基地、中國人民解放軍石家莊軍械學院、蘇州公積金大廈、杭州鐵路東站幕牆工程、紹興縣平水大道延伸工程、武漢理工大學中心體育場、黃石市婦幼保健院綜合樓等。

本集團繼續註重品牌建設，創精品優質工程，樹實業品牌形象。二零一二年共創杯52項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
溫州新世紀商務大廈	國優銀獎
西湖文化廣場	錢江杯
浙江大學紫金港校區教工省直專用房會館	錢江杯
九龍倉壘園	金石綜合獎
蘇州工業園區金雞湖學校	揚子杯
合肥市二院新區一期工程	黃山杯
財智中心	黃山杯
上海萬源居住社區	白玉蘭杯／浙江省優勝杯
萬源居住社區F街坊九年制學校	浙江省優勝杯
南京凱潤金城A1地塊幕牆工程	浙江省優秀建築幕牆工程獎
北侖出入境檢驗檢疫局幕牆工程	浙江省優秀建築幕牆工程獎
寧波市城南商務大廈幕牆工程	浙江省優秀建築幕牆工程獎

管理層討論與分析(續)

房產開發業務

物業銷售

截至二零一二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1,670,837,000元(扣除營業稅及附加前約人民幣1,767,038,000元)，較去年下降約33%；經營盈利約為人民幣638,133,000元，較去年增長約6%。房產開發業務營業額的下降主要由於年內確認銷售收入的物業項目由去年的5個項目下降到3個項

目，確認銷售收入的面積由去年的330,000平方米下降到110,000平方米，而同時經營盈利的增長則主要由於確認銷售收入的物業組合中毛利率較高的寶業四季園項目佔比較高，房產開發業務整體經營毛利率由去年的約24%上升到約38%，所以導致營業額下降而經營盈利增長。

二零一二年度，物業銷售收入主要來自以下項目：

項目名稱	地點	銷售均價 (元/平方米)	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣千元)
寶業四季園·留園	紹興	24,261	51,090	1,239,511
楊汛商貿中心	紹興	5,910	33,612	198,661
寶業桐城綠苑	合肥	8,050	21,052	169,476



截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團房產開發業務實現合同銷售金額約人民幣1,900,000,000元(二零一一年：人民幣1,300,000,000元)，合同銷售面積約

200,000平方米，不包括共同控制實體之房產合同銷售，該等合同銷售金額將於今明兩年陸續交付並確認銷售收入。

開發中物業

於二零一二年十二月三十一日，本集團開發中物業歸納如下：

項目名稱	地點	開發中 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益
寶業四季園	紹興	450,000	100%
玉園	紹興	42,000	49%
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%
寶業萬華城	上海	194,000	100%
上海虹橋項目*	上海	27,000	100%
寶業夢蝶綠苑*	亳州	430,000	50%
開封項目*	開封	800,000	60%

* 截至本報告日期，上海虹橋項目和開封項目的土地證尚在辦理中，寶業夢蝶綠苑項目其中一塊面積約78,367平方米的土地證尚在辦理中。



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。這裡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、雙聯及排屋。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。項

目分12個組團開發，目前，蓮園、留園已交付業主，荷園、茗園與潤園一期於二零一二年先後推出預售。

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合交易所有限公司(「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，項目分四期開發。目前，一期、二期、四期已交付業主。





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，主要由別墅、排屋、高層住宅及商鋪組成。項目尚在開發中，預計於二零一三年交付。

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，已基本售罄。



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。項目商業部分將於二零一三年開業，住宅部分預計於二零一四年交付。

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。項目尚在開發中，預計於二零一三年交付。

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，項目總佔地面積約120,000平方米，建築規劃面積約300,000平方米，由18棟高層住宅及商鋪等物業形態組成，旨在打造一個佈局合理，功能齊備，交通便捷，具有文化內涵的住宅。項目分三期開發。

寶業萬華城位於上海浦東新區惠南鎮，浦東黃金三角的核心位置，周邊產業園區雲集，交通便利，生活配套成熟。項目總佔地面積約106,950平方米，總建築面積約194,000平方米，主要由高層公寓、疊墅、商業街等物業形態組成。項目分三期開發。

上海虹橋項目位於虹橋商務區，交通便捷，區位優勢獨特。項目總佔地面積為8,130平方米，地上建築面積約為13,000平方米，地下建築面積約為14,000平方米，將開發成寫字樓。

寶業夢蝶綠苑位於安徽亳州蒙城縣，項目總建築面積約430,000平方米，分東西兩區，由多層洋房、高層住宅、商業街等組成。項目周邊環境優越，交通便利，是理想

的居住、商業開發用地，項目建成後將成為蒙城縣的地標性建築群。項目一期約40,000平方米，於二零一三年開盤，銷售情況良好。

河南開封項目位於開封縣新城區中心，項目總規劃建築面積逾80萬平方米，主要由排屋、花園洋房、多層、高層、溫泉酒店、商業綜合體等物業形態組成。項目建成後，將成為開封縣新城內居住、休閒、娛樂、商貿、旅遊、度假於一體的現代新型城市集聚區和特色休閒度假區。

已完工物業

大坂風情二期位於紹興縣柯橋，總建築面積約150,000平方米，項目已於二零一二年十月提前竣工，已銷售部分於二零一三年一月交付業主，故未列入二零一二年度的物業銷售。



新增土地儲備

二零一二年，根據本集團的發展戰略和財務狀況，通過招拍掛方式擇機在安徽蒙城、河南開封、上海虹橋等地以總計約人民幣451,240,000元取得三塊土地的使用

權，新增土地面積約220,130平方米，總規劃建築面積約553,000平方米。詳情載列如下：

時間	地點	總土地成本 (人民幣千元)	土地面積 (平方米)	規劃		備註
				建築面積 (平方米)	公司權益	
2012年5月	安徽蒙城	288,630	148,000	430,000	50%	住宅
2012年6月	河南開封	22,120	64,000	96,000	60%	住宅
2012年8月	上海虹橋	140,490	8,130	27,000	100%	辦公

本集團憑藉充裕的現金流及穩健的財務狀況，緊緊抓住國家推動工業化和城鎮化相結合的契機，積極參與城鎮化建設，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

截至二零一二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1,864,066,000元，較去年增長約23%；經營盈利約為人民幣107,761,000元，較去年增長約36%。

截至二零一二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年度		變動
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
幕牆	915,192	672,719	36%
預拌混凝土	393,784	359,325	10%
鋼結構	259,525	92,897	179%
家居及室內裝飾	214,556	267,286	-20%
木製品及防火材料	80,049	94,757	-16%
其他	960	29,519	-97%
合計	1,864,066	1,516,503	23%

管理層討論與分析(續)

二零一二年，本集團建築材料業務整體實現快速增長，主要得益於隨著紹興、合肥、武漢三大住宅產業化基地產能的上升，規模效應日益顯現。旗下幕牆、預拌混凝土、鋼結構等產品繼續保持平穩快速發展，尤其是鋼結構產品經過多年的積累得以快速發展。

同時，建築材料業務的品牌信譽快速提升，如浙江寶業鋼結構有限公司成功晉升為專業承包一級資質，承接了上海臨港高科技發展有限公司標準廠房工程、溫州奧嘉國際大酒店及義烏國際機場航站樓等鋼結構工程項目。浙江寶業幕牆裝飾有限公司成為浙江省第一批高新技術企業，其業務繼續保持快速增長，承接了杭州鐵路東站、上海中凱城市之光等幕牆工程項目。

年內，本集團在工業化建築的產業轉型升級和經營規模方面取得了跨越式發展。

- 本公司附屬公司安徽寶業住宅產業化有限公司收購西偉德快可美建材(合肥)有限公司及西偉德混凝土預製件(合肥)有限公司分別29%股權的收購協議經相關部門批准後正式生效；

- 於二零一二年十二月，本公司附屬公司浙江寶業住宅產業化有限公司與西偉德集團下屬公司BV Bauelemente Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG簽訂合作意向書，擬共同成立一家中外合資公司，其中本公司佔75%的股份，合資公司面向江浙滬市場，主要從事預製件樓板和預製件牆板的研發、生產、銷售和施工；

- 於二零一二年十二月，本公司與大和房屋(中國)投資有限公司簽訂合作意向協議，雙方於二零一三年二月正式簽訂合作協定，擬共同成立一家共同控制實體，其中本公司佔50%的股份。共同控制實體主要從事工業化住宅構件的生產、銷售、施工和設計諮詢、研究和開發，以抓住中國逐漸形成並日益擴大的對綠色、環保、節能的工業化住宅需求的廣闊市場的機遇。

本集團致力於住宅產業化的研發和推廣，現已擁有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，並將這兩大體系應用於合肥天門湖公租房、新站京東方公租房、聯想進出口加工區公租房等諸多工程



中，此類產品體系具有施工速度快、裝配精度高、品質穩定、安全快捷、節能環保等優點。同時，年產500棟工業化住宅的輕鋼結構工業化住宅生產線也已投產，並運用到本集團房產開發業務中，深受市場歡迎。隨著上述中外合資公司和共同控制實體的成立運營，將進一步提升本集團住宅產業化業務的市場份額和盈利能力，在技術上和經濟效益上贏得雙重提升。

業務展望

宏觀經營環境

從宏觀經營環境看，發展仍處於重要戰略機遇期，但同時也面臨不少風險和挑戰。中央堅持穩中求進的工作總基調，適時把穩增長放在更加重要的位置，積極調整經濟結構，加強和改善宏觀調控。同時十八大提出積極推進城鎮化發展以及繼續加強支援實體經濟的發展，這為本集團建築施工、房產開發和建築材料三大主營業務的穩健發展提供了良好的經營環境和發展機遇。

建築施工業務是本集團業務發展的平台

搶佔城鎮化發展和中部崛起的先機。中國的城鎮化率為51%，城鎮化發展將帶來巨大的空間和市場。據預測我國城鎮化率每提高1個百分點，將直接拉動基礎設施建設投資1萬億元，這意味著未來十年建築行業仍將處於快速發展的黃金期。作為一家擁有首批房屋建築施工總承包特級資質的企業，以及38年來在行業內形成的品牌效應和核心競爭力，本集團具有先發優勢。同時，抓住中部崛起的契機，借助中部地區兩大區域公司的平台，以及業已形成的寶業品牌在中部地區的影響力，進一步提升市場佔有率，做大做強建築施工業務。

優化市場佈局。經過十年的發展，安徽和湖北兩大區域公司已發展成當地享有聲譽的優秀企業集團，成功實現了本集團走出長三角、佈局全國、實現區域化管理的願

管理層討論與分析(續)

景。本集團將繼續實施「走出去」戰略，緊緊圍繞「市場網路化，業務基地化，管理區域化」的發展思路，多措並舉優化市場佈局，同時憑藉現有海外公司的平台，加大海外市場開拓力度，承攬更多海外政府投資項目以及國內經濟援助建築施工項目。

提升商業發展模式。以「大市場、大客戶、大項目」的市場定位，擴大經營規模，推進轉型升級，開拓工程總承包、代建制、建設－轉讓(BT)、建設－經營－轉讓(BOT)及設計－採購－建設(EPC)等工程承包模式，不斷調整完善業務結構，提升商業模式，在建築市場日益激烈的競爭中提升盈利能力。

房產開發業務為本集團帶來持續且豐厚的利潤

二零一二年，房地產市場在持續的宏觀調控政策下走出了一條量價趨穩的線路，主要是首次置業及改善性住房需求的推動，以及信貸政策及限購政策的鬆動，推動了房地產市場的回暖。新型城鎮化將為房地產行業帶來新一輪的發展機遇，也將催生二三線城市的剛性需求。本集團將抓住城鎮化發展的契機，在保障性住房，綠色環保住宅，養老型地產，小城鎮建設等領域謀求新機遇。

本集團房產開發業務的策略契合政府對房地產市場的宏觀調控目標，主要專注於開發中小戶型、宜居且位置良



好、配套齊全的高品質剛需住宅，深耕湖北、安徽、河南等中部地區的二三線城市，憑藉優質的產品和服務，以及湖北、安徽兩大區域公司在當地的良好聲譽與品牌效應，為本集團房產開發業務在二三線城市的加快發展做良好的鋪墊。

在穩健的原則下，通過招拍掛等方式增加位置優越、規模適中、價格合理且土地升值空間大的優質土地儲備，滿足本集團未來三到五年的開發需求，確保本集團房產開發業務的可持續發展，進一步提高本集團的整體盈利能力。同時，根據市場發展的需要，本集團將加快推進現有土地儲備的開發進度，縮短項目開發週期，增加可銷售面積，在市場競爭中隨時做好準備。

住宅產業化是本集團未來持續發展的主要戰略

我國傳統建築行業的發展一直以高耗材、高耗能為代價，而住宅產業化是用工業化生產方式代替傳統建造方式，從而提高住宅的整體品質，降低成本，降低能耗。十八大報告提出的新型城鎮化正是一種集約、綠色、低碳的城鎮化。同時，「十二五」期間國家將投入5萬億元

用於改善生態環境，其中發展綠色節能建築有望撬動超過萬億元的市場規模，並有效帶動新型建材、綠色節能部品件等產業的發展。因此節能、低碳將成為建築行業未來新的發展方向，中國的住宅產業化也將進入發展黃金期，帶來巨大的發展空間和市場需求。

本集團作為國內住宅產業化行業的先行者，致力於節能環保綠色工業化住宅體系的研發及推廣，已擁有紹興、合肥、武漢三大建材產業化基地，同時擁有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。本集團在技術上和市場佈局上已做好了充分的準備，在徐徐開啟的巨大綠色建築市場上爭取分得一杯羹。

本集團將充分發揮國家級研究院和國家住宅產業化基地的先發優勢，從設計、採購、製造、銷售、服務等各環節抓手，抓住住宅產業化發展的歷史機遇，通過與日本大和、德國西偉德等國外行業領先企業的合作，共同推進住宅產業化事業，進一步擴大市場份額，提高效益，實現跨越式發展。

財務回顧

財務政策

本集團實行審慎的財務政策，對投資、融資及現金運用採取嚴格的風險管理模式，並一貫保持穩健的資本結構。根據未來持續發展的需要和現有內部資源能力，本集團亦不斷調整投資、融資和資本結構，以優化資本結構。

本集團設有財務結算中心，將本公司及附屬公司的資金集中由財務結算中心統一結算、管理和調撥。董事會相信此舉能更有效地控制財務，規避融資風險，降低財務成本。

財政資源及負債情況

本集團憑藉穩定增長的現金流量、良好的信貸記錄和行業聲譽，繼續獲得了中國人民銀行認可機構評定的AAA級資信企業的稱號。良好的信貸評級有利於公司的融資，以及繼續享受各銀行的信貸利率優惠政策。二零一二年度，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25%(二零一一年：31%)。另外佔貸款總額約27%(二零一一年：22%)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。

管理層討論與分析(續)

本集團的資金管理政策是以保障集團持續運營，以為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構降低資金成本為目標。

目前本集團的財務狀況十分理想，繼續保持淨現金狀態，擁有充足的財務實力進行業務擴張。同時，於二零一二年十二月三十一日，本集團尚有未動用的銀行授信額度約人民幣35億元。資金指標分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
現金及現金等價物	1,612,551	1,878,422
受限制銀行存款	213,196	527,521
減：借款合計	(845,000)	(1,609,900)
現金淨額	980,747	796,043
本公司所有者權益	4,986,202	4,371,154
淨現金比率	20%	18%

淨現金比率=現金淨額/本公司所有者權益

其他主要財務指標

	於十二月三十一日	
	二零一二年	二零一一年
股東權益回報率	15.1%	16.2%
每股淨資產(人民幣元)	7.52	6.59
流動比率	1.39	1.28

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約人民幣752,256,000元，較去年上升約6%，而本公司所有者權益總額比去年增長約14.1%，所以股東權益回報率比去年略有下降，但每股淨資產仍較去年增長約14.1%。於二零一二年十二

月三十一日，本公司仍處於淨現金狀態，淨現金比率為20%，與去年18%的淨現金比率相比略有上升，主要是償還了大量銀行借款，年末本公司銀行借款總額僅為人民幣845,000,000元，較去年減少了約48%。

現金流量分析

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營活動之現金流入／(流出)	(i)	476,865	(587,160)
投資活動之現金(流出)	(ii)	(221,608)	(175,513)
融資活動之現金(流出)／流入	(iii)	(521,128)	693,207
現金及現金等價物淨(減少)		(265,871)	(69,466)

附註：

(i) 本年度本集團經營活動之現金流入淨額較大，約人民幣476,865,000元，比去年的淨現金流出人民幣587,160,000元增加了現金流入人民幣1,064,025,000元，主要是由於本集團房產開發項目預售良好，同時進一步改善了營運資金的管理。

(ii) 本年度本集團投資活動之現金流出淨額為人民幣221,608,000元，主要是由於增加了對物業、廠房及設備的投入人民幣231,746,000元。

(iii) 本年度本集團融資活動之現金流出淨額為人民幣521,128,000元，主要用於償還銀行借款及支付本公司二零一一年度之末期股息。

管理層討論與分析(續)

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。截至二零一二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142,365,000元。

財務擔保

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保	255,736	256,592

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，銀行方將解除有關擔保。

行政開支

二零一二年度，本集團的行政開支約人民幣399,095,000元，較去年的行政開支人民幣372,101,000元增長約7%。主要由於隨著本集團業務的不斷拓展，以及員工薪酬、福利等費用開支的增加，行政開支也有相應增加。

融資成本

二零一二年度，本集團無融資成本發生，主要是由於銀行借款均用於物業的開發，且已全額資本化。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，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566,720,000元(於二零一一年十二月三十一日：人民幣917,721,000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。



企業管治 報告



企業管治報告(續)

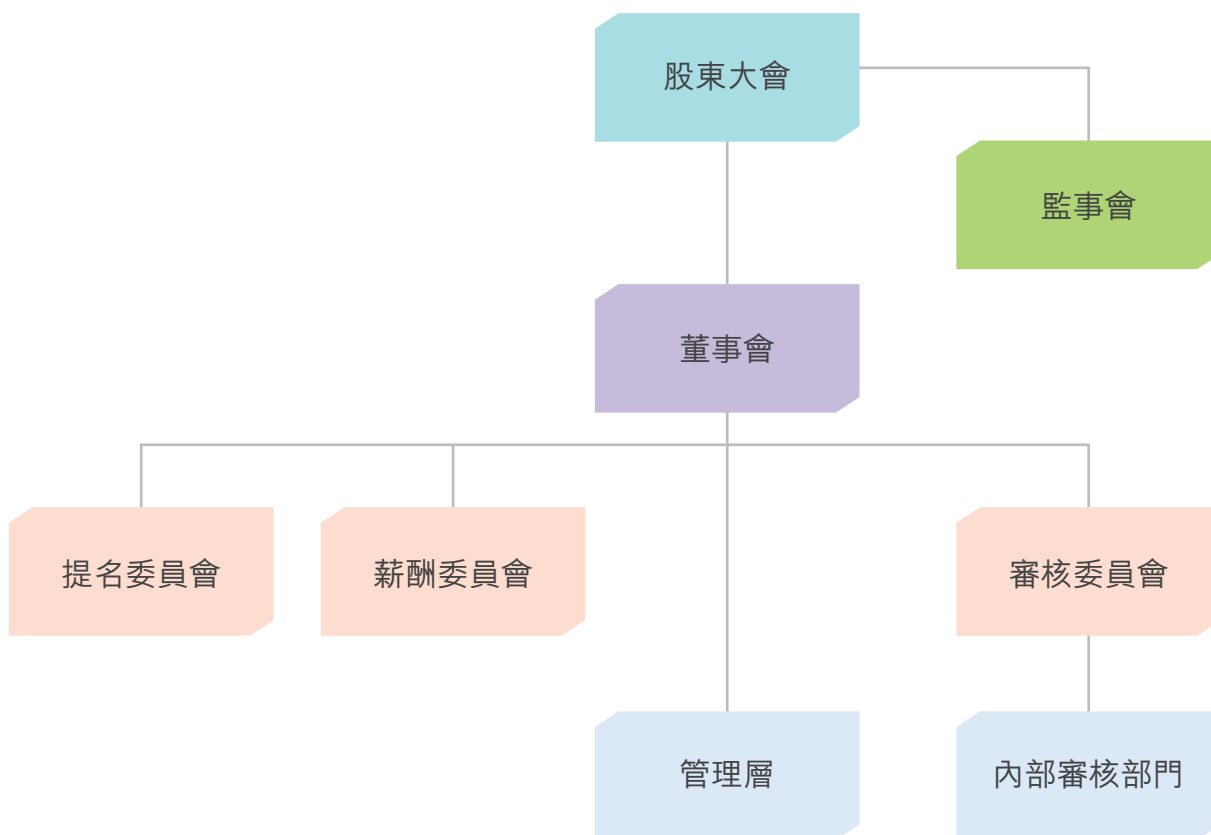
本集團致力於維持高效、有序和透明的優良企業管治機制，公司自上市以來一直遵守《中華人民共和國公司法》(「公司法」)、香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)、上市規則附錄十四所載企業管治常規守則及其它相關法律法規，不時檢討公司的經營管理方針，推行高效的企業管治，努力提升企業價值，確保公司持續穩健的發展，實現股東利益最大化。

企業管治守則

本集團於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間及二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間已分別採納上市規則附錄14所載企業管治常規守則及企業管治守則(由二零一二年四月一日起生效)(「企業管治守則」)所載之守則條文，作為自身的企業管治守則。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟下文所述企業管治守則條文第A.2.1條有所偏離除外：

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁之職能應分開，不應由同一人士擔任。因董事會主席龐寶根先生兼任行政總裁，故本集團就該條文有所偏離。由於本集團主要由建築施工、房產開發及建築材料三大主營業務組成，而三大主營業務均分別委聘了各自的總經理負責，在很大程度上分擔了行政總裁的職責，董事會認為目前的安排已經有足夠的職權分工，而且較為精簡的管理架構可以更有效地與各級員工溝通和落實公司政策，所以同意由公司董事會主席兼任行政總裁一職。董事會將不時檢討管理架構，以符合本集團的業務發展目標。

企業治理結構



下文載列有關本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度所採納及遵守的企業管治常規的詳細討論。

董事會

董事會職責

董事會的主要職責為制定本集團整體發展計劃及主要政策，監控財務表現，有效監督管理層及合理評估風險，發展及檢討本集團的企業管治政策及常規，並將公司日常運營授權于執行董事或各業務分部管理層。董事會致力於本公司及其股東之最佳利益為其出發點。

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；趙如龍先生作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。

企業管治報告(續)

董事可向本公司的公司秘書尋求意見及協助，以確保彼等遵從董事會運作步驟及所有適用的條例及規定。另應董事合理要求，可在適當情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。董事會致力向董事提供不同及適當之獨立專業意見，以協助有關董事履行彼等的職責。

本公司之董事會已採納標準守則，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二零一二年度遵守了上市規則規定之標準守則。

全體董事包括執行董事與非執行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，所有執行董事與非執行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。

董事的履歷詳情載於本年報第49至52頁。

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33的披露。

高級管理人員的薪酬範圍及高級管理人員的相關成員數目如下：

	二零一二年 人數	二零一一年 人數
人民幣650,000元以下	5	5

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悉開會通知，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。

二零一二年董事會會議出席情況

姓名	出席次數／會議次數
<i>執行董事</i>	
龐寶根先生	4/4
高林先生	4/4
高紀明先生	4/4
高君先生	4/4
金吉祥先生	4/4
<i>非執行董事</i>	
馮征先生	4/4
<i>獨立非執行董事</i>	
陳賢明先生	4/4
王幼卿先生	4/4
趙如龍先生	4/4

獨立非執行董事

本公司董事會獨立非執行董事的組成符合上市規則第3.10(1)條的要求，委任三名獨立非執行董事，占董事會成員的三分之一。董事會認為全體獨立非執行董事均具有合適及充足的行業或財務經驗及資格，以履行彼等的職責，保障股東的利益。

委任獨立非執行董事前，各獨立非執行董事已向聯交所呈交書面聲明，確認彼等的獨立身份。承諾倘其後有任何變動可能對彼等的獨立身份構成影響，則彼等將在實際可行的情況下儘快通知聯交所。本公司亦接獲各獨立非執行董事有關彼等獨立身份的書面確認書。董事會認為，經參考上市規則所載的要求，本公司董事會全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事培訓及發展

根據於二零一二年四月一日起生效的經修訂之企業管治守則，全體董事均須參與持續專業培訓以豐富及提升彼等的知識和技能。此舉為確保可知悉彼等對董事會所作的貢獻及該等貢獻屬相關。年內，本集團全體董事均已參加本集團聘請香港律師舉辦的關於上市公司董事監事的責任與義務、關連交易及股價敏感資料披露等事項的培訓。此外，個別董事亦出席其他有關上市公司董事的角色、職能及職責的課程及透過閱讀相關資料進一步鞏固其專業發展。各董事確認，彼等均已遵守企業管治守則之守則條文第A.6.5條。

董事委員會

董事會下設三個委員會，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守則。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會按照各自的職權範圍和運作模式履行職責。

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。

為遵守經修訂企業管治守則，董事會於二零一二年三月十九日採納審核委員會之經修訂職權範圍。審核委員會之經修訂職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。

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式、內部監控制度及風險管控制度，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，向董事會提交相關的建議，並制定舉報政策及系統，讓僱員及其他與公司有往來者(如客戶及供應商)可暗中向審核委員會提出其對任何可能關於公司的不當事宜的關注。審核委員會在二零一二年共召開了三次會議。

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。

二零一二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	3/3
王幼卿	3/3
馮征	3/3

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。

為遵守經修訂企業管治守則，董事會於二零一二年三月十九日採納薪酬委員會之經修訂職權範圍。薪酬委員會之經修訂職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。

薪酬委員會的主要職責為就本公司董事、監事及高級管理人員之薪酬政策及結構向董事會提出建議，根據董事會的方針和目標檢查及批准管理層的薪酬建議，根據市場和相關行業情況釐定執行董事、監事及高級管理人員的薪酬。

薪酬委員會根據其職權範圍和運作程式，於二零一二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。

二零一二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。

為遵守經修訂企業管治守則，董事會於二零一二年三月十九日採納提名委員會之經修訂職權範圍。提名委員會之經修訂職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。

提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、人數及組成，就任何擬作出的變動向董事會提出建議，同時物色合適人選加盟董事會。評估獨立非執行董事之獨立性以及就重新委任董事、監事繼任計劃的有關事宜向董事會提出意見。

提名委員會根據其職權範圍和運作程式，於二零一二年共召開一次會議。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。

董事會所採納的《董事的提名程序和準則》，其詳情如下：

董事的提名程序

- 董事會如有空缺，董事會應審視全體成員的技能、知識和經驗，訂明填補空缺人士應具備的條件(例如：獨立非執行董事的獨立地位)；
- 具體說明有關空缺職位任職在董事會的角色和能力要求；
- 通過私下接洽／董事會成員、高級管理層、業務伙伴或投資者的推薦，物色候選人；

- 安排候選人面試，讓董事會評核候選人是否符合董事會訂明的提名準則。董事會將有一位或一位以上成員出席面試；
- 驗證候選人提供的資料；及
- 召開董事會會議，討論和投票決定應提名或委任哪一位候選人進入董事會。

董事的提名準則

對所有董事適用的準則

- 候選人的性格和誠信；
- 是否願意承擔董事會的受信責任；
- 候選人是否符合董事會當時對某種經驗或專長的需求；
- 是否具備相關經驗，包括策劃／政策制定經驗、在架構複雜的組織內擔任高層管理的經驗、行業知識以及是否熟悉本公司的產品和生產程序；
- 對董事會和本公司相關和有利的業務經驗或公職經驗；
- 在影響本公司的事情上，是否具有廣博的知識；
- 能否客觀分析複雜的業務困難和作出適當的業務判斷；
- 是否有能力和願意為董事會的活動作出特別貢獻；及
- 能否融入本公司的文化。

對獨立非執行董事適用的準則

- 是否願意和能否付出足夠時間及精神處理公司的事務，以致有效履行董事的職責，包括出席和積極參與董事會和委員會的會議；
- 候選人在本身所屬領域的成就；
- 是否具有卓著的專業信譽和個人名聲；及
- 候選人能否符合上市規則規定的獨立準則。

二零一二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62至63頁。

企業管治職能

董事會負責企業管治職能，並有下列職責：

- 制訂及檢討本集團的企業管治政策及常規，並就變動及更新提出建議；
- 檢討及監察董事的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制訂、檢討及監察適用於董事及僱員的操守守則及合規手冊；
- 檢討本集團遵守企業管治守則的情況及于企業管治報告中作出的披露；及
- 載列於企業管治守則內董事會負責的該等其它企業管治職責及職能(經不時修訂)。

公司秘書

顏連珍女士自二零零五年九月一日獲委任為本公司公司秘書，其具備香港特許秘書公會資深會員專業資格，符合上市規則第3.28及3.29條所列之要求。顏連珍女士於本公司的主要聯系人為陳堅芳女士。作為本集團的外聘僱員，公司秘書的職責為協助董事會工作，確保資訊在董事會內部順暢流通，並遵從董事會政策及程式；就管治事宜向董事會提出建議，推動並監督董事的培訓及持續專業發展。年內，本公司獲悉公司秘書已獲得不少於十五個小時的相關培訓。

股東大會

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

二零一二年股東大會董事出席情況

姓名	出席次數／會議次數
執行董事	
龐寶根先生	1/1
高林先生	1/1
高紀明先生	1/1
高君先生	1/1
金吉祥先生	1/1
非執行董事	
馮征先生	1/1
獨立非執行董事	
陳賢明先生	1/1
王幼卿先生	1/1
趙如龍先生	1/1

股東權利

根據本公司章程第87條，在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%以上(含10%)的兩個或兩個以上股東，有權利提請董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，該股東須向本公司董事會或公司秘書提出書面要求。致函本公司辦公地址或本公司香港通訊地址，當中須列明該股東的股權資料，其詳細聯絡資料，以及有關任何具體的交易／事宜的建議及其有關文件。董事會在收到前述書面要求後應當儘快召集臨時股東大會或者類別股東會議。如果董事會在收到前述書面要求後30日內沒有發出召集會議的通告，提出該要求的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議。股東因董事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，由公司承擔。

股東提名人士參選董事的程式

本公司可不時在股東大會通過普通決議案選舉任何人士作為本公司董事以填補臨時空缺或作為新增董事，惟受制於適用法律和法規，包括公司法、上市規則以及經不時修訂的本公司章程。本公司股東可致函本公司香港通訊地址向公司秘書提出書面通知，以提名人士參選董事。該書面通知必須註明所提名的董事候選人的全名及按照上市規則13.51(2)條所要求的個人資料，並由有關股東和獲提名人士簽署，證明該人士願意參選。該等通知必須於相關股東大會日期前不少於7天提交，提交期由選舉董事的相關股東大會的通知發出後第二天開始，為期不得少於7天。

股東可隨時以書面方式透過本公司秘書向董事會提出查詢，亦可於本公司股東大會向董事會提出查詢。

本公司香港通訊地址如下：

香港灣仔告士打道38號

美國萬通大廈1902室

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；
- 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。

本公司監事會於二零一二年共召開兩次會議，五位監事均出席會議，同時本公司監事會亦列席了二零一二年董事會會議。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二零一二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建設性的建議。

社會公益

企業的發展離不開社會的發展，沒有社會的發展也就沒有企業的發展。本集團在取得自身快速發展的同時，始終以服務社會為己任，熱心慈善、公益、教育等事業，先後為社會解決了8萬多個就業崗位，累計捐款捐資已逾人民幣1億元。每年本集團組織員工參加無償獻血活動，弘揚寶業品牌，彰顯出寶業員工無私奉獻的社會責任感。

年內，本公司董事長龐寶根先生榮獲「第四屆浙江省優秀中國特色社會主義事業建設者」榮譽稱號以及紹興市「慈善之星」稱號，本公司附屬公司寶業安徽有限公司榮獲首屆合肥市「最具愛心企業獎」，本公司執行董事兼安徽公司總經理高君先生榮獲合肥市「慈善愛心行為楷模獎」。

企業納稅不但是法定責任，更是承擔社會責任、回饋社會最實際最具體的表現。本集團已連續多年位列國家稅務總局公佈的中國所有企業集團納稅500強。

同時，本集團亦致力於將低碳、綠色建築的環保和節能理念貫穿到企業發展的戰略中，大力推動住宅產業化事業，在建築領域率先實踐低碳經濟理念，為國家節能減排工作貢獻自己的力量。

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交流，讓投資者進一步瞭解本集團業務發展的同時，亦瞭解到投資者對本集團發展的建議和期望，並及時反饋予董事會及管理層。

H股主要股東

於二零一二年十二月三十一日，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須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 H股數目(好倉)	佔已發行 H股概約百分比	佔本公司註冊 股本總額 概約百分比
Atlantis Investment Management (Hong Kong) Limited	35,502,000	11.37%	5.36%
劉央*	35,502,000	11.37%	5.36%
JPMorgan Chase & Co.	21,616,000	6.92%	3.26%
Norges Bank	20,936,000	6.71%	3.16%
祝義材	18,536,000	5.93%	2.80%

* 該等H股由劉央女士通過其全資控股公司Atlantis Investment Management (Hong Kong) Limited持有。

重要事件日誌

事件	日期
公佈二零一二年中期業績	二零一二年八月二十日
公佈二零一二年全年業績	二零一三年三月二十二日
暫停辦理股份過戶登記	二零一三年五月十六日至二零一三年六月十六日 (包括首尾兩天) 二零一三年六月二十一日至二零一三年六月二十八日 (包括首尾兩天)
二零一二年度股東周年大會	二零一三年六月十六日
H股類別股東會議	二零一三年六月十六日
內資股類別股東會議	二零一三年六月十六日
二零一二年度末期股息派付	二零一三年七月十一日

憲章文件

為符合公司法及不時修訂之上市規則之要求，於本公司二零一二年三月十九日召開之董事會上提出章程修訂建議，並於本公司二零一二年六月十五日召開之股東周年大會上獲股東一致同意並採納修訂意見，現時組織章程的最新綜合版載於本公司及聯交所網站。修訂詳情請參閱本公司於二零一二年四月二十三日刊發之通函。

本公司上屆股東周年大會於二零一二年六月十五日下午2點假座中華人民共和國浙江省紹興縣柯橋山陰西路501號寶業集團二樓舉行。所有提呈大會的決議案已由本公司股東以投票方式表決通過，大會討論的主要事項及表決結果詳情請參閱本公司於二零一二年六月十五日刊發之股東周年大會結果公告。全體董事均出席於二零一二年六月十五日召開之股東周年大會。

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，浙江光彩之星，第四屆浙江省優秀中國特色社會主義事業建設者等榮譽。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》、《運用資訊技術改造建築業》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、浙江省農業技術推廣基金會副會長，浙江省第十二屆人大代表、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，同時擔任寶業湖北建工集團有限公司總經理。高先生持有教授級高級工程師資格，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，同時擔任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，持有教授級高級工程師資格，現任紹興縣房地產協會副會長。彼於一九七八年加入本集團。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

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，同時擔任寶業集團安徽有限公司總經理。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。現任合肥市第十五屆人大代表、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，同時擔任浙江寶業建設集團有限公司董事兼總經理。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。他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建築業先進生產工作者。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。馮先生於二零零四年至二零一零年期間於寶業集團擔任財務總監兼董事會秘書，於一九九四年至二零零四年期間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。陳先生現時為賢傑企業諮詢服務有限公司的董事及行政總裁。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、分銷及零售、電訊、物流及金融服務方面有著累計超過35年的經驗。

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，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，現為浙江寶業建設集團有限公司副總經理。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，現為浙江寶業建設集團有限公司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。張先生畢業於南京工學院（現稱東南大學），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，浙江寶業建設集團有限公司董事長。王先生持有教授級高級工程師資格。彼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。彼於一九七五年加入本集團。

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，同時擔任浙江寶業住宅產業化有限公司董事長兼總經理。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。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

婁忠華先生，一九六八年出生，本公司經營管理委員會成員，同時擔任浙江寶業房地產集團有限公司董事兼總經理。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

董事會謹向各位股東提呈本集團截至二零一二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、房產開發銷售及工業化建築材料生產銷售。本集團主要附屬公司之業務載於合併財務報表附註9。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

本集團及本公司於二零一二年十二月三十一日之財務狀況分別載列於本年報第64頁至第65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。

本集團截至二零一二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66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23。

可供分配儲備

根據中國有關法律及法規計算，截至二零一二年十二月三十一日止，本公司可供分配予本公司權益持有人儲備合共人民幣456,953,000元(二零一一年：人民幣438,570,000元)。

股息

於二零一三年三月二十二日舉行之董事會會議，董事會提議派發截至二零一二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(二零一一年：人民幣0.21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—生產及銷售工業化建築材料

截至二零一二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5。

董事會報告(續)

主要客戶及供應商

年內，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、彼等之關聯人士或任何股東(指據董事所知、擁有本集團股本5%以上之股東)於上述主要供應商或客戶中擁有任何權益。

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7。

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

年內，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

高君先生

金吉祥先生

非執行董事

馮征先生

獨立非執行董事

陳賢明先生

王幼卿先生

趙如龍先生

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

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司並無任何董事、監事及高級管理人員變動事宜。

董事、監事及高級管理人員履歷

本公司董事、監事及高級管理人員履歷載於本年報第49頁至第52頁。

董事酬金

本公司董事的酬金均已具名披露，詳情載於合併財務報表附註33。

最高薪酬人士

年內本集團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33中披露。

獨立非執行董事之獨立性

董事會已收悉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。

董事會報告(續)

董事、監事、行政總裁及高級管理人員之權益

於二零一二年十二月三十一日，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(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中擁有權益及好倉，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／ 高級管理人員	相關法團	權益類別	所持 內資股數目 (好倉)	所持 H股數目 (好倉)	佔相關法團 總註冊資本 概約百分比
董事					
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	–	6,612,000	1.00%
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%
監事					
袁阿金	本公司	個人	4,803,583	–	0.72%
高級管理人員					
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%

董事及監事之服務合約

經二零一零年度股東周年大會批准，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

於年內任何時間，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

於年內任何時間，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
發行地	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
發行日期	二零零三年 六月三十日	二零零五年 一月二十一日	二零零五年 十二月十四日	二零零七年 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 (港幣元)	每股股息 (人民幣元)	股息總額 (人民幣元)	當年盈利 (人民幣元)	股息總額 佔當年盈利
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%
二零一二年	/	0.21	139,222,000	752,256,000	18.5%
合計	1,181,190,000		805,113,240		

股本

於二零一二年十二月三十一日，本公司總股本為662,964,005股，其中包括：

	股份數目	佔總股本 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。

優先購買權

根據本公司章程及中國與香港有關法律，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。

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。

人力資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團聘用的員工為3,532名(於二零一一年十二月三十一日：3,520名)，間接僱用的工程施工人員約74,930名(於二零一一年十二月三十一日：約72,560名)，此等員工不是由本集團直接聘用。二零一二年度，本集團僱員福利開支達人民幣3,769,414,000元。僱員福利開支包括薪酬工資、福利及其它開支。僱員薪酬乃參照市場條款及按個別僱員表現、資歷及經驗釐定。本集團參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關的國家及地方勞工及福利法規，本集團所提供僱員福利主要包括社會養老保險、城鎮職工醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險。本集團高度重視人力資源管理，致力於建設高素質的團隊，以配合本集團業務的長遠發展需要，同時不斷研究推行更有效的僱員激勵計劃和培訓計劃。

董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司之董事會及監事會均已採納載列於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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二零一二年度遵守了標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股票敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

企業管治守則

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(於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間)及企業管治守則(於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間)之規定，並已遵守所有守則條文及建議最佳常規(如適用)，詳情請參閱載於本年報的公司管治報告。

董事會報告(續)

核數師

經二零一二年六月十五日召開之股東周年大會批准，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)獲續聘為本公司國際核數師；普華永道中天會計師事務所(「普華永道中天」)獲續聘為本公司境內法定核數師。

二零一二年度核數師酬金情況如下：

	2012		2011	
	審計費用 人民幣千元	其它費用 人民幣千元	審計費用 人民幣千元	其它費用 人民幣千元
羅兵咸永道	2,800	-	3,000	-
普華永道中天	400	-	-	-

本公司將於應屆股東周年大會提呈二項決議案，續聘羅兵咸永道為本公司國際核數師及續聘普華永道中天為本公司境內法定核數師。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一三年五月十六日起至二零一三年六月十六日止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間內概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合出席股東周年大會及於會上投票的資格，本公司股份持有人務須於二零一三年五月十五日下午四時三十分前，將股份過戶文件連同有關股票交回本公司H股的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(適用於H股持有人)，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓；或送達本公司辦公地(適用於內資股持有人)，地址為中華人民共和國浙江省紹興縣柯橋山陰西路501號(郵編：312030)。

本公司亦將於二零一三年六月二十一日起至二零一三年六月二十八日止(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，本公司股份持有人務須於二零一三年六月二十日下午四時三十分前，將股份過戶文件連同有關股票交回本公司H股的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(適用於H股持有人)，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓；或送達本公司辦公地(適用於內資股持有人)，地址為中華人民共和國浙江省紹興縣柯橋山陰西路501號(郵編：312030)。

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
二零一三年三月二十二日

監事會報告

各位股東：

二零一二年度，寶業集團股份有限公司監事會（「監事會」）謹守公司法、上市規則和本公司章程，合理謹慎地積極維護本公司利益、維護股東權益。

年內，監事會成員均有列席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，以及符合本公司章程要求、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，已於年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。

本監事會對本公司二零一二年度取得的業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。

在此，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
寶業集團股份有限公司
孔祥泉
監事主席

中國浙江
二零一三年三月二十二日

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64至133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二零一二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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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二零一二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，二零一三年三月二十二日

合併及公司資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	集團		公司	
		於十二月三十一日		於十二月三十一日	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
土地使用權	6	576,183	588,262	5,319	5,548
物業、廠房及設備	7	1,110,218	960,390	25,528	28,730
商譽	8	16,534	16,534	–	–
開發中物業	15	–	369,129	–	–
於附屬公司之投資	9	–	–	814,453	814,453
於共同控制實體之投資	10(a)	–	8,759	49,000	49,000
對共同控制實體之借款	10(b)	222,854	189,757	413,360	348,184
於聯營公司之投資	11(a)	27,888	2,857	–	–
對聯營公司之借款	11(b)	35,668	–	–	–
可供出售金融資產	13	12,109	11,479	–	–
遞延所得稅資產	29	53,603	192,111	–	–
		2,055,057	2,339,278	1,307,660	1,245,915
流動資產					
應收附屬公司款項	9	–	–	800,955	772,866
存貨	14	125,781	143,911	–	–
開發中物業	15	3,450,589	2,601,982	–	–
已完工之待售物業	16	1,229,182	620,281	–	–
應收客戶之建築合約款	17	1,976,693	1,685,703	–	–
貿易應收款	18	1,291,836	935,965	–	–
其他應收款	19	1,721,863	2,370,499	2,760	2,417
可供出售金融資產	13	56,320	–	–	–
受限制銀行存款	20	213,196	527,521	–	250,000
現金及現金等價物	21	1,612,551	1,878,422	29,003	77,535
		11,678,011	10,764,284	832,718	1,102,818
總資產		13,733,068	13,103,562	2,140,378	2,348,733
權益					
本公司所有者權益					
股本	22	662,964	662,964	662,964	662,964
股本溢價	22	847,295	847,295	847,295	847,295
儲備	23	135,742	116,831	140,096	123,199
保留盈餘					
– 擬派期末股息	24, 37	139,222	139,222	139,222	139,222
– 其他	24	3,200,979	2,604,842	317,731	299,348
		4,986,202	4,371,154	2,107,308	2,072,028
非控制性權益		103,615	76,556	–	–
權益合計		5,089,817	4,447,710	2,107,308	2,072,028

合併及公司資產負債表(續)

於二零一二年十二月三十一日

	附註	集團		公司	
		於十二月三十一日		於十二月三十一日	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
負債					
非流動負債					
借款	28	190,000	210,000	-	-
遞延所得稅負債	29	37,795	38,910	-	-
		227,795	248,910	-	-
流動負債					
貿易應付款	25	1,858,504	1,736,606	-	-
其他應付款	26	1,661,677	1,246,566	25,320	20,809
預收賬款	27	1,823,646	1,737,569	-	-
應付所得稅項		707,765	720,420	7,750	5,896
應付客戶之建築合約款	17	1,708,864	1,565,881	-	-
借款	28	655,000	1,399,900	-	250,000
		8,415,456	8,406,942	33,070	276,705
負債合計		8,643,251	8,655,852	33,070	276,705
權益及負債總計		13,733,068	13,103,562	2,140,378	2,348,733
流動資產淨值		3,262,555	2,357,342	799,648	826,113
總資產減流動負債		5,317,612	4,696,620	2,107,308	2,072,028

載於第71頁至第133頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

董事會於二零一三年三月二十二日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
董事

高紀明
董事

合併利潤表

截至二零一二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	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額	5	17,275,899	16,186,830
銷售成本	32	(15,815,723)	(14,836,997)
毛利		1,460,176	1,349,833
其他收入	30	127,389	99,748
其他利得－淨額	31	55,355	44,945
分銷成本	32	(41,056)	(45,143)
行政開支	32	(399,095)	(372,101)
經營盈利		1,202,769	1,077,282
融資成本	34	—	—
應佔共同控制實體虧損	10(a)	(14,662)	(27,976)
應佔聯營公司(虧損)/利潤	11(a)	(5,486)	302
除所得稅前盈利		1,182,621	1,049,608
所得稅項	35	(426,042)	(333,765)
當年盈利		756,579	715,843
應佔：			
—本公司所有者		752,256	710,196
—非控制性權益		4,323	5,647
		756,579	715,843
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)	36	1.135	1.071
股息	37	139,222	139,222

載於第71頁至第133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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
當年盈利	756,579	715,843
其他綜合收益：		
銷售重估物業將儲備轉入利潤表，扣除稅項	(1,206)	(5,221)
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	712	(1,028)
當年其他綜合收益，扣除稅項	(494)	(6,249)
年內總綜合收益	756,085	709,594
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	751,762	703,947
— 非控制性權益	4,323	5,647
	756,085	709,594

載於第71頁至第133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

截至二零一二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 權益	權益合計 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			
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	

合併權益變動表(續)

截至二零一二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 權益	權益合計 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			
二零一二年一月一日結餘	662,964	847,295	116,831	2,744,064	4,371,154	76,556	4,447,710	
綜合收益：								
當年盈利	-	-	-	752,256	752,256	4,323	756,579	
其他綜合收益								
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	-	-	(1,206)	-	(1,206)	-	(1,206)	
可供出售金融資產公允價值變動	-	-	712	-	712	-	712	
年內總綜合收益	-	-	(494)	752,256	751,762	4,323	756,085	
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	-	-	16,897	(16,897)	-	-	-	
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	10,000	10,000	
股息	-	-	-	(139,222)	(139,222)	(756)	(139,978)	
公司所有者的投入和分配的總額	-	-	16,897	(156,119)	(139,222)	9,244	(129,978)	
不失去控制權出售子公司權益(附註41)	-	-	2,508	-	2,508	13,492	16,000	
全部與所有者的交易	-	-	19,405	(156,119)	(136,714)	22,736	(113,978)	
二零一二年十二月三十一日結餘	662,964	847,295	135,742	3,340,201	4,986,202	103,615	5,089,817	

載於第71頁至第133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

截至二零一二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	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營活動的現金流量：			
經營活動產生／(消耗)的現金	38	867,925	(307,093)
已付利息		(89,518)	(32,873)
已付所得稅		(301,542)	(247,194)
經營活動之現金流入／(流出)淨額		476,865	(587,160)
投資活動的現金流量：			
增加對共同控制實體的借款	10(b)	(39,000)	(86,570)
購買聯營公司額外權益	11(a)	(30,517)	–
增加對聯營公司的借款	11(b)	(34,600)	–
購入可供出售金融資產		(56,000)	–
購入物業、廠房及設備		(231,746)	(170,899)
出售物業、廠房及設備所得款		10,523	27,291
購置土地使用權		–	(45,083)
出售土地使用權所得款		33,411	–
收取利息		126,321	99,748
投資活動之現金流出淨額		(221,608)	(175,513)
融資活動的現金流量：			
取得銀行借款		2,067,100	1,820,270
償還銀行借款		(2,832,000)	(775,533)
用予貸款抵押的受限銀行存款收回／(支出)		250,000	(250,000)
向本公司所有者支付股息		(139,222)	(106,074)
處置附屬公司(不失去控制權)所得款	41	16,000	–
非控制性權益資本投入		10,000	21,700
取得非控制所有者借款		107,750	–
向本公司非控制所有者支付股息		(756)	(17,156)
融資活動之現金(流出)／流入淨額		(521,128)	693,207
現金及現金等價物淨減少		(265,871)	(69,466)
年初現金及現金等價物		1,878,422	1,947,888
年末現金及現金等價物		1,612,551	1,878,422

載於第71頁至第133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

寶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：中國浙江省紹興縣楊汛橋鎮。

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二零一三年三月二十二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。

已公佈並於二零一二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)

新訂準則、修訂本及詮釋已頒佈但尚未於二零一二年一月一日開始的財務年度生效且並未被本集團提早採納

以下的新訂準則、修訂本及詮釋已頒佈但尚未於二零一二年一月一日開始的財務年度生效且並未被本集團提早採納。

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則1(修改)	「財務報表的呈報」有關其他綜合收益	二零一二年七月一日
香港財務報告準則1(修改)	「首次採納」有關政府借款	二零一三年一月一日
香港財務報告準則 10、11、12(修改)	「合併財務報告」「合營安排」 「在其他主體權益的披露」的有關過渡指引	二零一三年一月一日
香港財務報告準則10	「合併財務報告」	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27(修訂)	「獨立財務報表」	二零一三年一月一日
香港會計準則28(修改)	「聯營和合營」	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	「金融工具：披露」有關對銷金融資產及 金融負債	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告 詮釋委員會)詮釋20 2011年年度改進	「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：披露」	二零一四年一月一日
香港財務報告準則7及 香港財務報告準則9	強制性生效日期及過渡性披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則9	「金融工具」分類及計量	二零一五年一月一日

依據初步評估，本集團管理層認為該些會計準則的採納不會對本集團合併財務報告產生重大影響。

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。如本集團不持有超過50%投票權，但有能力基於實質控制權而管控財務和經營政策，也會評估是否存在控制權。

實質控制權可來自並無擁有超過50%投票權但透過實際控制權而有權管控財務和經營政策等情況。

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，該差額在損益中確認(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。

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辨的商譽，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。

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)

2.4 外幣匯兌(續)

(c) 集團公司

其功能貨幣與本集團的列報貨幣不同的所有集團內的主體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- 每份列報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- 每份利潤表內的收益和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

購買境外主體產生的商譽及公允價值調整視為該境外主體的資產和負債，並按期末匯率換算。產生的匯兌差額在其他綜合收益中入賬。

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。

2 重要會計政策摘要(續)

2.5 物業、廠房及設備(續)

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：

樓宇及廠房	20年
機器設備	10年
汽車	4~5年
辦公設備及其他	3~5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內部管理用途的最底層次。商譽在經營分部層次進行監控。

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 重要會計政策摘要(續)

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，資產按可分開識別現金流量(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。

貸款及應收款項為有固定或可確定付款額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，但預期將於報告期末起計超過12個月結算的數額，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的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期末後12個月內處置該投資，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) 確認和計量

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－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。

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)

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，而損失金額則在合併利潤表確認。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。

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合併利潤表轉回。

(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投資，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—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—自權益中剔除並在損益中記帳。在合併利潤表確認的權益工具的減值虧損不會透過合併利潤表轉回。

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 重要會計政策摘要(續)

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。

可變現淨值計入預期最終可變現的價格，減適用變動銷售費用和預計完工成本。

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。

2.13 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 重要會計政策摘要(續)

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，合約收入將參考完工進度按合約期確認。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。

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 重要會計政策摘要(續)

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。

2.20 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。

(a) 當期所得稅

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。

2 重要會計政策摘要(續)

2.20 當期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

(i) 內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅從交易(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。

(ii) 外在差異

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。

(c) 抵銷

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。

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畫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畫作出的供款於產生時列為開支。

2 重大會計政策摘要(續)

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。

(d) 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 利息收入

利息收益採用實際利率法按時間比例基準確認。倘貸款和應收款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具的原實際利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收益。已減值貸款的利息收益利用原實際利率確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2.24 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。

與購買不動產、工廠和設備有關之政府補助列入非流動負債作為遞延政府補助，並按有關資產之預計年期以直線法在利潤表確認。

2.25 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。

2.26 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。

2.27 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。

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。

本集團持有外幣資產主要為美元。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。

二零一一年及二零一二年，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。

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)

本集團及本公司於二零一二年及二零一一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	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
美元	72,174	55,588	-	-
吉布提法郎	8,328	22,279	-	-
博茨瓦納普幣	7,701	7,978	-	-
塞舌爾盧幣	954	1,051	-	-
其他幣種	2,105	1,085	126	780
負債				
吉布提法郎	(54,369)	(48,607)	-	-
博茨瓦納普幣	(15,561)	(18,406)	-	-
塞舌爾盧幣	(4,594)	(4,703)	-	-

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	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
當年盈利(減少)/增加				
—美元	(2,707)	(2,085)	-	-
—吉布提法郎	1,727	987	-	-
—博茨瓦納普幣	295	391	-	-
—塞舌爾盧幣	136	137	-	-
—其他幣種	(79)	(40)	(5)	(29)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(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。本集團沒有活躍的交易於該類投資。

於二零一二年十二月三十一日，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。

(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。

於二零一二年十二月三十一日，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1,900,000元(二零一一年：人民幣4,062,000元)，主要是由於二零一二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。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(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。

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份的減值虧損。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。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(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。

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 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元	少於一年 人民幣千元
於二零一二年					
十二月三十一日					
借款	655,000	190,000	-	845,000	-
借款利息	27,277	4,258	-	31,535	-
貿易應付款	1,858,504	-	-	1,858,504	-
其他應付款(除其他應付 税金及應付職工薪酬)	1,375,447	-	-	1,375,447	4,867
財務擔保	255,736	-	-	255,736	-
合計	4,171,964	194,258	-	4,366,222	4,867
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 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

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)。

於二零一二年和二零一一年十二月三十一日，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)。

下表呈列本集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日按公允價值計量的資產。

	二零一二年十二月三十一日			合計 人民幣千元
	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	
可供出售金融資產				
— 權益證券	6,769	-	5,340	12,109
— 短期投資	-	-	56,320	56,320
	6,769	-	61,660	68,429

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

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

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)。

截至二零一二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，截至二零一二年及二零一一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 關鍵會計估計及判斷(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。當實際任一合同之毛利率與管理層的估計有差時，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%(二零一一年：10%)，收入將減少人民幣59,804,000元(二零一一年：人民幣51,756,000元)或增加人民幣60,334,000元(二零一一年：人民幣52,206,000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當期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。

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。

分部業績如下：

	截至二零一二年十二月三十一日止年度				集團 人民幣千元
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他 人民幣千元	
營業總額	14,221,216	1,670,837	2,061,195	122,147	18,075,395
分部間營業額	(587,042)	-	(197,129)	(15,325)	(799,496)
對外營業額	13,634,174	1,670,837	1,864,066	106,822	17,275,899
經營盈利	464,729	638,133	107,761	(7,854)	1,202,769
折舊	36,573	3,596	48,780	24,354	113,303
攤銷	7,079	-	3,499	2,605	13,183
應收資產之減值	6,286	-	5,522	-	11,808
應佔共同控制實體虧損	-	14,662	-	-	14,662
應佔聯營公司虧損	-	48	5,438	-	5,486
所得稅項	108,829	287,635	27,238	2,340	426,042

5 分部資料(續)

	截至二零一一年十二月三十一日止年度				集團 人民幣千元
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他 人民幣千元	
營業總額	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)
對外營業額	12,002,258	2,503,583	1,516,503	164,486	16,186,830
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/(轉回)	(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

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。

本集團除金融資產及遞延所得稅資產之外的非流動資產總額分佈如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
中國境內	1,728,939	1,929,699
其他國家	1,884	16,232
	1,730,823	1,945,931

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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一月一日	588,262	556,193	5,548	5,778
增加	-	45,083	-	-
從完工物業轉入	8,456	-	-	-
處置	(7,352)	-	-	-
攤銷	(13,183)	(13,014)	(229)	(230)
十二月三十一日	576,183	588,262	5,319	5,548

	集團		公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
在香港以外持有：				
50年期以上的租賃	163,223	166,853	-	-
10至50年期的租賃	412,960	421,409	5,319	5,548
	576,183	588,262	5,319	5,548

於二零一二年十二月三十一日，本集團有帳面淨值共人民幣36,875,000元(二零一一年：人民幣95,915,000元)之土地使用權，已作本集團銀行貸款之抵押(附註28(a))。

7 物業、廠房及設備 集團

	樓宇及廠房 人民幣千元	機器設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日						
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
截至二零一一年 十二月三十一日止年度						
期初帳面淨值	592,821	211,003	36,031	16,751	56,054	912,660
添置	38,530	22,525	17,799	15,312	76,733	170,899
撥轉	65,554	11,201	–	–	(76,755)	–
處置	(9,848)	(3,100)	(1,508)	(143)	–	(14,599)
折舊費用	(45,157)	(35,450)	(15,019)	(12,944)	–	(108,570)
期末帳面淨值	641,900	206,179	37,303	18,976	56,032	960,390
於二零一一年 十二月三十一日						
成本值	902,883	364,858	117,700	175,609	56,032	1,617,082
累計折舊	(260,983)	(158,679)	(80,397)	(156,633)	–	(656,692)
帳面淨值	641,900	206,179	37,303	18,976	56,032	960,390
截至二零一二年 十二月三十一日止年度						
期初帳面淨值	641,900	206,179	37,303	18,976	56,032	960,390
添置	21,280	38,323	9,945	12,425	149,773	231,746
從完工物業轉入	44,111	–	–	–	–	44,111
撥轉	9,694	1,702	–	1,421	(12,817)	–
處置	(5,615)	(5,471)	(1,299)	(341)	–	(12,726)
折舊費用	(48,121)	(37,015)	(14,523)	(13,644)	–	(113,303)
期末帳面淨值	663,249	203,718	31,426	18,837	192,988	1,110,218
於二零一二年 十二月三十一日						
成本值	964,705	400,407	118,336	185,009	192,988	1,861,445
累計折舊	(301,456)	(196,689)	(86,910)	(166,172)	–	(751,227)
帳面淨值	663,249	203,718	31,426	18,837	192,988	1,110,218

7 物業、廠房及設備(續)

約人民幣57,107,000元(二零一一年：人民幣56,444,000元)及人民幣56,196,000元(二零一一年：人民幣52,126,000元)之折舊費用已分別計入銷售成本及行政開支中。

於二零一二年十二月三十一日，本集團無物業、廠房及設備被用作銀行貸款之抵押(二零一一年：47,227,000元)(附註28(a))。

本集團根據經營租賃向第三方出租的樓宇及廠房及機器設備其賬面值如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
成本	143,299	89,582
於一月一日的累計折舊	(40,491)	(34,475)
年度折舊費用	(5,640)	(4,931)
帳面淨值	97,168	50,176

7 物業、廠房及設備(續)

公司

	樓宇及廠房 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日				
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
截至二零一一年十二月三十一日止年度				
期初帳面淨值	27,422	383	3,155	30,960
添置	–	–	1,241	1,241
處置	–	–	(46)	(46)
折舊費用	(1,532)	(84)	(1,809)	(3,425)
期末帳面淨值	25,890	299	2,541	28,730
於二零一一年十二月三十一日				
成本值	33,464	5,964	6,328	45,756
累計折舊	(7,574)	(5,665)	(3,787)	(17,026)
帳面淨值	25,890	299	2,541	28,730
截至二零一二年十二月三十一日止年度				
期初帳面淨值	25,890	299	2,541	28,730
添置	–	–	97	97
折舊費用	(1,533)	(1)	(1,765)	(3,299)
期末帳面淨值	24,357	298	873	25,528
於二零一二年十二月三十一日				
成本值	33,464	5,964	6,425	45,853
累計折舊	(9,107)	(5,666)	(5,552)	(20,325)
帳面淨值	24,357	298	873	25,528

約人民幣3,299,000元(二零一一年：人民幣3,425,000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15%。增長率假設為零。假設的變更亦不會導致產生減值撥備。根據二零一二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

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
投資，按成本值，非上市	814,453	814,453
應收附屬公司之款項	800,955	772,866

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。於二零一二年十二月三十一日，應收附屬公司之款項均不存在減值跡象。

於二零一二年十二月三十一日，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 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

9 附屬公司投資及與附屬公司之結餘－公司(續)

名稱	所佔權益		註冊資本 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－公司(續)

名稱	所佔權益		註冊資本 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
湖北省建工第二建設有限公司	—	99.9%	81,800	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有限公司	—	99.9%	50,190	工業設備安裝

9 附屬公司投資及與附屬公司之結餘－公司(續)

名稱	所佔權益		註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接		
湖北省建工機械施工有限公司	–	99.9%	20,000	建築工程施工
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有限公司	–	99%	6,000	建築和室內設計服務

9 附屬公司投資及與附屬公司之結餘－公司(續)

名稱	所佔權益		註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接		
寶業集團浙江建設產業研究院有限公司	20%	79.2%	10,000	建築科技研究與發展
蒙城寶業投資有限公司(a)	-	50%	20,000	房地產開發和銷售

(a) 雖然本集團擁有蒙城寶業投資有限公司(「蒙城寶業」)50%的權益，但本集團憑著與其他投資者的協議，有能力取得超過三分之二投票權。因此，本集團將蒙城寶業合併入賬。

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，紹興綠城寶業房地產開發有限公司(「綠城寶業」)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 人民幣千元	應佔虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	49,000	(12,265)	36,735
增加	-	(27,976)	(27,976)
於二零一一年十二月三十一日	49,000	(40,241)	8,759
增加	-	(8,759)	(8,759)
於二零一二年十二月三十一日	49,000	(49,000)	-

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)

集團(續)

以下金額展示了本集團對綠城寶業享有的49%之資產、負債、收入和業績：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產		
非流動資產	31,031	22,912
流動資產	560,595	293,497
	591,626	316,409
負債		
非流動負債	257,153	273,057
流動負債	340,376	34,593
	597,529	307,650
淨資產	(5,903)	8,759
營業額	217,807	304,513
成本	(231,043)	(337,629)
費用	(6,314)	(4,185)
所得稅貸項	4,888	9,325
稅後損失	(14,662)	(27,976)

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

公司

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
投資，按成本值，非上市	49,000	49,000

10 於共同控制實體之投資及借款(續)

(b) 對共同控制實體之借款

	集團 人民幣千元	公司 人民幣千元
於二零一一年一月一日	103,187	243,222
增加	86,570	86,570
預提利息	—	18,392
於二零一一年十二月三十一日	189,757	348,184
增加	39,000	39,000
預提利息	—	26,176
超額虧損	(5,903)	—
於二零一二年十二月三十一日	222,854	413,360

本集團和其他合營者按各自持有的股本權益比例為綠城寶業提供借款。此借款並無抵押，二零一二年年利息率為6.67%(二零一一年：7.34%)且本集團未計劃於一年內收回。

本年度，此項借款發生的利息為人民幣26,176,000元(二零一一年：人民幣18,392,000元)，該利息已全部資本化於綠城寶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

(a) 於聯營公司之投資

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一月一日	2,857	2,555
購買聯營公司	30,517	—
應佔(虧損)/利潤	(5,486)	302
十二月三十一日	27,888	2,857

11 於聯營公司之投資－集團(續)

(a) 於聯營公司之投資(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%
西偉德寶業快可美建築材料(合肥)有限公司	29%
西偉德寶業混凝土預製件(合肥)有限公司	29%

(b) 對聯營公司之借款

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一月一日	—	—
增加	34,600	—
預提利息	1,068	—
十二月三十一日	35,668	—

本年度，本集團向聯營公司提供借款人民幣34,600,000元。此類借款將在兩年內償還，年利息率為4%。

12 按類別分類的金融工具

	附註	集團		公司
		貸款與 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	貸款與 應收款項 人民幣千元
資產				
於二零一二年十二月三十一日				
可供出售金融資產	13	-	68,429	-
貿易應收款	18	1,291,836	-	-
其他應收款(除預付款項)	19	1,254,999	-	2,760
應收附屬公司款項	9	-	-	800,955
對共同控制實體之借款	10(b)	222,854	-	413,360
對聯營公司之借款	11(b)	35,668	-	-
受限制銀行存款	20	213,196	-	-
現金及現金等價物	21	1,612,551	-	29,003
合計		4,631,104	68,429	1,246,078
於二零一一年十二月三十一日				
可供出售金融資產	13	-	11,479	-
貿易應收款	18	935,965	-	-
其他應收款(除預付款項)	19	1,183,953	-	2,417
應收附屬公司款項	9	-	-	772,866
對共同控制實體之借款	10(b)	189,757	-	348,184
受限制銀行存款	20	527,521	-	-
現金及現金等價物	21	1,878,422	-	77,535
合計		4,715,618	11,479	1,201,002

12 按類別分類的金融工具(續)

	附註	集團 以攤餘 成本列示的 金融負債 人民幣千元	公司 以攤餘 成本列示的 金融負債 人民幣千元
負債			
於二零一二年十二月三十一日			
貿易應付款	25	1,858,504	-
其他應付款(除其他應付稅項及應付職工薪酬)	26	1,375,447	4,867
借款	28	845,000	-
合計		4,078,951	4,867
於二零一一年十二月三十一日			
貿易應付款	25	1,736,606	-
其他應付款(除其他應付稅項及應付職工薪酬)	26	956,742	4,604
借款	28	1,609,900	-
合計		4,303,248	4,604

13 可供出售金融資產－集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一月一日	11,479	12,849
增加	56,000	-
於其他綜合收益確認的收益/(損失)淨額	950	(1,370)
十二月三十一日	68,429	11,479

13 可供出售金融資產－集團(續)

可供出售金融資產列示如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動：		
上市：		
－權益證券－中國	6,769	6,139
非上市：		
－權益證券－中國	5,340	5,340
	12,109	11,479
流動：		
－短期投資(附註(a))	56,320	–
	68,429	11,479

附註：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，該金額代表存放中國國有銀行期限在三個月以內的浮動收益率的短期投資，該些投資的公允價值根據預期平均收益率2.63%(二零一一年：零)計算。

在報告日期，信用風險的最高風險承擔為該些投資的賬面價值，該些投資均以人民幣列示。

14 存貨－集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
成本：		
原材料	73,692	71,013
在產品	17,386	31,110
產成品	34,703	41,788
	125,781	143,911

作為銷售成本的存貨成本為人民幣1,562,986,000元(二零一一年：人民幣1,297,494,000元)。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日，均未計提存貨減值撥備。

15 開發中物業－集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
土地使用權	2,502,120	2,070,908
開發成本	875,322	787,867
資本化的融資成本	73,147	112,336
	3,450,589	2,971,111

開發中物業之帳面值預期完成如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
在正常營運週期，包括在流動資產中		
– 一年以上完成	1,869,453	1,130,879
– 一年以內完成	1,581,136	1,471,103
	3,450,589	2,601,982
超過正常營運週期，包括在非流動資產中	–	369,129
	3,450,589	2,971,111

於二零一二年十二月三十一日，本集團有帳面淨值共人民幣529,845,000元(二零一一年：人民幣524,579,000元)之開發中物業，已作本集團銀行貸款之抵押(附註28(a))。

開發中物業之土地使用權的帳面淨值分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
在香港以外持有：		
50年期以上的租賃	1,088,646	1,480,803
10至50年期的租賃	1,413,474	590,105
	2,502,120	2,070,908

16 已完工之待售物業－集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
土地使用權	477,857	152,556
開發成本	733,372	462,807
資本化的融資成本	17,953	4,918
	1,229,182	620,281

已完工之待售物業預計於一年內收回。

17 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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)	46,551,178	40,534,486
減：已發出的進度收費單	(46,283,349)	(40,414,664)
	267,829	119,822
包括：		
應收客戶建築合約款項	1,976,693	1,685,703
應付客戶建築合約款項	(1,708,864)	(1,565,881)
	267,829	119,822

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。

於二零一二年十二月三十一日，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944,466,000元(二零一一年：人民幣883,578,000元)(附註19)。

18 貿易應收款－集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
貿易應收款	1,340,053	972,374
減：呆帳撥備	(48,217)	(36,409)
	1,291,836	935,965

給予建築業務客戶之信用期一般為1至3個月，建材業務客戶一般為1至12個月，而物業開發業務客戶通常不會給予信用期(部分別墅項目的分期付款安排除外)。貿易應收款之帳面淨值近約等於其公允值。於二零一二年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡分析列示如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
3個月以內	723,638	557,479
3個月至1年	368,504	225,516
1至2年	128,887	75,512
2至3年	65,956	64,502
3年以上	53,068	49,365
	1,340,053	972,374

逾期小於12個月的貿易應收款不被視為經已減值。於二零一二年十二月三十一日，總額人民幣193,469,000元的貿易應收款(二零一一年：人民幣142,803,000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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
1至2年	124,482	73,083
2至3年	56,637	45,664
3年以上	12,350	24,056
	193,469	142,803

18 貿易應收款－集團(續)

於二零一二年十二月三十一日，貿易應收款人民幣54,442,000元(二零一一年：人民幣46,576,000元)經已發生減值。於二零一二年十二月三十一日，撥備金額總額為人民幣48,217,000元(二零一一年：人民幣36,409,000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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
1至2年	4,405	2,429
2至3年	9,319	18,838
3年以上	40,718	25,309
	54,442	46,576

貿易應收款減值撥備的變動如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於一月一日	36,409	24,665
計提撥備	11,808	11,744
於十二月三十一日	48,217	36,409

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貨幣列示為：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
結算方式：		
－人民幣	1,247,699	894,794
－美元	44,137	41,171
	1,291,836	935,965

19 其他應收款

	集團		公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
履約保證金及項目按金	944,466	883,578	-	-
開發中物業土地使用權之預付款項	405,203	1,108,480	-	-
其他預付款項	61,661	78,066	-	-
其他應收款項	310,533	300,375	2,760	2,417
	1,721,863	2,370,499	2,760	2,417

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。

本集團的其他應收款的帳面值貨幣列示為：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
結算方式：		
— 人民幣	1,715,740	2,367,086
— 吉布提法郎	2,872	1,009
— 博茨瓦納普幣	3,200	2,324
— 塞舌爾盧幣	51	80
	1,721,863	2,370,499

於二零一二年十二月三十一日，其他應收款預期超過一年可收回的數額為人民幣661,943,000元(二零一一年：655,054,000元)。其餘結餘預計於一年內收回。

20 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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團無(二零一一年：250,000,000元)之受限制存款，已作本集團銀行貸款之抵押(附註28(a))。

21 現金及現金等價物

	集團		公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行及庫存現金	1,770,383	2,100,844	29,003	77,535
銀行存款	55,364	305,099	-	250,000
	1,825,747	2,405,943	29,003	327,535
結算方式：				
— 人民幣	1,784,744	2,362,546	28,877	326,755
— 美元	28,037	14,417	-	-
— 吉布提法郎	5,456	21,270	-	-
— 博茨瓦納普幣	4,501	5,654	-	-
— 塞舌爾盧幣	903	971	-	-
— 其他外幣	2,106	1,085	126	780
	1,825,747	2,405,943	29,003	327,535
減：受限銀行存款(附註20)	(213,196)	(527,521)	-	(250,000)
	1,612,551	1,878,422	29,003	77,535

本集團於二零一二年十二月三十一日短期銀行存款的實際利率為1.28%(二零一一年：1.45%)，且這些存款均是原到期日不超過三個月。

22 股本及溢價

	普通股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日，二零一一年及 二零一二年十二月三十一日	662,964	847,295	1,510,259

於二零一二年十二月三十一日，普通股的法定數目總額為662,964,005股(二零一一年：662,964,005股)，每股面值為人民幣1.00元(二零一一年：每股面值人民幣1.00元)。所有已發行股份均已全數繳足。

23 儲備

集團

	資產重估 儲備 人民幣千元 (附註(a))	可供 出售金融 資產儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積金 人民幣千元 (附註(b))	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一一年一月一日	9,336	4,132	100,990	(13,587)	100,871
利潤分配	-	-	22,209	-	22,209
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	(5,221)	-	-	-	(5,221)
可供出售金融資產價值變動 (附註13)	-	(1,370)	-	-	(1,370)
價值變動－稅收影響(附註29)	-	342	-	-	342
於二零一一年十二月三十一日	4,115	3,104	123,199	(13,587)	116,831
於二零一二年一月一日	4,115	3,104	123,199	(13,587)	116,831
利潤分配	-	-	16,897	-	16,897
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	(1,206)	-	-	-	(1,206)
可供出售金融資產價值變動 (附註13)	-	950	-	-	950
價值變動－稅收影響(附註29)	-	(238)	-	-	(238)
出售子公司權益(不失去控制權) (附註41)	-	-	-	2,508	2,508
於二零一二年十二月三十一日	2,909	3,816	140,096	(11,079)	135,742

23 儲備(續)

公司

	法定盈餘公積金(附註(b))	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於一月一日	123,199	100,990
利潤分配	16,897	22,209
於十二月三十一日	140,096	123,199

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%。

24 保留盈餘

	集團	公司
	人民幣千元	人民幣千元
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
於二零一二年一月一日	2,744,064	438,570
當年盈利	752,256	174,502
支付股息	(139,222)	(139,222)
轉入法定盈餘公積金	(16,897)	(16,897)
於二零一二年十二月三十一日	3,340,201	456,953

於二零一二年十二月三十一日，集團保留盈餘中包含歸屬於母公司的子公司盈餘公積餘額316,028,000元(二零一一年十二月三十一日：270,812,000元)，其中子公司本年度計提的歸屬於母公司的盈餘公積為45,216,000元(二零一一年：54,360,000元)。

25 貿易應付款－集團

於二零一二年十二月三十一日，貿易應付款的賬齡分析列示如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
3個月以內	867,510	968,738
3個月至1年	490,092	368,630
1至2年	297,755	235,428
2至3年	85,545	91,061
3年以上	117,602	72,749
	1,858,504	1,736,606

26 其他應付款

	集團		公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
項目經理按金	842,926	547,718	–	–
其他應付稅項	203,880	212,409	20,453	16,205
應付非控制性權益款(附註(a))	107,750	–	–	–
預提費用	5,538	5,377	–	–
應付職工薪酬	82,350	77,415	–	–
其他	419,233	403,647	4,867	4,604
	1,661,677	1,246,566	25,320	20,809

附註：

(a) 應付非控制性權益款項無抵押，無息且在需在要求時償還。

27 預收賬款

預收賬款主要指預售房產收取的款項。

28 借款－集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動負債		
長期銀行借款		
－有抵押(附註(a))	190,000	140,000
－有集團內子公司給予的擔保	–	70,000
	190,000	210,000
流動負債		
短期銀行借款		
－有抵押(附註(a))	25,000	365,000
－無抵押有擔保(附註(b))	225,000	350,000
－有集團內子公司給予的擔保	405,000	684,900
	655,000	1,399,900
	845,000	1,609,900

附註：

(a) 於二零一二年十二月三十一日，本集團用作銀行借款之抵押物如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
土地使用權	36,875	95,915
物業、廠房及設備	–	47,227
開發中物業	529,845	524,579
受限制銀行存款	–	250,000
	566,720	917,721

28 借款－集團(續)

附註：(續)

(b) 此等借款之擔保人：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
龐寶根先生和本公司(聯合)	225,000	350,000

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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
1年以內	655,000	1,399,900
1至2年	190,000	70,000
2至5年	–	140,000
	845,000	1,609,900

加權平均實際利率如下：

	二零一二年	二零一一年
銀行借款	5.85%	6.19%

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。

29 遞延所得稅－集團

在資產負債表中的金額列示如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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	39,326	173,820
－在12個月內收回的遞延稅項資產	14,277	18,291
	53,603	192,111
遞延稅項負債：		
－超過12個月後支銷的遞延稅項負債	(21,342)	(23,667)
－在12個月內支銷的遞延稅項負債	(16,453)	(15,243)
	(37,795)	(38,910)
遞延所得稅資產－淨額	15,808	153,201

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 呆帳撥備 人民幣千元	集團 內部交易 未實現利潤 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一一年一月一日	9,132	20,221	29,353
於利潤表確認	5,342	157,416	162,758
於二零一一年十二月三十一日	14,474	177,637	192,111
於利潤表確認	1,987	(140,495)	(138,508)
於二零一二年十二月三十一日	16,461	37,142	53,603

29 遞延所得稅－集團(續)

遞延稅項負債

	可供出售 金融資產 公允價值利得 人民幣千元	企業 合併時資產的 公允價值調整 人民幣千元	資本化的利息 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一一年一月一日	(1,378)	(24,698)	(20,899)	(46,975)
於利潤表確認	–	4,313	3,410	7,723
於其他綜合收益中確認	342	–	–	342
於二零一一年十二月三十一日	(1,036)	(20,385)	(17,489)	(38,910)
於利潤表確認	–	1,159	194	1,353
於其他綜合收益中確認	(238)	–	–	(238)
於二零一二年十二月三十一日	(1,274)	(19,226)	(17,295)	(37,795)

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737,640,000元(二零一一年：人民幣749,770,000元)，確認遞延所得稅資產人民幣。此等稅損將會於二零一七年前(包括二零一七年)(二零一一年：二零一六年)到期。

30 其他收入

其他收入為銀行存款利息收入及對項目經理借款利息收入。

31 其他利得－淨額

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
政府補貼	29,526	22,342
土地使用權之處置收益	26,059	–
長賬齡應付款結算收益	335	6,218
物業、廠房及設備之處置(虧損)/收益	(2,203)	12,692
其他	1,638	3,693
	55,355	44,945

32 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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
物業、廠房和設備的折舊(附註7)	113,303	108,570
土地使用權攤銷(附註6)	13,183	13,014
僱員福利開支(附註33)	3,769,414	2,553,662
建築服務之成本	9,630,958	9,226,801
出售物業之成本	967,956	1,840,681
出售存貨之成本	1,562,986	1,297,494
樓宇經營租賃支出	12,497	9,339
核數師酬金	3,200	3,000
其他	182,377	201,680
	16,255,874	15,254,241

33 僱員福利開支

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
薪酬工資	3,702,491	2,503,976
福利、醫療及其他開支	47,304	35,159
退休金－界定供款計劃(附註(a))	19,619	14,527
	3,769,414	2,553,662

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%(二零一一年：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。

(b) 董事、監事及行政總裁薪酬

各董事、監事及行政總裁截至二零一二年十二月三十一日止年度的薪酬載列如下：

董事／監事／行政總裁名稱	薪金、花紅及 津貼		退休金 人民幣千元	總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	人民幣千元		
龐寶根(附註(i))	-	900	5	905
高林	-	900	5	905
高紀明	-	650	5	655
高君	-	650	21	671
金吉祥	-	650	5	655
陳賢明	180	-	-	180
王幼卿	50	-	-	50
趙如龍	50	-	-	50
馮征	180	-	-	180
孔祥泉	-	549	5	554
錢永江	-	547	5	552
袁阿金	50	-	-	50
張信道	50	-	-	50
李永生	50	-	-	50
	610	4,846	51	5,507

33 僱員福利開支(續)

(b) 董事、監事及行政總裁薪酬(續)

各董事、監事及行政總裁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／行政總裁名稱	薪金、花紅及			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	津貼 人民幣千元	退休金 人民幣千元	
龐寶根(附註(i))	-	900	4	904
高林	-	900	4	904
高紀明	-	650	4	654
高君(附註(iii))	-	350	9	359
王榮富(附註(ii))	-	350	4	354
金吉祥(附註(iii))	-	350	4	354
周漢萬(附註(ii))	-	250	4	254
胡紹曾(附註(ii))	20	-	-	20
王有為(附註(ii))	20	-	-	20
益德清(附註(ii))	20	-	-	20
陳賢明	180	-	-	180
王幼卿	50	-	-	50
趙如龍(附註(iii))	25	-	-	25
馮征(附註(iii))	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

附註：

- (i) 龐寶根先生為董事會主席並兼任集團行政總裁。
- (ii) 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。
- (iii) 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。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度中，沒有董事放棄其酬金。截至二零一二年及二零一一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

於二零一二年本集團薪酬最高的五名人士均為董事(二零一一年：三名董事，二名監事)，他們的薪酬詳情已於上述分析中反映。

34 融資成本

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款的利息	89,518	32,873
減：開發中物業的資本化利息	(89,518)	(32,873)
	-	-

一般借入及用於開發中物業(二零一一年：開發中物業)的資金所適用之資本化年利率為6.7%(二零一一年：6.1%)。

35 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(二零一一年：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%(二零一一年：25%)繳納中國企業所得稅。

(c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅率為累進稅率，從30%至60%。計算基數為土地增值，即開發物業銷售收入扣減土地成本和開發成本等可抵扣項。

合併利潤表中的所得稅項金額如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	237,597	288,069
— 中國土地增值稅	51,290	216,177
遞延稅項淨值(附註29)		
— 中國企業所得稅	46,080	(64,824)
— 中國土地增值稅	91,075	(105,657)
	426,042	333,765

35 所得稅項(續)

(c) 中國土地增值稅(續)

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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除所得稅前盈利	1,182,621	1,049,608
加：應佔聯營公司虧損／(利潤)	5,486	(302)
應佔共同控制實體虧損	14,662	27,976
	1,202,769	1,077,282
按稅率25%(二零一一年：25%)計算	300,692	269,321
免稅收入	(161)	(5,139)
不可扣稅之支出	4,876	1,435
未有確認之稅損	16,406	9,241
使用早前未有確認之稅損	(2,545)	(23,983)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(35,591)	(27,630)
	283,677	223,245
中國土地增值稅	142,365	110,520
所得稅項	426,042	333,765

36 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。

	二零一二年	二零一一年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	752,256	710,196
年內已發行的股份(千股)	662,964	662,964
每股基本盈利(人民幣)	1.135	1.071

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。

37 股息

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
期末股息為每普通股人民幣0.21元(二零一一年：人民幣0.21元)	139,222	139,222

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(二零一一年：人民幣0.21元)，合計股息人民幣139,222,000元(二零一一年：人民幣139,222,000元)。該等股息將於二零一三年六月十六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。二零一一年度的末期股息合計人民幣139,222,000元(每普通股人民幣0.21元)和二零一零年度的末期股息合計人民幣106,074,000元(每普通股人民幣0.16元)，已分別於二零一二年和二零一一年派發。

38 經營活動產生的現金

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
當年盈利	756,579	715,843
調整項目：		
所得稅項(附註35)	426,042	333,765
折舊(附註7)	113,303	108,570
土地使用權攤銷(附註6)	13,183	13,014
物業、廠房及設備之處置虧損/(收益)(附註31)	2,203	(12,692)
土地使用權之處置收益(附註31)	(26,059)	-
出售重估物業的儲備轉入利潤表	(1,206)	(5,221)
利息收入	(127,389)	(99,748)
應佔聯營公司虧損/(利潤)(附註11)	5,486	(302)
應佔共同控制實體虧損(附註10)	14,662	27,976
經營資金變動		
開發中物業及已完工之待售物業(增加)/減少	(1,051,428)	220,062
受限制銀行存款減少/(增加)	64,325	(176,252)
存貨減少/(增加)	18,130	(37,263)
建築合約客戶結餘(增加)/減少	(148,007)	309,258
貿易及其他應收款減少/(增加)	292,765	(1,445,888)
預收賬款增加/(減少)	86,077	(968,731)
貿易及其他應付款增加	429,259	710,516
經營活動產生/(消耗)的現金	867,925	(307,093)

39 財務擔保

	集團		公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保	255,736	256,592	-	-
就授予附屬公司的借款給予銀行的擔保	-	-	605,000	1,099,500

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。

40 承擔

(a) 開發中物業及在建工程的承擔

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已簽約但未撥備	1,066,379	1,769,103

(b) 經營租賃承擔 – 本集團為承租人

於二零一二年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之樓宇及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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	2,867	2,811
一年以上五年以內	5,863	5,703
五年以上	-	136
	8,730	8,650

40 承擔(續)

(c) 經營租賃承擔—本集團為出租人

於二零一二年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之樓宇及廠房及機器設備之經營租賃而於未來應收的最低租賃款項總額詳情如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	10,911	9,770
一年以上五年以內	21,050	24,554
五年以上	—	488
	31,961	34,812

本公司根據多項協議租用樓宇及廠房及機器設備，協議自二零一二年至二零一七年間屆滿。該等協議並無續約權。

41 與非控制性權益的交易

(a) 出售子公司權益(不失去控制權)

二零一二年七月十日，本集團出售河南大江水務有限公司(「大江水務」)20%權益，對價人民幣16,000,000元。大江水務的非控制性權益於出售日期的賬面價值為人民幣13,492,000元。本集團確認非控制性權益增加人民幣16,000,000元，歸屬於母公司所有者的權益增加人民幣2,508,000元。大江水務所有者權益的變動對年內歸屬於本公司所有者的權益的影響摘要如下：

	二零一二年 人民幣千元
自非控制性權益收取的對價	16,000
出售非控制性權益的賬面值	(13,492)
在權益中確認出售利得	2,508

41 與非控制性權益的交易(續)

(b) 與非控制性權益進行交易對二零一二年十二月三十一日止年度歸屬於母公司所有者的權益的影響

	人民幣千元
歸屬於本公司權益持有者期間綜合收益總額	752,256
歸屬於本公司權益持有者之應佔權益變動來自出售子公司權益(不失去控制權)	2,508
	754,764

42 關聯交易

除已於附註10、附註11及附註26所載之有關關聯方結餘和附註28(b)所載之關聯方交易外，本集團於截至二零一二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33(b)披露。

43 報告期後事項

於二零一三年二月二十二日，本公司與大和房屋(中國)投資有限公司(「大和中國」)，大和房屋工業株式會社之全資附屬公司，就成立一家共同控制實體—寶業大和工業化住宅製造有限公司(「寶業大和」)訂立共同控制實體合作協定。共同控制實體將主要從事工業化住宅構件的生產、銷售、施工和設計諮詢、研究和開發。寶業大和總註冊資金為人民幣100,000,000元，分別由本公司出資50%(人民幣50,000,000)，大和中國出資50%(人民幣50,000,000)。

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	本公司擬於二零一三年六月十六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
寶業大和	指	寶業大和工業化住宅製造有限公司
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
企業管治守則	指	上市規則附錄14所載企業管治守則
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	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
香港財務報告準則	指	香港財務報告準則
香港會計準則	指	香港會計準則

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	中國人民共和國，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，於中華人民共和國註冊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

金吉祥先生

非執行董事

馮征先生

獨立非執行董事

陳賢明先生

王幼卿先生

趙如龍先生

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

夏慤道十號

和記大廈九樓

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

H股股份過戶登記處

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

平安銀行股份有限公司

法定地址

中國浙江省

紹興縣楊汛橋鎮

電話86 575 84069420

郵編312028

香港通訊地址

香港灣仔

告士打道38號

美國萬通大廈1902室

公司總部地址

中國浙江省紹興縣

柯橋山陰西路501號

郵編312030

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

投資者關係

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