



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

THE **70** ANNIVERSARY 週年



2013 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	公司資料
5	財務摘要
8	主席報告
12	管理層討論與分析
34	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
143	釋義

企業簡介

業務架構



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
- 武漢
- 上海
- 亳州
- 開封
- 蚌埠



- 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



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 FCS, 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(特殊普通合伙)
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

H股股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22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
上海浦東發展銀行股份有限公司

法定地址

中國浙江省
紹興市柯橋區楊汛橋鎮
電話：86 575 84882990
郵編：312028

公司總部地址

中國浙江省紹興市
柯橋區山陰西路501號
郵編：312030

香港通訊地址

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

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

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 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	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
業績					
營業額	17,553,323	17,275,899	16,186,830	12,055,243	10,973,575
毛利	1,204,810	1,460,176	1,349,833	951,191	1,139,218
淨利潤	669,597	756,579	715,843	546,425	586,232
本公司所有者應佔盈利	663,312	752,256	710,196	527,875	502,239
每股盈利(人民幣元)	1.001	1.135	1.071	0.796	0.758
資產及負債					
總資產	15,958,350	13,733,068	13,103,562	10,959,300	9,977,724
總負債	10,348,196	8,643,251	8,655,852	7,129,822	6,498,535
權益	5,610,154	5,089,817	4,447,710	3,829,478	3,479,189

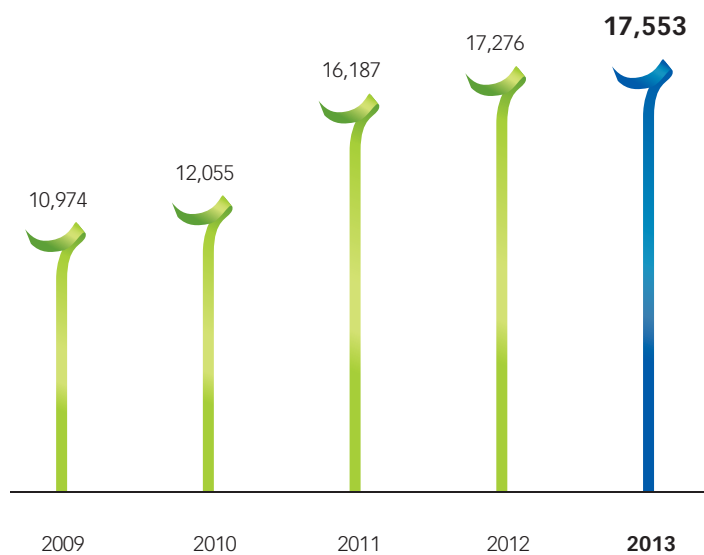
主要財務比率

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
本公司股東權益回報率	12%	15%
每股淨資產(人民幣元)	8.31	7.52
淨現金比率	26%	20%
流動比率	1.32	1.39
經營活動之現金流入(人民幣千元)	567,771	476,865

財務摘要(續)

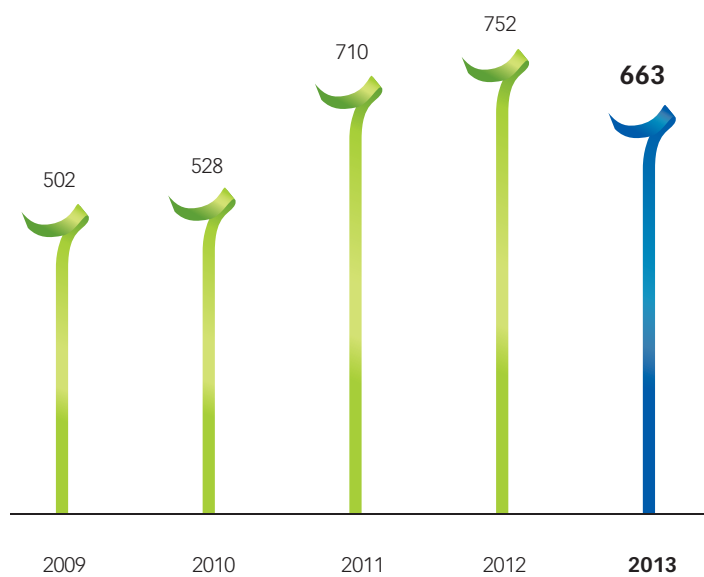
營業額

(人民幣百萬元)



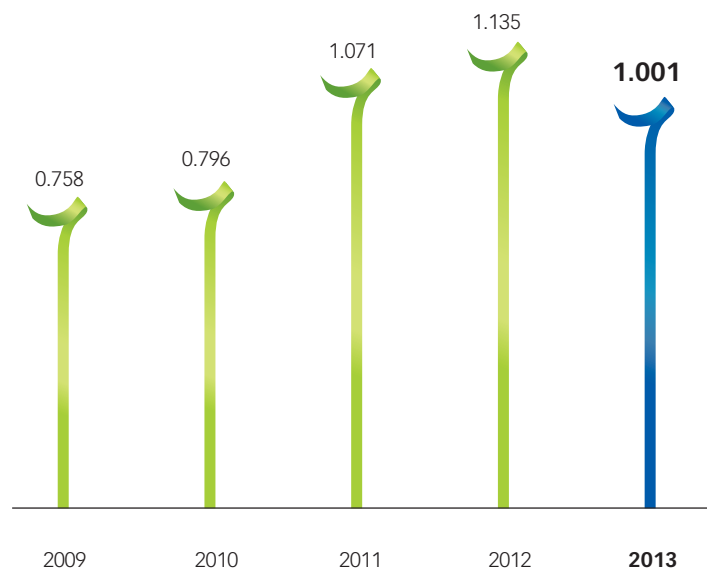
本公司所有者應佔盈利

(人民幣百萬元)



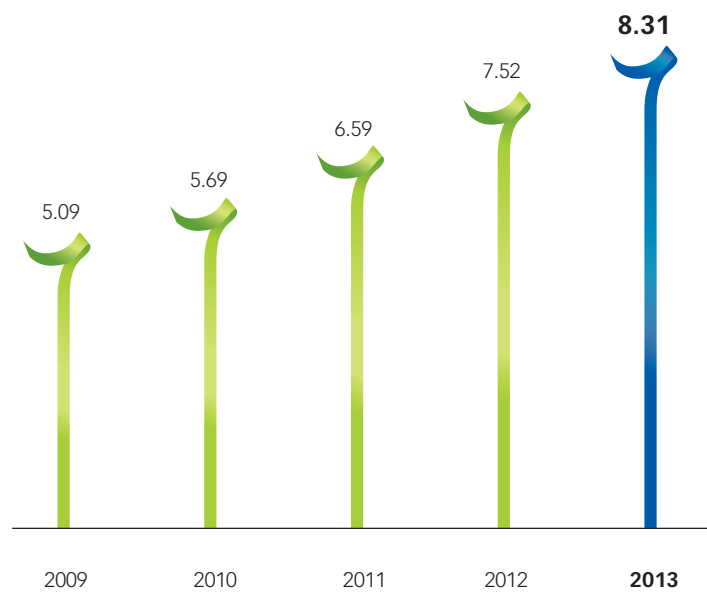
每股盈利

(人民幣元)




每股淨資產

(人民幣元)



主席報告



本人謹代表董事會向諸位提呈
寶業集團股份有限公司（「本公司」）及
其附屬公司（統稱「本集團」）
截至二零一三年十二月三十一日止年度
經審核之全年業績報告。

2003-2013

尊敬的股東：

回顧二零一三年，中國經濟處於轉型升級、結構調整的關鍵時期，各類矛盾疊加，形勢嚴峻，面對複雜多變的環境，我們創新思路，防範風險，穩中求進，扎實推進寶業的產業夢。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣17,553,323,000元，較去年增長約2%；本公司所有者應佔盈利約人民幣663,312,000元，較去年下降約12%；每股盈利為人民幣1.001元，較去年下降約12%。董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息為每股普通股

人民幣0.10元。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。

二零一三年對於寶業而言，既是上市十周年的節點，更是充滿希望的新起點。上市的十年，寶業成就了今天的業務規模和品牌，我們相信未來的十年，更是寶業實現健康發展新跨越，實現建築製造業千億產業夢的時期。十年彈指間，交響奏華章。二零零三年，在國內「非典」肆虐、香港恒生指數驟降至8,000點，國際資本市場普遍不看好國內企業的時候，公司在香港上市，成為內地第一家在香港聯交所主板上市的綜合類民營建築企業。上



龐寶根
董事會主席

市十年間，我們始終堅持健康成長比短期業績更重要的理念，抓住機遇，穩步推進，實現三大主營業務穩健增長，區域公司日益壯大，本集團的營業額從上市之初的人民幣30億增長到人民幣176億，我們的業務版圖從江浙滬擴展到全國大部分省市。我們始終堅持以建築施工為基礎，以建築工業化為發展核心，以房產開發為依托的「三位一體」的商業模式，緊緊圍繞「大建築」的核心，積極開拓建築產業鏈上下游的協同發展。

展望未來，黨的十八屆三中全會的召開，是對中國全面深化改革的一次總部署、總動員。對建築業而言，也必將迎來重要的改革機遇和更廣闊的發展空間。今年李克強總理的政府工作報告中也提到二零一四年要著重解決好現有「三個一億人」的問題，促進一億農業人口落戶城

鎮，改造一億人居住的城鎮棚戶區和城中村，引導一億人在中西部地區就近城鎮化。這一以人為核心的新型城鎮化必將為本集團的建築施工業務、房產開發業務、以及建築工業化業務都帶來機遇和挑戰。機遇表現為：良好的市場前景；轉型升級的機會；充分優質的產業資源的供給等。挑戰主要來自：對於新的市場需求的適應性；風險控制能力；建築產品品質及其相應的對於產業素質提高的要求等。

建築施工業務作為本集團的核心業務以及本集團業務拓展的先鋒，將緊緊抓住國家推進新型城鎮化建設所帶來的機遇，憑藉其在建築行業四十年的經驗積累以及在行業內樹立的品牌，積極擴大建築業內涵，拓展在軌道、交通等基礎設施領域的業務，重點承接「高、大、難、

主席報告(續)

尖、精」的項目，健全制度體系，積極嘗試BT、BOT等全新的經營模式。

對房產開發業務，本集團始終堅持審慎的原則，以市場為導向，加強產品定位、規劃設計和開發周期，以合理成本補充土地儲備，平衡一二綫城市與三四綫城市的土地儲備和產品結構，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綫城市。同時依托本集團在建築工業化方面的技術優勢，將科技與土地相結合，大力發展工業化綠色低碳住宅，不斷完善和豐富產品體系，靈活應對市場及政策的變化。

建築工業化方面，本集團歷經十八載的探索與研究，已具備工業化住宅的研發、設計、生產、施工和運營能力；擁有浙江、安徽、湖北三個住宅產業化基地，業務輻射華東、華中地區市場；擁有輕鋼骨架結構和預製裝

配式混凝土結構(PC結構)兩大工業化住宅體系。十八屆三中全會之後，各級政府加大力度推動產業轉型升級，倡導建築業節能減排，出台財政補貼、容積率獎勵等政策促進建築工業化的發展；在政府投資的保障性住房中強制推廣建築工業化。本集團建築工業化業務在二零一三年捷報頻傳：寶業與德國西偉德合作的浙江首條疊合板裝配式結構(PC)體系生產綫在紹興正式投產；寶業與日本大和合作的寶業大和工業化住宅製造有限公司正式成立並運營；寶業與上海現代建築設計集團就建築工業化事宜達成戰略合作伙伴關係。

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用嚴格的風險管理模式，並保持穩健的資本結構，及時把握機會。

展望未來，寶業將以上市十周年為新的起點，不斷創新，堅持品牌建設，專注於百年低碳建築工業化事業。我們相信，科學發展是企業轉型升級的必然選擇，是實現企業價值最大化與可持續發展的必由之路，我們將努力助推傳統建築業的轉型升級，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，實現在流水綫上造房子，為節能減排事業，為建設美麗中國承擔更多責任。

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支持和信任，同時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。

二零一四年，我們攜手同行！

龐寶根

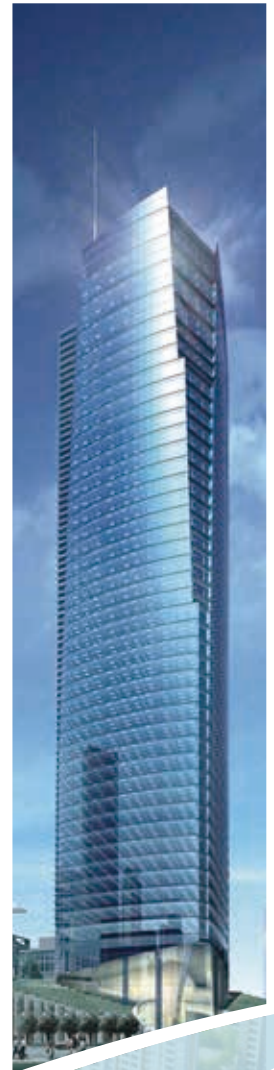
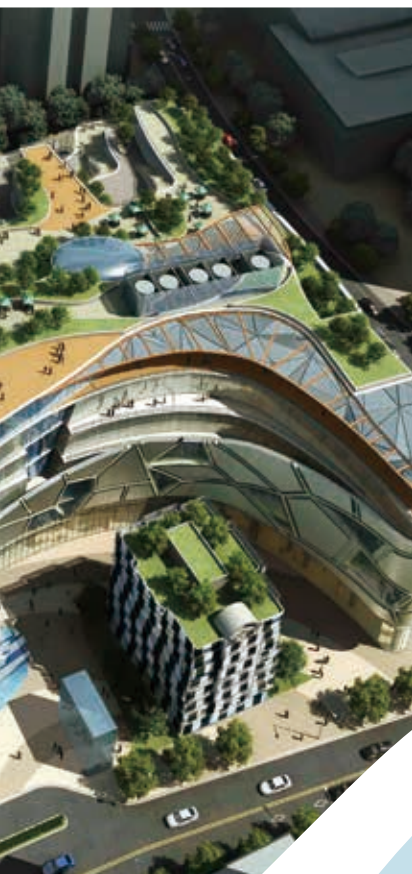
董事會主席

二零一四年三月二十八日



管理層 討論與 分析





管理層討論與分析(續)

業績回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣17,553,323,000元(二零一二年：約人民幣17,275,899,000元)，較去年增長約2%；經營盈利約人民幣947,627,000元(二零一二年：約人民幣1,202,769,000元)，較去年下降約21%。本公司所有者應佔盈利約人民幣663,312,000元(二零一二年：約人民幣752,256,000元)，較去年下降約12%；每股盈利約人民幣1.00元(二零一二年：人民幣1.14元)，較去年下降約12%。

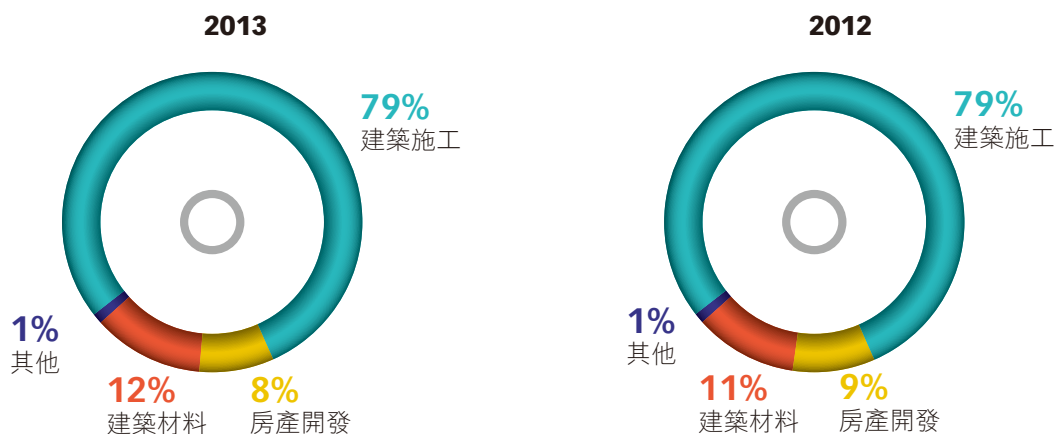
經營盈利的下降主要由於本集團房產開發業務確認銷售收入的物業組合與上年不同，二零一二年確認銷售收入包含了毛利率較高的寶業四季園留園項目的排屋及獨棟別墅，而年內確認銷售的物業是毛利率相對較低的高層

公寓；同時，建築施工業務以及建築材料業務由於日趨激烈的行業競爭及分攤拓展新市場的費用，帶來成本費用的上升，導致本集團整體經營盈利的下降。

年內，本公司所有者應佔盈利包含了本集團下屬合肥興東房地產開發有限公司開發的物業項目東城廣場之商業部分由原來出售轉作為投資性房地產，所產生的公允價值利得約人民幣68,039,000元，並列入其他利得一淨額。東城廣場位於合肥市長江東路，地理位置十分優越，周邊配套齊全，交通便利，作為合肥地鐵的其中一站，投資物業升值潛力巨大。據此，本集團將該項目商業部分進行出租，作為投資性房地產處理，能為股東創造更理想及長遠之回報。

營業額

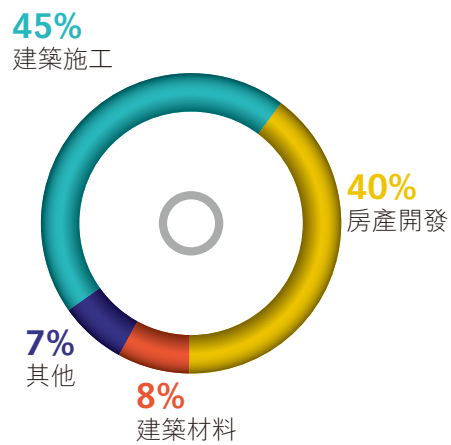
	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一三年		二零一二年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	13,961,972	79%	13,634,174	79%	2%
房產開發	1,405,818	8%	1,670,837	9%	-16%
建築材料	2,066,685	12%	1,864,066	11%	11%
其他	118,848	1%	106,822	1%	11%
總額	17,553,323	100%	17,275,899	100%	2%



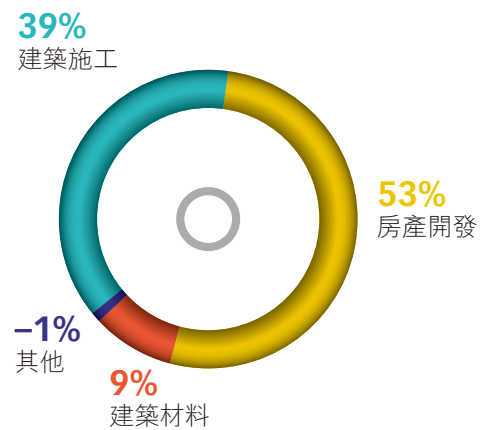
經營盈利

	截至十二月三十一日止年度					變動
	二零一三年		二零一二年			
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重		
建築施工	431,777	45%	464,729	39%	-7%	
房產開發	376,002	40%	638,133	53%	-41%	
建築材料	72,566	8%	107,761	9%	-33%	
其他	67,282	7%	(7,854)	-1%	957%	
總額	947,627	100%	1,202,769	100%	-21%	

2013



2012



管理層討論與分析(續)

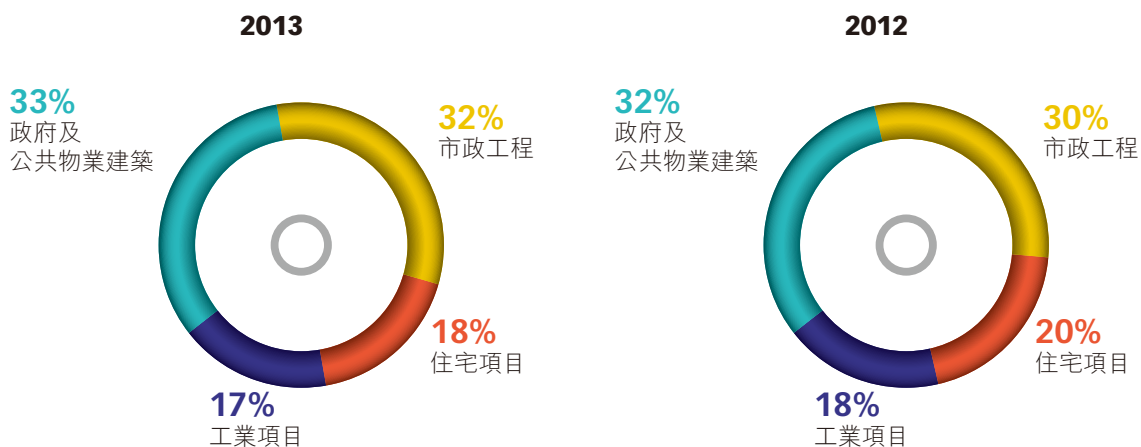
建築施工業務

截至二零一三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13,961,972,000元，較去年增長約2%；經營盈利約人民幣431,777,000元，較去年下降約7%。由於市場競爭日趨激烈以及建築施工業務分攤拓展新市場的費用，導致成本的上升，致使利潤率較往年有所下降。

截至二零一三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49,255,458,000元，比去年增長約6%。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

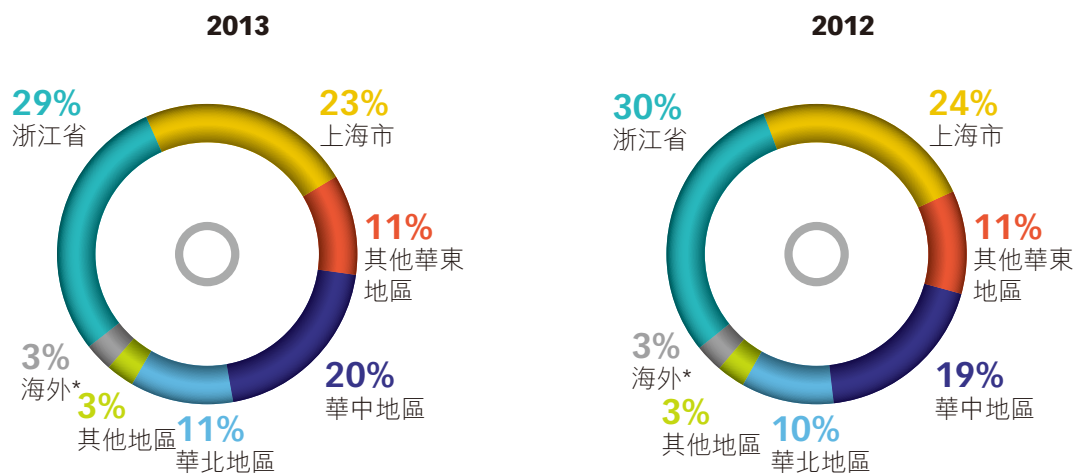
	於十二月三十一日				
	二零一三年		二零一二年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
政府及公共物業建築	16,053,174	33%	14,669,673	32%	9%
市政工程	15,717,301	32%	14,139,920	30%	11%
住宅項目	9,161,718	18%	9,446,165	20%	-3%
工業項目	8,323,265	17%	8,295,420	18%	0%
合計	49,255,458	100%	46,551,178	100%	6%



按地區分類

	於十二月三十一日				
	二零一三年		二零一二年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	14,038,117	29%	13,972,336	30%	0%
上海市	11,378,263	23%	11,281,678	24%	1%
其他華東地區	5,664,503	11%	5,094,095	11%	11%
華中地區	9,654,284	20%	8,730,208	19%	11%
華北地區	5,467,477	11%	4,680,255	10%	17%
其他地區	1,674,723	3%	1,433,777	3%	17%
海外*	1,378,091	3%	1,358,829	3%	1%
合計	49,255,458	100%	46,551,178	100%	6%

* 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)



年內，本集團緊緊圍繞國家「十二五」規劃發展思路、目標和任務，來應對國家宏觀形勢趨緊，市場競爭日趨激烈的現狀；同時，不斷深化契約管理，探索區域化市場運作模式，調整優化市場佈局，著力推進「大市場、大客戶、大項目」的經營思路，實現工程承包模式的轉型升級。二零一三年，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣198億元(二零一二年：約人民幣188億

元)，較去年增長約5%，新接一大批中高端工程，如：上海中福文化廣場、上海長風地區北地塊項目、越商大廈項目(上海)、華地•潤園項目(安徽)、大和房屋項目(無錫)、九龍倉蘇州白塘項目、杭州濱江銀泰國際大酒店、滬寧城際鐵路南京站、浙江工業大學之江學院等。

本集團注重品牌建設，創新奪杯繼續保持領先，企業品牌美譽度不斷提升。截至目前，本集團共榮獲魯班獎15項，處於行業領先地位。二零一三年共創杯84項，其中魯班獎1項，國有銀獎、詹天佑獎等國家級獎項9項，省級獎項45項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
余姚商會大廈	魯班獎／錢江杯
蘇州工業園區金鷄湖學校	國家優質工程獎
藍光•香江國際	詹天佑獎
上海浦東古北御庭	白玉蘭杯
上海物流倉儲中心C-2地塊	白玉蘭杯
合肥市第二醫院新區項目一期工程	黃山杯
湖南株洲金輪時代廣場	芙蓉獎
鄭州「海馬公園」一期一標段	中州杯
綠城•麗江公寓A地塊一標段	錢江杯
紹興市集亞物流基地	錢江杯

管理層討論與分析(續)

房產開發業務

物業銷售

截至二零一三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1,405,818,000元(扣除營業稅及附加前約人民幣1,487,398,000元)，較去年下降約16%；經營盈利約人民幣376,002,000元，較去年下降約

41%。房產開發業務營業額及經營盈利的下降主要由於確認銷售收入的物業組合與上年不同，二零一二年確認的銷售收入包含了毛利率較高的寶業四季園留園項目的排屋及獨棟別墅，而二零一三年確認銷售收入的物業以高層公寓為主，毛利率相對較低。

二零一三年度，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)
寶業大坂風情	紹興	8,592	100,707	865,321
城市綠苑四期	合肥	7,503	54,193	406,604
江灣綠園	紹興	5,358	14,575	78,099
江灣綠苑	杭州	4,848	7,451	36,120

截至二零一三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24億元(二零一二年：約人民幣19億元)，合同銷售面積約290,000平方

米，不包括合營企業之房產合同銷售，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

於二零一三年十二月三十一日，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%
寶業東城廣場	合肥	150,000	100%
寶業光谷麗都	武漢	300,000	100%
寶業萬華城	上海	245,000	100%
上海寶業中心	上海	27,000	100%
寶業夢蝶綠苑	亳州	430,000	50%
寶業龍湖御城一期	開封	170,000	60%

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蹟，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。其中，蓮園、留園2個組團已交付業主，荷園及茗園已基本售罄，潤園一期、潤園二期與壘園正在銷售中，另有5個組團待開發銷售。



管理層討論與分析(續)

寶業東城廣場位於合肥市的長江東路，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。項目商業部分已於二零一三年十月開業，住宅及辦公部分將於二零一四年交付。

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，一期於二零一三年八月開始預售，已基本售罄。

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，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245,000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。其中一期已於二零一三年十二月份開盤銷售。

上海寶業中心位於虹橋商務區，交通便利，區位優勢獨特。項目總佔地面積8,130平方米，總建築面積約27,000



平方米，其中，地上建築面積約13,000平方米，地下建築面積約14,000平方米，將開發成寫字樓。

寶業夢蝶綠苑位於安徽省亳州市蒙城縣，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。項目分六期開發，其中項目一期已基本售罄，並將於二零一四年上半年交付，項目二期已於二零一三年六月開始銷售。

寶業龍湖御城位於河南省開封縣東部新城核心地段，項目總佔地面積約900,000平方米，總規劃建築面積約1,200,000平方米，將建成新型城市集聚區和特色休閒度假區。項目分5個組團開發，其中一期約170,000平方米正在開發中。

新增土地儲備

截至二零一三年十二月三十一日止，本集團通過招拍掛方式在安徽蚌埠、亳州及河南開封等地以總計約人民幣356,620,000元取得三塊土地的使用權，新增土地面積約262,508平方米。詳情載列如下：



管理層討論與分析(續)

時間	地點	總土地成本 (人民幣千元)	土地面積 (平方米)	公司權益	備註
二零一三年八月	安徽蚌埠	164,500	62,560	63%	住宅
二零一三年八月	河南開封	58,320	107,073	60%	住宅
二零一三年十月	安徽亳州	133,800	92,875	50%	住宅

在新增土地儲備上，本集團繼續採取審慎進取的態度，秉承穩健經營的理念。本集團土地儲備主要分佈在紹興、武漢、上海、合肥、亳州、開封等城市，相對低廉的土地價格和合理的區域分佈確保了房產開發業務的利潤空間和抗風險能力。

建築材料業務

截至二零一三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2,066,685,000元，較去年增長約11%；經營盈利約人民幣72,566,000元，較去年下降約33%。本集團建築材料業務之營業額及經營盈利佔

本集團總營業額與經營盈利比例較小。年內，本集團幕牆業務表現十分理想，營業額增長了19%，但由於混凝土及鋼結構等業務差強人意，加上人工成本的上漲，導致建築材料業務整體毛利率降低。

截至二零一三年十二月三十一日止，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
	二零一三年		二零一二年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	1,086,414	52%	915,192	49%	19%
預拌混凝土	371,366	18%	393,784	21%	-6%
鋼結構	245,147	12%	259,525	14%	-6%
家居及室內裝飾	262,652	13%	214,556	12%	22%
木製品及防火材料	100,182	5%	80,049	4%	25%
其他	924	0%	960	0%	-4%
合計	2,066,685	100%	1,864,066	100%	11%

二零一三年，本集團建築材料業務積極拓展業務空間，取得了穩步的增長。在鞏固原有市場的基礎上，積極拓展新市場，承接了建設銀行寧波分行、紹興縣體育館、高鐵寧波南站等幕牆工程；三亞美麗之冠七星級大酒店、龍泉人民醫院、紹興縣體育館等室內裝飾工程；木製品公司與多家房產集團建立合作聯盟關係，作為指定的木門及配套木飾面的供貨商。同時，本集團建築材料業務的品牌效應進一步提升，年內，浙江寶業幕牆裝飾有限公司榮獲「浙江省建築幕牆門窗行業十強企業」、「浙江省科技型企業」等稱號，浙江廣藝裝飾有限公司榮獲「中國建築裝飾行業百強企業」，「全國建築裝飾行業百家優秀科技創新型企業」等稱號。

年內，本集團在建築工業化方面亦取得跨越式發展。由安徽寶業住宅產業化有限公司承接的合肥天門湖公租房項目成為省級新技術應用示範工程；承接的合肥濱湖桂園裝配式公租房項目首次突破了33層高層建築的裝配化施工，同時將預製率從20%提升至40%以上。同時，寶

業大和工業化住宅製造有限公司與寶業西偉德混凝土預製件公司分別於年內投入生產，輕鋼結構產品已相繼應用於寶業四季園、紹興百年低碳住宅項目等工程，預製裝配式混凝土結構產品應用於上海寶業中心、寶業萬華城、武漢光谷麗都等項目，並承接了浙江工業大學之江學院，澳大利亞、利比亞輕鋼別墅等工業化建築項目。



管理層討論與分析(續)

業務展望

宏觀經營環境

二零一三年是全面貫徹落實十八大精神的開局之年，也是實現「十二五」規劃承上啟下之年。面對錯綜複雜的國內外形勢，新一屆政府採取了一系列調控措施，著力深化改革開放，加快轉變經濟發展方式，經濟運行呈現穩中有升、穩中向好的發展態勢。面對新形勢，新政策，本集團將牢牢把握發展之勢，搶佔市場機遇，以創新經營模式，促進產業轉型升級為目標，實現企業健康持續發展新跨越。

建築施工業務是本集團業務發展的平台

本集團建築施工業務始終以穩健發展為基調，注重項目風險管控與防範，堅持「健康成長比成績更重要」的經營理念，秉承以客戶為中心，市場為導向，不斷提升產品

質量與服務質量，努力提高企業品牌效應與行業競爭力，不斷提升企業承接「高、大、尖、精」項目能力。

本集團建築施工業務主要向四個方面發展：

在市場佈局方面，本集團將進一步鞏固現有成熟主力市場，積極拓展具有發展潛力的西部市場。抓住新型城鎮化建設與中西部崛起的機遇，進一步提升本集團的市場佔有率，同時，依靠本集團在行業內的品牌影響力和核心競爭力，構建區域化市場運作新模式。

在業務性質方面，本集團將向水利、軌道、交通等政府投資性基礎設施方向發展，加大對政府主導的公建項目的參與力度，積極爭取公共標誌性工程的建設，重點承建「高、大、尖、精」項目。

在經營模式方面，本集團積極推進業務模式的轉型升級，進一步推廣工程總承包、代建制等工程承包新模式，運用和實施建設—施工(BT)等承包模式，同時總結項目實施過程中的經驗和不足，為今後新經營模式的全面開展奠定基礎。



在施工技術方面，本集團積極響應國家所倡導的節能減排，綠色建築的政策，實施綠色施工。通過科學管理和技術進步，實現施工過程的節能、節材、節水、節地，著重提升建築施工的規範化、標準化和效益化。今後，本集團將在不斷創新綠色施工技術，積累綠色施工經驗的基礎上，大力創建低能耗、節約型、綠色施工示範工程。將綠色施工，技術創新等作為科技創新考核激勵機制，不斷推動本集團在建築施工領域的科技進步，提高企業發展質量和科學轉型升級能力。

房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

本集團房產開發業務仍將秉持審慎、穩健的經營理念。面對國內外宏觀經濟和政策環境，繼續優化房產開發業務的管理運營模式，整合資源，充分發揮建築工業化方面的技術優勢，打造科技房產，提升整體經營績效和盈利。

在區域佈局方面，繼續深耕湖北、安徽、河南等地區的二三線城市，開發戶型合理、位置優越、配套齊全，質量優良的剛需產品，以優質的產品和服務，為加快本集團房產開發業務在二三線城市的發展作鋪墊。

在新型城鎮化背景下，本集團關注城鎮化改革試點的小城市、新農村建設，探索養老型物業、小區型綜合物業、小鎮商業綜合體等新型物業形態，充分發揮本集團在住宅產業化方面積累的技術和經驗，建立起符合市場需求的新型房產開發模式，實現本集團房產開發業務的轉型升級。

在土地儲備方面，本集團將繼續堅持穩健的原則，增加位置優越、規模適中，價格合理，地升值空間大的優質土地，確保本集團房產開發業務的可持續發展，同時加



管理層討論與分析(續)

快現有土地儲備的開發進度，縮短項目開發周期，增加可銷售面積，保證本集團整體盈利的穩定增長。

住宅產業化是本集團未來持續發展的主要戰略

環境的破壞，資源利用的浪費已嚴重制約經濟的進一步發展，而傳統建築行業歷來是一個高耗能、高耗材的行業，國家積極倡導建立環境友好型，資源節約型的新型和諧社會，節能、低碳、綠色的工業化建築必將成為未來建築行業的發展方向，中國的住宅產業化已經開始進入一個黃金發展期。

作為國內住宅產業化行業的先行者，本集團一直致力於工業化住宅的研發及推廣。年內，位於浙江紹興建材產業化基地的兩家合資公司—寶業大和工業化住宅製造有

限公司及寶業西偉德預製件混凝土有限公司已分別投產運營。本集團現已擁有完備的建築工業化產業鏈，具備從標準化設計、工廠化生產、裝配化施工到規範化管理的能力。此外，年內本集團與上海現代建築設計集團簽定戰略合作協議，雙方將全面開展工業化建築標準規範制定、示範項目建造、建築節能指標檢測和產業園區建設等方面的合作，努力探索工業化建築「研發—設計—製造—施工」的合作模式。

隨著各級政府出台的一系列加快推進建築工業化的相關政策，鼓勵甚至以硬性指標規定房產開發中使用一定比例的工業化建築，並在政府投資的保障性住宅中全面推



行建築工業化。面對這一歷史機遇期，本集團必將牢牢把握，充分發揮自身優勢，積極爭取此類房產開發項目，進一步提高本集團在工業化建築領域的市場份額，實現公司效益的跨越式增長，同時實現傳統建築業和房產開發模式的轉型升級。

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



管理層討論與分析(續)

一三年度，本集團部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款佔貸款總額的47%(二零一二年：25%)。另外佔貸款總額約16%(二零一二年：27%)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，盡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，於二零一三年十二月三十一日，本集團尚有未動用的約人民幣35億元銀行授信額度。資金指標分析如下：



	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
現金及現金等價物	2,159,157	1,612,551
受限制銀行存款	270,015	213,196
減：借款合計	(1,000,388)	(845,000)
現金淨額	1,428,784	980,747
本公司所有者權益	5,507,144	4,986,202
淨現金比率	26%	20%

淨現金比率=現金淨額/本公司所有者權益

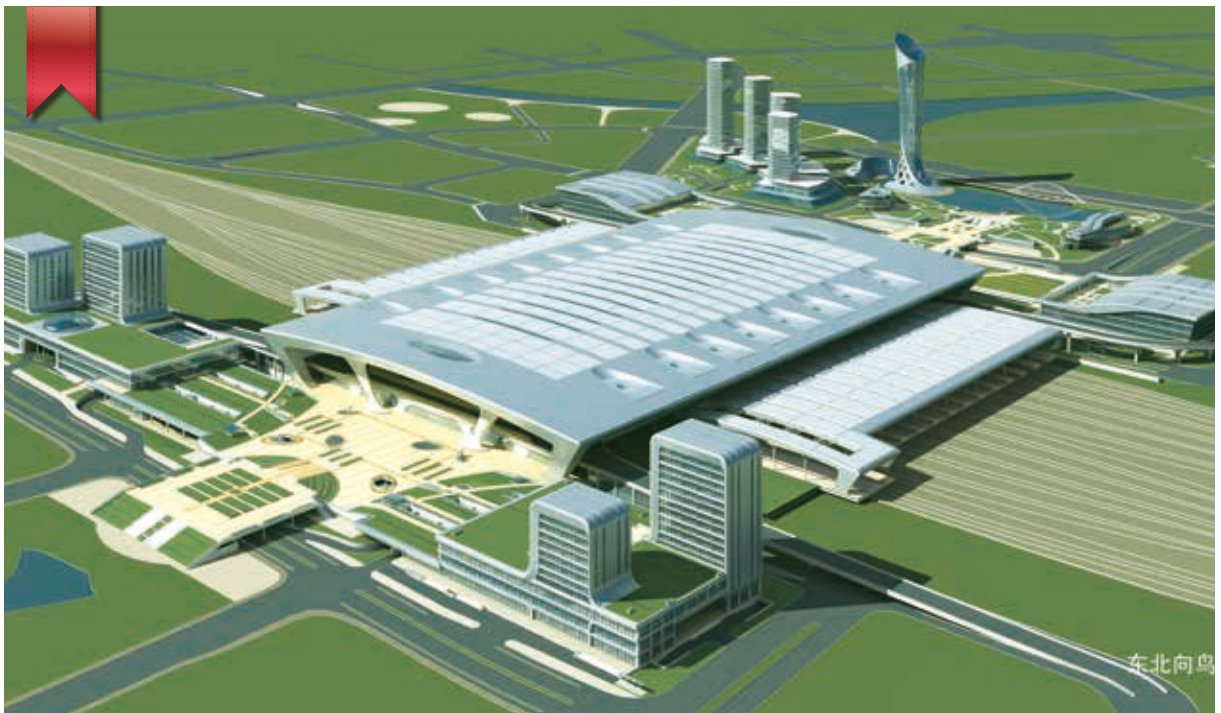
其他主要財務指標

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
股東權益回報率	12%	15%
每股淨資產(人民幣元)	8.31	7.52
流動比率	1.32	1.39

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

本年度由於確認銷售收入的房產開發項目毛利率比上年相對較低，導致本集團股東權益回報率較去年下降約20.5%，但每股淨資產仍較去年增長約10.5%。於二零

一三年十二月三十一日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為26%，較去年20%的淨現金比率上升30%，主要是因為房產開發項目預售情況良好。



管理層討論與分析(續)

現金流量分析

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營活動之現金流入	(i)	567,771	476,865
投資活動之現金流出	(ii)	(85,294)	(221,608)
融資活動之現金流入／(流出)	(iii)	64,129	(521,128)
現金及現金等價物淨增加／(減少)		546,606	(265,871)

附註：

- i 本年度本集團經營活動之現金流入淨額約人民幣567,771,000元，比去年的淨現金流入人民幣476,865,000元增加了現金流入人民幣90,906,000元，主要是由於本集團房產開發項目合同銷售情況良好，同時在營運資金方面加強了管理。
- ii 本年度本集團投資活動之現金流出淨額約人民幣85,294,000元，主要用於購入物業、廠房及設備以及對合營企業的投資。
- iii 本年度本集團融資活動之現金流入淨額為人民幣64,129,000元，主要由於本年度本集團共購買三塊土地使用權，除了現有的銀行存款之外，其餘均通過銀行借款取得資金用於支付土地款，導致本集團銀行借款增加。

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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之土地增值稅撥備約人民幣22,412,000元。

行政開支

二零一三年度，本集團的行政開支約人民幣403,512,000元，較去年的行政開支人民幣399,095,000元基本持平。業務不斷拓展而行政開支與上年基本持平，主要得益於公司加強內部管理，開源節流。

融資成本

二零一三年度，本集團無融資成本發生，主要由於銀行借款均用於物業開發，且已全額資本化。

財務擔保

	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 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	134,037	255,736

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。當該等房產開發項目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。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團以土地使用權，物業、廠房及設備，開發中物業和投資性房地產作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣1,780,782,000元(於二零一二年十二月三十一日：人民幣566,720,000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土地增購和收購兼並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他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)

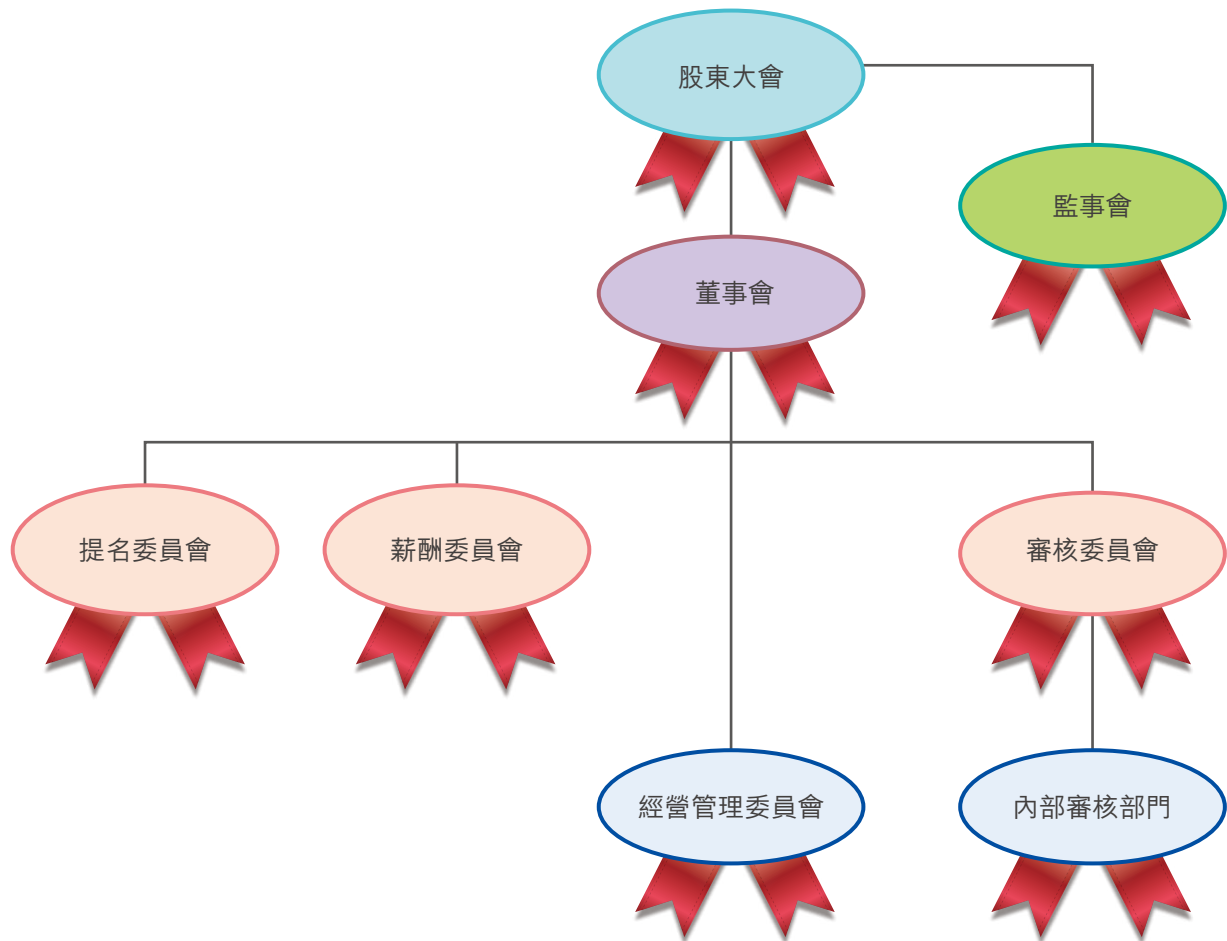
本集團致力於維持高效、有序和透明的優良企業管治機制，公司自上市以來一直遵守公司法、上市規則、上市規則附錄十四所載企業管治常規守則及其他相關法律法規，不時檢討公司的經營管理方針，推行高效的企業管治，努力提升企業價值，確保公司持續穩健的發展，實現股東利益最大化。

企業管治守則

本集團已採納證券上市規則附錄十四所載企業管治守則所載之守則條文，作為自身的企業管治守則。截至二零一三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二零一三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，完善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於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職責。

本公司之董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二零一三年度遵守了上市規則規定之標準守則。

全體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。

董事的履歷詳情載於本年報第49至51頁。

董事會多元化

本公司於二零一三年八月採納《董事成員多元化政策》，並制定階段性目標。提名委員會評估董事會成員在技能、經驗及多元化角度的平衡和結合。在物色董事候選人時，從多元化的角度出發，包括但不限於考慮年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技能、知識、對公司業務具有不可或缺的其他素質，使候選人能為董事會帶來優勢和貢獻。本公司認為提高董事會多元化水平有助於提升董事會的效益及企業管治水平。

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34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：

	二零一三年 人數	二零一二年 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。

二零一三年董事會會議出席情況

姓名	出席次數／會議次數
執行董事	
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
非執行董事	
馮征先生	4/4
獨立非執行董事	
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，佔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

根據上市規則附錄十四企業管治守則，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，本集團已安排了全體董事參與了「關於中國大陸註冊企業在香港聯交所上市需要遵守的相關法律法規」等知識的培訓，並定期向全體董事派發有關法律、規則及規則之修訂的更新資料，作為本公司持續專業發展計劃之培訓資料。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。

企業管治報告(續)

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。

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、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(如客戶及供貨商)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，審核委員會之經修訂職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。審核委員會在二零一三年共召開了五次會議。

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。

二零一三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	5/5
王幼卿	5/5
馮征	5/5

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。

薪酬委員會的主要職責為就本公司董事、監事及高級管理層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。

薪酬委員會根據其職權範圍和運作程序，於二零一三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；
- 評核各執行董事、監事及高級管理人員的工作表現。

二零一三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

企業管治報告(續)

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。

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，同時物色合適人選推薦給董事會。評估獨立非執行董事之獨立性以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。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。

提名委員會根據其職權範圍和運作程序，於二零一三年共召開一次會議。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，並就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。

二零一三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、業務夥伴或投資者的推薦，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；

- 驗證候選人提供的數據；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。

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；

企業管治報告(續)

- 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於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他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繫人為陳堅芳女士。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，確保信息在董事會內部順暢流通，並已遵從董事會政策及程序，就管治事宜向董事會提出要求，方便董事就職及監管董事之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渠道。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序及股東表決權利。年內，本公司共召開一次股東周年大會，一次內資股類別股東會議及一次H股類別股東會議，各位董事出席股東周年大會及類別股東會議的詳情如下：

董事於二零一三年股東周年大會及類別股東會議出席情況

姓名	出席次數／會議次數
執行董事	
龐寶根先生	3/3
高林先生	3/3
高紀明先生	3/3
高君先生	3/3
金吉祥先生	3/3
非執行董事	
馮征先生	3/3
獨立非執行董事	
陳賢明先生	3/3
王幼卿先生	3/3
趙如龍先生	3/3

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，並闡明會議的議題。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序

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

本公司總部通訊地址如下：

浙江省紹興市柯橋區
山陰西路501號

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、副總經理和其他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；

企業管治報告(續)

- 當公司董事、總經理、副總經理和其他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數據，發現疑問的，可以公司名義委托註冊會計師、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。

本公司監事會於二零一三年共召開二次會議，五位監事均出席會議，同時本公司監事會亦列席了二零一三年董事會會議。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二零一三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，獨立於財務部及其他管理部門，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進行了專項審計工作，並對

個別附屬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。

企業社會責任

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，始終圍繞「企業、市場、社會」的企業文化核心，熱心慈善、公益、教育等事業，關懷弱勢社群，積極支持國家可持續發展事業，努力倡導綠色節能建築。

截至目前，本集團已累計為社會各方面捐款捐資逾人民幣1億元。年內「合肥寶業基金會」聯合合肥市慈善協會成功舉辦「兩節情暖百名特困群眾」活動，對特困群體的生活、大病醫療及貧困家庭子女的學業進行資助。本集團附屬公司寶業集團安徽有限公司也再次榮獲合肥市「最具愛心企業獎」。此外，每年本集團組織員工參加無償獻血活動，彰顯出寶業集團員工無私奉獻的社會責任感。

保護環境與有效運用資源不僅是每個公民的義務，也是每個企業應盡的責任。本集團一向以「可持續發展」為企業發展的準則，在經營實踐中積極履行保護環境、節約資源的職責。歷年來，本集團一直致力於改造高耗能、高耗材的傳統建築業，投入資金在低碳、節能、綠色環保的新型建築領域的技術研發和實踐應用，在提升傳統建築業，推動中國住宅產業化事業發展的同時，也實現本集團產業發展模式的轉型升級，實現企業與社會的同步可持續發展。

投資者關係

年內，面對宏觀經濟調控的嚴峻挑戰和金融市場的波動，本公司積極與投資者接觸，保持良好的溝通，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，開展各項投資者關係活動，有效提升公司透明度。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信息。

同時，本公司定期安排管理層與投資者進行會面交流，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意見和期望，並及時反饋給董事會及管理層。

H股主要股東

於二零一三年十二月三十一日，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	佔已發行	佔本公司註冊
	H股數目(好倉)	H股概約百分比	股本總額 概約百分比
祝義才	28,432,000	9.10%	4.29%
JPMorgan Chase & Co.	21,904,000	7.02%	3.30%
Norges Bank	20,936,000	6.71%	3.16%
Top Easy Holdings Limited	16,086,000	5.15%	2.43%

重要財務日誌

事件	日期
公佈二零一三年中期業績	二零一三年八月二十三日
公佈二零一三年全年業績	二零一四年三月二十八日
暫停辦理股份過戶登記	二零一四年五月十四日至二零一四年六月十四日(包括首尾兩天) 二零一四年六月二十日至二零一四年六月二十七日(包括首尾兩天)
二零一三年度股東周年大會	二零一四年六月十四日
H股類別股東會議	二零一四年六月十四日
內資股類別股東會議	二零一四年六月十四日
二零一三年度末期股息派付	二零一四年七月十八日

投資者關係(續)

本公司上屆股東周年大會於二零一三年六月十六日假座中華人民共和國浙江省紹興市柯橋區山陰西路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二零一三年六月十六日刊發之股東周年大會結果公告。全體董事均出席於二零一三年六月十六日召開之股東周年大會。

組織章程文件

年內，本公司公司章程並無任何重大改變。如本公司於二零一四年四月四日之公告所述，董事會建議修訂本公司之組織章程細則，旨在使新章程與二零一四年三月一日起生效的新公司法相符。建議修訂之公司章程須待股東於二零一四年六月十四日召開之本公司股東周年大會上以特別決議案批准及獲得中國相關機構批准後方可生效。詳情請參閱本公司於二零一四年四月二十五日發布之本公司通函。

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、十一五時期浙江省建築業突出貢獻企業家、浙江省科技成果轉化獎、浙江慈善獎、浙江省光彩之星等榮譽。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》、《中國百年建築指標評價體系研究》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、中國住宅產業科技創新戰略聯盟副會長、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，曾榮獲國家重大基礎設施建設風雲人物、第九屆湖北經濟年度風雲人物、全國優秀施工企業家、魯班傳人、浙江建築業十大傑出企業家、湖北省優秀企業家、湖北省勞動模範、湖北省青年五四獎章、紹興市經濟發展傑出人才、紹興市勞動模範等榮譽。現任湖北省企業聯合會副會長、湖北省工商聯、總商會副會長、湖北省建築業協會副會長、湖北省直機關青聯副主席、武漢市武昌區第十四屆人大代表。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，紹興市柯橋區房地產協會副會長。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，持有教授級高級工程師資格。現任合肥市第十五屆人大代表、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，曾獲合肥市勞動模範稱號。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36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，一九五八年出生，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、紹興市天益綠色能源有限公司總經理等職。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

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。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成員，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，現任紹興市柯橋區人大代表。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。現任中國共產黨柯橋區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二零一三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10。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

本集團及本公司於二零一三年十二月三十一日止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。

本集團截至二零一三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5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24。

可供分配儲備

根據中國有關法律及法規計算，截至二零一三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389,292,000元(二零一二年：人民幣456,953,000元)。

股息

根據二零一四年三月二十八日舉行之董事會會議，董事會提議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息，每股普通股人民幣0.10元(二零一二年：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

截至二零一三年十二月三十一日止年度的分部數據載列於合併財務報表附註5。

董事會報告(續)

主要客戶及供貨商

年內，本集團五大客戶之銷售額及向本集團五大供貨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、彼等之聯繫人士或任何股東(指據董事所知、擁有本集團股本5%以上之股東)於上述主要供貨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。

本公司於二零一三年六月十六日召開的二零一二年度股東周年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議分別通過了《建議購回H股之一般授權的議案》，回購最高不超過H股總額10%的股份。按照中華人民共和國公司法及本公司公司章程的規定，回購H股股份之前需要履行通知債權人公告，因此，本公司分別於二零一三年十月二十九日、二零一三年十一月八日、二零一三年十一月十九日發佈《關於獲得回購H股一般性授權通知債權人公告》，根據香港聯交所上市規則附錄十有關董事證券買賣之規定，董事在上市發行人年度業績公佈日期之前六十日內，或有關財政年度結束之日起至業績刊發之日止期間，不得買賣所屬上市發行人的任何證券，公司亦遵守此項規則。截至目前，公司尚未購回任何本公司H股。

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

年內，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34。

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34(c)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

於二零一三年十二月三十一日，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	6,612,000	30.98%
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	4,803,572	—	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概無訂立任何安排，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他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，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

董事會報告(續)

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%
二零一三年	/	0.10	66,296,401	663,312,000	10%
合計	1,181,190,000		871,409,641		

股本

於二零一三年十二月三十一日，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

二零一三年度，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。

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。

委托存款及逾期定期存款

截至本報告日期，本集團並無任何委托存款存放於中國金融機構，本集團所有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

於二零一三年十二月三十一日，本集團聘用的員工為3,671名(於二零一二年十二月三十一日：3,532名)，間接僱用的工程施工人員約74,318名(於二零一二年十二月三十一日：約74,930名)，此等員工不是由本集團直接聘用。二零一三年度，本集團僱員福利開支達人民幣3,952,729,000元。僱員福利開支包括薪酬工資、福利及其他開支。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二零一三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數據，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守則之規定，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

經二零一三年六月十六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」)獲續聘為本集團國際核數師；普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)(「普華永道中天」)獲續聘為本集團境內法定核數師。

二零一三年度核數師酬金情況如下：

	二零一三年		二零一二年	
	審計費用	其他費用	審計費用	其他費用
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
羅兵咸永道	3,250	-	2,800	-
普華永道中天	400	-	400	-

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

本公司將於二零一四年五月十四日起至二零一四年六月十四日止(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股持有人務須於二零一四年五月十三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183號合和中心22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市柯橋區山陰西路501號(郵編：312030)。

本公司亦將於二零一四年六月二十日起至二零一四年六月二十七日止(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股持有人務須於二零一四年六月十九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183號合和中心22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市柯橋區山陰西路501號(郵編：312030)。

致謝

藉此機會，董事會向各位股東、客戶、供貨商、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

二零一四年三月二十八日

監事會報告

各位股東：

二零一三年度，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。

年內，監事會成員均有列席本年度的董事會會議、本公司股東周年大會及類別股東會議，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及經審核綜合財務報告，認為本公司董事、行政總裁及其他高級管理人員，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、行政總裁及其他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。

本監事會對本公司二零一三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。

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

二零一四年三月二十八日

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142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二零一三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。

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 貴集團於二零一三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，二零一四年三月二十八日

合併及公司資產負債表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	集團		公司	
		於十二月三十一日		於十二月三十一日	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
土地使用權	6	556,586	576,183	5,089	5,319
物業、廠房及設備	7	1,185,751	1,110,218	24,739	25,528
投資性房地產	8	560,013	–	–	–
商譽	9	16,534	16,534	–	–
於附屬公司之投資	10	–	–	860,153	814,453
於合營企業之投資	11(a)	49,693	–	99,000	49,000
對合營企業之借款	11(b)	205,688	222,854	443,685	413,360
於聯營公司之投資	12(a)	23,083	27,888	–	–
對聯營公司之借款	12(b)	–	35,668	–	–
可供出售金融資產	14	10,603	12,109	–	–
遞延所得稅資產	30	63,575	53,603	–	–
		2,671,526	2,055,057	1,432,666	1,307,660
流動資產					
應收附屬公司款項	10	–	–	487,086	800,955
存貨	15	170,085	125,781	–	–
開發中物業	16	3,780,913	3,450,589	–	–
已完工之待售物業	17	1,179,160	1,229,182	–	–
應收客戶之建築合約款	18	2,338,278	1,976,693	–	–
貿易應收款	19	1,289,959	1,291,836	–	–
其他應收款	20	2,062,209	1,721,863	2,460	2,760
對聯營公司之借款	12(b)	37,048	–	–	–
可供出售金融資產	14	–	56,320	–	–
受限制銀行存款	21	270,015	213,196	–	–
現金及現金等價物	22	2,159,157	1,612,551	170,690	29,003
		13,286,824	11,678,011	660,236	832,718
總資產		15,958,350	13,733,068	2,092,902	2,140,378
權益					
本公司所有者權益					
股本	23	662,964	662,964	662,964	662,964
股本溢價	23	847,295	847,295	847,295	847,295
儲備	24	139,534	135,742	147,036	140,096
保留盈餘					
– 擬派期末股息	38	66,296	139,222	66,296	139,222
– 其他	25	3,791,055	3,200,979	322,996	317,731
		5,507,144	4,986,202	2,046,587	2,107,308
非控制性權益		103,010	103,615	–	–
權益合計		5,610,154	5,089,817	2,046,587	2,107,308

	附註	集團		公司	
		於十二月三十一日		於十二月三十一日	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
負債					
非流動負債					
借款	29	242,509	190,000	-	-
遞延所得稅負債	30	58,929	37,795	-	-
		301,438	227,795	-	-
流動負債					
貿易應付款	26	2,158,446	1,858,504	-	-
其他應付款	27	1,966,302	1,661,677	38,565	25,320
預收賬款	28	2,612,992	1,823,646	-	-
應付所得稅項		651,885	707,765	7,750	7,750
應付客戶之建築合約款	18	1,899,254	1,708,864	-	-
借款	29	757,879	655,000	-	-
		10,046,758	8,415,456	46,315	33,070
負債合計		10,348,196	8,643,251	46,315	33,070
權益及負債總計		15,958,350	13,733,068	2,092,902	2,140,378
流動資產淨值		3,240,066	3,262,555	613,921	799,648
總資產減流動負債		5,911,592	5,317,612	2,046,587	2,107,308

載於第71頁至第142頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

董事會於二零一四年三月二十八日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
董事

高紀明
董事

合併利潤表

截至二零一三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	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	5	17,553,323	17,275,899
銷售成本	33	(16,348,513)	(15,815,723)
毛利		1,204,810	1,460,176
其他收入	31	70,441	127,389
其他利得－淨額	32	127,559	55,355
分銷成本	33	(51,671)	(41,056)
行政開支	33	(403,512)	(399,095)
經營盈利		947,627	1,202,769
融資成本	35	—	—
應佔合營企業虧損	11(a)	(17,473)	(14,662)
應佔聯營公司虧損	12(a)	(2,509)	(5,486)
除所得稅前盈利		927,645	1,182,621
所得稅項	36	(258,048)	(426,042)
當年盈利		669,597	756,579
應佔：			
— 本公司所有者		663,312	752,256
— 非控制性權益		6,285	4,323
		669,597	756,579
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)	37	1.00	1.14
股息	38	66,296	139,222

載於第71頁至第142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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
當年盈利	669,597	756,579
其他綜合收益：		
其後可能會重分類至損益的項目		
銷售重估物業將儲備轉入利潤表，扣除稅項	(1,381)	(1,206)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表，扣除稅項	(2,270)	–
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	900	712
當年其他綜合收益，扣除稅項	(2,751)	(494)
年內總綜合收益	666,846	756,085
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	660,561	751,762
— 非控制性權益	6,285	4,323
年內總綜合收益	666,846	756,085

載於第71頁至第142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

截至二零一三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	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	-	-	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	

	本公司所有者應佔權益						
	股本	股本溢價	儲備	保留盈餘	合計	非控制性	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
二零一三年一月一日結餘	662,964	847,295	135,742	3,340,201	4,986,202	103,615	5,089,817
綜合收益							
當年盈利	-	-	-	663,312	663,312	6,285	669,597
其他綜合收益							
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	-	-	(1,381)	-	(1,381)	-	(1,381)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表	-	-	(2,270)	-	(2,270)	-	(2,270)
可供出售金融資產公允價值變動	-	-	900	-	900	-	900
年內總綜合收益	-	-	(2,751)	663,312	660,561	6,285	666,846
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	-	-	6,940	(6,940)	-	-	-
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	5,400	5,400
股息	-	-	-	(139,222)	(139,222)	(7,587)	(146,809)
公司所有者的投入和分配的總額	-	-	6,940	(146,162)	(139,222)	(2,187)	(141,409)
收購子公司非控制性權益(附註42)	-	-	(397)	-	(397)	(4,703)	(5,100)
全部與所有者的交易	-	-	6,543	(146,162)	(139,619)	(6,890)	(146,509)
二零一三年十二月三十一日結餘	662,964	847,295	139,534	3,857,351	5,507,144	103,010	5,610,154

載於第71頁至第142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

截至二零一三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	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	39	923,490	867,925
已付利息		(53,409)	(89,518)
已付所得稅		(302,310)	(301,542)
經營活動之現金流入淨額		567,771	476,865
投資活動的現金流量			
對合營企業的投資		(50,000)	-
對合營企業的借款		-	(39,000)
購買聯營公司額外權益		-	(30,517)
對聯營公司的借款		-	(34,600)
購入可供出售金融資產		-	(56,000)
購入物業、廠房及設備		(220,412)	(231,746)
出售可供出售金融資產所得款		59,026	-
出售物業、廠房及設備所得款		43,968	10,523
出售土地使用權所得款		12,463	33,411
來自聯營公司的股利		600	-
收取利息		69,061	126,321
投資活動之現金流出淨額		(85,294)	(221,608)
融資活動的現金流量			
取得銀行借款		1,930,388	2,067,100
償還銀行借款		(1,775,000)	(2,832,000)
用於貸款抵押的受限銀行存款收回		-	250,000
向本公司所有者支付股息		(139,222)	(139,222)
處置附屬公司(不失去控制權)所得款		-	16,000
非控制性權益資本投入		5,400	10,000
取得非控制所有者借款		55,250	107,750
購買非控制性權益	42	(5,100)	-
向非控制所有者支付股息		(7,587)	(756)
融資活動之現金流入/(流出)淨額		64,129	(521,128)
現金及現金等價物淨增加/(減少)		546,606	(265,871)
年初現金及現金等價物		1,612,551	1,878,422
年末現金及現金等價物		2,159,157	1,612,551

載於第71頁至第142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，紹興市楊汛橋鎮區。

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二零一四年三月二十八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及投資性房地產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。

2.1.1 會計政策和披露變更

(a) 以下和本集團有關的新準則、準則修訂和詮釋必須在二零一三年一月一日開始的財務年度首次採納

- 香港會計準則1「財務報表的呈報」有關其他綜合收益的修改。主要變動為規定主體必須將「其他綜合收益」內呈報的項目按照其是否其後重分類至損益而組合起來(重分類調整)。此修改並無針對那些是在其他綜合收益中呈報的項目。該修改不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

合併財務報表附註(續)

2 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露變更(續)

(a) 以下和本集團有關的新準則、準則修訂和詮釋必須在二零一三年一月一日開始的財務年度首次採納(續)

- 香港財務報告準則第10號「合併財務報表」建基於現有原則上，認定某一主體是否應包括在母公司的合併財務報表內時，控制權概念為一項決定性因素。此準則提供額外指引，以協助評估難以評估時控制權的釐定。該新準則不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- 香港會計準則第27號(2011修訂)「獨立財務報表」包括有關獨立財務報表的條文。香港會計準則第27號的控制條文在早前已經載入新的香港財務報告準則10。該修訂不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則11「合營安排」對合營安排有更實質的反映，集中針對合營安排的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因此確認其資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排中淨資產的權利，因此使用權益法入賬，不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。於2013年1月1日前，本集團對合營企業採用權益法核算。參照香港財務報告準則11，合營企業被確認為合營企業，採用權益法核算。該準則不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港會計準則28(2011修訂)，要求合營企業和聯營企業，參照香港財務報表準則11號，以權益法核算。該修訂不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第12號「在其他主體權益的披露」包含在其他主體所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別目的工具主體以及其他資產負債表外工具。該準則不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。

2 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露變更(續)

(a) 以下和本集團有關的新準則、準則修訂和詮釋必須在二零一三年一月一日開始的財務年度首次採納(續)

- 香港財務報告準則10、11和12(修改)有關過渡指引。此等修改提供有關香港財務報告準則10、11和12的額外過渡豁免，限制僅提供前一比較期間的經調整比較資料的規定。對於有關非合併結構化主體的披露，此修改刪除了在香港財務報告準則12首次應用前，呈報比較資料的規定。該修改不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」目的為透過提供一個公允價值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允價值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定並不延伸至公允價值會計入賬的使用，但提供指引說明當香港財務報告準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。該準則不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。
- 香港財務報表準則第7號(修改)「金融工具：披露」有關對銷金融資產及金融負債。該修改也規定了新的披露要求，著重於在財務狀況表中被抵銷的金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的金融工具(無論其是否被抵銷)的量化資訊。該修改不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。
- 2011年年度改進，解決在2009年至2011年的報告週期中的六項問題。包括對：香港財務報表準則第1號「首次採用」，香港會計準則第1號「財務報表的呈報」，香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」，香港會計準則第32號「金融工具：呈報」，香港財務報表準則或香港會計準則第34號「中期財務報告」的修改。該修改不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。
- 2012年年度改進，香港財務報表準則第13號「公允價值計量」(修改)。此修改用於澄清當未折現影響不重大時，短期應收和應付款項計量要求不變。該修改不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。

合併財務報表附註(續)

2 重要會計政策摘要(續)**2.1 編製基準(續)****2.1.1 會計政策和披露變更(續)**

- (b) 下列是已公佈的與本集團相關但在二零一三年一月一日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改，而本集團並無提早採納

		於下列日期或之後開始的年度期間生效
香港會計準則第32號(修改)	「金融工具：呈報」有關資產與負債的對銷	二零一四年一月一日
香港財務報表準則第10、12號和香港會計準則第27號(修改)	「投資主體的合併」	二零一四年一月一日
香港會計準則第36號(修改)	「資產減值」有關可收回金額的披露	二零一四年一月一日
香港會計準則第39號(修改)	「金融工具：確認及計量」 — 衍生工具的替代	二零一四年一月一日
香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告21	「徵費」	二零一四年一月一日
香港會計準則第19號	「職工福利」	二零一四年七月一日
2012年年度改進		二零一四年七月一日
2013年年度改進		二零一四年七月一日
香港財務報表準則第9號	「金融工具」	二零一五年一月一日

以上修改將於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。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

附屬公司是指本集團具有控制權的的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與實體的經營，取得對其可變收益的權利，並且擁有行使權利以影響其收益時，本集團擁有對實體的控制權。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

(a) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一子公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。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。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，首先以其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可辨認的淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益基金額及任何先於被收購方之股權於收購日期之公允價值超逾所收購可識別淨資產公允價值之差額，乃入帳列做商譽(附註2.7)。如果所轉讓代價總額，確認的非控制權益，以及之前持有權益被測得低於在議價收購情況下所收購附屬公司淨資產之公允價值，則該差額直接在損益中確認。

集團內交易，結餘及集團內公司間交易的未兌現收益予以對銷。未兌現虧損也予以對銷。必要情況下，對子公司上報金額作出調整以符合本集團會計準則。

(b) 不導致失去控制權的子公司權益變動

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。

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)****(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) 聯營公司及合營安排

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。在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定。本集團已評估其合營安排的性質並釐定為合營企業。聯營公司及合營企業投資以權益法入帳，初始以成本確認。本集團於聯營公司及合營企業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合營企業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合營企業之虧損等於或超過其在該聯營公司及合營企業之權益，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合營企業承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未實現收益按集團在聯營公司及合營企業權益的數額對銷。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。聯營公司及合營企業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，於合營企業之投資按成本法扣除減值虧損撥備列賬(附註2.8)。本公司將合營企業之業績根據已收及應收股息入帳。

2 重要會計政策摘要(續)

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。

(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。

合併財務報表附註(續)

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2.8)。

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 投資性房地產

投資性房地產，主要由租賃土地和樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供未來作為投資性房地產使用的不動產。

投資性房地產初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。

2 重要會計政策摘要(續)

2.6 投資性房地產(續)

在初始確認後，投資性房地產按公允價值列賬，公允價值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公允價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。為繼續用作投資性房地產而正在重建或市場已變得不活躍的投資性房地產，繼續按公平值計量。

其後支出僅當該項目有關的未來經濟利益很可能流入本集團且相關成本能可靠地計量時，才計入該項物業的帳面價值。所有其他維修支出及保養成本應在發生的財政期間於收益表支銷。

公允價值變動在利潤表內記錄為「其他利得一淨額」中的部分估值利得或虧損。

若一項開發中物業或已完工之待售物業因其用途轉變而轉為投資性房地產，則轉換日的公允價值與其之前賬面價值的差額記錄為「其他利得一淨額」。

2.7 商譽

商譽產生自收購子公司，並相當於所轉讓對價超過本集團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。

合併財務報表附註(續)

2 重要會計政策摘要(續)**2.8 於附屬公司、聯營公司和合營企業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、聯營投資和合營企業的股利時，而股利超過附屬公司、聯營公司和合營企業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。

2.9 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。本集團的貸款及應收款項由資產負債表「應收賬款及其他應收款」(附註2.15)，「受限制銀行存款」與「現金及現金等價物」(附註2.17)組成。

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)

2.9 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分其他收入。

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」。

2.10 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，本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)**2.10 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。

2.11 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2.12)。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。

2.12 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 重要會計政策摘要(續)

2.13 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。

2.14 存貨

存貨按成本值與可變現淨值二者之較低者入帳。成本值以加權平均法計算，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。

2.15 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。

2.16 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。

合併財務報表附註(續)

2 重要會計政策摘要(續)**2.16 建造合約(續)**

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分別列示於「貿易應收款」和「其他應收款」。

2.17 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。

2.18 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。

2.19 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 重要會計政策摘要(續)

2.20 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。

2.21 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、聯營公司和合營企業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。

合併財務報表附註(續)

2 重要會計政策摘要(續)**2.21 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、聯營公司和合營企業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。

2.22 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)

2.23 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。

2.24 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。

合併財務報表附註(續)

2 重要會計政策摘要(續)

2.25 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。

2.26 租賃

如擁有權的重大部分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。

2.27 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。

2.28 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，而大部分交易以人民幣結算。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同時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。

二零一二年及二零一三年，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。

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)

(i) 外匯風險(續)

本集團於二零一三年及二零一二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	
	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
資產		
美元	88,223	72,174
吉布提法郎	37,934	8,328
博茨瓦納普幣	4,794	7,701
塞舌爾盧幣	1,599	954
其他幣種	456	2,105
負債		
吉布提法郎	(71,868)	(54,369)
博茨瓦納普幣	(18,735)	(15,561)
塞舌爾盧幣	(4,590)	(4,594)

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	
	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
當年盈利(減少)/增加		
—美元	(3,308)	(2,707)
—吉布提法郎	1,273	1,727
—博茨瓦納普幣	523	295
—塞舌爾盧幣	112	136
—其他幣種	(17)	(79)

本公司於二零一三年及二零一二年十二月三十一日持有的以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債金額不重大。

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。

於二零一三年十二月三十一日，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。

於二零一三年十二月三十一日，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4,880,000元(二零一二年：人民幣1,900,000元)，主要是由於二零一三年度所有的利息費用(二零一二年：所有)在開發中物業裡已經資本化所致。

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。對合營企業借款(在附註11(b)中披露)適用的固定利率參照現行市場之現行利率。

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)

(b) 信用風險

貿易及其他應收款項、對合營企業之借款、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、對合營企業之借款、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			總計 人民幣千元	公司 少於一年 人民幣千元
	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		
於二零一三年十二月三十一日					
借款	757,879	44,509	198,000	1,000,388	-
借款利息	32,752	13,951	4,878	51,581	-
貿易應付款	2,158,446	-	-	2,158,446	-
其他應付款(除其他應付稅項及 應付職工薪酬)	1,656,799	-	-	1,656,799	17,409
財務擔保	134,037	-	-	134,037	477,000
合計	4,739,913	58,460	202,878	5,001,251	494,409
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(除其他應付稅項及 應付職工薪酬)	1,375,447	-	-	1,375,447	4,867
財務擔保	255,736	-	-	255,736	605,000
合計	4,171,964	194,258	-	4,366,222	609,867

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。

合併財務報表附註(續)

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)。

於二零一三年和二零一二年十二月三十一日，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)。

下表呈列本集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日按公允價值計量的資產。按公允價值計量的投資性房地產披露見附註8。

	二零一三年十二月三十一日			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	5,263	—	5,340	10,603

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

	二零一二年十二月三十一日			
	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	合計 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

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)。

截至二零一三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。

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)**

下表顯示截至二零一三年十二月三十一日止年度第三層金融工具的變動。

	權益證券 人民幣千元	短期投資 人民幣千元	合計 人民幣千元
年初結餘	5,340	56,320	61,660
處置	-	(59,026)	(59,026)
於其他綜合收益中確認的公允價值利得	-	2,706	2,706
期末結餘	5,340	-	5,340

下表顯示截至二零一二年十二月三十一日止年度第三層金融工具的變動。

	權益證券 人民幣千元	短期投資 人民幣千元	合計 人民幣千元
年初結餘	5,340	-	5,340
增加	-	56,000	56,000
於其他綜合收益中確認的公允價值利得	-	320	320
期末結餘	5,340	56,320	61,660

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。

(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，則相對應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%(二零一二年：10%)，收入將減少人民幣53,949,000元(二零一二年：人民幣59,804,000元)或增加人民幣54,369,000元(二零一二年：人民幣60,334,000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。

合併財務報表附註(續)

4 關鍵會計估計及判斷(續)

(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裡影響應收款及應收款呆帳撥備的帳面值。

(d) 投資性房地產公允價值的估計

公平值的最佳憑證為相類似的租賃和其他合約在活躍市場的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平值估計範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，本集團會考慮多方面的資料，包括：

- 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格(或受限於不同租賃或其他合約)，經調整以反映此等差別。
- 相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；及
- 根據對未來現金流量的可靠估計而計算的貼現現金流量預測，並源自任何現有租賃及其他合約的條款，以及(如可能)來自例如在同一地點和狀況的相類似物業的當時市場租金等外間憑證，並利用貼現率反映當時市場對現金流量的金額和時間方面不確定的評估。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的投資性房地產經獨立專業評估師評估為人民幣560,013,000元(二零一二年：零)。

(e) 合營安排

本集團分別持有兩項合營安排50%及49%投票權。由於根據合同協議，所有相關活動必須取得協議各方的一致同意，故此本集團對此安排具有共同控制權。

本集團的共同安排以有限公司形式組成，此安排並賦予本集團和協議各方享有在該項安排下此有限公司淨資產的權益。因此，此安排分類為合營。

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合營企業的業績。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：

	截至二零一三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	14,653,253	1,405,818	2,344,436	124,924	18,528,431
分部間營業額	(691,281)	-	(277,751)	(6,076)	(975,108)
對外營業額	13,961,972	1,405,818	2,066,685	118,848	17,553,323
經營盈利	431,777	376,002	72,566	67,282	947,627
折舊	34,655	3,947	41,106	24,323	104,031
攤銷	6,919	-	3,499	2,605	13,023
應收資產之減值	1,705	-	6,342	-	8,047
應佔合營企業虧損	-	17,166	307	-	17,473
應佔聯營公司虧損	-	-	2,509	-	2,509
所得稅項	89,876	128,924	20,637	18,611	258,048

合併財務報表附註(續)

5 分部資料(續)

	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
應佔合營企業虧損	-	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

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主要分佈中國境內。

收入按類別分析

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
提供建築工程服務	13,961,972	13,634,174
銷售建築材料	2,066,685	1,864,066
銷售物業	1,405,818	1,670,837
租賃收入	12,360	10,832
其他	106,488	95,990
	17,553,323	17,275,899

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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	576,183	588,262	5,319	5,548
從完工物業轉入	-	8,456	-	-
處置	(6,574)	(7,352)	-	-
攤銷	(13,023)	(13,183)	(230)	(229)
於十二月三十一日	556,586	576,183	5,089	5,319

	集團		公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
在香港以外持有：				
50年期以上的租賃	159,593	163,223	-	-
10至50年期的租賃	396,993	412,960	5,089	5,319
	556,586	576,183	5,089	5,319

於二零一三年十二月三十一日，本集團有帳面淨值共人民幣8,831,000元(二零一二年：人民幣36,875,000元)之土地使用權，已作本集團銀行貸款之抵押(附註29(a))。

合併財務報表附註(續)

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
於二零一二年一月一日						
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
截至二零一三年十二月三十一日止年度						
期初帳面淨值	663,249	203,718	31,426	18,837	192,988	1,110,218
添置	36,482	69,108	11,017	13,269	90,536	220,412
轉入	11,737	-	-	-	(11,737)	-
處置	(20,308)	(17,489)	(2,556)	(495)	-	(40,848)
折舊費用	(42,162)	(35,205)	(13,088)	(13,576)	-	(104,031)
期末帳面淨值	648,998	220,132	26,799	18,035	271,787	1,185,751
於二零一三年十二月三十一日						
成本值	978,595	431,430	102,296	194,329	271,787	1,978,437
累計折舊	(329,597)	(211,298)	(75,497)	(176,294)	-	(792,686)
帳面淨值	648,998	220,132	26,799	18,035	271,787	1,185,751

7 物業、廠房及設備(續)

約人民幣52,868,000元(二零一二年：人民幣57,107,000元)及人民幣51,163,000元(二零一二年：人民幣56,196,000元)之折舊支出已分別計入銷售成本及行政開支中。

於二零一三年十二月三十一日，本集團物業、廠房及設備被用作銀行貸款之抵押共人民幣15,005,000元(二零一二年：零)(附註29(a))。

本集團根據經營租賃向協力廠商出租的樓宇及廠房及機器設備其賬面值如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
成本	150,755	143,299
於一月一日的累計折舊	(46,131)	(40,491)
年度折舊費用	(7,556)	(5,640)
帳面淨值	97,068	97,168
本年度相關租賃收入	7,056	10,832

合併財務報表附註(續)

7 物業、廠房及設備(續)
公司

	辦公設備及			總計 人民幣千元
	樓宇及廠房 人民幣千元	汽車 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於二零一二年一月一日				
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
截至二零一三年十二月三十一日止年度				
期初帳面淨值	24,357	298	873	25,528
添置	-	-	108	108
處置	-	-	(11)	(11)
折舊費用	(451)	(1)	(434)	(886)
期末帳面淨值	23,906	297	536	24,739
於二零一三年十二月三十一日				
成本值	33,464	5,964	6,015	45,443
累計折舊	(9,558)	(5,667)	(5,479)	(20,704)
帳面淨值	23,906	297	536	24,739

約人民幣886,000元(二零一二年：人民幣3,299,000元)之折舊支出已計入行政開支中。

8 投資性房地產－集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日期初結餘	-	-
轉撥自開發中物業	491,974	-
公允價值變動	68,039	-
於十二月三十一日期末結餘，公允價值	560,013	-

(a) 投資性房地產已在損益內確認的數額

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
租金收入	5,304	-
產生租金收入的投資性房地產的直接經營費用	(1,099)	-
不產生租金收入的直接經營費用	(2,369)	-
	1,836	-

於二零一三年十二月三十一日，本集團投資性房地產被用作銀行貸款之抵押(附註29(a))。

於二零一三年十二月三十一日，本集團就未來修理及維修並無未準備的合同債務(二零一二年：無)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團投資性房地產完工證及產權證尚在辦理中。

本集團的投資性房地產由估值師紹興中興物業測量師有限公司在二零一三年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。重估利得或損失包括在利潤表的「其他利得－淨額」中(附註32)。下表利用估值法分析按公允價值入賬的投資性房地產。

合併財務報表附註(續)

8 投資性房地產－集團(續)**(a) 投資性房地產已在損益內確認的數額(續)**

公允價值層級

描述	二零一三年十二月三十一日 使用以下輸入的公允價值計量		
	相同資產在 活躍市場的報價 (第1層)	重大的其他 可觀察輸入 (第2層)	重大的 不可觀察輸入 (第3層)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購物商場－合肥	-	-	560,013

本集團的政策為於導致轉撥的事件或情況改變的日期，確認公允價值層級之間的轉撥。

年內第1、2、3層之間並無轉撥。

利用重大不可觀察輸入的公允價值計量(第3層)

	購物商場－合肥 人民幣千元
期初結餘	-
轉撥自開發中物業	491,974
公允價值調整的淨利得	68,039
期末結餘	560,013
年終持有的資產的年度總利得或損失，包括在利潤表的「其他利得－淨額」中	68,039
在利潤表中確認的年度未實現利得或損失的變動	68,039

本集團的估值流程

本集團的投資性房地產由獨立專業估值師在二零一三年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。就所有投資性房地產，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向董事匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，董事、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。於二零一三年十二月三十一日，此等物業的公允價值已由紹興中興物業測量師有限公司釐定。

8 投資性房地產－集團(續)

(a) 投資性房地產已在損益內確認的數額(續)

本集團的估值流程(續)

在每個財政年度末，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動
- 與獨立估值師進行討論

於每個報告日期，第2層和第3層公允價值的變動，由董事和估值小組在每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

估值技術

位於合肥的已落成購物商場的估值利用貼現現金流量預測法，按重大不可觀察收入釐定。這些輸入包括：

未來租金現金流量	根據物業的實際地點、類型和質素，並由任何現存租賃的條款、其他合同和外部證據(例如類似物業的當前市場租值)所支持；
貼現率	反映對現金流量的數額和時間不確定性的當前市場評估；
估計空置率	根據任何現有租賃到期後，當前和預期的未來市況；
維修成本	包括維持物業在其可使用年期內的功能的必須投資；
資本化率	根據物業的實際地點、面積和質素，並考慮估值日期的市場數據；
最終值	考慮有關維修成本、空置率和市場租值的假設。

合併財務報表附註(續)

8 投資性房地產－集團(續)**(a) 投資性房地產已在損益內確認的數額(續)**

使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)

不可觀察輸入	不可觀察輸入的範圍 (或然率－加權平均)	不可觀察輸入對公允價值的關係
租金現金流量	每平方米每月人民幣19元 -人民幣82元	租值越高，公允價值越高
貼現率	7.25%	貼現率越高，公允價值越低
資本化率	7.25%	資本化率越高，公允價值越低

不可觀察輸入之間存在相互影響關係。預期空置率或會影響孳息率，即空置率越高，則孳息率會越高。對於興建中的投資性房地產，建築成本上漲，將提升房地產的特點而或會令未來租值增加。未來租金收益增加或會導致成本上升。如餘下租賃年期增加，孳息率或會下降。

9 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辯識的現金產生單元。

商譽以成本核算並且主要來自收購原合營企業，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30%。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18%。增長率假設為零。假設的變更亦不會導致產生減值撥備。根據二零一三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。

10 附屬公司投資及與附屬公司之結餘－公司

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
投資，按成本值，非上市	860,153	814,453
應收附屬公司之款項	487,086	800,955

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。截至二零一三年及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。

10 附屬公司投資及與附屬公司之結餘－公司(續)

於二零一三年十二月三十一日，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		由非控制性 權益持有的 普通股比例	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%	—	1%	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%	—	16.9%	50,800	幕牆及鋼結構安裝
浙江寶業交通建設工程有限公司	25%	74.3%	0.7%	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%	0.1%	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%	0.6%	53,600	生產、銷售混凝土及建築材料

合併財務報表附註(續)

10 附屬公司投資及與附屬公司之結餘－公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本	主要業務
	直接	間接		人民幣千元	
浙江寶業木製品有限公司	40%	59.4%	0.6%	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%	0.6%	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%	0.1%	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
浙江寶業鋼結構有限公司	95%	4.95%	0.05%	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

10 附屬公司投資及與附屬公司之結餘－公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接			
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	-	100%	-	20,000	房地產開發和銷售
寶業湖北建工集團有限公司	-	99.9%	0.01%	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%	0.01%	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%	0.01%	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%	0.01%	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%	0.01%	50,190	工業設備安裝

合併財務報表附註(續)

10 附屬公司投資及與附屬公司之結餘－公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本	主要業務
	直接	間接		人民幣千元	
湖北省建工機械施工有限公司	-	99.9%	0.01%	20,000	建築工程施工
湖北省建工混凝土製品有限公司	-	99.9%	0.01%	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%	0.01%	20,000	房地產開發和銷售
湖北省建生物資貿易有限公司	-	99.9%	0.01%	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

10 附屬公司投資及與附屬公司之結餘－公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接			
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%	1%	6,000	建築和室內設計服務
寶業集團浙江建設產業研究院有限公司	20%	79.2%	0.8%	10,000	建築科技研究與發展
蒙城寶業投資有限公司(附註(a))	-	50%	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。

合併財務報表附註(續)

11 於合營企業之投資及借款**(a) 於合營企業之投資**

集團

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團在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。

於二零一三年二月二十二日，本集團與大和房屋(中國)投資有限公司就成立寶業大和工業化住宅製造有限公司(「寶業大和」)訂立合營安排協議，各持有50%權益。寶業大和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。

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
於二零一二年一月一日	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)	—
增加	50,000	(307)	49,693
於二零一三年十二月三十一日	99,000	(49,307)	49,693

11 於合營企業之投資及借款(續)**(a) 於合營企業之投資(續)**

以下金額展示了本集團對綠城實業及實業大和享有之資產、負債、收入和業績：

	綠城實業		寶業大和
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資產			
非流動資產	40,823	31,031	5,676
流動資產	509,219	560,595	49,462
	550,042	591,626	55,138
負債			
非流動負債	205,688	257,153	–
流動負債	367,423	340,376	5,445
	573,111	597,529	5,445
淨資產	(23,069)	(5,903)	49,693
營業額	147,830	217,807	1,479
成本	(153,828)	(231,043)	(1,364)
費用	(16,890)	(6,314)	(422)
所得稅貸項	5,722	4,888	–
稅後損失	(17,166)	(14,662)	(307)
	公司		
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	
投資，按成本值，非上市			
— 綠城實業	49,000	49,000	
— 寶業大和	50,000	–	
	99,000	49,000	

合併財務報表附註(續)

11 於合營企業之投資及借款(續)**(b) 對合營企業之借款**

	綠城寶業之借款	
	集團 人民幣千元	公司 人民幣千元
於二零一二年一月一日	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
預提利息	–	30,325
超額虧損	(17,166)	–
於二零一三年十二月三十一日	205,688	443,685

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，二零一三年年利息率為7.19%(二零一二年：6.67%)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30,325,000元(二零一二年：人民幣26,176,000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。

12 於聯營公司之投資及借款－集團**(a) 於聯營公司之投資**

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	27,888	2,857
購買聯營公司	–	30,517
出售聯營公司(i)	(1,696)	–
應佔虧損	(2,509)	(5,486)
股利分配	(600)	–
於十二月三十一日	23,083	27,888

- (i) 本年度本集團無償出售武漢現代住宅開發有限公司30%權益，並豁免對其債務人民幣46,923,000元。該聯營公司的權益於出售日期賬面值為人民幣1,696,000元。本集團於利潤表「其他利得—淨額」中確認處置該聯營公司之收益人民幣45,227,000元(附註32)。

12 於聯營公司之投資及借款－集團(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

於2013年12月31日，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	計量方式
湖北寶業幕牆門窗工程有限公司	20%	權益法
西偉德寶業快可美建築材料(合肥)有限公司	29%	權益法
西偉德寶業混凝土預製件(合肥)有限公司	29%	權益法

本集團在聯營權益並沒有或有負債。

(b) 對聯營公司之借款

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	35,668	–
增加	–	34,600
預提利息	1,380	1,068
於十二月三十一日	37,048	35,668

本集團於2012年度向聯營公司提供借款人民幣34,600,000元。此類借款將於2014年2月23日到期，年利息率為4%。

合併財務報表附註(續)

13 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				
於二零一三年十二月三十一日				
可供出售金融資產	14	-	10,603	-
貿易應收款	19	1,289,959	-	-
其他應收款(除預付款項)	20	1,382,452	-	2,460
應收附屬公司款項	10	-	-	487,086
對合營企業之借款	11(b)	205,688	-	443,685
對聯營公司之借款	12(b)	37,048	-	-
受限制銀行存款	21	270,015	-	-
現金及現金等價物	22	2,159,157	-	170,690
合計		5,344,319	10,603	1,103,921
於二零一二年十二月三十一日				
可供出售金融資產	14	-	68,429	-
貿易應收款	19	1,291,836	-	-
其他應收款(除預付款項)	20	1,254,999	-	2,760
應收附屬公司款項	10	-	-	800,955
對合營企業之借款	11(b)	222,854	-	413,360
對聯營公司之借款	12(b)	35,668	-	-
受限制銀行存款	21	213,196	-	-
現金及現金等價物	22	1,612,551	-	29,003
合計		4,631,104	68,429	1,246,078

13 按類別分類的金融工具(續)

		集團 以攤余成本 列示的金融負債 人民幣千元	公司 以攤余成本 列示的金融負債 人民幣千元
	附註		
負債			
於二零一三年十二月三十一日			
貿易應付款	26	2,158,446	–
其他應付款(除其他應付稅項及應付職工薪酬)	27	1,656,799	17,409
借款	29	1,000,388	–
合計		4,815,633	17,409
於二零一二年十二月三十一日			
貿易應付款	26	1,858,504	–
其他應付款(除其他應付稅項及應付職工薪酬)	27	1,375,447	4,867
借款	29	845,000	–
合計		4,078,951	4,867

14 可供出售金融資產－集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	68,429	11,479
增加	–	56,000
處置	(59,026)	–
公允價值變動收益	1,200	950
於十二月三十一日	10,603	68,429

合併財務報表附註(續)

14 可供出售金融資產－集團(續)

可供出售金融資產列示如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動：		
上市：		
－權益證券－中國	5,263	6,769
非上市：		
－權益證券－中國(a)	5,340	5,340
	10,603	12,109
流動：		
－短期投資(b)	–	56,320
	10,603	68,429

(a) 非上市證券的公允價值是根據現金流量採用加權平均市場利率(二零一三年：4.67%；二零一二年：4.65%)貼現計算。

(b) 本年度，短期投資已被處置。該些處置收益於利潤表「其他利得－淨額」中披露(附註32)。

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。

15 存貨－集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
成本：		
原材料	54,333	73,692
在產品	47,818	17,386
產成品	67,934	34,703
	170,085	125,781

作為銷售成本的存貨成本為人民幣1,693,921,000元(二零一二年：人民幣1,562,986,000元)。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日，均未計提存貨減值撥備。

16 開發中物業－集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
土地使用權	2,430,965	2,502,120
開發成本	1,252,370	875,322
資本化的融資成本	97,578	73,147
	3,780,913	3,450,589

開發中物業之帳面值預期完成如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 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	1,597,359	1,869,453
— 一年以內完成	2,183,554	1,581,136
	3,780,913	3,450,589

於二零一三年十二月三十一日，本集團有帳面淨值共人民幣1,196,933,000元（二零一二年：人民幣529,845,000元）之開發中物業，已作本集團銀行貸款之抵押（附註29(a)）。

開發中物業之土地使用權的帳面淨值分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
在中國持有：		
50年期以上的租賃	1,372,857	1,088,646
10至50年期的租賃	1,058,108	1,413,474
	2,430,965	2,502,120

合併財務報表附註(續)

17 已完工之待售物業－集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
土地使用權	412,890	477,857
開發成本	743,843	733,372
資本化的融資成本	22,427	17,953
	1,179,160	1,229,182

已完工之待售物業預計於一年內收回。

18 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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)	49,255,458	46,551,178
減：已發出的進度收費單	(48,816,434)	(46,283,349)
	439,024	267,829
包括：		
應收客戶建築合約款項	2,338,278	1,976,693
應付客戶建築合約款項	(1,899,254)	(1,708,864)
	439,024	267,829

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。

於二零一三年十二月三十一日，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1,070,721,000元(二零一二年：人民幣944,466,000元)(附註20)。

19 貿易應收款－集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應收款	1,346,223	1,340,053
減：呆帳撥備	(56,264)	(48,217)
	1,289,959	1,291,836

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(部分別墅及排屋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。於二零一三年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡分析列示如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
3個月以內	562,549	723,638
3個月至1年	420,870	368,504
1至2年	217,899	128,887
2至3年	79,752	65,956
3年以上	65,153	53,068
	1,346,223	1,340,053

逾期小於12個月的貿易應收款不被視為經已減值。於二零一三年十二月三十一日，總額人民幣296,539,000元的貿易應收款(二零一二年：人民幣193,469,000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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
1至2年	212,537	124,482
2至3年	68,409	56,637
3年以上	15,593	12,350
	296,539	193,469

合併財務報表附註(續)

19 貿易應收款－集團(續)

於二零一三年十二月三十一日，貿易應收款人民幣66,265,000元(二零一二年：人民幣54,442,000元)經已發生減值。於二零一三年十二月三十一日，撥備金額總額為人民幣56,264,000元(二零一二年：人民幣48,217,000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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
1至2年	5,362	4,405
2至3年	11,343	9,319
3年以上	49,560	40,718
	66,265	54,442

貿易應收款減值撥備的變動如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	48,217	36,409
計提撥備	8,047	11,808
於十二月三十一日	56,264	48,217

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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
結算方式：		
－人民幣	1,250,810	1,247,699
－美元	39,149	44,137
	1,289,959	1,291,836

20 其他應收款

	集團		公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
履約保證金及項目按金	1,070,721	944,466	-	-
開發中物業土地使用權之預付款項	611,047	405,203	-	-
其他預付款項	68,710	61,661	-	-
其他應收款項	311,731	310,533	2,460	2,760
	2,062,209	1,721,863	2,460	2,760

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賬面值貨幣列示為：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
結算方式：		
— 人民幣	2,054,411	1,715,740
— 吉布提法郎	4,050	2,872
— 博茨瓦納普幣	3,664	3,200
— 塞舌爾盧幣	84	51
	2,062,209	1,721,863

於二零一三年十二月三十一日，其他應收款預期超過一年可收回的數額為人民幣620,094,000元(二零一二年：661,943,000元)。其餘結餘預計於一年內收回。

21 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。

合併財務報表附註(續)

22 現金及現金等價物

	集團		公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行及庫存現金	2,287,682	1,770,383	170,690	29,003
銀行存款	141,490	55,364	–	–
	2,429,172	1,825,747	170,690	29,003
結算方式：				
– 人民幣	2,343,113	1,784,744	170,686	28,877
– 美元	49,074	28,037	–	–
– 吉布提法郎	33,884	5,456	–	–
– 博茨瓦納普幣	1,130	4,501	–	–
– 塞舌爾盧幣	1,515	903	–	–
– 其他外幣	456	2,106	4	126
	2,429,172	1,825,747	170,690	29,003
減：受限銀行存款(附註21)	(270,015)	(213,196)	–	–
	2,159,157	1,612,551	170,690	29,003

本集團於二零一三年十二月三十一日短期銀行存款的實際利率為1.15%(二零一二年：1.28%)，且這些存款均是原到期日不超過三個月。

23 股本及溢價

	股本數目 (千計)	普通股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日，二零一二年及 二零一三年十二月三十一日				
– 內資股	350,742	350,742	–	350,742
– H股*	312,222	312,222	847,295	1,159,517
	662,964	662,964	847,295	1,510,259

* H股指本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，本公司已發行及繳足股本為人民幣662,964,000元，分為662,964,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

24 儲備集團

	資產重估	可供出售	法定盈餘	其他	總額
	儲備	金融資產	公積金		
	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
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	-	950	-	-	950
價值變動－稅收影響(附註30)	-	(238)	-	-	(238)
出售子公司權益(不失去控制權)	-	-	-	2,508	2,508
於二零一三年一月一日	2,909	3,816	140,096	(11,079)	135,742
於二零一二年十二月三十一日	2,909	3,816	140,096	(11,079)	135,742
利潤分配	-	-	6,940	-	6,940
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	(1,381)	-	-	-	(1,381)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表	-	(3,026)	-	-	(3,026)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表	-	-	-	-	-
－稅項(附註30)	-	756	-	-	756
可供出售金融資產價值變動(附註14)	-	1,200	-	-	1,200
價值變動－稅收影響(附註30)	-	(300)	-	-	(300)
收購子公司非控制性權益	-	-	-	(397)	(397)
於二零一三年十二月三十一日	1,528	2,446	147,036	(11,476)	139,534

合併財務報表附註(續)

24 儲備(續)

公司

	法定盈餘公積金	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日	140,096	123,199
利潤分配	6,940	16,897
於十二月三十一日	147,036	140,096

(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%。

25 保留盈餘

	集團	公司
	人民幣千元	人民幣千元
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
於二零一三年一月一日	3,340,201	456,953
當年盈利	663,312	78,501
支付股息	(139,222)	(139,222)
轉入法定盈餘公積金	(6,940)	(6,940)
於二零一三年十二月三十一日	3,857,351	389,292

於二零一三年十二月三十一日，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人民幣351,418,000元(二零一二年：人民幣316,028,000元)，其中子公司本年度計提的歸屬於母公司的盈餘公積為人民幣35,390,000元(二零一二年：人民幣45,216,000元)。

26 貿易應付款－集團

於二零一三年十二月三十一日，貿易應付款的賬齡分析列示如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
3個月以內	859,803	867,510
3個月至1年	784,555	490,092
1至2年	241,898	297,755
2至3年	134,227	85,545
3年以上	137,963	117,602
	2,158,446	1,858,504

27 其他應付款

	集團		公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
項目經理按金	1,064,805	842,926	–	–
其他應付稅項	230,556	203,880	21,156	20,453
應付非控制性權益款(a)	163,000	107,750	–	–
預提費用	8,812	5,538	–	–
應付職工薪酬	78,947	82,350	–	–
其他	420,182	419,233	17,409	4,867
	1,966,302	1,661,677	38,565	25,320

(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。

28 預收賬款

預收賬款主要指預售房產收取的款項。

合併財務報表附註(續)

29 借款－集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動負債		
長期銀行借款		
－有抵押(a)	242,509	190,000
流動負債		
短期銀行借款		
－有抵押(a)	232,491	25,000
－無抵押有擔保(b)	165,000	225,000
－有集團內子公司給予的擔保	360,388	405,000
	757,879	655,000
	1,000,388	845,000

(a) 於二零一三年十二月三十一日，本集團用作銀行借款之抵押物如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
土地使用權	8,831	36,875
物業、廠房及設備	15,005	－
投資性房地產	560,013	－
開發中物業	1,196,933	529,845
	1,780,782	566,720

29 借款－集團(續)

(b) 此等借款之擔保人：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
龐寶根先生和本公司(聯合)	165,000	225,000

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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
1年以內	757,879	655,000
1至2年	44,509	190,000
2至5年	198,000	—
	1,000,388	845,000

加權平均實際利率如下：

	二零一三年	二零一二年
銀行借款	5.82%	5.85%

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。

合併財務報表附註(續)

30 遞延所得稅－集團

在資產負債表中的金額列示如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 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	46,614	39,326
－在12個月內收回的遞延稅項資產	16,961	14,277
	63,575	53,603
遞延稅項負債：		
－超過12個月後支銷的遞延稅項負債	(44,111)	(21,342)
－在12個月內支銷的遞延稅項負債	(14,818)	(16,453)
	(58,929)	(37,795)
遞延所得稅資產－淨額	4,646	15,808

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
於二零一二年一月一日	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
於利潤表確認	2,125	7,847	9,972
於二零一三年十二月三十一日	18,586	44,989	63,575

30 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	投資性房地產 公允價值利得 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一二年一月一日	(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)
於利潤表確認	756	1,336	(5,916)	(17,010)	(20,834)
於其他綜合收益中確認	(300)	–	–	–	(300)
於二零一三年十二月三十一日	(818)	(17,890)	(23,211)	(17,010)	(58,929)

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847,876,000元(二零一二年：人民幣737,640,000元)確認遞延所得稅資產。此等稅損將會於二零一八年前(包括二零一八年)(二零一二年：二零一七年)到期。

31 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。

合併財務報表附註(續)

32 其他利得－淨額

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
政府補助及補貼	6,847	29,526
投資性房地產公允價值利得(附註8)	68,039	–
處置聯營公司利得(附註12(a)(i))	45,227	–
土地使用權之處置收益	5,889	26,059
可供出售金融資產之處置收益	3,026	–
物業、廠房及設備之處置收益/(虧損)	3,120	(2,203)
長賬齡應付款結算收益	759	335
捐贈	(11,486)	(2,596)
其他	6,138	4,234
	127,559	55,355

33 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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
物業、廠房和設備的折舊(附註7)	104,031	113,303
土地使用權攤銷(附註6)	13,023	13,183
僱員福利開支(附註34)	3,952,729	3,769,414
建築服務之成本	9,937,034	9,630,958
出售物業之成本	902,602	967,956
製成品及在產品的存貨變動	63,663	26,809
使用的原材料及消耗品	1,630,258	1,536,177
樓宇經營租賃支出	12,038	12,497
核數師酬金	3,650	3,200
其他	184,668	182,377
	16,803,696	16,255,874

34 僱員福利開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪酬補助及補貼	3,880,887	3,702,491
福利、醫療及其他開支	49,422	47,304
退休金－界定供款計劃(a)	22,420	19,619
	3,952,729	3,769,414

(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%(二零一二年：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二零一三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			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(i)	100	900	6	1,006
高林	100	900	6	1,006
高紀明	100	650	6	756
高君	100	650	20	770
金吉祥	100	650	6	756
陳賢明	180	-	-	180
馮征	180	-	-	180
王幼卿	50	-	-	50
趙如龍	50	-	-	50
孔祥泉	-	570	6	576
錢永江	-	359	6	365
袁阿金	50	-	-	50
張信道	50	-	-	50
李永生	50	-	-	50
	1,110	4,679	56	5,845

合併財務報表附註(續)

34 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二零一二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 津貼			退休金	總計
	袍金	人民幣千元	人民幣千元		
龐寶根(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

(i) 龐寶根先生為董事會主席並兼任集團行政總裁。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度中，沒有董事放棄其酬金。截至二零一三年及二零一二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

於二零一三年度本集團薪酬最高的五名人士均為董事(二零一二年：五名董事)，他們的薪酬詳情已於上述分析中反映。

35 融資成本

	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款的利息	53,409	89,518
減：開發中物業的資本化利息	(53,409)	(89,518)
	–	–

一般借入及用於開發中物業(二零一二年：開發中物業)的資金所適用之資本化年利率約為6.10%(二零一二年：6.7%)。

36 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(二零一二年：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。

本集團在中國的若干附屬公司獲批為高新技術企業，因此，根據適用的企業所得稅法，該等附屬公司在獲批期間可按15%的較低優惠企業所得稅稅率繳稅。

除上述附屬公司外，本公司及其他附屬公司均按稅率25%(二零一二年：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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	249,174	237,597
— 中國土地增值稅		
— 本年計提	22,412	51,290
— 以前年度多計提	(24,400)	—
遞延稅項淨值	10,862	137,155
	258,048	426,042

合併財務報表附註(續)

36 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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除所得稅前盈利	927,645	1,182,621
加：應佔聯營公司虧損	2,509	5,486
應佔合營企業虧損	17,473	14,662
	947,627	1,202,769
按稅率25%(二零一二年：25%)計算	236,907	300,692
適用於本集團不同附屬公司不同稅率的影響	(9,719)	(161)
不可扣稅之支出	4,792	4,876
未有確認之稅損	28,307	16,406
使用早前未有確認之稅損	(748)	(2,545)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	497	(35,591)
	260,036	283,677
中國土地增值稅	(1,988)	142,365
所得稅項	258,048	426,042

37 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。

	二零一三年	二零一二年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	663,312	752,256
年內已發行的股份(千股)	662,964	662,964
每股基本盈利(人民幣)	1.01	1.14

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。

38 股息

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
期末股息為每普通股人民幣0.10元(二零一二年：人民幣0.21元)	66,296	139,222

本公司董事會提議支付期末股息為每普通股人民幣0.10元(二零一二年：人民幣0.21元)，合計股息人民幣66,296,000元(二零一二年：人民幣139,222,000元)。該等股息將於二零一四年六月十四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。二零一二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)已於二零一三年派發。

39 經營活動產生的現金

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
當年盈利	669,597	756,579
調整項目：		
所得稅項(附註36)	258,048	426,042
折舊(附註7)	104,031	113,303
土地使用權攤銷(附註6)	13,023	13,183
物業、廠房及設備之處置(收益)/虧損(附註32)	(3,120)	2,203
土地使用權之處置收益(附註32)	(5,889)	(26,059)
可供出售金融資產之處置收益(附註32)	(3,026)	–
處置聯營公司收益(附註32)	(45,227)	–
出售重估物業的儲備轉入利潤表	(1,381)	(1,206)
利息收入	(70,441)	(127,389)
應佔聯營公司虧損(附註12)	2,509	5,486
應佔企業企業虧損(附註11)	17,473	14,662
投資性房地產公允價值利得(附註32)	(68,039)	–
經營資金變動：		
開發中物業及已完工之待售物業增加	(718,867)	(1,051,428)
受限制銀行存款(增加)/減少	(56,819)	64,325
存貨(增加)/減少	(44,304)	18,130
建築合約客戶結餘增加	(171,195)	(148,007)
貿易及其他應收款(增加)/減少	(338,469)	292,765
預收賬款增加	789,346	86,077
貿易及其他應付款增加	596,240	429,259
經營活動產生的現金	923,490	867,925

合併財務報表附註(續)

39 經營活動產生的現金(續)

在現金流量表內，銷售不動產、工廠及設備的所得款包括：

集團	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	40,848	12,726
出售的收益/(虧損)(附註32)	3,120	(2,203)
所得款	43,968	10,523

非現金交易

主要的非現金交易為與處置一家聯營公司相關的債務豁免(附註12(a))。

40 財務擔保

	集團		公司	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保	134,037	255,736	-	-
就授予附屬公司的借款給予銀行的擔保	-	-	477,000	605,000

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。

41 承擔

(a) 開發中物業及在建工程的承擔

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已簽約但未撥備	1,410,443	1,066,379

(b) 經營租賃承擔－本集團為承租人

於二零一三年十二月三十一日，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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	2,927	2,867
一年以上五年以內	4,982	5,863
	7,909	8,730

(c) 經營租賃承擔－本集團為出租人

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之投資性房地產及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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	31,251	10,911
一年以上五年以內	93,866	21,050
五年以上	174,727	–
	299,844	31,961

本集團根據多項協議租用樓宇及廠房及機器設備，協議自二零一四年至二零三二年間屆滿。該等協議並無續約權。

合併財務報表附註(續)

42 與非控制性權益的交易**收購子公司額外權益**

二零一三年一月二十一日，本集團以對價人民幣5,100,000元向非控制性權益購入安徽華騰投資有限公司25%權益。收購后，安徽華騰投資有限公司成為本公司全資子公司。安徽華騰投資有限公司的非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣4,703,000元。歸屬於本集團權益持有者應佔權益減少人民幣397,000元。本期間安徽華騰投資有限公司所有權益的變動對本公司權益持有者應佔權益的影響摘要如下：

	二零一三年 人民幣千元
購入非控制性權益的賬面值	4,703
支付予非控制性權益的對價	(5,100)
確認權益中支付的超額對價	(397)

43 關聯交易

除已於附註11、附註12及附註27所載之有關關聯方結餘和附註29(b)所載之關聯方交易外，本集團於截至二零一三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34(b)披露。

釋義

在本年度報告中，除非文意另有所指，下列詞匯具有如下特定意義：

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	上市規則附錄十四所載企業管治守則
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
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
香港會計準則	指	香港會計準則

釋義(續)

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
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



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