

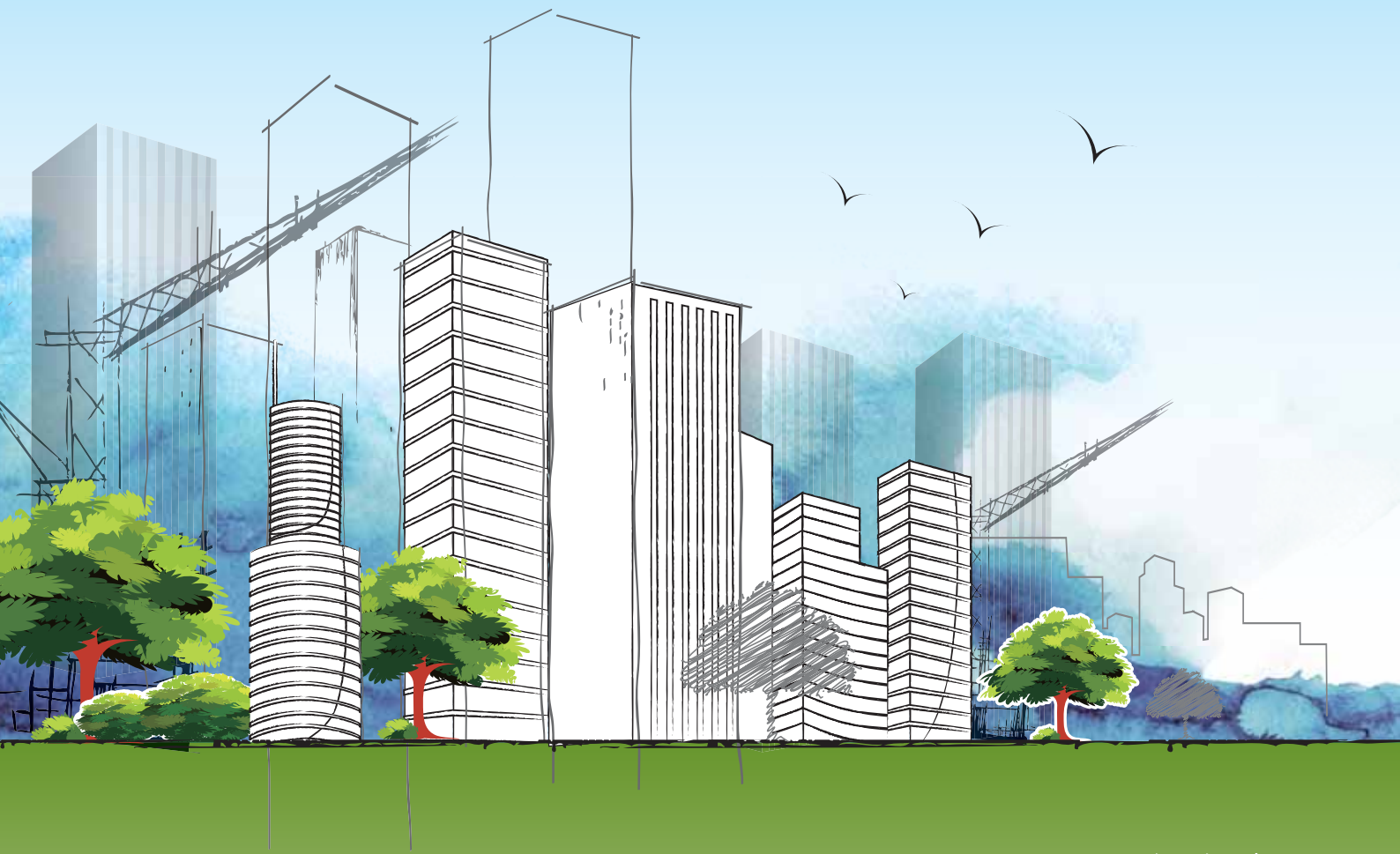
# BAOYE GROUP COMPANY LIMITED

寶業集團股份有限公司

(A joint stock limited company incorporated in the People's Republic of China)

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

Stock Code 股票代碼：2355



ANNUAL REPORT 2014 年年報



Our Mission  
我們的使命

# “From Construction To Manufacturing” 「從建造到製造」

leads construction industry towards  
industrialisation in China.  
帶領中國建築業走向產業化

# 目錄

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

# 企業簡介

## 業務架構



寶業集團股份有限公司



### 建築 施工業務

- 政府及公共機構樓宇
- 市政及基礎設施建設
- 商業樓宇
- 住宅樓宇
- 工業廠房
- 機電設備安裝
- 消防設施安裝
- 幕牆安裝
- 園林綠化工程

### 房產 開發業務

- 紹興「寶業四季園」
- 武漢「寶業光谷麗都」
- 上海「寶業萬華城」
- 上海「寶業中心」
- 上海「青浦項目」
- 亳州「寶業夢蝶綠苑」
- 亳州「寶業逍遙綠苑」
- 蚌埠「寶業學府綠苑」
- 開封「寶業龍湖御城」

### 建築 材料業務

- 幕牆
- 預拌混凝土
- 鋼結構
- 家居及室內裝飾
- 木製品及防火材料
- PC裝配式疊合板
- 其他



### 業務版圖

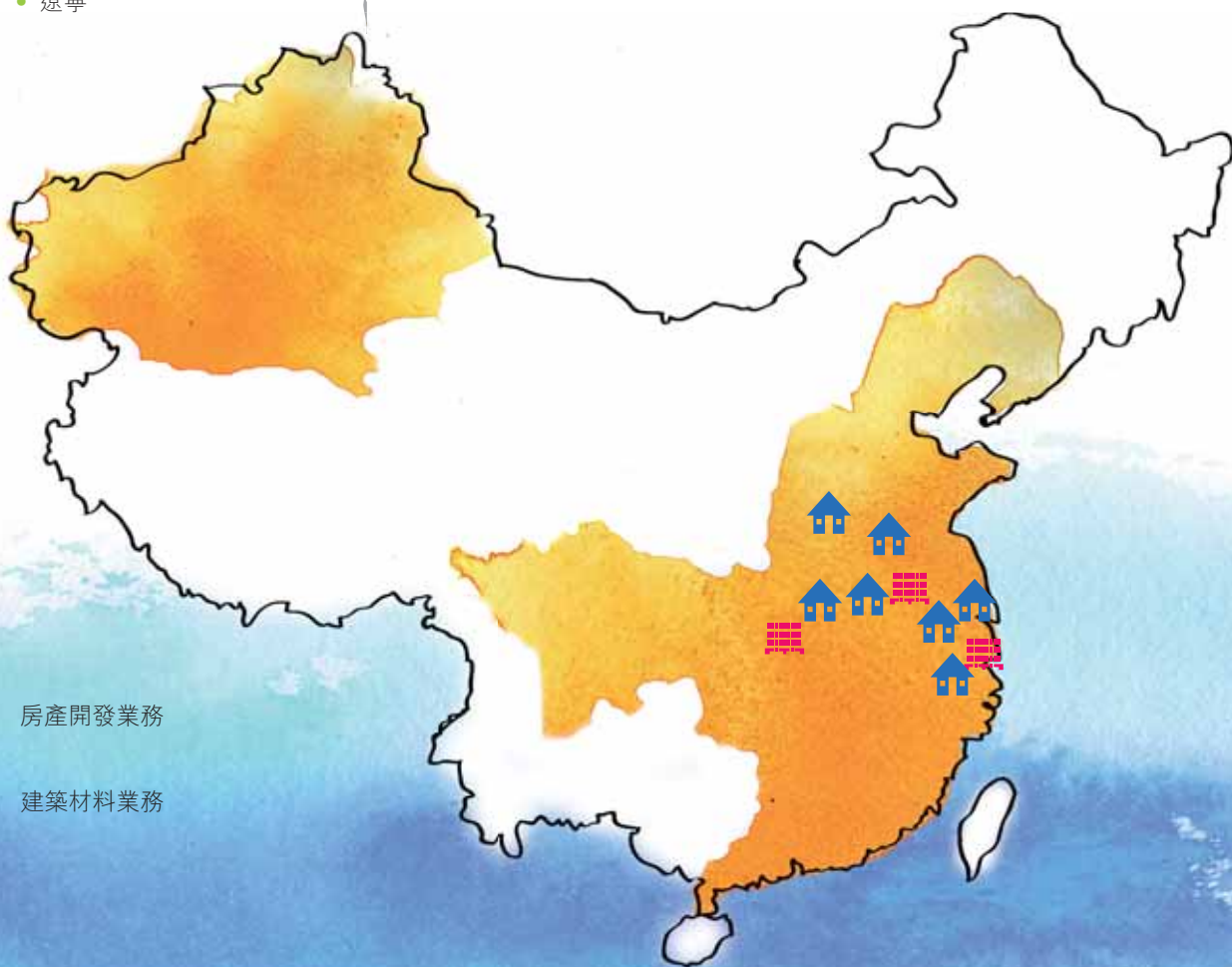


- 浙江
  - 上海
  - 江蘇
  - 安徽
  - 湖北
  - 湖南
  - 北京
  - 天津
  - 河北
  - 河南
  - 山東
  - 山西
  - 遼寧
- 四川
  - 重慶
  - 新疆
  - 江西
  - 福建
  - 廣東
  - 吉布提
  - 博茨瓦納
  - 塞舌爾

- 紹興
- 合肥
- 武漢
- 上海
- 亳州
- 蚌埠
- 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

-  房產開發業務
-  建築材料業務



# 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  
(王先生於二零一四年八月二十五日  
辭任本公司獨立非執行董事)  
趙如龍先生  
(趙先生於二零一四年六月十四日  
退任本公司獨立非執行董事)  
金菊仙女士  
(金女士於二零一四年六月十四日  
獲委任為本公司獨立非執行董事，  
於二零一四年七月二日  
辭任本公司獨立非執行董事)  
李旺榮先生  
(李先生於二零一四年八月二十五日  
獲委任為本公司獨立非執行董事)  
梁靜女士  
(梁女士於二零一四年八月二十五日  
獲委任為本公司獨立非執行董事)

## 監事會

### 監事

孔祥泉先生(主席)  
錢永江先生  
(錢先生於二零一四年六月十四日  
退任本公司監事)  
袁阿金先生  
(袁先生於二零一四年六月十四日  
退任本公司監事)  
王建國先生  
(王先生於二零一四年六月十四日  
獲委任為本公司監事)  
徐鋼先生  
(徐先生於二零一四年六月十四日  
獲委任為本公司監事)

## 獨立監事

李永生先生  
(李先生於二零一四年八月二十五日  
辭任本公司獨立監事)  
張信道先生  
肖建木先生  
(肖先生於二零一四年八月二十五日  
獲委任為本公司獨立監事)

## 審核委員會

陳賢明先生(主席)  
馮征先生  
王幼卿先生  
(王先生於二零一四年八月二十五日辭任)  
李旺榮先生  
(李先生於二零一四年八月二十五日獲委任)

## 薪酬委員會

陳賢明先生(主席)  
龐寶根先生  
趙如龍先生  
(趙先生於二零一四年六月十四日退任)  
金菊仙女士  
(金女士於二零一四年六月十四日獲委任，  
於二零一四年七月二日辭任)  
梁靜女士  
(梁女士於二零一四年八月二十五日獲委任)

## 提名委員會

李旺榮先生(主席)  
(李先生於二零一四年八月二十五日獲委任)  
王幼卿先生  
(王先生於二零一四年八月二十五日辭任)  
趙如龍先生  
(趙先生於二零一四年六月十四日退任)  
高紀明先生  
梁靜女士  
(梁女士於二零一四年八月二十五日獲委任)

## 公司秘書

顏連珍女士FCIS, FCS  
(顏女士於二零一四年十二月三十一日  
辭任本公司公司秘書)  
鄒燦林先生  
(鄒先生於二零一四年十二月三十一日  
獲委任為本公司公司秘書)

## 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

郭葉陳律師事務所  
香港中環  
皇后大道中9號  
21樓2103-05室

### 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

寶業集團股份有限公司  
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				
	二零一四年 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	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>業績</b>					
營業額	<b>18,897,996</b>	17,553,323	17,275,899	16,186,830	12,055,243
毛利	<b>1,180,772</b>	1,204,810	1,460,176	1,349,833	951,191
淨利潤	<b>660,787</b>	669,597	756,579	715,843	546,425
本公司所有者應佔盈利	<b>648,702</b>	663,312	752,256	710,196	527,875
每股盈利(人民幣元)	<b>1.009</b>	1.001	1.135	1.071	0.796
<b>資產及負債</b>					
總資產	<b>17,368,036</b>	15,958,350	13,733,068	13,103,562	10,959,300
總負債	<b>11,277,699</b>	10,348,196	8,643,251	8,655,852	7,129,822
權益	<b>6,090,337</b>	5,610,154	5,089,817	4,447,710	3,829,478

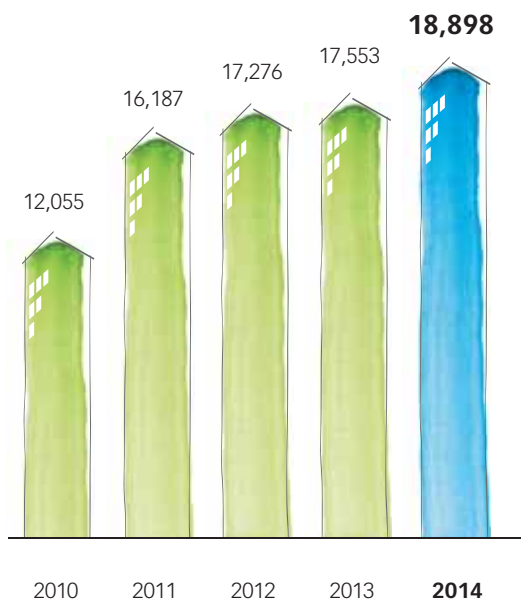
### 主要財務比率

	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
本公司股東權益回報率	<b>10.9%</b>	12.0%
每股淨資產(人民幣元)	<b>9.46</b>	8.31
淨現金比率	<b>25.5%</b>	25.9%
流動比率	<b>1.35</b>	1.32
經營活動之現金流入(人民幣千元)	<b>406,751</b>	567,771



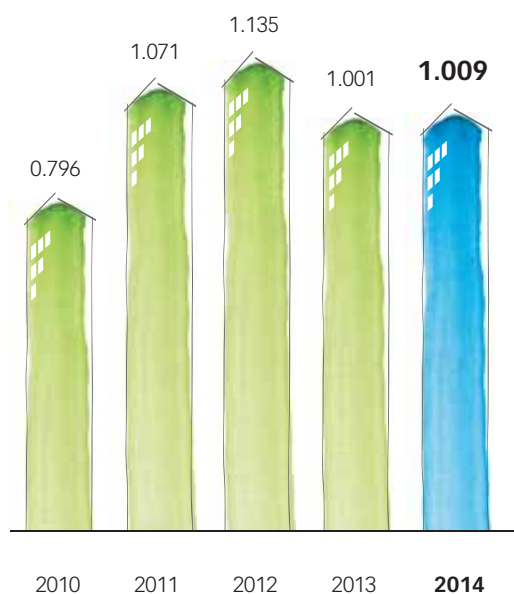
### 營業額

(人民幣百萬元)



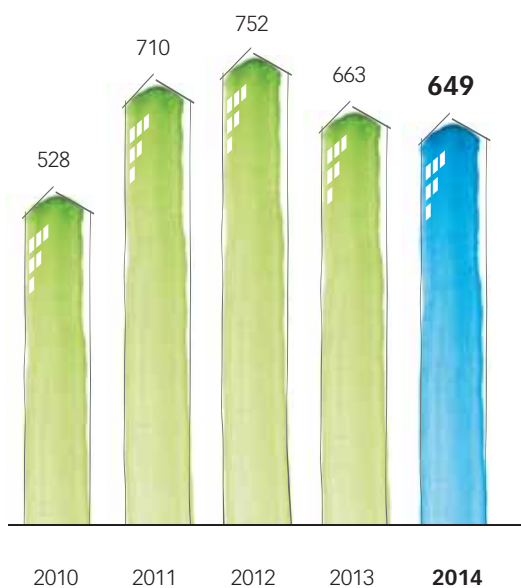
### 每股盈利

(人民幣元)



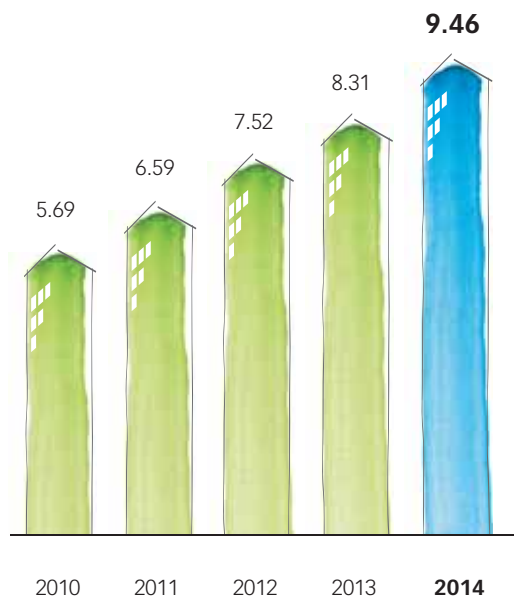
### 本公司所有者應佔盈利

(人民幣百萬元)



### 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」)  
截至二零一四年十二月三十一日止年度  
經審核之全年業績報告。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣18,897,996,000元，較去年增長約7.7%；本公司所有者應佔盈利約人民幣648,702,000元，較去年下降約2.2%；每股盈利為人民幣1.01元，與去年基本持平。董事會建議派發截至二零一四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0.1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。

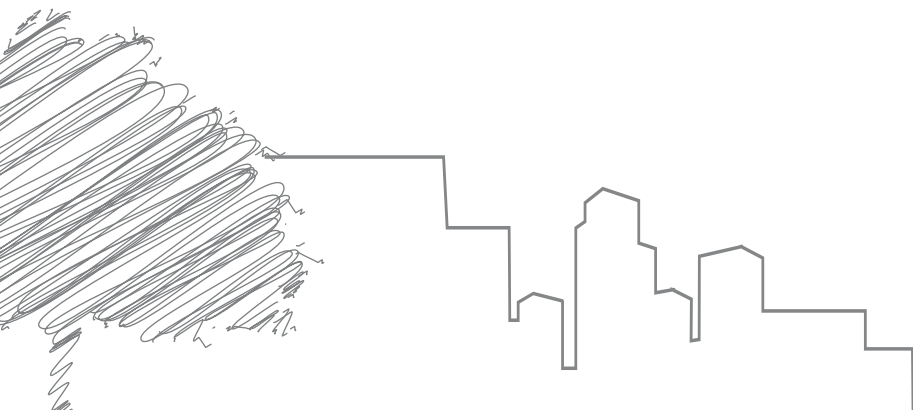
龐寶根  
董事會主席

剛剛過去的二零一四年，中國經濟發展的下行壓力較大，結構失衡、產能過剩的矛盾較突出，中國經濟發展進入一種「新常態」。正確認識新常態，並適應新常態，最終引領新常態，要求我們科學認識當前形勢、認清行業現狀，認清困難並準確判斷未來行業的發展趨勢，並相應制定實業未來發展戰略。

與「新常態」相對應的是「舊常態」。改革開放三十多年來，中國經濟社會發展取得了舉世矚目的成就，人民生活水平得到了顯著的提高，成功實現從低收入國家向中等收入國家跨越。過去的三十多年，市場供應經歷了從「人民群眾日益增長的物質文化需求同落後的社會生產之間的矛盾」，到「產能過剩」。過去我們享受了人口紅利帶來的低勞動力成本，依靠投資來推動發展，並且資源環境尚且允許我們實現爆發式增長，尤其是我們所處的「大建築」行業。無論是國家高強度大規模的開發建設，還是從八十年代開始，隨著國家住房制度改革的開始並由此帶來的房地產行業的井噴式的發展，都給建築業帶來了百年一遇的發展機會，可以說，實業的發展正是中國建築業發展壯大的一個縮影，這也正是我們習以

為常的一種「舊常態」。但現在中國經濟步入了一個與過去不同的新階段，我們所處的大建築行業也相應地進入了一個新的發展階段。發展速度將從原來的高速變成現在的中低速，建築業在過去充分享受了國家投資拉動的政策紅利，又經歷了經濟刺激政策的消化期，現在它面臨的發展環境有了很大的變化：經歷了三十多年的高強度大規模開發後，傳統產業相對飽和，中東部地區基礎設施建設相對完善、房地產市場從過去爆發式的增長到現在相對穩健的增長，這一系列的變化勢必給建築業的發展帶來重重挑戰。

然而中低速的發展不等於不發展，不等於行業就此停滯不前了，正是伴隨著建築業這種發展新常態，給行業發展帶來了新機遇。首先，建築業與國家經濟發展密切相關，中國經濟的發展仍將給建築業帶來巨大的市場，實際增量仍將十分巨大。其次，正是由於中國經濟發展面臨下行的壓力，有著一系列結構失衡、產能過剩的矛盾，同時由於受到房地產風險和地方債風險的影響，所以未來勢必會有不少建築企業會出現資金鏈斷裂、互保聯保等風險的爆發，這必將導致企業的破產重組，這將



## 主席報告(續)

給優質的建築企業帶來新一輪發展機遇。對於處在大建築行業下游的房地產業來說，有人評價它正從少年青春的黃金期發展到成熟穩健的白銀期，我們的觀點是中國房地產行業已經過了居民住房普遍短缺、企業拿地開發就能賺錢的時代，房地產行業開始進入居民理性消費、企業理性開發和產品由量到質不斷提升的時代。未來的中國房地產行業將進一步分化，具體體現在以「北上廣」為代表的一線城市和二三線城市的分化，住宅和商業辦公市場的分化，以及優質地段市場和劣勢區域市場分化。正是基於對行業的這樣一種判斷，本集團房產開發業務始終堅持審慎、穩健的經營理念。作為全國唯一一家擁有全產業鏈優勢的企業，寶業將充分利用上中游建築施工總承包和工業化研發的優勢，在未來的房產開發中，從設計、科技、舒適性等方面去降低成本、提升價值，從而實現本集團房產開發業務的蛻變。

中國經濟進入新常態勢必會帶來經濟結構的調整，一方面是經濟增長的放緩倒逼建築施工企業和房地產企業進行調整和轉型，另一方面，由於受到勞動力、資源、環境等成本上升的影響，技術創新成為企業謀求未來發展的內在動力。基於此，本集團建築工業化業務已在二零一四年受到市場各方前所未有的關注，並成為行業未來

發展不可扭轉的趨勢。二零一四年，本集團從戰略上推進建築產業化取得了顯著成效。通過分析研究建築物全生命周期和大建築行業的全產業鏈模式，從設計標準化、生產工廠化、施工裝配化、裝修一體化、管理信息化五個方面著手，抓住建築業結構調整的機遇，實現行業轉型升級。以輕鋼骨架結構和預製裝配式混凝土兩大工業化住宅技術體系為技術依托，以三大住宅產業化基地為基礎，緊緊抓住各地方政府推動建築工業化發展的歷史性機遇，做大做強以建築工業化為切入點的大建築行業，從而使集團三大主營業務能夠以建築工業化為契機，真正實現企業的轉型升級。

一部地球上生物的進化史告訴我們能夠生存下來的不是個頭最大、最凶猛的生物，而是那些最能夠適應環境變化的生物。我始終強調，寶業的出發點不是做規模比速度，企業健康的成長和穩健的財務比追求短期的速度更重要。「大不等於強」，特別是在整個行業發生大轉折和大變革的時候，我們更需要保持清醒的頭腦，抓住轉瞬即逝的機遇。騏驎一躍，不能十步；駑馬十駕，功在不捨。寶業將始終堅持練好企業內功，做好做強三大主營業務，精誠團結，不斷創新，把寶業建設成百年老字號的企業，實現建築工業化的產業夢。

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，我們迎難而上。二零一五年，我們將知難而進，再創輝煌。

**龐寶根**

董事會主席

二零一五年三月二十七日





# 管理層 討論與 分析

## 管理層討論與分析(續)

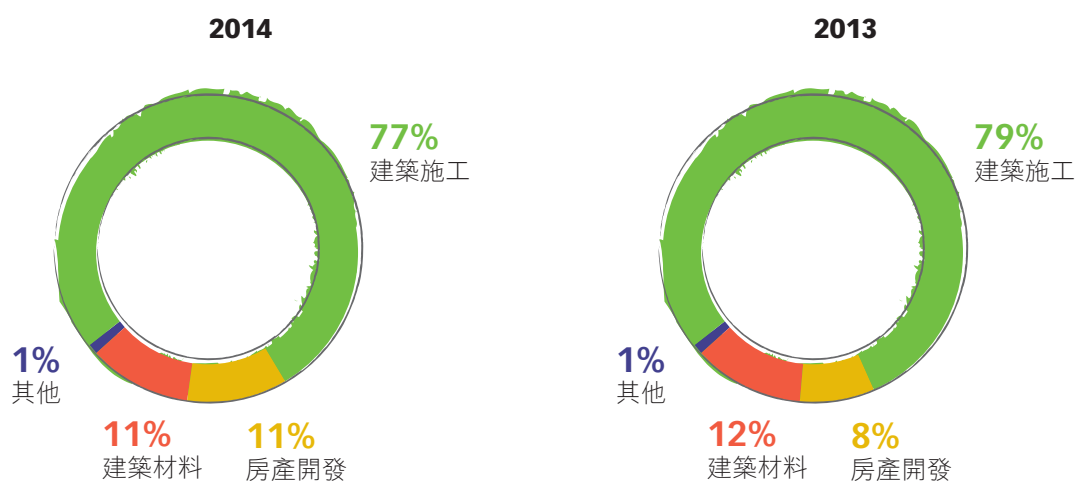
### 業績回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣18,897,996,000元(二零一三年：約人民幣17,553,323,000元)，較去年增長約8%；經營盈利約人民幣840,710,000元(二零一三年：約人民幣947,627,000

元)，較去年下降約11%。本公司所有者應佔盈利約人民幣648,702,000元(二零一三年：約人民幣663,312,000元)，較去年下降約2%；每股盈利約人民幣1.01元(二零一三年：人民幣1.00元)，與去年基本持平。

### 營業額

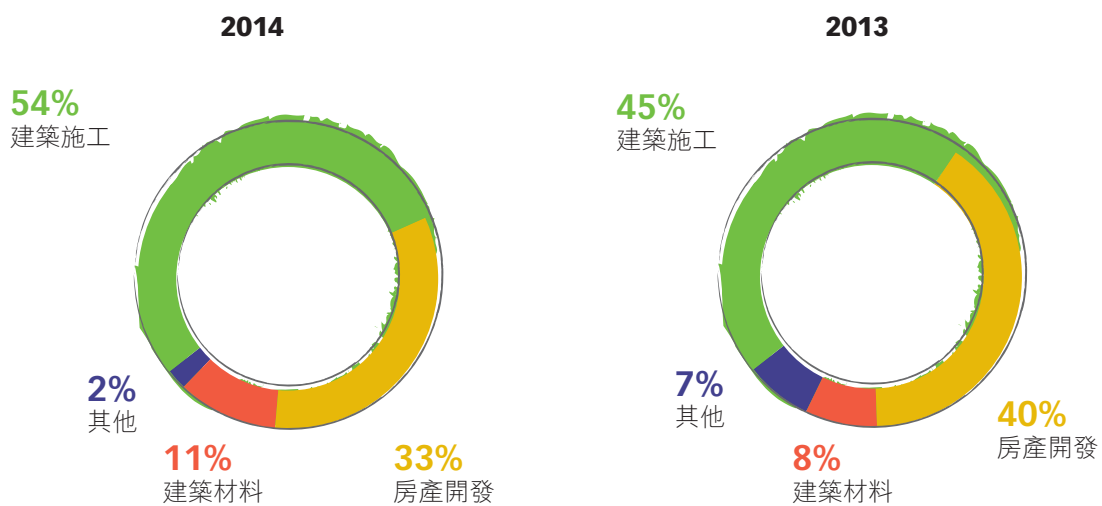
	截至十二月三十一日止年度				變動
	二零一四年		二零一三年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	<b>14,568,202</b>	<b>77%</b>	13,961,972	79%	4%
房產開發	<b>2,090,226</b>	<b>11%</b>	1,405,818	8%	49%
建築材料	<b>2,114,170</b>	<b>11%</b>	2,066,685	12%	2%
其他	<b>125,398</b>	<b>1%</b>	118,848	1%	6%
<b>總額</b>	<b>18,897,996</b>	<b>100%</b>	17,553,323	100%	8%





## 經營盈利

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年		二零一三年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	<b>452,869</b>	<b>54%</b>	431,777	45%	5%
房產開發	<b>281,504</b>	<b>33%</b>	376,002	40%	-25%
建築材料	<b>90,729</b>	<b>11%</b>	72,566	8%	25%
其他	<b>15,608</b>	<b>2%</b>	67,282	7%	-77%
<b>總額</b>	<b>840,710</b>	<b>100%</b>	947,627	100%	-11%



管理層討論與分析(續)

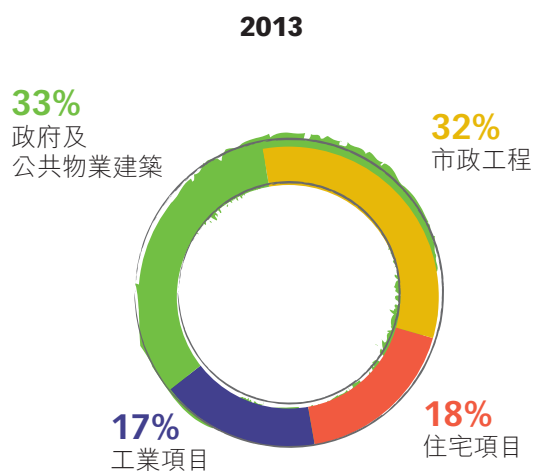
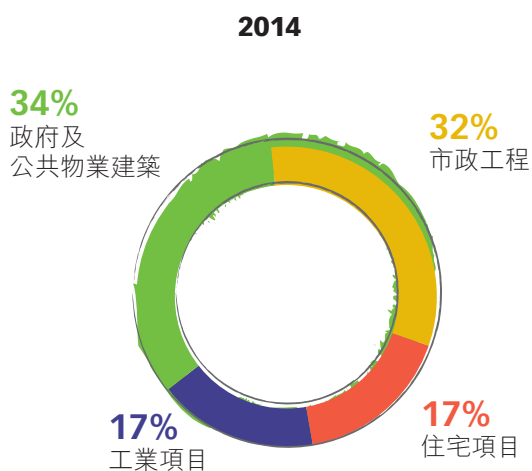
**建築施工業務**

截至二零一四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14,568,202,000元，較去年增長約4%；經營盈利約人民幣452,869,000元，較去年增長約5%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團建築施工業務在建工程累計確認的營業額約人民幣56,539,559,000元，比去年增長約15%。本集團建築施工業務在建工程累計確認的營業額分析如下：

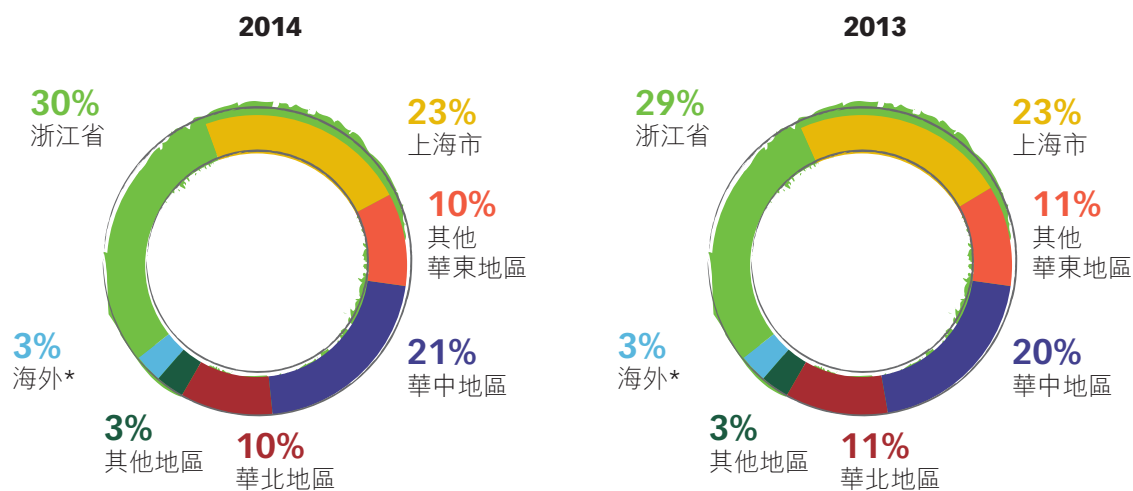
**按項目性質分類**

	於十二月三十一日				
	二零一四年		二零一三年		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	<b>18,997,292</b>	<b>34%</b>	16,053,174	33%	18%
市政工程	<b>18,149,199</b>	<b>32%</b>	15,717,301	32%	15%
住宅項目	<b>9,837,883</b>	<b>17%</b>	9,161,718	18%	7%
工業項目	<b>9,555,185</b>	<b>17%</b>	8,323,265	17%	15%
合計	<b>56,539,559</b>	<b>100%</b>	49,255,458	100%	15%



## 按地區分類

	於十二月三十一日				
	二零一四年		二零一三年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	<b>16,735,710</b>	<b>30%</b>	14,038,117	29%	19%
上海市	<b>13,004,099</b>	<b>23%</b>	11,378,263	23%	14%
其他華東地區	<b>5,710,495</b>	<b>10%</b>	5,664,503	11%	1%
華中地區	<b>11,760,228</b>	<b>21%</b>	9,654,284	20%	22%
華北地區	<b>5,880,114</b>	<b>10%</b>	5,467,477	11%	8%
其他地區	<b>1,922,345</b>	<b>3%</b>	1,674,723	3%	15%
海外*	<b>1,526,568</b>	<b>3%</b>	1,378,091	3%	11%
合計	<b>56,539,559</b>	<b>100%</b>	49,255,458	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。

## 管理層討論與分析(續)



院遷建工程、溫州醫科大學仁濟學院遷建工程、鄭徐鐵路客專站房及天津湖濱廣場等一批高質形象工程。作為浙江省首批工程總承包試點企業，本集團建築施工業務將抓住契機，積極推動業務模式的創新，加快實現由施工總承包向工程總承包轉變，實現企業轉型升級。繼承接溫州經濟技術開發區海洋科技創新園區BT項目後，年內，本集團又成功承接了紹興鏡湖新區曲屯安置小區BT項目，標志著本集團建築施工業務在經營模式轉變上又邁出了堅實的一步。

年內，本集團建築施工業務繼續深化落實契約管理，在鞏固已有成熟市場的同時，積極開拓發展優質新市場，繼續推進「大市場、大客戶、大項目」的經營思路，集中精力承接優質工程。憑藉其優質的產品和服務以及在行業市場上的品牌聲譽，本集團建築施工業務新接工程合同金額繼續保持穩步增長。二零一四年，新接工程合同金額約人民幣249億元(二零一三年：約人民幣198億元)，較去年增長約26%，承建了浙江工業大學之江學



本集團注重品牌建設，創優奪杯繼續保持領先，企業品牌美譽度不斷提升。二零一四年共創杯83項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
紹興聯合國際廣場幕牆	全國建築工程裝飾獎
深圳蛇口招商局廣場幕牆	全國建築工程裝飾獎
寶業光谷麗都	楚天杯
鄧州市第一人民醫院	中州杯
鎮海文化中心幕牆工程	浙江省優秀建築裝飾工程獎
綠城•翡翠湖玫瑰園	琥珀杯
遼寧省人民醫院改擴建工程	「哈長沈」三市優質工程金杯獎
浙江富陽農村合作銀行辦公樓	西湖杯
紹興縣體育中心體育館工程	輕紡城杯
聚銀國際商業中心暖通安裝	浙江省優質安裝獎

## 管理層討論與分析(續)

### 房產開發業務

#### 物業銷售

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團房產開發業務實現營業額約人民幣2,090,226,000元(扣除營業稅及附加前約人民幣2,233,521,000元)，較去年增長約

49%；經營盈利約人民幣281,504,000元，較去年下降約25%。房產開發業務營業額的增長、經營盈利的下降主要由於年內確認銷售收入的項目主要來自合肥的東城廣場和城市綠苑，該等物業的毛利率較去年確認銷售收入的大坂風情項目毛利率較低。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，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)
寶業東城廣場	合肥	7,358	142,881	1,051,316
寶業城市綠苑	合肥	5,498	54,496	299,614
寶業大坂風情	紹興	8,604	21,390	184,046
寶業江灣綠苑	紹興	4,773	31,127	148,561
四季園荷園	紹興	44,536	3,216	143,229
寶業夢蝶綠苑一期	亳州	4,351	39,193	170,523



截至二零一四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28億元(二零一三年：約人民幣24億元)，合同銷售面積約260,000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

於二零一四年十二月三十一日，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	446,000	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	384,000	50%
寶業逍遙綠苑	亳州	131,000	50%
寶業學府綠苑	蚌埠	199,700	63%
寶業龍湖禦城一期	開封	170,000	60%



## 管理層討論與分析(續)

寶業四季園位於浙江省省級旅遊度假區會稽山旅遊度假區內，歷史文化與山水風光薈萃，是古越文明的發祥之地。這裏不僅積澱了深厚的文化底蘊，流傳著諸多神話傳說，更留存著諸多的歷史人文遺蹟，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」。寶業四季園占地面積約1,050,000平方米，規劃建築面積約525,000平方米，容積率僅為0.5，主要開發豪華別墅、雙聯、排屋及花園洋房。寶業四季園有高爾夫球場、五星級度假酒店、兩座山體公園、櫻花谷體育公園、香山匯商業街、幼兒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、留園及部分荷園組團已交付業主，茗園、潤園一期、二期已基本售罄，壘園、景園和福園正在銷售中。

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，一期已基本售罄，將於二零一五年交付。

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。項目於二零一三年十二月份開盤銷售，銷售形勢良好，將於二零一五年交付。

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，其中項目一期已於二零一四年上半年交付，項目二期、三期正在銷售，銷售形勢良好。

寶業逍遙綠苑位於安徽省亳州市蒙城縣城南新區，項目總佔地面積約93,000平方米，由排屋、花園洋房、高層及商業組成，將開發成一座以個性、高檔、時尚，包容不同需求階層的特色住區，成為蒙城縣城南新區的亮點，目前該項目尚處於前期規劃中。

寶業學府綠苑位於安徽省蚌埠市，項目總佔地面積約62,600平方米，規劃建築面積約199,700平方米，其中安置房為20,000平方米，項目由15幢樓組成，於二零一四年七月開工建設，預計將於二零一六年交付。

寶業龍湖禦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大組團開發，其中第一組團已於二零一四年開始銷售。

#### 新增土地儲備

年內，本集團通過招拍掛方式以總計人民幣約8億元取得兩地塊的土地使用權，其中以人民幣約5.7億元取得上海青浦區新城一站地塊的土地使用權，項目總佔地面積約為28,000平方米，容積率為2.0，將以工業化建築方式開發建設。另以人民幣約2.28億元取得湖北省武漢市青山區的土地使用權，項目總佔地面積約為15,600平方米。

在新增土地儲備上，本集團將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、蚌埠等城市，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

截至二零一四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2,114,170,000元，較去年增長約2%；經營盈利約人民幣90,729,000元，較去年增長約25%。

## 管理層討論與分析(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度，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
	二零一四年		二零一三年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	<b>1,126,801</b>	<b>53%</b>	1,086,414	52%	4%
預拌混凝土	<b>386,484</b>	<b>18%</b>	371,366	18%	4%
鋼結構	<b>251,002</b>	<b>12%</b>	245,147	12%	2%
家居及室內裝飾	<b>229,410</b>	<b>11%</b>	262,652	13%	-13%
木製品及防火材料	<b>80,107</b>	<b>4%</b>	100,182	5%	-20%
其他	<b>40,366</b>	<b>2%</b>	924	0%	4269%
合計	<b>2,114,170</b>	<b>100%</b>	2,066,685	100%	2%

年內，本集團建築材料業務中的幕牆、預拌混凝土、鋼結構等傳統業務繼續保持穩步增長。而作為本集團新型業務拓展的排頭兵，PC裝配式疊合板業務及輕鋼骨架工業化住宅構件業務，在運營好現有項目的基礎上，正積極探索其在新農村建設、城市保障房及棚戶區改造建設中的推廣應用。其他業務大幅增長主要由於PC裝配式疊合板業務增長迅速。

年內，本集團建築材料業務在鞏固原有市場的基礎上，積極拓展新市場。浙江寶業幕牆裝飾有限公司成功拓展了新疆、雲南、貴州、內蒙古四省市場，通過與國內大型房企締結戰略合作關係，確保業務來源，承接了如新疆和諧國際廣場、雲南昆明西山萬達廣場、貴州茅臺酒廠產業園，呼和浩特體育中心等幕牆工程。浙江寶業鋼結構有限公司承接的紹興縣體育中心游泳跳水館鋼結構工程榮獲二零一四年度中國鋼結構金獎工程。

## 業務展望

二零一五年是中國全面深化改革的關鍵之年，是全面推進依法治國的開局之年。二零一五年，隨著中國經濟進入新常態，本集團將主動調整發展步伐，在「健康成長比成績更重要」的經營理念下，確保建築施工、房產開發、建築工業化三大主營業務取得穩步發展，同時，創新發展模式，積極應對政策環境變化，謀求新機遇，尋求新發展。

## 建築施工業務是本集團業務發展的平台

根據住建部《關於推進建築業發展和改革的若干意見》的文件精神，政府將積極助力構建一個統一開放、競爭有序、誠信守法、監管有力的全國建築市場體系，同時轉變建築業發展方式，推進建築產業現代化，促進建築業健康協調可持續發展。面對一個日趨健全但競爭也日趨激烈的建築業市場，作為一家擁有建築施工總承包特級

資質，且在行業內具有較好的聲譽及品牌優勢的企業，本集團將繼續堅持其穩健發展的經營理念，做好內部風險管控，實行精細化管理，提升產品和服務品質，進一步提升其承接優質項目的能力和行業競爭力。

成熟的區域化佈局經營模式已為本集團業務發展帶來了積極優勢，今後本集團將繼續貫徹契約化管理，優化區域化發展模式，集中精力鞏固現有的成熟市場，發展新的優勢市場，承接優質業務。鑒於政府鼓勵社會資本參與基礎設施建設，本集團將積極推進業務模式的轉型升級，對於已嘗試實施的BT模式，將不斷總結經驗與不足，為今後的BT項目實施打好基礎，另外，作為浙江省工程總承包第一批試點企業之一，將加快推進EPC (Engineer-Procure-Construct)模式，探索實施PPP (Public-Private-Partnership)模式。本集團今後將積極探索工程總承包實施模式，推動建築業轉型升級，促進建築施工業務做大做強。

#### 房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

本集團對房產開發業務始終秉持審慎、穩健的經營理念。在國家「穩房產」的政策下，本集團將繼續審慎拿地、以客戶和市場為導向，精選開發項目，依托本集團在建築工業化上的品牌優勢和技術優勢，通過精細化管理，提升產品品質和科技含量，同時創新營銷模式和方式，全力抓成交。

作為一家擁有建築工業化全產業鏈優勢，即集建築施工、房產開發和工業化建築研發為一體的企業集團，本集團將抓住建築工業化機遇，整合自身優勢，以寶業萬華城23號樓及上海青浦項目為基礎，探索建立新型房產開發模式，實現本集團房產開發業務的轉型升級，在未來競爭日趨激烈的市場中，找到企業突圍之路。同時，本集團在未來房產開發項目中，將積極應用BIM技術，以BIM技術為支撐，通過信息化提升房地產業務的質量和效率，從而推動傳統產業的轉型升級。

#### 住宅產業化是本集團未來持續發展的重要戰略

二零一四年被認為是中國建築產業化的「元年」。中國的建築工業化在勞動力成本不斷上漲，環境污染嚴重以及經濟、行業轉型升級等各種因素推動下，於二零一四年受到了前所未有的關注。一方面各級地方政府紛紛出台促進建築產業化發展的政策，另一方面，作為市場參與主體的建築工業化企業紛紛加大了研發投入，努力搶占這一新興市場。作為中國建築工業化行業的領先者，本集團已擁有建築工業化全產業鏈研發、設計、施工、生產及運營團隊。未來，本集團建築工業化將充分發揮已有工業化項目的示範作用，不斷總結經驗，以集團施工總承包、房地產開發及工業化研發生產為基礎優勢，共同推動本集團建築工業化業務在數量和質量上的提升。

## 管理層討論與分析(續)

## 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。二零一四年度，本集團大部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款占貸款總額的30%(二零一三年：47%)。另外占貸款總額約20%(二零一三年：16%)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，於二零一四年十二月三十一日，本集團尚有未動用銀行授信額度約人民幣35億元。淨現金指標分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
現金及現金等價物	<b>2,298,272</b>	2,159,157
初步期限超過三個月的定期存款	<b>21,034</b>	-
受限制銀行存款	<b>212,607</b>	270,015
減：借款合計	<b>(1,008,000)</b>	(1,000,388)
現金淨額	<b>1,523,913</b>	1,428,784
本公司所有者權益	<b>5,976,180</b>	5,507,144
淨現金比率	<b>25.5%</b>	25.9%

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	
	二零一四年	二零一三年
股東權益回報率	<b>10.9%</b>	12.0%
每股淨資產(人民幣元)	<b>9.46</b>	8.31
流動比率	<b>1.35</b>	1.32

股東權益回報率 = 本公司所有者應佔盈利 / 本公司所有者權益

每股淨資產 = 本公司所有者權益 / 年末已發行股份數目

流動比率 = 流動資產 / 流動負債

本年度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9.2%，但每股淨資產仍較去年增長約13.8%。於二零

一四年十二月三十一日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為25.5%，較去年25.9%的淨現金比率略有下降，主要是由於本公司所有者權益總額增加所致。

## 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	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動之現金流入	(i)	<b>406,751</b>	567,771
投資活動之現金流出	(ii)	<b>(176,393)</b>	(85,294)
融資活動之現金(流出)／流入	(iii)	<b>(91,243)</b>	64,129
現金及現金等價物淨增加		<b>139,115</b>	546,606

附註：

- i 本年度本集團經營活動之現金流入淨額約人民幣406,751,000元，比去年的淨現金流入約人民幣567,771,000元減少了現金流入約人民幣161,020,000元，主要用於在建物業的投入。
- ii 本年度本集團投資活動之現金流出淨額約人民幣176,393,000元，主要由於公司利用閑置資金購買短期理財產品所致；
- iii 本年度本集團融資活動之現金流出淨額為人民幣91,243,000元，主要由於本年度本集團H股回購。

### 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。截至二零一四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7,906,000元，並且回撥土地增值稅約人民幣78,648,000元。

### 行政開支

二零一四年度，本集團的行政開支約人民幣406,867,000元，較去年的行政開支人民幣約403,512,000元增長約1%。行政開支的增長主要由於業務不斷拓展、員工薪酬、福利增長所致。

### 融資成本

二零一四年度，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，且其相關利息成本已全額資本化。

## 財務擔保

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 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	<b>85,438</b>	134,037

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

於二零一四年十二月三十一日，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921,968,000元(於二零一三年十二月三十一日：人民幣1,780,782,000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項目。

### 人民幣匯率波動及匯兌風險

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波動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《公司法》、上市規則、上市規則附錄十四所載企業管治常規守則及其它相關法律法規，不時檢討公司的經營管理方針，推行高效的企業管治，努力提升企業價值，確保公司持續穩健的發展，實現股東利益最大化。

### 企業管治守則

截至本報告日期，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：

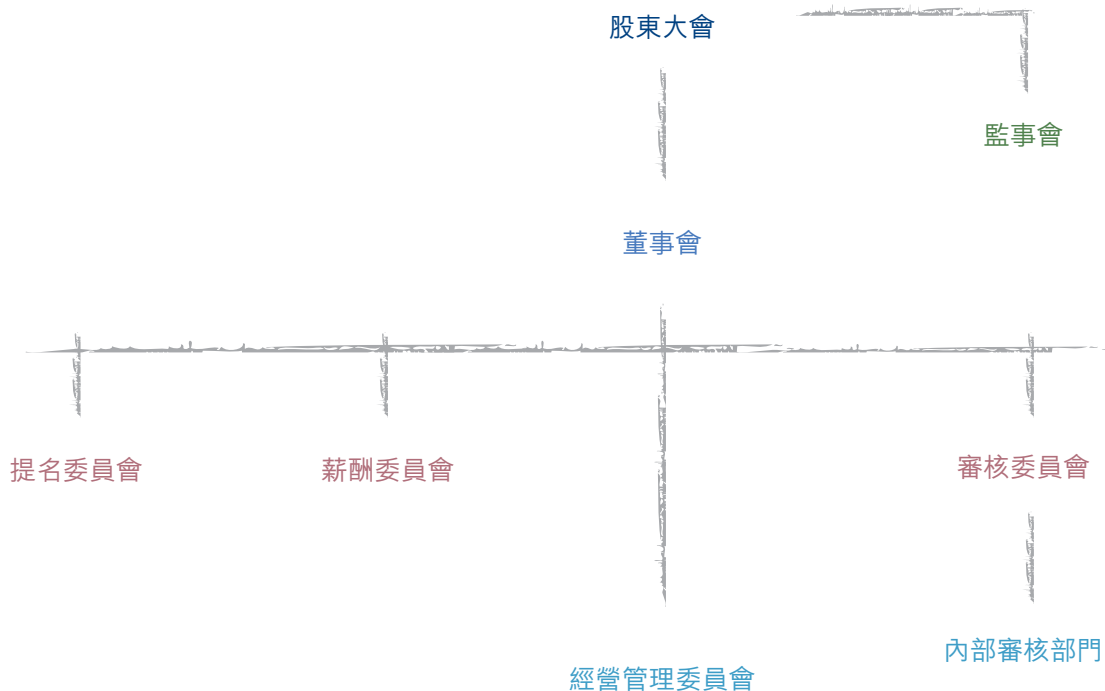
守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁之職能應分開，不應由同一人士擔任。因董事會主席龐寶根先生兼任行政總裁，故本集團就該條文有所偏離。由於本集團主要由建築施工、房產開發及建築材料三大主營業務組成，而三大主營業務均分別委聘了各自的總經理負責，在很大程度上分擔了行政總裁的職責，董事會認為目前的安

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。

根據上市規則第3.10(1)及3.10A條規定，上市發行人董事會必須包括至少三名獨立非執行董事及發行人所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。於二零一四年七月二日，金菊仙女士辭任本公司獨立非執行董事，自此，董事會只有兩名獨立非執行董事，未能符合上市規則相關規定。於二零一四年八月二十五日，董事會委任兩名新的獨立非執行董事。從二零一四年八月二十五日起，本公司董事會已包含了五名執行董事，一名非執行董事及三名獨立非執行董事，符合上市規則相關規定。詳見本公司於二零一四年八月二十五日發布的公告。

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二零一四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、李旺榮先生及梁靜女士。馮征先生及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；李旺榮先生擁有豐富的法律經驗，梁靜女士於工程及審計方面有豐富的行業經驗。董事會的多元化組成使董事會得以從不同視角考慮事務，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(「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二零一四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任期不超過三年的服務合約，根據本公司章程細則，所有董事任期屆滿，有資格於股東周年大會上重選連任。

董事的履歷詳情載於本年報第46至47頁。

### 董事會多元化

本公司已採納《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，從多元化角度出發，包括但不限於考慮年齡、性別、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上的其他素質，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：

	二零一四年 人數	二零一三年 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全體董事會會議，討論及審批了包括二零一三年度業績，二零一四年度中期業績，聘任羅兵咸永道會計師事務所為獨立審計師及內控工作報告

等主要事項。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。董事會於合理時間前向各董事發出董事會會議通告。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。

## 二零一四年董事會會議出席情況

姓名	出席次數／會議次數
<b>執行董事</b>	
龐寶根先生	4/4
高林先生	4/4
高紀明先生	4/4
高君先生	4/4
金吉祥先生	4/4
<b>非執行董事</b>	
馮征先生	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
陳賢明先生	4/4
王幼卿先生(於二零一四年八月二十五日辭任)	3/4
趙如龍先生(於二零一四年六月十四日退任)	1/4
李旺榮先生(於二零一四年八月二十五日獲委任)	2/4
梁靜女士(於二零一四年八月二十五日獲委任)	2/4

**獨立非執行董事**

趙如龍先生於二零一四年六月十四日退任獨立非執行董事，金菊仙女士於二零一四年六月十四日獲委任為獨立非執行董事並於二零一四年七月二日辭任獨立非執行董事，王幼卿先生於二零一四年八月二十五日辭任本公司獨立非執行董事，李旺榮先生及梁靜女士於二零一四年八月二十五日分別獲委任為本公司獨立非執行董事。本公司獨立非執行董事的組成已符合上市規則第3.10(1)條。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，本公司全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 企業管治報告(續)

### 董事培訓及發展

根據上市規則附錄十四企業管治守則的條文要求，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。董事培訓是個持續進程，公司定期邀請不同的專業團隊為董事就相關法律法規、市場環境及／或行業發展的最新情況提供培訓。年內，本集團邀請香港律師進行了關於《在香港聯合交易所有限公司主板上市後公司董事的責任和義務》、《關連交易備忘錄》、《董事責任指引》等知識的培訓。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、李旺榮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布的《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，審核委員會職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。審核委員會在二零一四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；
- 監察外聘核數師的薪酬及聘用條款，就外聘核數師的委任向董事會提供建議，及
- 審議核數師的審計費用並提呈董事會批准。

## 二零一四年審核委員會會議出席情況

姓名	出席次數／會議次數
陳賢明先生	3/3
王幼卿先生(於二零一四年八月二十五日辭任)	3/3
李旺榮先生(於二零一四年八月二十五日獲委任)	0/3*
馮征先生	3/3

\* 年內，本集團分別於二零一四年三月二十五日、二零一四年七月二十一日及二零一四年八月二十五日召開審核委員會會議，因李旺榮先生於二零一四年八月二十五日獲委任為本公司審核委員會委員，故其出席次數為零。

## 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、梁靜女士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。薪酬委員會職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。薪酬委員會於二零一四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。

## 二零一四年薪酬委員會會議出席情況

姓名	出席次數／會議次數
陳賢明先生	1/1
趙如龍先生(於二零一四年六月十四日退任)	1/1
梁靜女士(於二零一四年八月二十五日獲委任)	0/1*
龐寶根先生	1/1

\* 年內，本公司於二零一四年三月二十八日召開薪酬委員會會議，因梁靜女士於二零一四年八月二十五日獲委任為薪酬委員會委員，故其出席次數為零。

## 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李旺榮先生、梁靜女士及一名執行董事高紀明先生組成，由李旺榮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。提名委員會職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。提名委員會於二零一四年共召開兩次會議。

本年度完成的主要工作包括：

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

### 二零一四年提名委員會會議出席情況

姓名	出席次數／會議次數
王幼卿先生(於二零一四年八月二十五日辭任)	2/2
趙如龍先生(於二零一四年六月十四日退任)	1/2
李旺榮先生(於二零一四年八月二十五日獲委任)	0/2*
梁靜女士(於二零一四年八月二十五日獲委任)	0/2*
高紀明先生	2/2

\* 年內，本公司於二零一四年三月二十八日及二零一四年八月二十五日召開提名委員會會議，因李旺榮先生及梁靜女士於二零一四年八月二十五日獲委任為本公司提名委員會委員，故其出席次數為零。



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。

## 企業管治報告(續)

### 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59至60頁。

### 企業管治職能

董事會負責企業管治職能，負有下列職責：

- 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它企業管治職責及職能(經不時修訂)。

### 公司秘書

顏連珍女士已於二零一四年十二月三十一日辭任本公司秘書，同時，鄒燦林先生於二零一四年十二月三十一日起獲委任為本公司公司秘書。鄒先生為蘇格蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會會員，符合上市規則第3.28及3.29條所列之要求。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，本公司公司秘書確認其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：

## 二零一四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
<b>執行董事</b>	
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
<b>非執行董事</b>	
馮征先生	3/3
<b>獨立非執行董事</b>	
陳賢明先生	3/3
王幼卿先生(於二零一四年八月二十五日辭任)	3/3
趙如龍先生(於二零一四年六月十四日辭任)	3/3
李旺榮先生(於二零一四年八月二十五日獲委任)	0/3*
梁靜女士(於二零一四年八月二十五日獲委任)	0/3*

\* 年內，本公司於二零一四年六月十四日召開股東周年大會及類別股東會議，因李旺榮先生及梁靜女士分別於二零一四年八月二十五日獲委任，故其出席次數為零。

### 股東權利

根據本公司章程第87條，單獨或合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%以上(含10%)的股東，有權利提請董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議。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，召集的程序應當儘可能與董事會召集股東會議的程序相同。

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

## 企業管治報告(續)

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。

錢永江先生及袁阿金先生分別於二零一四年六月十四日召開之股東周年大會上退任本公司監事，同時，王建國先生及徐鋼先生分別於二零一四年六月十四日召開之股東週年大會上獲委任為本公司監事；李永生先生於二零一四年八月二十五日辭任本公司獨立監事，同時，肖建木先生於二零一四年八月二十五日獲委任為本公司獨立監事。截至本報告日期，本公司監事會成員包括孔祥泉先生(監事會主席)、王建國先生、徐鋼先生及獨立監事張信道先生、肖建木先生。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。

本公司監事會於二零一四年共召開二次會議，在任監事均出席會議，同時本公司監事會亦列席了二零一四年董事會會議。本公司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二零一四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，直接向董事會及審核委員會彙報，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。

### 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。寶業在取得穩健發展的同時，始終堅持「以拓展市場為目標，以謀求發展為契機，以服務社會為己任」，熱心慈善、公益、教育事業。圍繞「企業、市場、社會」的企業文化核心，積極承擔社會責任，回報社會，積極支持國家可持續發展事業，關懷弱勢社群，努力倡導綠色節能建築與生活。

寶業集團一直致力於將保護環境與有效運用資源作為企業應盡的責任，年內，浙江省政府作出了「五水共治」

(治污水、防洪水、排澇水、保供水、抓節水)決策，以治水為突破口，淘汰落後產能，加快消化過剩產能，加速社會生產方式的轉型升級。寶業集團以「可持續發展」為企業發展的準則，積極探索推進「四節一環保」(節能、節水、節地、節材和環境保護)的住宅產業化，在經營實踐中積極履行保護環境、節約資源的職責。在此次「五水共治」項目中寶業集團以實際行動響應支持。本集團不僅在經營實踐中力推綠色環保的新型科技住宅，同時也積極倡導低碳節能綠色環保的生活。年內，寶業四季園項目成功舉行了「綠動紹興，騎樂融融」為主題的環紹騎游活動，宣傳綠色環保理念，號召更多的人共同為綠色發聲，以自己的實際行動去關懷和關愛自然。

年內，「合肥寶業基金會」再次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，為150戶特困群眾發放共計45萬元善款。另外，作為湖北省婦女兒童發展基金會第一個公益項目「金鳳工程」的捐資企業，寶業湖北建工集團已連續三年資助貧困女大學生，累計資助金額已達84萬元，為貧困學子完成學業、實現青春夢想，提供了有力的幫助。

年內，本集團為多個崗位員工進行了專項培訓，如銷售人員培訓、人力資源崗位培訓，希望通過拓寬員工的業務知識，提升其業務能力及管理水平，助力於公司的長遠發展。

年內，本集團在創優爭先，轉型升級，促進產業結構調整，轉換發展方式等方面作出的貢獻，贏得了紹興市政府的肯定，被授予紹興市企業的最高榮譽獎「範蠡獎」。

## 投資者關係

本公司相信及時、準確、有效的信息披露對建立市場信心非常重要，因而本公司積極與投資者接觸，保持良好的溝通，完成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，本集團設有投資者關係部門，專職與股東、投資者、分析師、投資銀行及財經媒體的有效溝通，並及時刊發公告、通函、中期報告及年度報告，同時定期向投資者公布公司簡訊等信息。

### H股主要股東

於二零一四年十二月三十一日，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
祝義才	28,432,000	10.12%	4.50%
Citigroup Inc.	27,455,396	9.77%	4.35%
Norges Bank	20,936,000	7.45%	3.31%
First Beijing Investment (Cayman) Limited	16,868,000	6.00%	2.67%
Top Easy Holdings Limited	16,086,000	5.72%	2.55%

### 重要財務日誌

事件	日期
公佈二零一四年中期業績	二零一四年八月二十五日
公佈二零一四年全年業績	二零一五年三月二十七日
暫停辦理股份過戶登記	二零一五年五月十九日至二零一五年六月十九日 (包括首尾兩天) 二零一五年六月二十六日至二零一五年七月三日 (包括首尾兩天)
二零一四年度股東周年大會	二零一五年六月十九日
H股類別股東會議	二零一五年六月十九日
內資股類別股東會議	二零一五年六月十九日
二零一四年度末期股息派付	二零一五年七月二十二日

本公司上屆股東周年大會於二零一四年六月十四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二零一四年六月十四日刊發之股東周年大會結果公告。全體董事均有出席於二零一四年六月十四日召開之股東周年大會。

### 組織章程文件

鑒於中華人民共和國公司法(「公司法」)的修訂已於二零一四年三月一日起生效並實施，為使公司章程與相關法律法規保持一致，同時結合本公司實際情況和公司治理實踐的需要，進一步提升本公司的公司治理水平，便於本公司日常經營活動的順利開展，董事會於二零一四年三月二十八日召開之董事會提出公司章程修訂建議，並於本公司二零一四年六月十四日召開之股東周年大會上獲股東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。

## 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，龐先生自二零零二年起擔任董事會主席，自二零零二年起擔任行政總裁。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》、《住宅產業化綜合效益分析》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。

**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，彼持有教授級工程師資格。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工商業聯合會副主席、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。彼曾獲全國建築裝飾優秀企業家、浙江省建築業優秀企業家、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。陳先生現時為賢杰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38年的經驗。彼於二零零四年加入本集團。

**李旺榮先生**，一九六三年出生，畢業於浙江大學法學院，碩士學位。李先生現任浙江大公律師事務所首席合夥人，一級律師。李先生同時擔任於深圳證券交易所上市的三變科技股份有限公司的獨立董事。李先生在工程建設、房地產、合同法、民商事仲裁等領域有著豐富的經驗。彼於二零一四年加入本集團。

**梁靜女士**，一九五三年出生，畢業於江西冶金學院機械系，持高級工程師資格。梁女士曾任職於紹興漓渚鐵礦、紹興市房地產開發公司及紹興天鷹稅務師事務所，現已退休。彼於二零一四年加入本集團。

### 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。

**王建國先生**，一九六六年出生，持高級工程師資格，現為浙江寶業幕牆裝飾有限公司董事長兼總經理。王先生同時兼任中國建築裝飾協會幕牆工程委員會副主任委員及浙江省建築裝飾協會副會長，曾榮獲全國建築裝飾行業優秀企業家。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)

**徐鋼先生**，一九七六年出生，現為浙江寶業建設集團有限公司副總經理。徐先生畢業於中國地質大學，主修工民建，持國家工民建一級註冊建造師、高級工程師資格，曾獲浙江省建築業十大青年創業之星、紹興市建築業先進工作者、蘇州市建築業優秀企業家等稱號。彼於一九九八年加入本集團。

### 獨立監事

**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。彼於二零零五年加入本集團。

**肖建木先生**，一九六七年出生，畢業於浙江林學院，經濟師，中國註冊會計師、中國註冊稅務師、中國註冊資產評估師、房地產估價師，浙江省優秀註冊會計師，曾任職於紹興縣華夏公司基建科；紹興縣供銷大廈有限公司；現任浙江中興會計師事務所有限公司副主任會計師。彼於二零一四年加入本集團。

### 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主要成員，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，持有會計師資格及高級經濟師資格。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。姜先生持教授級高級會計師資格，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二零一四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

本集團及本公司於二零一四年十二月三十一日止之財務狀況分別載列於本年報第61頁至第62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。

本集團截至二零一四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63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6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，截至二零一四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304,479,000元(二零一三年：人民幣389,292,000元)。

## 股息

根據二零一五年三月二十七日舉行之董事會會議，董事會提議派發截至二零一四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(二零一三年：人民幣0.10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

截至二零一四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。

### 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(王先生於二零一四年八月二十五日辭任本公司獨立非執行董事)

趙如龍先生(趙先生於二零一四年六月十四日退任本公司獨立非執行董事)

金菊仙女士(金女士於二零一四年六月十四日獲委任為本公司獨立非執行董事，於二零一四年七月二日辭任本公司獨立非執行董事)

李旺榮先生(李先生於二零一四年八月二十五日獲委任為本公司獨立非執行董事)

梁靜女士(梁女士於二零一四年八月二十五日獲委任為本公司獨立非執行董事)

## 監事會

### 監事

孔祥泉先生(主席)

錢永江先生(錢先生於二零一四年六月十四日退任本公司監事)

袁阿金先生(袁先生於二零一四年六月十四日退任本公司監事)

王建國先生(王先生於二零一四年六月十四日獲委任為本公司監事)

徐鋼先生(徐先生於二零一四年六月十四日獲委任為本公司監事)

### 獨立監事

李永生先生(李先生於二零一四年八月二十五日辭任本公司獨立監事)

張信道先生

肖建木先生(肖先生於二零一四年八月二十五日獲委任為本公司獨立監事)

## 董事、監事及高級管理人員變動事宜

趙如龍先生於二零一四年六月十四日屆滿退任本公司獨立非執行董事，金菊仙女士獲委任為本公司獨立非執行董事，且於二零一四年七月二日辭任本公司獨立非執行董事，王幼卿先生於二零一四年八月二十五日辭任本公司獨立非執行董事；李旺榮先生及梁靜女士於二零一四年八月二十五日分別獲委任為本公司獨立非執行董事。另外，於二零一四年六月十四日，錢永江先生及袁阿金先生屆滿退任本公司監事，王建國先生及徐鋼先生分別獲委任為本公司監事；李永生先生於二零一四年八月二十五日辭任本公司獨立監事，肖建木先生於二零一四年八月二十五日獲委任為本公司獨立監事。

## 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47頁至第50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，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

於二零一四年十二月三十一日，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
<b>董事</b>					
龐寶根先生	本公司	個人	198,753,054	—	31.46%
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	12,674,647	—	2.01%
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	—	1.51%
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	—	0.92%
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	—	0.39%
<b>監事</b>					
王建國	本公司	個人	5,250,290	—	0.83%
王建國	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	個人	2,424,288	—	4.77%
<b>高級管理人員</b>					
孫國范先生	本公司	個人	11,705,283	—	1.85%
王榮富先生	本公司	個人	7,147,039	—	1.13%
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	4,533,172	—	0.72%
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	—	0.42%

### 董事及監事之服務合約

經二零一三年度股東周年大會批准，各獲委任董事及監事於二零一四年六月十四日與本公司重新訂立服務合約或委任函，於本公司二零一六年度股東周年大會結束前有效。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，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	663,213,000	10%
二零一四年	/	0.10	63,174,401	648,702,000	9.7%
合計	1,181,190,000		1,531,251,642		

## 股本

於二零一四年十二月三十一日，本公司總股本為631,744,005股，其中包括：

	股份數目	佔總股本百分比
內資股	350,742,053	55.52%
H股	281,001,952	44.48%
合共	631,744,005	100%

## 購買、出售或贖回公司股份

本公司於二零一四年，共進行了十四次H股股份回購，合計回購H股股份為31,220,000股，佔本公司H股股份總數的10%，佔本公司已發行股份總數的4.71%，回購總金額為港幣151,070,240元(不包含交易費用)。詳見本公司於二零一四年五月二十二日刊登於聯交所網站的關於完成H股回購的公告。



## 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，根據上市規則要求，本公司有足夠的公眾持股數量。

## 關連交易

二零一四年度，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

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘用的員工為3,949名(於二零一三年十二月三十一日：3,671名)，間接僱用的工程施工人員約74,735名(於二零一三年十二月三十一日：約74,318名)，此等員工不是由本集團直接聘用。二零一四年度，本集團僱員福利開支達人民幣4,230,264,000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。

## 董事會報告(續)

### 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二零一四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及於二零一四年七月二日至二零一四年八月二十五日期間，董事會只有兩位獨立非執行董事，未能符合上市規則相關規定。本集團一直致力於遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之規定，截至本報告日期，本集團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。

### 核數師

經二零一四年六月十四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。

二零一四年度核數師酬金情況如下：

	二零一四年		二零一三年	
	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	<b>3,280</b>	-	3,250	-
普華永道中天	<b>400</b>	-	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

本公司將於二零一五年五月十九日起至二零一五年六月十九日止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間內概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合出席股東周年大會及於會上投票的資格，本公司H股持有人務須於二零一五年五月十八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)。

本公司亦將於二零一五年六月二十六日起至二零一五年七月三日止(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股持有人務須於二零一五年六月二十五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  
二零一五年三月二十七日

## 監事會報告

各位股東：

二零一四年度，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。

本監事會對本公司二零一四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**

監事會主席

中國浙江

二零一五年三月二十七日

# 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61至138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二零一四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資料。

## 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。

---

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](http://www.pwchk.com)

## 獨立核數師報告(續)

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 貴集團於二零一四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，二零一五年三月二十七日

# 合併及公司資產負債表

截至二零一四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	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
土地使用權	6	<b>536,240</b>	556,586	<b>4,860</b>	5,089
物業、廠房及設備	7	<b>1,234,450</b>	1,185,751	<b>22,856</b>	24,739
投資性房地產	8	<b>596,583</b>	560,013	–	–
商譽	9	<b>16,534</b>	16,534	–	–
於附屬公司之投資	10	–	–	<b>1,217,143</b>	860,153
於合營企業之投資	11(a)	<b>48,699</b>	49,693	<b>50,000</b>	99,000
對合營企業之借款	11(b)	<b>139,245</b>	205,688	<b>233,558</b>	443,685
於聯營公司之投資	12(a)	<b>24,423</b>	23,083	–	–
可供出售金融資產	14	<b>11,988</b>	10,603	–	–
遞延所得稅資產	30	<b>63,251</b>	63,575	–	–
		<b>2,671,413</b>	2,671,526	<b>1,528,417</b>	1,432,666
<b>流動資產</b>					
應收附屬公司款項	10	–	–	<b>191,269</b>	487,086
存貨	15	<b>141,816</b>	170,085	–	–
開發中物業	16	<b>4,152,152</b>	3,780,913	–	–
已完工之待售物業	17	<b>1,106,578</b>	1,179,160	–	–
應收客戶之建築合約款	18	<b>2,569,726</b>	2,338,278	–	–
貿易應收款	19	<b>1,395,895</b>	1,289,959	–	–
其他應收款及預付款項	20	<b>2,592,414</b>	2,062,209	<b>2,483</b>	2,460
對聯營公司之借款	12(b)	<b>40,229</b>	37,048	–	–
可供出售金融資產	14	<b>165,900</b>	–	<b>77,000</b>	–
受限制銀行存款	21	<b>212,607</b>	270,015	–	–
初步期限超過三個月的定期存款	22	<b>21,034</b>	–	–	–
現金及現金等價物	22	<b>2,298,272</b>	2,159,157	<b>67,838</b>	170,690
		<b>14,696,623</b>	13,286,824	<b>338,590</b>	660,236
<b>總資產</b>		<b>17,368,036</b>	15,958,350	<b>1,867,007</b>	2,092,902
<b>權益</b>					
<b>本公司所有者權益</b>					
股本	23	<b>631,744</b>	662,964	<b>631,744</b>	662,964
股本溢價	23	<b>756,533</b>	847,295	<b>756,533</b>	847,295
儲備	24	<b>145,024</b>	139,534	<b>147,036</b>	147,036
保留盈餘					
– 擬派期末股息	38	<b>63,174</b>	66,296	<b>63,174</b>	66,296
– 其他	25	<b>4,379,705</b>	3,791,055	<b>241,305</b>	322,996
		<b>5,976,180</b>	5,507,144	<b>1,839,792</b>	2,046,587
<b>非控制性權益</b>		<b>114,157</b>	103,010	–	–
<b>權益合計</b>		<b>6,090,337</b>	5,610,154	<b>1,839,792</b>	2,046,587

## 合併及公司資產負債表(續)

截至二零一四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	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款	29	<b>289,000</b>	242,509	-	-
遞延所得稅負債	30	<b>63,505</b>	58,929	-	-
		<b>352,505</b>	301,438	-	-
<b>流動負債</b>					
應付賬款	26	<b>2,417,144</b>	2,158,446	-	-
其他應付款	27	<b>2,332,662</b>	1,966,302	<b>19,465</b>	38,565
預收賬款	28	<b>3,228,749</b>	2,612,992	-	-
應付所得稅項		<b>428,161</b>	651,885	<b>7,750</b>	7,750
應付客戶之建築合約款	18	<b>1,799,478</b>	1,899,254	-	-
借款	29	<b>719,000</b>	757,879	-	-
		<b>10,925,194</b>	10,046,758	<b>27,215</b>	46,315
<b>負債合計</b>		<b>11,277,699</b>	10,348,196	<b>27,215</b>	46,315
<b>權益及負債總計</b>		<b>17,368,036</b>	15,958,350	<b>1,867,007</b>	2,092,902
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,771,429</b>	3,240,066	<b>311,375</b>	613,921
<b>總資產減流動負債</b>		<b>6,442,842</b>	5,911,592	<b>1,839,792</b>	2,046,587

載於第68頁至第138頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

第61至138頁的財務報表已由董事會於二零一五年三月二十七日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根  
董事

高紀明  
董事



# 合併利潤表

截至二零一四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	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
營業額	5	<b>18,897,996</b>	17,553,323
銷售成本	33	<b>(17,717,224)</b>	(16,348,513)
毛利		<b>1,180,772</b>	1,204,810
其他收入	31	<b>119,588</b>	70,441
其他利得－淨額	32	<b>9,740</b>	127,559
分銷成本	33	<b>(62,523)</b>	(51,671)
行政開支	33	<b>(406,867)</b>	(403,512)
經營盈利		<b>840,710</b>	947,627
融資成本	35	—	—
應佔合營企業虧損	11(a)	<b>(27,997)</b>	(17,473)
應佔聯營公司利潤／(虧損)	12(a)	<b>340</b>	(2,509)
除所得稅前盈利		<b>813,053</b>	927,645
所得稅項	36	<b>(152,266)</b>	(258,048)
當年盈利		<b>660,787</b>	669,597
應佔：			
— 本公司所有者		<b>648,702</b>	663,312
— 非控制性權益		<b>12,085</b>	6,285
		<b>660,787</b>	669,597
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	<b>1.01</b>	1.00
股息	38	<b>63,174</b>	66,296

載於第68頁至第138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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
當年盈利	<b>660,787</b>	669,597
其他綜合收益：		
<i>其後可能會重分類至損益的項目</i>		
銷售重估物業將儲備轉入利潤表，扣除稅項	<b>(1,528)</b>	(1,381)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表，扣除稅項	<b>(2,071)</b>	(2,270)
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	<b>5,112</b>	900
當年其他綜合收益，扣除稅項	<b>1,513</b>	(2,751)
年內總綜合收益	<b>662,300</b>	666,846
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	<b>650,215</b>	660,561
— 非控制性權益	<b>12,085</b>	6,285
年內總綜合收益	<b>662,300</b>	666,846

載於第68頁至第138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

截至二零一四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	
<b>綜合收益</b>								
當年盈利	-	-	-	663,312	663,312	6,285	669,597	
<b>其他綜合收益</b>								
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	
<b>年內總綜合收益</b>	-	-	(2,751)	663,312	660,561	6,285	666,846	
轉入法定盈餘公積金	-	-	6,940	(6,940)	-	-	-	
股息	-	-	-	(139,222)	(139,222)	(7,587)	(146,809)	
<b>於權益中直接確認公司所有者的</b>								
投入和分配的總額	-	-	6,940	(146,162)	(139,222)	(7,587)	(146,809)	
收購子公司非控制性權益	-	-	(397)	-	(397)	(4,703)	(5,100)	
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	5,400	5,400	
<b>不導致失去控制權的子公司權益變動總額</b>	-	-	(397)	-	(397)	697	300	
<b>於權益中直接確認與所有者交易的總額</b>	-	-	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	

## 合併權益變動表(續)

截至二零一四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
	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		
二零一四年一月一日結餘	662,964	847,295	139,534	3,857,351	5,507,144	103,010	5,610,154
<b>綜合收益</b>							
當年盈利	-	-	-	648,702	648,702	12,085	660,787
<b>其他綜合收益</b>							
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	-	-	(1,528)	-	(1,528)	-	(1,528)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表	-	-	(2,071)	-	(2,071)	-	(2,071)
可供出售金融資產公允價值變動	-	-	5,112	-	5,112	-	5,112
<b>年內總綜合收益</b>	-	-	1,513	648,702	650,215	12,085	662,300
購回及註銷股份(附註23)	(31,220)	(90,762)	-	-	(121,982)	-	(121,982)
股息	-	-	-	(63,174)	(63,174)	(1,977)	(65,151)
<b>於權益中直接確認公司所有者的</b>							
投入和分配的總額	(31,220)	(90,762)	-	(63,174)	(185,156)	(1,977)	(187,133)
非控制性權益投入	-	-	12	-	12	14,004	14,016
收購子公司非控制性權益(附註42)	-	-	3,965	-	3,965	(12,965)	(9,000)
<b>不導致失去控制權的子公司權益變動總額</b>	-	-	3,977	-	3,977	1,039	5,016
<b>於權益中直接確認與所有者交易的總額</b>	(31,220)	(90,762)	3,977	(63,174)	(181,179)	(938)	(182,117)
二零一四年十二月三十一日結餘	631,744	756,533	145,024	4,442,879	5,976,180	114,157	6,090,337

載於第68頁至第138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

截至二零一四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	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金	39	<b>838,481</b>	923,490
已付利息		<b>(59,626)</b>	(53,409)
已付所得稅		<b>(372,104)</b>	(302,310)
<b>經營活動之現金流入淨額</b>		<b>406,751</b>	567,771
<b>投資活動的現金流量</b>			
對合營企業的投資		–	(50,000)
合營企業貸款償還		<b>43,127</b>	–
購買聯營公司額外權益		<b>(1,400)</b>	–
貸款予聯營公司		<b>(1,781)</b>	–
出售子公司所得款		<b>4,027</b>	–
購入可供出售金融資產		<b>(268,400)</b>	–
出售可供出售金融資產所得款		<b>107,932</b>	59,026
購入物業、廠房及設備		<b>(173,667)</b>	(220,412)
出售物業、廠房及設備所得款	39	<b>6,513</b>	43,968
出售土地使用權所得款		<b>9,702</b>	12,463
來自聯營公司的股利		<b>400</b>	600
初步期限超過三個月的定期存款增加		<b>(21,034)</b>	–
收取利息		<b>118,188</b>	69,061
<b>投資活動之現金流出淨額</b>		<b>(176,393)</b>	(85,294)
<b>融資活動的現金流量</b>			
取得銀行借款		<b>1,621,000</b>	1,930,388
償還銀行借款		<b>(1,613,388)</b>	(1,775,000)
向本公司所有者支付股息		<b>(63,174)</b>	(139,222)
非控制性權益資本投入		<b>14,016</b>	5,400
購回股份		<b>(121,982)</b>	–
取得非控制所有者借款		<b>83,262</b>	55,250
購買非控制性權益	42	<b>(9,000)</b>	(5,100)
向非控制所有者支付股息		<b>(1,977)</b>	(7,587)
<b>融資活動之現金(流出)／流入淨額</b>		<b>(91,243)</b>	64,129
<b>現金及現金等價物淨增加</b>		<b>139,115</b>	546,606
年初現金及現金等價物		<b>2,159,157</b>	1,612,551
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>2,298,272</b>	2,159,157

載於第68頁至第138頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

# 合併財務報表附註

## 1 概述

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

本公司的註冊辦公地址為：中國浙江省，紹興市楊汛橋鎮區。

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二零一五年三月二十七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及投資性房地產的重估按公允值列賬而作出修訂。

合併財務報表是根據舊有香港《公司條例》(第32章)的適用規定，就本財政年度和比較期間而編製。

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 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

- (a) 以下和本集團有關的新準則、準則修訂和詮釋必須在二零一四年一月一日開始的財務年度首次採納

HK香港會計準則第32號(修改) 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修改)	金融工具：呈列－金融資產與金融負債之抵銷 投資實體
香港會計準則第36號(修改) 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號	資產減值：非金融資產之可收回價值披露 徵費

採納上述經修訂準則及詮釋沒有對本集團之業績或財務狀況構成重大影響。

- (b) 下列是已公佈的與本集團相關但在二零一四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19號修改	有關設定受益計劃	二零一四年七月一日
2012年度改進	2010-2012年報告週期年度改進 項目的變動	二零一四年七月一日
2013年度改進	2011-2013年報告週期年度改進 項目的變動	二零一四年七月一日
香港財務報告準則第14號	「價格監管遞延賬戶」	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修改)	「收購共同經營權益的會計法」	二零一六年一月一日
香港會計準則第16、38號(修改)	「折舊和攤銷的可接受方法的澄清」	二零一六年一月一日
香港會計準則第16、41號(修改)	「結果實的植物」	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修改)	「投資者與其聯營或合營企業 之間的資產出售或注資」	二零一六年一月一日
香港會計準則第27號(修改)	「獨立財務報表中使用權益法」	二零一六年一月一日
2014年度改進		二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	「基於客戶合同的收入確認」	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號	「金融工具」	二零一八年一月一日

以上修改將於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效，本集團尚未評估此等修改對本集團合併財務報告的影響。

## 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)

##### (c) 新公司條例(第622章)

此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目和審計」的規定已於本公司二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度生效(根據該條例第358條)本公司現正評估香港《公司條例》的變動對新香港《公司條例》(第622章)第9部首次應用期間的合併財務報表的預期影響。至今認為其影響將不會十分重大，且只有合併財務報表內的呈列和披露資訊會受到影響。

### 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，確認的非控制性權益，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。



## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.2 合併帳目(續)

**(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。

**(c)** 出售子公司

當集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益。

**(d)** 獨立財務報表

附屬公司、聯營投資和合營企業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。附屬公司、聯營投資和合營企業的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

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。

## 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)

##### (e) 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。本公司將合營企業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 重要會計政策摘要(續)

### 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－淨額」中的部份估值利得或虧損。

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－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。

### 2.8 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，資產按可分開辨別現金流量(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。

## 合併財務報表附註(續)

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.9 金融資產

#### (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。

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)，「應收附屬公司款項」，「對合營企業之借款」，「對聯營公司之借款」，「受限制銀行存款」，「初步期限超過三個月的定期存款」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。

#### (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 重要會計政策摘要(續)

### 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。

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賬。在合併利潤表中就權益工具確認的減值虧損，不得透過合併利潤表轉回。

## 合併財務報表附註(續)

### 2 重要會計政策摘要(續)

#### 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。

#### 2.13 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 重要會計政策摘要(續)

### 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。

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。

## 合併財務報表附註(續)

### 2 重要會計政策摘要(續)

#### 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。

倘任何本集團公司購入本公司的權益股本，所支付的代價(包括任何直接所佔的增量成本(扣除所得稅後))從本公司權益持有人應佔權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行，任何已收取代價(扣除任何直接所佔的增量交易成本及相關所得稅影響)計入本公司權益持有人應佔權益。

#### 2.19 應付賬款

應付賬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。如應付賬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。

應付賬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。

#### 2.20 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 重要會計政策摘要(續)

### 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。

#### (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，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

##### (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。

## 合併財務報表附註(續)

### 2 重要會計政策摘要(續)

#### 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。

#### 2.23 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。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.23 收入確認(續)

#### (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。

### 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。

## 合併財務報表附註(續)

### 2 重要會計政策摘要(續)

#### 2.26 研究及開發成本

研究支出於產生時確認為費用。倘開發中項目(有關設計及測試全新或經改良產品)所產生的成本符合下列標準，則確認為無形資產：

- (a) 完成無形資產在技術上可行以令無形資產可供使用或銷售；
- (b) 管理層擬完成無形資產並進行使用或出售；
- (c) 有能力使用或出售無形資產；
- (d) 無形資產能被證明會如何產生可能的未來經濟利益；
- (e) 有充足的技術、財務及其他資源可用於完成開發無形資產及使用或出售可用無形資產；及
- (f) 歸屬於該無形資產開發階段的支出能夠可靠計量。

不符合該等標準的其他開發支出於產生時確認為費用。過往確認作費用的開發成本在後續期間不會確認為資產。資本化的開發成本列為無形資產，並由該資產可供使用時起按可使用年期以直線法攤銷。

開發資產每年進行減值測試。

#### 2.27 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 重要會計政策摘要(續)

### 2.28 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。

### 2.29 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。

二零一三年及二零一四年，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)

本集團於二零一四年及二零一三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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>資產</b>		
美元	<b>171,941</b>	88,223
吉布提法郎	<b>12,697</b>	37,934
博茨瓦納普幣	<b>8,057</b>	4,794
塞舌爾盧幣	<b>2,812</b>	1,599
其他幣種	<b>1,951</b>	456
<b>負債</b>		
吉布提法郎	<b>(125,568)</b>	(71,868)
博茨瓦納普幣	<b>(17,344)</b>	(18,735)
塞舌爾盧幣	<b>(5,623)</b>	(4,590)

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調整換算。

	集團	
	於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
當年盈利(減少)/增加		
—美元	<b>(6,448)</b>	(3,308)
—吉布提法郎	<b>4,233</b>	1,273
—博茨瓦納普幣	<b>348</b>	523
—塞舌爾盧幣	<b>105</b>	112
—其他幣種	<b>(73)</b>	(17)

本公司於二零一四年及二零一三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。

於二零一四年十二月三十一日，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。

於二零一四年十二月三十一日，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5,300,000元(二零一三年：人民幣4,880,000元)，主要是由於二零一四年度所有的利息費用(二零一三年：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				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
於二零一四年十二月三十一日					
借款	719,000	289,000	-	1,008,000	-
借款利息	40,587	8,788	-	49,375	-
應付賬款	2,417,144	-	-	2,417,144	-
其他應付款(除其他應付稅項、 預收款及應付職工薪酬)	1,877,687	-	-	1,877,687	6,052
財務擔保	85,438	-	-	85,438	577,000
<b>合計</b>	<b>5,139,856</b>	<b>297,788</b>	<b>-</b>	<b>5,437,644</b>	<b>583,052</b>
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	-
應付賬款	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
<b>合計</b>	<b>4,739,913</b>	<b>58,460</b>	<b>202,878</b>	<b>5,001,251</b>	<b>494,409</b>

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)。

於二零一四年和二零一三年十二月三十一日，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)。

下表呈列本集團於二零一四年和二零一三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。

	二零一四年十二月三十一日			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	<b>9,318</b>	—	<b>2,670</b>	<b>11,988</b>
— 銀行理財產品	—	—	<b>165,900</b>	<b>165,900</b>
	<b>9,318</b>	—	<b>168,570</b>	<b>177,888</b>

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

	二零一三年十二月三十一日			
	第一層	第二層	第三層	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售金融資產				
— 權益證券	5,263	—	5,340	10,603

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)。

截至二零一四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)**

下表顯示截至二零一四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	銀行理財產品 人民幣千元	合計 人民幣千元
年初結餘	<b>5,340</b>	–	<b>5,340</b>
增加	–	<b>268,400</b>	<b>268,400</b>
處置	<b>(2,670)</b>	<b>(105,262)</b>	<b>(107,932)</b>
於其他綜合收益中確認的公允價值利得	–	<b>2,762</b>	<b>2,762</b>
期末結餘	<b>2,670</b>	<b>165,900</b>	<b>168,570</b>

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	銀行理財產品 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

## 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%(二零一三年：10%)，收入將減少人民幣59,894,000元(二零一三年：人民幣53,949,000元)或增加人民幣60,391,000元(二零一三年：人民幣54,369,000元)。

### (b) 所得稅及遞延稅項

在計算所得稅撥備(包含土地增值稅)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 關鍵會計估算及判斷(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

投資性房地產的公允價值由估值技術釐定。判斷及假設詳情已披露於附註8。

### 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銷售建築設備、運營投資性房地產、提供建築、裝修設計服務及其他。

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。



## 5 分部資料(續)

分部業績如下：

	截至二零一四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	15,469,583	2,090,226	2,434,580	128,820	20,123,209
分部間營業額	(901,381)	-	(320,410)	(3,422)	(1,225,213)
<b>對外營業額</b>	<b>14,568,202</b>	<b>2,090,226</b>	<b>2,114,170</b>	<b>125,398</b>	<b>18,897,996</b>
<b>經營盈利</b>	<b>452,869</b>	<b>281,504</b>	<b>90,729</b>	<b>15,608</b>	<b>840,710</b>
折舊	31,360	5,326	46,449	27,525	110,660
攤銷	6,646	-	3,517	2,605	12,768
應收資產之減值	3,038	-	11,298	-	14,336
應佔合營企業虧損	-	23,316	4,681	-	27,997
應佔聯營公司利潤	-	-	(340)	-	(340)
所得稅項	108,740	8,967	25,659	8,900	152,266

	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)
<b>對外營業額</b>	<b>13,961,972</b>	<b>1,405,818</b>	<b>2,066,685</b>	<b>118,848</b>	<b>17,553,323</b>
<b>經營盈利</b>	<b>431,777</b>	<b>376,002</b>	<b>72,566</b>	<b>67,282</b>	<b>947,627</b>
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

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。

## 合併財務報表附註(續)

**5 分部資料(續)**

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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
提供建築工程服務	<b>14,568,202</b>	13,961,972
銷售建築材料	<b>2,114,170</b>	2,066,685
銷售物業	<b>2,090,226</b>	1,405,818
租賃收入	<b>46,951</b>	12,360
其他	<b>78,447</b>	106,488
	<b>18,897,996</b>	17,553,323

**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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	<b>556,586</b>	576,183	<b>5,089</b>	5,319
處置	<b>(7,578)</b>	(6,574)	-	-
攤銷	<b>(12,768)</b>	(13,023)	<b>(229)</b>	(230)
於十二月三十一日	<b>536,240</b>	556,586	<b>4,860</b>	5,089

	集團		公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
在香港以外持有：				
50年期以上的租賃	<b>155,963</b>	159,593	-	-
10至50年期的租賃	<b>380,277</b>	396,993	<b>4,860</b>	5,089
	<b>536,240</b>	556,586	<b>4,860</b>	5,089

於二零一四年十二月三十一日，本集團無用作銀行貸款抵押之土地使用權(二零一三年：人民幣8,831,000元)(附註29(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
<b>於二零一三年一月一日</b>						
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
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>						
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
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>						
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
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>						
期初帳面淨值	<b>648,998</b>	<b>220,132</b>	<b>26,799</b>	<b>18,035</b>	<b>271,787</b>	<b>1,185,751</b>
添置	<b>5,145</b>	<b>35,337</b>	<b>10,197</b>	<b>11,487</b>	<b>107,814</b>	<b>169,980</b>
出售子公司	<b>(580)</b>	<b>(919)</b>	<b>(2,273)</b>	<b>(25)</b>	-	<b>(3,797)</b>
轉入	<b>147,559</b>	<b>2,876</b>	-	-	<b>(150,435)</b>	-
處置	<b>(2,657)</b>	<b>(3,527)</b>	<b>(493)</b>	<b>(147)</b>	-	<b>(6,824)</b>
折舊費用	<b>(46,786)</b>	<b>(37,038)</b>	<b>(11,671)</b>	<b>(15,165)</b>	-	<b>(110,660)</b>
期末帳面淨值	<b>751,679</b>	<b>216,861</b>	<b>22,559</b>	<b>14,185</b>	<b>229,166</b>	<b>1,234,450</b>
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>						
成本值	<b>1,112,727</b>	<b>459,038</b>	<b>104,610</b>	<b>203,592</b>	<b>229,166</b>	<b>2,109,133</b>
累計折舊	<b>(361,048)</b>	<b>(242,177)</b>	<b>(82,051)</b>	<b>(189,407)</b>	-	<b>(874,683)</b>
帳面淨值	<b>751,679</b>	<b>216,861</b>	<b>22,559</b>	<b>14,185</b>	<b>229,166</b>	<b>1,234,450</b>

## 合併財務報表附註(續)

**7 物業、廠房及設備(續)**

約人民幣56,275,000元(二零一三年：人民幣52,868,000元)及人民幣54,385,000元(二零一三年：人民幣51,163,000元)之折舊支出已分別計入銷售成本及行政開支中。

於二零一四年十二月三十一日，本集團無用作銀行貸款抵押之物業、廠房及設備(二零一三年：15,005,000元)(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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
成本	<b>153,849</b>	150,755
於一月一日的累計折舊	<b>(53,687)</b>	(46,131)
年度折舊費用	<b>(7,701)</b>	(7,556)
<b>帳面淨值</b>	<b>92,461</b>	97,068
本年度相關租賃收入	<b>11,144</b>	7,056

## 7 物業、廠房及設備(續)

### 公司

	辦公設備			總計 人民幣千元
	樓宇及廠房 人民幣千元	汽車 人民幣千元	及其他 人民幣千元	
<b>於二零一三年一月一日</b>				
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
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>				
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
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>				
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
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>				
期初帳面淨值	<b>23,906</b>	<b>297</b>	<b>536</b>	<b>24,739</b>
添置	-	-	<b>52</b>	<b>52</b>
處置	-	<b>(22)</b>	-	<b>(22)</b>
折舊費用	<b>(1,590)</b>	<b>(1)</b>	<b>(322)</b>	<b>(1,913)</b>
期末帳面淨值	<b>22,316</b>	<b>274</b>	<b>266</b>	<b>22,856</b>
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>				
成本值	<b>33,464</b>	<b>5,525</b>	<b>6,067</b>	<b>45,056</b>
累計折舊	<b>(11,148)</b>	<b>(5,251)</b>	<b>(5,801)</b>	<b>(22,200)</b>
帳面淨值	<b>22,316</b>	<b>274</b>	<b>266</b>	<b>22,856</b>

約人民幣1,913,000元(二零一三年：人民幣886,000元)之折舊支出已計入行政開支中。

## 合併財務報表附註(續)

## 8 投資性房地產－集團

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	<b>560,013</b>	–
轉撥自開發中物業	–	491,974
轉撥自完工物業	<b>34,346</b>	–
公允價值變動	<b>2,224</b>	68,039
於十二月三十一日，公允價值	<b>596,583</b>	560,013

## (a) 投資性房地產已在損益內確認的數額

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
租金收入	<b>35,807</b>	5,304
產生租金收入的投資性房地產的直接經營費用	<b>(7,391)</b>	(1,099)
	<b>28,416</b>	4,205

於二零一四年十二月三十一日，本集團投資性房地產被用作銀行貸款之抵押(二零一三年：人民幣560,013,000元)(附註29(a))。

於二零一四年十二月三十一日，本集團就未來修理及維修並無未準備的合同債務(二零一三年：無)。

本集團的投資性房地產的商業模式旨在通過出租的方式消耗投資性房地產中包含的幾乎所有經濟利益。

於二零一四年十二月三十一日，本集團投資性房地產的產權證尚在辦理中。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的投資性房地產由管理層執行自主評估。於二零一三年十二月三十一日，本集團的投資性房地產由估值師紹興中興物業測量師有限公司執行獨立估值，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。

## 8 投資性房地產－集團(續)

### 公允價值層級

描述	二零一四年十二月三十一日		
	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) 人民幣千元	重大的 其他可觀察 輸入 (第2層) 人民幣千元	重大的 不可觀察輸入 (第3層) 人民幣千元
購物商場	—	—	<b>596,583</b>

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) 人民幣千元	重大的 其他可觀察 輸入 (第2層) 人民幣千元	重大的 不可觀察輸入 (第3層) 人民幣千元
購物商場	—	—	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。

## 合併財務報表附註(續)

**8 投資性房地產－集團(續)**

## 利用重大不可觀察輸入的公允價值計量(第3層)

	購物商場	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
期初結餘	<b>560,013</b>	–
轉撥自完工物業	<b>34,346</b>	–
轉撥自開發中物業	–	491,974
公允價值調整的淨利得	<b>2,224</b>	68,039
期末結餘	<b>596,583</b>	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	<b>2,224</b>	68,039
在利潤表中確認的年度未實現利得或損失的變動	<b>2,224</b>	68,039

**本集團的估值流程**

本集團的投資性房地產由管理層在二零一四年十二月三十一日估值，而在二零一三年十二月三十一日本集團的投資性房地產由獨立專業估值師估值，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計算估值或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，董事與估值小組最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部將會：

- 計算估值或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(如獨立專業估值師參與)

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。



## 8 投資性房地產－集團(續)

### 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。

### 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)

二零一四年 十二月三十一日				
描述	公允價值	不可觀察輸入的		
	人民幣千元	不可觀察輸入	範圍(或然率－加權平均)	不可觀察輸入對公允價值的關係
購物商場	596,583	租值	每平方米每月RMB19-RMB82	租值越高，公允價值越高
		貼現率	7%	貼現率越高，公允價值越低
		資本化率	7%	資本化率越高，公允價值越低
二零一三年 十二月三十一日				
描述	公允價值	不可觀察輸入的範圍		
	人民幣千元	不可觀察輸入	(或然率－加權平均)	不可觀察輸入對公允價值的關係
購物商場	560,013	租值	每平方米每月RMB19-RMB82	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。

## 合併財務報表附註(續)

**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17%。假設的合理變更亦不會導致產生減值撥備。根據二零一四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**

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
投資，按成本值，非上市	<b>1,217,143</b>	860,153
應收附屬公司之款項	<b>191,269</b>	487,086

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。截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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)

於二零一四年十二月三十一日，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	100%	-	-	910,000	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	73.68%	26.32%	-	228,000	公路、橋樑及其他市政基礎工程 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%	10%	-	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%	60%	-	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%	60%	-	31,514	生產及銷售鋼、木質防火門及 其他木製品

## 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 人民幣千元	主要業務
	直接	間接			
紹興寶業新型建材有限公司	-	100%	-	5,000	生產及銷售建築材料
上海紫寶房地產開發有限公司	-	100%	-	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%	5%	-	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%	-	86,000	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	-	100%	-	10,000	房地產開發和銷售
寶業湖北建工集團有限公司	-	100%	-	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	-	100%	-	111,800	建築施工及建築施工相關活動

## 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			
湖北省建工第三建設有限公司	-	100%	-	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	-	100%	-	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	-	100%	-	50,190	工業設備安裝
湖北省建工機械施工有限公司	-	100%	-	20,000	建築工程施工
湖北省建工混凝土製品有限公司	-	100%	-	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	-	100%	-	20,000	房地產開發和銷售
湖北省建利物資貿易有限公司	-	100%	-	18,300	物業出租
安徽金糧置業有限公司	-	100%	-	1,000	房地產開發和銷售

## 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	
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	-	100%	-	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%	80%	-	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
太和縣寶業投資有限公司	-	55%	45%	20,000	房地產開發和銷售
紹興寶業西偉德混凝土預製件有限公司	-	75%	25%	20,000	生產和銷售新型混凝土預製件
浙江寶業建材科技有限公司	-	100%	-	20,000	生產、銷售建築材料

(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。

(b) 於二零一四年和二零一三年十二月三十一日，本集團無重大的非控制性權益。

## 11 於合營企業之投資及借款

### (a) 於合營企業之投資

#### 集團

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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，在寶業大和工業化住宅製造有限公司(「寶業大和」)中持有50%權益，該企業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
於二零一三年一月一日	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
增加	–	<b>(4,681)</b>	<b>(4,681)</b>
從合營企業購入物業、廠房及設備之調整	–	<b>3,687</b>	<b>3,687</b>
於二零一四年十二月三十一日	<b>99,000</b>	<b>(50,301)</b>	<b>48,699</b>

#### 合營的摘要財務資料

綠城寶業及寶業大和的摘要財務資料如下，此等公司按權益法入賬。

#### 摘要資產負債表

	綠城寶業		寶業大和	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>資產</b>				
非流動資產	<b>110,777</b>	83,312	<b>12,742</b>	11,352
流動資產	<b>706,524</b>	1,039,222	<b>92,271</b>	98,924
	<b>817,301</b>	1,122,534	<b>105,013</b>	110,276
<b>負債</b>				
非流動負債	<b>284,173</b>	419,771	–	–
流動負債	<b>627,791</b>	749,843	<b>7,615</b>	10,890
	<b>911,964</b>	1,169,614	<b>7,615</b>	10,890
<b>淨資產</b>	<b>(94,663)</b>	(47,080)	<b>97,398</b>	99,386

## 合併財務報表附註(續)

## 11 於合營企業之投資及借款(續)

## (a) 於合營企業之投資(續)

## 摘要綜合收益表

	綠城寶業		寶業大和	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
營業額	<b>329,708</b>	301,694	<b>27,049</b>	2,958
稅後損失	<b>(47,583)</b>	(35,032)	<b>(1,988)</b>	(614)
總綜合收益	<b>(47,583)</b>	(35,032)	<b>(1,988)</b>	(614)

## 摘要財務資料的調節

所呈列的摘要財務資料與合營權益賬面值的調節。

	綠城寶業		寶業大和	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
合營企業淨資產	<b>(94,663)</b>	(47,080)	<b>97,398</b>	99,386
本集團對合營企業持股比例	<b>49%</b>	49%	<b>50%</b>	50%
合營權益	<b>(46,385)</b>	(23,069)	<b>48,699</b>	49,693
超額虧損抵扣對合營企業之借款	<b>46,385</b>	23,069	-	-
賬面值	-	-	<b>48,699</b>	49,693

	公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
投資，按成本值，非上市		
— 綠城寶業	<b>49,000</b>	49,000
— 寶業大和	<b>50,000</b>	50,000
減：綠城寶業投資減值準備(i)	<b>(49,000)</b>	-
	<b>50,000</b>	99,000



## 11 於合營企業之投資及借款(續)

### (b) 對合營企業之借款

	綠城實業之借款	
	集團 人民幣千元	公司 人民幣千元
於二零一三年一月一日	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
償還	<b>(43,127)</b>	<b>(43,127)</b>
超額虧損	<b>(23,316)</b>	–
	<b>139,245</b>	<b>400,558</b>
減：對合營企業之借款準備(i)	–	<b>(167,000)</b>
於二零一四年十二月三十一日	<b>139,245</b>	<b>233,558</b>

本集團和其他合營者按各自持有的股本權益比例為綠城實業提供借款。此借款無抵押及不計息(二零一三年：7.19%)且本集團未計劃於一年內收回。

- (i) 於綠城實業之投資的可收回金額(包含投資成本及借款)根據使用價值計算。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的財政預算。所採用的貼現率15%，為稅前比率，並反映綠城實業經營的房地產開發的特定風險。基於對綠城實業投資的減值測試，於二零一四年十二月三十一日在公司獨立財務報表中確認了金額為人民幣216,000,000元的減值準備(二零一三年：零)。

## 12 於聯營公司之投資及借款－集團

### (a) 於聯營公司之投資

	公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	<b>23,083</b>	27,888
購買聯營公司	<b>1,400</b>	–
出售聯營公司	–	(1,696)
應佔利潤／(虧損)	<b>340</b>	(2,509)
股利分配	<b>(400)</b>	(600)
於十二月三十一日	<b>24,423</b>	23,083

## 合併財務報表附註(續)

**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)**

本集團聯營公司為在中國境內註冊和經營的非上市有限責任公司，聯營公司之業績情況列示如下：

名稱	利潤/(虧損)及總綜合收益		持有權益比例	計量方式
	二零一四年	二零一三年		
	人民幣千元	人民幣千元		
湖北寶業幕牆門窗工程有限公司	<b>472</b>	(467)	20%	權益法
西偉德寶業快可美建築材料(合肥)有限公司	<b>(663)</b>	(1,239)	29%	權益法
西偉德寶業混凝土預製件(合肥)有限公司	<b>531</b>	(803)	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**

	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	<b>37,048</b>	35,668
增加	<b>1,781</b>	—
預提利息	<b>1,400</b>	1,380
於十二月三十一日	<b>40,229</b>	37,048

此類借款無固定到期日且在要求時償還，年利息率為4%。

### 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	可供出售 金融資產 人民幣千元
<b>資產</b>					
於二零一四年十二月三十一日					
可供出售金融資產	14	-	<b>177,888</b>	-	<b>77,000</b>
貿易應收款	19	<b>1,395,895</b>	-	-	-
其他應收款	20	<b>1,486,083</b>	-	<b>2,483</b>	-
應收附屬公司款項	10	-	-	<b>191,269</b>	-
對合營企業之借款	11(b)	<b>139,245</b>	-	<b>233,558</b>	-
對聯營公司之借款	12(b)	<b>40,229</b>	-	-	-
受限制銀行存款	21	<b>212,607</b>	-	-	-
初步期限超過三個月的定期存款	22	<b>21,034</b>	-	-	-
現金及現金等價物	22	<b>2,298,272</b>	-	<b>67,838</b>	-
<b>合計</b>		<b>5,593,365</b>	<b>177,888</b>	<b>495,148</b>	<b>77,000</b>
<b>資產</b>					
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	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	-
<b>合計</b>		<b>5,344,319</b>	<b>10,603</b>	<b>1,103,921</b>	-

## 合併財務報表附註(續)

## 13 按類別分類的金融工具(續)

	附註	集團	公司
		以攤余成本列示 的金融負債 人民幣千元	以攤余成本列示 的金融負債 人民幣千元
<b>負債</b>			
於二零一四年十二月三十一日			
應付賬款	26	<b>2,417,144</b>	-
其他應付款(除其他應付稅項、預收款及應付職工薪酬)	27	<b>1,877,687</b>	<b>6,052</b>
借款	29	<b>1,008,000</b>	-
<b>合計</b>		<b>5,302,831</b>	<b>6,052</b>
於二零一三年十二月三十一日			
應付賬款	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	-
<b>合計</b>		4,815,633	17,409

## 14 可供出售金融資產

	集團		公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	<b>10,603</b>	68,429	-	-
增加	<b>268,400</b>	-	<b>77,000</b>	-
處置	<b>(107,932)</b>	(59,026)	-	-
公允價值變動收益	<b>6,817</b>	1,200	-	-
於十二月三十一日	<b>177,888</b>	10,603	<b>77,000</b>	-

## 14 可供出售金融資產(續)

可供出售金融資產列示如下：

	集團		公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動：				
上市：				
— 權益證券—中國	9,318	5,263	—	—
非上市：				
— 權益證券—中國(a)	2,670	5,340	—	—
	<b>11,988</b>	10,603	—	—
流動：				
— 銀行理財產品(b)	165,900	—	77,000	—
	<b>177,888</b>	10,603	<b>77,000</b>	—

(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貼現計算。

(b) 此項投資為銀行發行之理財產品，其預期年化收益率為3.50%至4.05%，到期日為三個月以內。該項投資帳面淨值近約等於其公允值。該投資工具的公允價值為基於管理層估計的未來現金流量按該工具的預期收益率貼現值，將會被列入第三層。

截至二零一四年十二月三十一日，可供出售金融資產(除權益證券)信用風險的最高風險承擔為人民幣165,900,000元(二零一三年：零)。

## 15 存貨—集團

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
成本：		
原材料	58,229	54,333
在產品	35,532	47,818
產成品	48,055	67,934
	<b>141,816</b>	170,085

作為銷售成本的存貨成本為人民幣1,707,269,000元(二零一三年：人民幣1,693,921,000元)。截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日，均未計提存貨減值撥備。

合併財務報表附註(續)

**16 開發中物業－集團**

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
土地使用權	<b>1,978,605</b>	2,430,965
開發成本	<b>2,055,925</b>	1,252,370
資本化的融資成本	<b>117,622</b>	97,578
	<b>4,152,152</b>	3,780,913

開發中物業之帳面值預期完成如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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	<b>1,155,332</b>	1,597,359
— 一年以內完成	<b>2,996,820</b>	2,183,554
	<b>4,152,152</b>	3,780,913

於二零一四年十二月三十一日，本集團有帳面淨值共人民幣921,968,000元(二零一三年：人民幣1,196,933,000元)之開發中物業，已作本集團銀行貸款之抵押(附註29(a))。

**17 已完工之待售物業－集團**

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
土地使用權	<b>321,762</b>	412,890
開發成本	<b>766,008</b>	743,843
資本化的融資成本	<b>18,808</b>	22,427
	<b>1,106,578</b>	1,179,160

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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)	<b>56,539,559</b>	49,255,458
減：已發出的進度收費單	<b>(55,769,311)</b>	(48,816,434)
	<b>770,248</b>	439,024
包括：		
應收客戶建築合約款項	<b>2,569,726</b>	2,338,278
應付客戶建築合約款項	<b>(1,799,478)</b>	(1,899,254)
	<b>770,248</b>	439,024

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。

於二零一四年十二月三十一日，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1,067,770,000元(二零一三年：人民幣1,070,721,000元)(附註20)。

## 19 貿易應收款－集團

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應收款	<b>1,457,083</b>	1,346,223
減：呆帳撥備	<b>(61,188)</b>	(56,264)
	<b>1,395,895</b>	1,289,959

## 合併財務報表附註(續)

**19 貿易應收款－集團(續)**

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。於二零一四年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡分析列示如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
3個月以內	<b>532,215</b>	562,549
3個月至1年	<b>493,637</b>	420,870
1至2年	<b>250,280</b>	217,899
2至3年	<b>92,145</b>	79,752
3年以上	<b>88,806</b>	65,153
	<b>1,457,083</b>	1,346,223

於二零一四年十二月三十一日，總額人民幣1,374,685,000元的貿易應收款(二零一三年：人民幣1,279,958,000元)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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
3個月以內	<b>532,215</b>	562,549
3個月至1年	<b>493,637</b>	420,870
1至2年	<b>250,010</b>	212,537
2至3年	<b>83,424</b>	68,409
3年以上	<b>15,399</b>	15,593
	<b>1,374,685</b>	1,279,958



## 19 貿易應收款－集團(續)

於二零一四年十二月三十一日，貿易應收款人民幣82,398,000元(二零一三年：人民幣66,265,000元)已發生減值。於二零一四年十二月三十一日，撥備金額總額為人民幣61,188,000元(二零一三年：人民幣56,264,000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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
1至2年	270	5,362
2至3年	8,721	11,343
3年以上	73,407	49,560
	<b>82,398</b>	66,265

貿易應收款減值撥備的變動如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	56,264	48,217
計提撥備	14,336	8,047
年內列為未能收回的應收款撇銷	(9,412)	—
於十二月三十一日	<b>61,188</b>	56,264

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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
結算方式：		
－人民幣	1,287,060	1,250,810
－美元	108,835	39,149
	<b>1,395,895</b>	1,289,959

## 合併財務報表附註(續)

## 20 其他應收款及預付款項

	集團		公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
履約保證金及項目按金	<b>1,067,770</b>	1,070,721	-	-
開發中物業土地使用權之預付款項	<b>1,041,091</b>	611,047	-	-
其他預付款項	<b>65,240</b>	68,710	-	-
其他應收款項	<b>418,313</b>	311,731	<b>2,483</b>	2,460
	<b>2,592,414</b>	2,062,209	<b>2,483</b>	2,460

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及預付款項的賬面值貨幣列示為：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
結算方式：		
— 人民幣	<b>2,585,706</b>	2,054,411
— 吉布提法郎	<b>4,522</b>	4,050
— 博茨瓦納普幣	<b>2,094</b>	3,664
— 塞舌爾盧幣	<b>92</b>	84
	<b>2,592,414</b>	2,062,209

於二零一四年十二月三十一日，其他應收款預期超過一年可收回的數額為人民幣658,387,000元(二零一三年：620,094,000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。

## 22 現金及現金等價物

	集團		公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行及庫存現金	<b>2,471,856</b>	2,287,682	<b>67,838</b>	170,690
銀行存款	<b>60,057</b>	141,490	-	-
	<b>2,531,913</b>	2,429,172	<b>67,838</b>	170,690
結算方式：				
— 人民幣	<b>2,449,998</b>	2,343,113	<b>66,370</b>	170,686
— 美元	<b>63,106</b>	49,074	-	-
— 吉布提法郎	<b>8,175</b>	33,884	-	-
— 博茨瓦納普幣	<b>5,963</b>	1,130	-	-
— 塞舌爾盧幣	<b>2,720</b>	1,515	-	-
— 其他外幣	<b>1,951</b>	456	<b>1,468</b>	4
	<b>2,531,913</b>	2,429,172	<b>67,838</b>	170,690
減：初步期限超過三個月的定期存款	<b>(21,034)</b>	-	-	-
受限銀行存款(附註21)	<b>(212,607)</b>	(270,015)	-	-
	<b>2,298,272</b>	2,159,157	<b>67,838</b>	170,690

本集團於二零一四年十二月三十一日銀行存款的實際利率為1.25%(二零一三年：1.15%)。

## 合併財務報表附註(續)

## 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
於二零一四年一月一日				
— 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
回購股份				
— H股*	(31,220)	(31,220)	(90,762)	(121,982)
於二零一四年十二月三十一日				
— 內資股	<b>350,742</b>	<b>350,742</b>	—	<b>350,742</b>
— H股*	<b>281,002</b>	<b>281,002</b>	<b>756,533</b>	<b>1,037,535</b>
	<b>631,744</b>	<b>631,744</b>	<b>756,533</b>	<b>1,388,277</b>
於二零一三年一月一日， 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。

截至二零一四年十二月三十一日止十二個月的期間內，本公司合計回購H股股份為31,220,000股，約佔本公司H股股份總數的10%，佔本公司已發行股份總數的4.71%。回購總金額為港幣151,070,000元(等值人民幣121,982,000)。根據公司章程規定，公司已依法註銷購回的31,220,000股H股，公司註冊資本相應減少人民幣31,220,000元。股份註銷後，本公司股份總數為631,744,005，註冊資本為人民幣631,744,005元。

港股回購後，於二零一四年十二月三十一日，本公司的已發行及繳足股本為人民幣631,744,000元，分為631,744,000股每股面值人民幣1.00元的股份，包括350,742,000股已拆細內資股和281,002,000股已拆細H股。

於二零一三年十二月三十一日，本公司的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，包括350,742,000股已拆細內資股和312,222,000股已拆細H股。

## 24 儲備集團

	可供出售 金融資產		法定盈餘	其他	總額
	資產重估儲備	儲備	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
於二零一三年一月一日	2,909	3,816	140,096	(11,079)	135,742
轉入法定盈餘公積金	-	-	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
於二零一四年一月一日	<b>1,528</b>	<b>2,446</b>	<b>147,036</b>	<b>(11,476)</b>	<b>139,534</b>
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	<b>(1,528)</b>	-	-	-	<b>(1,528)</b>
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表	-	<b>(2,762)</b>	-	-	<b>(2,762)</b>
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表－稅項(附註30)	-	<b>691</b>	-	-	<b>691</b>
可供出售金融資產價值變動(附註14)	-	<b>6,817</b>	-	-	<b>6,817</b>
價值變動－稅收影響(附註30)	-	<b>(1,705)</b>	-	-	<b>(1,705)</b>
非控制性權益投入	-	-	-	<b>12</b>	<b>12</b>
收購子公司非控制性權益	-	-	-	<b>3,965</b>	<b>3,965</b>
於二零一四年十二月三十一日	-	<b>5,487</b>	<b>147,036</b>	<b>(7,499)</b>	<b>145,024</b>

## 合併財務報表附註(續)

**24 儲備(續)**

## 公司

	法定盈餘公積金	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	<b>147,036</b>	140,096
轉入法定盈餘公積金	-	6,940
於十二月三十一日	<b>147,036</b>	147,036

**(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 人民幣千元	公司 人民幣千元
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
於二零一四年一月一日	<b>3,857,351</b>	<b>389,292</b>
當年盈利/(虧損)	<b>648,702</b>	<b>(21,639)</b>
支付股息	<b>(63,174)</b>	<b>(63,174)</b>
於二零一四年十二月三十一日	<b>4,442,879</b>	<b>304,479</b>

於二零一四年十二月三十一日，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366,850,000元(二零一三年：人民幣351,418,000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15,432,000元(二零一三年：人民幣35,390,000元)。

## 26 應付賬款－集團

於二零一四年十二月三十一日，應付賬款的賬齡分析列示如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
3個月以內	<b>820,598</b>	859,803
3個月至1年	<b>957,403</b>	784,555
1至2年	<b>356,650</b>	241,898
2至3年	<b>136,976</b>	134,227
3年以上	<b>145,517</b>	137,963
	<b>2,417,144</b>	2,158,446

## 27 其他應付款

	集團		公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
項目經理按金	<b>1,183,546</b>	1,064,805	—	—
其他應付稅項	<b>284,059</b>	230,556	<b>13,413</b>	21,156
應付非控制性權益款(a)	<b>246,262</b>	163,000	—	—
預收政府拆遷款(b)	<b>98,423</b>	—	—	—
應付職工薪酬	<b>72,493</b>	78,947	—	—
預提費用	<b>9,790</b>	8,812	—	—
其他	<b>438,089</b>	420,182	<b>6,052</b>	17,409
	<b>2,332,662</b>	1,966,302	<b>19,465</b>	38,565

(a) 應付非控制性權益款項 抵押，無息且在要求時償還。

(b) 此項為因城市建設政府所補償的拆遷款。於二零一四年十二月三十一日，所拆遷的土地使用權及物業、廠房及設備的賬面價值分別為人民幣8,889,000元及人民幣78,000元。

## 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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
長期銀行借款		
－有抵押(a)	<b>289,000</b>	242,509
<b>流動負債</b>		
短期銀行借款		
－有抵押(a)	<b>12,000</b>	232,491
－無抵押有擔保(b)	<b>205,000</b>	165,000
－有集團內子公司給予的擔保	<b>502,000</b>	360,388
	<b>719,000</b>	757,879
	<b>1,008,000</b>	1,000,388

(a) 於二零一四年十二月三十一日，本集團用作銀行借款之抵押物如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
開發中物業	<b>921,968</b>	1,196,933
土地使用權	－	8,831
物業、廠房及設備	－	15,005
投資性房地產	－	560,013
	<b>921,968</b>	1,780,782

(b) 此等借款之擔保人：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
龐寶根先生和本公司(聯合)	<b>205,000</b>	165,000

龐寶根先生為本公司之董事會主席及一主要股東。



## 29 借款－集團(續)

(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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
1年以內	<b>719,000</b>	757,879
1至2年	<b>289,000</b>	44,509
2至5年	–	198,000
	<b>1,008,000</b>	1,000,388

加權平均實際利率如下：

	二零一四年	二零一三年
銀行借款	<b>5.85%</b>	5.82%

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。

## 30 遞延所得稅－集團

在資產負債表中的金額列示如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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	<b>49,840</b>	46,614
－在12個月內收回的遞延稅項資產	<b>13,411</b>	16,961
	<b>63,251</b>	63,575
遞延稅項負債：		
－超過12個月後支銷的遞延稅項負債	<b>(46,131)</b>	(44,111)
－在12個月內支銷的遞延稅項負債	<b>(17,374)</b>	(14,818)
	<b>(63,505)</b>	(58,929)
遞延所得稅(負債)／資產－淨額	<b>(254)</b>	4,646

## 合併財務報表附註(續)

**30 遞延所得稅－集團(續)**

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
於二零一三年一月一日	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	<b>18,586</b>	<b>44,989</b>	<b>63,575</b>
於利潤表確認	<b>3,584</b>	<b>(3,908)</b>	<b>(324)</b>
於二零一四年十二月三十一日	<b>22,170</b>	<b>41,081</b>	<b>63,251</b>

**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
於二零一三年一月一日	(1,274)	(19,226)	(17,295)	–	(37,795)
於利潤表確認	–	1,336	(5,916)	(17,010)	(21,590)
於其他綜合收益中確認	456	–	–	–	456
於二零一三年十二月三十一日	<b>(818)</b>	<b>(17,890)</b>	<b>(23,211)</b>	<b>(17,010)</b>	<b>(58,929)</b>
於利潤表確認	–	<b>4,528</b>	<b>(4,820)</b>	<b>(3,270)</b>	<b>(3,562)</b>
於其他綜合收益中確認	<b>(1,014)</b>	–	–	–	<b>(1,014)</b>
於二零一四年十二月三十一日	<b>(1,832)</b>	<b>(13,362)</b>	<b>(28,031)</b>	<b>(20,280)</b>	<b>(63,505)</b>

### 30 遞延所得稅－集團(續)

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146,930,000元(二零一三年：人民幣108,345,000元)確認遞延所得稅資產。此等稅損將會於二零一九年前包括二零一九年到期(二零一三年：二零一八年)。

### 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。

### 32 其他利得－淨額

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
政府補助及補貼	<b>5,787</b>	6,847
可供出售金融資產之處置收益	<b>2,762</b>	3,026
投資性房地產公允價值利得(附註8)	<b>2,224</b>	68,039
土地使用權之處置收益	<b>2,124</b>	5,889
子公司之處置收益	<b>100</b>	–
捐贈	<b>(2,745)</b>	(11,486)
物業、廠房及設備之處置(虧損)/收益	<b>(311)</b>	3,120
長賬齡應付款結算收益	–	759
處置聯營公司利得	–	45,227
其他	<b>(201)</b>	6,138
	<b>9,740</b>	127,559

## 合併財務報表附註(續)

**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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
物業、廠房和設備的折舊(附註7)	<b>110,660</b>	104,031
土地使用權攤銷(附註6)	<b>12,768</b>	13,023
僱員福利開支(附註34)	<b>4,230,264</b>	3,952,729
建築服務之成本	<b>10,185,168</b>	9,937,034
出售物業之成本	<b>1,719,445</b>	902,602
製成品及在產品的存貨變動	<b>32,165</b>	(63,663)
使用的原材料及消耗品	<b>1,675,104</b>	1,757,584
樓宇經營租賃支出	<b>6,659</b>	12,038
核數師酬金	<b>3,680</b>	3,650
其他	<b>210,701</b>	184,668
	<b>18,186,614</b>	16,803,696

截至二零一四年十二月三十一日止年度，發生研究及開發成本人民幣11,048,000元(二零一三年：人民幣12,293,000元)，已在合併利潤表中確認為行政開支。

**34 僱員福利開支**

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪酬工資	<b>4,150,381</b>	3,880,887
福利、醫療及其他開支	<b>54,376</b>	49,422
退休金—界定供款計劃(a)	<b>25,507</b>	22,420
	<b>4,230,264</b>	3,952,729

**(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%(二零一三年：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。

### 34 僱員福利開支(續)

#### (b) 董事、監事及行政總裁薪酬

各董事、監事及行政總裁截至二零一四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(附註(i))	100	1,000	7	1,107
高林	100	1,000	7	1,107
高紀明	100	750	7	857
高君	100	750	20	870
金吉祥	100	750	7	857
陳賢明	201	-	-	201
馮征	201	-	-	201
李旺榮(ii)	25	-	-	25
梁靜(ii)	25	-	-	25
孔祥泉	-	577	7	584
徐鋼(ii)	-	432	7	439
王建国(ii)	-	400	7	407
張信道	50	-	-	50
肖建木(ii)	25	-	-	25
	<b>1,027</b>	<b>5,659</b>	<b>69</b>	<b>6,755</b>

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(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(iii)	50	-	-	50
趙如龍(iii)	50	-	-	50
孔祥泉	-	570	6	576
錢永江(iii)	-	359	6	365
袁阿金(iii)	50	-	-	50
張信道	50	-	-	50
李永生(iii)	50	-	-	50
	<b>1,110</b>	<b>4,679</b>	<b>56</b>	<b>5,845</b>

## 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)**

- (i) 龐寶根先生為董事會主席並兼任集團行政總裁。
- (ii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度中，李旺榮先生及梁靜女士被委任為本公司獨立非執行董事。截至二零一四年十二月三十一日止年度，徐鋼先生、王建国先生及肖建木先生被委任為本公司監事。
- (iii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度中，王幼卿先生及趙如龍先生辭去他們獨立非執行董事的職位，錢永江先生、袁阿金先生及李永生先生辭去他們監事的職位。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度中，沒有董事放棄其酬金。截至二零一四年及二零一三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**

於二零一四年度本集團薪酬最高的五名人士均為董事(二零一三年：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**

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款的利息	<b>59,626</b>	53,409
減：開發中物業的資本化利息	<b>(59,626)</b>	(53,409)
	-	-

一般借入及用於開發中物業的資金所適用之資本化年利率約為6.24%(二零一三年：6.10%)。

## 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(二零一三年：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%(二零一三年：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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	<b>219,122</b>	248,418
— 中國土地增值稅		
— 本年計提	<b>7,906</b>	22,412
— 以前年度多計提	<b>(78,648)</b>	(24,400)
遞延稅項淨值	<b>3,886</b>	11,618
	<b>152,266</b>	258,048

## 合併財務報表附註(續)

**36 所得稅項(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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除所得稅前盈利	<b>813,053</b>	927,645
加：應佔聯營公司虧損	<b>(340)</b>	2,509
應佔合營企業虧損	<b>27,997</b>	17,473
	<b>840,710</b>	947,627
按稅率25%(二零一三年：25%)計算	<b>210,178</b>	236,907
適用於本集團不同附屬公司不同稅率的影響	<b>(9,427)</b>	(9,719)
核定徵收收益的影響	<b>(12,934)</b>	-
不可扣稅之支出	<b>7,858</b>	4,792
未有確認之稅損	<b>11,675</b>	28,307
使用早前未有確認之稅損	<b>(2,028)</b>	(748)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	<b>17,686</b>	497
	<b>223,008</b>	260,036
中國土地增值稅	<b>(70,742)</b>	(1,988)
所得稅項	<b>152,266</b>	258,048

**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普通股的加權平均數計算。

	二零一四年	二零一三年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<b>648,702</b>	663,312
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>642,962</b>	662,964
每股基本盈利(人民幣)	<b>1.01</b>	1.00

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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
期末股息為每普通股人民幣0.10元 (二零一三年：人民幣0.10元)	<b>63,174</b>	66,296

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(二零一三年：人民幣0.10元)，合計股息人民幣63,174,000元(二零一三年：人民幣66,296,000元)。該等股息將於二零一五年六月十九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。二零一三年度的末期股息已於二零一四年回購H股股份后派發，因此二零一三年度的末期股息實際支付金額為人民幣63,174,000元。

### 39 經營活動產生的現金

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
當年盈利	<b>660,787</b>	669,597
調整項目：		
所得稅項(附註36)	<b>152,266</b>	258,048
折舊(附註7)	<b>110,660</b>	104,031
土地使用權攤銷(附註6)	<b>12,768</b>	13,023
物業、廠房及設備之處置虧損／(收益)(附註32)	<b>311</b>	(3,120)
土地使用權之處置收益(附註32)	<b>(2,124)</b>	(5,889)
可供出售金融資產之處置收益(附註32)	<b>(2,762)</b>	(3,026)
處置聯營公司收益(附註32)	<b>-</b>	(45,227)
子公司之處置收益	<b>(100)</b>	-
出售重估物業的儲備轉入利潤表	<b>(1,528)</b>	(1,381)
利息收入	<b>(119,588)</b>	(70,441)
應佔聯營公司(利潤)／虧損(附註12)	<b>(340)</b>	2,509
應佔企業企業虧損(附註11)	<b>27,997</b>	17,473
投資性房地產公允價值利得(附註32)	<b>(2,224)</b>	(68,039)
經營資金變動		
開發中物業及已完工之待售物業增加	<b>(273,377)</b>	(718,867)
受限制銀行存款減少／(增加)	<b>57,408</b>	(56,819)
存貨減少／(增加)	<b>24,505</b>	(44,304)
建築合約客戶結餘增加	<b>(331,224)</b>	(171,195)
貿易及其他應收款(增加)	<b>(654,298)</b>	(338,469)
預收賬款增加	<b>615,757</b>	789,346
貿易及其他應付款增加	<b>563,587</b>	596,240
經營活動產生的現金	<b>838,481</b>	923,490

## 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	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	<b>6,824</b>	40,848
出售的(虧損)/收益(附註32)	<b>(311)</b>	3,120
<b>所得款</b>	<b>6,513</b>	43,968

**40 財務擔保**

	集團		公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保	<b>85,438</b>	134,037	-	-
就授予附屬公司的借款給予銀行的擔保	-	-	<b>577,000</b>	477,000

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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已簽約但未撥備	<b>1,545,772</b>	1,410,443

### (b) 經營租賃承擔－本集團為承租人

於二零一四年十二月三十一日，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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	<b>2,791</b>	2,927
一年以上五年以內	<b>3,126</b>	4,982
	<b>5,917</b>	7,909

### (c) 經營租賃承擔－本集團為出租人

於二零一四年十二月三十一日，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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	<b>44,578</b>	31,251
一年以上五年以內	<b>117,117</b>	93,866
五年以上	<b>174,248</b>	174,727
	<b>335,943</b>	299,844

本集團根據多項協議租用投資性房地產及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**

二零一四年十一月二十七日，本集團以對價人民幣9,000,000元向非控制性權益購入浙江寶業建設集團有限公司1%權益。收購後，浙江寶業建設集團有限公司成為本公司全資子公司。浙江寶業建設集團有限公司的非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣12,965,000元。歸屬於本集團權益持有者應佔權益增加人民幣3,965,000元。本期間浙江寶業建設集團有限公司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：

	二零一四年 人民幣千元
購入非控制性權益的賬面值	<b>12,965</b>
支付予非控制性權益的對價	<b>(9,000)</b>
與非控制性權益進行交易對歸屬於本公司權益持有者應佔的權益的淨影響	<b>3,965</b>

**43 關聯交易**

除已於附註11及附註12所載之有關關聯方結餘和附註11、附註12及附註29(b)所載之關聯方交易外，本集團於截至二零一四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
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
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](mailto:irbaoye@baoyegroup.com)

**Website 網址**

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