

**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**

Let the Building take  
A Deep Breath  
2015 讓建築深呼吸  
ANNUAL REPORT  
年報



**Our Mission**  
我們的使命

“ From  
Construction  
To Manufacturing ”

leads construction  
industry towards  
industrialisation in China.

「從建造到製造」

帶領中國建築業走向產業化



# 目錄

<b>2</b>	企業簡介	<b>61</b>	獨立核數師報告
<b>4</b>	公司資料	<b>63</b>	合併資產負債表
<b>6</b>	財務摘要	<b>65</b>	合併利潤表
<b>8</b>	主席報告	<b>66</b>	合併綜合收益表
<b>12</b>	管理層討論與分析	<b>67</b>	合併權益變動表
<b>30</b>	企業管治報告	<b>69</b>	合併現金流量表
<b>45</b>	投資者關係	<b>70</b>	合併財務報表附註
<b>47</b>	董事、監事及高級管理人員履歷	<b>143</b>	釋義
<b>51</b>	董事會報告		
<b>60</b>	監事會報告		



# 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」
- 武漢「寶業中心」
- 上海「寶業愛多邦」
- 上海「寶業萬華城」
- 上海「寶業中心」
- 亳州「寶業夢蝶綠苑」
- 亳州「寶業逍遙綠苑」
- 蚌埠「寶業學府綠苑」
- 太和「寶業城市綠苑」
- 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

建築  
施工業務

房產  
開發業務

建築  
材料業務

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

- 紹興
- 武漢
- 上海
- 亳州
- 蚌埠
- 太和
- 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
- 上海建材產業化基地



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

龐寶根先生(董事會主席)

高林先生

高紀明先生

高君先生

金吉祥先生

### 非執行董事

馮征先生

### 獨立非執行董事

陳賢明先生

李旺榮先生

梁靜女士

## 監事會

### 監事

孔祥泉先生(主席)

王建國先生

徐鋼先生

### 獨立監事

張信道先生

肖建木先生

## 審核委員會

陳賢明先生(主席)

馮征先生

李旺榮先生

## 薪酬委員會

陳賢明先生(主席)

龐寶根先生

梁靜女士

## 提名委員會

李旺榮先生(主席)

高紀明先生

梁靜女士

## 公司秘書

鄒燦林先生

## 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(特殊普通合夥)

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

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

# 財務摘要

截至十二月三十一日止年度					
	二零一五年 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	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>業績</b>					
營業額	<b>18,216,083</b>	18,897,996	17,553,323	17,275,899	16,186,830
毛利	<b>1,243,001</b>	1,180,772	1,204,810	1,460,176	1,349,833
淨利潤	<b>598,997</b>	660,787	669,597	756,579	715,843
本公司所有者應佔盈利	<b>563,655</b>	648,702	663,312	752,256	710,196
每股盈利(人民幣元)	<b>0.910</b>	1.009	1.001	1.135	1.071
<b>資產及負債</b>					
總資產	<b>19,996,891</b>	17,368,036	15,958,350	13,733,068	13,103,562
總負債	<b>13,471,319</b>	11,277,699	10,348,196	8,643,251	8,655,852
權益	<b>6,525,572</b>	6,090,337	5,610,154	5,089,817	4,447,710

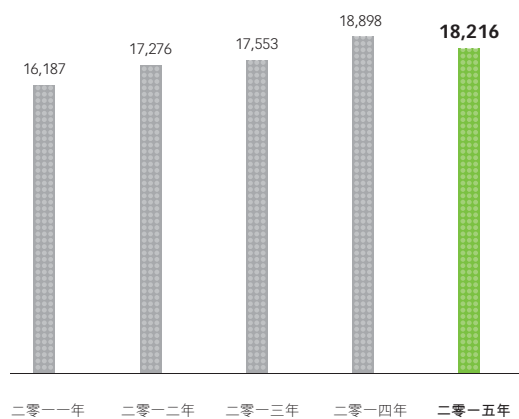
## 主要財務比率

於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一四年
本公司股東權益回報率	<b>8.8%</b>	10.9%
每股淨資產(人民幣元)	<b>10.41</b>	9.46
淨現金比率	<b>45.0%</b>	25.5%
流動比率	<b>1.30</b>	1.35
經營活動之現金流入(人民幣千元)	<b>1,882,920</b>	406,751



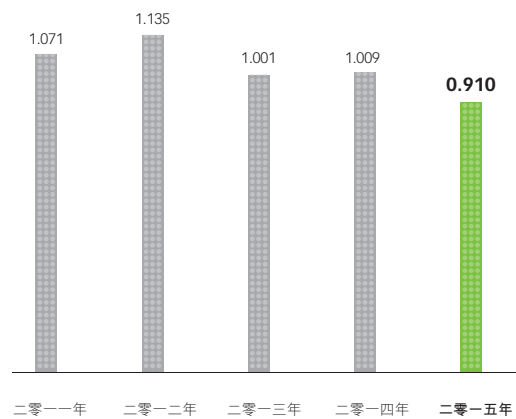
### 營業額

(人民幣百萬元)



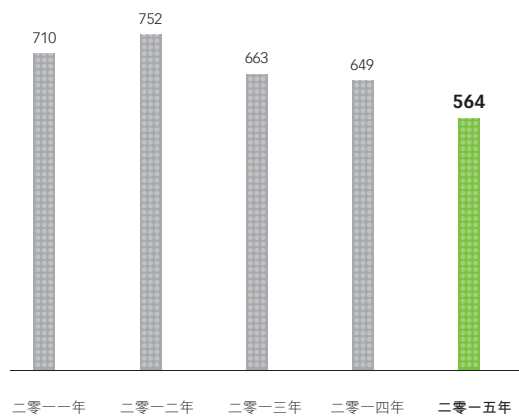
### 每股盈利

(人民幣元)



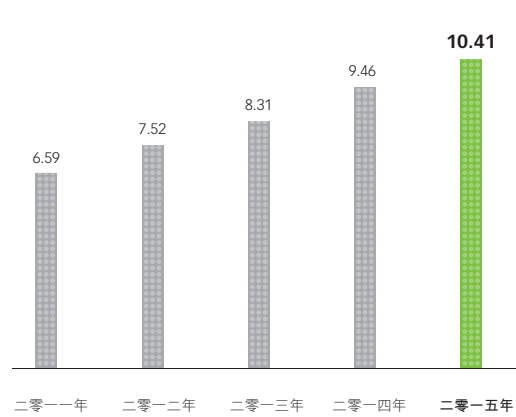
### 本公司所有者應佔盈利

(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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度經審核之全年業績報告。

龐寶根  
董事會主席



尊敬的股東：

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣18,216,083,000元，較去年下降約4%；本公司所有者應佔盈利約人民幣563,655,000元，較去年下降約13%；每股盈利為人民幣0.91元，較去年下降約10%。董事會建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息為每股普通股人民幣0.10元。有關本集團的經營及財務表現在本年報的「管理層討論與分析」部分有詳細分析。

二零一四年中央經濟工作會議首次提出中國經濟發展進入新常態，新常態下的中國經濟將體現四個轉向：增長速度正從高速增長轉向中高速增長；經濟發展方式正從規模速度型粗放增長轉向質量效益型集約增長；經濟結

構正從增量擴能為主轉向調整存量、做優增量並存的深度調整；經濟發展動力正從傳統增長點轉向新的增長點。二零一五年，經濟下行壓力的加大、投資增速的放緩給建築業帶來的陣痛是明顯的：全國建築業總產值增速的大幅跳水，全國建築業房屋建築施工面積的大量萎縮，建築業企業新接訂單的大幅縮減，不少民營企業、小微企業因市場的巨量萎縮直接被市場淘汰。艱難的二零一五已經過去，站在二零一六年的起點上再來總結分析，卻發現「山重水複疑無路，柳暗花明又一村」。由於生存環境、生產方式、發展方向等方面出現的翻天覆地的變化，建築業在二零一五年呈現出的新氣象使整個行業轉型升級的大方向越來越清晰。

## 主席報告(續)



寶業從一九九四年開始涉足建築工業化，並於一九九六年承擔國家建築工業化的課題，一九九七年成為全國十個試點單位(浙江省唯一一個試點)，二零零六年，寶業建成了全國唯一一個可對建築物進行全方位質量和環保節能指標檢測的研究院，通過與日本大和和德國西偉德的合作，公司目前已擁有適合中國國情的輕鋼裝配式結構低多層、疊合板剪力牆結構高層和套筒連接剪力牆結構等三類建築工業化產業。二零一五年被稱為建築工業化的元年。處在大建築行業上下游的房地產開發企業、

建築施工企業、建材企業都在謀求轉型，亦有不少企業尋求在建築工業化領域尋求突破。對於建築工業化，我的理解是它是一個不遜於人體工學的複雜系統：建築工業化不僅僅是裝配化，工業化、標準化也不等於沒有個性，工業化方式製造的部品件不是建築工業化的主流。我們理解的建築業它是對大建築業全產業鏈的技術和管理變革，它的核心是技術創新和管理創新，需要對建築物全生命周期進行五化：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。標準化的構配件和模塊並不意味著讓建築失去個性，相反，它讓建築多樣化、個性化成為可能，標準化是方法和過程。通過對公司現有建築工業化項目與傳統建築項目對比發現，建築工業化項目能夠實現節水60%，節材20%，節能65%，降低碳排放70%，並且通過從源頭、全過程採用無公害綠色建材，以新風系統、地板采暖、同層排水等科技保證居者的健康舒適，能真正實現建築本身的「節能、創能、蓄能」。

## 主席報告(續)



呈現在我們眼前的是大建築業轉型升級的歷史機遇，如何把握這一歷史機遇是我們每一個行業從業人員必須思考的課題。習近平總書記在慶祝「五一」國際勞動節暨表彰全國勞動模範和先進工作者大會上的講話中指出：「一切勞動者，只要肯學肯幹肯鑽研，練就一身真本領，掌握一手好技術，就能立足崗位成長成才，就都能在勞動中發現廣闊的天地，在勞動中體現價值、展現風采、感受快樂。」在國務院發布的《中國製造2025》中，也明確提出了中國要從製造大國邁向製造強國的時間表、路線圖，提出要在2025年邁入製造強國行列，2035年製造業整體達到世界製造強國陣營中等水平。在二零一五年五月的《寶業報》上，我特意寫了一篇「普及工匠精神」的小文。所謂工匠精神，我的理解是對自己的產品精雕細琢，追求完美和極致，對精品有著執著的堅持和追求。這種精益求精的精神超越了一個人對財富、榮

譽、地位的追求。現在的中國已經成為「世界工廠」，在這背後是數以億計的農民工、產業工人為全世界提供了大量的產品。中國自古到今，都不乏匠人匠心，在中國古代璀璨的文明裏，小到器物，大到建築，一代代匠人的手中誕生過無數巧奪天工的藝術珍品。在中國從製造業大國向製造業強國的轉型過程中，中國的建築業也將實現從追求「短、平、快」，到現在追求舒適、科技、低碳綠色的轉變。寶業從一九七四年成立以來，第一代的寶業人從「泥瓦匠、木匠、石匠」做起，四十多年過去了，面對這個物欲橫流的社會，當代的寶業人更要打起精神、耐住寂寞、嚴守紀律、敢於擔當，傳承「工匠精神」。



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。

**龐寶根**

董事會主席

二零一六年三月二十一日

展望未來，大建築業保持快速發展的挑戰巨大，但機遇卻較以往任何時候都更多。「創新、協調、綠色、開放、共享」的發展理念將繼續引領建築業上中下游各個領域協同發展，將資本、技術、勞動力深層次地聚合在一起，不僅是為客戶、為市場、更是為時代創造健康、舒適、綠色低碳的百年建築，這亦是我個人對未來中國建築工業化的中國夢。



# 管理層 討論與分析



## 管理層討論與分析(續)

## 業績回顧

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣18,216,083,000元(二零一四年：約人民幣18,897,996,000元)，較去年下降約4%；經營盈利約人民幣958,633,000元(二零一四年：約人民幣840,710,000元)，較去年增長約14%。本公司所有者應佔盈利約人

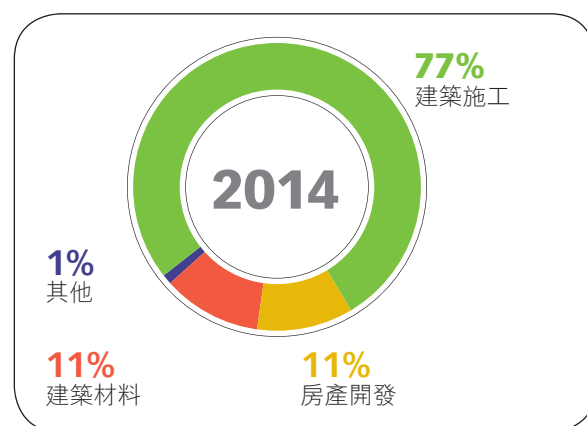
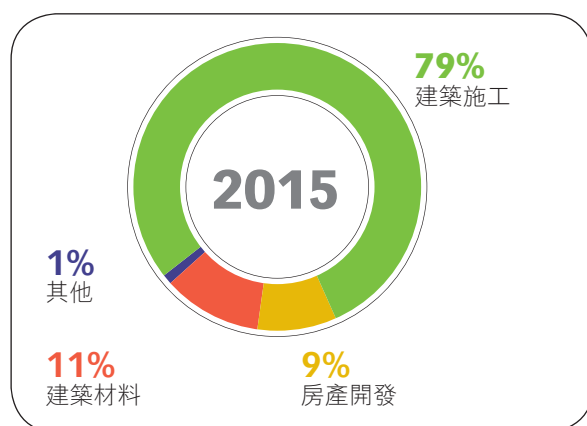
民幣563,655,000元(二零一四年：約人民幣648,702,000元)，較去年下降約13%，主要由於年內合營企業虧損較大和所得稅費用增加所致；每股盈利約人民幣0.91元(二零一四年：人民幣1.01元)，較去年下降約10%。





營業額

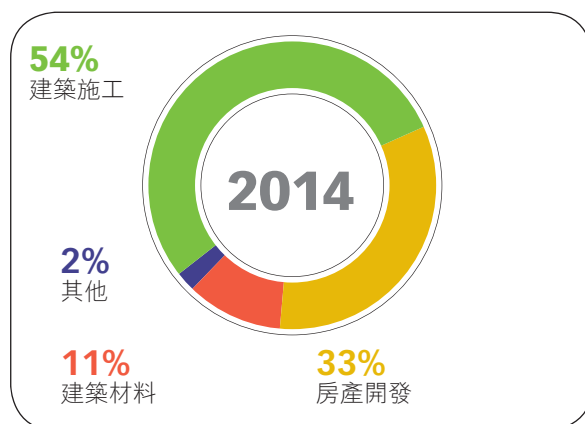
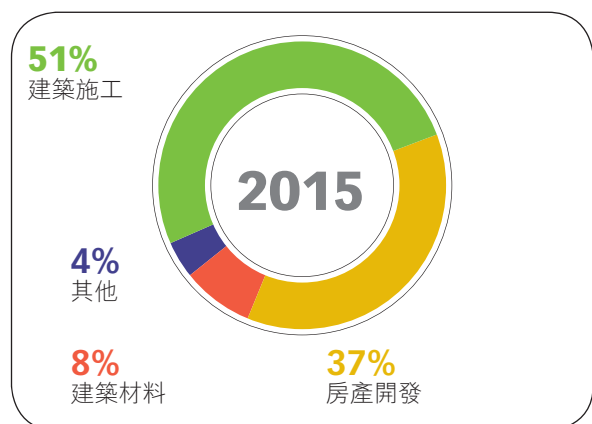
	二零一五年		截至十二月三十一日止年度 二零一四年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	<b>14,370,248</b>	<b>79%</b>	14,568,202	77%	-1%
房產開發	<b>1,694,672</b>	<b>9%</b>	2,090,226	11%	-19%
建築材料	<b>2,006,186</b>	<b>11%</b>	2,114,170	11%	-5%
其他	<b>144,977</b>	<b>1%</b>	125,398	1%	16%
總額	<b>18,216,083</b>	<b>100%</b>	18,897,996	100%	-4%



## 管理層討論與分析(續)

## 經營盈利

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年		二零一四年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	<b>487,925</b>	<b>51%</b>	452,869	54%	8%
房產開發	<b>352,893</b>	<b>37%</b>	281,504	33%	25%
建築材料	<b>81,709</b>	<b>8%</b>	90,729	11%	-10%
其他	<b>36,106</b>	<b>4%</b>	15,608	2%	131%
總額	<b>958,633</b>	<b>100%</b>	840,710	100%	14%



## 管理層討論與分析(續)

**建築施工業務**

截至二零一五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14,370,248,000元，較去年下降約1%；經營盈利約人民幣487,925,000元，較去年增長約8%。經營盈利的增長主要由於年內武漢市政

府的有償拆遷導致的土地使用權之處置收益約人民幣60,611,000元。

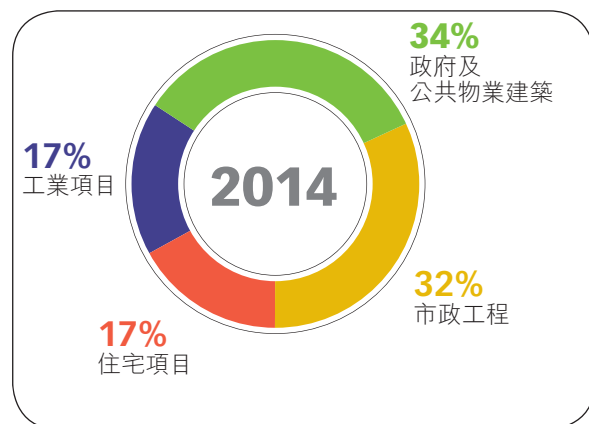
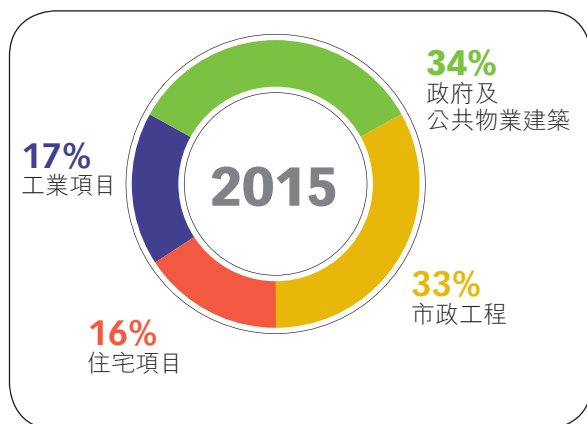
截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團建築施工業務在建工程的合同金額約人民幣57,284,186,000元，比去年增長約1%。本集團建築施工業務在建工程的合同金額分析如下：



## 管理層討論與分析(續)

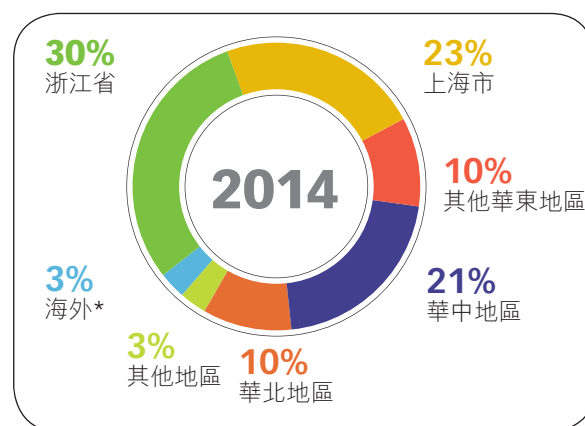
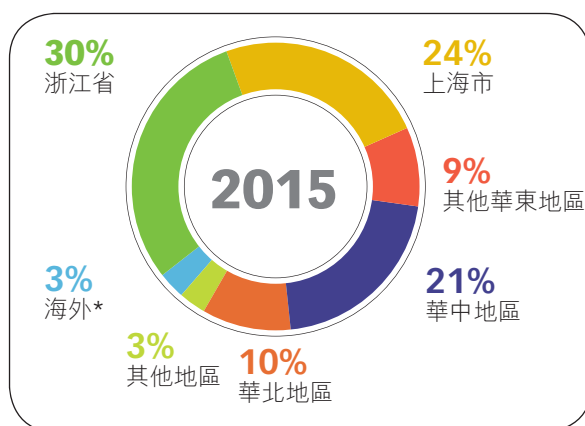
## 按項目性質分類

	於十二月三十一日					變動
	二零一五年		二零一四年		比重	
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重		
政府及公共物業建築	<b>19,304,771</b>	<b>34%</b>	18,997,292	34%	2%	
市政工程	<b>18,846,497</b>	<b>33%</b>	18,149,199	32%	4%	
住宅項目	<b>9,394,607</b>	<b>16%</b>	9,837,883	17%	-5%	
工業項目	<b>9,738,311</b>	<b>17%</b>	9,555,185	17%	2%	
合計	<b>57,284,186</b>	<b>100%</b>	56,539,559	100%	1%	



## 按地區分類

	於十二月三十一日				
	二零一五年		二零一四年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	<b>17,070,687</b>	<b>30%</b>	16,735,710	30%	2%
上海市	<b>13,519,068</b>	<b>24%</b>	13,004,099	23%	4%
其他華東地區	<b>5,384,713</b>	<b>9%</b>	5,710,495	10%	-6%
華中地區	<b>12,029,679</b>	<b>21%</b>	11,760,228	21%	2%
華北地區	<b>5,842,987</b>	<b>10%</b>	5,880,114	10%	-1%
其他地區	<b>1,890,378</b>	<b>3%</b>	1,922,345	3%	-2%
海外*	<b>1,546,674</b>	<b>3%</b>	1,526,568	3%	1%
合計	<b>57,284,186</b>	<b>100%</b>	56,539,559	100%	1%



\* 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。

二零一五年，建築業面臨前所未有的寒冬。宏觀經濟下行，固定資產投資下滑、基礎設施建設投資乏力，建材價格頻頻探底，建築業總產值創歷史新低。同時，隨著人口紅利的逐漸消失，掛靠或將終結，建築業營改增等一系列政策的出台，建築業已經到了一個行業重新洗牌

的時刻。年內，受宏觀環境的影響，同時，也是本集團主動把控風險，精選項目，新接工程合同額約人民幣147億(二零一四年：約人民幣249億)，下降約41%。本集團建築施工業務始終以把控風險，穩健發展為主基調，堅持「大市場、大客戶、大項目」的理念，承接優質

## 管理層討論與分析(續)

項目，開發優質產品和服務的經營戰略，在原有施工總承包特級資質的基礎上，又成為浙江省首批EPC工程總承包(設計、採購、施工總承包)試點企業。於年內嚴峻的市場條件下，不僅取得了穩健的業績，同時在新項目承接上獲得了突破，承接了如廣東銀葵醫院、上海佘山智慧綠洲文化園、舟山普陀山機場改擴建工程、復旦大學數學中心、阿里巴巴杭州軟件園生產基地、寧波綠地

中心超高層幕牆工程和呼和浩特市體育中心幕牆等一批優質大項目。

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。年內，本集團承建的中國輕紡城體育中心工程榮獲中國建築工程「魯班獎」。這是本集團榮獲的第十六樽魯班獎，獲獎數處於業內領先地位。二零一五年共創杯115項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
紹興柯橋體育中心	魯班獎、錢江杯、蘭花杯
藍光·貢山壹號	詹天佑獎
溫州國脈大廈	錢江杯
柯橋輕紡城電信機樓	錢江杯
黃石中茵國際大酒店	國家優質工程獎、楚天杯
武漢市軌道交通二號綫土建工程	全國市政金杯示範工程
中船709所計算機基礎研發大樓(201-A)工程	楚天杯
華中農業大學第二綜合實驗樓	楚天杯
上海政法學院體育館	白玉蘭杯
鑫塔水尚住宅項目	白玉蘭杯、優勝杯
天門湖公租房3#樓	中國建築施工優秀工程優秀獎

## 房產開發業務

### 物業銷售

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團房產開發業務實現營業額約人民幣1,694,672,000元(扣除營業稅及附加前約人民幣1,803,878,000元)，較去年下降約19%；經營盈利約人民幣352,893,000元，較去年增長約25%。營業額的下降和經營盈利的增長，主要由於年內確認收入的項目利潤率較高所致。

二零一五年度，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)
寶業光谷麗都	武漢	7,903	80,051	632,616
寶業夢蝶綠苑	蒙城	4,494	105,574	474,409
寶業四季園·荷園	紹興	45,190	5,466	247,009
寶業大坂風情	紹興	7,326	25,063	183,617
城市綠苑	合肥	9,916	10,755	106,646

截至二零一五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34億元(二零一四年：人民幣約28億元)，合同銷售面積約334,600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。



## 管理層討論與分析(續)

## 開發中物業

於二零一五年十二月三十一日，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	447,000	100%
寶業光谷麗都	武漢	199,478	100%
湖北·寶業中心	武漢	88,000	100%
寶業萬華城	上海	132,064	100%
上海·寶業中心	上海	27,000	100%
寶業愛多邦	上海	88,000	100%
寶業夢蝶綠苑	亳州	189,794	50%
寶業逍遙綠苑	亳州	131,000	50%
寶業學府綠苑	蚌埠	199,700	63%
寶業太和城市綠苑	太和	420,000	55%
寶業龍湖禦城一期	開封	170,000	60%

寶業四季園位於浙江省省級旅遊度假區會稽山旅遊度假區內，歷史文化與山水風光薈萃，是古越文明的發祥之地。這裏不僅積澱了深厚的文化底蘊，流傳著諸多神話傳說，更留存著諸多的歷史人文遺蹟，離市中心僅5公里，地理位置屬「離塵不離城」，被譽為「都市珍藏的自然」。寶業四季園佔地面積約1,050,000平方米，規劃建築面積約525,000平方米，容積率僅為0.5，主要開發豪華別墅、雙聯、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、留園及荷園3個組團已交付業主，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，已於二零一五年年內開始交付。

湖北寶業中心位於武漢市青山區建設一路和建港南路交匯處。項目總建築面積約88,000平方米，其中地上約65,600平方米，地下約22,400平方米。將開發成寫字樓。項目已於二零一五年下半年開始施工，預計於二零一七年竣工。



## 管理層討論與分析(續)

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，已於二零一五年年底開始陸續交付。

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。

寶業愛多邦，位於上海市青浦區新城東部，項目區位和交通十分便捷。該項目為100%裝配式住宅，預製裝配率30%，容積率為2.0，總開發面積為88,000平方米，地上建築面積為56,000平方米，擬建8棟高層裝配式住宅。

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。項目分七期開發，其中項目一期、二期已於二零一四年完成交付，項目三期、四期、五期於

二零一五年開始交付，項目六期、七期正在銷售，銷售形勢良好，並預計於二零一六年開始交付。

寶業逍遙綠苑位於安徽省亳州市蒙城縣城南新區，項目總建築面積約131,000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。項目已於二零一五年十一月開始施工，預計於二零一七年竣工。

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。

寶業太和城市綠苑位於安徽省太和縣，總建築面積約420,000平方米，涵蓋精品住宅、特色風情商業街、國際雙語幼兒園、高檔游泳池等豐富業態，人車分流的科學佈局、人性化戶型設計及合理的空間佈局，讓每個業主都能享受尊貴不凡的高品質生活。項目緊鄰生態公園，周邊配套城市優質資源，建成後將成為太和首席生態大城，樹立現代人居新標杆。項目一期已於年內開始銷售。

## 管理層討論與分析(續)

實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，其中第一組團於二零一四年開始銷售，並於二零一五年下半年開始交付。

## 新增土地儲備

年內，本集團通過招拍掛方式以總計約人民幣677,341,000元，取得兩塊土地的使用權，其中以人民幣約3.17億元取得安徽省太和縣地塊的土地使用權，項目總佔地面積約14.8萬平方米。另以人民幣約3.59億元取得浙江省紹興市越城區的土地使用權，項目總佔地面積

約4.1萬平方米。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浙江、湖北、上海、安徽、河南等中東部地區，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

截至二零一五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2,006,186,000元，較去年下降約5%；經營盈利約人民幣81,709,000元，較去年下降約10%。

截至二零一五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
	二零一五年		二零一四年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	<b>1,057,609</b>	<b>53%</b>	1,126,801	53%	-6%
預拌混凝土	<b>339,386</b>	<b>17%</b>	386,484	18%	-12%
鋼結構	<b>272,896</b>	<b>14%</b>	251,002	12%	9%
家居及室內裝飾	<b>206,008</b>	<b>10%</b>	229,410	11%	-10%
木製品及防火材料	<b>61,643</b>	<b>3%</b>	80,107	4%	-23%
其他	<b>68,644</b>	<b>3%</b>	40,366	2%	70%
合計	<b>2,006,186</b>	<b>100%</b>	2,114,170	100%	-5%

## 管理層討論與分析(續)

年內，受宏觀經濟下行的影響，本集團建築材料主要板塊業務均有小幅下降，但企業品牌形象繼續獲得提升。浙江寶業幕牆裝飾有限公司榮獲中國幕牆行業百強企業，浙江廣藝建築裝飾有限公司榮獲中國建築裝飾行業百強企業。

二零一五年是中國房地產業和建築行業深度調整的一年，同時也是行業聚焦新型建築工業化的一年。本集團PC裝配式疊合板業務和輕鋼骨架工業化住宅業務都錄得顯著增長。在紹興建築工業化基地，寶業大和工業化住宅製造有限公司完成了23棟裝配式鋼結構工業化別墅，寶業西偉德混凝土預制件有限公司則承接了柯橋輕紡城CBD等5個裝配式建築項目的PC板材業務；安徽建築工業化基地於年內新接了濱湖潤園、高新區南崗及蒙城莊周3個裝配式保障房項目的PC板材業務；於年內新建的上海建築工業化基地其國產生產線已於二零一五年十月投產，進口生產線已開始安裝，同時，本集團與上海建材集團、上海現代設計集團合資成立的上海浦礫珅住宅工業有限公司，也將為建築工業化提供相配套的健康、節能、環保的建築工業化部品件產品。

### 業務展望

二零一六年是國家十三五規劃的開局之年，保持經濟運行在合理區間，著力加強結構性改革，將會成為二零一六年經濟工作的主旋律。對經濟前瞻的分析無礙於我們對現實充滿憧憬。技術的進步正在迅速改變很多經濟體，改革的深入給中國企業提供了更多創新發展的空

間，我們期待中國經濟在度過一個增速放緩的時期後，邁入一個更加高效、有競爭力、可持續的新時期。

### 建築施工業務是本集團業務發展的平台

受固定資產投資增速放緩，房地產投資持續下滑的影響，建築業面臨著項目減少、工程難接、資金緊張等一系列困難和挑戰。然而作為一家優質企業，本集團在面對行業的嚴峻形勢給本集團在業務承接方面帶來挑戰的同時，也是一次尋求自身轉型升級，積極適應新常態經濟的機遇。

未來，本集團建築施工業務將加快整合資源，充分發揮作為建築施工總承包特級資質，以及EPC工程總承包試點企業之一的優勢，加快實現從施工總承包到項目總承包的轉變，取得BOT, EPC和PPP模式新突破。在穩固並深耕浙江、上海、天津、江蘇、河南等重點市場的同時，積極拓展優質成熟市場，推行區域化運作的新格局，發展優質客戶，主力承接有影響力的公建項目及大型房地產高端項目，提升項目施工形象，擴大品牌知名度，為公司獲得穩定的業務提供可靠的保障。計劃推進項目自營將是未來建築施工業務實現轉型的方向之一。在保持現有的項目管理機制的同時，有計劃的拓展自營項目，通過運營好現有自營項目，儘快建立健全自營項目管理體系。

隨著市場項目的減少，提升項目的管理能力和運營能力將是保障建築施工業務未來持續盈利的有效措施。本集

## 管理層討論與分析(續)

團將在擇優選擇項目和客戶的同時，加大投入，運用「BIM+互聯網」全面實行項目精細化管理，嚴控風險，對於效益低，隱患大的分子公司，繼續實行「關並整合」，確保本集團建築施工業務的持續健康發展。

### 房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

未來一段時期，去庫存、降投資將會是房地產行業的主旋律，這也是國家「供給側改革」的一個重點。二零一六年，宏觀經濟增長仍面臨較大壓力，因此仍需依托房地產業作為支柱產業，著眼於供給側改革，推動家庭對居住及其服務需求的升級，從而進一步拉動房地產市場景氣度。本集團始終堅持審慎經營的基本策略。通過密切關注國家宏觀政策動向及各區域市場的變化，擇時擇機在上海、武漢、合肥、紹興等經濟基礎好、人口流入多、庫存消化快、價格泡沫少的一線省會城市及其他優質城市開發項目。對現有的開發項目，通過精細化的管理，嚴控風險和成本，創新銷售模式，拓展銷售渠道，加快庫存消化，確保項目資金的快速回籠。

本集團將積極累積已成功開發的優質項目經驗運用到今後的項目開發中，利用成熟的項目管理體系，創新和高性價比的產品設計，完善的服務，進一步提升「好房子，寶業造」的品牌效益。另外，本集團將充分運用建築工業化品牌和技術優勢，以打造高舒適低能耗、安全健康、綠色智能的科技房產為契機，積極開拓新型商業地產、養老地產和新農村建設市場，走出一條既適應市場又適合自己的房地產經營之路。

### 建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略

作為本集團未來持續發展的重要戰略，發展建築工業化不僅是本集團實現自身業務轉型升級的途徑，也是整個行業發展的必然趨勢。本集團已在建築工業化領域浸潤二十餘載，通過與日本大和、德國西偉德以及國內各相關單位、科技院校的合作，現已具備完整的從研發、設計、生產、施工及運營為一體的全產業鏈，擁有輕鋼裝配式及預製裝配式混凝土兩大工業化建築體系產品，得益於國家全面推廣建築工業化的政策優勢，本集團現已成為國內工業化建築領域的引領者。未來本集團將力爭在設計、研發、施工等方面做到建築工業樣板企業水平，並將其獨具特色、效益明顯的運營機制和商業模式複製到全國市場。

建築工業化這一萬億級的藍海市場已經緩緩開啟，它是國家實施創新驅動戰略、新型城鎮化發展目標的重大要求，更是中國建築業實施轉型升級，提質增效的必由之路。隨著人們對住房剛性需求得到基本滿足之後，對住宅多樣化，個性化的需求將得到釋放。建築工業化從設計標準化、生產工廠化、施工裝配化、裝修一體化、管理信息化五個方面使人們對住宅需求的多樣化、個性化提供了可能性。未來，本集團將充分整合集團內各項優勢資源，加強與市場各方的合作，在建築工業化業務實現突破。

## 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。二零一五年度，本集團部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款佔貸款總額的6.5%(二零一四年：30%)。另外佔貸款總額約26%(二零一四年：20%)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，於二零一五年十二月三十一日，本集團尚有未動用銀行授信額度約人民幣50億元。資金指標分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
現金及現金等價物	<b>3,170,058</b>	2,298,272
初步期限超過三個月的定期存款	<b>45,419</b>	21,034
受限制銀行存款	<b>188,009</b>	212,607
減：借款合計	<b>(537,000)</b>	(1,008,000)
現金淨額	<b>2,866,486</b>	1,523,913
本公司所有者權益	<b>6,374,650</b>	5,976,180
淨現金比率	<b>45.0%</b>	25.5%

淨現金比率 = 現金淨額 / 本公司所有者權益

## 管理層討論與分析(續)

## 其他主要財務指標

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
股東權益回報率	<b>8.8%</b>	10.9%
每股淨資產(人民幣元)	<b>10.41</b>	9.46
流動比率	<b>1.30</b>	1.35

股東權益回報率 = 本公司所有者應佔盈利／本公司所有者權益

每股淨資產 = 本公司所有者權益／年末已發行股份數目

流動比率 = 流動資產／流動負債

本年度本公司所有者應佔盈利比上年下降13.1%，導致本集團股東權益回報率較去年下降約19.3%，但每股淨資產仍較去年增長約10.0%。於二零一五年十二月三十一日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為45.0%，較去年25.5%的淨現金比率上升約76.5%，主要是因為房產開發項目預售情況良好，回攏資金大幅增加，同時償還了大量銀行借款。

## 現金流量分析

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動之現金流入	(i)	<b>1,882,920</b>	406,751
投資活動之現金流出	(ii)	<b>(358,010)</b>	(176,393)
融資活動之現金流出	(iii)	<b>(653,124)</b>	(91,243)
現金及現金等價物淨增加		<b>871,786</b>	139,115

附註：

- i 本年度本集團經營活動之現金流入淨額約人民幣1,882,920,000元，比去年的淨現金流入人民幣406,751,000元增加了現金流入人民幣1,476,169,000元，主要由於房產開發項目實業萬華城和寶業四季園預售情況良好。
- ii 本年度本集團投資活動之現金流出淨額約人民幣358,010,000元，主要由於公司資金充裕，用閒置資金購買短期保值理財產品所致。
- iii 本年度本集團融資活動之現金流出淨額為人民幣653,124,000元，主要由於償還借款及本年度本集團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。截至二零一五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55,669,000元。

### 行政開支

二零一五年度，本集團的行政開支約人民幣407,522,000元，與去年的行政開支人民幣406,867,000元基本持平，主要得益於本集團優化管理。

### 融資成本

二零一五年度，本集團無融資成本計入合併利潤表，主要由於銀行借款均用於物業開發，且已全額資本化。

### 財務擔保

	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 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	79,313	85,438

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

於二零一五年十二月三十一日，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10,491,000元(於二零一四年十二月三十一日：人民幣921,968,000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：

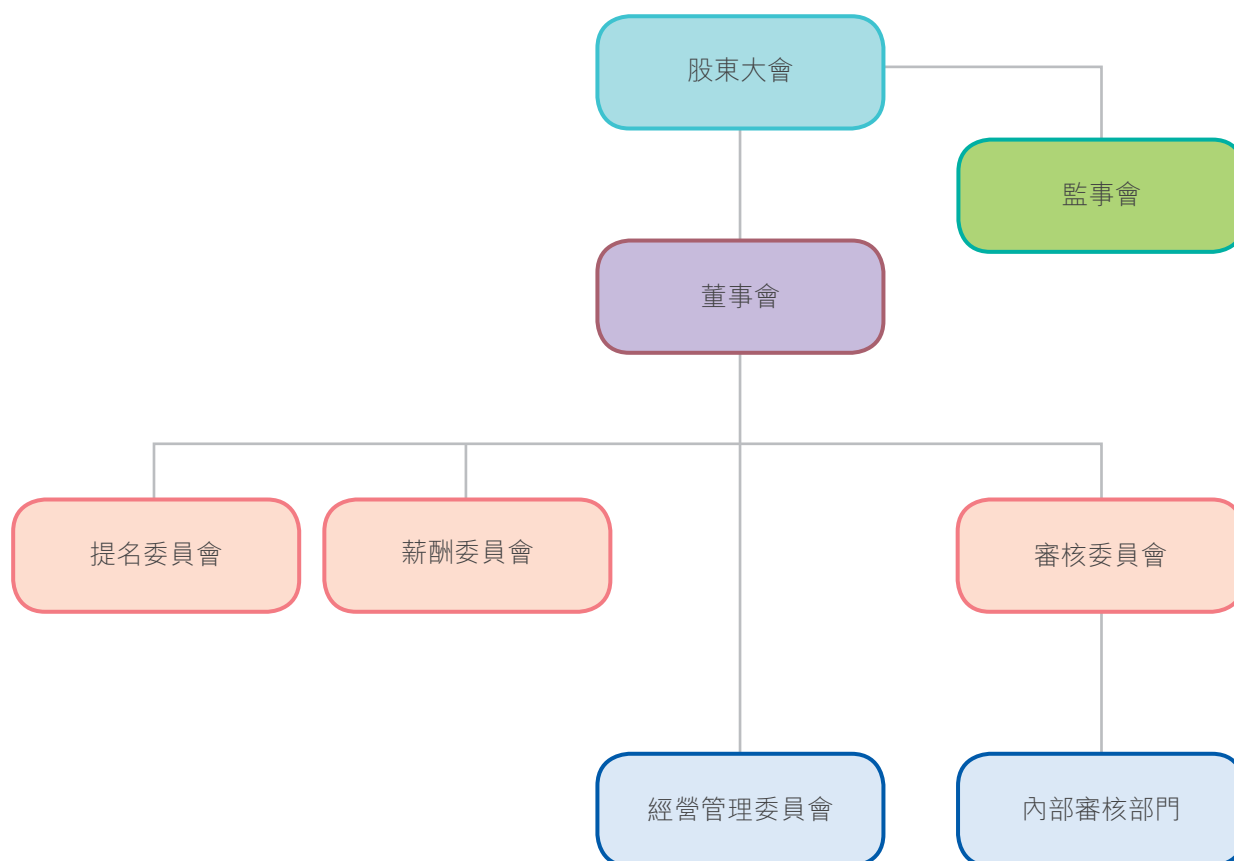
守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁之職能應分開，不應由同一人士擔任。因董事會主席龐寶根先生兼任行

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。

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二零一五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，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二零一五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服務合約，根據本公司章程細則，所有董事均須每三年一次於股東周年大會上輪值退任，但可重選連任。

董事的履歷詳情載於本年報第47至49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44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：



	二零一五年 人數	二零一四年 人數
人民幣650,000元以下	4	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，討論及審批了包括二零一四年度業績，二零一五年中期業績，聘任羅兵咸永道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。召開董事會會議前，董事至少在七天前收悉開會通知，全體董事皆可提出商討事項並列入會議議程。所有董事會會議記錄保存歸檔，各位董事可以隨時索取查閱。

### 二零一五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
李旺榮先生	4/4
梁靜女士	4/4

## 企業管治報告(續)

### 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。

### 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，公司不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，本集團各董事、監事及高級管理人員已就董事責任、風險等相關

知識做了強化培訓。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。審核委員會在二零一五年共召開了兩次會議。

本年度完成的主要工作包括：

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

## 二零一五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	2/2
李旺榮先生	2/2
馮征先生	2/2

## 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。薪酬委員會於二零一五年共召開了一次會議。

## 企業管治報告(續)

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。

### 二零一五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
梁靜女士	1/1
龐寶根先生	1/1

### 提名委員會

本公司提名委員會成員由兩名獨立非執行董事李旺榮先生、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。提名委員會於二零一五年共召開一次會議。

本年度完成的主要工作包括：

- 檢討董事會、監事會架構、人數及組成，就相關的變動向董事會提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事、監事的人士，並就提名有關人士出任董事、監事；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 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。

### 二零一五年提名委員會會議出席情況

姓名	出席次數／會議次數
李旺榮先生	1/1
梁靜女士	1/1
高紀明先生	1/1

董事會所採納的董事的提名程序和準則，其詳情如下：

#### 董事的提名程序

- 董事會如有空缺，董事會應審視全體成員的技能、知識和經驗，訂明填補空缺人士應具備的條件(例如：獨立非執行董事的獨立地位)；



## 企業管治報告(續)

- 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61至62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

鄧燦林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：

## 二零一五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
李旺榮先生	3/3
梁靜女士	3/3

## 股東權利

根據本公司章程第87條，在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%以上(含10%)的兩個或兩個以上股東，有權利提請董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當儘快召集臨時股東大會或者類別股東會議。如果董事會在

收到前述書面要求後30日內沒有發出召集會議的通告，提出該要求的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議。股東因董事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，由公司承擔。

## 股東提名人士參選董事的程序

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

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

## 企業管治報告(續)

本公司香港通訊地址如下：

香港灣仔告士打道38號  
美國萬通大廈1902室

本公司總部通訊地址如下：

浙江省紹興市柯橋區  
山陰西路501號

### 監控機制

#### 監事會

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

本公司監事會成員包括孔祥泉先生(監事會主席)、王建国先生、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
- 代表公司向董事交涉或者對董事起訴。

本公司監事會於二零一五年共召開二次會議，在任監事均出席會議，同時本公司監事會亦列席了二零一五年董事會會議。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二零一五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，並提交了相關中期、年度總結報告給審核委員會審閱。

### 企業社會責任

當前中國經濟進入新常態，面對經濟下行、投資趨緩、產能過剩的壓力，我們很難將一個所謂有社會責任感、正義感，卻瀕臨破產的企業稱為「優秀的企業」。寶業集團始終堅持「企業、市場、社會」的企業文化核心，從投資者、政府、員工、客戶、合作夥伴、環境等利益相關方訴求出發，以機制創新、技術創新謀求企業持續穩健的發展，追求企業、市場、環境、社會的和協共贏。

在內部經營管理上，寶業打破按行政級別分配的傳統，崇尚契約考核，給奉獻者、創新者創造上升通道。我們積極引進建築工業化人才(外籍專家達20余人，其中3人獲浙江省政府頒發的「西湖友誼獎」，1人入選330海外英才計劃)全力維護員工權利，尊重員工的差異性，提供有競爭力的薪酬，加強員工培訓，為員工提供安全的工作環境和健康保障。

## 企業管治報告(續)

寶業始終堅持「健康成長比成績更重要」的經營理念，堅持主業，踏實經營，守法經營，連續多年進入中國企業500強，中國企業集團納稅500強。二零一五年，我們再次名列紹興市企業集團地稅繳納第一名。以實際行動支持地方經濟的發展。

廣義的建築能耗包括建材製造能耗、建築施工能耗和建築使用能耗。據有關統計數據，我國的建築能耗佔全社會總能耗的50%。寶業以「可持續發展」為企業發展的準則，積極探索四節一環保的工業化建築，從建築物的全生命周期和大建築業的全產業鏈上著眼，充分發揮寶業工業化建築產品的成本優勢和節能、創能、蓄能優勢，利用太陽能發電，減少碳排放。同時，我們亦積極參與國家及地方有關建築工業化行業標準的制定，已申請獲20多項建築工業化類別專利(其中國際專利2項)。二零一五年，寶業作為中國企業代表之一，共同參與設立了「中美建築節能基金」項目，該基金將投資於中國的建築節能項目，推廣提高建築能效的綠色建築技術。此次參與項目設立，是寶業集團20多年致力於建築工業化研究、開發和生產的成果集中體現。寶業也將努力與全社會共同應對全球氣候變暖這一巨大挑戰。

多年來，寶業積極投身公益事業，為貧困地區，教育事業，環保事業等累計捐款逾1億元。與政府慈善組織合作設立的「合肥寶業基金會」以及「湖北金鳳工程」，每年為特困人群和貧困女大學生提供資助，為貧困人群送去一份溫暖，幫助女大學生完成學業，實現理想。公司黨委每年組織員工參與無償獻血活動，發揚互助、奉獻精神。寶業已連續三年榮獲「紹興慈善獎」機構捐贈獎。

自公司成立40餘年，寶業始終不忘企業品牌建設，深知品牌對企業長遠發展的影響力。寶業依靠優質的產品和服務質量，在市場及行業內贏得了良好的口碑，截至目前，公司共獲得16樽魯班獎，逾40項國家優質工程獎，不僅大大增強了企業的市場競爭力，也有利於企業長遠發展。2008年「寶業」商標被國家工商行政管理總局商評委認定為「馳名商標」，這是全國第二家，也是浙江省第一家建築類企業獲此認定。今年本公司更是有幸成為浙江省「三名」(知名企業，知名品牌，知名企業家)培育試點企業之一。

## 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佈公司簡訊等信息。

### H股主要股東

於二零一五年十二月三十一日，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
吳學琴(附註1)	29,304,000	11.20%	4.79%
祝義材	29,304,000	11.20%	4.79%
First Beijing (Cayman) Limited (附註2)	19,964,000	7.63%	3.26%
First Manhattan LLC	19,964,000	7.63%	3.26%
Norges Bank	18,286,000	6.99%	2.98%
Citigroup.Inc	15,472,875	5.91%	2.53%

附註：

1. 祝義材先生為吳學琴女士之配偶，被視為於29,304,000股股份中擁有權益。
2. First Manhattan LLC通過其受控法團First Beijing (Cayman) Limited，被視為於19,964,000股股份中擁有權益。

## 投資者關係(續)

## 重要財務日誌

事件	日期
公佈二零一五年中期業績	二零一五年八月二十八日
公佈二零一五年全年業績	二零一六年三月二十一日
暫停辦理股份過戶登記	二零一六年五月十六日至二零一六年六月十五日 (包括首尾兩天) 二零一六年六月二十三日至二零一六年六月三十日 (包括首尾兩天)
二零一五年度股東周年大會	二零一六年六月十五日
H股類別股東會議	二零一六年六月十五日
內資股類別股東會議	二零一六年六月十五日
二零一五年度末期股息派付	二零一六年七月十九日

本公司上屆股東周年大會於二零一五年六月十九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二零一五年六月十九日刊發之股東周年大會結果公告。全體董事均有出席於二零一五年六月十九日召開之股東周年大會。

## 組織章程文件

鑒於本公司已於年內完成H股回購事宜，註冊資本亦相應減少，且已通過相關政府部門審批。公司章程中涉及註冊資本減少的條款亦作相應修改。現時組織章程的最新綜合版本刊登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。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

**高君先生**，一九七二年出生，本公司執行董事兼本公司經營管理委員會成員，同時擔任寶業集團安徽有限公司總經理。高先生畢業於中國地質大學，主修土木工程專業，彼持有教授級工程師資格。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長兼總經理。金先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持有教授級高級工程師資格。他曾獲全國建築裝飾優秀企業家、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。

**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。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

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。

**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。

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，紹興市天益綠色能源有限公司總經理等職。

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。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

### 高級管理人員

**王榮標先生**，一九六八年出生，本公司經營管理委員會成員，同時擔任浙江寶業住宅產業化有限公司董事長兼總經理。王先生畢業於武漢理工大學，主修土木工程，持有高級工程師資格，現任紹興市柯橋區人大代表，彼於一九八六年加入本集團。

**婁忠華先生**，一九六八年出生，本公司經營管理委員會成員，同時擔任浙江寶業房地產集團有限公司董事兼總經理。婁先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持有高級工程師資格。現任中國共產黨紹興縣第十三次代表大會代表、紹興市房地產協會副會長、紹興市柯橋區房地產協會副會長。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二零一五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

本集團及本公司於二零一五年十二月三十一日止之財務狀況分別載列於本年報第63頁至第64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。

本集團截至二零一五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65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，截至二零一五年十二月三十一日止，本集團可供分配予權益持有人之儲備合共人民幣5,578,842,000元(二零一四年：人民幣5,199,412,000元)。

## 股息

根據二零一六年三月二十一日舉行之董事會會議，董事會提議派發截至二零一五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(二零一四年：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

截至二零一五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。

### 物業、廠房及設備

本集團及本公司於本年度的物業、廠房及設備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

李旺榮先生

梁靜女士

#### 監事會

監事

孔祥泉先生(主席)

王建國先生

徐鋼先生

獨立監事

張信道先生

肖建木先生



### 董事、監事及高級管理人員變動事宜

年內，本公司並無任何董事、監事及高級管理人員變動事宜。

### 董事、監事及高級管理人員履歷

本公司董事、監事及高級管理人員履歷載於本年報第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44。

### 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(b)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**

於二零一五年十二月三十一日，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	193,753,054		31.64%
高紀明先生	本公司	個人	12,059,254	—	1.97%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	—	1.56%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	—	0.95%
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	—	0.40%
<b>監事</b>					
王建國	本公司	個人	5,250,290	—	0.86%
王建國	浙江寶業幕牆裝飾 有限公司	個人	8,487,363		16.94%
徐鋼	本公司	個人	5,000,000	—	0.82%
<b>高級管理人員</b>					
孫國范先生	本公司	個人	11,705,283	—	1.91%
婁忠華先生	本公司	個人	4,533,172	—	0.74%
王榮標先生	本公司	個人	2,647,911	—	0.43%



### 董事及監事之服務合約

經二零一三年度股東周年大會及二零一四年股東周年大會批准，各獲委任董事及監事於二零一四年六月十四日及二零一五年六月十九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%
二零一五年	/	0.10	61,237,053	563,655,000	10.9%
合計	1,181,190,000		995,821,095		

## 股本

於二零一五十二月三十一日，本公司總股本為612,372,053股，其中包括：

	股份數目	佔總股本百分比
內資股	350,742,053	57.28%
H股	261,630,000	42.72%
合共	612,372,053	100%

### 購買、出售或贖回公司股份

本公司於二零一五年，共進行了十一次H股股份回購，合計回購H股股份為19,372,000股，佔本公司H股股份總數的6.89%，佔本公司已發行股份總數的3.07%，回購總金額為港幣129,927,000元(不包含交易費用)。詳見本公司於二零一五年四月十七日至五月二十六日刊登於聯交所網站的翌日披露報表。

### 公眾持股數量

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

### 關連交易

二零一五年度，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

於二零一五年六月三十日，本集團透過一間銀行向紹興中國輕紡城商務總部園投資開發經營有限公司提供委托貸款金額為人民幣5,000萬元，該項委托借款期限為五個月，利率為6.12%。按季付息。

截至本報告日期，上述委托貸款已收回，本集團並無其他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。

## 董事會報告(續)

### 人力資源

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘用的員工為4,335名(於二零一四年十二月三十一日：3,949名)，間接僱用的工程施工人員約71,258名(於二零一四年十二月三十一日：約74,735名)，此等員工不是由本集團直接聘用。二零一五年度，本集團僱員福利開支達人民幣4,226,681,000元。僱員福利開支包括薪酬工資、福利及其它開支。僱員薪酬乃參照市場條款及按個別僱員表現、資歷及經驗釐定。本集團參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關的國家及地方勞工及福利法規，本集團所提供僱員福利主要包括社會養老保險、城鎮職工醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險。本集團高度重視人力資源管理，致力於建設高素質的團隊，以配合本集團業務的長遠發展需要，同時不斷研究推行更有效的僱員激勵計劃和培訓計劃。

### 董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司之董事會及監事會均已採納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二零一五年度遵守了標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股票敏感數據，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

### 企業管治守則

除本集團的行政總裁由董事會主席龐寶根先生兼任外，本集團一直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

經二零一五年六月十九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。

二零一五年度核數師酬金情況如下：

	二零一五年		二零一四年	
	審計費用	其它費用	審計費用	其它費用
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
羅兵咸永道	3,280	—	3,280	—
普華永道中天	400	—	400	—

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

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一六年五月十六日起至二零一六年六月十五日止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間內概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合出席股東周年大會及於會上投票的資格，本公司H股持有人務須於二零一六年五月十三日下午四時三十分前，將股份過戶文件連同有關股票交回本公司H股的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(適用於H股持有人)，地址為香港皇后大道東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)。

本公司亦將於二零一六年六月二十三日起至二零一六年六月三十日止(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股持有人務須於二零一六年六月二十二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  
二零一六年三月二十一日

# 監事會報告

各位股東：

二零一五年度，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。

本監事會對本公司二零一五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**

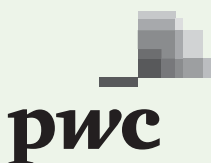
**孔祥泉**

監事會主席

中國浙江

二零一六年三月二十一日

# 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63至142頁寶業集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的合併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。

## 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中肯地反映貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年三月二十一日



# 合併資產負債表

於十二月三十一日			
	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	6	<b>480,752</b>	536,240
物業、廠房及設備	7	<b>1,240,692</b>	1,234,450
投資性房地產	8	<b>597,079</b>	596,583
商譽	9	<b>16,534</b>	16,534
於合營企業之投資	11(a)	<b>50,573</b>	48,699
對合營企業之借款	11(b)	<b>9,868</b>	139,245
於聯營公司之投資	12(a)	<b>28,218</b>	24,423
可供出售金融資產	14	<b>9,707</b>	11,988
遞延所得稅資產	30	<b>74,538</b>	63,251
		<b>2,507,961</b>	2,671,413
<b>流動資產</b>			
存貨	15	<b>131,737</b>	141,816
開發中物業	16	<b>4,625,616</b>	4,152,152
已完工之待售物業	17	<b>2,390,148</b>	1,106,578
應收客戶之建築合約款	18	<b>3,127,617</b>	2,569,726
貿易應收款	19	<b>1,423,938</b>	1,395,895
其他應收款及預付款項	20	<b>1,710,932</b>	2,592,414
對聯營公司之借款	12(b)	<b>51,146</b>	40,229
可供出售金融資產	14	<b>624,310</b>	165,900
受限制銀行存款	21	<b>188,009</b>	212,607
初步期限超過三個月的定期存款	22	<b>45,419</b>	21,034
現金及現金等價物	22	<b>3,170,058</b>	2,298,272
		<b>17,488,930</b>	14,696,623
<b>總資產</b>		<b>19,996,891</b>	17,368,036
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者權益</b>			
股本	23	<b>612,372</b>	631,744
股本溢價	23	<b>671,665</b>	756,533
儲備	24	<b>183,436</b>	145,024
保留盈餘	25	<b>4,907,177</b>	4,442,879
		<b>6,374,650</b>	5,976,180
<b>非控制性權益</b>		<b>150,922</b>	114,157
<b>權益合計</b>		<b>6,525,572</b>	6,090,337

## 合併資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	29	–	289,000
遞延所得稅負債	30	<b>64,821</b>	63,505
		<b>64,821</b>	352,505
<b>流動負債</b>			
應付賬款	26	<b>2,867,045</b>	2,417,144
其他應付款	27	<b>2,378,957</b>	2,332,662
預收賬款	28	<b>5,024,194</b>	3,228,749
應付所得稅項		<b>518,517</b>	428,161
應付客戶之建築合約款	18	<b>2,080,785</b>	1,799,478
借款	29	<b>537,000</b>	719,000
		<b>13,406,498</b>	10,925,194
<b>負債合計</b>		<b>13,471,319</b>	11,277,699
<b>權益及負債總計</b>		<b>19,996,891</b>	17,368,036

載於第70頁至第142頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

第63至142頁的財務報表已由董事會於二零一六年三月二十一日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根  
董事

高紀明  
董事

# 合併利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
營業額	5	<b>18,216,083</b>	18,897,996
銷售成本	33	<b>(16,973,082)</b>	(17,717,224)
毛利		<b>1,243,001</b>	1,180,772
其他收入	31	<b>116,351</b>	119,588
其他利得－淨額	32	<b>79,746</b>	9,740
分銷成本	33	<b>(72,943)</b>	(62,523)
行政開支	33	<b>(407,522)</b>	(406,867)
經營盈利		<b>958,633</b>	840,710
融資成本	35	—	—
應佔合營企業虧損	11(a),(b)	<b>(68,642)</b>	(27,997)
應佔聯營公司(虧損)/利潤	12(a)	<b>(9,072)</b>	340
除所得稅前盈利		<b>880,919</b>	813,053
所得稅項	36	<b>(281,922)</b>	(152,266)
當年盈利		<b>598,997</b>	660,787
應佔：			
— 本公司所有者		<b>563,655</b>	648,702
— 非控制性權益		<b>35,342</b>	12,085
		<b>598,997</b>	660,787
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>0.91</b>	1.01

載於第70頁至第142頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

# 合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
當年盈利	<b>598,997</b>	660,787
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	-	(1,528)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表，扣除稅項	<b>(3,097)</b>	(2,071)
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	<b>3,389</b>	5,112
當年其他綜合收益，扣除稅項	<b>292</b>	1,513
年內總綜合收益	<b>599,289</b>	662,300
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	<b>563,947</b>	650,215
— 非控制性權益	<b>35,342</b>	12,085
年內總綜合收益	<b>599,289</b>	662,300

載於第70頁至第142頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

# 合併權益變動表

	本公司所有者應佔權益						
	股本	股本溢價	儲備	保留盈餘	合計	非控制性	權益合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一四年一月一日結餘	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	-	-	3,965	-	3,965	(12,965)	(9,000)
<b>不導致失去控制權的子公司</b>							
權益變動總額	-	-	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

## 合併權益變動表(續)

	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			
二零一五年一月一日結餘	<b>631,744</b>	<b>756,533</b>	<b>145,024</b>	<b>4,442,879</b>	<b>5,976,180</b>	<b>114,157</b>	<b>6,090,337</b>	
<b>綜合收益</b>								
當年盈利	-	-	-	<b>563,655</b>	<b>563,655</b>	<b>35,342</b>	<b>598,997</b>	
<b>其他綜合收益</b>								
銷售可供出售金融資產將儲備								
轉入利潤表	-	-	<b>(3,097)</b>	-	<b>(3,097)</b>	-	<b>(3,097)</b>	
可供出售金融資產公允價值變動	-	-	<b>3,389</b>	-	<b>3,389</b>	-	<b>3,389</b>	
<b>年內總綜合收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>292</b>	<b>563,655</b>	<b>563,947</b>	<b>35,342</b>	<b>599,289</b>	
提取法定盈餘公積	-	-	<b>38,120</b>	<b>(38,120)</b>	-	-	-	
購回及註銷股份(附註23)	<b>(19,372)</b>	<b>(84,868)</b>	-	-	<b>(104,240)</b>	-	<b>(104,240)</b>	
股息	-	-	-	<b>(61,237)</b>	<b>(61,237)</b>	<b>(1,577)</b>	<b>(62,814)</b>	
<b>於權益中直接確認公司所有者的</b>								
投入和分配的總額	<b>(19,372)</b>	<b>(84,868)</b>	<b>38,120</b>	<b>(99,357)</b>	<b>(165,477)</b>	<b>(1,577)</b>	<b>(167,054)</b>	
<b>非控制性權益投入</b>								
	-	-	-	-	-	<b>3,000</b>	<b>3,000</b>	
<b>不導致失去控制權的子公司</b>								
權益變動總額	-	-	-	-	-	<b>3,000</b>	<b>3,000</b>	
<b>於權益中直接確認與所有者交易的總額</b>	<b>(19,372)</b>	<b>(84,868)</b>	<b>38,120</b>	<b>(99,357)</b>	<b>(165,477)</b>	<b>1,423</b>	<b>(164,054)</b>	
二零一五年十二月三十一日結餘	<b>612,372</b>	<b>671,665</b>	<b>183,436</b>	<b>4,907,177</b>	<b>6,374,650</b>	<b>150,922</b>	<b>6,525,572</b>	

載於第70頁至第142頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

# 合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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>2,129,007</b>	838,481
已付利息		<b>(44,453)</b>	(59,626)
已付所得稅		<b>(201,634)</b>	(372,104)
<b>經營活動之現金流入淨額</b>		<b>1,882,920</b>	406,751
<b>投資活動的現金流量</b>			
合營企業貸款償還		<b>62,727</b>	43,127
購買聯營公司額外權益		<b>(13,390)</b>	(1,400)
貸款予聯營公司		<b>(24,987)</b>	(1,781)
聯營公司貸款償還		<b>9,816</b>	–
委託貸款增加		<b>(50,000)</b>	–
收回委託貸款		<b>50,000</b>	–
出售子公司所得款		–	4,027
購入可供出售金融資產		<b>(535,410)</b>	(268,400)
出售可供出售金融資產所得款		<b>83,800</b>	107,932
購入物業、廠房及設備		<b>(166,739)</b>	(173,667)
出售物業、廠房及設備所得款	39	<b>52,954</b>	6,513
出售土地使用權所得款		<b>66,649</b>	9,702
出售聯營公司所得款		<b>15,501</b>	–
來自聯營公司的股利		<b>400</b>	400
初步期限超過三個月的定期存款增加		<b>(24,385)</b>	(21,034)
收取利息		<b>115,054</b>	118,188
<b>投資活動之現金流出淨額</b>		<b>(358,010)</b>	(176,393)
<b>融資活動的現金流量</b>			
取得銀行借款		<b>1,629,000</b>	1,621,000
償還銀行借款		<b>(2,100,000)</b>	(1,613,388)
向本公司所有者支付股息		<b>(61,237)</b>	(63,174)
非控制性權益資本投入		<b>3,000</b>	14,016
購回股份		<b>(104,240)</b>	(121,982)
取得非控制所有者借款		–	83,262
償還非控制所有者借款		<b>(18,070)</b>	–
購買非控制性權益		–	(9,000)
向非控制所有者支付股息		<b>(1,577)</b>	(1,977)
<b>融資活動之現金流出淨額</b>		<b>(653,124)</b>	(91,243)
<b>現金及現金等價物淨增加</b>		<b>871,786</b>	139,115
年初現金及現金等價物		<b>2,298,272</b>	2,159,157
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>3,170,058</b>	2,298,272

載於第70頁至第142頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

# 合併財務報表附註

## 1 概述

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

本公司的註冊辦公地址為：中國浙江省，紹興市楊汛橋鎮區。

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

此合併財務報表以人民幣為單位，除非另作說明。本公司董事會已經於二零一六年三月二十一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。

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。



## 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***(a) 本集團已採納的已修改的準則*

本集團已於二零一五年一月一日開始的財政年度首次採納下列修改。採納上述經修訂準則對本集團之合併財務報表不構成重大影響。

香港會計準則第19號(修改)有關職工或第三方向設定收益計劃的供款。此修改將僅與產生期間的服務掛鈎的供款，與那些與超過一個會計期的服務掛鈎的供款分開處理。此修改容許與服務掛鈎但不會因應職工服務的長短而變更的供款，自所提供服務的會計期內賺取的福利成本中扣除。至於與服務掛鈎並因應職工服務的長短而變更的供款，則必須使用與福利採用的相同歸屬法，在服務期內分攤。

香港會計準則2010-2012週期的年度改進、香港財務報告準則第8號「經營分部」、香港會計準則第16號「不動產、機器及儲備」以及香港會計準則第38號「無形資產」及香港會計準則第24號「關聯方披露」的修改。

香港會計準則2011-2013週期的年度改進、香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第13號「公允價值計量」及香港會計準則第40號「投資性房地產」的修改。

## 合併財務報表附註(續)

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

- (b) 下列是已公佈的與本集團相關但在二零一五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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修改)	「關於投資性主體；應用合併的例外規定」	二零一六年一月一日
香港會計準則第1號(修改)	「披露計畫」	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」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	「金融工具」	二零一八年一月一日

以上修改將於二零一六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。

- (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」的規定已於本財政年度內生效，因此，合併財務報表的若干資料的呈報和披露有所變動。

## 合併財務報表附註(續)

**2 重要會計政策摘要(續)****2.2 子公司****2.2.1 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2.8)。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，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。必要情況下，對子公司上報金額作出調整以符合本集團會計準則。

**(b) 不導致失去控制權的子公司權益變動**

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易—即與子公司所有者以其作為所有者身份進行的交易。來自非控制性權益的購買，所支付的任何對價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

## 合併財務報表附註(續)

**2 重要會計政策摘要(續)****2.2 子公司(續)****2.2.1 合併帳目(續)****(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。

**2.2.2 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。

**2.3 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。

## 合併財務報表附註(續)

**2 重要會計政策摘要(續)****2.3 聯營公司及合營安排(續)**

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。

**2.4 分部報告**

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

**2.5 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「其他利得一淨額」中披露。

## 合併財務報表附註(續)

**2 重要會計政策摘要(續)****2.5 外幣匯兌(續)****(c) 集團公司**

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

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

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

**2.6 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

## 合併財務報表附註(續)

**2 重要會計政策摘要(續)****2.6 物業、廠房及設備(續)**

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2.9)。

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。

**2.7 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。

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帳面價值的差額記錄為「其他利得－淨額」。

## 合併財務報表附註(續)

**2 重要會計政策摘要(續)****2.8 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。

**2.9 非金融資產減值**

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

**2.10 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2.16)，「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2.18)組成。



## 合併財務報表附註(續)

**2 重要會計政策摘要(續)****2.10 金融資產(續)****(a) 分類(續)**

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」。

**2.11 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。

## 合併財務報表附註(續)

**2 重要會計政策摘要(續)****2.11 金融資產減值(續)****(a) 以攤銷成本列賬的資產(續)**

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

**2.12 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2.13)。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。

## 合併財務報表附註(續)

**2 重要會計政策摘要(續)****2.13 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。

**2.14 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。

**2.15 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。

**2.16 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。

**2.17 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。

## 合併財務報表附註(續)

**2 重要會計政策摘要(續)****2.17 建築合約(續)**

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」。

**2.18 現金及現金等價物**

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

**2.19 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。

## 合併財務報表附註(續)

**2 重要會計政策摘要(續)****2.20 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。

**2.21 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。

**2.22 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，但與其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

**(a) 當期所得稅**

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

## 合併財務報表附註(續)

**2 重要會計政策摘要(續)****2.22 當期及遞延所得稅(續)****(b) 遞延所得稅***(i) 內在差異*

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

**2.23 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。

## 合併財務報表附註(續)

**2 重要會計政策摘要(續)****2.24 收入確認**

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

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

**(a) 提供建築工程服務**

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

**(b) 銷售建築材料**

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

**(c) 銷售物業**

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

**(d) 租金收入**

經營租約下出租物業的租金收入按租約期採用直線法確認。

**2.25 利息收入**

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

## 合併財務報表附註(續)

**2 重要會計政策摘要(續)****2.26 政府補助**

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

與成本有關之政府補助遞延入帳，並配合按擬補償之成本所需期間在利潤表中確認。

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

**2.27 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。



## 合併財務報表附註(續)

**2 重要會計政策摘要(續)****2.28 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。

**2.29 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。

**2.30 財務擔保**

財務擔保負債按就本集團向物業買家提供的財務擔保予以確認。

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

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

## 合併財務報表附註(續)

**3 財務風險管理****3.1 財務風險因素**

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

風險管理由包括本集團執行董事在內的高級管理層執行。

**(a) 市場風險***(i) 外匯風險*

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

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。

二零一四年及二零一五年，本集團並無通過訂立任何遠期外匯合約安排以對沖外匯風險。

本集團於二零一五年及二零一四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：

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>資產</b>		
美元	<b>224,095</b>	171,941
吉布提法郎	<b>12,801</b>	12,697
博茨瓦納普幣	<b>6,078</b>	8,057
塞舌爾盧幣	<b>3,288</b>	2,812
其他幣種	<b>4,920</b>	1,951
<b>負債</b>		
吉布提法郎	<b>(117,191)</b>	(125,568)
博茨瓦納普幣	<b>(18,046)</b>	(17,344)
塞舌爾盧幣	<b>(5,701)</b>	(5,623)

## 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)*

下表展示人民幣對有關外幣貶值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。

	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
當年盈利增加／(減少)		
— 美元	<b>8,404</b>	6,448
— 吉布提法郎	<b>(3,915)</b>	(4,233)
— 博茨瓦納普幣	<b>(449)</b>	(348)
— 塞舌爾盧幣	<b>(90)</b>	(105)
— 其他幣種	<b>185</b>	73

*(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—權益證券，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。

於二零一五年十二月三十一日，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—權益證券風險並不重大。

*(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。

## 合併財務報表附註(續)

**3 財務風險管理(續)****3.1 財務風險因素(續)****(a) 市場風險(續)***(iii) 利率風險(續)*

於二零一五年十二月三十一日，本集團無浮動利率借款。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，主要是由於二零一四年度所有的利息費用在開發中物業裡已經資本化所致。

**(b) 信用風險**

貿易及其他應收款項、對合營企業之借款、對聯營公司之借款、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。

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。

## 合併財務報表附註(續)

**3 財務風險管理(續)****3.1 財務風險因素(續)****(c) 流動性風險**

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。

	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
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>				
借款	<b>537,000</b>	-	-	<b>537,000</b>
借款利息	<b>16,977</b>	-	-	<b>16,977</b>
應付賬款	<b>2,867,045</b>	-	-	<b>2,867,045</b>
其他應付款(除其他應付稅項、 預收款及應付職工薪酬)	<b>2,030,352</b>	-	-	<b>2,030,352</b>
財務擔保	<b>79,313</b>	-	-	<b>79,313</b>
<b>合計</b>	<b>5,530,687</b>	-	-	<b>5,530,687</b>
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>				
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
財務擔保	85,438	-	-	85,438
<b>合計</b>	<b>5,139,856</b>	<b>297,788</b>	-	<b>5,437,644</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)。

於二零一五年和二零一四年十二月三十一日，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)。

## 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)**

下表呈列本集團於二零一五年和二零一四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。

	二零一五年十二月三十一日			
	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	<b>9,707</b>	—	—	<b>9,707</b>
— 銀行理財產品	—	—	<b>624,310</b>	<b>624,310</b>
	<b>9,707</b>	—	<b>624,310</b>	<b>634,017</b>

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

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。

## 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)**

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)。

截至二零一五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。

下表顯示截至二零一五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>2,670</b>	<b>165,900</b>	<b>168,570</b>
增加	-	<b>535,410</b>	<b>535,410</b>
處置	<b>(241)</b>	<b>(83,559)</b>	<b>(83,800)</b>
於其他綜合收益中確認的 公允價值(損失)/利得	<b>(2,429)</b>	<b>6,559</b>	<b>4,130</b>
期末結餘	-	<b>624,310</b>	<b>624,310</b>

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	5,340	-	5,340
增加	-	268,400	268,400
處置	(2,670)	(105,262)	(107,932)
於其他綜合收益中確認的 公允價值利得	-	2,762	2,762
期末結餘	2,670	165,900	168,570



## 合併財務報表附註(續)

**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%(二零一四年：10%)，收入將減少人民幣51,585,000元(二零一四年：人民幣59,894,000元)或增加人民幣54,214,000元(二零一四年：人民幣60,391,000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。

## 合併財務報表附註(續)

## 5 分部資料(續)

分部業績如下：

	截至二零一五年十二月三十一日止年度				
	建築施工	房產開發	建築材料	其他	集團
	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
營業總額	15,566,116	1,694,672	2,246,849	161,654	19,669,291
分部間營業額	(1,195,868)	-	(240,663)	(16,677)	(1,453,208)
<b>對外營業額</b>	<b>14,370,248</b>	<b>1,694,672</b>	<b>2,006,186</b>	<b>144,977</b>	<b>18,216,083</b>
經營盈利	487,925	352,893	81,709	36,106	958,633
折舊	31,120	6,154	46,827	24,352	108,453
攤銷	6,646	-	3,518	2,605	12,769
應收資產之減值	3,006	-	11,180	-	14,186
應佔合營企業虧損	-	66,650	1,992	-	68,642
應佔聯營公司虧損	-	-	9,072	-	9,072
所得稅項	120,878	134,340	20,690	6,014	281,922

	截至二零一四年十二月三十一日止年度				
	建築施工	房產開發	建築材料	其他	集團
	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
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>
經營盈利	452,869	281,504	90,729	15,608	840,710
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

## 合併財務報表附註(續)

**5 分部資料(續)**

將經營盈利調整為除所得稅前盈利的過程在合併利潤表中顯示。

本公司於中國註冊，集團大部分業務均發生在中國境內，且大部分資產均位於中國。

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**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
提供建築工程服務	<b>14,370,248</b>	14,568,202
銷售建築材料	<b>2,006,186</b>	2,114,170
銷售物業	<b>1,694,672</b>	2,090,226
租賃收入	<b>69,783</b>	46,951
其他	<b>75,194</b>	78,447
	<b>18,216,083</b>	18,897,996

**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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	<b>536,240</b>	556,586
處置	<b>(42,719)</b>	(7,578)
攤銷	<b>(12,769)</b>	(12,768)
於十二月三十一日	<b>480,752</b>	536,240

於二零一五年十二月三十一日，本集團用作銀行貸款抵押之土地使用權共人民幣10,491,000元(二零一四年：無)(附註29(a))。

## 合併財務報表附註(續)

## 7 物業、廠房及設備

	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>於二零一四年一月一日</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	648,998	220,132	26,799	18,035	271,787	1,185,751
添置	5,145	35,337	10,197	11,487	107,814	169,980
出售子公司	(580)	(919)	(2,273)	(25)	-	(3,797)
轉入	147,559	2,876	-	-	(150,435)	-
處置	(2,657)	(3,527)	(493)	(147)	-	(6,824)
折舊費用	(46,786)	(37,038)	(11,671)	(15,165)	-	(110,660)
期末帳面淨值	751,679	216,861	22,559	14,185	229,166	1,234,450
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>						
成本值	1,112,727	459,038	104,610	203,592	229,166	2,109,133
累計折舊	(361,048)	(242,177)	(82,051)	(189,407)	-	(874,683)
帳面淨值	751,679	216,861	22,559	14,185	229,166	1,234,450
<b>截至二零一五年十二月三十一日止年度</b>						
期初帳面淨值	<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>
添置	<b>24,728</b>	<b>49,273</b>	<b>19,781</b>	<b>12,204</b>	<b>60,753</b>	<b>166,739</b>
轉入	<b>98,755</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(98,759)</b>	<b>-</b>
處置	<b>(11,941)</b>	<b>(32,983)</b>	<b>(1,190)</b>	<b>(5,930)</b>	<b>-</b>	<b>(52,044)</b>
折舊費用	<b>(49,681)</b>	<b>(33,679)</b>	<b>(9,981)</b>	<b>(15,112)</b>	<b>-</b>	<b>(108,453)</b>
期末帳面淨值	<b>813,540</b>	<b>199,476</b>	<b>31,169</b>	<b>5,347</b>	<b>191,160</b>	<b>1,240,692</b>
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>						
成本值	<b>1,213,285</b>	<b>492,807</b>	<b>112,730</b>	<b>169,274</b>	<b>191,160</b>	<b>2,179,256</b>
累計折舊	<b>(399,745)</b>	<b>(293,331)</b>	<b>(81,561)</b>	<b>(163,927)</b>	<b>-</b>	<b>(938,564)</b>
帳面淨值	<b>813,540</b>	<b>199,476</b>	<b>31,169</b>	<b>5,347</b>	<b>191,160</b>	<b>1,240,692</b>

## 合併財務報表附註(續)

**7 物業、廠房及設備(續)**

約人民幣55,153,000元(二零一四年：人民幣56,275,000元)及人民幣53,300,000元(二零一四年：人民幣54,385,000元)之折舊支出已分別計入銷售成本及行政開支中。

於二零一五年十二月三十一日，本集團無用作銀行貸款抵押之物業、廠房及設備(二零一四年：無)(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

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
成本	<b>235,119</b>	153,849
於一月一日的累計折舊	<b>(63,265)</b>	(53,687)
年度折舊費用	<b>(9,506)</b>	(7,701)
<b>帳面淨值</b>	<b>162,348</b>	92,461
本年度相關租賃收入	<b>22,654</b>	11,144

**8 投資性房地產**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	<b>596,583</b>	560,013
轉撥自完工物業	-	34,346
公允價值變動	<b>496</b>	2,224
<b>於十二月三十一日，公允價值</b>	<b>597,079</b>	596,583

## 合併財務報表附註(續)

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

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
租金收入	<b>47,129</b>	35,807
產生租金收入的投資性房地產的直接經營費用	<b>(11,120)</b>	(7,391)
	<b>36,009</b>	28,416

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無投資性房地產被用作銀行貸款之抵押(二零一四：無)(附註29(a))。

於二零一五年十二月三十一日，本集團就未來修理及維修並無未準備的合同債務(二零一四：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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團投資性房地產的產權證尚在辦理中。

本集團的投資性房地產由估值師紹興中興物業測量師有限公司在二零一五年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。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。重估利得或損失包括在利潤表的「其他利得－淨額」中(附註32)。下表利用估值法分析按公允價值入賬的投資性房地產。

## 合併財務報表附註(續)

## 8 投資性房地產(續)

## 公允價值層級

描述	二零一五年十二月三十一日		
	使用以下輸入的公允價值計量		
	相同資產	重大的其他	重大的
	在活躍 市場的報價 (第1層) 人民幣千元	可觀察輸入 (第2層) 人民幣千元	不可觀察輸入 (第3層) 人民幣千元
購物商場	-	-	<b>597,079</b>

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	重大的其他	重大的
	在活躍 市場的報價 (第1層) 人民幣千元	可觀察輸入 (第2層) 人民幣千元	不可觀察輸入 (第3層) 人民幣千元
購物商場	-	-	596,583

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(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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
期初結餘	<b>596,583</b>	560,013
轉撥自完工物業	-	34,346
公允價值調整的淨利得	<b>496</b>	2,224
期末結餘	<b>597,079</b>	596,583
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>496</b>	2,224
在利潤表中確認的年度未實現利得或損失的變動	<b>496</b>	2,224

**本集團的估值流程**

本集團的投資性房地產由獨立專業估值師在轉換日及二零一五年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。就所有投資性房地產，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的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。

## 合併財務報表附註(續)

## 8 投資性房地產(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)

描述	二零一五年 十二月 三十一日 公允價值 人民幣千元	不可觀察輸入	不可觀察輸入的範圍 (或然率—加權平均)	不可觀察輸入對 公允價值的關係
購物商場	597,079	租值	每平方米每月 人民幣32-120元	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

描述	二零一四年 十二月 三十一日 公允價值 人民幣千元	不可觀察輸入	不可觀察輸入的範圍 (或然率—加權平均)	不可觀察輸入對 公允價值的關係
購物商場	596,583	租值	每平方米每月 人民幣19-82元	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

## 合併財務報表附註(續)

**8 投資性房地產(續)****使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)(續)**

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

**9 商譽**

商譽分配至根據已收購有關公司的業務確認的本集團可辨識的現金產生單元。

商譽以成本核算並且主要來自收購原合營企業，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32%。所採用的貼現率為稅前比率並反映合肥寶業房地產之房地產開發項目的特定風險，該貼現率約為18%。假設的合理變更亦不會導致產生減值撥備。根據二零一五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。

## 合併財務報表附註(續)

## 10 子公司

於二零一五年十二月三十一日，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%	-	-	1,010,000	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	83.06%	-	16.94%	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 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性權益	註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接	持有的普通股比例		
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
安徽寶業建工集團有限公司	-	100%	-	235,300	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
上海寶筑房地產開發有限公司	-	100%	-	30,000	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

## 合併財務報表附註(續)

## 10 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性權益	註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接	持有的普通股比例		
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
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
湖北寶業房地產開發有限公司	-	100%	-	50,000	房地產開發和銷售
湖北省建工物資貿易有限公司	-	100%	-	18,300	物業出租

## 合併財務報表附註(續)

## 10 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性權益		註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接	持有的普通股比例			
安徽金糧置業有限公司	-	100%	-	-	10,000	房地產開發和銷售
紹興寶業會稽山國際度假村有限公司	-	100%	-	-	80,000	開發和經營度假村
合肥中寶機械製造有限公司	-	100%	-	-	20,000	生產和銷售機器設備和備件
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) 於二零一五年和二零一四年十二月三十一日，本集團無重大的非控制性權益。

## 合併財務報表附註(續)

**11 於合營企業之投資及借款****(a) 於合營企業之投資**

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日，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
於二零一四年一月一日	99,000	(49,307)	49,693
增加	—	(4,681)	(4,681)
從合營企業購入物業、廠房及設備之調整	—	3,687	3,687
於二零一四年十二月三十一日	99,000	(50,301)	48,699
增加	—	<b>(1,992)</b>	<b>(1,992)</b>
從合營企業購入原材料用於開發中物業之調整	—	<b>3,866</b>	<b>3,866</b>
於二零一五年十二月三十一日	<b>99,000</b>	<b>(48,427)</b>	<b>50,573</b>



## 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)**

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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>資產</b>				
非流動資產	<b>110,177</b>	110,777	<b>12,363</b>	12,742
流動資產	<b>398,307</b>	706,524	<b>101,865</b>	92,271
	<b>508,484</b>	817,301	<b>114,228</b>	105,013
<b>負債</b>				
非流動負債	<b>20,139</b>	284,173	-	-
流動負債	<b>719,028</b>	627,791	<b>13,082</b>	7,615
	<b>739,167</b>	911,964	<b>13,082</b>	7,615
<b>淨資產</b>	<b>(230,683)</b>	(94,663)	<b>101,146</b>	97,398

## 摘要綜合收益表

	綠城寶業		寶業大和	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
營業額	<b>182,651</b>	329,708	<b>26,631</b>	27,049
稅後(損失)/收益	<b>(136,020)</b>	(47,583)	<b>3,748</b>	(1,988)
總綜合收益	<b>(136,020)</b>	(47,583)	<b>3,748</b>	(1,988)

## 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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
合營企業淨資產	<b>(230,683)</b>	(94,663)	<b>101,146</b>	97,398
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>(113,035)</b>	(46,385)	<b>50,573</b>	48,699
超額虧損抵扣對合營企業之借款	<b>113,035</b>	46,385	-	-
賬面值	-	-	<b>50,573</b>	48,699

**(b) 對合營企業之借款**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	<b>139,245</b>	205,688
償還	<b>(62,727)</b>	(43,127)
超額虧損	<b>(66,650)</b>	(23,316)
於十二月三十一日	<b>9,868</b>	139,245
對合營企業之借款原值	<b>122,903</b>	185,630
累計超額虧損	<b>(113,035)</b>	(46,385)
	<b>9,868</b>	139,245

本集團和其他合營者按各自持有的股本權益比例為綠城寶業提供借款。二零一五年此借款無抵押及不計息(二零一四年：無)且本集團未計劃於一年內收回。

## 合併財務報表附註(續)

## 12 於聯營公司之投資及借款

## (a) 於聯營公司之投資

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	<b>24,423</b>	23,083
購買聯營公司	<b>24,590</b>	1,400
出售聯營公司	<b>(11,323)</b>	-
應佔(虧損)/利潤	<b>(9,072)</b>	340
股利分配	<b>(400)</b>	(400)
於十二月三十一日	<b>28,218</b>	24,423

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
	二零一五年	二零一四年		
	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>646</b>	472	20%	權益法
西偉德寶業快可美建築材料(合肥)有限公司(i)	-	(663)	-	權益法
西偉德寶業混凝土預製件(合肥)有限公司(ii)	<b>(9,718)</b>	531	55%	權益法
上海浦礫珺住宅工業有限公司	-	-	28%	權益法

(i) 截至二零一五年十二月三十一日止十二個月的期間內，本集團處置聯繫公司收到對價人民幣15,501,000元，並在「其他利得一淨額」(附註32)中確認人民幣4,178,000元的收益。

(ii) 雖然本集團持有西偉德寶業快可美建築材料(合肥)有限公司(「西偉德」)55%股權，但由於西偉德的重要經營活動決策需本集團與其他股東之一通過，因此，集團繼續將西偉德作為聯營公司核算。

本集團在聯營權益並沒有或有負債。

## 合併財務報表附註(續)

## 12 於聯營公司之投資及借款(續)

## (b) 對聯營公司之借款

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	<b>40,229</b>	37,048
增加	<b>24,987</b>	1,781
償還	<b>(9,816)</b>	–
處置聯營公司之轉出	<b>(5,551)</b>	–
預提利息	<b>1,297</b>	1,400
於十二月三十一日	<b>51,146</b>	40,229

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	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>			
於二零一五年十二月三十一日			
可供出售金融資產	14	–	<b>634,017</b>
貿易應收款	19	<b>1,423,938</b>	–
其他應收款	20	<b>1,352,053</b>	–
對合營企業之借款	11(b)	<b>9,868</b>	–
對聯營公司之借款	12(b)	<b>51,146</b>	–
受限制銀行存款	21	<b>188,009</b>	–
初步期限超過三個月的定期存款	22	<b>45,419</b>	–
現金及現金等價物	22	<b>3,170,058</b>	–
<b>合計</b>		<b>6,240,491</b>	<b>634,017</b>
<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	–	177,888
貿易應收款	19	1,395,895	–
其他應收款	20	1,486,083	–
對合營企業之借款	11(b)	139,245	–
對聯營公司之借款	12(b)	40,229	–
受限制銀行存款	21	212,607	–
初步期限超過三個月的定期存款	22	21,034	–
現金及現金等價物	22	2,298,272	–
<b>合計</b>		<b>5,593,365</b>	<b>177,888</b>

## 合併財務報表附註(續)

## 13 按類別分類的金融工具(續)

	附註	以攤余成本 列示的金融負債 人民幣千元
<b>負債</b>		
於二零一五年十二月三十一日		
應付賬款	26	<b>2,867,045</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>2,030,352</b>
借款	29	<b>537,000</b>
<b>合計</b>		<b>5,434,397</b>
<b>負債</b>		
於二零一四年十二月三十一日		
應付賬款	26	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)	27	1,877,687
借款	29	1,008,000
<b>合計</b>		<b>5,302,831</b>

## 14 可供出售金融資產

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	<b>177,888</b>	10,603
增加	<b>535,410</b>	268,400
處置	<b>(83,800)</b>	(107,932)
公允價值變動收益	<b>4,519</b>	6,817
於十二月三十一日	<b>634,017</b>	177,888

## 合併財務報表附註(續)

**14 可供出售金融資產(續)**

可供出售金融資產列示如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動：</b>		
<b>上市：</b>		
— 權益證券—中國	<b>9,707</b>	9,318
<b>非上市：</b>		
— 權益證券—中國	—	2,670
	<b>9,707</b>	11,988
<b>流動：</b>		
— 銀行理財產品(a)	<b>624,310</b>	165,900
	<b>634,017</b>	177,888

(a) 此項投資為銀行發行之理財產品，其預期年化收益率為2.60%至4.45%，到期日為六個月以內。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。

截至二零一五年十二月三十一日，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624,310,000元(二零一四年：165,900,000元)。

**15 存貨**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>成本：</b>		
原材料	<b>73,289</b>	58,229
在產品	<b>26,090</b>	35,532
產成品	<b>32,358</b>	48,055
	<b>131,737</b>	141,816

作為銷售成本的存貨成本為人民幣1,614,246,000元(二零一四年：人民幣1,707,269,000元)。截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日，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**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
土地使用權	<b>2,320,457</b>	1,978,605
開發成本	<b>2,167,648</b>	2,055,925
資本化的融資成本	<b>137,511</b>	117,622
	<b>4,625,616</b>	4,152,152

開發中物業之帳面值預期完成如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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>1,032,137</b>	1,155,332
— 一年以內完成	<b>3,593,479</b>	2,996,820
	<b>4,625,616</b>	4,152,152

於二零一五年十二月三十一日，本集團無開發中物業已作本集團銀行貸款之抵押(二零一四年：人民幣921,968,000元)(附註29(a))。

**17 已完工之待售物業**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
土地使用權	<b>827,732</b>	321,762
開發成本	<b>1,529,963</b>	766,008
資本化的融資成本	<b>32,453</b>	18,808
	<b>2,390,148</b>	1,106,578

已完工之待售物業預計於一年內收回。

## 合併財務報表附註(續)

**18 應收／(應付)客戶建築合約款項**

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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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>57,284,186</b>	56,539,559
減：已發出的進度收費單	<b>(56,237,354)</b>	(55,769,311)
	<b>1,046,832</b>	770,248
包括：		
應收客戶建築合約款項	<b>3,127,617</b>	2,569,726
應付客戶建築合約款項	<b>(2,080,785)</b>	(1,799,478)
	<b>1,046,832</b>	770,248

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。

於二零一五年十二月三十一日，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946,878,000元(二零一四年：人民幣1,067,770,000元)(附註20)。

**19 貿易應收款**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應收款	<b>1,499,190</b>	1,457,083
減：呆帳撥備	<b>(75,252)</b>	(61,188)
	<b>1,423,938</b>	1,395,895



## 合併財務報表附註(續)

**19 貿易應收款(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。於二零一五年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡分析列示如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
3個月以內	<b>666,444</b>	532,215
3個月至1年	<b>467,182</b>	493,637
1至2年	<b>190,295</b>	250,280
2至3年	<b>83,165</b>	92,145
3年以上	<b>92,104</b>	88,806
	<b>1,499,190</b>	1,457,083

於二零一五年十二月三十一日，總額人民幣1,412,749,000元的貿易應收款(二零一四年：人民幣1,374,685,000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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
3個月以內	<b>666,444</b>	532,215
3個月至1年	<b>467,182</b>	493,637
1至2年	<b>188,403</b>	250,010
2至3年	<b>78,923</b>	83,424
3年以上	<b>11,797</b>	15,399
	<b>1,412,749</b>	1,374,685

## 合併財務報表附註(續)

**19 貿易應收款(續)**

於二零一五年十二月三十一日，貿易應收款人民幣86,441,000元(二零一四年：人民幣82,398,000元)已發生減值。於二零一五年十二月三十一日，撥備金額總額為人民幣75,252,000元(二零一四年：人民幣61,188,000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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1至2年	<b>1,892</b>	270
2至3年	<b>4,242</b>	8,721
3年以上	<b>80,307</b>	73,407
	<b>86,441</b>	82,398

貿易應收款減值撥備的變動如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	<b>61,188</b>	56,264
計提撥備	<b>14,186</b>	14,336
年內列為未能收回的應收款撤銷	<b>(122)</b>	(9,412)
於十二月三十一日	<b>75,252</b>	61,188

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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
結算方式：		
—人民幣	<b>1,271,439</b>	1,287,060
—美元	<b>151,896</b>	108,835
—塞舌爾盧比	<b>603</b>	—
	<b>1,423,938</b>	1,395,895

## 合併財務報表附註(續)

**20 其他應收款及預付款項**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
履約保證金及項目按金	<b>946,878</b>	1,067,770
開發中物業土地使用權之預付款項	<b>279,592</b>	1,041,091
其他預付款項	<b>79,287</b>	65,240
其他應收款項	<b>405,175</b>	418,313
	<b>1,710,932</b>	2,592,414

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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
結算方式：		
— 人民幣	<b>1,700,158</b>	2,585,706
— 吉布提法郎	<b>8,730</b>	4,522
— 博茨瓦納普幣	<b>1,963</b>	2,094
— 塞舌爾盧幣	<b>81</b>	92
	<b>1,710,932</b>	2,592,414

於二零一五年十二月三十一日，其他應收款預期超過一年可收回的數額為人民幣625,012,000元(二零一四年：658,387,000元)。其餘結餘預計於一年內收回。

**21 受限制銀行存款**

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

## 合併財務報表附註(續)

## 22 現金及現金等價物

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行及庫存現金	<b>3,342,238</b>	2,471,856
銀行存款	<b>61,248</b>	60,057
	<b>3,403,486</b>	2,531,913
結算方式：		
— 人民幣	<b>3,315,577</b>	2,449,998
— 美元	<b>72,199</b>	63,106
— 吉布提法郎	<b>4,071</b>	8,175
— 博茨瓦納普幣	<b>4,115</b>	5,963
— 塞舌爾盧幣	<b>2,604</b>	2,720
— 其他外幣	<b>4,920</b>	1,951
	<b>3,403,486</b>	2,531,913
減：初步期限超過三個月的定期存款	<b>(45,419)</b>	(21,034)
受限銀行存款(附註21)	<b>(188,009)</b>	(212,607)
	<b>3,170,058</b>	2,298,272

本集團於二零一五年十二月三十一日銀行存款的實際利率為1.64%(二零一四年：1.25%)。

## 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
<b>於二零一五年一月一日</b>				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股*	281,002	281,002	756,533	1,037,535
	631,744	631,744	756,533	1,388,277
<b>回購股份</b>				
— H股*	<b>(19,372)</b>	<b>(19,372)</b>	<b>(84,868)</b>	<b>(104,240)</b>
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>				
— 內資股	<b>350,742</b>	<b>350,742</b>	—	<b>350,742</b>
— H股*	<b>261,630</b>	<b>261,630</b>	<b>671,665</b>	<b>933,295</b>
	<b>612,372</b>	<b>612,372</b>	<b>671,665</b>	<b>1,284,037</b>
<b>於二零一四年一月一日</b>				
— 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
<b>回購股份</b>				
— H股*	(31,220)	(31,220)	(90,762)	(121,982)
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股*	281,002	281,002	756,533	1,037,535
	631,744	631,744	756,533	1,388,277

\* H股指本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

截至二零一五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19,372,000股，約佔本公司H股股份總數的6.89%，佔本公司已發行股份總數的3.07%。回購總金額為港幣129,927,000元(等值人民幣104,240,000元)。根據公司章程規定，公司已依法註銷購回的19,372,000股H股，公司註冊資本相應減少人民幣19,372,000元。

## 合併財務報表附註(續)

**23 股本及溢價(續)**

港股回購後，於二零一五年十二月三十一日，本公司的已發行及繳足股本為人民幣612,372,000元，分為612,372,000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261,630,000股已拆細H股。

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。

**24 儲備**

	可供出售		法定盈餘		總額
	資產重估儲備	金融資產儲備	公積金	其他	
	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
於二零一四年一月一日	1,528	2,446	147,036	(11,476)	139,534
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	(1,528)	-	-	-	(1,528)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表	-	(2,762)	-	-	(2,762)
銷售可供出售金融資產					
將儲備轉入利潤表－稅項(附註30)	-	691	-	-	691
可供出售金融資產價值變動(附註14)	-	6,817	-	-	6,817
價值變動－稅收影響(附註30)	-	(1,705)	-	-	(1,705)
非控制性權益投入	-	-	-	12	12
收購子公司非控制性權益	-	-	-	3,965	3,965
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>	<b>-</b>	<b>5,487</b>	<b>147,036</b>	<b>(7,499)</b>	<b>145,024</b>
於二零一五年一月一日	-	<b>5,487</b>	<b>147,036</b>	<b>(7,499)</b>	<b>145,024</b>
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	-	-	<b>38,120</b>	-	<b>38,120</b>
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表	-	<b>(4,130)</b>	-	-	<b>(4,130)</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>1,033</b>	-	-	<b>1,033</b>
可供出售金融資產價值變動(附註14)	-	<b>4,519</b>	-	-	<b>4,519</b>
價值變動－稅收影響(附註30)	-	<b>(1,130)</b>	-	-	<b>(1,130)</b>
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>	<b>-</b>	<b>5,779</b>	<b>185,156</b>	<b>(7,499)</b>	<b>183,436</b>

## 合併財務報表附註(續)

**24 儲備(續)****(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**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	<b>4,442,879</b>	3,857,351
當年盈利	<b>563,655</b>	648,702
支付股息	<b>(61,237)</b>	(63,174)
轉入法定盈餘公積金	<b>(38,120)</b>	-
於十二月三十一日	<b>4,907,177</b>	4,442,879

於二零一五年十二月三十一日，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427,021,000元(二零一四年：人民幣366,850,000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60,171,000元(二零一四年：人民幣15,432,000元)。

**26 應付賬款**

於二零一五年十二月三十一日，應付賬款的賬齡分析列示如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
3個月以內	<b>1,104,548</b>	820,598
3個月至1年	<b>1,027,525</b>	957,403
1至2年	<b>421,367</b>	356,650
2至3年	<b>156,832</b>	136,976
3年以上	<b>156,773</b>	145,517
	<b>2,867,045</b>	2,417,144

## 合併財務報表附註(續)

**27 其他應付款**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
項目經理按金	<b>1,284,503</b>	1,183,546
其他應付稅項	<b>214,412</b>	284,059
應付非控制性權益款(a)	<b>228,192</b>	246,262
預收政府拆遷款(b)	<b>61,742</b>	98,423
應付職工薪酬	<b>72,451</b>	72,493
應付投資款	<b>11,200</b>	—
預提費用	<b>4,154</b>	9,790
其他	<b>502,303</b>	438,089
	<b>2,378,957</b>	2,332,662

(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。於二零一五年十二月三十一日，將拆遷的土地使用權賬面價值為人民幣4,379,000元(2014：人民幣8,889,000)。

**28 預收賬款**

預收賬款主要指預售房產收取的款項。

**29 借款**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
長期銀行借款		
— 有抵押(a)	—	289,000
<b>流動負債</b>		
短期銀行借款		
— 有抵押(a)	<b>35,000</b>	12,000
— 無抵押有擔保(b)	<b>140,000</b>	205,000
— 有集團內子公司給予的擔保	<b>362,000</b>	502,000
	<b>537,000</b>	719,000
	<b>537,000</b>	1,008,000



## 合併財務報表附註(續)

**29 借款(續)**

(a) 於二零一五年十二月三十一日，本集團用作銀行借款之抵押物如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
開發中物業	–	921,968
土地使用權	<b>10,491</b>	–
	<b>10,491</b>	921,968

(b) 此等借款之擔保人：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
龐寶根先生和本公司(聯合)	<b>140,000</b>	205,000

龐寶根先生為本公司之董事會主席及一主要股東。

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

借款還款期限列示如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1年以內	<b>537,000</b>	719,000
1至2年	–	289,000
	<b>537,000</b>	1,008,000

加權平均實際利率如下：

	二零一五年	二零一四年
銀行借款	<b>4.54%</b>	5.85%

各項借款的公允值與其帳面值相近。所有的借款之帳面值均以人民幣結算。

## 合併財務報表附註(續)

**30 遞延所得稅**

在資產負債表中的金額列示如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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>50,003</b>	49,840
— 在12個月內收回的遞延稅項資產	<b>24,535</b>	13,411
	<b>74,538</b>	63,251
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後支銷的遞延稅項負債	<b>(39,648)</b>	(46,131)
— 在12個月內支銷的遞延稅項負債	<b>(25,173)</b>	(17,374)
	<b>(64,821)</b>	(63,505)
遞延所得稅資產／(負債)－淨額	<b>9,717</b>	(254)

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
於二零一四年一月一日	18,586	44,989	63,575
於利潤表確認	3,584	(3,908)	(324)
於二零一四年十二月三十一日	22,170	41,081	63,251
於利潤表確認	<b>3,547</b>	<b>7,740</b>	<b>11,287</b>
於二零一五年十二月三十一日	<b>25,717</b>	<b>48,821</b>	<b>74,538</b>

## 合併財務報表附註(續)

**30 遞延所得稅(續)**

## 遞延稅項負債

	可供出售 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
於二零一四年一月一日	(818)	(17,890)	(23,211)	(17,010)	(58,929)
於利潤表確認	-	4,528	(4,820)	(3,270)	(3,562)
於其他綜合收益中確認	(1,014)	-	-	-	(1,014)
於二零一四年十二月三十一日	(1,832)	(13,362)	(28,031)	(20,280)	(63,505)
於利潤表確認	-	<b>4,304</b>	<b>(466)</b>	<b>(5,057)</b>	<b>(1,219)</b>
於其他綜合收益中確認	<b>(97)</b>	-	-	-	<b>(97)</b>
於二零一五年十二月三十一日	<b>(1,929)</b>	<b>(9,058)</b>	<b>(28,497)</b>	<b>(25,337)</b>	<b>(64,821)</b>

就結轉的稅損而確認的遞延所得稅資產僅限於有關稅務利益有可能透過未來應課稅利潤實現的部分，集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損人民幣181,294,000元(二零一四年：人民幣146,930,000元)確認遞延所得稅資產。此等稅損將會於二零二零年前包括二零二零年到期(二零一四年：二零一九年前包括二零一九年)。

**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。

## 合併財務報表附註(續)

**32 其他利得－淨額**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
土地使用權之處置收益	<b>60,611</b>	2,124
政府補助及補貼	<b>9,076</b>	5,787
處置聯營公司利得	<b>4,178</b>	–
可供出售金融資產之處置收益	<b>4,130</b>	2,762
物業、廠房及設備之處置收益／(虧損)	<b>910</b>	(311)
投資性房地產公允價值利得(附註8)	<b>496</b>	2,224
捐贈	<b>(573)</b>	(2,745)
子公司之處置收益	–	100
其他	<b>918</b>	(201)
	<b>79,746</b>	9,740

**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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業、廠房和設備的折舊(附註7)	<b>108,453</b>	110,660
土地使用權攤銷(附註6)	<b>12,769</b>	12,768
僱員福利開支(附註34)	<b>4,226,681</b>	4,230,264
建築服務之成本	<b>10,082,695</b>	10,185,168
出售物業之成本	<b>1,177,009</b>	1,719,445
製成品及在產品的存貨變動	<b>25,139</b>	32,165
使用的原材料及消耗品	<b>1,589,107</b>	1,675,104
樓宇經營租賃支出	<b>7,433</b>	6,659
對業主和職工的補償	<b>4,254</b>	–
核數師酬金	<b>3,680</b>	3,680
—核數服務	<b>3,660</b>	3,660
—非核數服務	<b>20</b>	20
其他	<b>216,327</b>	210,70
	<b>17,453,547</b>	18,186,614

截至二零一五年十二月三十一日止年度，發生研究及開發成本人民幣11,976,000元(二零一四年：人民幣11,048,000元)，已在合併利潤表中確認為行政開支。

## 合併財務報表附註(續)

**34 僱員福利開支**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪酬工資	<b>4,144,039</b>	4,150,381
福利、醫療及其他開支	<b>52,921</b>	54,376
退休金－界定供款計劃(a)	<b>29,721</b>	25,507
	<b>4,226,681</b>	4,230,264

**(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%(二零一四年：18%至20%)供款。國家主辦之退休計劃負責承擔向所有退休僱員支付全部退休金，而除每月供款之外，本集團沒有其他實際退休金付款或退休後福利責任。

**(b) 五位最高薪酬人士**

於二零一五年度本集團薪酬最高的五名人士均為董事(二零一四年：五名董事)，他們的薪酬詳情已於報告中反映(附註44)。

**35 融資成本**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款的利息	<b>44,453</b>	59,626
減：開發中物業的資本化利息	<b>(44,453)</b>	(59,626)
	-	-

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5.48%(二零一四年：6.24%)。

## 合併財務報表附註(續)

**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(二零一四年：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%(二零一四年：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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	<b>236,321</b>	219,122
— 中國土地增值稅		
— 本年計提	<b>55,669</b>	7,906
— 以前年度多計提	—	(78,648)
遞延稅項淨值	<b>(10,068)</b>	3,886
	<b>281,922</b>	152,266

## 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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除所得稅前盈利	<b>880,919</b>	813,053
加：應佔聯營公司虧損／(利潤)	<b>9,072</b>	(340)
應佔合營企業虧損	<b>68,642</b>	27,997
	<b>958,633</b>	840,710
按稅率25%(二零一四年：25%)計算	<b>239,658</b>	210,178
適用於本集團不同附屬公司不同稅率的影響	<b>(251)</b>	(9,427)
核定徵收收益的影響	<b>(13,748)</b>	(12,934)
不可扣稅之支出	<b>5,597</b>	7,858
未有確認之稅損	<b>11,582</b>	11,675
使用早前未有確認之稅損	<b>(2,668)</b>	(2,028)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	<b>(13,917)</b>	17,686
	<b>226,253</b>	223,008
中國土地增值稅	<b>55,669</b>	(70,742)
所得稅項	<b>281,922</b>	152,266

## 合併財務報表附註(續)

**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。

	二零一五年	二零一四年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<b>563,655</b>	648,702
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>619,283</b>	642,962
每股基本盈利(人民幣)	<b>0.91</b>	1.01

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**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
期末股息為每普通股人民幣0.10元(二零一四年：人民幣0.10元)	<b>61,237</b>	63,174

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(二零一四年：人民幣0.10元)，合計股息人民幣61,237,000元(二零一四年：人民幣63,174,000元)。該等股息將於二零一六年六月十五日召開之股東周年大會批准後發放。此份財務報表不反映此項應付股息。二零一四年度的末期股息已於二零一五年回購H股股份后派發，因此二零一四年度的末期股息實際支付金額為人民幣61,237,000元。



## 合併財務報表附註(續)

## 39 經營活動產生的現金

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
當年盈利	<b>598,997</b>	660,787
調整項目：		
所得稅項(附註36)	<b>281,922</b>	152,266
折舊(附註7)	<b>108,453</b>	110,660
土地使用權攤銷(附註6)	<b>12,769</b>	12,768
物業、廠房及設備之處置(收益)/虧損(附註32)	<b>(910)</b>	311
土地使用權之處置收益(附註32)	<b>(60,611)</b>	(2,124)
可供出售金融資產之處置收益(附註32)	<b>(4,130)</b>	(2,762)
處置聯營公司收益(附註32)	<b>(4,178)</b>	-
子公司之處置收益(附註32)	-	(100)
出售重估物業的儲備轉入利潤表	-	(1,528)
利息收入	<b>(116,351)</b>	(119,588)
應佔聯營公司虧損/(利潤)(附註12)	<b>9,072</b>	(340)
應佔企業企業虧損(附註11)	<b>68,642</b>	27,997
投資性房地產公允價值利得(附註32)	<b>(496)</b>	(2,224)
經營資金變動		
開發中物業及已完工之待售物業增加	<b>(1,716,447)</b>	(273,377)
受限制銀行存款減少	<b>24,598</b>	57,408
存貨減少	<b>10,079</b>	24,505
建築合約客戶結餘增加	<b>(276,584)</b>	(331,224)
貿易及其他應收款減少/(增加)	<b>858,990</b>	(654,298)
預收賬款增加	<b>1,795,445</b>	615,757
貿易及其他應付款增加	<b>539,747</b>	563,587
經營活動產生的現金	<b>2,129,007</b>	838,481

## 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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
賬面淨值(附註7)	<b>52,044</b>	6,824
出售的收益/(虧損)(附註32)	<b>910</b>	(311)
所得款	<b>52,954</b>	6,513

**40 財務擔保**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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>79,313</b>	85,438

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**

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已簽約但未撥備	<b>2,134,323</b>	1,545,772

## 合併財務報表附註(續)

**41 承擔(續)****(b) 經營租賃承擔—本集團為承租人**

於二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	<b>2,382</b>	2,791
一年以上五年以內	<b>2,440</b>	3,126
	<b>4,822</b>	5,917

**(c) 經營租賃承擔—本集團為出租人**

於二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	<b>61,417</b>	44,578
一年以上五年以內	<b>144,289</b>	117,117
五年以上	<b>167,758</b>	174,248
	<b>373,464</b>	335,943

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，協議自二零一六年至二零三三年間屆滿。該等協議並無續約權。

**42 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，本集團於截至二零一五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44披露。

## 合併財務報表附註(續)

### 43 公司資產負債及儲備變動

#### 公司資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		<b>4,630</b>	4,860
物業、廠房及設備		<b>21,090</b>	22,856
於附屬公司之投資		<b>1,565,138</b>	1,217,143
於合營企業之投資		<b>50,000</b>	50,000
對合營企業之借款		–	233,558
		<b>1,640,858</b>	1,528,417
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		–	191,269
其他應收款及預付款項		<b>12,479</b>	2,483
可供出售金融資產		–	77,000
現金及現金等價物		<b>630,965</b>	67,838
		<b>643,444</b>	338,590
<b>總資產</b>		<b>2,284,302</b>	1,867,007
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司所有者權益</b>			
股本		<b>612,372</b>	631,744
股本溢價		<b>671,665</b>	756,533
儲備	(a)	<b>185,156</b>	147,036
保留盈餘	(a)	<b>548,533</b>	304,479
<b>權益合計</b>		<b>2,017,726</b>	1,839,792
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
歸屬於子公司金額		<b>240,896</b>	–
其他應付款		<b>17,930</b>	19,465
應付所得稅項		<b>7,750</b>	7,750
<b>負債合計</b>		<b>266,576</b>	27,215
<b>權益及負債總計</b>		<b>2,284,302</b>	1,867,007

本財務報表已由董事會於二零一六年三月二十一日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根  
董事

高紀明  
董事

## 合併財務報表附註(續)

**43 公司資產負債及儲備變動(續)****(a) 公司儲備變動**

	儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元
於二零一四年一月一日	147,036	389,292
當年盈利	-	(21,639)
支付二零一三年之股息	-	(63,174)
於二零一四年十二月三十一日	147,036	304,479
於二零一五年一月一日	<b>147,036</b>	<b>304,479</b>
當年盈利	-	<b>343,411</b>
轉入法定盈餘公積金	<b>38,120</b>	<b>(38,120)</b>
支付二零一四年之股息	-	<b>(61,237)</b>
於二零一五年十二月三十一日	<b>185,156</b>	<b>548,533</b>

## 合併財務報表附註(續)

**44 董事的利益和權益****(a) 董事、監事及行政總裁薪酬**

各董事、監事及行政總裁截至二零一五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	袍金 人民幣千元	薪金、 花紅及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃的僱主供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
龐寶根(i)	100	1,000	8	1,108
高林	100	1,000	8	1,108
高紀明	100	750	8	858
高君	100	750	20	870
金吉祥	100	750	8	858
陳賢明	216	-	-	216
馮征	216	-	-	216
李旺榮	50	-	-	50
梁靜	50	-	-	50
孔祥泉	-	577	8	585
徐鋼	-	800	8	808
王建国	-	800	8	808
張信道	50	-	-	50
肖建木	50	-	-	50
	<b>1,132</b>	<b>6,427</b>	<b>76</b>	<b>7,635</b>

## 合併財務報表附註(續)

**44 董事的利益和權益(續)****(a) 董事、監事及行政總裁薪酬(續)**

各董事、監事及行政總裁截至二零一四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	袍金 人民幣千元	薪金、 花紅及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃的僱主供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
龐寶根(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	25	-	-	25
梁靜	25	-	-	25
孔祥泉	-	577	7	584
徐鋼	-	432	7	439
王建国	-	400	7	407
張信道	50	-	-	50
肖建木	25	-	-	25
	1,027	5,659	69	6,755

- (i) 龐寶根先生為董事會主席並兼任集團行政總裁。
- (ii) 本年度內本集團並無就董事為管理本公司或其子公司企業的事務而提供的其他服務向董事支付或其應收的酬金。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度中，沒有董事放棄其酬金。截至二零一五年及二零一四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。

## 合併財務報表附註(續)

**44 董事的利益和權益(續)****(b) 董事的退休福利**

本年度內本集團並無通過營運的設定收益退休計劃向董事支付或其應收的退休福利。

**(c) 董事的終止福利**

本年度內或年結時，本集團並無就提前終止委任向董事作出補償。

**(d) 就提供董事服務而向第三方提供的對價**

本年度內或年結時，本集團並無就委任董事及提供服務而向董事的前僱主支付對價。

**(e) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料**

本年度內或年結時，本集團並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易。

**(f) 董事在交易、安排或合同的重大權益**

本年度內或年結時，本集團並無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司之董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排或合同。



## 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
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

## 釋義(續)

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)