



# 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 股票代號 : 2355



Annual Report

2016 年報



OUR MISSION  
我們的使命

# From Construction To Manufacturing

## 「從建造到製造」

leads construction industry towards  
industrialisation in China.

帶領中國建築業走向產業化



# 目錄

- 2 企業簡介
- 4 公司資料
- 6 財務摘要
- 8 主席報告
- 13 管理層討論與分析
- 31 企業管治報告
- 44 投資者關係
- 46 董事、監事及高級管理人員履歷
- 50 董事會報告
- 60 監事會報告
- 61 獨立核數師報告
- 68 合併資產負債表
- 70 合併利潤表
- 71 合併綜合收益表
- 72 合併權益變動表
- 74 合併現金流量表
- 75 合併財務報表附註
- 143 釋義



# 企業簡介

## 業務架構



寶業集團股份有限公司



- 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

- 紹興「寶業四季園」
- 紹興「寶業新橋風情」
- 武漢「寶業光谷麗都」
- 武漢「寶業中心」
- 上海「寶業中心」
- 上海「寶業愛多邦」
- 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「寶業龍湖禦城」
- 麗水「寶業宜和雅園」

- 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

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

#### 房產 開發業務

- 紹興
- 武漢
- 上海
- 亳州
- 蚌埠
- 太和
- 開封
- 麗水

#### 建築 材料業務

- 浙江建材產業化基地
- 安徽建材產業化基地
- 湖北建材產業化基地
- 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

鄧燦林先生

## 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  
中國恒大中心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

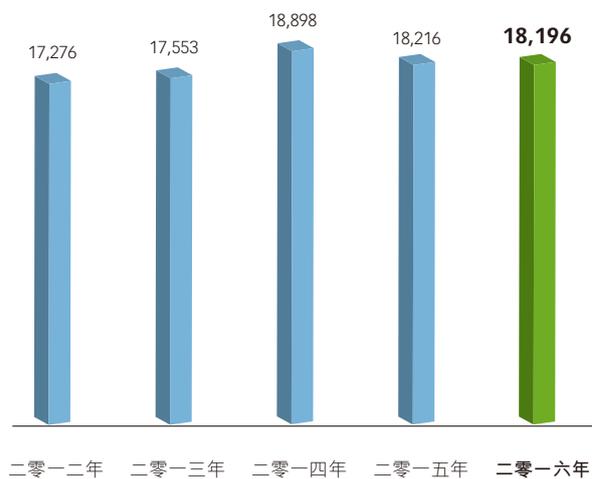
截至十二月三十一日止年度					
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>業績</b>					
營業額	<b>18,196,134</b>	18,216,083	18,897,996	17,553,323	17,275,899
毛利	<b>1,164,444</b>	1,243,001	1,180,772	1,204,810	1,460,176
淨利潤	<b>534,410</b>	598,997	660,787	669,597	756,579
本公司所有者應佔盈利	<b>526,933</b>	563,655	648,702	663,312	752,256
每股盈利(人民幣元)	<b>0.861</b>	0.910	1.009	1.001	1.135
<b>資產及負債</b>					
總資產	<b>22,708,309</b>	19,996,891	17,368,036	15,958,350	13,733,068
總負債	<b>15,710,609</b>	13,471,319	11,277,699	10,348,196	8,643,251
權益	<b>6,997,700</b>	6,525,572	6,090,337	5,610,154	5,089,817

## 主要財務比率

於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一五年
本公司股東權益回報率	<b>7.7%</b>	8.8%
每股淨資產(人民幣元)	<b>11.20</b>	10.41
淨現金比率	<b>47.6%</b>	45.0%
流動比率	<b>1.27</b>	1.31
經營活動之現金流入(人民幣千元)	<b>944,618</b>	1,882,920

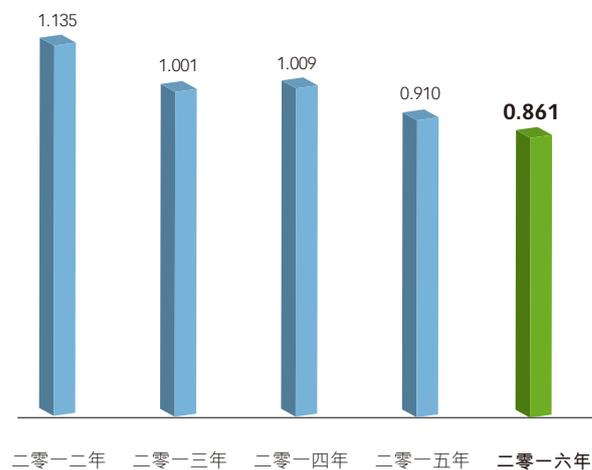
### 營業額

(人民幣百萬元)



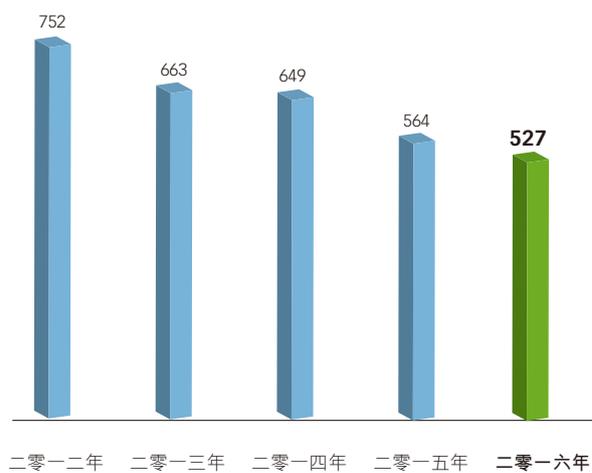
### 每股盈利

(人民幣元)



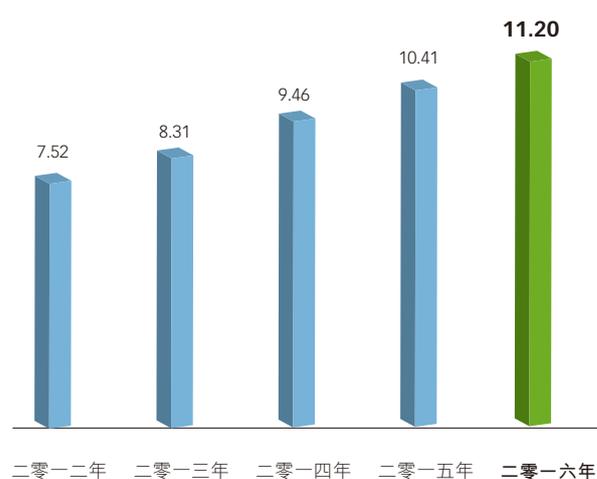
### 本公司所有者應佔盈利

(人民幣百萬元)



### 每股淨資產

(人民幣元)



# 主席報告



尊敬的股東：

在這草長鶯飛，天氣轉暖的季節，又到了向各位股東、向各利益相關方報告成績單的時候。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』)截至二零一六年十二月三十一日止年度經審核之全年業績報告。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣18,196,134,000元，與去年基本持平；本公司所有者應佔盈利約人民幣526,933,000元，較去年下降約6.5%；每股盈利為人民幣0.86元，較去年下降約5.5%。董事會建議不派發截至二零一六年十二月三十一

日止年度之末期股息。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。

## 總結經驗，不忘初心

在本集團慶祝建黨九十五周年的大會上，我曾做了題為《**不忘初心，繼續前行**》的報告。在此，我仍然要強調「不忘初心」。寶業從創立到現在，走過四十多年的風風雨雨，我們從楊汛橋十幾個人組成的一支修建隊，發展成如今業務範圍遍及全國大部分省市，每年向國家繳納幾十億元稅金，員工數千人，解決數萬農民工就業的一家上市公司。寶業是在夾縫中生存下來，是在風雨中成長起來的。寶業人用激情、用奮鬥、用夢想，在有限的資金，在艱難的市場環境下，取得了目前的一點點小成



績，靠的就是一批又一批不忘初心的寶業人，永遠踏踏實實，永遠勤勤懇懇，永遠不浮躁，以企業家的思想在經營企業。習近平總書記曾多次指出「歷史是最好的教科書，也是最好的清醒劑」。回顧寶業走過的路，總結研究寶業的歷史，不僅能夠幫助我們瞭解過去，更能夠幫助我們在這紛繁複雜的環境下找到未來發展的道路。

我們需要去認真客觀分析我們所處的時代，結合我們所從事的行業，明確我們在眼下、在未來的重點工作和發展方向。中國自改革開放以來，經歷了世界歷史上規模最大、速度最快的城鎮化進程。受益於巨額的固定資產投資、基礎設施建設和房地產業的迅猛發展，我

國建築業企業取得了令人矚目的成就，寶業作為其中的一員，正是在這樣的大背景下得到了快速成長。通過總結經驗，我們可以發現，中國建築業的發展比國家整體經濟形勢會「慢半拍」。現在，當中國經濟進入新常態，固定資產投資增速放緩、房地產投資下滑，尤其是民間投資增速的下降，直接導致建築業工程項目減少，訂單減少，市場競爭越趨激烈，行業毛利率趨於下滑。面對這樣的大背景，在這樣嚴峻的形勢下，我們惟有懷著初始創業時的激情和夢想，主動適應新常態，「打鐵還需自身硬」，對內從經營管理和商業模式上提升質量和效益，對外從分析國家宏觀政策著手，對國家推進的城市軌道交通、現代物流、新興產業建設，增加製造核心競爭力以及推進地下綜合管廊建設等等一系列的政策進行充分地研究，對建築業「營改增」政策的落實，結合企業實際，我相信，建築業作為國民經濟支柱產業的地位不會變。所謂的建築業「寒冬」那只是落後產能的「寒冬」，經過這一輪的淘汰落後產能行業，企業轉型升級。整個建築業將迎來新一輪發展的「春天」。而且，在中國這一巨大的市場裏，無論是大建築業中哪一個細分的市場，我們做好了做強了，我們都將在「最壞的」時代迎來最好的發展。



### 繼續做好做強主業，更好地活下去

對於「活下去」，很多人總是不以為然。認為寶業有資本優勢，寶業是淨現金的公司；寶業的建築工業化是朝陽產業，發展前景廣闊。但我要說，寶業離破產永遠只有30天。我們要思考的不僅僅只是「活下去」，而且要思考如何讓企業「更好地活下去」。寶業目前還處在成長階段，我們應該努力突破現在的發展瓶頸使企業能走得更遠。

寶業是從建築施工起家，經過四十多年的耕耘，形成了如今以建築施工總承包、房地產開發和建築工業化三大主營業務協同發展的業務模式，豐富的資質和優良的資信為本集團承接各類工業、民用、市政、交通等大體量高標準的項目奠定了堅實的基礎。本集團將始終堅持以提高質量和核心競爭力為中心，堅持創新驅動發展，以建築工業化來提升傳統建築的產品質量和服務供給。始

終樹立質量第一的強烈意識，發揚「工匠精神」，加強品牌建設，以把寶業打造成百年老字號企業為目標，最終在激烈的市場環境中，形成寶業自己獨有的比較優勢，增強企業競爭力。

### 定好方向，實現轉型升級

二零一六年是中國「十三五規劃」的開局之年，在經濟新常態下，中國經濟社會整體保持了平穩健康的發展，經濟運行保持在合理區間，質量和效益有所提高。

二零一七年，根據中央經濟工作會議的精神，中國經濟發展仍將以供給側結構性改革為主綫。具體到房地產行業，二零一六年我們又經歷了中國房地產行業驚心動魄的一年，前三季度除上海、合肥、武漢、南京等少數熱點城市之外，大多數城市仍是去庫存、通過降低首付、調整交易稅負來鼓勵自住購買需求，到第四季度開始以



「限購」、「限貸」、「限價」、「限錢」為代表的政策密集出台，房價的迅速攀升導致二零一六年「地王」的頻繁出現。

在二零一六年的中央經濟工作會議上，對中國的房地產市場提出了新的定位，「房子是用來住的，不是用來炒的」。未來房地產行業，更準確地說，未來中國的大建築行業，應該是一個大力發展有效供給，向市場、環境和未來增加綠色、節能、環保、舒適建築供給。未來的建築工業化必將以信息化為基礎，從規劃設計開始，從工廠製造到現場組裝，再到後期的運營維護，真正實現建築業上中下游多業務多行業協同發展的新局面。

在瘋狂的樓市下，作為中國大建築行業中的一員，我們更應該保持清醒的頭腦，要有「撥開烏雲見明月」的分析判斷能力，我們必須改變過去陳舊的經營思維，只有創

新、變革才是企業生存和發展的唯一路徑。建築業我們做了四十多年，建築工業化，我們研究摸索實踐了近二十年。我們必須時刻提醒自己，身處這樣一個不確定的年代，我們仍然是一家心中有著遠大理想的小公司。建築工業化是未來行業發展的趨勢。隨著建築工業化在中國市場的逐漸推廣，必將給傳統的建築業、房地產業以及與此相關的配套行業帶來翻天覆地的變革。我們要投入全部的精力進一步提升集團在建築工業化研發、施工、製造等方面的核心競爭力，只有我們因勢而謀，應勢而動，順勢而為，方能無往不勝。

未來，寶業將繼續恪守我們的價值理念，做好做強主營業務，以期實現企業更長遠的發展。同時，寶業亦將積極履行社會責任，關注利益相關方的利益，公司履行環境和社會責任的情況詳見同日發布的《二零一六年企業環境社會責任報告》。

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

二零一七年三月二十四日



# 管理層 討論與分析





### 業績回顧

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣18,196,134,000元(二零一五年：約人民幣18,216,083,000元)，與去年基本持平；經營盈利約人民幣766,091,000元(二零一五年：約人民幣958,633,000元)，較去年下降約20%。本公司所有者應佔盈利約人民幣526,933,000元(二零一五年：約人民幣563,655,000

元)，較去年下降約6.5%，每股盈利約人民幣0.86元(二零一五年：人民幣0.91元)，較去年下降約5.5%。本集團準備在適當的市場情況下，在上海、武漢、合肥等地增加土地儲備，在建築施工業務拓展PPP業務，增設建築工業化佈點。基於上述考慮，董事會建議不派發二零一六年度末期股息。

營業額

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年		二零一五年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	<b>12,799,913</b>	<b>70%</b>	14,370,248	79%	-11%
房產開發	<b>3,153,253</b>	<b>17%</b>	1,694,672	9%	86%
建築材料	<b>2,089,161</b>	<b>12%</b>	2,006,186	11%	4%
其他	<b>153,807</b>	<b>1%</b>	144,977	1%	6%
總額	<b>18,196,134</b>	<b>100%</b>	18,216,083	100%	0%

經營盈利

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年		二零一五年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	<b>411,099</b>	<b>54%</b>	487,925	51%	-16%
房產開發	<b>286,166</b>	<b>37%</b>	352,893	37%	-19%
建築材料	<b>43,762</b>	<b>6%</b>	81,709	8%	-46%
其他	<b>25,064</b>	<b>3%</b>	36,106	4%	-31%
總額	<b>766,091</b>	<b>100%</b>	958,633	100%	-20%

## 管理層討論與分析(續)

### 建築施工業務

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團建築施工業務實現營業額約人民幣12,799,913,000元，較去年下降約11%；經營盈利約人民幣411,099,000元，較去年下降約16%。營業額及經營盈利的下降主要由於經濟下行，承接項目的減少所致。

截至二零一六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58,768,914,000元，比去年增長約3%。本集團建築施工業務在建工程的合同金額分析如下：

#### 按項目性質分類

	於十二月三十一日				變動
	二零一六年		二零一五年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
政府及公共物業建築	<b>17,630,674</b>	<b>30%</b>	19,304,771	34%	-9%
市政工程	<b>19,083,937</b>	<b>32%</b>	18,846,497	33%	1%
住宅項目	<b>10,578,405</b>	<b>18%</b>	9,394,607	16%	13%
工業項目	<b>11,475,898</b>	<b>20%</b>	9,738,311	17%	18%
合計	<b>58,768,914</b>	<b>100%</b>	57,284,186	100%	3%



按地區分類

	於十二月三十一日					變動
	二零一六年		二零一五年			
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重		
浙江省	<b>18,218,363</b>	<b>31%</b>	17,070,687	30%	7%	
上海市	<b>13,516,850</b>	<b>23%</b>	13,519,068	24%	0%	
其他華東地區	<b>5,876,891</b>	<b>10%</b>	5,384,713	9%	9%	
華中地區	<b>12,341,472</b>	<b>21%</b>	12,029,679	21%	3%	
華北地區	<b>4,701,513</b>	<b>8%</b>	5,842,987	10%	-20%	
其他地區	<b>2,350,758</b>	<b>4%</b>	1,890,378	3%	24%	
海外*	<b>1,763,067</b>	<b>3%</b>	1,546,674	3%	14%	
<b>合計</b>	<b>58,768,914</b>	<b>100%</b>	57,284,186	100%	3%	

\* 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。

二零一六年，受固定資產投資穩中趨緩，基礎設施投資、民間資本投資與房地產投資持續放緩的影響，建築行業總體度過了先抑後揚的一年。新常態下，行業繼續面臨洗牌和重構，建築業真正進入了存量競爭時代。作為本集團業務基石，建築施工業務始終以穩健發展為主基調，持續秉承「嚴格評審項目，健康承接業務」的理念。全年新接工程合同額約人民幣192億元(二零一五年：約人民幣147億元)，較去年增長約31%，承接了一批高質量形象工程，如杭州新世紀環球中心、紹興瑞豐銀行大樓、常熟南部新城商業廣場、浙江省婦保院婦女保健大樓、杭州師範大學倉前校區、深圳海上世界文化藝術中心幕牆工程、錢塘江中上游衢江航運開發工程等。



## 管理層討論與分析(續)

本集團注重品牌建設，創優奪杯繼續名列浙江省建築業前列。年內，本集團共創杯79項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
綠都洛陽塞納春天	詹天佑獎
深圳招商局廣場	國家優質工程獎
中國電信股份有限公司浙江分公司輕紡城省級通信機樓項目	國家優質工程獎
杭州康恩貝生物科技發展基地幕牆工程	中國建築工程裝飾獎
奉化體育館幕牆工程	浙江省優秀建築工程裝飾獎
花木城老集鎮建造基地1號地塊商品住宅	白玉蘭
溫州市財政、地稅局綜合辦公用房	錢江杯
蘇州工業園區公積金管理中心	揚子杯
浙江樹人大學楊汛橋校區	中國輕紡城杯
浙江富陽農村合作銀行	全國綠色施工科技示範工程

房產開發業務

物業銷售

截至二零一六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3,153,253,000元(扣除營業稅及附加前約人民幣3,332,029,000元)，較去年增長約86%；經營盈利約人民幣286,166,000元，較去年下降約19%。年內，由於完工物業的大量交付導致營業額的大幅上漲，同時由於開發成本的增加，導致經營盈利較去年下降。

二零一六年度，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)
寶業萬華城	上海	15,578	95,812	1,492,530
寶業光谷麗都	武漢	7,813	87,980	687,423
寶業夢蝶綠苑	蒙城	4,614	134,959	622,730
寶業太和城市綠苑	太和	4,649	41,654	193,668

截至二零一六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27.2億元(二零一五年：人民幣約33.5億元)，合同銷售面積約335,300平方米。

開發中物業

於二零一六年十二月三十一日，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%
寶業新橋風情	紹興	136,000	100%
寶業光谷麗都	武漢	46,216	100%
湖北•寶業中心	武漢	88,000	100%
上海•寶業中心	上海	27,000	100%
寶業愛多邦	上海	88,000	100%
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	365,645	55%
寶業龍湖御城	開封	153,000	60%
寶業宜和雅園	麗水	67,657	100%

## 管理層討論與分析(續)

寶業四季園位於浙江省省級旅遊度假區會稽山旅遊度假區內，歷史文化與山水風光薈萃，是古越文明的發祥之地。這裏不僅積澱了深厚的文化底蘊，流傳著諸多神話傳說，更留存著諸多的歷史人文遺蹟，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、留園及荷園三個組團已交付業主，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。

寶業新橋風情位於紹興市越城區北海街道，屬城西核心位置。周邊交通便利。生活配套成熟，擁有優質的學區資源、江景資源等優勢。項目佔地面積41,158平方米，總建築面積約13.6萬平方米，由14幢高層組成，其中4幢將採用PC工業化方式建造。項目預計將於二零一七年上半年開始預售，二零一八年年底交付。

寶業光谷麗都位於武漢市東湖新技術開發區，項目總佔地面積約120,000平方米，建築規劃面積約300,000平方米，由18棟高層住宅及商鋪等物業形態組成，旨在打造一個佈局合理、功能齊備、交通便捷、具有文化內涵的住宅。項目分三期開發，一期、二期均已竣工交付使用，三期預計於二零一七年開始銷售。

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，預計於二零一八年竣工。

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利。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，一期已於二零一六年開始銷售。

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，項目於二零一四年七月開工建設，並於二零一五年上半年開始銷售，一期約96,560平方米預計將於二零一七年交付。

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。項目一期已於二零一六年開始交付，二期、三期正在銷售中。

寶業龍湖御城位於河南省開封縣東部新城核心地段，項目總佔地面積約648,000平方米，總規劃建築面積約972,000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69,543平方米已於二零一五年交付。第二組團134,000平方米已於二零一七年上半年開工建設。

寶業宜和雅園，位於浙江省麗水市蓮都區，佔地面積26,918平方米，總建築面積67,657平方米，容積率1.8，採用混凝土預製裝配技術，裝配率達20%以上。項目擬建設11幢住宅，其中三幢為商品房，八幢為安置房。項目已於二零一六年十月開工建設。

## 管理層討論與分析(續)

### 新增土地儲備

年內，本集團通過招拍掛方式以總計人民幣約2.28億取得安徽省六安市兩地塊的土地使用權，項目合計佔地面積為125,526平方米。另以人民幣4,100萬元取得浙江麗水市一地塊土地使用權，佔地面積為26,918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

截至二零一六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2,089,161,000元，較去年增長約4%；經營盈利約人民幣43,762,000元，較去年下降約46%。年內，幕牆業務增長強勁，同時本集團對業務能力較弱的鋼結構板塊進行縮減，導致鋼結構營業收入大幅減少，對設備處置費用增加導致經營盈利下降。

截至二零一六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
	二零一六年		二零一五年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	<b>1,292,093</b>	<b>62%</b>	1,057,609	53%	22%
預拌混凝土	<b>279,884</b>	<b>13%</b>	339,386	17%	-18%
家居及室內裝飾	<b>273,688</b>	<b>13%</b>	272,896	14%	0%
木製品及防火材料	<b>72,536</b>	<b>4%</b>	61,643	3%	18%
鋼結構	<b>70,839</b>	<b>3%</b>	206,008	10%	-66%
其他	<b>100,121</b>	<b>5%</b>	68,644	3%	46%
合計	<b>2,089,161</b>	<b>100%</b>	2,006,186	100%	4%

二零一六年度是中國房地產和建築業結構調整和轉型升級之年，也是全行業聚焦建築工業化發展的元年。在國家和地方政府大力提倡節能減排環境保護政策引領下，我國建築業開始邁向綠色建築及其工業化的突圍發展之路。本集團憑藉自身累積二十餘載的行業經驗，與國內外各知名企業、科研院所合作，在各級政府的大力支持下，無論是科研成果、基地建設還是業務承接，都取得了不錯的成績。年內，本集團作為主編單位，承擔的浙江省地方標準《疊合板式混凝土剪力牆結構技術規程》正式出版，另參編上海地方標準《工業化住宅建築評價標準》、安徽省標準《住宅產業化全裝修技術規程》等。迄今，本集團已申獲建築工業化類別專利二十多項，其中國際專利兩項。於年內新設的浙江衢州建築工業化基地除承接衢江經濟開發區科創中心項目外，又承接政府投資租賃房、回遷房近30萬平方米；隨著上海裝配式建築政策的落地，市場對裝配式構件需求急劇增長，上海青浦工業化建築基地緊抓時機，在保證自己開發項目的構件供應基礎上，積極承接其他房地產開發企業的訂單業務，隨著國產綫及進口綫的全部投產，基地全年完成21,000立方的構件生產。本集團在安徽省肥東縣設立了佔地80餘畝的建築產業現代化生產基地，並成功中標合肥新站區磨店家園項目。

## 業務展望

### 建築施工業務是本集團業務發展的平台

本集團將繼續深入實施「走出去」發展戰略，在鞏固現有成熟主力市場的基礎上，優化佈局國內重點城市，向人口密度高、產業集聚發達的城市拓展，形成規模市場，做大區域市場。同時，以「健康成長」發展思路，優化客戶關係，以戰略眼光加深與知名房企、重大客戶的合作，不斷提升產品質量和服務水平，在站穩、佔牢市場的同時樹立好寶業品牌。

充分發揮本集團工業化、資本、資質等優勢，積極轉變發展思路，創新經營模式。在現有直營項目管理經驗的基礎上，加大公司集體承包，有計劃得持續拓展自營項目數量。憑藉首批EPC工程總承包試點企業優勢，搶抓機遇，通過與銀行、地方龍頭企業合作的方式，積極探索實行PPP運行模式，儘快向地鐵、輕軌、水利、隧道、大橋等高端業務領域滲入。

### 房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

城市發展是一個有著其自身規律的自然歷史過程，與經濟發展相輔相成，相互促進。城市發展是農村人口向城市集聚，農業用地相應轉化為城市建設用地的過程。房地產的發展必須和城市發展、與人、與環境資源的承載能力相配套。中國的城鎮化進程還遠沒結束，未來城

## 管理層討論與分析(續)

鎮人口還將繼續增加。同時，隨著中國老齡化時代的悄然來臨，以及伴隨著經濟發展，可支配收入的提高，相應的養老地產、旅遊地產也將得到相應的增長。

本集團將繼續關注宏觀政策動向及各區域市場的變化，擇機擇時增加土地儲備，同時創新營銷模式，拓寬銷售渠道，以市場和客戶為中心，對產品進行科學定位，提升產品價值。

浙江省各市、縣推出中心城區出讓或劃撥土地上的新建住宅，全部實行全裝修或成品交付，鼓勵在建住宅積極實施全裝修。在未來的房地產市場，全裝修產品將成為普遍趨勢，這對於能夠做出優秀精裝產品的開發商，將實現更高溢價，從而在土地市場上佔得先機。本集團房產業務將依托寶業大平台，利用住宅產業化優勢，以新項目寶業新橋風情為基礎，試點房產精裝修項目，減少污染和浪費，降低成本，提高利潤空間，為客戶提供健康環保舒適的住宅。

隨著中國社會老齡化問題的日趨嚴峻，探索新型養老模式已是未來社會不可避免的任務。作為一家以環境社會為己任的企業，本集團將發揮國際資源整合的先發優勢，在結合國內外優秀養老模式的基礎上，積極學習引進日本、德國先進理念和技術，以適老化為重點，努力探索居家養老新模式，開發新型養老居住社區，爭取帶來更完善、舒適和方便的生活環境，為緩解未來老齡化壓力貢獻一份力量。

### 建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略

在過去的十多年間，寶業從建築工業化部件的生產、研發，到工業化建築體系的探索、實踐，到工業化建築的設計、施工、運營，本集團已經有了一定的研究成果和實踐經驗。由於國內低廉的勞動力成本和由傳統房地產開發企業為主導的住宅市場，建築工業化的發展受到了種種制約。

近年來，從中央到地方政府對建築工業化的政策引導揭開了行業發展的序幕，中國人口紅利的逐漸消失和房地產市場的日趨成熟以及市場對節能環保、舒適住宅的需求的提升，建築工業化逐漸迎來行業發展的春天。

本集團將緊抓國家和地方出台建築工業化政策的機遇，密切關注政策落地和推進情況，深入與政府、房地產企業的互動合作，繼續發揮與外部合作單位的資源優勢，依靠本集團在設計諮詢、生產製造、施工總承包等全產業鏈優勢及獨有的技術優勢，帶動新業務拓展和新接訂單的增長。同時將全面推進BIM技術在規劃設計、建造施工、運營過程的整個階段應用，積極研發裝配式建築產品和生產工藝，提升本集團在建築工業化方面信息化水平。

在現有的建築工業化基地佈局的基礎上，進一步在全國開拓建築工業化業務，有效利用現有資源，通過資源整合，引進國際上先進人才、技術、設備，研發適合國情和市場需求的產品體系，進一步降低生產成本，提升產品質量。

### 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。二零一六年度，本集團部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款佔貸款總額的17.7%(二零一五年：6.5%)。另外，佔貸款總額約31.9%(二零一五年：26.0%)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。

## 管理層討論與分析(續)

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，於二零一六年十二月三十一日，本集團尚有未動用銀行授信額度約人民幣60億元。資金指標分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
現金及現金等價物	<b>2,885,736</b>	3,170,058
初步期限超過三個月的定期存款	<b>11,925</b>	45,419
受限制銀行存款	<b>633,571</b>	188,009
減：借款合計	<b>(282,560)</b>	(537,000)
現金淨額	<b>3,248,672</b>	2,866,486
本公司所有者權益	<b>6,826,947</b>	6,374,650
淨現金比率	<b>47.6%</b>	45.0%

$$\text{淨現金比率} = \frac{\text{現金淨額}}{\text{本公司所有者權益}}$$

### 其他主要財務指標

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
股東權益回報率	<b>7.7%</b>	8.8%
每股淨資產(人民幣元)	<b>11.20</b>	10.41
流動比率	<b>1.27</b>	1.31

$$\text{股東權益回報率} = \frac{\text{本公司所有者應佔盈利}}{\text{本公司所有者權益}}$$

$$\text{每股淨資產} = \frac{\text{本公司所有者權益}}{\text{年末已發行股份數目(已扣除庫存股)}}$$

$$\text{流動比率} = \frac{\text{流動資產}}{\text{流動負債}}$$

本年度本公司所有者應佔盈利比上年同期下降6.5%，同時股東權益總額增長7.1%，導致本集團股東權益回報率較去年下降約12.5%，但每股淨資產仍較去年增長約7.6%。於二零一六年十二月三十一日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為47.6%，較去年45.0%的淨現金比率上升約5.8%，主要由於資金充裕，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	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經營活動之現金流入	(i)	<b>944,618</b>	1,882,920
投資活動之現金流出	(ii)	<b>(907,878)</b>	(358,010)
融資活動之現金流出	(iii)	<b>(321,062)</b>	(653,124)
現金及現金等價物淨(減少)/增加		<b>(284,322)</b>	871,786

附註：

- i 本年度本集團經營活動之現金流入淨額約人民幣944,618,000元，比去年的淨現金流入人民幣1,882,920,000元減少了現金流入約人民幣938,302,000元，主要由於預售房產項目的減少。
- ii 本年度本集團投資活動之現金流出淨額約人民幣907,878,000元，主要由於公司資金充裕，於年末用閑置資金購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所致。
- iii 本年度本集團融資活動之現金流出淨額為人民幣321,062,000元，主要用於償還銀行借款、支付股息及H股回購。

## 管理層討論與分析(續)

### 金融資產

本集團財務狀況十分理想，利用充裕的現金進行安全的金融資產配置，符合公司和股東的整體利益。於二零一六年十二月三十一日，本集團可供出售金融資產約人民幣678,590,000元，主要為中國內地銀行發出之財富管理產品，其能基本保證資本金，預期年化收益率約1.5%至4.25%。於二零一六年十二月三十一日，本集團以現金總價人民幣796,269,000元購入新疆前海聯合海盈、華夏現金A、新華活期添利B三種貨幣基金。上述三種貨幣基金均為開放式基金，具有高安全性、高流動性和穩定收益性的特徵。於二零一六年十二月三十一日，可供出售金融資產和以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值與賬面價值相若。本著維護全體股東和公司利益的原則，本公司購買理財產品時嚴格把關、謹慎決策，將風險防範放在首位。本公司僅會配置一些保本浮動收益型理財產品。在理財產品存續期間，本公司將與理財產品發行銀行保持密切聯繫，監督理財資金的運作情況，加強風險控制和監督，嚴格控制資金的安全性。

### 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。截至二零一六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50,385,000元，衝回以前年度多計提約人民幣17,075,000元。

### 行政開支

二零一六年度，本集團的行政開支約人民幣471,356,000元，與去年的行政開支約人民幣407,522,000元，增長約16%，主要由於業務擴展，以及員工薪酬福利開支增加所致。

融資成本

二零一六年度，本集團無融資成本發生，主要由於銀行借款均用於物業開發，且已全額資本化。

財務擔保

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 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	194,781	79,313

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

於二零一六年十二月三十一日，本集團以土地使用權和物業、廠房及設備，作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣62,685,000元(於二零一五年十二月三十一日：人民幣10,491,000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賬，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他外幣匯兌波動會對本集團的業務或業績帶來重大影響。



# 企業管治 報告



## 企業管治報告(續)

本集團致力於維持高效、有序和透明的優良企業管治機制，公司自上市以來一直遵守《公司法》、上市規則、上市規則附錄十四所載企業管治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。

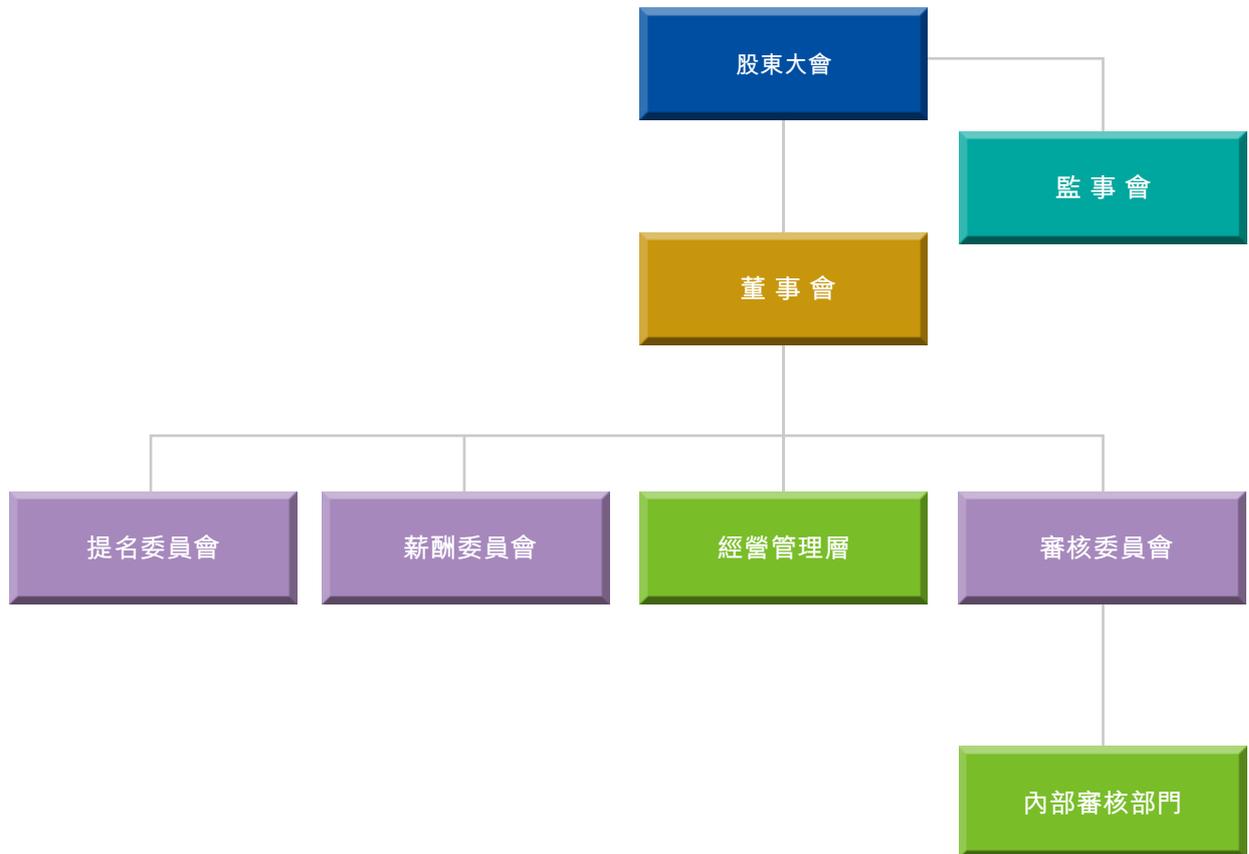
### 企業管治守則

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二零一六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，

## 企業管治報告(續)

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。

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二零一六年度遵守了上市規則規定之標準守則。

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

董事的履歷詳情載於本年報第46至48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45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：

	二零一六年 人數	二零一五年 人數
人民幣650,000元以下	4	4

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，討論及審批了包括二零一五年度業績，二零一六年中期業績，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。

### 二零一六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

### 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。審核委員會在二零一六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。

## 二零一六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。薪酬委員會於二零一六年共召開了一次會議。

本年度完成的主要工作包括：

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

## 二零一六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。提名委員會於二零一六年共召開一次會議。

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。

## 二零一六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)；
- 具體說明有關空缺職位任在董事會的角色和能力要求；
- 通過私下接洽／董事會成員、高級管理層、業務夥伴或投資者的推薦，物色候選人；
- 安排候選人面試，讓董事會評核候選人是否符合董事會訂明的提名準則。董事會將有一位或一位以上成員出席面試；

- 驗證候選人提供的數據；及
- 召開董事會會議，討論和投票決定應提名或委任哪一位候選人進入董事會。

#### 董事的提名準則

##### 對所有董事適用的準則

- 候選人的性格和誠信；
- 是否願意承擔董事會的受信責任；
- 候選人是否符合董事會當時對某種經驗或專長的需求；
- 是否具備相關經驗，包括策劃／政策制定經驗、在架構複雜的組織內擔任高層管理的經驗、行業知識以及是否熟悉本公司的產品和生產程序；
- 對董事會和本公司相關和有利的業務經驗或公職經驗；
- 在影響本公司的事情上，是否具有廣博的知識；

- 能否客觀分析複雜的業務困難和作出適當的業務判斷；
- 是否有能力和願意為董事會的活動作出特別貢獻；及
- 能否融入本公司的文化。

##### 對獨立非執行董事適用的準則

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

## 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67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：

## 二零一六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

## 企業管治報告(續)

提名人士簽署，證明該人士願意參選。該等通知必須於相關股東大會日期前不少於7天提交，提交期由選舉董事的相關股東大會的通知發出後第二天開始，為期不得少於7天。

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

本公司香港通訊地址如下：

香港灣仔告士打道38號  
中國恒大中心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
- 代表公司與董事交涉或者對董事起訴。

本公司監事會於二零一六年共召開二次會議，在任監事均出席會議，同時本公司監事會亦列席了二零一六年董事會會議。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二零一六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。

# 投資者關係

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

## H股主要股東

於二零一六年十二月三十一日，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 (附註3)	佔本公司 註冊股本 總額概約 百分比 (附註3)
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)	16,476,000	6.30%	2.69%
First Manhattan LLC	16,476,000	6.30%	2.69%

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16,476,000股股份中擁有權益。
3. 於二零一六年十二月三十一日，本公司已發發行總股本為612,372,053股，H股為261,630,000股，於二零一七年三月十四日，本公司已註銷於二零一六年十二月十二日至二零一七年一月十日回購之14,964,000股H股。截至本報告日期，本公司已發行總股本為579,408,053股，其中246,666,000股為H股。

## 重要財務日志

事件	日期
公布二零一六年中期業績	二零一六年八月二十二日
公布二零一六年全年業績	二零一七年三月二十四日
暫停辦理股份過戶登記	二零一七年五月十三日至 二零一七年六月十三日(包括首尾兩天)
二零一六年度股東周年大會	二零一七年六月十三日
H股類別股東會議	二零一七年六月十三日
內資股類別股東會議	二零一七年六月十三日

本公司上屆股東周年大會於二零一六年六月十五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二零一六年六月十五日刊發之股東周年大會結果公告。全體董事均有出席於二零一六年六月十五日召開之股東周年大會。

## 組織章程文件

年內，本公司組織章程細則除註冊地址由於政府行政區劃調整，由原紹興縣改為柯橋區，並無其他變動。

## 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、浙江建築業十大杰出企業家、湖北省優秀企業家、湖北省勞動模範、湖北省青年五四獎章、紹興市經濟發展杰出人才、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、武漢市武昌區第十五屆人大代表。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，同時擔任安徽寶業建工集團總經理。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、新站區創新創業高層次人才協會會長，獲安徽省五一勞動獎章、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。彼曾獲全國建築裝飾優秀企業家、浙江省建築業優秀企業家、全國建築業優秀企業家、全國建築業先進工作者、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。並自二零一六年七月起，獲委任為中國物流資產控股有限公司獨立非執行董事。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。馮先生擁有逾十二年於香港上市的中國公司從事財務及會計管理、並購、融資及投資者關係的經驗。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

### 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39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。

**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。

### 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。婁先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持有教授級高級工程師資格。現任紹興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二零一六年十二月三十一日止之年度報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本集團之主要業務為提供建築工程施工服務、房產開發銷售及工業化建築材料生產銷售。本集團主要附屬公司之業務載於合併財務報表附註9。本集團主要業務性質於年度內並無重大變化。

## 財務狀況及業績

本集團及本公司於二零一六年十二月三十一日止之財務狀況分別載列於本年報第68頁至第69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。

本集團截至二零一六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70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，截至二零一六年十二月三十一日止，本集團可供分配予本公司權益持有人儲備合共人民幣4,907,477,000元(二零一五年：人民幣4,480,156,000元)。

## 股息

根據二零一七年三月二十四日舉行之董事會會議，董事會決議不派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一五年：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

截至二零一六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。

## 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：

### 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

## 董事會報告(續)

### 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46頁至第49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45。

### 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45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、監事、行政總裁及高級管理人員之權益

於報告期末，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	—	32.43%(附註1)
高紀明先生	本公司	個人	12,059,254	—	2.02%(附註1)
高林先生	本公司	個人	9,544,775	—	1.60%(附註1)
高君先生	本公司	個人	5,794,259	—	0.97%(附註1)
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	—	0.41%(附註1)
<b>監事</b>					
王建國	本公司	個人	5,250,290	—	0.88%(附註1)
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	5,971,303	—	1.00%(附註1)
<b>高級管理人員</b>					
孫國范先生	本公司	個人	5,328,155	—	0.89%(附註1)
婁忠華先生	本公司	個人	4,533,172	—	0.76%(附註1)
王榮標先生	本公司	個人	2,647,911	—	0.44%(附註1)

附註：

- 於二零一七年三月十四日，本公司註銷了回購的14,964,000股H股股份，因此，截至本報告日期，本公司總註冊股本為597,408,053股。

### 董事及監事之服務合約

經二零一三年度股東周年大會批准，各獲委任董事及監事於二零一四年六月十四日與本公司重新訂立服務合約或委任函，於本公司二零一六年度股東周年大會結束前有效。本公司概無與任何董事或監事簽訂任何一年內若由本公司終止合約而須作出賠償之服務合約(法定賠償除外)。

## 董事會報告(續)

### 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

## 募集資金及分紅情況

時間	募集金額 (港幣元)	每股股息 (人民幣元)	股息總額 (人民幣元)	當年盈利 (人民幣元)	股息總額 佔當年盈利 (%)
二零零三年	258,370,000	0.0635	33,746,000	112,409,000	30%
二零零四年	/	0.1436	81,502,000	275,082,000	30%
二零零五年	356,660,000	0.12	73,311,000	304,226,000	24%
二零零六年	/	0.07	46,407,000	474,032,000	10%
二零零七年	566,160,000	0.07	46,407,000	225,795,000	21%
二零零八年	/	0.08	53,037,000	150,044,000	35%
二零零九年	/	0.13	86,185,000	502,239,000	17%
二零一零年	/	0.16	106,074,240	527,875,000	20%
二零一一年	/	0.21	139,222,000	710,196,000	20%
二零一二年	/	0.21	139,222,000	752,256,000	18.5%
二零一三年	/	0.10	66,296,401	663,312,000	10%
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%
二零一六年	/	/	/	526,933,000	/
合計	1,181,190,000		995,821,095		

## 董事會報告(續)

### 股本

於本報告期末，本公司總股本為597,408,053股，其中包括：

	股份數目	佔總股本 百分比
內資股	<b>350,742,053</b>	58.71%
H股	<b>246,666,000</b> (附註1)	41.29%
合共	<b>597,408,053</b> (附註2)	100%

附註：

1. 於二零一七年三月十四日，本公司已註銷回購的14,964,000股H股。
2. 截至本報告日期，本公司總註冊股本為597,408,053股。

### 購買、出售或贖回公司股份

本公司於二零一六年十二月至二零一七年四月共進行十一次H股股份回購，合計回購股份19,302,000股，佔本公司上屆股東周年大會特別決議案通過以來H股股份總數的7.38%，佔本公司已發行股份總數的3.15%，回購總金額為港幣110,356,760元(不包含交易費用)。詳見本公司於二零一六年十二月十二日至二零一七年四月十二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

二零一六年度，本集團並沒有達成任何按照上市規則要求須予披露的關連交易。

### 優先購買權

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

### 重大訴訟仲裁事項

截至本報告日期，本集團並無重大訴訟及仲裁事項。

### 委托存款及逾期定期存款

截至本報告日期，本集團並無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。

### 人力資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘用的員工為4,550名(於二零一五年十二月三十一日：4,335名)，間接僱用的工程施工人員約71,980名(於二零一五年十二月三十一日：約71,258名)，此等員工不是由本集團直接聘用。二零一六年度，本集團僱員福利開支達人民幣4,305,382,000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二零一六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價敏感數據，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 企業管治守則與環境、社會及管治報告

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。根據聯交所上市規則要求，發行人須每年披露環境、社會及管治資料。本公司董事會已負責評估及釐定環境、社會及管治的風險，並對報告的披露負全部責任。《寶業集團股份有限公司環境、社會及管治報告》將於二零一七年四月在聯交所網站及公司網站刊登。

## 核數師

經二零一六年六月十五日召開之股東周年大會批准，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)獲續聘為本集團國際核數師；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。

二零一六年度核數師酬金情況如下：

	二零一六年		二零一五年	
	審計費用 人民幣千元	其它費用 人民幣千元	審計費用 人民幣千元	其它費用 人民幣千元
羅兵咸永道及普華永道中天	3,730	-	3,680	-

本公司將於應屆股東周年大會提呈兩項決議案，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

本公司將於二零一七年五月十三日起至二零一七年六月十三日止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間內概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合出席股東周年大會及於會上投票的資格，本公司H股持有人務須於二零一七年五月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

二零一七年三月二十四日

# 監事會報告

各位股東：

二零一六年度，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。

本監事會對本公司二零一六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

二零一七年三月二十四日

# 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)

## 意見

### 我們已審計的內容

寶業集團股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第68至142頁的合併財務報表，包括：

- 於二零一六年十二月三十一日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併利潤表；
- 截至該日止年度的合併綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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

## 獨立核數師報告(續)

### 我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 提供建築工程服務的收入確認
- 貿易應收款的可回收性

## 關鍵審計事項

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

**提供建築工程服務的收入確認**

請參閱合併財務報表附註4－關鍵會計估算及判斷，及附註5－分部資料。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，建築工程服務收入約為人民幣12,799,913,000元，約佔貴集團總收入的70%。

貴集團以完工百分比法於當期確認建築工程服務收入。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。

我們關注於該事項，乃由於該事項所涉收入金額重大且對建築合約總成本的估算需要判斷。

我們已實施以下程序以處理該關鍵審計事項：

- (i) 了解和測試與建築工程服務的收入確認相關的內部控制。
- (ii) 與管理層討論本年已完工合約之實際竣工成本與估計總成本的差異，以評估管理層估計的可靠性。
- (iii) 根據選取的供應商發票樣本，核對至建築合約已發生的實際成本。
- (iv) 將重大的建造合同的毛利率作比較，並與我們所了解到的行業基準對比，並要求管理層解釋差異原因。
- (v) 檢查原始建築合約和更改的訂單(如適用)的合約金額。此外，我們檢查了影響原始合約價格的工程索賠與獎勵文件。

根據獲取的信息，我們認為管理層對建築合約總成本與相關收入的判斷是合理的。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

**貿易應收款的可回收性**

請參閱合併財務報表附註4－關鍵會計估算及判斷，及附註18－貿易應收款。

於二零一六年十二月三十一日，貿易應收款金額為人民幣2,965,228,000元，約佔貴集團總資產金額的13%。管理層基於客戶以往的支付及期後回款情況對單個客戶的貿易應收款可回收性進行評估。

我們關注於該事項，乃由於貿易應收款金額對合併財務報表重大且對應收款可回收性的評估涉及管理層的重大判斷與估算。

我們已實施以下程序以處理該關鍵審計事項：

- (i) 了解和測試與貿易應收款回收及可回收性評估相關的內部控制。
- (ii) 函證選取的債務人餘額。若未收到債務人的回函，我們執行檢查支持性發票或發貨單(如適用)等替代性程序。
- (iii) 測試貿易應收款的賬齡情況，並關注超出信用期以外的應收款餘額。我們就該等貿易應收款的可收回性向管理層提出質疑，透過相關文件及與客戶的通訊印證有關證據。
- (iv) 當管理層對單個客戶的貿易應收款計提壞賬，我們要求管理層解釋未對該客戶的貿易應收款全額計提壞賬的原因，並判斷合理性。

根據獲取的信息，我們認為管理層對貿易應收款可收回性的判斷是合理的。

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及審計委員會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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

## 獨立核數師報告(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張肇昌。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零一七年三月二十四日

# 合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	6	<b>498,057</b>	480,752
物業、廠房及設備	7	<b>1,304,910</b>	1,240,692
投資性房地產	8	<b>597,079</b>	597,079
商譽		<b>16,534</b>	16,534
於合營企業之投資	10(a)	<b>86,430</b>	50,573
對合營企業之借款	10(b)	–	9,868
於聯營公司之投資	11(a)	<b>13,741</b>	28,218
可供出售金融資產	13	<b>8,697</b>	9,707
遞延所得稅資產	30	<b>289,924</b>	74,538
		<b>2,815,372</b>	2,507,961
<b>流動資產</b>			
存貨	14	<b>146,199</b>	131,737
開發中物業	15	<b>4,873,996</b>	4,625,616
已完工之待售物業	16	<b>2,160,415</b>	2,390,148
應收客戶之建築合約款	17	<b>2,965,894</b>	3,127,617
貿易應收款	18	<b>2,840,194</b>	1,423,938
其他應收款及預付款項	19	<b>1,838,620</b>	1,710,932
對聯營公司之借款	11(b)	–	51,146
對合營公司之借款	10(b)	<b>61,528</b>	–
可供出售金融資產	13	<b>678,590</b>	624,310
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	20	<b>796,269</b>	–
受限制銀行存款	21	<b>633,571</b>	188,009
初步期限超過三個月的定期存款	22	<b>11,925</b>	45,419
現金及現金等價物	22	<b>2,885,736</b>	3,170,058
		<b>19,892,937</b>	17,488,930
<b>總資產</b>		<b>22,708,309</b>	19,996,891

合併資產負債表(續)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者權益</b>			
股本	23	<b>612,372</b>	612,372
股本溢價	23	<b>671,665</b>	671,665
庫存股	23	<b>(13,535)</b>	-
儲備	24	<b>184,341</b>	183,436
保留盈餘	25	<b>5,372,104</b>	4,907,177
		<b>6,826,947</b>	6,374,650
<b>非控制性權益</b>		<b>170,753</b>	150,922
<b>權益合計</b>		<b>6,997,700</b>	6,525,572
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	30	<b>72,453</b>	64,821
		<b>72,453</b>	64,821
<b>流動負債</b>			
應付賬款	26	<b>4,657,721</b>	2,867,045
其他應付款	27	<b>2,769,174</b>	2,378,957
預收賬款	28	<b>4,635,735</b>	5,024,194
應付所得稅項		<b>575,032</b>	518,517
應付客戶之建築合約款	17	<b>2,717,934</b>	2,080,785
借款	29	<b>282,560</b>	537,000
		<b>15,638,156</b>	13,406,498
<b>負債合計</b>		<b>15,710,609</b>	13,471,319
<b>權益及負債總計</b>		<b>22,708,309</b>	19,996,891

載於第75頁至第142頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

第68至142頁的財務報表已由董事會於二零一七年三月二十四日批核，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	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
營業額	5	<b>18,196,134</b>	18,216,083
銷售成本	33	<b>(17,031,690)</b>	(16,973,082)
<b>毛利</b>		<b>1,164,444</b>	1,243,001
其他收入	31	<b>118,799</b>	116,351
其他利得－淨額	32	<b>39,370</b>	79,746
分銷成本	33	<b>(85,166)</b>	(72,943)
行政開支	33	<b>(471,356)</b>	(407,522)
<b>經營盈利</b>		<b>766,091</b>	958,633
融資成本	35	—	—
應佔合營企業虧損	10(a)	<b>(1,070)</b>	(68,642)
應佔聯營公司虧損	11(a)	<b>(478)</b>	(9,072)
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>764,543</b>	880,919
所得稅項	36	<b>(230,133)</b>	(281,922)
<b>當年盈利</b>		<b>534,410</b>	598,997
應佔：			
— 本公司所有者		<b>526,933</b>	563,655
— 非控制性權益		<b>7,477</b>	35,342
		<b>534,410</b>	598,997
<b>本公司所有者應佔盈利之每股盈利</b>			
— 基本及攤薄(以每股人民幣元計)	37	<b>0.86</b>	0.91

載於第75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

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
當年盈利		<b>534,410</b>	598,997
其他綜合收益：			
<i>其後可能會重分類至損益的項目</i>			
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表，扣除稅項	24	<b>(14,992)</b>	(3,097)
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	24	<b>14,235</b>	3,389
當年其他綜合收益，扣除稅項		<b>(757)</b>	292
年內總綜合收益		<b>533,653</b>	599,289
應佔總綜合收益：			
— 本公司所有者		<b>526,176</b>	563,947
— 非控制性權益		<b>7,477</b>	35,342
年內總綜合收益		<b>533,653</b>	599,289

載於第75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							
	附註	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益合計 人民幣千元
二零一五年一月一日結餘		631,744	756,533	145,024	4,442,879	5,976,180	114,157	6,090,337
<b>綜合收益</b>								
當年盈利		-	-	-	563,655	563,655	35,342	598,997
<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		-	-	(3,097)	-	(3,097)	-	(3,097)
可供出售金融資產								
公允價值變動		-	-	3,389	-	3,389	-	3,389
<b>年內總其他綜合收益，</b>								
扣除稅項		-	-	292	-	292	-	292
<b>年內總綜合收益</b>		-	-	292	563,655	563,947	35,342	599,289
<b>於權益中直接確認</b>								
<b>與所有者交易</b>								
提取法定盈餘公積		-	-	38,120	(38,120)	-	-	-
購回及註銷股份	23	(19,372)	(84,868)	-	-	(104,240)	-	(104,240)
股息	38	-	-	-	(61,237)	(61,237)	(1,577)	(62,814)
非控制性權益投入		-	-	-	-	-	3,000	3,000
<b>於權益中直接確認</b>								
<b>與所有者交易的總額</b>		(19,372)	(84,868)	38,120	(99,357)	(165,477)	1,423	(164,054)
<b>二零一五年</b>								
十二月三十一日結餘		612,372	671,665	183,436	4,907,177	6,374,650	150,922	6,525,572

合併權益變動表(續)

	本公司所有者應佔權益								
	附註	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益合計 人民幣千元
二零一六年一月一日結餘		612,372	671,665	-	183,436	4,907,177	6,374,650	150,922	6,525,572
<b>綜合收益</b>									
當年盈利		-	-	-	-	526,933	526,933	7,477	534,410
<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		-	-	-	(14,992)	-	(14,992)	-	(14,992)
可供出售金融資產公允價值變動		-	-	-	14,235	-	14,235	-	14,235
<b>年內總其他綜合收益，扣除稅項</b>		-	-	-	(757)	-	(757)	-	(757)
<b>年內總綜合收益</b>		-	-	-	(757)	526,933	526,176	7,477	533,653
<b>於權益中直接確認與所有者交易</b>									
提取法定盈餘公積		-	-	-	769	(769)	-	-	-
購回股份	23	-	-	(13,535)	-	-	(13,535)	-	(13,535)
股息	38	-	-	-	-	(61,237)	(61,237)	(1,753)	(62,990)
非控制性權益投入		-	-	-	-	-	-	20,000	20,000
與非控制性權益的交易	42	-	-	-	893	-	893	(5,893)	(5,000)
<b>於權益中直接確認與所有者交易的總額</b>		-	-	(13,535)	1,662	(62,006)	(73,879)	12,354	(61,525)
二零一六年十二月三十一日結餘		612,372	671,665	(13,535)	184,341	5,372,104	6,826,947	170,753	6,997,700

載於第75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	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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>1,354,050</b>	2,129,007
已付利息		<b>(28,313)</b>	(44,453)
已付所得稅		<b>(381,119)</b>	(201,634)
<b>經營活動之現金流入淨額</b>		<b>944,618</b>	1,882,920
<b>投資活動的現金流量</b>			
合營企業貸款償還	10(b)	<b>25,186</b>	62,727
購買合營公司額外權益	10(a)	<b>(20,400)</b>	–
貸款予合營公司	10(b)	<b>(8,312)</b>	–
購買聯營公司額外權益		<b>(11,200)</b>	(13,390)
貸款予聯營公司	11(b)	–	(24,987)
聯營公司貸款償還	11(b)	–	9,816
委託貸款增加		–	(50,000)
收回委託貸款		–	50,000
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	20	<b>(796,269)</b>	–
購入可供出售金融資產	13	<b>(678,590)</b>	(535,410)
出售可供出售金融資產所得款		<b>644,300</b>	83,800
購入物業、廠房及設備		<b>(232,440)</b>	(166,739)
出售物業、廠房及設備所得款	39	<b>35,849</b>	52,954
購入土地使用權		<b>(30,682)</b>	–
出售土地使用權所得款	39	<b>14,457</b>	66,649
出售聯營公司所得款		–	15,501
來自聯營公司的股利		–	400
初步期限超過三個月的定期存款減少／(增加)		<b>33,494</b>	(24,385)
收取利息		<b>116,729</b>	115,054
<b>投資活動之現金流出淨額</b>		<b>(907,878)</b>	(358,010)
<b>融資活動的現金流量</b>			
取得銀行借款		<b>773,560</b>	1,629,000
償還銀行借款		<b>(1,028,000)</b>	(2,100,000)
向本公司所有者支付股息		<b>(61,237)</b>	(61,237)
非控制性權益資本投入		<b>20,000</b>	3,000
購回股份	19,23	<b>(44,682)</b>	(104,240)
取得非控制所有者借款	27	<b>26,050</b>	–
償還非控制所有者借款		–	(18,070)
購買非控制性權益	42	<b>(5,000)</b>	–
向非控制所有者支付股息		<b>(1,753)</b>	(1,577)
<b>融資活動之現金流出淨額</b>		<b>(321,062)</b>	(653,124)
<b>現金及現金等價物淨增加</b>		<b>(284,322)</b>	871,786
年初現金及現金等價物		<b>3,170,058</b>	2,298,272
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>2,885,736</b>	3,170,058

載於第75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二零一七年三月二十四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」)的規定編製。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、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及投資性房地產的重估按公允價值列賬而作出修訂。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干重要會計估計。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。凡涉及較高程度判斷、較複雜假設及估計對合併財務報表而言屬重要的地方已披露於附註4。

## 2 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) 於二零一六年一月一日開始的財政年度生效的新準則或對現有準則的修改及詮釋不會對本集團之合併財務報表產生重大影響，或者與本集團無關。
- (b) 下列是已公佈的與本集團相關但在二零一六年一月一日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改，而本集團並無提早採納

		於下列日期或之後開始的年度期間生效
香港會計準則第12號(修改)	「所得稅」	二零一七年一月一日
香港會計準則第7號(修改)	「現金流量表」	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號(i)	「金融工具」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號(ii)	「與客戶之間合同產生的收入」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號	「股權支付的分類與計量」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	「租賃」	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修改)	「投資者及其聯營公司或合營企業之間資產的出售或注資」	待定

## 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二零一六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(續)

多項新準則和準則的修改及解釋在二零一六年一月一日後開始的年度期間生效，但未有在本合併財務報表中應用。此等準則、修改和解釋預期不會對本集團的合併財務報表造成重大影響，惟以下列載者除外：

(i) 香港財務報告準則第9號針對金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，並介紹套期會計的新規定和金融資產的新減值模型。

雖然本集團尚未對金融資產的分類和計量進行詳細評估，但目前被分類為可供出售金融資產的債務票據似乎符合條件，可分類為按公允價值且其變動計入其他綜合收益，因此該等資產的入賬並無改變。

本集團持有的其他金融資產包括：

- 現分類為可供出售而其可選擇按公允價值且其變動計入其他綜合收益的股權工具；
- 現按公允價值而其變動透過損益入賬的股權投資，其將很可能繼續按香港財務報告準則第9號下的相同基準入賬；及

因此，本集團不預期新指引會對其金融資產的分類和計量有重大影響。

由於新規定僅影響被指定為按公允價值透過損益入賬的金融負債的會計法，而本集團並無任何該等負債，這將不會對本集團的金融負債有任何影響。終止確認規則引自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，沒有任何變動。

## 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二零一六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(續)

(i) (續)

新減值模型要求按預期信貸損失確認減值撥備，而非僅發生的信貸損失(根據香港會計準則第39號)。其適用於按攤銷成本分類的金融資產、按公允價值且其變動計入其他綜合收益的債務工具、香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」下的合同資產、應收租賃款、貸款承擔和若干財務擔保合同。儘管管理層尚未詳細評估新模型將如何影響其減值撥備，但有可能導致提早確認信貸損失。

新準則亦增加了披露規定和列報的改變。預期將改變本集團有關其金融工具的披露性質和範圍，尤其是在新準則採納的年度內。

(ii) 香港財務報告準則第15號建立了一個綜合框架，通過五步法來確定何時確認收入以及應當確認多少收入：(1)界定與客戶的合同；(2)界定合同內獨立的履約義務；(3)釐定交易價格；(4)將交易價格分攤至合同內的履約義務；(5)當主體符合履約義務時確認收入。核心原則為主體須確認收入，以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映主體預期交換該等貨品或服務而應得的對價。它摒棄了基於「收益過程」的收入確認模型，轉向基於控制轉移的「資產－負債」模型。香港財務報告準則第15號就合同成本的資本化和許可安排提供了具體的指引。它同時包括了一整套有關客戶合同的性質、金額、時間以及收入和現金流的不確定性的披露要求。香港財務報告準則第15號取代了之前收入準則：香港會計準則第18號「收入」和香港會計準則第11號「建造合同」，以及與收入確認相關的解析：香港(國際財務報告解釋理事會)第13號「客戶忠誠度計劃」，香港(國際財務報告解釋理事會)第15號「房地產建造協議」，香港(國際財務報告解釋理事會)第18號轉撥自客戶的資產及解釋公告第31號收入—「涉及廣告服務的以物易物交易」。

## 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二零一六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(續)

(ii) (續)

管理層現評估應用新準則對集團財務報表的影響，並已確定下述處理很可能受到影響：

- 向特定客戶銷售在建物業與建築材料的收入可能根據合同條款於一段期間內而非某一時點確認；
- 在控制轉移模型下，銷售已完工物業與建築材料的收入確認時點可能與此前基於重大風險和所有權的轉移時點有所不同；及
- 集團為客戶提供不同的付款方式，當存在重大財務部分時，可能影響收入確認的金額。

本集團現正對影響進行更詳細的評估。現階段，本集團未能估計新準則對集團財務報表的影響。

## 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、对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。

## 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。

## 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定為作出策略性決定的執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

### 2.5 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－淨額」中披露。

## 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

## 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2.8)。

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

### 2.7 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」。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.8 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。

### 2.9 金融資產

#### (a) 分類

本集團將其金融資產分類為以下類別：貸款與應收款，可供出售，以及以公允價值計量且其變動計入損益。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「貿易應收款」，「其他應收款」，「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」組成。

可供出售金融資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期末後12個月內處置該投資，否則此等資產列在非流動資產內。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產指交易性金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為套期，否則亦分類為持作交易性。在此類別的資產假若預期在12個月內結算，分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.9 金融資產(續)

#### (b) 確認和計量

常規購買及出售的金融資產在交易日確認－交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。對於以公允價值計量但其變動並非計入損益的所有投資，其投資初始按其公允價值加交易成本確認。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，初始按公允價值確認，而交易成本則在損益表支銷。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。可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

「以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」類別的公允價值變動所產生的利得或損失，於其產生的期間呈列在損益表的「其他利得－淨額」內。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的股利收入，當集團收取款項的權利確定時在損益表中確認為部分其他收入。

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

### 2.10 金融資產減值

#### (a) 以攤銷成本列賬的資產

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

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

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.10 金融資產減值(續)

#### (a) 以攤銷成本列賬的資產(續)

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。

### 2.11 土地使用權

本集團為獲取經營性租賃之土地使用權預付款項。如土地使用權的持有是為開發或待售，該預付款項作為開發中物業進行確認(附註2.12)。如土地使用權是為本集團自用，該預付款項是以一項單獨資產列賬並於租賃期限內以直線法於利潤表中扣減。

### 2.12 開發中物業與已完工之待售物業

開發中物業與已完工之待售物業按照成本及可變現淨值二者之較低者入帳。物業開發成本包括土地使用權成本，開發期間產生的建築成本及借貸費用。於物業落成時，該等物業會轉列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。

除非在建物業項目的建築期預期於正常營運週期後才完成，否則開發中物業與已完工之待售物業在相關的物業建築開始時將列為流動資產。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.13 存貨

存貨按成本值與可變現淨值二者之較低者入帳。成本值以加權平均法計算，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。

### 2.14 應收賬款及其他應收款

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

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

### 2.15 建築合約

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

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

當建築合約之結果能可靠估算，且合約很大可能會產生利潤，合約收入將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 重要會計政策摘要(續)

### 2.16 現金及現金等價物

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

### 2.17 股本

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

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(庫存股)，直至股份被註銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行，任何已收取代價(扣除任何直接所佔的增量交易成本及相關所得稅影響)計入本公司權益持有人應佔權益。

### 2.18 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。

### 2.19 借款及借款費用

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

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

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

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.20 當期及遞延所得稅

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

#### (a) 當期所得稅

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

#### (b) 遞延所得稅

##### (i) 內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

##### (ii) 外在差異

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

#### (c) 抵銷

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

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.21 退休金債務

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

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

本集團與界定供款退休計畫作出的供款於產生時列為開支。

### 2.22 收入確認

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

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

#### (a) 提供建築工程服務

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

#### (b) 銷售建築材料

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

#### (c) 銷售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收款時，方予確認。收入確認日之前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於合併資產負債表流動負債項下作為預收賬款。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.23 利息收入

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

### 2.24 租賃

如擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，則該租賃分類為經營租賃。

- (a) 本集團作為承租人－根據經營租賃(扣除來自出租方的任何獎勵)所作的付款於租賃期以直線法在利潤表扣賬。
- (b) 本集團作為出租人－於資產根據經營租賃出租時，資產將按其性質入帳至資產負債表。租金收入於租期以直線法確認。

### 2.25 股息派付

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

### 2.26 財務擔保

財務擔保負債按就本集團向物業買家提供的財務擔保予以確認。

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

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

### 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。二零一五年及二零一六年，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。

本集團於二零一六年及二零一五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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>資產</b>		
美元	<b>301,237</b>	224,095
吉布提法郎	<b>40,592</b>	12,801
博茨瓦納普幣	<b>17,871</b>	6,078
塞舌爾盧幣	<b>8,133</b>	3,288
其他幣種	<b>6,785</b>	4,920
<b>負債</b>		
吉布提法郎	<b>(190,615)</b>	(117,191)
博茨瓦納普幣	<b>(20,743)</b>	(18,046)
塞舌爾盧幣	<b>(11,806)</b>	(5,701)

### 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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
當年盈利增加/(減少)		
—美元	11,296	8,404
—吉布提法郎	(5,626)	(3,915)
—博茨瓦納普幣	(108)	(449)
—塞舌爾盧幣	(138)	(90)
—其他幣種	254	185

##### (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—上市權益證券，故此本集團亦承受上市股權證券的價格風險。本集團沒有活躍的交易於上市權益證券。除此之外，由於本集團持有以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團亦承受貨幣性基金的價格風險。本集團密切監控其價格波動，評估其對集團財務報表的影響。

於二零一六年十二月三十一日，由於可供出售金融資產—上市權益證券的金額不重大，且貨幣性基金主要投資於固定收益產品，管理層認為本集團權益證券及貨幣性基金的價格風險並不重大。

##### (iii) 利率風險

本集團的利率風險來源於計息定期存款以及銀行借款。可變利率的定期存款和銀行借款令本集團承受現金流量利率風險。固定利率的銀行借款令本集團承受公允價值利率風險。

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

於二零一六年和二零一五年十二月三十一日，本集團無浮動利率借款。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信用風險

貿易及其他應收款項、對合營企業之借款、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，以及將房產銷售或信用授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。

##### (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。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動性風險(續)

下表顯示本集團的非衍生財務負債，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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
借款	282,560	537,000
借款利息	19,631	16,977
應付賬款	4,657,721	2,867,045
其他應付款(除其他應付稅項、預收款及 應付職工薪酬)	2,491,144	2,030,352
財務擔保	194,781	79,313
	<b>7,645,837</b>	5,530,687

當此些債務到期且需要償付時，本集團有充足的財務資源償還。

#### 3.2 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)。

於二零一六年和二零一五年十二月三十一日，本集團擁有的現金及現金等價物已超過借款數額。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

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

下表呈列本集團於二零一六年和二零一五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。

	二零一六年十二月三十一日			合計 人民幣千元
	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產				
— 貨幣性基金	796,269	—	—	796,269
可供出售金融資產				
— 權益證券	8,697	—	—	8,697
— 銀行理財產品	—	—	678,590	678,590
	804,966	—	678,590	1,483,556

	二零一五年十二月三十一日			合計 人民幣千元
	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	
可供出售金融資產				
— 權益證券	9,707	—	—	9,707
— 銀行理財產品	—	—	624,310	624,310
	9,707	—	624,310	634,017

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

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

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

倘一個或多個重大資料並非基於可觀察市場數據，則該項工具會被列入第三層。

用於對金融工具作出估值的特定評估技巧包括：

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

截至二零一六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。

下表顯示截至二零一六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		銀行理財產品		合計	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初結餘	-	2,670	624,310	165,900	624,310	168,570
增加	-	-	678,590	535,410	678,590	535,410
處置	-	(241)	(644,300)	(83,559)	(644,300)	(83,800)
於其他綜合收益中 確認的公允價值 (損失)/利得	-	(2,429)	19,990	6,559	19,990	4,130
期末結餘	-	-	678,590	624,310	678,590	624,310

#### 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。本集團絕大部分建築合約為固定價格合約。

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%(二零一五年：10%)，收入將減少人民幣44,092,000元(二零一五年：人民幣51,585,000元)或增加人民幣45,100,000元(二零一五年：人民幣54,214,000元)。

##### (b) 貿易應收款可收回性

本集團基於對貿易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貿易應收款。貿易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貿易應收款及貿易應收款呆帳撥備的帳面值。

##### (c) 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。

#### 4 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (d) 投資性房地產公允價值的估計

投資性房地產的公允價值由估值技術釐定。判斷及假設詳情已披露於附註8。

#### 5 分部資料

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

執行董事從業務類型角度考慮營運，主要通過評估以下三個主要營運分部的表現：

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

本集團其他營運主要為銷售建築設備、運營投資性房地產、提供建築、裝修設計服務及其他。

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

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

## 5 分部資料(續)

分部業績如下：

	截至二零一六年十二月三十一日止年度				
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他 人民幣千元	集團 人民幣千元
營業總額	14,155,810	3,153,253	2,328,825	177,581	19,815,469
分部間營業額	(1,355,897)	-	(239,664)	(23,774)	(1,619,335)
<b>對外營業額</b>	<b>12,799,913</b>	<b>3,153,253</b>	<b>2,089,161</b>	<b>153,807</b>	<b>18,196,134</b>
<b>經營盈利</b>	<b>411,099</b>	<b>286,166</b>	<b>43,762</b>	<b>25,064</b>	<b>766,091</b>
折舊	26,556	7,750	50,978	25,650	110,934
攤銷	6,361	-	3,681	2,580	12,622
應收資產之減值	29,831	-	19,951	-	49,782
應佔合營企業虧損	336	82	652	-	1,070
應佔聯營公司虧損	-	-	478	-	478
所得稅項	100,274	108,099	14,707	7,053	230,133

	截至二零一五年十二月三十一日止年度				
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他 人民幣千元	集團 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>
<b>經營盈利</b>	<b>487,925</b>	<b>352,893</b>	<b>81,709</b>	<b>36,106</b>	<b>958,633</b>
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

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。

## 5 分部資料(續)

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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
提供建築工程服務	<b>12,799,913</b>	14,370,248
銷售物業	<b>3,153,253</b>	1,694,672
銷售建築材料	<b>2,089,161</b>	2,006,186
租賃收入	<b>72,109</b>	69,783
其他	<b>81,698</b>	75,194
	<b>18,196,134</b>	18,216,083

## 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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	<b>480,752</b>	536,240
添置	<b>30,682</b>	-
處置	<b>(755)</b>	(42,719)
攤銷	<b>(12,622)</b>	(12,769)
於十二月三十一日	<b>498,057</b>	480,752

於二零一六年十二月三十一日，本集團用作銀行貸款抵押之土地使用權共人民幣42,006,000元(二零一五年：10,491,000元)(附註29(a))。

**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>於二零一五年一月一日</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	751,679	216,861	22,559	14,185	229,166	1,234,450
添置	24,728	49,273	19,781	12,204	60,753	166,739
轉入	98,755	4	-	-	(98,759)	-
處置	(11,941)	(32,983)	(1,190)	(5,930)	-	(52,044)
折舊費用	(49,681)	(33,679)	(9,981)	(15,112)	-	(108,453)
期末帳面淨值	813,540	199,476	31,169	5,347	191,160	1,240,692
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>						
成本值	1,213,285	492,807	112,730	169,274	191,160	2,179,256
累計折舊	(399,745)	(293,331)	(81,561)	(163,927)	-	(938,564)
帳面淨值	813,540	199,476	31,169	5,347	191,160	1,240,692
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>						
期初帳面淨值	813,540	199,476	31,169	5,347	191,160	1,240,692
添置	76,272	34,275	11,528	10,575	99,790	232,440
轉入	158,666	46,648	-	-	(205,314)	-
處置	(26,451)	(17,544)	(10,494)	(270)	(2,529)	(57,288)
折舊費用	(56,330)	(37,587)	(10,515)	(6,502)	-	(110,934)
期末帳面淨值	965,697	225,268	21,688	9,150	83,107	1,304,910
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>						
成本值	1,410,677	496,776	94,209	177,130	83,107	2,261,899
累計折舊	(444,980)	(271,508)	(72,521)	(167,980)	-	(956,989)
帳面淨值	965,697	225,268	21,688	9,150	83,107	1,304,910

約人民幣66,851,000元(二零一五年：人民幣55,153,000元)及人民幣44,083,000元(二零一五年：人民幣53,300,000元)之折舊支出已分別計入銷售成本及行政開支中。

於二零一六年十二月三十一日，本集團用作銀行貸款抵押之物業、廠房及設備約人民幣20,679,000元(二零一五年：無)(附註29(a))。

## 7 物業、廠房及設備(續)

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
成本	<b>240,776</b>	235,119
於一月一日的累計折舊	<b>(71,601)</b>	(63,265)
年度折舊費用	<b>(11,581)</b>	(9,506)
<b>帳面淨值</b>	<b>157,594</b>	162,348
本年度相關租賃收入	<b>22,265</b>	22,654

## 8 投資性房地產

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	<b>597,079</b>	596,583
公允價值變動	-	496
<b>於十二月三十一日，公允價值</b>	<b>597,079</b>	597,079

### 投資性房地產已在損益內確認的數額

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
租金收入	<b>49,844</b>	47,129
產生租金收入的投資性房地產的直接經營費用	<b>(12,184)</b>	(11,120)
	<b>37,660</b>	36,009

於二零一六年十二月三十一日，本集團就未來修理及維修並無未準備的合同債務(二零一五：無)。

本集團的投資性房地產列示為購物廣場，其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。

## 8 投資性房地產(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團投資性房地產的產權證尚在辦理中。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的投資性房地產由管理層執行自主評估。於二零一五年十二月三十一日，本集團的投資性房地產由估值師紹興中興物業測量師有限公司執行獨立估值，以釐定其公允價值。重估利得或損失包括在利潤表的「其他利得－淨額」中(附註32)。以公允價值入賬之投資性房地產的估值，按重大的不可觀察輸入(第3層)釐定。

年內第1、2、3層之間並無轉撥。

利用重大不可觀察輸入的公允價值計量(第3層)

	購物商場	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期初結餘	597,079	596,583
公允價值調整的淨利得	—	496
期末結餘	597,079	597,079
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	—	496
在利潤表中確認的年度未實現利得或損失的變動	—	496

### 本集團的估值流程

本集團的投資性房地產由管理層在二零一六年十二月三十一日估值，而在二零一五年十二月三十一日本集團的投資性房地產由獨立專業估值師估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。就所有投資性房地產，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團的估值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。

## 8 投資性房地產(續)

### 本集團的估值流程(續)

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
- 與估值小組及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。

### 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。

## 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)

不可觀察輸入	不可觀察輸入的範圍 (或然率-加權平均) 於二零一六年 十二月三十一日	不可觀察輸入對 公允價值的關係
租值	每平方米每月 人民幣35-人民幣141	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	5%	資本化率越高， 公允價值越低

不可觀察輸入	不可觀察輸入的範圍 (或然率-加權平均) 於二零一五年 十二月三十一日	不可觀察輸入對 公允價值的關係
租值	每平方米每月 人民幣32-人民幣120	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	5%	資本化率越高， 公允價值越低

不可觀察輸入之間存在相互影響關係。預期空置率或會影響孳息率，即空置率越高，則孳息率會越高。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 子公司

於二零一六年十二月三十一日，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	註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接	普通股比例		
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	60%	40%	-	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

9 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接			
紹興寶業新型建材有限公司	-	100%	-	5,000	生產及銷售建築材料
上海紫寶房地產開發有限公司	-	100%	-	18,000	房地產開發和銷售
紹興市華欣預拌混凝土有限公司	-	100%	-	20,000	生產、銷售混凝土及水泥製品
浙江寶業鋼結構有限公司	100%	-	-	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
上海寶築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%	-	500,000	建築施工及建築施工相關活動

9 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接			
湖北省建工第二建設有限公司	-	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

## 9 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接			
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
浙江寶業現代建築工業化製造有限公司	-	100%	-	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
浙江寶紅建築工業化製造有限責任公司	60%	-	40%	50,000	生產、銷售建築材料

## 9 子公司(續)

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本	主要業務
	直接	間接		人民幣千元	
紹興寶業新橋江房地產開發有限公司	-	100%	-	100,000	房地產開發和銷售
麗水寶業現代房地產開發有限公司	-	100%	-	10,000	房地產開發和銷售
六安寶業置業投資有限公司	-	70%	30%	10,000	房地產開發和銷售
紹興會稽山陽明酒店有限公司	-	100%	-	50,000	餐飲及住宿服務

- (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) 於二零一六年和二零一五年十二月三十一日，本集團無重大的非控制性權益。

## 10 於合營企業之投資及借款

### (a) 於合營企業之投資

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	50,573	48,699
增加	20,400	–
從聯營公司轉入(i)	13,999	–
應佔虧損(ii)	(988)	(1,992)
從合營企業購入原材料用於開發中物業之調整	2,446	3,866
於十二月三十一日	86,430	50,573

(i) 投票權變更後，年內一家聯營公司變更為合營企業，相應的投資與借款隨之轉入。

(ii) 合併利潤表中對合營企業之應佔虧損列示如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應佔虧損	988	1,992
已減值借款之(轉回)/計提	(15,318)	66,650
累計應佔虧損應承擔的負債(iii)	15,400	–
	1,070	68,642

(iii) 本集團對合營企業的累計應佔虧損承擔負債，即使該虧損已超過對該合營企業的權益。

截至2016年12月31日，本集團無對合營企業的或有負債。

本公司董事認為所有合營企業在個別及整體層面對本集團均無重大影響，因此沒有披露合營企業的獨立財務資訊。

## 10 於合營企業之投資及借款(續)

### (b) 對合營企業之借款

列示為非流動資產的對合營企業之借款的變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	<b>9,868</b>	139,245
償還	<b>(25,186)</b>	(62,727)
已減值借款之轉回/(計提)	<b>15,318</b>	(66,650)
於十二月三十一日	-	9,868

列示為流動資產的對合營企業之借款的變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	-	-
對聯營公司借款之轉入(附註11(b))	<b>51,146</b>	-
增加	<b>8,312</b>	-
預提利息	<b>2,070</b>	-
於十二月三十一日	<b>61,528</b>	-

(i) 本集團為合營企業提供借款，此借款無固定到期日且在要求時償還，年利息率為4%。

## 11 於聯營公司之投資及借款

### (a) 於聯營公司之投資

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	28,218	24,423
購買聯營公司	-	24,590
出售聯營公司	-	(11,323)
轉至對合營企業之投資(附註10(a))	(13,999)	-
應佔虧損	(478)	(9,072)
股利分配	-	(400)
於十二月三十一日	13,741	28,218

於二零一六年十二月三十一日，本集團無對聯營公司的或有負債。

本公司董事認為所有聯營公司在個別及整體層面對本集團均無重大影響，因此沒有披露聯營公司的獨立財務資訊。

### (b) 對聯營公司之借款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	51,146	40,229
增加	-	24,987
償還	-	(9,816)
處置聯營公司之轉出	-	(5,551)
轉至對合營企業之借款(附註10(b))	(51,146)	-
預提利息	-	1,297
於十二月三十一日	-	51,146

## 12 按類別分類的金融工具

	附註	貸款與 應收款項 人民幣千元	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>				
可供出售金融資產	13	-	-	<b>687,287</b>
貿易應收款	18	<b>2,840,194</b>	-	-
其他應收款	19	<b>1,407,665</b>	-	-
對合營企業之借款	10(b)	<b>61,528</b>	-	-
以公允價值計量且其變動計入				
損益的金融資產	20	-	<b>796,269</b>	-
受限制銀行存款	21	<b>633,571</b>	-	-
初步期限超過三個月的定期存款	22	<b>11,925</b>	-	-
現金及現金等價物	22	<b>2,885,736</b>	-	-
<b>合計</b>		<b>7,840,619</b>	<b>796,269</b>	<b>687,287</b>
<b>資產</b>				
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>				
可供出售金融資產	13	-	-	634,017
貿易應收款	18	1,423,938	-	-
其他應收款	19	1,352,053	-	-
對合營企業之借款	10(b)	9,868	-	-
對聯營公司之借款	11(b)	51,146	-	-
受限制銀行存款	21	188,009	-	-
初步期限超過三個月的定期存款	22	45,419	-	-
現金及現金等價物	22	3,170,058	-	-
<b>合計</b>		<b>6,240,491</b>	-	<b>634,017</b>

**12 按類別分類的金融工具(續)**

	附註	以攤餘成本列示的金融負債	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>負債</b>			
應付賬款	26	<b>4,657,721</b>	2,867,045
其他應付款(除其他應付稅項、預收款及 應付職工薪酬)	27	<b>2,491,144</b>	2,030,352
借款	29	<b>282,560</b>	537,000
<b>合計</b>		<b>7,431,425</b>	5,434,397

**13 可供出售金融資產**

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	<b>634,017</b>	177,888
增加	<b>678,590</b>	535,410
處置	<b>(644,300)</b>	(83,800)
公允價值變動收益	<b>18,980</b>	4,519
於十二月三十一日	<b>687,287</b>	634,017

可供出售金融資產列示如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>非流動：</b>		
— 上市權益證券—中國	<b>8,697</b>	9,707
<b>流動：</b>		
— 銀行理財產品(a)	<b>678,590</b>	624,310
	<b>687,287</b>	634,017

(a) 此項投資為銀行發行之理財產品，其預期年化收益率為1.50%至4.25%，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。

截至二零一六年十二月三十一日，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678,590,000元(二零一五年：624,310,000元)。

## 14 存貨

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
成本：		
原材料	<b>88,200</b>	73,289
在產品	<b>35,303</b>	26,090
產成品	<b>22,696</b>	32,358
	<b>146,199</b>	131,737

作為銷售成本的存貨成本為人民幣1,572,979,000元(二零一五年：人民幣1,614,246,000元)。截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日，均未計提存貨減值撥備。

## 15 開發中物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
土地使用權	<b>2,370,391</b>	2,320,457
開發成本	<b>2,359,380</b>	2,167,648
資本化的融資成本	<b>144,225</b>	137,511
	<b>4,873,996</b>	4,625,616

開發中物業之帳面值預期完成如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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>1,792,004</b>	1,032,137
— 一年以內完成	<b>3,081,992</b>	3,593,479
	<b>4,873,996</b>	4,625,616

**16 已完工之待售物業**

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
土地使用權	672,857	827,732
開發成本	1,481,804	1,529,963
資本化的融資成本	26,099	32,453
	<b>2,180,760</b>	2,390,148
減：減值撥備	(20,345)	–
	<b>2,160,415</b>	2,390,148

已完工之待售物業預計於一年內收回。

**17 應收／(應付)客戶建築合約款項**

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)	58,768,914	57,284,186
減：已發出的進度收費單	(58,520,954)	(56,237,354)
	<b>247,960</b>	1,046,832
包括：		
應收客戶建築合約款項	2,965,894	3,127,617
應付客戶建築合約款項	(2,717,934)	(2,080,785)
	<b>247,960</b>	1,046,832

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。

於二零一六年十二月三十一日，包括在其他應收款中的本集團應收客戶建築合約的履約保證金及項目按金之金額為人民幣1,078,207,000元(二零一五年：人民幣946,878,000元)(附註19)。

**18 貿易應收款**

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款	2,965,228	1,499,190
減：呆帳撥備	(125,034)	(75,252)
	<b>2,840,194</b>	1,423,938

## 18 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。於二零一六年十二月三十一日，貿易應收款根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
3個月以內	<b>1,098,355</b>	666,444
3個月至1年	<b>1,519,276</b>	467,182
1至2年	<b>118,605</b>	190,295
2至3年	<b>85,150</b>	83,165
3年以上	<b>143,842</b>	92,104
	<b>2,965,228</b>	1,499,190

於二零一六年十二月三十一日，總額人民幣2,827,311,000元的貿易應收款(二零一五年：人民幣1,412,749,000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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
3個月以內	<b>1,098,355</b>	666,444
3個月至1年	<b>1,519,276</b>	467,182
1至2年	<b>110,748</b>	188,403
2至3年	<b>59,477</b>	78,923
3年以上	<b>39,455</b>	11,797
	<b>2,827,311</b>	1,412,749

## 18 貿易應收款(續)

於二零一六年十二月三十一日，貿易應收款人民幣137,917,000元(二零一五年：人民幣86,441,000元)已發生減值。於二零一六年十二月三十一日，撥備金額總額為人民幣125,034,000元(二零一五年：人民幣75,252,000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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
1至2年	7,857	1,892
2至3年	25,673	4,242
3年以上	104,387	80,307
	<b>137,917</b>	86,441

貿易應收款減值撥備的變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	75,252	61,188
計提撥備	49,782	14,186
年內列為未能收回的應收款撇銷	-	(122)
於十二月三十一日	<b>125,034</b>	75,252

呆帳撥備的計提已包括在合併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原值貨幣列示為：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
結算方式：		
— 人民幣	2,708,000	1,346,691
— 美元	223,394	151,896
— 吉布提法郎	31,988	-
— 塞舌爾盧比	1,846	603
	<b>2,965,228</b>	1,499,190

## 19 其他應收款及預付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
履約保證金及項目按金	<b>1,078,207</b>	946,878
開發中物業土地使用權之預付款項	<b>172,092</b>	279,592
預繳稅金	<b>127,769</b>	–
股份回購之預付款項	<b>31,147</b>	–
其他預付款項	<b>99,947</b>	79,287
其他應收款項	<b>329,458</b>	405,175
	<b>1,838,620</b>	1,710,932

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
結算方式：		
– 人民幣	<b>1,829,431</b>	1,700,158
– 吉布提法郎	<b>3,907</b>	8,730
– 博茨瓦納普幣	<b>5,210</b>	1,963
– 塞舌爾盧幣	<b>72</b>	81
	<b>1,838,620</b>	1,710,932

## 20 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貨幣性基金		
於一月一日	-	-
增加	796,269	-
公允價值變動	-	-
於十二月三十一日	796,269	-

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產在現金流量表的「投資活動」中列報。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動，在合併利潤表內「其他利得－淨額」中列賬。

貨幣性基金的公允價值是根據此等資產在活躍市場的當時買方報價釐定且該些貨幣性資金可隨時贖回。

## 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與於指定賬戶存放的預售物業之建設保證金。

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團的若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保存款。該存款僅可於獲得地方國有土地資源管理局批准時用於購買建材及支付有關物業項目的建築費用。該擔保存款只會於相關已預售物業竣工或獲發房地產所有產權證後得以解除。

## 22 現金及現金等價物

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及庫存現金	<b>3,519,307</b>	3,342,238
銀行存款	<b>11,925</b>	61,248
	<b>3,531,232</b>	3,403,486

現金及銀行存款的結算方式列示如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
— 人民幣	<b>3,423,031</b>	3,315,577
— 美元	<b>77,843</b>	72,199
— 吉布提法郎	<b>4,697</b>	4,071
— 博茨瓦納普幣	<b>12,661</b>	4,115
— 塞舌爾盧幣	<b>6,215</b>	2,604
— 其他外幣	<b>6,785</b>	4,920
	<b>3,531,232</b>	3,403,486

於合併現金流量表中，現金及銀行存款列示為：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
現金及銀行存款	<b>3,531,232</b>	3,403,486
減：初步期限超過三個月的定期存款	<b>(11,925)</b>	(45,419)
受限制銀行存款(附註21)	<b>(633,571)</b>	(188,009)
	<b>2,885,736</b>	3,170,058

本集團於二零一六年十二月三十一日銀行存款的實際利率為1.39%(二零一五年：1.64%)。

## 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	庫存股 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零一六年一月一日</b>					
— 內資股	350,742	350,742	—	—	350,742
— H股*	261,630	261,630	671,665	—	933,295
	<b>612,372</b>	<b>612,372</b>	<b>671,665</b>	<b>—</b>	<b>1,284,037</b>
<b>回購股份</b>					
— H股*	—	—	—	<b>(13,535)</b>	<b>(13,535)</b>
<b>於二零一六年十二月三十一日</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>(13,535)</b>	<b>919,760</b>
	<b>612,372</b>	<b>612,372</b>	<b>671,665</b>	<b>(13,535)</b>	<b>1,270,502</b>
<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
	<b>631,744</b>	<b>631,744</b>	<b>756,533</b>	<b>—</b>	<b>1,388,277</b>
<b>回購並註銷股份</b>					
— H股*	(19,372)	(19,372)	(84,868)	—	(104,240)
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>					
— 內資股	350,742	350,742	—	—	350,742
— H股*	261,630	261,630	671,665	—	933,295
	<b>612,372</b>	<b>612,372</b>	<b>671,665</b>	<b>—</b>	<b>1,284,037</b>

\* H股指本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

## 23 股本及溢價(續)

截至二零一六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2,662,000股，約佔本公司H股股份總數的1.02%，佔本公司已發行股份總數的0.43%。回購總金額為港幣15,159,000元(等值人民幣13,535,000元)。於二零一七年三月，公司已依法註銷購回的2,662,000股H股。

於二零一六年及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。

## 24 儲備

	可供出售	法定盈餘	其他	總額
	金融資產儲備	公積金		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年一月一日	5,487	147,036	(7,499)	145,024
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	–	38,120	–	38,120
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表	(4,130)	–	–	(4,130)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表－稅項(附註30)	1,033	–	–	1,033
可供出售金融資產價值變動(附註13)	4,519	–	–	4,519
價值變動－稅收影響(附註30)	(1,130)	–	–	(1,130)
於二零一五年十二月三十一日	5,779	185,156	(7,499)	183,436
於二零一六年一月一日	<b>5,779</b>	<b>185,156</b>	<b>(7,499)</b>	<b>183,436</b>
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	–	<b>769</b>	–	<b>769</b>
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表	<b>(19,990)</b>	–	–	<b>(19,990)</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>4,998</b>	–	–	<b>4,998</b>
可供出售金融資產價值變動(附註13)	<b>18,980</b>	–	–	<b>18,980</b>
價值變動－稅收影響(附註30)	<b>(4,745)</b>	–	–	<b>(4,745)</b>
與非控制性權益的交易(附註42)	–	–	<b>893</b>	<b>893</b>
於二零一六年十二月三十一日	<b>5,022</b>	<b>185,925</b>	<b>(6,606)</b>	<b>184,341</b>

## 24 儲備(續)

### (a) 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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	4,907,177	4,442,879
當年盈利	526,933	563,655
支付股息	(61,237)	(61,237)
轉入法定盈餘公積金	(769)	(38,120)
於十二月三十一日	5,372,104	4,907,177

於二零一六年十二月三十一日，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464,627,000元(二零一五年：人民幣427,021,000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37,606,000元(二零一五年：人民幣60,171,000元)。

## 26 應付賬款

於二零一六年十二月三十一日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
3個月以內	1,761,309	1,104,548
3個月至1年	2,046,283	1,027,525
1至2年	548,414	421,367
2至3年	188,843	156,832
3年以上	112,872	156,773
	4,657,721	2,867,045

## 27 其他應付款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
項目經理按金	<b>1,678,306</b>	1,284,503
對非控制性權益之借款(i)	<b>254,242</b>	228,192
其他應付稅項	<b>213,092</b>	214,412
應付職工薪酬	<b>64,938</b>	72,451
應付合營企業款項(附註10(a))	<b>15,400</b>	–
預提費用	<b>3,665</b>	4,154
預收政府拆遷款	–	61,742
應付投資款	–	11,200
其他	<b>539,531</b>	502,303
	<b>2,769,174</b>	2,378,957

(i) 應付非控制性權益款項 抵押，無息且在要求時償還。

## 28 預收賬款

預收賬款主要指預售房產收取的款項。

## 29 借款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>流動負債</b>		
短期銀行借款		
— 有抵押(a)	<b>50,000</b>	35,000
— 無抵押有擔保(b)	<b>90,000</b>	140,000
— 有集團內子公司給予的擔保	<b>142,560</b>	362,000
	<b>282,560</b>	537,000

## 29 借款(續)

(a) 於二零一六年十二月三十一日，本集團用作銀行借款之抵押物如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業、廠房及設備	20,679	–
土地使用權	42,006	10,491
	<b>62,685</b>	<b>10,491</b>

(b) 此等借款之擔保人：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
龐寶根先生和本公司(聯合)	90,000	140,000

龐寶根先生為本公司之董事會主席及一主要股東。

(c) 借款的加權平均實際利率為4.16%(二零一五年：4.54%)。各項借款的公允值與其帳面值相近。所有的借款之帳面值均以人民幣結算。

## 30 遞延所得稅

在資產負債表中的金額列示如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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	152,277	50,003
— 在12個月內收回的遞延稅項資產	137,647	24,535
	<b>289,924</b>	<b>74,538</b>
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後支銷的遞延稅項負債	(48,106)	(39,648)
— 在12個月內支銷的遞延稅項負債	(24,347)	(25,173)
	<b>(72,453)</b>	<b>(64,821)</b>

### 30 遞延所得稅(續)

年內遞延稅項資產和負債(沒有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)的變動如下：

#### 遞延稅項資產

	集團內部			總額 人民幣千元
	應收款項 呆帳撥備 人民幣千元	交易未實現 利潤 人民幣千元	預繳稅金 人民幣千元	
於二零一五年一月一日	22,170	41,081	-	63,251
於利潤表確認	3,547	7,740	-	11,287
於二零一五年十二月三十一日/ 二零一六年一月一日	25,717	48,821	-	74,538
於利潤表確認	<b>12,446</b>	<b>18,141</b>	<b>184,799</b>	<b>215,386</b>
於二零一六年十二月三十一日	<b>38,163</b>	<b>66,962</b>	<b>184,799</b>	<b>289,924</b>

#### 遞延稅項負債

	可供出售 金融資產 公允價值 利得 人民幣千元	企業合併時 資產的 公允價值調整 人民幣千元	集團內部 交易未實現 利潤 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
	於二零一五年一月一日	(1,832)	(13,362)	(28,031)	
於利潤表確認	-	4,304	(466)	(5,057)	(1,219)
於其他綜合收益中確認	(97)	-	-	-	(97)
於二零一五年十二月三十一日/ 二零一六年一月一日	(1,929)	(9,058)	(28,497)	(25,337)	(64,821)
於利潤表確認	-	<b>272</b>	<b>(1,487)</b>	<b>(6,670)</b>	<b>(7,885)</b>
於其他綜合收益中確認	<b>253</b>	-	-	-	<b>253</b>
於二零一六年十二月三十一日	<b>(1,676)</b>	<b>(8,786)</b>	<b>(29,984)</b>	<b>(32,007)</b>	<b>(72,453)</b>

### 30 遞延所得稅(續)

就結轉的稅損而確認的遞延所得稅資產僅限於有關稅務利益有可能透過未來應課稅利潤實現的部分，集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收益的虧損人民幣268,298,000元(二零一五年：人民幣181,294,000元)確認遞延所得稅資產。此等稅損將會於二零二一年前包括二零二一年到期(二零一五年：二零二零年前包括二零二零年)。

### 31 其他收入

其他收入為銀行存款利息收入及對項目經理借款利息收入。

### 32 其他利得－淨額

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
土地使用權之處置收益	35,444	60,611
可供出售金融資產之處置收益	19,990	4,130
政府補助及補貼	6,115	9,076
物業、廠房及設備之處置(虧損)/收益	(21,439)	910
捐贈	(96)	(573)
處置聯營公司利得	–	4,178
投資性房地產公允價值利得(附註8)	–	496
其他	(644)	918
	<b>39,370</b>	<b>79,746</b>

### 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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業、廠房和設備的折舊(附註7)	110,934	108,453
土地使用權攤銷(附註6)	12,622	12,769
僱員福利開支(附註34)	4,305,382	4,226,681
建築服務之成本	8,547,459	10,082,695
出售物業之成本	2,713,593	1,177,009
貿易應收款減值撥備	49,782	14,186
已完工之待售物業的減值	20,345	–
製成品及在產品的存貨變動	(449)	25,139
使用的原材料及消耗品	1,573,428	1,589,107
樓宇經營租賃支出	11,844	7,433
對業主和職工的補償	–	4,254
核數師酬金		
－核數服務	3,710	3,660
－非核數服務	20	20
其他	239,542	202,141
	<b>17,588,212</b>	<b>17,453,547</b>

### 34 僱員福利開支

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪酬工資	4,217,439	4,144,039
福利、醫療及其他開支	56,041	52,921
退休金－界定供款計劃(a)	31,902	29,721
	<b>4,305,382</b>	4,226,681

#### (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%(二零一五年：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

本集團薪酬最高的五名人士均為董事(二零一五年：五名董事)，他們的薪酬詳情已於報告中反映(附註45)。

### 35 融資成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行貸款的利息	28,313	44,453
減：開發中物業的資本化利息	(28,313)	(44,453)
	-	-

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4.23%(二零一五年：5.48%)。

### 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(二零一五年：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。

### 36 所得稅項(續)

#### (b) 中國企業所得稅(續)

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。

本集團在中國的若干附屬公司按照應納稅收入的2.5%繳納中國企業所得稅。

除上述附屬公司外，本公司及其他附屬公司均按稅率25%(二零一五年：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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	404,324	236,321
— 中國土地增值稅	33,310	55,669
— 本年計提	50,385	55,669
— 以前年度多計提	(17,075)	—
遞延稅項淨值	(207,501)	(10,068)
	<b>230,133</b>	281,922

### 36 所得稅項(續)

#### (c) 中國土地增值稅(續)

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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除所得稅前盈利	<b>764,543</b>	880,919
加：應佔合營企業虧損	<b>1,070</b>	68,642
應佔聯營公司虧損	<b>478</b>	9,072
	<b>766,091</b>	958,633
按稅率25%(二零一五年：25%)計算	<b>191,523</b>	239,658
適用於本集團不同附屬公司不同稅率的影響	<b>(2,939)</b>	(251)
無須課稅的收益	<b>(18,304)</b>	(13,748)
不可扣稅之支出	<b>2,485</b>	5,597
未有確認之稅損	<b>33,519</b>	11,582
使用早前未有確認之稅損	<b>(1,133)</b>	(2,668)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	<b>(8,328)</b>	(13,917)
	<b>196,823</b>	226,253
中國土地增值稅	<b>33,310</b>	55,669
所得稅項	<b>230,133</b>	281,922

### 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(扣除庫存股)計算。

	二零一六年	二零一五年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<b>526,933</b>	563,655
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>612,273</b>	619,283
每股基本盈利(人民幣)	<b>0.86</b>	0.91

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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期末股息	-	61,237

本公司董事會決議不派發截至二零一六十二月三十一日止年度之末期股息(二零一五年：人民幣61,237,000元)。二零一五年度之股息已於二零一六年派發。

### 39 經營活動產生的現金

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
當年盈利	534,410	598,997
調整項目：		
所得稅項(附註36)	230,133	281,922
折舊(附註7)	110,934	108,453
土地使用權攤銷(附註6)	12,622	12,769
貿易應收款之減值撥備(附註18)	49,782	14,186
已完工待售物業之減值撥備(附註16)	20,345	-
物業、廠房及設備之處置虧損/(收益)(附註32)	21,439	(910)
土地使用權之處置收益(附註32)	(35,444)	(60,611)
可供出售金融資產之處置收益(附註32)	(19,990)	(4,130)
處置聯營公司收益(附註32)	-	(4,178)
利息收入	(118,799)	(116,351)
應佔企業企業虧損(附註10)	1,070	68,642
應佔聯營公司虧損(附註11)	478	9,072
投資性房地產公允價值利得(附註32)	-	(496)
經營資金變動		
開發中物業及已完工之待售物業增加	(53,125)	(1,716,447)
受限制銀行存款(增加)/減少	(445,562)	24,598
存貨(增加)/減少	(14,462)	10,079
建築合約客戶結餘減少/(增加)	798,872	(276,584)
貿易及其他應收款(增加)/減少	(1,562,579)	844,804
預收賬款(增加)/減少	(388,459)	1,795,445
貿易及其他應付款增加	2,212,385	539,747
經營活動產生的現金	1,354,050	2,129,007

### 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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>物業、廠房及設備</b>		
賬面淨值(附註7)	<b>57,288</b>	52,044
出售的(虧損)/收益(附註32)	<b>(21,439)</b>	910
<b>所得款</b>	<b>35,849</b>	52,954
<b>土地使用權</b>		
土地使用權的賬面淨值(附註6)	<b>755</b>	42,719
出售收益(附註32)	<b>35,444</b>	60,611
預收政府拆遷款的使用(附註27)	<b>(61,742)</b>	(36,681)
於開發中物業中遞延的收益	<b>40,000</b>	-
<b>所得款</b>	<b>14,457</b>	66,649

### 40 財務擔保

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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>194,781</b>	79,313

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。當相關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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已簽約但未撥備	2,414,625	2,134,323

### (b) 經營租賃承擔－本集團為承租人

於二零一六年十二月三十一日，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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	10,995	2,382
一年以上五年以內	22,899	2,440
	33,894	4,822

### (c) 經營租賃承擔－本集團為出租人

於二零一六年十二月三十一日，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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	76,389	61,417
一年以上五年以內	188,911	144,289
五年以上	207,412	167,758
	472,712	373,464

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 與非控制性權益的交易

### (a) 收購子公司額外權益

於二零一六年四月二十七日，本集團購入浙江寶業現代建築工業化製造有限公司(「現代建築」)額外25%已發行股份，購買對價為人民幣5,000,000元。於收購日之後，現代建築成為本集團全資控股子公司。現代建築的非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣5,893,000元。本集團確認歸屬於母公司所有者的權益增加人民幣893,000元。年內現代建築所有者權益的變動對歸屬於本集團所有者的權益的影響摘要如下：

	二零一六年 人民幣千元
購入非控制性權益的賬面值	5,893
支付予非控制性權益的對價	(5,000)
與非控制性權益進行交易的淨影響	893

## 43 關聯交易

除已於附註10、附註11及附註27所載之有關關聯方結餘和附註10、附註11及附註29(b)所載之關聯方交易外，本集團與關聯方的交易列示及年終結餘如下：

### (a) 購入貨品及服務

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
購入貨品		
— 合營企業	24,823	27,621
購入服務		
— 合營企業	7,494	2,430
	32,317	30,051

### (b) 主要管理人員薪酬

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45披露。

### (c) 購入貨品及服務產生的年終結餘

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應付款—關聯方：		
— 合營企業	24,368	7,348

**44 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	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		4,400	4,630
物業、廠房及設備		19,912	21,090
於附屬公司之投資		1,586,858	1,565,138
於合營企業之投資		70,400	50,000
		<b>1,681,570</b>	1,640,858
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		72,958	–
其他應收款及預付款項		37,420	12,479
可供出售金融資產		112,000	–
現金及現金等價物		89,384	630,965
		<b>311,762</b>	643,444
<b>總資產</b>		<b>1,993,332</b>	2,284,302
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司所有者權益</b>			
股本		612,372	612,372
股本溢價		671,665	671,665
庫存股		(13,535)	–
儲備	(a)	185,925	185,156
保留盈餘	(a)	493,028	548,533
<b>權益合計</b>		<b>1,949,455</b>	2,017,726
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
歸屬於子公司金額		25,186	240,896
其他應付款		10,941	17,930
應付所得稅項		7,750	7,750
<b>負債合計</b>		<b>43,877</b>	266,576
<b>權益及負債總計</b>		<b>1,993,332</b>	2,284,302

本財務報表已由董事會於二零一七年三月二十四日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根  
董事

高紀明  
董事

#### 44 公司資產負債及儲備變動(續)

##### (a) 公司儲備和保留盈餘變動

	儲備		保留盈餘	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	<b>185,156</b>	147,036	<b>548,533</b>	304,479
當年盈利	-	-	<b>6,501</b>	343,411
轉入法定盈餘公積金	<b>769</b>	38,120	<b>(769)</b>	(38,120)
支付上年之股息	-	-	<b>(61,237)</b>	(61,237)
於十二月三十一日	<b>185,925</b>	185,156	<b>493,028</b>	548,533

#### 45 董事和監事的利益和權益

##### (a) 董事、監事及行政總裁薪酬

各董事、監事及行政總裁截至二零一六年十二月三十一日止年度的薪酬載列如下：

	薪金、		退休福利	總計
	袍金	花紅及津貼	計劃的供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>主席</b>				
龐寶根(i)	<b>100</b>	<b>700</b>	<b>9</b>	<b>809</b>
<b>執行董事</b>				
高林	<b>100</b>	<b>500</b>	<b>9</b>	<b>609</b>
高紀明	<b>100</b>	<b>400</b>	<b>9</b>	<b>509</b>
高君	<b>100</b>	<b>400</b>	<b>20</b>	<b>520</b>
金吉祥	<b>100</b>	<b>400</b>	<b>9</b>	<b>509</b>
<b>非執行董事</b>				
馮征	<b>216</b>	-	-	<b>216</b>
<b>獨立非執行董事</b>				
陳賢明	<b>216</b>	-	-	<b>216</b>
李旺榮	<b>50</b>	-	-	<b>50</b>
梁靜	<b>50</b>	-	-	<b>50</b>
<b>監事</b>				
孔祥泉	-	<b>250</b>	<b>9</b>	<b>259</b>
徐鋼	-	<b>250</b>	<b>9</b>	<b>259</b>
王建国	-	<b>250</b>	<b>9</b>	<b>259</b>
張信道	<b>50</b>	-	-	<b>50</b>
肖建木	<b>50</b>	-	-	<b>50</b>
	<b>1,132</b>	<b>3,150</b>	<b>83</b>	<b>4,365</b>

**45 董事和監事的利益和權益(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二零一五年十二月三十一日止年度的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、 花紅及津貼 人民幣千元	退休福利 計劃的供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>主席</i>				
龐寶根(i)	100	1,000	8	1,108
<i>執行董事</i>				
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
<i>非執行董事</i>				
馮征	216	–	–	216
<i>獨立非執行董事</i>				
陳賢明	216	–	–	216
李旺榮	50	–	–	50
梁靜	50	–	–	50
<i>監事</i>				
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
	1,132	6,427	76	7,635

- (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和監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。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度中，沒有董事和監事放棄其酬金。截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度中，本集團並無向董事和監事支付酬金促使其加入，亦無在其離職時支付或應付賠償。

#### 45 董事和監事的利益和權益(續)

**(b) 董事和監事的退休福利**

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和監事支付或其應收的退休福利。

**(c) 董事和監事的終止福利**

本年度內或年結時，本集團並無就提前終止委任向董事和監事作出補償。

**(d) 就提供董事和監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和監事及提供服務而向董事和監事的前僱主支付對價。

**(e) 向董事和監事、受該等董事和監事控制的法人團體及該董事和監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，本集團並無向董事和監事、受該等董事和監事控制的法人團體及該董事和監事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易。

**(f) 董事和監事在交易、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或監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

A wide-angle photograph of a lush green field, likely a crop field, stretching towards a distant tree line. The sky is a vibrant blue, filled with large, fluffy white clouds. The sun is visible in the upper left corner, creating a bright, hazy glow. The overall scene is peaceful and natural.

**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)