



**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 年報

**2017**



OUR MISSION  
我們的使命

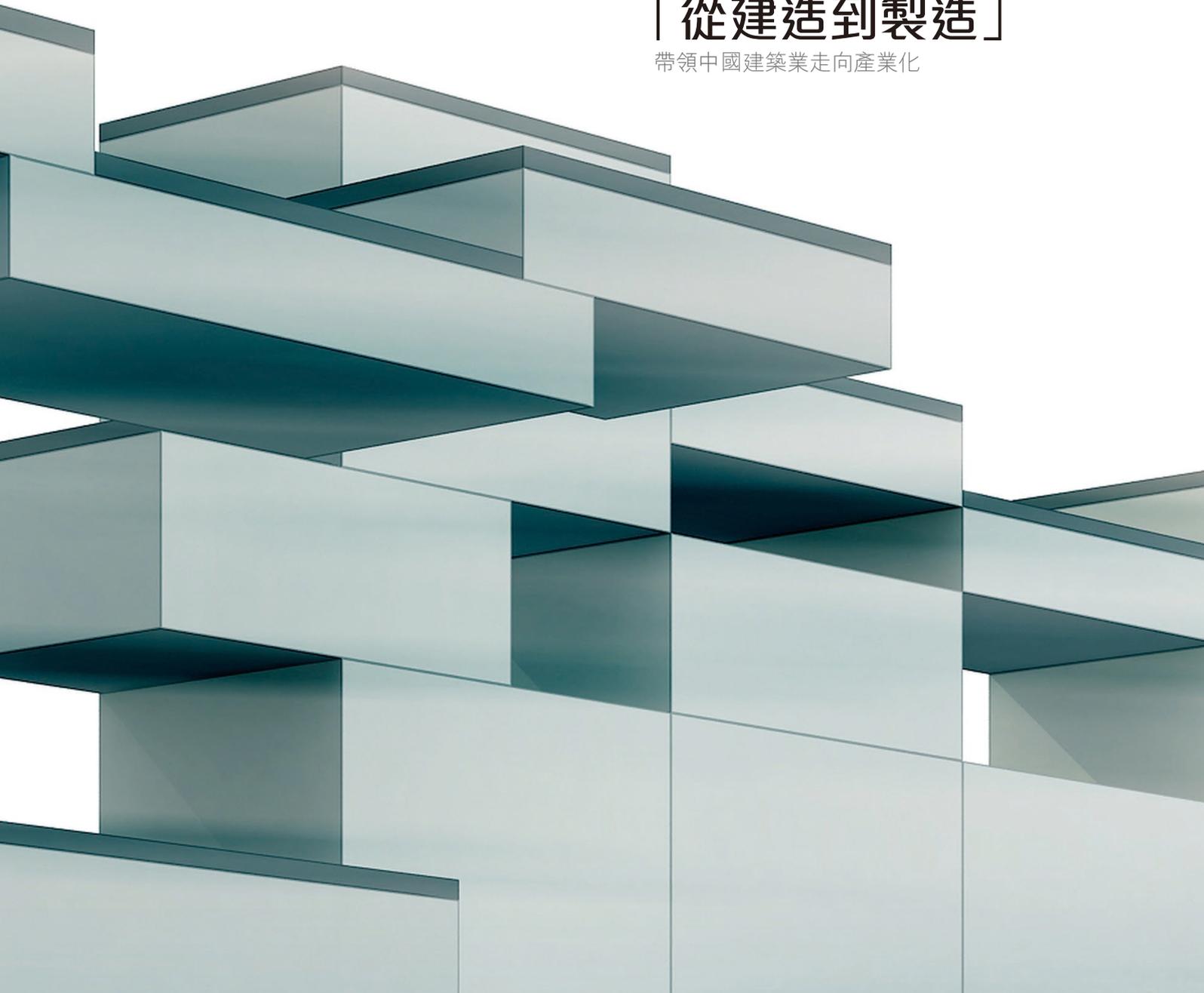
From

Construction  
Manufacturing

leads construction industry towards  
industrialisation in China.

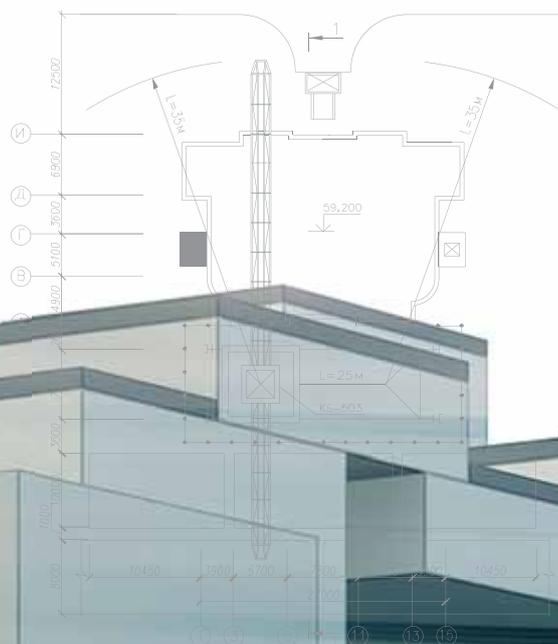
「從建造到製造」

帶領中國建築業走向產業化



# 目錄

<b>2</b>	企業簡介	<b>61</b>	獨立核數師報告
<b>4</b>	公司資料	<b>68</b>	合併資產負債表
<b>6</b>	財務摘要	<b>70</b>	合併利潤表
<b>8</b>	主席報告	<b>71</b>	合併綜合收益表
<b>13</b>	管理層討論與分析	<b>72</b>	合併權益變動表
<b>31</b>	企業管治報告	<b>74</b>	合併現金流量表
<b>45</b>	投資者關係	<b>75</b>	合併財務報表附註
<b>47</b>	董事、監事及高級管理人員履歷	<b>147</b>	詞匯
<b>51</b>	董事會報告		
<b>60</b>	監事會報告		



# 企業簡介

## 業務架構



寶業集團股份有限公司

### 建築 施工業務

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

### 房產 開發業務

- 紹興「寶業四季園」
- 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「寶業龍湖御城」
- 麗水「寶業宜和雅園」
- 麗水「金港公寓」
- 六安「寶業君悅綠苑」
- 六安「南海嘉苑」

### 建築 材料業務

- 幕牆
- 預拌混凝土
- 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

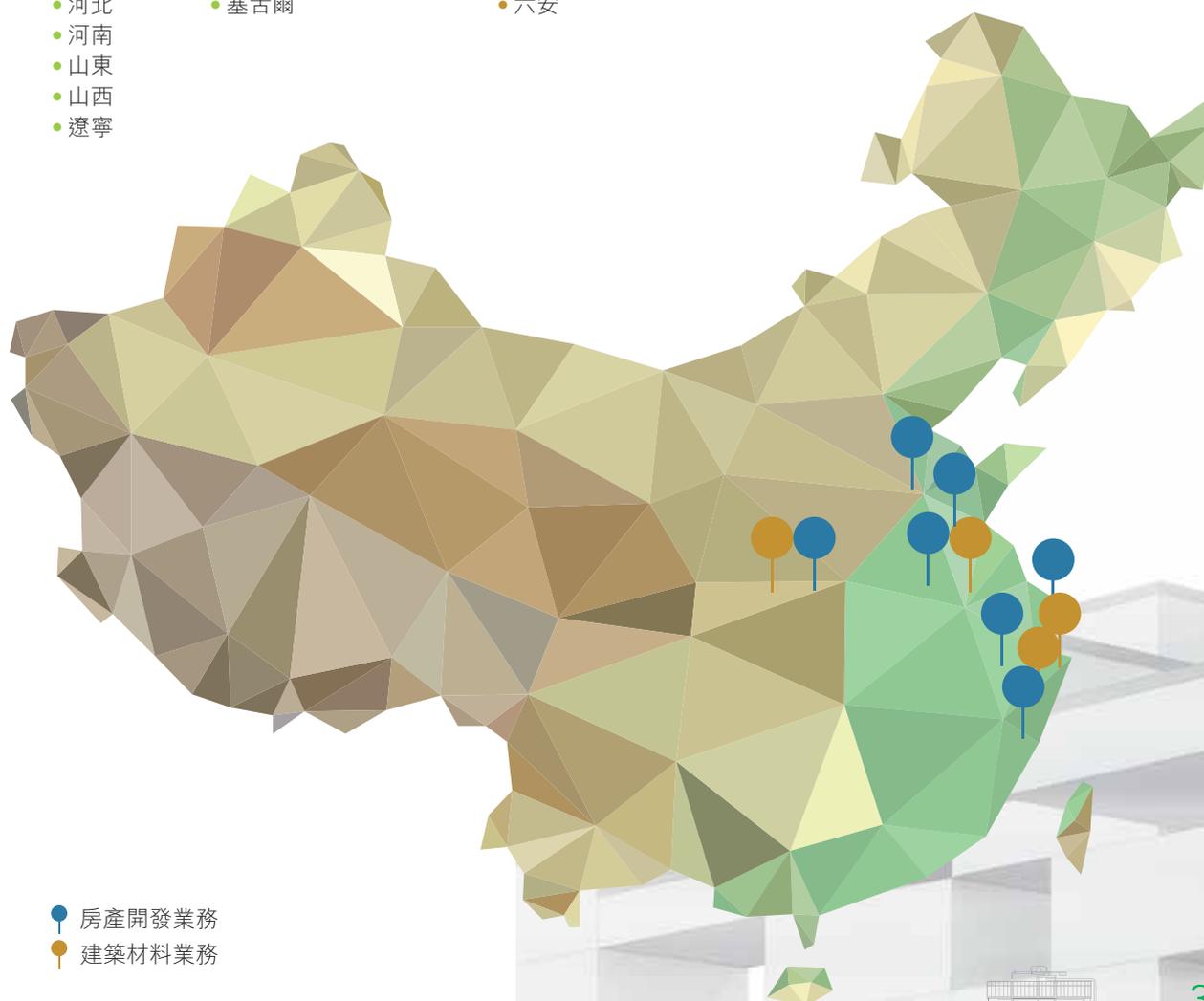
- 浙江
- 上海
- 江蘇
- 安徽
- 湖北
- 湖南
- 北京
- 天津
- 河北
- 河南
- 山東
- 山西
- 遼寧
- 四川
- 重慶
- 新疆
- 江西
- 福建
- 廣東
- 吉布提
- 博茨瓦納
- 塞舌爾

#### 房產 開發業務

- 紹興
- 武漢
- 上海
- 亳州
- 蚌埠
- 太和
- 開封
- 麗水
- 六安

#### 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

鄒燦林先生

## 核數師

國際核數師

羅兵咸永道會計師事務所

香港中環

太子大廈22樓

### 法定核數師

普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)

中國深圳

羅湖區深南東路5016號

京基100-A座34樓

郵編518001

## 法律顧問

香港法律

郭葉陳律師事務所

香港中環

皇后大道中9號

21樓2103-05室

中國法律

奮迅律師事務所

中國北京

朝陽區建國門外大街1號

中國國際貿易中心

國貿大廈2座1008室

郵編100004

## H股股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

### 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司

### 法定地址

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

### 公司總部地址

中國浙江省紹興市  
柯橋區山陰西路501號  
郵編312030

### 香港通訊地址

香港灣仔  
告士打道38號  
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

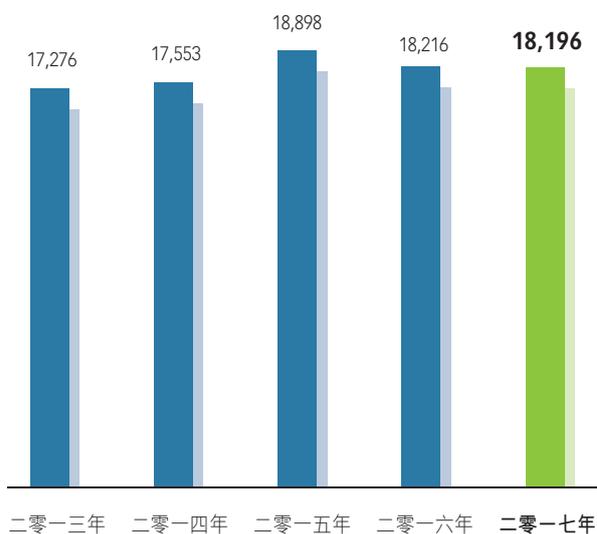
	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>業績</b>					
營業額	<b>18,978,200</b>	18,196,134	18,216,083	18,897,996	17,553,323
毛利	<b>1,281,138</b>	1,164,444	1,243,001	1,180,772	1,204,810
淨利潤	<b>606,735</b>	534,410	598,997	660,787	669,597
本公司所有者應佔盈利	<b>608,895</b>	526,933	563,655	648,702	663,312
每股盈利(人民幣元)	<b>1.03</b>	0.86	0.910	1.009	1.001
<b>資產及負債</b>					
總資產	<b>27,963,441</b>	22,708,309	19,996,891	17,368,036	15,958,350
總負債	<b>20,467,077</b>	15,710,609	13,471,319	11,277,699	10,348,196
權益	<b>7,496,364</b>	6,997,700	6,525,572	6,090,337	5,610,154

## 主要財務比率

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
本公司股東權益回報率	<b>8.3%</b>	7.7%
每股淨資產(人民幣元)	<b>12.48</b>	11.20
淨現金比率	<b>21.4%</b>	47.6%
流動比率	<b>1.18</b>	1.27
經營活動之現金(流出)/流入(人民幣千元)	<b>(2,384,176)</b>	944,618

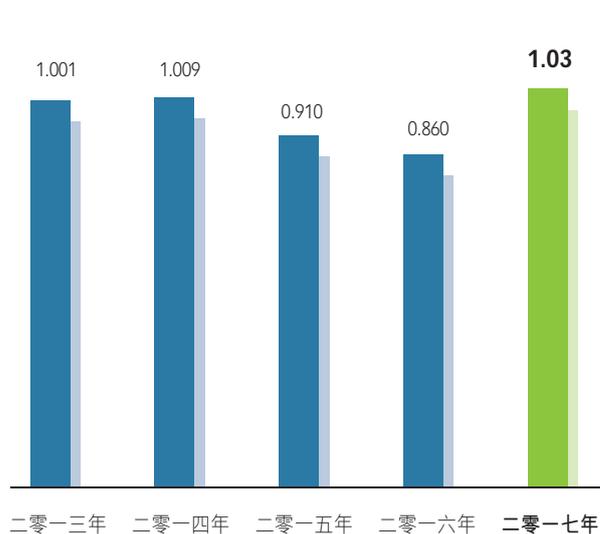
### 營業額

(人民幣百萬元)



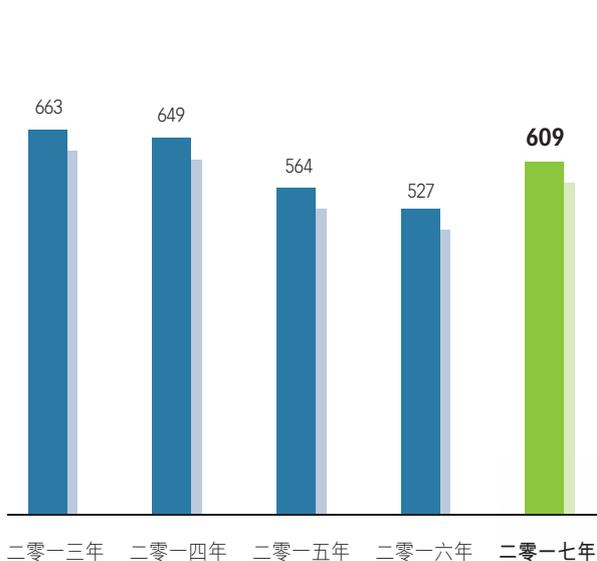
### 每股盈利

(人民幣元)



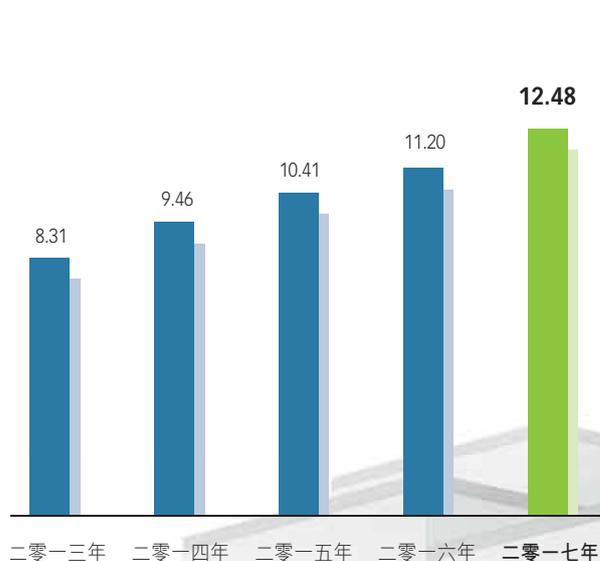
### 本公司所有者應佔盈利

(人民幣百萬元)



### 每股淨資產

(人民幣元)



# 主席報告

尊敬的股東：

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』)截至二零一七年十二月三十一日止年度經審核之全年業績報告。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣18,978,200,000元，較去年增長約4.3%；本公司所有者應佔盈利約人民幣608,895,000元，較去年增長約15.6%；每股盈利為人民幣1.03元，較去年增長約19.9%。董事會建議不派發截至二零一七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。

## 持續穩健的經營

二零一七年是中國實施「十三五」規劃的重要一年，是供給側改革的深化之年，經濟走勢繼續保持「穩中趨穩」，「穩中向好」的態勢，本集團積極適應經濟新常態，對我們所處行業宏觀、微觀數據進行客觀分析，高度關注國家政策的微調，始終堅持穩中求進的工作總基調，緊扣國家發展戰略，把握行業發展趨勢，以企業自身的穩健



發展踐行著百年寶業夢。我們相信，我們仍處在市場發展前景廣闊，企業發展大有可為的戰略機遇期。

二零一七年，隨著中國經濟進入新常態，未來國內投資增速可能放緩，然而建築業作為國民經濟支柱產業，總體規模龐大，同時，隨著國家在城鎮化建設、基礎設施投資等方面的不斷深化，建築業勢必會進入一個行業內部結構升級和產能優化集中的通道。本集團建設施工業務板塊積極落實國家對建築業轉型升級的要求，緊緊把握建築業資質改革的機遇，加大獲取高等級建築工程施工資質的力度。截止本報告日期，繼浙江寶業建設集團有限公司於二零零二年成功晉升為全國首批43家建築工程施工總承包特級資質企業之後，安徽寶業建工集團有限公司、寶業湖北建工集團有限公司也成功晉升為建築施工總承包特級資質企業。特級資質加上專業的施工，多層次、全方位的施工質量、安全體系，確保本集團建築施工業務在白熱化的行業競爭中，一如既往為本集團貢獻了穩定的業務收入，奠定了寶業在業界的領先地位。

### 科技創新驅動的核心競爭力

現在行業普遍認可的有關建築產業現代化的定義大致可以概括如下：通過採用現代工業化的生產方式替代傳統的現場澆築方式建造建築產品，通過標準化設計、工廠化生產、裝配式施工、一體化裝修、信息化管理，提高工程質量，推進綠色施工，實現節能減排，改善人居環境。從建築產業的現狀可知，無論是從上游的建築材料，建築的規劃、設計，中游的建築施工工藝、現場管理與協作，以及下游終端產品的運營，「大建築」雖已不是完全的人拉肩扛模式，但是離真正意義上的現代化仍存在很大的差距。

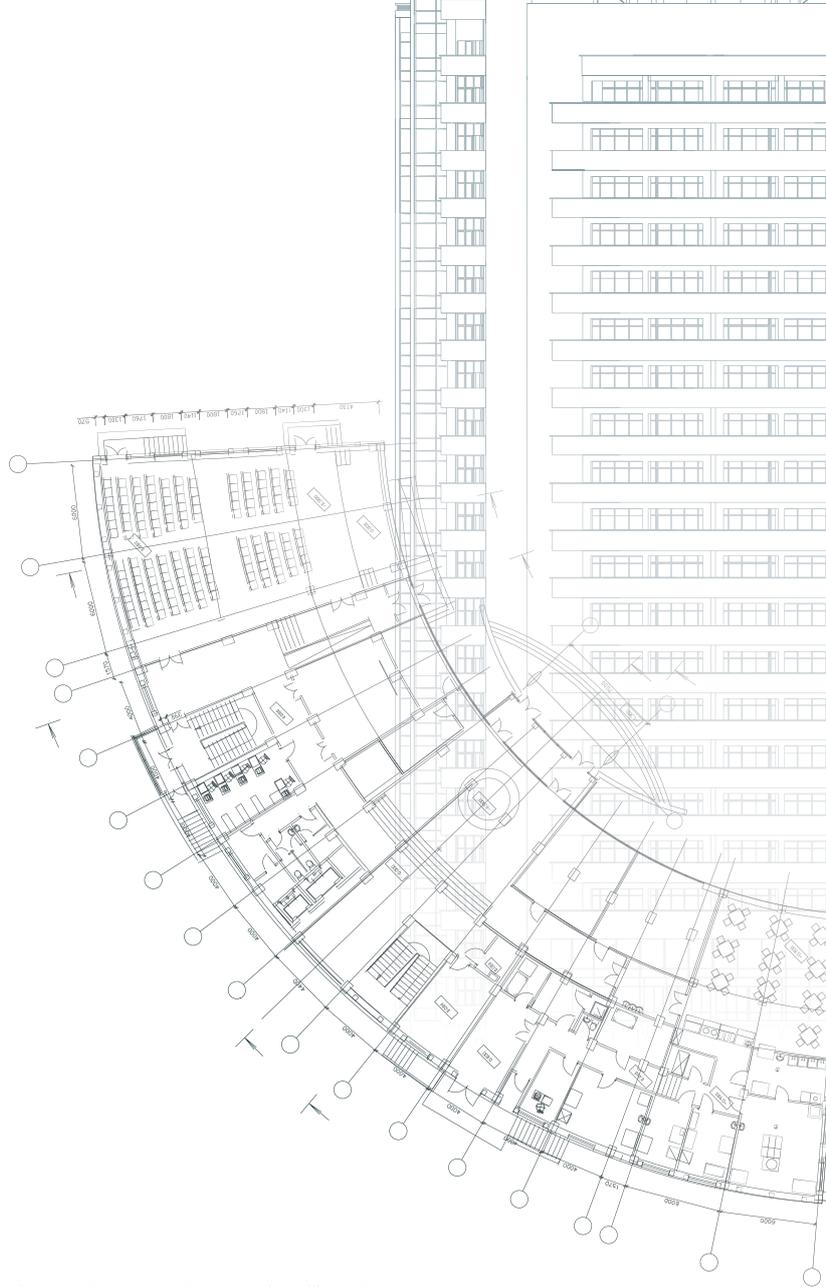
本集團始終以推動建築工業化的發展為集團的發展戰略。截止本報告日期，本集團共計擁有24個投產、在建、規劃中的建築工業化基地，廣泛分布於浙江、上海、江蘇、安徽、湖北、江西等地區，初步完成了裝配式建築產業化基地的全國性戰略布點，本集團將以此為契機，充分利用各地區區位交流，機制的優勢，把本集團在綠色建築工業化的先進經驗廣泛應用於現代化城市建設中。二零一七年，本集團共開展省部級以上研發項目十項，與戰略合作夥伴共同承擔國家十三五課題「綠

## 主席報告(續)

色建築及建築工業化」重點專項項目，同時，本集團亦廣泛參與主編、參編國家及地方建築工業化實施標準及各項專利技術及科技創新成果的轉化。「驥驥一躍，不能十步，駑馬十駕，功在不舍」，實業人在建築工業化領域二十多年的默默耕耘，終將結成累累碩果。

### 鍛造實業特色的科技住宅

習近平總書記在中國共產黨的十九大報告中強調了「堅持房子是用來住的，不是用來炒的定位，加快建立多主體供給，多渠道保障、租購並舉的住房制度，讓全體人民住有所居」，習總書記亦指出「我國社會主要矛盾已經轉化為人民日益增長的美好生活需要和不平衡不充分發展之間的矛盾」。中國的房地產市場從上世紀九十年代住房制度開始改革以來，經過二十多年的發展，人民群眾的住房條件已經大為改觀。在過去，房地產兼具了居住和投資的雙重功能，如今隨著國家宏觀政策的調整，從國家層面重新定義了住房的定義，我們相信，住宅終將回歸其居住本性，同時，伴隨著我國人口構成和迭代的趨勢，以及人們對舒適度、低碳、宜居住宅的追求，



本集團房地產開發業務將以鍛造實業特色科技環保舒適住宅為特色，創造新模式，打造新產業，為市場為客戶為時代留下百年住宅。

## 社會責任

本集團自二零一六年度開始發布企業環境社會管治報告，致力於營造「公開透明」的信息傳播範圍，使利益相關方更充分瞭解本集團可持續發展之事務。

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《二零一七年企業環境社會責任報告》。

## 致謝

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，讓我們攜起手來，共同努力，一起實踐並見證中國建築業的變革，為股東創造價值，為社會貢獻我們的力量。

龐寶根

董事會主席

二零一八年三月二十三日





# 管理層 討論與分析





### 業績回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣18,978,200,000元(二零一六年：約人民幣18,196,134,000元)，較去年增長約4.3%；經營盈利約人民幣872,276,000元(二零一六年：約人民幣766,091,000元)，較去年增長約13.9%。本公司所有者應佔盈利約人民幣608,895,000元(二零一六年：約人民幣526,933,000

元)，較去年增長約15.6%，每股盈利約人民幣1.03元(二零一六年：人民幣0.86元)，較去年增長約19.9%。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，擴大建築施工直營業務的比例，同時抓住國內建築工業化發展的良好勢頭，繼續擴大建築工業化布點。基於上述考慮，董事會建議不派發二零一七年度末期股息。

營業額

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年		二零一六年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	<b>14,278,726</b>	<b>75%</b>	12,799,913	70%	12%
房產開發	<b>2,658,576</b>	<b>14%</b>	3,153,253	17%	-16%
建築材料	<b>1,859,864</b>	<b>10%</b>	2,089,161	12%	-11%
其他	<b>181,034</b>	<b>1%</b>	153,807	1%	18%
總額	<b>18,978,200</b>	<b>100%</b>	18,196,134	100%	4%

經營盈利

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一七年		二零一六年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	<b>424,881</b>	<b>49%</b>	411,099	54%	3%
房產開發	<b>382,900</b>	<b>44%</b>	286,166	37%	34%
建築材料	<b>31,398</b>	<b>4%</b>	43,762	6%	-28%
其他	<b>33,097</b>	<b>3%</b>	25,064	3%	32%
總額	<b>872,276</b>	<b>100%</b>	766,091	100%	14%

## 管理層討論與分析(續)

### 建築施工業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團建築施工業務實現營業額約人民幣14,278,726,000元，較去年增長約12%；經營盈利約人民幣424,881,000元，較去年增長約3%。剔除拆遷補償收入後，本年建築施工業務經營利潤率基本與上年持平。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團建築施工業務已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)總金額約人民幣60,711,562,000元，比去年增長約3%。列示分析如下：

#### 按項目性質分類

	於十二月三十一日				變動
	二零一七年		二零一六年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
政府及公共物業建築	18,626,307	31%	17,630,674	30%	6%
市政工程	18,092,045	30%	19,083,937	32%	-5%
住宅項目	11,644,478	19%	10,578,405	18%	10%
工業項目	12,348,732	20%	11,475,898	20%	8%
合計	60,711,562	100%	58,768,914	100%	3%



按地區分類

	於十二月三十一日				變動
	二零一七年		二零一六年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	<b>19,397,344</b>	<b>32%</b>	18,218,363	31%	6%
上海市	<b>13,052,986</b>	<b>22%</b>	13,516,850	23%	-3%
其他華東地區	<b>5,706,887</b>	<b>9%</b>	5,876,891	10%	-3%
華中地區	<b>13,562,963</b>	<b>22%</b>	12,341,472	21%	10%
華北地區	<b>4,784,071</b>	<b>8%</b>	4,701,513	8%	2%
其他地區	<b>2,367,751</b>	<b>4%</b>	2,350,758	4%	1%
海外*	<b>1,839,560</b>	<b>3%</b>	1,763,067	3%	4%
合計	<b>60,711,562</b>	<b>100%</b>	58,768,914	100%	3%

\* 海外業務主要分布在吉布提、博茨瓦納和塞舌爾這三個非洲國家。

建築施工行業，尤其是本集團建築施工業務廣泛的民用建築領域，競爭十分激烈，並且是與國家經濟發展速度，固定資產投資直接相關的行業。建築施工業務作為本集團業務基石，始終把風險管理放在重要位置。二零一七年度，安徽寶業建工集團有限公司，寶業湖北建工集團有限公司成功晉級建築施工總承包特級資質企業，至此，本集團已擁有三家建築施工總承包特級資質企業。特級資質加上優質的施工管理及在業界樹立的良好口碑，再加上經營模式的創新以及寶業建築工業化為傳統建築施工帶來的平台和資源優勢，建築施工業務在二零一七年繼續為本集團貢獻



## 管理層討論與分析(續)

了絕大部分的營業收入和不俗的利潤。二零一七年，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣208億元(二零一六年：約人民幣192億元)，較去年增長約8%，承接了一批高質量形象工程，如上虞體育中心、浙江外國語學院小和山校區、中紡時代大廈、浙江樹人大學紹興校區二期、紹興市鏡湖金融大樓、桐廬縣婦幼保健院等。

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59項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
溫州國脈大樓工程	國家優質工程獎
鎮海文化藝術中心工程	中國建築工程裝飾獎
桐廬縣中醫院改擴建工程	西湖杯
復旦大學新建上海數學中心項目	白玉蘭杯
浙江樹人大學楊汛橋校區一期工程	錢江杯
東城時代廣場1#樓辦公樓	黃山杯
新站平板顯示基地14#樓	琥珀杯
海翼漢東至尊二期10#樓	楚天杯
中鐵龍盤湖世紀山水二期4區55#樓	夷陵杯

### 房產開發業務

#### 物業銷售

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團房產開發業務實現營業額約人民幣2,658,576,000元，較去年下降約16%；經營盈利約人民幣382,900,000元，較去年增長約34%。營業額的下降和經營盈利的增長，主要由於年內確認收入的項目利潤率較高所致。

二零一七年度，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	16,834	49,032	825,391
寶業四季園	紹興	19,699	33,238	654,744
寶業逍遙綠苑	蒙城	6,126	27,941	171,168
寶業城市綠苑	太和	4,475	46,842	209,609
寶業學府綠苑	蚌埠	4,223	47,307	199,764
寶業光谷麗都	武漢	7,901	23,978	189,450

截至二零一七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30.4億元(二零一六年：人民幣約27.2億元)，合同銷售面積約301,000平方米，不包括合營企業房產合同銷售，該等合同銷售金額將於今明兩年陸續交付並確認銷售收入。

開發中物業

於二零一七年十二月三十一日，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	374,500	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%
寶業愛多邦	上海	88,000	100%
寶業逍遙綠苑	亳州	122,189	50%
寶業學府綠苑	蚌埠	79,000	63%
寶業太和城市綠苑	太和	312,400	55%
寶業龍湖禦城	開封	140,000	60%
寶業宜和雅園	麗水	67,657	100%
金港公寓	麗水	20,784	100%
寶業君悅綠苑	六安	51,205	100%
南海嘉苑	六安	305,500	70%

## 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650,000平方米，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。一期仍有部分尚在施工中。二期約300,000平方米目前正在規劃中。

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。項目一期二期合計約64,152平方米於二零一七年開始銷售，目前已銷售約91%。三期約29,785平方米預計將於二零一八年開始銷售。項目預計將於二零一九年交付。

寶業光谷麗都位於武漢市東湖新技術開發區，項目總佔地面積約120,000平方米，建築規劃面積約300,000平方米，由18棟高層住宅及商鋪等物業形態組成，旨在打造一個布局合理、功能齊備、交通便捷、具有文化內涵的住宅。項目分三期開發，一期二期已基本交付完畢，項目三期施工已完成，將擇機開始銷售。

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。項目於二零一七年開始銷售，銷售情況良好。

寶業愛多邦，位於上海市青浦區新城東部，項目區位和交通十分便捷。該項目為100%裝配式住宅，預製裝配率30%，容積率為2.0，總開發面積為88,000平方米，地上建築面積為56,000平方米，將建8棟高層裝配式住宅。項目於二零一六年開始銷售，銷售情況良好，預計將於二零一八年交付。

寶業逍遙綠苑位於安徽省亳州市蒙城縣城南新區，項目總建築面積約131,000平方米，由排屋、花園洋房、高層及商業組成，將開發成一座以個性、高檔、時尚，包容不同需求階層的特色住區，成為蒙城縣城南新區的亮點，項目一期已於二零一七年八月交房，剩餘部分預計將於二零一八年交付。

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。項目一期已於二零一七年交付，二期約79,000平方米尚在施工中，預計將於二零一九年底交付。

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，人車分流的科學布局、人性化戶型設計及合理的空間布局，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。項目分四期開發，一期二期已經交付業主，三期約94,145平方米和四期約95,770平方米預計將於二零一九年交付。

寶業龍湖禦城位於河南省開封縣東部新城核心地段，項目總佔地面積約648,000平方米，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，其中第一組團已開發部分已交付業主，剩餘約80,000平方米處於待開發中。第二組團已開始建設，並於二零一七年八月份開始銷售。

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。該項目採用混凝土預製裝配技術，裝配率達20%以上。項目於二零一七年六月份開始銷售，目前已基本售罄，預計於二零一八年八月交付。

金港公寓位於浙江省麗水市蓮都區，佔地面積14,846平方米，總建築面積20,784平方米，容積率1.34。項目預計於二零一九年年底竣工並交付使用。

寶業君悅綠苑位於安徽省六安市，該項目於二零一七年九月由司法拍賣取得，其中約51,205平方米建築面積於拍賣時已完成80%施工，剩餘土地面積約36,196平方米處於待開發中。項目周邊交通便利，配套醇熟，擁有公園、銀行、商場等業態。目前項目一期處於預售階段。

## 管理層討論與分析(續)

南海嘉苑位於安徽省六安市，總佔地面積125,210平方米，規劃建築面積305,500平方米，其中一期已於二零一七年下半年完成主體施工，二期正在有序開發中，預計二零一九年全部交付，待項目開發完成後由政府全部回購。

### 新增土地儲備

於二零一七年六月，本集團附屬公司以人民幣1,920萬元取得位於麗水市蓮都區大港頭鎮人才公寓項目。該項目總用地面積14,846平方米，總建築面積20,784平方米，其中政府回購安置用房17,652平方米，剩餘3,132.4平方米由本公司自行銷售。

於二零一七年十二月，本集團附屬公司湖北省建工房地產開發有限公司通過招拍掛以總價人民幣7.8億元取得位於湖北省武漢市新洲區一地塊的土地使用權，該項目合計土地面積129,528.31平方米。

寶業夏履項目由本集團於二零一七年通過司法拍賣轉讓所得。該項目由三個獨立區塊組成，合計成交價為人民幣511,036,354元，合計土地面積為262,862平方米，本集團佔60%的權益。截至本報告日期，項目其中一個區塊已開始規劃設計。

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布在浙江、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布確保了房產開發業務的利潤空間和抗風險能力。

### 主要新增房地產投資

本集團一家附屬公司與寶龍地產控股有限公司，一家於香港聯合交易所上市的企業(股票代碼：1238.HK)強強聯合，雙方共同投資開發位於江蘇省無錫市新吳區一地塊，該地塊總佔地面積約248,878.8平方米，成交價為人民幣137,194萬元，本集團佔33%的權益。

於二零一七年十二月，本集團一家附屬公司與大和房屋工業株式會社組成的聯合體成功競得位於江蘇省南通市R17030地塊的土地使用權。該地塊總佔地面積為135,544平方米。成交價為人民幣16.5億元，本集團佔33%的權益。

建築材料業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團建築材料業務實現營業額約人民幣1,859,864,000元，較去年下降約11%；經營盈利約人民幣31,398,000元，較去年下降約28%。

截至二零一七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：

	至十二月三十一日止年度				變動
	二零一七年		二零一六年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	1,032,978	55%	1,292,093	62%	-20%
預拌混凝土	327,410	17%	279,884	13%	17%
家居及室內裝飾	218,658	12%	273,688	13%	-20%
木製品及防火材料	88,864	5%	72,536	4%	23%
PC板材	66,599	4%	-	0%	100%
鋼結構	32,379	2%	70,839	3%	-53%
其他	92,976	5%	100,121	5%	-7%
合計	1,859,864	100%	2,089,161	100%	-11%

二零一七年，由於行業的激烈競爭以及品牌產品的擠出效應，本集團傳統建築材料經營不是很理想。本公司將充分評估建築材料各板塊，結合公司發展戰略，對各業務板塊進行相應調整。

二零一七年，在建築工業化產業政策的春風下，本集團建築工業化基地拓展形勢喜人。截至本報告日期，本集團共有建成投產、在建以及簽訂戰略合作協議的建築工業化基地24個，主要分布在浙江、上海、安徽、湖北、江蘇、江西等地。廣泛的建築工業化的布局不僅為集

團未來在上述地區建築工業化業務的開展奠定了良好的基礎，而且也為集團大建築業務，包括建築施工、房產開發及工業化建築材料業務的協同發展提供了良好的契機。二零一七年，本集團繼續高度重視科技創新，已獲授權三項發明專利，另有十三項發明專利申請中；另已獲授權十八項實用新型專利，另有十八項實用新型專利正在申請中。同時，本集團亦積極參與國家及地方規範圖集的編製和國家及省部級以上的研發項目。在建築工業化的春天到來之時，我們相信，憑藉在建築工業化領域二十多年的沉澱積累，必能結出碩果。

### 業務展望

建築施工業務是本集團業務發展的平台

建築業的改革，既是一場持久戰又是一場攻堅戰，在黨的十九大報告中，為建築業的改革轉型提出了路徑指導，即要求建築業由高增速向高質量發展，並在《關於促進建築業持續健康發展的意見》中提出了「中國建造」這一指導理念。據此，本集團在推進建築業發展的同時，會牢牢把握住國家對建築業的指導方針，將建築業務向高質量精細化發展轉型。

在新常態下，抓科技創新，就等於抓住了供給側結構性改革的「牛鼻子」，本集團將專注做精房屋建設的主營業務，將更多高科技技術用於建築領域，並加快建築業務由粗放式管理向精細化管理邁進。在具體業務方面，本集團將依托自身資金和資質優勢，借助寶業建築工業化的優質平台，繼續深入實施「走出去」發展戰略，推進業務多元化發展，擴大EPC項目承接量，並努力向基礎設施領域拓展，提升高端市場的設計和施工能力。在鞏固現有建築施工業務的同時，繼續發展新型裝配式建築。為未來建築業的轉型升級打好基礎，獲得市場更多的認知與肯定。

房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

二零一七年，在中央強調住房居住屬性背景下，各地方政府亦頻頻出台嚴厲調控政策，不斷加強房地產金融監管，市場分化顯著：一二線城市及其周邊熱度下降，三四線城市則漲幅顯著。我們分析三四線城市的房價升溫主要是由於軌道交通的發展帶來城市群的聯動發展以及以拆遷、棚戶區改造和貨幣化安置帶來的短期大量的剛性需求的刺激。同時，由於房企在一線城市拿地的難度加大，國內一線房企紛紛涌入三四線城市，也推高了三四線城市的土地成交價格。

如果以簡單的漲或跌來判斷未來中國的房地產市場，那肯定是最愚蠢的事了。中國的房地產市場並非完全的市場經濟，各城市區域之間發展水平亦是千差萬別。一方面，一線城市仍有大量住房剛需尚未滿足，三四線城市仍有較大數量的棚戶區改造和舊城拆遷工作，二孩政策的推行及人們對住房品質需求的提升，大量的農村人口的城市化，都在很大程度上保障了未來中國房地產仍將保持繼續穩定的發展速度。但另一方面，我們也應該清楚地看到，大型千億級房企在規模和資金方面的優勢正逐步凸顯，行業集中度不斷提升。行業的

創新和轉型速度加快，新的業態、新的發展模式不斷出現。在這樣的行業背景之下，本集團惟有深耕我們熟悉的市場，充分整合本集團在建築施工、建築工業化的優勢，以「實業、資本、技術」打造實業特色的房產項目。

#### 建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略

在國務院辦公廳關於大力發展裝配式建築的指導意見中提到，到二零二零年，全國裝配式建築佔新建建築的比例達到15%以上，培育50個以上裝配式建築示範城市，200個以上裝配式建築產業基地，500個以上裝配式建築示範工程，建立30個以上裝配式建築科技創新基地，要力爭用十年左右的時間，使裝配式建築佔新建建築面積的比例達到30%。全國31個省、市、自治區出台了裝配式建築目標及保障政策。建築工業化的壯闊藍圖已經展現。

本集團深耕建築工業化二十餘年，積累了豐富的科研、實踐經驗。截至本報告日期，本集團已在浙江、上海、安徽、湖北、江西、江蘇等地布局24個建築工業化基地。未來，本集團將依托這些建築工業化基地，以建築工業化來帶動建築施工、房產開發業務的拓展，實現本集團三大主營業務的聯動發展。

## 財務回顧

### 財務政策

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

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

### 財政資源及負債情況

本集團憑藉穩定增長的現金流量、良好的信貸記錄和行業聲譽，繼續獲得了中國人民銀行認可機構評定的AAA級資信企業的稱號。良好的信貸評級有利於公司的融資，以及繼續享受各銀行的信貸利率優惠政策。二零一七年度，本集團部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款佔貸款總額的21.9%(二零一六年：17.7%)。另外佔貸款總額約68.3%(二零一六年：31.9%)的貸款是由本公司擔保的，約4.1%的貸款是由本公司和非控制性權益聯合擔保的(二零一六年：零)。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。

## 管理層討論與分析(續)

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

目前本集團的財務狀況十分理想，繼續保持淨現金狀態，擁有充足的財務實力進行業務擴張。同時，於二零一七年十二月三十一日，本集團尚有未動用銀行授信額度約人民幣46億元。資金指標分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
現金及現金等價物	<b>2,575,717</b>	2,885,736
初步期限超過三個月的定期存款	<b>90,199</b>	11,925
受限制銀行存款	<b>658,125</b>	633,571
減：借款合計	<b>(1,755,027)</b>	(282,560)
現金淨額	<b>1,569,014</b>	3,248,672
本公司所有者權益	<b>7,317,919</b>	6,826,947
淨現金比率	<b>21.4%</b>	47.6%

淨現金比率 = 現金淨額 / 本公司所有者權益

### 其他主要財務指標

	於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年
股東權益回報率	<b>8.3%</b>	7.7%
每股淨資產(人民幣元)	<b>12.48</b>	11.20
流動比率	<b>1.18</b>	1.27

股東權益回報率 = 本公司所有者應佔盈利 / 本公司所有者權益

每股淨資產 = 本公司所有者權益 / 年末已發行股份數目

流動比率 = 流動資產 / 流動負債

本年度本公司所有者應佔盈利比去年上升約15.6%，導致本集團股東權益回報率較去年上升約7.8%，每股淨資產仍較去年增長約11.4%。於二零一七年十二月三十一日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為21.4%，較去年大幅下降約55%，主要由於銀行借款大幅增加所致。

### 現金流量分析

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動之現金(流出)／流入	(i)	<b>(2,384,176)</b>	944,618
投資活動之現金流入／(流出)	(ii)	<b>350,656</b>	(907,878)
融資活動之現金流入／(流出)	(iii)	<b>1,728,392</b>	(321,062)
現金及現金等價物淨減少		<b>(305,128)</b>	(284,322)
現金及現金等價物之匯兌損失		<b>(4,891)</b>	-

附註：

- i 本年度本集團經營活動之現金流出淨額約人民幣2,384,176,000元，比去年的淨現金流入人民幣944,618,000元增加了現金流出人民幣3,328,794,000元，主要是本年度用於開發物業之土地使用權的支付款項。
- ii 本年度本集團投資活動之現金流入淨額約人民幣350,656,000元，主要由於本集團出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。
- iii 本年度本集團融資活動之現金流入淨額為人民幣1,728,392,000元，主要由於流動資金的需求導致銀行借款大幅增加。

## 管理層討論與分析(續)

### 土地增值稅

根據國家稅務總局相關土地增值稅法和條例以及香港財務報告及會計準則的要求，本集團就以往土地增值稅已作足夠的預提，亦按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率而預繳土地增值稅。截至二零一七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52,903,000元。

### 行政開支

二零一七年度，本集團的行政開支約人民幣483,446,000元，與去年的行政開支人民幣471,356,000，增長約2.56%。主要由於業務擴張，員工福利開支增加所致。

### 融資成本

二零一七年度，本集團由於匯兌損失產生人民幣4,891,000元融資成本(二零一六年：零)，其他融資成本主要由於開發物業的借款產生，已全額資本化。

### 財務擔保

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 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	448,636	194,781

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團以土地使用權，物業、廠房及設備和開發中物業作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣874,641,000元(於二零一六年十二月三十一日：人民幣62,685,000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它外幣匯兌波動會對本集團的業務或業績帶來重大影響。



# 企業管治 報告



## 企業管治報告(續)

本集團致力於維持高效、有序、透明、穩健的企業管治機制，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，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，以及其他相關法律法規。不時檢討公司的經營管理方針，推行高效的企業管治，努力提升企業價值，確保公司持續穩健的發展。

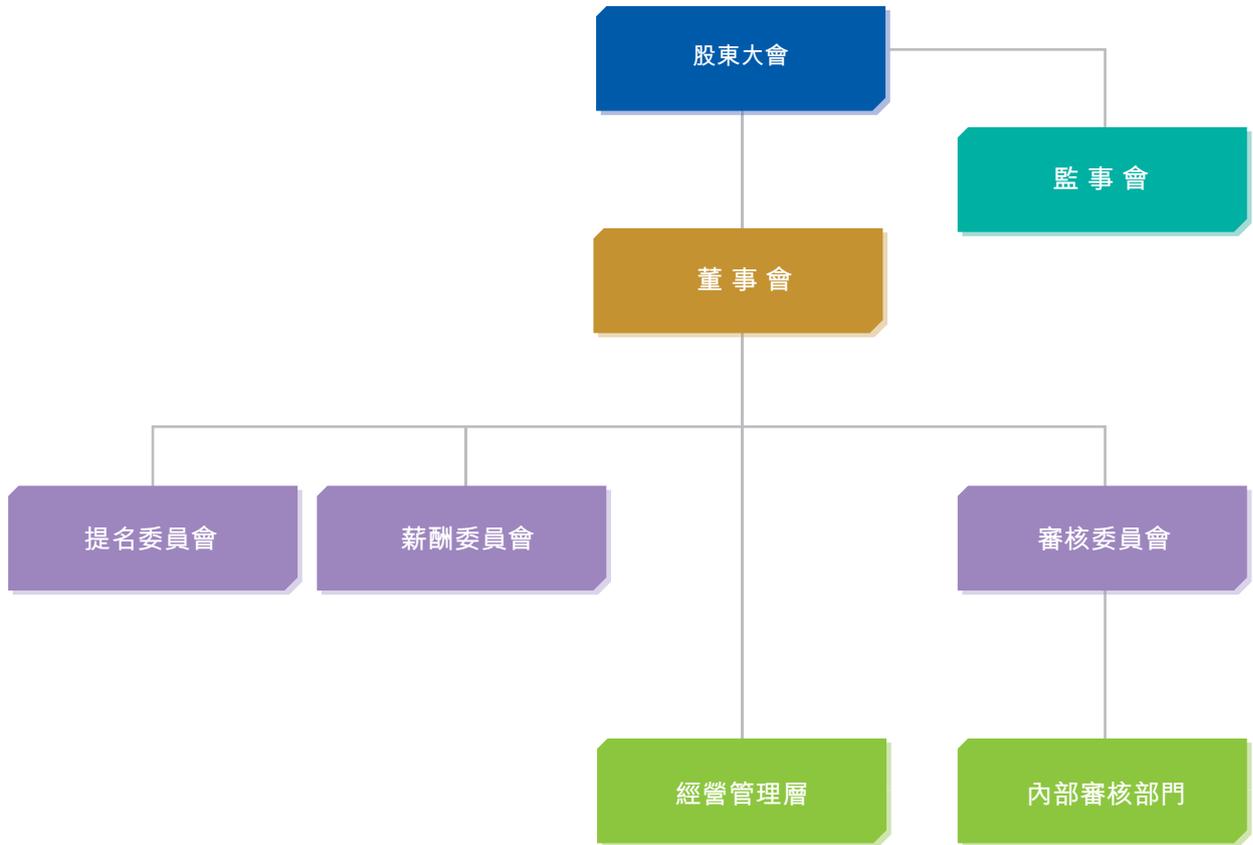
### 企業管治守則

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二零一七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。

敏感數據，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

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二零一七年度遵守了標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股票

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，檢討業務及財務表現，有效監督管理層，檢討及監督本集團的財務控制及風險管理制度，完善及檢討本集

## 企業管治報告(續)

團的企業管治政策及常規，並將公司日常運營授權於執行董事或各業務分部管理層。董事會致力於本公司及其股東之最佳利益為其出發點。

本公司董事會由九名董事組成，其中包括五名執行董事：董事長龐寶根先生，執行董事高林先生、高紀明先生、高君先生及金吉祥先生，一名非執行董事：馮征先生及三名獨立非執行董事：陳賢明先生、李旺榮先生及梁靜女士。馮征先生及陳賢明先生具備會計專業資格，擁有豐富的會計和財務管理經驗；李旺榮先生擁有豐富的法律經驗，梁靜女士於工程及審計方面有豐富的行業經驗。董事會的多元化組成使董事會得以從不同視角考慮事務，反映了本公司在有效領導與獨立決策之間的平衡。

所有董事均已付出足夠的時間和精力處理本集團事務，特別是獨立非執行董事已向董事會提供了各種專業知識及專業意見。董事會認為，董事會的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的比例均衡，獨立非執行董事能發揮足夠的制衡作用，以維護本集團及其股東的利益。獨立非執行董事參與董事會及轄下委員會的會議，亦對策略、政策、業績、問責、利益衝突及行為準則等方面

提供了獨立判斷。董事會成員可及時獲得有關本集團業務的資料；本集團亦會應要求提供進一步的文件和資料，使彼等能夠做出知情決定。董事會成員可就履行其業務要求獨立專業意見，費用由本集團支付。於二零一七年，董事會成員並無尋求該等意見。

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。

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。

除主席與行政總裁由龐寶根先生一人擔任外，董事之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。董事的履歷詳情載於本年報第47至49頁。

### 董事會多元化

本公司已採納《董事成員多元化政策》，並制定階段性目標。提名委員會評估董事會成員在技能、經驗及多元化角度的平衡和結合。在物色董事候選人時，從多元化角

度出發，包括但不限於考慮年齡、性別、文化及教育背景、專業及行業經驗、技能、知識、對公司業務具有不可或缺的其他素質，使候選人能為董事會帶來優勢和貢獻。本公司認為提高董事會多元化水平有助於提升董事會的效益及企業管治水平。

本公司每名董事的酬金均已具名披露，詳情請參閱合併財務報表附註44的披露。

高級管理人員的薪酬範圍及高級管理人員的相關成員數目如下：

	二零一七年 人數	二零一六年 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五次全體董事會會議，討論及審批了包括二零一六年度業績，二零一七年年中期業績，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，董事至少在十四天前收悉開會通知，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。

## 二零一七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	5/5
高林先生	5/5
高紀明先生	5/5
高君先生	5/5
金吉祥先生	5/5
<b>非執行董事</b>	
馮征先生	5/5
<b>獨立非執行董事</b>	
陳賢明先生	5/5
李旺榮先生	5/5
梁靜女士	5/5

### 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。本公司亦每年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。

### 問責與審核

董事已確認根據法定規定及適用會計標準，彼等有責任於年度報告及中期報告的綜合財務報表中，就本集團的表現、狀況及前景提呈一份中肯及清晰易明的評估。根據企業管治守則第C.1.1條守則條文，管理層應向董事會提供該等說明及資料，使董事會可就有待其批准之財務及其他資料作出非正式評估。董事會作出一切合理查詢後，確認就其所悉、所知及所信，彼等並不知悉可能對本公司持續經營能力引起重大揣測的事件或條件存在任何重大不確定性。

在編製截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表時，董事已選擇適當的會計政策並貫徹採用，且已作出審慎合理的判斷及估計。

本集團已根據上市規則的規定，分別於有關財政期間結束後的3個月和2個月內及時公布其年度及中期業績。

### 風險管理與內部監控

董事會有責任評估及釐定就達成本集團策略性目標所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及持續維持合適及有效的風險管理及內部監控制度。本集團的風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團的風險管理及內部監控制度包括有關財務、運營和合規控制，和內部消息發布及處理等方面。本集團明確劃分董事會、審核委員會、管理層和內部審計等機構權責，確保風險管理和內部控制系統的建立、實施、評估和有效評價。

本集團為更好地做好風險管理和內部控制工作，建立了董事會領導下的經審核委員會、行政管理層、外聘及內部審計部門共同構成的風險管理及內部控制系統。並建立風險管理及內部監控的三道防線，即業務防線、財務防線、內部審計部門的獨立監督防線。各部門負責其日常運作，並須執行董事會不時採納的業務策略及政策。本集團已設立內部審核職能以審閱及評估本集團的風險管理及內部監控制度，並直接向董事會及審核委員會(「審核委員會」)成員報告。

本集團已就梳理的三大業務板塊、四大區域板塊的關鍵業務流程進行內部監控自我評估，對內部監控檢討和獨立審計中所發現的漏洞及弱點制定了改善方案，本集團風險管理部也定期進行跟進，以確保有關改善措施得以及時執行，並已向審核委員會彙報跟進審閱結果。

## 企業管治報告(續)

董事會與審核委員會、本集團管理層、內部審核職能及外聘獨立核數師按照程序履行審閱半年度及年度業績的職能，且至少每年對本集團的風險管理及內部監控制度以及程序的成效進行檢討和評估。本集團的內審部門已對本集團的風險管理及內部監控系統進行獨立評估。董事會認為，現有的風險管理及內部監控制度截至二零一七年十二月三十一日止年度為充分有效。董事會已審核本集團會計、內部審核及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，並對上述的充足性感到滿意。

### 核數師酬金

二零一七年度核數師酬金情況如下：

	二零一七年		二零一六年	
	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	-	3,730	-

### 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。

董事會及審核委員會檢討本公司的風險及按內部審核職能及外聘核數師的任何意見行動。作為風險管理系統的一環，管理層會不斷查找、審閱及監察主要風險、監控措施及管理行動。管理層已設立風險識別及管理程序。風險評估報告會定期呈報予審核委員會及董事會，以供發現風險評估的變動、影響固有風險的數量及質量因素及其他風險緩和措施的有效性。本集團的風險管理系統由審核委員會及董事會持續監控及改良。董事會已接獲行政總裁及本集團管理層就本集團風險管理系統的有效性所作的保證。

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，確保管理層已履行其職責及本集團的策略性目標，以維護有效的風險管理及內部監控制度。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。審核委員會在二零一七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。
- 審閱本集團的風險管理及內部監控制度。

審核委員會亦會每年在無管理層出席之情況下與外聘核數師會面，以討論任何因審核產生之事宜及外聘核數師可能提出之任何其他事宜。

## 二零一七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。薪酬委員會於二零一七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。

## 二零一七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。提名委員會於二零一七年共召開一次會議。

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。

## 二零一七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在董事會的角色和能力要求；
- 通過私下接洽／董事會成員、高級管理層、業務夥伴或投資者的推薦，物色候選人；

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

#### 董事的提名準則

##### 對所有董事適用的準則

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

##### 對獨立非執行董事適用的準則

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

#### 董事於財務報表之責任

本公司董事確認彼等根據相關法規及會計準則的規定編製財務報表，而外部核數師之責任載列於本年報獨立核數師報告第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；

## 企業管治報告(續)

- 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制訂、檢討及監察適用於董事及僱員的操守守則及合規手冊；
- 檢討本集團遵守企業管治守則的情況及於企業管治報告中作出的披露；及
- 載列於企業管治守則內董事會負責的該等其它企業管治職責及職能(經不時修訂)。

### 公司秘書

鄒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。公司董事長龐實根先生為其主要聯絡人。

### 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：

### 二零一七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>	
龐實根先生	3/3
高林先生	3/3
高紀明先生	3/3
高君先生	3/3
金吉祥先生	3/3
<b>非執行董事</b>	
馮征先生	3/3
<b>獨立非執行董事</b>	
陳賢明先生	3/3
李旺榮先生	3/3
梁靜女士	3/3

## 股東權利

根據本公司章程第87條，在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%以上(含10%)的兩個或兩個以上股東，有權利提請董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當儘快召集臨時股東大會或者類別股東會議。如果董事會在收到前述書面要求後30日內沒有發出召集會議的通告，提出該要求的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議。股東因董事會未應前述要求舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，由公司承擔。

## 股東提名人士參選董事的程序

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

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

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。

## 企業管治報告(續)

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。

本公司監事會於二零一七年共召開二次會議，在任監事均出席會議，同時本公司監事會亦列席了二零一七年董事會會議。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二零一七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

於二零一七年十二月三十一日，據董事所知，除本公司董事、監事及高級管理人員之外，下列人士擁有本公司股份須根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊記錄並根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而向本公司披露之權益如下：

名稱	所持本公司 H股數目 (好倉)	佔已發行 H股概約 百分比	佔本公司 註冊股本 總額概約 百分比
吳學琴	29,304,000	12.45%	5.00%
祝義材(附註1)	29,304,000	12.45%	5.00%

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。

## 重要財務日志

事件	日期
公布二零一七年年中期業績	二零一七年八月二十五日
公布二零一七年年全業績	二零一八年三月二十三日
暫停辦理股份過戶登記	二零一八年五月十五日至二零一八年六月十五日 (包括首尾兩天)
二零一七年度股東周年大會	二零一八年六月十五日
H股類別股東會議	二零一八年六月十五日
內資股類別股東會議	二零一八年六月十五日

## 投資者關係(續)

本公司上屆股東周年大會於二零一七年六月十三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二零一七年六月十三日刊發之股東周年大會結果公告。全體董事均有出席於二零一七年六月十三日召開之股東周年大會。

### 組織章程文件

鑒於本公司已於年內完成H股回購事宜，註冊資本亦相應減少，且已通過相關政府部門審批。公司章程中涉及註冊資本減少的條款亦作相應修改。除上述註冊資本變更外，概無其他公司組織章程文件變動。現時組織章程的最新綜合版本刊登於本公司及聯交所網站。

# 董事、監事及高級管理人員履歷

## 董事

### 執行董事

**龐寶根先生**，一九五七年出生，本公司創辦人、董事會主席兼行政總裁。龐先生作為享受國務院特殊津貼專家以及住房和城鄉建設部的《中國建築業改革與發展》課題組專家庫成員，持有教授級高級工程師資格，備受中國建築業界的敬重，曾獲全國建設系統勞動模範、國家可持續發展實驗區先進個人、浙江省突出貢獻經營者、浙江省有突出貢獻的中青年科技人員、十一五時期浙江省建築業突出貢獻企業家、浙江省科技成果轉化獎、浙江慈善獎、浙江省光彩之星等榮譽。彼在建築專業技術領域及企業經營管理上有著豐富的經驗，積極推進自主創新，承擔了《大型工程技術風險防範機制》、《運用信息技術改造建築業》、《中國百年建築指標評價體系研究》、《住宅產業化綜合效益分析》等多項國家級課題；同時引導企業在管理體制、運行機制等方面進行了多項改革，探索「三位一體」的商業模式和「契約式」管理模式。此外，龐先生兼任中國施工企業管理協會副會長、中國住宅產業科技創新戰略聯盟副會長、浙江省農業技術推廣基金會副會長，浙江省第十三屆人大代表、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、湖北省優秀中國特色社會主義事業建設者、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。現任湖北省工商聯副主席、湖北省企業聯合會副會長、湖北省建築業協會副會長、武漢建築業協會副會長、湖北省政協十二屆委員會委員、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，曾獲湖北省優秀企業家榮譽。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。現任紹興市建築業協會執行會長、杭州市建築業協會副會長、柯橋區政協委員。彼曾獲全國建築裝飾優秀企業家、全國建築業優秀企業家、全國建築業先進工作者、全國工程建設優秀高級職業經理人、浙江省建築業優秀企業家、浙江省十大杰出建築企業家、紹興市勞動模範、紹興市經濟發展功臣等稱號。參與2008年「5.12」汶川大地震抗震救災援建工作並榮立個人「三等功」。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航基礎股份有限公司和中國物流資產控股有限公司的獨立非執行董事。馮先生畢業於澳洲昆士蘭科技大學，擁有學士學位，主修會計，為香港會計師公會資深會員及澳洲資深註冊會計師。馮先生於二零零四年至二零一零年期間於寶業集團擔任財務總監兼董事會秘書，於一九九四年至二零零四年期間於羅兵咸永道會計師事務所工作。馮先生擁有逾十三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。

### 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40年的經驗。

**李旺榮先生**，一九六三年出生，本公司獨立非執行董事、提名委員會主席和審核委員會委員。李先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，本公司獨立非執行董事、薪酬委員會和提名委員會委員。梁女士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。

**徐綱先生**，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。

## 董事、監事及高級管理人員履歷(續)

### 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二零一七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。

## 業務回顧

本集團本年度業務回顧載於五年財務摘要、主席報告、管理層討論及分析、以及於同日發佈的二零一七年環境、社會及管治報告各節以及下文各段。

## 財務狀況及業績

本集團及本公司於二零一七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。

本集團截至二零一七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及附註43。

## 可供分配儲備

根據中國有關法律及法規計算，截至二零一七年十二月三十一日止，本公司可供分配予本公司權益持有人的儲備合共人民幣680,203,000元(二零一六年：人民幣493,028,000元)。

## 股息

根據二零一八年三月二十三日舉行之董事會會議，董事會決議不派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一六年：無)。

## 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

截至二零一七年十二月三十一日止年度的分部數據載列於合併財務報表附註5。

## 董事會報告(續)

### 主要客戶及供貨商

年內，本集團五大客戶之銷售額及向本集團五大供貨商所採購之金額分別佔本集團總營業額及總採購額均少於30%。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東(指據董事所知、擁有本集團股本5%以上之股東)於上述主要供貨商或客戶中擁有任何權益。

### 物業，廠房及設備

本集團及本公司於本年度的物業，廠房及設備變動詳情載列於合併財務報表附註7。

### 慈善捐款

於本年度內，本集團作出慈善捐款合共人民幣4,267,000元。

### 借款

本集團於二零一七年十二月三十一日之借款詳情載於綜合財務報表附註29。

### 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、監事及高級管理人員變動事宜

年內，本公司並無任何董事、監事及高級管理人員變動事宜。

### 董事、監事及高級管理人員履歷

本公司董事、監事及高級管理人員履歷載於本年報第47頁至第50頁。

### 董事酬金

本公司董事的酬金均已具名披露，詳情載於合併財務報表附註44。

### 最高薪酬人士

年內本集團獲最高薪酬之首五名人士之有關資料已於合併財務報表附註44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。

### 董事之彌償條文

本公司已安排適當的董事及主要職員責任保險，基於董事利益的獲准許彌償條文現已生效且於本年度一直有效。

## 董事會報告(續)

### 董事、監事、行政總裁及高級管理人員之權益

於報告期末，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		33.05%
高紀明先生	本公司	個人	12,059,254	—	2.06%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	—	1.63%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	—	0.99%
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	—	0.42%
<b>監事</b>					
王建國	本公司	個人	5,250,290	—	0.90%
王建國	浙江寶業幕牆 裝飾有限公司	個人	42,700,001		16.94%
徐鋼	本公司	個人	5,971,303	—	1.02%
<b>高級管理人員</b>					
婁忠華先生	本公司	個人	4,533,172	—	0.77%
王榮標先生	本公司	個人	2,647,911	—	0.45%

### 董事及監事之服務合約

經二零一六年度股東周年大會批准，各獲委任董事及監事於二零一七年六月十三日與本公司重新訂立服務合約或委任函，於本公司二零一九年度股東周年大會結束前有效。本公司概無與任何董事或監事簽訂任何一年內若由本公司終止合約而須作出賠償之服務合約(法定賠償除外)。

### 董事及監事對本集團業務屬重要之交易、安排或合約之重大權益

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	/
二零一七年	/	/	/	608,895,000	/
合計	1,181,190,000		995,821,095		

## 股本

於本報告期末，本公司總股本為586,210,053股，其中包括：

	股份數目	佔總股本百分比
內資股	350,742,053	59.83%
H股	235,468,000	40.17%
合共	586,210,053	100%

## 購買、出售或贖回公司股份

本公司自二零一六年度股東周年大會及類別股東會議通過關於授權董事會購回本公司H股之特別決議案以來，自二零一六年十二月至二零一七年五月合計回購H股股份26,162,000股，佔本公司於通過上述特別決議案時已發行H股股份總數的10%，佔本公司於通過上述特別決議案時已發行股份總數的4.27%，回購總金額為港幣148,871,880元(不包含交易費用)。詳見本公司於二零一六年十二月至二零一七年五月刊登於聯交所網站的翌日披露報表。截至本報告日期，本公司總註冊股本為586,210,053股。

## 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

二零一七年度，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。

## 董事會報告(續)

### 人力資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘用的員工為5,071名(於二零一六年十二月三十一日：4,550名)，間接僱用的工程施工人員約71,745名(於二零一六年十二月三十一日：約71,980名)，此等員工不是由本集團直接聘用。二零一七年度，本集團僱員福利開支達人民幣4,367,607,000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。

### 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。將於二零一八年四月在聯交所網站及公司網站刊登《寶業集團股份有限公司環境、社會及管治報告》。

### 核數師

經二零一七年六月十三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。

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十五日起至二零一六年六月十五日止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間內概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合出席股東周年大會及於會上投票的資格，本公司H股持有人務須於二零一七年五月十四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  
二零一八年三月二十三日

# 監事會報告

各位股東：

二零一七年度，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。

本監事會對本公司二零一七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

二零一八年三月二十三日

# 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)

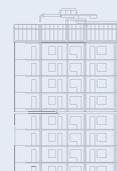
## 意見

### 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146頁的合併財務報表，包括：

- 於二零一七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二零一七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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，建築工程服務收入約為人民幣14,278,726,000元，約佔貴集團總收入的75%。

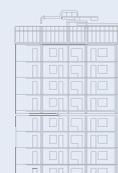
貴集團以完工百分比法於當期確認建築工程服務收入。完工程度參考單筆合約截至資產負債表日止已產生的合約成本所佔合約估計總成本的比率。

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。

我們已實施以下程式以處理該關鍵審計事項：

- (i) 瞭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，並與我們所瞭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檔。

根據獲取的資訊，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。

於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款金額為人民幣3,815,289,000元，約佔貴集團總資產金額的14%。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。

我們已實施以下程式以處理該關鍵審計事項：

- (i) 瞭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)等替代性程式。
- (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。

根據獲取的資訊，我們認為管理層對貿易應收款可收回性的判斷是合理的。



## 其他資訊

貴公司董事須對其他資訊負責。其他資訊包括年報內的所有資訊，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資訊，我們亦不對該等其他資訊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資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與合併財務報表或我們在審計過程中所瞭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，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，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

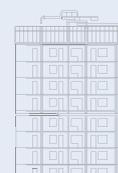
貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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。合理保證是高水準的保證，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滙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，設計及執行審計程式以應對這些風險，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。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，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資訊獲取充足、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。



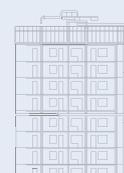
從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

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，二零一八年三月二十三日



# 合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	6	491,382	498,057
物業、廠房及設備	7	1,473,768	1,304,910
投資性房地產	8	617,169	597,079
商譽		16,534	16,534
於合營企業之投資	10(a)	126,783	86,430
對合營企業之借款	10(b)	374,453	–
於聯營公司之投資	11(a)	15,547	13,741
對聯營公司之借款	11(b)	230,939	–
可供出售金融資產	13	241,628	8,697
遞延所得稅資產	30	343,350	289,924
於聯營公司之投資之預付款項		158,865	–
		<b>4,090,418</b>	2,815,372
<b>流動資產</b>			
存貨	14	179,165	146,199
開發中物業	15	4,527,638	4,873,996
已完工之待售物業	16	3,559,157	2,160,415
應收客戶之建築合約款	17	3,766,827	2,965,894
貿易應收款	18	3,668,651	2,840,194
其他應收款及預付款項	19	4,598,294	1,838,620
對合營企業之借款	10(b)	–	61,528
可供出售金融資產	13	249,250	678,590
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	20	–	796,269
受限制銀行存款	21	658,125	633,571
初步期限超過三個月的定期存款	22	90,199	11,925
現金及現金等價物	22	2,575,717	2,885,736
		<b>23,873,023</b>	19,892,937
<b>總資產</b>		<b>27,963,441</b>	22,708,309



## 合併資產負債表(續)

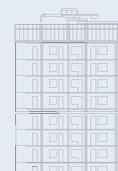
	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者權益</b>			
股本	23	<b>586,210</b>	612,372
股本溢價	23	<b>565,872</b>	671,665
庫存股	23	-	(13,535)
儲備	24	<b>205,633</b>	184,341
保留盈餘	25	<b>5,960,204</b>	5,372,104
		<b>7,317,919</b>	6,826,947
<b>非控制性權益</b>		<b>178,445</b>	170,753
<b>權益合計</b>		<b>7,496,364</b>	6,997,700
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	29	<b>70,862</b>	-
遞延所得稅負債	30	<b>83,834</b>	72,453
		<b>154,696</b>	72,453
<b>流動負債</b>			
應付賬款	26	<b>6,083,747</b>	4,657,721
其他應付款	27	<b>3,395,107</b>	2,769,174
預收賬款	28	<b>5,246,117</b>	4,635,735
應付所得稅項		<b>514,540</b>	575,032
應付客戶之建築合約款	17	<b>3,388,705</b>	2,717,934
借款	29	<b>1,684,165</b>	282,560
		<b>20,312,381</b>	15,638,156
<b>負債合計</b>		<b>20,467,077</b>	15,710,609
<b>權益及負債總計</b>		<b>27,963,441</b>	22,708,309

載於第75頁至第146頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

第68至146頁的財務報表已由董事會於二零一八年三月二十三日批核，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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
營業額	5	<b>18,978,200</b>	18,196,134
銷售成本	33	<b>(17,697,062)</b>	(17,031,690)
<b>毛利</b>		<b>1,281,138</b>	1,164,444
其他收入	31	<b>107,936</b>	118,799
其他利得－淨額	32	<b>51,105</b>	39,370
分銷成本	33	<b>(84,457)</b>	(85,166)
行政開支	33	<b>(483,446)</b>	(471,356)
<b>經營盈利</b>		<b>872,276</b>	766,091
融資成本	35	<b>(4,891)</b>	—
應佔合營企業經營業績	10(a)	<b>3,256</b>	(1,070)
應佔聯營公司經營業績	11(a)	<b>(1,094)</b>	(478)
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>869,547</b>	764,543
所得稅項	36	<b>(262,812)</b>	(230,133)
<b>當年盈利</b>		<b>606,735</b>	534,410
應佔：			
— 本公司所有者		<b>608,895</b>	526,933
— 非控制性權益		<b>(2,160)</b>	7,477
		<b>606,735</b>	534,410
<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>1.03</b>	0.86

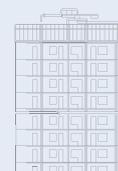
載於第75頁至第146頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。



# 合併綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
當年盈利		<b>606,735</b>	534,410
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>(11,655)</b>	(14,992)
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	24	<b>12,152</b>	14,235
當年其他綜合收益，扣除稅項		<b>497</b>	(757)
年內總綜合收益		<b>607,232</b>	533,653
應佔總綜合收益：			
— 本公司所有者		<b>609,392</b>	526,176
— 非控制性權益		<b>(2,160)</b>	7,477
年內總綜合收益		<b>607,232</b>	533,653

載於第75頁至第146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

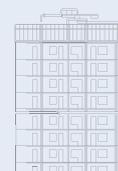
	本公司所有者應佔權益							非控制性權益 人民幣千元	權益合計 人民幣千元
	附註	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元		
二零一六年一月一日結餘		612,372	671,665	-	183,436	4,907,177	6,374,650	150,922	6,525,572
<b>綜合收益</b>									
當年盈利		-	-	-	-	526,933	526,933	7,477	534,410
年內總其他綜合收益		-	-	-	(757)	-	(757)	-	(757)
<b>年內總綜合收益</b>		-	-	-	(757)	526,933	526,176	7,477	533,653
<b>於權益中直接確認</b>									
<b>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		-	-	-	-	(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		-	-	-	893	-	893	(5,893)	(5,000)
<b>於權益中直接確認</b>									
<b>與所有者交易的總額</b>		-	-	(13,535)	1,662	(62,006)	(73,879)	12,354	(61,525)
<b>二零一六年</b>									
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



## 合併權益變動表(續)

	本公司所有者應佔權益							非控制性權益 人民幣千元	權益合計 人民幣千元
	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		
二零一七年一月一日結餘		612,372	671,665	(13,535)	184,341	5,372,104	6,826,947	170,753	6,997,700
<b>綜合收益</b>									
當年盈利		-	-	-	-	608,895	608,895	(2,160)	606,735
年內總其他綜合收益		-	-	-	497	-	497	-	497
<b>年內總綜合收益</b>		-	-	-	497	608,895	609,392	(2,160)	607,232
<b>於權益中直接確認與所有者交易</b>									
提取法定盈餘公積		-	-	-	20,795	(20,795)	-	-	-
購回及註銷股份	23	(26,162)	(105,793)	13,535	-	-	(118,420)	-	(118,420)
股息	38	-	-	-	-	-	-	(42,615)	(42,615)
非控制性權益投入		-	-	-	-	-	-	70,144	70,144
處置附屬公司權益	32(a)	-	-	-	-	-	-	(17,677)	(17,677)
<b>於權益中直接確認與所有者交易的總額</b>		(26,162)	(105,793)	13,535	20,795	(20,795)	(118,420)	9,852	(108,568)
二零一七年 十二月三十一日結餘		586,210	565,872	-	205,633	5,960,204	7,317,919	178,445	7,496,364

載於第75頁至第146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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動(流出)／產生的現金	39	<b>(1,973,006)</b>	1,354,050
已付利息		<b>(45,655)</b>	(28,313)
已付所得稅		<b>(365,515)</b>	(381,119)
<b>經營活動之現金(流出)／流入淨額</b>		<b>(2,384,176)</b>	944,618
<b>投資活動的現金流量</b>			
購買合營企業投資款	10(a)	<b>(47,100)</b>	(20,400)
合營企業貸款償還	10(b)	<b>11,160</b>	25,186
貸款予合營企業	10(b)	<b>(310,697)</b>	(8,312)
購買聯營公司投資款	11(a)	<b>(3,300)</b>	(11,200)
貸款予聯營公司	11(b)	<b>(230,939)</b>	—
於聯營公司之投資之預付款項		<b>(158,865)</b>	—
出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款		<b>815,135</b>	—
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	20	—	(796,269)
購入可供出售金融資產	13	<b>(481,518)</b>	(678,590)
出售可供出售金融資產所得款		<b>694,130</b>	644,300
出售子公司所得款	32(a)	<b>18,375</b>	—
購入物業、廠房及設備		<b>(295,912)</b>	(232,440)
出售物業、廠房及設備所得款	39(b)	<b>9,199</b>	35,849
購入土地使用權		<b>(17,248)</b>	(30,682)
出售土地使用權所得款	39(b)	<b>20,402</b>	14,457
預收政府補償的拆遷所得款		<b>300,000</b>	—
來自聯營公司的股利	11(a)	<b>400</b>	—
初步期限超過三個月的定期存款(增加)／減少		<b>(78,274)</b>	33,494
收取利息		<b>105,708</b>	116,729
<b>投資活動之現金流入／(流出)淨額</b>		<b>350,656</b>	(907,878)
<b>融資活動的現金流量</b>			
取得銀行借款		<b>2,062,527</b>	773,560
償還銀行借款		<b>(590,060)</b>	(1,028,000)
向本公司所有者支付股息		—	(61,237)
非控制性權益資本投入		<b>70,144</b>	20,000
購回股份	19,23	<b>(92,155)</b>	(44,682)
取得非控制所有者借款	27	<b>320,551</b>	26,050
購買非控制性權益		—	(5,000)
向非控制所有者支付股息		<b>(42,615)</b>	(1,753)
<b>融資活動之現金流入／(流出)淨額</b>		<b>1,728,392</b>	(321,062)
<b>現金及現金等價物淨減少</b>		<b>(305,128)</b>	(284,322)
年初現金及現金等價物		<b>2,885,736</b>	3,170,058
現金及現金等價物之匯兌損失		<b>(4,891)</b>	—
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>2,575,717</b>	2,885,736

載於第75頁至第146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機板上市。

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。

此合併財務報表已經董事會於二零一八年三月二十三日批准發表。

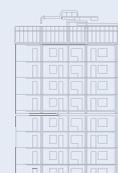
## 2 重要會計政策摘要

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) 於二零一七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二零一七年一月一日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改，而本集團並無提早採納

		於下列日期 或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第9號	「金融工具」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	「與客戶之間的合同產生的收入」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號(修改)	「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4號(修改)	適用香港財務報告準則第2號「金融工具」 和香港財務報告準則第2號「保險合同」	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第1號(修改)	「首次採納香港財務報告準則」	二零一八年一月一日
香港會計準則第28號(修改)	「於聯營企業和合營企業之投資」	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號(修改)	「投資性房地產的轉換」	二零一八年一月一日
香港財務報告解釋公告第22號	「外幣交易和前期考慮」	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
香港財務報告解釋公告第23號	「所得稅會計處理的不確定性」	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	「保險合同」	二零二一年一月一日
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



## 2.1 編製基準(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二零一七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)

上述新準則和準則的修改及解釋在二零一七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。

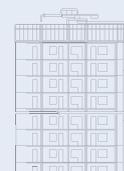
本集團已評估其金融資產和金融負債，預期在二零一八年一月一日採納新準則後會產生以下影響：

本集團目前被分類為可供出售金融資產(AFS)的債務工具為銀行理財產品，不符合按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(FVOCI)的分類條件，因此金額為人民幣249,250,000元的債務工具將重分類為按公允價值計量且其變動計入損益(FVPL)的金融資產。該等銀行理財產品的公允價值變動金額並不重大。

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計入損益的股權投資，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，本集團預期新指引不會對該等金融資產的分類和計量構成影響。然而，在出售FVOCI權益工具所變現的利得或虧損，將不再於出售時轉至損益，而是自FVOCI儲備重分類至留存收益。在二零一七年財政年度內，金額為人民幣15,540,000元的該等利得已因出售AFS而在損益中確認。



## 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二零一七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)

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。

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。根據截止至目前的評估，集團預期貿易應收賬款的損失準備將不會發生重大變化。

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。

香港財務報告準則第9號在二零一八年一月一日或之後開始的財政年度強制採納。本集團將自二零一八年一月一日起追溯適用該新準則，並採用準則允許的簡易實務處理方法。二零一七年的比較數字將不會重述。

(ii) 香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號(涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入)和香港會計準則第11號(涵蓋建造合同)。新準則的原則為收入須在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。此準則容許全面追溯採納或修訂追溯方式採納。



## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.1 編製基準(續)

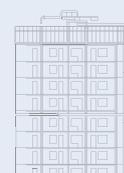
#### 2.1.1 會計政策和披露變更(續)

(b) 下列是已公佈的與本集團相關但在二零一七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：

- 房地產開發活動的會計處理－在以往年度的報告期間，當銷售合同的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。根據香港財務報告準則第15號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。
- 合同相關的特定成本會計處理－在香港財務報告準則第15號下，為獲得合同而產生的特定成本(如銷售佣金)可作為合同資產資本化，隨著相關合同的收入確認而進行攤銷，與此前直接在損益表中費用化有所不同。
- 合同資產和負債的列示－由於香港財務報告準則第15號規定合同資產和合同負債應在資產負債表分別列示，本集團將於2018年1月1日起對與建築活動有關的在以往年度列示為貿易及其他應收款－合約工程的應收客戶款項重分類為合同資產，及與房地產開發活動有關的在以往年度列示為預收客戶賬款的工程進度款重分類為合同負債。



## 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二零一七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)

本集團擬對所有未完成的合同採用修訂追溯方式來應用新準則，意味著採納的累計影響將在二零一八年一月一日的留存收益中確認，而比較數字不會重述。

本集團估計上述新準則將增加本集團二零一八年一月一日的留存收益，並相應增加二零一八年一月一日的流動資產，及減少流動負債及遞延稅資產。

### 2.2 子公司

#### 2.2.1 合併帳目

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

(a) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一子公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認的淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。



## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.2 子公司(續)

#### 2.2.1 合併帳目(續)

##### (a) 業務合併(續)

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。

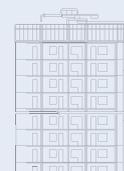
集團內交易，結餘及集團內公司間交易的未兌現收益予以對銷。未兌現虧損也予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。必要情況下，對子公司上報金額作出調整以符合本集團會計準則。

##### (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。

##### (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 重要會計政策摘要(續)

### 2.2 子公司(續)

#### 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為作出策略性決定的執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

### 2.5 外幣匯兌

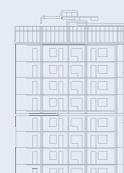
#### (a) 功能和列賬貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。合併財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的列報貨幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在利潤表確認。

與借款和現金及現金等價物相關的匯兌損益於利潤表「融資成本」中披露，其他匯兌損益於利潤表「其他利得一淨額」中披露。



## 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「其他利得一淨額」中確認。

### 2.7 投資性房地產

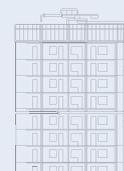
投資性房地產，主要由租賃土地和樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供未來作為投資性房地產使用的不動產。

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

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

公允價值變動在利潤表內記錄為「其他利得一淨額」中的部份估值利得或虧損。



## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.7 投資性房地產(續)

倘自有物業因用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥當日的賬面價值與公平價值間的任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業、廠房及設備重估。任何公允價值增益以以前計提減值準備的程度計入當期損益，後續公允價值增益計入其他綜合收益，計入權益中的重估利得。任何公允價值降低以以前已作的重估增值為限直接計入其他綜合收益，後續公允價值降低應計入當期損益。任何從持作銷售的已落成物業及在建物業轉為投資物業，將按照公允價值進行轉讓，物業在該日的公允價值與其原賬面價值之間的差額應當計入當期損益中確認。

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

### 2.8 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 重要會計政策摘要(續)

### 2.9 金融資產

#### (a) 分類

本集團將其金融資產分類為以下類別：貸款與應收款，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。

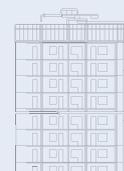
貸款及應收款項為有固定或可確定付款額且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括在流動資產內，但預期將於報告期末起計超過12個月結算的數額，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項由資產負債表「貿易應收款」，「其他應收款」，「對合營企業之借款」，「對聯營公司之借款」，「受限制銀行存款」，「初步期限超過三個月的定期存款」與「現金及現金等價物」組成。

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。

#### (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。



## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.9 金融資產(續)

#### (b) 確認和計量(續)

「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。

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。



## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.10 金融資產減值(續)

#### (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

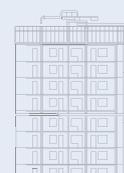
本集團為獲取經營性租賃之土地使用權預付款項。如土地使用權的持有是為開發或待售，該預付款項作為開發中物業進行確認(附註2.12)。如土地使用權是為本集團自用，該預付款項是以一項單獨資產列賬並於租賃期限內以直線法於利潤表中扣減。

### 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。



## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.15 建築合約(續)

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」。

### 2.16 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 重要會計政策摘要(續)

### 2.19 借款及借款費用

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

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

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

### 2.20 當期及遞延所得稅

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

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、聯營公司和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。



## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.20 當期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅

##### (i) 內在差異

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

### 2.21 退休金債務

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

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

本集團與界定供款退休計畫作出的供款於產生時列為開支。



## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.22 收入確認

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

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

**(a) 提供建築工程服務**

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

**(b) 銷售建築材料**

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

收入金額取決於銷售合同中單位商品的價格以及銷售給客戶的商品數量。

**(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。

收入的計量是根據合同下的應收款來確定，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

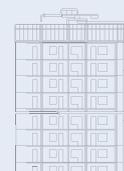
向本公司所有者分派的股息在股息獲本公司所有者(或董事會，適當的情況下)批准的期間內於本集團和本公司的財務報表內列為負債。

### 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。二零一六年及二零一七年，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。

本集團於二零一七年及二零一六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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>資產</b>		
美元	<b>228,852</b>	301,237
吉布地法郎	<b>55,760</b>	40,592
博茨瓦納普幣	<b>12,937</b>	17,871
塞舌爾盧幣	<b>6,618</b>	8,133
其他幣種	<b>2,305</b>	6,785
<b>負債</b>		
吉布地法郎	<b>(127,410)</b>	(190,615)
博茨瓦納普幣	<b>(23,470)</b>	(20,743)
塞舌爾盧幣	<b>(8,147)</b>	(11,806)



### 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
當年盈利增加/(減少)		
—美元	8,582	11,296
—吉布地法郎	(2,687)	(5,626)
—博茨瓦納普幣	(395)	(108)
—塞舌爾盧幣	(57)	(138)
—其他幣種	86	254

##### (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。價格變動通常轉嫁給客戶。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。

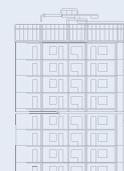
於二零一七年十二月三十一日，由於可供出售金融資產—上市權益證券的金額不重大，管理層認為本集團權益證券的價格風險並不重大。

##### (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。

於二零一七年十二月三十一日，倘借貸利率升高或者降低1%而所有其他變數維持不變，則本年度之淨利將不變，但開發中物業將增加/減少人民幣1,443,000元，在建工程將增加/減少人民幣147,000元，主要係於二零一七年十二月三十一日所有的利息費用在開發中物業和在建工程裡已經資本化所致(2016年度無浮動利率借款)。



### 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)

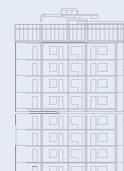
##### (c) 流動性風險(續)

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。

	二零一七年十二月三十一日			
	少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
借款	1,684,165	19,330	51,532	1,755,027
借款利息	51,549	3,391	2,840	57,780
應付賬款	6,083,747	-	-	6,083,747
其他應付款(除其他應付稅項、 預收款及應付職工薪酬)	2,864,485	-	-	2,864,485
財務擔保	448,636	-	-	448,636
	<b>11,132,582</b>	<b>22,721</b>	<b>54,372</b>	<b>11,209,675</b>

	二零一六年十二月三十一日			
	少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
借款	282,560	-	-	282,560
借款利息	19,631	-	-	19,631
應付賬款	4,657,721	-	-	4,657,721
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	-	-	2,491,144
財務擔保	194,781	-	-	194,781
	<b>7,645,837</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,645,837</b>

當此些債務到期且需要償付時，本集團有充足的財務資源償還。



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本風險管理

本集團的資本管理政策，是保障集團能繼續營運，以為所有者提供回報和為其他所有者提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予所有者的股息數額、向股東退還資本、發行新股或出售資產以減低債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款(包括合併資產負債表所列的「流動及非流動借款」)減去現金及現金等價物和受限制銀行存款。總資本為「本公司所有者應佔權益」(如合併資產負債表所列)。

於二零一七年和二零一六年十二月三十一日，本集團擁有的現金及現金等價物已超過借款數額。

#### 3.3 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

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



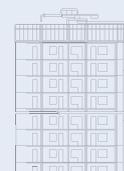
### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於二零一七年和二零一六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。

	二零一七年十二月三十一日			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	
<b>可供出售金融資產</b>				
— 權益證券	9,360	—	232,268	241,628
— 銀行理財產品	—	—	249,250	249,250
	<b>9,360</b>	<b>—</b>	<b>481,518</b>	<b>490,878</b>

	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	
<b>以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產</b>				
— 貨幣性基金	796,269	—	—	796,269
<b>可供出售金融資產</b>				
— 權益證券	8,697	—	—	8,697
— 銀行理財產品	—	—	678,590	678,590
	<b>804,966</b>	<b>—</b>	<b>678,590</b>	<b>1,483,556</b>



### 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估值技術包括：

- 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。

下表顯示截至二零一七年十二月三十一日止年度第三層金融工具的變動。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初結餘	678,590	624,310
增加	481,518	678,590
處置	(694,130)	(644,300)
於其他綜合收益中確認的公允價值利得	15,540	19,990
期末結餘	481,518	678,590



#### 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

針對建築合約，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。建造合約總成本的確認需要管理層的估計。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%(二零一六年：10%)，收入將減少人民幣49,873,000元(二零一六年：人民幣44,092,000元)或增加人民幣50,298,000元(二零一六年：人民幣45,100,000元)。

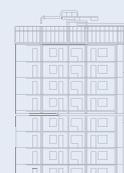
##### (b) 貿易應收款可收回性

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。



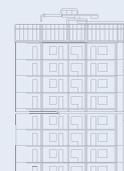
## 5 分部資料(續)

分部業績如下：

	截至二零一七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	14,987,098	2,658,576	2,139,681	232,846	20,018,201
分部間營業額	(708,372)	-	(279,817)	(51,812)	(1,040,001)
<b>對外營業額</b>	<b>14,278,726</b>	<b>2,658,576</b>	<b>1,859,864</b>	<b>181,034</b>	<b>18,978,200</b>
<b>經營盈利</b>	<b>424,881</b>	<b>382,900</b>	<b>31,398</b>	<b>33,097</b>	<b>872,276</b>
折舊	32,174	3,168	55,143	27,349	117,834
攤銷	6,151	-	4,176	2,574	12,901
應收資產之減值	20,298	-	1,306	-	21,604
應佔合營企業經營業績	547	(11,068)	7,265	-	(3,256)
應佔聯營公司經營業績	3	-	1,091	-	1,094
所得稅項	100,450	143,886	10,400	8,076	262,812

	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
應佔合營企業經營業績	336	82	652	-	1,070
應佔聯營公司經營業績	-	-	478	-	478
所得稅項	100,274	108,099	14,707	7,053	230,133

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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
提供建築工程服務	<b>14,278,726</b>	12,799,913
銷售物業	<b>2,658,576</b>	3,153,253
銷售建築材料	<b>1,859,864</b>	2,089,161
租賃收入	<b>74,959</b>	72,109
其他	<b>106,075</b>	81,698
	<b>18,978,200</b>	18,196,134

## 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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	<b>498,057</b>	480,752
添置	<b>17,248</b>	30,682
處置	<b>(11,022)</b>	(755)
攤銷	<b>(12,901)</b>	(12,622)
於十二月三十一日	<b>491,382</b>	498,057

於二零一七年十二月三十一日，本集團用作銀行貸款抵押之土地使用權共人民幣30,733,000元(二零一六年：42,006,000元)(附註29(a))。

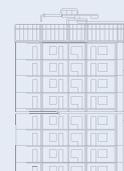


**7 物業、廠房及設備**

	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>於二零一六年一月一日</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
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>						
期初帳面淨值	965,697	225,268	21,688	9,150	83,107	1,304,910
添置	51,942	48,210	17,146	7,210	172,179	296,687
轉入	21,585	11,006	-	-	(32,591)	-
處置子公司	(187)	-	-	-	-	(187)
其他處置	(6,116)	(288)	(473)	(2,931)	-	(9,808)
折舊費用	(59,992)	(37,178)	(12,584)	(8,080)	-	(117,834)
期末帳面淨值	972,929	247,018	25,777	5,349	222,695	1,473,768
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>						
成本值	1,474,128	515,613	100,419	172,916	222,695	2,485,771
累計折舊	(501,199)	(268,595)	(74,642)	(167,567)	-	(1,012,003)
帳面淨值	972,929	247,018	25,777	5,349	222,695	1,473,768

約人民幣72,612,000元(二零一六年：人民幣66,851,000元)及人民幣45,222,000元(二零一六年：人民幣44,083,000元)之折舊支出已分別計入銷售成本及行政開支中。

於二零一七年十二月三十一日，本集團用作銀行貸款抵押之物業、廠房及設備約人民幣18,720,000元(二零一六年：20,679,000元)(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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
成本	<b>113,714</b>	240,776
於一月一日的累計折舊	<b>(54,634)</b>	(71,601)
年度折舊費用	<b>(5,134)</b>	(11,581)
<b>帳面淨值</b>	<b>53,946</b>	157,594
本年度相關租賃收入	<b>13,554</b>	22,265

## 8 投資性房地產

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	<b>597,079</b>	597,079
轉撥自完工物業	<b>19,709</b>	-
公允價值變動	<b>381</b>	-
<b>於十二月三十一日，公允價值</b>	<b>617,169</b>	597,079

### 投資性房地產已在損益內確認的數額

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
租金收入	<b>52,647</b>	49,844
產生租金收入的投資性房地產的直接經營費用	<b>(15,495)</b>	(12,184)
	<b>37,152</b>	37,660

於二零一七年十二月三十一日，本集團就未來修理及維修並無未準備的合同債務(二零一六：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)

於二零一七年十二月三十一日，本集團的投資性房地產的產權證尚在辦理中。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的投資性房地產由獨立估值師執行估值。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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
期初結餘	597,079	597,079
轉撥自完工物業	19,709	—
公允價值調整的淨利得	381	—
期末結餘	617,169	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	381	—
在利潤表中確認的年度未實現利得或損失的變動	381	—

### 本集團的估值流程

本集團的投資性房地產由獨立專業估值師在二零一七年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。就所有投資性房地產，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團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及位於紹興的廠房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。

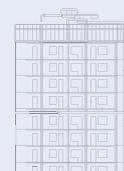


## 8 投資性房地產(續)

使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)

描述	不可觀察輸入	不可觀察輸入的範圍 (或然率-加權平均)		不可觀察輸入 對公允價值的關係
		二零一七年	二零一六年	
購物商場	租值	每平方米每月 人民幣35-人民幣152	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%	7%	貼現率越高，公允價值越低
	資本化率	5%	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

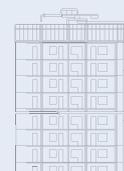
於二零一七年十二月三十一日，本公司持有之主要附屬公司列示如下，除寶業湖北建工集團有限公司同時在非洲國家經營外，所列公司均為在中國境內註冊和經營的有限責任公司：

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本	主要業務
	直接	間接		人民幣千元	
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%	252,000	幕牆及鋼結構安裝
浙江寶業交通建設工程有限公司	76.43%	23.57%	-	228,000	公路、橋樑及其他市政基礎工程 工程施工
浙江廣藝建築裝飾工程有限公司	100%	-	-	50,000	建築裝飾裝修工程
浙江寶業房地產集團有限公司	90%	10%	-	50,000	房地產開發和銷售
紹興寶業四季園房地產有限公司	100%	-	-	100,000	房地產開發和銷售
浙江寶業住宅產業化有限公司	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			
上海紫寶房地產開發有限公司	-	100%	-	18,000	房地產開發和銷售
安徽寶業建工集團有限公司	-	100%	-	1,000,000	生產、銷售混凝土及建築材料
合肥寶業房地產有限公司	-	100%	-	30,000	房地產開發和銷售
安徽華騰投資有限公司	-	100%	-	10,000	房地產開發和銷售
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%	-	1,000,000	建築施工及建築施工相關活動
湖北省建工第二建設有限公司	-	100%	-	111,800	建築施工及建築施工相關活動
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



9 子公司(續)

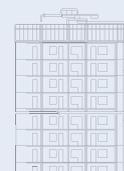
名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接			
湖北省建工機械施工有限公司	-	100%	-	50,000	建築工程施工
湖北省建工混凝土製品有限公司	-	100%	-	20,080	生產、銷售混凝土及建築材料
湖北省建工房地產開發有限公司	-	100%	-	20,000	房地產開發和銷售
湖北寶業房地產開發有限公司	-	100%	-	50,000	房地產開發和銷售
安徽金糧置業有限公司	-	100%	-	10,000	房地產開發和銷售
合肥中寶機械製造有限公司	-	100%	-	20,000	生產和銷售機器設備和備件
蒙城寶業投資有限公司(Note (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



## 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			
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
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

- (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) 於二零一七年和二零一六年十二月三十一日，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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	86,430	50,573
增加	47,100	20,400
從聯營公司轉入	-	13,999
應佔虧損(i)	(7,904)	(988)
本集團與合營企業交易之調整	1,157	2,446
於十二月三十一日	126,783	86,430

(i) 合併利潤表中對合營企業之應佔虧損列示如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應佔虧損	7,904	988
已減值借款之轉回	(11,160)	(15,318)
累計應佔虧損應承擔的負債(ii)	-	15,400
	(3,256)	1,070

(ii) 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2017年12月31日，本集團對合營企業的或有負債為人民幣15,400,000元。

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) 於合營企業之借款

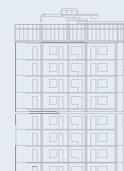
列示為非流動資產的對合營企業之借款的變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	-	9,868
增加(i)	<b>310,697</b>	-
從流動資產轉入(ii)	<b>61,528</b>	-
預提利息	<b>2,228</b>	-
償還	<b>(11,160)</b>	(25,186)
已減值借款之轉回	<b>11,160</b>	15,318
於十二月三十一日	<b>374,453</b>	-

- (i) 二零一七年，本集團和其他合營者按各自持有的股本權益比例為該合營企業提供借款。此借款無抵押及不計息(二零一六年：無)且本集團未計劃於近期收回。
- (ii) 根據本集團與合營企業簽訂的協議，對合營企業之借款的還款期限延長至1年以上。本集團將此借款重分類至非流動資產。年利息率為4%。

列示為流動資產的對合營企業之借款的變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	<b>61,528</b>	-
增加	-	8,312
預提利息	-	2,070
由聯營公司借款轉入	-	51,146
轉至非流動資產	<b>(61,528)</b>	-
於十二月三十一日	-	61,528



## 11 於聯營公司之投資及借款

### (a) 於聯營公司之投資

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	13,741	28,218
增加	3,300	-
轉至對合營企業之投資	-	(13,999)
應佔虧損	(1,094)	(478)
股利分配	(400)	-
於十二月三十一日	15,547	13,741

於二零一七年十二月三十一日，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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	-	-
增加(i)	230,939	-
於十二月三十一日	230,939	-

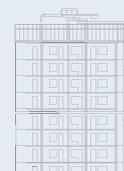
(i) 二零一七年，本集團和其他合營者按各自持有的股本權益比例為聯營公司提供借款。此借款無抵押及不計息，且本集團未計劃於近期內收回。



## 12 按類別分類的金融工具

	附註	以攤余成本 列示的金融資產 人民幣千元	以公允價值計量 且變動計入 其他綜合收益 人民幣千元
<b>資產</b>			
於二零一七年十二月三十一日			
可供出售金融資產	13	-	490,878
貿易應收款	18	3,668,651	-
其他應收款(除預付款項)	19	2,458,910	-
對聯營公司之借款	11(b)	230,939	-
對合營企業之借款	10(b)	374,453	-
受限制銀行存款	21	658,125	-
初步期限超過三個月的定期存款	22	90,199	-
現金及現金等價物	22	2,575,717	-
<b>合計</b>		<b>10,056,994</b>	<b>490,878</b>

	附註	以攤余成本 列示的金融資產 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	以公允價值計量 且變動計入 其他綜合收益 人民幣千元
<b>資產</b>				
於二零一六年十二月三十一日				
可供出售金融資產	13	-	-	687,287
貿易應收款	18	2,840,194	-	-
其他應收款(除預付款項)	19	1,407,665	-	-
對合營企業之借款	10(b)	61,528	-	-
以公允價值計量且其變動計入				
損益的金融資產	20	-	796,269	-
受限制銀行存款	21	633,571	-	-
初步期限超過三個月的定期存款	22	11,925	-	-
現金及現金等價物	22	2,885,736	-	-
<b>合計</b>		<b>7,840,619</b>	<b>796,269</b>	<b>687,287</b>



## 12 按類別分類的金融工具(續)

	附註	以攤余成本列示的金融負債	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>負債</b>			
應付賬款	26	<b>6,083,747</b>	4,657,721
其他應付款(除其他應付稅項、預收款 及應付職工薪酬)	27	<b>2,864,485</b>	2,491,144
借款	29	<b>1,755,027</b>	282,560
<b>合計</b>		<b>10,703,259</b>	7,431,425

## 13 可供出售金融資產

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	<b>687,287</b>	634,017
增加	<b>481,518</b>	678,590
處置	<b>(694,130)</b>	(644,300)
公允價值變動收益	<b>16,203</b>	18,980
於十二月三十一日	<b>490,878</b>	687,287

可供出售金融資產列示如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動：</b>		
— 上市權益證券—中國	<b>9,360</b>	8,697
— 非上市權益證券—中國(a)	<b>232,268</b>	—
	<b>241,628</b>	8,697
<b>流動：</b>		
— 銀行理財產品(a)	<b>249,250</b>	678,590
	<b>490,878</b>	687,287

(a) 於二零一七年，本集團以總對價人民幣232,268,000元對上海建築科學研究院(集團)有限公司進行注資，持股比例為10%。

(b) 此項投資為銀行發行之理財產品，其預期年化收益率為2.80%至4.95%，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。

截至二零一七年十二月三十一日，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249,250,000元(二零一六年：678,590,000元)。



## 14 存貨

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
成本：		
原材料	113,478	88,200
在產品	25,342	35,303
產成品	40,345	22,696
	<b>179,165</b>	146,199

作為銷售成本的存貨成本為人民幣1,400,381,000元(二零一六年：人民幣1,572,979,000元)。截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日，均未計提存貨減值撥備。

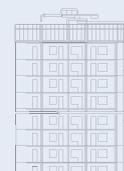
## 15 開發中物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
土地使用權	2,858,919	2,370,391
開發成本	1,621,967	2,359,380
資本化的融資成本	46,752	144,225
	<b>4,527,638</b>	4,873,996

開發中物業之帳面值預期完成如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	2,254,027	1,792,004
— 一年以內完成	2,273,611	3,081,992
	<b>4,527,638</b>	4,873,996

於二零一七年十二月三十一日，人民幣825,188,000元的開發中物業已作本集團銀行貸款之抵押(二零一六年：無)(附註29(a))。



## 16 已完工之待售物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
土地使用權	705,637	672,857
開發成本	2,788,554	1,481,804
資本化的融資成本	78,801	26,099
	<b>3,572,992</b>	2,180,760
減：減值撥備	(13,835)	(20,345)
	<b>3,559,157</b>	2,160,415

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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)	60,711,562	58,768,914
減：已發出的進度收費單	(60,333,440)	(58,520,954)
	<b>378,122</b>	247,960
列示為：		
應收客戶建築合約款項	3,766,827	2,965,894
應付客戶建築合約款項	(3,388,705)	(2,717,934)
	<b>378,122</b>	247,960

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。

於二零一七年十二月三十一日，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1,027,172,000元(二零一六年：人民幣1,078,207,000元)(附註19)。



**18 貿易應收款**

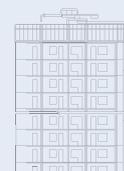
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款	<b>3,815,289</b>	2,965,228
減：呆帳撥備	<b>(146,638)</b>	(125,034)
	<b>3,668,651</b>	2,840,194

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。於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
3個月以內	<b>1,802,276</b>	1,098,355
3個月至1年	<b>1,197,142</b>	1,519,276
1至2年	<b>596,405</b>	118,605
2至3年	<b>59,017</b>	85,150
3年以上	<b>160,449</b>	143,842
	<b>3,815,289</b>	2,965,228

於二零一七年十二月三十一日，總額人民幣3,633,344,000元的貿易應收款(二零一六年：人民幣2,827,311,000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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
3個月以內	<b>1,802,276</b>	1,098,355
3個月至1年	<b>1,197,142</b>	1,519,276
1至2年	<b>543,075</b>	110,748
2至3年	<b>54,645</b>	59,477
3年以上	<b>36,206</b>	39,455
	<b>3,633,344</b>	2,827,311



## 18 貿易應收款(續)

於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款人民幣181,945,000元(二零一六年：人民幣137,917,000元)已發生減值。於二零一七年十二月三十一日，撥備金額總額為人民幣146,638,000元(二零一六年：人民幣125,034,000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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1至2年	53,330	7,857
2至3年	4,372	25,673
3年以上	124,243	104,387
	<b>181,945</b>	137,917

貿易應收款減值撥備的變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	125,034	75,252
計提撥備	21,604	49,782
於十二月三十一日	<b>146,638</b>	125,034

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
結算方式：		
—人民幣	3,688,469	2,708,000
—美元	102,728	223,394
—吉布地法郎	19,886	31,988
—博茨瓦納普幣	4,206	—
—塞舌爾盧幣	—	1,846
	<b>3,815,289</b>	2,965,228



## 19 其他應收款及預付款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
開發中物業土地使用權之預付款項	1,947,794	172,092
開發中物業土地使用權之投標保證金	1,081,000	–
履約保證金及項目按金	1,027,172	1,078,207
預繳稅金	121,333	127,769
股份回購之預付款項	4,882	31,147
其他預付款項	65,375	99,947
其他應收款項	350,738	329,458
	<b>4,598,294</b>	1,838,620

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。

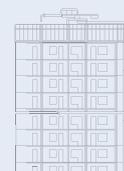
本集團的其他應收款及預付款項的賬面值貨幣主要列示為人民幣。

## 20 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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	796,269	–
增加	–	796,269
公允價值變動	18,866	–
處置	(815,135)	–
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。



## 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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
現金及銀行存款(a)	<b>3,324,041</b>	3,531,232
減：初步期限超過三個月的定期存款(b)	<b>(90,199)</b>	(11,925)
受限制銀行存款(附註21)	<b>(658,125)</b>	(633,571)
	<b>2,575,717</b>	2,885,736

(a) 現金及銀行存款的結算方式列示如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
—人民幣	<b>3,149,188</b>	3,423,031
—美元	<b>126,124</b>	77,843
—吉布地法郎	<b>34,398</b>	4,697
—博茨瓦納普幣	<b>6,182</b>	12,661
—塞舌爾盧幣	<b>5,844</b>	6,215
—其他外幣	<b>2,305</b>	6,785
	<b>3,324,041</b>	3,531,232

(b) 本集團於二零一七年十二月三十一日銀行存款的實際利率為2.36%(二零一六年：1.39%)。



## 23 股本及溢價

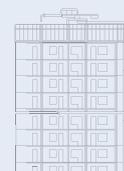
	股本數目 (千計)	普通股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日					
— 內資股	350,742	350,742	—	—	350,742
— H股*	261,630	261,630	671,665	—	933,295
	612,372	612,372	671,665	—	1,284,037
回購H股	—	—	—	(13,535)	(13,535)
於二零一六年十二月三十一日					
— 內資股	350,742	350,742	—	—	350,742
— H股*	261,630	261,630	671,665	(13,535)	919,760
	612,372	612,372	671,665	(13,535)	1,270,502
於二零一七年一月一日					
— 內資股	350,742	350,742	—	—	350,742
— H股*	261,630	261,630	671,665	(13,535)	919,760
	612,372	612,372	671,665	(13,535)	1,270,502
回購H股(a)	—	—	—	(118,420)	(118,420)
註銷H股(b)	(26,162)	(26,162)	(105,793)	131,955	—
	(26,162)	(26,162)	(105,793)	13,535	(118,420)
於二零一七年十二月三十一日					
— 內資股	350,742	350,742	—	—	350,742
— H股*	235,468	235,468	565,872	—	801,340
	586,210	586,210	565,872	—	1,152,082

\* H股指本公司股份於香港聯合交易所有限公司主機板上市。

(a) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司合計回購23,500,000股H股，約佔本公司H股股份總數的8.98%，佔本公司已發行股份總數的3.84%。回購總金額為港幣133,713,000元(等值人民幣118,420,000元)。

(b) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已註銷26,162,000股H股。

於二零一七年十二月三十一日，本公司已發行及繳足的股本為人民幣586,210,000元，分為586,210,000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235,468,000股已拆細H股。



## 24 儲備

	可供出售 金融資產儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積金 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一六年一月一日	5,779	185,156	(7,499)	183,436
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	-	769	-	769
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表	(19,990)	-	-	(19,990)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入 利潤表－稅項(附註30)	4,998	-	-	4,998
可供出售金融資產價值變動(附註13)	18,980	-	-	18,980
價值變動－稅收影響(附註30)	(4,745)	-	-	(4,745)
與非控制性權益的交易	-	-	893	893
於二零一六年十二月三十一日	5,022	185,925	(6,606)	184,341
於二零一七年一月一日	<b>5,022</b>	<b>185,925</b>	<b>(6,606)</b>	<b>184,341</b>
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	-	<b>20,795</b>	-	<b>20,795</b>
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表	<b>(15,540)</b>	-	-	<b>(15,540)</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>3,885</b>	-	-	<b>3,885</b>
可供出售金融資產價值變動(附註13)	<b>16,203</b>	-	-	<b>16,203</b>
價值變動－稅收影響(附註30)	<b>(4,051)</b>	-	-	<b>(4,051)</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>5,519</b>	<b>206,720</b>	<b>(6,606)</b>	<b>205,633</b>

## (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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	<b>5,372,104</b>	4,907,177
當年盈利	<b>608,895</b>	526,933
支付股息	-	(61,237)
轉入法定盈餘公積金	<b>(20,795)</b>	(769)
於十二月三十一日	<b>5,960,204</b>	5,372,104

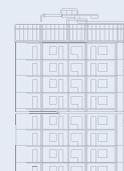
於二零一七年十二月三十一日，集團保留盈餘中包含歸屬於母公司的子公司盈餘公積餘額人民幣577,547,000元(二零一六年：人民幣464,627,000元)，其中子公司本年度計提的歸屬於母公司的盈餘公積為人民幣112,920,000元(二零一六年：人民幣37,606,000元)。

## 26 應付賬款

於二零一七年十二月三十一日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
3個月以內	<b>2,742,953</b>	1,761,309
3個月至1年	<b>2,305,769</b>	2,046,283
1至2年	<b>616,744</b>	548,414
2至3年	<b>285,813</b>	188,843
3年以上	<b>132,468</b>	112,872
	<b>6,083,747</b>	4,657,721

由於此類款項為短期性質，賬面價值等予其公允價值。



## 27 其他應付款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
項目經理按金	1,714,003	1,678,306
對非控制性權益之借款(i)	574,793	254,242
預收政府拆遷款(ii)	300,000	–
其他應付稅項	165,697	213,092
應付職工薪酬	64,925	64,938
應付合營企業款項(附註10(a))	15,400	15,400
預提費用	1,197	3,665
其他	559,092	539,531
	<b>3,395,107</b>	<b>2,769,174</b>

(i) 應付非控制性權益款項無抵押，無息且在要求時償還。

(ii) 此項為政府補償的土地搬遷及房屋拆遷款。該款項將用於支付清理需出售予政府的土地發生的房屋搬遷費用。於二零一七年十二月三十一日，將拆遷的土地使用權賬面價值為人民幣4,963,000元(2016：無)。

由於此類款項為短期性質，賬面價值等於其公允價值。



## 28 預收賬款

預收賬款主要指預售房產收取的款項。

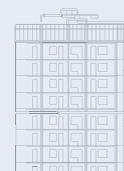
## 29 借款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
長期銀行借款		
— 有抵押(a)	334,000	—
— 無抵押有擔保(b)	71,862	—
減：一年內到期的長期銀行借款	(335,000)	—
	<b>70,862</b>	—
<b>流動負債</b>		
短期銀行借款		
— 有抵押(a)	50,000	50,000
— 無抵押有擔保(b)	1,198,000	90,000
— 有集團內子公司給予的擔保	101,165	142,560
一年內到期的長期銀行借款	335,000	—
	<b>1,684,165</b>	282,560
	<b>1,755,027</b>	282,560

(a) 於二零一七年十二月三十一日，本集團用作銀行貸款抵押之開發中物業共人民幣825,188,000元(2016：無)，土地使用權共人民幣30,733,000元(2016：人民幣42,006,000元)及物業、廠房及設備共人民幣18,720,000元(2016：人民幣20,679,000元)。

(b) 此等借款之擔保人：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
本公司	1,198,000	—
本公司和非控制性權益(聯合)	71,862	—
龐寶根先生和本公司(聯合)	—	90,000
	<b>1,269,862</b>	90,000



## 29 借款(續)

(c) 借款的加權平均實際利率為4.62%(二零一六年：4.16%)。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。

(d) 借款還款期限列示如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1年以內	1,684,165	282,560
1至2年	19,330	—
2至5年	51,532	—
	<b>1,755,027</b>	282,560

## 30 遞延所得稅

在資產負債表中的金額列示如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	187,522	152,277
— 在12個月內收回的遞延稅項資產	155,828	137,647
	<b>343,350</b>	289,924
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後支銷的遞延稅項負債	(59,268)	(48,106)
— 在12個月內支銷的遞延稅項負債	(24,566)	(24,347)
	<b>(83,834)</b>	(72,453)
遞延所得稅資產/(負債)－淨額	<b>259,516</b>	217,471



### 30 遞延所得稅(續)

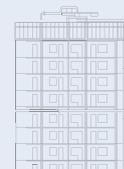
年內遞延稅項資產和負債(沒有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)的變動如下：

#### 遞延稅項資產

	集團內部		預繳稅金 人民幣千元	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		
於二零一六年一月一日	25,717	48,821	-	74,538
於利潤表確認	12,446	18,141	184,799	215,386
於二零一六年十二月三十一日/ 二零一七年一月一日	38,163	66,962	184,799	289,924
於利潤表確認	<b>5,401</b>	<b>9,847</b>	<b>38,178</b>	<b>53,426</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>43,564</b>	<b>76,809</b>	<b>222,977</b>	<b>343,350</b>

#### 遞延稅項負債

	可供出售 金融資產 公允價值 利得 人民幣千元	企業合併時 資產的 公允價值調整 人民幣千元	資本化的 利息 人民幣千元	投資性 房地產 公允價值 利得 人民幣千元	總額 人民幣千元
	於二零一六年一月一日	(1,929)	(9,058)	(28,497)	(25,337)
於利潤表確認	-	272	(1,487)	(6,670)	(7,885)
於其他綜合收益中確認	253	-	-	-	253
於二零一六年十二月三十一日/ 二零一七年一月一日	(1,676)	(8,786)	(29,984)	(32,007)	(72,453)
於利潤表確認	<b>-</b>	<b>272</b>	<b>(4,247)</b>	<b>(7,240)</b>	<b>(11,215)</b>
於其他綜合收益中確認	<b>(166)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(166)</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>(1,842)</b>	<b>(8,514)</b>	<b>(34,231)</b>	<b>(39,247)</b>	<b>(83,834)</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310,574,000元(二零一六年：人民幣268,298,000元)確認遞延所得稅資產。此等稅損將會於二零二二年前包括二零二二年到期(二零一六年：二零二一年前包括二零二一年)。

### 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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
土地使用權之處置收益	20,402	35,444
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值利得	18,866	—
可供出售金融資產之處置收益	15,540	19,990
政府補助及補貼	10,051	6,115
投資性房地產公允價值增值	381	—
物業、廠房及設備之處置虧損	(609)	(21,439)
處置子公司損失(a)	(3,335)	—
捐贈	(4,267)	(96)
淨匯兌損失	(5,042)	—
其他	(882)	(644)
	<b>51,105</b>	<b>39,370</b>

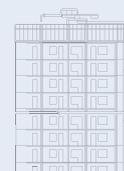
- (a) 本集團以總對價人民幣22,000,000元，將兩家子公司的所有股權出售給非控制性權益。兩家子公司在各自處置日的淨資產合計人民幣25,335,000元。本集團對此確認了處置損失人民幣3,335,000元。處置子公司現金淨流入為人民幣18,375,000元。



### 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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
物業、廠房和設備的折舊(附註7)	117,834	110,934
土地使用權攤銷(附註6)	12,901	12,622
僱員福利開支(附註34)	4,367,607	4,305,382
建築服務之成本	9,926,787	8,547,459
出售物業之成本	2,158,496	2,713,593
貿易應收款減值撥備	21,604	49,782
已完工之待售物業的減值	(6,510)	20,345
製成品及在產品的存貨變動	7,688	(449)
使用的原材料及消耗品	1,392,693	1,573,428
樓宇經營租賃支出	12,149	11,844
對業主和職工的補償	14,375	–
核數師酬金		
— 核數服務	3,710	3,710
— 非核數服務	20	20
其他	235,611	239,542
	<b>18,264,965</b>	17,588,212



### 34 僱員福利開支

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪酬工資	4,271,760	4,217,439
福利、醫療及其他開支	58,550	56,041
退休金－界定供款計劃(a)	37,297	31,902
	<b>4,367,607</b>	4,305,382

#### (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%(二零一六年：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(二零一六年：五名董事)，他們的薪酬詳情已於報告中反映(附註44)。

### 35 融資成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行貸款的利息	45,655	28,313
減：開發中物業的資本化利息	(44,880)	(28,313)
減：在建工程的資本化利息	(775)	—
	—	—
淨匯兌損失	4,891	—
	<b>4,891</b>	—

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4.50%(二零一六年：4.23%)。



### 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(二零一六年：零)。

#### (b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅乃根據本集團於中國註冊的公司的應課稅收入，按照中國的相關規定計算。

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

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。

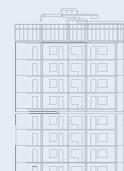
除上述附屬公司外，本公司及其他附屬公司均按稅率25%(二零一六年：25%)繳納中國企業所得稅。

#### (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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	252,120	404,324
— 中國土地增值稅	52,903	33,310
— 本年計提	52,903	50,385
— 以前年度多計提	—	(17,075)
遞延稅項淨值	(42,211)	(207,501)
	<b>262,812</b>	<b>230,133</b>



### 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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除所得稅前盈利	869,547	764,543
加：應佔合營企業經營業績	(3,256)	1,070
應佔聯營公司經營業績	1,094	478
	867,385	766,091
按稅率25%(二零一六年：25%)計算	216,846	191,523
適用於本集團不同附屬公司不同稅率的影響	(2,703)	(2,939)
無須課稅的收益	(13,731)	(18,304)
不可扣稅之支出	3,203	2,485
未有確認之稅損	20,278	33,519
使用早前未有確認之稅損	(758)	(1,133)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(13,226)	(8,328)
	209,909	196,823
中國土地增值稅	52,903	33,310
所得稅項	262,812	230,133

### 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。

	二零一七年	二零一六年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	608,895	526,933
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	589,975	612,273
每股基本盈利(人民幣)	1.03	0.86

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。



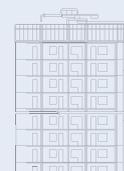
### 38 股息

本公司董事會決議不派發截至二零一七十二月三十一日止年度之末期股息(二零一六年：零)。

### 39 現金流量資訊

(a) 經營活動(流出)/產生的現金：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
當年盈利	606,735	534,410
調整項目：		
所得稅項(附註36)	262,812	230,133
折舊(附註7)	117,834	110,934
土地使用權攤銷(附註6)	12,901	12,622
貿易應收款之減值撥備(附註18)	21,604	49,782
已完工待售物業之減值撥備(附註16)	(6,510)	20,345
物業、廠房及設備之處置虧損(附註32)	609	21,439
土地使用權之處置收益(附註32)	(20,402)	(35,444)
投資性房地產公允價值利得(附註32)	(381)	–
可供出售金融資產之處置收益(附註32)	(15,540)	(19,990)
處置子公司損失(附註32)	3,335	–
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產公允價值利得(附註32)	(18,866)	–
利息收入	(107,936)	(118,799)
應佔企業企業虧損(附註10)	(3,256)	1,070
應佔聯營公司虧損(附註11)	1,094	478
經營資金變動		
開發中物業及已完工之待售物業增加	(1,021,860)	(53,125)
受限制銀行存款增加	(24,554)	(445,562)
存貨增加	(32,966)	(14,462)
建築合約客戶結餘(增加)/減少	(196,279)	798,872
貿易及其他應收款增加	(3,636,000)	(1,562,579)
預收賬款減少/(增加)	610,382	(388,459)
貿易及其他應付款增加	1,474,238	2,212,385
經營活動(流出)/產生的現金	(1,973,006)	1,354,050



### 39 現金流量資訊(續)

(b) 在現金流量表內，銷售不動產、工廠及設備及土地使用權處置的所得款包括：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>物業、廠房及設備</b>		
賬面淨值(附註7)	<b>9,808</b>	57,288
出售的虧損(附註32)	<b>(609)</b>	(21,439)
<b>所得款</b>	<b>9,119</b>	35,849
<b>土地使用權</b>		
賬面淨值(附註6)	<b>11,022</b>	755
出售收益(附註32)	<b>20,402</b>	35,444
預收政府拆遷款的變動	-	(61,742)
其他應收款的結轉	<b>(11,022)</b>	-
於開發中物業中遞延的收益	-	40,000
<b>所得款</b>	<b>20,402</b>	14,457

(c) 籌資活動產生的負債如下：

	借款 人民幣千元	其他應付款－ 向非控制權益 的借款 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	537,000	228,192	765,192
現金流量			
－籌資活動現金(流出)／流入	(254,440)	26,050	(228,390)
於二零一六年十二月三十一日／ 二零一七年一月一日	282,560	254,242	536,802
現金流量			
－籌資活動現金流入	1,472,467	320,551	1,793,018
於二零一七年十二月三十一日	<b>1,755,027</b>	<b>574,793</b>	<b>2,329,820</b>



## 40 財務擔保

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保	448,636	194,781

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

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已簽約但未撥備	2,461,703	2,414,625

### (b) 經營租賃承擔—本集團為承租人

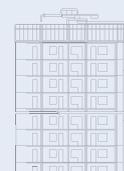
於二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之樓宇及廠房及機器設備之經營租賃而於未來應付的最低租賃款項總額詳情如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	10,747	10,995
一年以上五年以內	14,354	22,899
	25,101	33,894

### (c) 經營租賃承擔—本集團為出租人

於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	75,060	76,389
一年以上五年以內	211,547	188,911
五年以上	272,535	207,412
	599,142	472,712



## 41 承擔(續)

### (c) 經營租賃承擔—本集團為出租人(續)

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，協議自二零一八年至二零三三年間屆滿。該等協議並無續約權。

### (d) 投資承擔

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於聯營公司之投資及對聯營公司之借款	698,184	—

## 42 關聯交易

除上述已披露之關聯方交易外，本集團與關聯方的交易及年終結餘列示如下：

### (a) 購入貨品及服務

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
購入貨品		
—合營企業	27,746	24,823
購入服務		
—合營企業	4,822	7,494

### (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44披露。

### (c) 購入貨品及服務產生的年終結餘

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應付款		
—合營企業	24,690	24,368



**43 公司資產負債及儲備變動**
**公司資產負債表**

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		4,166	4,400
物業、廠房及設備		18,355	19,912
於附屬公司之投資		2,101,516	1,586,858
於合營企業之投資		101,000	70,400
可供出售金融資產		232,268	–
		<b>2,457,305</b>	1,681,570
<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		24,174	37,420
可供出售金融資產		–	112,000
現金及現金等價物		9,245	89,384
		<b>33,419</b>	311,762
<b>總資產</b>		<b>2,490,724</b>	1,993,332
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司所有者權益</b>			
股本		586,210	612,372
股本溢價		565,872	671,665
庫存股		–	(13,535)
儲備	(a)	206,720	185,925
保留盈餘	(a)	680,203	493,028
<b>權益合計</b>		<b>2,039,005</b>	1,949,455
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
歸屬於子公司金額		421,964	25,186
其他應付款		22,005	10,941
應付所得稅項		7,750	7,750
<b>負債合計</b>		<b>451,719</b>	43,877
<b>權益及負債總計</b>		<b>2,490,724</b>	1,993,332

本財務報表已由董事會於二零一八年三月二十三日批核，並代表董事會簽署。

龐寬根  
董事

高紀明  
董事

### 43 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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	185,925	185,156	493,028	548,533
當年盈利	-	-	207,970	6,501
轉入法定盈餘公積金	20,795	769	(20,795)	(769)
支付上年之股息	-	-	-	(61,237)
於十二月三十一日	206,720	185,925	680,203	493,028

### 44 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二零一七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
<b>主席</b>				
龐寶根(i)	100	700	10	810
<b>執行董事</b>				
高林	100	500	10	610
高紀明	100	400	10	510
高君	100	400	28	528
金吉祥	100	400	10	510
<b>非執行董事</b>				
馮征	216	-	-	216
<b>獨立非執行董事</b>				
陳賢明	216	-	-	216
李旺榮	50	-	-	50
梁靜	50	-	-	50
<b>監事</b>				
孔祥泉	-	250	10	260
徐鋼	-	250	10	260
王建國	-	250	10	260
張信道	50	-	-	50
肖建木	50	-	-	50
	1,132	3,150	98	4,380



#### 44 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)

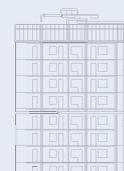
各董事、監事及行政總裁截至二零一六年十二月三十一日止年度的薪酬載列如下：

	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	700	9	809
<i>執行董事</i>				
高林	100	500	9	609
高紀明	100	400	9	509
高君	100	400	20	520
金吉祥	100	400	9	509
<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	—	250	9	259
徐鋼	—	250	9	259
王建國	—	250	9	259
張信道	50	—	—	50
肖建木	50	—	—	50
	1,132	3,150	83	4,365

(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。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度中，沒有董事和監事放棄其酬金。截至二零一七年及二零一六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。



#### 44 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協力廠商提供的對價**

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**

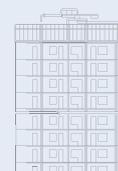
本年度內或年結時，本集團並無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司之董事和監事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排或合同。



## 詞匯

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：

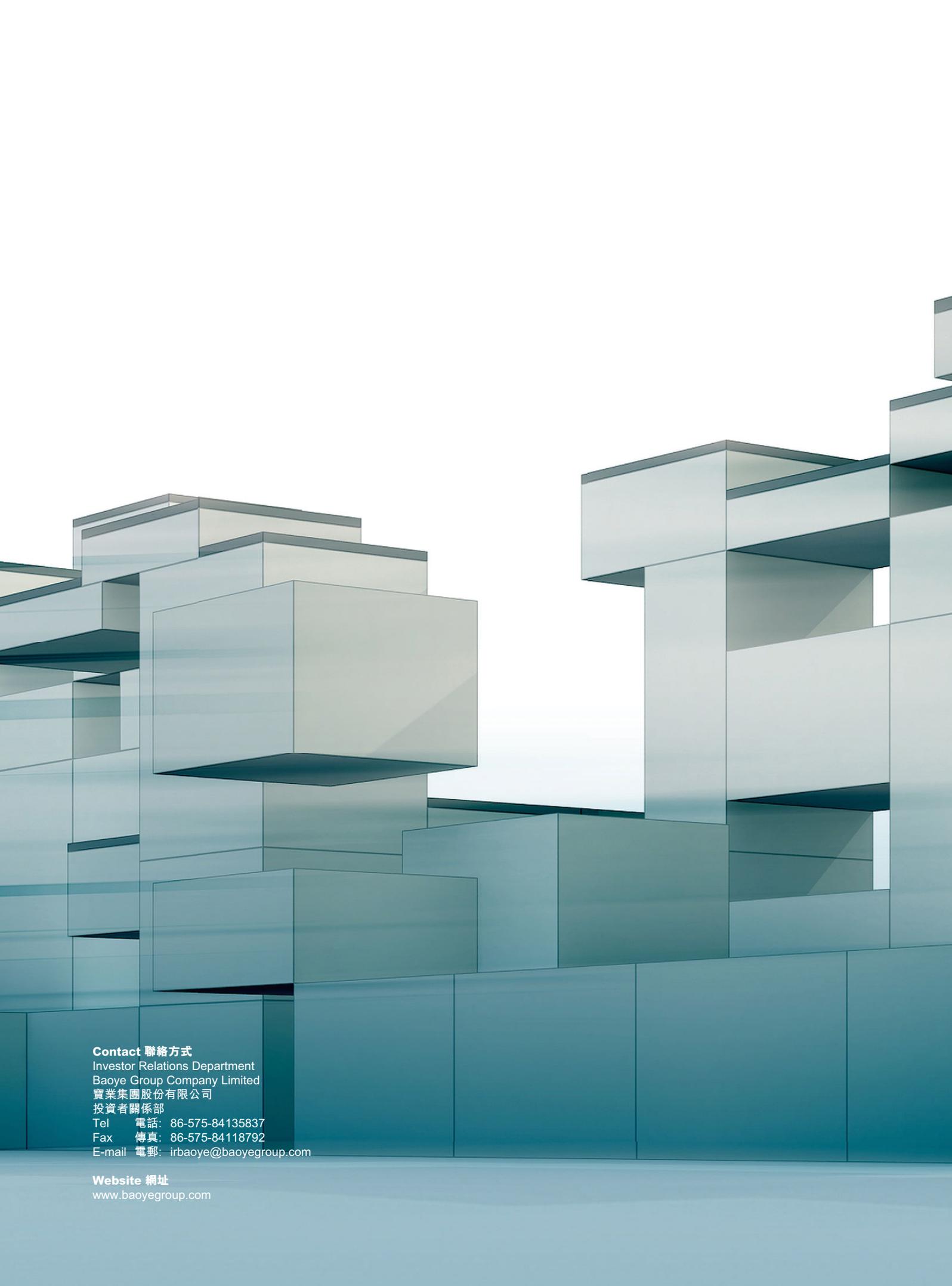
安徽寶業	指	本公司附屬公司寶業集團安徽有限公司
寶業建設	指	本公司附屬公司浙江寶業建設集團有限公司
寶業產業化	指	本公司附屬公司浙江寶業住宅產業化有限公司
寶業房產	指	本公司附屬公司浙江寶業房地產集團有限公司
董事會	指	本公司之董事會
建築材料業務	指	本集團進行的研究及開發、生產和銷售建築材料業務
企業管治守則	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則
公司法	指	中華人民共和國公司法
建築施工業務	指	本集團進行的建築項目承包及施工業務
董事	指	本公司之董事
H股	指	本公司註冊資本中每股面值人民幣1.00元的海外上市外資股，以港幣認購，並在聯交所上市
交易所	指	香港交易及結算所有限公司
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



## 詞匯(續)

標準守則	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
房產開發業務	指	本集團進行的房產開發業務
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
監事會	指	本公司之監事會
本公司／寶業	指	寶業集團股份有限公司，於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
本集團／寶業集團	指	本公司及其附屬公司





**Contact 聯絡方式**

Investor Relations Department  
Baoye Group Company Limited  
寶業集團股份有限公司  
投資者關係部

Tel 電話: 86-575-84135837

Fax 傳真: 86-575-84118792

E-mail 電郵: [irbaoye@baoyegroup.com](mailto:irbaoye@baoyegroup.com)

**Website 網址**

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