

Annual Report 2018 年報

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

OUR MISSION 我們的使命

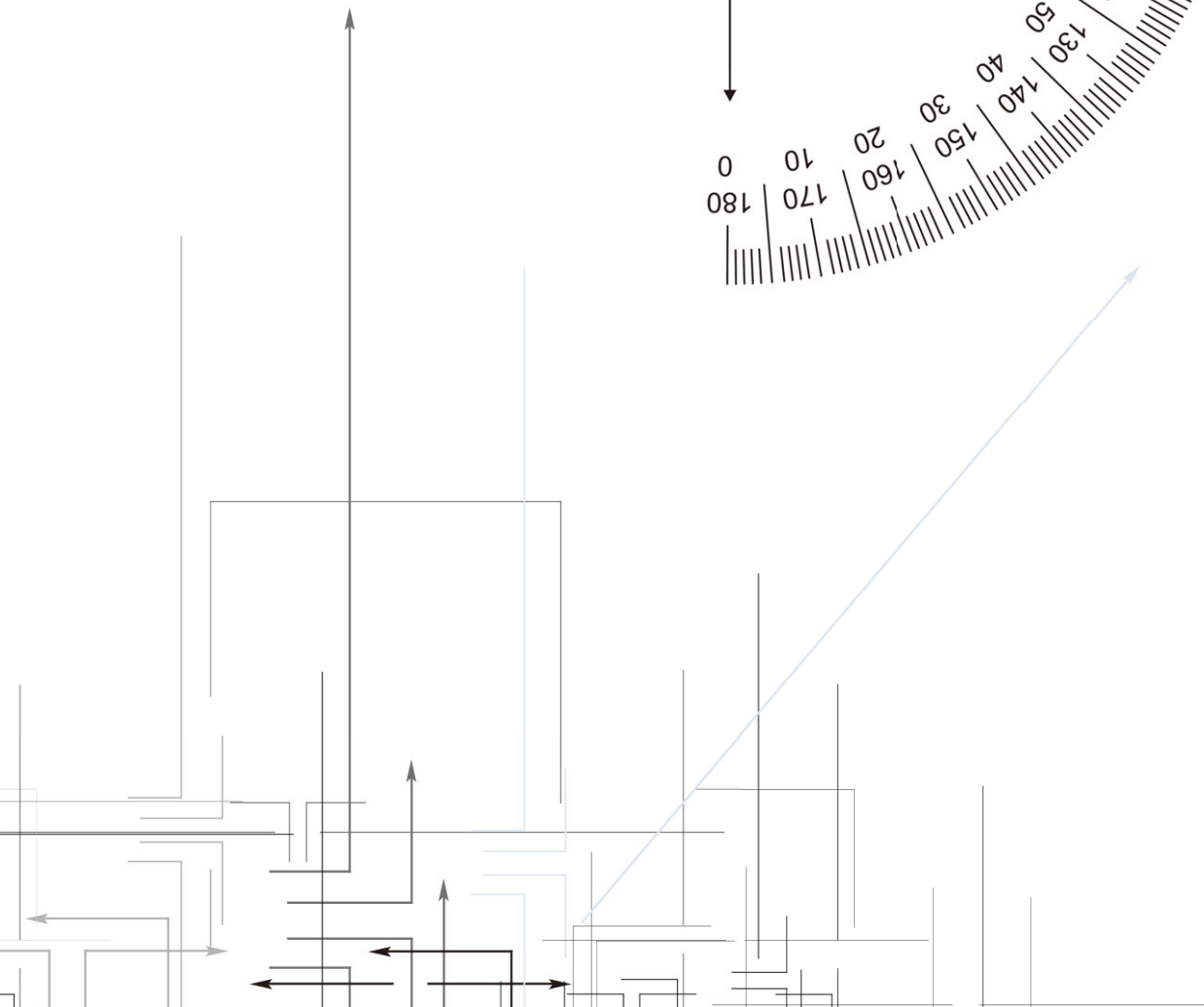
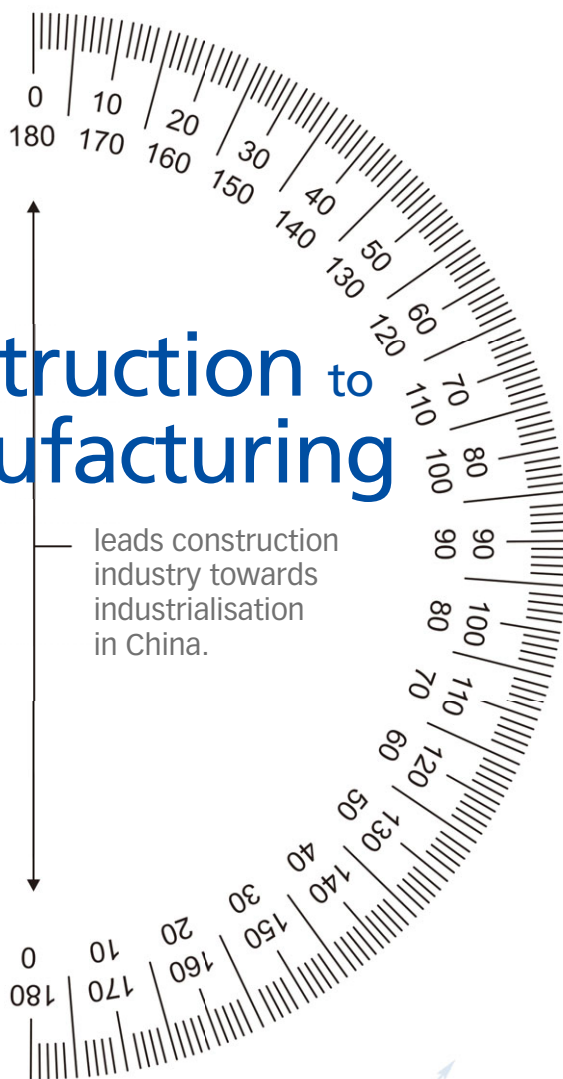
From

Construction to Manufacturing

「從建造到製造」

帶領中國建築業走向產業化

leads construction
industry towards
industrialisation
in China.





目錄

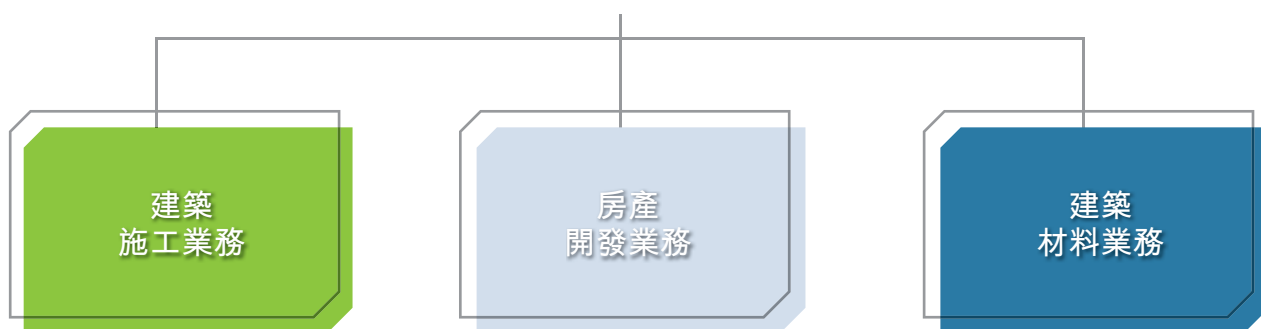
2	企業簡介	65	獨立核數師報告
4	公司資料	72	合併資產負債表
6	財務摘要	74	合併利潤表
8	主席報告	75	合併綜合收益表
13	管理層討論與分析	76	合併權益變動表
31	企業管治報告	78	合併現金流量表
48	投資者關係	79	合併財務報表附註
50	董事、監事及高級管理人員履歷	175	詞匯
54	董事會報告		
64	監事會報告		

企業簡介

業務架構



寶業集團股份有限公司

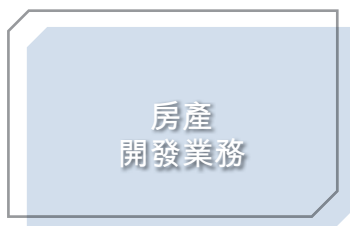


- 政府及公共機構樓宇
- 市政及基礎設施建設
- 商業樓宇
- 住宅樓宇
- 工業廠房
- 機電設備安裝
- 消防設施安裝
- 幕牆安裝

- 紹興「寶業四季園」
- 紹興「寶業新橋風情」
- 紹興「夏履項目」
- 麗水「花街風情」
- 麗水「金港公寓」
- 衢州「衢州項目」
- 武漢「新洲項目」
- 蒙城「濱湖綠苑」
- 界首「復興佳苑」
- 蚌埠「寶業學府綠苑」
- 太和「寶業城市綠苑」
- 開封「寶業龍湖御城」
- 六安「寶業君悅綠苑」
- 六安「南海嘉苑」
- 鄭州「鄭州項目」

- 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

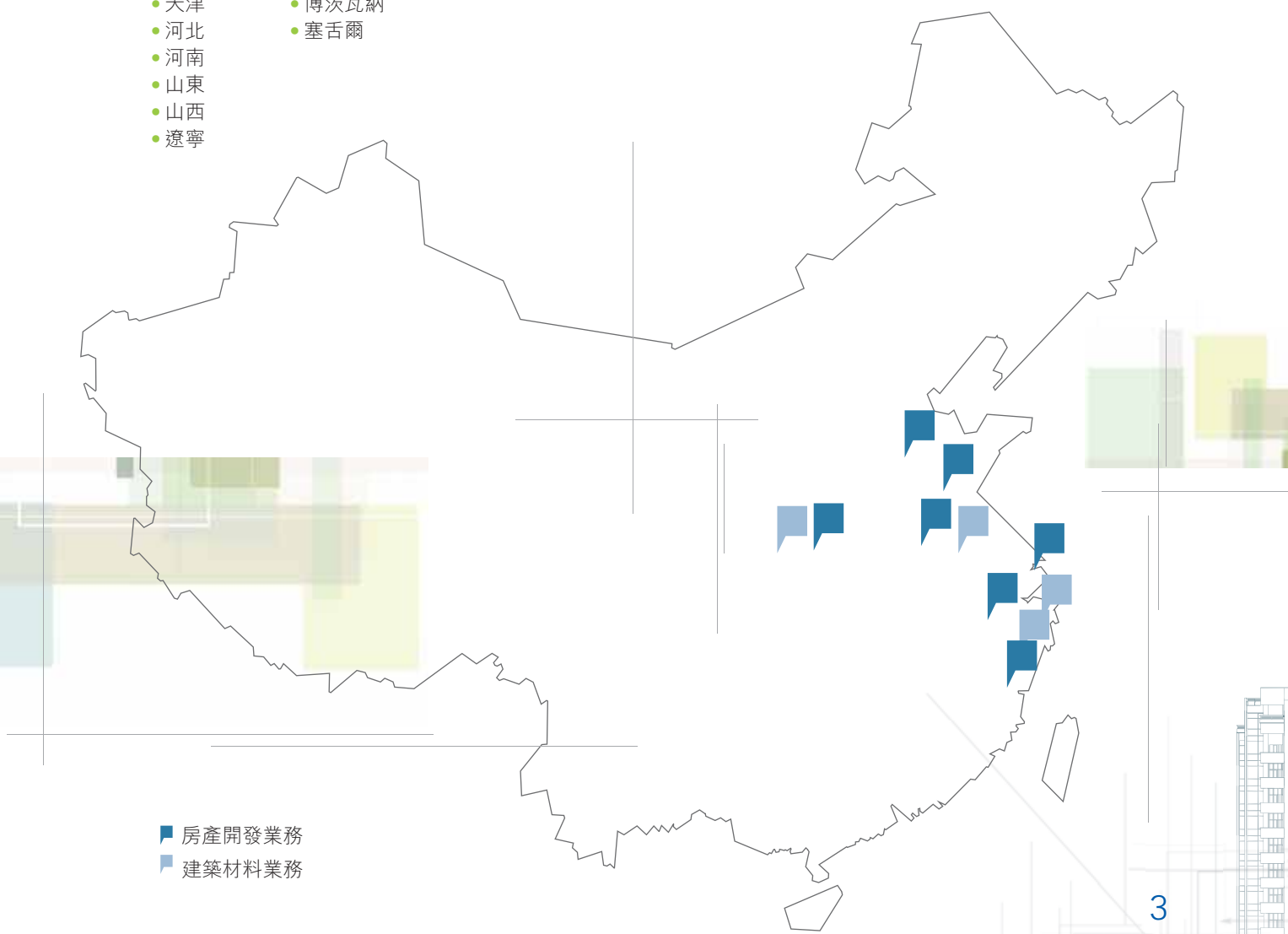
業務版圖



- 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
- 吉佈提
- 博茨瓦納
- 塞舌爾

- 浙江
- 上海
- 湖北
- 安徽
- 河南

- 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

香港主要營業地址

香港灣仔
盧押道11號
修頓商業大廈7樓A室

授權代表

龐寶根先生
高紀明先生

股票代碼

香港聯交所(2355)

聯絡方式

寶業集團股份有限公司
投資者關係
電話86 575 84135837
傳真86 575 84118792
E-mail: irbaoye@baoyegroup.com

網址

www.baoyegroup.com

財務摘要

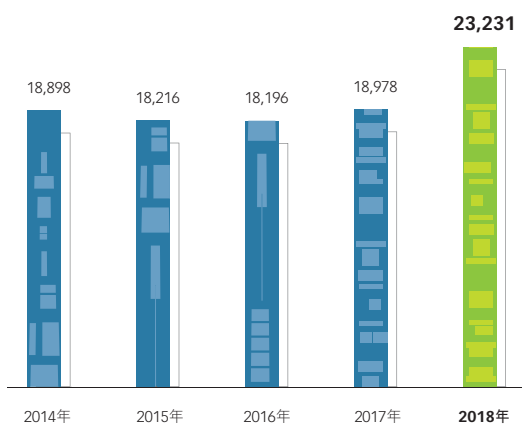
截至12月31日止年度					
	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
業績					
營業額	23,230,614	18,978,200	18,196,134	18,216,083	18,897,996
毛利	1,972,579	1,281,138	1,164,444	1,243,001	1,180,772
淨利潤	914,913	606,735	534,410	598,997	660,787
本公司所有者應佔盈利	874,175	608,895	526,933	563,655	648,702
每股盈利(人民幣元)	1.53	1.03	0.86	0.910	1.009
資產及負債					
總資產	29,562,001	27,963,441	22,708,309	19,996,891	17,368,036
總負債	20,994,461	20,467,077	15,710,609	13,471,319	11,277,699
權益	8,567,540	7,496,364	6,997,700	6,525,572	6,090,337

主要財務比率

於12月31日		
	2018年	2017年
本公司股東權益回報率	10.5%	8.3%
每股淨資產(人民幣元)	14.82	12.48
淨現金比率	25.3%	21.4%
流動比率	1.18	1.18
經營活動之現金流入/(流出)(人民幣千元)	1,579,405	(2,384,176)

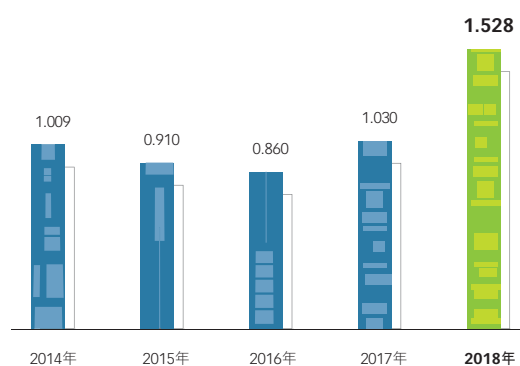
營業額

(人民幣百萬元)



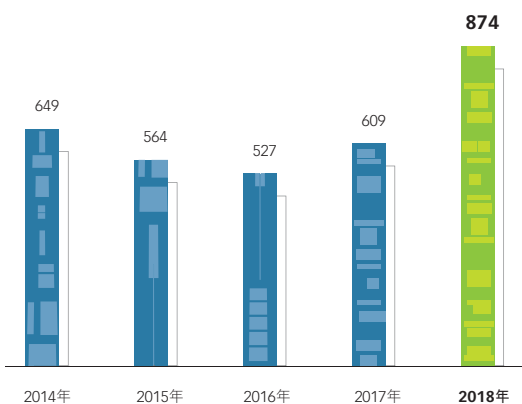
每股盈利

(人民幣元)



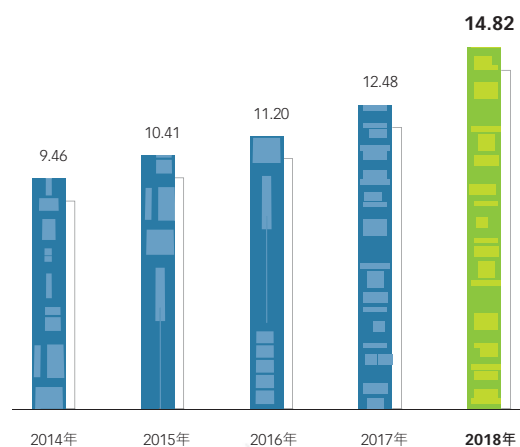
本公司所有者應佔盈利

(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2018年12月31日止年度經審核之全年業績報告。

截至2018年12月31日止年度，本集團實現營業額約人民幣23,230,614,000元，較去年增長約22.4%；本公司所有者應佔盈利約人民幣874,175,000元，較去年增長約43.6%；每股盈利為人民幣1.53元，較去年增長約48.5%。董事會建議不派發截至2018年12月31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。

堅定信心，迎接挑戰

過去一年，社會各界對民營經濟的發展前景有過一次大討論。2018年11月1日，習近平總書記親自主持召開民

營企業座談會並發表重要講話，充分表明黨中央毫不動搖地鼓勵、支持、引導非公有制經濟發展的堅定決心和鮮明態度，為民營經濟健康發展注入了強大信心和動力。民營企業沒有了後顧之憂，應當昂首闊步，甩開膀子幹，合理利用所擁有的社會資源，追求正當的經濟利



益，在自身發展壯大的同時反哺國家社會，為實現中華民族偉大復興的偉大事業添磚加瓦。寶業從集體經濟改制而來，通過在香港交易所主板上市，引進外資，收購改制國營企業、參與上海市建築科學研究院(集團)有限公司改制，和國企合作共同推廣建築工業化，寶業四十多年的發展歷程正是國企、民企、外資各種經濟形式相互交融的成果，時代造就了寶業。未來，中國經濟整體向好的趨勢不會變，國家鼓勵支持民營經濟發展的決心也不會變，各種經濟形式在競爭中合作，在合作中共贏，民營經濟仍將在中國經濟發展中扮演重要的角色。作為一個企業公民，寶業將企業命運與國家社會發展融

為一體，對國家、社會有信心，追求創造財富、服務社會，不僅要實現企業的盈利和成長，更重要的是，能為最廣大的利益相關方，創造更長久的真實價值。

順應時代，高質量發展

黨的十九大報告中首次提到「高質量發展」，報告指出「我國經濟已由高速增長階段轉向高質量發展階段，正處在轉變發展方式、優化經濟結構、轉換增長動力的攻關期，建設現代化經濟體系是跨越關口迫切要求和我國發展的戰略目標。必須堅持質量第一、效益優先，以供給側結構性改革為主綫，推動經濟發展質量變革、效率變革、動力變革，提高全要素生產率，著力加快建設實體經濟、科技創新、現代金融、人力資源協同發展的產業體系，著力構建市場機制有效、微觀主體有活力、宏觀調控有度的經濟體制，不斷增強我國經濟創新力和競爭力」。這是國家層面對「高質量發展」的定義。企業如何實現高質量發展？我在2019年2月14日「寶業塾」幹部學習會分享了我對企業如何實現高質量發展的一些想法。如今，企業躺在宏觀經濟大勢中就能成長的時代早就一去不復返了。面對「穩中有變，變中有憂」的宏觀大背景，我對建築業的發展卻有著非常樂觀的態度。中國的城市化進程仍將繼續推進；棚戶區改造，城市綜合管廊建設，城市軌道建設帶來的城市帶的協同發展，黨和



主席報告(續)

政府對城市建設和管理提出的新要求，這些都為建築業提供了新的發展機遇。只是這一發展機遇，不再是過去依靠數量、規模和廉價勞動力粗放式的增長，而是需要建築企業從「數量取勝」轉向「質量取勝」，從「規模擴張」轉向「結構優化」，從「要素驅動」轉向「創新驅動」，從「粗放發展」轉向「綠色發展」。對於我們從事的房地產行業同樣亦是，過去那種依靠房價上漲即能獲利的時代已經過去。讓住房回歸其居住屬性，房地產回歸其實業屬性，是不可逆轉的大趨勢。寶業將始終堅持「好房子，寶業造」，在新的時代裏，為「好房子」輸入更多的健康、科技、綠色、節能的元素，真正實現「住宅改變了，社會就改變了」。這種改變，是消費觀念的改變，亦是一種消費模式的提升。黨的十九大報告指出，中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的發展之間的矛盾。就建築業而言，當前我國建築業的主要矛盾已經轉化為人民群眾對優質的建築物產品和宜居的城市環境的需求，與建築業過剩產能和落後生產方式之間的矛盾。寶業建築工業化作為建築業轉型升級的載體，在這樣的時代背景下，其發展機遇將進一步凸顯。

不忘初心，匠心築夢

過去一年中，本集團共有三個項目獲得了中國建築行業工程質量的最高榮譽獎—中國建設工程魯班獎(國家優質工程)，分別是位於浙江的慈溪大劇院，位於河南的開封海匯中心，還有位於吉佈提的塔朱拉港口。優質工程不是口號喊出來的，而是靠一雙雙手一位位匠人實打



實幹出來的。初創時一無所有，寶業人憑著一腔熱血，艱苦奮鬥，發揚「多做少拿」的精神，一步一個腳印地往前走，才造就了今天的寶業。有人說：建築就是凝固的音樂；一路走來，寶業人始終秉承著工匠精神，每一件產品每一項工程都像藝術品一樣精雕細琢，譜寫了一曲曲屬於寶業的交響樂。優秀的產品沒有快捷方式可走，只有每道工序每個細節都標準到位，精益求精，才能脫穎而出。在這背後，靠的不僅僅是經營管理和技術支持，更重要的是以不畏艱難險阻，艱苦奮鬥的寶業精神



為思想指導和強力支撐，不忘初心，方得始終。寶業創立時的初心就是要跳出企業興亡的歷史周期，成為一家百年企業。引領中國建築業從建築到製造是寶業一以貫之的夢想。我期待著這一夢想早日實現！

社會責任

本集團自2016年度開始發佈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佈的《2018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

2019年3月25日



管理層 討論與分析





業績回顧

截至2018年12月31日止年度，本集團實現營業額約人民幣23,230,614,000元(2017年：人民幣18,978,200,000元)，較去年增長約22.4%；經營盈利約人民幣1,393,588,000元(2017年：人民幣872,276,000元)，較去年大幅增長約59.8%。本公司所有者應佔盈利約人民幣874,175,000元(2017年：人民幣608,895,000元)，較去年大幅增長約43.6%，本公司所有者應佔盈利之每股盈利約人民幣1.53元(2017年：人民幣1.03元)，較去年大幅增長約48.5%。

本集團按既定發展戰略於2018年度持續在細分市場做精做強，三大業務板塊均取得了良好的發展成果。未來，我們仍將堅持現有發展戰略模式，做到「人無我有，人有我精」，通過細緻的調研分析，找出具有房產開發潛力、以及向普通住宅相對飽和的市場提供高質量科技住宅，增加在這些地區的土地儲備，同時，繼續保持對建築工業化的研發投入，擴大建築工業化佈點，鞏固集團在建築工業化行業的地位，基於上述考慮，董事會建議不派發2018年度末期股息。

營業額

	截至12月31日止年度				變動
	2018年		2017年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	17,342,995	75%	14,278,726	75%	21%
房產開發	3,084,867	13%	2,658,576	14%	16%
建築材料	2,502,560	11%	1,859,864	10%	35%
其他	300,192	1%	181,034	1%	66%
總額	23,230,614	100%	18,978,200	100%	22%

經營盈利

	截至12月31日止年度				變動
	2018年		2017年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	505,819	36%	424,881	49%	19%
房產開發	760,720	55%	382,900	44%	99%
建築材料	67,249	5%	31,398	4%	114%
其他	59,800	4%	33,097	3%	81%
總額	1,393,588	100%	872,276	100%	60%

建築施工業務

截至2018年12月31日止年度，本集團建築施工業務實現營業額約人民幣17,342,995,000元，較去年增長約21%；經營盈利約人民幣505,819,000元，較去年增長約19%。建築施工業務營業額與經營盈利的增長主要是由於建築施工項目承接量增加及2017年和2018年承接建築施工項目完工進度的增進。

在國內外諸多經濟發展制約因素的綜合影響下，作為傳統的建築施工企業，2018年亦是艱難的一年。基建投資乏力，房地產市場銷售放緩，建築材料、設備租賃和人工成本不斷上漲。在這樣的大背景下，本集團建築施工業務充分發揮集團資源優勢，實現建築施工、房產開發和建築工業化「三位一體」聯動發展的商業模式，在繼續

鞏固傳統建築施工業務的同時，以EPC總承包為抓手，項目直營為推手，實現從量的擴大到質的提升。在品牌創建方面，本集團強化工程檔案管理，加強施工現場整體策劃，積極推廣應用鋁模，嚴把建築材料關，不斷提升工程施工質量水平。2018年，集團在創優奪杯方面，成績喜人。寶業承建(參建)的三項境內(境外)工程榮獲中國建設工程魯班獎(國家優質工程)。2018年，建築施工業務繼續為本集團貢獻了絕大部分營業收入和穩健的利潤，新接工程合同金額約人民幣236億元(2017年：人民幣208億元)，較去年增長約13.5%，承接了一批高質量形象工程，如東華大學松江校區研究生公寓、濟南世貿摩天城項目、昆山錦澱路碧桂園項目、平湖獨山港EPC項目、哈爾濱市豐樹南崗物流園項目、紹興中專擴建工程EPC總承包等。



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44項，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
開封海匯中心	魯班獎
吉布提塔朱拉新港項目	魯班獎
慈溪大劇院工程	魯班獎
江南宴花園綜合樓	白玉蘭杯
天津市第四中學	海河杯
實業愛多邦	白玉蘭杯
光谷新匯	楚天杯
宜昌國貿大廈三期	楚天杯
武漢大學星湖綜合實驗大樓	楚天杯

房產開發業務

物業銷售

截至2018年12月31日止年度，本集團房產開發業務實現營業額約人民幣3,084,867,000元，較去年增長約16%；經營盈利約人民幣760,720,000元，較去年增長約99%。經營盈利的大幅增長主要由於年內確認收入的項目利潤率較高所致。



管理層討論與分析(續)

2018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	18,428	28,792	530,579
寶業四季園	紹興	29,726	15,718	467,225
寶業愛多邦	上海	41,763	10,106	422,053
寶業光谷麗都	武漢	14,568	28,290	412,135
寶業城市綠苑	太和	4,882	82,631	403,423
寶業逍遙綠苑	蒙城	5,446	69,775	379,962

截至2018年12月31日止年度，本集團房產開發業務實現合同銷售金額約人民幣27.8億元(2017年：人民幣30.4億元)，合同銷售面積約237,613平方米。

開發中物業

於2018年12月31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	300,000	100%
寶業新橋風情	紹興	136,000	100%
夏履項目	紹興	規劃中	60%
花街風情	麗水	260,363	100%
金港公寓	麗水	20,784	100%
衢州項目	衢州	335,600	100%
新洲項目	武漢	規劃中	100%
濱湖綠苑	蒙城	201,572	100%
復興佳苑	界首	467,293	100%
寶業學府綠苑	蚌埠	79,000	63%
寶業城市綠苑	太和	95,770	55%
寶業龍湖禦城	開封	80,000	60%
寶業君悅綠苑	六安	51,205	100%
南海嘉苑	六安	305,500	70%
鄭州項目	鄭州	規劃中	51%

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。一期施工已基本完成，還有部分餘房未售。二期約300,000平方米目前正在規劃中，首期疊排已於2018年年底開始預售。

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幢採用PC工業化方式建造。項目共分三期開發，一期二期合計約64,152平方米已基本售罄。三期已於2018年下半年開始銷售，銷售情況良好。項目預計將於2019年下半年交房。

夏履項目，該項目由三個獨立區塊組成，合計成交價大約為人民幣511,036,000元，合計土地面積為262,862平方米，本集團佔60%的權益。本集團於2017年通過司法拍賣轉讓取得該項目土地使用權，截至本報告日期，該項目其中一個區塊已開始規劃設計。

花街風情位於浙江省麗水市蓮都區，項目佔地面積約95,794平方米，規劃建築面積約260,363平方米，住宅面積約165,516平方米，其中106,563平方米由政府回購。項目容積率為1.88。剩餘58,953平方米由寶業自行銷售，目前項目處於前期規劃階段，預計將於2019年9月開始銷售。

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，其中約17,652平方米由政府回購，剩餘約3,132平方米由寶業自行銷售，目前已基本售罄，項目預計於2019年年底竣工並交付使用。

衢州項目位於浙江省衢州市，總佔地面積127,272平方米，規劃建築面積335,600平方米，目前項目處於前期規劃階段，預計2021年全部交付，待項目開發完成後由政府全部回購。

管理層討論與分析(續)

新洲區項目，本集團於2017年12月以總價人民幣7.8億元取得該項目土地使用權，該項目合計土地面積129,528平方米，該項目目前尚處於前期規劃中。

濱湖綠苑位於安徽省蒙城縣，本集團於2018年8月通過招拍掛以總價人民幣3.66億元取得該項目土地使用權，該項目總用地面積78,640平方米，規劃總建築面積約201,572平方米。該項目由高層住宅、花園洋房、排屋及商業組成。目前該項目處於前期規劃階段。

復興佳苑位於安徽省阜陽市界首市，本集團於2018年6月通過公開招投標以約人民幣370,348,000元取得，項目總佔地面積172,656平方米，規劃總建築面積約467,293平方米。目前該項目已開始施工，預計將於2020年交付。該項目開發完成後由政府全部回購。

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2017年交付，二期約79,000平方米尚在施工中，預計將於2019年底交付。

寶業城市綠苑位於安徽省太和縣，總建築面積約420,000平方米，涵蓋精品住宅、特色風情商業街、國際雙語幼兒園、高檔游泳池等豐富業態，人車分流的科學佈局、人性化戶型設計及合理的空間佈局，讓每個業主都能享受尊貴不凡的高質量生活。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平方米已基本售罄，已於2018年年底交付，四期約95,770平方米預計將於2020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並交付業主，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2018年8月份開始銷售。第三組團尚在規劃中。

寶業君悅綠苑位於安徽省六安市，該項目於2017年9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，配套成熟，擁有公園、銀行、商場等業態。項目分兩期開發，目前均處於預售階段。

南海嘉苑位於安徽省六安市，總佔地面積125,526平方米，規劃建築面積305,500平方米，其中一期已於2018年下半年完成主體施工，二期正在有序開發中，預計2019年全部交付，待項目開發完成後由政府全部回購。

鄭州項目位於河南省鄭州市，本集團於2018年11月以總價人民幣184,660,000元取得該項目土地使用權，該項目合計土地面積336,776平方米。該項目位於鄭州市新密市尖山風景區，交通便利，自然景觀獨特，人文資源豐富，目前該項目處於前期規劃階段。

新增土地儲備

2018年，本集團新增土地儲備作下表列示：

時間	地址	成交價 (人民幣千元)	土地面積 (平方米)	規劃建築 面積 (平方米)	權益
2018年6月	安徽	370,348	172,656	467,293	100%
2018年8月	安徽	366,000	78,640	201,572	100%
2018年8月	浙江	360,140	127,272	335,600	100%
2018年10月	浙江	542,000	95,794	260,363	100%
2018年11月	河南	184,660	336,776	規劃中	51%

在新增土地儲備上，本集團將繼續採取審慎進取的態度，秉承穩健經營的理念。本集團土地儲備主要分佈在浙江、湖北、上海、安徽、河南等中東部地區，相對低廉的土地價格和合理的區域分佈確保了房產開發業務的利潤空間和抗風險能力。

管理層討論與分析(續)

建築材料業務

截至2018年12月31日止年度，本集團建築材料業務實現營業額約人民幣2,502,560,000元，較去年增長約35%；經營盈利約人民幣67,249,000元，較去年增長約114%。

截至2018年12月31日止年度，本集團建築材料業務主要產品之營業額分析如下：

	截至12月31日止年度				變動
	2018年		2017年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	1,173,115	47%	1,032,978	55%	14%
預拌混凝土	717,815	29%	327,410	17%	119%
家居及室內裝飾	205,096	8%	218,658	12%	-6%
PC板材	158,069	6%	66,599	4%	137%
木製品及防火材料	90,083	4%	88,864	5%	1%
鋼結構	27,222	1%	32,379	2%	-16%
其他	131,160	5%	92,976	5%	41%
合計	2,502,560	100%	1,859,864	100%	35%

2018年，幕牆板塊繼續為本集團建築材料業務貢獻了近半的收入，新簽訂單增加和完工進度加快致其營業額較去年增長了約14%，因此導致幕牆板塊的經營利潤有所增長。由於售價上漲及訂單增多，預拌混凝土業務的收入及經營利潤均上漲較多。年內，本集團新型建築工業化PC板材因其綠色、環保的特點，營業額大幅增長。同時，由於其毛利率相較傳統業務較高，因此對整體經營利潤亦有所貢獻。

2018年，隨著國家產業結構調整和建築行業對綠色節能建築理念的倡導，裝配式建築受到越來越多的關注，本

集團順應政策導向，積極在各地籌建建築工業化基地。目前，本集團建築工業化基地主要分佈在浙江、上海、安徽、湖北、江蘇、江西等地。廣泛的建築工業化的佈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。建築產業化對於降低環境污染，提高建設效率，提升建築品質有著顯著的作用，隨著經濟社會發展，本集團新型建材業務必將隨著建築產業化發展獲得更廣闊的前景。

業務展望

建築施工業務是本集團業務發展的平台

建築業在國民經濟中的比重僅次於工業和農業，對我國經濟發展有著舉足輕重的地位。作為勞動密集型行業，建築業在過去投資、人口紅利的帶動下，取得了持續快速的發展。當前，在全球經濟增長放緩、中美貿易摩擦、房地產調控及人口紅利消退等多重壓力的影響下，建築業的發展面臨多重挑戰。然而，機遇總是與挑戰並存。本集團建築施工業務始終堅持苦練內功，以「追求卓越的創造精神、精益求精的質量精神、不甘人後的創新精神、使用者至上的服務精神」的工匠精神打造每一個項目。通過創新經營模式，強化項目管控，努力實現建築施工業務的高質量發展。

未來，本集團建築施工業務仍將依托集團「三位一體」聯動發展的業務模式，全力推進「大市場、大客戶、大項目、大土木」四大建設，集中精力發展優質市場，集中精力拓展優質客戶、集中精力承接優質項目、集中精力滲入高端業務領域。在不斷穩固、做大做強江浙滬市場的同時，亦將大力拓展新興市場，緊緊抓住國家京津冀協同發展和粵港澳大灣區建設等戰略性契機。2018年，

房企拿地和新開工面積熱情不減，國家對基礎設施建設的投資尤其是軌道建設、地下管廊建設、環境治理等領域亦在加大。本集團建築施工業務在做大做強房屋建築施工的同時，通過與央企、國企的合作，積極開拓新的業務領域，充分發揮公司在項目管控上的優勢，以大項目為載體，提升企業競爭力和綜合管理效益。

房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

2018年底的中央經濟工作會議明確指出「要構建房地產市場健康發展長效機制，堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，因城施策、分類指導，夯實城市政府主體責任，完善住房市場體系和住房保障體系」。自2017年中央政府首次對房地產市場提出「房住不炒」的基調以來，經過一年多的調控，房地產市場前期升溫的勢頭有所減緩，不少重點城市進入下降區間，一些城市的市場陷入低迷，居民槓桿快速增加的勢頭得到初步遏制。住建部對2019年的樓市調控明確提出的目標是「穩地價、穩房價、穩預期」。我們可以預見，房地產行業躺在宏觀經濟大勢中便能盈利的時代已經一去不復返了。房地產行業本身集中度越來越高，如何在這樣的宏觀環境下「活下來」，並且「活得不錯」？

管理層討論與分析(續)

「宏觀是我們必須接受的，微觀才是我們可以有所作為的」。本集團房產開發業務將更多地關注「微觀市場」。通過細緻的調研分析，找出那些仍處在剛性需求和對高質量科技住宅需求的微觀市場，整合各種「節能、創能、蓄能」的現代科技，不斷優化我們的住宅產品，把更多高質量的科技住宅提供給市場。

建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略

中國人口紅利的下降帶來的勞動力成本的上升、勞動力的缺乏，建築材料價格的上漲以及政府對於環境保護、轉變經濟增長模式的需求，這些都是推動建築工業化快速發展的外在助推器。建築工業化不是簡單的構配件的工廠化生產，它是一個系統工程，是都市製造業，它是以設計標準化、構件部品化、施工機械化為特徵，能夠整合設計、生產、施工等整個產業鏈，實現建築產品節能、環保、全生命周期價值最大化的可持續發展的新型建築生產方法。

本集團在建築工業化已有逾二十年的研發、經驗積累，「建築、房產、建築工業化」三位一體的業務模式使得寶業比其他任何單一的施工或是房產企業更懂得這一行業，更能將行業上下游以建築工業化這一現代生產方式更科學、更節能、更經濟地重新組織起來。過去，我們已在浙江、上海、安徽、湖北、江蘇、江西等地廣泛佈局建築工業化基地，未來，我們仍將不斷完善產品體系，優化現有產品體系，以建築工業化助推集團三大業務板塊的協同發展。

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。2018年度，本集團大部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款佔貸款總額的14.5%(2017年：21.9%)。另外佔貸款總數76.4%(2017年：68.3%)的貸款是由本公司擔保的，約2.5%(2017年：4.1%)的貸款是由本公司和非控制性權益聯合擔保的，約2.2%的貸款(2017年：無)由本公司董事會主席龐寶根先生和本公司聯合擔保。本集團將積極利用自身的良好信譽，盡量以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

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

由於公司經營良好，財務狀況穩健，同時為提高公司資金使用效率，合理利用閒置資金，在不影響公司正常經營的情況下，公司運用閒置資金購買短期金融工具產品，為公司和股東謀取更高的投資回報。

管理層討論與分析(續)

目前本集團的財務狀況十分理想，繼續保持淨現金狀態，擁有充足的財務實力進行業務擴張。同時，於2018年12月31日，本集團尚有未動用銀行授信額度約人民幣65億元。資金指標分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金及現金等價物	3,698,252	2,575,717
初步期限超過三個月的定期存款	85,704	90,199
受限制銀行存款	628,485	658,125
減：借款合計	(2,299,487)	(1,755,027)
現金淨額	2,112,954	1,569,014
本公司所有者權益	8,336,806	7,317,919
淨現金比率	25.3%	21.4%

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12月31日	
	2018年	2017年
股東權益回報率	10.5%	8.3%
每股淨資產(人民幣元)	14.82	12.48
流動比率	1.18	1.18

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43.6%，導致本集團股東權益回報率較去年上升約27%，每股淨資產仍較去年增長約19%。於2018年12月31日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為25.3%，較去年增長約18%，主要由於本年內建築施工業務承接量增加，房產業務銷售情況良好，收款大幅增加所致。

現金流量分析

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動之現金流入／(流出)	(i)	1,579,405	(2,384,176)
投資活動之現金(流出)／流入	(ii)	(1,222,795)	350,656
融資活動之現金流入	(iii)	761,045	1,728,392
現金及現金等價物淨增加／(減少)		1,117,655	(305,128)
現金及現金等價物之匯兌收益／(損失)		4,880	(4,891)

附註：

- i 本年度本集團經營活動之現金流入淨額約人民幣1,579,405,000元，比去年的淨現金流出人民幣2,384,176,000元增加了現金流入人民幣3,963,581,000元，主要由於本年內建築施工業務承接量增加，房產業務銷售情況良好，收款大幅增加所致。
- ii 本年度本集團投資活動之現金流出淨額約人民幣1,222,795,000元，主要由於本年度內支付聯合營企業投資款及借款人民幣688,984,000元；支付建築工業化基地廠房建造款、土地及設備款人民幣537,974,000元。
- iii 本年度本集團融資活動之現金流入淨額為人民幣761,045,000元，主要由於流動資金的需求導致銀行借款增加。

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2018年12月31日止年度，本集團之土地增值稅撥備約人民幣129,136,000元。

行政開支

截至2018年12月31日止年度，本集團的行政開支約人民幣585,760,000元，相比於去年的行政開支人民幣461,842,000元，增長約27%。主要由於業務擴展，員工福利開支增加所致。

融資成本

截至2018年12月31日止年度，本集團融資成本約人民幣26,767,000元(2017年：4,891,000元)。

財務擔保

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31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	913,832	448,636

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2018年12月31日，本集團以土地使用權，物業、廠房及設備和已完工之待售物業作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣600,511,000元(於2017年12月31日：土地使用權，物業、廠房及設備和開發中物業的淨值共約人民幣874,641,000元)。

資本開支計劃

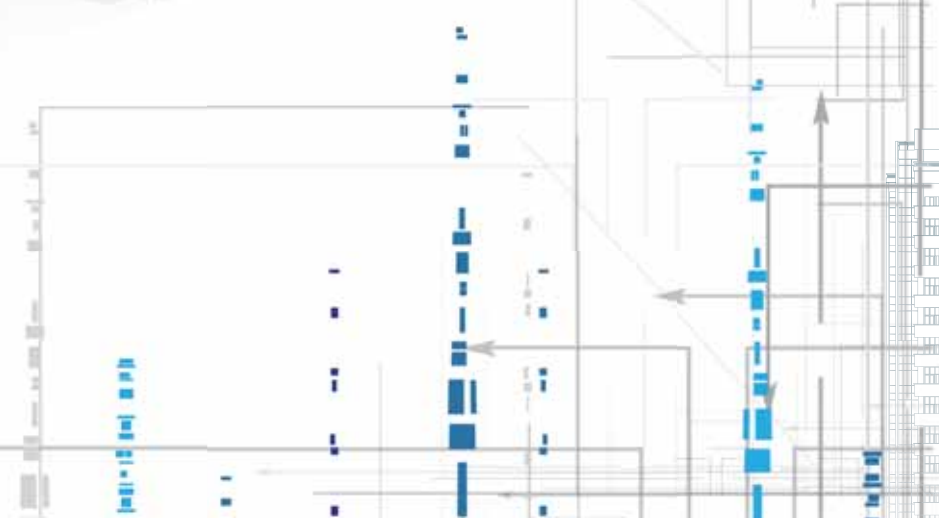
本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。本公司將密切關注市場的變化和企業發展的需要，在適當的時間以適當的價格進行土地增購和收購兼並與本集團業務相關的項目。

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調整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。

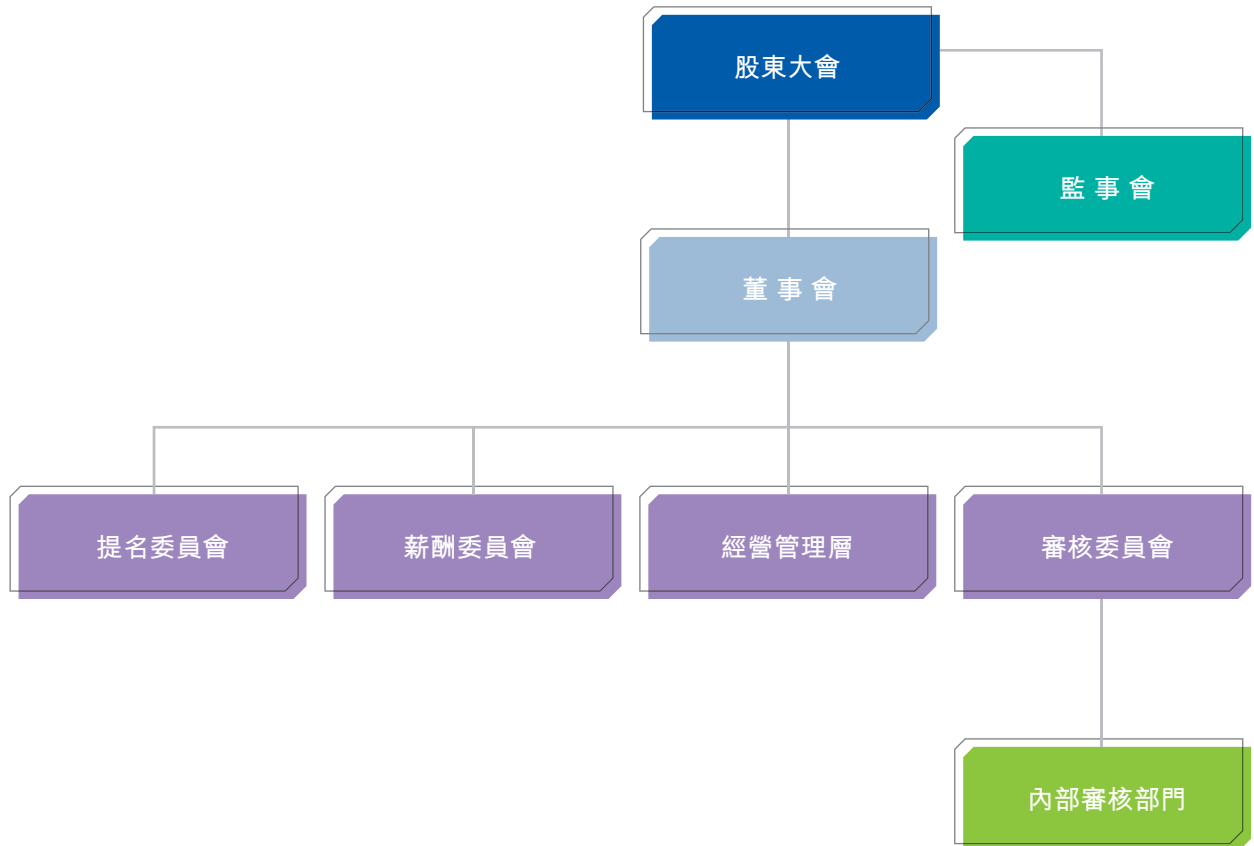
企業管治守則

本集團已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)所載之守則條文，作為自身的企業管治守則。截至2018年12月31日止年度，本集團已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟下文所述企業管治守則條文有所偏離除外：

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





守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股票敏感數據，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

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9名董事組成，其中包括5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，1名非執行董事：馮征先生及3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。

下文載列有關本集團截至2018年12月31日止年度所採納及遵守的企業管治常規的詳細討論。

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2018年度遵守了標準

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數據，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2018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。

本公司之董事會已採納載列於上市規則附錄十之標準守則，作為本公司董事進行證券交易的守則。經本公司作

出特定查詢後，所有董事均已確認於2018年度遵守了上市規則規定之標準守則。

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

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50至52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。

企業管治報告(續)

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：

	2018年 人數	2017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4次全體董事會會議，討論及審批了包括2017年度業績，2018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14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。

2018年董事會會議出席情況

姓名	出席次數/ 會議次數
執行董事	
龐寶根先生	4/4
高林先生	4/4
高紀明先生	4/4
高君先生	4/4
金吉祥先生	4/4
非執行董事	
馮征先生	4/4
獨立非執行董事	
陳賢明先生	4/4
李旺榮先生	4/4
梁靜女士	4/4

獨立非執行董事

本公司獨立非執行董事的組成已符合上市規則第3.10(1)條。董事會認為全體獨立非執行董事均具有合適及充足的行業或財務經驗及資格，以履行彼等的職責，保障股東的利益。

委任獨立非執行董事前，各獨立非執行董事已向聯交所呈交書面聲明，確認彼等的獨立身份。承諾倘其後有任何變動可能對彼等的獨立身份構成影響，則彼等將在實際可行的情況下儘快通知聯交所。本公司亦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數據，使董事會可就有待其批准之財務及其他數據作出非正式評估。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2018年12月31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個月內及時公佈其年度及中期業績。

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和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，和內部消息發佈及處理等方面。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綫，即業務防綫、財務防綫、內部審計部門的獨立監督防綫。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。

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2018年12月31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。

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。

核數師酬金

2018年度核數師酬金情況如下：

	2018年		2017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	3,710	20	3,710	20

董事委員會

董事會下設3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2名獨立非執行董事陳賢明先生、李旺榮先生及1名非執行董事馮征先生組成，由陳賢明先生擔任審核委員會主席。

本公司審核委員會的職權範圍依據上市規則附錄十四及香港會計師公會頒佈的《審核委員會有效運作指引》中所提出的建議而制定。其主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序、內部監控制度及風險管控制度，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量和審計費用的合理性，向董事會提

企業管治報告(續)

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2018年共召開了2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。

2018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2名獨立非執行董事陳賢明先生、梁靜女士及1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2018年共召開了1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。

2018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2名獨立非執行董事李旺榮先生、梁靜女士及1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2018年共召開1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。

2018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1位或1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截至2018年12月31日止年度之財務報表，而外部核數師之責任載列於本年報獨立核數師報告第65至71頁。

企業管治職能

董事會負責企業管治職能，負有下列職責：

- 制訂及檢討本集團的企業管治政策及常規，並就變動及更新提出建議；
- 檢討及監察董事的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制訂、檢討及監察適用於董事及僱員的操守守則及合規手冊；

企業管治報告(續)

- 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15個小時的相關培訓。公司龐寶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管道。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1次股東周年大會，1次內資股類別股東會議及1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：

2018年股東周年大會及類別股東會議出席情況

姓名	出席次數／ 會議次數
執行董事	
龐寶根先生	3/3
高林先生	3/3
高紀明先生	3/3
高君先生	3/3
金吉祥先生	3/3
非執行董事	
馮征先生	3/3
獨立非執行董事	
陳賢明先生	3/3
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，單獨或合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份10%以上(含10%)的股東，有權利提請董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，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4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
盧押道11號
修頓商業大廈7樓A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

股息政策

於2019年1月7日，董事會已批准及採納股息政策(「股息政策」)。

董事會考慮股息派付時所採納的政策為本公司股東能分享本公司的利潤，同時保留足夠資本以供本集團日後增長。

董事會於宣派或建議派付任何股息前須考慮以下因素：

- a. 財務業績；
- b. 現金流狀況；
- c. 業務狀況及策略；

企業管治報告(續)

- d. 未來營運及盈利；
- e. 資本需求及支出計劃；
- f. 股東權益；
- g. 任何派息限制；及
- h. 董事會可能認為相關之任何其他因素。

在以下情況下，本公司股東可能不獲派任何股息：

- a. 本公司處於增長階段或需要較高資本配置之任何收購事項或合營公司進行重大擴充或承擔時；
- b. 本公司建議或計劃利用盈餘現金回購本公司股份時；
- c. 利潤不足或本公司出現虧損時。

股息政策以及根據該政策宣派及／或派付未來股息應按照董事會後續決定執行。股息政策以及股息之宣派及／或派付應符合本集團及股東之最佳利益，並遵守所有適用法律及法規以及本公司之章程大綱及細則。董事會致力透過制定可持續之股息政策在符合股東期望與謹慎管理資本之間保持平衡。董事會將持續審閱股息政策，並

保留隨時全權酌情更新、修訂、修改及／或取消股息政策之權利。股息政策絕不會在任何方面構成有關本公司未來股息之具法律約束力承諾及／或絕不會令本公司有義務隨時或不時宣派股息。

監控機制

監事會

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

本公司監事會成員包括孔祥泉先生(監事會主席)、王建國先生、徐鋼先生及獨立監事張信道先生、肖建木先生。監事會向股東大會負責，並依法行使以下職責：

- 檢查公司的財務；
- 對公司董事、總經理、副總經理和其它高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或公司章程的行為進行監督；

- 當公司董事、總經理、副總經理和其它高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求前述人員予以糾正；
- 核對董事會擬提交股東大會的財務報告和利潤分配方案等財務數據，發現疑問的，可以公司名義委託註冊會計師、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2018年共召開2次會議，在任監事均出席會議，同時本公司監事會亦列席了2018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2018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佈公司簡訊等信息。

H股主要股東

於2018年12月31日，據董事所知，除本公司董事、監事及高級管理人員之外，下列人士擁有本公司股份須根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊記錄並根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而向本公司披露之權益如下：

名稱	所持本公司H股 數目(好倉)	佔已發行 H股概約 百分比 (附註2)	佔本公司註冊 股本總額概約 百分比 (附註2)
吳學琴	29,304,000	13.83%	5.21%
祝義材(附註1)	29,304,000	13.83%	5.21%

附註：

- 1.祝義材先生為吳學琴女士之配偶，被視為於29,304,000股股份中擁有權益。
- 2.截至2018年12月31日止，本公司已發行總股本為562,664,053股，其中H股211,922,000股。

重要財務日志

事件	日期
公佈2017年全年業績	2018年3月23日
公佈2018年中期業績	2018年8月27日
公佈2018年全年業績	2019年3月25日
暫停辦理股份過戶登記	2019年5月24日至2019年6月24日(包括首尾兩天)
2018年度股東周年大會	2019年6月24日
H股類別股東會議	2019年6月24日
內資股類別股東會議	2019年6月24日

本公司上屆股東周年大會於2018年6月15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2018年6月15日刊發之股東周年大會結果公告。全體董事均有出席於2018年6月15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。除上述註冊資本更新外，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，1957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，1970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，大學學歷，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1987年加入本集團。

高紀明先生，1962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1978年加入本集團。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

高君先生，1972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。現任合肥市第十六屆人大代表、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1989年加入本集團。

金吉祥先生，1967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。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。現任浙江省工程建設質量管理協會會長、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1985年加入本集團。

非執行董事

馮征先生，1969年出生，本公司非執行董事，同時擔任審核委員會委員。現時為於香港上市的綠城中國控股有限公司的首席財務官、公司秘書及其中一名授權代表，同時亦擔任於香港上市的海南美蘭國際機場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2004年至2010年期間於寶業集團擔任財務總監兼董事會秘書，於1994年至2004年期間於羅兵咸永道會計師事務所工作。馮先生擁有逾14年於香港上市的中國公司從事財務及會計管理、併購、融資及投資者關係的經驗。

董事、監事及高級管理人員履歷(續)

獨立非執行董事

陳賢明先生，1954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，1963年出生，本公司獨立非執行董事、提名委員會主席及審核委員會委員。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之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，1953年出生，本公司獨立非執行董事、薪酬委員會委員和提名委員會委員。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，1958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1975年加入本集團。

王建國先生，1966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1986年加入本集團。

徐綱先生，1976年出生，現為浙江寶業建設集團有限公司總經理。徐先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持國家一級註冊建造師、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1998年加入本集團。

獨立監事

張信道先生，1944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，1967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，1968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1986年加入本集團。

婁忠華先生，1968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1986年加入本集團。

孫國范先生，1962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1988年加入本集團。

姜小華先生，1970年出生，本公司總會計師。姜先生於1993年畢業於江西財經大學，主修財稅，2003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2004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2018年12月31日止之年度報告及經審核財務報表。

主要業務

本集團之主要業務為提供建築工程施工服務、房產開發銷售及工業化建築材料生產銷售。本集團主要附屬公司之業務載於合併財務報表附註10。本集團主要業務性質於年度內並無重大變化。

業務回顧

本集團本年度業務回顧載於財務摘要、主席報告、管理層討論及分析、以及於同日發佈的2018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2018年12月31日止之財務狀況分別載列於本年報第72頁至第73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2018年12月31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74頁之合併利潤表中。

本集團過往五個財政年度之業績摘要及資產與負債摘要載列於本年度報告第6頁。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動詳情載列於合併財務報表附註24。

可供分配儲備

根據中國有關法律及法規計算，截至2018年12月31日止，本公司可供分配予本公司權益持有人儲備合共人民幣746,384,000元(2017年：人民幣680,203,000元)。

股息

根據2019年3月25日舉行之董事會會議，董事會決議不派發截至2018年12月31日止年度之末期股息(2017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、銷售及安裝建築材料

截至2018年12月31日止年度的分部數據載列於合併財務報表附註6。

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8。

慈善捐款

於本年度內，本集團作出慈善捐款合共人民幣4,397,000元(2017年：人民幣4,267,000元)。

借款

本集團於2018年12月31日之借款詳情載於綜合財務報表附註28。

董事會報告(續)

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50頁至第53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
董事					
龐寶根先生	本公司	個人	193,753,054	-	34.43%
高紀明先生	本公司	個人	12,059,254	-	2.14%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	-	1.70%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	-	1.03%
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	-	0.43%
監事					
王建國	本公司	個人	5,250,290	-	0.93%
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	6,790,159	-	1.21%
高級管理人員					
婁忠華先生	本公司	個人	4,533,172	-	0.81%
王榮標先生	本公司	個人	2,647,911	-	0.47%

董事及監事之合約權益

於年內任何時間，本公司及其附屬公司概無訂立致使本公司之董事或監事直接或間接擁有重大權益的重要合約或直接或間接存在關鍵性利害關係的合約(上述董事及監事之服務合約除外)。

董事及監事對本集團業務屬重要之交易、安排或合約之重大權益

經2016年度股東周年大會批准，各獲委任董事及監事於2017年6月13日與本公司重新訂立服務合約或委任函，於本公司2019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	2003年6月30日	2005年1月21日	2005年12月14日	2007年2月2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
2003年	258,370,000	0.0635	33,746,000	112,409,000	30%
2004年	/	0.1436	81,502,000	275,082,000	30%
2005年	356,660,000	0.12	73,311,000	304,226,000	24%
2006年	/	0.07	46,407,000	474,032,000	10%
2007年	566,160,000	0.07	46,407,000	225,795,000	21%
2008年	/	0.08	53,037,000	150,044,000	35%
2009年	/	0.13	86,185,000	502,239,000	17%
2010年	/	0.16	106,074,240	527,875,000	20%
2011年	/	0.21	139,222,000	710,196,000	20%
2012年	/	0.21	139,222,000	752,256,000	18.5%
2013年	/	0.10	66,296,401	663,312,000	10%
2014年	/	0.10	63,174,401	648,702,000	9.7%
2015年	/	0.10	61,237,053	563,655,000	10.9%
2016年	/	/	/	526,933,000	/
2017年	/	/	/	608,895,000	/
2018年	/	/	/	874,175,000	/
合計	1,181,190,000		995,821,095		

股本

於本報告期末，本公司總股本為562,664,053股，其中包括：

	股份數目	佔總股本百分比
內資股	350,742,053	62.34%
H股	211,922,000	37.66%
合共	562,664,053	100%

購買、出售或贖回公司股份

本公司自2017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2018年年4月至2018年年6月合計回購H股股份23,546,000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4.02%，回購總金額為港幣132,386,100元(不包含交易費用)。回購的所有股份隨後被註銷。截至2018年12月31日，本公司已發行股份總數為562,664,053股(包括350,742,053股內資股和211,922,000股H股)。詳見本公司於2018年4月至2018年6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562,664,053股。

股份回購的詳情如下：

月份	回購股票 數量	每股購買價格		回購總金額 (不包含 交易費用) (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
2018年4月	2,184,000	5.23	4.90	11,060,960
2018年5月	14,650,000	5.75	5.17	82,790,880
2018年6月	6,712,000	5.75	5.69	38,534,260
總計	23,546,000			132,386,100

除上文所披露者外，截至2018年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買，出售或贖回本公司任何上市證券。

董事認為，上述股份回購應反映本公司的基本價值，並表示本集團對其長期增長前景的信心。

董事會報告(續)

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

截至2018年12月31日止年度，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。

或有負債

於2018年12月31日，本公司及本集團並無任何重大或有負債。

重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

於2018年12月31日，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

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。

委託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託存款存放於中國金融機構，本集團所有現金及現金等價物均存放於註冊的商業銀行，並符合有關的法例及法規。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

人力資源

於2018年12月31日，本集團聘用的員工為5,465名(於2017年12月31日：5,071名)，間接僱用的工程施工人員約72,356名(於2017年12月31日：71,745名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至2018年12月31日止年度，本集團僱員福利開支達人民幣4,484,605,000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、社會及管治數據。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2018年4月在聯交所網站及公司網站刊登《2018年寶業集團股份有限公司環境、社會及管治報告》。

核數師

經2018年6月15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2019年5月24日起至2019年6月24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2019年5月23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
2019年3月25日

監事會報告

各位股東：

2018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。

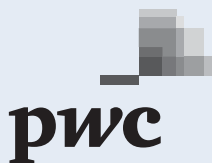
本監事會對本公司2018年度取得的成績和經濟效益表示滿意，對本公司未來的發展前景充滿信心。

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
2019年3月25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73至173頁的合併財務報表，包括：

- 於2018年12月31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。

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2018年12月31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
- 貿易應收款的減值

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5－關鍵會計估算及判斷，及附註6－分部資料。

截至2018年12月31日止年度，建築工程服務收入約為人民幣17,342,995,000元，約佔貴集團總收入的75%。

對建築工程服務，貴集團創造或增強了客戶所控制的資產或者在建工程。因此，貴集團滿足了履約義務，並根據一段時間確認收入，同時參照本報告所述期間每項合同發生的實際費用占估計費用總額的百分比來確定完工進度。

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、評價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，並要求管理層解釋重大差異原因。
- (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

貿易應收款的減值

請參閱合併財務報表附註5－關鍵會計估算及判斷，及附註18－貿易應收款。

於2018年12月31日，貿易應收款金額為人民幣4,151,346,000元，約佔貴集團總資產金額的14%，貿易應收款減值撥備餘額為人民幣207,867,000元。

管理層基於預期信用損失率的假設對貿易應收款的減值進行評估。貴集團在做出假設和選擇減值計算的輸入值時，考慮了過往收款情況、現有的市場情況以及前瞻性估計。

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貿易應收款減值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、評價和測試與貿易應收款回收及有關減值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) 我們對不同賬齡及客戶群的預期信用損失率的合理性提出質疑。
- (iv) 檢查貿易應收款的賬齡結構及減值撥備計算的準確性。

根據獲取的資訊，我們認為管理層對貿易應收款減值的判斷是合理的。

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，2019年3月25日

合併資產負債表

	附註	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權	7	616,765	491,382
物業、廠房及設備	8	2,077,820	1,473,768
投資性房地產	9	742,768	617,169
商譽		16,534	16,534
於合營企業之投資	11(a)	244,322	126,783
對合營企業之借款	11(b)	325,914	374,453
於聯營公司之投資	12(a)	323,693	15,547
對聯營公司之借款	12(b)	622,549	230,939
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	13	232,801	–
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	20	8,727	–
可供出售金融資產	3	–	241,628
遞延所得稅資產	29	237,224	343,350
於聯營公司之投資之預付款項		–	158,865
		5,449,117	4,090,418
流動資產			
存貨	15	243,392	179,165
開發中物業	16	3,685,492	4,527,638
已完工之待售物業	17	3,429,544	3,559,157
合同資產及合同取得成本	3	3,681,687	–
應收客戶之建築合約款	3	–	3,766,827
貿易應收款	18	3,943,479	3,668,651
其他應收款及預付款	19	4,126,542	4,598,294
對合營企業之借款	11(b)	61,385	–
對聯營公司之借款	12(b)	11,102	–
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	20	517,820	–
可供出售金融資產	3	–	249,250
受限制銀行存款	21	628,485	658,125
初步期限超過三個月的定期存款	22	85,704	90,199
現金及現金等價物	22	3,698,252	2,575,717
		24,112,884	23,873,023
總資產		29,562,001	27,963,441

合併資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
權益			
本公司所有者權益			
股本	23	562,664	586,210
股本溢價	23	481,433	565,872
儲備	24	205,263	205,633
保留盈餘	25	7,087,446	5,960,204
		8,336,806	7,317,919
非控制性權益		230,734	178,445
權益合計		8,567,540	7,496,364
負債			
非流動負債			
借款	28	434,057	70,862
遞延所得稅負債	29	143,400	83,834
		577,457	154,696
流動負債			
合同負債	3	6,522,661	–
應付賬款	26	6,934,169	6,083,747
其他應付款	27	4,628,528	3,395,107
預收賬款	3	–	5,246,117
應付客戶之建築合約款	3	–	3,388,705
借款	28	1,865,430	1,684,165
應付所得稅項		466,216	514,540
		20,417,004	20,312,381
負債合計		20,994,461	20,467,077
權益及負債總計		29,562,001	27,963,441

載於第79頁至第174頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

第72至174頁的財務報表已由董事會於2019年3月25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12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
營業額	6	23,230,614	18,978,200
銷售成本	32	(21,258,035)	(17,697,062)
毛利		1,972,579	1,281,138
其他收入	30	116,706	107,936
其他利得－淨額	31	32,432	51,105
分銷成本	32	(82,764)	(84,457)
行政開支	32	(585,760)	(461,842)
金融及合同資產減值損失淨額	4.1(b)	(59,605)	(21,604)
經營盈利		1,393,588	872,276
融資成本	34	(26,767)	(4,891)
應佔合營企業經營業績	11(a)	17,038	3,256
應佔聯營公司經營業績	12(a)	(8,944)	(1,094)
除所得稅前盈利		1,374,915	869,547
所得稅項	35	(460,002)	(262,812)
當年盈利		914,913	606,735
應佔：			
－本公司所有者		874,175	608,895
－非控制性權益		40,738	(2,160)
		914,913	606,735
本公司所有者應佔盈利之每股盈利			
－基本及攤薄(以每股人民幣元計)	36	1.53	1.03

載於第79頁至第174頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

合併綜合收益表

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
當年盈利	914,913	606,735
其他綜合收益：		
<u>其後將不會重分類至損益的項目</u>		
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產 的公允價值變動，稅後淨額	24	400
<u>其後或重分類至損益的項目</u>		
出售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表，扣除稅項		-
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項		(11,655)
		12,152
當年其他綜合收益，扣除稅項	400	497
年內總綜合收益	915,313	607,232
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	874,575	609,392
— 非控制性權益	40,738	(2,160)
年內總綜合收益	915,313	607,232

載於第79頁至第174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	權益合計
	股本	股本溢價	庫存股	儲備	保留盈餘	合計		
註釋	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2017年1月1日結餘	612,372	671,665	(13,535)	184,341	5,372,104	6,826,947	170,753	6,997,700
綜合收益								
當年盈利	-	-	-	-	608,895	608,895	(2,160)	606,735
年內總其他綜合收益	-	-	-	497	-	497	-	497
年內總綜合收益	-	-	-	497	608,895	609,392	(2,160)	607,232
於權益中直接確認與所有者交易								
提取法定盈餘公積	-	-	-	20,795	(20,795)	-	-	-
購回及註銷股份	23	(26,162)	13,535	-	-	(118,420)	-	(118,420)
向非控制性權益支付股息	-	-	-	-	-	-	(42,615)	(42,615)
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	-	70,144	70,144
處置附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	(17,677)	(17,677)
與所有者交易總額與所有者交易總額								
所有者交易總額	(26,162)	(105,793)	13,535	20,795	(20,795)	(118,420)	9,852	(108,568)
2017年12月31日結餘	586,210	565,872	-	205,633	5,960,204	7,317,919	178,445	7,496,364

合併權益變動表(續)

	註釋	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
		股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元		
2017年12月31日結餘		586,210	565,872	205,633	5,960,204	7,317,919	178,445	7,496,364
基於香港財務報表第9號的調整， 扣除稅項(附註4)	3	-	-	(5,519)	(13,367)	(18,886)	-	(18,886)
基於香港財務報表第15號的調整， 扣除稅項(附註4)	3	-	-	-	273,787	273,787	13,305	287,092
2018年1月1日重述結餘		586,210	565,872	200,114	6,220,624	7,572,820	191,750	7,764,570
綜合收益								
當年盈利		-	-	-	874,175	874,175	40,738	914,913
年內總其他綜合收益	24	-	-	400	-	400	-	400
年內總綜合收益		-	-	400	874,175	874,575	40,738	915,313
於權益中直接確認與所有者交易								
提取法定盈餘公積		-	-	7,353	(7,353)	-	-	-
購回及註銷股份	23	(23,546)	(84,439)	-	-	(107,985)	-	(107,985)
非控制性權益投入		-	-	-	-	-	35,150	35,150
向非控制權益支付股息		-	-	-	-	-	(15,500)	(15,500)
收購子公司非控制性權益 註銷附屬公司	41	-	-	(2,604)	-	(2,604)	(19,396)	(22,000)
		-	-	-	-	-	(2,008)	(2,008)
與所有者交易總額		(23,546)	(84,439)	4,749	(7,353)	(110,589)	(1,754)	(112,343)
2018年12月31日結餘		562,664	481,433	205,263	7,087,446	8,336,806	230,734	8,567,540

載於第79頁至第174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12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營活動產生/(流出)的現金	38	2,214,752	(1,973,006)
已付利息		(110,768)	(45,655)
已付所得稅		(524,579)	(365,515)
經營活動之現金流入/(流出)淨額		1,579,405	(2,384,176)
投資活動的現金流量			
支付合營企業投資款	11(a)	(116,500)	(47,100)
合營企業貸款償還	11(b)	2,303	11,160
對合營企業之借款	11(b)	(18,509)	(310,697)
支付聯營公司投資款	12(a)	(158,225)	(3,300)
對聯營公司之借款	12(b)	(395,750)	(230,939)
於聯營公司之投資之預付款項	12(a)	-	(158,865)
出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		647,163	815,135
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	20	(896,800)	-
出售可供出售金融資產		-	694,130
購入可供出售金融資產		-	(481,518)
出售子公司		-	18,375
購入物業、廠房及設備		(398,141)	(295,912)
出售物業、廠房及設備	38(b)	2,160	9,199
購入土地使用權		(139,833)	(17,248)
出售土地使用權	38(b)	-	20,402
預收政府補償的拆遷所得款		143,677	300,000
來自聯營公司的股利	12(a)	-	400
初步期限超過三個月的定期存款減少/(增加)		4,495	(78,274)
收取利息		101,165	105,708
投資活動之現金(流出)/流入淨額		(1,222,795)	350,656
融資活動的現金流量			
取得銀行借款		2,510,724	2,062,527
償還銀行借款		(1,966,264)	(590,060)
非控制性權益資本投入		35,150	70,144
購回股份	19,23	(105,536)	(92,155)
取得非控制所有者借款	27	324,471	320,551
購買非控制性權益	41	(22,000)	-
向非控制所有者支付股息		(15,500)	(42,615)
融資活動之現金流入淨額		761,045	1,728,392
現金及現金等價物淨增加/(減少)		1,117,655	(305,128)
年初現金及現金等價物		2,575,717	2,885,736
現金及現金等價物之匯兌收益/(損失)		4,880	(4,891)
年末現金及現金等價物		3,698,252	2,575,717

載於第79頁至第174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2003年6月30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、銷售與安裝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2019年3月25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，並就以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收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5。

2 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露變更

(a) 本集團採納的新準則和修改

本集團首次於本年採納下列準則和修改：

- 金融工具－香港財務報告準則第9號，
- 與客戶之間的合同產生的收入－香港財務報告準則第15號，
- 投資性房地產轉讓－香港會計準則第40號(修改)，
- 於聯營和合營企業的投資－2014–2016年香港財務報告準則年度改進項目之香港會計準則第28號(修改)，及
- 外幣交易和預付／預收對價－香港(國際財務報告解釋公告)第22號。

除香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)以及香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」(「香港財務報告準則第15號」)外，這些於2018年1月1日開始的財務年度生效的準則和修改對本集團並無重大影響或與本集團無關。

由於採納了香港財務報告準則第9號和第15號，本集團須更改會計政策，並做出修改後的追溯調整。

採納這兩項準則的影響在附註3披露，採納新準則的影響在附註2.9、附註2.10、附註2.15和附註2.22列示。

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2018年1月1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16號	「租賃」	2019年1月1日
香港財務報告解釋公告第23號	「所得稅處理的不確定性」	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號(修改)	「具有負補償的提前償付特徵」	2019年1月1日
香港會計準則第19號(修改)	「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
香港會計準則第28號(修改)	「於聯營及合營企業之長期權益」	2019年1月1日
2015年至2017年週期之 年度改進		2019年1月1日
香港財務報告準則第3號(修改)	「業務的定義」	2020年1月1日
香港會計準則第1號(修改)和 第8號(修改)	「重大性的定義」	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	「保險合同」	2021年1月1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

上述新準則和準則的修改及解釋在2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，但未有在本合併財務報表中應用。本集團現正評估上述新準則和現存準則的修改及解釋對本集團綜合財務報表的影響。

2 重要會計政策摘要(續)

2.2 子公司

2.2.1 合併賬目

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

(a) 業務合併

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

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益基金額及任何先於被收購方之股權於收購日期之公允價值超逾所收購可識別淨資產公允價值之差額，乃入賬列做商譽(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。

2 重要會計政策摘要(續)

2.2 子公司(續)

2.2.1 合併賬目(續)

(b) 不導致失去控制權的子公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、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。

2.2.2 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賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2 重要會計政策摘要(續)

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賬，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合併利潤表內確認，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。投資賬面值會根據累計之收購後其他綜合收益變動而作出調整。如本集團應佔聯營公司及合營企業之虧損等於或超過其在該聯營公司及合營企業之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司及合營企業承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未實現收益按集團在聯營公司及合營企業權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司及合營企業的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於合營企業之投資按成本法扣除減值虧損撥備列賬。本公司將合營企業之業績根據已收及應收股息入賬。

2.4 分部報告

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

2 重要會計政策摘要(續)

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合併利潤表確認。

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

(c) 集團公司

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

- 每份列報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- 每份合併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 重要會計政策摘要(續)

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，才包括在資產的賬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合併利潤表支銷。

物業、廠房及設備之折舊採用以下的估計可使用年期將成本值按直線法分攤至剩餘價值計算：

樓宇及廠房	20年
機器設備	10年
汽車	4-5年
辦公設備及其他	3-5年

在建工程指興建物業、廠房及設備之直接成本減去任何減值虧損入賬。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。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬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賬面值的差額而釐定，並在合併利潤表內的「其他利得－淨額」中確認。

2 重要會計政策摘要(續)

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，才計入該項物業的賬面價值。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。

公允價值變動在合併利潤表內記錄為「其他利得－淨額」中的部份估值利得或虧損。

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－淨額」。

2 重要會計政策摘要(續)

2.8 非金融資產減值

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

2.9 金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產歸類為以下計量類別：

- 在初始確認後以公允價值(通過其他綜合收益或通過損益)計量
- 以攤餘成本計量

分類取決於本集團管理金融資產的商業模式以及現金流在合同中的條款約定。

對於以公允價值計量的資產，其變動將記錄在損益或其他綜合收益中。權益工具的投資，其變動計入何處取決於本集團在進行初始確認時是否作出了以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的不可撤銷之選擇。

本集團僅在管理資產的業務模式發生變化時對債務工具進行重分類。

2 重要會計政策摘要(續)

2.9 金融資產(續)

(b) 確認和計量

在初始確認時，本集團以其公允價值衡量金融資產，當某項金融資產的公允價值變動不計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易費用。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易費用，作為費用確認在當期損益中。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤餘成本計量：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產被分類成以攤餘成本計量的金融資產。該金融資產的利息收入採用實際利率法，並在「其他收入」中確認。由於終止確認產生的任何收益或損失，均直接在當期損益中確認，與外匯損益相同，於「其他利得－淨額」中顯示。
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。除確認減值損失、利息收入及匯兌損益計入損益外，賬面價值變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，以前在計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至損益中，並在「其他利得－淨額」中確認。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入「其他收入」。匯兌利得和損失在「其他利得－淨額」中列示。
- 公允價值計量且其變動計入當期損益：不符合以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。後續以公允價值計量且其變動計入損益，且由債務投資產生的收益或損失，需在損益中確認，且在產生期間以淨額列示於「其他利得－淨額」。

2 重要會計政策摘要(續)

2.9 金融資產(續)

(b) 確認和計量(續)

權益工具

本集團所有權益工具後續以公允價值計量。如果本集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他綜合收益，則終止投資之後不可再將公允價值變動損益重分類至損益。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在損益中作為「其他利得－淨額」予以確認。

截止2017年12月31日採用之會計政策

本集團已追溯適用香港財務報告準則第9號，但已選擇不重述比較數字。因此，所提供的比較數字將以本集團下文所述的以往會計政策記錄。

(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。

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

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

2 重要會計政策摘要(續)

2.9 金融資產(續)

截止2017年12月31日採用之會計政策(續)

(b) 確認和計量

常規購買及出售的金融資產在交易日確認－交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。對於以公允價值計量但其變動並非計入損益的所有投資，其投資初始按其公允價值加交易成本確認。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，初始按公允價值確認，而交易成本則在損益表支銷。當從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

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

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公允價值變動在其他綜合收益中確認。當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公允價值調整列入利潤表內作為「其他利得－淨額」。

2.10 金融資產減值

本集團以預期為基礎，評估其以攤餘成本計量的資產和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的預期信用損失。採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

對於合同資產和貿易應收款，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期存續期損失須於應收款初始確認時予以確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2.10 金融資產減值(續)

截止2017年12月31日採用之會計政策

本集團已追溯適用香港財務報告準則第9號，但已選擇不重述比較數字。因此，所提供的比較數字將以本集團下文所述的以往會計政策記錄。

(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)

截止2017年12月31日採用之會計政策(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合併利潤表中扣減。

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賬。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賬。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1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撥備計量。

2.15 合同資產、合同取得成本及合同負債

在與客戶簽訂合同時，該集團有權獲得來自客戶支付的合同價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移給客戶的履約義務。這些權利和履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於剩餘權利和履行義務之間的關係。合同計量的剩餘收款權超過了剩餘履約義務的部分確認為合同資產。反之，剩餘履約義務超過剩餘收款權的部分確認為合同負債。

本集團預計為獲得合同而產生的增量成本若可收回，則將其確認為合同資產中的合同取得成本。

2 重要會計政策摘要(續)

2.15 合同資產、合同取得成本及合同負債(續)

截止2017年12月31日採用之會計政策－建築合約

本集團已追溯適用香港財務報告準則第15號，但已選擇不重述比較數字。因此，所提供的比較數字將以本集團下文所述的以往會計政策記錄。

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、預付賬款或其他資產等。

對所有進行中的合同，本集團將已發生成本加已確認之盈利(減已確認之虧損)超過進度收費單的差額確認為資產。

2 重要會計政策摘要(續)

2.15 合同資產、合同取得成本及合同負債(續)

截止2017年12月31日採用之會計政策－建築合約(續)

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 重要會計政策摘要(續)

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1年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付賬款初步以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.19 借款及借款費用

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

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

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

2 重要會計政策摘要(續)

2.20 當期及遞延所得稅

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

(a) 當期所得稅

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

(b) 遞延所得稅

(i) 內在差異

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

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

(ii) 外在差異

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

(c) 抵銷

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

2 重要會計政策摘要(續)

2.21 退休金債務

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

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

本集團與界定供款退休計畫作出的供款於產生時列為開支。

2.22 收入確認

收入以在本集團一般經營過程中，銷售貨物或提供服務所收到或應收款項的公允價值計量。報表中的收入不包括折扣以及內部公司交易。本集團在收入能可靠地計量、未來的經濟利益可能流向實體、以及如下條件均符合時確認收入。

(i) 與客戶之間的合同產生的收入

收入於資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；
- 創建或增強由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入將於客戶獲得資產控制權的該時點確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2.22 收入確認(續)

(i) 與客戶之間的合同產生的收入(續)

已完成履約義務的進度的計量基於按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入，同時參考本期合同造價佔總預估造價的佔比。

在確定交易價格時，如果差異明顯，集團將調整約定金額來反映融資部分所帶來的影響。

建築工程服務、物業銷售和建築材料銷售

對建築工程服務，本集團創造或增強了客戶所控制的資產或者在建工程。因此，集團滿足了履約義務，並根據一段時間確認收入，同時參照本報告所述期間每項合同發生的實際費用占估計費用總額的百分比來確定完工進度。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產及銷售建築材料的合同，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回對價時確認。本集團創造或增強了客戶所控制的資產或者在建工程。因此，集團滿足了履約義務，並根據時間確認收入，同時參照本報告所述期間每項合同發生的實際費用占估計費用總額的百分比來確定完工進度。

酒店經營與會員服務

酒店經營及會員服務收入於提供服務的會計期間確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2.22 收入確認(續)

(i) 與客戶之間的合同產生的收入(續)

截止2017年12月31日採用之會計政策

本集團已追溯適用香港財務報告準則第15號，但已選擇不重述比較數字。因此，所提供的比較數字將以本集團下文所述的以往會計政策記錄。

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。

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。

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。

2 重要會計政策摘要(續)

2.22 收入確認(續)

(i) 與客戶之間的合同產生的收入(續)

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。

(ii) 租金收入

根據經營租約出租投資物業、建築物、廠房、機械設備及已完工之待售物業的租金收入按租約期採用直線法確認。

2.23 利息收入

以攤餘成本計量的金融資產利息收入按實際利率法計算並於合併利潤表的其他收入中確認。

利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去損失撥備後的淨額計算。

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合併利潤表扣賬。
- (b) 本集團作為出租人－於資產根據經營租賃出租時，資產將按其性質入賬至資產負債表。租金收入於租期以直線法確認。

2 重要會計政策摘要(續)

2.25 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 會計政策變動

本集團自2018年1月1日採納了香港財務報告準則第9號和第15號,導致了會計政策(新的會計政策已在附註2列示)的改變和合併財務報表確認金額的調整。

依據香港財務報告準則第9號的過渡性條款,本集團未重述比較期間數據。因此,任何對金融資產或負債賬面價值的差額均在本年調整年初保留盈餘餘額。相應的,將賬面價值調整的差異確認至期初保留盈餘,減值準備在比較期間未被重述。

本集團選擇使用修正過的追溯方法向香港財務報告準則第15號過渡,即根據首次執行該收入準則時的累計影響數,在本年調整年初保留盈餘餘額。因此,集團未重述比較期間數據。

本集團已應用香港財務報告準則第9號和香港財務報告準則第15號,但選擇未重列比較資料。因此,比較資料依舊按照與本集團以往相一致的會計政策入賬。

3 會計政策變動(續)

3.1 對財務報表的影響

下表為每個科目的調整，不包括未受影響的科目。下文將提供對這些調整之詳細解釋。

	2017年12月31日 重述前 人民幣千元	香港財務報告 準則第9號下的 重分類和調整 人民幣千元	香港財務報告 準則第15號下的 重分類和調整 人民幣千元	2018年1月1日 重述後 人民幣千元
合併資產負債表(摘錄)				
對合營企業之借款	374,453	(6,295)	-	368,158
對聯營公司之借款	230,939	(2,309)	-	228,630
可供出售金融資產	490,878	(490,878)	-	-
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融資產	-	232,268	-	232,268
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	-	258,610	-	258,610
遞延所得稅資產	343,350	6,295	(48,884)	300,761
開發中物業	4,527,638	-	(42,554)	4,485,084
已完工之待售物業	3,559,157	-	(552,934)	3,006,223
合同資產及合同取得成本	-	(3,792)	3,791,828	3,788,036
應收客戶之建築合約款	3,766,827	-	(3,766,827)	-
貿易應收款	3,668,651	(5,895)	-	3,662,756
其他應收款及預付款項	4,598,294	(6,890)	-	4,591,404
合同負債	-	-	7,396,754	7,396,754
其他應付款	3,395,107	-	192,382	3,587,489
預收賬款	5,246,117	-	(5,246,117)	-
應付客戶之建築合約款	3,388,705	-	(3,388,705)	-
遞延所得稅負債	83,834	-	139,223	223,057
儲備	205,633	(5,519)	-	200,114
保留盈餘	5,960,204	(13,367)	273,787	6,220,624
非控制性權益	178,445	-	13,305	191,750

3 會計政策變動(續)

3.2 香港財務報告準則第9號－採用新準則的影響

會計政策選擇採用香港財務報告準則第9號，其取代了香港會計準則第39號金融工具(「香港會計準則第39號」)中涉及金融資產和金融負債的確認，分類和計量；金融工具的終止確認；金融資產的減值和對沖會計的條款。香港財務報告準則第9號對其他與金融工具相關的準則(例如：香港財務報告準則第7號：金融工具－披露)也進行了重大的修正。

於2018年1月1日，本集團的保留盈餘和儲備由於金融資產的分類和計量受到的影響如下：

	附註	保留盈餘 人民幣千元	可供出售金融 資產儲備 人民幣千元
重分類可供出售金融資產至以公允價值計量 且其變動計入損益的金融資產	(a)(ii)	5,519	(5,519)
貿易應收款和合同資產之減值撥備的增加	(b)	(9,687)	—
對合營企業和聯營公司之借款減值撥備的增加	(b)	(8,604)	—
其他應收款之減值撥備的增加	(b)	(6,890)	—
與減值撥備有關的遞延所得稅資產增加		6,295	—
新準則導致的總調整		(13,367)	(5,519)

3 會計政策變動(續)

3.2 香港財務報告準則第9號－採用新準則的影響(續)

(a) 分類和計量

管理層對集團於香港財務報告準則第9號對所持有金融資產進行評估，並且將金融工具分類為香港財務報告準則第9號規定中的相應類型。重分類的主要影響如下：

金融資產－2018年1月1日	附註	可供出售 金融資產 人民幣千元	以公允價值 計量且其 變動計入 其他綜合 收益的 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
銀行理財產品從可供出售金融資產 重分類至以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	(i)	(249,250)	–	249,250
上市權益證券從可供出售金融資產 重分類至以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	(ii)	(9,360)	–	9,360
非上市權益證券從可供出售金融資產 重分類至以公允價值計量且其變動 計入其他綜合收益的金融資產	(iii)	(232,268)	232,268	–
新準則導致的總調整		(490,878)	232,268	258,610

- (i) 從可供出售金融資產重分類到以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之銀行理財產品
對銀行理財資產的投資從可供出售的金融資產被重新歸類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，由於該現金流不僅代表本金和利息。於2018年1月1日的保留盈餘並無影響。
- (ii) 從可供出售金融資產重分類到以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的上市權益證券
上市權益證券從可供出售的金融資產被重新歸類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。因為這些投資的現金流不僅包括本金和利息，所以這些投資不符合香港財務報告準則第9號中攤餘成本計量的標準。

人民幣5,519,000元的相關累計公允價值收益從可供出售的金融資產準備金轉入2018年1月1日的保留盈餘。截至2018年12月31日，與這些投資相關之淨公允價值損失人民幣633,000元，連同遞延所得稅支出人民幣157,000元，均被確認於損益中。

3 會計政策變動(續)

3.2 香港財務報告準則第9號－採用新準則的影響(續)

(a) 分類和計量(續)

- (iii) 非上市權益證券從可供出售金融資產重分類至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產

非上市權益證券從可供出售的金融資產被重新歸類為以公允價值變動歸為其他綜合收益的金融資產，因為該投資為長期戰略投資，所以本集團預計不會在中短期出售。因此，在2018年1月1日，公允價值為人民幣232,268,000元的非上市權益證券從可供出售的金融資產被重分類到以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。截至2018年12月31日，與這些投資相關之淨公允價值利得人民幣533,000元，連同遞延所得稅支出人民幣133,000元，均被確認於其他綜合收益中。

- (iv) 金融負債

該集團的金融負債沒有受到新準則的影響，因為新的要求只影響到分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的財務負債，而集團沒有此類負債。終止確認規則和香港財務報告準則39號金融工具中的條款相同，所以資產確認和計量沒有被改變。

(b) 金融資產的減值

根據香港財務報告準則第9號中新的預期信用損失模型，集團有以下使用攤餘成本計量的金融資產：

- 貿易應收款和合同資產
- 對合營企業和聯營公司之借款
- 其他應收款

在香港財務報告準則第9號準則下，集團需要修訂以下類型的資產減值方法。

3 會計政策變動(續)

3.2 香港財務報告準則第9號－採用新準則的影響(續)

(b) 金融資產的減值(續)

(i) 貿易應收款和合同資產

對於貿易應收款和合同資產，本集團應用香港財務報告準則第9號規定的預期信用損失簡化版模型，其計算過程要求所有貿易應收款和合同資產均使用存續期間預計的損失撥備率。於2018年1月1日，對於信用風險被評估為中或者高的貿易應收款和合同資產，本集團使用附註4.1(b)中所應用的減值方法確認了保留盈餘人民幣9,687,000元。附註4.1(b)披露了損失撥備自2018年1月1日至本年末的變動情況。

(ii) 對合營企業和聯營公司之借款和其他應收款

對2018年1月1日已經存在的對合營企業和聯營公司之借款和其他應收款，本集團認為在每項借款或應收款項的初始確認時有效地評估減值的可能性會產生不必要的成本。香港財務報告準則第9號准許減值撥備僅由每個報告日的信用風險高低決定直至該借款和應收款項終止確認。於2018年1月1日，對於信用風險被評估為中或者高的借款和應收款項，本集團使用附註4.1(b)中所應用的減值方法確認了保留盈餘人民幣15,494,000元。附註4.1(b)披露了貸款撥備自2018年1月1日至本年末的變動情況。

3.3 香港財務報告準則第15號「與客戶之間合同產生的收入」－採用新準則的影響

本集團採用香港財務報告準則第15號，其取代了香港會計準則第18號「收入」(「香港會計準則第18號」)和香港會計準則第11號「建造合同」(「香港會計準則第11號」)中涉及收入和成本的確認、分類和計量。

應用香港財務報告準則第15號的影響如下：

3 會計政策變動(續)

3.3 香港財務報告準則第15號「與客戶之間合同產生的收入」—採用新準則的影響(續)

合同資產及合同取得成本和合同負債的列示

重分類於2018年1月1日起進行，以符合香港財務報告準則第15號要求：

- 對工程進度款的合同負債在以往年度列示為應付客戶之建築合約款及預收賬款。
- 合同資產在以往年度列示為應收客戶之建築合約款項。

建築及其他服務和建材銷售的收入確認的會計處理

採用香港財務報告準則第15號對提供建築工程及其他服務和建材銷售的收入確認政策並不會有重大影響。

房地產開發活動的收入確認的會計處理

在以往年度，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。

計入損益的累計確認收入超過向客戶累計收取的款項的差額確認為合同資產。向客戶累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。

合同取得成本的會計處理

在應用香港財務報告準則第15號後，為獲得合同而直接產生的印花稅、銷售佣金和其他成本如果預計可收回，則作為合同取得成本資本化。

重大融資部分的會計處理

對於客戶付款與承諾財產或服務轉讓之間的期限超過一年的合同，如果有重大影響，需調整交易價格以反映融資部分的影響。

3 會計政策變動(續)

3.3 香港財務報告準則第15號「與客戶之間合同產生的收入」—採用新準則的影響(續)

- (a) 截至2018年1月1日新準則香港財務報告準則第15號所要求的分類和計量方法對集團保留盈餘的總影響如下：

	人民幣千元
物業開發活動	461,894
遞延所得稅負債增加	(139,223)
遞延所得稅資產減少	(48,884)
對保留盈餘的調整	273,787

- (b) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團當期的財務報表科目由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於2018年12月31日		
	不考慮採納 香港財務報告 準則第15號 的金額 人民幣千元	採納 香港財務報告 準則第15號 的影響 人民幣千元	報告金額 人民幣千元
合併資產負債表(摘錄)			
遞延所得稅資產	253,147	(15,923)	237,224
在建物業	3,798,605	(113,113)	3,685,492
已完工之待售物業	3,521,902	(92,358)	3,429,544
合同資產及合同取得成本	-	3,681,687	3,681,687
應收客戶之建築合約款	3,681,687	(3,681,687)	-
合同負債	-	6,522,661	6,522,661
其他應付款	4,367,548	260,980	4,628,528
預收賬款	3,937,149	(3,937,149)	-
應付客戶之建築合約款	3,207,540	(3,207,540)	-
遞延所得稅負債	97,004	46,396	143,400
保留盈餘	6,998,216	89,230	7,087,446
非控制性權益	226,706	4,028	230,734

3 會計政策變動(續)

3.3 香港財務報告準則第15號「與客戶之間合同產生的收入」—採用新準則的影響(續)

(b) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團當期的財務報表科目由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下(續)：

	截至2018年12月31日年度		
	不考慮採納 香港財務報告 準則第15號 的金額 人民幣千元	採納 香港財務報告 準則第15號 的影響 人民幣千元	報告金額 人民幣千元
合併利潤表(摘錄)			
營業額	23,940,254	(709,640)	23,230,614
銷售成本	(21,648,053)	390,018	(21,258,035)
所得稅費用	(585,790)	125,788	(460,002)
本年度利潤	1,108,747	(193,834)	914,913
—歸屬於本公司股東的應佔利潤	1,058,732	(184,557)	874,175
—歸屬於非控制性權益的應佔利潤	50,015	(9,277)	40,738
綜合現金流量表(摘錄)			
經營活動產生/(流出)的現金			
—本年度利潤	1,108,747	(193,834)	914,913
—所得稅費用	585,790	(125,788)	460,002
營運資本變化：			
—開發中物業及已完工之待售物業	375,346	(390,017)	(14,671)
—客戶建築合同淨餘額、合同資產及 合同取得成本	(99,710)	206,166	106,456
—合同負債及預收賬款	(1,308,968)	434,875	(874,093)
—貿易及其他應付款	1,396,882	68,598	1,465,480

3 會計政策變動(續)

3.3 香港財務報告準則第15號「與客戶之間合同產生的收入」—採用新準則的影響(續)

(c) 合同資產及合同取得成本的明細列示如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元
與建築服務相關	3,158,981	3,253,884
與物業銷售相關	-	25,001
與建築材料銷售相關	526,391	512,943
	3,685,372	3,791,828
減：減值撥備(附註4.1(b))	(3,685)	(3,792)
合同資產及合同取得成本合計	3,681,687	3,788,036

合同資產包括本集團出售物業、提供建築工程服務和銷售建築材料的未開票金額，當按成本比例法確認的收入超過向客戶已發出的開票金額。

(d) 合同負債的明細列示如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元
與建築服務相關	2,745,653	3,064,906
與物業銷售相關	3,195,812	3,829,986
與建築材料銷售相關	581,196	501,862
合同負債合計	6,522,661	7,396,754

3 會計政策變動(續)

3.3 香港財務報告準則第15號「與客戶之間合同產生的收入」—採用新準則的影響(續)

(d) 合同負債的明細列示如下(續)：

因在本會計年度確認收入相應結轉期初合同負債的明細列示如下：

	2018年 人民幣千元
包含在年初合同負債餘額中的收入確認金額	
— 提供建築工程服務	2,026,222
— 銷售物業	2,036,803
— 銷售建築材料	245,864
	4,308,889

(e) 與提供建築工程服務、銷售物業及銷售建築材料相關的未履行合同的含稅交易金額列示如下：

	2018年 人民幣千元
預計一年內將確認為收入	20,698,767
預計一年後將確認為收入	26,925,245
2018年12月31日的未履行合同的含稅交易金額	47,624,012

4 財務風險管理

4.1 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。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。2018年及2017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2018年及2017年12月31日以外幣計值的貨幣資產的賬面值如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產		
美元	280,868	228,852

4 財務風險管理(續)

4.1 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變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值／貶值5%，不考慮衍生金融工具的對沖影響，則對年度稅後淨利的影響如下：

	淨損益變動－增加／(減少)	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
人民幣對美元		
升值5%	10,533	8,582
貶值5%	(10,533)	(8,582)

(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，由於本集團持有以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產－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。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2018年12月31日，由於該上市權益證券的金額不重大，管理層認為本集團上市權益證券的價格風險並不重大。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(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2018年12月31日，倘借貸利率升高或者降低1%而所有其他變數維持不變，則本年度之淨利將減少／增加人民幣1,474,000元(2017年：無)，開發中物業將增加／減少人民幣5,432,000元(2017年：人民幣1,443,000元)，在建工程將增加／減少人民幣1,007,000元(2017年：人民幣147,000元)。

(b) 信用風險

貿易及其他應收款項、合同資產、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及合同資產的可收回金額，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。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

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75%。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。

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信用風險的顯著增加。在評估信用風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻資訊。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人按期按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 借款人的其他金融資產信用風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(i) 對合營企業及聯營公司之借款

於2018年12月31日，本集團對合營企業及聯營公司之借款的信貨損失評估如下：

預計有效撥備率	確認預計貸款撥備率的基礎	利息收入計算基礎
0.5%-5%	12個月的預計損失	淨賬面價值

報告期間使用的估值工具和假設未發生重大變化。

於2018年12月31日對合營企業及聯營公司的之借款非流動部分的減值撥備與年初減值撥備的調節如下：

	對合營企業 之借款 人民幣千元	對聯營公司 之借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2017年12月31日 (基於香港會計準則第39號計算)	-	-	-
通過保留盈餘重述金額	6,295	2,309	8,604
2018年1月1日 (基於香港財務報表準則第9號)	6,295	2,309	8,604
增加的減值撥備	228	4,035	4,263
2018年12月31日 (基於香港財務報表準則第9號)	6,523	6,344	12,867
減：減值撥備－流動部分	(3,231)	(56)	(3,287)
減值撥備－非流動部分	3,292	6,288	9,580

2018年12月31日，對合營企業及聯營公司之借款的賬面價值分別為人民幣393,822,000元及人民幣639,995,000元，因此相應承擔損失風險的最大餘額分別為人民幣387,299,000元及人民幣633,651,000元。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 貿易應收款與合同資產

本公司根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式提供預期貸款撥備，該準則允許所有貿易和合同資產均採用整個貸款週期預期撥備。

合同資產的預計撥備率為0.1%。

為計量貿易應收款項的預期信用損失，貿易應收款根據共有的信用風險特徵及賬齡結構進行分組。在2018年1月1日與2018年12月31日，減值撥備率如下列示，以下預期貸款損失同時考慮了前瞻資訊的因素：

2018年1月1日貿易應收款	3個月以內	3個月到1年	1到2年	2到3年	3年以上	合計
加權平均預計損失率	0.5%	1.9%	9.6%	20.0%	31.8%	
賬面價值(人民幣千元)	1,802,276	1,197,142	596,405	59,017	160,449	3,815,289
撥備金額(人民幣千元)	9,568	23,219	56,980	11,803	50,963	152,533

2018年12月31日貿易應收款	3個月以內	3個月到1年	1到2年	2到3年	3年以上	合計
加權平均預計損失率	0.5%	2.0%	10.5%	18.0%	31.4%	
賬面價值(人民幣千元)	2,190,293	903,253	478,874	394,229	184,697	4,151,346
撥備金額(人民幣千元)	10,483	17,808	50,482	71,010	58,084	207,867

貿易應收款和合同資產的減值撥備與年初減值撥備的調節如下：

	貿易應收款 人民幣千元	合同資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
2017年12月31日			
(基於香港會計準則第39號計算)	146,638	-	146,638
通過保留盈餘重述金額	5,895	3,792	9,687
2018年1月1日			
(基於香港財務報表準則第9號)	152,533	3,792	156,325
增加/(轉回)的減值撥備	55,334	(107)	55,227
2018年12月31日			
(基於香港財務報表準則第9號)	207,867	3,685	211,552

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 貿易應收款與合同資產(續)

2018年12月31日，貿易應收款和合同資產的賬面價值分別為人民幣4,151,346,000元及人民幣3,685,372,000元，因此承擔損失風險的最大餘額分別為人民幣3,943,479,000元及人民幣3,681,687,000元。

(iii) 其他應收款

其他以攤餘成本計量的金融資產包括其他應收款。其他應收款主要包括開發中物業土地使用權之投標保證金、履約保證金及項目按金及其他等。

其他應收款的減值撥備與年初撥備的調節如下：

	其他應收款 人民幣千元
2017年12月31日(基於香港會計準則第39號計算)	-
通過保留盈餘重述金額	6,890
2018年1月1日(基於香港財務報表準則第9號)	6,890
增加的減值撥備	115
2018年12月31日(基於香港財務報表準則第9號)	7,005

2018年12月31日，其他應收款的賬面價值為人民幣1,451,694,000元，因此承擔損失風險的最大餘額分為人民幣1,444,689,000元。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(iv) 金融及合同資產的減值損失合計

	其他應收款 人民幣千元
來自：	
對合營企業及聯營公司之借款	4,263
貿易應收款與合同資產	55,227
其他應收款	115
	59,605

截至2018年12月31日年度，金融及合同資產的減值損失單獨列示於合併利潤表。為了與本年度的列示保持一致，本集團將截至2017年12月31日年度根據香港財務報告準則第39號規定計提的減值損失人民幣21,604,000元從「行政開支」中重分類至「金融及合同資產減值損失淨額」。

(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。

4 財務風險管理(續)

4.1 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。

	2018年12月31日				
	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
借款	1,865,430	291,320	57,737	85,000	2,299,487
借款利息	58,008	11,796	16,879	13,491	100,174
應付賬款	6,934,169	-	-	-	6,934,169
其他應付款(除其他應付稅項、 預收款及應付職工薪酬)	3,667,067	-	-	-	3,667,067
財務擔保	913,832	-	-	-	913,832
	13,438,506	303,116	74,616	98,491	13,914,729

	2017年12月31日			
	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5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
	11,132,582	22,721	54,372	11,209,675

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。

4 財務風險管理(續)

4.2 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、回購已發行股本、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2018年和2017年12月31日，本集團擁有的現金及現金等價物已超過借款數額。

4.3 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)。

4 財務風險管理(續)

4.3 公允價值估計(續)

下表呈列本集團於2018年和2017年12月31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9。

	2018年12月31日			合計 人民幣千元
	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產				
— 銀行理財產品	—	—	517,820	517,820
— 上市權益證券	8,727	—	—	8,727
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產				
— 非上市權益證券	—	—	232,801	232,801
	8,727	—	750,621	759,348

	2017年12月31日			合計 人民幣千元
	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	
可供出售金融資產				
— 權益證券	9,360	—	232,268	241,628
— 銀行理財產品	—	—	249,250	249,250
	9,360	—	481,518	490,878

4 財務風險管理(續)

4.3 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2018年12月31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2018年及2017年12月31日止年度第三層金融工具的變動。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	481,518	678,590
增加	896,800	481,518
處置	(628,230)	(694,130)
於其他綜合收益中確認的公允價值變動	533	15,540
於12月31日	750,621	481,518

5 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賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

(a) 提供建築服務的收入確認

針對建築服務，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%(2017年：10%)，收入將減少人民幣64,298,000元(2017年：人民幣49,873,000元)或增加人民幣64,432,000元(2017年：人民幣50,298,000元)。

(b) 金融及合同資產減值

該集團根據關於違約風險和預期損失率的假設，對金融資產(包括對合營企業之借款、對聯營公司之借款、貿易應收款及其他應收款)及合同資產計提備抵壞賬。集團根據過往收款情況、現有的市場條件以及報告所述期間結束時的前瞻性估計數來做出假設和選擇減值測試的參數。

如果預期與原始估計數不同，則此種差異將影響已修改相應估計之當期的金融及合同資產賬面金額和壞賬金額。有關所使用的關鍵假設和參數的詳細資訊，請參閱上文附註4.1(b)。

5 關鍵會計估算及判斷(續)

(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。

(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9。

6 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、銷售及安裝建築材料

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。

6 分部資料(續)

分部業績如下：

	截至2018年12月31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
與客戶之間的合同產生的 收入營業總額	18,516,418	3,084,867	2,944,077	305,325	24,850,687
在某一時點確認	-	2,402,384	1,497,974	281,391	4,181,749
在一段時間內確認	18,516,418	682,483	1,446,103	23,934	20,668,938
其他收入來源					
租金收入	-	-	-	84,870	84,870
分部總營業額	18,516,418	3,084,867	2,944,077	390,195	24,935,557
減：分部間營業額	(1,173,423)	-	(441,517)	(90,003)	(1,704,943)
對外營業額	17,342,995	3,084,867	2,502,560	300,192	23,230,614
經營盈利	505,819	760,720	67,249	59,800	1,393,588
折舊	37,301	8,844	64,998	29,617	140,760
攤銷	7,243	-	4,603	2,604	14,450
金融及合同資產減值損失淨額	51,644	2,637	5,112	212	59,605
應佔合營企業經營業績	(487)	15,400	3,189	(1,064)	17,038
應佔聯營公司經營業績	(535)	(7,922)	(487)	-	(8,944)
所得稅項	112,478	317,075	16,130	14,319	460,002

6 分部資料(續)

分部業績如下：(續)

	截至2017年12月31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
減：分部間營業額	(708,372)	–	(279,817)	(51,812)	(1,040,001)
對外營業額	14,278,726	2,658,576	1,859,864	181,034	18,978,200
經營盈利	424,881	382,900	31,398	33,097	872,276
折舊	32,174	3,168	55,143	27,349	117,834
攤銷	6,151	–	4,176	2,574	12,901
金融及合同資產減值損失淨額	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

將經營盈利調整為除所得稅前盈利的過程在合併利潤表中顯示。

本公司於中國註冊，集團大部分業務均發生在中國境內，且大部分資產均位於中國。

本集團除金融資產及遞延所得稅資產之外的非流動資產總額主要分佈中國境內。

6 分部資料(續)

收入按類別分析

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
提供建築工程服務	17,342,995	14,278,726
銷售物業	3,084,867	2,658,576
銷售建築材料	2,502,560	1,859,864
租賃收入	84,870	74,959
其他	215,322	106,075
	23,230,614	18,978,200

7 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。土地使用權之賬面淨值分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	491,382	498,057
添置	139,833	17,248
處置	-	(11,022)
攤銷	(14,450)	(12,901)
於12月31日	616,765	491,382

約人民幣5,305,000元(2017年：人民幣4,982,000元)及人民幣9,145,000元(2017年：人民幣7,919,000元)之攤銷支出已分別計入銷售成本及行政開支中。

於2018年12月31日，本集團用作銀行貸款抵押之土地使用權共人民幣52,719,000元(2017年：人民幣30,733,000元)(附註28(a))。

8 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
於2017年1月1日						
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)
賬面淨值	965,697	225,268	21,688	9,150	83,107	1,304,910
截至2017年12月31日止年度						
期初賬面淨值	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)
期末賬面淨值	972,929	247,018	25,777	5,349	222,695	1,473,768
於2017年12月31日						
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)
賬面淨值	972,929	247,018	25,777	5,349	222,695	1,473,768
截至2018年12月31日止年度						
期初賬面淨值	972,929	247,018	25,777	5,349	222,695	1,473,768
添置	47,338	60,429	16,798	12,166	273,785	410,516
從已完工之待售物業轉入	337,326	-	-	-	-	337,326
其他轉入	190,812	68,590	155	163	(259,720)	-
其他處置	(752)	(893)	(1,258)	(127)	-	(3,030)
折舊費用	(77,150)	(40,073)	(15,753)	(7,784)	-	(140,760)
期末賬面淨值	1,470,503	335,071	25,719	9,767	236,760	2,077,820
於2018年12月31日						
成本值	2,044,248	641,841	110,010	184,609	236,760	3,217,468
累計折舊	(573,745)	(306,770)	(84,291)	(174,842)	-	(1,139,648)
賬面淨值	1,470,503	335,071	25,719	9,767	236,760	2,077,820

約人民幣83,464,000元(2017年：人民幣72,612,000元)及人民幣57,296,000元(2017年：人民幣45,222,000元)之折舊支出已分別計入銷售成本及行政開支中。

8 物業、廠房及設備(續)

於2018年12月31日，本集團用作銀行貸款抵押之物業、廠房及設備約人民幣32,112,000元(2017年：18,720,000元)(附註28(a))。

本集團根據經營租賃向協力廠商出租的樓宇及廠房及機器設備其賬面值如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
成本	178,985	113,714
於1月1日的累計折舊	(61,485)	(54,634)
年度折舊費用	(7,780)	(5,134)
賬面淨值	109,720	53,946
本年度相關租賃收入	21,504	13,554

9 投資性房地產

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	617,169	597,079
轉撥自己完工之待售物業 公允價值利得(i)	122,601 2,998	19,709 381
於12月31日，公允價值	742,768	617,169

投資性房地產已在損益內確認的數額

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
租金收入	52,726	52,647
產生租金收入的投資性房地產的直接經營費用	(15,879)	(15,495)
	36,847	37,152

9 投資性房地產(續)

投資性房地產已在損益內確認的數額(續)

(i) 在其他利得中確認的公允價值利得包括：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
轉移重估利得	2,873	–
公允價值變動	125	381
	2,998	381

於2018年12月31日，本集團就未來修理及維修並無未準備的合同債務(2017年：無)。

本集團的投資性房地產列示為購物廣場和辦公樓宇，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。

於2018年12月31日，本集團的投資性房地產由獨立估值師執行估值。重估利得包括在合併利潤表的「其他利得－淨額」中(附註31)。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		辦公樓宇	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期初結餘	617,169	597,079	–	–
轉撥自完工物業	–	19,709	122,601	–
轉移重估利得	–	–	2,873	–
公允價值調整的淨利得	–	381	125	–
期末結餘	617,169	617,169	125,599	–

9 投資性房地產(續)

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2018年12月31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。

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

已落成購物商場及辦公樓宇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。

9 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
		於2018年12月31日	於2017年12月31日	
購物商場	租值	每平方米每月 RMB37-RMB156	每平方米每月 RMB35-RMB152	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
	租值	每平方米每月 RMB120-RMB137	無	租值越高，公允價值越高
辦公樓宇	貼現率	6%	無	貼現率越高，公允價值越低
	資本化率	5%	無	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。

10 子公司

於2018年12月31日，本公司持有之主要附屬公司列示如下，除寶業湖北建工集團有限公司同時在非洲國家經營外，所列公司均為在中國境內註冊和經營的有限責任公司：

名稱	所佔權益		由非控制性 權益持有的 普通股比例	註冊資本 人民幣千元	主要業務
	直接	間接			
浙江寶業建設集團有限公司	100%	-	-	1,010,000	提供建築工程服務
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
紹興寶業四季園房地產有限公司	100%	-	-	100,000	房地產開發
浙江寶業住宅產業化有限公司	60%	40%	-	53,600	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	銷售鋼、木質防火門及 其他木製品

10 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
安徽寶業建工集團有限公司	-	100%	-	1,000,000	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
安徽華騰投資有限公司	-	100%	-	10,000	房地產開發
上海寶築房地產開發有限公司	-	100%	-	30,000	房地產開發
寶業湖北建工集團有限公司	-	100%	-	1,000,000	提供建築工程服務
湖北省建工第二建設有限公司	-	100%	-	111,800	提供建築工程服務
湖北省建工第三建設有限公司	-	100%	-	50,800	提供建築工程服務
湖北省建工第五建設有限公司	-	100%	-	110,000	提供建築工程服務

10 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	提供建築工程服務
湖北省建工混凝土製品有限公司	-	100%	-	20,080	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
湖北寶業房地產開發有限公司	-	100%	-	50,000	房地產開發
安徽金糧置業有限公司	-	100%	-	10,000	房地產開發
合肥中寶機械製造有限公司	-	100%	-	20,000	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
太和縣寶業投資有限公司	-	55%	45%	20,000	房地產開發

10 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	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	銷售建築材料
浙江寶紅建築工業化製造有限責任公司	100%	-	-	50,000	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
麗水寶業現代房地產開發有限公司	-	100%	-	10,000	房地產開發
六安寶業置業投資有限公司	-	70%	30%	10,000	房地產開發

- (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2018年和2017年12月31日，本集團無重大的非控制性權益。

11 於合營企業之投資及借款

(a) 於合營企業之投資

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	126,783	86,430
增加	116,500	47,100
應佔經營業績(i)	710	(7,904)
本集團與合營企業交易之調整	329	1,157
於12月31日	244,322	126,783
列示為應佔淨資產	244,322	126,783

(i) 合併利潤表中對合營企業之應佔經營業績列示如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應佔經營業績	710	(7,904)
已減值借款之轉回(b)	928	11,160
累計應佔虧損應承擔的負債之轉回(ii)	15,400	-
	17,038	3,256

(ii) 本集團轉回對合營企業的累計應佔虧損承擔負債，該合營企業在本年度清算並償付完畢所有對外債務。

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。

11 於合營企業之投資及借款(續)
(b) 對合營企業之借款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	374,453	–
增加	18,509	310,697
從流動資產轉入	–	61,528
預提利息	2,235	2,228
償還	(2,303)	(11,160)
已減值借款之轉回	928	11,160
	393,822	–
減：減值撥備(附註4.1(b))	(6,523)	–
於12月31日	387,299	374,453
減：流動部分	(61,385)	–
非流動部分	325,914	374,453

於2018年12月31日，本集團按市場貸款利率計息之合營企業貸款為人民幣54,492,000元(2017年12月31日：人民幣55,867,000元)，到期日為2019年8月24日，其餘貸款金額為免息、無抵押及經需求即償還。

12 於聯營公司之投資及對聯營公司之借款
(a) 於聯營公司之投資

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	15,547	13,741
增添(i)	317,090	3,300
應佔經營業績	(8,944)	(1,094)
股利分配	–	(400)
於12月31日	323,693	15,547
列示為應佔淨資產	323,693	15,547

(i) 本年度增添的聯營公司主要為在中國境內成立和寶(南通)房地產開發有限公司(簡稱「和寶」)，集團總投資人民幣286,830,000元，占33%股權。和寶主要從事房地產開發及代理業務。

12 於聯營公司之投資及對聯營公司之借款(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

於2018年12月31日，本集團無對聯營公司的或有負債。

以下表格反映本集團重大的聯營公司和寶匯總的財務資訊：

資產負債表(摘要)	2018年12月31日
流動資產	1,829,897
非流動資產	12,726
流動負債	37,572
非流動負債	959,894
所有者權益	845,157
與本集團應佔聯營公司投資之對賬	
年內於初始成立時的淨資產	869,182
當年盈利	(24,025)
年終所有者權益	845,157
集團佔股權份額%	33%
集團所持股權佔淨資產份額	278,902
於合併財務報表中的賬面價值	278,902

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

12 於聯營公司之投資及對聯營公司之借款(續)

(b) 對聯營公司之借款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	230,939	—
增添(ii)	395,750	230,939
預提利息	13,306	—
	639,995	230,939
減：減值撥備(附註4.1(b))	(6,344)	—
於12月31日	633,651	230,939
減：流動部分	(11,102)	—
非流動部分	622,549	230,939

(ii) 在本年度，聯營公司股東按持股比例向聯營公司和寶提出借款。該部分借款系無擔保並且本集團不打算在近期撤回借款。

對聯營公司之借款為無抵押及經需求即償還，其中按市場貸款利率計息之聯營公司貸款為人民幣305,574,000元(2017年12月31日：無)，其餘貸款金額為免息貸款。

13 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
未上市的以公允價值計量的權益性投資：		
上年餘額	-	-
重分類自可供出售金融資產(附註3.2(a))	232,268	-
於1月1日(重述)	232,268	-
公允價值變動	533	-
於12月31日	232,801	-

本集團以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產為2017年收購的上海市建築科學研究院集團(「SRIBSG」)中10%的股權。

本集團對SRIBSG投資的公允價值由管理層採用直接比較法，參考最近類似交易的市場價格計量。

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的公允價值在公允價值層級的第3層內。

14 按類別分類的金融工具

	附註	以攤餘成本 列示的金融資產 人民幣千元	以公允價值 計量且變動 計入當期 損益的資產 人民幣千元	以公允價值 計量且變動 計入其他 綜合收益的資產 人民幣千元
資產				
於2018年12月31日				
以公允價值計量且變動計入				
其他綜合收益的金融資產	13	-	-	232,801
貿易應收款	18	3,943,479	-	-
其他應收款	19	1,444,689	-	-
對合營企業之借款	11(b)	387,299	-	-
對聯營公司之借款	12(b)	633,651	-	-
以公允價值計量且變動計入				
當期損益的金融資產	20	-	526,547	-
受限制銀行存款	21	628,485	-	-
初步期限超過三個月的定期存款	22	85,704	-	-
現金及現金等價物	22	3,698,252	-	-
合計		10,821,559	526,547	232,801

	附註	以攤餘成本 列示的金融資產 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元
資產			
於2017年12月31日			
可供出售金融資產		-	490,878
貿易應收款	18	3,668,651	-
其他應收款	19	2,458,910	-
對合營企業之借款	11(b)	374,453	-
對聯營公司之借款	12(b)	230,939	-
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	-
合計		10,056,994	490,878

14 按類別分類的金融工具(續)

	附註	以攤餘成本列示的金融負債	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
負債			
應付賬款	26	6,934,169	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)	27	3,667,067	2,864,485
借款	28	2,299,487	1,755,027
合計		12,900,723	10,703,259

15 存貨

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
成本：		
原材料	139,857	113,478
在產品	39,413	25,342
產成品	64,122	40,345
	243,392	179,165

作為銷售成本的存貨成本為人民幣1,889,379,000元(2017年：人民幣1,400,381,000元)。截至2018年及2017年12月31日，均未計提存貨減值撥備。

16 開發中物業

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
土地使用權	2,651,472	2,858,919
開發成本	980,046	1,621,967
資本化的融資成本	53,974	46,752
	3,685,492	4,527,638

開發中物業之賬面值預期完成如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
在正常營運週期，包括在流動資產中		
– 1年以上完成	2,798,962	2,254,027
– 1年以內完成	886,530	2,273,611
	3,685,492	4,527,638

於2018年12月31日，開發中物業包含了人民幣52,760,000元(2017年12月31日：無)的與客戶之間的合同之履約成本，該些合同在一段時間內確認收入。

因在本會計年度按一段時間內確認收入而相應結轉期初開發中物業的與客戶之間的合同之履約成本為人民幣25,370,000元(2017年：無)。

於2018年12月31日，無開發中物業作為本集團銀行貸款之抵押(2017年：人民幣825,188,000元)(附註28(a))。

17 已完工之待售物業

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
土地使用權	976,939	705,637
開發成本	2,375,370	2,788,554
資本化的融資成本	85,074	78,801
	3,437,383	3,572,992
減：減值撥備	(7,839)	(13,835)
	3,429,544	3,559,157

已完工之待售物業預計於一年內收回。

於2018年12月31日，人民幣515,680,000元已完工之待售物業作為本集團銀行貸款之抵押(2017年：無)(附註28(a))。

18 貿易應收款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款	4,151,346	3,815,289
減：減值撥備(附註4.1(b))	(207,867)	(146,638)
	3,943,479	3,668,651

建築業務客戶通常被給予之信用期為1至3個月，建材業務客戶為1至12個月，而物業開發業務客戶通常不會給予信用期(但不包括分期付款安排)。

18 貿易應收款(續)

此等貿易應收款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
3個月以內	2,190,293	1,802,276
3個月至1年	903,253	1,197,142
1至2年	478,874	596,405
2至3年	394,229	59,017
3年以上	184,697	160,449
	4,151,346	3,815,289

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信用損失。於2018年12月31日，對應收賬款確認了人民幣207,867,000元(2017年：人民幣146,638,000元)的減值準備(附註4.1(b))。

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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
結算方式：		
— 人民幣	4,106,073	3,688,469
— 美元	10,223	102,728
— 吉布地法郎	4,858	19,886
— 博茨瓦納普幣	21,010	4,206
— 其他	9,182	—
	4,151,346	3,815,289

19 其他應收款及預付款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他應收款：		
－履約保證金及項目按金	1,031,634	1,027,172
－用於物業開發的土地使用權之投標保證金	50,652	1,081,000
－對項目經理借款(a)	240,870	180,055
－其他應收款項	128,538	170,683
	1,451,694	2,458,910
減：減值撥備(附註4.1(b))	(7,005)	–
	1,444,689	2,458,910
預付款項：		
－用於物業開發的土地使用權之預付款項	2,485,988	1,947,794
－預繳稅金	98,122	121,333
－股份回購之預付款項	2,433	4,882
－其他預付款項	95,310	65,375
	2,681,853	2,139,384
其他應收款及預付款項	4,126,542	4,598,294

(a) 對項目經理借款為無擔保借款且按市場貸款利率計息。

(b) 於2018年12月31日，其他應收款之賬面值賬面約等於其公允值。

(c) 於2018年12月31日，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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
上年餘額	-	796,269
從可供出售金融資產重分類(附註3.2(a))	258,610	-
於1月1日(重述)	258,610	796,269
增加	896,800	-
公允價值變動	(633)	18,866
處置	(628,230)	(815,135)
於12月31日	526,547	-

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括以下內容：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動：		
— 上市權益證券—中國	8,727	-
流動：		
— 銀行理財產品(a)	517,820	-
	526,547	-

- (a) 該金額為對銀行發行的理財產品的投資，預期年回報率為2.20%至4.95%。賬面價值接近其公允價值。公允價值乃基於使用預期回報率折算的預期現金流量計算，並在公允價值層級的第3層內。

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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
現金及銀行存款(a)	4,412,441	3,324,041
減：初步期限超過三個月的定期存款(b)	(85,704)	(90,199)
受限制銀行存款(附註21)	(628,485)	(658,125)
	3,698,252	2,575,717

(a) 現金及銀行存款主要以人民幣結算。

(b) 本集團於2018年12月31日初步期限超過三個月的定期存款的實際利率為1.94%(2017年：2.36%)。

23 股本及溢價

	股本數目 (千計每股 人民幣1元)	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2017年1月1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	—	—	—	(118,420)	(118,420)
註銷H股	(26,162)	(26,162)	(105,793)	131,955	—
	(26,162)	(26,162)	(105,793)	13,535	(118,420)
於2017年12月31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

	股本數目 (千計每股 人民幣1元)	普通股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1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
回購及註銷H股(a)	(23,546)	(23,546)	(84,439)	(107,985)
於2018年12月31日				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股*	211,922	211,922	481,433	693,355
	562,664	562,664	481,433	1,044,097

* H股指本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

- (a) 截至2018年12月31日止年度，本公司合計回購並註銷23,546,000股H股，約佔本公司H股股份總數的10.00%，佔本公司已發行股份總數的4.02%。回購總金額約為港幣132,386,000元(等值人民幣107,985,000元)。

24 儲備

	公允價值 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2017年1月1日	5,022	185,925	(6,606)	184,341
從保留盈餘劃撥	-	20,795	-	20,795
銷售可供出售金融資產				
將儲備轉入利潤表	(15,540)	-	-	(15,540)
銷售可供出售金融資產				
將儲備轉入利潤表－稅項	3,885	-	-	3,885
可供出售金融資產價值變動	16,203	-	-	16,203
價值變動－稅收影響	(4,051)	-	-	(4,051)
於2017年12月31日	5,519	206,720	(6,606)	205,633
於2018年1月1日	5,519	206,720	(6,606)	205,633
基於香港財務報表第9號的 調整(附註3)	(5,519)	-	-	(5,519)
2018年1月1日經重述結餘	-	206,720	(6,606)	200,114
從保留盈餘劃撥	-	7,353	-	7,353
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產				
價值變動(附註13)	533	-	-	533
價值變動－稅收影響 (附註29)	(133)	-	-	(133)
收購子公司非控制性權益 (附註41)	-	-	(2,604)	(2,604)
於2018年12月31日	400	214,073	(9,210)	205,263

(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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	5,960,204	5,372,104
基於香港財務報表第9號的調整(附註3)	(13,367)	–
基於香港財務報表第15號的調整(附註3)	273,787	–
2018年1月1日經重述結餘	6,220,624	5,372,104
當年盈利	874,175	608,895
轉入法定盈餘公積金	(7,353)	(20,795)
於12月31日	7,087,446	5,960,204

於2018年12月31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705,089,000元(2017年：人民幣577,547,000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127,542,000元(2017年：人民幣112,920,000元)。

26 應付賬款

於2018年12月31日，應付賬款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
3個月以內	2,448,729	2,742,953
3個月至1年	2,291,515	2,305,769
1至2年	1,470,413	616,744
2至3年	333,999	285,813
3年以上	389,513	132,468
	6,934,169	6,083,747

由於此類款項為短期性質，賬面價值等於其公允價值。

27 其他應付款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
項目經理按金	1,884,310	1,714,003
對非控制性權益之借款(i)	899,264	574,793
預收政府拆遷款(ii)	443,677	300,000
購房者之預付保證金	243,122	55,254
其他應付稅項	447,664	165,697
應付職工薪酬	70,120	64,925
應付合營企業款項(附註10(a))	-	15,400
預提費用	-	1,197
其他	640,371	503,838
	4,628,528	3,395,107

(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2018年12月31日，將拆遷的土地使用權賬面價值為人民幣4,783,000元(2017年：人民幣4,963,000元)。

由於此類款項為短期性質，賬面價值等於其公允價值。

28 借款

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動負債		
長期銀行借款		
— 有抵押(a)	283,790	334,000
— 無抵押有擔保(b)	169,597	71,862
減：一年內到期的長期銀行借款	(19,330)	(335,000)
	434,057	70,862
流動負債		
短期銀行借款		
— 有抵押(a)	50,000	50,000
— 無抵押有擔保(b)	1,696,100	1,198,000
— 有集團內子公司給予的擔保	100,000	101,165
一年內到期的長期銀行借款	19,330	335,000
	1,865,430	1,684,165
	2,299,487	1,755,027

(a) 於2018年12月31日，本集團用作銀行貸款抵押之已完工之待售物業共人民幣515,680,000元(2017年：開發中物業共人民幣825,188,000元)，土地使用權共人民幣19,627,000元(2017年：人民幣30,733,000元)及物業、廠房及設備共人民幣32,112,000元(2017年：人民幣18,720,000元)。

(b) 此等借款之擔保人：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本公司	1,757,167	1,198,000
本公司和非控制性權益(聯合)	58,530	71,862
龐寶根先生和本公司(聯合)	50,000	—
	1,865,697	1,269,862

28 借款(續)

(c) 借款的加權平均實際利率為4.80%(2017年：4.62%)。各項借款的公允值與其賬面值相近。所有的借款之賬面值均以人民幣結算。

(d) 借款還款期限列示如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年以內	1,865,430	1,684,165
1至2年	291,320	19,330
2至5年	57,737	51,532
超過5年	85,000	—
	2,299,487	1,755,027

(e) 本集團對借款就利率變動、合同重新定價日或合約到期日孰早日的披露如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
6個月以內	1,289,600	429,500
6至12個月	975,888	1,311,527
1至5年	33,999	14,000
	2,299,487	1,755,027

29 遞延所得稅

在資產負債表中的金額列示如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回	116,134	187,522
— 在12個月內收回	121,090	155,828
	237,224	343,350
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後支銷	(91,428)	(59,268)
— 在12個月內支銷	(51,972)	(24,566)
	(143,400)	(83,834)
遞延所得稅資產—淨額	93,824	259,516

29 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

	資產減值 人民幣千元	集團內部交易 未實現利潤 人民幣千元	預繳稅金 人民幣千元	在一段時間內 確認收入 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2017年1月1日	38,163	66,962	184,799	–	289,924
於利潤表確認	5,401	9,847	38,178	–	53,426
於2017年12月31日	43,564	76,809	222,977	–	343,350
基於香港財務報表 第9號的調整(附註3)	6,295	–	–	–	6,295
基於香港財務報表 第15號的調整(附註3)	–	–	–	(48,884)	(48,884)
於2018年1月1日	49,859	76,809	222,977	(48,884)	300,761
於利潤表確認	14,901	(16,313)	(95,086)	32,961	(63,537)
於2018年12月31日	64,760	60,496	127,891	(15,923)	237,224

29 遞延所得稅(續)

遞延稅項負債

	金融資產 公允價值變動 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 公允價值變動 人民幣千元	在一段時間內 確認收入 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2017年1月1日	(1,676)	(8,786)	(29,984)	(32,007)	–	(72,453)
於利潤表確認	–	272	(4,247)	(7,240)	–	(11,215)
於其他綜合收益中確認	(166)	–	–	–	–	(166)
於2017年12月31日	(1,842)	(8,514)	(34,231)	(39,247)	–	(83,834)
基於香港財務報表 第15號的調整(附註3)	–	–	–	–	(139,223)	(139,223)
於2018年1月1日	(1,842)	(8,514)	(34,231)	(39,247)	(139,223)	(223,057)
於利潤表確認	157	272	(5,204)	(8,262)	92,827	79,790
於其他綜合收益中確認	(133)	–	–	–	–	(133)
於2018年12月31日	(1,818)	(8,242)	(39,435)	(47,509)	(73,615)	(170,619)

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386,050,000元(2017年：人民幣310,574,000元)確認遞延所得稅資產。此等稅損將會於2023年前包括2023年到期(2017年：2022年前包括2022年到期)。

30 其他收入

其他收入為銀行存款利息收入、對項目經理借款利息收入及其他以攤餘成本計量的金融資產利息收入。

31 其他利得－淨額

	2018年 人民幣千元	2017年 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之處置收益	18,933	—
政府補助及補貼	11,618	10,051
投資性房地產公允價值利得	2,998	381
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產公允價值(損失)/利得	(633)	18,866
土地使用權之處置收益	—	20,402
可供出售金融資產之處置收益	—	15,540
物業、廠房及設備之處置虧損	(870)	(609)
處置子公司損失	—	(3,335)
捐贈	(4,397)	(4,267)
淨匯兌收益/(損失)	5,099	(5,042)
其他	(316)	(882)
	32,432	51,105

32 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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業、廠房和設備的折舊(附註8)	140,760	117,834
土地使用權攤銷(附註7)	14,450	12,901
僱員福利開支(附註33)	4,484,605	4,367,607
建築服務之成本	12,822,539	9,926,787
出售物業之成本	2,158,331	2,158,496
已完工之待售物業的轉回	(2,568)	(6,510)
製成品及在產品的存貨變動	(37,848)	7,688
使用的原材料及消耗品	1,927,227	1,392,693
樓宇經營租賃支出	14,842	12,149
對業主和職工的補償	12,055	14,375
核數師酬金		
— 核數服務	3,710	3,710
— 非核數服務	20	20
其他	388,436	235,611
	21,926,559	18,243,361

33 僱員福利開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪酬工資	4,381,622	4,271,760
福利、醫療及其他開支	61,424	58,550
退休金－界定供款計劃(a)	41,559	37,297
	4,484,605	4,367,607

(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%(2017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(2017年：五名董事)，他們的薪酬詳情已於報告中反映(附註44)。

34 融資成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行貸款的利息	110,768	45,655
減：開發中物業的資本化利息	(66,746)	(44,880)
減：在建工程的資本化利息	(12,375)	(775)
	31,647	-
淨匯兌(收益)/損失	(4,880)	4,891
	26,767	4,891

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4.85%(2017年：4.50%)。

35 所得稅項

合併利潤表中的所得稅項金額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	287,045	252,120
— 中國土地增值稅	189,210	52,903
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	43,821	(42,211)
— 中國土地增值稅	(60,074)	—
	460,002	262,812

(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(2017年：零)。

(b) 中國企業所得稅

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

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

除上述附屬公司外，本公司及其他附屬公司均按稅率25%(2017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。

35 所得稅項(續)

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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除所得稅前盈利	1,374,915	869,547
加：應佔合營企業經營業績	(17,038)	(3,256)
應佔聯營公司經營業績	8,944	1,094
	1,366,821	867,385
按稅率25%(2017年：25%)計算	341,705	216,846
適用於本集團不同附屬公司不同稅率的影響	(4,073)	(2,703)
無須課稅的收益	(3,756)	(13,731)
不可扣稅之支出	2,489	3,203
未有確認之稅損	29,171	20,278
使用早前未有確認之稅損	(2,386)	(758)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	(32,284)	(13,226)
	330,866	209,909
中國土地增值稅	129,136	52,903
所得稅項	460,002	262,812

36 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。

	2018年	2017年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	874,175	608,895
年內已發行普通股的加權平均數(千股)	571,940	589,975
每股基本盈利(人民幣)	1.53	1.03

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。

37 股息

本公司董事會決議不派發截至2018年12月31日止年度之末期股息(2017年：零)。

38 現金流量資訊

(a) 經營活動產生/(流出)的現金：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
當年盈利	914,913	606,735
調整項目：		
所得稅項(附註35)	460,002	262,812
折舊(附註8)	140,760	117,834
土地使用權攤銷(附註7)	14,450	12,901
金融及合同資產減值損失淨額	59,605	21,604
已完工之待售物業減值的轉回	(2,568)	(6,510)
物業、廠房及設備之處置虧損(附註31)	870	609
土地使用權之處置收益	-	(20,402)
投資性房地產公允價值利得(附註31)	(2,998)	(381)
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產公允價值虧損/(利得)(附註31)	633	(18,866)
可供出售金融資產之處置收益(附註31)	-	(15,540)
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產處置收益(附註31)	(18,933)	-
處置子公司之虧損	-	3,335
利息收入	(116,706)	(107,936)
應佔合營企業經營業績(附註11)	(17,038)	(3,256)
應佔聯營公司經營業績(附註12)	8,944	1,094
經營資金變動：		
開發中物業及已完工之待售物業	(14,671)	(1,021,860)
受限制銀行存款	29,640	(24,554)
存貨	(64,227)	(32,966)
建築合約客戶結餘淨額、合同資產及合同取得成本	106,456	(196,279)
貿易應收款、其他應收款及預付款項	124,233	(3,636,000)
合同負債及預收賬款	(874,093)	610,382
貿易及其他應付款	1,465,480	1,474,238
經營活動產生/(流出)的現金	2,214,752	(1,973,006)

38 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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業、廠房及設備		
賬面淨值(附註8)	3,030	9,808
出售的虧損(附註31)	(870)	(609)
所得款	2,160	9,199
土地使用權		
賬面淨值	—	11,022
出售收益	—	20,402
其他應付款的結轉	—	(11,022)
所得款	—	20,402

(c) 淨現金調節

對2018年及2017年現金淨額及其變動的分析如下：

	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
現金及現金等價物	3,698,252	2,575,717
初步期限超過三個月的定期存款	85,704	90,199
受限制銀行存款	628,485	658,125
借款—1年內償還	(1,865,430)	(1,684,165)
借款—1年以後償還	(434,057)	(70,862)
現金淨額	2,112,954	1,569,014
現金及流動性投資	4,412,441	3,324,041
債務總額—固定利率	(843,499)	(1,377,165)
債務總額—浮動利率	(1,455,988)	(377,862)
現金淨額	2,112,954	1,569,014

38 現金流量資訊(續)

(d) 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2017年1月1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2017年12月31日／2018年1月1日	1,755,027	574,793	2,329,820
現金流量			
— 籌資活動現金流入	544,460	324,471	868,931
於2018年12月31日	2,299,487	899,264	3,198,751

39 財務擔保

	2018年 人民幣千元	2017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	913,832	448,636

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。

40 承擔

(a) 資本開支承擔

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已簽約但未撥備 物業、廠房及設備	246,809	223,057

40 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔－本集團為承租人

於2018年12月31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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	12,351	10,747
1至5年	12,954	14,354
	25,305	25,101

(c) 經營租賃承擔－本集團為出租人

於2018年12月31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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	95,860	75,060
1至5年	278,974	211,547
5年以上	272,600	272,535
	647,434	559,142

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2019年至2035年間屆滿。該等協議並無續約權。

(d) 投資承擔

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於合營企業之投資及對合營企業之借款	115,700	—
於聯營公司之投資及對聯營公司之借款	201,627	698,184
	317,327	698,184

41 與非控制性權益的交易

收購子公司非控制性權益

於2018年7月18日，本集團購入浙江寶紅建築工業化製造有限責任公司(「寶紅建築」)額外40%已發行股份，購買對價為人民幣22,000,000元。於收購日之後，寶紅建築成為本集團全資控股子公司。寶紅建築的非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣19,396,000元。本集團確認歸屬於母公司所有者的權益減少人民幣2,604,000元。年內寶紅建築所有者權益的變動對歸屬於本集團所有者的權益的影響摘要如下：

	2018年 人民幣千元
購入非控制性權益的賬面值	19,396
支付予非控制性權益的對價	(22,000)
與非控制性權益進行交易的淨影響	(2,604)

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) 與合營企業的交易

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銷售貨品	19,035	-
租金收入	3,184	-
購入建築材料	43,576	27,746
購入服務	6,136	4,822
	71,931	32,568

(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) 與合營企業的年終結餘

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款	12,058	-
貿易應付款	50,835	24,690

43 公司資產負債及儲備變動

公司資產負債表

	附註	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權		3,932	4,166
物業、廠房及設備		16,415	18,355
於附屬公司之投資		2,101,516	2,101,516
於合營企業之投資		153,500	101,000
於聯營公司之投資		960	–
按公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產		232,801	–
可供出售金融資產		–	232,268
		2,509,124	2,457,305
流動資產			
其他應收款及預付款項		27,544	24,174
現金及現金等價物		34,789	9,245
		62,333	33,419
總資產		2,571,457	2,490,724
權益及負債			
本公司所有者權益			
股本		562,664	586,210
股本溢價		481,433	565,872
儲備	(a)	214,473	206,720
保留盈餘	(a)	746,384	680,203
權益合計		2,004,954	2,039,005
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		133	–
流動負債			
歸屬於子公司金額		557,670	421,964
其他應付款		950	22,005
應付所得稅項		7,750	7,750
		566,370	451,719
負債合計		566,503	451,719
權益及負債總計		2,571,457	2,490,724

本財務報表已由董事會於2019年3月25日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	206,720	185,925	680,203	493,028
當年盈利	-	-	73,534	207,970
轉入法定盈餘公積金	7,353	20,795	(7,353)	(20,795)
以公允價值計量且其變動計入其他綜合 收益的金融資產的公允價值變動， 稅後淨額(附註24)	400	-	-	-
於12月31日	214,473	206,720	746,384	680,203

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2018年12月31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
主席				
龐寶根(i)	100	700	—	800
執行董事				
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
非執行董事				
馮征	216	—	—	216
獨立非執行董事				
陳賢明	216	—	—	216
李旺榮	50	—	—	50
梁靜	50	—	—	50
監事				
孔祥泉	—	250	—	250
徐鋼	—	250	10	260
王建國	—	250	12	262
張信道	50	—	—	50
肖建木	50	—	—	50
	1,132	3,150	80	4,362

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2017年12月31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	10	810
<i>執行董事</i>				
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
<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	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

- (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2018年及2017年12月31日止年度中，沒有董事和監事放棄其酬金。截至2018年及2017年12月31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。

向公司董事支付的薪金一般為就該人士管理公司或其子公司企業的事務所提供的其他服務而已付或應付的酬金。

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

除如上述披露之外，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

詞匯(續)

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

The background features a complex, abstract graphic composed of thin, light-colored lines and arrows. The lines form various geometric shapes, including rectangles and irregular polygons, some of which are interconnected. Arrows of varying lengths and directions are scattered throughout, pointing in different directions, creating a sense of movement and flow. The overall effect is that of a technical or architectural drawing, possibly representing a network or a process flow.

Contact 聯絡方式

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

Tel 電話: 86-575-84135837

Fax 傳真: 86-575-84118792

E-mail 電郵: irbaoye@baoyegroup.com

Website 網址

www.baoyegroup.com