THE LEADING

China's Operator Towards Urbanisation

領先的中國城市化營運商

ANNUAL REPORT 2007 二零零七年年報

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)
(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

Stock Code 股份代號：2355

我們的使命

「從建造到製造」
帶領中國建築業
走向產業化

目錄

2 企業簡介
4 財務摘要
6 主席報告
12 管理層討論與分析
36 公司管治報告
42 投資者關係
44 董事、監事及高級管理人員履歷
49 董事會報告
57 監事會報告
58 國際核數師報告
60 綜合財務報表
66 綜合財務報表附註
124 釋義
126 股東參考資料

企業簡介

業務架構

寶業集團股份有限公司

建材製造業務

- 鋼結構
- 玻璃幕牆
- 木製品及室內裝飾
- 預拌混凝土
- 混凝土管樁及管道
- 大型屋面板
- 防火材料

建築施工業務

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

房產開發業務

- 紹興「臨江綠苑」
- 紹興「寶業四季園」
- 紹興「大坂風情」
- 紹興「陽明路項目」
- 合肥「城市綠苑」
- 合肥「浙江商貿城」
- 合肥「桐城路項目」
- 上海「靜安紫苑」
- 湖北「寶業月亮湖花園」

業務版圖

建材製造業務

- 紹興建材產業化基地
- 合肥建材產業化基地
- 武漢建材產業化基地（在建）

建築施工業務

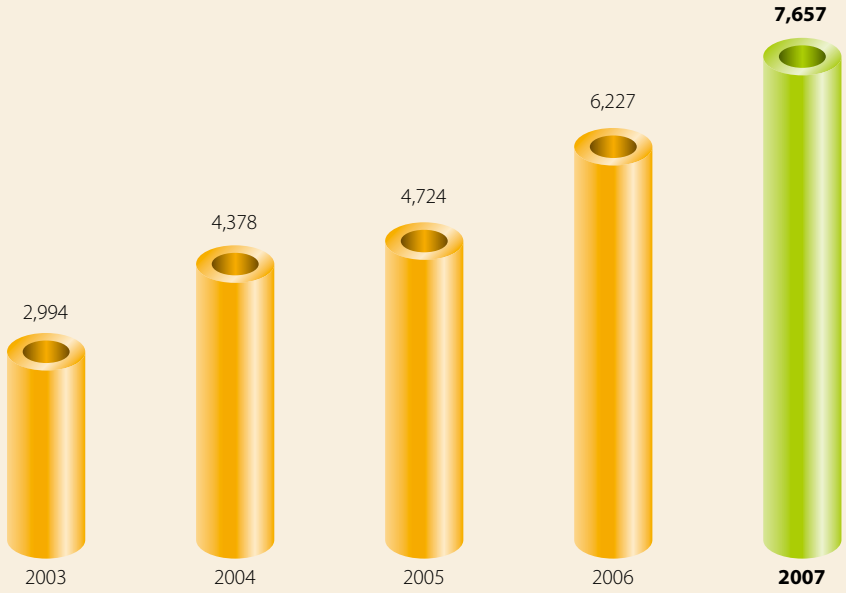
- 浙江
- 上海
- 江蘇
- 安徽
- 湖北
- 湖南
- 江西
- 北京
- 天津
- 河北
- 河南
- 山東
- 遼寧
- 重慶

房產開發業務

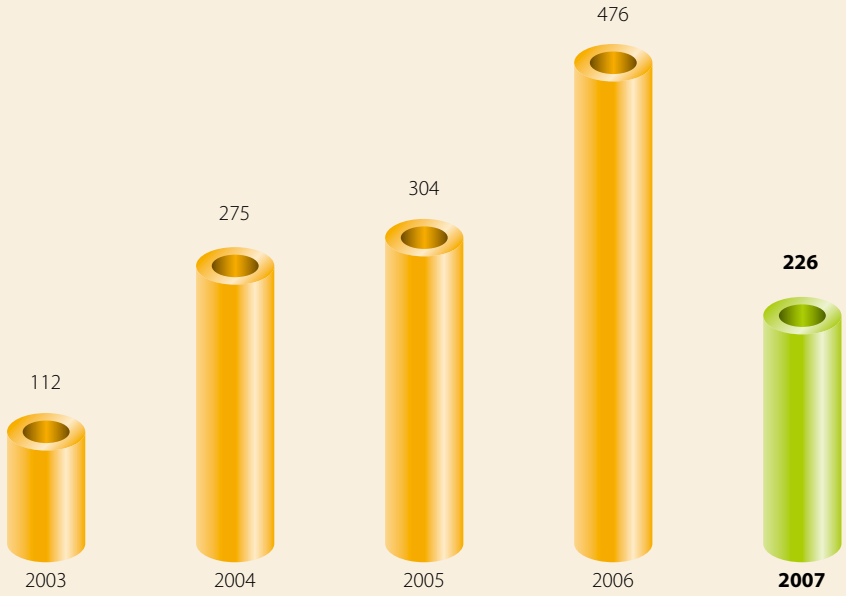
- 紹興
- 合肥
- 上海
- 湖北荊州

財務摘要

營業額
（人民幣百萬元）



本公司權益持有人應佔盈利
（人民幣百萬元）



	截至十二月三十一日止年度				
	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年
	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	**7,657,066**	6,227,853	4,723,797	4,378,434	2,994,472
本公司權益持有人應佔盈利	**225,795**	476,032	304,226	275,082	112,409
每股盈利(人民幣元)	**0.343**	0.779	0.537	0.518	0.255
資產及負債					
總資產	**7,692,866**	5,771,319	4,556,918	3,601,450	2,539,428
總負債	**4,796,458**	3,582,065	2,728,887	2,442,808	1,723,020
權益合計	**2,896,408**	2,189,254	1,828,031	1,158,642	816,408

主要財務比率

	於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年
股本回報率	**7.9%**	22.2%
每股淨資產(人民幣元)	**4.31**	3.51
淨負債比率	**32%**	15%
流動比率	**1.02**	1.09

主席報告

龐寶根先生
主席

本人欣然向股東報告，本集團截至二零零七年十二月三十一日止之年度經審核實現營業額人民幣7,657,066,000元，較去年增長約23%；本公司權益持有人應佔盈利為人民幣225,795,000元，較去年下降約53%；每股盈利為人民幣0.343元，較去年下降約56%；董事會建議派發二零零七年度股息每股人民幣0.07元。有關本集團的經營及財務表現在本年報的「管理層討論與分析」將有詳細分析。

二零零七年是國家加強、深化宏觀調控的一年，流動性過剩和資產價格過快攀升等宏觀背景下，貨幣政策在二零零七年擔綱了宏觀調控的主力軍。二零零七年全年先後六次提高存貸款基準利率，十次提高存款準備金率至14.5%（現時存款準備金率達16%），創歷史新高；發行央行票據和買賣特別國債等方式進行公開操作回收大量流動性資金。宏觀政策影響商業銀行信貸投放力度、方向和節奏，嚴格控制對高能耗、高污染和產能過剩行業中落後企業的貸款投放，資金正在逐漸成為企業發展的最大瓶頸，在國家宏觀調控中優勝劣汰，一批中小型企業已經在被慢慢淘汰出局。本集團的品牌優勢和資金實力將有助於本集團擴大市場份額。同時，國家有關部門出臺一系列有關建築環保節能方面的強制性措施，這樣的宏觀環境及行業趨勢，都給本集團提供了快速發展的契機。

在國家宏觀調控政策下，本集團充分發揮企業優勢、挖掘內部資源。

二零零七年十一月十九日，本集團召開股東特別大會，表決通過《關於發行總額不超過人民幣8億元的短期融資券的議案》，截至目前，各項發行前的準備工作進展順利。此次短期融資券如能成功發行，將有效降低公司營運成本，提高公司整體效益，進一步優化公司財務結構，並且為我們把握機遇，在價格優惠的時候，無論在土地儲備或者收購合併其他建築公司，提供了充足的財政實力。

二零零七年，建築施工業務方面，本集團開拓了重慶、淮安等新市場，進一步落實全國性布局戰略，搶佔中西部地區快速發展的商機。承建國防科工委工程、奧運非主流媒體新聞發布中心、杭州蕭山國際機場航站樓等一大批重點工程，進一步提升了本集團在各地區建築市場的影響力。蘇州現代大廈獲得「中國建築業魯班獎」，為本集團贏得第十項「魯班獎」。房產開發業務方面，本集團在國家日益趨緊的宏觀調控下，依然保持了良好的發展勢態，在做好原有的在開發房產項目的前提下，取得合

肥市桐城路地塊、紹興市陽明路地塊和柯橋大坂湖地塊等土地使用權，其中紹興大坂湖地塊將結合項目自身的優勢，開發成恒溫、恒濕、恒氧的科技含量較高的高檔住宅小區，同時，本集團與綠城房產合作經營共同開發紹興市陽明路地塊，為寶業開拓高端房產項目奠定了基礎。住宅產業化業務方面，本集團下屬之建設產業研究院已完成了室內環境檢測實驗室、耐久性實驗室、建築幕墻風壓實驗室等三個實驗室的建設，進入了成品研發階段，相關技術已申報多項國家專利，科研力量的投入為住宅產業化業務日後的發展鋪平了道路。

二零零七年，屬地化管理模式下的三大區域公司取得了良好的發展。自二零零六年二月本集團收購湖北省建築集團下轄十二家企業全部權益以來，湖北寶業利用豐富的優質資源，積極開拓湖北及華中地區市場；安徽寶業的綜合競爭力不斷加強，三大主營業務均取得了顯著增長，城市綠苑、浙江商貿城的銷售形勢喜人，中寶機械成功開拓了武漢、鄭州等省外市場；寶業北方公司在進入市場短暫的時間裏，營業額及經營盈利增長幅度均超過70%，並承建了一大批在京、津、冀等地有影響力的重點工程。

回顧過去，本集團在整體經濟運營中穩中有升。展望未來，寶業堅持以獨特的「三位一體」發展模式，以建築施工為基礎，以建築工業化(預製建材)為發展核心，以房產開發為依托的商業模式，緊緊圍繞建築產業鏈上下游發展。建築施工業務要進一步落實區域管理、全國布局的戰略，提升公司在各地區建築市場的影響力，擴大建築施工總承包的主業內涵，延伸產業鏈，向水利、路橋、港口等專業領域拓展，提高利潤率；房產開發業務要以品牌吸引消費者，以品質贏得市場，做有把握的市場，走高品質的路線；住宅產業化業務要加強科研力量的投入，加快研發與產銷的過程，使科研力量為生產建設服務，進一步提高各預製建材產品的毛利率。

向前看，繼二零零六年整體收購湖北省建築集團之後，本集團三大產業已日益在全國範圍內得到拓展，並在行業內和社會各界擁有了廣泛的知名度。寶業已獲得十項中國建築工程「魯班獎」，以及「全國五一勞動獎狀」、「全國優秀施工企業」等國字號榮譽，目前，寶業商標已被國家工商行政總局認定為中國馳名商標，這也是中國建築業企業獲得的首個馳名商標。未來，本集團將繼續深化品牌傳播，擴大和深化品牌影響，全面提升公司品牌價值。

經濟興衰本是平常，胡亂投資便能獲利的日子自然不能長久。中國經濟和房地產市場是否已進入「拐點」則是仁者見仁，智者見智，重要的是企業的資金鏈能否安然渡過每次逆境。寶業始終實行審慎的財務管理和業務發展模式，並一貫保持較低的負債比率，這不但能使我們企業渡過逆境時相對容易，更重要的是我們有足夠的儲備和準備在資產價格低迷時進行收購兼併活動，把握機遇，為未來更大的發展奠定良好的基礎。

主席

龐寶根

二零零八年四月十五日

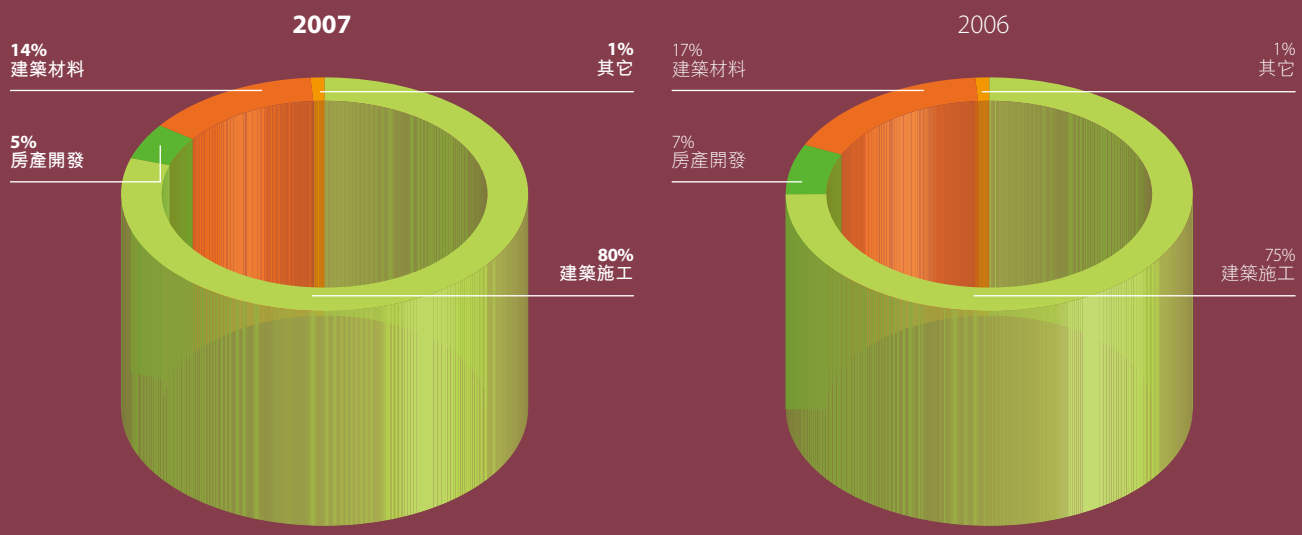
建築業務的在建工程合同總額達到**人民幣230億元**，比去年增長**37%**。

管理層討論與分析

業績回顧

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣7,657,066,000元（二零零六年：人民幣6,227,853,000元），較去年同期增長約23%；經營盈利為人民幣419,429,000元（二零零六年：人民幣676,243,000元），較去年同期下降約38%。本公司權益持有人應佔盈利為人民幣225,795,000元（二零零六年：人民幣476,032,000元），較去年同期下降約53%；每股盈利為人民幣0.343元（二零零六年：人民幣0.779元），較去年同期下降約56%；每股淨資產為人民幣4.31元（二零零六年：人民幣3.51元），較去年同期增長約23%。

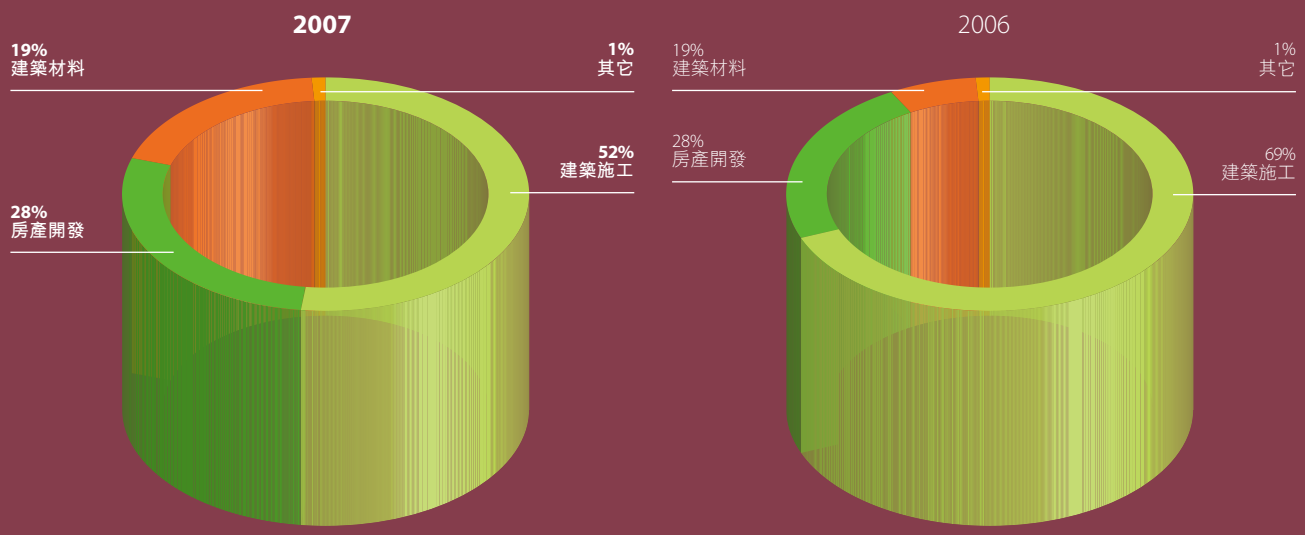
營業額



營業額

	二零零七年		二零零六年		變動
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	
建築施工	**6,125,323**	**80%**	4,644,579	75%	+32%
房產開發	**373,737**	**5%**	445,215	7%	-16%
建築材料	**1,098,073**	**14%**	1,076,440	17%	+2%
其它	**59,933**	**1%**	61,619	1%	-3%
總額	**7,657,066**	**100%**	6,227,853	100%	+23%

經營盈利



經營盈利

	二零零七年		二零零六年		變動
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	
建築施工	**218,880**	**52%**	468,845	69%	-53%
房產開發	**117,176**	**28%**	153,561	23%	-24%
建築材料	**80,024**	**19%**	50,610	7%	+58%
其它	**3,349**	**1%**	3,227	1%	+4%
總額	**419,429**	**100%**	676,243	100%	-38%

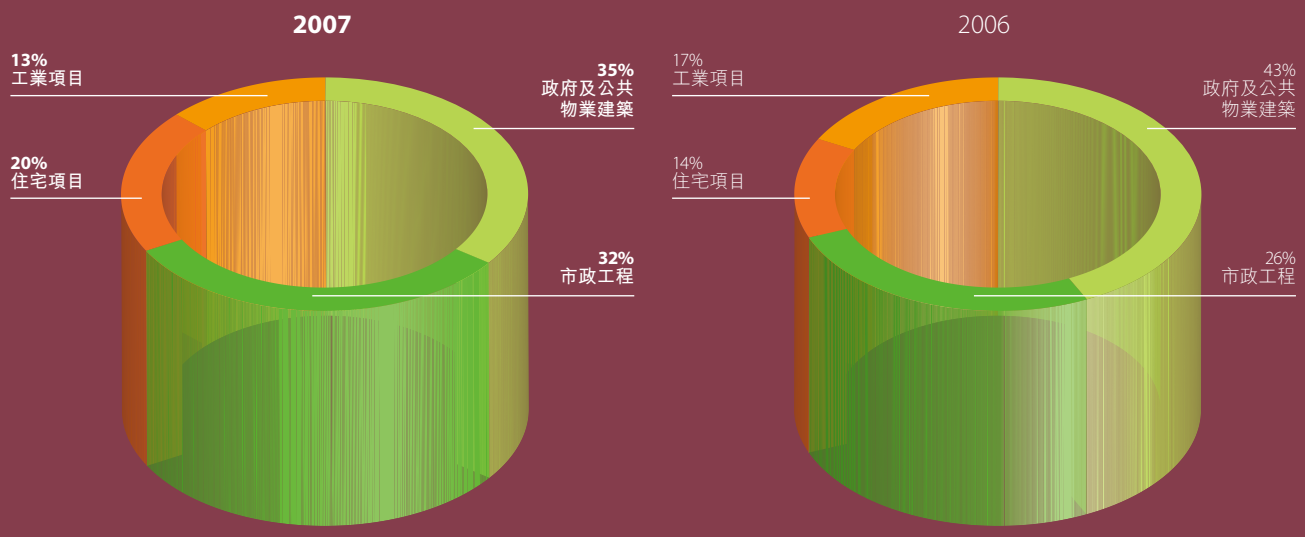
建築業務

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團建築業務實現營業額人民幣6,125,323,000元，較去年增長約31.9%；經營盈利為人民幣218,880,000元，較去年下降約53.3%。經營盈利有所下降主要是去年的經營盈利包括了收購湖北省建築集團而產生的一次性收益約人民幣288,358,000元；如果不考慮去年的一次性收益，建築業務的經營盈利則比去年同期增長約21%。

本集團自二零零六年二月收購了湖北省建築集團下轄十二家單位全部權益以來，截至目前，企業架構、業務調整、職工安置等各項收購後的重組工作已經全部完成，截至二零零七年十二月三十一日止，湖北寶業實現營業額人民幣1,033,859,000元，經營盈利貢獻人民幣32,195,000元，相比二零零六年營業額人民幣580,288,000元及產生虧損人民幣28,262,000元，取得了顯著的進步，這有賴於我們在湖北寶業推行有效的管理改革和激勵機制，加上海外業務發展形勢喜人，在非洲的建築業務實現營業額人民幣91,696,000元，經營盈利貢獻為人民幣16,248,000元。

目前，原湖北省建築集團擁有的工業用地大部分已成功申請改為商業和住宅用途（詳情請參閱載於房產開發業務的展望），寶業在武漢的房產開發業務已經啟動。另外，寶業武漢建材產業化基地亦已開始籌建。未來三至五年，本集團將在現有建築業務的基礎上，在湖北迅速開展建材和房產開發業務，將本集團「三位一體」的業務模式複製到湖北，使湖北寶業成為本集團在中部地區的大型基地，並迅速達到現有寶業在長三角地區的規模。

建築業務的在建工程合同總額－按性質分類

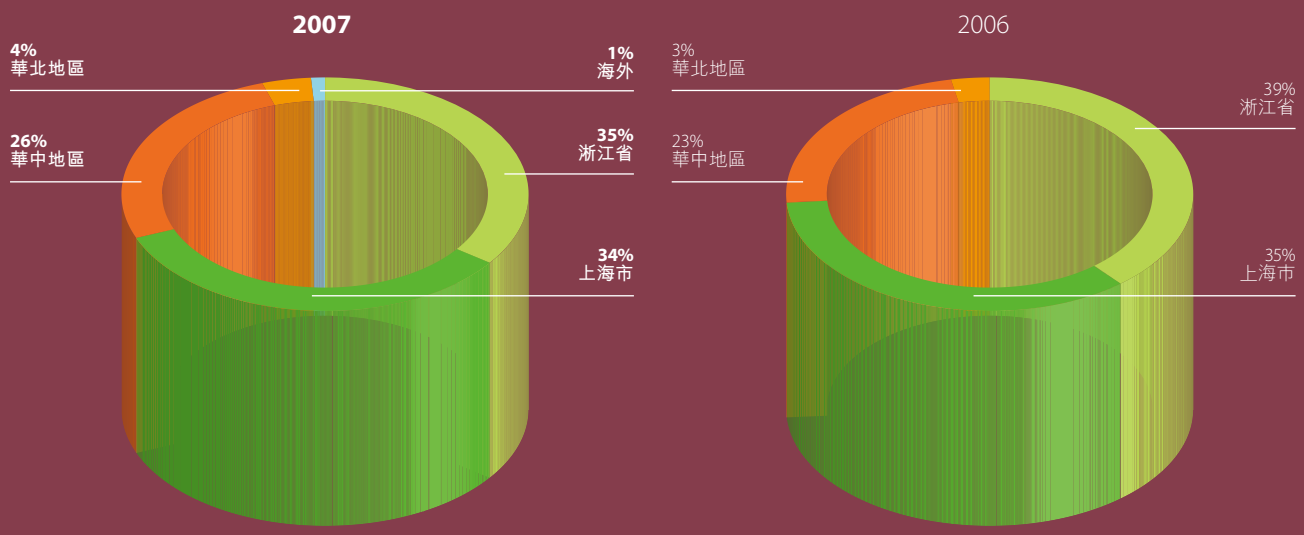


截至二零零七年十二月三十一日止，本集團建築業務在建工程的合同金額達人民幣23,334,823,000元，比去年同期增長約37%，有關分析如下：

按項目性質分類

	二零零七年		二零零六年		變動
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	
政府及公共物業建築	**8,167,188**	**35%**	7,338,700	43%	+11%
市政工程	**7,467,143**	**32%**	4,437,354	26%	+68%
住宅項目	**4,666,965**	**20%**	2,389,344	14%	+95%
工業項目	**3,033,527**	**13%**	2,901,347	17%	+5%
合計	**23,334,823**	**100%**	17,066,745	100%	+37%

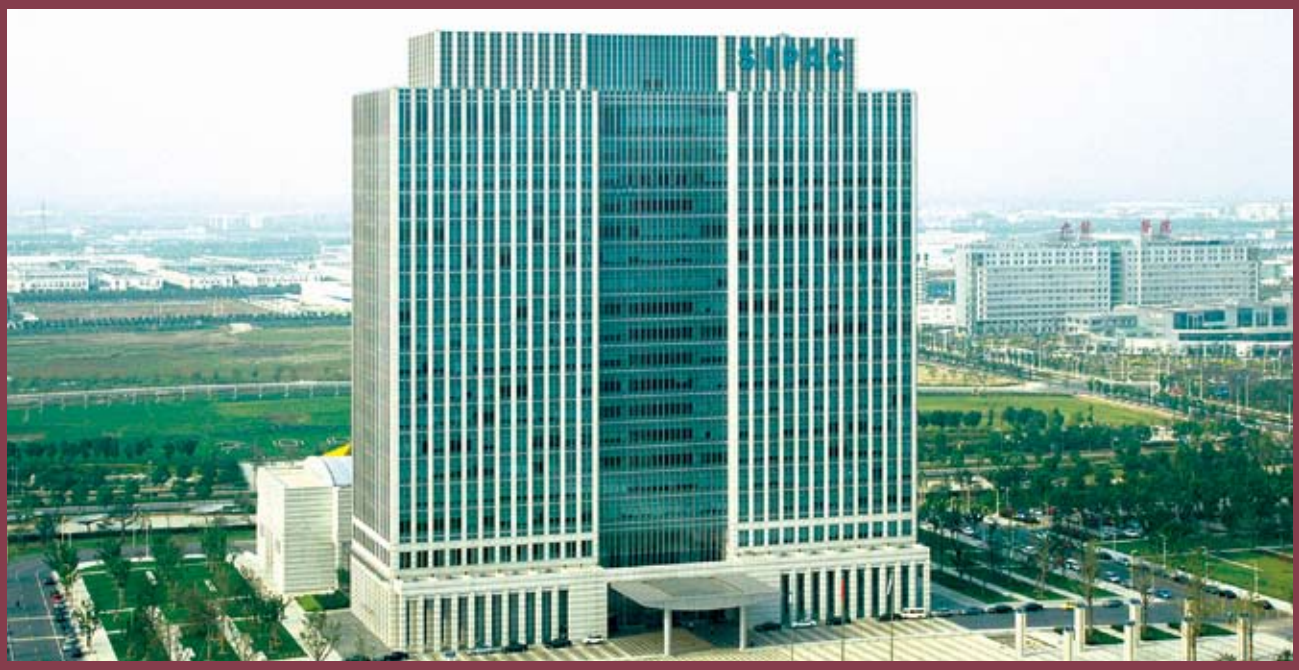
建築業務的在建工程合同總額－按地區分類



按地區分類

	二零零七年		二零零六年		變動
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	
浙江省	**8,167,188**	**35%**	6,656,901	39%	+23%
上海市	**7,933,840**	**34%**	5,972,911	35%	+33%
華中地區	**6,143,023**	**26%**	3,924,941	23%	+57%
華北地區	**933,393**	**4%**	511,992	3%	+82%
海外	**157,379**	**1%**	–	–	
合計	**23,334,823**	**100%**	17,066,745	100%	+37%

海外業務主要在非洲的三個國家包括吉布提、博茨瓦納和塞舌爾的建築業務。



二零零七年度本集團中國魯班獎得主，蘇州現代大廈

二零零七年度本集團建築業務承建的工程不斷獲得業界的嘉獎，創優奪杯形勢喜人，主要獲獎工程如下：

	獲獎工程	獎項
1	蘇州現代大廈	魯班獎／揚子杯／姑蘇杯
2	望湖時代廣場	國優銀質獎／錢江杯／西湖杯
3	麗水市行政中心	錢江杯
4	浙江省電力生產調度大樓	錢江杯
5	蒼南縣行政中心	省優秀安裝質量獎
6	上海海事大學臨港新校區公共教學樓	白玉蘭杯
7	上海化工區商務中心	白玉蘭杯
8	上海旭園一期	白玉蘭杯
9	上海青浦北竿山國際藝術中心	省優勝杯／金石杯
10	東風汽車武漢基地總部辦公樓	楚天杯／黃鶴杯
11	綠城百合公寓	結構長城杯銀質獎
12	浙江省人民政府駐上海辦事處辦公樓	金石杯
13	上海時代金融中心工程	金剛獎

本集團承建的蘇州現代大廈榮獲了二零零七年度中國建築工程質量最高獎－魯班獎，這是本集團第十次榮獲該榮譽。

房產開發業務

物業銷售成績

二零零七年本集團房產開發業務營業額為人民幣373,737,000元，較去年同期減少約16.1%；經營盈利為人民幣117,176,000元，較去年同期減少約23.7%。本集團以完工法確認房產開發業務的收入。

房產開發業務的營業額和經營盈利的下降主要是全年確認的銷售面積由二零零六年的111,743平方米下降到二零零七的94,298平方米。年內，本集團房產開發業務收入主要來自位於安徽省合肥市的城市綠苑和浙江商貿城及位於紹興縣的一處低成本住宅單位和以往項目剩餘商鋪的銷售。城市綠苑共銷售樓盤面積約46,079平方米，實現營業額約人民幣142,580,000元，平均銷售價格約為每平方米人民幣3,094元；浙江商貿城共銷售樓盤面積約16,547平方米，實現營業額約人民幣93,978,000元，平均銷售價格約為每平方米人民幣5,679元，紹興縣的一處低成本住宅單位共銷售樓盤面積約30,000平方米，實現營業額約人民幣62,592,000元，平均銷售價格約為每平方米2,086元；以往項目剩餘商鋪的銷售共實現營業額約人民幣74,587,000元。

開發中的物業

截至二零零七年十二月三十一日，本集團開發中的物業歸納如下：

項目名稱	地點	建築面積（平方米）	本集團所佔權益
臨江綠苑	紹興	56,000	100%
城市綠苑二期	合肥	170,000	100%
浙江商貿城	合肥	67,000	75%
靜安紫苑	上海	51,000	70%
寶業四季園	紹興	525,000	100%
桐城路項目	合肥	164,000	100%
寶業月亮湖花園	湖北荊州	82,000	100%
大坂風情	紹興	250,000	100%
陽明路項目	紹興	180,000	49%

臨江綠苑

城市綠苑

浙江商貿城

臨江綠苑項目位於紹興縣楊汛橋鎮，總建築面積約56,000平方米，純住宅開發，項目由多層、小高層、單體別墅、會所組成，依附西小江邊上建造，環境優美。臨江綠苑項目預售情況理想，約80%已成功預售，預計將在二零零八年全部交房並確認銷售收入。

城市綠苑二期項目位於安徽省合肥市瑤海區，總建築面積為17萬平方米，該地段屬合肥市重點開發區域，交通十分便利，主要發展為高尚住宅，並包括部分商鋪及寫字樓。該項目預售情況良好，其中約12萬平方米計劃於二零零八年年內交房並確認銷售收入，截至目前其中約80%已成功預售。

浙江商貿城位於合肥火車站東側黃金地段，該地區非常適宜開發居住型辦公，商業氣氛濃厚，是合肥市內首屈一指的繁華地段。浙江商貿城建築面積約為10萬平方米，主要開發商務公寓及商鋪。其中約25,290平方米已於二零零七年交房並確認銷售收入，實現營業額約人民幣141,379,000元。目前，該項目剩餘部分已完成60%的預售，將於二零零八年交房並確認銷售收入。

靜安紫苑

寶業四季園

靜安紫苑位於上海市靜安區江寧路，緊鄰南京西路黃金三角圈最繁華地段，地理位置十分優越。該項目建築面積約51,344平方米，用作開發建設豪華酒店式公寓。本項目的建築已經基本完工，尚有一些內部裝飾工作還在進行中，原計劃在二零零七年年底預售，但由於國家宏觀調控政策的影響，直至二零零八年四月初才取得預售許可證。該項目將在二零零八年四月下旬預售，預計二零零八年可以交房並確認銷售收入。

寶業四季園位於浙江省級旅游度假區會稽山旅游度假區內，歷史文化與山水風光薈萃，是古越文明的發祥之地。這不僅積澱了深厚的文化底蘊，流傳著諸多神話傳説，更留存著諸多的歷史人文遺產，且距紹興城市中心僅10分鐘車程，地理位置屬於「離塵不離城」，被譽為「都市珍藏的自然」。寶業四季園佔地面積約1,050,000平方米，規劃建築面積約525,000平方米，容積率僅為0.5，主要開發高檔公寓、排屋及別墅。寶業四季園有高爾夫球場及五星級酒店等配套項目，目前，高爾夫練習場及18洞72杆高爾夫球場已經開始試營業；五星級酒店項目也已開始動工，寶業四季園房產項目規劃已經基本完成，預計將在二零零八年年中開始動工，並爭取在二零零八年下半年開始預售工作。

桐城路項目位於合肥市區，該項目總佔地面積約為58,570平方米，容積率為2.8，規劃許可建築面積約為16.4萬平方米，該項目地理位置優越，周邊配套齊全，將用於開發商住樓。目前，該項目尚處於前期規劃當中，預計將於二零零八年六月動工建設，並於二零零八年下半年預售。

寶業月亮湖花園位於湖北省荊州市東城區，該項目所在區域經濟活躍，交通便利，周邊教育等配套設施齊全。月亮湖花園項目總建築面積約為8.2萬平方米，容積率為1.8，由22棟樓組成，其中13棟多層住宅，9棟小高層住宅，沿月亮湖路的住宅設商業用房。目前，該項目前期規劃已完成，預計將於二零零八年上半年動工建設，將於二零零九年開始預售。

大坂風情位於紹興縣柯橋，該項目地塊佔地面積約10萬平方米，容積率為2.5，規劃許可建築面積約為25萬平方米。該項目位於紹興縣柯橋重點開發的「兩湖」區域，大坂湖東面，臨湖而居，與未來CBD區域連成一片，周邊配套齊全，獨具優勢。本項目定位為紹興柯橋首席高端精品樓盤。大坂風情已經在二零零八年三月奠基動工，預計將在二零零八年年底開始預售。

陽明路項目位於紹興市陽明路一號，該項目總佔地面積約為18萬平方米，容積率為1.0，規劃許可建築面積約為18萬平方米。該項目是本集團與綠城中國控股有限公司，一家香港上市公司(股票代碼：3900)強強聯合，雙方共同投資開發的高檔住宅項目，本集團佔49%的權益。該項目位於紹興市會稽山旅游度假區，屬於紹興高檔住宅區域，距離紹興市中心僅8公里，毗鄰本集團的高爾夫球場及寶業四季園，競爭優勢凸顯。該項目主要開發低密度高檔住宅。目前，該項目整體規劃已經完成，預計將於二零零八年年中開始動工建設。

建材業務

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團建材業務實現營業額人民幣1,098,073,000元，較去年同期增長約2%；經營盈利為人民幣80,024,000元，較去年同期增加約58%。

由於國內建材行業競爭激烈，而本集團主要製造高端產品，產品推廣仍需要努力和時間才能見效，因此營業額短期內仍沒有太大突破。然而，年內本集團銷售的產品相對比較高端先進，因此經營盈利率有顯著改善，經營盈利率由二零零六年的4.7%上升到二零零七年的7.3%，這有賴於我們產品技術含量的提升和客戶對節能環保產品的認同。

二零零七年本集團建材各類產品之營業額如下：

	二零零七年 *(人民幣千元)*	二零零六年 *(人民幣千元)*	變動
建材產品			
預拌混凝土	**302,560**	258,685	+17%
幕墻	**340,269**	323,124	+5%
木製品及室內裝飾	**200,128**	265,137	-25%
鋼結構	**150,333**	149,230	+1%
混凝土管樁	**54,978**	39,944	+38%
混凝土管道	**7,052**	3,570	+98%
大型房屋面板	**12,768**	7,898	+62%
防火材料	**20,807**	24,102	-14%
其他	**9,178**	4,750	+93%
合計	**1,098,073**	1,076,440	+2%

寶業建材產業化歷經十多年的發展，將始終堅持以實現住宅的「低能耗、高舒適、回歸自然」為目標，通過與日本大和的合作，共同研發能夠適應中國市場的工業化住宅。年內，集團已形成一支高水準的專業化團隊，加大對浙江寶業建設產業研究院的科研投入。同時，我們也欣喜地看到，中國建築業本身已顯現出升級換代的跡象，人們對住房的追求也從單純的面積轉向能耗和舒服性方面。中央政府推行的新農村建設更是為建築業提供了廣闊的市場，由於能夠對建築部品件進行工業化生產，在確保產品質量的同時，大大縮短了工期，減少了能耗和污染，這都為寶業建材在新農村建設的廣闊市場裏佔得優勢，奠定了堅實的基礎。

業務展望

建築施工業務

- 中國經濟的快速發展及城市化建設為本集團的發展提供了歷史性機遇。在初步實現了「走出浙江、走出長三角、輻射全國」的戰略目標後，本集團將繼續堅持這一策略，不斷鞏固己開拓的市場，同時尋求適當時機，開發其他省份的新興市場。加快屬地化管理下的區域公司的發展。

湖北寶業於武漢的土地儲備分佈

- 建築施工作為本集團「三位一體」商業模式的基礎以及本集團向外拓展的先鋒，我們將充分利用中國城市化的機遇，一方面，加快拓展新市場，另一方面，擴大建築業內涵，將業務延伸到鐵道建設、水利、交通、橋梁等建築施工高端領域，並逐步加大在這些領域的市場份額，並努力提高建築施工業務的利潤率。

- 本集團建築業務在不斷開拓新市場，落實區域管理及布局全國的戰略基礎上，全年在建工程合同金額達人民幣233億元，比去年同期增長約37%，其中承建了國防科工委工程、奧運非主流媒體新聞發布中心、杭州蕭山國際機場航站樓等一大批重點建設工程，進一步提升本集團在各地區建築市場的影響力。

- 二零零七年是湖北寶業拓展市場，強化管理，創新發展的開局之年。湖北寶業在做好企業改制重組、人員安置等工作的基礎上，積極開拓建築市場，通過有效的激勵機制，二零零七年已經轉虧為盈，取得經營盈利人民幣32,195,000元，全年新接業務合同金額達人民幣23億元。隨著湖北寶業的不斷發展壯大，在華中地區市場佔有率的提升，將為本集團的建築業務作出更多的盈利貢獻。

- 隨著本集團建築業務在全國各主要城市的不斷拓展，由於開拓新市場，前期資金投入較大，行政開支增加，為確保進入市場之初的競爭力，承建項目的標價較低，導致經營盈利有輕微下降。我們相信，這是在佔領新市場過程中不可避免的短暫階段，就中長期而言，隨著本集團建築業務佔有的市場不斷擴大，對新市場的逐漸瞭解和熟悉，以及本集團的業務在該等市場建立的信譽和知名度，將為本集團帶來豐厚的利潤回報。

房產開發業務

- 不斷出台的宏觀調控政策在二零零八年將繼續影響房地產市場，本集團將立足於現有項目的開發，以市場為導向，加強產品定位、規劃設計、成本控制等，進一步提升產品品質。

- 二零零八年將是本集團房產業務快速發展的一年，一方面，紹興臨江綠苑、合肥城市綠苑二期、合肥浙江商貿城及上海靜安紫苑等項目都將於二零零八年陸續竣工並確認銷售收入，另一方面，紹興大坂風情、陽明路項目及合肥桐城路項目均計劃於本年度開始預售，預計售樓所帶來的現金流入可觀。

- 收購湖北省建築集團取得的約50萬平方米工業用地，其中約35萬平方米的土地，政府有關部門已同意改變該等地塊用途的申請，目前後續相關手續尚在辦理中，預期能在二零零八年取得有關土地使用權證。

- 年內新增土地儲備合共約60萬平方米，其中紹興新增43萬平方米，合肥新增17萬平方米。目前本集團的土地儲備已足夠未來五至八年的房產開發，因此我們在計劃新增土地儲備時，仍會遵從以往的穩健作風，在符合本集團發展策略及市場環境的前提下適當增加土地儲備。

建材業務

- 本集團將繼續採用集中採購策略以降低原材料成本。隨著建築及建材業務量的不斷上升，對原材料需求量大增，並已達到一定規模，本集團可以向供應商簽訂長期供應協議，爭取更優惠及穩定的價格，以便控制我們的生產成本，改善毛利率。

- 本集團一直在尋找合適時機，與大型房地產開發企業結成聯盟，共同推廣綠色、節能、環保的住宅，為我們的產品尋找長期持續的定單。

- 國家大力宣導節能減排、四節一環保建築，本集團順應時代要求，大力發展建築工業化，但由於建築工業化行業不同於一般消費品行業，本行業的投資回報期較長，本集團前期投入的資金亦需相當的時間才能取得回報，但我們堅信建築工業化是行業發展的趨勢，亦具有持續發展的動力。利用本集團之建築業務及房產開發業務的驅動和支撐，以及與日本大和合作結成技術同盟共同開發建築工業化住宅，本集團在預製建材領域已居國內領先。目前，除

了紹興建材產業化基地之外，我們的建材產業化基地已拓展到合肥、武漢等戰略區域，為未來發展成為中國工業化的龍頭企業奠定了扎實的基礎。

此外，由於國家相關政策的調整，將對本集團未來發展可能產生的一些主要影響如下：

- 近期中國開始把已實施十年之久的「穩健貨幣政策」調整為「從緊貨幣政策」，加上資金流動趨向收緊，財務成本有所增加，將給內地企業特別是房地產企業帶來資金壓力，形成汰弱留強的局面，促就行業整合。此項政策對於資金雄厚有實力的企業如本集團而言，提供了難得的收購兼併契機，有利於我們擴張發展，做強做大。

- 十屆全國人大常委會表決通過了《中華人民共和國勞動合同法》，新勞動合同法已於二零零八年一月一日起生效。為了對員工提供最佳的保障，本集團將嚴格遵守新推出的勞動合同法。同時隨著消費品物價上漲，員工工資也會相應提高，以確保雇員的薪酬待遇具有吸引力，雖然執行新的勞動合同法和工資上漲都將帶給企業成本上升的壓力，但我們深信人才才是企業最寶貴的資產，獎勵、吸引人才是本集團為長遠發展制定的核心政策。

- 自二零零八年一月一日起，《外商投資企業和外國企業所得稅法》和《中華人民共和國企業所得稅法》將統一成一部所得稅法。兩稅合併後，本集團的企業所得稅率將由現行的33%下降至25%，稅率下調8%將對本集團盈利的提升作出相當的貢獻。

二零零八年將是極具挑戰的一年，受原材料、工資及財務等成本不斷上漲的原因，本集團的邊際利潤將會受到影響。然而，由於之前相對廉宜的土地成本，和二零零八年能確認銷售收入的樓盤面積較以往大幅增加，加上高端房產項目上海靜安紫苑的盈利水平較高，所以預期二零零八年本集團的盈利將有較大幅度的增長，並創歷史佳績。我們認為支撐建築、建材及房地產行業發展的基本要素並未發生根本性變化，儘管市場氣氛時好時壞，在樂觀與悲觀之間反復徘徊，本集團將始終堅持「三位一體」的商業模式，充分利用建築施工，建材製造和房產開發的協同效應，堅持穩健的發展戰略及財務管理，使我們能平穩渡過任何短期的市場波動，得到長期持續的發展與豐厚的回報。

獲得**10**次中國建築界的最高榮譽**「魯班獎」**，
獲獎總數名列全國建築企業的前茅

財務分析

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，公司亦不斷調整投資、融資和資本結構，以優化本集團的資本結構。

本集團設置財務結算中心，將所有附屬公司的資金集中由集團分配。董事會相信此政策能更有效地控制財政，規避融資風險，降低財務成本。

財政資源及負債情況

本集團憑籍穩定增長的現金流量、良好的信貸記錄和行業聲譽，在二零零七年繼續獲取了中國人民銀行認可機構評定的AAA的信貸評級。良好的信貸評級有利於公司的融資，以及持續享受中國人民銀行利率政策之最優惠利率。本集團年內之大部分貸款為無抵押貸款，佔貸款總額的68%。本集團將積極利用自身的良好信譽，繼續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。

於二零零七年十二月三十一日，本集團的銀行貸款在扣除現金及銀行存款結餘後之淨額為人民幣904,610,000元(二零零六年十二月三十一日：人民幣314,378,000元)，本集團的淨負債比率(銀行貸款淨額／本公司權益持有人權益總額)為32%(二零零六年十二月三十一日：15%)。本集團計劃繼續維持此審慎之資產負債比率。

本公司於二零零七年十一月十九日召開之股東特別大會已經批准，建議發行累計總額不超過人民幣8億元之短期融資券。截至目前，有關申請發行短期融資券之事宜正在順利進行。此次短期融資券若成功發行，將大大增加本集團的財政實力。

募集資金使用情況

本公司於二零零七年二月通過向老虎國際增發新H股，募集資金淨額約人民幣556,524,000元(已扣除發行費用)。目前有關資金已全部投入使用，詳情如下：

	人民幣
收購浙江紹興柯橋大坂風情項目土地使用權預付款	269,150,000
收購合肥桐城路項目土地使用權	50,000,000
償還銀行借款	160,000,000
用於一般營運資金	77,374,000
總額：	556,524,000

主要財務比率

	於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年
股本回報率	**7.9%**	22.2%
每股淨資產(人民幣元)	**4.31**	3.51
淨負債比率	**32%**	15%
流動比率	**1.02**	1.09

股本回報率 = 本公司權益持有人應佔盈利／本公司權益持有人權益總額

每股淨資產 = 淨資產／年末已發行股份數目

淨負債比率 = 銀行貸款淨額／本公司權益持有人權益總額

流動比率 = 流動資產／流動負債

二零零六年，本集團有收購湖北省建築集團而產生的一次性盈利，二零零七年沒有該項盈利；另外本集團把二零零七年二月份增發H股募集的資金即時投放到收購土地儲備，因為所收購土地尚未投入開發，所以沒有即時產生利潤回報，導致二零零七年的股本回報率較之去年有較大下降，但每股淨資產仍以較好態勢增長。此外，二零零七年共購置了三塊土地，總收購金額約為人民幣15億元，除了增發H股所募集的資金和本集團現有的銀行存款之外，尚有約人民幣8億元需要通過銀行借款取得資金支付，因此導致本集團的銀行借款增加和淨負債比率的回升。預計隨著二零零八年新房產項目開盤銷售取得現金回流，本集團的淨負債比率將會快速下降。

現金流量分析

		截至十二月三十一日止年度	
		二零零七年	二零零六年
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*
經營活動之現金流出淨額	(i)	**(1,123,004)**	(47,877)
投資活動之現金(流出)／流入淨額	(ii)	**(99,710)**	30,213
融資活動之現金流入淨額	(iii)	**1,258,489**	58,074
現金及現金等價物之增加		**35,775**	40,410

附註：

(i) 本年度經營活動之現金流出淨額較大，主要用於收購了三塊土地使用權，於二零零七年度合共支付了約人民幣1,262,200,000元。

(ii) 本年度投資活動產生現金流出淨額，主要是用於寶業四季園、合肥建材產業化基地的在建工程支出。

(iii) 本年度融資活動現金流入淨額較大，主要來自增發H股予老虎國際和銀行借款的增加。

土地增值稅

二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局發出「關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知」，通知主要針對土地增值稅的清算。土地增值稅自一九九三年就生效，本集團一直按照國家相關稅法政策及香港財務報告準則要求己作足夠的預提。此外，本集團是以建築施工為核心，建材研發產銷及房產開發為依托的建築企業，因此，土地增值稅的清算對本集團整體業績影響甚微。

行政開支

本集團的行政開支由去年的218,069,000元增長至本年度的人民幣259,259,000元，增長了人民幣41,190,000元，增長約18.9%。主要原因是湖北省建築集團因重整業務需要年內開支約人民幣84,587,000元，比去年增長了約28%；另外寶業建設集團為開拓新市場業務成立了若干新的地區辦事處，導致行政開支比去年增長了約16%到約人民幣90,907,000元。我們深信這些前期開支將會為本集團拓展盈利帶來長期豐厚的回報。

本集團資產抵押詳情

於二零零七年十二月三十一日，本集團以土地使用權、樓宇及開發中物業共約人民幣392,140,000元（二零零六年十二月三十一日：人民幣319,409,000元）作為短期銀行貸款之抵押。

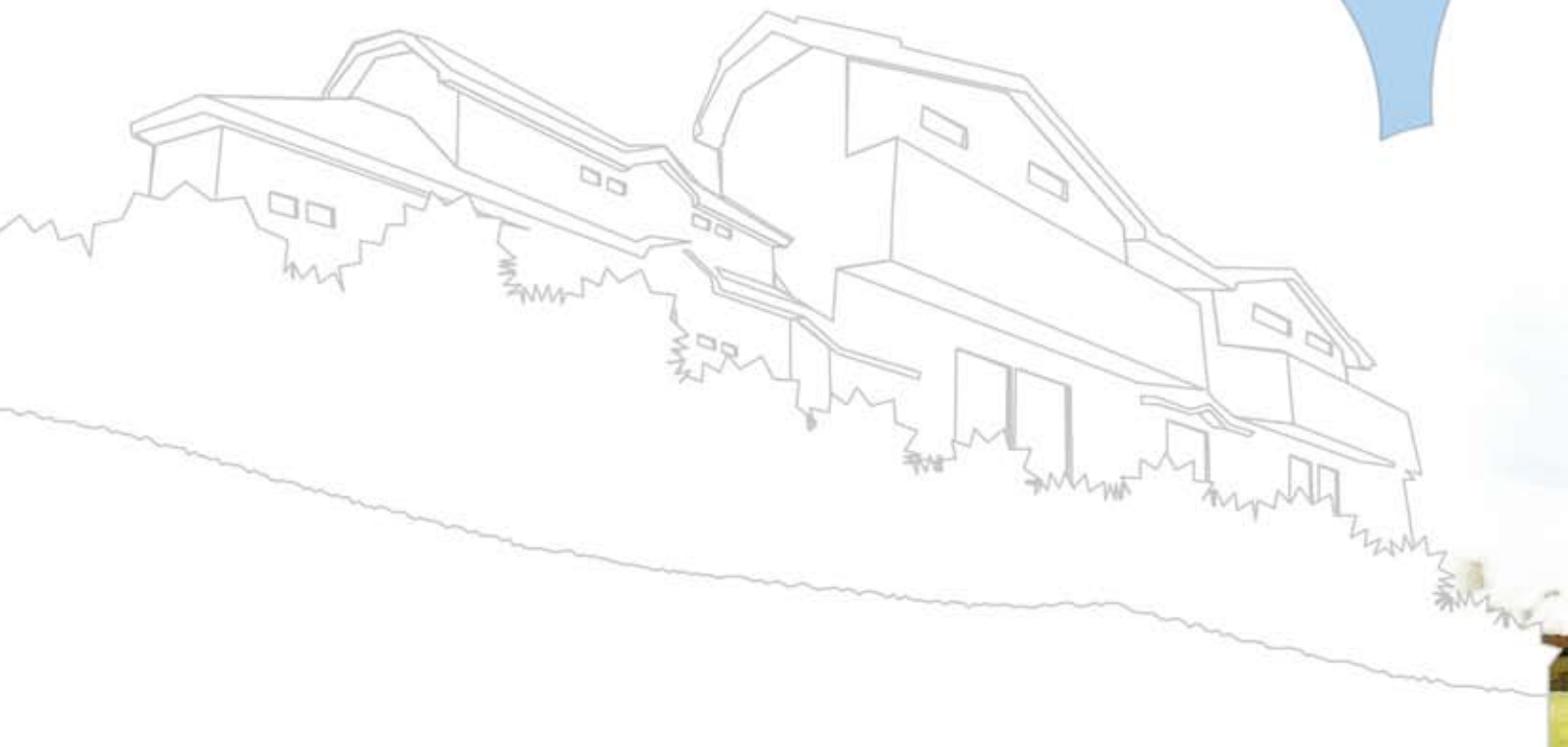
資本開支計劃

二零零八年預計資本性開支約人民幣40,000,000元，其中約人民幣25,000,000元用於合肥建材產業化基地，約人民幣15,000,000元用於武漢建材產業化基地。

人民幣匯率調整及匯兑風險

本集團的絕大部分業務及所有銀行借款均以人民幣交易及入帳，故無須直接承受外匯波動風險。董事並不預期人民幣匯率調整及其他外幣匯兑波動會對本集團的業務或業績帶來任何重大影響。

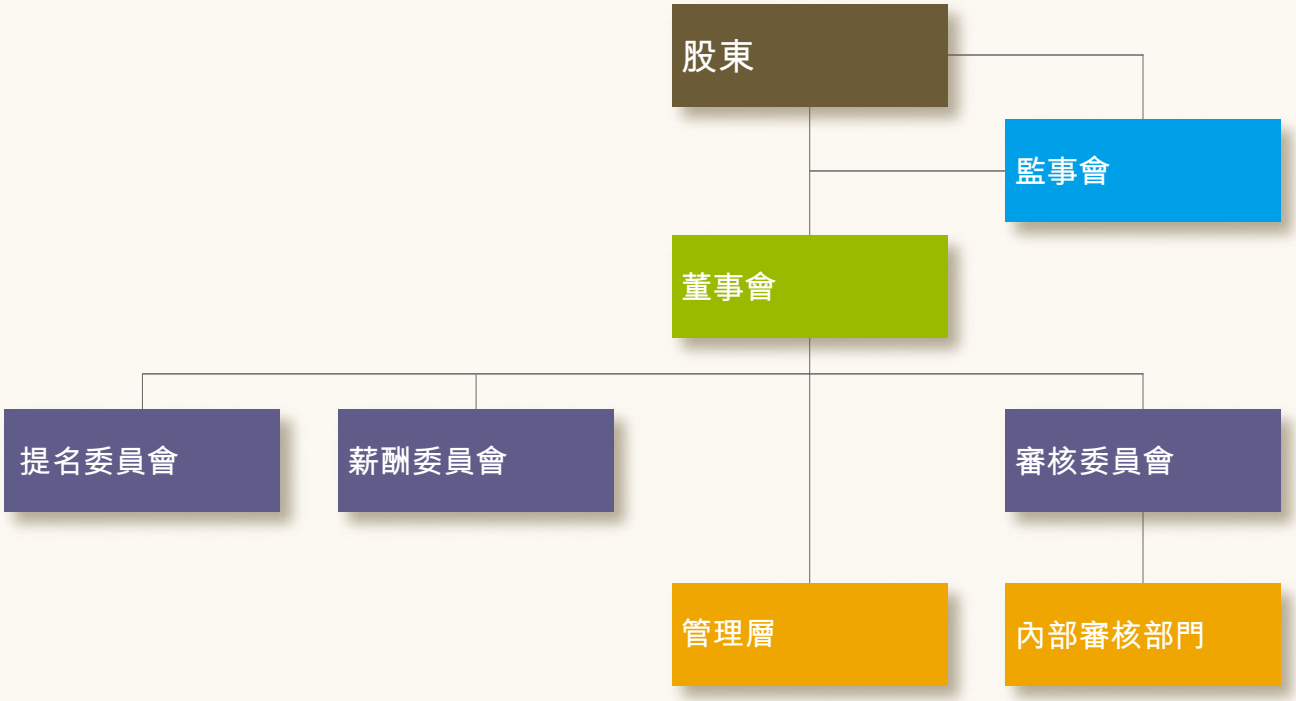
我們擁有充足的土地儲備,
足夠未來**5至8年**的房產開發。



公司管治報告

本集團一貫遵守聯交所上市規則、企業管治常規守則及中國相關的其他法律法規，始終忠實履行聯交所企業管治常規守則所要求之義務，嚴格按照訂立的各項管治制度指導日常活動，並不時檢討公司的經營、管理行為，致力於建立有序、高效、透明的良好公司管治機制，提高公司運作的透明度和獨立性，提升企業管治水平，確保公司長期持續的發展，努力提升股東價值。

公司治理結構



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、管理層與股東提供直接溝通的渠道，因此，本公司高度重視股東大會，於會議召開45日前發出會議通知，並且列明以投票方式表決的程式，及股東可依據上市規則要求以投票方式表決的權利。

董事會

董事會代表股東管理本集團的經營及發展策略，遵循本公司章程所訂明的各項職責和程式而運作。本公司董事會由十名董事組成，其中五名為執行董事，一名為非執行董事，另外四名為獨立非執行董事。

本公司有四位獨立非執行董事，佔董事會成員人數超過三分之一。獨立非執行董事當中，陳賢明先生具備會計專業資格，並擁有豐富的會計和財務管理經驗；王有為先生和益德清先生皆為中國建築工程行業的著名專家；孫傳林先生在紹興本地有豐富的政府行政管理經驗，對紹興地區的經濟發展有深刻認識。四位獨立非執行董事在董事會上發揮各自所長，不但在經營發展上，而且在管理監控上，都為本集團提供了非常寶貴的專業意見。

本公司之董事會已採納載列於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則，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，董事已確認截至二零零七年十二月三十一日止十二個月均遵守了上市規則規定之標準守則。

本公司每名董事的酬金均已具名披露，詳情請參閱綜合財務報表附註29的披露。自上市以後，本公司每年均有購買董事及高級管理人員責任保險。

董事會會議

本年度董事會共召開四次會議，各位董事出席會議的統計詳載下列表格。本集團相關的高級管理人員及監事會成員均有出席董事會會議。召開董事會會議前，董事至少在十四天前收到開會通知，全體董事皆有機會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翻閱。

董事會會議出席表

姓名	出席次數／會議次數
執行董事	
龐寶根	4/4
高紀明	4/4
高林	4/4
周漢萬	4/4
王榮富*	3/4
非執行董事	
胡紹曾	4/4
獨立非執行董事	
王有為	4/4
益德清	3/4
陳賢明	4/4
孫傳林*	3/4

* *自從被委任後，參加了所有董事會會議。*

審核委員會

本公司自上市後已及時成立了審核委員會，其成員全部是獨立非執行董事，包括王有為先生(審核委員會主席)、益德清先生及陳賢明先生。本公司審核委員會的職權範圍依據香港會計師公會頒布的《審核委員會有效運作指引》中所提出的建議而制定。審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控制度，對集團內部審核部門制定的內審計劃提出意見並審閱內部審核部門呈交的報告。負責審議獨立核數師的委任、辭任或撤換事宜以及評估其所提供服務的質素和審計費用的合理性，並向董事會提交相關的建議。審核委員會在本年度共召開了兩次會議，三位委員均全部出席了會議。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提出管理層應該關注的風險；及
- 審議核數師的審計費用並呈提董事會批准。

薪酬委員會

薪酬委員會負責制定董事及高級管理人員的薪酬政策、評估執行董事的表現及批准執行董事服務合約的條款，其成員包括獨立非執行董事陳賢明先生(薪酬委員會主席)和益德清先生，及執行董事龐寶根先生。本公司薪酬委員會於二零零七年共召開了一次會議，三位成員均出席了會議。薪酬委員會定期監察全體董事的酬金，確保酬金及福利水準適當。

提名委員會

提名委員會的成員包括獨立非執行董事王有為先生和益德清先生，及執行董事高紀明先生，由王有為先生擔任提名委員會主席。本公司提名委員會於二零零七年共召開了一次會議，三位成員均出席了會議。提名委員會的主要職責包括：

- 定期檢討董事會架構、人數及組成，並就任何擬作出的變動向董事會提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士、並提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

監控機制

監事會

本公司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、副總經理等管理人員行使監督職能。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)、錢永江先生及獨立監事陳興泉先生、李永生先生及張信道先生。監事會向股東大會負責，並依法行使以下職權：

- 檢查公司的財務；
- 對公司董事、總經理、副總經理和其他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、副總經理和其他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資料，發現疑問的，可以公司名義委托註冊會計師、執業審計師幫助復審；

－ 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。

本年度監事會召開了二次會議，五位監事全部出席了會議，同時年內本公司監事列席了所有董事會會議。

內部審核

本公司上市後一直設有內部審核部門，獨立於財務部或其他管理部門，直接向審核委員會及董事會匯報，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，並提交了相關總結報告給審核委員會審閱。本年度除了按工作計劃完成的工作，本公司內部審核部門也針對本集團個別附屬公司和分公司進行了專項審計工作，對個別附屬公司和分公司執行本集團規章制度的情況提出了不少建設性的改進建議。

財務總監

本集團的財務總監由合資格的香港會計師馮征先生擔任，馮先生同時兼任公司的董事會秘書，彼為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會高級會員。

企業管治常規守則

董事認為，截至二零零七年十二月三十一日止，除了下述本公司的行政總裁由董事會主席龐寶根先生兼任外，本年度本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之規定。由於本集團主要由建築、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傳達公司政策，所以同意本公司由董事會主席兼任行政總裁一職。然而，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。

投資者關係

本公司堅持通過與投資者之間積極的交流互動，不斷提高公司透明度與企業治理水準，樹立投資者及潛在投資者對本公司的信心，取得市場的認同，在不斷提升企業價值的前提下，達到企業與投資者共贏的局面。

年內及截至本年度報告日期，除了接待許多投資者及分析員到訪本公司和參加「一對一」的會議之外，我們參加的主要投資者活動如下：

日期	活動名稱	主辦機構	地點
二零零七年一月二十九日至三十一日	UBS Great China Conference	瑞銀(UBS)	上海
二零零七年三月三十日	日本投資者一行到訪公司	Ashu IR	紹興
二零零七年四月二十五日至二十七日	JP Morgan China Conference	摩根大通 (JP Morgan)	北京
二零零七年五月十一日	CLSA杭州會議	里昂證券(CLSA)	杭州
二零零七年五月十四日至十六日	CLSA 12th China Forum	里昂證券(CLSA)	上海

日期	活動名稱	主辦機構	地點
二零零七年七月十六日至十八日	HSBC China Corporate Day	匯豐證券(HSBC)	美國
二零零七年十月十七日至十九日	14th China Conference	法國巴黎百富勤 (BNP Paribas)	廈門
二零零七年十月二十五日	北歐投資者一行到訪公司	AGI AB	紹興
二零零七年十一月六日	HSBC Value and Growth Day	匯豐證券(HSBC)	新加坡
二零零七年十二月四日	BNP Mini Conference and Corporate Day	法國巴黎百富勤 (BNP Paribas)	上海
二零零七年十二月六日至七日	JP Morgan's China Corporate Access Days	摩根大通 (JP Morgan)	麗江
二零零八年一月二十一日至二十三日	UBS Great China Conference	瑞銀(UBS)	上海
二零零八年一月二十四日	UBS Great China Conference City Tour	瑞銀(UBS)	紹興

董事、監事及高級管理人員履歷

董事

執行董事

龐寶根先生，一九五七年出生，本公司創辦人、董事會主席兼行政總裁。龐先生作為建設部《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等榮譽。彼在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》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變革，探索「三位一體」的商業模式和「聯邦式」的屬地化管理模式。此外，龐先生兼任中國施工企業管理協會副會長、浙江省建築業行業協會副會長、中共浙江省第十一屆党代會代表、浙江省第十一屆人大代表等職務。

高林先生，一九七零年出生，本公司執行董事，同時兼任寶業集團湖北有限公司董事、總經理。高先生持有高級工程師資格，復旦大學EMBA畢業，系中國工程建設高級職業經理人，曾榮獲全國優秀施工企業家、國家重大基礎設施建設風雲人物、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。現任湖北省工商業聯合會執委會常委、湖北省青聯第十一屆委員會常委、湖北省直機關青聯副主席、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、武漢市武昌區第十三屆人大代表、區人大城建與環保工委委員。彼於一九八七年加入本集團。

高紀明先生，一九六二年出生，本公司執行董事兼副總經理，同時兼任浙江寶業房地產集團有限公司董事長。高先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持有高級工程師資格。彼於一九七八年加入本集團，現任浙江省房地產協會常務理事、紹興市房地產協會常務理事、紹興縣房地產協會副會長。

周漢萬先生，一九五四年出生，本公司執行董事兼副總經理，寶業建設產業研究院院長，同時負責本集團人事及財務管理工作。周先生持有教授級高級工程師資格。彼於一九八四年加入本集團，現任中國建築業協會混凝土分會理事、浙江省混凝土協會副秘書長及紹興市混凝土協會副會長等職務。

王榮富先生，一九五四年出生，本公司執行董事兼浙江寶業建設集團有限公司董事長。王先生持有高級工程師資格。彼曾任浙江寶業建設集團有限公司副總經理、總工程師等職，曾榮獲紹興市勞動模範、紹興市經濟發展功臣、全國優秀項目經理、浙江省十大杰出建築企業家等稱號，並被聘為國家優質工程獎復查專家組組長。王先生於一九七六年加入本集團。

非執行董事

胡紹曾先生，一九三五年出生，本公司非執行董事。胡先生畢業於上海同濟大學，主修工業與民用建築，持有高級工程師資格。胡先生曾任浙江省基本建築委員會處長及浙江省建設廳處長兼副總工程師、浙江省建築業行業協會、浙江省工程建設質量管理協會副會長兼秘書長和中國建築業協會質量分會副會長等職務，現任浙江省建築業行業協會和浙江省工程建設質量管理協會顧問。

獨立非執行董事

王有為先生，一九四五年出生，本公司獨立非執行董事，審核委員會主席及提名委員會主席。王先生於一九六八年畢業於上海同濟大學，主修地下建築，一九七五年清華大學研究生畢業，主修結構理論，教授職稱。現任中國建築科學研究院顧問總工程師、北京市政府專家顧問團顧問、建設部科技委委員、中國城市科學研究會常務理事、綠色建築與節能專業委員會主任委員、中國建築業協會專家委員會副主任委員、《施工技術》編委會主任委員及建築結構學報主編。

益德清先生，一九三五年出生，本公司獨立非執行董事，審核委員會委員，薪酬委員會委員及提名委員會委員。益先生一九五六年畢業於浙江大學，主修土木工程，持有中國特許一級註冊結構工程師及教授級高級工程師資格。彼曾榮獲中國工程設計大師及建設部勞動模範等榮譽。益先生現任浙江省建築設計研究院顧問總工程師、中國土木工程學會理事、浙江省建設廳科學技術委員會副主任兼辦公室主任、浙江省建設廳建設工程抗震技術委員會副主任兼辦公室主任、浙江省土木建築學會常務副理事長及浙江省勘察設計協會高級顧問、浙江省工程建設質量和安全行業協會和浙江省建築業行業協會顧問。

陳賢明先生，一九五四年出生，加拿大國籍，常居住於香港，本公司獨立非執行董事，薪酬委員會主席及審核委員會委員。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Alliance Capital亞洲有限公司的董事及高級副總裁。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、零售、物流及財務服務方面積逾30年經驗。

孫傳林先生，一九四八年出生，本公司獨立非執行董事。孫先生持有工程師資格，曾任楊汛橋公社黨委書記，齊賢區委書記，紹興市鄉鎮企業局黨組成員及副局長，紹興市蔬菜產銷公司副總經理，紹興市聯合發展總公司副總經理、黨組織書記。

監事

孔祥泉先生，一九五九年出生，持有高級工程師資格。孔先生於一九七五年加入本公司，現為本集團附屬公司浙江寶業交通建設工程有限公司總經理。

錢永江先生，一九六七年出生，畢業於中國地質大學，主修工民建，持有高級工程師資格。錢先生於一九八四年加入本公司，現為本集團附屬公司浙江寶業建設集團有限公司副總經理。

獨立監事

陳興泉先生，一九二八年出生，本公司獨立監事。陳先生為中國執業會計師，擁有豐富的會計、審計及相關財務管理工作經驗。

李永生先生，一九四零年出生，本公司獨立監事。李先生曾於一九九四年至一九九八年間擔任紹興市檢察院檢察長，現為紹興市體育總會名譽顧問兼紹興市政協之友聯誼會副會長。

張信道先生，一九四四年出生，本公司獨立監事。張先生畢業於南京工學院(現稱東南大學)，持有高級工程師資格。彼曾任紹興市電力局副局長，紹興大明實業公司總經理，紹興大明發電有限公司董事長，諸暨市八方發電有限公司董事長等職，現任紹興市天益綠色能源有限公司總經理。

高級管理人員

黃奮勇先生，一九五六年出生，本公司副總經理。黃先生持有工程師資格。彼曾任紹興市建築業管理局副局長、紹興市城東經濟開發區副主任。黃先生於二零零三年六月加入本集團。

馮征先生，一九六九年出生，本集團財務總監，同時兼任本公司董事會秘書。馮先生畢業於澳洲昆士蘭科技大學，主修會計。馮先生於二零零四年加入本集團，為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會高級會員，彼於加入本集團之前於一家四大國際會計師事務所獲取逾10年的審計、會計及商業諮詢經驗。馮先生目前也擔任一家於香港主板上市的海南美蘭國際機場股份有限公司的獨立非執行董事。

高君先生，一九七二年出生，本集團副總經理、寶業集團安徽有限公司總經理。高先生畢業於中國地質大學，主修土木工程專業，彼持有高級工程師資格。彼曾任浙江寶業建設集團有限公司董事、副總經理，浙江寶業房產集團有限公司董事、總經理及本公司總經理助理等職。現任社會職務包括：合肥市第十四屆人大代表、安徽省青年聯合會常委、安徽省浙江商會執行會長、安徽省青年新聞工作者協會副主席、合肥市工商聯合會常委。

金吉祥先生，一九六七年出生，浙江寶業建設集團有限公司董事兼總經理。金先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持有高級工程師資格。彼於一九七五年加入本集團，從事建築裝飾和施工技術管理工作，歷任浙江寶業建築裝飾工程有限責任公司總經理、浙江寶業建設集團有限公司副總經理等職。曾獲全國建築裝飾優秀企業家、浙江省十大傑出建築企業家、紹興市勞動模範等稱號，連續多年被評為紹興市先進生產工作者。

婁忠華先生，一九六八年出生，浙江寶業房地產集團有限公司董事、總經理。婁先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持有高級工程師資格。彼曾任浙江寶業建築裝飾工程有限公司總經理及浙江寶業建設集團有限公司董事、副總經理等職務。

王榮標先生，一九六八年出生，浙江寶業住宅產業股份有限公司董事、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。彼曾任浙江寶業建設集團有限公司經營部經理及分公司經理等職。

董事會報告

董事會謹向股東提呈本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度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建築施工、建材生產銷售及房產開發銷售。本集團主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註11。本集團主要業務性質於年度內並無重大變化。

財務狀況及業績

本集團及本公司於二零零七年十二月三十一日止之財務狀況分別載列於本年度報告第60頁至第62頁的按香港會計準則編製的綜合財務報表之資產負債表中。

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度按香港會計準則編製之業績載列於本年度報告第63頁之綜合收益表中。

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5頁。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動詳情載列於綜合財務報表附註21。

可供分配儲備

根據中國有關法律及法規計算，截至二零零七年十二月三十一日止，本公司可供分派儲備合共人民幣219,845,000元（二零零六年：219,628,000元）。

股息

於二零零八年四月十五日舉行之董事會會議，董事會宣佈派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣0.07元（二零零六年：人民幣0.07元）。擬派股息並未在二零零七年度的綜合財務報表中反映作應付股息。

分部資料

本集團的業務分成以下三個主要部分：

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

截至二零零七年十二月三十一日止年度的分部業績載列於綜合財務報表附註5。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團五大客戶之銷售額及向本集團五大供應商所作採購額分別佔本集團總營業額及總採購額少於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)於上述主要供應商或客戶中擁有任何權益。

固定資產

本集團及本公司於本年度的固定資產變動詳情載列於綜合財務報表附註7。

購買、出售或贖回公司股份

二零零七年內，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。

董事及監事

於本年度內本公司在任董事及監事如下：

董事

執行董事

龐寶根先生*(董事會主席)*
高紀明先生
高林先生
周漢萬先生
王榮富先生(於二零零七年六月二十五日獲委任)

非執行董事

胡紹曾先生

獨立非執行董事

王有為先生
益德清先生
陳賢明先生
孫傳林先生(於二零零七年六月二十五日獲委任)

董事及監事(續)

監事

孫國范先生(於二零零七年六月二十五日辭任)

謝其盛先生(於二零零七年四月十六日辭任)

孔祥泉先生*(監事會主席)*(於二零零七年四月十六日獲委任)

錢永江先生(於二零零七年四月十六日獲委任)

獨立監事

陳興泉先生

李永生先生

張信道先生

董事、監事及高級管理人員變動事宜

謝其盛先生於二零零七年四月十六日辭任本公司監事

孫國范先生於二零零七年六月二十五日辭任本公司監事

孔祥泉先生於二零零七年四月十六日獲委任為本公司監事

錢永江先生於二零零七年四月十六日獲委任為本公司監事

王榮富先生於二零零七年六月二十五日獲委任為本公司執行董事

孫傳林先生於二零零七年六月二十五日獲委任本公司獨立非執行董事

董事、監事及高級管理人員履歷

截至本報告日的本集團董事、監事及高級管理人員履歷簡介載於年報第44頁至第48頁。

董事酬金

本公司每名董事的酬金均已具名披露，詳情載於綜合財務報表附註29。

最高薪酬人士

本集團本年度獲最高薪酬之首五名人士之有關資料已於綜合財務報表附註29(c)中披露。

獨立非執行董事之獨立性

董事會已收到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，仍然屬於獨立人士。

董事、監事及高級管理人員之權益

於二零零七年十二月三十一日，本公司各董事、監事及高級管理人員於本公司或任何相關法團的股份、相關股份或債券中擁有而須根據證券及期貨條例第XV部的權益及淡倉或須根據證券及期貨條例第352條加載有關條例所規定登記冊內的權益及淡倉或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事／高級管理人員	相關法團	權益類別	所持內資股數目（好倉）	佔相關法團總註冊資本百分比
董事				
龐寶根先生	本公司	個人	198,753,054	29.98%
高紀明先生	本公司	個人	13,024,647	1.96%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	1.44%
周漢萬先生	本公司	個人	8,233,510	1.24%
王榮富先生	本公司	個人	7,147,039	1.08%
高級管理人員				
孫國范先生	本公司	個人	11,705,283	1.77%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	0.87%
婁忠華先生	本公司	個人	5,633,172	0.85%
王榮標先生	本公司	個人	2,647,911	0.40%
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	0.37%

董事及監事之服務合約

各獲委任董事及監事與本公司訂立的服務合約或委任函有效期將於本公司二零零七年度股東周年大會時完結。於二零零八年四月十五日召開之董事會通過關於續聘董事監事之議案，待二零零七度股東周年大會批准後生效，屆時重新訂立董事及監事之服務合約或委任函。各董事及監事概無與本公司簽訂任何一年內若由本公司終止合約時須作出賠償之服務合約(法定賠償除外)。

董事及監事之合約權益

於本年度內任何時間，本公司或其附屬公司及共同控制實體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(服務合約除外)。

董事及監事購入股份或債券之權利

於本年度內任何時間，本公司或其附屬公司及共同控制實體並無訂立任何安排，致使董事、監事及彼等各自之配偶或18歲以下之子女可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於競爭性業務之利益

於本年度內及截至本報告日期，按上市規則規定，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
上市地方	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板	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
上市日期	二零零三年 六月三十日	二零零五年 一月二十一日	二零零五年 十二月十四日	二零零七年 二月二日
發行H股股數	180,684,000股	36,136,800股	43,364,160股	52,036,992股

股本

於二零零七年十二月三十一日，本公司總股本為662,964,005股，其中包括：

	股份數目	佔總股本 百分比
內資股	350,742,053	52.91%
H股	312,221,952	47.09%
合共	662,964,005	100%

公眾持股數量

就董事所知悉的公開資料作為基準，公司在刊發此報告的最後實際可行日期的公眾持股量是足夠的。

主要股東

於二零零七年十二月三十一日，據董事所知，除了本公司董事、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：

姓名／名稱	所持本公司H股數目（好倉）	佔已發行H股概約百分比	佔本公司總股本概約百分比
Atlantis Investment Management Ltd	56,850,000	18.21%	8.58%
Coleman Charles P.III *(附註1)*	52,036,992	16.67%	7.85%
The Goldman Sachs Group, Inc *(附註2)*	43,372,160	13.89%	6.54%
Tiger Global Performance L.L.C. *(附註3)*	35,379,951	11.33%	5.34%
Tiger Global, L.P.	34,621,341	11.09%	5.22%
Tiger Global Management L.L.C. *(附註4)*	16,657,041	5.33%	2.51%
Tiger Global Ltd.	16,657,041	5.33%	2.51%

附註：

1. 該等H股由Coleman Charles P.III通過其控股公司Tiger Global Performance L.L.C., Tiger Global, L.P., Tiger Global II, L.P., Tiger Global, Ltd.和Tiger Global Management L.L.C.持有。

2. 該等H股由Goldman Sachs Group, Inc.通過其控股公司Goldman Sachs (Asia) Finance, Goldman Sachs (Asia) Finance Holdings L.L.C., Goldman Sachs & Co, Goldman Sachs International, Goldman Sachs Holding (U.K.), Goldman Sachs Group Holdings (U.K.)和Goldman Sachs (U.K.) L.L.C.持有。

3. 該等H股由Tiger Global Performance L.L.C通過其控股公司Tiger Global L.P.和Tiger Global II, L.P.持有。

4. 該等H股由Tiger Global Management L.L.C.通過其控股公司Tiger Global, Ltd持有。

人力資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團聘用的正式員工約2,005名(二零零六年：約1,987名)，間接僱用的其他工程施工人員約55,600名(二零零六年：51,000名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至二零零七年十二月三十一日止之年度內，總員工成本達人民幣1,012,835,000元(二零零六年：人民幣875,497,000元)。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。本集團所提供僱員福利主要包括養老保險及醫療保險。本集團高度重視人力資源管理，致力於建設高素質的團隊，以配合業務的長遠發展，董事會正在積極研究推行更有效的僱員激勵計劃。

重大關聯交易

二零零七年內，本集團並沒有達成任何按照上市規則需要披露的關聯交易。

優先購買權

根據本公司章程及香港與中國有關法律，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。

所得稅政策

截至二零零七年十二月三十一日止，本公司及其附屬公司遵照中國有關法律及法規，按照納稅盈利的33%繳納中國企業所得稅，有關本集團的所得稅詳情載列於綜合財務報表附註31。

全國人民代表大會通過了《中華人民共和國企業所得稅法》(新所得稅法)，該法案已於二零零八年一月一日起生效。在新所得稅法下，企業所得稅稅率從二零零八年一月一日起由原先的33%調整為25%。

對外擔保及履行

	二零零七年 ***人民幣千元***	二零零六年 *人民幣千元*
就授予第三方的按揭融資給予銀行之擔保	**56,657**	19,800
就授予第三方的貸款而給予銀行之擔保	**–**	20,000
	56,657	39,800

本集團就若干銀行授予本集團附屬公司開發物業項目的若干買家安排安揭貸款而發出上述履約擔保。當該物業之房屋所有權證交付銀行作抵押時，銀行將會解除該等擔保。

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，本集團並無任何委托存款存放於中國金融機構，本集團所有銀行存款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。

企業管治常規守則

截至本報告日期，本集團除本公司的行政總裁由董事會主席龐寶根先生兼任外，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之規定，詳情請參閱載於本年報的公司管治報告。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為本公司的國際核數師，信永中和會計師事務所(「信永中和」)為本公司的境內法定核數師。本年報所收錄之財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並經羅兵咸永道審計。

二零零七年度，有關核數師的報酬情況如下：

	二零零七年		二零零六年	
	審計費用	**其他費用**	審計費用	其他費用
羅兵咸永道(人民幣千元)	**3,000**	**–**	2,800	100**
信永中和(人民幣千元)	**370**	**30***	350	50*

* *主要為差旅代墊費用*
** *主要為驗資報告及差旅費用*

本公司將於應屆股東大會提呈一項決議案，重新委任羅兵咸永道為本公司的國際核數師，重新委任信永中和為本公司的境內法定核數師。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零零八年五月十五日起至二零零八年六月十五日止(包括首尾兩天在內)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。為了符合資格獲派上述的末期股息，股份持有人務須於二零零八年五月十四日下午四時前，本公司H股持有人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香港卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯26樓。

致謝

藉此機會，董事會向各位股東、客戶、供應商、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關心和支持。

承董事會命
寶業集團股份有限公司
主席
龐寶根

中國浙江
二零零八年四月十五日

監事會報告

各位股東：

二零零七年度，寶業集團股份有限公司監事會謹守中華人民共和國公司法、香港聯交所證券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、恪盡職守。

監事會成員均有列席參加本年度的董事會會議及本公司股東周年大會、股東特別大會，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，以及本公司的章程與股東及員工利益。

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、經審核財務報表及利潤分配方案，認為本公司董事、行政總裁及其他高級管理人員，已於年度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、行政總裁及其他高級管理人員濫用職權，損害本公司利益及侵犯股東和員工權益之行為。

本監事會對本公司二零零七年度取得的成績和經濟效益表示滿意，對本公司未來的發展前景充滿信心。

在此，本人謹代表本監事會感謝全體股東對本監事會工作的支持和關心。

承監事會命
主席
孔祥泉

中國浙江
二零零八年四月十五日

獨立核數師報告

PRICEWATERHOUSECOOPERS

羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888
www.pwchk.com

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股份有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第60至123頁寶業集團股份有限公司及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零七年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就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按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其它目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所采用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零七年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零八年四月十五日

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	**760,593**	677,386
投資物業	8	**43,533**	40,515
土地使用權	6	**2,008,189**	792,261
商譽	9	**16,534**	16,534
開發中物業	10	**135,541**	442,076
於聯營公司之投資	13	**31,175**	32,401
遞延所得稅資產	26	**16,314**	15,496
		3,011,879	2,016,669
流動資產			
存貨	14	**116,291**	79,802
土地使用權	6	**292,236**	269,136
開發中物業	10	**620,424**	292,283
已完工之待售物業		**130,757**	61,604
應收客戶之建築合約款	15	**866,751**	738,909
貿易應收款	16	**656,635**	682,864
其他應收款	17	**931,352**	721,651
受限制銀行存款	18	**248,067**	125,702
現金及現金等價物	19	**818,474**	782,699
		4,680,987	3,754,650
總資產		**7,692,866**	5,771,319
權益			
本公司權益持有人權益			
股本及溢價	20	**1,510,259**	953,735
其他儲備	21	**146,746**	227,951
保留盈餘			
－擬派股息	34	**46,407**	46,407
－其他		**1,155,225**	915,970
		2,858,637	2,144,063
少數股東權益		**37,771**	45,191
權益合計		**2,896,408**	2,189,254

	附註	於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	*25*	**120,000**	—
遞延所得稅負債	*26*	**88,775**	133,434
		208,775	133,434
流動負債			
貿易應付款	*22*	**706,462**	791,212
其他應付款	*23*	**618,872**	608,999
預收賬款		**689,268**	262,657
應付所得稅項		**175,790**	129,143
應付客戶之建築合約款	*15*	**541,640**	429,591
借款	*25*	**1,851,151**	1,222,779
保用撥備	*24*	**4,500**	4,250
		4,587,683	3,448,631
負債合計		**4,796,458**	3,582,065
權益及負債總計		**7,692,866**	5,771,319
流動資產淨值		**93,304**	306,019
總資產減流動負債		**3,105,183**	2,322,688

龐寶根
董事

高紀明
董事

載於第66頁至第123頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部分。

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	**34,367**	34,293
土地使用權	6	**210,660**	211,105
開發中物業	10	**71,214**	122,509
於附屬公司之投資	11	**668,980**	558,760
於一共同控制實體之投資	12	**536,550**	—
		1,521,771	926,667
流動資產			
應收附屬公司款項	11	**668,738**	581,584
其他應收款	17	**57,071**	54,886
現金及現金等價物	19	**88,451**	82,339
		814,260	718,809
總資產		**2,336,031**	1,645,476
權益			
本公司權益持有人權益			
股本及溢價	20	**1,510,259**	953,735
其他儲備	21	**66,980**	129,556
保留盈餘			
—擬派股息	34	**46,407**	46,407
—其他		**173,438**	173,221
權益合計		**1,797,084**	1,302,919
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	26	**515**	679
流動負債			
貿易應付款	22	**10,671**	12,413
其它應付款	23	**23,865**	17,569
應付所得稅項		**5,896**	5,896
借款	25	**498,000**	306,000
		538,432	341,878
負債合計		**538,947**	342,557
權益和負債總計		**2,336,031**	1,645,476
流動資產淨值		**275,828**	376,931
總資產減流動負債		**1,797,599**	1,303,598

龐寶根
董事

高紀明
董事

載於第66頁至第123頁的附註乃此財務報表的組成部分。

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
營業額	5	**7,657,066**	6,227,853
銷售成本	28	**(7,120,136)**	(5,734,191)
毛利		**536,930**	493,662
其它利得－淨額	27	**164,121**	416,038
分銷成本	28	**(22,363)**	(15,388)
行政開支	28	**(259,259)**	(218,069)
經營盈利		**419,429**	676,243
融資成本	30	**(68,288)**	(50,722)
應佔聯營公司虧損	13	**(1,226)**	(21)
除所得稅前盈利		**349,915**	625,500
所得稅項	31	**(114,277)**	(143,479)
當年盈利		**235,638**	482,021
應佔：			
本公司權益持有人應佔盈利		**225,795**	476,032
少數股東權益		**9,843**	5,989
		235,638	482,021
本年本公司權益持有人之每股盈利			
－每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣元計)	33	**人民幣0.343**	人民幣0.779
股息	34	**46,407**	46,407

載於第66頁至第123頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

		本公司權益持有人權益				
		股本及溢價	其它儲備	保留盈餘	少數股東權益	合計
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
二零零六年一月一日結餘		953,735	235,884	574,049	64,363	1,828,031
當年盈利		—	—	476,032	5,989	482,021
銷售已完工之待售物業將儲備轉入收益表		—	(19,617)	—	—	(19,617)
處置物業、廠房及設備將儲備轉入保留盈餘		—	(3,871)	3,871	—	—
轉撥法定盈餘公積		—	18,264	(18,264)	—	—
分派二零零五年股息		—	—	(73,311)	(2,281)	(75,592)
企業合併		—	—	—	1,590	1,590
出售一附屬公司		—	—	—	(9,232)	(9,232)
清算一附屬公司		—	(2,709)	—	(12,968)	(15,677)
收購附屬公司的額外權益使少數股東權益減少		—	—	—	(2,270)	(2,270)
二零零六年十二月三十一日結餘		953,735	227,951	962,377	45,191	2,189,254
二零零七年一月一日結餘		**953,735**	**227,951**	**962,377**	**45,191**	**2,189,254**
當年盈利		—	—	**225,795**	**9,843**	**235,638**
因采用新中國會計準則而沖回之法定盈餘公積	*21(c)*	—	**(59,867)**	**59,867**	—	—
銷售已完工之待售物業將儲備轉入收益表		—	**(21,338)**	—	—	**(21,338)**
發行股份	*20*	**559,868**	—	—	—	**559,868**
發行股份費用	*20*	**(3,344)**	—	—	—	**(3,344)**
分派二零零六年股息	*34*	—	—	**(46,407)**	—	**(46,407)**
收購附屬公司的額外權益使少數股東權益減少		—	—	—	**(17,263)**	**(17,263)**
二零零七年十二月三十一日結餘		**1,510,259**	**146,746**	**1,201,632**	**37,771**	**2,896,408**

載於第66頁至第123頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
經營活動的現金流量：			
經營(使用)／產生的現金	35	**(922,271)**	156,292
已付利息		**(87,626)**	(66,242)
已付所得稅		**(113,107)**	(137,927)
經營活動之現金流出淨額		**(1,123,004)**	(47,877)
投資活動的現金流量：			
收購附屬公司，扣除購入之現金		**–**	(8,858)
出售一附屬公司所得款		**–**	77,622
增購附屬公司的權益		**(9,679)**	(1,050)
購入物業、廠房及設備		**(212,182)**	(144,497)
為建造物業、廠房及設備購置土地使用權		**(20,952)**	(27,417)
出售物業、廠房及設備及土地使用權所得款	35	**77,003**	87,007
收取利息		**66,100**	47,406
投資活動之現金(流出)／流入淨額		**(99,710)**	30,213
融資活動的現金流量：			
發行股份	20	**559,868**	–
發行股份費用	20	**(3,344)**	–
取得銀行借款		**2,349,060**	1,871,540
償還銀行借款		**(1,600,688)**	(1,737,874)
向本公司權益持有人支付股息	34	**(46,407)**	(73,311)
向少數股東支付股息		**–**	(2,281)
融資活動之現金流入淨額		**1,258,489**	58,074
現金及現金等價物淨增加		**35,775**	40,410
年初現金及現金等價物		**782,699**	742,289
年末現金及現金等價物		**818,474**	782,699

載於第66頁至第123頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

1. 概述

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

本公司的註冊辦公地址為：中國浙江省，紹興市楊汛橋鎮區。

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

此綜合財務報表以人民幣為單位(「人民幣」)，除非另作説明。本公司董事會已經於二零零八年四月十五日批准發表此綜合財務報表。

2. 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有説明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

本集團之綜合財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。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。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬關鍵假設和估算的範疇，在附註4中披露。

(a) 在二零零七年已生效的準則、修訂及詮釋

香港財務準則7「金融工具：披露」，及香港會計準則1「財務報表的呈報－資本披露」的補充修訂引入了有關金融工具的新披露規定，對本集團金融工具的分類和估值或税項和貿易及其他應付款相關的披露並無任何影響。該等準則主要新增對市場風險的敏感分析和資本情況的披露，並已在下列附註3.1和附註3.2中進行了反映。

香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋10「中期財務報告和減值」禁止在中期期間確認商譽、按成本值列賬的權益工具的投資和財務資產投資的減值虧損，在之後的結算日撥回。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 在二零零七年生效但與本集團經營無關的準則、修訂及詮釋

以下對已公布準則的詮釋必須在二零零七年一月一日或之後開始的會計期間採納，但與本集團的經營無關：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋7「應用香港會計準則29「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」；

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋8「香港財務準則2的範圍」；

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋9「重新評估勘入式衍生工具」。

(c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋

以下為已公布的準則、修訂及對現有準則的詮釋，而本集團必須在二零零八年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

- 香港會計準則1(經修訂)「財務報表列報」(由二零零九年一月一日起生效)。香港會計準則1(經修訂)要求所有權益擁有人的變動必須在權益變動表中列報。所有全面收入必須在全面收入報表中，或分開在收益表和全面收入報表中呈列。此項修訂規定如有追溯調整或重新分類的調整，應將最早的可比較期間開始時的財務狀況報表在整份財務報表中呈列。但此項準則沒有改變由其它香港財務準則規定的特定交易和事件的確認、計量或披露。集團將從二零零九年一月一日起應用香港會計準則1(經修訂)。

- 香港會計準則23(經修訂)「借貸成本」(由二零零九年一月一日起生效)。此項修訂要求實體將收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間籌備作使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部份成本。將該等借貸成本實時作費用支銷的選擇將被刪去。本集團現時所採用的借款成本會計政策(附註2.23)已符合香港會計準則23(經修訂)的要求。

- 香港財務準則8「營運分部」(由二零零九年一月一日起生效)。香港財務準則8取代了香港會計準則14，並將分部報告與美國準則SFAS 131「有關企業分部和相關資料的披露」的規定統一起來。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部數據須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港財務準則8。預期影響現正由管理層詳細評估中，但可報告分部的數目以及報告分部的方式，很有可能會跟隨向主要經營決策者提供的內部報告以一致的方式變動。由於商譽是根據分部水平分配至現金產生單位組別，此項變動將要求管理層重新分配商譽至新識別的營運分部。管理層預期這不會導致商譽結餘出現任何重大減值。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋(續)

- 香港會計準則27(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效)。此項修訂規定非控制性權益(即少數股東權益)必須在綜合財務狀況報表內的權益中呈列並與母公司的擁有人權益分開列報。全面收入總額必須歸屬於母公司擁有人和非控制性權益,即使這導致非控制性權益出現虧損結餘。母公司在附屬公司不導致失去控制權的權益變動在權益中記賬。當失去對附屬公司的控制權時將該前附屬公司的資產、負債和相關權益部份剔除確認。任何虧損在收益表中確認。在該前附屬公司所保留的任何投資按控制權失去當日的公平值記賬。本集團將會由二零一零年一月一日起應用香港會計準則27(經修訂)。

- 香港財務準則3(經修訂)「企業合併」(適用於企業合併的收購日期是在二零零九年七月一日或以後開始的首個年度報告期間或以後)。此項修訂或會令更多交易採用收購會計法記賬,因為單純以合約方式合併和互助實體的合併已被納入此項準則的範圍內而企業的定義已作出輕微修改。該準則現説明有關成份乃「能夠進行」而非「進行和管理」。該修訂規定了代價(包括或然代價)、每項可辨識的資產和負債必須按其收購日的公平值計量,惟租賃和保險合約、重新購入的權利、賠償保證資產以及須根據其他香港財務報告準則計量的若干資產和負債則除外。這些項目包括所得稅、僱員福利、以股份為基礎的付款以及持作出售的非流動資產和已終止經營業務。在某一被收購方的任何非控制性權益可按公平值或按非控制性權益以比例應佔被收購方的可辨識淨資產計量。本集團將會由二零一零年一月一日起應用香港財務報告準則3(經修訂)。

(d) 仍未生效且與本集團經營無關的對現有準則的詮釋

以下為已公布對現有準則的詮釋,本集團必須在二零零八年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納,但與本集團的營運無關:

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11「香港財務準則2－集團及庫存股份交易」(由二零零七年三月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11對涉及庫存股份或集團實體之以股份為基礎交易的支付應否在母公司及集團公司的獨立賬目中入賬為權益結算或現金結算的以股份為基礎的支付提供指引。此項詮釋與本集團無關,因為本集團無此類交易。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12「服務特許權的安排」(由二零零八年一月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12適用於由私人營運商參與公營服務基建的發展、融資、營運和維修的合約性安排。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12與本集團的經營無關,因為本集團屬下並無公司提供公營服務。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(d) 仍未生效且與本集團經營無關的對現有準則的詮釋(續)

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13「客戶忠誠度計劃」(由二零零八年七月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13澄清了假若貨品或服務的出售附帶有客戶忠誠度獎勵計劃(例如忠誠度分數或贈品)，則有關安排屬於多重銷售組合安排，應收客戶的代價須利用公平值在多重銷售組合安排部份中分攤。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13與本集團的營運無關，因為本集團屬下並無公司營運任何客戶忠誠度計劃。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14「香港會計準則19 -界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」(由二零零八年一月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14對香港會計準則19有關評估可確認為資產的盈餘金額的限額提供指引。此項準則亦解釋了公積金資產或負債如何可能受法定或合約性的最低資金要求所影響。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14與本集團的營運無關，因為本集團並無香港會計準則19所述之界定福利資產。

- 香港會計準則32及香港會計準則1 (經修訂)「可認沽金融工具及清盤時產生的責任」(由二零零九年一月一日起生效)。此修訂規定若干可認沽金融工具以及只會於清盤時導致某實體產生責任而必須向另一方按比例提供其淨資產的若干金融工具必須分類為權益。由於本集團並無此等只會於清盤時而產生的可認沽金融工具及責任，因此該修訂與本集團的經營無關。

- 香港財務準則2(經修訂)「股份基礎給付既得權利之執行及放棄」(由二零零九年一月一日起生效)。此修訂明晰了「既得條件」的定義並明確了對方放棄股份基礎給付協議的會計處理。既得條件只能是期限條件(即要求對方完成一定的服務期)和績效條件(即要求在一定的時期內完成一定的業績目標)。當評價所給付的權益商品之公允價值時應將所有市價因素的既得條件和非既得條件考慮在內。所有股份基礎給付協議的放棄都必須加以說明因為這將視為既得條件的提前實現，其金額將會一次性被確認而不是在剩餘的既得期間內加以確認。此修訂與本集團無關，因為本集團並無股份基礎給付交易。

2.2 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及其所有附屬公司和共同控制實體截至十二月三十一日止的財務報表。

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財務及營運政策的所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兑換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(a) 附屬公司(續)

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識辨的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識辨資產淨值公平值的數額記錄為商譽(附註2.7)。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值該差額直接在收益表確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。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。附屬公司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附屬公司投資按成本值扣除減值虧損準備列賬(附註2.8)。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(b) 與少數股東之交易

本集團採納了一項政策將其與少數股東進行之交易視為與本集團以外的人士進行的交易。向少數股東進行的出售而導致本集團的盈虧於收益表記賬。向少數股東進行購置而導致的商譽相當於所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值的差額。如果所付代價少於相關應佔附屬公司資產之賬面值和取得的或然負債之和，此差額直接計入收益表。

(c) 聯營公司

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。聯營公司投資以權益會計法入賬初始以成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已識辨的商譽(扣除任何累計減值虧損)(見附註2.7)。

本集團應佔收購後聯營公司的盈利或虧損於收益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其它無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在聯營公司權益的數額對銷。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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(d) 合營企業

本集團對共同控制實體的權益採用比例合併法。本集團將其對合營企業各項收入和費用、資產和負債及現金流量所佔的份額，與本集團財務報表中的類似項目進行逐項合併。本集團銷售資產給合營企業產生的收益或損失，按歸屬於其它合營方的部分確認。本集團從合營企業購入資產所產生的盈利或虧損在本集團再銷售該資產給獨立第三方之前，不確認其享有的部分。然而，如有證據表明流動資產的可變現淨值減少或減值損失已發生，則立即確認該交易損失。

在本公司之資產負債表內，於共同控制實體之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬(附註2.8)。本公司將共同控制實體之業績根據已收及應收股息入賬。

2.3 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務而產品或服務的風險和回報與其它業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其它經濟環境中營運的分部的不同。

2.4 外幣匯兑

(a) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣呈報，人民幣為本公司的功能及列賬貨幣。

(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兑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兑盈虧在收益表確認。

(c) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 現時組成本集團各公司的每份呈列的資產負債表內的資產與負債均以該資產負債表的結算日的收市匯率換算；
- 每一損益表中的收入與開支按當期平均匯率折算(除非該平均匯率並非交易日匯率的累計影響的合理約數，在此情況下將收入與開支按交易日匯率折算)及
- 所有由此產生的匯兑差額確認為權益的單獨部份。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.4 外幣匯兑

(c) 集團公司(續)

綜合報表時，因折算對外國業務的淨投資以及指定作為對沖該等投資的借款及其它貨幣工具而產生的匯兑差額計入權益持有人權益。於處置或出售部分國外業務時，已記錄為權益的匯兑差額作為出售損益的一部分於收益表確認。

因收購國外公司而產生的商譽及公允價值調整作為國外公司的資產與負債並按期末匯率折算。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本值減累計折舊列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔開支。

其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。所有其它維修及保養費用在產生的財政期間內於收益表支銷。

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	20年
廠房及機器	10年
汽車	5年
辦公設備及其他	5年

資產的剩餘價值及可使用年限在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

在建工程按興建物業、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準備投入使用時，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，其賬面值實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，並在收益表內的其它收益／(虧損)-淨額中確認。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.6 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼有，且並非由綜合集團內的公司佔用的物業為投資物業。

投資物業包括以營運租賃持有的土地及融資租賃樓宇。

投資物業初始按成本值計算，包括相關交易成本。

初始確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據活躍市場價格計算，如有必要就個別資產性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項數據，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價值或貼現現金流量預測法。為繼續用作投資物業而正在重建或市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公平值計量。

投資物業的公平值包括反映其它來自現有租賃的租金收入，及現時市場情況下未來租賃的租金收入假設。

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。所有其它維修支出及保養成本應在發生的財政期間於收益表支銷。

公平值的變動於收益表中的其他收益中列賬。

如果一項自用物業、廠房或者設備轉換成一項投資性房產，在用途改變之日，根據香港會計準則第16號核算的賬面金額與其公平值之間的任何差額在所有者權益中確認為資產評估差異。如果該自用物業、廠房或者設備沖回以往所計提的減值準備，應在收益表中確認為當期收益。

2.7 商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司／共同控制實體／聯營公司的淨可識辨資產公平值的數額。收購附屬公司／共同控制實體的商譽包括在無形資產內。收購聯營公司的商譽包括在聯營公司投資內並作為整體結餘的一部份就減值進行測試。分開確認的商譽每年就減值進行測試並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不會撥回。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言商譽會分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從商譽產生的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位的組別而作出的。

2.8 於附屬公司、聯營公司和共同控制實體的投資及非財務資產減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，但最少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平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為准。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外已蒙受減值的非財務資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.9 開發中物業

開發中物業按照成本及可變現淨值二者之較低者入賬。成本包括開發物業有關的直接成本及開發物業期間資本化之借貸成本。預計於結算日起計一年後完工之開發中物業作為非流動資產列示，而於結算日起一年內完工之部分則作為流動資產列示。可變現淨值乃按日常業務過程中之估計售價減去將有關物業建成並出售所需之估計成本計算。開發中物業完工後轉為已完工之待售物業。

2.10 已完工之待售物業

已完工之待售物業按成本及可變現淨值二者之較低者入賬。成本包括建成物業所需之成本。可變現淨值乃按當前市況對物業成本作出的估計售價減去估計出售物業時所需成本後釐定。

2.11 財務資產

本集團將其財務資產分類為以下類別：按公平值透過損益記賬、借款與應收款，以及可供出售。分類視乎購入財務資產之目的。管理層在初始確認時釐定財務資產的分類。

本年內，本集團只持有借款和應收款類別之財務資產。

借款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等項目包括在流動資產內但若到期日由結算日起計超過12個月者則分類為非流動資產。

定期購入及出售的財務資產在交易日確認－交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值透過損益記賬的所有財務資產，其投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益記賬的財務資產初步按公平值確認而交易成本則在收益表支銷。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時財務資產即終止確認。

借款和應收款初步以公平值確認其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其它應收款設定減值撥備。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組以及拖欠或逾期付款均被視為是貿易應收款已減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減而有關的虧損數額則在收益表內的行政開支中確認。如一項貿易應收款無法收回其會與貿易應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回將撥回收益表中的行政開支內。

於每個資產負債表日，本集團評估是否有確切證據顯示財務資產或財務資產組合存在減值。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.12 存貨

存貨按成本值與可變現淨值二者之較低者入賬。成本值以先進先出法計算，產成品及在產品的成本包括原材料、直接人工及所有生產經常開支之應佔部份。這不包括借款成本。可變現淨值乃按預計銷售所得款項扣除估計營銷費用計算。

2.13 建築合約

合約成本於發生時記賬。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記賬。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，合約收入將按合約期記賬為收入。當總合約成本有可能超過總合約收入，預期之虧損實時列為開支。

本集團採用完工百分比法確定在某期間須記賬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它成本，並取決於其性質表現為存貨、預付賬款或其它資產等。

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，客戶未付的進度收費單及按金列示於「貿易應收款和其它應收款」。

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，並列作應付客戶之建築合約款。

2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及原到期日不超過三個月的短期高流動性投資。

2.15 股本

普通股列為權益。因與發售新股或購股權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)列入權益持有人權益。

2.16 貿易應付款

貿易應付款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.17 借款

借款初步按公平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)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於借款期間內在收益表確認。

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.18 遞延所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、聯營公司和共同控制實體營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒布或實質頒布的稅務法例計算。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。

遞延所遞得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在合併財務賬中的賬面值產生的暫時差異作全額撥備。然而，倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)的初次確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質上已制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時適用的稅率釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司、聯營公司及共同控制實體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。

2.19 僱員福利

退休金責任

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。

本集團應將該計劃支付之供款額於收益表中列支。退休計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立管理基金管理。本集團之職工退休計劃詳情列示於附註29(a)。

2.20 撥備

本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；有可能需要資源流出以償付責任；金額已被可靠估計時確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備乃按預期需要償付責任所發出的支出以反映現金的時間價值及對責任的特定風險的現時市場估計的稅前利率折現的現值計量。由於時間的經過導致撥備的增加確認為利息支出。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.21 收入確認

收入指本集團在通常活動過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公平值。收入在扣除增值稅、退貨、回扣和折扣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。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決否則收入的數額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其過往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

(a) 提供建築施工服務

提供的建築施工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(詳情列示於附註2.13建築合約的會計政策)。

(b) 銷售建築材料

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

(c) 銷售物業

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

(d) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

2.22 政府補助

只要有合理理由認為集團將收到政府承諾的補助且遵守相應的約定，政府補助將按公允價值確認。

與物業、廠房及設備和土地使用權相關的政府補助直接從採購成本中撇去。

2.23 借款成本

由於建造任何合資格資產而產生的借款成本，在完工及到達既定使用目的所需要的時間內予以資本化，其它借款成本計入當期收益表。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.24 營運租賃

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。

(i) 本集團作為承租人

(a) 本集團為土地使用權經營租賃以外的承租人

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收益表扣賬。

(b) 本集團為土地使用權經營租賃項下的承租人

本集團會作出預付款項以取得土地使用權的經營租賃，以於其上發展物業。土地使用權的預付款項確認為資產及於租賃期攤銷。於物業興建期間的攤銷會資本化為在建物業的成本。

於物業開始興建前及完成後期間的攤銷於合併收益表扣賬。未攤銷預付款項於相關物業售出時確認為銷售成本或於相關物業竣工時轉讓至投資物業成本。

土地使用權的預付款項會分類為流動資產，除非相關物業發展項目的建築期預期於一般經營周期以外時間完成。

(ii) 本集團作為出租人

於資產根據經營租賃出租時，資產將按其性質入帳至資產負債表。

租金收入於租期以直線法確認。

2.25 股息派付

向本公司權益持有人分派的股息在股息獲本公司權益持有人批准的期間內於本集團的財務報表內列為負債。

2.26 財務擔保負債

財務擔保負債乃就本集團向物業買家提供的財務擔保確認。.

財務擔保負債首先按公允值加發出相關財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於首次確認後，該等合約按履行現有責任所需開支的最佳估值的現值與首次確認金額減累計攤銷的較高者計算。

財務擔保負債僅於合約列明的責任已履行或注銷或屆滿時方於資產負債表中終止確認。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務涉及多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。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管理層執行。

(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。人民幣不可自由兑換為其它外幣。將人民幣兑換為外幣須受到中國政府所頒布的外率及外管制條例所規限。

管理層以持續發展的基準來管理本集團貨幣的形式，並在必要時採取對沖措施。貴集團現時並無制定任何外幣對沖政策。

本集團及本公司於二零零七年十二月三十一日和二零零六年十二月三十一日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	集團		公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年	**二零零七年**	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
資產				
港元	**4,784**	4,129	**4,784**	4,129
美元	**21,613**	5,506	**7,891**	—
吉布提法郎*(附註5(b))*	**25,570**	—	**—**	—
博茨瓦納普幣*(附註5(b))*	**16,757**	—	**—**	—
塞舌爾盧幣*(附註5(b))*	**7,043**	—	**—**	—
其他幣種	**2,282**	—	**—**	—
負債				
吉布提法郎*(附註5(b))*	**(26,940)**	—	**—**	—
博茨瓦納普幣*(附註5(b))*	**(2,627)**	—	**—**	—
塞舌爾盧幣*(附註5(b))*	**(3,617)**	—	**—**	—

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(i) 外匯風險(續)

下表展示人民幣對有關外幣升值或者貶值5%的敏感度分析。該分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值5%，則對年度盈利的影響如下：

	集團		公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年	**二零零七年**	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
年度盈利遞增／(遞減)				
—港元	**239**	206	**239**	206
—美元	**1,081**	275	**395**	—
—吉布提法郎*(附註5(b))*	**(69)**	—	**—**	—
—博茨瓦納普幣*(附註5(b))*	**707**	—	**—**	—
—塞舌爾盧幣*(附註5(b))*	**171**	—	**—**	—
—其他幣種	**114**	—	**—**	—

(ii) 利率風險

本集團

本集團的收入及經營現金流量大部分不受市場利率變動影響，而本集團亦無重大計息資產。本集團承受的利率變動風險主要來自借貸。本集團按浮動利率計息的借貸受現金流量利率風險影響。按固定利率發行的貸款令本集團承受公平值利率風險。

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

於二零零七年十二月三十一日，倘借貸利率升高或者降低1%而所有其它變量維持不變，則本年度之盈利將分別減少或增加人民幣11,250,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加或減少所致。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險

本集團承受與其貿易及其它應收款項，應收客戶之建築合約款以及銀行現金存款有關的信貸風險。

貿易及其他應收款項、應收客戶之建築合約款、受限制銀行存款、現金及現金等價物的賬面值是本集團面對與財務資產有關的的最大信貸風險。

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質量金融機構。本集團制定政策以確保提供建築施工服務及銷售建築材料與有合適信用歷史的客戶，及銷售予物業擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團亦制定其它監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審核每項個別貿易應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充份的減值虧損。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信貸風險。

就在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還按揭貸款的未償還款項及該等款項所產生的任何應計利息。在此情況下，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，本集團的信貸風險已大幅減低。

本集團已為若干買家的按揭安排銀行融資並提供擔保信貸，詳細擔保見附註36。

在報告期內，並無信貸超出所定限額，而管理層亦不預期因此等對方任何不履約的行為而產生虧損。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險

本集團致力維持充足的現金及現金等價物，確保可透過充足融資金額(包括短期及長期銀行借款)取得資金以滿足其經營所需。鑒於基本業務的多變性質，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可動用信貸額度來源維持資金的靈活性。

下表顯示本集團及本公司的非衍生財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。

	少於一年 *人民幣千元*	一至二年 *人民幣千元*	二至五年 *人民幣千元*	五年以上 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
集團					
於二零零七年十二月三十一日					
借款	**1,851,151**	**20,000**	**100,000**	**–**	**1,971,151**
貿易應付款項	**706,462**	**–**	**–**	**–**	**706,462**
其他應付款項(除其他應付稅金)	**512,944**	**–**	**–**	**–**	**512,944**
合計	**3,070,557**	**20,000**	**100,000**	**–**	**3,190,557**
於二零零六年十二月三十一日					
借款	1,222,779	–	–	–	1,222,779
貿易應付款項	791,212	–	–	–	791,212
其他應付款項(除其他應付稅金)	548,380	–	–	–	548,380
合計	2,562,371	–	–	–	2,562,371

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險(續)

	少於一年 *人民幣千元*	一至二年 *人民幣千元*	二至五年 *人民幣千元*	五年以上 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
公司					
於二零零七年十二月三十一日					
借款	**498,000**	**–**	**–**	**–**	**498,000**
貿易應付款項	**10,671**	**–**	**–**	**–**	**10,671**
其他應付款項(除其他應付税金)	**17,619**	**–**	**–**	**–**	**17,619**
合計	**526,290**	**–**	**–**	**–**	**526,290**
於二零零六年十二月三十一日					
借款	306,000	–	–	–	306,000
貿易應付款項	12,413	–	–	–	12,413
其他應付款項(除其他應付税金)	17,569	–	–	–	17,569
合計	335,982	–	–	–	335,982

3.2 資本風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為權益持有人提供回報和為其它權益持有人提供利益，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權益持有人的股息數額、向股東分派的資本返還、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本公司權益持有人權益總額計算。債務淨額為借款總額(包括綜合資產負債表所列的短期及長期貸款)減去現金及現金等價物和受限制的銀行存款。

3. 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理(續)

二零零七年十二月三十一日以及二零零六年十二月三十一日的負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
借款總額*(附註25)*	**1,971,151**	1,222,779
減：現金及現金等價物*(附註19)*	**(818,474)**	(782,699)
受限制銀行存款*(附註18)*	**(248,067)**	(125,702)
債務淨額	**904,610**	314,378
本公司權益持有人權益合計	**2,858,637**	2,144,064
負債比率	**32%**	15%

二零零七年負債比率的增加主要是因為集團為保證營運資金而大幅增加了借款。

3.3 公允值估計

貿易應收款和應付款的賬面值減去減值撥備，被假定接近其公平值。作為披露目的，財務負債公平值的估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

4. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其它因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

4.1 關鍵會計估算及假設

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) 建築合約收入確認

根據附註2.13的關於建築合約的會計政策，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結算日止已產生的合約成本所佔合約估計總成本的比率。

當應用完工百分比法時，本集團需要根據估計建造合約總成本與合約總價款，預計每筆建築合約的毛利率。如果實際任一合同之毛利率與管理層的估計有差，則相應對已確認的建築合約收入進行調整。

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

4.1 關鍵會計估算及假設(續)

(b) 投資物業公平值之評估

公平值的最佳憑證為相類似的租賃和其它合約在活躍市場的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平值估計範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，本集團會考慮多方面的數據包括：

i) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格(或受限於不同租賃或其它合約)，經調整以反映此等差別。

ii) 相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；及

iii) 根據對未來現金流量的可靠估計而計算的貼現現金流量預測，並源自任何現有租賃及其他合約的條款，以及(如可能)來自例如在同一地點和狀況的相類似物業的當時市場租金等外間憑證，並利用貼現率反映當時市場對現金流量的金額和時間方面不確定的評估。

於二零零七年十二月三十一日，本集團的投資物業經獨立專業評估師評估為人民幣43,533,000元(二零零六年十二月三十一日：人民幣40,515,000元)。

4.2 應用本集團會計政策之關鍵判斷

(a) 所得稅及遞延稅項

在計算所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務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。

5. 分部資料

(a) 業務分部

本集團的業務分成以下三個主要部分：

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

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，三個業務分部合計之營業額分別為人民幣7,597,133,000元和人民幣6,166,234,000元。

5. 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

本集團其它業務主要為提供建築、裝修設計服務、建築設備租賃服務，其規模皆不足以作獨立項目報告。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的業務分部業績如下：

	截至二零零七年十二月三十一日止年度				
	建築施工	建築材料	房產開發	其它業務	集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分部營業總額	**6,445,621**	**1,223,995**	**373,737**	**65,402**	**8,108,755**
分部間營業額	**(320,298)**	**(125,922)**	**—**	**(5,469)**	**(451,689)**
對外營業額	**6,125,323**	**1,098,073**	**373,737**	**59,933**	**7,657,066**
經營盈利／分部業績	**218,880**	**80,024**	**117,176**	**3,349**	**419,429**
融資成本					**(68,288)**
應佔聯營公司虧損					**(1,226)**
除所得稅前盈利					**349,915**
所得稅項					**(114,277)**
當年盈利					**235,638**
其它數據					
折舊	**42,875**	**30,827**	**1,362**	**3,454**	**78,518**
攤銷	**8,252**	**2,549**	**252**	**—**	**11,053**
呆賬撥備－淨額	**5,086**	**3,036**	**68**	**183**	**8,373**

5. 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度的業務分部業績如下：

	截至二零零六年十二月三十一日止年度				
	建築施工	建築材料	房產開發	其它業務	集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
分部營業總額	4,824,604	1,226,416	445,215	80,744	6,576,979
分部間營業額	(180,025)	(149,976)	—	(19,125)	(349,126)
對外營業額	4,644,579	1,076,440	445,215	61,619	6,227,853
經營盈利／分部業績	468,845	50,610	153,561	3,227	676,243
融資成本					(50,722)
應佔聯營公司虧損					(21)
除所得稅前盈利					625,500
所得稅項					(143,479)
當年盈利					482,021
其它數據					
折舊	24,661	27,498	2,047	2,666	56,872
攤銷	7,381	1,114	—	—	8,495
呆賬撥備－淨額	1,137	3,847	62	54	5,100

分部間轉讓和交易已按交易方共同商定的交易條款及條件來進行。

分部資產主要包括土地使用權、物業、廠房和設備、開發中物業、已完工之待售物業、存貨、應收客戶之建築合約款、應收款項和營運現金，此等資產並不包括遞延所得稅資產和投資物業等。

分部負債由營運負債組成，包括應付客戶之建築合約款，此等負債不包括某些借款和應付所得稅。

資本性開支包括物業、廠房和設備，及為建造物業和廠房購置土地使用權的增加，包括通過企業合併的增加。

5. 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

於二零零七年十二月三十一日的分部資產和負債以及截至該日止年度的資本開支如下：

	二零零七年十二月三十一日					
	建築施工	建築材料	房產開發	其它業務	未分配	集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產	**3,398,731**	**1,141,889**	**2,794,231**	**266,993**	**59,847**	**7,661,691**
聯營公司	**–**	**–**	**31,175**	**–**	**–**	**31,175**
總資產	**3,398,731**	**1,141,889**	**2,825,406**	**266,993**	**59,847**	**7,692,866**
負債	**2,558,231**	**579,886**	**943,696**	**40,855**	**673,790**	**4,796,458**
資本性開支	**157,089**	**69,280**	**3,795**	**2,970**	**–**	**233,134**

二零零七年十二月三十一日的分部資產和負債與本集團的資產及負債對賬如下：

	資產	負債
	人民幣千元	*人民幣千元*
分部資產／負債	**7,633,019**	**4,122,668**
未分配：		
–遞延稅項	**16,314**	**–**
–當期稅項	**–**	**175,790**
–投資物業	**43,533**	**–**
–某些借款	**–**	**498,000**
總計	**7,692,866**	**4,796,458**

5. 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

於二零零六年十二月三十一日的分部資產和負債以及截至該日止年度的資本開支如下：

	二零零六年十二月三十一日					
	建築施工	建築材料	房產開發	其它業務	未分配	集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產	3,245,158	1,102,301	1,162,918	172,530	56,011	5,738,918
聯營公司	—	—	32,401	—	—	32,401
總資產	3,245,158	1,102,301	1,195,319	172,530	56,011	5,771,319
負債	1,806,254	681,125	613,797	45,746	435,143	3,582,065
資本性開支	110,930	170,321	8,704	24,520	—	314,475

二零零六年十二月三十一日的分部資產和負債與本集團的資產及負債對賬如下：

	資產	負債
	人民幣千元	*人民幣千元*
分部資產／負債	5,715,308	3,146,922
未分配：		
—遞延稅項	15,496	—
—當期稅項	—	129,143
—投資物業	40,515	—
—某些借款	—	306,000
總計	5,771,319	3,582,065

(b) 地區分部

本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。雖然本年集團還在其它三個非洲國家(吉布提共和國(下稱「吉布提」)、博茨瓦納共和國(下稱「博茨瓦納」)、塞舌爾共和國(下稱「塞舌爾」))開展了建築施工業務，同時在此三國添置了一些營業資產，然而，由於海外的營業總額，利潤和資產小於集團的營業總額，利潤和資產的10%，故並無披露地區分部資料。

6. 土地使用權

本集團在土地使用權的權益指預付營運租賃款項。土地使用權之賬面淨值分析如下：

集團

	二零零七年		二零零六年	
	非流動	**流動**	非流動	流動
	人民幣千元	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年初數	**792,261**	**269,136**	460,110	286,350
增加	**1,287,541**	**–**	92,826	–
企業合併增加	**–**	**–**	358,807	–
轉為流動部分	**(58,643)**	**58,643**	(35,305)	35,305
出售(附註35)	**(1,917)**	**–**	(16,086)	–
出售附屬公司減少	**–**	**–**	(57,899)	–
攤銷				
–列支於行政開支	**(11,053)**	**–**	(8,495)	–
–資本化於開發中物業	**–**	**(3,140)**	(1,697)	(3,784)
轉為銷售成本	**–**	**(32,403)**	–	(48,735)
年末數	**2,008,189**	**292,236**	792,261	269,136

公司

	非流動	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
年初數	**211,105**	291,028
轉入附屬公司	**–**	(78,775)
攤銷		
–列支於行政開支	**(445)**	(1,148)
年末數	**210,660**	211,105

6. 土地使用權(續)

本集團及本公司在土地使用權的權益按其賬面淨值分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	**二零零七年**	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
在香港以外持有：				
50年期以上的租賃	**1,758,373**	498,681	**200,000**	200,000
10至50年期的租賃	**542,052**	562,716	**10,660**	11,105
	2,300,425	1,061,397	**210,660**	211,105

於二零零七年十二月三十一日，本集團正在為所持有的約人民幣1,363,179,000元(二零零六年：人民幣253,548,000元)之土地使用權申請正式的土地使用權證。

於二零零七年十二月三十一日，本公司正在為所持有的約人民幣200,000,000元(二零零六年：人民幣200,000,000元)之土地使用權申請正式的土地使用權證。

於二零零七年十二月三十一日，本集團有賬面淨值共人民幣177,266,000元(二零零六年：人民幣136,971,000元)之土地使用權，已作本集團之有抵押銀行借款之抵押物(附註25(a))。

7. 物業、廠房及設備

集團

	樓宇	廠房及機器設備	汽車	辦公設備及其它	在建工程	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零六年一月一日						
成本值	193,471	252,808	89,025	16,545	75,364	627,213
累計折舊	(22,479)	(66,371)	(41,416)	(9,950)	—	(140,216)
賬面淨值	170,992	186,437	47,609	6,595	75,364	486,997
截至二零零六年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	170,992	186,437	47,609	6,595	75,364	486,997
企業合併增加	89,872	35,854	11,411	1,513	1,512	140,162
其它添置	26,931	25,554	14,799	5,111	74,501	146,896
撥轉	77,202	630	—	—	(77,832)	—
出售	(32,123)	(4,031)	(3,463)	(126)	—	(39,743)
轉至投資物業	—	—	—	(54)	—	(54)
折舊費用	(16,237)	(26,752)	(11,008)	(2,875)	—	(56,872)
期末賬面淨值	316,637	217,692	59,348	10,164	73,545	677,386
於二零零六年十二月三十一日						
成本值	449,797	341,569	105,069	24,381	73,545	994,361
累計折舊	(133,160)	(123,877)	(45,721)	(14,217)	—	(316,975)
賬面淨值	316,637	217,692	59,348	10,164	73,545	677,386
截至二零零七年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	**316,637**	**217,692**	**59,348**	**10,164**	**73,545**	**677,386**
添置	**28,720**	**27,587**	**13,019**	**11,828**	**134,150**	**215,304**
撥轉	**58,876**	**9,523**	**—**	**—**	**(68,399)**	**—**
出售*(附註35)*	**(44,599)**	**(4,132)**	**(4,341)**	**(507)**	**—**	**(53,579)**
折舊費用	**(22,545)**	**(33,236)**	**(17,168)**	**(5,569)**	**—**	**(78,518)**
期末賬面淨值	**337,089**	**217,434**	**50,858**	**15,916**	**139,296**	**760,593**
於二零零七年十二月三十一日						
成本值	**488,708**	**361,995**	**105,789**	**34,802**	**139,296**	**1,130,590**
累計折舊	**(151,619)**	**(144,561)**	**(54,931)**	**(18,886)**	**—**	**(369,997)**
賬面淨值	**337,089**	**217,434**	**50,858**	**15,916**	**139,296**	**760,593**

7. 物業、廠房及設備(續)

約人民幣52,910,000元(二零零六年：人民幣39,018,000元)之折舊費用已計入銷售成本及人民幣25,608,000元(二零零六年：人民幣17,854,000元)已計入行政開支中。

於二零零七年十二月三十一日，本集團有賬面淨值共人民幣129,041,000元(二零零六年：人民幣32,524,000元)之物業、廠房及設備，已作本集團之有抵押銀行借款之抵押(附註25(a))。

公司

	樓宇 *人民幣千元*	汽車 *人民幣千元*	辦公設備及其它 *人民幣千元*	在建工程 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於二零零六年一月一日					
成本值	388	5,955	909	25,257	32,509
累計折舊	(36)	(2,438)	(394)	—	(2,868)
賬面淨值	352	3,517	515	25,257	29,641
截至二零零六年十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	352	3,517	515	25,257	29,641
添置	433	—	867	5,252	6,552
撥轉	30,509	—	—	(30,509)	—
折舊費用	(606)	(1,072)	(222)	—	(1,900)
期末賬面淨值	30,688	2,445	1,160	—	34,293
於二零零六年十二月三十一日					
成本值	31,330	5,955	1,776	—	39,061
累計折舊	(642)	(3,510)	(616)	—	(4,768)
賬面淨值	30,688	2,445	1,160	—	34,293
截至二零零七年十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	**30,688**	**2,445**	**1,160**	**—**	**34,293**
添置	**—**	**4,391**	**69**	**3,253**	**7,713**
撥轉	**3,253**	**—**	**—**	**(3,253)**	**—**
處置	**—**	**(4,312)**	**(243)**	**—**	**(4,555)**
折舊費用	**(1,509)**	**(1,083)**	**(492)**	**—**	**(3,084)**
期末賬面淨值	**32,432**	**1,441**	**494**	**—**	**34,367**
於二零零七年十二月三十一日					
成本值	**34,583**	**5,964**	**978**	**—**	**41,525**
累計折舊	**(2,151)**	**(4,523)**	**(484)**	**—**	**(7,158)**
賬面淨值	**32,432**	**1,441**	**494**	**—**	**34,367**

8. 投資物業

	集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
年初數	**40,515**	35,981
公平值(列入其它利得 — 淨值)	**3,018**	4,534
年末數	**43,533**	40,515

下列數額已在收益表內確認：

	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
租金收入	**635**	994
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	**(112)**	(51)

投資物業在二零零七年十二月三十一日由中國一家獨立專業合資格的估值機構紹興中興資產評估有限公司進行重估。重估是根據類似物業在活躍市場中的現行價格，經性質、狀況及所在地的不同進行調整得出。

本集團根據營運租賃出租其投資物業的租賃年期為一年。

所有投資物業的持有租期均間於十至五十年。

9. 商譽

集團

	商譽 *人民幣千元*
於二零零六年一月一日	
成本值	**17,043**
累計減值	**–**
賬面淨值	**17,043**
截至二零零六年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	**17,043**
清理一附屬公司	**(509)**
期末賬面淨值	**16,534**
於二零零六年和二零零七年十二月三十一日	
成本值	**16,534**
累計減值	**–**
賬面淨值	**16,534**

商譽減值測試

商譽根據已收購有關公司的業務，分配至本集團可辯識的現金產生單元。

於二零零七年十二月三十一日的商譽主要來自於二零零五年收購一原共同控制實體，合肥輕紡城寶業房地產有限公司(「合肥寶業房地產」)之權益。由於合肥寶業房地產本身具有房地產項目，故將其視為一現金產生單元。合肥寶業房地產的商譽之可收回金額根據使用價值計算。計算方法乃利用依據管理層批准的五年期財務預算而確定稅前現金流量預測。五年期後的現金流量乃根據管理層的預計確定。管理層根據該業務過往表現及其對市場發展的預測釐定財務預算。所採用的貼現率為稅前比率並反映合肥寶業房地產之房地產開發項目的特定風險。根據二零零七年十二月三十一日對商譽所進行的減值測試，無需計提減值準備。

10. 開發中物業

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	**二零零七年**	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
開發成本	**675,671**	663,925	**43,489**	95,469
資本化的融資成本	**80,294**	70,434	**27,725**	27,040
	755,965	734,359	**71,214**	122,509

開發中物業的賬面淨值列示如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	**二零零七年**	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
一年以內完工	**620,424**	292,283	**–**	–
一年以上完工	**135,541**	442,076	**71,214**	122,509
	755,965	734,359	**71,214**	122,509

於二零零七年十二月三十一日，本集團有賬面值共人民幣85,833,000元(二零零六年：149,914,000元)之開發中物業，已作本集團的有抵押銀行借款之抵押(附註25(a))。

11. 附屬公司投資及與附屬公司之結餘

	本公司	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
投資，按成本值	**668,980**	558,760
應收附屬公司之款項	**668,738**	581,584
	1,337,718	1,140,344

應收附屬公司款項均為無抵押、無利息且可按要求收回之款項。

11. 附屬公司投資及與附屬公司之結餘(續)

於二零零七年十二月三十一日，本公司持有之主要附屬公司列示如下：

名稱	註冊地點及公司類別	所佔權益 直接	所佔權益 間接	註冊資本	主要業務及業務地點
浙江寶業建設集團有限公司	中國，有限責任公司	99%	–	人民幣300,000,000元	於中國從事建築施工及內部裝飾
浙江寶業幕牆裝飾有限公司	中國，有限責任公司	83.1%	–	人民幣10,800,000元	於中國從事幕牆及鋼結構安裝
浙江寶業交通建設工程有限公司	中國，有限責任公司	87.5%	12.4%	人民幣30,000,000元	於中國從事公路、橋樑及其它市政基礎工程施工
浙江廣藝建築裝飾工程有限公司	中國，有限責任公司	93.3%	6.6%	人民幣30,000,000元	於中國從事建築裝飾裝修工程
浙江寶業房地產集團有限公司	中國，有限責任公司	90%	9.9%	人民幣50,000,000元	於中國從事房地產開發和銷售
浙江寶業住宅產業股份有限公司	中國，股份有限公司	40%	58.2%	人民幣60,600,000元	於在中國生產及銷售混凝土及建築材料
紹興寶業建築防火材料有限公司	中國，有限責任公司	88.3%	11.6%	人民幣3,000,000元	於在中國生產及銷售鋼、木質防火門
紹興寶業新型建材有限公司	中國，有限責任公司	–	98.9%	人民幣5,000,000元	於在中國生產及銷售建築材料
上海紫寶房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	–	69.9%	人民幣18,000,000元	於中國從事房地產開發和銷售
紹興寶港木製品有限公司	中國，外商投資公司	70%	–	美元2,720,000	於在中國生產及銷售木質門及其它木製品

11. 附屬公司投資及與附屬公司之結餘(續)

名稱	註冊地點及公司類別	所佔權益 直接	所佔權益 間接	註冊資本	主要業務及業務地點
紹興市華欣預拌混凝土有限公司	中國，有限責任公司	51.5%	–	人民幣20,000,000元	於在中國生產、銷售混凝土及水泥製品
浙江寶業鋼結構有限公司	中國，有限責任公司	95%	5.0%	人民幣20,000,000元	於在中國生產、銷售設計鋼結構產品
合肥寶業混凝土有限公司	中國，有限責任公司	90%	9.9%	人民幣10,000,000元	於中國從事商品混凝土、水泥製品、建築材料生產、銷售
合肥輕紡城寶業房地產有限公司	中國，有限責任公司	90%	9.9%	人民幣30,000,000元	於在中國開發銷售房地產
安徽華騰投資有限公司	中國，有限責任公司	–	75.0%	人民幣20,000,000元	於在中國開發銷售房地產
寶業集團湖北有限公司	中國，有限責任公司	90%	10%	人民幣60,000,000元	投資控股
湖北省建築工程集團有限公司	中國，有限責任公司	–	100%	人民幣61,980,000元	於中國從事建築施工及內部裝飾
湖北省建工第三建設有限公司	中國，有限責任公司	–	100%	人民幣50,800,000元	於中國從事建築施工及內部裝飾
湖北省建工第五建設有限公司	中國，有限責任公司	–	100%	人民幣58,000,000元	於中國從事建築施工及內部裝飾
湖北省建工工業設備安裝有限公司	中國，有限責任公司	–	100%	人民幣50,190,000元	於中國從事工業設備安裝

11. 附屬公司投資及與附屬公司之結餘(續)

名稱	註冊地點及公司類別	所佔權益 直接	所佔權益 間接	註冊資本	主要業務及業務地點
湖北省建工機械施工有限公司	中國，有限責任公司	–	100%	人民幣20,000,000元	於中國從事建築工程施工
湖北省建工混凝土製品有限公司	中國，有限責任公司	–	100%	人民幣20,080,000元	於在中國生產、銷售混凝土及水泥製品
湖北省建工房地產開發有限公司	中國，有限責任公司	–	100%	人民幣20,000,000元	於在中國開發銷售房地產
湖北省建工物資貿易有限公司	中國，有限責任公司	–	100%	人民幣18,300,000元	於在中國從事物業出租
安徽金糧置業有限公司	中國，有限責任公司	–	100%	人民幣172,000,000元	於在中國開發銷售房地產
紹興寶業會稽山國際度假村有限公司	中國，有限責任公司	100%	–	人民幣80,000,000元	於中國開發和經營度假村

附註(a)： 於本年度，本集團以人民幣172,000,000元之對價收購了安徽金糧置業有限公司100%的股權。該公司持有一土地使用權。

12. 於一共同控制實體的投資

集團

於二零零七年十二月三十一日，本集團於一共同控制實體紹興綠城寶業房地產開發有限公司中持有49%權益。該企業在中國境內從事房地產開發業務。

於年內，該共同控制實體未開展業務。

以下金額展示了本集團對共同控制實體享有的49%之資產和負債，均已包括於綜合資產負債表內：

	二零零七年 *人民幣千元*
資產	
非流動資產*(附註(a))*	**536,000**
流動資產	**550**
	536,550
負債	
非流動負債	–
流動負債	–
淨資產	**536,550**

附註(a): 人民幣536,000,000元之非流動資產是指在共同控制實體中一地塊的49%之份額。

本集團並無與所持有共同控制實體之權益相關的或有負債，而該共同控制實體自身也不存在或有負債及承諾事項。

公司

	本公司	
	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
投資，按成本值	**49,000**	–
應收共同控制實體之款項*(附註(a))*	**487,550**	–
	536,550	–

附註(a)： 該金額代表本集團借給共同控制實體之借款。該借款並沒有抵押，也沒有固定的還款期，每年利率為10.98%。

13. 聯營公司投資

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
年初值	**32,401**	—
企業合併增加	**—**	32,422
應佔虧損	**(1,226)**	(21)
年末值	**31,175**	32,401

於二零零七年十二月三十一日，聯營公司投資中無商譽。

本集團應佔主要聯營公司(全部均為非上市)的權益及業績如下：

名稱	註冊成立國家	資產	負債	收入	利潤／(虧損)	持有權益%
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	
二零零七年						
湖北建工置業有限公司	中國	128,668	(107,669)	—	(1,228)	34%
武漢現代住宅開發有限公司	中國	273,124	(262,948)	—	2	30%
		401,792	**(370,617)**	**—**	**(1,226)**	

14. 存貨

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
原材料	**48,427**	43,063
在產品	**20,968**	17,508
產成品	**46,896**	19,231
	116,291	79,802

於二零零七年十二月三十一日，無以可變現淨值列賬之存貨(二零零六年：無)。

15. 應收/(應付)客戶建築合約款項

於結算日的已發生合約成本加應佔盈利(減已確認虧損)總金額和已發出的進度收費單列示如下:

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
已發生合約成本加應佔盈利(減已確認虧損)	**23,334,823**	17,066,745
減:已發出的進度收費單	**(23,009,712)**	(16,757,427)
	325,111	309,318
包括:		
應收客戶建築合約款項	**866,751**	738,909
應付客戶建築合約款項	**(541,640)**	(429,591)
	325,111	309,318

於二零零七年十二月三十一日,包括在其它應收款中的本集團應收客戶建築合約的履約保證金及項目按金之金額為人民幣711,333,000元(二零零六年:人民幣511,032,000元)(附註17)。

16. 貿易應收款

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應收款	**680,185**	698,041
減:呆賬撥備	**(23,550)**	(15,177)
	656,635	682,864

貿易應收款之帳面淨值近約等於為公平值。

呆賬撥備已包括在收益表中的行政開支。

16. 貿易應收款(續)

於二零零七年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡列示如下：

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
3個月以內	**347,340**	321,703
3個月至1年	**241,457**	231,379
1至2年	**39,710**	89,397
2至3年	**26,988**	29,776
3年以上	**24,690**	25,786
	680,185	698,041

給予建築業務客戶之信用期一般為1至3個月，建材業務客戶一般為1至12個月，而物業開發業務客戶通常不會給予信用期。

逾期少於12個月的貿易應收款不被視為經已減值。於二零零七年十二月三十一日，總額人民幣43,056,000元的貿易應收款(二零零六年：人民幣104,990,000元)經已逾期但並無發生減值。此等款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。此等貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
1至2年	**21,790**	66,847
2至3年	**14,811**	22,266
3年以上	**6,455**	15,877
	43,056	104,990

於二零零七年十二月三十一日，貿易應收款人民幣48,332,000元(二零零六年：人民幣39,969,000元)經已發生減值。於二零零七年十二月三十一日，撥備金額總額為人民幣23,550,000元(二零零六年：人民幣15,177,000元)。個別減值的應收款主要與來自處於預料以外經濟困境中的客戶。此等貿易應收款的賬齡列示如下：

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
1至2年	**17,920**	22,550
2至3年	**12,177**	7,510
3年以上	**18,235**	9,909
	48,332	39,969

16. 貿易應收款(續)

貿易應收款減值撥備的變動如下：

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
於一月一日	**15,177**	12,247
應收款減值撥備	**8,373**	2,930
未用金額轉回	**–**	–
於十二月三十一日	**23,550**	15,177

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。

於二零零七年十二月三十一日，本集團貿易應收款中分別有約人民幣2,683,000元(二零零六年：無)以吉布提法郎結算；約人民幣61,000元(二零零六年：無)以博茨瓦納普幣結算；約人民幣224,000元(二零零六年：無)以塞舌爾盧幣結算。

17. 其他應收款

	本集團		本公司	
	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
應收履約保證金及項目按金*(附註15)*	**711,333**	511,032	**–**	–
預付款項及其它按金	**51,264**	30,327	**1,828**	–
房地產開發項目按金	**50,000**	50,000	**50,000**	50,000
其他	**118,755**	130,292	**5,243**	4,886
	931,352	721,651	**57,071**	54,886

其它應收款之賬面淨值約等於為公平值。其他應收款均未超過信用期或減值。

於二零零七年十二月三十一日，本集團其他應收款中，除部分以等值人民幣2,560,000元(二零零六年：無)的吉布提法郎，等值人民幣5,919,000元(二零零六年：無)的博茨瓦納普幣及等值人民幣484,000元(二零零六年：無)的塞舌爾盧幣列示以外，均以人民幣列示。

18. 受限制銀行存款

受限制銀行存款指用於競標或擔保建築承包合同之運作及應付票據的履行的受限制銀行存款。

19. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	**二零零七年**	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
銀行及庫存現金	**1,026,676**	865,969	**77,451**	48,539
短期銀行存款	**39,865**	42,432	**11,000**	33,800
	1,066,541	908,401	**88,451**	82,339
人民幣	**1,000,423**	898,766	**75,776**	78,210
港元	**4,784**	4,129	**4,784**	4,129
美元	**21,613**	5,506	**7,891**	—
吉布提法郎	**20,326**	—	**—**	—
博茨瓦納普幣	**10,777**	—	**—**	—
塞舌爾盧幣	**6,335**	—	**—**	—
其他外幣	**2,283**	—	**—**	—
	1,066,541	908,401	**88,451**	82,339
減：受限銀行存款*(附註18)*	**(248,067)**	(125,702)	**—**	—
	818,474	782,699	**88,451**	82,339

本集團和本公司的本年短期銀行存款的實際利率分別為4.63%（二零零六年：1.87%）和1.62%（二零零六年：1.87%），而且這些存款均是原到期日不超過三個月。

20. 股本及溢價

	股份數目	普通股	股份溢價	總計
	千股	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零六年一月一日及二零零六年十二月三十一日	610,927	610,927	342,808	953,735
發行新H股	52,037	52,037	507,831	559,868
發行費用	—	—	(3,344)	(3,344)
於二零零七年十二月三十一日	**662,964**	**662,964**	**847,295**	**1,510,259**

於二零零七年十二月三十一日，普通股的法定數目總額為662,964,005股（二零零六年：610,927,013股），每股面值為人民幣1元（二零零六年：每股面值人民幣1元）。所有已發行股份均已全數繳足。

於二零零七年二月，根據發行協議，本公司向老虎國際有限公司按每股10.88港元發行了面值為人民幣1元的52,036,992份新H股。扣除發行費用後之淨收入約港元561,578,000元（約等同於人民幣556,524,000元）。

21. 其他儲備

集團

	其他資產重估儲備 *人民幣千元*	法定盈餘公積金 *人民幣千元* *(附註(a))*	法定公益金 *人民幣千元* *(附註(b))*	總額 *人民幣千元*
於二零零六年一月一日	124,592	74,195	37,097	235,884
銷售已完工之待售物業將儲備轉入收益表	(19,617)	—	—	(19,617)
處置物業、廠房及設備將儲備轉入保留盈利	(3,871)	—	—	(3,871)
重分類儲備金*(附註(b))*	—	37,097	(37,097)	—
從保留盈利轉入	—	18,264	—	18,264
清算一附屬公司	—	(2,709)	—	(2,709)
於二零零六年十二月三十一日	101,104	126,847	—	227,951
於二零零七年一月一日	**101,104**	**126,847**	**—**	**227,951**
因採用新中國會計準則而沖回之法定盈餘公積金*(附註(c))*	**—**	**(59,867)**	**—**	**(59,867)**
銷售已完工之待售物業將儲備轉入收益表	**(21,338)**	**—**	**—**	**(21,338)**
於二零零七年十二月三十一日	**79,766**	**66,980**	**—**	**146,746**

21. 其他儲備(續)

公司

	法定盈餘公積金 *人民幣千元 (附註(a))*	法定公益金 *人民幣千元 (附註(b))*	總額 *人民幣千元*
於二零零六年一月一日	74,195	37,097	111,292
重分類儲備金*(附註(b))*	37,097	(37,097)	—
從保留盈利中轉入	18,264	—	18,264
於二零零六年十二月三十一日	129,556	—	129,556
於二零零七年一月一日	**129,556**	**—**	**129,556**
因採用新中國會計準則而沖回之法定盈餘公積金*(附註(c))*	**(62,576)**	**—**	**(62,576)**
於二零零七年十二月三十一日	**66,980**	**—**	**66,980**

(a) 法定盈餘公積

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税後利潤的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%。

(b) 法定公益金

根據二零零六年一月一日生效的中國有關法規，本公司自二零零六年一月一日起無需從盈利分配中計提法定公益金，於二零零五年十二月三十一日之法定公益金餘額全數轉入法定盈餘公積金。

(c) 法定盈餘公積金之沖回

本公司從二零零七年一月一日開始全面執行中國企業會計準則2006(「新準則」)，首次執行對其法定財務報表具有追溯力。因此，本集團及本公司分別沖回法定盈餘公積金人民幣59,867,000元和人民幣62,576,000元。

22. 貿易應付款

於二零零七年十二月三十一日，貿易應付款的賬齡列示如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	**二零零七年**	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
3個月以內	**298,742**	427,430	**–**	790
3個月至1年	**256,086**	196,935	**19**	11,623
1至2年	**99,053**	58,220	**10,652**	–
2至3年	**17,747**	22,829	**–**	–
3年以上	**34,834**	85,798	**–**	–
	706,462	791,212	**10,671**	12,413

23. 其他應付款

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	**二零零七年**	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
項目經理按金	**208,676**	145,334	**–**	–
其它應付稅項	**104,729**	60,619	**5,047**	–
預提費用	**11,385**	7,585	**4,400**	3,200
應付本公司權益持有人款項*(附註(a))*	**4,107**	8,513	**–**	–
應付少數股東款項*(附註(a))*	**–**	6,300	**–**	–
其它	**289,975**	380,648	**14,418**	14,369
	618,872	608,999	**23,865**	17,569

(a) 應付本公司權益持有人及少數股東結餘主要是委任本公司權益持有人及少數股東管理及執行本集團建造合同而收到本公司權益持有人及少數股東支付的按金。

與本公司權益持有人及少數股東的餘額無擔保、免息且可按要求支付。

24. 保用撥備

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於二零零七年一月一日	**4,250**	3,870
計入綜合收益表之費用		
一額外撥備	**1,990**	2,000
期間實際花費	**(1,740)**	(1,620)
於二零零七年十二月三十一日	**4,500**	4,250
保用撥備列示如下：		
一年以上到期	**2,980**	1,420
一年以內到期	**1,520**	2,830
	4,500	4,250

本集團就建築工程發出6月至5年不等之保證期，並承諾維修不滿意之建築工程。撥備費用乃根據以往維修水平估計並確認。預計有人民幣1,520,000元及人民幣2,980,000元於二零零八年及二零零九年用於維修費用。

25. 借款

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	**二零零七年**	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
列示於非流動負債的借款：				
長期銀行借款				
一有抵押*(附註(a))*	**50,000**	—	**—**	—
一無抵押	**70,000**	—	**—**	—
	120,000	—	**—**	—
列示於流動負債中的借款				
短期銀行借款				
一有抵押*(附註(a))*	**128,000**	206,000	**46,000**	46,000
一擔保*(附註(b))*	**452,000**	260,000	**160,000**	260,000
一無抵押	**1,271,151**	756,779	**292,000**	—
	1,851,151	1,222,779	**498,000**	306,000
	1,971,151	1,222,779	**498,000**	306,000

25. 借款(續)

附註：

(a) 於二零零七年十二月三十一日，本集團以土地使用權，物業廠房及設備，以及開發中物業用作銀行借款之抵押，此等資產之淨值分別為人民幣177,266,000元(二零零六年：人民幣136,971,000元)，人民幣129,041,000元(二零零六年：人民幣32,524,000元)及人民幣85,833,000元(二零零六年：人民幣149,914,000元)。

(b) 於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，本集團之短期擔保銀行借款由本公司董事會主席龐寶根先生提供擔保。

本集團的借款面臨的利率變動風險及合約重新定價日期或到期日(以較早者為準)均等於或少於6個月。

於下列年限償還之借款：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	**二零零七年**	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
1年以內	**1,851,151**	1,222,779	**498,000**	306,000
1至2年	**20,000**	—	**—**	—
2至5年	**100,000**	—	**—**	—
5年以上	**—**	—	**—**	—
銀行借款	**1,971,151**	1,222,779	**498,000**	306,000

於二零零七年與二零零六年十二月三十一日的加權平均實際利率如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	**二零零七年**	二零零六年
銀行借款	**6.07%**	5.80%	**6.11%**	5.73%

所有的借款之賬面值均以人民幣結算。

由於貼現的影響不大，故短期借款的公平值與其賬面值相近。

非流動負債的賬面值和公平值列示如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	**二零零七年**	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
賬面值	**120,000**	—	**—**	—
公平值	**116,606**	—	**—**	—

26. 遞延所得稅

當擁有法定可執行權力可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

在資產負債表中的金額列示如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	**二零零七年**	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
遞延稅項資產：				
－超過12個月後收回的遞延稅項資產	**8,418**	8,674	**–**	–
－在12個月內收回的遞延稅項資產	**7,896**	6,822	**–**	–
	16,314	15,496	**–**	–
遞延稅項負債：				
－超過12個月後支銷的遞延稅項負債	**(56,095)**	(113,110)	**(515)**	(679)
－在12個月內支銷的遞延稅項負債	**(32,680)**	(20,324)	**–**	–
	(88,775)	(133,434)	**(515)**	(679)
	(72,461)	(117,938)	**(515)**	(679)

遞延所得稅項的總變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	**二零零七年**	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
年初數	**(117,938)**	(112,126)	**(679)**	(679)
企業合併	**–**	(17,938)	**–**	–
於收益表確認*(附註31)*	**45,477**	12,126	**164**	–
年末數	**(72,461)**	(117,938)	**(515)**	(679)

26. 遞延所得稅(續)

年內遞延稅項資產和負債沒有計入在同一徵稅區內抵銷結餘的變動如下：

遞延稅項資產

集團

	呆賬撥備 *人民幣千元*	稅損 *人民幣千元*	集團內部交易未實現利潤的抵銷 *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*
於二零零六年一月一日	7,049	9,322	6,473	22,844
於收益表確認	1,861	(9,322)	113	(7,348)
於二零零六年十二月三十一日	**8,910**	**–**	**6,586**	**15,496**
於收益表確認	**1,353**	**–**	**(535)**	**818**
於二零零七年十二月三十一日	**10,263**	**–**	**6,051**	**16,314**

遞延稅項負債

	集團				公司
	加速稅項折舊 *人民幣千元*	資產重估 *人民幣千元*	資本化的利息支出 *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*	資本化支出的利息 *人民幣千元*
於二零零六年一月一日	(431)	(131,882)	(2,657)	(134,970)	(679)
於收益表確認	246	20,016	(788)	19,474	–
企業合併	–	(17,938)	–	(17,938)	–
於二零零六年十二月三十一日	**(185)**	**(129,804)**	**(3,445)**	**(133,434)**	**(679)**
於收益表確認	**45**	**44,243**	**371**	**44,659**	**164**
於二零零七年十二月三十一日	**(140)**	**(85,561)**	**(3,074)**	**(88,775)**	**(515)**

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18,058,000元(二零零六年：人民幣13,161,000元)，確認遞延所得稅資產人民幣4,515,000元(二零零六年：人民幣4,343,000元)。此等稅損將分別於2009年，2010年，2011年和2012年到期。

27. 其它利得－淨額

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 人民幣千元
利息收入	**66,100**	47,406
租賃收入	**11,530**	6,657
清理物業、廠房及設備及土地使用權之(損失)／收益*(附註(a))*	**(40,752)**	31,178
政府補貼*(附註(b))*	**80,801**	9,254
其他應付款項之沖銷*(附註(c))*	**24,001**	—
債務重組收益	**9,141**	7,950
從少數股東處購買淨資產之權益高於收購成本之差額	**7,584**	575
購買附屬公司淨資產的公平值高於收購成本之差額	**—**	288,358
投資物業公平價值利得*(附註8)*	**3,018**	4,534
出售一附屬公司收益	**—**	15,259
其它	**2,698**	4,867
	164,121	416,038

(a) 物業、廠房和設備及土地使用權清理的損失(未計政府補償收入前，如下列附註(b)所述)乃根據城市發展計劃，應當地政府要求本集團進行廠房搬遷所致。

(b) 政府補償收入合共人民幣62,259,000元乃政府部門對於上述附註(a)所述本集團搬遷廠房造成物業、廠房和設備及土地使用權清理的損失而給予之補償。

(c) 該金額乃為沖銷無需支付之其它應付款的收益，其主要是由於二零零六年度的企業合併所帶下來的職工安置費及政府徵收款項。以上沖銷均收到相關政府部門及相應單位的文件或豁免證明確認。

28. 按性質分類的費用

開支計入銷售成本，分銷成本以及行政開支，具體包括：

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 人民幣千元
物業、廠房及設備的折舊*(附註7)*	**78,518**	56,872
土地使用權攤銷計入收益表*(附註6)*	**11,053**	8,495
僱員福利開支*(附註29)*	**1,012,835**	875,497
出售存貨及已完工物業之成本	**6,130,404**	4,881,172
樓宇營運租賃支出	**6,176**	4,713
核數師酬金	**3,000**	2,900
其它	**159,772**	137,999
	7,401,758	5,967,648

29. 僱員福利開支

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 人民幣千元
薪酬工資	**989,820**	854,994
福利、醫療及其它開支	**15,337**	13,803
退休金－界定供款計劃*(附註(a))*	**7,678**	6,700
	1,012,835	875,497

(a) 退休計劃供款金額

根據中國政府有關規定，本公司及其附屬公司和一共同控制實體須為其所有僱員參與國家主辦之退休計劃。根據此項計劃，本公司及其附屬公司和一共同控制實體需每月按僱員的基本工資之18%至19%(二零零六年：18%至19%)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，本集團沒有其它實際退休金付款或退休後福利責任。

29. 僱員福利開支(續)

(b) 董事，監事以及高級管理層人員之酬金

各董事／監事截至二零零七年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

董事／監事名稱	袍金	薪金、花紅及津貼	退休金	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
龐寶根	–	600	6	606
高紀明	–	450	6	456
周漢萬	–	450	6	456
高林	–	450	6	456
王榮富*(附註(i))*	–	469	6	475
胡紹曾	38	–	–	38
王有為	38	–	–	38
益德清	38	–	–	38
陳賢明	165	–	–	165
孫傳林*(附註(i))*	19	–	–	19
孫國範*(附註(ii))*	–	120	2	122
謝其盛*(附註(ii))*	–	13	1	14
孔祥泉*(附註(ii))*	–	439	6	445
錢永江*(附註(ii))*	–	350	6	356
陳興泉	20	–	–	20
張信道	20	–	–	20
李永生	20	–	–	20
	358	3,341	45	3,744

29. 僱員福利開支(續)

(b) 董事，監事以及高級管理層人員之酬金(續)

各董事／監事截至二零零六年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

董事／監事名稱	袍金	薪金、花紅及津貼	退休金	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
龐寶根	—	600	3	603
高紀明	—	450	3	453
周漢萬	—	450	3	453
高林	—	450	3	453
胡紹曾	38	—	—	38
王有為	38	—	—	38
益德清	38	—	—	38
陳賢明	180	—	—	180
孫國範*(附註(ii))*	—	160	3	163
謝其盛*(附註(ii))*	—	26	3	29
陳興泉	20	—	—	20
張信道	20	—	—	20
李永生	20	—	—	20
	354	2,136	18	2,508

附註：

(i) 經本公司提名委員會二零零七年四月十四日會議及本公司董事會二零零七年四月十六日會議推薦，經本公司二零零七年六月二十五日召開之股東周年大會一致同意，委任王榮富先生、孫傳林先生分別擔任本公司第二屆董事會執行董事及獨立非執行董事。

(ii) 孫國范先生與謝其盛先生因個人原因，於二零零七年四月十六日辭任本公司監事職務。孫國范先生之請辭經二零零七年六月二十五日召開之股東周年大會批准。經公司職工代表大會選舉，並經公司提名委員會提名，孔祥泉先生和錢永江先生於二零零七年四月十六日分別獲委任為本公司監事。

截至二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度中，沒有董事或監事放棄其酬金。截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度中，本集團並無向董事或監事支付酬金作為促使其加入或在加入本集團時之獎金或離職賠償。

29. 僱員福利開支(續)

(c) 五位最高薪酬人士

本集團於年內五名最高薪酬人士包括四名董事(二零零六年：四名)，詳情已在上述分析中反映，其餘一名人士(二零零六年：一名)之酬金如下：

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
基本薪金及津貼	**420**	420

以上人士截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之薪酬範圍均在港元零元(等值人民幣零元)至港元1,000,000元(等值人民幣995,322元)之間。

30. 融資成本

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
銀行貸款利息	**87,626**	66,242
減：在建工程的資本化利息	**(3,122)**	(2,389)
減：開發中物業的資本化利息	**(16,216)**	(13,131)
	68,288	50,722

一般借入及用於開發中物業及在建工程的資金所適用之資本化年利率為6%(二零零六年：6%)。

31. 所得稅項

(i) 香港利得稅

本集團本年度無香港課稅之收入，因而並無計提香港利得稅(二零零六年：零)。

(ii) 中國企業所得稅

本公司及其附屬公司均按稅率33%(二零零六年：33%)繳納中國企業所得稅。

根據第十屆全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過的中國企業所得稅法，國內和外資企業之新企業所得稅率一律統一為25%，新稅率將於二零零八年一月一日起生效。因此從二零零八年一月開始，本公司及其附屬公司的所得稅率將從33%下降到25%。由於稅率變動引起的遞延所得稅資產和負債賬面價值的變動已經在截至二零零七年十二月三十一日止年度的本集團合併財務報表中得到反映。

31. 所得稅項(續)

(iii) 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額，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。

綜合收益表中的稅項金額如下：

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
當期所得稅		
－中國企業所得稅	**132,835**	128,507
－中國土地增值稅	**26,919**	27,098
時間性差異導致的遞延稅項*(附註26)*	**(16,886)**	(12,126)
稅率變動導致的遞延稅項*(附註26及上述附註(ii))*	**(28,591)**	—
	114,277	143,479

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

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
除稅前盈利	**349,915**	625,500
加：應佔聯營公司虧損	**1,226**	21
	351,141	625,521
按稅率33%(二零零六年：33%)計算之稅項	**115,877**	206,422
稅率變動的影響	**(28,591)**	—
免稅收入	**(3,038)**	(101,760)
不可扣稅之支出	**1,297**	1,090
未有確認之稅損	**17,452**	22,225
使用早前未有確認之稅損	**(6,756)**	(2,654)
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	**(8,883)**	(8,942)
	87,358	116,381
中國土地增值稅	**26,919**	27,098
所得稅開支	**114,277**	143,479

32. 公司權益持有人應佔利潤

於本公司財務報表中的公司權益持有人應佔虧損為人民幣15,951,000元(二零零六年：利潤人民幣206,070,000元)。於二零零七年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔的本公司保留盈餘為人民幣219,845,000元(於二零零六年十二月三十一 日：人民幣219,628,000元)。

33. 每股盈利

基本

每股基本盈利是根據本公司之權益持有人應佔盈利及年內已發行股份加權平均值計算。

	二零零七年	二零零六年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	**225,795**	476,032
年內已發行股份的加權平均值(千股)	**658,628**	610,927
每股基本盈利(人民幣)	**人民幣0.343**	人民幣0.779

攤薄

本公司於二零零七年及二零零六年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。

34. 股息

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
被提議的末期股息為每普通股人民幣0.07元 (二零零六年：人民幣0.07元)	**46,407**	46,407

公司董事提議二零零七年度的末期股息為每普通股人民幣0.07元，合計股息人民幣46,407,000元。該等股息將於二零零八年六月十五日的股東周年大會批准後發放。此份財務報表不反映此項應付股息。而二零零六年度的末期股息每普通股人民幣0.07元，合計股息人民幣46,407,000元，已於二零零七年派發。

35. 經營(使用)／產生的現金

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
當年盈利	**235,638**	482,021
調整項目：		
所得稅項*(附註31)*	**114,277**	143,479
折舊*(附註7)*	**78,518**	56,872
土地使用權攤銷*(附註6)*	**11,053**	8,495
處置物業、廠房及設備及土地使用權的損失／(收益)(見下文)	**40,752**	(31,178)
與處置物業廠房、設備及土地使用權相關的政府補貼(見下文)	**(62,259)**	—
從少數股東處購買淨資產的權益高於收購成本之差額	**(7,584)**	(575)
所購買附屬公司淨資產的公平值高於收購成本之差額	**—**	(288,358)
出售一附屬公司之盈利	**—**	(15,259)
出售持有已完工之待售物業的儲備轉入收益表	**(21,338)**	(19,617)
投資物業公平值利得	**(3,018)**	(4,534)
利息收入*(附註27)*	**(66,100)**	(47,406)
利息支出*(附註30)*	**68,288**	50,722
應佔聯營公司虧損*(附註13)*	**1,226**	21
經營資金變動(不包括收購的影響)：		
開發中物業、已完工之待售物業及用於物業開發的土地使用權增加	**(1,305,589)**	(34,200)
受限制銀行存款增加	**(122,365)**	(41,960)
存貨增加	**(36,489)**	(13,624)
建築合約客戶結餘增加	**(15,793)**	(169,656)
貿易及其它應收款減少	**243,138**	4,789
貿易及其它應付款、預收賬款以及保用撥備(減少)／增加	**(74,626)**	76,260
經營(使用)／產生的現金	**(922,271)**	156,292

35. 經營(使用)／產生的現金(續)

在現金流量表內，出售物業、廠房及設備和土地使用權的所得款包括：

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
土地使用權賬面淨值*(附註6)*	**1,917**	16,086
物業、廠房及設備賬面淨值*(附註7)*	**53,579**	39,743
處置物業、廠房及設備及土地使用權的(虧損)／收益	**(40,752)**	31,178
	14,744	87,007
與處置物業、廠房及設備及土地使用權相關的政府補助*(附註27(b))*	**62,259**	—
處置物業、廠房及設備及土地使用權的所得款項	**77,003**	87,007

36. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
就授予第三方的按揭融資給予銀行的擔保*(附註(a))*	**56,657**	19,800	**—**	—
就授予附屬公司的按揭融資給予銀行的擔保 *(附註(b))*	**—**	—	**836,000**	560,000
就授予第三方的貸款給予銀行的擔保	**—**	20,000	**—**	—

附註：

(a) 本集團就若干銀行授予本集團開發物業項目的若干買家安排按揭物貸款而發出上述履約保證。當該物業項目開發之房屋所有權證交付銀行作抵押時，銀行方會解除該保證。

(b) 本公司已就附屬公司所得的銀行融資簽發合共約人民幣1,720,000,000元(二零零六年：人民幣1,095,000,000元)的擔保。截至二零零七年十二月三十一日，該等融資的未償還貸款餘額總計人民幣836,000,000元(二零零六年：人民幣560,000,000元)。

37. 承擔

(a) 開發中物業的資本承擔

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
已簽約但未撥備的	**37,831**	34,153

(b) 營運租賃合同－本集團為承租人

於二零零七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之土地及樓宇之營運租賃而於未來應付的最低租賃款項總額如下：

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
一年內	**2,646**	626
二年至五年	**2,127**	1,453
	4,773	2,079

(c) 營運租賃合同－本集團為出租人

於二零零七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之土地及樓宇之營運租賃而於未來應收的最低租賃款項總額如下：

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
一年內	**2,860**	695
二至五年	**4,969**	—
五年以上	**2,608**	—
	10,437	695

38. 關聯交易

除已於附註23(a)所載之有關關聯方結餘和25(b)所載之關聯方交易外，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度與關聯方有下列重大交易。

主要管理人員報酬

	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
薪金及其他短期員工福利	**3,599**	2,059

39. 土地增值稅呈列和比較數據的重分類

綜合財務報表陳述的比較數據中，截至二零零六年十二月三十一日止年度原計入銷售成本的土地增值稅費用人民幣27,098,000元被重分類至綜合收益表的所得稅費用，而於二零零六年十二月三十一日原計入其它應付款的土地增值稅撥備人民幣52,667,000元被重分類至綜合資產負債表的應付所得稅，另外，在綜合現金流量表中的有關科目已作相應修改。截至二零零七年十二月三十一日止年度的土地增值稅費用人民幣26,919,000元及於二零零七年十二月三十一日之土地增值稅撥備人民幣74,378,000元被分別分類至所得稅費用和應付所得稅。

作出上述重分類是為了和本年度表述一致，在重新評估土地增值稅的性質及研究市場慣例後，本公司董事認為所得稅費用反映土地增值稅及以應付所得稅反映土地增值稅撥備更為合理。

釋義

在本年度報告中，除非文意另有所指，否則下列辭彙具有如下特定意義：

本公司／寶業	指	寶業集團股份有限公司，於中國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	寶業集團股份有限公司及其附屬公司
寶業建設	指	本集團附屬公司浙江寶業建設集團有限公司
寶業房地產	指	本集團附屬公司浙江寶業房地產集團有限公司
寶業產業化	指	本集團附屬公司浙江寶業住宅產業股份有限公司
安徽寶業	指	本集團附屬公司寶業集團安徽有限公司
湖北寶業	指	本集團附屬公司寶業集團湖北有限公司
老虎國際	指	老虎國際有限公司
建築業務	指	本集團進行的建築項目承包及施工業務
物業開發業務	指	本集團進行的房地產開發業務
建材業務	指	本集團進行的研究及開發、生產和銷售建築材料業務
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
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
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
標準守則	指	上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則
董事會	指	寶業集團股份有限公司之董事會
監事會	指	寶業集團股份有限公司之監事會
日本大和	指	日本大和房屋工業株式會社

湖北省建築集團	指	12家國有單位，即1.湖北省建築工程集團有限公司；2.湖北省建築工程總公司第一工程公司；3.湖北省建築工程總公司第二工程公司；4.湖北省建築工程總公司第三工程公司；5.湖北省建築工程總公司第五工程公司；6.湖北建工混凝土製品有限公司；7.湖北省房屋建設開發總公司；8.湖北省建築工程總公司機械施工公司；9.湖北建工物資貿易有限公司；10.湖北省建築工程總公司工業設備安裝公司；11.湖北省建築工程總公司技工學校；及12.湖北省建築工程總公司招待所
中寶機械	指	合肥中寶機械製造有限公司

股東參考資料

董事會

執行董事

龐寶根先生　*董事長*
高紀明先生
高林先生
周漢萬先生
王榮富先生

非執行董事

胡紹曾先生

獨立非執行董事

王有為先生
益德清先生
陳賢明先生
孫傳林先生

監事會

監事

孔祥泉先生　*監事會主席*
錢永江先生

獨立監事

陳興泉先生
李永生先生
張信道先生

審核委員會

王有為先生　*審核委員會主席*
益德清先生
陳賢明先生

薪酬委員會

陳賢明先生　*薪酬委員會主席*
龐寶根先生
益德清先生

提名委員會

王有為先生　*提名委員會主席*
益德清先生
高紀明先生

公司秘書

顏連珍女士 FCIS, FCS

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

信永中和會計師事務所
中國北京
朝陽門北大街8號
富華大廈A座9層
郵編100027

法律顧問

香港法律

萬盛國際律師事務所
香港中環
金融街8號
國際金融中心二期37樓

中國法律

競天公誠律師事務所
中國北京
朝陽門外大街20號
聯合大廈15樓
郵編100020

香港股份登記及過戶處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

投資者關係顧問

縱橫財經公關顧問(中國)有限公司
香港夏慤道18號
海富中心第1期29樓A室

法定地址

中國浙江省紹興縣
楊汛橋鎮
電話86-575-84069420
郵編312028

香港辦公地址

香港灣仔
告士打道38號
美國萬通大廈1902室

授權代表

龐寶根先生
高紀明先生

股票資料

香港聯交所2355HK

聯絡方式

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

網址

www.baoyegroup.com

BAOYE GROUP COMPANY LIMITED
寶業集團股份有限公司

Website 網址：www.baoyegroup.com