

The Leading China's Operator Towards Urbanisation 領先的中國城市化營運商

Annual Report 2008 二零零八年年報

### International Awards for our Annual Report 本公司年報獲得國際獎項

#### 21st Annual International Mercury 2007/08 Awards 2007/08年度第21屆國際Mercury比賽

Award 獎項: Category 類別:

Silver Design: Annual Report Cover — Places, Products, Things

銀獎 設計:年報封面 — 地點,產品及物件組別

#### 2007 International ARC Awards Competition (Total 3 Awards) 2007年度國際ARC比賽(共三項獎項)

Awards 獎項: Category 類別:

Bronze Interior Design: Real Estate Development/Service: Various & Multi-Use

銅獎 內頁設計:房地產業務:綜合及多功能組別

Honors Interior Design: Real Estate Development/Service: Commercial/Industrial

優異獎 內頁設計:房地產業務:商業及工業組別

Honors Interior Design: Real Estate Development/Service: Residential Properties

優異獎 內頁設計:房地產業務:住宅物業組別



21st Annual International Mercury 2007/08 Awards 2007/08年度第21屆國際Mercury比賽獎項



2007 International ARC Awards 2007年度國際ARC比賽獎項

### 目錄

- 02 企業簡介
- 04 財務摘要
- 07 主席報告
- 11 管理層討論與分析
- 31 公司管治報告
- 38 投資者關係
- 39 企業社會責任
- 40 董事、監事及高級管理人員履歷
- 45 董事會報告
- 53 監事會報告
- 54 獨立核數師報告
- 56 綜合財務報表
- 62 綜合財務報表附註
- 119 釋義
- 120 股東參考資料

## 我們的目標

「從建造到製造」<sup>,</sup> 帶領中國建築業走向產業化。

#### 企業簡介

#### 業務架構



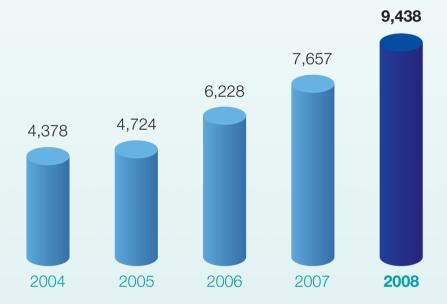
#### 企業簡介(續)





#### 財務摘要

#### **營業額** (人民幣百萬元)



#### 財務摘要(續)

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年
	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	9,437,850	7,657,066	6,227,853	4,723,797	4,378,434
本公司權益持有人應佔盈利	150,044	225,795	476,032	304,226	275,082
每股盈利(人民幣元)	0.226	0.343	0.779	0.537	0.518
資產及負債					
總資產	9,550,324	7,692,866	5,771,319	4,556,918	3,601,450
總負債	6,559,796	4,796,458	3,582,065	2,728,887	2,442,808
股東資金	2,990,528	2,896,408	2,189,254	1,828,031	1,158,642

#### 主要財務比率

	於十二月三十一日		
	二零零八年    二零零七		
股本回報率(%)	5.1%	7.9%	
每股淨資產(人民幣元)	4.45	4.31	
淨負債比率(%)	24%	32%	
流動比率	1.23	1.02	





#### 主席報告

本集團截至二零零八 年十二月三十一日止 之年度實現營業額約 人民幣94億元,較去 年增長約23%

本人謹向股東報告,本集團截至二零零八年十二月三十一日止 之年度經審核實現營業額人民幣9,437,850,000元,較去年增長 約23%;本公司權益持有人應佔盈利為人民幣150,044,000元, 較去年下降約34%;每股盈利為人民幣0.226元,較去年下降約 34%;董事會建議派發二零零八年度股息每股人民幣0.08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。

經過三十年的改革開放、通過一屆無與倫比的北京奧運會、神 七實現了中國人第一次在太空行走的夢想,中國向全世界展示 了一個正在崛起的經濟大國的風採。與此同時,年初的雪災、 五月發生在四川的地震、以及由美國次貸危機引發的全球金融 危機對中國經濟的衝擊,都讓我們覺得危機離我們很近,寒冷 的冬天真的已經悄然降臨。外圍經濟環境的蕭條已經對中國經 濟,對各行各業的眾多企業產生了極其嚴重的影響,大量企業 因資金鏈斷裂而破產倒閉,國內房地產企業在這種內外夾擊艱 難的生存環境下,發展受到了嚴重的制約。人們對未來經濟景 氣的擔憂正在上升,對長期收入的信心正在下降。全球大部分 國家面對這來勢汹汹的金融危機,普遍以史無前例的力度,推

#### 主席報告(續)

出拯救金融、提振經濟的舉措。中國政府也出臺了一系列政策 來「保增長、促發展」。從全國人大已經通過的總額達人民幣四 萬億元的刺激經濟方案,到二零零九年初銀行貸款極速放量增 長,都可以看到中國政府救市的果斷和信心。「危機」意味著危 險與機遇的並存,在這經濟發展的轉折點,正是我們冷靜檢討 企業管理、經營和發展的模式與策略的良機,為未來經濟復蘇 做最好的準備。

二零零八年雖然充滿挑戰,但本集團三大核心業務仍取得了令 人滿意的發展,包括:

在建築施工業務方面,寶業集團受益於國家的四萬億的刺激經 濟方案,先後承接了一大批具有影響力的高端項目工程,如上 海市靜安寺交通樞紐中心一期項目工程、甬台溫鐵路樂清、永 嘉站站房及站前廣場相關工程、杭州蕭山國際機場新航站樓工 程、溫州鹿城廣場、安徽第一高樓東怡金融中心等,這些高端 項目的承接,大大提升了寶業集團在當地建築市場的聲譽和影 響力。二零零八年,本集團承建的紹興文理學院元培學院教學 綜合樓工程為本集團贏得第十一項「魯班獎」,成為全國民營建 築企業中獲「魯班獎」最多的企業。寶業商標被國家工商總局認 定為「中國馳名商標」,成為浙江省首家、全國第二家獲此殊榮 的建築企業。

在房產開發業務方面,回想當年寶業上市的時候,正值「非典」 時期,國內和香港房地產業都相當低迷,券商和投資者都對我 們擁有的房產開發業務不感興趣,甚至有人提議我們把這塊業 務剝離出去。但我們堅持了自己的信念,在當時房地產行業低 潮時,購置儲備了一大批優質價廉的土地。這一在當時看來 不可思議的决策,為日後本集團房產開發業務貢獻了豐厚的利 潤。過去的兩三年間,中國房地產業十分火爆,一大批中國房 地產企業到香港上市,融得巨額資金,並大量購置囤積土地, 同時房價地價也以翻倍的速度往上增長,這些企業往往又以巨 大的土地儲備作為賣點,再通過增發股票或發債籌得更多的資 金,用來購買更多的土地儲備,股價也被投資者熱捧,公司市 值飛速增長,甚至超過許多傳統的藍籌股公司,令人「羡慕」不 已,當時又有許多人建議我們放棄建築施工業務和建築材料業 務,專注於發展房產開發業務,學習別人快速增長的[成功]經 驗。但我們始終保持冷靜平和的心態,沒有隨波逐流,沒有購 置「麵粉比麵包貴」的土地,因而避免了土地减值的風險,也避 免了現金流緊張的問題。我們目前有十分充裕的資金,正等候 時機, 洽談收購優質的房產十地項目。

至於本集團位於上海的靜安紫苑項目,其獨特的「居住+辦公+ 商業」的規劃和模式受到了市場的廣泛歡迎,即使在二零零八 年房地產市場低迷的時候,銷售價格和數量都取得了優良的 成績,70%的住宅及商業單位已經售出。預售金額達人民幣

#### 主席報告(續)

827,580,000元,但由於部分項目驗收手續尚未能在二零零八年十二月三十一日前辦妥,因此有關銷售收入不能在二零零八年度之賬目反映。為此,我們在二零零九年二月十二日發出盈利警告,主要是考慮到提高公司的透明度,為投資者提供及時的資訊。上海靜安紫苑項目已於二零零九年三月底通過所有驗收程序並交付業主使用,其收益亦已被確認並入賬。

在建築材料業務方面,本集團下屬之建設產業研究院通過與日本大和房屋工業株式會社合作,已完成了室內環境檢測實驗室、耐久性實驗室、動風壓幕墻檢測實驗室、實際大小全天候環境模擬實驗室、結構安全性能實驗室、恒溫恒濕實驗室及地震預防實驗室的建設並投入使用,這些實驗室的使用標志著本集團在建築工業化方面已走在了行業的前端,為寶業集團節能環保新產品的開發提供了堅實的基礎。同時,利用國內最先進的住宅檢測設備,為本集團的房產開發業務從普通房產向特色科技房產轉化提供技術服務,提升房產開發項目的整體品質。我們相信,建築工業化是未來中國建築業的發展方向,本集團將在未來建築工業化的巨大市場中佔得先機。

面對全球金融海嘯,除了積極開源外,降低成本無疑是企業渡 過難關的重要管理策略。儘管境內境外很多企業在這次金融危 機中都紛紛大幅裁員以渡過難關,但本集團一直都積極承擔企 業的社會責任,堅决不主張裁員。一方面,以節省行政開支, 例如減少差旅的次數和人數,避免不必要的應酬宴請活動,及 削減高級管理人員薪酬福利等措施來達到節流的目標,但絕不 影響普通員工的生計,為建立和諧社會作出貢獻。另一方面, 本集團有約二百名員工已經達到退休年齡,但仍然在崗,經過和他們動員協商,為年青人就業創造條件,他們均自願地於二零零八年度退休離職。

當然,除節流外,企業的發展更在於開源。由於本集團目前手頭現金充裕,考慮到資產價格低廉,各國為了救市又大量發行鈔票,最終必將導致通貨膨脹,因此我們正積極尋找合適的並購項目。我們的目標亦不限於房產土地項目,只要是我們熟悉的業務,或者可以和本集團現有業務產生協同效應的,而且價格合算的,都是我們考慮的目標。一旦收購進展成熟,我們將按上市規則規定,第一時間向股東和公眾報告。

本公司自二零零三年六月上市以來,一直保持著連續且穩定的派息政策,每年都有現金股息派發。二零零八年度,本集團因房產項目未能及時入賬而導致盈利較往年有一定幅度的下挫,但為了回報股東一路以來對本公司的支持,在經濟環境並不理想的情形下,董事會仍建議派發二零零八年度股息每股人民幣0.08元,派息比率約為35.4%,較二零零七年度的20%上升15.4%,以實際行動用最實惠的方式回報股東!

主席

龐寶根

二零零九年四月九日

# Tailoring a Warm and Harmonious Home for People



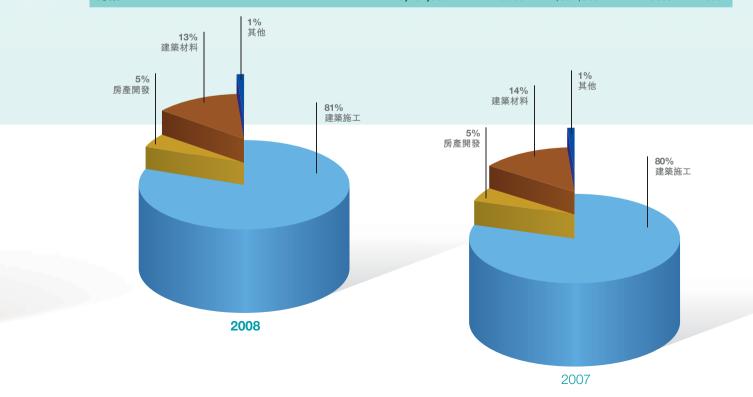
#### 管理層討論與分析

#### 業績回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度,本集團實現營業額人民幣9,437,850,000元(二零零七年:人民幣7,657,066,000元),較 去年同期增長約23%;經營盈利為人民幣390,924,000元(二零零七年:人民幣419,429,000元),較去年同期下降約7%。本公司 權益持有人應佔盈利為人民幣150,044,000元(二零零七年:人民幣225,795,000元),較去年同期下降約34%;每股盈利為人民幣 0.226元(二零零七年:人民幣0.343元),較去年同期下降約34%:每股淨資產為人民幣4.45元(二零零七年:人民幣4.31元),較 去年同期增長約3.1%。

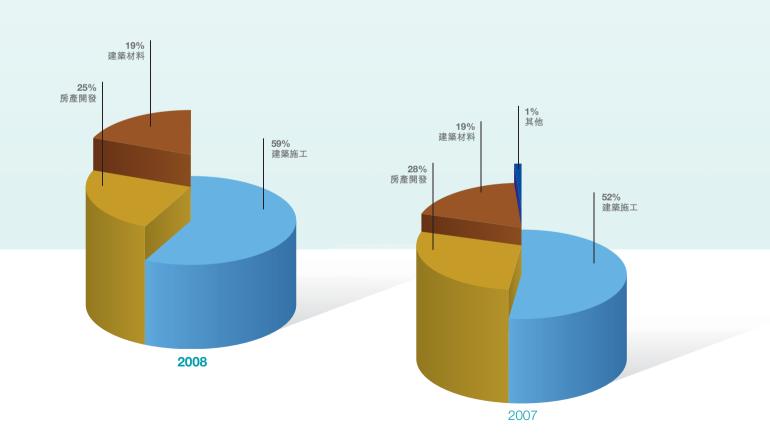
#### 營業額

	二零零	二零零八年		二零零七年	
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	7,640,994	81%	6,125,323	80%	+25%
房產開發	491,092	5%	373,737	5%	+31%
建築材料	1,225,201	13%	1,098,073	14%	+12%
其他	80,563	1%	59,933	1%	+34%
總額	9,437,850	100%	7,657,066	100%	+23%



#### 經營盈利

	二零零八年		二零零七年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	230,229	59%	218,880	52%	+5%
房產開發	98,206	25%	117,176	28%	-16%
建築材料	73,999	19%	80,024	19%	-8%
其他	(11,510)	-3%	3,349	1%	不適用
總額	390,924	100%	419,429	100%	-7%



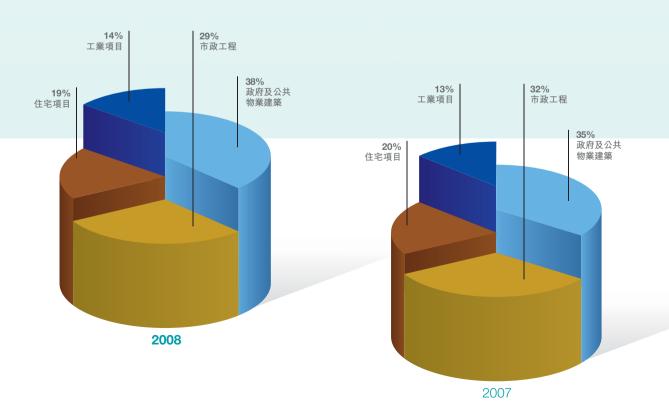
#### 建築施工業務

截至二零零八年十二月三十一日止,本集團建築施工業務實現 營業額人民幣7,640,994,000元,較去年同期增長約25%;經營 盈利為人民幣230,229,000元,較去年同期增長約5%。

截至二零零八年十二月三十一日止,本集團建築施工業務在建 工程的合同金額合共達人民幣25,882,037,000元,比去年同期 增長約11%,有關分析如下:

#### 按項目性質分類

	二零零	二零零八年		二零零七年	
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
政府及公共物業建築	9,835,174	38%	8,167,188	35%	+20%
市政工程	7,505,791	29%	7,467,143	32%	+1%
住宅項目	4,917,587	19%	4,666,965	20%	+5%
工業項目	3,623,485	14%	3,033,527	13%	+19%
合計	25,882,037	100%	23,334,823	100%	+11%





溫嶺市客運中心



杭州蕭山國際機場新航站樓



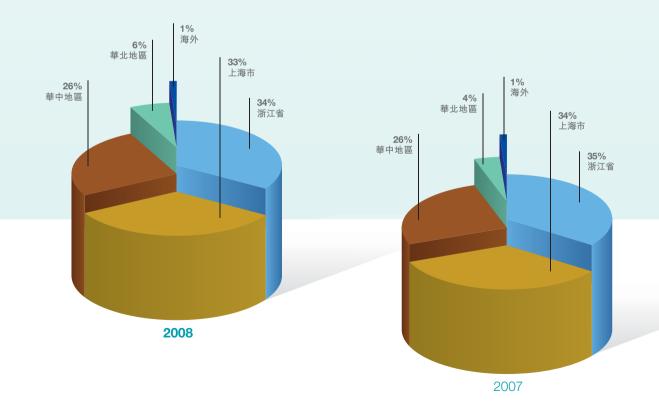
江蘇南洋廣場商業區



靜安寺交通樞紐中心

#### 按地區分類

	二零零八年		零零	<b>学</b> 七年	變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
NEXT ZIA	0.070.054	040/	0.107.100	050/	00/
浙江省	8,876,354	34%	8,167,188	35%	+9%
上海市	8,435,228	33%	7,933,840	34%	+6%
華中地區	6,970,509	26%	6,143,023	26%	+13%
華北地區	1,441,126	6%	933,393	4%	+54%
海外	158,820	1%	157,379	1%	+1%
合計	25,882,037	100%	23,334,823	100%	+11%



海外業務主要是指在非洲的吉布提、博茨瓦納和塞舌爾這三個 國家開展的建築施工業務。

二零零八年,面對金融海嘯,國內經濟環境充滿挑戰,但本集 團憑藉在建築行業的優良聲譽和成功拓展浙江省外新市場,在 建工程合同金額仍取得約11%的上漲,達約人民幣258億元, 其中未完工合同金額約人民幣168億元,另外有約人民幣49億 元已簽訂合同的新接業務但尚未動工,所以於二零零八年十二 月三十一日本集團建築施工業務手頭未完工和新接合同金額合 共約人民幣217億元(於二零零七年十二月三十一日:約人民幣 186億元)。

二零零八年,本集團建築業務全年新接業務約人民幣130億 元,較去年同期增長約22%,承接了杭州蕭山國際機場新航站 樓,安徽第一高樓東怡金融廣場,世博會重點工程上海靜安寺 交通樞紐中心,溫嶺市客運中心,甬台溫鐵路樂清火車站、永 嘉火車站等一大批高端形象工程,這些工程不僅填補了本集團 在機場、鐵路等交通工程的空白,而且為提升寶業品牌和展示 公司實力提供了難得的平台。

湖北寶業經過了近三年的努力和發展,不斷推進現代化管理, 資產質量明顯提升。二零零八年,湖北寶業新接建築業務約人 民幣27億元(二零零七年:約人民幣20億元),同時,海外新接 業務達約人民幣8億元(二零零七年:約人民幣5億元),承接了 非洲吉布提總統府政府大樓,非洲博茨瓦納第一高樓GH大廈等 地標工程。

#### 於二零零八年本集團獲得「魯班獎」的工程:



北京五棵松奧運會籃球館



紹興文理學院教學綜合樓

二零零八年度本集團建築施工業務在工程質量管理上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
紹興文理學院教學綜合樓	魯班獎
北京五棵松奧運會籃球館幕牆工程(參建)	魯班獎
湖北襄樊市體育館	國家優質工程獎
蒼南縣行政中心	國家優質工程獎
中國黃酒博物館	錢江杯
浙江外經貿廣場綜合樓	錢江杯
皖投置業園工程	黃山杯
合肥城市綠苑少兒藝術學校	黃山杯
合肥城市綠苑西區18號樓	琥珀杯

本集團承建的紹興文理學院教學綜合樓榮獲了二零零八年度中國建築工程質量最高獎「魯班獎」,這是本集團第十一次榮獲該 榮譽,亦是中國民營建築企業中獲魯班獎最多的企業。另外本 集團參建的北京五棵松奧運會籃球館幕牆工程也榮獲二零零八 年度魯班獎。



紹興「臨江綠苑」



合肥「浙江商貿城」

#### 房產開發業務

#### 物業銷售成績

二零零八年度本集團房產開發業務營業額為人民幣 522,411,000 元, 合共繳納營業税及附加税費人民幣 31.319.000 元 , 扣除此等税费後的營業額為人民幣 491,092,000元,較去年同期增長約31%;經營盈利為人民幣 98,206,000元,較去年同期減少約16%。

原本預計二零零八年可以入賬的上海靜安紫苑項目,由於部分 竣工驗收手續未能在二零零八年十二月三十一日前辦妥,因此 有關銷售收入不能反映在二零零八年度賬目中,為此,我們在 二零零九年二月十二日發出盈利警告。上海靜安紫苑項目已於 二零零九年三月底通過所有驗收程序並已交付業主使用,其銷 售收入共人民幣827.580.000元已被確認入賬。

二零零八年度物業銷售主要來自合肥市的城市綠苑二期和浙江 商貿城,及位於紹興縣的臨江綠苑。

城市綠苑二期共銷售樓盤面積約60,919平方米,實現營業額 約人民幣213.542.000元,平均銷售價格約為每平方米人民幣 3.505元, 與去年的平均銷售價格每平方米人民幣3.500元基本 持平;浙江商貿城共銷售樓盤面積約44.765平方米,實現營業 額約人民幣151.580.000元,平均銷售價格約為每平方米人民 幣3.386元,比去年的平均銷售價格每平方米人民幣2.800元高 出了約20%; 臨江綠苑共銷售樓盤面積約42,088平方米, 實現 營業額約人民幣134,530,000元,平均銷售價格約為每平方米 人民幣3.196元。以前年度開發的項目剩餘的商鋪銷售共實現營 業額約人民幣22,759,000元。



紹興「寶業四季園」



紹興會稽山高爾夫球場

#### 開發中的物業

截至二零零八年十二月三十一日止,本集團開發中的物業歸納如下:

項目名稱	地點	預算樓盤面積 (平方米)	本集團 所佔權益
寶業四季園一期	紹興	100,000	100%
大坂風情	紹興	250,000	100%
玉園	紹興	180,000	49%
靜安紫苑	上海	48,239	70%
城市綠苑二期	合肥	110,000	100%
寶業桐城綠苑一期	合肥	20,000	100%
寶業月亮湖花園	湖北荊州	82,000	100%

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,流傳著諸多神話傳説,更留存著諸多 的歷史人文遺跡,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,主要開發排屋、雙聯、小獨棟及別墅。寶業四季園有高爾夫球場、五星級酒店、郊野公園及中央水景公園等







紹興「玉園」

配套。目前,寶業四季園一期項目約100,000平方米已於二零 零八年動工建設。

大坂風情位於紹興縣柯橋,該項目地塊總佔地面積約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 零八年動工建設。

玉園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,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,一家於香港聯合交易所上 市的企業(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 旅遊度假區,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。該項目已於二零零八年動工 建設,年內銷售展示中心已對外開放。

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48.239 平方米,用作開發建設豪華酒店式公寓。該項目70%的住宅及 商業單位已售出並於二零零九年三月底通過所有驗收程序且交 付業主使用,其銷售收入共人民幣827,580,000元已被確認入 賬。

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。該項目銷售情



上海「靜安紫苑」



合肥「城市錄苑」

況良好,截至二零零八年十二月三十一日止累計約6萬平方米已經確認銷售收入,另外有約6萬平方米已預售,剩餘的單位在二零零九年第一季度已經開始預售。

寶業桐城綠苑位於合肥市包河區,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,該項目由9幢高層組成,集住宅、單身公寓、商業廣場等多功能形態於一體。該項目地理位置優越,周邊配套齊全,旨在打造城市居住新模式,倡導新「城市園林」的美好生活。該項目第一期約2萬平方米已於二零零八年底開始預售,銷售情況良好,目前一期約60%已成功預售。

寶業月亮湖花園位於湖北省荊門市東城區,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82,000平方米,由22棟樓組成,其中13棟多層,9棟小高層住宅,沿月亮湖路的建築將開發為商業樓宇。該項目已於二零零八年動工建設,預計二零零九年下半年開始預售。

#### 建築材料業務

二零零八年度,本集團建築材料業務實現營業額人民幣 1,225,201,000元,較去年同期增長約12%:經營盈利為人民幣 73,999,000元,較去年同期減少約8%。



合肥「寶業桐城綠苑」



湖北「寶業月亮湖花園」

#### 本集團建築材料業務各類產品之營業額如下:

	二零零八年 (人民幣千元)	二零零七年 (人民幣千元)	變動
預拌混凝土 幕牆 木製品及室內裝飾 鋼結構 混凝土管樁 混凝土管植 大型房屋面板 防火材料 其他	319,324 383,568 237,560 179,260 55,812 6,426 10,751 22,279 10,221	302,560 340,269 200,128 150,333 54,978 7,052 12,768 20,807 9,178	+6% +13% +19% +19% +2% -9% -16% +7% +11%
合計	1,225,201	1,098,073	+12%

以上可見,本年度幕牆、鋼結構、木製品及室內裝飾之業務增 長顯著,這主要是由於多年來,本集團在產品技術上的創新, 已逐漸得到市場及業界的認同。然而,一些較為傳統的建材產 品,例如混凝土管道及大型房屋面板則因本地相關產品製造商 增多,競爭激烈,而導致銷售下降。另外,年內,受金融危機 影響及傳統建築材料產品競爭日趨激烈等因素的影響,建築材 料業務的經營利潤率由二零零七年的約7.3%下降至二零零八年 的約6%。

自一九九七年成為國家建設部住宅產業化浙江省唯一試點單位 以來,本集團一直在努力推進住宅產業化事業,堅持科技創 新。二零零六年三月,與日本大和房屋工業株式會社(「日本大 和」)合作,達成工業化住宅研發長期戰略協議以來,目前,

室內環境、幕牆檢測、耐久性實驗等科研實驗室已投入使用並 對外承接業務。在科研領域上,本集團還與中國建築科學研究 院、清華大學等科研院所進行廣泛合作。

年內,本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適性方面。中央政府推行的新農村 建設更是為工業化住宅提供了廣闊的市場,本集團研發的預製 建材由於能夠進行工業化生產,在確保產品質量保持一致及穩 定的同時,大大縮短了工期,減少了能耗和污染,這都為寶業 建築材料在新農村建設的廣闊市場裏佔得優勢,奠定了堅實的 基礎。

#### 展望

#### 建築施工業務

中國政府為了應對全球金融海嘯,主要從加大政府於基建的投 資和擴大內需兩個方面著手。建築行業將直接受益於政府基建 投資的增加,但擴大內需最終亦會間接拉動對建築的需求,因 為在內需方面無論是服務的需求還是產品的需求都牽涉建築一 些服務的場地、交易的場地和生產的場地。雖然我們沒有具體 數據,但可以肯定建築行業在國家人民幣4萬億投資中佔很大 比例。

因為歷史的原因,中國的大型基建項目,例如鐵道、公路和港 口等,在以往都由少數大型國營建築企業壟斷,但隨著民營經 濟的高速發展,民營建築企業亦不斷壯大,加上中國政府陸續 頒佈的中國建築法及中國招標投標法等管理辦法,國內建築行 業日益規範化和市場化。

寶業集團擁有各類建築資質(包括基礎建築項目),可在中國境 內承包40餘種不同的工程項目,也是全國第一批取得房屋建 築工程施工總承包特級資質的少數民營企業之一。雖然在大型 基建項目方面仍不是大型國有企業的競爭對手,但大型基建的 一些輔助設施,例如火車站、交通樞紐中心、高速公路的連接 段公路等以及地方政府的一些公共建設,例如會議展覽中心、 體育館和機場候機樓等,都是本集團有經驗和有實力贏取的項 目 ∘

本集團手頭未完工和新接合同的金額合共約人民幣217億元, 但相比國家刺激經濟的人民幣4萬億投資這塊大蛋糕,我們看 到了(從最近新接業務的情況證明)我們建築業務巨大的增長空 間。

寶業集團是一家經過市場激烈競爭而發展壯大的民營企業,我 們是以商業化運作來經營管理的公司,員工和管理人員的薪酬 獎金和公司業績是緊密聯繫的。商業化的經營運作和有效的員 工激勵使我們的經營利潤率在整個中國建築施工行業處於領先

地位。我們有信心隨著承接高端項目工程的比例擴大,隨著我 們在新進入市場的知名度的提升,和利用先進建築技術及有效 的激勵機制,我們建築施工業務未來的利潤率還有提高的空 間。

#### 房產開發業務

二零零八年下半年,由美國次按危機引起的金融危機加劇,同 時也由金融業擴散到實體經濟。中國房地產的銷售價格和交易 量雙雙下降,房地產開發商因為銷售緩慢,融資困難,造成資 金周轉緊張,香港和內地上市的中國房地產企業的股價均大幅 跳水。但現在回頭再看,實際商品房的價格下降比房產股的股 價跌幅要輕微得多,而一些地理位置良好的樓盤價格不但沒有 下跌,反而還有上漲。而二零零九年第一季度,房地產市場交 易量已出現較明顯的回暖跡象。我們必須要瞭解為什麼中國的 房價沒有像股票市場一樣崩盤,沒有像一九九七年亞洲金融危 機時香港樓市下跌而造成大批市民成為負資產,也沒有像美國 這次因次按危機引發的金融機構倒閉風暴,我們簡單歸納出一 些原因:

- 中國龐大的人口,對住房有巨大的剛性需求;
- 城市化進程拉動城鎮住房的需求;
- 舊城改造,對新型現代化住宅需求急切;
- 可支配收入水平提高,對人均居住面積要求也加大;
- 按揭貸款購房的人的比例和按揭貸款的金額遠低於香港 或世界其他發達國家;
- 政府救市措施及時果斷,不願見到由房價下跌而造成對 社會經濟和人民財產的巨大傷害;
- 高儲蓄率,銀行利息低微,投資渠道有限,更加鞏固房 產在中國傳統上的投資價值;及
- 對各國政府大量發行鈔票可能引起通貨膨脹的預期,縮 短人們因經濟危機而觀望的時間。

我們認為正是上述原因,不但使中國房地產業在這次金融海嘯 中避過了大幅萎縮的困難局面,也促使我們房地產業長遠健康 持續增長。我們對中國房地產的前景保持正面和樂觀的態度。

寶業的房產開發業務是本集團盈利增長的重要來源,我們土地 儲備的成本較低,但土地儲備的地理位置卻十分優越,並且所 在的城市均是我們管理層熟悉的市場,加上我們建築材料和建 築提供的優質產品和服務,我們非常有信心房產開發業務將對 本集團的的利潤貢獻將逐步增大。

#### 建築材料業務

如果我們對以上建築施工和房產開發業務的前景沒有看錯的 話,那麼勿庸置疑的是,建築材料業務也將和上述兩項業務一 樣,前景一片光明。

中國的建築材料市場非常龐大也非常分散,科技含量不高,我 們的策略是通過技術改造創新,發展節能環保又能大量生產的 新型建築材料,而不同的建築材料被設計成為可以在工地上組

裝起來的,我們稱這些新型建築材料為「預製建材」。通過對預 製建材的研發和應用,最終提升建築行業工業化,這也是本集 團的使命:「從建造到製造,帶領中國建築業走向產業化」。

目前中國建築施工行業仍然是利用廉價勞動成本相互競爭,但 勞動密集型的建築公司在施工過程中不可避免地造成很大的資 源浪費和產生許多的污染,包括水、空氣和噪音等方面。政府 已經意識到這方面的問題嚴重而且對中國城市的持續發展造成 很大的障礙,因此出臺了一系列的政策鼓勵節能環保的綠色建 築。

「從建造到製造」這一更新換代的過程是不可能在一兩年裏完 成,但卻是必定發生的一個過程,雖然這條路可能會很漫長, 但我們前期的投入,研究院的成立,和日本大和房屋工業株式 會社合作共同研發的工業化住宅,這些都得到相關政府部門的 認可和支持,最終也必定會反映在本集團的財務業績上。

# We Shape the Future



#### 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,在二零零八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,抵押貸款只佔貸款總額的9%(二零零七年:9%)。另外有佔貸款總額約35%(二零零七年:約23%)的貸款是由本公司董事會主席龐寶根先生以個人名義及本集團附屬公司相互擔保的。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。

本集團的資金管理政策,是保障集團能繼續營運,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以 減低資金成本。

本集團的資本負債比率分析如下:

	於十二月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
借款總額	2,522,221	1,971,151
減:現金及現金等價物	(1,362,935)	(818,474)
受限制銀行存款	(462,631)	(248,067)
債務淨額	696,655	904,610
本公司權益持有人權益合計	2,947,179	2,858,637
淨負債比率	24%	32%

本集團將繼續維持此審慎之資產負債比率。另外,於二零零八年十二月三十一日,本集團尚有未動用約人民幣30億元 的銀行授信額度(於二零零七年十二月三十一日:約人民幣10億元)。本集團目前的財政狀況十分穩健,並擁有充足的 財務實力去擴張和發展。

#### 主要財務比率

			於十	二月三十一日
			二零零八年	二零零七年
股本回報率			5.1%	7.9%
每股淨資產(人民幣元)			4.45	4.31
淨負債比率			24%	32 %
流動比率			1.23	1.02
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		

二零零八年度股本回報率較二零零七年度有所下降,主要由於本集團開發的靜安紫苑項目未能按原計劃在二零零八年度入帳,盈 利減少而導致股本回報率下降。但由於靜安紫苑項目已經預售,預售房款已經到賬,所以淨負債比率較二零零七年度大大改善。 而實際流動比率要比1.23還好,因為靜安紫苑項目和本集團其他房產項目的預售房款是被記錄在流動負債的"預收帳款"上。

#### 現金流量分析

	附註	截至十二月三十- <i>二零零八年</i> 人民幣千元	<b>−日止年度</b> 二零零七年 人民幣千元
經營活動之現金流入/(流出)淨額 投資活動之現金流出淨額 融資活動之現金流入淨額	(1) (2) (3)	172,262 (132,464) 504,663	(1,123,004) (99,710) 1,258,489
現金及現金等價物之增加		544,461	35,775

#### 附註:

- (1) 本年度經營活動現金流入淨額為人民幣172,262,000元,比上年同期的淨流出人民幣1,123,004,000元增加現金流入人民幣1,295,266,000元。主要原因是本集團房產開發項目靜安紫苑預售情況良好,其餘房產項目及本集團其他附屬公司業務收款狀況也均呈良好態勢:此外自二零零八年一月一日起,企業所得稅稅率由33%下調至25%,也從一定程度上減少了經營性現金流出。
- (2) 本年度投資活動現金流出淨額為人民幣132,464,000元,較上年 同期增加現金流出人民幣32,754,000元。主要用於建設會稽山高 爾夫球場,為寶業集團浙江建設產業研究院有限公司、合肥和武 漢的建材產業化基地購置廠房和機器。
- (3) 本年度融資活動現金流入淨額為人民幣504,663,000元,較上年 同期減少人民幣753,826,000元。主要因二零零七年有向老虎基 金定向增發的資金流入,而二零零八年融資活動現金流入全部為 銀行貸款。

#### 土地增值税

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,建築材料生產銷售及房產開發為依託的綜合企業,因此,土地增值稅的清算對本集團整體業績影響甚微。

#### 對外擔保及履行

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
就授予第三方的按揭融資給予銀行的擔保	50,830	56,657

本集團就若干銀行授予本集團房產開發項目的個別買家安排按 揭貸款而發出上述履約保證。當該等房產項目開發之房屋所有 權證交付銀行作抵押時,銀行將解除有關擔保。

#### 本集團資產抵押詳情

於二零零八年十二月三十一日,本集團以土地使用權,樓宇及開發中物業共約人民幣428,029,000元(二零零七年十二月三十一日:人民幣約392,140,000元)作為銀行貸款之抵押。

#### 資本開支計劃

考慮到金融危機給未來帶來的不確定性,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,因此目前沒有任

何重大的資本開支計劃。但我們將密切關注市場的變化和企業發展的需要,在適當時間制定適當的投資和資本開支計劃。

#### 人民幣匯率調整及匯兑風險

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。

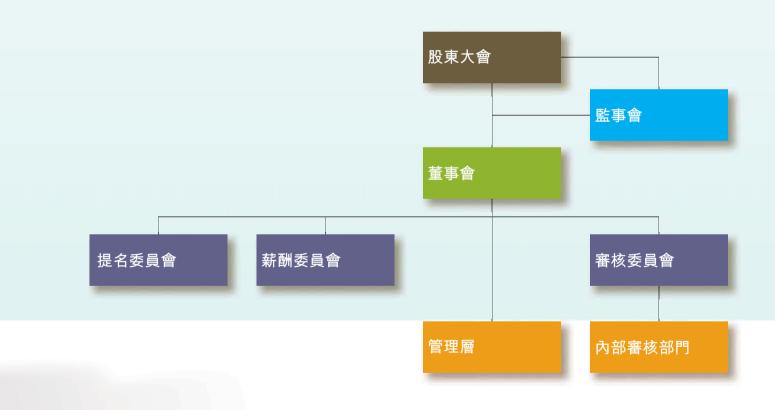
# Admiring Future for People



#### 公司管治報告

本集團致力於建立一個有序、高效、透明的優良公司管治機制,不斷提升企業價值,為股東創造高額回報。公司自上市以來一直 致力於遵守《中華人民共和國公司法》(「公司法」)、《中華人民共和國證券法》、香港聯交所上市規則、企業管治常規守則及其他相 關法律法規,不斷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,確保公司長期持續的穩定發展,實現股 東利益最大化。

#### 公司治理結構



#### 公司管治報告(續)

#### 股東大會

股東大會不但為本集團重大事項作决定,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,並且列明議案條款,表决程序及股東表决權利。

#### 董事會

根據公司法、香港聯交所上市規則及本公司《公司章程》的有關規定,本公司第二屆董事會任期已滿。經本公司提名委員會於二零 零八年四月十五日會議提名及本公司董事會於二零零八年四月十五日會議推薦,在本公司二零零八年六月十五日召開之股東周年 大會選舉產生了本公司第三屆董事會董事。新一屆董事會由十名董事組成,其中龐寶根先生、高林先生、高紀明先生、周漢萬先 生及王榮富先生為執行董事;王有為先生、益德清先生、胡紹曾先生、陳賢明先生及孫傳林先生為獨立非執行董事。龐寶根先生 於二零零八年六月十六日召開之第三屆董事會第一次會議上被一致選舉成為本公司第三屆董事會主席。

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序而運作。本公司有五位獨立非執行董 事,佔董事會成員人數一半,超過香港上市規則的要求。獨立非執行董事當中,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;王有為先生、益德清先生及胡紹曾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規劃有深刻認識。五位獨立非執行董事不僅在經營發展上,並且在管理監控上發揮各自 所長,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,所有董事均已確認於二零零八年度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33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。

#### 公司管治報告(續)

#### 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列席董事會會議。召開董事會會議前,董事至少在十四天前收到開會通知,全體董事皆可提出商討事項列入會議議程。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
高林	4/4
高紀明	4/4
周漢萬	4/4
王榮富	4/4
獨立非執行董事	
王有為	4/4
益德清	4/4
胡紹曾	4/4
陳賢明	4/4
孫傳林	4/4

#### 公司管治報告(續)

#### 審核委員會

本公司自上市後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審閱內部審核 部門呈交的報告。負責審議獨立核數師的委任、辭任或撤換事宜以及評估其所提供服務的質素和審計費用的合理性,向董事會提 交相關的建議。審核委員會在本年度共召開了兩次會議,三位委員均出席了相關會議。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提呈董事會批准。

#### 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二零零八年共召開了一次會 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,確保酬金及福利水平適當。

### 公司管治報告(續)

#### 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(提名委員會主席)和益德清先生,及執行董事高紀明先生。本公司提名委員會 於二零零八年四月十五日召開會議,三位委員均出席了會議,討論了以下事宜:

- 一檢討董事會、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、挑選提名有關人士出任董事、監事;
- 一 評核獨立非執行董事的獨立性;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。

在該會議上,經過審慎考慮候選人的背景及經驗後,決議重新提名龐寶根先生、高林先生、高紀明先生、周漢萬先生及王榮富先生為本公司第三屆董事會執行董事,提名王有為先生、益德清先生、胡紹曾先生、陳賢明先生及孫傳林先生為本公司第三屆董事會獨立非執行董事。此外,提名陳興泉先生、李永生先生、張信道先生為本公司第三屆監事會獨立監事。

#### 監控機制

#### 監事會

根據公司法及本公司《公司章程》的有關規定,本公司第二屆監事會任期已滿。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。為了更好地行使監事會的職能,根據公司法相關條款,經本公司二零零八年四月十五日之職工代表大會選舉,孔祥泉先生及錢永江先生被選舉為公司職工代表監事。經本公司提名委員會二零零八年四月十五日會議提名及本公司董事會二零零八年四月十五日會議推薦,於本公司二零零八年六月十五日召開之股東周年大會選舉產生了本公司第三屆監事會獨立監事。新一屆監事會由五名監事組成,其中孔祥泉先生及錢永江先生為職工代表監事,陳興泉先生、李永生先生及張信道先生為本公司獨立監事。

### 公司管治報告(續)

監事會向股東大會負責,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三次會議,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。本公司之監事會亦已採 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,所有監事均已確認於二零零八年度遵守了上市規則規定之標準守則。

#### 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滙報,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决算制度等審核監察工作,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,並對個別附屬公司和分公司 執行本集團規章制度不足的情况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資深會員及澳 洲會計師公會高級會員。

## 公司管治報告(續)

#### 企業管治常規守則

董事認為,截至二零零八年十二月三十一日止之十二個月,除了下述本集團的行政總裁由董事會主席龐寶根先生兼任外,本年度 本集團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 足够的職權分工,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

本公司致力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平,增進投資者及潜在投資者對本公司的認識 和信心,在不斷提升企業價值的同時,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,除了接待個別投資者及分析員到訪本公司和參加「一對一」的會議之外,我們參與的主要投資者會議 如下:

日期	活動名稱	主辦機構	地點
二零零八年一月二十一日至二十三日	UBS Great China Conference 2008	瑞銀(UBS)	上海
二零零八年四月二十三日至二十五日	JP Morgan 4th Annual China Conference	摩根大通(JP Morgan)	北京
二零零八年五月八日至九日	Citi Bank HK/China Mini Conference	花旗銀行(Citi Bank)	香港
二零零八年五月十四日至十六日	CLSA China Forum 2008	里昂證券(CLSA)	上海
二零零八年六月十日	HSBC China Corporate Day	匯豐銀行(HSBC)	香港
二零零八年十月十五日	UBS Little Acorns Conference	瑞銀(UBS)	香港
二零零八年十月十六日至十七日	BNP Paribas Securities Asia 15th Annual China Conference	法國巴黎證券(BNP)	杭州
二零零九年一月十二日至十四日	UBS Great China Conference 2009	瑞銀(UBS)	上海









# 企業社會責任

本集團本著對社會的高度責任感,在努力為股東創造價值的同時,也積極參與社會公益、環境保護及農村教育等工作。我們認 為,一個優秀企業的成長發展離不開社會的支持。當國家、社會遇到困難的時候,企業應該擔負起應有的責任。

二零零八年五月十二日,四川汶川發生八級特大地震,地震發生後,本集團迅速行動起來,董事會當即决定,向受災地區青川縣 捐建一所價值約人民幣500萬元的高抗震綠色節能環保健康工業化的希望小學。本集團廣大員工積極行動起來,組織各種捐款、捐 物、獻血活動,表達對災區人民的深情關切。截至目前,本集團員工現金捐款約人民幣250萬元,其中約人民幣170萬元已通過各 地慈善機構捐抵四川災區,剩餘款項將用於高抗震小學數字化教學設施的建設工作。

寶業作為一家以建築起家的企業,幫助災區群眾解决災後住房問題,我們義不容辭。為了讓災區人民能够在最短的時間裏有房 住,本集團安排了98名專業技術人員,在第一時間趕赴災區,克服一切困難,為災區人民趕制588套符合抗震和環保要求的活動 板房。

另一方面,企業納税不但是法定責任,更是最實際最具體的承擔社會責任、回饋社會的真實表現。本年度本集團成為紹興市唯 一一家「二零零七年度全國納税500强企業」,在全國民營建築企業中排名第一。







#### 董事

#### 執行董事

**龐寶根先生**,一九五七年出生,本公司創辦人、董事會主席兼 行政總裁。龐先生作為享受國務院特殊津貼專家以及建設部《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 告建築業》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、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,本公司執行董事兼常務副總經 理,同時擔任寶業湖北建工集團有限公司董事兼總經理。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、浙江建築業十大傑出企業 家、湖北省優秀企業家、湖北省青年五四獎章、紹興市經濟發 展傑出人才、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 專。

高紀明先生,一九六二年出生,本公司執行董事兼副總經理,同時擔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,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。彼於一九七八年加入本集團。

周漢萬先生,一九五四年出生,本公司執行董事兼副總經理, 同時擔任浙江寶業住宅產業股份有限公司執行董事長。周先生 持有教授級高級工程師資格,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。彼於一九八四年加入本集團,

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。王先生持有教授級高級工程師資格。 彼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、浙江省十大傑出建築企業家等稱號,並被聘為國家優質工程獎覆查專家組組長。彼於一九七六年加入本集團。

#### 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。

胡紹曾先生,一九三五年出生,本公司獨立非執行董事。胡先 生畢業於同濟大學,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。

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 面有著累計超過31年的經驗。

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、黨組書記等職。

#### 監事

孔祥泉先生,一九五九年出生,持有高級工程師資格,現為浙 江寶業交通建設工程有限公司總經理。彼於一九七五年加入本 集團。

**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,現為浙江寶業建設集團有限公司 副總經理。彼於一九八四年加入本集團。

#### 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

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誼聯會副會長。

**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,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。彼於二零零三年加入本集團。

**馮征先生**,一九六九年出生,本集團財務總監兼本公司董事會 秘書。馮先生畢業於澳洲昆士蘭科技大學,主修會計,為香港 會計師公會資深會員及澳洲會計師公會高級會員。彼於二零零 四年加入本集團,在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(股 票代碼:0357)的獨立非執行董事。

**高君先生**,一九七二年出生,本公司副總經理、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。現任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及合肥市工商聯合會常委。彼於 一九八九年加入本集團。

孫國范先生,一九六二年出生,本公司副總經理。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。彼於 一九八八年加入本集團。

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,並連續多年被 評為紹興市先進生產工作者。彼於一九八五年加入本集團。

**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 董事兼總經理。婁先生畢業於中國地質大學,主修土木工程, 持有高級工程師資格。彼於一九八六年加入本集團。

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。彼於一九八六年加入本集團。

# 董事會報告

董事會謹向股東提呈本集團截至二零零八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提供建築工程施工服務、建築材料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 附計11。本集團主要業務性質於年度內並無重大變化。

#### 財務狀况及業績

本集團及本公司於二零零八年十二月三十一日止之財務狀况分別載列於本年度報告第56頁至第58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。

本集團截至二零零八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59頁之綜合損益表中。

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23。

#### 可供分配儲備

根據中國有關法律及法規計算,截至二零零八年十二月三十一日止,本公司可供分派儲備合共人民幣201,018,000元(二零零七 年:人民幣219,845,000元)。

#### 股息

於二零零九年四月九日舉行之董事會會議,董事會宣布派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣 0.08元(二零零七年:人民幣0.07元)。擬派股息並未在二零零八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:

- 建築施工一提供建築工程施工服務
- 房產開發一開發及銷售物業
- 建築材料-生產及銷售建築材料

截至二零零八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

二零零八年年內,本公司、其任何附屬公司或共同控制實體概無購買、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 <i>(董事會主席)</i>	(於二零零八年六月十五日獲重新委任)
高林先生	(於二零零八年六月十五日獲重新委任)
高紀明先生	(於二零零八年六月十五日獲重新委任)
周漢萬先生	(於二零零八年六月十五日獲重新委任)
王榮富先生	(於二零零八年六月十五日獲重新委任)

#### 獨立非執行董事

王有為先生	(於二零零八年六月十五日獲重新委任)
益德清先生	(於二零零八年六月十五日獲重新委任)
胡紹曾先生	(於二零零八年六月十五日獲重新委任)
陳賢明先生	(於二零零八年六月十五日獲重新委任)
孫傳林先生	(於二零零八年六月十五日獲重新委任)

#### 監事

#### 監事

孔祥泉先生 <i>(監事會主席)</i>	(於二零零八年四月十五日被選舉擔任)
錢永江先生	(於二零零八年四月十五日被選舉擔任)

#### 獨立監事

陳興泉先生	(於二零零八年六月十五日獲重新委任)
李永生先生	(於二零零八年六月十五日獲重新委任)
張信道先生	(於二零零八年六月十五日獲重新委任)

#### 董事、監事及高級管理人員變動事宜

年內,除了胡紹曾先生於二零零八年六月十五日由原來的非執行董事獲重新委任為獨立非執行董事(詳情請參閱於二零零八年六月 十五日刊登之公告),本年度本集團並沒有其他董事、監事及高級管理人員變動。

#### 董事、監事及高級管理人員履歷

截至本報告日期的本集團董事、監事及高級管理人員履歷簡介載於年報第40頁至第44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33。

#### 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33(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

於二零零八年十二月三十一日,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				
孫國範先生	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

經二零零七年度股東周年大會批准,各獲委任董事及監事於二零零八年六月十五日與本公司重新訂立服務合約或委任函,於本公 司二零一零年度股東周年大會結束前仍然有效。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、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(上述董事及監事之服務合約除外)。

#### 董事及監事購入股份或債券之權利

於本年度內任何時間,本公司、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。

#### 股票發行及配售情况

	首次公開 發行 <b>H</b> 股	第一次配售 新H股	第二次配售 新 <b>H</b> 股	第三次配售 新 <b>H</b> 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

於二零零八年十二月三十一日,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 H股	350,742,053 312,221,952	52.91% 47.09%
合共	662,964,005	100%

#### 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%,因此本公司有足夠的公眾持股數量。

#### 主要股東

於二零零八年十二月三十一日,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336條規定存置之登記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 <b>H</b> 股 概約百分比	佔本公司 總股本 概約百分比
Atlantis Investment Management Ltd	66,000,000	21.14%	9.96%
Goldman Sachs (Asia) Group, Inc.(附註1)	43,372,160	13.89%	6.54%
JPMorgan Chase & Co.	25,000,000	8.01%	3.77%
HSBC Global Asset Management (Hong Kong) Limited	22,136,000	7.08%	3.34%

#### 附註:

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。

### 人力資源

於二零零八年十二月三十一日,本集團聘用的員工約3,710名(二零零七年:約2,005名),間接僱用的工程施工人員約62,700名(二 零零七年:約55,600名),此等員工不是由本集團直接聘用。截至二零零八年十二月三十一日止之年度內,總員工成本達人民幣 1,395,565,000元(二零零七年:人民幣1,012,835,000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

二零零八年年內,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。

#### 所得税政策

截至二零零八年十二月三十一日止,本公司、其附屬公司及共同控制實體遵照中國有關法律及法規,按照納税盈利的25%繳納中 國企業所得税,有關本集團的所得税詳情載列於綜合財務報表附註35。

#### 對外擔保及履行

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
就授予第三方的按揭融資給予銀行的擔保	50,830	56,657

本集團就若干銀行授予本集團房產開發項目的個別買家安排按揭貸款而發出上述履約保證。當該等房產項目開發之房屋所有權證 交付銀行作抵押時,銀行將解除有關擔保。

#### 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。

#### 委托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,本集團所有現金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况。

#### 企業管治常規守則

截至本報告日期,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」)為本集團的國際核數師,信永中和會計師事務所(「信永中和」)為本集團的境內法定核數 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。

二零零八年度,有關核數師的報酬情况如下:

	二零零八年			二零零七年
	審計費用	其他費用*	審計費用	其他費用*
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
羅兵咸永道信永中和	2,800	-	3,000	_
	360	30	370	30

其他費用主要為差旅代墊費用

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

本公司將自二零零九年五月二十六日起至二零零九年六月二十六日止(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。為了符合資格獲派上述的末期股息,本公司H股持有人務須於二零零九年五月二十五日下午 四時前,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 心和支援。

承董事會命

寶業集團股份有限公司

主席

龐寶根

中國浙江

二零零九年四月九日

# 監事會報告

#### 各位股東:

二零零八年度,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,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、以確保在作出重大决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,己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。

本監事會對本公司二零零八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援和關心。

承監事會命

寶業集團股份有限公司

主席

孔祥泉

中國浙江

二零零九年四月九日

# 獨立核數師報告

# PRICEWATERHOUSE COPERS @

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有限公司)

我們已審核列載於第56至118頁寶業集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報 表包括於二零零八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、綜合權益變動表及綜合現金流量 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佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編制及真實而公平地列報該等 綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編制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他目的。我們不會就 本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。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制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效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的 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。

## 獨立核數師報告(續)

#### 致寶業集團股份有限公司股東(續)

#### 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二零零八年十二月三十一日的事務狀 况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》的披露規定妥為編制。

#### 羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零零九年四月九日

# 綜合資產負債表

#### 於十二月三十一日

	<i>附註</i> 	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	859,348	760,593
投資物業	8	45,235	43,533
土地使用權	6	748,232	2,008,189
商譽	9	16,534	16,534
開發中物業	10	54,496	135,541
於聯營公司之投資	13	28,828	31,175
可供出售金融資產	15	5,340	_
遞延所得稅資產	29	28,298	16,314
		1,786,311	3,011,879
流動資產			
存貨	16	117,558	116,291
土地使用權	6	1,694,854	292,236
開發中物業	10	583,612	620,424
已完工之待售物業	70	600,129	130,757
應收客戶之建築合約款	17	1,317,626	866,751
貿易應收款	18	646,345	656,635
其他應收款	19	978,323	931,352
受限制銀行存款	20	462,631	248,067
現金及現金等價物	21	1,362,935	818,474
		7,764,013	4,680,987
總資產		9,550,324	7,692,866
權益			
本公司權益持有人權益			
股本	22	662,964	662,964
股本溢價	22	847,295	847,295
儲備	23	132,846	146,746
保留盈餘	20	102,010	110,710
一擬派期末股息	38	53,037	46,407
一其他		1,251,037	1,155,225
		2,947,179	2,858,637
少數股東權益		43,349	37,771
權益合計		2,990,528	2,896,408

# 綜合資產負債表(續) 於二零零八年十二月三十一日\

### 於十二月三十一日

		2.1	
		二零零八年	二零零七年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>台</b> 库			
負債			
非流動負債			
借款	28	187,000	120,000
遞延所得税負債	29	77,904	88,775
		264,904	208,775
流動負債		20 1,00 1	200,110
貿易應付款	24	739,283	706,462
其他應付款	25	870,052	618,872
預收賬款	26	1,244,750	689,268
應付所得税項		250,075	175,790
應付客戶之建築合約款	17	850,011	541,640
借款	28	2,335,221	1,851,151
保用撥備	27	5,500	4,500
		6,294,892	4,587,683
負債合計		6,559,796	4,796,458
		-,,	.,. 53, 100
權益及負債總計		9,550,324	7,692,866
流動資產淨值		1,469,121	93,304
總資產減流動負債		3,255,432	3,105,183

龐寶根	高紀明
董事	董事

			於十二月三十一日		
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 <i>人民幣千元</i>		
	LI1 HT	X 10 113 1 70			
資產					
<b>非流動資產</b> 物業、廠房及設備	7	34,456	34,367		
土地使用權	/ 6	210,338	210,660		
開發中物業	10	53,538	71,214		
於附屬公司之投資	11	714,711	668,980		
於一共同控制實體之投資	12	572,575	536,550		
		1,585,618	1,521,771		
流動資產					
應收附屬公司款項	11	290,216	668,738		
其他應收款	19	50,485	57,071		
現金及現金等價物	21	399,489	88,451		
		740,190	814,260		
總資產		2,325,808	2,336,031		
446.77					
權益本公司權益持有人權益					
股本	22	662,964	662,964		
股本溢價	22	847,295	847,295		
儲備	23	68,175	66,980		
保留盈餘	20	50.007	40.407		
一擬派期末股息 一其他	38	53,037 147,981	46,407 173,438		
<del>大</del> 尼		147,901	170,400		
權益合計		1,779,452	1,797,084		
負債					
非流動負債					
遞延所得税負債	29	515	515		
流動負債					
貿易應付款	24	_	10,671		
其他應付款	25	12,945	23,865		
應付所得税項		5,896	5,896		
借款	28	527,000	498,000		

545,841

546,356

2,325,808

194,349

1,779,967

538,432

538,947

2,336,031

275,828

1,797,599

龐寶根 高紀明 董事 董事

載於第62頁至第118頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部分。

負債合計

權益和負債總計

總資產減流動負債

流動資產淨值

截至-	十二月	lΞ-	┝╼╒	止生	F度
-----	-----	-----	-----	----	----

		二零零八年	二零零七年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業額	5	9,437,850	7,657,066
銷售成本	32	(8,834,696)	(7,120,136)
毛利		603,154	536,930
其他收入	30	58,992	77,630
其他利得-淨額	31	26,044	86,491
分銷成本	32	(26,422)	(22,363)
行政開支	32	(270,844)	(259,259)
經營盈利		390,924	419,429
融資成本	34	(97,209)	(68,288)
應佔聯營公司虧損	13	(2,347)	(1,226)
除所得税前盈利		291,368	349,915
所得税項	35	(135,746)	(114,277)
當年盈利		155,622	235,638
應佔:			
本公司權益持有人		150,044	225,795
少數股東權益		5,578	9,843
		155,622	235,638
年內本公司權益持有人之每股盈利			
-基本及攤薄(以每股人民幣元計)	37	人民幣 <b>0.226</b>	人民幣0.343
股息	38	53,037	46,407

# 綜合權益變動表

		本公司權益持有人之權益						
		股本	股本溢價	儲備	保留盈餘	合計	少數 股東權益	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	人民幣千元	人民幣千元
二零零七年一月一日結餘		610,927	342,808	227,951	962,377	2,144,063	45,191	2,189,254
銷售已完工之待售物業								
將儲備轉入收益表,								
直接確認于權益		_	_	(21,338)	_	(21,338)	_	(21,338)
當年盈利		-	_		225,795	225,795	9,843	235,638
當年累計確認收入及費用		_	-	(21,338)	225,795	204,457	9,843	214,300
發行股份		52,037	507,831	_	_	559,868	_	559,868
發行股份費用		_	(3,344)	_	_	(3,344)	_	(3,344)
因採用新中國會計準則			, ,			, , ,		, ,
而沖回之法定盈餘公積金		_	_	(59,867)	59,867	_	_	_
分派二零零六年股息		_	_	_	(46,407)	(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		662,964	847,295	146,746	1,201,632	2,858,637	37,771	2,896,408
二零零八年一月一日結餘		662,964	847,295	146,746	1,201,632	2,858,637	37,771	2,896,408
銷售已完工之待售物業								
將儲備轉入收益表,								
直接確認于權益		_	_	(15,095)	_	(15,095)	_	(15,095)
當年盈利		-	_	_	150,044	150,044	5,578	155,622
當年累計確認收入及費用		-	-	(15,095)	150,044	134,949	5,578	140,527
轉入法定公積金	23(b)	_	_	1,195	(1,195)	_	_	_
分派二零零七年股息	38	-	-	_	(46,407)	(46,407)	_	(46,407)
二零零八年十二月三十一日結餘		662,964	847,295	132,846	1,304,074	2,947,179	43,349	2,990,528

# 綜合現金流量表

### 截至十二月三十一日止年度

		二零零八年	二零零七年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
經營活動的現金流量:			
經營活動產生/(使用)的現金	39	375,642	(922,271)
已付利息		(119,064)	(87,626)
已付所得税		(84,316)	(113,107)
經營活動之現金流入/(流出)淨額		172,262	(1,123,004)
投資活動的現金流量:			
增購附屬公司的權益		-	(9,679)
購入物業、廠房及設備		(213,075)	(212,182)
為建造物業、廠房及設備購置土地使用權		(10,330)	(20,952)
購入可供出售金融資產		(5,340)	_
出售物業、廠房及設備及土地使用權所得款	39	50,937	77,003
收取利息 		45,344	66,100
投資活動之現金流出淨額		(132,464)	(99,710)
融資活動的現金流量:			
發行股份		-	559,868
發行股份費用		-	(3,344)
取得銀行借款		1,753,621	2,349,060
償還銀行借款		(1,202,551)	(1,600,688)
向本公司權益持有人支付股息 	38	(46,407)	(46,407)
融資活動之現金流入淨額		504,663	1,258,489
現金及現金等價物淨增加		544,461	35,775
年初現金及現金等價物		818,474	782,699
年末現金及現金等價物		1,362,935	818,474

# 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 |) 計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。

本公司的計冊辦公地址為:中國浙江省,紹興市楊汛橋鎮區。

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

此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二零零九年四月九日批准發表此綜合財務 報表。

#### 2. 重要會計政策摘要

編制該等綜合財務報表採用的主要會計政策已載列如下。除另有注明者外,該等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

#### 2.1 編制基準

本集團的該等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務準則」)編制。綜合財務報表已按照歷史成本慣例編 制,並就投資物業和可供出售金融資產的重估按公平值列賬而作出修訂。

編制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綜合財務報表而言屬重要的地方已披露於附註4。

#### 評估及採納二零零八年生效的新詮釋及修訂

以下為已公佈的對現有準則作出的新詮釋及修訂,並於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度強制執行。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋11:「香港財務報告準則第2號-集團及庫存股份交易」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋12:「服務特許權的安排」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋14:「香港會計準則第19號-界定福利資產限額、最低資金要求及 其相互關係」
- 香港會計準則39及香港財務報告準則7(修訂本):「金融資產的重新分類」

### 綜合財務報表附註(續)

#### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.1 編制基準(續)

評估及採納二零零八年生效的新詮釋及修訂(續)

管理層已經評估該等新詮釋及修訂與本集團營運之間的相關性,其對本集團會計政策的影響匯總如下:

- 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內實體之以股份為基礎交易(例如授出實體 母公司的股權),是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,因為本集團並無以股份為基礎的交易;
- 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與本集團的營運無關,因為本集團的成員公司 無提供任何公營服務;
- 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 (3)指引。此項準則亦解釋了退休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。此項詮釋與 本集團無關,因為本集團沒有設定收益退休計畫;
- 香港會計準則39「金融工具:確認及計量」,對金融資產重新分類的修訂,容許若干金融資產如符合特定 的條件,從持有作買賣用途及可供出售類別中重新分類轉出。香港財務準則7「金融工具:披露」的相關修 訂引入了有關從持有作買賣用途及可供出售類別的金融資產重新分類轉出的披露規定。此項修訂自二零零 八年七月一日起生效。此項修訂對本集團財務報表並無任何影響,因為本集團並無重新分類任何金融資 產。

#### 尚未生效而本集團亦無提早採納的準則、現有準則的詮釋及修訂

以下為已公佈的新準則,現有準則的詮釋及修訂,而本集團必須在二零零九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)「財務報表的呈報」(自二零零九年一月一日起生效) 此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人的權益變動」),並規定「非擁有人 的權益變動 |必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動將需要在業績報表中呈列,但 實體可選擇在一份業績報表(全面收入報表)中,或在兩份報表(綜合收益表和全面收入報表)中呈列。如實 體重列或重新分類比較數字,除了按現時規定呈列當期和前期期終的資產負債表外,還須呈列前期期初的 經重列資產負債表。本集團將會自二零零九年一月一日起應用香港會計準則1(經修訂)。

- 2.1 編制基準(續)
  - (b) 尚未生效而本集團亦無提早採納的準則、現有準則的詮釋及修訂(續)
    - 香港會計準則23 (經修訂)「借貸成本」(自二零零九年一月一日起生效) 此項修訂要求實體將有關收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間才能以供使用或出售的資產) 直接應佔的借貸成本資本化,作為該資產的部分成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。 本集團所採用的借貸成本之會計政策(參見附註2.23)與香港會計準則23 (經修訂)的要求一致。
    - 香港會計準則27(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(自二零零九年七月一日起生效) 此項經修訂準則規定,如控制權沒有改變,則附有非控制性權益的所有交易的影響必須在權益中呈列,而 此等交易將不再導致商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法,任何在實體內的剩餘權 益按公平值重新計量,並在收益表中確認盈利或損失。本集團將會自二零一零年一月一日起對附有非控制 性權益的交易應用香港會計準則27(經修訂)。
    - 香港財務準則1(修訂本)[首次採納香港財務準則]及香港會計準則27 [綜合及獨立財務報表](自二零零九 年七月一日起生效) 此項經修訂準則容許首次採納者根據舊有會計政策的帳面值或使用公平值作為附屬公司、共同控制實體 及聯營公司的投資初步成本,計量在獨立財務報表中。此修訂本亦刪去了香港會計準則27成本方法的定 義,並取而代之規定在投資者的獨立財務報表中呈列股息為收入。本公司將自二零一零年一月一日起應用 香港財務準則27(修訂本)。
    - 香港財務準則3(經修訂)「企業合併」(自二零零九年七月一日起生效)。 此項修訂或會令更多交易採用收購會計法記賬,因為純粹以合約方式合併及共同實體的合併已被納入此 項準則的範圍內,且業務的定義已作出輕微修改。該修訂現時訂明有關要素乃「能夠進行」而非「進行及管 理」。該修訂規定了代價(包括或有代價)、每項可辨別資產和負債必須按其收購日的公平價值計量,惟租 賃及保險合約、重新購入的權力、賠償資產以及鬚根據其他香港財務報告準則計量的若干資產及負債除 外。該等項目包括所得税、僱員福利、以股份為基礎的支付以及持作出售的非流動資產及已中止經營的 業務。每一項收購可選擇按公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量被收購方的非控制性權 益。所有收購相關成本必須支銷。本集團將會自二零一零年一月一日起對所有企業合併應用香港會計準則 3 (經修訂)。
    - 香港財務準則7(經修訂)「金融工具:披露一改善有關金融工具的披露」(自二零零九年一月一日或之後的 年度期間起生效)

此項修訂要求加強有關公允價值計量與流動資金風險的披露。實體將需採用某一個三級制公允價值計量機 制來披露關於金融工具的分析。此項修訂(a)闡明負債的到期日分析應包括可接納擔保的最早時期時的已發 行金融擔保合約的最高金額在內:及(b)倘瞭解現金流量的時間需要知道已訂約到期日,則需披露金融衍 生工具的餘下已訂約到期日。為處理流動資金風險,倘有需要披露資料以使其財務報表使用者能夠評估流 動資金風險的性質與程度,某實體須進一步披露其所持有的金融資產的到期日分析。本集團現時正評估該 項修訂對其財務報表披露的影響。

### 綜合財務報表附註(續)

#### 2. 重要會計政策摘要(續)

- 2.1 編制基準(續)
  - 尚未生效而本集團亦無提早採納的準則、現有準則的詮釋及修訂(續)
    - 香港財務準則8「營運分部」(自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。新準則要求採用「管理方法」,據此,分部資料須按照與內部報告 所採用的相同基準呈報。管理層正在評估其對本集團分部報告的影響。
    - 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋15 「房地產建築協議」(自二零零九年一月一日起生效) 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋15澄清了香港會計準則18[收入]或香港會計準則11[建築合約]是 否必須應用於特定交易。這有可能導致香港會計準則18應用於更廣泛系列的交易上。管理層預期該詮釋 不會對集團造成重大影響。
    - 香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋16[境外業務投資淨額的對沖|(自二零零八年十月一日起生效) 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋16闡明有關投資淨額對沖的會計處理方法,包括説明投資淨額對 沖與功能貨幣而非呈列貨幣的差額有關,且對沖工具可於本集團(已對沖實體除外)任何部分持有。香港會 計準則21「匯率變動的影響」的規定適用於對沖項目。本集團將於二零零九年一月一日起採納該詮釋,預 計不會對本集團的財務報表造成重大影響。

#### (c) 尚未生效的準則、現有準則的詮釋及修訂且與本集團無關

以下為已公佈的準則、現有準則的詮釋及修訂,而本集團必須在二零零九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:

- 香港會計準則32(修訂本)「金融工具:呈列 | 及香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈報 | 一「可認沽金融 工具及清盤時產生的責任 |(自二零零九年一月一日起生效) 此修訂本規定,如金融工具有某些特徵並符合具體條件,實體必須將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工具或工具組成部份分類為權益。此項修訂與本 集團無關,因為本集團並沒有此等清盤時產生的可認沽金融工具及責任。
- 香港會計準則39(修訂本)「金融工具:確認及計量 | 「合資格對沖項目 | (自二零零九年七月一日起生效) 此項修訂本是用以潛清有關厘定一項被對沖風險或部份現金流量是否符合資格被劃定為對沖項目的原則及 相關應用問題。此項修訂與本集團無關。

#### 2.1 編制基準(續)

- (c) 尚未生效的準則、現有準則的詮釋及修訂且與本集團無關(續)
  - 香港財務準則2(修訂本)「以股份為基礎的付款」(自二零零九年一月一日起生效) 此項修訂準則處理有關歸屬條件和註銷,澄清了歸屬條件僅指服務條件和表現條件。以股份為基礎的付款 的其他特徵不是歸屬條件。因此,此等特徵將需要包括在與僱員和其他提供類似服務人士的交易於授出日 期的公平值內,亦即此等特徵將不影響授出日期後預期將歸屬的獎勵數目或估值。所有登出,不論由實體 或其他方作出,必須按相同的會計處理法入賬。注銷須視作加快歸屬處理,而原於余下歸屬期確認的金額 須即時確認。此項修訂與本集團無關,因為本集團並沒有以股份為基礎的付款。
  - 香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋13 「客戶忠誠度計畫 |(自二零零八年十月一日起生效) 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是連同一項客戶忠誠度獎勵計畫(例如忠 誠度分數或贈品)而售出,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該安排的 組成部份中分攤。該詮釋與本集團無關,因為本集團並沒有任何客戶忠誠度計畫。
  - 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋17「向擁有人分派非現金資產」(自二零零九年七月一日起生效) 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋17適用於非現金資產的非互惠分派(或附有現金選擇權),但不包 括共同控制交易,並澄清如下:當股息已被適當批核及不再為實體酌情派發時,必須確認應付股息;應付 股息必須按將予分派資產的公平值計量;已付股息與分派資產帳面值的差額必須在收益表內確認。鑒於分 派予擁有人的交易以現金結算,香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋17與本集團無關。
  - 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋18「自客戶轉讓資產」(自二零零九年七月一日起生效) 香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋18特別與公用事業有關。其闡明香港財務報告準則對實體向客戶 收取的物業、廠房及設備項目,而該實體期後必須使用該項目為客戶接駁至網路或向客戶持續提供貨品或 服務供應(如供應電、氣體、水)的協議的規定。該詮釋與本集團無關。
  - 香港(國際財務報告詮釋委員會)- 註釋9「重估嵌入式衍生工具 |和香港會計準則39「金融工具:確認及計 量」的修訂一「嵌入或衍生工具」(自二零零九年六月三十日起生效) 此項修訂闡明金融資產從以公平值計量且其變動計入損益類別轉出時,其包含於重分類金融工具中的所有 嵌入式衍生工具須評估,及在必要的情況下,單獨確認於財務報表。該項修訂和本集團無關。

#### 香港會計師公會於二零零八年十月公佈的年度改進項目

於二零零八年十月,香港會計師公會公佈年度改進項目,對香港財務報告準則作出若干修訂,以闡明在新訂/ 經修訂香港財務報告準則下的若干會計處理方法/披露規定,以及消除不一致情況。管理層預期該等修訂不會 對本集團的財務報表造成重大影響。

#### 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。

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 所承擔的自信及或然自信,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,於附屬公司之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帳面值的差額。

#### (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 帳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承擔責任或作 出付款。

#### 2.2 綜合賬目(續)

#### (c) 聯營公司(續)

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。

#### (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,按歸屬於其他合營方的部分確認。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他業務分部的不同。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他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。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外,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。

與借款和現金及現金等價物相關的匯兑損益於綜合收益表「融資成本」中披露,其他匯兑損益於綜合收益表「其他 收益一淨額」中披露。

### 綜合財務報表附註(續)

#### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.4 外幣匯兑(續)

#### (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
- 所有因而產生的匯兑差額確認為權益的單獨部份。

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損益 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公司開支。

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,才包括在資產的帳面值或確認為獨立資產,被替換掉部分的成本不再確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於收益表支銷。

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。

#### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.5 物業、廠房及設備(續)

若資產的帳面值高於其估計可收回價值,其帳面值即時撇減至其可收回金額(附註2.8)。

出售盈虧按所得款與帳面值的差額而厘定,並在收益表內的其他收益/(虧損)-淨額中確認。

#### 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他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,才計入該項物業的帳面價 值。所有其他維修支出及保養成本應在發生的財政期間於收益表支銷。

公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號核算的帳面金 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/合營公司/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,並每年就減值進 行測試,作為整體結餘的一部份。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帳面值。

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. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.8 於附屬公司、聯營公司和共同控制實體的投資及非金融資產減值

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帳 面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之帳面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之 公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,資產按可分開證辨現金流量(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 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。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。

分類為流動資產的開發中物業預期於集團的一般經營周期實現或有意售出。

#### 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厘定。

#### 2.11 金融資產

#### (a) 分類

本集團將其金融資產分類為以下類別:按公平值透過損益記賬,貸款與應收款,以及可供出售。分類視乎購入 金融資產之目的。管理層在初始確認時厘定金融資產的分類。

本年,本集團持有貸款與應收款及可供出售金融資產兩個類別的金融資產。

貸款與應收款為有固定或可厘定付款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。

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之非衍生工具。除非管理層有意在結算日後12 個月內出售該項投資,否則此等資產列在非流動資產內。

#### (b) 確認與計量

定期購入及出售的金融資產在交易日確認一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 過損益記賬的所有金融資產,其投資初步按公平值加交易成本確認。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,金融資產即終止確認。

#### 重要會計政策摘要(續) 2.

#### 2.11 金融資產(續)

#### (b) 確認與計量(續)

於每個資產負債表日,本集團評估是否有確切證據顯示金融資產或金融資產組合存在減值。

貸款與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 額為資產之帳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。資產的帳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。

可供出售金融資產期後按照公平值計量。分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公平值變動在權益中確 認。至於可供出售權益工具的股息,當本集團收取有關款項的權利確定時,在綜合收益表內確認為部份其他收 入。

有報價之投資的公平值根據當時的買盤價計算。若某項金融資產的市場並不活躍(及就非上市證券而言),本集 團利用重估技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量 分析法和期權定價模式,充分利用市場資料而儘量少依賴實體特有的資料。

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平值調整列入綜合收益表內作為投資證券的盈 虧。對於分類為可供出售的股權證券,證券公平值若大幅度或長期跌至低於其成本值,會被視為證券已經顯示 減值。若可供出售金融資產存在此等證據,累計虧損-按收購成本與當時公平值的差額,減該金融資產之前在綜 合收益表確認的任何減值虧損計算一自權益中剔除並在綜合收益表記賬。在綜合收益表確認的股權工具減值虧 損不會透過綜合收益表撥回。

#### 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,產成品及在成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行銷費用計 算。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 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,合約收益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,合約收益將按合約期記賬為收益。當總合約成本有可能超過 總合約收益,預期之虧損即時列為開支。

本集團採用完工百分比法確定在某期間須記賬之收益及成本之適當金額;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,並取決於其性 質表現為存貨、預付賬款或其他資產等。

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「貿易應收款和其他應收款」。

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(減己確認之虧損)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,以及扣除受限制的銀

#### 2.15 股本

普诵股列為權益。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(扣除税項淨額)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。

#### 重要會計政策摘要(續) 2.

#### 2.18 遞延所得税

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、聯營公司和共同投資實體營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或 實質頒佈的税務法例計算。管理層就適用税務法例詮釋所規限的情況定期評估報税表的狀況,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帳面值產生的暫時差異進行確認。然而,倘遞延所 得税從交易(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 率厘定。

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。

遞延税項就附屬公司、聯營公司和共同投資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

#### 退休金青仟

本集團向政府機構設立及管理的一項界定供款退休計畫供款,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。

政府機構承諾承擔上述計劃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 其它涉及支付僱員退休後福利的責任。該等計畫的資產均由政府管理的獨立管理基金持有,並與本集團資產分開。

本集團與界定供款退休計劃作出的供款於產生時列為開支。本集團之職工退休計畫詳情列示於附註33(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。

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生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。收入在扣除增值税、營業税、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 斌),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(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 開發完成並將物業交付給購房者時方予確認。於收入確認日期前就出售物業收取的按金及分期付款,計入資產 負債表的預收賬款中。

#### (d) 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 借款費用

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

#### 2.24 營運和賃

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

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。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.24 營運租賃(續)

#### (i) 本集團作為承租人(續)

(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。土地使用權的預付款項於租賃期確認為資產並於租 **賃期間按照直線法攤銷進綜合收益表。在物業開發期間,土地使用權的攤銷資本化為開發中物業的成本。** 

未攤銷預付款項於相關物業售出時確認為銷售成本。

分類為流動資產的土地使用權預期於本集團的一般經營周期內實現或有意售出。

#### (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註銷或屆滿時方於資產負債表中終止確認。

#### 財務風險管理 3.

#### 3.1 財務風險因素

本集團的業務涉及多種財務風險:市場風險(包括外匯風險、價格風險及利率風險)、信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。2008年的全球金融危機給經濟環境帶來負面 的影響。房地產行業,本集團的業務分部之一,對中國的經濟環境非常敏感,其影響物業銷售的數量及價格。

風險管理由包括本集團執行董事在內的管理層執行。

#### 外匯風險 (i)

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他外幣。將人民幣兑換為外幣 須受到中國政府所頒佈的外率及外管制條例所規限。

另外,本集團於非洲提供建築業務。由此,本集團在非洲國家持有以當地貨幣計值的貨幣資產,此導致本集團 面臨外匯風險。

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,並在必要時採取對沖措施。 本年,本集團並無通過訂立任何遠期外匯合約安排以對沖外幣風險。

本集團及本公司於二零零八年十二月三十一日和二零零七年十二月三十一日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債 的帳面值如下:

	栗	<b> </b>	公司		
	於十二月	1三十一日	於十二月	三十一日	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
資產					
港元	1,900	4,784	1,900	4,784	
美元	19,627	21,613	52	7,891	
吉布提法郎	19,253	25,569	_	_	
博茨瓦納普幣	8,642	16,757	_	_	
塞舌耳盧幣	3,697	7,043	_	_	
其他幣種	227	2,283	36	_	
<b></b>					
<b>負債</b>	(00.704)	(00.040)			
吉布提法郎	(22,761)	(26,940)	_	_	
博茨瓦納普幣	(6,617)	(2,627)	_	_	
塞舌耳盧幣	(6,562)	(3,617)	_	_	

#### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

#### 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%,則對年度溢利的影響如下:

年
元
39
95
_
_
_
_

#### (ii) 價格風險

#### 本集團

由於本集團持有可供出售金融資產,故此本集團承受股權證券的價格風險。但本集團持有該可供出售金融資產 是出於長期戰略考慮而非交易目的。本集團沒有活躍的交易該項投資。

為了控制價格風險,每項投資均由高級管理層(包括執行董事)逐項處理。

於二零零八年十二月三十一日,管理層認為本集團權益證券價格風險並不重大。

#### (iii) 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,而本集團有計息資產包括短期定期存款以及活期 存款。本集團承受的利率變動風險主要來自借貸。按變動利率發行的貸款令本集團承受現金流量利率風險。

本集團以活躍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、現有持倉的續訂和其他可採用 的融資。本集團現時並無利用任何利率掉期對沖利率風險。然而,本集團將於有需要時考慮對沖重大利率風 險。

於二零零八年十二月三十一日,倘借貸利率升高或者降低1%而所有其他變數維持不變,則本年度之溢利將分別 减少或增加人民幣13,353,000元(二零零七年: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。

除此以外,本公司持有計息資產(短期定期存款和銀行存款)和浮動利率計息的借款。

#### 財務風險管理(續) 3.

#### **3.1** 財務風險因素(續)

#### (iv) 信貸風險

貿易及其他應收款項、應收客戶之建築合約款、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和房產銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首 期付款的買家。本集團亦制定其他監控程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,本集團涌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40。

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。

此外,其他應收款項、應收附屬公司款項、現金及現金等價物,及對附屬公司銀行借款所提供的擔保是本公司 面對的最大信貸風險。

#### (v) 流動資金風險

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。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。

管理層已經編製了2009年的現金流量預測。其主要的假定包括(i)建築施工業務預計維持與2008年相似的現金流 入:(ii)部分銀行借款預計於2009年續借:(iii)2009年的物業銷售預計來源於上海和安徽城市。本集團亦有一系列 可供選擇的計劃去減輕經濟環境進一步惡化預計對現金流的影響。其中包括執行成本控制措施,適當調整或減 緩部分工程的進程以確保足夠的資源用予可售物業的開發。董事會認為本集團可維持足夠的現金以滿足其經營 需要。

# 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

#### (v) 流動資金風險(續)

下表顯示本集團及本公司的財務負債及以淨額基準結算的非衍生財務負債,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。

	<b>少於一年</b> 人民幣千元	<b>一至二年</b> 人民幣千元	<b>二至五年</b> 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	<b>總計</b> 人民幣千元
集團					
於二零零八年十二月三十一日					
貸款	2,335,221	120,000	67,000	_	2,522,221
貸款利息	72,469	6,578	232	_	79,279
貿易應付款項	739,283	_	_	_	739,283
其他應付款項(除其他應付税金)	730,746	_	_	_	730,746
合計	3,877,719	126,578	67,232	_	4,071,529
於二零零七年十二月三十一日					
貸款	1,851,151	20,000	100,000	_	1,971,151
貸款利息	55,392	7,724	473	_	63,589
貿易應付款項	706,462	_	_	_	706,462
其他應付款項(除了其他應付税金)	514,143	_	_	_	514,143
合計	3,127,148	27,724	100,473	_	3,255,345

## 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險(續)

	少於一年	一至二年	二至五年	五年以上	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
公司					
於二零零八年十二月三十一日					
貸款	527,000	_	_	_	527,000
貸款利息	14,909	_	_	_	14,909
其他應付款項(除其他應付税金)	10,350	_	_	_	10,350
合計	552,259	_	_	_	552,259
於二零零七年十二月三十一日					
貸款	498,000	_	_	_	498,000
貸款利息	15,899	_	_	_	15,899
貿易應付款項	10,671	_	_	_	10,671
其他應付款項(除了其他應付稅金)	18,818	_	_	_	18,818
合計	527,489	_	_	_	527,489

## 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他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總資本計算。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銀行存款。總資本乃本公司權益持有人 權益(如綜合資產負債表所列)。

## 3. 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本風險管理(續)

二零零八年十二月三十一日以及二零零七年十二月三十一日的資本負債比率如下:

<del>-</del> ∧ _			п
がこ	ㄷㅡ ᄼ	=	Ħ

	二零零八年	二零零七年	
	人民幣千元	人民幣千元	
借款總額(附註28)	2,522,221	1,971,151	
減: 現金及現金等價物(附註21)	(1,362,935)	(818,474)	
受限制銀行存款(附註20)	(462,631)	(248,067)	
債務淨額	696,655	904,610	
	,	ŕ	
本公司權益持有人權益	2,947,179	2,858,637	
負債比率	24%	32%	

二零零八年負債比率的減少主要是因為集團經營活動之現金流入之增加。

#### 3.3 公允值估計

在活躍市場買賣的金融工具之公平值根據結算日的市場報價列賬。沒有在活躍市場買賣的金融工具的公平值利用估值 技術如未來現金流量折現法厘定。

貿易應收款和應付款的帳面值減去減值撥備,被假定接近其公平值。所披露金融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。

#### 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。

#### 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 資產和負債的帳面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

### (a) 建築合約收入確認

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。

#### 關鍵會計估算及判斷(續) 4.

#### 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他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厘定有關金額。在作出判斷時,本集團會考慮多方面的資料,包括:

- 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格(或受限於不同和賃或其他合約),經調整以反映此等 (i) 差別。
- 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
- 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,並源自任何現有和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。

於二零零八年十二月三十一日,本集團的投資物業經一獨立專業評估師,紹興中興資產評估有限公司,根據周 邊同類物業之市場定價評估為人民幣45,235,000元(二零零七年十二月三十一日:人民幣43,533,000元)。

#### 4.2 關鍵判斷

#### (a) 所得税及遞延税項

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厘定都是 不確定的。如此等事件的最終税務後果與最初記錄的金額不同,有關差額將影響作出此等厘定期間的所得税和 遞延税撥備。

當管理層認為將來可能有應課税利潤以抵消暫時性差異或可使用税務虧損時,有關若干暫時性差異及稅務虧損 的遞延税項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

## 5. 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

收入由營業額組成,其包括建築施工,銷售建築材料,物業銷售收入及其它經營活動的收入。

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度,以上三個業務分部合計之對外營業額分別為人民幣9,357,287,000元 和人民幣7,597,133,000元。

本集團其他業務主要為提供建築和裝修設計服務、生產和銷售建築設備,其規模皆不足以作獨立項目報告。

截至二零零八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	八年十二月三十	一日止年度	
	建築施工	建築材料	房產開發	其他業務	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
營業總額	7,888,095	1,430,928	491,092	86,008	9,896,123
分部間營業額			491,092		
刀 即則 呂 未 做 ———————————————————————————————————	(247,101)	(205,727)		(5,445)	(458,273)
對外營業額	7,640,994	1,225,201	491,092	80,563	9,437,850
經營盈利(虧損)/分部業績	230,229	73,999	98,206	(11,510)	390,924
融資成本					(97,209)
應佔聯營公司虧損	_	_	(2,347)	_	(2,347)
除所得税前盈利					291,368
所得税項					(135,746)
當年盈利					155,622
其他資料					
折舊	43,882	41,160	1,162	7,562	93,766
攤銷	6,854	3,808	298	596	11,556
呆賬撥備一淨額	1,388	506	330	192	2,416

# 5. 分部資料(續)

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	其他業務	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
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)		(1,226)
除所得税前盈利					349,915
所得税項					(114,277)
當年盈利					235,638
其他資料					
折舊	42,875	30,827	1,362	3,454	78,518
攤銷	8,252	2,549	252	_	11,053
呆賬撥備一淨額	5,086	3,036	68	183	8,373

分部間轉讓和交易已按照與非關聯的第三方交易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、於聯營公司之投資、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,投資物業及可供出售金融資產。

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)

於二零零八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:

#### 二零零八年十二月=十一日

			-/J — I H				
		業務分					
	建築施工 <i>人民幣千元</i>	建築材料 人民幣千元	房產開發 <i>人民幣千元</i>	其他業務  人民幣千元	未分配 <i>人民幣千元</i>	集團人民幣千元	
資產 於聯營公司之投資	<b>4,345,225</b> –	1,350,473 —	3,359,358 28,828	387,567 —	78,873 —	9,521,496 28,828	
總資產	4,345,225	1,350,473	3,388,186	387,567	78,873	9,550,324	
總負債	2,054,369	301,473	1,332,646	99,012	2,772,296	6,559,796	
資本性開支	84,840	57,547	2,167	70,886	10,330	225,770	

二零零八年十二月三十一日的分部資產負債與本集團總資產及負債對賬如下:

	資產 <i>人民幣千元</i>	負債 <i>人民幣千元</i>
分部資產/負債	9,471,451	3,787,500
未分配:         一遞延税項	28,298	_
一當期税項	_	250,075
一可供出售金融資產	5,340	_
一投資物業	45,235	_
一借款	-	2,522,221
總計	9,550,324	6,559,796

# 5. 分部資料(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

	業務分部					
	建築施工	建築材料	房產開發	其他業務	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 於聯營公司之投資	3,398,731 —	1,141,889 —	2,794,231 31,175	266,993 —	59,847 —	7,661,691 31,175
總資產	3,398,731	1,141,889	2,825,406	266,993	59,847	7,692,866
總負債	1,779,631	218,335	625,696	25,855	2,146,941	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負債與本集團總資產負債對賬如下:

	資產	負債
	人民幣千元	人民幣千元
分部資產/負債	7,633,019	2,649,517
未分配:		
一遞延税項	16,314	_
一當期税項	_	175,790
一投資物業	43,533	_
一借款	_	1,971,151
總計	7,692,866	4,796,458

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他三個非洲國家(吉布提共和國(下稱 「吉布提」)、博茨瓦納共和國(下稱「博茨瓦納」)、塞舌耳共和國(下稱「塞舌耳」))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。土地使用權之帳面淨值分析如下:

### 集團

	二零零	<b></b> 八年	零零	七年
	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	2,008,189	292,236	792,261	269,136
增加	299,353	_	1,287,541	_
轉為流動部分	(1,529,204)	1,529,204	(58,643)	58,643
出售(附註39)	(18,550)	_	(1,917)	_
<b>攤銷</b>				
一記入行政開支	(11,556)	_	(11,053)	_
一記入開發中物業	_	(17,295)	_	(3,140)
轉入銷售成本	_	(109,291)	_	(32,403)
(m + d)				
年末數	748,232	1,694,854	2,008,189	292,236

### 公司

	į.	<b>ド流動</b>
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
年初數	210,660	211,105
攤銷 一計入行政開支	(322)	(445)
年末數	210,338	210,660

# 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帳面淨值分析如下:

	本	集團	本公司		
	<b>二零零八年</b> 二零零七年		二零零八年	二零零七年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
大子进队从北 <b>士</b> ,					
在香港以外持有:					
50年期以上的租賃	1,789,330	1,758,373	200,000	200,000	
10至50年期的租賃	653,756	542,052	10,338	10,660	
	2,443,086	2,300,425	210,338	210,660	

於二零零八年十二月三十一日,本集團正在為所持有的約人民幣210,330,000元(二零零七年:人民幣1,363,179,000元)之土 地使用權申請正式的土地使用權證。

於二零零八年十二月三十一日,本公司正在為所持有的約人民幣200,000,000元(二零零七年:人民幣200,000,000元)之土 地使用權申請正式的土地使用權證。

於二零零八年十二月三十一日,本集團有帳面淨值共人民幣181,932,000元(二零零七年:人民幣177,266,000元)之土地使 用權,已作本集團之有抵押銀行貸款之抵押物(附註28(a))。

# 7. 物業、廠房及設備 集團

		廠房及		辦公設備		
	樓宇	機器設備	汽車	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
於二零零七年一月一日						
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)
帳面淨值	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						
期初帳面淨值	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)	_
處置	(44,599)	(4,132)	(4,341)	(507)	_	(53,579)
折舊費用	(22,545)	(33,236)	(17,168)	(5,569)	_	(78,518)
期末帳面淨值	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)
帳面淨值	337,089	217,434	50,858	15,916	139,296	760,593
截至二零零八年十二月三十一日止年度						
期初帳面淨值	337,089	217,434	50,858	15,916	139,296	760,593
添置	28,992	26,814	10,052	17,676	131,906	215,440
撥轉	184,864	1,296	_	_	(186,160)	_
處置(附註39)	(9,781)	(4,622)	(8,417)	(99)	_	(22,919)
折舊費用	(30,749)	(34,409)	(11,815)	(16,793)	_	(93,766)
期末帳面淨值	510,415	206,513	40,678	16,700	85,042	859,348
於二零零八年十二月三十一日						
成本值	698,478	289,302	100,333	121,086	85,042	1,294,241
累計折舊	(188,063)	(82,789)	(59,655)	(104,386)	_	(434,893)
帳面淨值	510,415	206,513	40,678	16,700	85,042	859,348

# 7. 物業、廠房及設備(續)

約人民幣43,333,000元(二零零七年:人民幣52,910,000元)之折舊費用已計入銷售成本及人民幣50,433,000元(二零零七 年:人民幣25,608,000元)已計入行政開支中。

於二零零八年十二月三十一日,本集團有帳面淨值共人民幣6,361,000元(二零零七年:人民幣129,041,000元)之物業、廠房 及設備,已作本集團之有抵押銀行貸款之抵押(附註28(a))。

#### 公司

辦公設備					
樓宇	汽車	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	
31,330	5,955	1,776	_	39,061	
(642)	(3,510)	(616)	_	(4,768)	
30,688	2,445	1,160	_	34,293	
30,688	2,445	1,160	_	34,293	
_	4,391	69	3,253	7,713	
3,253	_	_	(3,253)	_	
_	(4,312)	(243)	_	(4,555)	
(1,509)	(1,083)	(492)	_	(3,084)	
32,432	1,441	494	_	34,367	
34,583	5,964	978	_	41,525	
(2,151)	(4,523)	(484)	_	(7,158)	
32,432	1,441	494	_	34,367	
32,432	1,441	494	_	34,367	
616	_	685	1,645	2,946	
1,645	_	_	(1,645)	_	
(1,958)	(596)	(303)	_	(2,857)	
32,735	845	876	_	34,456	
36,844	5,964	1,663	_	44,471	
(4,109)	(5,119)	(787)	_	(10,015)	
32,735	845	876	_	34,456	
	ス民幣千元 31,330 (642) 30,688 - 3,253 - (1,509) 32,432 34,583 (2,151) 32,432 616 1,645 (1,958) 32,735 36,844 (4,109)	(人民幣千元 人民幣千元 31,330 5,955 (642) (3,510) 30,688 2,445 30,688 2,445 - 4,391 3,253 - (4,312) (1,509) (1,083) 32,432 1,441 34,583 5,964 (2,151) (4,523) 32,432 1,441 32,432 1,441 616 - 1,645 - (1,958) (596) 32,735 845 36,844 5,964 (4,109) (5,119)	検字   汽車 及其它	検字   汽車   及其它   在建工程   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   日本   1,776   1,776   日本   1,776   日本   1,776   日本   1,776   日本   1,776   日本   1,776   1,776   日本   1,776   1,	

#### 投資物業 8.

		集團
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
年初數	43,533	40,515
公平值(列入其他利得一淨值)	1,702	3,018
年末數	45,235	43,533

投資物業乃一位於浙江省紹興縣的用以銷售建築和裝修材料的商場。下列數額已在綜合收益表內確認:

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 人民幣千元
租金收入	320 (133)	635 (112)

本集團根據營運租賃出資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

	<b>商譽</b> 人民幣千元
二零零七年一月一日、二零零七年和二零零八年十二月三十一日	
成本值	16,534
累計減值	
帳面淨值 	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。

於二零零八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税前現金流量預測。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厘定財務預算。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。根據二零零八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

	<b>第</b>	围	公司		
	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 <i>人民幣千元</i>	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 人民幣千元	
開發成本資本化的融資成本	550,067 88,041	675,671 80,294	32,717 20,821	43,489 27,725	
	638,108	755,965	53,538	71,214	

開發中物業的帳面淨值列示如下:

		画	公司		
	<b>二零零八年</b> 二零零七年		二零零八年	二零零七年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
流動	583,612	620,424	_	_	
非流動	54,496	135,541	53,538	71,214	
	638,108	755,965	53,538	71,214	

於二零零八年十二月三十一日,本集團有帳面值共人民幣239,736,000元(二零零七年:85,833,000元)之開發中物業,已作 本集團的有抵押銀行貸款之抵押(附註28(a))。

# 11. 附屬公司投資及與附屬公司之結餘

	•	公司
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
投資,按成本	714,711	668,980
應收附屬公司之款項( <i>附註(a)</i> )	290,216	668,738
	4 004 00=	4 007 740
	1,004,927	1,337,718

附註:

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。

於二零零八年十二月三十一日,應收附屬公司之款項均未過期,且不存在減值跡象。

# 11. 附屬公司投資及與附屬公司之結餘(續)

於二零零八年十二月三十一日,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	所佔權益		主要業務及業務地點
		直接	間接		
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	在中國建築及與建築相關之業務
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50,800,000元	在中國幕牆及鋼結構安裝
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	在中國公路、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	在中國建築裝飾裝修工程
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	在中國房地產開發和銷售
紹興寶業四季園房地產有限公司	中國,有限責任公司	62.5%	37.5%	人民幣8,000,000元	在中國房地產開發和銷售
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	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12,000,000元	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	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	在中國房地產開發和銷售
紹興寶港木製品有限公司	中國,有限責任公司	70%	_	美元2,720,000	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	所佔林 直接	<b>建益</b> 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	100%	_	人民幣20,000,000元	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%	人民幣20,000,000元	在中國生產、銷售設計鋼結構產品
安徽寶業住宅產業化有限公司	中國,有限責任公司	_	100%	人民幣20,000,000元	在中國生產及銷售混凝土 及建築材料
合肥寶業混凝土有限公司	中國,有限責任公司	-	100%	人民幣12,500,000元	在中國商品混凝土、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	-	100%	人民幣30,000,000元	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%	人民幣20,000,000元	在中國開發銷售房地產
寶業湖北建工集團有限公司	中國,有限責任公司	90%	10%	人民幣61,980,000元	在中國建築及與建築相關之業務
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	在中國建築及與建築相關 之業務
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	在中國建築及與建築相關之業務
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	在中國工業設備安裝
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	在中國建築工程施工

# 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	所佔相	<b>霍益</b>	註冊資本	主要業務及業務地點
		直接	間接		
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	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	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	在中國物業出租
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	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	在中國開發和經營度假村
合肥中寶機械製造有限公司	中國・有限責任公司	-	100%	人民幣15,000,000元	在中國生產及銷售機械 設備和機械配件
浙江寶業建築設計研究院有限公司	中國,有限責任公司	90%	-	人民幣6,000,000元	在中國提供建築與 室內裝飾設計
寶業集團浙江建設產業研究院 有限公司	中國,有限責任公司	20%	79.2%	人民幣10,000,000元	在中國從事工程與技術研究及開發

# 12. 於一共同控制實體之投資

#### 集團

於二零零八年十二月三十一日,本集團在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。

以下金額展示了本集團對該共同控制實體享有的49%之資產、負債、收入和業績,均已包括於綜合資產負債表及綜合收益表 內:

	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b> (附註a)		
非流動資產	639,004	536,000
流動資產	5,266	550
//// // // // // // // // // // // // /	5,200	
	644,270	536,550
負債		
非流動負債	_	_
流動負債	71,695	_
淨資產	572,575	536,550
	0.2,0.0	
收入	_	_
費用	(2,592)	_
<b>郑</b> & 転 桯	(0.500)	
税後虧損	(2,592)	
按權益比例承擔的共同控制實體的承諾事項	_	_

附註(a): 資產主要是指於共同控制實體中一地塊和開發物業的49%之份額。

本集團並無與持有該共同控制實體49%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

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 <i>人民幣千元</i>
投資,按成本值 應收共同控制實體之款項 <i>(附註(a))</i>	49,000 523,575	49,000 487,550
	572,575	536,550

*附註(a)*: 該金額代表本集團借給共同控制實體之借款(包括相應的預提利息)。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

		集團
	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 <i>人民幣千元</i>
	人氏常干儿	
年初值	31,175	32,401
應佔虧損	(2,347)	(1,226)
年末值	28,828	31,175

於二零零八年十二月三十一日,聯營公司投資中無商譽。

本集團在主要聯營公司(全部均為非上市)的權益及業績如下:

名稱	註冊成立國家	<b>資產</b> 人民幣千元	<b>負債</b> 人民幣千元	<b>收入</b> <i>人民幣千元</i>	利潤/(虧損)	持有權益%
		八八冊「儿	八八冊「九	八八冊「儿	八八冊「儿	
二零零八年						
湖北建工置業有限公司	中國	97,519	(71,348)	_	(1,951)	34%
武漢現代住宅開發有限公司	中國	86,540	(83,883)	_	(396)	30%
		184,059	(155,231)	-	(2,347)	
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. 按類別分類的金融工具

	集	<b>.</b>	公司	
	貸款與	可供出售的	貸款與	
	應收款項	金融資產	應收款項	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
資產				
於二零零八年十二月三十一日				
可供出售的金融資產(附註15)	_	5,340	_	
貿易應收款(附註18)	646,345	_	_	
其它應收款(除了預付款)(附註19)	889,391	_	50,112	
應收附屬公司款項(附註11)	_	_	290,216	
受限制銀行存款(附註20)	462,631	_		
現金及現金等價物(附註21)	1,362,935	_	399,489	
合計	3,361,302	5,340	739,817	
₩-@#\/r\-□-\ □				
於二零零七年十二月三十一日	050 005			
貿易應收款(附註18)	656,635	_	-	
其它應收款(除了預付款)(附註19)	880,088	_	55,243	
應收附屬公司款項(附註11)	- 0.40.007	_	668,980	
受限制銀行存款(附註20)	248,067	_	-	
現金及現金等價物( <i>附註21)</i> ————————————————————————————————————	818,474		88,451	
<u>合計</u>	2,603,264	_	812,674	
		集團	公司	
		以攤餘	以攤餘	
		成本列示的	成本列示的	
		金融負債	金融負債	
		人民幣千元	人民幣千元	
負債				
於二零零八年十二月三十一日				
貿易應付款(附註24)		739,283	_	
其它應付款(除了其它應付税項)(附註25)		730,746	10,350	
借款(附註28)		2,522,221	527,000	
合計		3,992,250	537,350	
於二零零七年十二月三十一日				
貿易應付款(附註24)		706,462	10,671	
其它應付款(除了其它應付税項)(附註25)		514,143	18,818	
借款(附註28)		1,971,151	498,000	
습計 		3,191,756	527,489	

## 15. 可供出售金融資產

可供出售金融資產指對浙江越州擔保有限公司(「浙江越州」),非上市公司,11%的股權投資。

浙江越州於二零零八年十一月二十二日由位於紹興市的建築公司聯合發起成立,本集團是發起人之一。浙江越州主要為建築 公司(主要為發起人)在競標過程中提供擔保服務。於二零零八年十二月三十一日,浙江越州尚未開始營業。管理層認為對浙 江越州股權投資的公允價值自本集團注資後並沒有重大變化。

## 16. 存貨

		集團
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
原材料	68,517	48,427
在產品	32,235	20,968
產成品	16,806	46,896
	117,558	116,291

# 17. 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已確認盈利(減已確認虧損)總金額和已發出的進度收費單列示如下:

		集團
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)	25,882,037	23,334,823
減:已發出的進度收費單	25,414,422	(23,009,712)
	467,615	325,111
包括:		
應收客戶建築合約款項	1,317,626	866,751
應付客戶建築合約款項	(850,011)	(541,640)
	467,615	325,111

於二零零八年十二月三十一日,包括在其他應收款中的本集團應收客戶建築合約的履約保證金及項目按金之金額為人民幣 683,465,000元(二零零七年:人民幣711,333,000元)(附註19)。

# 18. 貿易應收款

	1	集團
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款	672,311	680,185
減:呆賬撥備	(25,966)	(23,550)
	646,345	656,635

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。

於二零零八年十二月三十一日,貿易應收款的賬齡列示如下:

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 <i>人民幣千元</i>
3個月以內	283,477	347,340
3個月至1年	227,898	241,457
1至2年	84,789	39,710
2至3年	25,682	26,988
3年以上	50,465	24,690
	672,311	680,185

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。

逾期小於12個月的貿易應收款不被視為經已減值。於二零零八年十二月三十一日,總額人民幣124,364,000元的貿易應收款 (二零零七年:人民幣43,056,000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:

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 <i>人民幣千元</i>
	人以带了儿	
1至2年	72,327	21,790
2至3年	20,673	14,811
3年以上	31,364	6,455
	124,364	43,056

### 18. 貿易應收款(續)

於二零零八年十二月三十一日,貿易應收款人民幣36,572,000元(二零零七年:人民幣48,332,000元)經已發生減值。於二零 零八年十二月三十一日,撥備金額總額為人民幣25,966,000元(二零零七年:人民幣23,550,000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:

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 <i>人民幣千元</i>
1至2年 2至3年 3年以上	12,462 5,009 19,101	17,920 12,177 18,235
	36,572	48,332

貿易應收款減值的撥備變動如下:

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 人民幣千元
<b>於一月一日</b> 應收款減值撥備	23,550 2,416	15,177 8,373
於十二月三十一日	25,966	23,550

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。

於二零零八年十二月三十一日,本集團貿易應收款中,除部分以等值約人民幣2,353,000元(二零零七年:人民幣2,683,000 元)的吉布提法郎;等值人民幣2,167,000元(二零零七年:人民幣61,000元)的博茨瓦納普幣;等值人民幣827,000元(二零 零七年:人民幣224,000元)的塞舌耳盧幣列示以外,均以人民幣列示。

### 19. 其他應收款

	集團		公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收履約保證金及項目按金(附註17)	683,465	711,333	_	_
預付款項	88,932	51,264	373	1,828
房地產開發項目按金	50,000	50,000	50,000	50,000
其他應收款項	155,926	118,755	112	5,243
	978,323	931,352	50,485	57,071

其他應收款之帳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。其可回收性乃經參照債務人的信貸狀況而評 估。

於二零零八年十二月三十一日,本集團其他應收款中,除部分以等值人民幣329,000元(二零零七年:人民幣2,560,000元) 的吉布提法郎,等值人民幣554,000元(二零零七年:人民幣5,919,000元)的博茨瓦納普幣及等值人民幣182,000元(二零零 七年:人民幣484,000元)的塞舌耳盧幣列示以外,均以人民幣列示。

# 20. 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要指用於競標或擔保建築承包合同之運作及應付票據之履行的受限制銀行存款。

# 21. 現金及現金等價物

	集團		公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	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	1,690,760	1,026,676	368,166	77 /51
短期銀行存款	134,806	39,865	31,323	77,451
<b>公别蚁门行</b> 秋	134,600	39,000	31,323	11,000
	1,825,566	1,066,541	399,489	88,451
人民幣	1,778,632	1,000,423	397,501	75,776
港元	1,900	4,784	1,900	4,784
美元	19,627	21,613	52	7,891
吉布提法郎	16,571	20,326	_	_
博茨瓦納普幣	5,921	10,777	_	_
塞舌耳盧幣	2,688	6,335	_	_
其他外幣	227	2,283	36	_
	1,825,566	1,066,541	399,489	88,451
減:受限銀行存款(附註20)	(462,631)	(248,067)	_	_
	1,362,935	818,474	399,489	88,451

本集團及本公司的本年度短期銀行存款的實際利率分別為1.55%(二零零七年:4.63%)和1.06%(二零零七年:1.62%),而 且這些存款均是原到期日不超過三個月。

於二零零八年十二月三十一日,約74%(2007:80%)的現金及現金等價物存放於中國的國有銀行。

# 22. 股本及溢價

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日	662,964	662,964	847,295	1,510,259
股票發行成本			(3,344)	(3,344)
新發行的H股	52,037	52,037	507,831	559,868
於二零零七年一月一日	610,927	610,927	342,808	953,735
	股份數目 (千股)	<b>普通股</b> 人民幣千元	<b>股份溢價</b> 人民幣千元	<b>總計</b> 人民幣千元

於二零零八年十二月三十一日,普通股的法定數目總額為662,964,005股(二零零七年:662,964,005股),每股面值為人民 幣1元(二零零七年:每股面值人民幣1元)。所有已發行股份均已全數繳足。

# 23. 儲備

集團

	資產	法定	
	重估儲備	盈餘公積金	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註(a))	(附註(b))	
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
於二零零八年一月一日	79,766	66,980	146,746
利潤分配	_	1,195	1,195
銷售已完工之待售物業將儲備轉入收益表	(15,095)	_	(15,095)
於二零零八年十二月三十一日	64,671	68,175	132,846

## 23. 儲備(續)

公司

	<b>法定 盈餘公積金</b> <i>人民幣千元</i>
	(附註(b))
<b>於二零零七年一月一日</b> 因採用新中國會計準則而沖回之法定盈餘公積金( <i>附註(c)</i> )	129,556 (62,576)
於二零零七年十二月三十一日	66,980
<b>於二零零八年一月一日</b> 利潤分配	66,980 1,195
於二零零八年十二月三十一日	68,175

附註:

#### (a) 資產重估儲備

資產重估與企業合並的公平值調整有關。

#### (b) 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%。

### (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」),首次執行對法定財務報表具有追溯力。因此,本集團及本公司根據新準則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。

### 24. 貿易應付款

於二零零八年十二月三十一日,貿易應付款的賬齡列示如下:

	集團		$\bar{z}$	司
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	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	197,876	298,742	_	_
3個月至1年	264,120	256,086	_	19
1至2年	163,068	99,053	_	10,652
2至3年	52,776	17,747	_	_
3年以上	61,443	34,834	_	_
	739,283	706,462	_	10,671

# 25. 其他應付款

	集團		公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	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	319,731	208,676	_	_
其他應付税項	139,306	104,729	2,595	5,047
預提費用	24,702	11,385	5,950	4,400
應付權益持有人款項(附註(a))	2,750	4,107	_	_
其他	383,563	289,975	4,400	14,418
	870,052	618,872	12,945	23,865

應付權益持有人結餘主要是委任權益持有人管理及執行本集團建造合同而收到其支付的按金。 (a)

與權益持有人的餘額無擔保、免息且可按要求支付。

### 26. 預收賬款

預收賬款主要指預售房產收取的款項。

# 27. 保用撥備

	<b>集團</b>		
	二零零八年		
	人民幣千元	人民幣千元	
於一月一日	4,500	4,250	
計提於綜合收益表之費用	,	,	
一額外撥備	2,550	1,990	
期間實際花費	(1,550)	(1,740)	
		4.500	
於十二月三十一日	5,500	4,500	

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準估計並確 認。

# 28. 借款

	第	<b>=</b>	公司		
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>列示於非流動負債的借款</b> 長期借款					
-有抵押( <i>附註(a)</i> )	117,000	50,000	_	_	
<b>一無抵押</b>	70,000	70,000	_	_	
	187,000	120,000	_	_	
<b>列示於流動負債中的借款</b> 短期銀行借款					
- 有抵押 <i>(附註(a))</i>	116,000	128,000	46,000	46,000	
-無抵押有擔保 <i>(附註(b))</i>	873,000	452,000	433,000	160,000	
一其它無抵押	1,146,600	1,271,151	48,000	292,000	
	2,135,600	1,851,151	527,000	498,000	
短期其他借款					
-無抵押有擔保( <i>附註(o)</i> )	199,621	_	_	_	
	2,335,221	1,851,151	527,000	498,000	
	2,522,221	1,971,151	527,000	498,000	

#### 附註:

(b)

於二零零八年十二月三十一日,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181,932,000元(二零零七年:人民幣177,266,000元),人民幣6,361,000元(二零零七年:人民幣129,041,000元),人民幣 239,736,000元(二零零七年:人民幣85,833,000元)。

	复	東国	2	<b>公司</b>
	二零零八年	<b>二零零八年</b> 二零零七年		二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
擔保人: 龐寶根先生,公司董事會主席 龐寶根先生和本公司聯合擔保 龐寶根先生和本集團子公司	200,000 390,000	452,000 —	150,000 —	160,000 —
一浙江寶業建設集團有限公司聯合擔保	283,000	_	283,000	_
	873,000	452,000	433,000	160,000

<sup>(</sup>c) 於二零零八年十二月三十一日,本集團之短期其他借款是由中國建設銀行紹興支行提供擔保,向中國對外經濟貿易信託有限公司之借 款。

# 28. 借款(續)

本集團的借款在利率變動及合約重新定價或在6個月以內逾期所承擔的風險。

借款按合同重訂日期或到期日列示如下:

	<b>第</b>	画	公司		
	<b>二零零八年</b> 二零零七年		二零零八年	二零零七年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
1年以內	2,335,221	1,851,151	527,000	498,000	
1至2年	120,000	20,000	_	_	
2至5年	67,000	100,000	_	_	
5年以上	_	_	_	_	
借款	2,522,221	1,971,151	527,000	498,000	

於二零零八年與二零零七年十二月三十一日的加權平均實際利率如下:

		長團	公司		
	<b>二零零八年</b> 二零零七年		二零零八年	二零零七年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
銀行借款	5.82%	6.07%	6.56%	6.11%	
其他借款	7.04%	_	_	_	

所有的借款之帳面值均以人民幣結算。

借款的公平值與其帳面值相近。

# 29. 遞延所得税

當擁有法定可執行權力可將現有税項資產與現有税項負債抵銷,且遞延所得税涉及同一財政機關,則可將遞延所得税資產與 負債互相抵銷。

在資產負債表中的金額列示如下:

	身	團	公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延税項資產:				
一超過12個月後收回的遞延税項資產	13,887	8,418	_	_
一在12個月內收回的遞延税項資產		7,896	_	_
在12個月內收回的處應仍換負售	14,411	7,090	_	<u></u>
	28,298	16,314	_	
遞延税項負債:				
一超過12個月後支銷的遞延税項負債	(46,498)	(56,095)	(515)	(515)
一在12個月內支銷的遞延税項負債	(31,406)	(32,680)	_	_
	(77,904)	(88,775)	(515)	(515)
	(40,000)	(70.404)	(545)	(5.4.5)
	(49,606)	(72,461)	(515)	(515)

遞延所得税項的變動如下:

	集	画	公司		
	<b>二零零八年</b> 二零零七年		二零零八年	二零零七年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
年初數	(72,461)	(117,938)	(515)	(679)	
於收益表確認(附註35)	22,855	45,477	_	164	
年末數	(49,606)	(72,461)	(515)	(515)	

# 29. 遞延所得税(續)

年內遞延税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:

#### 遞延税項資產

#### 集團

			集團	內部交易	
	呆賬撥	備	税損 未	實現利潤	總額
	人民幣千	元    人民幣	終 <i>千元</i> /	( <i>民幣千元</i>	人民幣千元
於二零零七年一月一日	8,91	10	_	6,586	15,496
於收益表確認	1,35	53	_	(535)	818
於二零零七年十二月三十一日	10,26	63	-	6,051	16,314
於收益表確認	45	56	864	10,664	11,984
於二零零八年十二月三十一日	10,71	19	864	16,715	28,298
遞延税項負債					
		集團			公司
		企業合並時			
	加速税項	資產的	資本化的		資本化的
	折舊	公平值調整	利息	總額	利息
. <u> </u>	<i>人民幣千元</i> ————	<i>人民幣千元</i> ————	<i>人民幣千元</i> —————	<i>人民幣千元</i> ————	<i>人民幣千元</i> ————
於二零零七年一月一日	(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)
於收益表確認	140	10,907	(176)	10,871	_
於二零零八年十二月三十一日	_	(74,654)	(3,250)	(77,904)	(515)

就結轉的税損而確認的遞延所得税資產僅限於有關稅務利益有可能透過未來應課税利潤實現的部分。集團並無就可結轉以抵 銷未來應課税收益的虧損人民幣47,604,000元(二零零七年:人民幣18,058,000元),確認遞延所得税資產人民幣11,901,000 元(二零零七年:人民幣4,515,999元)。此等税損將會於二零一二年前(包括二零一二年)(二零零七年:二零一一年)的某些 日期到期。

# 30. 其他收入

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 <i>人民幣千元</i>
利息收入租賃收入	45,344 13,648	66,100 11,530
	58,992	77,630

# 31. 其他收益-淨額

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 <i>人民幣千元</i>
\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		(10.770)
清理物業、廠房及設備及土地使用權之收益/(損失)	9,468	(40,752)
政府補貼( <i>附註(a))</i>	6,314	80,801
其他應付款項之沖銷(附註(b))	3,746	24,001
債務重組收益	2,570	9,141
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
投資物業公平價值利得(附註8)	1,702	3,018
其他	2,244	2,698
	26,044	86,491

- (a) 於二零零七年度,政府補貼收入主要是地方政府對本集團搬遷廠房造成物業、廠房和設備及土地使用權清理損失而給 予之補償,因該等搬遷是應當地政府根據城市發展計劃提出的要求而作出。
- (b) 該金額乃為沖銷無需支付之其他應付款的收益,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。

# 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,具體包括:

	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房和設備的折舊(附註7)	93,766	78,518
土地使用權攤銷計入收益表(附註6)	11,556	11,053
僱員福利開支(附註33)	1,395,565	1,012,835
出售存貨及物業之成本	7,473,444	6,130,404
樓宇營運租賃支出	7,531	6,176
核數師酬金	2,800	3,000
其他	147,300	159,772
	9,131,962	7,401,758

# 33. 僱員福利開支

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 <i>人民幣千元</i>
薪酬工資	1,366,187	989,820
福利、醫療及其它開支	19,672	15,337
退休金-界定供款計畫(附註(a))	9,706	7,678
	1,395,565	1,012,835

#### (a) 退休計畫供款金額

根據中國政府有關規定,本集團和共同投資實體須為其所有僱員參與國家主辦之退休計畫。根據此項計畫,本公司及 其附屬公司需每月按僱員的基本工資之18%至20%(二零零七年:18%至19%)供款。國家主辦之退休計畫負責承擔向 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) 董事和監事之酬金

各董事/監事截至二零零八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 <i>人民幣千元</i>	薪金、花紅 及津貼 <i>人民幣千元</i>	退休金 <i>人民幣千元</i>	總計 <i>人民幣千元</i>
었는 전문 1·口		000		222
龐寶根	_	600	9	609
高紀明	_	450	8	458
周漢萬	_	450	8	458
高林	_	450	8	458
王榮福	_	467	8	475
胡紹曾	38	_	_	38
王有為	38	_	_	38
益德清	38	_	_	38
陳賢明	180	_	_	180
孫傳林	38	_	_	38
孔祥泉 <i>(附註(i))</i>	_	416	8	424
錢永江 <i>(附註(i))</i>	_	350	8	358
陳興泉	20	_	_	20
張通道	20	_	_	20
李永生	20	_	_	20
	392	3,183	57	3,632

# 33. 僱員福利開支(續)

#### (b) 董事和監事之酬金(續)

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:

		薪金、花紅		
董事/監事名稱	袍金	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
王榮福	_	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	19	_	_	19
孫國范 <i>(附註(<b>)</b>)</i>	_	120	2	122
謝其盛(附註())	_	13	1	14
孔祥泉 <i>(附註(j))</i>	_	439	6	445
錢永江 <i>(附註(i))</i>	_	350	6	356
陳興泉	20	_	_	20
張通道	20	_	_	20
李永生	20	_	_	20
	358	3,341	45	3,744

#### 附註:

(f) 孫國范先生與謝其盛先生於二零零七年四月十六日辭任本公司監事職務。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。

截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度中,沒有董事或監事放棄其酬金。截至二零零八年及二零零七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。

#### (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(二零零七年:四名),詳情已在上述分析中反映,其餘一名人士(二零零七年:一名)之酬金如下:

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 人民幣千元
基本薪金及津貼	520	420

# 34. 融資成本

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 <i>人民幣千元</i>
須於五年內全數償還之銀行貸款的利息 減:在建工程的資本化利息 減:開發中物業的資本化利息	119,064 (2,365) (19,490)	87,626 (3,122) (16,216)
	97,209	68,288

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7.5%(二零零七年:6%)。

#### 35. 所得税項

#### (i) 香港利得税

本集團本年度無香港課税之收入,因而並無計提香港利得税。(二零零七年:零)。

#### (ii) 中國企業所得税

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,並且已計及可以獲得的退 税及減免等税項優惠。

本公司及其附屬公司均按税率25%(二零零七年:33%)繳納中國企業所得税。

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税法,國內和外資企業之新企業所得税率 一律統一為25%,新税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 税率將從33%下降到25%。

#### (iii) 中國土地增值税

中國土地增值税率為累進税率,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。

綜合收益表中的税項金額如下:

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 <i>人民幣千元</i>
當期所得稅		
一中國企業所得稅	111,370	132,835
一中國土地增值税	47,231	26,919
時間性差異導致的遞延税項(附註29)	(22,855)	(16,886)
税率變動導致的遞延税項	_	(28,591)
	135,746	114,277

# 35. 所得税項(續)

#### (iii) 中國土地增值税(續)

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:

	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
除税前盈利	291,368	349,915
加:應佔聯營公司虧損	2,347	1,226
	293,715	351,141
按税率25%(二零零七年:33%)計算之税項	73,429	115,877
税率變動的影響	_	(28,591)
免税收入	_	(3,038)
不可扣税之支出	2,848	1,297
未有確認之税損	26,728	17,452
使用早前未有確認之税損	(2,682)	(6,756)
可抵扣中國企業所得税的中國土地增值税	(11,808)	(8,883)
	88,515	87,358
中國土地增值税	47,231	26,919
所得税開支	135,746	114,277

# 36. 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利潤為人民幣27,580,000元(二零零七年虧損:人民幣15,951,000元)。

## 37. 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及盈利年內已發行股份加權平均值計算。

	二零零八年	二零零七年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	150,044	225,795
年內已發行股份的加權平均值(千股)	662,964	658,628
每股基本盈利(人民幣)	人民幣 <b>0.226</b>	人民幣0.343

#### 攤薄

本公司於二零零八年及二零零七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。

# 38. 股息

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 <i>人民幣千元</i>
被提議的期末股息為每普通股人民幣0.08元 (二零零七年:人民幣0.07元)	53,037	46,407

公司董事提議的期末股息為每普通股人民幣0.08元,合計股息人民幣53,037,000元。該等股息將於二零零九年六月二十六日 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。而二零零七年度的期未股息每普通股人民幣0.07元,合計 股息人民幣46,407,000元,已於二零零八年派發。

# 39. 經營活動產生/(使用)的現金

	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
當年盈利	155,622	235,638
調整項目:		
所得税項(附註35)	135,746	114,277
折舊(附註7)	93,766	78,518
土地使用權攤銷(附註6)	11,556	11,053
處置物業、廠房及設備及土地使用權的損失/(收益)(附註31)	(9,468)	40,752
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)
出售持有已完工之待售物業的儲備轉入收益表	(15,095)	(21,338)
投資物業公平值利得	(1,702)	(3,018)
利息收入(附註30)	(45,344)	(66,100)
融資成本(附註34)	97,209	68,288
應佔聯營公司虧損(附註13)	2,347	1,226
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	(494,462)	(1,305,589)
受限制銀行存款增加	(214,564)	(122,365)
存貨增加	(1,267)	(36,489)
建築合約客戶結餘增加	(142,504)	(15,793)
貿易及其它應收款增加	(36,681)	(183,472)
預收賬款增加	555,482	426,611
貿易及其它應付款、預收賬款以及保用撥備增加/(減少)	285,001	(74,627)
經營活動產生/(使用)的現金	375,642	(922,271)

# 39. 經營活動產生/(使用)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:

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 <i>人民幣千元</i>
土地使用權帳面淨值( <i>附註6</i> ) 物業、廠房及設備帳面淨值( <i>附註7</i> ) 處置物業、廠房及設備及土地使用權的收益/(虧損)( <i>附註31</i> )	18,550 22,919 9,468	1,917 53,579 (40,752)
與處置物業、廠房及設備及土地使用權相關的政府補助	50,937 —	14,744 62,259
處置物業、廠房及設備及土地使用權的收益	50,937	77,003

## 40. 擔保

	集團		公司	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予第三方的按揭融資給予銀行的擔保( <i>附註a)</i>	50,830	56,657	_	_
就授予子公司的按揭融資給予銀行的擔保(附註b)	_	-	1,006,000	836,000

#### 附註:

- (a) 本集團就若干銀行授予本集團開發物業項目的個別買家安排按揭貸款而發出上述履約保證。當該等房產項目開發之房屋所有權證交付 銀行作抵押時,銀行將解除有關保證。
- (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1,495,000,000元(二零零七年:人民幣1,720,000,000元)的擔保。截至二零零八年十二月三十一日,該等融資的未償還貸款餘額總計人民幣1,006,000,000元(二零零七年:人民幣836,000,000元)。

#### 41. 承擔

#### (a) 開發中物業的承擔

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年
已簽約但未撥備的	82,791	37,831

#### (b) 營運租賃合同-本集團為承租人

於二零零八年十二月三十一日,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

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 人民幣千元
一年內 二年至五年	3,378 2,016	2,646 2,127
	5,394	4,773

#### (c) 營運租賃合同-本集團為出租人

於二零零八年十二月三十一日,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:

	二零零八年 <i>人民幣千元</i>	二零零七年 人民幣千元
一年內	2,595	2,860
二至五年	5,016	4,969
五年以上	2,029	2,608
	9,640	10,437

#### 42. 關聯交易

除已於附註12,附註25(a)所載之有關關聯方結餘和附註28(b)所載之關聯方交易外,本集團於截至二零零八年十二月三十一 日止年度與關聯方有下列重大交易:

#### 主要管理人員報酬

	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期員工福利	3,632	3,744

本集團的主要管理人員主要包括董事及監事。

# 釋義

在本年度報告中,除非文意另有所指,否則下列詞彙具有如下特定意義:

本公司/寶業指響業集團股份有限公司,於中華人民共和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、其附屬公司及一家共同控制實體

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 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湖北建工集團有限公司

建築施工業務 指 本集團進行的建築項目承包及施工業務

房產開發業務 指 本集團進行的房地產開發及銷售業務

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

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

公司法 中華人民共和國公司法

# 股東參考資料

#### 董事會

#### 執行董事

龐寶根先生*董事長* 

高林先生

高紀明先生

周漢萬先生

王榮富先生

#### 獨立非執行董事

王有為先生

益德清先生

胡紹曾先生

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

太子大厦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

富華大厦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

聯合大厦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

美國萬通大厦1902室

#### 授權代表

龐寶根先生

高紀明先生

#### 股票代碼

香港聯交所2355

#### 聯絡方式

寶業集團股份有限公司

投資者關係部

電話86-575-84135837

傳真86-575-84118792

E-mail: irbaoye@baoyegroup.com

#### 網址

www.baoyegroup.com

# 二零零九年度重要事件日誌

#### 事項

暫停辦理股份過戶登記

二零零八年度股東周年大會

二零零八年度末期股息派付

#### 日期

二零零九年五月二十六日至二零零九年六月二十六日 (包括首尾兩天)

二零零九年六月二十六日

二零零九年七月十五日



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