寶業集團股份有限公司
（於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）
股票代碼：2355

領先的
中國城市化營運商

二零零九年年報

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

02 企業簡介
04 財務摘要
06 主席報告
12 管理層討論與分析
32 公司管治報告
36 投資者關係
38 董事、監事及高級管理人員履歷
43 董事會報告
50 監事會報告
51 獨立核數師報告
53 合併財務報表
60 合併財務報表附註
113 釋義
114 股東參考資料

業務架構

寶業集團股份有限公司

建築材料業務

- 鋼結構
- 幕牆
- 木製品及室內裝飾
- 預拌混凝土
- 混凝土管樁
- 大型房屋面板
- 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「寶業四季園」
- 紹興「大坂風情」
- 紹興「玉園」
- 合肥「城市綠苑」
- 合肥「寶業桐城綠苑」
- 上海「靜安紫苑」
- 湖北「寶業月亮湖花園」
- 武漢「徐東雅苑」

業務版圖

建築材料業務

- 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

建築施工業務

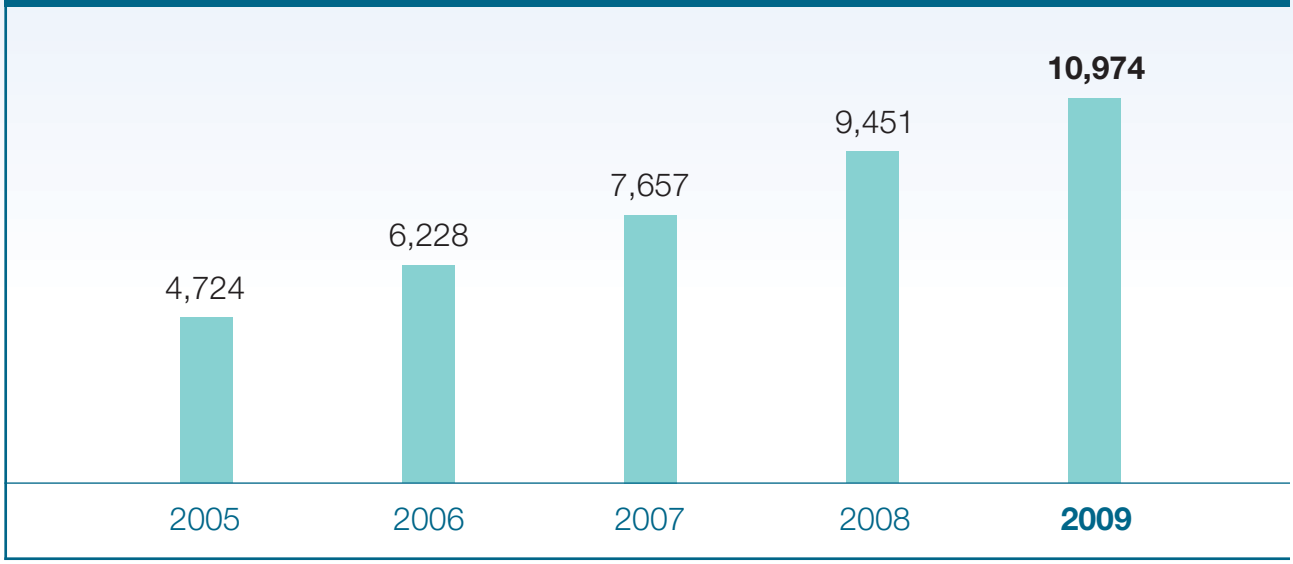
- 浙江
- 上海
- 江蘇
- 安徽
- 湖北
- 湖南
- 北京
- 天津
- 河北
- 河南
- 山東
- 遼寧
- 重慶

房產開發業務

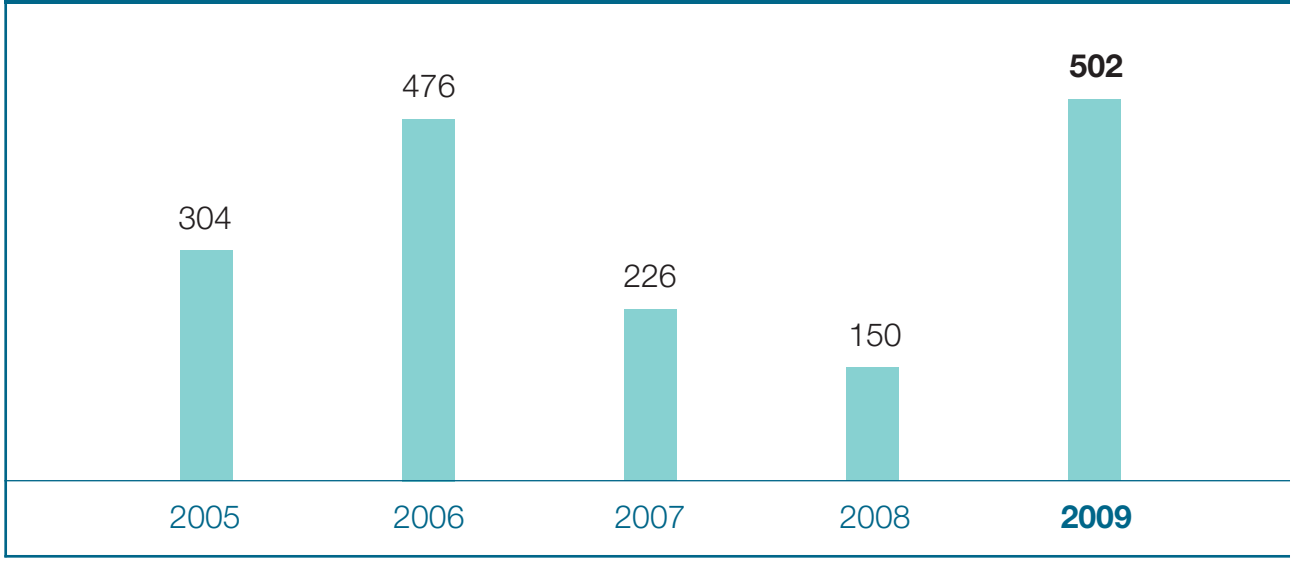
- 紹興
- 合肥
- 上海
- 湖北
- 杭州

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				
	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	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	**10,973,575**	9,451,498	7,657,066	6,227,853	4,723,797
本公司權益持有人應佔盈利	**502,239**	150,044	225,795	476,032	304,226
每股盈利(人民幣元)	**0.758**	0.226	0.343	0.779	0.537
資產及負債					
總資產	**9,977,724**	9,440,012	7,692,050	5,771,319	4,556,918
總負債	**6,498,535**	6,449,484	4,795,642	3,582,065	2,728,887
股東資金	**3,479,189**	2,990,528	2,896,408	2,189,254	1,828,031

主要財務比率

	於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
股本回報率(%)	**14.9%**	5.1%
每股淨資產(人民幣元)	**5.09**	4.45
淨現金比率(%)	**8%**	–
淨負債比率(%)	**–**	24%
流動比率	**1.33**	1.15

龐寶根先生

本人欣然向股東報告，本集團截至二零零九年十二月三十一日止之年度經審核實現營業額人民幣10,973,575,000元，較去年增長約16%；本公司權益持有人應佔盈利為人民幣502,239,000元，較去年錄得強勁增長約235%；每股盈利為人民幣0.758元，較去年飛升約235%；董事會建議派發二零零九年度股息每股人民幣0.13元，較去年大幅增長約62.5%。有關本集團的經營及財務表現在本年報的「管理層討論與分析」部分有詳細分析。

二零零九年上半年，世界經濟在經受國際金融風暴衝擊後，世界各主要工業發達國家，包括美國、日本、英國以及其他主要歐洲國家幾乎全部陷入經濟衰退，這是繼第二次世界大戰後首次出現整體性負增長。需求增長疲軟，失業率攀升，對外貿易陷入困境。此次經濟危機涉及面積之廣、蔓延速度之快、破壞力度之大，是繼上世紀三十年代大蕭條以來全球最為嚴重的經濟災難。全球各主要政府和中央銀行共同采取了前所未有的積極財政和貨幣政策，陸續推出各種救市政策，大幅調低利率，采取寬鬆的貨幣政策。至二零零九年第二季度，世界各主要經濟體經濟惡化程度開始減緩，全球主要股市也出現大幅度反彈。

本公司權益持有人應佔盈利為人民幣502,239,000元，較去年錄得強勁增長約235%；每股盈利為人民幣0.758元，較去年飛升約235%；董事會建議派發二零零九年度股息每股人民幣0.13元，較去年大幅增長約62.5%。

面對經濟危機，中國政府適時地推行了積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，有針對性地出臺了四萬億投資刺激計劃、十大產業振興規劃以及改善民生、穩定出口等一系列宏觀經濟政策，促進經濟平穩較快地增長。

本集團三大主營業務(建築施工、房產開發及建築材料)均在不同程度上受惠於中國刺激經濟的政策，尤其是國家擴大基礎設施建設的市場機遇。

雖然中國的大型基建項目，例如鐵道、公路和港口等項目通常被一些大型國營建築企業壟斷，但大型基建項目的一些輔助設施，例如火車站、交通樞紐中心、高速公路連接段公路，以及地方政府的一些公共建設，如會議展覽中心、體育館和機場候機樓等，都是本集團建築施工業務的強項，並有信心有實力贏取的項目，這為我們建築業務帶來了巨大的增長空間。

本集團起家於浙江，經過多年的努力，已成功將「三位一體」上下游握手的商業模式複製到安徽省和湖北省。而自經濟危機以來，國家陸續出臺一些區域發展規劃，大大提高了我們區域公司的發展潛力。

二零一零年一月十二日，國務院正式批復《皖江城市帶承接產業轉移示範區規劃》，安徽沿江城市帶承接長三角地區產業轉移示範區的建設正式納入國家發展戰略。皖江城市帶承接產業轉移示範區打造一系列現代化的工業園區，還要打造一批新型的現代化城市，勢必將帶動周邊城鎮的發展，同時，產業的發展又必然引來人口的集聚，這將給建築、房產和建材帶來巨大的商機。寶業集團安徽有限公司通過這幾年的發展，已經逐漸發展成為進皖建築企業中的排頭兵，位於安徽的浙江商貿城、城市綠苑、寶業桐城綠苑等房地產項目亦為本集團樹立了良好的口碑。皖江城市帶承接產業轉移示範區的建設定將為寶業集團安徽有限公司帶來更多的發展機遇。

近年來，武漢城市圈作為全國資源節約型和環境友好型社會建設綜合配套改革試驗區，這是繼上海浦東新區、天津濱海新區後的第三個國家級綜合配套改革試驗區。湖北省尤其是以武漢為中心的沿長江經濟帶東接長三角城市群，西聯成渝城市群，憑藉溝通沿海與西部的重要地理位置，在新一輪的區域經濟發展中，必將迎來新一輪以基礎設施建設為突破口的建設高潮。本集團自二零零六年二月成功收購湖北省建築集團轄下十二家企業全部權益

以來，寶業湖北建工集團已順利完成收購後的各項人員安置和企業重組等工作，目前，建築施工、房地產開發、建築材料各主營業務已步入正常運營軌道。寶業湖北公司在工業用地更改用途，成為住宅商業發展用地方面亦取得了良好的進展，除了兩個已在開發的房產項目，寶業月亮湖花園和徐東雅苑，合共建築面積約為112,600平方米之外，目前，已向政府相關部門申請更改用途的尚有兩塊均位於武漢市武昌地理位置較優越的工業用地，佔地面積合共約為135,000平方米，預計變更用途後建築面積合共約340,000平方米。此兩塊地的周邊均已發展成為較成熟的繁華商業中心和高尚住宅區，所以未來盈利空間豐厚。

我們相信，推動中國房地產市場發展的動力始終強勁，這些動力因素包括中國持續穩定的經濟發展，快速的城市化進程，以及人們對於住房的改善性需求。短期的經濟環境變化以及政府對房地產行業的階段性調整，都不會改變行業的整體發展趨勢。二零零九年，中國房地產行業在經過了短暫的低迷之後迅速回暖，本集團把握了適當的時機，以超出預期的價格成功地銷售上海靜安紫苑項目，而且位於紹興的大坂風情、玉園和位於合肥的城市綠苑、寶業桐城綠苑及位於湖北荊門市的寶業月亮湖花園等項目均受到市場熱捧，預售情況理想，為本集團套回大量現金，極大地改善了本集團的財務狀況，從淨負債變為淨現金狀態，使本集團有充裕的資金，能夠在適當的時候以合適的價格購置土地和兼併收購企業。本集團對房地產行業的中長期發展維持樂觀看法，亦會密切關注宏觀經濟形勢及政策環境，伺機以合理成本以多方面渠道增加土地儲備。

憑藉多年的累積，我們擁有良好的品牌，受客戶信賴的建築施工管理；充足優質但低成本的土地儲備；自主創新的建築工業化技術；和一支專業專注又穩定的管理團隊，隨著中國經濟回暖跡象顯著，持續繁榮勢頭良好，本集團將繼續依托已有優勢，不斷提高核心競爭力，抓住中國經濟發展的有利商機，充分發揮本集團「三位一體」所產生協同效應的優勢，加上房產開發的規模和開發力度增強，預售和開發進度都較理想，我們對本集團未來利潤增長保持較高預期。

孫傳林先生於二零一零年三月二十九日以個人原因辭任本公司之獨立非執行董事；陳興泉先生也於二零一零年三月二十九日以個人原因辭任本公司之獨立監事。兩位先生自從加入本集團之後，對寶業貢獻良多，本人謹代表董事會對孫先生及陳先生表示誠摯的感謝。同時經提名委員會提名，董事會推薦王幼卿先生和袁阿金先生分別擔任獨立非執行董事和監事一職，他們的委任將在二零一零年六月十七日舉行的股東周年大會上批准後生效。王先生在紹興是一位德高望重的退休檢察長；袁先生則作為股東代表加入監事會，我們深信，他們兩位的加入定將提升本公司的治理水平，從而為本集團的未來發展奠定堅實的基礎。

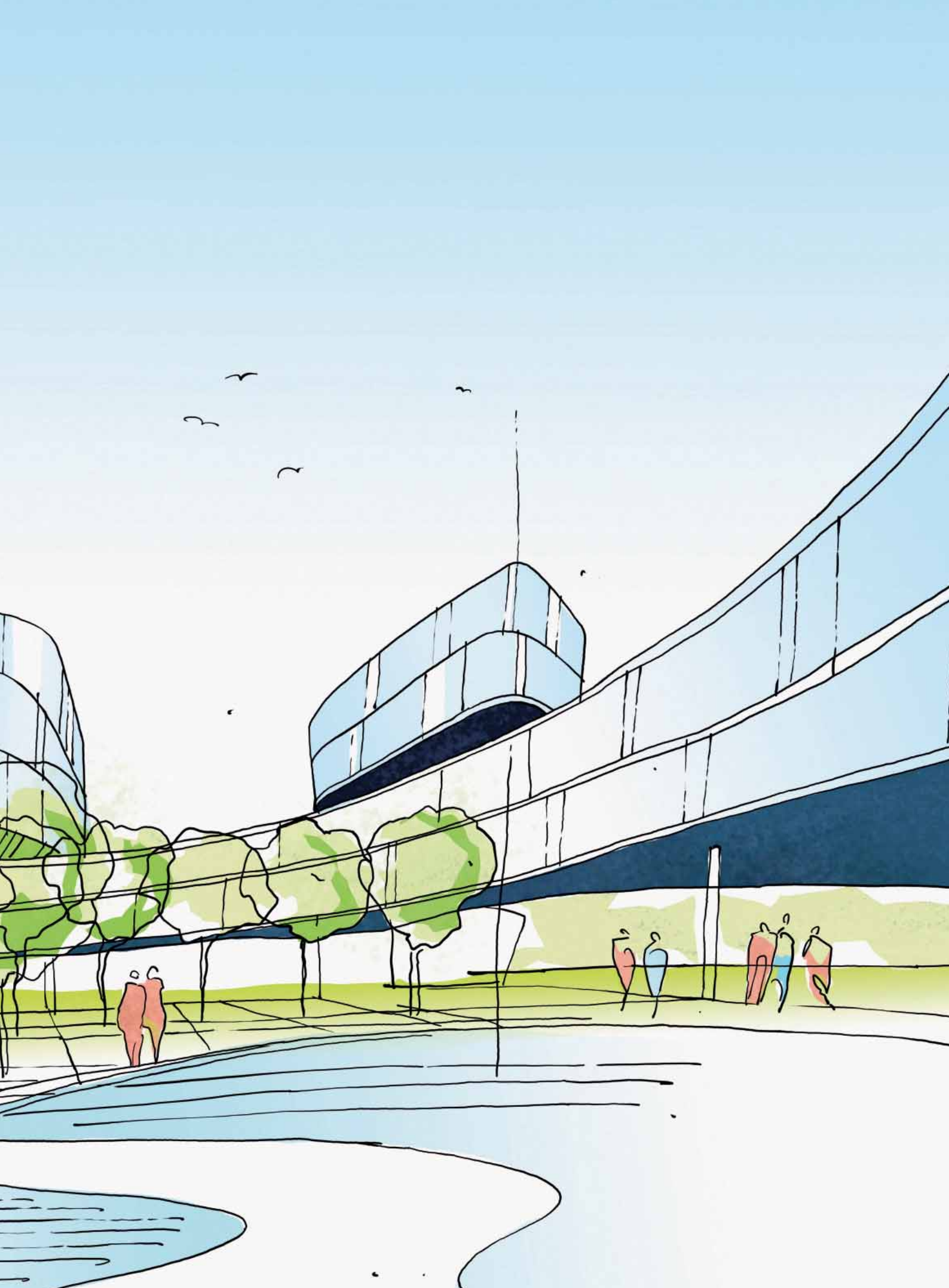
本人謹代表董事會向各位股東、客戶、供應商、往來銀行及中介機構致以衷心謝意，感謝各位對寶業一如既往的關心和支持；特別要對為本集團奮鬥努力的管理團隊和員工致謝，並盼望繼續與各位携手，在二零一零年再創佳績。

龐寶根

董事會主席

二零一零年三月二十九日

We Shape the Future

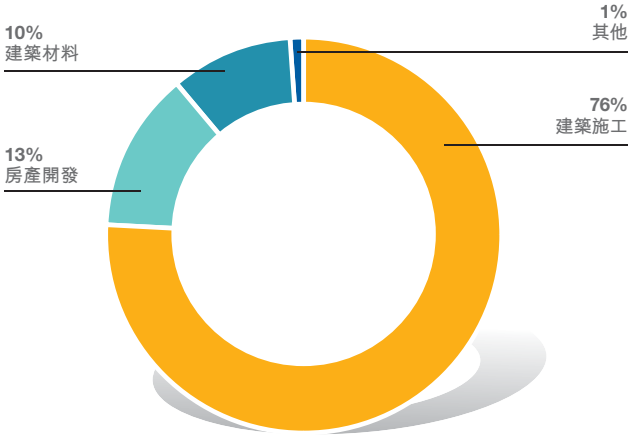


業績回顧

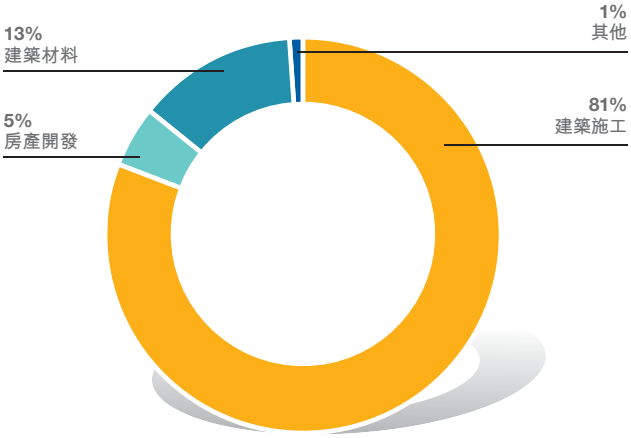
截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣10,973,575,000元(二零零八年：人民幣9,451,498,000元)，較去年增長約16%；經營盈利為人民幣909,796,000元(二零零八年：人民幣394,398,000元)，較去年錄得強勁增長約131%。本公司權益持有人應佔盈利為人民幣502,239,000元(二零零八年：人民幣150,044,000元)，較去年飛升約235%；每股盈利為人民幣0.758元(二零零八年：人民幣0.226元)，較去年大幅增長約235%。

營業額

	二零零九年		二零零八年		變動
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	
建築施工	**8,302,405**	**76%**	7,654,214	81%	+8%
房產開發	**1,439,847**	**13%**	491,092	5%	+193%
建築材料	**1,152,323**	**10%**	1,225,207	13%	-6%
其他	**79,000**	**1%**	80,985	1%	-2%
總額	**10,973,575**	**100%**	9,451,498	100%	+16%



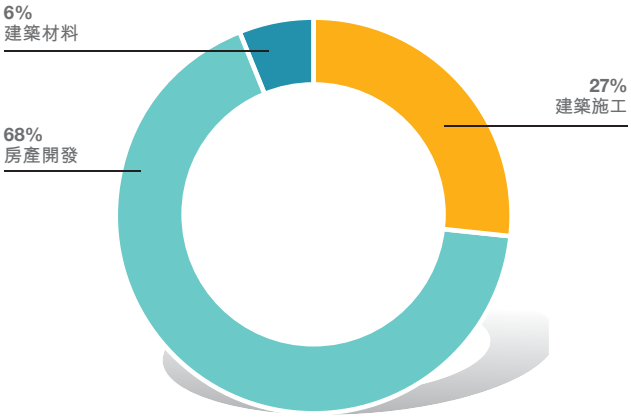
2009



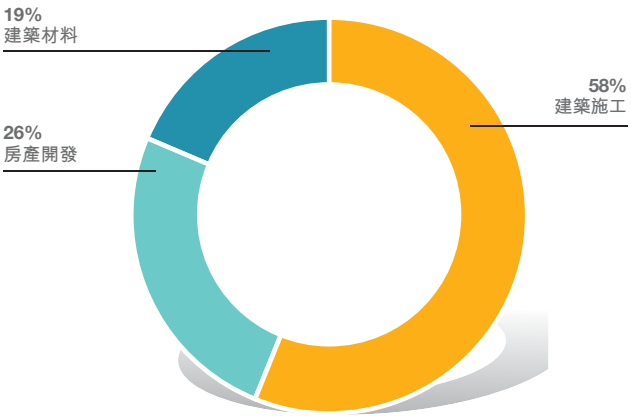
2008

經營盈利

	二零零九年 人民幣千元	二零零九年 比重	二零零八年 人民幣千元	二零零八年 比重	變動
建築施工	**250,163**	**27%**	230,229	58%	+9%
房產開發	**614,587**	**68%**	101,680	26%	+504%
建築材料	**52,538**	**6%**	73,999	19%	-29%
其他	**(7,492)**	**-1%**	(11,510)	-3%	-35%
總額	**909,796**	**100%**	394,398	100%	+131%



2009



2008

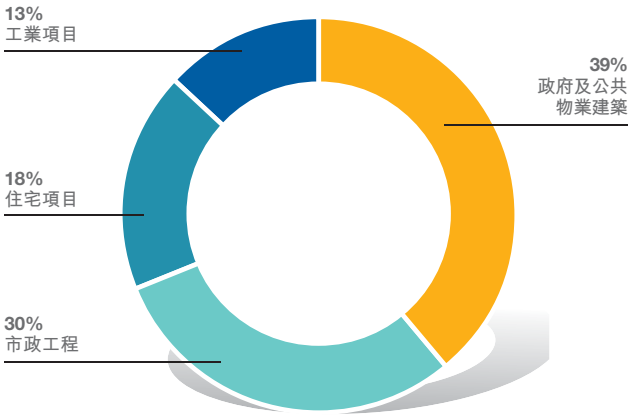
建築施工業務

截至二零零九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8,302,405,000元，較去年增長約8%；經營盈利為人民幣250,163,000元，較去年增長約9%。

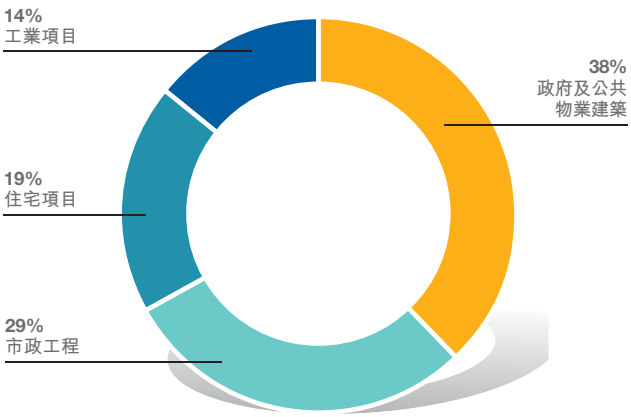
截至二零零九年十二月三十一日止，本集團建築施工業務在建工程的合同金額達人民幣29,452,114,000元，比去年增長約14%，其中未完工合同金額達約人民幣210億元，另外有約人民幣20億元已簽訂合同的新接業務但尚未動工，所以於二零零九年十二月三十一日本集團建築施工業務手頭未完工和新接合同金額合共約人民幣230億元(於二零零八年十二月三十一日：約人民幣217億元)。本集團建築施工業務在建工程的合同金額分析如下：

按項目性質分類：

	二零零九年		二零零八年		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	**11,486,324**	**39%**	9,835,174	38%	+17%
市政工程	**8,835,634**	**30%**	7,505,791	29%	+18%
住宅項目	**5,301,381**	**18%**	4,917,587	19%	+8%
工業項目	**3,828,775**	**13%**	3,623,485	14%	+6%
合計	**29,452,114**	**100%**	25,882,037	100%	+14%



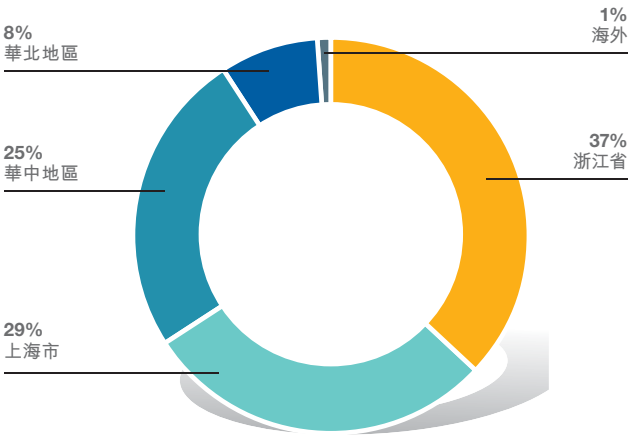
2009



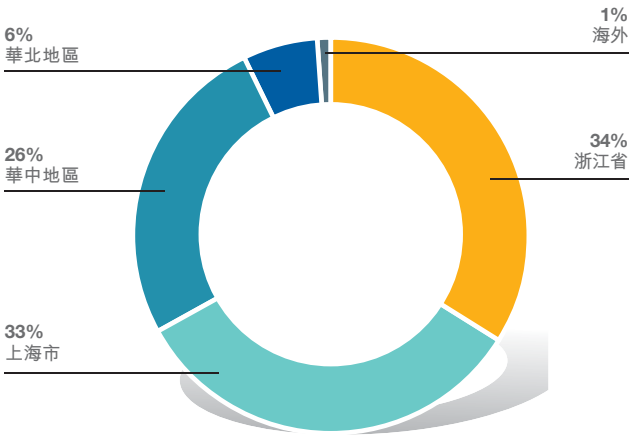
2008

按地區分類：

	二零零九年 人民幣千元	比重	二零零八年 人民幣千元	比重	變動
浙江省	**10,897,282**	**37%**	8,876,354	34%	+23%
上海市	**8,541,113**	**29%**	8,435,228	33%	+1%
華中地區	**7,363,029**	**25%**	6,970,509	26%	+6%
華北地區	**2,356,169**	**8%**	1,441,126	6%	+63%
海外	**294,521**	**1%**	158,820	1%	+85%
合計	**29,452,114**	**100%**	25,882,037	100%	+14%



2009



2008

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。

二零零九年，面對國際金融危機對中國實體經濟帶來的強大衝擊，中國政府實施了積極的財政政策和適當寬鬆的貨幣政策，出台了四萬億投資刺激方案和十大產業振興計劃，在一系列政策的刺激下，中國經濟快速復蘇。年內，本集團建築施工業務全年新接業務約人民幣124億元，在市場競爭更加激烈的格局中，浙江省外市場新接業務的比重已經達到了77%，成功承接了山東東營機場航站樓及高架橋、中國人民銀行武漢分行、北京軍區總醫院醫療綜合樓、上海政法學院新校區二期、蕪湖三山區疏港大道、安徽福樂門國際廣場、國家核電三門現場綜合樓等一大批高端的形象工程。同時，順利完成了甬台溫高鐵車站工程的施工任務，不僅為今後拓寬鐵路工程業務奠定了良好基礎，而且為提升寶業品牌和展示集團實力提供了難得的平台。

二零零九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
杭州市第二人民醫院	錢江杯
杭州濱江移動通信樓	錢江杯
浙江省疾病預控中心	錢江杯
望湖時代廣場室內精裝修工程	錢江杯、國優銀獎
鄞州商會大廈裝飾工程	錢江杯、國優銀獎
上海靜安紫苑	白玉蘭
上海萬里居住小區	白玉蘭
華東醫院市民門急診部病房大樓	白玉蘭
溫州市第二人民醫院綜合住院樓	浙江省優秀裝飾獎
杭州太虛湖假日酒店	浙江省優秀裝飾獎
金昌·昆侖國際商務中心	浙江省優秀裝飾獎
金都漢宮一期地下室工程	楚天杯
南京國際金融中心幕墻工程	國優裝飾獎

房產開發業務

物業銷售成績

二零零九年度本集團房產開發業務實現營業額為人民幣1,439,847,000元(扣除營業稅及附加稅費前為人民幣1,522,033,000元)，較去年增長約193%；經營盈利為人民幣614,587,000元，較去年大幅增長約504%。

年內，本集團房產開發業務營業額和經營盈利的大幅增加，主要得益於位於合肥的城市綠苑二期和位於上海的靜安紫苑的銷售。

位於合肥的城市綠苑二期共銷售樓盤面積約81,430平方米，實現營業額約人民幣378,229,000元，平均銷售價格約為每平方米人民幣4,645元；位於上海的靜安紫苑項目共銷售樓盤面積約29,685平方米，實現營業額約人民幣1,085,000,000元，其中住宅部分銷售均價約每平方米人民幣39,096元，辦公樓部分銷售均價約每平方米人民幣29,026元，商鋪部分銷售均價約每平方米人民幣57,295元；另外，以往開發的項目剩餘商鋪之銷售實現營業額約人民幣58,804,000元。

開發中的物業

截至二零零九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	預算建築面積(平方米)	本集團所佔權益
寶業四季園一期	紹興	100,000	100%
大坂風情一期	紹興	130,000	100%
玉園	紹興	89,000	49%
城市綠苑二期	合肥	27,000	100%
城市綠苑三期	合肥	100,000	100%
寶業桐城綠苑一期	合肥	100,000	100%
寶業月亮湖花園	湖北荊門	82,000	100%
徐東雅苑	武漢	30,600	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，流傳著諸多神化傳說，更留存著諸多的歷史人文遺迹，離市中心僅5公里，地理位置屬「離塵不離城」，被譽為「都市珍藏的自然」。寶業四季園佔地面積約1,050,000平方米，規劃建築面積約525,000平方米，容積率僅為0.5，主要開發豪華別墅、雙聯、小院別墅及排屋。寶業四季園有高爾夫球場、五星級度假酒店、郊野公園及中央水景公園等配套項目。目前寶業四季園一期項目約100,000平方米已經動工建設，預計於二零一零年開始預售。

寶業四季園

大坂風情

大坂風情位於紹興縣柯橋，該項目總所佔地面積約100,000平方米，容積率為2.5，規劃建築面積約為250,000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。本項目為紹興高端精品樓盤，分兩期開發。大坂風情一期為130,000平方米，截至二零零九年十二月三十一日共預售約90,000平方米。

玉園位於紹興市陽明路一號，該項目總所佔地面積約為180,000平方米，容積率為0.5，規劃建築面積約為89,000平方米。該項目是本集團與另一家於香港聯交所上市公司—綠城中國控股有限公司(股票代碼：3900)強強聯合，雙方共同投資開發的高檔住宅項目，本集團所佔49%的權益。該項目位於紹興市會稽山旅遊度假區，屬紹興高檔住宅區域，毗鄰本集團的高爾夫球場及寶業四季園，主要開發低密度豪華獨棟別墅。該項目第一期合共有27棟獨棟別墅，截至二零零九年十二月三十一日共預售了其中的26幢。

玉園

城市綠苑位於安徽省合肥市瑤海區，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，包括一些商鋪及商業辦公樓。城市綠苑二期總建築面積約為170,000平方米，其中143,000平方米已於二零零八年度及二零零九年度確認銷售收入，剩餘約27,000平方米已經全部預售。而城市綠苑三期總建築面積約為100,000平方米，截至二零零九年十二月三十一日其中約70,000平方米已經預售。

城市綠苑

寶業桐城綠苑

寶業桐城綠苑位於安徽省合肥市包河區，該項目總佔地面積約為58,570平方米，容積率為2.8，規劃建築面積約為164,000平方米。該項目由9幢高層組成，集住宅、單身公寓、商業廣場等多種物業形態於一體。該項目緊鄰中國科技大學，週邊配套齊全，旨在打造城市居住新模式，倡導新「城市園林」的美好生活。該項目一期約為100,000平方米，截至二零零九年十二月三十一日，已經預售約75,000平方米。

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，週邊教育等配套設施齊全。寶業月亮湖花園項目總建築面積約為82,000平方米，容積率為1.8，由22棟樓組成，其中13棟多層，9棟小高層住宅，沿月亮湖路的住宅設商業用房。該項目於二零零九年十一月開始銷售，截至二零零九年十二月三十一日已經預售約30,000平方米。

寶業月亮湖花園

徐東雅苑

徐東雅苑項目位於武漢市武昌區，週圍休閑、生活、醫療、教育等配套設施一應俱全，並且交通十分便利，具有良好的開發環境。該項目總佔地面積約11,000平方米，容積率約2.8，規劃建築面積約30,600平方米，主要開發小戶型住宅。目前該項目主體建築已基本完成，預計於二零一零年開始預售。

新增土地儲備

年內，本集團共新增兩塊土地。其中，本集團以總代價人民幣470,000,000元投得位於合肥市長江東路與東二環交叉口地塊，佔地面積約66,700平方米，總建築面積約228,500平方米。該地塊地理位置優越，交通便利，配套齊全，屬合肥市東門絕版地塊，建成後將集住宅、商業、辦公於一體的城市綜合小區。

另外，本集團以總代價人民幣82,100,000元投得位於杭州市蕭山區一地塊。該地塊佔地面積約50,000平方米，總建築面積約75,000平方米，地理位置旺中帶靜，前臨中國輕紡城，配套齊全，計劃開發為綠色環保的低碳住宅小區。

建築材料業務

二零零九年度，本集團建築材料業務實現營業額人民幣1,152,323,000元，較去年下降約6%；經營盈利為人民幣52,538,000元，較去年下降約29%。

二零零九年度本集團建築材料業務各類產品之營業額如下：

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*	變動
預拌混凝土	**277,558**	319,324	-13%
幕墻	**345,697**	383,568	-10%
木製品及室內裝飾	**255,890**	237,560	+8%
鋼結構	**184,372**	179,260	+3%
混凝土管樁	**46,093**	55,812	-17%
大型房屋面板	**11,172**	10,757	+4%
防火材料	**16,201**	22,279	-27%
其他	**15,340**	16,647	-8%
合計	**1,152,323**	1,225,207	-6%

本集團的建材產品受本地相關產品製造商增多，競爭激烈的因素影響而導致銷售下降。本集團的建築材料業務之經營利潤率於年內有所下降，主要是鋼結構及木製品的虧損於年內有所擴大，攤薄了整體板塊的經營利潤率。

在科研領域上，二零零九年四月在寶業集團建設產業研究院挂牌設立的國家建築工程技術研究中心建築工程與住宅產業化研究院，是國內唯一一家於建築施工企業和民營企業設立的國家級建築研究院，擁有對住宅進行全方位質量和環保節能指標檢測的實驗室，包括對建築物進行全天候實尺寸檢測在內九大實驗內容。另外，由寶業集團建設產業研究院聯合浙江大學、浙江工業大學共同參與完成的浙江省重大科技攻關項目「納米光催化混凝土開發與應用」成功通過驗收。納米光催化混凝土是一種環境友好型新型建築材料，在當前國家大力推進節能、環保政策背景下，此成果將能有效推進傳統混凝土建材行業的轉型升級，具有良好的市場推廣前景。

展望

建築施工業務是本集團業務發展的平台，為本集團帶來持續而穩定的現金流

- 在國際金融震蕩的陰影逐漸消散後，中國經濟復蘇的趨勢日益明顯，本集團將緊緊抓住政府一系列刺激經濟方案和十大產業振興計劃等政策的機遇，憑藉以往承建機場航站樓、火車站及奧運場館等高端建築以及其他城市基礎建設而積累的豐富經驗和技術，進一步提高本集團於高端建築市場的份額和地位，跳出低價競爭的框框。

- 目前，本集團手頭未完工和新接合同的金額合共約人民幣230億元，隨著國家人民幣四萬億刺激經濟方案逐漸落實到實體經濟和具體基建項目，我們的業務發展空間將十分巨大，本集團充滿信心繼續在這一大蛋糕中分得一杯羹。

- 本集團在初步實現了「走出浙江、走出長三角、輻射全國」的戰略目標後，將繼續堅持這一策略，在不斷穩固浙江、上海、安徽、湖北等較成熟市場外，亦不斷開拓尋求新的市場商機，加快屬地化管理下的區域公司發展。

靜安紫苑

會稽山高爾夫球俱樂部

房產開發業務為本集團的利潤帶來可觀的增長

- 近來，中國政府就房地產行業出台了新一輪的調控措施，我們相信這將促使國內房地產行業朝更健康、更公平和更透明的方向發展。另外，我們亦欣然看到政府從以往單一地注重採取抑制房價措施，到現在意識到增加土地供應、完善供應方式的重要性，並且從增加保障性住房，例如經濟適用房、廉租房等措施來解決老百姓的住房問題。

- 在中國經濟仍將保持穩健持續增長的宏觀環境下，城市化進程進一步推進，加上人們對通貨膨脹的預期升溫，但利率仍將維持在較低水平，導致實質負利率情況明顯，另一方面，中國利用銀行按揭貸款購房的比例仍然偏低。因此，我們有充足的理由相信中國房地產行業仍是朝陽行業，前景秀麗。

- 二零零九年，本集團的房產項目預售成績十分理想，包括大坂風情、玉園、靜安紫苑、城市綠苑、寶業桐城綠苑和寶業月亮湖花園等項目。截至二零零九年十二月三十一日止合共預售樓盤面積約為28萬平方米，合同總金額超過人民幣24.5億元。另外，本集團的典藏之作，寶業四季園也將於二零一零年推出預售。由於國內高端客戶越來越講究生活品位，我們也相應地調整項目規劃，提高項目品質和配套設施來迎合我們未來尊貴的業主，當然，目前當地豪華住宅的售價也錄得可觀的升幅。

發展建築材料業務是本集團未來持續發展的重要策略

- 在大眾媒體尚未廣泛使用「低碳經濟」這個專有名詞之時，我們就已埋頭苦幹發展綠色環保的工業化建築材料產業。目前，國家通過立法鼓勵和支持能夠促進循環經濟和低碳經濟的產業發展，本集團建築材料業務的發展方向(包括綠色環保建材、節能住宅)與國家的產業政策是完全一致的，為本集團的工業化建築材料提供了無限的發展空間。本集團已經形成了生產製造與學術研究相結合的機制，建成了具有國際水平的住宅綜合性能檢測評估實驗中心，在住宅產業化方面走在了全國前列。

- 目前國內城市原有建築和住宅很多已無法滿足現代人追求節能舒適環保住宅的要求，需要更新換代，這對於工業化建築而言是極大的市場空間。

- 長江三角洲地區的農村經濟始終走在全國的前列，廣大農民對村鎮住宅建設的要求也從重視數量的擴張發展到對住宅質量和環境的提高，村鎮住宅產業化以科學規劃為前提，能有效利用資源，減少浪費，保護環境，促進村鎮住宅建設的可持續發展。未來中國農村住宅的升級換代將為節能環保的建築材料提供廣闊的市場，憑藉在住宅產業化方面的領先技術，本集團正積極與政府相關部門磋商合作建設「新農村」項目。

隨著中國經濟持續繁榮，本集團將在既有優勢之上，進一步加強品牌建設，優化建築施工管理；審時度勢，在適當的時機以合理的價格，利用多方面的渠道增購土地儲備；研發更商業化的預製建材；並同時引進專才提高管理營運能力。我們不但對未來盈利增長充滿信心，更重要的是我們已為寶業的持續發展作出最好的準備。

Admiring Future for People

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，本集團亦不斷調整投資、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，在二零零九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26%(二零零八年：9%)。另外有佔貸款總額約19%(二零零八年：約35%)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共同擔保的。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，是以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降低資金成本為目標。

年內，由於房產項目預售理想，現金流入豐富，本集團的財務狀況已由二零零八年的淨負債比率24%變為二零零九年淨現金比率8%，詳細分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
	人民幣千元	*人民幣千元*
現金及現金等價物	**1,677,452**	1,361,170
受限制銀行存款	**239,756**	462,631
減：借款總額	**(1,645,710)**	(2,522,221)
現金／(借款)淨額	**271,498**	(698,420)
本公司權益持有人權益合計	**3,374,647**	2,947,179
淨現金／負債比率	**8%**	24%

另外，於二零零九年十二月三十一日，本集團尚有未動用約人民幣40億元的銀行授信額度(於二零零八年十二月三十一日：約人民幣30億元)。本集團目前的財政狀況十分理想，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	
	二零零九年	二零零八年
股本回報率	**14.9%**	5.1%
每股淨資產(人民幣元)	**5.09**	4.45
淨現金比率	**8%**	–
淨負債比率	**–**	24%
流動比率	**1.33**	1.15

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
淨現金比率	=	現金淨額／本公司權益持有人權益總額
淨負債比率	=	借款淨額／本公司權益持有人權益總額
流動比率	=	流動資產／流動負債

本年度本集團權益持有人應佔盈利達人民幣502,239,000元，因此本年度的股本回報率較上年同期相應增長192%。因本年度盈利豐厚，所以每股淨資產也較上年有較大增長。二零零九年十二月三十一日，本集團是處於淨現金狀態，淨現金比率為8%，相比二零零八年同期的淨負債比率24%，財政實力大大增強，這有賴於我們房產開發業務加速銷售樓盤並取得理想的預售成績。本集團實際流動比率要比呈報的1.33還好，因為我們房產項目的預售房款是被記錄在流動負債的「預收賬款」上，此等款項不存在還款問題，只是等待房產項目交付給買家，有關銷售一旦被確認，此等記錄在流動負債的款項即被確認為銷售收入。

現金流量分析

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元* (經重列)
經營活動之現金流入淨額	*(i)*	**1,157,203**	168,208
投資活動之現金流入／(流出)淨額	*(ii)*	**101,427**	(129,359)
融資活動之現金(流出)／流入淨額	*(iii)*	**(942,348)**	504,663
現金及現金等價物之增加		**316,282**	543,512

附註：

(i) 本年度經營活動之現金流入淨額為人民幣1,157,203,000元，比上年的淨流入人民幣168,208,000元增加現金流入人民幣988,995,000元，主要原因是本集團的房產開發項目，例如大坂風情、城市綠苑、寶業桐城綠苑、寶業月亮湖花園預售情況良好。

(ii) 本年度投資活動之現金流入淨額為人民幣101,427,000元，比上年的現金流出人民幣129,359,000元增加了淨流入人民幣230,786,000元，主要源於本期本集團銷售了原用作投資物業的紹興寶業材料市場(記錄在利潤表的「其他利得－淨額」)，現金流入約60,890,000元；本期的利息收入現金流入約42,763,000元。

(iii) 本年度融資活動之現金流出淨額為人民幣942,348,000元，比上年的淨流入人民幣504,663,000元增加流出人民幣1,447,011,000元。主要原因是本年度本集團現金流入強勁，增加了銀行借款的還款。

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準則要求已作足夠的預提。此外，本集團是以建築施工、房產開發及建築材料三大業務組成的綜合企業，因此，土地增值稅的清算對本集團整體業績不會構成十分重大的影響。

對外擔保及履行

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
就授予第三方的按揭融資給予銀行的擔保	**146,091**	50,830

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

於二零零九年十二月三十一日，本集團以土地使用權，樓宇及開發中物業共約人民幣1,016,859,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣約428,029,000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，在適當的時間以適當的價格進行增購土地和收購兼並和本集團業務相關的企業。

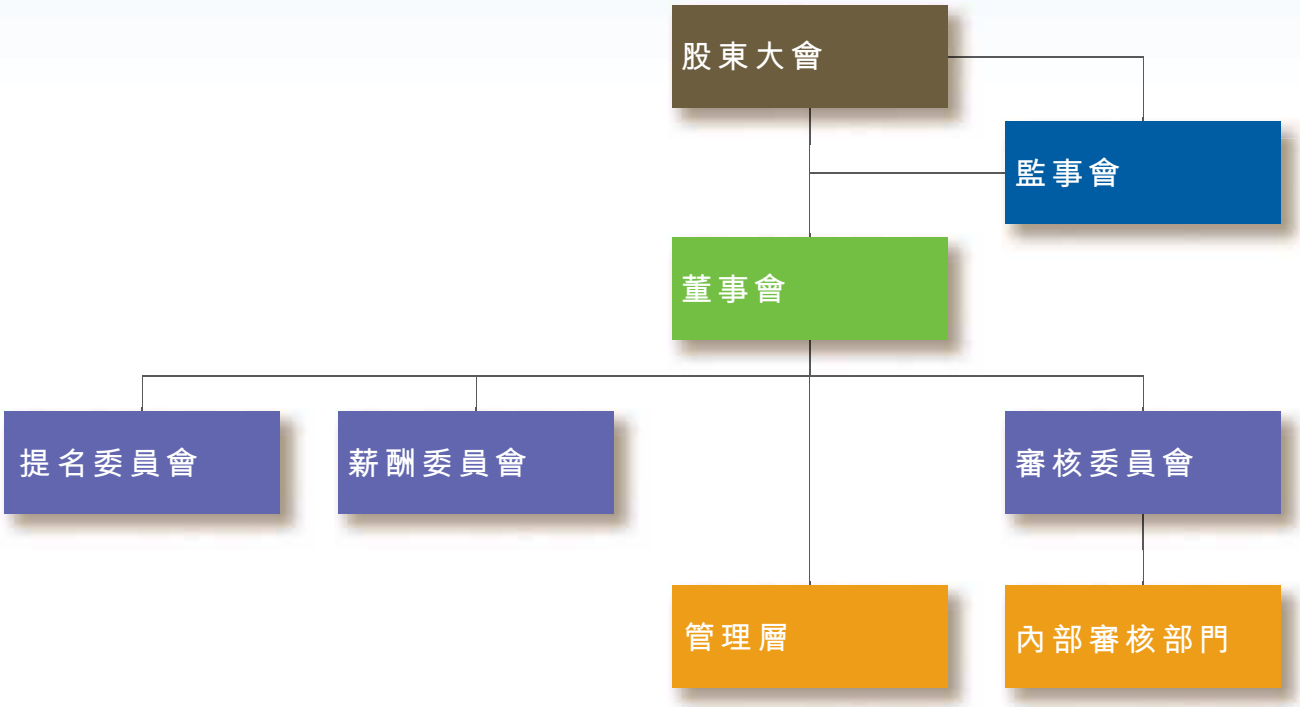
人民幣匯率調整及匯兑風險

本集團的絕大部分業務及銀行貸款均以人民幣交易及入帳，故無須直接承受外匯波動風險。董事會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。

Tailoring a Warm and Harmonious Home for People

本集團致力於建立一個高效、有序和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》、《中華人民共和國證券法》、香港聯合交易所有限公司證券上市規則、上市規則附錄十四所載企業管治常規守則及其他相關法律法規，不時檢討公司的經營管理方針，推行高效的企業管治，努力提升企業價值，確保公司長期持續的穩定發展，實現股東利益最大化。

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，而且為董事和管理層與股東提供直接溝通的渠道。本公司高度重視股東大會，根據上市規則最新修訂要求於會議召開20個營業日前發出會議通知，並且列明議案條款，以投票方式進行表決的程序及股東表決權利。

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序而運作。本公司董事會由十名董事組成，其中五名為執行董事，五名為獨立非執行董事。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界不同領域的著名專家；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，為本集團提供了非常寶貴的專業意見。

本公司之董事會已采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(「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，所有董事均已確認二零零九年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，詳情請參閱合併財務報表附註33的披露。自上市以後，本公司每年均有購買董事、監事及高級管理人員責任保險。

董事會會議

本年度董事會共召開四次會議，各位董事出席會議的次數統計詳載下列表格。本集團相關的高級管理人員及監事會成員均有列席董事會會議。召開董事會會議前，董事至少在十四天前收到開會通知，全體董事皆可提出商討事項並列入會議議程。所有董事會會議記錄保存歸檔，各位董事可以隨時索取翻閱。

董事會會議出席表

姓名	出席次數／會議次數
執行董事	
龐寶根先生	4/4
高林先生	4/4
高紀明先生	4/4
周漢萬先生	4/4
王榮富先生	4/4
獨立非執行董事	
王有為先生	4/4
益德清先生	4/4
胡紹曾先生	4/4
陳賢明先生	4/4
孫傳林先生	4/4

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；
- 檢討和建議本集團采納的會計政策及會計實務處理事項；
- 監察集團內部審核部門的工作及審閱其呈交之報告；
- 就集團的重大交易事項提供意見及向管理層提出應該關注的風險；及
- 審議核數師的審計費用並提呈董事會批准。

薪酬委員會

薪酬委員會負責制定董事、監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二零零九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。

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二零零九年共召開一次會議，三位委員均出席了會議，並討論了以下事宜：

- 檢討董事會、監事會架構、人數及組成，就相關的變動向董事會提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事、監事的人士，並挑選提名有關人士出任董事、監事；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；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。

監控機制

監事會

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

本公司監事會成員包括孔祥泉先生(監事會主席)、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，並依法行使以下職責：

- 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。

本年度監事會召開兩次會議，五位監事全部出席會議，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采納載列於上市規則附錄十之標準守則，作為本公司監事進行證券交易的守則，經本公司作出特定查詢後，所有監事均已確認於二零零九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，獨立於財務部及其他管理部門，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，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況提出了不少有建設性的改進建議。

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資深會員。

企業管治常規守則

董事會認為，截至二零零九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夠的職權分工，而且較為精簡的管理架構可以更有效地與各級員工溝通和落實集團政策，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

本公司堅信投資者關係是上市企業營運中的重要一環，高透明度和高效率的資訊披露，能及時、準確、有效地向公眾傳達本集團的最新營運情況、發展戰略、業務進展及市場展望。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，增進投資者及潛在投資者對本公司的信心，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。

受金融海嘯影響，市場充斥著各種壞消息，也有許多純屬謠言和誇大其詞，所以我們認為在這種時候更應該做好投資者關係工作。在這段時間本公司管理層除了接見了大量分析員和投資者的咨詢和來公司調研外，我們也主動約見關心本集團的投資者和中介機構，向他們介紹本集團的最新經營情況和財務狀況，大大提高了本集團的透明度和投資者的信心。

然而，本公司的股價亦受金融海嘯和市場悲觀情緒的影響而有所滑落，但當市場恢復理性後，我們的股價反彈也十分強勁。年內及截至本年度報告日期，第一上海證券有限公司、中國光大資料研究有限公司及國元證券(香港)有限公司分別發行研究報告，列表如下：

日期	研究機構	目標價	建議
二零零九年五月二十六日	第一上海證券有限公司	6.96港元	買入
二零零九年八月四日	中國光大資料研究有限公司	7.28港元	買入
二零零九年九月八日	第一上海證券有限公司	7.84港元	買入
二零零九年九月十日	中國光大資料研究有限公司	7.97港元	買入
二零一零年一月二十八日	國元證券(香港)有限公司	8.79港元	買入

年內及截至本年度報告日期，除了接待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
二零零九年一月十二日至十六日	UBS Greater China Conference 2009	瑞銀(UBS)	上海
二零零九年四月十四日	寶業投資者會議	第一上海 (First Shanghai)	深圳
二零零九年九月十四日至十六日	CLSA China Forum 2009	里昂證券 (CLSA)	上海
二零零九年十二月七日	China Everbright Corporate Day	光大證券 (China Everbright)	香港
二零一零年一月十八日至二十日	UBS Greater China Conference 2010	瑞銀(UBS)	上海
二零一零年二月二十三日	HK & China Small/Mid Cap Corporate Access Day	摩根大通 (J.P. Morgan)	香港

董事、監事及高級管理人員履歷

董事

執行董事

龐寶根先生，一九五七年出生，本公司創辦人、董事會主席兼行政總裁。龐先生作為享受國務院特殊津貼專家以及住房和城鄉建設部的《中國建築業改革與發展》課題組專家庫成員，持有教授級高級工程師資格，備受中國建築業界的敬重，曾獲全國建設系統勞動模範、國家可持續發展實驗區先進個人、浙江省突出貢獻經營者、浙江省有突出貢獻的中青年科技人員等榮譽。彼在建築專業技術領域及企業經營管理上有著豐富的經驗，積極推進自主創新，承擔了《大型工程技術風險防範機制》、《運用信息技術改造建築業》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、國家建築工程技術研究中心建築工程與住宅產業化研究院院長等職務。

高林先生，一九七零年出生，本公司執行董事兼常務副總經理，同時擔任寶業湖北建工集團有限公司董事兼總經理。高先生持有教授級高級工程師資格，復旦大學EMBA畢業，系中國工程建設高級職業經理人，曾榮獲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、湖北省勞動模範、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。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。彼曾榮獲全國工程建設優秀項目經理、全國優秀施工企業家、浙江省優秀建築業企業經理、浙江省十大杰出建築企業家、紹興市勞動模範、紹興市經濟發展功臣等稱號，並被聘為國家優質工程獎復查組專家。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。

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。

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、管理咨詢、製造、分銷、零售、物流及財務服務方面有著累計超過33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及黨組書記等職。

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及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。黃先生持有高級工程師資格，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資深會員。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、會計及商業咨詢經驗。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、浙江省十大杰出建築企業家、浙江省工程建設優秀職業經理人、紹興市勞動模範、紹興市經濟發展功臣等稱號，並連續多年被評為紹興市先進生產工作者。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二零零九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合併財務報表附註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

本集團及本公司於二零零九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53頁至第55頁的按香港會計準則編製的合併財務報表之資產負債表中。

本集團截至二零零九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56頁之合併利潤表中。

本集團過往五個財政年度之業績摘要及資產與負債摘要載列於本年度報告第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合併財務報表附註23。

可供分配儲備

根據中國有關法律及法規計算，截至二零零九年十二月三十一日止，本公司可供分配予權益持有人儲備合共人民幣243,708,000元(二零零八年：人民幣201,018,000元)。

股息

於二零一零年三月二十九日舉行之董事會會議，董事會提議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣0.13元(二零零八年：人民幣0.08元)。

分部資料

本集團的營運分成以下三個主要營運分部：

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度的分部資料載列於合併財務報表附註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合併財務報表附註7。

購買、出售或贖回公司股份

年內，本公司及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

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

董事、監事及高級管理人員變動事宜

本年度本集團並沒有任何董事、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38頁至第42頁。

董事酬金

本公司每名董事的酬金均已具名披露，詳情載於合併財務報表附註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合併財務報表附註33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

於二零零九年十二月三十一日，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發行人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%
龐寶根先生	浙江寶業幕墻裝飾有限公司	個人	361,244	0.71%
高紀明先生	本公司	個人	13,024,647	1.96%
高紀明先生	浙江寶業幕墻裝飾有限公司	個人	180,622	0.36%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	1.44%
高林先生	浙江寶業幕墻裝飾有限公司	個人	120,415	0.24%
周漢萬先生	本公司	個人	8,233,510	1.24%
周漢萬先生	浙江寶業幕墻裝飾有限公司	個人	120,415	0.24%
王榮富先生	本公司	個人	7,147,039	1.08%
王榮富先生	浙江寶業幕墻裝飾有限公司	個人	120,415	0.24%
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%
婁忠華先生	浙江寶業幕墻裝飾有限公司	個人	120,415	0.24%
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。本公司概無與任何董事或監事簽訂任何一年內若由本公司終止合約而須作出賠償之服務合約(法定賠償除外)。

董事及監事之合約權益

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

董事及監事購入股份或債券之權利

於本年度內任何時間，本公司及其附屬公司並無訂立任何安排，致使董事、監事及彼等各自配偶或18歲以下之子女可藉購買本公司或任何其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	香港聯交所主板	香港聯交所主板	香港聯交所主板	香港聯交所主板
發行價／配售價	每股港幣1.43元	每股港幣4.05元	每股港幣4.85元	每股港幣10.88元
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

於二零零九年十二月三十一日，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

根據本公司可取得之公開資料及本公司董事所知，於本報告日期，本公司已發行股份的公眾持股量不少於上市規則所要求之25%，因此本公司是有足夠的公眾持股數量。

主要股東

於二零零九年十二月三十一日，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：

名稱	所持本公司H股數目（好倉）	佔己發行H股概約百分比	佔本公司註冊股本總額概約百分比
Atlantis Investment Management Limited	65,104,000	20.85%	9.82%
JPMorgan Chase & Co.	28,088,000	8.99%	4.24%
HSBC Global Asset Management (Hong Kong) Limited	28,000,000	8.96%	4.22%
Henderson Global Investors Limited	19,498,000	6.24%	2.94%

人力資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團聘用的員工約3,725名(二零零八年：約3,710名)；間接僱用的工程施工人員約63,050名(二零零八年：62,700名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至二零零九年十二月三十一日止之年度內，總員工成本達人民幣1,486,682,000元(二零零八年：人民幣1,394,403,000元)。僱員薪酬乃參照市場條款及按個別僱員表現、資歷及經驗厘定。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。

關連交易

年內，本集團並沒有達成任何按照上市規則需要披露的關連交易。

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

截至二零零九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25%繳納中國企業所得稅，有關本集團的所得稅詳情載列於合併財務報表附註35。

對外擔保及履行

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
就授予第三方的按揭融資給予銀行的擔保	**146,091**	50,830

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

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，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。

二零零九年度，有關核數師的報酬情況如下：

	二零零九年		二零零八年	
	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	**2,800**	**–**	2,800	–
信永中和	**480**	**35**	360	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集團的國際核數師，重新委任信永中和為本集團的境內法定核數師。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零一零年五月十七日起至二零一零年六月十七日止(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建議末期股息及出席於二零一零年六月十七日舉行的股東周年大會並於會上投票，本公司H股持有人務須於二零一零年五月十四日下午四時前，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號金鐘匯中心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
二零一零年三月二十九日

監事會報告

各位股東：

二零零九年度，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、香港聯合交易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，以確保在作出重大決策及具體執行時符合中國法律及法規，以及符合本公司的章程與股東及員工之利益。

本監事會認真審閱並同意董事會擬於應屆股東周年大會提呈的董事會報告、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。

本監事會對本公司二零零九年度取得的成績和經濟效益表示滿意，對本公司未來的發展前景充滿信心。

在此，本人謹代表本監事會感謝全體股東和員工對本監事會工作的支持和關心。

承監事會命
寶業集團股份有限公司
主席
孔祥泉

中國浙江
二零一零年三月二十九日

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

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53至112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」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的合併及公司資產負債表與截至該日止年度的合併利潤表、合併綜合收益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，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》的披露規定編製及真實而公平地列報該等合併財務報表。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合併財務報表作出意見，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。

意見

我們認為，該等合併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二零零九年十二月三十一日的事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，二零一零年三月二十九日

合併資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 （經重列）	於一月一日 二零零八年 人民幣千元 （經重列）
資產				
非流動資產				
土地使用權	6	**529,264**	446,220	465,996
物業、廠房及設備	7	**902,696**	856,243	760,593
投資物業	8	—	45,235	43,533
商譽	9	**16,534**	16,534	16,534
開發中物業	10	—	356,508	1,141,184
於共同控制實體之投資	12	**305,556**	533,958	536,550
於聯營公司之投資	13	**29,378**	28,828	31,175
可供出售金融資產	15	**5,340**	5,340	—
遞延所得稅資產	29	**31,445**	27,434	16,314
		1,820,213	2,316,300	3,011,879
流動資產				
存貨	16	**108,690**	117,558	116,291
開發中物業	10	**2,552,347**	1,443,183	853,519
已完工之待售物業		**369,217**	800,377	189,898
應收客戶之建築合約款	17	**1,581,402**	1,317,626	866,751
貿易應收款	18	**617,593**	646,345	656,635
其他應收款	19	**1,011,054**	974,822	931,352
受限制銀行存款	20	**239,756**	462,631	248,067
現金及現金等價物	21	**1,677,452**	1,361,170	817,658
		8,157,511	7,123,712	4,680,171
總資產		**9,977,724**	9,440,012	7,692,050
權益				
本公司權益持有人權益				
股本	22	**662,964**	662,964	662,964
股本溢價	22	**847,295**	847,295	847,295
儲備	23	**122,527**	132,846	146,746
保留盈餘				
—擬派期末股息	24, 37	**86,185**	53,037	46,407
—其他	24	**1,655,676**	1,251,037	1,155,225
		3,374,647	2,947,179	2,858,637
少數股東權益		**104,542**	43,349	37,771
權益合計		**3,479,189**	2,990,528	2,896,408

合併資產負債表(續)

於二零零九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)	於一月一日 二零零八年 人民幣千元 (經重列)
負債				
非流動負債				
借款	*28*	**310,000**	187,000	120,000
遞延所得稅負債	*29*	**64,072**	77,904	88,775
		374,072	264,904	208,775
流動負債				
貿易應付款	*25*	**964,012**	738,371	706,462
其他應付款	*26*	**859,264**	766,176	622,556
預收賬款	*27*	**1,376,476**	1,244,750	689,268
應付所得稅項		**379,267**	250,051	175,790
應付客戶之建築合約款	*17*	**1,209,734**	850,011	541,640
借款	*28*	**1,335,710**	2,335,221	1,851,151
		6,124,463	6,184,580	4,586,867
負債合計		**6,498,535**	6,449,484	4,795,642
權益及負債總計		**9,977,724**	9,440,012	7,692,050
流動資產淨值		**2,033,048**	939,132	93,304
總資產減流動負債		**3,853,261**	3,255,432	3,105,183

載於第60頁至第112頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

載於第53頁至第112頁的合併財務報表已由董事會於二零一零年三月二十九日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
董事

高紀明
董事

資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 （經重列）	於一月一日 二零零八年 人民幣千元 （經重列）
資產				
非流動資產				
土地使用權	6	**10,016**	10,338	10,660
物業、廠房及設備	7	**35,457**	34,456	34,367
開發中物業	10	—	253,538	271,214
於附屬公司之投資	11(a)	**849,411**	714,711	668,980
於共同控制實體之投資	12	**435,532**	613,597	536,550
		1,330,416	1,626,640	1,521,771
流動資產				
應收附屬公司款項	11(b)	**28,304**	249,194	668,738
其他應收款	19	**250**	50,485	57,071
現金及現金等價物	21	**492,488**	399,489	88,451
		521,042	699,168	814,260
總資產		**1,851,458**	2,325,808	2,336,031
權益				
本公司權益持有人權益				
股本	22	**662,964**	662,964	662,964
股本溢價	22	**847,295**	847,295	847,295
儲備	23	**79,590**	68,175	66,980
保留盈餘				
—擬派期末股息	24, 37	**86,185**	53,037	46,407
—其他	24	**157,523**	147,981	173,438
權益合計		**1,833,557**	1,779,452	1,797,084
負債				
非流動負債				
遞延所得稅負債	29	**515**	515	515
流動負債				
貿易應付款		—	—	10,671
其他應付款	26	**11,490**	12,945	23,865
應付所得稅項		**5,896**	5,896	5,896
借款	28	—	527,000	498,000
		17,386	545,841	538,432
負債合計		**17,901**	546,356	538,947
權益和負債總計		**1,851,458**	2,325,808	2,336,031
流動資產淨值		**503,656**	153,327	275,828
總資產減流動負債		**1,834,072**	1,779,967	1,797,599

載於第60頁至第112頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

載於第53頁至第112頁的合併財務報表已由董事會於二零一零年三月二十九日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
董事

高紀明
董事

合併利潤表

截至二零零九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 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
營業額	5	**10,973,575**	9,451,498
銷售成本	32	**(9,834,357)**	(8,834,696)
毛利		**1,139,218**	616,802
其他收入	30	**42,763**	45,343
其他利得—淨額	31	**55,336**	26,044
分銷成本	32	**(43,205)**	(25,275)
行政開支	32	**(284,316)**	(268,516)
經營盈利		**909,796**	394,398
融資成本	34	**(43,706)**	(97,227)
應佔共同控制實體虧損	12	**(5,639)**	(2,592)
應佔聯營公司虧損	13	**(50)**	(2,347)
除所得稅前盈利		**860,401**	292,232
所得稅項	35	**(274,169)**	(136,610)
當年盈利		**586,232**	155,622
應佔：			
—本公司權益持有人		**502,239**	150,044
—少數股東權益		**83,993**	5,578
		586,232	155,622
本公司權益持有人應佔盈利之每股盈利			
—基本及攤薄(以每股人民幣元計)	36	**人民幣 0.758**	人民幣 0.226
股息	37	**86,185**	53,037

載於第60頁至第112頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

合併綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
	人民幣千元	*人民幣千元*
		（經重列）
當年盈利	**586,232**	155,622
其他綜合收益：		
銷售重估物業將儲備轉入利潤表，扣除稅項	**(21,734)**	(15,095)
年內總綜合收益	**564,498**	140,527
應佔總綜合收益：		
—本公司權益持有人	**480,505**	134,949
—少數股東權益	**83,993**	5,578
	564,498	140,527

載於第60頁至第112頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

合併權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔權益					少數	
	股本	股本溢價	儲備	保留盈餘	合計	股東權益	權益合計
	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*	*人民幣千元*
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
綜合收益：							
當年盈利	—	—	—	150,044	150,044	5,578	155,622
其他綜合收益							
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	—	—	(15,095)	—	(15,095)	—	(15,095)
年內總綜合收益	—	—	(15,095)	150,044	134,949	5,578	140,527
與權益持有者的交易：							
轉入法定盈餘公積	—	—	1,195	(1,195)	—	—	—
股息	—	—	—	(46,407)	(46,407)	—	(46,407)
全部與權益持有者的交易	—	—	1,195	(47,602)	(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
二零零九年一月一日結餘	**662,964**	**847,295**	**132,846**	**1,304,074**	**2,947,179**	**43,349**	**2,990,528**
綜合收益：							
當年盈利	—	—	—	**502,239**	**502,239**	**83,993**	**586,232**
其他綜合收益							
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	—	—	**(21,734)**	—	**(21,734)**	—	**(21,734)**
年內總綜合收益	—	—	**(21,734)**	**502,239**	**480,505**	**83,993**	**564,498**
與權益持有者的交易：							
轉入法定盈餘公積	—	—	**11,415**	**(11,415)**	—	—	—
股息	—	—	—	**(53,037)**	**(53,037)**	**(22,800)**	**(75,837)**
全部與權益持有者的交易	—	—	**11,415**	**(64,452)**	**(53,037)**	**(22,800)**	**(75,837)**
二零零九年十二月三十一日結餘	**662,964**	**847,295**	**122,527**	**1,741,861**	**3,374,647**	**104,542**	**3,479,189**

載於第60頁至第112頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

合併現金流量表

截至二零零九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 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (經重列)
經營活動的現金流量：			
經營活動產生的現金	38	**1,430,152**	371,630
已付利息		**(110,153)**	(119,082)
已付所得稅		**(162,796)**	(84,340)
經營活動之現金流入淨額		**1,157,203**	168,208
投資活動的現金流量：			
收回對共同控制實體的借款		**222,763**	—
支付對聯營公司投資款		**(600)**	—
購入可供出售金融資產		—	(5,340)
購入物業、廠房及設備		**(164,192)**	(209,969)
出售物業、廠房及設備所得款	38	**31,892**	23,609
購置土地使用權		**(116,028)**	(10,330)
出售土地使用權所得款	38	**23,939**	27,328
出售投資物業所得款		**60,890**	—
收取利息		**42,763**	45,343
投資活動之現金流入／(流出)淨額		**101,427**	(129,359)
融資活動的現金流量：			
取得銀行借款		**3,195,690**	1,753,621
償還銀行借款		**(4,072,201)**	(1,202,551)
向本公司權益持有人支付股息		**(53,037)**	(46,407)
向本公司少數權益持有人支付股息		**(12,800)**	—
融資活動之現金(流出)／流入淨額		**(942,348)**	504,663
現金及現金等價物淨增加		**316,282**	543,512
年初現金及現金等價物		**1,361,170**	817,658
年末現金及現金等價物		**1,677,452**	1,361,170

載於第60頁至第112頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

1. 概述

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

本公司的註冊辦公地址為：中國浙江省，紹興市楊汛橋鎮區。

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

此合併財務報表以人民幣為單位，除非另作説明。本公司董事會已經於二零一零年三月二十九日批准發表此合併財務報表。

2. 重要會計政策摘要

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

2.1 編製基準

本集團的合併財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製。合併財務報表已按照歷史成本慣例編製，並就投資物業和可供出售金融資產的重估按公允值列賬而作出修訂。

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

(a) 截至二零零九年十二月三十一日止年度會計政策變更

- 開發出售目的之土地使用權的會計政策

  本年度，本集團改變了對用於開發出售目的之土地使用權的會計政策。用於開發出售目的之土地使用權，同時符合香港會計準則2「存貨」中存貨和香港會計準則17「租賃」中租賃土地的定義。此前，根據香港會計準則17，用於開發出售目的之土地使用權歸類為預付經營租賃款，並採用直線法在租賃期內攤銷。開發階段的攤銷額資本化計入物業建築成本。開發前和開發完成後的攤銷額計入損益表。與預付租賃款攤銷有關的借款成本於開發階段予以資本化。會計政策變更後，根據香港會計準則2，用於開發出售目的之土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。與預付租賃款總額有關的借款成本於開發階段予以資本化。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 截至二零零九年十二月三十一日止年度會計政策變更(續)

- 開發出售目的之土地使用權的會計政策(續)

  管理層認為對用於開發出售目的之土地使用權的重新歸類，能夠更好的反映本集團的財務狀況和經營成果。變更後的處理辦法體現了管理層使用土地使用權的意圖，使新會計政策與行業慣例的列報相一致，並抵消根據香港財務準則編製的合併財務報表和中國企業會計準則編製的法定財務報表的會計政策之間差異。

  對此項會計政策變更的影響應按照香港會計準則8「會計政策，會計估計變更及差錯」進行追溯調整。由於土地的開發通常於獲得土地使用權不久後開始，同時大部分物業於竣工同期即已銷售，實質上以前年度已資本化之攤銷額和增加需資本化的借款成本並不重大。因此，與上述會計政策變更相關的攤銷費用和借款成本的資本化金額對二零零八年一月一日和二零零八年十二月三十一日的保留盈餘，以及二零零八年度的淨利潤和每股盈利並無重大影響。

  該項變更對合併財務報表的影響如下：

集團	於十二月三十一日		於一月一日
	二零零九年	二零零八年	二零零八年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已完工之待售物業的增加	**85,149**	200,248	59,141
開發中物業的增加			
一流動資產部分	**1,703,555**	941,959	233,095
土地使用權的減少			
一流動資產部分	**(1,757,704)**	(1,142,207)	(292,236)
開發中物業的增加			
一非流動資產部分	**–**	302,012	1,005,643
土地使用權的減少			
一非流動資產部分	**–**	(302,012)	(1,005,643)
遞延所得稅負債的增加	**(7,750)**	–	–
保留盈餘的增加	**(23,250)**	–	–

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 截至二零零九年十二月三十一日止年度會計政策變更(續)

- 開發出售目的之土地使用權的會計政策(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
	人民幣千元	*人民幣千元*
利息費用的減少	**31,000**	–
所得稅費用的增加	**(7,750)**	–
本公司權益持有人應佔淨利潤的增加	**23,150**	–
每股盈利的增加(基本及攤薄)	**人民幣0.03**	–

公司	於十二月三十一日		於一月一日
	二零零九年	二零零八年	二零零八年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
開發中物業的增加			
– 非流動資產部分	–	200,000	200,000
土地使用權的減少			
– 非流動資產部分	–	(200,000)	(200,000)

- 於共同控制實體投資的會計政策

  此前，本集團根據香港會計準則31之規定，對共同控制實體之權益採用比例合併法核算。本年度，本集團變更了於共同控制實體投資的會計政策，改用權益法核算。這是因為權益法將提供同樣可靠，更加相關以及更具可比性的資訊以反映本集團對共同控制實體的權益。此外，還消除了根據香港財務準則編製的合併財務報表和中國企業會計準則的法定財務報表的會計政策之間差異。

  此變更不會對本年度及比較期間本集團的淨利潤和每股盈利產生影響，亦不會對二零零八年一月一日的期初保留盈餘產生影響。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) ***截至二零零九年十二月三十一日止年度會計政策變更***(續)

- 於共同控制實體投資的會計政策(續)

  此變更導致資產負債表及利潤表科目的重分類，即原資產負債表中按比例合併的資產和負債迭加為一行 — 於共同控制實體之投資，原利潤表中按比例合併的收入和費用迭加為一行 — 應佔共同控制實體盈利／虧損，如下所示：

集團	於十二月三十一日 二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*	於一月一日 二零零八年 *人民幣千元*
於共同控制實體的權益增加	**305,556**	533,958	536,550
遞延所得稅資產的減少	**(2,743)**	(864)	—
物業、廠房及設備的減少	**(3,777)**	(3,105)	—
開發中物業的減少	**(164,897)**	(82,388)	—
土地使用權的減少 — 流動資產部分	**(552,647)**	(552,647)	—
土地使用權的減少 — 非流動資產部分	**—**	—	(536,550)
應收款項的減少	**(10,882)**	(3,501)	—
現金及現金等價物的減少	**(41,109)**	(1,765)	(816)
應付款項的減少	**347,509**	110,312	816
長期借款的減少	**122,990**	—	—

	截至十二月三十一日止年度 二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
應佔共同控制實體虧損的增加	**5,639**	2,592
費用的減少	**(7,518)**	(3,456)
所得稅項的增加	**1,879**	864

由於在本公司的財務報表中對共同控制實體的投資以成本列示，以上會計政策變更不會對本公司財務報表產生影響。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 採納新／經修訂準則

以下為本集團必須在截止於二零零九年十二月三十一日的年度報表期間採納的新／經修訂準則。該等準則與本集團相關，但對本集團的每股盈利無影響。

- 香港會計準則1(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(「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。

  本集團已選擇呈列兩份報表(合併利潤表及合併綜合收益表)。並且本集團在合併權益變動表中列報權益所有者的全部權益變動，而非權益持有者的權益變動則在合併綜合收益表中列報。比較數字已重新列報，以符合修訂準則的要求。此項會計政策的改變只影響列報方面。

- 香港會計準則23(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直接應佔的借款費用資本化，作為該資產的部分成本。將該等借款費用即時作費用支銷的選擇已被取消。本集團現時所採用的借款費用之會計政策與香港會計準則23(修訂)的要求一致。

- 香港財務準則7「金融工具：披露」(修訂)(自二零零九年一月一日起生效)
  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。此修訂特別要求按公允價值的計量架構披露公允價值。此項會計政策的變更僅增加了新的披露。

- 香港財務報告準則8「營運分部」(自二零零九年一月一日起生效)
  香港財務報告準則8「營運分部」取代了香港會計準則14「分部報告」。此項新準則要求採用「管理層基準」，即分部數據須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。由於本集團根據國際會計準則14(不包括分部資產和負債)呈報的業務分部與向營運決策者提供的營運分部相同，故採納香港財務報告準則8不會對營運分部及其業績產生影響。此外，本集團亦提早採用二零零九年五月公佈的年度改進項目中對香港財務報告準則8之修訂，該修訂允許只有在總分部資產定期提交予主要營運決策者時才披露該些信息，與現行的香港財務準則8中對分部負債的要求一致。由於本集團的分部資產和負債信息並未定期提交主要營運決策者，該等信息亦未在本合併財務報表中披露。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－解釋公告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)－解釋公告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。本集團現時採用的會計政策與該解釋公告相符。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 尚未生效而本集團亦無提早採納的新準則

以下為已公布的並且在二零一零年一月一日或之後開始的年度期間強制執行的新準則，但現時本集團還沒有採納。

- 香港會計準則27(修訂)「合併及獨立財務報表」(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，則與非控制性權益進行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允值重新計量，並在收益表中確認盈利或損失。本集團預期將會自二零一零年一月一日起對與非控制性權益進行的交易應用香港會計準則27(修訂)。

- 香港財務準則3(修訂)「業務合併」(自二零零九年七月一日起生效)
  此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但有些重大更改。例如，購買業務的所有款項必須按購買日期的公允價值記錄，而分類為債務的或有付款其後須在利潤表重新計量。就被購買方的非控制性權益，可選擇按公允價值或非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例計量。所有與購買相關成本必須支銷。本集團預期將會由二零一零年一月一日起對所有業務合併應用香港財務準則3(修訂)。

2.2 合併賬目

(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合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

購買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允值計算，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允值計量，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允值的數額記錄為商譽(附註2.6)。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公允值，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2.7)。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 合併賬目(續)

(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。向少數股東進行的處置而導致本集團的盈虧於利潤表記賬。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) 聯營公司及共同控制實體

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。聯營公司及共同控制實體投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司及共同控制實體之投資包括收購時已識辨的商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團應佔收購後聯營公司及共同控制實體的盈利或虧損於利潤表內確認，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。如本集團應佔聯營公司及共同控制實體之虧損等於或超過其在該聯營公司及共同控制實體之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司及共同控制實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及共同控制實體之間交易的未實現收益按集團在聯營公司及共同控制實體權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司及共同控制實體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，於共同控制實體之投資按成本法扣除減值虧損撥備列賬(附註2.7)。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

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.4 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」)。合併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利潤表確認。

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

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。

期後成本僅在與該項目有關的經濟收益很可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的帳面值或確認為獨立資產，被替換掉部分的成本不再確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於利潤表支銷。

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

樓宇	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資產負債表日進行檢討，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。

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2.7)。

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.6 商譽

商譽指收購成本超過於收購日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允值的數額。收購附屬公司的商譽包括在無形資產內。收購聯營公司和共同控制實體的商譽包括在於聯營公司和共同控制實體投資內，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元。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元或現金產生單元的組別而作出的。

2.7 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允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(現金產生單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

當收到附屬公司、聯營投資和共同控制實體的股利時，而股利超過附屬公司、聯營公司和共同控制實體在股利宣佈期間的總綜合收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2.8 金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產分類為以下類別：按公允值透過損益記賬，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釐定金融資產的分類。

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釐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，但若到期日由資產負債表日起計超過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。除非管理層有意在資產負債表日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.8 金融資產(續)

(b) 確認與計量

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

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公允值變動在其他綜合收益中確認。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，在利潤表內確認為部份其他收入。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公允值調整列入利潤表。

2.9 金融資產減值

(a) 以攤銷成本列賬的資產

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

本集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準如下：

- 欠債人遇上嚴重財政困難；
- 違反合約，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在利潤表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.9 金融資產減值(續)

(a) ***以攤銷成本列賬的資產***(續)

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在利潤表轉回。

(b) ***可供出售資產***

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組已經減值。至於分類為可供出售的權益證券，證券公允價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經減值的證據。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損 – 按購買成本與當時公允價值的差額，減該金融資產之前在損益確認的任何減值虧損計算 – 自權益中剔除並在利潤表記賬。在利潤表確認的權益工具的減值虧損不會透過利潤表轉回。

2.10 土地使用權

本集團為獲取經營性租賃之土地使用權預付款項。如土地使用權的持有是為開發或待售，該預付款項作為開發中物業進行確認(附註2.11)。如土地使用權是為本集團自用，該預付款項是以一項單獨資產列賬並於租賃期限內以直線法於利潤表中扣減。

2.11 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。成本包括為獲得持有待開發的土地使用權支付的款項、開發物業有關的直接成本及開發物業期間資本化之借貸費用。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週期實現或有意售出。

2.12 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。

2.13 存貨

存貨按成本值與可變現淨值二者之較低者入賬。成本值以先進先出法計算，產成品及在成品的成本包括原材料、直接人工、其他直接費用和相關的間接生產費用(依據正常經營能力)。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)

2.14 應收賬款及其他應收款

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

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

2.15 建築合約

合約成本在產生的期間內確認為開支。

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

當建築合約之結果能可靠估算，且合約很大可能會產生利潤，合約收入將按合約期確認。當總合約成本有可能超過總合約收入，預期之虧損即時列為費用。

合同工程、索償和獎勵金的修訂就已經與客戶協議並能夠可靠地量度的數額列入合同收入內。

本集團採用完工百分比法確定在某期間須確認之收入及成本之適當金額；完成階段乃依據已執行工作所產生之合約成本佔合約估計成本之比例計算。成本不包括雖在本年度發生但其為未來達到完工階段產生的其他成本。此等款項取決於其性質表現為存貨、預付賬款或其他資產等。

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

對所有進行中的合同，本集團將進度收費單之款額超過已發生成本加已確認之盈利(減己確認之虧損)的差額確認為負債。

客戶未付的進度收費單及按金列示於「貿易應收款和其他應收款」。

2.16 現金及現金等價物

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

2.17 股本

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.18 貿易應付款

應付賬款為在日常經營活動中向供應商購買商品或服務而應支付的義務。如應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易應付款初步以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.19 借款及借款費用

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

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

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

2.20 當期及遞延所得稅

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

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資產負債表日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在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，則並不確認。遞延所得稅按於資產負債表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(及法例)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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.20 當期及遞延所得稅(續)

遞延稅項就附屬公司、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。

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

2.21 退休金責任

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

政府機構承諾承擔上述計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，本集團並沒有其他涉及支付僱員退休後福利的責任。

本集團與界定供款退休計劃作出的供款於產生時列為開支。

2.22 收入確認

收入指本集團在通常活動過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公允值。收入在扣除增值稅、退貨、回扣和折扣，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) 提供建築工程服務

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

(b) 銷售建築材料

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

(c) 銷售物業

出售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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.22 收入確認(續)

(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。

2.23 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而本集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公允價值確認入賬。

與成本有關之政府補助遞延入賬，並配合按擬補償之成本所需期間在利潤表中確認。

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

根據經營租賃(扣除來自出租方的任何獎勵)所作的付款於租賃期以直線法在利潤表扣賬。

(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和本公司的財務報表內列為負債。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務涉及多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險及利率風險)、信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高級管理層執行。

(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。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(i) ***外匯風險***(續)

另外，本集團於非洲提供建築業務。由此，本集團在非洲某些國家持有以當地貨幣計值的貨幣資產，此導致本集團面臨外匯風險。這些貨幣的轉換和匯回受制於該些國家的管理規定。

管理層並無書面形式之政策來控制外匯風險，但是以持續發展的基準來管理貨幣，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匯風險。

本集團及本公司於二零零九年十二月三十一日和二零零八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：

	集團 於十二月三十一日		公司 於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年	**二零零九年**	二零零八年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
資產				
港元	**741**	1,900	**741**	1,900
美元	**22,794**	19,627	**–**	52
吉布提法郎	**29,178**	19,253	**–**	–
博茨瓦納普幣	**8,869**	8,642	**–**	–
塞舌爾盧幣	**4,683**	3,697	**–**	–
其他幣種	**264**	227	**–**	36
負債				
吉布提法郎	**(38,056)**	(22,761)	**–**	–
博茨瓦納普幣	**(10,960)**	(6,617)	**–**	–
塞舌爾盧幣	**(6,323)**	(6,562)	**–**	–

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%，則對當年盈利的影響如下：

	集團 於十二月三十一日		公司 於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年	**二零零九年**	二零零八年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
當年盈利減少／(增加)				
— 港元	**(37)**	(95)	**(37)**	(95)
— 美元	**(1,140)**	(981)	**—**	(3)
— 吉布提法郎	**444**	175	**—**	—
— 博茨瓦納普幣	**105**	(101)	**—**	—
— 塞舌爾盧幣	**82**	143	**—**	—
— 其他幣種	**(13)**	(11)	**—**	(2)

(ii) ***價格風險***

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。

於二零零九年十二月三十一日，由於可供出售金融資產金額不重大，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。按浮動利率發行的貸款令本集團承受現金流量利率風險。

本集團以動態基礎分析其利率風險。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。

於二零零九年十二月三十一日，倘借貸利率升高或者降低1%而所有其他變數維持不變，則本年度之淨利將分別減少或增加人民幣5,287,000元(二零零八年：人民幣9,722,000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) 利率風險(續)

除此以外，本公司持有計息資產(短期定期存款和活期存款)和浮動利率計息的借款。對共同控制實體借款的固定利率參照現行市場之現行利率。

(iv) 信貸風險

貿易及其他應收款項、應收客戶之建築合約款、對共同控制實體之借款、銀行現金存款及對購房者按揭貸款提供的擔保是本集團面對的最大信貸風險。

此外，其他應收款項、應收附屬公司款項、對共同控制實體之借款、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。

為控制該風險，存款主要存入國有金融機構及有良好信譽銀行，國有金融機構及有良好信譽銀行均為高信貸品質金融機構。本集團制定政策以確保工程建造與材料銷售予有適宜信貸記錄的客戶，以及將房產銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團亦制定其他監控程式以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審核每項個別貿易應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充份的減值虧損。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信貸風險。

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，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。

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。

(v) 流動性風險

本集團已建立一個資金結算中心(集團資金)來管理現金流。本集團致力於維持充足的現金及現金等價物，確保可透過充足融資金額(包括短期、長期銀行借款及其他借款)取得資金以滿足其經營所需。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。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(v) ***流動性風險***(續)

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，根據由資產負債表日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。

	集團					公司
	少於一年	一至二年	二至五年	五年以上	總計	少於一年
	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*	*人民幣千元*
於二零零九年十二月三十一日						
借款	**1,335,710**	**310,000**	**–**	**–**	**1,645,710**	**–**
借款利息	**16,942**	**18,596**	**–**	**–**	**35,538**	**–**
貿易應付款	**964,012**	**–**	**–**	**–**	**964,012**	**–**
其他應付款(除其他應付稅金)	**780,984**	**–**	**–**	**–**	**780,984**	**6,683**
合計	**3,097,648**	**328,596**	**–**	**–**	**3,426,244**	**6,683**
於二零零八年十二月三十一日						
借款	2,335,221	120,000	67,000	–	2,522,221	527,000
借款利息	72,469	6,578	232	–	79,279	14,909
貿易應付款	738,371	–	–	–	738,371	–
其他應付款(除其他應付稅金)	626,870	–	–	–	626,870	10,350
合計	3,772,931	126,578	67,232	–	3,966,741	552,259

當此些債務到期時，本集團有充足的財務資源償還。

3.2 資本風險管理

本集團的資本管理政策，是保障集團能繼續營運，以為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、向股東退還資本、發行新股或出售資產以減低債務。

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

於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有的現金及現金等價物已超過借款數額。

3. 財務風險管理(續)

3.3 公允值估計

由二零零九年一月一日起，本集團採納香港財務準則7有關金融工具在資產負債表按公允價值計量的修訂，其規定按下列公允價值計量架構披露公允價值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

對於本集團於二零零九年十二月三十一日持有的可供出售金融資產(權益證券)，由於一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，因此該金融工具列入第3層。

用以估值金融工具的特定估值技術包括：

- 同類型工具的市場報價或交易商報價。
- 其他技術，例如折算現金流量分析，用以釐定金融工具的公允價值。

4. 關鍵會計估算及判斷

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

本集團對未來作出估算和假設。所有的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的帳面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

(a) 建築合約收入確認

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

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。如建築合約的預計總毛利率變動10%，收入將減少人民幣36,480,000元或增加人民幣36,804,000元。

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 所得稅及遞延稅項

在計算所得稅撥備時，需要作出重大判斷和估計。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅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。

應付所得稅項和遞延所得稅資產及負債金額已在合併資產負債表中披露。

5. 分部資料

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

執行董事從業務類型角度考慮營運，主要通過評估以下三個主要營運分部的表現：

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

本集團其他營運主要為提供建築、裝修設計服務、建築設備租賃服務。

執行董事會根據經營盈利的計量評估營運分部的表現。此計量基準不包括來自營運分部的融資成本和應佔聯營公司和共同控制實體的業績。除以下列明外，向執行董事提供的其他資料，按財務報告貫徹一致的方式計量。

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

5. 分部資料(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度的向執行董事報告的營運分部業績如下：

	截至二零零九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**	**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	**8,739,757**	**1,313,022**	**1,439,847**	**82,324**	**11,574,950**
分部間營業額	**(437,352)**	**(160,699)**	**–**	**(3,324)**	**(601,375)**
對外營業額	**8,302,405**	**1,152,323**	**1,439,847**	**79,000**	**10,973,575**
經營盈利／(虧損)	**250,163**	**52,538**	**614,587**	**(7,492)**	**909,796**
折舊	**33,866**	**46,143**	**3,254**	**11,637**	**94,900**
攤銷	**7,233**	**3,560**	**–**	**841**	**11,634**
沖回應收資產之減值	**(35)**	**(1,592)**	**(1,004)**	**195**	**(2,436)**
應佔共同控制實體虧損	**–**	**–**	**5,639**	**–**	**5,639**
應佔聯營公司虧損	**–**	**–**	**50**	**–**	**50**
所得稅項	**56,199**	**11,267**	**206,567**	**136**	**274,169**

截至二零零八年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	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	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	7,901,315	1,430,934	491,092	86,430	9,909,771
分部間營業額	(247,101)	(205,727)	–	(5,445)	(458,273)
對外營業額	7,654,214	1,225,207	491,092	80,985	9,451,498
經營盈利／(虧損)	230,229	73,999	101,680	(11,510)	394,398
折舊	43,882	41,160	1,162	7,562	93,766
攤銷	6,854	3,808	298	596	11,556
應收資產之減值	1,388	506	330	192	2,416
應佔共同控制實體虧損	–	–	2,592	–	2,592
應佔聯營公司虧損	–	–	2,347	–	2,347
所得稅項	56,611	14,859	65,072	68	136,610

將經營盈利調整為除所得稅前盈利的過程在合併利潤表中顯示。

5. 分部資料(續)

本公司於中國註冊，集團大部分業務均發生在中國境內，且大部分資產均位於中國。此外，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運資產。來源於中國境內外部客戶的收入為人民幣10,826,202,000元(二零零八年：人民幣9,348,327,000元)。來源於其他國家外部客戶的收入為人民幣147,373,000元(二零零八年：人民幣103,171,000元)。

在中國境內除金融工具和遞延所得稅資產以外的所有非流動資產總計人民幣1,503,145,000元(二零零八年：人民幣1,789,613,000元)。在其他國家境內的所有這些非流動資產總計為人民幣15,496,000元(二零零八年：人民幣6,357,000元)。

從任何一個單一外部客戶獲取的收入均小於截止到二零零九年十二月三十一日集團收入總額的10%。

所有服務收入明細如下：

按收入類型分析	**二零零九年** *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
建築工程服務之收入	**8,302,405**	7,654,214
銷售建築材料之收入	**1,152,323**	1,225,207
銷售物業之收入	**1,439,847**	491,092
其他服務之收入	**79,000**	80,985
	10,973,575	9,451,498

6. 土地使用權

本集團自用土地使用權的權益為預付營運租賃款項。土地使用權之帳面淨值分析如下：

	集團		公司	
	二零零九年	二零零八年	**二零零九年**	二零零八年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
年初淨值	**446,220**	465,996	**10,338**	10,660
增加	**116,028**	10,330	**–**	–
處置	**(21,350)**	(18,550)	**–**	–
攤銷	**(11,634)**	(11,556)	**(322)**	(322)
年末數	**529,264**	446,220	**10,016**	10,338

	集團		公司	
	二零零九年	二零零八年	**二零零九年**	二零零八年
	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	**159,415**	154,183	**–**	–
10至50年期的租賃	**369,849**	292,037	**10,016**	10,338
	529,264	446,220	**10,016**	10,338

於二零零九年十二月三十一日，本集團正在為所持有的約人民幣4,379,700元(二零零八年：人民幣10,330,000元)之土地使用權申請正式的土地使用權證。

於二零零九年十二月三十一日，本集團有帳面淨值共人民幣47,340,000元(二零零八年：人民幣52,209,000元)之土地使用權，已作本集團銀行貸款之抵押(附註28(a))。

7. 物業、廠房及設備

集團

	樓宇	廠房及機器設備	汽車	辦公設備及其他	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
於二零零八年一月一日						
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	14,571	131,906	212,335
撥轉	184,864	1,296	–	–	(186,160)	–
處置	(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	13,595	85,042	856,243
於二零零八年十二月三十一日						
成本值	698,480	289,301	100,332	117,981	85,042	1,291,136
累計折舊	(188,065)	(82,788)	(59,654)	(104,386)	–	(434,893)
帳面淨值	510,415	206,513	40,678	13,595	85,042	856,243
截至二零零九年十二月三十一日止年度						
期初帳面淨值	**510,415**	**206,513**	**40,678**	**13,595**	**85,042**	**856,243**
添置	**39,838**	**22,989**	**2,842**	**5,272**	**96,032**	**166,973**
撥轉	**58,776**	**2,893**	**–**	**–**	**(61,669)**	**–**
處置	**(23,946)**	**(1,181)**	**(231)**	**(262)**	**–**	**(25,620)**
折舊費用	**(46,087)**	**(30,431)**	**(10,474)**	**(7,908)**	**–**	**(94,900)**
期末帳面淨值	**538,996**	**200,783**	**32,815**	**10,697**	**119,405**	**902,696**
於二零零九年十二月三十一日						
成本值	**764,690**	**309,116**	**101,039**	**121,929**	**119,405**	**1,416,179**
累計折舊	**(225,694)**	**(108,333)**	**(68,224)**	**(111,232)**	**–**	**(513,483)**
帳面淨值	**538,996**	**200,783**	**32,815**	**10,697**	**119,405**	**902,696**

約人民幣41,279,000元(二零零八年：人民幣43,333,000元)之折舊費用已計入銷售成本及人民幣53,621,000元(二零零八年：人民幣50,433,000元)已計入行政開支中。

於二零零九年十二月三十一日，本集團有帳面淨值共人民幣6,088,000元(二零零八年：人民幣6,361,000元)之物業、廠房及設備，已作本集團銀行貸款之抵押(附註28(a))。

7. 物業、廠房及設備(續)

公司

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年一月一日					
成本值	34,583	5,964	978	–	41,525
累計折舊	(2,151)	(4,523)	(484)	–	(7,158)
帳面淨值	32,432	1,441	494	–	34,367
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
期初帳面淨值	32,432	1,441	494	–	34,367
添置	616	–	685	1,645	2,946
撥轉	1,645	–	–	(1,645)	–
折舊費用	(1,958)	(596)	(303)	–	(2,857)
期末帳面淨值	32,735	845	876	–	34,456
於二零零八年十二月三十一日					
成本值	36,844	5,964	1,663	–	44,471
累計折舊	(4,109)	(5,119)	(787)	–	(10,015)
帳面淨值	32,735	845	876	–	34,456
截至二零零九年十二月三十一日止年度					
期初帳面淨值	**32,735**	**845**	**876**	**–**	**34,456**
添置	**3,442**	**–**	**33**	**–**	**3,475**
折舊費用	**(2,057)**	**(231)**	**(186)**	**–**	**(2,474)**
期末帳面淨值	**34,120**	**614**	**723**	**–**	**35,457**
於二零零九年十二月三十一日					
成本值	**40,286**	**5,964**	**1,696**	**–**	**47,946**
累計折舊	**(6,166)**	**(5,350)**	**(973)**	**–**	**(12,489)**
帳面淨值	**34,120**	**614**	**723**	**–**	**35,457**

8. 投資物業 – 集團

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
年初淨值，以公允值	**45,235**	43,533
公允值(列入其他利得 – 淨值)*(附註31)*	**–**	1,702
出售投資物業	**(45,235)**	–
年末數	**–**	45,235

下列數額已在合併利潤表內確認：

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
租金收入	**–**	320
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	**–**	(133)
投資物業之處置收益*(附註31)*	**15,655**	–

9. 商譽 – 集團

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。

商譽以成本核算並且主要來自於二零零五年收購原共同控制實體，合肥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財務預算和管理層的預計的稅前現金流量預測確定。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。根據二零零九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

	集團			公司		
	二零零九年	二零零八年	二零零七年	**二零零九年**	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***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
土地使用權	**1,672,555**	941,960	233,095	–	200,000	200,000
開發成本	**763,222**	769,690	1,681,314	–	32,717	43,489
資本化的融資成本	**116,570**	88,041	80,294	–	20,821	27,725
	2,552,347	1,799,691	1,994,703	–	253,538	271,214

開發中物業之帳面值分析如下：

	集團			公司		
	二零零九年	二零零八年	二零零七年	**二零零九年**	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***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動	–	356,508	1,141,184	–	253,538	271,214
流動	**2,552,347**	1,443,183	853,519	–	–	–
	2,552,347	1,799,691	1,994,703	–	253,538	271,214

於二零零九年十二月三十一日，本集團有帳面淨值共人民幣963,431,000元(二零零八年：人民幣369,459,000元)之開發中物業，已作本集團銀行貸款之抵押(附註28(a))。

此外，於二零零九年十二月三十一日，本集團正在為所持有的約人民幣122,602,000元(二零零八年：人民幣200,000,000元)之開發中物業的土地使用權申請正式的土地使用權證。

開發中物業之土地使用權的賬面淨值分析如下：

	集團			公司		
	二零零九年	二零零八年	二零零七年	**二零零九年**	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***	*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	**1,556,074**	843,208	205,969	–	200,000	200,000
10至50年期的租賃	**116,481**	98,752	27,126	–	–	–
	1,672,555	941,960	233,095	–	200,000	200,000

11. 附屬公司投資及與附屬公司之結餘

		公司	
		二零零九年	二零零八年
		人民幣千元	*人民幣千元*
(a)	投資，按成本值，非上市	**849,411**	714,711
(b)	應收附屬公司之款項	**28,304**	249,194

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。於二零零九年十二月三十一日，應收附屬公司之款項均未過期，且不存在減值跡象。

於二零零九年十二月三十一日，本公司持有之主要附屬公司列示如下，除寶業湖北建工集團有限公司同時在非洲國家經營外，所列公司均為在中國境內註冊和經營的有限責任公司：

名稱	所佔權益		註冊資本	主要業務
	直接	間接		
浙江寶業建設集團有限公司	99%	–	人民幣300,000,000元	建築施工及建築施工相關活動
浙江寶業幕牆裝飾有限公司	83.1%	–	人民幣50,800,000元	幕牆及鋼結構安裝
浙江寶業交通建設工程有限公司	87.5%	12.4%	人民幣30,000,000元	公路、橋樑及其他市政基礎工程施工
浙江廣藝建築裝飾工程有限公司	93.3%	6.6%	人民幣30,000,000元	建築裝飾裝修工程
浙江寶業房地產集團有限公司	90%	9.9%	人民幣50,000,000元	房地產開發和銷售
紹興寶業四季園房地產有限公司	100%	–	人民幣100,000,000元	房地產開發和銷售
浙江寶業住宅產業化有限公司	40%	59.4%	人民幣53,600,000元	生產和銷售混凝土與建築材料

11. 附屬公司投資及與附屬公司之結餘(續)

名稱	所佔權益 直接	所佔權益 間接	註冊資本	主要業務
紹興寶業建築防火材料有限公司	40%	59.4%	人民幣9,000,000元	生產及銷售鋼、木質防火門
紹興寶業新型建材有限公司	—	99.4%	人民幣5,000,000元	生產及銷售建築材料
上海紫寶房地產開發有限公司	—	69.93%	人民幣18,000,000元	房地產開發和銷售
紹興寶港木製品有限公司	70%	—	美元2,720,000元	生產及銷售木質門及其他木製品
紹興市華欣預拌混凝土有限公司	100%	—	人民幣20,000,000元	生產、銷售混凝土及水泥製品
浙江寶業鋼結構有限公司	95%	4.95%	人民幣20,000,000元	生產、銷售設計鋼結構產品
安徽寶業住宅產業化公司	—	100%	人民幣60,000,000元	生產、銷售混凝土及建築材料
合肥寶業混凝土有限公司	—	100%	人民幣12,500,000元	生產、銷售混凝土及建築材料
合肥寶業房地產有限公司	—	100%	人民幣30,000,000元	房地產開發和銷售
安徽華騰投資有限公司	—	75%	人民幣20,000,000元	房地產開發和銷售
寶業湖北建工集團有限公司	92.87%	7.12%	人民幣86,980,000元	建築施工及建築施工相關活動
湖北省建工第三建設有限公司	—	100%	人民幣50,800,000元	建築施工及建築施工相關活動

11. 附屬公司投資及與附屬公司之結餘(續)

名稱	所佔權益 直接	所佔權益 間接	註冊資本	主要業務
湖北省建工第五建設有限公司	—	100%	人民幣80,000,000元	建築施工及建築施工相關活動
湖北省建工工業設備安裝有限公司	—	100%	人民幣50,190,000元	工業設備安裝
湖北省建工機械施工有限公司	—	100%	人民幣20,000,000元	建築工程施工
湖北省建工混凝土製品有限公司	—	100%	人民幣20,080,000元	生產、銷售混凝土及建築材料
湖北省建工房地產開發有限公司	—	100%	人民幣20,000,000元	房地產開發和銷售
湖北省建工物資貿易有限公司	—	100%	人民幣18,300,000元	物業出租
安徽金糧置業有限公司	—	100%	人民幣172,000,000元	房地產開發和銷售
紹興寶業會稽山國際度假村有限公司	100%	—	人民幣80,000,000元	開發和經營度假村
合肥中寶機械製造有限公司	—	100%	人民幣20,000,000元	生產和銷售機器設備和備件
浙江寶業建築設計研究院有限公司	90%	—	人民幣6,000,000元	建築和室內設計服務
寶業集團浙江建設產業研究院有限公司	20%	79.2%	人民幣10,000,000元	建築科技研究與發展

12. 於共同控制實體之投資

集團

本集團在共同控制實體，紹興綠城寶業房地產開發有限公司(「綠城寶業」)中持有49%權益，該企業為在中國境內從事房地產開發業務之有限責任公司。該投資變動如下：

	投資成本 *人民幣千元*	對共同控制實體之借款 *人民幣千元* *附註*	應佔虧損 *人民幣千元*	合計 *人民幣千元*
於二零零八年一月一日	49,000	487,550	–	536,550
增加	–	–	(2,592)	(2,592)
於二零零八年十二月三十一日	49,000	487,550	(2,592)	533,958
增加	–	–	**(5,639)**	**(5,639)**
償還借款	–	**(222,763)**	–	**(222,763)**
於二零零九年十二月三十一日	**49,000**	**264,787**	**(8,231)**	**305,556**

附註：

本集團和其他合營者按各自持有的股本權益比例為綠城寶業提供借款。此借款並無抵押，也無固定償還期限，年利息率為10.98%。該借款作為本集團對其資本貢獻的一部分。

本年度，此項借款利息為人民幣44,698,000元(二零零八年：人民幣77,047,000元)，該利息已全部資本化於綠城寶業單獨財務報表的開發中物業。此利息收入已在本集團的合併財務報告中抵消。

12. 於共同控制實體之投資(續)

集團(續)

以下金額展示了本集團對綠城寶業享有的49%之資產、負債、收入和業績:

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
資產		
非流動資產	**6,520**	3,969
流動資產	**769,535**	601,684
	776,055	605,653
負債		
非流動負債	**122,990**	–
流動負債	**347,509**	71,695
	470,499	71,695
淨資產	**305,556**	533,958
營業額	**–**	–
費用	**(7,518)**	(3,456)
所得稅貸項	**1,879**	864
稅後損失	**(5,639)**	(2,592)

資產主要是指於綠城寶業開發中物業(包括一用於開發之土地使用權)的49%之份額。

負債扣除了本集團向綠城寶業的借款。

公司

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
投資,按成本值,非上市	**49,000**	49,000
對共同控制實體之借款*(附註)*	**386,532**	564,597
	435,532	613,597

附註:

該金額代表本公司借給綠城寶業之股東借款(包括相應的預提利息)。

13. 於聯營公司之投資 – 集團

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
年初值	**28,828**	31,175
增加	**600**	–
應佔虧損	**(50)**	(2,347)
年末值	**29,378**	28,828

於聯營公司之投資中無商譽。

本集團在其主要聯營公司(全部為在中國境內註冊的非上市有限責任公司)的權益，及其所佔淨資產及業績的份額如下：

名稱	資產 *人民幣千元*	負債 *人民幣千元*	收入 *人民幣千元*	利潤／(虧損) *人民幣千元*	持有權益%
二零零九年					
湖北建工置業有限公司	**173,690**	**(147,387)**	**3,291**	**132**	**34%**
武漢現代住宅開發有限公司	**11,623**	**(9,134)**	**–**	**(168)**	**30%**
湖北寶業幕牆門窗工程有限公司	**1,127**	**(541)**	**263**	**(14)**	**20%**
	186,440	**(157,062)**	**3,554**	**(50)**	
二零零八年					
湖北建工置業有限公司	97,519	(71,348)	–	(1,951)	34%
武漢現代住宅開發有限公司	86,540	(83,883)	–	(396)	30%
	184,059	(155,231)	–	(2,347)	

14. 按類別分類的金融工具

	附註	集團 貸款與應收款項 人民幣千元	集團 可供出售的金融資產 人民幣千元	公司 貸款與應收款項 人民幣千元
資產				
於二零零九年十二月三十一日				
可供出售金融資產	*15*	**–**	**5,340**	**–**
貿易應收款	*18*	**617,593**	**–**	**–**
其他應收款(除預付款項)	*19*	**978,321**	**–**	**250**
應收附屬公司款項	*11*	**–**	**–**	**28,304**
應收客戶建築合約款項	*17*	**1,581,402**	**–**	**–**
對共同控制實體之借款	*12*	**264,787**	**–**	**386,532**
受限制銀行存款	*20*	**239,756**	**–**	**–**
現金及現金等價物	*21*	**1,677,452**	**–**	**492,488**
合計		**5,359,311**	**5,340**	**907,574**
於二零零八年十二月三十一日				
可供出售金融資產	*15*	–	5,340	–
貿易應收款	*18*	646,345	–	–
其他應收款(除預付款項)	*19*	885,890	–	50,112
應收附屬公司款項	*11*	–	–	249,194
應收客戶建築合約款項	*17*	1,317,626	–	–
對共同控制實體之借款	*12*	487,550	–	564,597
受限制銀行存款	*20*	462,631	–	–
現金及現金等價物	*21*	1,361,170	–	399,489
合計		5,161,212	5,340	1,263,392

14. 按類別分類的金融工具(續)

	附註	集團 以攤餘成本列示的金融負債 人民幣千元	公司 以攤餘成本列示的金融負債 人民幣千元
負債			
於二零零九年十二月三十一日			
貿易應付款	*25*	**964,012**	–
其他應付款(除其他應付稅項)	*26*	**780,984**	**6,683**
應付客戶建築合約款項	*17*	**1,209,734**	–
借款	*28*	**1,645,710**	–
合計		**4,600,440**	**6,683**
於二零零八年十二月三十一日			
貿易應付款	*25*	738,371	–
其他應付款(除其他應付稅項)	*26*	626,870	10,350
應付客戶建築合約款項	*17*	850,011	–
借款	*28*	2,522,221	527,000
合計		4,737,473	537,350

15. 可供出售金融資產 – 集團

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。

浙江越州主要為建築公司(主要為其發起人,包括本集團)在競標過程中提供擔保服務。管理層認為此類投資類似於投標押金的功能,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

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
成本:		
原材料	**63,636**	68,517
在產品	**26,522**	32,235
產成品	**18,532**	16,806
	108,690	117,558

17. 應收／(應付)客戶建築合約款項 – 集團

於資產負債表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：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)	**29,452,114**	25,882,037
減：已發出的進度收費單	**(29,080,446)**	(25,414,422)
	371,668	467,615
包括：		
應收客戶建築合約款項	**1,581,402**	1,317,626
應付客戶建築合約款項	**(1,209,734)**	(850,011)
	371,668	467,615

所有應收客戶建築合約款項考慮沒有減值。由於本集團的客戶數量眾多，因而並不存在集中之信用風險。

於二零零九年十二月三十一日，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793,414,000元(二零零八年：人民幣683,465,000元)(附註19)。

18. 貿易應收款 – 集團

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
貿易應收款	**641,123**	672,311
減：呆賬撥備	**(23,530)**	(25,966)
	617,593	646,345

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。貿易應收款之帳面淨值近約等於其公允值。於二零零九年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡列示如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
3個月以內	**238,342**	283,477
3個月至1年	**192,043**	227,898
1至2年	**126,983**	84,789
2至3年	**43,443**	25,682
3年以上	**40,312**	50,465
	641,123	672,311

18. 貿易應收款 – 集團(續)

逾期小於12個月的貿易應收款不被視為經已減值。於二零零九年十二月三十一日，總額人民幣175,573,000元的貿易應收款(二零零八年：人民幣124,364,000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：

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
1至2年	**118,507**	72,327
2至3年	**33,772**	20,673
3年以上	**23,294**	31,364
	175,573	124,364

於二零零九年十二月三十一日，貿易應收款人民幣35,167,000元(二零零八年：人民幣36,572,000元)經已發生減值。於二零零九年十二月三十一日，撥備金額總額為人民幣23,530,000元(二零零八年：人民幣25,966,000元)。個別減值的應收款主要與來自處於預料以外經濟困境中的客戶。該類應收將有一部分預計可以收回。此等貿易應收款的賬齡列示如下：

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
1至2年	**8,476**	12,462
2至3年	**9,671**	5,009
3年以上	**17,018**	19,101
	35,165	36,572

貿易應收款減值撥備的變動如下：

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
於一月一日	**25,966**	23,550
(沖回)／計提撥備	**(2,436)**	2,416
於十二月三十一日	**23,530**	25,966

呆賬撥備的計提和沖回已包括在利潤表中的行政開支。

由於本集團的客戶數量眾多，因而貿易應收款並不存在集中之信用風險。

於二零零九年十二月三十一日，本集團貿易應收款中，除部分以等值約人民幣11,232,000元(二零零八年：人民幣2,353,000元)的吉布提法郎；等值人民幣1,140,000元(二零零八年：人民幣2,167,000元)的博茨瓦納普幣；等值人民幣零元(二零零八年：人民幣827,000元)的塞舌爾盧幣列示以外，均以人民幣列示。

19. 其他應收款

	集團		公司	
	二零零九年	二零零八年	**二零零九年**	二零零八年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
履約保證金及項目按金*(附註17)*	**793,414**	683,465	**–**	–
預付款項	**32,733**	88,932	**–**	373
其他應收款項	**184,907**	202,425	**250**	50,112
	1,011,054	974,822	**250**	50,485

其他應收款之帳面淨值約等於其公允值。其他應收款均未超過信用期或減值。其可回收性乃經參照債務人的信貸狀況和歷史不可回收率而評估。

於二零零九年十二月三十一日，本集團其他應收款中，除部分以等值人民幣1,977,000元(二零零八年：329,000元)的吉布提法郎，等值人民幣487,000元(二零零八年：554,000元)的博茨瓦納普幣及等值人民幣138,000元(二零零八年：182,000元)的塞舌爾盧幣列示以外，均以人民幣列示。

20. 受限制銀行存款 – 集團

受限制銀行存款主要指以人民幣結算的用於競標或擔保建築承包合同之運作履行的受限制銀行存款。

21. 現金及現金等價物

	集團		公司	
	二零零九年	二零零八年	**二零零九年**	二零零八年
	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	**1,682,387**	1,688,995	**474,488**	368,166
短期銀行存款	**234,821**	134,806	**18,000**	31,323
	1,917,208	1,823,801	**492,488**	399,489
結算方式：				
— 人民幣	**1,865,653**	1,776,867	**491,747**	397,501
— 港元	**741**	1,900	**741**	1,900
— 美元	**22,794**	19,627	**—**	52
— 吉布提法郎	**15,969**	16,571	**—**	—
— 博茨瓦納普幣	**7,242**	5,921	**—**	—
— 塞舌爾盧幣	**4,545**	2,688	**—**	—
— 其他外幣	**264**	227	**—**	36
	1,917,208	1,823,801	**492,488**	399,489
減：受限銀行存款*(附註20)*	**(239,756)**	(462,631)	**—**	—
	1,677,452	1,361,170	**492,488**	399,489

本集團及本公司於二零零九年十二月三十一日短期銀行存款的實際利率分別為1.93%(二零零八年：1.55%)和1.35%(二零零八年：1.06%)，且這些存款均是原到期日不超過三個月。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團所有現金及現金等價物均存放於註冊商業銀行，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。

22. 股本及溢價

	普通股	**股份溢價**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零八年一月一日，二零零八年及二零零九年十二月三十一日	**662,964**	**847,295**	**1,510,259**

於二零零九年十二月三十一日，普通股的法定數目總額為662,964,005股(二零零八年：662,964,005股)，每股面值為人民幣1元(二零零八年：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

	資產重估儲備 人民幣千元 (附註(a))	法定盈餘公積金 人民幣千元 (附註(b))	總額 人民幣千元
於二零零八年一月一日	79,766	66,980	146,746
利潤分配	—	1,195	1,195
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	(15,095)	—	(15,095)
於二零零八年十二月三十一日	64,671	68,175	132,846
於二零零九年一月一日	**64,671**	**68,175**	**132,846**
利潤分配	**—**	**11,415**	**11,415**
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	**(21,734)**	**—**	**(21,734)**
於二零零九年十二月三十一日	**42,937**	**79,590**	**122,527**

公司

	法定盈餘公積金(附註(b)) 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
於一月一日	**68,175**	66,980
利潤分配	**11,415**	1,195
於十二月三十一日	**79,590**	68,175

附註：

(a) **資產重估儲備**
資產重估儲備與企業合併時持有待售物業公允值調整相關。

(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%。

24. 保留盈餘

	集團 人民幣千元	公司 人民幣千元
於二零零八年一月一日	1,201,632	219,845
當年盈利	150,044	28,775
支付股息	(46,407)	(46,407)
轉入法定盈餘公積	(1,195)	(1,195)
於二零零八年十二月三十一日	1,304,074	201,018
於二零零九年一月一日	**1,304,074**	**201,018**
當年盈利	**502,239**	**107,142**
支付股息	**(53,037)**	**(53,037)**
轉入法定盈餘公積	**(11,415)**	**(11,415)**
於二零零九年十二月三十一日	**1,741,861**	**243,708**

25. 貿易應付款 – 集團

於二零零九年十二月三十一日，貿易應付款的賬齡列示如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
3個月以內	**365,088**	196,964
3個月至1年	**332,263**	264,120
1至2年	**131,065**	163,068
2至3年	**67,388**	52,776
3年以上	**68,208**	61,443
	964,012	738,371

26. 其他應付款

	集團		公司	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
項目經理按金	**335,944**	319,731	**–**	–
其他應付稅項	**78,280**	139,306	**4,807**	2,595
預提費用	**22,898**	24,702	**3,300**	5,950
其他	**422,142**	282,437	**3,383**	4,400
	859,264	766,176	**11,490**	12,945

27. 預收賬款

預收賬款主要指預售房產收取的款項。

28. 借款

	集團		公司	
	二零零九年	二零零八年	**二零零九年**	二零零八年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
非流動負債				
長期銀行借款				
— 有抵押*(附註(a))*	**310,000**	117,000	**—**	—
— 無抵押	**—**	70,000	**—**	—
	310,000	187,000	**—**	—
流動負債				
短期銀行借款				
— 有抵押*(附註(a))*	**110,000**	116,000	**—**	46,000
— 無抵押有擔保*(附註(b))*	**315,420**	873,000	**—**	433,000
— 其他無抵押	**910,290**	1,146,600	**—**	48,000
	1,335,710	2,135,600	**—**	527,000
短期其他借款				
— 無抵押有擔保*(附註(c))*	**—**	199,621	**—**	—
	1,335,710	2,335,221	**—**	527,000
	1,645,710	2,522,221	**—**	527,000

附註：

(a) 於二零零九年十二月三十一日，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47,340,000元(二零零八年：人民幣52,209,000元)，人民幣6,088,000元(二零零八年：人民幣6,361,000元)，人民幣963,431,000元(二零零八年：人民幣369,459,000元)。

(b) 此等借款之擔保人：

	集團		公司	
	二零零九年	二零零八年	**二零零九年**	二零零八年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
龐寶根先生	**—**	200,000	**—**	150,000
龐寶根先生和本公司(聯合)	**10,000**	390,000	**—**	—
龐寶根先生和浙江寶業建設集團有限公司(聯合)	**305,420**	283,000	**—**	283,000
	315,420	873,000	**—**	433,000

龐寶根先生為本公司之董事會主席及一主要股東。

(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向中國對外經濟易信託有限公司之借款，由中國建設銀行紹興支行提供擔保。

28. 借款(續)

(d) 借款對利息變動的風險敞口期間，以及重新定價期間和到期日期間兩者中較早的期間，少於或等於六個月。

借款還款期限列示如下：

	集團		公司	
	二零零九年	二零零八年	**二零零九年**	二零零八年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
1年以內	**1,335,710**	2,335,221	**–**	527,000
1至2年	**310,000**	120,000	**–**	–
2至5年	**–**	67,000	**–**	–
	1,645,710	2,522,221	**–**	527,000

於二零零九年與二零零八年十二月三十一日的加權平均實際利率如下：

	集團		公司	
	二零零九年	二零零八年	**二零零九年**	二零零八年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
銀行借款	**5.58%**	5.82%	**–**	6.56%
其他借款	**–**	7.04%	**–**	–

借款的公允值與其帳面值相近。所有的借款之帳面值均以人民幣結算。

29. 遞延所得稅

在資產負債表中的金額列示如下：

	集團		公司	
	二零零九年	二零零八年	**二零零九年**	二零零八年
	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	**18,158**	13,887	**–**	–
– 在12個月內收回的遞延稅項資產	**13,287**	13,547	**–**	–
	31,445	27,434	**–**	–
遞延稅項負債：				
– 超過12個月後支銷的遞延稅項負債	**(33,460)**	(46,498)	**(515)**	(515)
– 在12個月內支銷的遞延稅項負債	**(30,612)**	(31,406)	**–**	–
	(64,072)	(77,904)	**(515)**	(515)
遞延所得稅負債(淨值)	**(32,627)**	(50,470)	**(515)**	(515)

29. 遞延所得稅(續)

年內遞延稅項資產和負債(沒有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)的變動如下:

遞延稅項資產

	集團		
	應收款項呆賬撥備	集團內部交易未實現利潤	總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零八年一月一日	10,263	6,051	16,314
於利潤表確認	456	10,664	11,120
於二零零八年十二月三十一日	**10,719**	**16,715**	**27,434**
於利潤表確認	**(647)**	**4,658**	**4,011**
於二零零九年十二月三十一日	**10,072**	**21,373**	**31,445**

遞延稅項負債

	集團				公司
	加速稅項折舊	企業合併時資產的公允值調整	資本化的利息	總額	資本化的利息
	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*
於二零零八年一月一日	(140)	(85,561)	(3,074)	(88,775)	(515)
於利潤表確認	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)**
於利潤表確認	**–**	**25,259**	**(11,427)**	**13,832**	**–**
於二零零九年十二月三十一日	**–**	**(49,395)**	**(14,677)**	**(64,072)**	**(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87,465,000元(二零零八年:人民幣157,069,000元),確認遞延所得稅資產人民幣。此等稅損將會於二零一三年前(包括二零一三年)(二零零八年:二零一二年)的某些日期到期。

30. 其他收入

其他收入為銀行存款利息收入。

31. 其他利得 – 淨額

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
土地使用權之處置收益	**2,589**	8,778
物業、廠房及設備之處置收益	**6,272**	690
政府補貼	**18,312**	6,314
其他應付款項之沖銷	**–**	3,746
債務重組收益	**8,679**	2,570
投資物業公允價值利得*(附註8)*	**–**	1,702
投資物業之處置收益*(附註8)*	**15,655**	–
其他	**3,829**	2,244
	55,336	26,044

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：

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
物業、廠房和設備的折舊*(附註7)*	**94,900**	93,766
土地使用權攤銷*(附註6)*	**11,634**	11,556
雇員福利開支*(附註33)*	**1,486,682**	1,394,403
建築服務之成本	**6,690,408**	6,099,682
出售物業之成本	**731,429**	366,382
出售存貨之成本	**973,860**	1,003,905
樓宇營運租賃支出	**11,259**	7,531
核數師酬金	**2,800**	2,800
其他	**158,906**	148,462
	10,161,878	9,128,487

33. 僱員福利開支

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
薪酬工資	**1,456,122**	1,365,260
福利、醫療及其他開支	**20,272**	19,533
退休金 – 界定供款計畫*(附註(a))*	**10,288**	9,610
	1,486,682	1,394,403

附註：

(a) **退休計畫供款金額**

根據中國政府有關規定，本集團須為其所有中國雇員參與國家主辦之退休計畫，須每月按雇員的基本工資之18%至20%(二零零八年：18%至20%)供款。國家主辦之退休計畫負責承擔向所有退休雇員支付全部退休金，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／監事截至二零零九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 *人民幣千元*	薪金、花紅及津貼 *人民幣千元*	退休金 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
龐寶根	–	**800**	**3**	**803**
高紀明	–	**500**	**3**	**503**
周漢萬	–	**500**	**3**	**503**
高林	–	**800**	**3**	**803**
王榮福	–	**689**	**3**	**692**
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	–	**416**	**3**	**419**
錢永江	–	**350**	**3**	**353**
陳興泉	**20**	–	–	**20**
張信道	**20**	–	–	**20**
李永生	**20**	–	–	**20**
	392	**4,055**	**21**	**4,468**

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 *人民幣千元*	薪金、花紅及津貼 *人民幣千元*	退休金 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
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	–	416	8	424
錢永江	–	350	8	358
陳興泉	20	–	–	20
張信道	20	–	–	20
李永生	20	–	–	20
	392	3,183	57	3,632

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度中，沒有董事放棄其酬金。截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度中，本集團並無向董事支付酬金促使其加入，亦無在其離職時支付或應付賠償。

(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(二零零八年：四名)，詳情已在上述分析中反映，其餘一名人士(二零零八年：一名)之酬金如下：

	二零零九年 ***人民幣千元***	二零零八年 *人民幣千元*
基本薪金及津貼	**600**	520

34. 融資成本

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
須於五年內全數償還之銀行貸款的利息	**110,153**	119,082
減：在建工程的資本化利息	**(2,781)**	(2,365)
減：開發中物業的資本化利息	**(63,666)**	(19,490)
	43,706	97,227

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6.2%(二零零八年：7.5%)。

35. 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(二零零八年：零)。

(ii) 中國企業所得稅

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

本公司及其附屬公司均按稅率25%(二零零八年：25%)繳納中國企業所得稅。

(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，即開發物業銷售收入扣減土地成本和開發成本等可抵扣項。

合併利潤表中的所得稅項金額如下：

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	**196,634**	111,370
— 中國土地增值稅	**95,378**	47,231
遞延稅項淨值*(附註 29)*	**(17,843)**	(21,991)
	274,169	136,610

35. 所得稅項(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：

	二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
除稅前盈利	**860,401**	291,368
加：應佔聯營公司虧損	**50**	2,347
應佔共同控制實體虧損	**5,639**	2,592
	866,090	296,307
按稅率25%(二零零八年：25%)計算	**216,523**	74,076
免稅收入	**(166)**	—
不可扣稅之支出	**971**	2,848
未有確認之稅損	**8,627**	26,728
使用早前未有確認之稅損	**(25,928)**	(2,465)
以前年度少計提稅額	**2,609**	—
可抵扣中國企業所得稅的中國土地增值稅	**(23,845)**	(11,808)
	178,791	89,379
中國土地增值稅	**95,378**	47,231
所得稅項	**274,169**	136,610

36. 每股盈利

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之普通股計算。

	二零零九年	二零零八年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	**502,239**	150,044
年內已發行的股份(千股)	**662,964**	662,964
每股基本盈利(人民幣)	**0.758**	0.226

本公司沒有潛在構成攤薄的股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利一致。

37. 股息

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
期末股息為每普通股人民幣0.13元(二零零八年：人民幣0.08元)	**86,185**	53,037

本公司董事提議支付期末股息為每普通股人民幣0.13元，合計股息人民幣86,185,000元。該等股息將於二零一零年六月十七日召開之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。二零零八年度的期末股息合計人民幣53,037,000元(每普通股人民幣0.08元)和二零零七年度的期末股息合計人民幣46,407,000元(每普通股人民幣0.07元)，已分別於二零零九年和二零零八年派發。

38. 經營活動產生的現金

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
當年盈利	**586,232**	155,622
調整項目：		
所得稅項*(附註35)*	**274,169**	136,610
折舊*(附註7)*	**94,900**	93,766
土地使用權攤銷*(附註6)*	**11,634**	11,556
物業、廠房及設備之處置收益*(附註31)*	**(6,272)**	(690)
土地使用權之處置收益*(附註31)*	**(2,589)**	(8,778)
出售重估物業的儲備轉入利潤表	**(21,734)**	(15,095)
投資物業公允值利得*(附註31)*	**–**	(1,702)
投資物業之處置收益*(附註8)*	**(15,655)**	–
利息收入	**(42,763)**	(45,343)
融資成本*(附註34)*	**43,706**	97,227
應佔聯營公司虧損*(附註13)*	**50**	2,347
應佔共同控制實體虧損*(附註12)*	**5,639**	2,592
經營資金變動(不包括收購的影響)		
開發中物業及已完工之待售物業增加	**(257,830)**	(395,977)
受限制銀行存款減少／(增加)	**222,875**	(214,564)
存貨減少／(增加)	**8,868**	(1,267)
建築合約客戶結餘減少／(增加)	**95,947**	(142,504)
貿易及其他應收款減少／(增加)	**62,967**	(33,180)
預收賬款增加	**131,726**	555,482
貿易及其他應付款增加	**238,282**	175,528
經營活動產生的現金	**1,430,152**	371,630

38. 經營活動產生的現金(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：

	物業、廠房及設備		土地使用權	
	二零零九年	二零零八年	**二零零九年**	二零零八年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
帳面淨值*(附註6和7)*	**25,620**	22,919	**21,350**	18,550
處置淨收益*(附註31)*	**6,272**	690	**2,589**	8,778
處置所得款項	**31,892**	23,609	**23,939**	27,328

39. 擔保

	集團		公司	
	二零零九年	二零零八年	**二零零九年**	二零零八年
	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*(附註)*	**146,091**	50,830	**–**	–
就授予附屬公司的借款給予銀行的擔保	**–**	–	**881,420**	1,006,000

附註：

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

40. 承擔

(a) 開發中物業的承擔

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
已簽約但未撥備	**657,267**	82,791

(b) 營運租賃承擔 – 本集團為承租人

於二零零九年十二月三十一日，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：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年內	**1,846**	3,378
一年以上五年以內	**2,333**	2,016
	4,179	5,394

(c) 營運租賃承擔 – 本集團為出租人

於二零零九年十二月三十一日，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：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年內	**4,199**	2,595
一年以上五年以內	**5,325**	5,016
五年以上	**2,029**	2,029
	11,553	9,640

41. 關連交易

除已於附註12所載之有關關連方結餘和附註28(b)所載之關連方交易外，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度並無與關連方的其他重大關連交易。

本集團的主要管理人員主要包括董事及監事，該類人員的薪酬已在附註33(b)披露。

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	寶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股於香港聯合交易所有限公司主板上市
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，並在香港聯合交易所有限公司上市
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
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
標準守則	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則

股東參考資料

董事會

執行董事

龐寶根先生 *（主席）*
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 *（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 *（主席）*
益德清先生
陳賢明先生

薪酬委員會

陳賢明先生 *（主席）*
龐寶根先生
益德清先生

提名委員會

王有為先生 *（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
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓

中國法律

奮迅律師事務所
中國北京市
朝陽區建國門外大街1號
中國國際貿易中心
國貿大廈2座1008室
郵編100004

香港H股過戶登記處

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

二零一零年度重要事件日誌

事項	日期
暫停辦理股份過戶日期	二零一零年五月十七日至二零一零年六月十七日（包括首尾兩天）
二零零九年度股東周年大會	二零一零年六月十七日
二零零九年度末期股息派付	二零一零年七月十三日