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

(A joint stock limited company incorporated in the People's Republic of China)
（於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）

Stock Code 股票代碼：2355

領先的中國城市化營運商

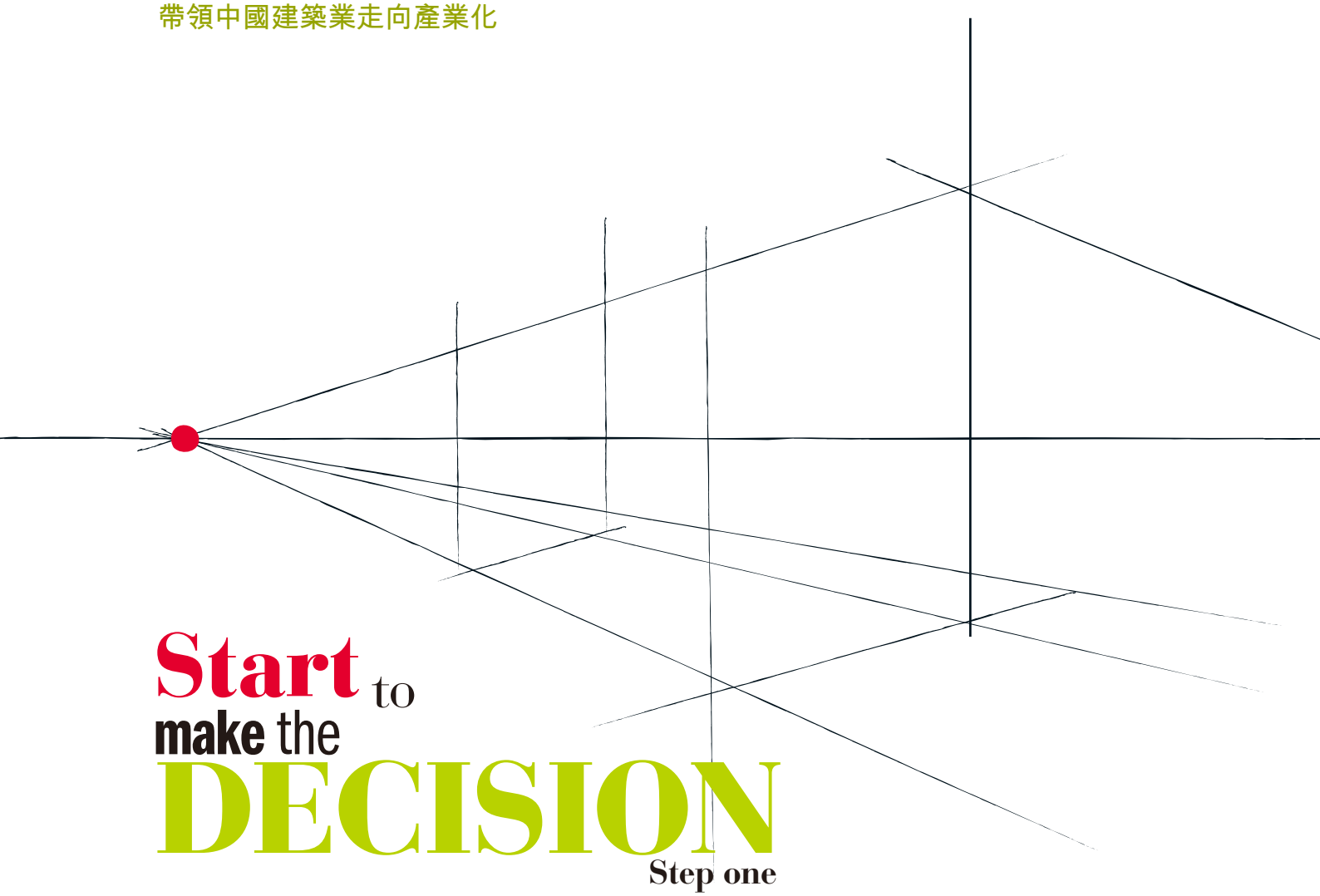
annual report 2010 年年報

Our Mission

“From construction to manufacturing” leads construction industry towards industrialisation in China.

我們的使命

「從建造到製造」
帶領中國建築業走向產業化

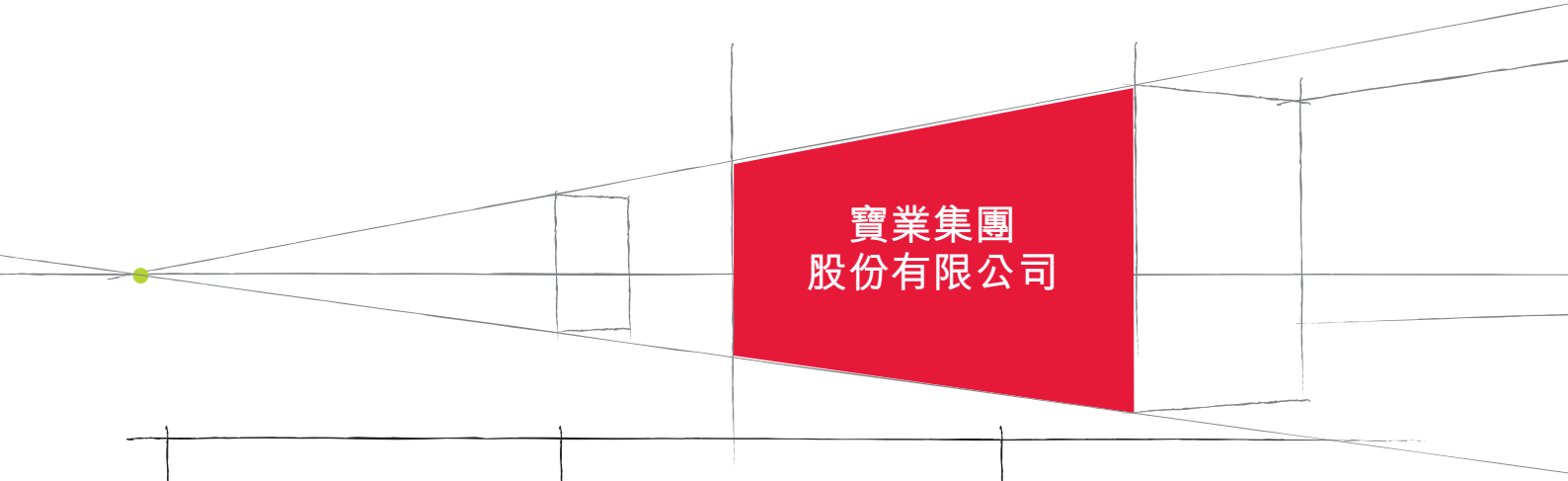


目錄

企業簡介	02
財務摘要	04
主席報告	06
管理層討論與分析	12
企業管治報告	32
投資者關係	38
董事、監事及高級管理人員履歷	39
董事會報告	43
監事會報告	50
獨立核數師報告	51
合併財務報表	53
合併財務報表附註	59
釋義	109
股東參考資料	110

企業簡介

業務架構



建築
材料業務

- 預拌混凝土
- 幕牆
- 木製品及室內裝飾
- 鋼結構
- 混凝土管樁
- 防火材料
- 其他

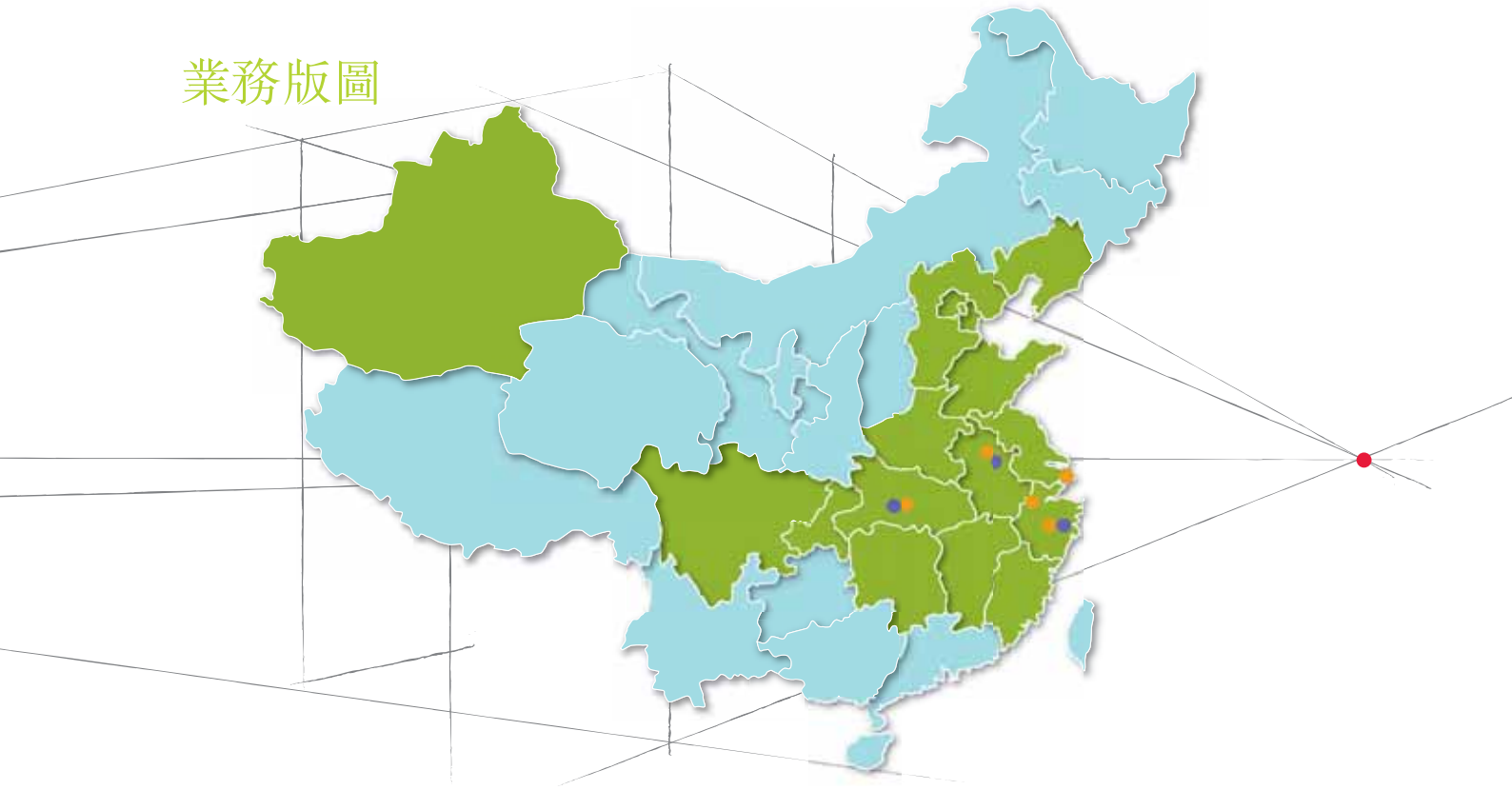
建築
施工業務

- 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」
- 紹興「楊汛商貿中心」
- 紹興「江灣綠園」
- 合肥「城市綠苑」
- 合肥「寶業桐城綠苑」
- 合肥「寶業東城廣場」
- 武漢「寶業徐東雅苑」
- 杭州蕭山「江灣綠苑」

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

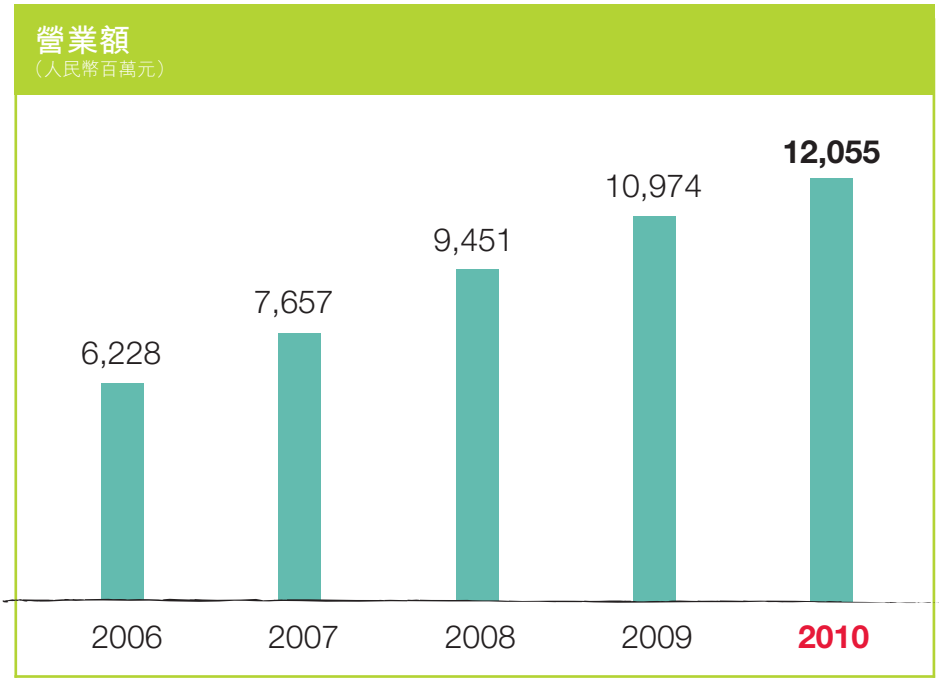
建築
施工業務

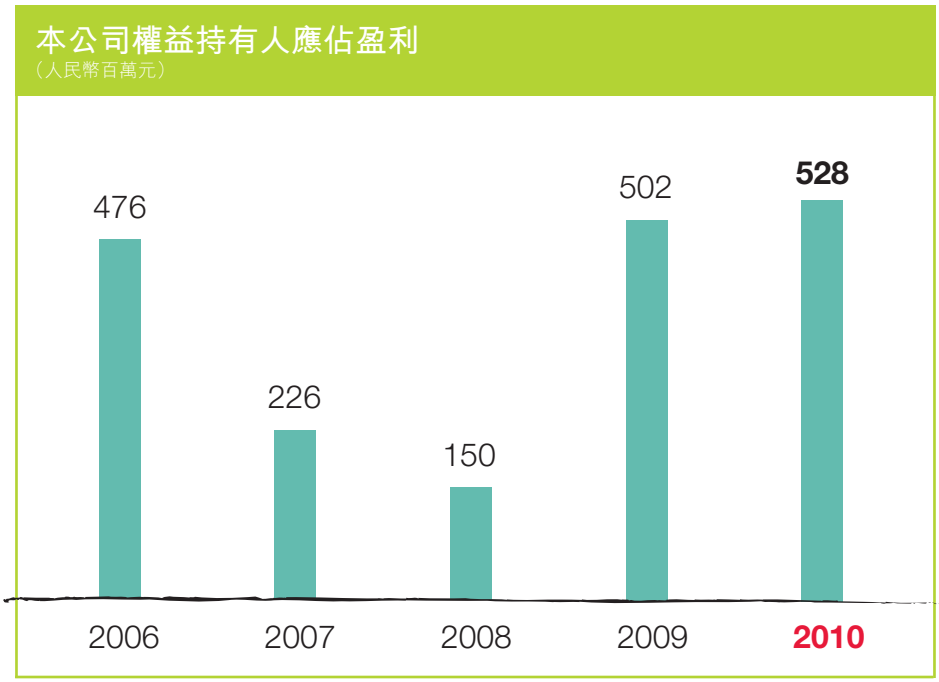
- 浙江
- 上海
- 江蘇
- 安徽
- 湖北
- 湖南
- 北京
- 天津
- 河北
- 河南
- 山東
- 遼寧
- 四川
- 重慶
- 新疆
- 江西
- 福建

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）
6,228
7,657
9,451
10,974
12,055
2006
2007
2008
2009
2010


本公司權益持有人應佔盈利
（人民幣百萬元）
476
226
150
502
528
2006
2007
2008
2009
2010

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
業績					
營業額	**12,055,243**	10,973,575	9,451,498	7,657,066	6,227,853
本公司權益持有人應佔盈利	**527,875**	502,239	150,044	225,795	476,032
每股盈利(人民幣元)	**0.796**	0.758	0.226	0.343	0.779
資產及負債					
總資產	**10,959,300**	9,977,724	9,440,012	7,692,050	5,771,319
總負債	**7,129,822**	6,498,535	6,449,484	4,795,642	3,582,065
股東權益	**3,829,478**	3,479,189	2,990,528	2,896,408	2,189,254

主要財務比率

	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
股東權益回報率	**14.0%**	14.9%
每股淨資產(人民幣元)	**5.69**	5.09
淨現金比率	**39%**	8%
流動比率	**1.32**	1.33

主席報告

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團經審核截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績。

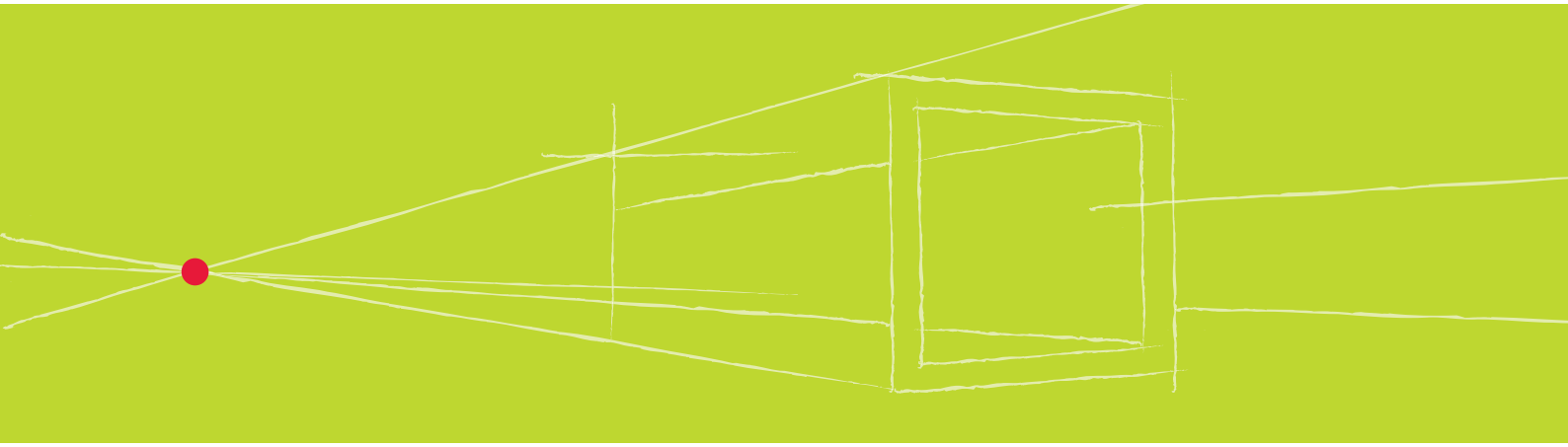
二零一零年，面對相對高位運行的宏觀經濟形勢和複雜多變的政策環境，本公司沉著應對，搶抓機遇，提升管理，重視品牌經營，靈活營銷方法，綜合業績錄得理想增長。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團經審核實現營業額人民幣12,055,243,000元，較去年增長約10%；本公司權益持有人應佔盈利人民幣527,875,000元，較去年增長約5%；每股盈利人民幣0.796元，較去年增長約5%；董事會建議派發二零一零年度末期股息每股人民幣0.16元，較去年增長約23%。有關本集團的經營及財務表現在本年報的「管理層討論與分析」部分有詳細分析。

二零一零年，世界經濟逐漸走出國際金融風暴的陰霾，歐洲債務危機逐漸被消化，歐美經濟復蘇明顯，然而各國貿易摩擦及貨幣政策角力卻此起彼伏，經濟環境仍存不確定性。中國經濟在國內外複雜的環境下，四萬億投資刺激計劃繼續實施，促進消費策略行之有效，出口繼續穩定增長，總體經濟保持了高增長態勢。二零一一年是中國「十二五」規劃開局之年，政府宏觀經濟政策將轉向積極穩健、審慎靈活。轉型升級及經濟結構性調整將成為政府的首要目標。

宏觀經濟總體上高位運行，基礎建設投資穩步增長，為建築施工業務的發展創造了良好的經營環境。本集團作為建築施工特級資質企業，承攬業務繼續穩定增長，市場影響力亦不斷提升。本集團在不斷鞏固浙江、上海、江蘇、安徽、湖北等成熟市場的基礎上，深入實施「走出去」戰略，積極開拓新疆、四川、重慶、江西等新興市場，同時在公路、高鐵等國企壟斷領域的建設亦有所突破，成績喜人。我們相信憑藉本集團優質的施工管理和品牌效應，將繼續從中國大規模的基礎設施建設這塊大蛋糕中分得一杯羹，建築施工業務實現持續發展。

二零一零年房地產市場是一個政策年，調控政策貫穿全年，經濟手段和行政手段並出，從抑制需求、增加供給、加強監管等方面對房地產市場進行了全方位的調控，市場呈現了「前高後低」的態勢。同時，土地市場供應量增長顯著，土地價格仍高位震盪。二零一一年開始，各地又相繼出台嚴格的房地產市場調控細則，保障性住房建設政策強制推行，這些措施對二零一一年的房地產市場勢必會造成

主席報告(續)

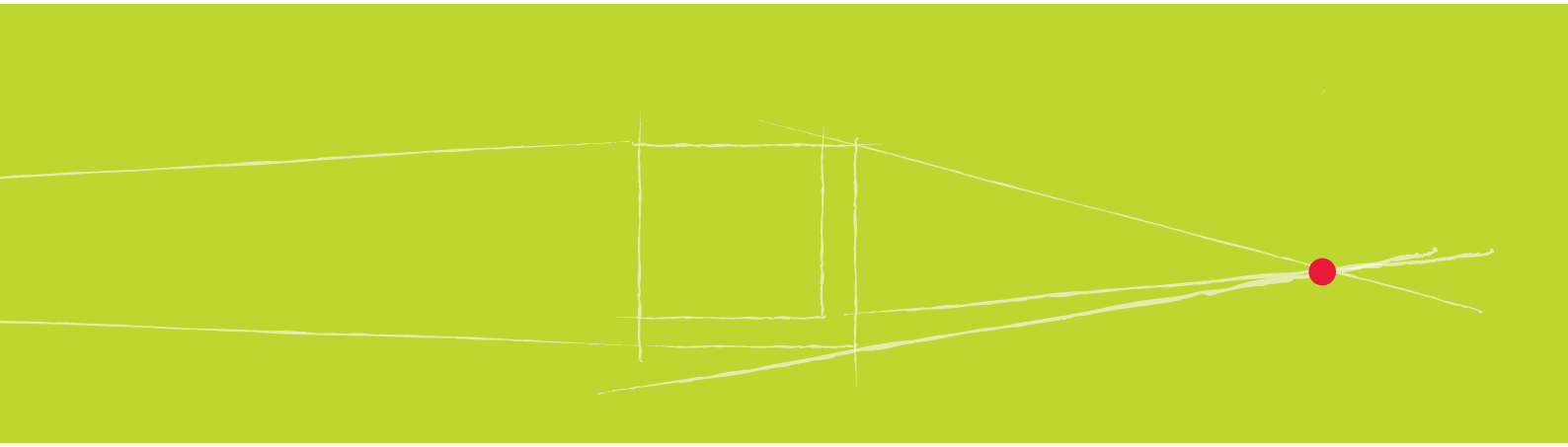


較大影響。但從長期來看，當前中國正處於快速的城市化進程中，人們日益增長的消費能力及對住房的改善性需求，是支撐房地產業長期發展的動力。

在土地儲備上，本集團始終在堅持穩健發展的前提下適度增加土地儲備，同時加快對已有土地儲備的開發節奏。在產品定位上，我們既開發普通住宅項目，同時亦有極具競爭力的高端物業項目。在區域分佈上，重點佈署湖北、安徽等省的二三線城市，同時亦在浙江、上海等地發掘合適的項目。二零一零年，本集團的典藏之作寶業四季園項目一期推出市場預售，即使在嚴厲的宏觀調控政策下仍在短時間內售罄。而湖北、安徽兩大區域公司的房地產開發業務在二零一零年亦取得了理想成績。

加快轉變經濟發展方式是「十二五」規劃的主線。對建築、房地產行業而言，轉變發展方式就是要大力發展節能環保型工業化住宅，積極推進住宅產業化。本集團自一九九七年成為住房和城鄉建設部住宅產業化全國試點企業之時起，就一直致力於住宅產業化的研究。經過十多年的發展，住宅產業化板塊已實現三方面的應用：一是服務傳統大建設；二是提升傳統的住房品質；三是開發生產集成百年低碳工業化住宅。本集團目前已形成以紹興、合肥和武漢為中心的三個工業化住宅基地，業務輻射長江三角地區和華中地區。

隨著促進中部地區崛起規劃的實施以及「十二五」規劃的出臺，中部地區的安徽、湖北等省將迎來發展的黃金期。本集團位於安徽、湖北兩省的區域公司將緊緊抓住發展機遇，在國家發展戰略和產業規劃的引導下，充分利用中部地區崛起大發展大建設的良好機遇和巨大商機，加快開拓市場，提升市場影響力，充分發揮建築施工、建築材料及房產開發三位一體的協同效應。



本集團高度重視穩定和充裕的現金流，同時積極拓展與商業銀行的銀企合作。本集團將繼續加強資金調度，完善對現金流的動態控制體系，對資金進行集中管理，以穩健的財務制度和科學的資金管理體系，保障本集團快速平穩的發展。繼續加大風險管控力度，深化風險防範工作，提高風險防範意識，合理規避風險，以穩健、高效、低風險為原則拓展三大塊主營業務。

本集團堅信人才是公司最重要的資產，更是公司保持核心競爭力的保證。本集團將進一步完善和健全人力資源管理體系，建立一支符合本集團未來業務發展趨勢的人才隊伍。

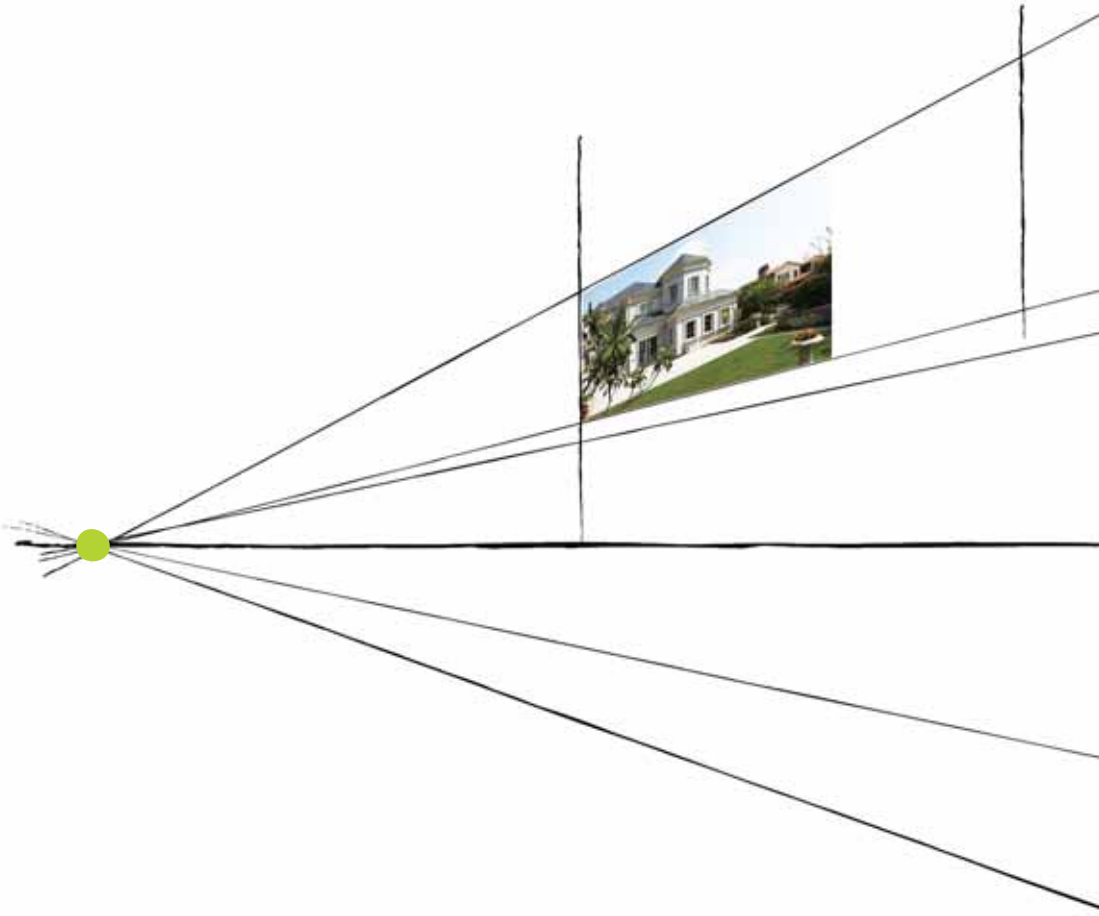
基於對行業長期發展趨勢的判斷及自身優勢的客觀評估，本公司未來五年的發展戰略是以建築施工為核心，同時將科技與土地資源相結合，大力發展綠色節能工業化住宅，打造寶業科技房產。

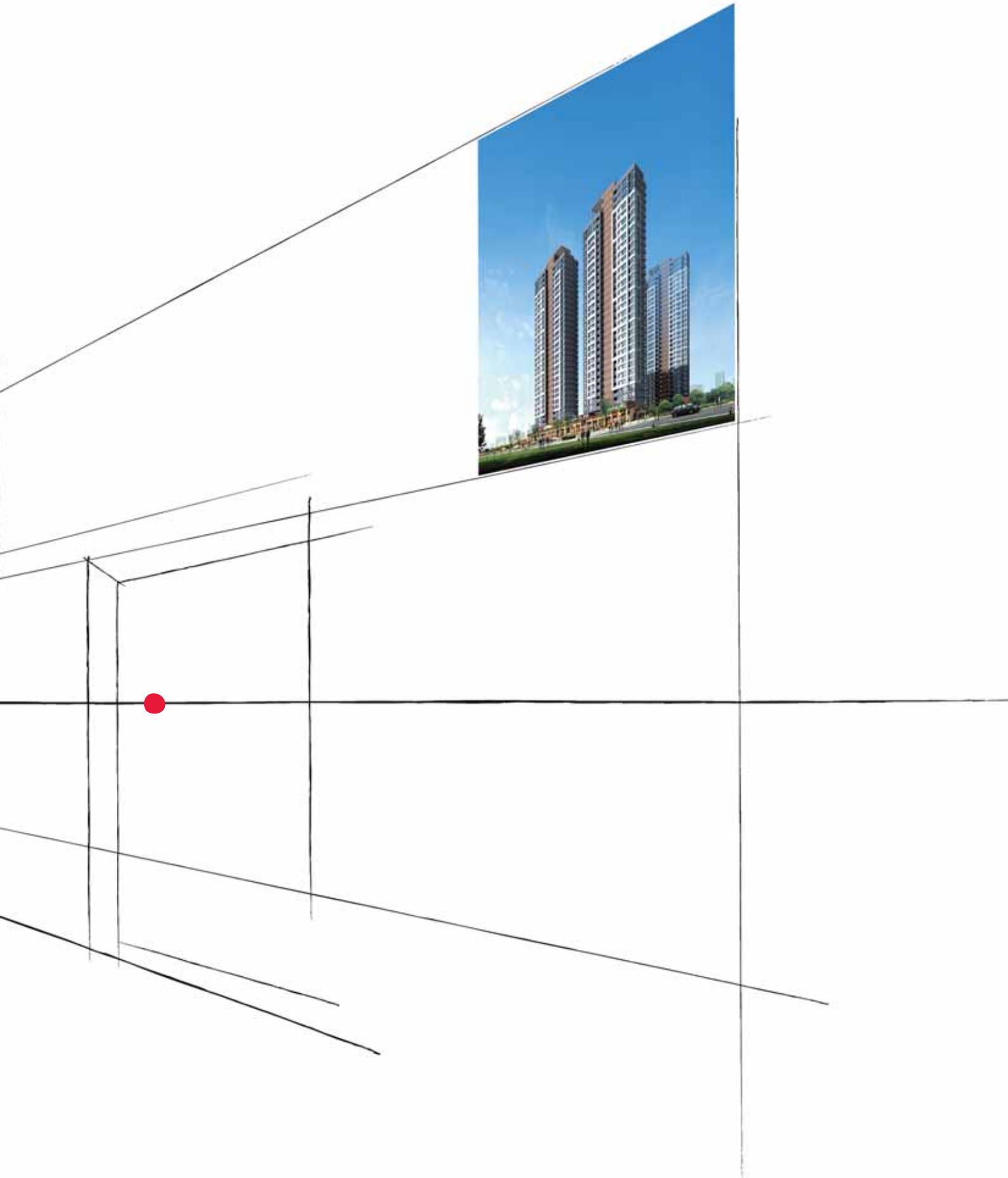
寶業自上市以來，最大的幸運莫過於投資者的認同、理解、支持我們的追求，投資者的理解、信任和支持是推動我們前行最大的動力。本人謹代表董事會向各位股東、投資者、客戶、供應商、往來銀行及中介機構致以衷心謝意，感謝各位對寶業的發展一如既往的關心和支持，特別要向為本集團努力奮鬥的管理團隊和全體員工致謝，讓我們攜手在二零一一年再創佳績。

龐寶根
董事會主席
二零一一年三月二十八日

A romantic trip of TIMELESS SPLENDOR

Step Two





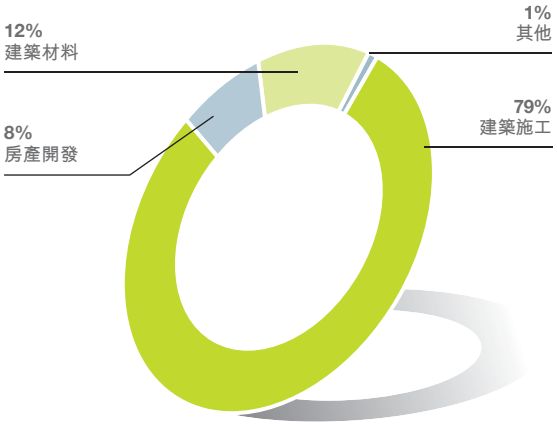
管理層討論與分析

業績回顧

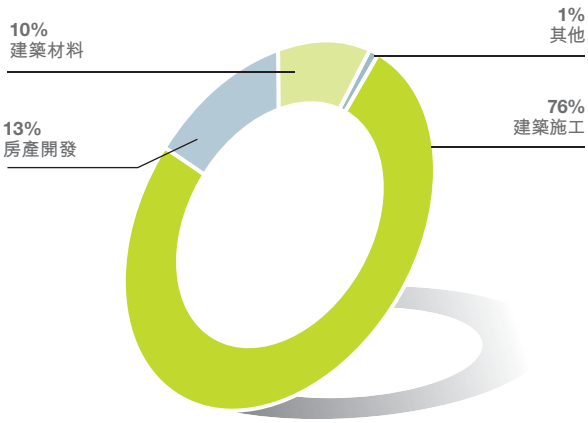
截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣12,055,243,000元（二零零九年：人民幣10,973,575,000元），較去年增長約10%；經營盈利為人民幣812,099,000元（二零零九年：人民幣909,796,000元），較去年下降約11%。本公司權益持有人應佔盈利為人民幣527,875,000元（二零零九年：人民幣502,239,000元），較去年增長約5%；每股盈利為人民幣0.796元（二零零九年：人民幣0.758元），較去年增長約5%。二零一零年度經營盈利下降的主要原因是由於盈利能力較高的房產開發業務營業額較去年減少約37%，同時經營毛利率亦較去年下降約7%，從而導致本集團整體經營盈利較去年有所下降。房產開發業務造成對整體經營盈利下降的影響部分被建築施工及建築材料的業務持續增長及改善有所減低。

營業額

	二零一零年		二零零九年		變動
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	
建築施工	**9,534,950**	**79%**	8,302,405	76%	15%
房產開發	**912,505**	**8%**	1,439,847	13%	-37%
建築材料	**1,488,909**	**12%**	1,152,323	10%	29%
其他	**118,879**	**1%**	79,000	1%	50%
總額	**12,055,243**	**100%**	10,973,575	100%	10%



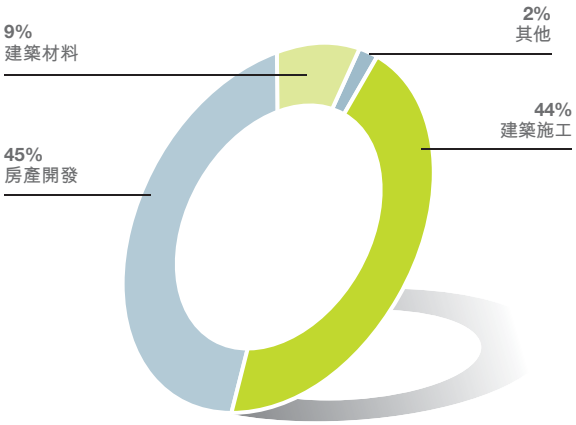
2010



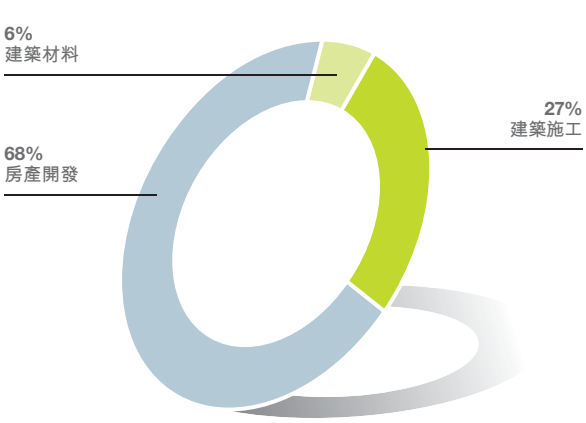
2009

經營盈利

	二零一零年		二零零九年		變動
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	
建築施工	**357,285**	**44%**	250,163	27%	43%
房產開發	**364,452**	**45%**	614,587	68%	-41%
建築材料	**76,885**	**9%**	52,538	6%	46%
其他	**13,477**	**2%**	-7,492	-1%	不適用
總額	**812,099**	**100%**	909,796	100%	-11%



2010



2009

管理層討論與分析*(續)*

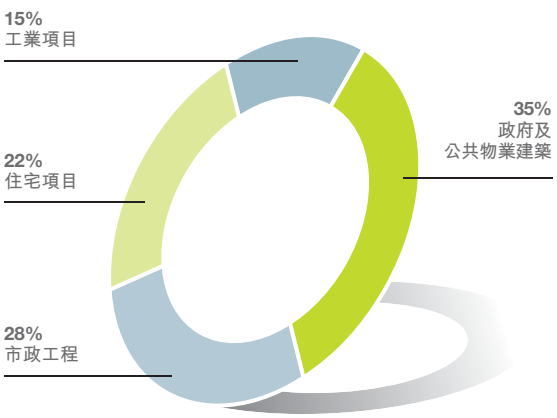
建築施工業務

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團建築施工業務實現營業額人民幣9,534,950,000元，較去年增長約15%；經營盈利為人民幣357,285,000元，較去年增長約43%。

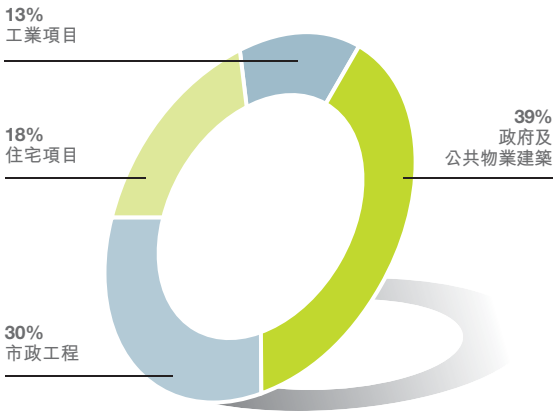
截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團建築施工業務在建工程的合同金額達人民幣34,390,752,000元，較去年增長約17%，具體分析如下：

按項目性質分類

	二零一零年		二零零九年		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	**12,036,763**	**35%**	11,486,324	39%	5%
市政工程	**9,629,411**	**28%**	8,835,634	30%	9%
住宅項目	**7,565,965**	**22%**	5,301,381	18%	43%
工業項目	**5,158,613**	**15%**	3,828,775	13%	35%
合計	**34,390,752**	**100%**	29,452,114	100%	17%



2010

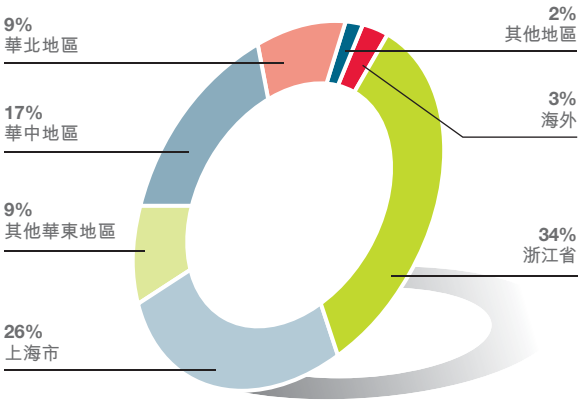


2009

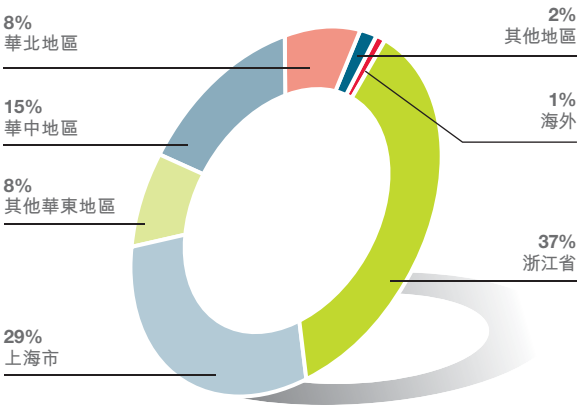
按地區分類

	二零一零年		二零零九年		變動
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	
浙江省	**11,692,856**	**34%**	10,897,282	37%	7%
上海市	**8,941,595**	**26%**	8,541,113	29%	5%
其他華東地區	**3,095,167**	**9%**	2,356,169	8%	31%
華中地區	**5,846,428**	**17%**	4,417,817	15%	32%
華北地區	**3,095,168**	**9%**	2,356,169	8%	31%
其他地區	**756,597**	**2%**	589,043	2%	28%
海外*	**962,941**	**3%**	294,521	1%	227%
合計	**34,390,752**	**100%**	29,452,114	100%	17%

* 海外業務主要分佈在吉布提、博茨瓦納和塞舌爾這三個非洲國家。



2010



2009

管理層討論與分析*(續)*

二零一零年，本集團堅持「以品牌信譽贏市場，以科技創新謀發展」的經營理念，進一步深入區域化經營運作，注重項目風險防範，不斷優化業務結構，鞏固老市場，拓展新市場。二零一零年本集團建築施工新接業務合同金額約人民幣140億元(二零零九年：人民幣124億元)，較去年增長13%，其中浙江省外新接業務的比例達70%以上，並成功承接了杭寧鐵路客運專線上虞、余慈站房、新疆富麗達二期、上海物聯網研發中心、上海浦南醫院綜合樓、天津渤龍湖總部經濟區、江西贛州創業家園、重慶自貢花園山等一大批高質形象工程。

海外業務繼續保持良好的發展態勢，全年新接業務1,888萬美元(二零零九年：1,582萬美元)，較去年增長19%。

二零一零年度本集團建築施工業務在工程品質管理上不斷獲得業界的嘉獎，創優奪杯形勢喜人，全年共創杯114項，其中國家級6項，省級56項，首次在一年內獲得兩項魯班獎及一項詹天佑獎，主要獲獎工程如下：

獲獎工程	獎項
紹興市人民檢察院 石家莊廣播電視採編播綜合業務大樓	魯班獎
江蘇東湖大郡八期(伊頓小鎮)	詹天佑獎
阿里巴巴杭州軟件生產基地	國優獎
杭州太虛湖假日酒店 三門縣總商會大廈	國優裝飾獎
樂清行政中心 綠城麗江公寓	錢江杯
靜安紫苑 上海應用技術學院奉賢校區 華東醫院市民門急診病房大樓 萬源居住社區	白玉蘭杯
宜昌第一人民醫院	楚天杯
綠城百合公寓秋月苑 宿州尚街國際新天地	黃山杯

管理層討論與分析*(續)*

房產開發業務

物業銷售

二零一零年度本集團房產開發業務實現營業額人民幣912,505,000元(扣除營業稅金及附加前人民幣921,015,000元)，較去年減少約37%；經營盈利為人民幣364,452,000元，較去年下降約41%。

二零一零年，由於確認銷售收入之物業大部分位於二、三線城市，銷售均價較去年大幅下降，從而導致本集團房產開發業務之營業額較去年大幅減少，經營盈利也大幅下降。

年內，物業銷售收入主要來自以下幾個項目：

項目	地點	銷售均價 *元／平方米*	銷售面積 *平方米*	銷售金額 *人民幣千元*
城市綠苑二期及三期	合肥	4,602	109,076	501,990
寶業月亮湖花園	湖北荊門	2,156	67,728	146,031
靜安紫苑	上海	42,595	3,689	157,133

二零一零年，房地產市場經歷了差別化的信貸、強化稅收政策及限購等，房地產市場呈現「前高後低」的態勢。本公司審時度勢，應對市場變化，仍取得了理想的預售業績。年內，本集團房產開發業務實現預售樓面面積約250,000平

方米，合同總額達人民幣26億元，該等預售面積將在今明兩年結轉，營業額及毛利率將顯著改善並將反映在來年的財務業績中。目前，各預售項目的建設進度良好，本集團有把握按時完成交付計劃。

開發中物業

截至二零一零年十二月三十一日止，本集團開發中物業歸納如下：

項目名稱	地點	概約建築面積（平方米）	本集團所佔權益
寶業四季園	紹興	525,000	100%
大坂風情	紹興	280,000	100%
玉園	紹興	89,000	49%
楊汛商貿中心	紹興	36,000	100%
江灣綠園	紹興	49,000	100%
城市綠苑四期	合肥	100,000	100%
寶業桐城綠苑	合肥	173,000	100%
寶業東城廣場	合肥	228,500	100%
寶業徐東雅苑	武漢	31,000	100%
江灣綠苑	杭州	67,000	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，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

管理層討論與分析*(續)*

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。寶業四季園一期約68,000平方米已於二零一零年推出預售，預售情況喜人。

大坂風情位於紹興縣柯橋，該項目總佔地面積約100,000平方米，規劃建築面積約280,000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，與未來商業中心區連成一片，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130,000平方米已基本售罄，預計於二零一一年交付於業主；另外，大坂風情二期150,000平方米已於年內開始預售，預售情況良好。

玉園位於紹興市陽明路一號，該項目總佔地面積約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)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。截至二零一零年十二月三十一日止，該項目一期27棟、二期29棟獨棟別墅已基本售罄。

楊汛商貿中心位於紹興縣楊汛橋鎮中心，總佔地面積約10,000平方米，容積率為3.68，規劃建築面積約36,000平方米。該項目由住宅、商鋪及農貿市場等物業形態組成。該項目已於年內開始預售，預售情況良好。

江灣綠園位於紹興縣楊汛橋，總佔地面積約37,870平方米，規劃建築面積約49,000平方米。該項目所處位置自然環境優美，交通便利，主要由高層住宅、別墅、排屋及商鋪組成。該項目前期工作正在有序開展中。

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，主要發展高尚住宅，包括商鋪及辦公樓。城市綠苑總建築面積約520,000平方米，分四期開發，其中一期、二期、三期已於過往年度中及年內基本確認銷售收入。城市綠苑四期總建築面積約100,000平方米，尚在開發中。

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58,570平方米，容積率為2.8，規劃建築面積約173,000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，宣導新「城市園林」的美好生活。寶業桐城綠苑分兩期開發，寶業桐城綠苑一期100,000平方米已基本售罄，預計於二零一一年交付於業主；寶業桐城綠苑二期73,000平方米已於二零一零年開始預售，預售情況良好。

寶業東城廣場位於合肥市最繁華的長江東路，地理位置十分優越，周邊配套設施齊全，交通便利。該項目佔地面積約63,500平方米，總建築面積約228,500平方米，集居住，商業，辦公於一體的城市綜合體，旨在打造成為合肥東門的地標式建築和商業中心。該項目已於年內動工建設，並預計於二零一一年開始預售。

寶業徐東雅苑位於武漢市武昌區徐東路，周圍休閒、生活、醫療、教育等配套設施一應俱全，並且交通十分便利。該項目總佔地面積約21,000平方米，容積率約2.8，規劃建築面積約31,000平方米，主要開發小戶型住宅，是市中心罕有的低密度社區。截至二零一零年十二月三十一日止已基本售罄。

江灣綠苑位於杭州市蕭山區，總佔地面積約50,000平方米，總建築面積約67,000平方米，地理位置交通便利，前臨中國輕紡城，配套齊全，周邊自然環境優美，旺中帶靜，將開發為多層住宅和排屋相結合的綠色環保的低碳住宅社區。目前該項目前期工作正在有序開展中。

管理層討論與分析*(續)*

土地儲備

二零一零年度，根據本集團發展戰略，通過參與土地競買方式，共投得兩個項目，總佔地面積約101,370平方米，總建築面積約277,500平方米。目前本集團的土地儲備已足夠未來三至五年的房產開發。在新增土地儲備時，仍堅持一貫的穩健作風，在符合本集團發展策略及市場環境的前提下適當增加土地儲備。

建築材料業務

二零一零年度，本集團建築材料業務實現營業額人民幣1,488,909,000元，較去年增長約29%；經營盈利為人民幣76,885,000元，較去年增長約46%。

二零一零年度，本集團建築材料業務各類產品之營業額如下：

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*	變動
預拌混凝土	**366,529**	277,558	32%
幕牆	**499,835**	345,697	45%
木製品及室內裝飾	**320,243**	255,890	25%
鋼結構	**201,123**	184,372	9%
混凝土管樁	**50,438**	46,093	9%
防火材料	**33,756**	16,201	108%
其他	**16,985**	15,340	11%
合計	**1,488,909**	1,152,323	29%

二零一零年度，受益於政府基礎設施建設的持續開展，本集團建築材料業務之營業額亦有大幅的增長，而經營盈利的大幅增長，則主要得益於預拌混凝土等傳統產品產量持續穩定的增長，同時幕牆、木製品及防火材料等盈利能力較強的產品產量快速增長，並逐漸淘汰一些效益低下的產品生產線。

經過十多年的積累與發展，住宅產業化已實現三方面的應用：一是服務傳統大建設；二是提升傳統的住房品質；三是開發生產集成百年低碳工業化住宅。

新型材料研發方面：納米光催化混凝土是一種環境友好型建築材料，在當前國家大力推進節能環保政策背景下，納米光催化混凝土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。同時，預拌混凝土C15，C20，C25等被認定為資源綜合利用產品。

住宅科技研發方面：綠色節能工業化住宅複合圍護體系研究與應用，通過研究該複合圍護體系材料組成、連接方式及防水、保溫、隔熱、隔聲等性能，實現節能、工廠化生產和板塊化安裝。截至目前已完成5,000平方米的工業化住宅。

低層住宅技術與體系方面：本集團研發的低層工業化住宅成套技術及結構體系的研究與應用，是一種低層住宅的新型鋼結構體系，具有創新性和較好的推廣應用前景。已在國內多個住宅項目中應用，同時，運用該結構體系的工業化住宅已出口至安哥拉、蘇丹、印度等國達5,000平方米。

管理層討論與分析*(續)*

展望

經營環境展望

二零一一年世界經濟有望繼續恢復增長，國內宏觀經濟平穩運行，在保增長、調結構、促民生以及積極的財政政策和穩健的貨幣政策的基調下，固定資產投資繼續穩定增長，擴大內部需求和民生工程將加速推進。二零一一年房地產市場在一系列的調控政策之下保持中期調整，但隨著國家切實改善民生、著力提高二三線城市城鎮化發展政策的落實，房地產行業的巨大剛性需求和長期發展趨勢更值得期待，房地產行業長期向好的趨勢不會改變。住宅產業化仍將受惠於國家行業政策和產業環境，在大力宣導節能低碳綠色建築的市場上處於千載難逢的發展機遇期。

業務戰略展望

建築施工業務－本集團業務發展的平臺，為本集團帶來持續發展和穩定的現金流

- 緊緊圍繞國家宏觀經濟政策導向，積極參與大建設，進一步拓展基礎設施建設與投資的市場，進一步提升本集團在機場、鐵路、公路等高端建築市場的佔有量；

- 推進商業模式的創新，建築施工業務可實踐建設－轉讓(BT)、建設－經營－轉讓(BOT)等創新型投資模式；

- 積極參與保障房建設，二零一一年全國保障性安居工程住房建設規模將高達1,000萬套，國家擬投資將超過1.3萬億，比二零一零年的580萬套增長約72%，達到全國房地產投資規模的五分之一。這是一個非常大的市場，同時也預示著保障房建設黃金期的到來，本集團將抓住這個機遇，積極參與其中的建設。

房產開發業務－本集團業務發展的依託，為本集團貢獻豐厚的利潤

- 根據本集團的發展戰略和目標，在謹慎的原則下，通過招拍掛和兼併收購等方式增加優質的土地儲備，重點增加湖北、安徽等中部地區的二三線城市的優質土地儲備，著重拓展城市中心的稀缺土地資源；

- 根據市場發展的需要，調整發展策略，在現有穩健的項目開發基礎上，縮短項目開發週期，整體加快現有土地儲備的開發進度，以增加可銷售面積，在市場競爭中隨時做好準備；

- 本集團年內預售樓面面積約250,000平方米，合同總額達人民幣26億元，該等預售面積將在今明兩年結轉，營業額及毛利率將顯著改善並將在來年的財務業績中顯示；

- 限購政策的核心是抑制投機性購房需求，抑制部分城市房價過快增長。但與此同時，保障性住房、普通商品房及中心城鎮商品房的需求仍然很旺盛，這些將成為本集團未來三至五年房地產投資開發的目標區域。

住宅產業化－本集團未來持續發展的支柱性產業，關乎本集團的做強做大

- 依託技術研究的優勢，將科技與土地資源相結合，大力發展工業化綠色低碳住宅，同時不斷完善和豐富產品體系，通過搭建大客戶服務體系，為客戶提供更優質的產品與服務；

- 借助寶業湖北公司的海外市場的基礎，積極爭取建立海外工業化住宅基地；

管理層討論與分析*(續)*

- 充分利用國內一流的實驗室、檢測設備以及品牌、技術優勢，拓展第三方檢測服務市場；

- 本集團將於二零一一年在紹興建材產業化基地新增一條工業化住宅生產流水線，該項目佔地約40,000平方米，建成後預計年產500棟工業化住宅，約15萬平方米的綠色低碳健康型住宅。

財務回顧

財務政策

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

本集團設立財務結算中心，將所有附屬公司的資金集中由財務結算中心統一結算、管理和調撥。董事會相信此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

本集團憑藉穩定增長的現金流量、良好的信貸記錄和行業聲譽，在二零一零年繼續獲得了中國人民銀行認可機構評定的AAA級資信企業的稱號。良好的信貸評級有利於公司的融資，以及繼續享受各銀行的信貸利率優惠政策。年內，本集團大部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款只佔貸款總額的42%（二零零九年：26%）。另外有佔貸款總額約28%（二零零九年：19%）的貸款是由本公司董事會主席龐寶根先生和本公司及本公司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貸款作為補充。

本集團的資金管理政策是以保障集團能持續營運，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，由於房產開發項目預售情況理想，現金流入豐富，本集團的財務狀況十分理想，且保持淨現金狀態，擁有充足的資金實力進行業務擴張。主要財務指標分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	*人民幣千元*
現金及現金等價物	**1,947,888**	1,677,452
受限制銀行存款	**101,269**	239,756
減：借款總額	**(565,163)**	(1,645,710)
現金淨額	**1,483,994**	271,498
本公司權益持有人權益合計	**3,773,281**	3,374,647
淨現金比率	**39%**	8%

主要財務比率

	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
股東權益回報率	**14.0%**	14.9%
每股淨資產(人民幣元)	**5.69**	5.09
淨現金比率	**39%**	8%
流動比率	**1.32**	1.33

股東權益回報率	=	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	=	本公司權益持有人權益總額／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
流動比率	=	流動資產／流動負債

年內，本公司權益持有人應佔盈利較去年增長約5%，達人民幣527,875,000元，因本公司權益持有人權益總額比去年增長約12%，所以股東權益回報率比去年略有下降，但每股淨資產較去年增長約12%。年末，本集團處於淨現金狀態，淨現金比率為39%，與去年同期相比，財政實力大大增強，這有賴於房產開發業務加速銷售樓盤，並取得理想的預售成績，同時，償還了大部分銀行借款，使年末本集團銀行借款總額僅為人民幣565,163,000元，較去年同期減少了約66%。

管理層討論與分析*(續)*

現金流量分析

		截至十二月三十一日	
		二零一零年	二零零九年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*
經營活動之現金流入淨額	*(i)*	**1,353,338**	1,157,203
投資活動之現金流入淨額	*(ii)*	**135,923**	101,427
融資活動之現金流出淨額	*(iii)*	**(1,218,825)**	(942,348)
現金及現金等價物之增加		**270,436**	316,282

附註：

(i) 本年度本集團經營活動之現金流入淨額為人民幣1,353,338,000元，比去年的淨流入人民幣1,157,203,000元增加現金流入人民幣196,135,000元，主要是由於本集團房產開發項目預售情況良好，現金流入強勁。

(ii) 本年度本集團投資活動之現金流入淨額為人民幣135,923,000元，比去年的淨流入人民幣101,427,000元增加了現金流入人民幣34,496,000元，主要是由於年內本集團處置土地使用權、物業、廠房及設備的所得款較去年有所增加，購置土地支出較去年有所減少。

(iii) 本年度本集團融資活動之現金流出淨額為人民幣1,218,825,000元，比去年的淨流出人民幣942,348,000元增加現金流出人民幣276,477,000元，主要包括本集團償還銀行借款淨額較去年增加約人民幣204,000,000元，以及支付本公司權益持有人和少數權益持有人股息較去年增加約人民幣73,000,000元。

土地增值稅

根據國家稅務總局相關土地增值稅法和條例以及香港財務報告準則的要求，本集團就以往土地增值稅已作足夠的預提，亦按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率而預繳土地增值稅。截至二零一零年十二月三十一日止十二個月，本集團之土地增值稅撥備約為人民幣74,017,000元。此外，本集團是以建築施工、房產開發及建材研發生產銷售齊頭並進的三大業務組成的綜合性建築企業，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

	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	*人民幣千元*
就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保	**373,304**	146,091

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

本集團資產抵押詳情

於二零一零年十二月三十一日，本集團以土地使用權，物業、廠房及設備和開發中物業約人民幣889,288,000元(於二零零九年十二月三十一日：人民幣1,016,859,000元)作為銀行貸款之抵押。

資本開支計畫

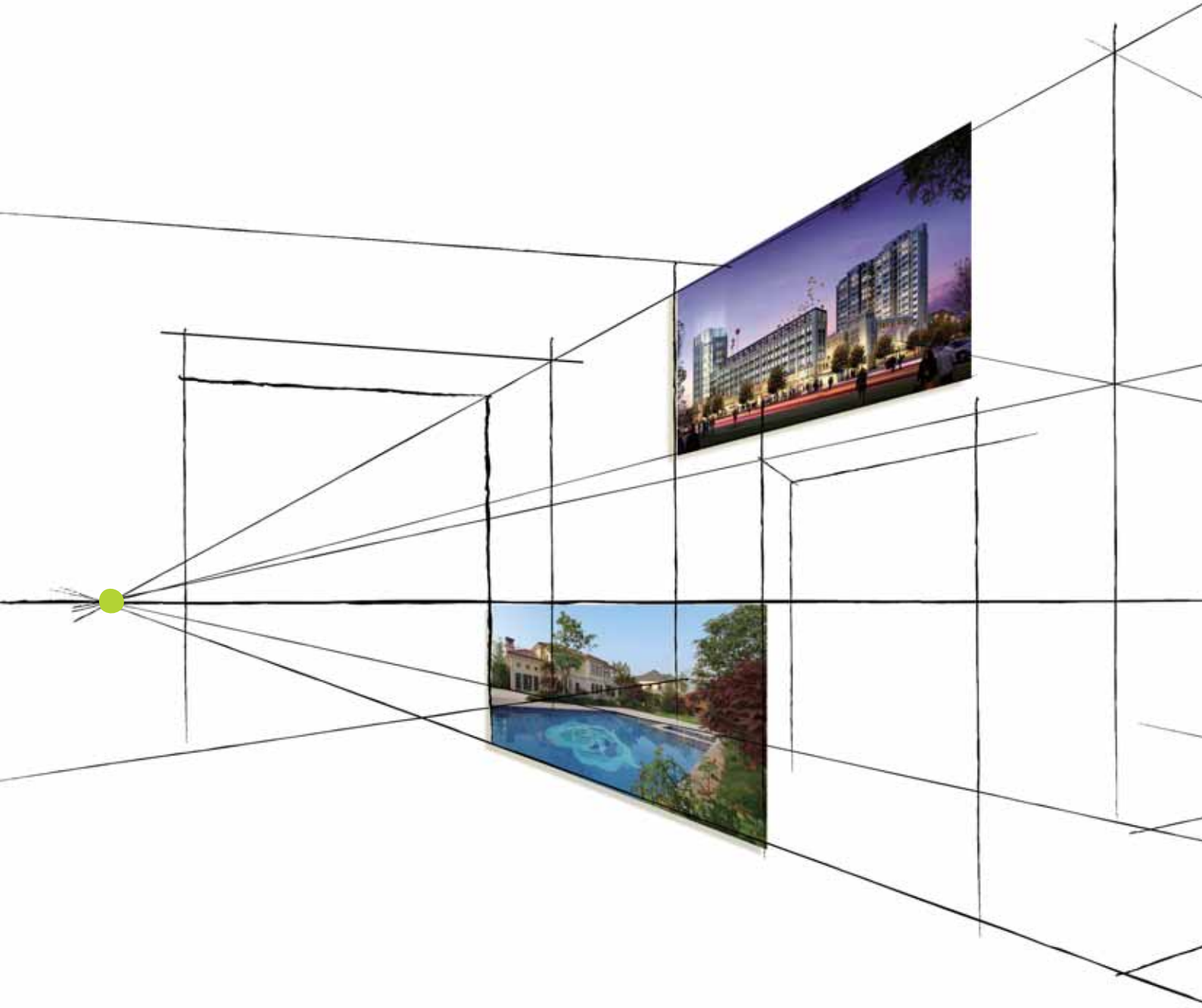
本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。二零一一年預計資本性開支約人民幣880,000,000元，其中約人民幣30,000,000元用於購買工業化住宅生產線，約人民幣800,000,000元用於購買土地使用權。同時，本公司將密切關注市場的變化和企業發展的需要，在適當的時間以適當的價格進行增購土地和收購兼併與本集團業務相關的企業與項目。

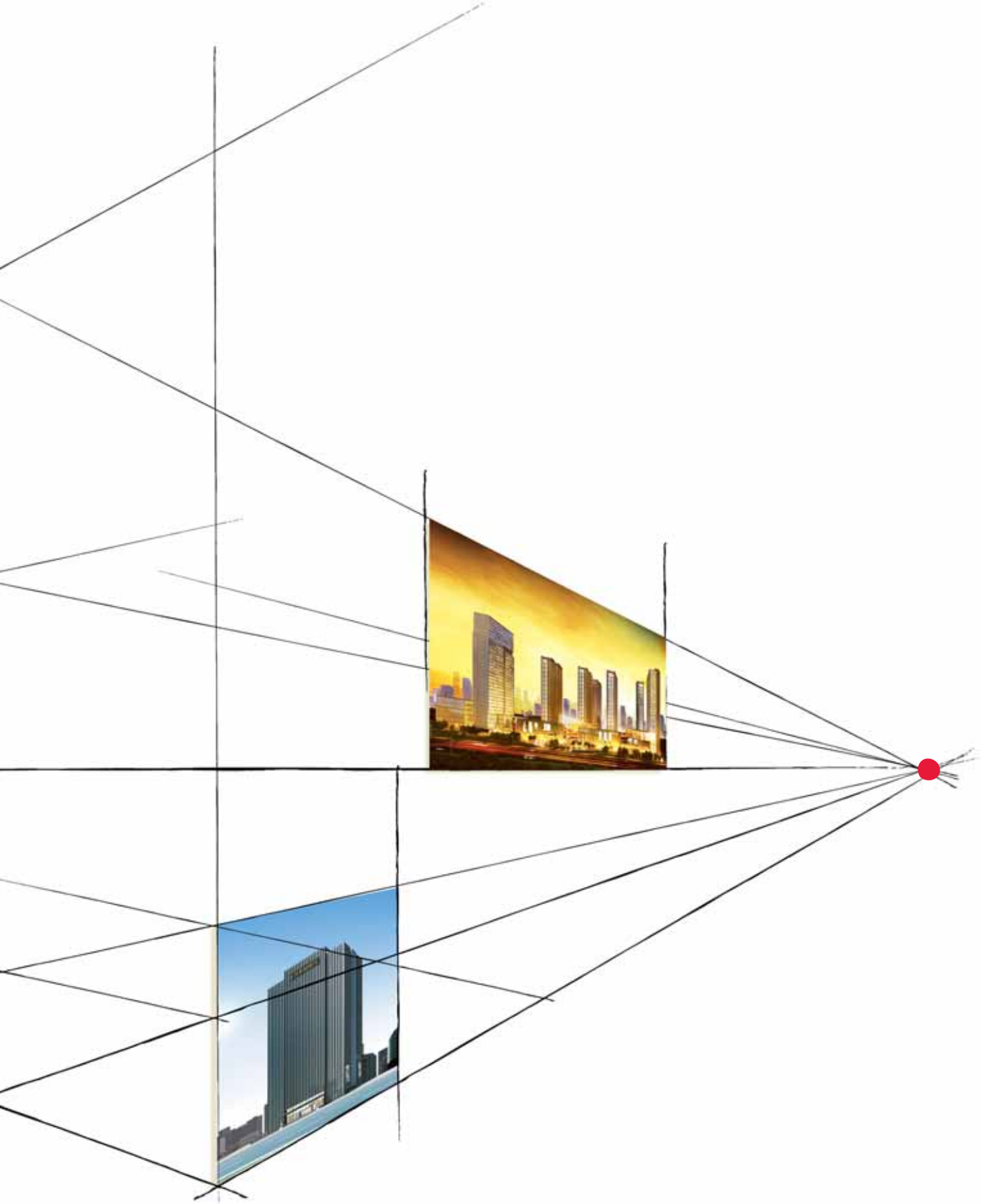
人民幣匯率調整及匯兑風險

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它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。

To escape the BONDS of EARTH

Step Three

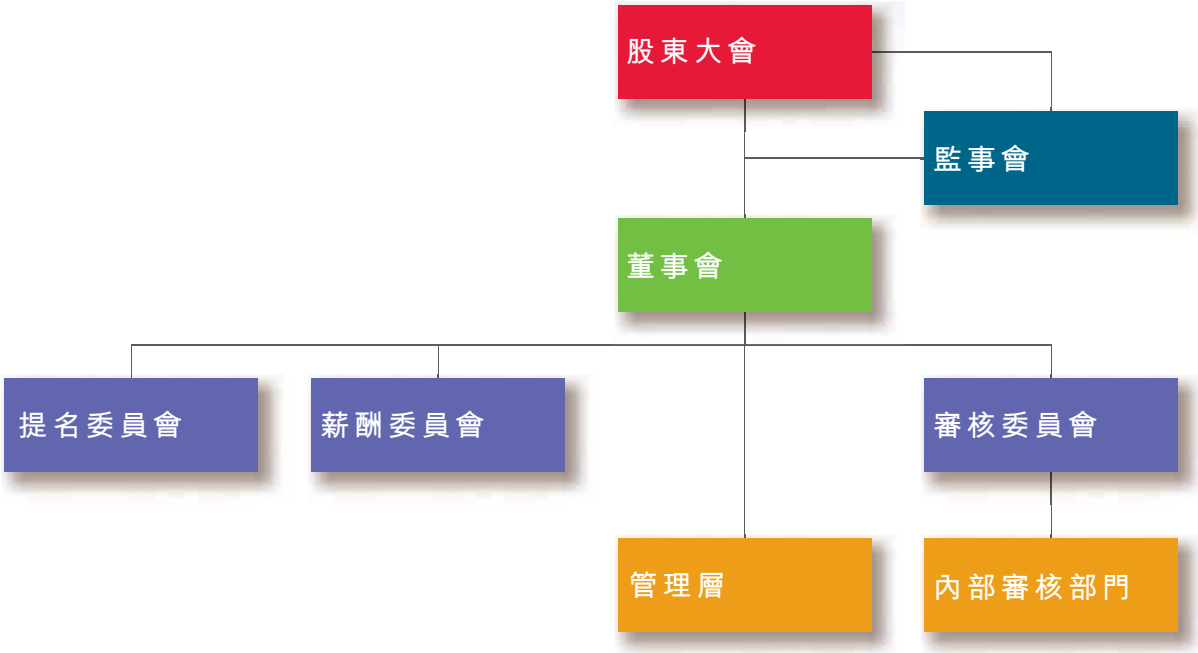




企業管治報告

本集團致力於維持高效、有序和透明的優良企業管治機制，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」)、香港交易及結算所有限公司證券上市規則(「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。

企業治理結構



股東大會

股東大會不但為本集團重大事項作決定，而且為董事、管理層與股東提供直接溝通的渠道。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

董事會全面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，其中包括五名執行董事：董事長龐寶根先生、執行董事高紀明先生、高林先生、周漢萬先生及王榮富先生，五名獨立非執行董事：王有為先生、益德清先生、胡紹曾先生、陳賢明先生及王幼卿先生。五位獨立非執行董事佔董事會成員人數1/2，超過上市規則的人數要求。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業的行業專家；王幼卿先生在紹興本地有豐富的法律及行政管理經驗，對本地區的經濟發展有深刻認識。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獨立意見和建議，令股東的權益能獲得充分的考慮及保障。全體獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性，本公司認為各獨立非執行董事擁有獨立身份。

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

董事的履歷詳情載引於本年報第39至42頁。

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(「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二零一零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，詳情請參閱合併財務報表附註32的披露。自上市以來，本公司每年均有購買董事、監事及高級管理人員責任保險。

董事會會議

本年度董事會共召開四次會議，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查閱。

企業管治報告(續)

董事會會議出席

姓名	出席次數／會議次數
執行董事	
龐寶根先生	4/4
高紀明先生	4/4
高林先生	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*	2/4
王幼卿先生*	2/4

* 孫傳林先生於二零一零年三月二十九日辭任本公司獨立非執行董事。

* 王幼卿先生於二零一零年六月十七日召開之二零零九年度股東周年大會上獲批委任為本公司獨立非執行董事。

審核委員會

本公司自上市之初成立了審核委員會，其成員全部是獨立非執行董事，其中包括王有為先生(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上市規則附錄十四及香港會計師公會頒佈的《審核委員會有效運作指引》中所提出的建議而制定。

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。審核委員會在二零一零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並提呈董事會批准。

薪酬委員會

薪酬委員會職權範圍依據上市規則附錄十四的要求而制定，主要負責制定董事、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二零一零年共召開了一次會議，三位成員均出席了會議。本年度完成的主要工作包括：

- 審閱本公司的薪酬政策，服務合同的條款；
- 評核各執行董事、監事及高級管理人員的工作表現。

提名委員會

提名委員會職權範圍依據上市規則附錄十四的要求而制定，其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二零一零年共召開一次會議，三位委員均出席了會議。本年度完成的主要工作包括：

- 檢討董事會、監事會架構、人數及組成，就相關的變動向董事會提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事、監事的人士，並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。

企業管治報告(續)

董事於財務報表之責任

本公司董事確認彼等根據相關法規及會計準則的規定編製財務報表，而外部核數師之責任載列於本年報獨立核數師報告第51至52頁。

監控機制

監事會

監事會是公司常設的監督性機構，負責對董事會及其成員和總經理、副總經理等高級管理人員行使監督職能。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，可以公司名義委託註冊會計師、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。

本公司監事會由五名監事組成，任期三年，可以重選連任。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、袁阿金先生及獨立監事李永生先生和張信道先生。

本年度監事會召開兩次會議，五位監事全部出席會議。本公司之監事會亦已採納標準守則，作為本公司監事進行證券交易的守則，經本公司作出特定查詢後，所有監事均已確認其於二零一零年度遵守了上市規則規定之標準守則。

內部審核

本公司設有內部審核部門，獨立於財務部及其他管理部門，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提出了不少建設性的改進建議。

企業管治常規守則

董事會認為，截至二零一零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，所以同意由董事會主席兼任行政總裁一職。董事會將不時檢討管理架構，以符合本集團的業務發展目標。

投資者關係

本公司十分重視與投資者保持良好的關係，並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信息披露，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、業務進展及市場前景。本公司致力於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，增進股東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。

除刊發中期報告和年報外，本公司透過多種不同媒體渠道及時向投資者傳達與本公司業務運作有關的最新資訊，不時舉行投資者見面會或「一對一」會議及投資者來訪溝通等，年內接待投資者來訪達數十次。針對股東、投資者、傳媒及公眾的咨詢與建議，均由投資者關係管理負責人跟進。

H股主要股東

於二零一零年十二月三十一日，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）	佔已發行H股概約百分比	佔本公司註冊股本概約百分比
Atlantis Investment Management Limited	65,104,000	20.85%	9.82%
JPMorgan Chase & Co.	28,764,000	9.21%	4.34%
HSBC Global Asset Management (Hong Kong) Limited	28,000,000	8.96%	4.22%
Henderson Global Investors Limited	24,948,000	7.99%	3.76%

重要事件日誌

事項	日期
公佈二零一零年中期業績	二零一零年八月二十七日
公佈二零一零年全年業績	二零一一年三月二十八日
暫停辦理股份過戶日期	二零一一年五月十三日至二零一一年六月十三日（包括首尾兩天）
二零一零年度股東周年大會	二零一一年六月十三日
二零一零年度末期股息派付	二零一一年七月八日

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「契約式」管理模式。此外，龐先生兼任中國施工企業管理協會副會長、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，本公司執行董事兼經營管理委員會主任，同時擔任寶業湖北建工集團有限公司董事兼總經理。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、浙江建築業十大傑出企業家、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團。

高紀明先生，一九六二年出生，本公司執行董事。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。

董事、監事及高級管理人員履歷*(續)*

周漢萬先生，一九五四年出生，本公司執行董事，同時擔任浙江寶業住宅產業化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，同時擔任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、浙江省十大傑出建築企業家、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34年的經驗。

王幼卿先生，一九四六年出生，本公司獨立非執行董事。王先生畢業於華東政法學院，持高級檢察官資格。王先生曾任紹興縣人民檢察院黨組成員，檢察長，紹興市人民檢察院檢察長，黨組書記，人大常委會副主任等。王先生現已退休。

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。

袁阿金先生，一九四九年出生，持有工程師資格，現為浙江寶業建設集團有限公司設備租賃部副總經理。袁先生於一九七五年加入本集團，是本公司發起人之一。

獨立監事

李永生先生，一九四零年出生，本公司獨立監事。李先生曾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。

董事、監事及高級管理人員履歷*(續)*

高級管理人員

王烈銓先生，一九六三年出生，本公司經營管理委員會常務副主任。王先生畢業於加州大學，主修工商管理，碩士學位，持有教授級高級工程師、一級註冊建造師資格。彼曾獲紹興市勞動模範、浙江省勞動模範、北京市勞動模範、全國勞動模範和全國五一勞動獎章、中國建築業協會「魯班傳人」等稱號。現任中共中央黨校民經社委副主任委員，北京大學之江發展論壇顧問，北京浙江商會常務副會長，越商促進會副會長。彼於一九八一年加入本集團。

孫國范先生，一九六二年出生，本公司總經濟師。孫先生畢業於杭州商學院，主修財務與會計，持有會計師資格。彼於一九八八年加入本集團。

姜小華先生，一九七零年出生，本公司總會計師。姜先生於一九九三年畢業於江西財經大學，主修財稅，二零零三年畢業於浙江大學，取得碩士學位。姜先生持高級會計師資格，全國會計領軍人才。彼曾任紹興縣財政稅務局檢查科長、天龍控股集團有限公司財務總監等。彼於二零零四年加入本集團。

高君先生，一九七二年出生，本公司經營管理委員會成員，同時擔任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。

金吉祥先生，一九六七年出生，本公司經營管理委員會成員，同時擔任浙江寶業建設集團有限公司董事兼總經理。金先生畢業於中國地質大學，主修土木工程，持有教授級高級工程師資格。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、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，本公司經營管理委員會成員，同時擔任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，浙江寶業住宅產業化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二零一零年十二月三十一日止之年度報告及經審核財務報表。

主要業務

本集團之主要業務為提供建築工程施工服務、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9。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

本集團及本公司於二零一零年十二月三十一日之財務狀況分別載列於本年度報告第53頁至第54頁的按香港會計準則編制的合併財務報表之資產負債表中。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度按香港會計準則編制之業績載列於本年度報告第55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22。

可供分配儲備

根據中國有關法律及法規計算，截至二零一零年十二月三十一日止，本公司可供分配予權益持有人之儲備合共人民幣340,498,000元(二零零九年：人民幣243,708,000元)。

股息

於二零一一年三月二十八日舉行之董事會會議，提議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息，每股普通股人民幣0.16元(二零零九年：人民幣0.13元)。

分部資料

本集團的營運分成以下三個主要分部：

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度的分部數據載列於合併財務報表附註5。

董事會報告*(續)*

主要客戶及供貨商

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

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

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)*
高紀明先生
高林先生
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(於二零一零年三月二十九日辭任)
王幼卿先生(於二零一零年六月十七日獲委任)

監事

監事

孔祥泉先生*(監事會主席)*
錢永江先生
陳興泉先生(於二零一零年三月二十九日辭任)
袁阿金先生(於二零一零年六月十七日獲委任)

獨立監事

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

年內，孫傳林先生辭任本集團獨立非執行董事，王幼卿先生獲委任為本公司獨立非執行董事。陳興泉先生辭任本公司獨立監事，袁阿金先生獲委任為本公司監事(詳情參請參閱本公司於二零一零年三月二十九日刊登之公告)，彼等之委任已於二零一零年六月十七日召開之二零零九年度股東周年大會獲批准。另外，於二零一零年七月三十一日馮征先生辭任本公司財務總監兼董事會秘書職務。除此之外，年內本集團並無其他董事、監事或高級管理人員變動。

董事、監事及高級管理人員履歷

本集團董事、監事及高級管理人員履歷簡介載於年報第39頁至第42頁。

董事酬金

本公司每名董事的酬金均己具名披露，詳情載於合併財務報表附註32。

最高薪酬人士

本集團本年度獲最高薪酬之前五名人士之有關資料己於合併財務報表附註32(c)中披露。

獨立非執行董事之獨立性

董事會己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。

董事會報告*(續)*

董事、監事、行政總裁及高級管理人員之權益

於二零一零年十二月三十一日，本公司董事、監事、行政總裁及高級管理人員於本公司及任何相關法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中擁有權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所者如下：

董事／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	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	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	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	個人	180,622	0.36%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	1.44%
高林先生	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	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	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	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	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	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	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	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%
王烈銓先生	本公司	個人	1,641,473	0.25%

董事及監事之服務合約

經於二零零八年六月十五日舉行的二零零七年度股東周年大會批准，各獲委任董事及監事與本公司訂立為期三年的服務合約或委任函，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它法人團體之股份或債券而獲益。

董事於競爭性業務之利益

於本年度內及截至本報告日期，按上市規則規定，本公司之董事概無在與本集團業務有所競爭或可能競爭之業務中持有權益。

股票發行及配售情況

	首次公開發行H股	第一次配售新H股	第二次配售新H股	第三次配售新H股
上市股份類別	H股	H股	H股	H股
上市交易所	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

於二零一零年十二月三十一日，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%，因此本公司有足夠的公眾持股數量。

董事會報告*(續)*

人力資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團聘用的員工約3,705名(二零零九年：約3,725名)；間接雇用的工程施工人員約63,810名(二零零九年：63,050名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至二零一零年十二月三十一日止之年度，總員工成本達人民幣1,942,642,000元(二零零九年：人民幣1,486,682,000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。本集團需參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關的國家及地方勞工及福利法規，本集團所提供僱員福利主要包括社會養老保險、城鎮職工醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險。本集團高度重視人力資源管理，致力於建設高素質的團隊，以配合業務的長遠發展，董事會將不斷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要求須予披露的關連交易。除附註10所載之有關關聯方結餘和附註27(b)所載之關聯方交易外，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無與關聯方的其他重大關連交易。

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

截至二零一零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，但本公司的子公司寶業集團浙江建設產業研究院於二零一零年被認定為高新技術企業，在未來三年按盈利的15%繳納企業所得稅。有關本集團的所得稅詳情載列於合併財務報表附註34。

對外擔保及履行

	二零一零年 ***人民幣千元***	二零零九年 *人民幣千元*
就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保	**373,304**	146,091

本集團就若干銀行授予本集團房產開發項目的若干買家安排按揭貸款而發出上述履約保證。當該等房產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。

委託存款及逾期定期存款

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

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制，並經羅兵咸永道審計。二零一零年度，有關核數師的報酬情況如下：

	二零一零年		二零零九年	
	審計費用	**其它費用***	審計費用	其它費用*
	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	**3,000**	**–**	2,800	–
信永中和	**480**	**35**	480	35

* 其它費用主要為差旅代墊費用

本公司將於應屆股東周年大會提呈一項決議案，重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本集團國際核數師，委任普華永道中天會計師事務所為本集團境內法定核數師。詳情請參閱本公司二零一一年三月二十八日之公告。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零一一年五月十三日起至二零一一年六月十三日止(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二零一一年六月十三日舉行的股東周年大會並於會上投票，本公司H股持有人務須於二零一一年五月十二日下午四時三十分前，將股份過戶文件連同有關股票交回本公司H股的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東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、供貨商、往來銀行、中介機構及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的關心和支持。

承董事會命
寶業集團股份有限公司
主席
龐寶根

中國浙江
二零一一年三月二十八日

監事會報告

各位股東：

二零一零年度，寶業集團股份有限公司監事會(「監事會」)謹守公司法、上市規則和本公司的公司章程，合理謹慎地積極維護本公司利益、維護股東權益。

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、行政總裁及其它高級管理人員，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、行政總裁或其它高級管理人員濫用職權、損害本公司利益及侵犯股東和員工權益之行為。

本監事會對本公司二零一零年度取得的業務成績和經濟效益表示滿意，對本公司未來的發展前景充滿信心。

在此，本人謹代表本監事會感謝全體股東和員工對本監事會工作的支持和關心。

承監事會命
寶業集團股份有限公司
孔祥泉
監事主席

中國浙江
二零一一年三月二十八日

獨立核數師報告

PRICEWATERHOUSECOOPERS

羅兵咸永道會計師事務所

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

致寶業集團股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

我們已審核列載於第53至109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二零一零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。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等合併財務報表作出意見，並僅向整體股東報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定合併財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程式以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製合併財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告*(續)*

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二零一零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，二零一一年三月二十八日

合併及公司資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

		集團		公司	
		於十二月三十一日		於十二月三十一日	
		二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產					
非流動資產					
土地使用權	*6*	**556,193**	529,264	**5,778**	10,016
物業、廠房及設備	*7*	**912,660**	902,696	**30,960**	35,457
商譽	*8*	**16,534**	16,534	**–**	–
於附屬公司之投資	*9*	**–**	–	**820,703**	849,411
於共同控制實體之投資	*10(a)*	**36,735**	40,769	**49,000**	49,000
對共同控制實體之借款	*10(b)*	**103,187**	264,787	**243,222**	386,532
於聯營公司之投資	*11*	**2,555**	29,378	**–**	–
可供出售金融資產	*13*	**12,849**	5,340	**–**	–
遞延所得稅資產	*28*	**29,353**	31,445	**–**	–
		1,670,066	1,820,213	**1,149,663**	1,330,416
流動資產					
應收附屬公司款項	*9*	**–**	–	**365,275**	28,304
存貨	*14*	**106,648**	108,690	**–**	–
開發中物業	*15*	**3,202,726**	2,552,347	**–**	–
已完工之待售物業		**575,855**	369,217	**–**	–
應收客戶之建築合約款	*16*	**1,494,272**	1,581,402	**–**	–
貿易應收款	*17*	**700,404**	617,593	**–**	–
其他應收款	*18*	**1,160,172**	1,011,054	**15,267**	250
受限制銀行存款	*19*	**101,269**	239,756	**–**	–
現金及現金等價物	*20*	**1,947,888**	1,677,452	**436,322**	492,488
		9,289,234	8,157,511	**816,864**	521,042
總資產		**10,959,300**	9,977,724	**1,966,527**	1,851,458
權益					
本公司權益持有人權益					
股本	*21*	**662,964**	662,964	**662,964**	662,964
股本溢價	*21*	**847,295**	847,295	**847,295**	847,295
儲備	*22*	**100,871**	122,527	**100,990**	79,590
保留盈餘					
–擬派期末股息	*23, 36*	**106,074**	86,185	**106,074**	86,185
–其他	*23*	**2,056,077**	1,655,676	**234,424**	157,523
		3,773,281	3,374,647	**1,951,747**	1,833,557
非控制性權益		**56,197**	104,542	**–**	–
權益合計		**3,829,478**	3,479,189	**1,951,747**	1,833,557

合併及公司資產負債表*(續)*

於二零一零年十二月三十一日

		集團		公司	
		於十二月三十一日		於十二月三十一日	
		二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
負債					
非流動負債					
借款	*27*	**70,000**	310,000	**–**	–
遞延所得稅負債	*28*	**46,975**	64,072	**–**	515
		116,975	374,072	**–**	515
流動負債					
貿易應付款	*24*	**1,177,108**	964,012	**–**	–
其他應付款	*25*	**1,105,716**	859,264	**8,884**	11,490
預收賬款	*26*	**2,706,300**	1,376,476	**–**	–
應付所得稅項		**463,368**	379,267	**5,896**	5,896
應付客戶之建築合約款	*16*	**1,065,192**	1,209,734	**–**	–
借款	*27*	**495,163**	1,335,710	**–**	–
		7,012,847	6,124,463	**14,780**	17,386
負債合計		**7,129,822**	6,498,535	**14,780**	17,901
權益及負債總計		**10,959,300**	9,977,724	**1,966,527**	1,851,458
流動資產淨值		**2,276,387**	2,033,048	**802,084**	503,656
總資產減流動負債		**3,946,453**	3,853,261	**1,951,747**	1,834,072

載於第59頁至第109頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

董事會於二零一一年三月二十八日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
董事

高紀明
董事

合併利潤表

截至二零一零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 二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營業額	*5*	**12,055,243**	10,973,575
銷售成本	*31*	**(11,104,052)**	(9,834,357)
毛利		**951,191**	1,139,218
其他收入	*29*	**41,593**	42,763
其他利得－淨額	*30*	**172,405**	55,336
分銷成本	*31*	**(34,766)**	(43,205)
行政開支	*31*	**(318,324)**	(284,316)
經營盈利		**812,099**	909,796
融資成本	*33*	**(35,594)**	(43,706)
應佔共同控制實體虧損	*10*	**(4,034)**	(5,639)
應佔聯營公司虧損	*11*	**(299)**	(50)
除所得稅前盈利		**772,172**	860,401
所得稅項	*34*	**(225,747)**	(274,169)
當年盈利		**546,425**	586,232
應佔：			
－本公司權益持有人		**527,875**	502,239
－非控制性權益		**18,550**	83,993
		546,425	586,232
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）	*35*	**0.796**	0.758
股息	*36*	**106,074**	86,185

載於第59頁至第109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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	*人民幣千元*
當年盈利	**546,425**	586,232
其他綜合收益：		
銷售重估物業將儲備轉入利潤表，扣除稅項	**(33,601)**	(21,734)
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	**4,132**	—
當年其他綜合收益，扣除稅項	**(29,469)**	(21,734)
年內總綜合收益	**516,956**	564,498
應佔總綜合收益：		
—本公司權益持有人	**498,406**	480,505
—非控制性權益	**18,550**	83,993
	516,956	564,498

載於第59頁至第109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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔權益					非控制性	
	股本	股本溢價	儲備	保留盈餘	合計	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：							
轉入法定盈餘公積金	–	–	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
二零一零年一月一日結餘	**662,964**	**847,295**	**122,527**	**1,741,861**	**3,374,647**	**104,542**	**3,479,189**
綜合收益：							
當年盈利	**–**	**–**	**–**	**527,875**	**527,875**	**18,550**	**546,425**
其他綜合收益							
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	**–**	**–**	**(33,601)**	**–**	**(33,601)**	**–**	**(33,601)**
可供出售金融資產公允價值變動	**–**	**–**	**4,132**	**–**	**4,132**	**–**	**4,132**
年內總綜合收益	**–**	**–**	**(29,469)**	**527,875**	**498,406**	**18,550**	**516,956**
與權益持有者的交易：							
轉入法定盈餘公積金	**–**	**–**	**21,400**	**(21,400)**	**–**	**–**	**–**
非控制性權益投入	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**600**	**600**
收購附屬公司額外權益 *(附註40(a))*	**–**	**–**	**(13,747)**	**–**	**(13,747)**	**(27,075)**	**(40,822)**
出售附屬公司權益（不喪失控制權）*(附註40(b))*	**–**	**–**	**160**	**–**	**160**	**12,441**	**12,601**
股息	**–**	**–**	**–**	**(86,185)**	**(86,185)**	**(52,861)**	**(139,046)**
全部與權益持有者的交易	**–**	**–**	**7,813**	**(107,585)**	**(99,772)**	**(66,895)**	**(166,667)**
二零一零年十二月三十一日結餘	**662,964**	**847,295**	**100,871**	**2,162,151**	**3,773,281**	**56,197**	**3,829,478**

載於第59頁至第109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

截至二零一零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 二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
經營活動的現金流量：			
經營活動產生的現金	37	**1,591,397**	1,430,152
已付利息		**(80,030)**	(110,153)
已付所得稅		**(158,029)**	(162,796)
經營活動之現金流入淨額		**1,353,338**	1,157,203
投資活動的現金流量：			
收回對共同控制實體的借款		**161,600**	222,763
支付對聯營公司投資款		**–**	(600)
購買附屬公司額外權益		**(40,822)**	–
處置附屬公司權益所得款		**12,601**	–
處置附屬公司所得款		**34,753**	–
購入可供出售金融資產		**(1,999)**	–
購入物業、廠房及設備		**(190,334)**	(164,192)
出售物業、廠房及設備所得款	37	**103,517**	31,892
購置土地使用權		**(67,714)**	(116,028)
出售土地使用權所得款	37	**82,728**	23,939
出售投資物業所得款		**–**	60,890
收取利息		**41,593**	42,763
投資活動之現金流入淨額		**135,923**	101,427
融資活動的現金流量：			
取得銀行借款		**2,400,000**	3,195,690
償還銀行借款		**(3,480,547)**	(4,072,201)
向本公司權益持有人支付股息		**(86,185)**	(53,037)
非控制性權益資本投入		**600**	–
向本公司非控制權益持有人支付股息		**(52,693)**	(12,800)
融資活動之現金流出淨額		**(1,218,825)**	(942,348)
現金及現金等價物淨增加		**270,436**	316,282
年初現金及現金等價物		**1,677,452**	1,361,170
年末現金及現金等價物		**1,947,888**	1,677,452

載於第59頁至第109頁的附註乃此等合併財務報表的組成部分。

合併財務報表附註

1. 概述

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

本公司的註冊辦公地址為：中國浙江省，紹興市楊汛橋鎮區。

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

此合併財務報表以人民幣為單位，除非另作說明。本公司董事會已經於二零一零年三月二十八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) 本集團採納的新訂和修改準則

以下的已公佈並於二零一零年一月一日起的財政年度強制執行的新訂和已修改的準則與本集團有關：

- 香港財務報告準則第3號(修訂)「業務合併」及由此對香港會計準則第27號「合併和單獨財務報表」、香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」及香港會計準則第31號「於合營公司之的權益」的相應修改，以未來適用法應用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。

  此經修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但與香港財務報告準則第3號比較，有若干重大更改。例如，收購業務的所有付款必須按收購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。個別收購基準有不同選擇方案，可按公允價值或按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。

  本集團已自二零一零年一月一日起以未來適用法應用該修訂準則，但二零一零年度並無業務合併發生。

合併財務報表附註*(續)*

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) ***本集團採納的新訂和修改準則***(續)

- 由於本集團已採納香港財務報告準則第3號(修訂)，故其需要同時採納香港會計準則第27號(修訂)「合併和單獨財務報表」。香港會計準則第27號(修訂)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利得和損失。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在主體內的剩餘權益按公允價值重新計量，並在損益表中確認利得或損失。對香港會計準則第27號的修訂包含香港會計準則第28號「聯營投資」及香港會計準則第31號「合營中的權益」的相應修改。

  本集團已由二零一零年一月一日採用該修訂的準則，因此，本集團於二零一零年一月一日起更改其與非控制性權益交易的會計政策。

  之前與非控制性權益的交易被視為與集團以外的人士進行的交易。處置因此導致在損益中入賬利得和損失，而購買則導致確認商譽。在處置或部份處置時，歸屬於附屬公司的儲備的按比例權益重新分類至損益或直接撥入留存收益。

  由於本集團以未來適用法應用新政策，因此，不需對財務報表之前確認的任何數額作出調整。

  本年度，與非控制性權益的交易詳見附註40。

(b) 須於二零一零年一月一日開始之財務年度首次強制應用，惟與本集團有關但並無影響，或現時與本集團無關的新訂及經修訂準則及詮釋(儘管可能影響未來交易及事件的會計處理)：

- 香港會計準則1(修改)「財務報表的呈報」
- 香港會計準則7(修改)「現金流量表」
- 香港會計準則第17號(修改)「租賃」
- 香港會計準則18(修改)「收入」
- 香港會計準則36(修改)「資產減值」
- 香港會計準則38(修改)「無形資產」
- 香港會計準則39(修改)「金融工具：確認和計量」
- 香港財務報告準則1(修訂)「首次採納香港財務報告準則」
- 香港財務報告準則2(修改)「集團現金結算以股份為基礎的支付交易」
- 香港財務報告準則5(修改)「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」
- 香港詮釋5「財務報表的呈列 – 借款人對有償還要求條款之有期貸款之分類」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋9「重估嵌入式衍生工具」及香港會計準則39「金融工具：確認和計量」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋16「海外業務投資淨額對沖」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋17「分派非現金資產予擁有人」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋18「客戶資產轉讓」

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 已頒佈但尚未於二零一零年一月一日開始的財務年度生效之新訂準則、修訂本及詮釋，且並未提早採納：

		於下列日期或之後開始的年度期間生效
香港財務報告準則9	金融工具	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋19	以權益工具消除財務負債	二零一零年七月一日
香港會計準則1之修改	財務報表的呈報	二零一一年一月一日
香港會計準則27之修改	綜合及獨立財務報表	二零一零年七月一日
香港會計準則32之修改	供股分類	二零一零年二月一日
香港會計準則34之修改	中期財務報告	二零一一年一月一日
香港財務報告準則1之修改	比較香港財務報告準則7首次採納者披露之有限豁免	二零一零年七月一日
香港財務報告準則1之修改	首次採納香港財務報告準則	二零一一年一月一日
香港財務報告準則3之修改(修訂)	企業合併	二零一零年七月一日
香港財務報告準則7之修改	金融工具：披露	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋13之修改	客戶忠誠度計劃	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋14之修改	最低資金要求預付款項	二零一一年一月一日
香港會計準則12之修改	所得稅	二零一二年一月一日

本集團已開始評估此等新訂、經修訂準則及詮釋的影響，但尚未能説明此等新訂、經修訂準則及詮釋是否會對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.2 合併帳目

(a) ***附屬公司***

附屬公司指本集團有權管控其財政及經營政策的所有主體(包括特殊目的主體)，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主體時，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。

合併財務報表附註*(續)*

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 合併帳目(續)

***(a) 附屬公司*(續)**

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買的對價根據於交易日期所給予資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具的公允價值計算。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

轉讓的對價，被購買方任何非控制性權益，以及被收購方任何之前權益在購買日期的公允價值，超過本集團應佔所購買可辨認淨資產公允價值的數額，列為商譽。就廉價購買而言，若該數額低於所購入附屬公司淨資產的公允價值，該差額直接在利潤表中確認(附註2.6)。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現利得予以對銷。未實現損失亦予以對銷。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。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或有對價所產生的對價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

(b) 與非控制性權益之交易

如附註2.1(a)所示，本集團將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有者進行的交易。來自非控制性權益的購買，所支付的任何對價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

(c) 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。共同控制實體指本集團及其他合營方憑據契約性協議對經濟活動進行共同控制，合營中任何一方對經濟活動無最終控制權。聯營公司及共同控制實體投資以權益法入帳，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，並扣除任何累計減值虧損。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 合併帳目(續)

(c) 聯營公司及共同控制實體(續)

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，而應佔收購後其他綜合收益的變動則於他綜合收益內確認。投資帳面值會根據累計之收購後他綜合收益變動而作出調整。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帳。

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。

2.4 外幣匯兑

(a) 功能和列賬貨幣

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

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯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。

合併財務報表附註*(續)*

2. 重要會計政策摘要(續)

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

在建工程指興建物業、廠房及設備之直接成本減去任何減值虧損入帳。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。當在建工程於竣工並達到可使用狀態時，成本轉撥至適當類別的物業、廠房及設備。

若資產的帳面值高於其估計可收回價值，其帳面值即時撇減至其可收回金額(附註 2.7)。

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。

2.6 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。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. 重要會計政策摘要(續)

2.7 於附屬公司、聯營公司和共同控制實體的投資及其他非金融資產減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，但每年就減值進行測試。須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之帳面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為准。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帳面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的帳面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2.8 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帳，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。

(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。

合併財務報表附註*(續)*

2. 重要會計政策摘要(續)

2.8 金融資產(續)

***(b) 確認與計量*(續)**

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價值調整列入利潤表內作為「投資證券的利得和損失」。

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帳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。資產帳面值予以削減，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。

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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.9 金融資產減值(續)

(b) 可供出售資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組已經減值。至於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帳。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帳。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帳。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帳。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。

2.14 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。

合併財務報表附註*(續)*

2. 重要會計政策摘要(續)

2.15 建築合約

建築合約指一份為建築某項資產而特別商榷的合約。合約成本在產生的期間內確認為開支。

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

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

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

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

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。

2.18 貿易應付款

應付帳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. 重要會計政策摘要(續)

2.19 借款及借款費用

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

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

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

2.20 當期及遞延所得稅

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

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。

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。

合併財務報表附註*(續)*

2. 重要會計政策摘要(續)

2.21 退休金債務

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

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

本集團與界定供款退休計畫作出的供款於產生時列為開支。

2.22 收入確認

收入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。

(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. 重要會計政策摘要(續)

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帳。

與成本有關之政府補助遞延入帳，並配合按擬補償之成本所需期間在利潤表中確認。

2.24 租賃

如擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，則該租賃分類為營運租賃。

(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(或董事會，適當的情況下)批准的期間內於本集團和本公司的財務報表內列為負債。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務涉及多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險及利率風險)、信用風險及流動性風險。本集團的整體風險管理策略旨在將本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

風險管理由包括本集團執行董事在內的高級管理層執行。

(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。

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。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(i) ***外匯風險***(續)

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。

本集團及本公司於二零一零年及二零零九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		公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年	**二零一零年**	二零零九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
資產				
美元	**53,503**	22,794	**–**	–
吉布提法郎	**32,952**	29,178	**–**	–
博茨瓦納普幣	**24,861**	8,869	**–**	–
塞舌爾盧幣	**4,733**	4,683	**–**	–
其他幣種	**842**	1,005	**19**	741
負債				
吉布提法郎	**(51,876)**	(38,056)	**–**	–
博茨瓦納普幣	**(23,245)**	(10,960)	**–**	–
塞舌爾盧幣	**(6,957)**	(6,323)	**–**	–

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		公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年	**二零一零年**	二零零九年
	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)				
– 美元	**(2,548)**	(1,140)	**–**	–
– 吉布提法郎	**901**	444	**–**	–
– 博茨瓦納普幣	**(77)**	105	**–**	–
– 塞舌爾盧幣	**106**	82	**–**	–
– 其他幣種	**(40)**	(50)	**(1)**	(37)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(ii) 價格風險

本集團承受原材料(如水泥和鋼材)價格風險，但未利用遠期合同套期該風險。此外，由於本集團持有可供出售金融資產，故此本集團亦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與該類投資。

於二零一零年十二月三十一日，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。

於二零一零年十二月三十一日，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4,643,000元(二零零九年：人民幣5,287,000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) 信用風險

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用風險。

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用風險。

合併財務報表附註*(續)*

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iv) ***信用風險***(續)

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用風險。

就在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，本集團可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本公司董事認為，本集團的信用風險已大幅減低。

在報告期內，並無信貸超出所定限額，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。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	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*
於二零一零年十二月三十一日					
借款	**495,163**	**–**	**70,000**	**565,163**	**–**
借款利息	**11,696**	**3,769**	**392**	**15,857**	**–**
貿易應付款	**1,177,108**	**–**	**–**	**1,177,108**	**–**
其他應付款（除其他應付稅金）	**960,815**	**–**	**–**	**960,815**	**4,105**
合計	**2,644,782**	**3,769**	**70,392**	**2,718,943**	**4,105**
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

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)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有的現金及現金等價物已超過借款數額。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一級)。
- 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)(第二級)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三級)。

下表呈列本集團於二零一零年及二零零九年十二月三十一日按公允價值計量的資產。

	二零一零年十二月三十一日			
	第一級	第二級	第三級	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產				
可供出售金融資產				
– 權益證券	**7,509**	**–**	**5,340**	**12,849**

	二零零九年十二月三十一日			
	第一級	第二級	第三級	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產				
可供出售金融資產				
– 權益證券	–	–	5,340	5,340

於活躍市場進行交易的金融工具的公允價值，乃根據於報告期末所報市價計算。倘交易、交易商、經紀、行業團體、定價服務或規管機構即時及定期提供報價，而相關價格乃按公平合理基準實際定期反映現行市場交易，則視為活躍市場。本集團所持有金融資產所報的市價為現行買入價。該等工具列入第一級。

對不存在活躍市場交易的金融工具的公允價值，乃採用估值方法計算釐定。該等估值方法最大限度地使用有效的可觀察市場數據，且最大限度地減輕對公司特定估計的依賴程度。倘按公允價值計量一項工具所需的所有重大資料可觀察獲得，則該項工具會被列入第二級。

倘一個或多個重大資料並非基於可觀察市場數據，則該項工具會被列入第三級。

3. 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

用於對金融工具作出估值的特定評估技巧包括：

- 同類工具的市場報價或交易商報價。
- 其他用於釐定金融工具公允價值的技巧(例如貼現後現金流量分析)。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，沒有將金融資產在公允價值等級分類第一級和第二級之間轉撥。此外，截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，第三層工具無重大變化。

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。如建築合約預計總毛利率變動10%(二零零九年：10%)，收入將減少人民幣49,012,000元(二零零九年：人民幣36,480,000元)或增加人民幣49,521,000元(二零零九年：人民幣36,804,000元)。

(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項釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅項後果與最初記錄的金額不同，有關差額將影響作出此等釐定期間的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。

合併財務報表附註*(續)*

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
- 房產開發－開發及銷售物業
- 建築材料－生產及分銷建築材料

本集團其他營運主要為提供建築、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。本集團并沒有向執行董事提供分部資產及分部負債資訊。

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度的向執行董事報告的分部業績如下：

	截至二零一零年十二月三十一日止年度				
	建築施工	房產開發	建築材料	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	10,103,707	912,505	1,632,048	129,819	12,778,079
分部間營業額	(568,757)	–	(143,139)	(10,940)	(722,836)
對外營業額	9,534,950	912,505	1,488,909	118,879	12,055,243
經營盈利	357,285	364,452	76,885	13,477	812,099
折舊	32,963	2,668	43,803	17,278	96,712
攤銷	7,016	–	3,058	2,522	12,596
應收資產之減值	2,420	(61)	(1,190)	(34)	1,135
應佔共同控制實體虧損	–	4,034	–	–	4,034
應佔聯營公司虧損	–	299	–	–	299
所得稅項	58,059	144,890	19,076	3,722	225,747

5. 分部資料(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	截至二零零九年十二月三十一日止年度				
	建築施工	房產開發	建築材料	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	1,439,847	1,313,022	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	1,439,847	1,152,323	79,000	10,973,575
經營盈利／(虧損)	250,163	614,587	52,538	(7,492)	909,796
折舊	33,866	3,254	46,143	11,637	94,900
攤銷	7,233	–	3,560	841	11,634
應收資產之減值	(35)	(1,004)	(1,592)	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	206,567	11,267	136	274,169

將經營盈利調整為除所得稅前盈利的過程在合併利潤表中顯示。

本公司於中國註冊，集團大部分業務均發生在中國境內，且大部分資產均位於中國。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11,834,081,000元(二零零九年：人民幣10,826,202,000元)。來源於其他國家外部客戶的收入為人民幣221,162,000元(二零零九年：人民幣147,373,000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1,506,977,000元(二零零九年：人民幣1,503,145,000元)。在其他國家境內的所有這些非流動資產總計為人民幣17,700,000元(二零零九年：人民幣15,496,000元)。

從任何一個單一外部客戶獲取的收入均小於截止到二零一零年十二月三十一日集團收入總額的10%。

合併財務報表附註*(續)*

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	
	二零一零年	二零零九年	**二零一零年**	二零零九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
年初淨值	**529,264**	446,220	**10,016**	10,338
增加	**67,714**	116,028	**–**	–
處置	**(17,533)**	(21,350)	**(3,947)**	–
處置附屬公司	**(10,656)**	–	**–**	–
攤銷	**(12,596)**	(11,634)	**(291)**	(322)
年末數	**556,193**	529,264	**5,778**	10,016

	集團		公司	
	二零一零年	二零零九年	**二零一零年**	二零零九年
	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	**157,649**	159,415	**–**	–
10至50年期的租賃	**398,544**	369,849	**5,778**	10,016
	556,193	529,264	**5,778**	10,016

於二零一零年十二月三十一日，本集團正在為所持有的約人民幣4,379,700元(二零零九年：人民幣4,379,700元)之土地使用權申請正式的土地使用權證。

於二零一零年十二月三十一日，本集團有帳面淨值共人民幣12,156,000元(二零零九年：人民幣47,340,000元)之土地使用權，已作本集團銀行貸款之抵押(附註27(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*
於二零零九年一月一日						
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
截至二零一零年十二月三十一日止年度						
期初帳面淨值	**538,996**	**200,783**	**32,815**	**10,697**	**119,405**	**902,696**
添置	**34,432**	**32,832**	**14,847**	**15,288**	**95,099**	**192,498**
撥轉	**100,390**	**58,060**	**–**	**–**	**(158,450)**	**–**
處置	**(38,794)**	**(46,456)**	**(556)**	**(16)**	**–**	**(85,822)**
折舊費用	**(42,203)**	**(34,216)**	**(11,075)**	**(9,218)**	**–**	**(96,712)**
期末帳面淨值	**592,821**	**211,003**	**36,031**	**16,751**	**56,054**	**912,660**
於二零一零年十二月三十一日						
成本值	**849,711**	**333,382**	**112,950**	**136,913**	**56,054**	**1,489,010**
累計折舊	**(256,890)**	**(122,379)**	**(76,919)**	**(120,162)**	**–**	**(576,350)**
帳面淨值	**592,821**	**211,003**	**36,031**	**16,751**	**56,054**	**912,660**

約人民幣49,729,000元(二零零九年：人民幣53,621,000元)之折舊費用已計入銷售成本及人民幣46,983,000元(二零零九年：人民幣41,279,000元)已計入行政開支中。

於二零一零年十二月三十一日，本集團無物業、廠房及設備被用作本集團銀行貸款之抵押(二零零九年：人民幣6,088,000元)。

合併財務報表附註(續)

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	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日				
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
截至二零一零年十二月三十一日止年度				
期初帳面淨值	**34,120**	**614**	**723**	**35,457**
添置	**2,786**	**–**	**4,335**	**7,121**
處置	**(7,990)**	**–**	**–**	**(7,990)**
折舊費用	**(1,494)**	**(231)**	**(1,903)**	**(3,628)**
期末帳面淨值	**27,422**	**383**	**3,155**	**30,960**
於二零一零年十二月三十一日				
成本值	**33,464**	**5,964**	**6,031**	**45,459**
累計折舊	**(6,042)**	**(5,581)**	**(2,876)**	**(14,499)**
帳面淨值	**27,422**	**383**	**3,155**	**30,960**

8. 商譽 – 集團

商譽分配至根據已收購有關公司的業務確認的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，採用的毛利為41%。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，該貼現率約為10%。增長率假設為零。根據二零一零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。

9. 附屬公司投資及與附屬公司之結餘

	公司	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	*人民幣千元*
投資，按成本值，非上市	**820,703**	849,411
應收附屬公司之款項	**365,275**	28,304

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。於二零一零年十二月三十一日，應收附屬公司之款項均未過期，且不存在減值跡象。

於二零一零年十二月三十一日，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*	*人民幣千元*	
浙江寶業建設集團有限公司	99%	–	360,000	建築施工及建築施工相關活動
浙江寶業幕牆裝飾有限公司	83.1%	–	50,800	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%	30,000	公路、橋樑及其他市政基礎工程施工
浙江廣藝建築裝飾工程有限公司	100%	–	50,000	建築裝飾裝修工程

合併財務報表附註(續)

9. 附屬公司投資及與附屬公司之結餘(續)

名稱	所佔權益		註冊資本	主要業務
	直接	間接	人民幣千元	
浙江寶業房地產集團有限公司	90%	9.9%	50,000	房地產開發和銷售
紹興寶業四季園房地產有限公司	100%	–	100,000	房地產開發和銷售
浙江寶業住宅產業化有限公司	40%	59.4%	53,600	生產和銷售混凝土與建築材料
紹興寶業建築防火材料有限公司	40%	59.4%	31,514	生產及銷售鋼、木質防火門及其他木製品
紹興寶業新型建材有限公司	–	99.4%	5,000	生產及銷售建築材料
上海紫寶房地產開發有限公司	–	99.9%	18,000	房地產開發和銷售
紹興市華欣預拌混凝土有限公司	100%	–	20,000	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%	20,000	生產、銷售設計鋼結構產品
安徽寶業住宅產業化公司	–	100%	60,000	生產、銷售混凝土及建築材料
合肥寶業混凝土有限公司	–	100%	12,500	生產、銷售混凝土及建築材料
合肥寶業房地產有限公司	–	100%	30,000	房地產開發和銷售

9. 附屬公司投資及與附屬公司之結餘(續)

名稱	所佔權益		註冊資本	主要業務
	直接	*間接*	*人民幣千元*	
安徽華騰投資有限公司	–	75%	20,000	房地產開發和銷售
寶業湖北建工集團有限公司	90%	9.9%	86,980	建築施工及建築施工相關活動
湖北省建工第三建設有限公司	–	100%	50,800	建築施工及建築施工相關活動
湖北省建工第五建設有限公司	–	100%	80,000	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%	50,190	工業設備安裝
湖北省建工機械施工有限公司	–	100%	20,000	建築工程施工
湖北省建工混凝土製品有限公司	–	100%	20,080	生產、銷售混凝土及建築材料
湖北省建工房地產開發有限公司	–	100%	20,000	房地產開發和銷售
湖北省建工物資貿易有限公司	–	100%	18,300	物業出租
安徽金糧置業有限公司	–	100%	172,000	房地產開發和銷售

合併財務報表附註(續)

9. 附屬公司投資及與附屬公司之結餘(續)

名稱	所佔權益		註冊資本	主要業務
	直接	*間接*	*人民幣千元*	
紹興寶業會稽山國際度假村有限公司	100%	–	80,000	開發和經營度假村
合肥中寶機械製造有限公司	–	100%	20,000	生產和銷售機器設備和備件
浙江寶業建築設計研究院有限公司	–	99%	6,000	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%	10,000	建築科技研究與發展

10. 於共同控制實體之投資及借款

(a) 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	應佔虧損	合計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零九年一月一日	49,000	(2,592)	46,408
增加	–	(5,639)	(5,639)
於二零零九年十二月三十一日	49,000	(8,231)	40,769
增加	–	(4,034)	(4,034)
於二零一零年十二月三十一日	49,000	(12,265)	36,735

10. 於共同控制實體之投資及借款(續)

(a) 於共同控制實體之投資(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：

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
資產		
非流動資產	**7,463**	6,520
流動資產	**957,552**	769,535
	965,015	776,055
負債		
非流動負債	**414,827**	387,777
流動負債	**513,453**	347,509
	928,280	735,286
淨資產	**36,735**	40,769
營業額	**–**	–
費用	**(5,379)**	(7,518)
所得稅貸項	**1,345**	1,879
稅後損失	**(4,034)**	(5,639)

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。

公司

	公司 二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 人民幣千元
投資，按成本值，非上市	**49,000**	49,000

(b) 對共同控制實體之借款

	集團 *人民幣千元*	公司 *人民幣千元*
於二零零九年一月一日	487,550	564,597
償還	(222,763)	(222,763)
預提利息	–	44,698
於二零零九年十二月三十一日	**264,787**	**386,532**
償還	**(161,600)**	**(161,600)**
預提利息	**–**	**18,290**
於二零一零年十二月三十一日	**103,187**	**243,222**

合併財務報表附註(續)

10. 於共同控制實體之投資及借款(續)

(b) 對共同控制實體之借款(續)

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%。

本年度，此項借款利息為人民幣18,290,000元(二零零九年：人民幣44,698,000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。

11. 於聯營公司之投資 – 集團

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
年初值	**29,378**	28,828
增加	**–**	600
投資成本回收	**(26,524)**	–
應佔虧損	**(299)**	(50)
年末值	**2,555**	29,378

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*	持有權益比例
二零一零年					
湖北建工置業有限公司	**180,471**	**(180,471)**	**789**	**177**	**34%**
武漢現代住宅開發有限公司	**16,035**	**(14,155)**	**–**	**(564)**	**30%**
湖北寶業幕牆門窗工程有限公司	**1,006**	**(331)**	**2,381**	**88**	**20%**
	197,512	**(194,957)**	**3,170**	**(299)**	
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)	

12. 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 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				
於二零一零年十二月三十一日				
可供出售金融資產	*13*	**–**	**12,849**	**–**
貿易應收款	*17*	**700,404**	**–**	**–**
其他應收款(除預付款項)	*18*	**1,054,007**	**–**	**15,267**
應收附屬公司款項	*9*	**–**	**–**	**365,275**
應收客戶建築合約款項	*16*	**1,494,272**	**–**	**–**
對共同控制實體之借款	*10(b)*	**103,187**	**–**	**243,222**
受限制銀行存款	*19*	**101,269**	**–**	**–**
現金及現金等價物	*20*	**1,947,888**	**–**	**436,322**
合計		**5,401,027**	**12,849**	**1,060,086**
於二零零九年十二月三十一日				
可供出售金融資產	*13*	–	5,340	–
貿易應收款	*17*	617,593	–	–
其他應收款(除預付款項)	*18*	978,321	–	250
應收附屬公司款項	*9*	–	–	28,304
應收客戶建築合約款項	*16*	1,581,402	–	–
對共同控制實體之借款	*10(b)*	264,787	–	386,532
受限制銀行存款	*19*	239,756	–	–
現金及現金等價物	*20*	1,677,452	–	492,488
合計		5,359,311	5,340	907,574

合併財務報表附註(續)

12. 按類別分類的金融工具(續)

	附註	集團 以攤余成本 列示的金融負債 人民幣千元	公司 以攤余成本 列示的金融負債 人民幣千元
負債			
於二零一零年十二月三十一日			
貿易應付款	24	**1,177,108**	**–**
其他應付款(除其他應付稅項)	25	**960,815**	**4,105**
應付客戶建築合約款項	16	**1,065,192**	**–**
借款	27	**565,163**	**–**
合計		**3,768,278**	**4,105**
於二零零九年十二月三十一日			
貿易應付款	24	964,012	–
其他應付款(除其他應付稅項)	25	780,984	6,683
應付客戶建築合約款項	16	1,209,734	–
借款	27	1,645,710	–
合計		4,600,440	6,683

13. 可供出售金融資產 – 集團

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初值	**5,340**	5,340
增加	**1,999**	–
於其他綜合收益確認的收益淨額	**5,510**	–
年末值	**12,849**	5,340

可供出售金融資產列示如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
上市證券：		
– 權益證券 – 中國	**7,509**	–
非上市證券：		
– 權益證券 – 中國	**5,340**	5,340
	12,849	5,340
上市證券市值	**7,509**	–

14. 存貨 – 集團

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
成本：		
原材料	**65,840**	63,636
在產品	**14,775**	26,522
產成品	**26,033**	18,532
	106,648	108,690

15. 開發中物業

	集團 二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
土地使用權	**2,247,331**	1,672,555
開發成本	**817,126**	763,222
資本化的融資成本	**138,269**	116,570
	3,202,726	2,552,347

開發中物業之帳面值分析如下：

	集團 二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
一年以上完成	**2,207,305**	1,764,605
一年以內完成	**995,421**	787,742
	3,202,726	2,552,347

於二零一零年十二月三十一日，本集團有帳面淨值共人民幣877,132,000元（二零零九年：人民幣963,431,000元）之開發中物業，已作本集團銀行貸款之抵押（附註27(a)）。

此外，於二零一零年十二月三十一日，本集團正在為所持有的約人民幣656,377,340元（二零零九年：人民幣122,602,000元）之開發中物業的土地使用權申請正式的土地使用權證。

合併財務報表附註(續)

15. 開發中物業(續)

開發中物業之土地使用權的帳面淨值分析如下：

	集團	
	二零一零年	二零零九年
	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	**1,685,524**	1,556,074
10至50年期的租賃	**561,807**	116,481
	2,247,331	1,672,555

16. 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：

	二零一零年	二零零九年
	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)	**34,390,752**	29,452,114
減：已發出的進度收費單	**(33,961,672)**	(29,080,446)
	429,080	371,668
包括：		
應收客戶建築合約款項	**1,494,272**	1,581,402
應付客戶建築合約款項	**(1,065,192)**	(1,209,734)
	429,080	371,668

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

於二零一零年十二月三十一日，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747,204,000元(二零零九年：人民幣793,414,000元)(附註18)。

17. 貿易應收款 – 集團

	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應收款	**725,069**	641,123
減：呆帳撥備	**(24,665)**	(23,530)
	700,404	617,593

17. 貿易應收款 – 集團(續)

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。於二零一零年十二月三十一日，貿易應收款的賬齡列示如下：

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
3個月以內	**373,206**	238,342
3個月至1年	**159,149**	192,043
1至2年	**78,624**	126,983
2至3年	**62,310**	43,443
3年以上	**51,780**	40,312
	725,069	641,123

逾期小於12個月的貿易應收款不被視為經已減值。於二零一零年十二月三十一日，總額人民幣162,162,000元的貿易應收款(二零零九年：人民幣175,573,000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：

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
1至2年	**74,743**	118,507
2至3年	**51,105**	33,772
3年以上	**36,314**	23,294
	162,162	175,573

於二零一零年十二月三十一日，貿易應收款人民幣30,552,000元(二零零九年：人民幣35,165,000元)經已發生減值。於二零一零年十二月三十一日，撥備金額總額為人民幣24,665,000元(二零零九年：人民幣23,530,000元)。個別減值的應收款主要與來自處於預料以外經濟困境中的客戶。該類應收將有一部分預計可以收回。此等貿易應收款的賬齡列示如下：

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
1至2年	**3,881**	8,476
2至3年	**11,205**	9,671
3年以上	**15,466**	17,018
	30,552	35,165

合併財務報表附註(續)

17. 貿易應收款 – 集團(續)

貿易應收款減值撥備的變動如下：

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
於一月一日	**23,530**	25,966
計提／(沖回)撥備	**1,135**	(2,436)
於十二月三十一日	**24,665**	23,530

呆帳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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團貿易應收款中，除部分以等值約人民幣40,783,000元的美元，約人民幣7,870,000元的吉布提法郎外，均以人民幣列示。於二零零九年十二月三十一日，除部分以等值人民幣11,232,000元的吉布提法郎，等值人民幣1,140,000元的博茨瓦納普幣外，均以人民幣列示。

18. 其他應收款

	集團		公司	
	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
履約保證金及項目按金	**747,204**	793,414	**–**	–
預付款項	**106,165**	32,733	**–**	–
其他應收款項	**306,803**	184,907	**15,267**	250
	1,160,172	1,011,054	**15,267**	250

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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團其他應收款中，除部分以等值人民幣9,313,000元(二零零九年：人民幣1,977,000元)的吉布提法郎，等值人民幣2,532,000元(二零零九年：人民幣487,000元)的博茨瓦納普幣及等值人民幣798,000元(二零零九年：人民幣138,000元)的塞舌爾盧幣列示以外，均以人民幣列示。

19. 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。

20. 現金及現金等價物

	集團		公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	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	**1,958,843**	1,682,387	**436,322**	474,488
短期銀行存款	**90,314**	234,821	**–**	18,000
	2,049,157	1,917,208	**436,322**	492,488
結算方式：				
– 人民幣	**1,993,562**	1,865,653	**436,303**	491,747
– 美元	**12,720**	22,794	**–**	–
– 吉布提法郎	**15,769**	15,969	**–**	–
– 博茨瓦納普幣	**22,329**	7,242	**–**	–
– 塞舌爾盧幣	**3,935**	4,545	**–**	–
– 其他外幣	**842**	1,005	**19**	741
	2,049,157	1,917,208	**436,322**	492,488
減：受限銀行存款*(附註19)*	**(101,269)**	(239,756)	**–**	–
	1,947,888	1,677,452	**436,322**	492,488

本集團於二零一零年十二月三十一日短期銀行存款的實際利率為1.84%(二零零九年：1.93%)，且這些存款均是原到期日不超過三個月。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，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無法取回的情況。

21. 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*
於二零零九年一月一日，二零零九年及二零一零年十二月三十一日	662,964	847,295	1,510,259

於二零一零年十二月三十一日，普通股的法定數目總額為662,964,005股(二零零九年：662,964,005股)，每股面值為人民幣1元(二零零九年：每股面值人民幣1元)。所有已發行股份均已全數繳足。

合併財務報表附註*(續)*

22. 儲備

集團

	資產重估儲備 人民幣千元 *(附註(a))*	可供出售金融資產儲備 人民幣千元	法定盈餘公積金 人民幣千元 *(附註(b))*	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
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
於二零一零年一月一日	**42,937**	**–**	**79,590**	**–**	**122,527**
利潤分配	**–**	**–**	**21,400**	**–**	**21,400**
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	**(33,601)**	**–**	**–**	**–**	**(33,601)**
可供出售金融資產增值*(附註13)*	**–**	**5,510**	**–**	**–**	**5,510**
增值 – 稅收影響*(附註28)*	**–**	**(1,378)**	**–**	**–**	**(1,378)**
與非控制性權益交易*(附註40)*	**–**	**–**	**–**	**(13,587)**	**(13,587)**
於二零一零年十二月三十一日	**9,336**	**4,132**	**100,990**	**(13,587)**	**100,871**

公司

	法定盈餘公積金*(附註(b))*	
	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
於一月一日	**79,590**	68,175
利潤分配	**21,400**	11,415
於十二月三十一日	**100,990**	79,590

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) 法定盈餘公積金
本集團於中國成立之公司需每年根據中國法定財務報表之稅後利潤的10%提取法定盈餘公積金。當法定盈餘公積金已達到註冊資本的50%時，可以不再提取。該公積金可用於彌補虧損或增加資本。除了彌補虧損外，在使用法定盈餘公積金後，餘額不得低於註冊資本的25%。

23. 保留盈餘

	集團 人民幣千元	公司 人民幣千元
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)
轉入法定盈餘公積金	(11,415)	(11,415)
於二零零九年十二月三十一日	1,741,861	243,708
於二零一零年一月一日	**1,741,861**	**243,708**
當年盈利	**527,875**	**204,375**
支付股息	**(86,185)**	**(86,185)**
轉入法定盈餘公積金	**(21,400)**	**(21,400)**
於二零一零年十二月三十一日	**2,162,151**	**340,498**

24. 貿易應付款 – 集團

於二零一零年十二月三十一日，貿易應付款的賬齡列示如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
3個月以內	**562,819**	365,088
3個月至1年	**361,712**	332,263
1至2年	**96,539**	131,065
2至3年	**56,550**	67,388
3年以上	**99,488**	68,208
	1,177,108	964,012

25. 其他應付款

	集團		公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
項目經理按金	**389,688**	335,944	**–**	–
其他應付稅項	**144,901**	78,280	**4,779**	4,807
預提費用	**28,919**	22,898	**–**	3,300
其他	**542,208**	422,142	**4,105**	3,383
	1,105,716	859,264	**8,884**	11,490

26. 預收賬款

預收賬款主要指預售房產收取的款項。

合併財務報表附註*(續)*

27. 借款

	集團	
	二零一零年	二零零九年
	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
– 無抵押	**70,000**	–
	70,000	310,000
流動負債		
短期銀行借款		
– 有抵押*(附註(a))*	**235,000**	110,000
– 無抵押有擔保*(附註(b))*	**160,000**	315,420
– 其他無抵押	**100,163**	910,290
	495,163	1,335,710
	565,163	1,645,710

附註：

(a) 於二零一零年十二月三十一日，本集團以土地使用權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12,156,000元(二零零九年：人民幣47,340,000元)，人民幣877,132,000元(二零零九年：人民幣963,431,000元)。

(b) 此等借款之擔保人：

	集團	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	*人民幣千元*
龐寶根先生和本公司(聯合)	**–**	10,000
龐寶根先生和浙江寶業建設集團有限公司(聯合)	**160,000**	305,420
	160,000	315,420

龐寶根先生為本公司之董事會主席及一主要股東。

(c) 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	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	*人民幣千元*
1年以內	**495,163**	1,335,710
1至2年	**–**	310,000
2至5年	**70,000**	–
	565,163	1,645,710

27. 借款(續)

於二零一零年與二零零九年十二月三十一日的加權平均實際利率如下：

	集團	
	二零一零年	二零零九年
銀行借款	**5.43%**	5.58%

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。

28. 遞延所得稅 – 集團

在資產負債表中的金額列示如下：

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
遞延稅項資產：		
– 超過12個月後收回的遞延稅項資產	**16,017**	18,158
– 在12個月內收回的遞延稅項資產	**13,336**	13,287
	29,353	31,445
遞延稅項負債：		
– 超過12個月後支銷的遞延稅項負債	**(27,114)**	(33,460)
– 在12個月內支銷的遞延稅項負債	**(19,861)**	(30,612)
	(46,975)	(64,072)
遞延所得稅負債(淨值)	**(17,622)**	(32,627)

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

	應收款項 呆帳撥備 *人民幣千元*	集團內部交易 未實現利潤 *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*
於二零零九年一月一日	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**
於利潤表確認	**(940)**	**(1,152)**	**(2,092)**
於二零一零年十二月三十一日	**9,132**	**20,221**	**29,353**

合併財務報表附註(續)

28. 遞延所得稅 – 集團(續)

遞延稅項負債

	可供出售金融資產公允價值利得 人民幣千元	企業合併時資產的公允值調整 人民幣千元	資本化的利息 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零零九年一月一日	–	(74,654)	(3,250)	(77,904)
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)**
於利潤表確認	**–**	**24,697**	**(6,222)**	**18,475**
於其他綜合收益中確認	**(1,378)**	**–**	**–**	**(1,378)**
於二零一零年十二月三十一日	**(1,378)**	**(24,698)**	**(20,899)**	**(46,975)**

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66,965,000元(二零零九年：人民幣87,465,000元)，確認遞延所得稅資產人民幣。此等稅損將會於二零一四年前(包括二零一四年)(二零零九年：二零一三年)的某些日期到期。

29. 其他收入

其他收入為銀行存款利息收入。

30. 其他利得 – 淨額

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
土地使用權之處置收益	**65,195**	2,589
政府補貼	**49,547**	18,312
附屬公司之處置收益	**24,097**	–
物業、廠房及設備之處置收益	**17,695**	6,272
債務重組收益	**7,477**	8,679
投資物業之處置收益	**–**	15,655
其他	**8,394**	3,829
	172,405	55,336

31. 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：

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
物業、廠房和設備的折舊*(附註7)*	**96,712**	94,900
土地使用權攤銷*(附註6)*	**12,596**	11,634
僱員福利開支*(附註32)*	**1,942,642**	1,486,682
建築服務之成本	**7,374,980**	6,690,408
出售物業之成本	**581,104**	731,429
出售存貨之成本	**1,255,422**	973,860
樓宇營運租賃支出	**7,527**	11,259
核數師酬金	**3,000**	2,800
其他	**183,159**	158,906
	11,457,142	10,161,878

32. 僱員福利開支

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
薪酬工資	**1,909,130**	1,456,122
福利、醫療及其他開支	**22,748**	20,272
退休金 – 界定供款計畫*(附註(a))*	**10,764**	10,288
	1,942,642	1,486,682

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僱員參與國家主辦之退休計畫，須每月按僱員的基本工資之18%至20%（二零零九年：18%至20%）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。

合併財務報表附註(續)

32. 僱員福利開支(續)

(b) 董事和監事之酬金

董事／監事截至二零一零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	4	804
高林	–	800	4	804
高紀明	–	500	4	504
周漢萬	–	500	4	504
王榮富	–	689	4	693
胡紹曾	38	–	–	38
王有為	38	–	–	38
益德清	38	–	–	38
陳賢明	180	–	–	180
孫傳林 (*)	19	–	–	19
王幼卿 (*)	19	–	–	19
孔祥泉	–	428	4	432
錢永江	–	439	4	443
陳興泉 (*)	10	–	–	10
袁阿金 (*)	10	–	–	10
張信道	20	–	–	20
李永生	20	–	–	20
	392	4,156	28	4,576

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
高林	–	800	3	803
高紀明	–	500	3	503
周漢萬	–	500	3	503
王榮富	–	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

附註：

* 截至二零一零年十二月三十一日止年度中，孫傳林先生和陳興泉先生各自辭去他們董事與監事的職位。此外，王幼卿先生和袁阿金先生分別被任命為本公司的董事和監事職位。

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度中，沒有董事放棄其酬金。截至二零一零年及二零零九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。

32. 僱員福利開支(續)

(c) 五位最高薪酬人士

於本年度本集團薪酬最高的五名人士均為董事，他們的薪酬詳情已於上述分析中反映。於二零零九年度，薪酬最高的五名人士中包含四名董事(薪酬詳情已於上述分析中反映)，其餘一名人士薪酬如下：

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
基本薪金及津貼	–	600

33. 融資成本

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
須於五年內全數償還之銀行貸款的利息	**80,030**	110,153
減：在建工程的資本化利息	**(2,164)**	(2,781)
減：開發中物業的資本化利息	**(42,272)**	(63,666)
	35,594	43,706

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5.2%(二零零九年：6.2%)。

34. 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(二零零九年：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%(二零零九年：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：

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
當期所得稅		
– 中國企業所得稅	**168,113**	196,634
– 中國土地增值稅	**74,017**	95,378
遞延稅項淨值*(附註28)*	**(16,383)**	(17,843)
	225,747	274,169

合併財務報表附註(續)

34. 所得稅項(續)

(iii) 中國土地增值稅(續)

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

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
除所得稅前盈利	**772,172**	860,401
加： 應佔聯營公司虧損	**299**	50
應佔共同控制實體虧損	**4,034**	5,639
	776,505	866,090
按稅率25%(二零零九年：25%)計算	**194,126**	216,523
免稅收入	**(237)**	(166)
不可扣稅之支出	**1,283**	971
未有確認之稅損	**8,265**	8,627
使用早前未有確認之稅損	**(33,203)**	(25,928)
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	**(18,504)**	(23,845)
	151,730	178,791
中國土地增值稅	**74,017**	95,378
所得稅項	**225,747**	274,169

35. 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。

	二零一零年	二零零九年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	**527,875**	502,239
年內已發行的股份(千股)	**662,964**	662,964
每股基本盈利(人民幣)	**0.796**	0.758

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。

36. 股息

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
期末股息為每普通股人民幣0.16元(二零零九年：人民幣0.13元)	**106,074**	86,185

本公司董事提議支付期末股息為每普通股人民幣0.16元(二零零九年：人民幣0.13元)，合計股息人民幣106,074,000元(二零零九年：人民幣86,185,000元)。該等股息將於二零一一年六月十三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。二零零九年度的期末股息合計人民幣86,185,000元(每普通股人民幣0.13元)和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)，已分別於二零一零年和二零零九年派發。

37. 經營活動產生的現金

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
當年盈利	**546,425**	586,232
調整項目：		
所得稅項*(附註34)*	**225,747**	274,169
折舊*(附註7)*	**96,712**	94,900
土地使用權攤銷*(附註6)*	**12,596**	11,634
物業、廠房及設備之處置收益*(附註30)*	**(17,695)**	(6,272)
土地使用權之處置收益*(附註30)*	**(65,195)**	(2,589)
出售重估物業的儲備轉入利潤表	**(33,601)**	(21,734)
投資物業之處置收益	**–**	(15,655)
附屬公司之處置收益*(附註30)*	**(24,097)**	–
利息收入	**(41,593)**	(42,763)
融資成本*(附註33)*	**35,594**	43,706
應佔聯營公司虧損*(附註11)*	**299**	50
應佔共同控制實體虧損*(附註10)*	**4,034**	5,639
經營資金變動		
開發中物業及已完工之待售物業增加	**(814,745)**	(257,830)
受限制銀行存款減少	**138,487**	222,875
存貨減少	**2,042**	8,868
建築合約客戶結餘(增加)／減少	**(57,412)**	95,947
貿易及其他應收款(增加)／減少	**(231,929)**	62,967
預收賬款增加	**1,329,824**	131,726
貿易及其他應付款增加	**485,904**	238,282
經營活動產生的現金	**1,591,397**	1,430,152

合併財務報表附註*(續)*

37. 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	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	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)*	**85,822**	25,620	**17,533**	21,350
處置淨收益*(附註30)*	**17,695**	6,272	**65,195**	2,589
處置所得款項	**103,517**	31,892	**82,728**	23,939

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團無其他重大非現金交易。

38. 擔保

	集團		公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保*(附註)*	**373,304**	146,091	**–**	–
就授予附屬公司的借款給予銀行的擔保	**–**	–	**250,000**	881,420

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。

39. 承擔

(a) 開發中物業的承擔

	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	*人民幣千元*
已簽約但未撥備	**633,900**	657,267

39. 承擔(續)

(b) 營運租賃承擔 – 本集團為承租人

於二零一零年十二月三十一日，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：

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
一年內	**2,223**	1,846
一年以上五年以內	**2,973**	2,333
	5,196	4,179

(c) 營運租賃承擔 – 本集團為出租人

於二零一零年十二月三十一日，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：

	二零一零年 *人民幣千元*	二零零九年 *人民幣千元*
一年內	**4,365**	4,199
一年以上五年以內	**6,318**	5,325
五年以上	**1,547**	2,029
	12,230	11,553

40. 與非控制性權益的交易

(a) 收購附屬公司額外權益

於二零一零年八月六日，本集團購入上海紫寶房地產開發有限公司(「上海紫寶」)30%的額外權益，購買對價為人民幣32,380,000元。上海紫寶擬被購買的非控制權益於收購日期的帳面價值為人民幣24,932,000元。本集團確認歸屬於本公司權益持有人權益減少人民幣7,448,000元。完成該交易後，本公司持有上海紫寶99.9%的權益。

此外，本集團支付對價人民幣8,442,000元購買另外兩個附屬公司的額外權益。購買的非控制權益於購買日的帳面價值為人民幣2,143,000元。因此，本集團確認歸屬於本公司權益持有人權益減少人民幣6,299,000元。

上述事項對歸屬於本公司權益持有人權益的影響摘要如下：

	二零一零年 *人民幣千元*
購入非控制性權益的賬面總額	**27,075**
支付予非控制性權益的總對價	**(40,822)**
確認於權益中支付超額對價的部份	**(13,747)**

合併財務報表附註(續)

40. 與非控制性權益的交易(續)

(b) 出售附屬公司權益(不喪失控制權)

於本年度，本集團處置了一些附屬公司的權益。收到的全部對價為人民幣12,601,000元，處置權益於出售日期的賬面值為人民幣12,441,000元，因此，本集團確認本公司權益持有人的權益增加人民幣160,000元。上述事項對歸屬於本公司權益持有人權益的影響摘要如下：

	二零一零年 *人民幣千元*
自非控制性權益收取的總對價	**12,601**
出售非控制性權益的賬面總額	**(12,441)**
在權益中確認出售利得	**160**

(c) 與非控制性權益進行交易對二零一零年十二月三十一日止年度歸屬於本公司權益持有人權益的影響

	人民幣千元
歸屬於本公司權益持有人期間綜合收益總額	**527,875**
歸屬於本公司權益持有者之應佔權益變動來自：	
– 收購附屬公司額外權益	**(13,747)**
– 出售附屬公司權益(不喪失控制權)	**160**
與非控制性權益進行交易對歸屬於本公司權益持有人應佔的權益的淨影響	**(13,587)**
	514,288

41. 關聯交易

除已於附註10所載之有關關聯方結餘和附註27(b)所載之關聯方交易外，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無與關聯方的其他重大關聯交易。

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32(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：

安徽寶業	指	本集團附屬公司寶業集團安徽有限公司
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
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
董事會	指	寶業集團股份有限公司之董事會
建築材料業務	指	本集團進行的研究及開發、生產和銷售建築材料業務
公司法	指	中華人民共和國公司法
建築施工業務	指	本集團進行的建築項目承包及施工業務
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，並在香港交易及結算所所有限公司上市
聯交所	指	香港交易及結算所有限公司
湖北寶業	指	本集團附屬公司寶業湖北建工集團有限公司
上市規則	指	香港交易及結算所有限公司證券上市規則
標準守則	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
房產開發業務	指	本集團進行的房地產開發業務
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
信永中和	指	信永中和會計師事務所
監事會	指	寶業集團股份有限公司之監事會
本公司／寶業	指	寶業集團股份有限公司，於中華人民共和國成立之股份有限公司，其H股於香港交易及結算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

股東參考資料

董事會

執行董事

龐寶根先生*(主席)*
高紀明先生
高林先生
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
（於二零一零年三月二十九日辭任）
王幼卿先生
（於二零一零年六月十七日獲委任）

監事會

監事

孔祥泉先生*(主席)*
錢永江先生
袁阿金先生
（於二零一零年六月十七日獲委任）

獨立監事

李永生先生
張信道先生
陳興泉先生
（於二零一零年三月二十九日辭任）

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
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
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

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

法定地址

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

香港通訊地址

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

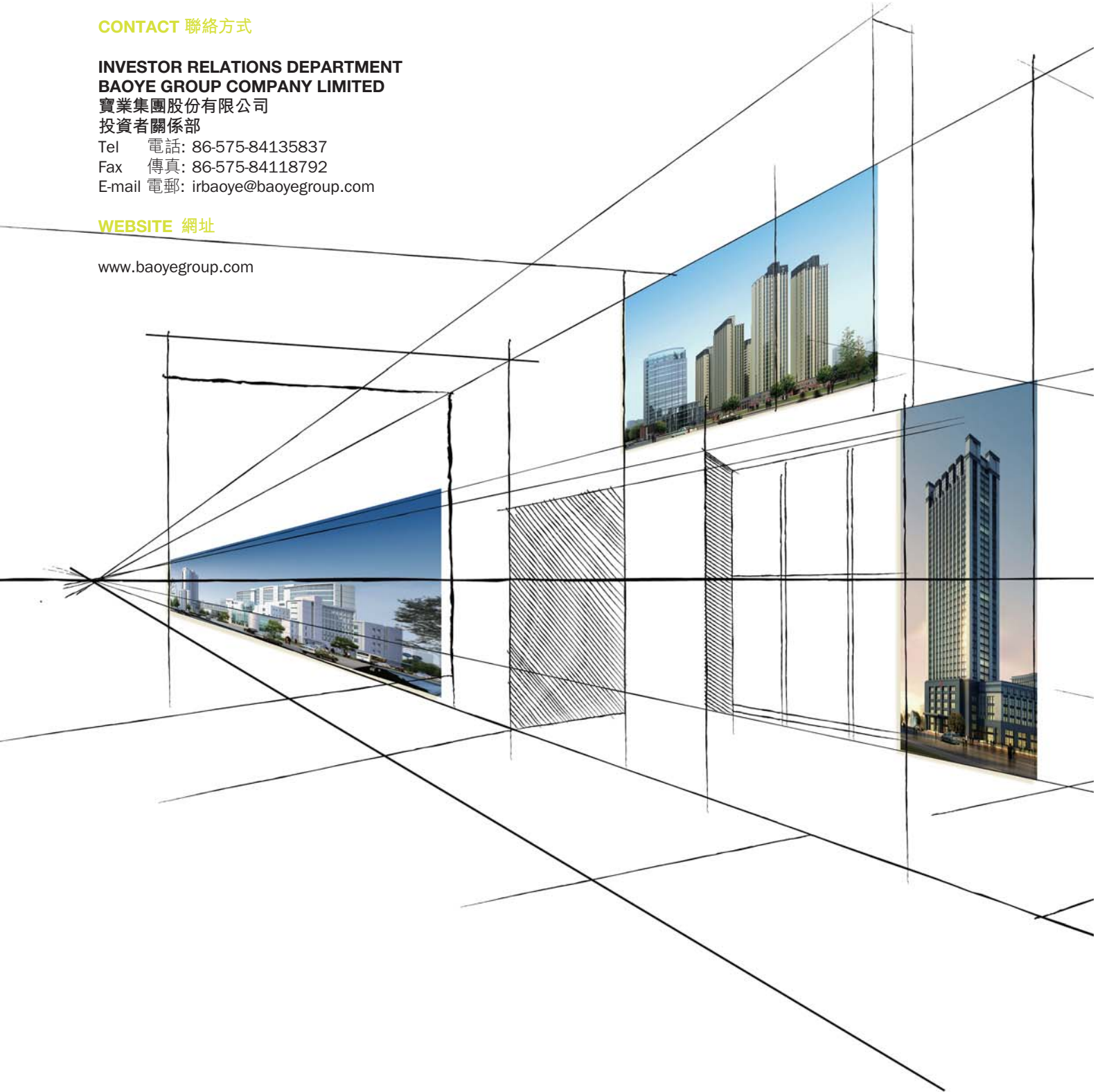
寶業集團股份有限公司
投資者關係部
電話86 575 84135837
傳真86 575 84118792
E-mail: irbaoye@baoyegroup.com

網址

www.baoyegroup.com

CONTACT 聯絡方式

INVESTOR RELATIONS DEPARTMENT
BAOYE GROUP COMPANY LIMITED
寶業集團股份有限公司
投資者關係部
Tel 電話: 86-575-84135837
Fax 傳真: 86-575-84118792
E-mail 電郵: irbaoye@baoyegroup.com

WEBSITE 網址

www.baoyegroup.com