Annual Report 2003 年年報

From Building to Manufacturing
China's Urbanization Operator

從建造到製造
中國城市化經營商

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

Our Mission 企業使命

To be the Key Player in 致力成為
China's Construction Industry
中國建築業之行業翹楚

目錄

2 公司資料
3 財務摘要
4 公司架構
5 主席報告
9 管理層討論及分析
17 董事、監事及高級管理人員履歷
21 董事會報告
34 監事會報告
35 核數師報告
37 綜合損益賬
38 綜合資產負債表
40 資產負債表
41 綜合權益變動表
42 綜合現金流量表
43 賬目附註

* 二零零三年股東週年大會通告已另行於二零零四年五月十三日寄發予股東。

公司資料

董事

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

非執行董事
吳為民先生
胡紹曾先生

獨立非執行董事
王有為先生
益德清先生
徐揚生先生

監事

監事
孫國范先生
謝其盛先生

獨立監事
孫馬川先生
陳興泉先生
俞增民先生

核數師
羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈
22樓

法律顧問
香港法律：
郭葉律師行
香港中環
置地廣場
告羅士打大廈37樓

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

法定地址
中國
浙江省
紹興縣
楊汛橋鎮

香港營業地點
香港中環
置地廣場
告羅士打大廈
37樓3705－6室

公司秘書
鍾靄妍女士 *ACS, ACIS*

法定代表
龐寶根先生
高紀明先生

香港股份登記及過戶處
卓佳專業商務有限公司
香港灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
地下

主要往來銀行
中國農業銀行
交通銀行
中國建設銀行

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
網站：www.strategic.com.hk

股票代號
2355

財務摘要

（人民幣千元）

截至十二月三十一日止年度	綜合			
	二零零三年	二零零二年	二零零一年	二零零零年
營業額	**2,994,472**	2,297,526	1,604,574	981,896
毛利	**252,752**	262,818	195,208	130,355
經營盈利	**206,145**	219,528	185,693	94,232
股東應佔盈利	**112,409**	141,075	122,053	59,734
每股基本盈利	**人民幣0.255元**	人民幣0.402元	人民幣0.348元	人民幣0.341元

於十二月三十一日	**二零零三年**	二零零二年*	二零零一年*	二零零零年*
總資產	**2,539,428**	1,378,971	1,309,804	874,952
總負債及少數股東權益	**1,723,020**	921,426	978,081	666,523

* 採納經修訂會計實務準則第12號「所得稅」導致會計政策有所變動，並已追溯應用，故比較數字已重列，以符合政策變動。

公司架構

寶業集團股份有限公司
（香港股份代號：2355）

建材業務 研究、開發及銷售建築材料及建材半成品	建築業務 建築工程施工總承包	房地產業務 開發房地產項目
預伴混凝土	政府及公共機構樓宇	柯橋城市花園一期
混凝土管樁	市政工程及基礎建設	柯橋城市花園二期
混凝土管道	商業樓宇	柯橋城市花園三期
大型屋面板	住宅樓宇	瓜渚湖風情小區
防火材料	工業樓宇	靜安紫寶
	室內外裝飾工程	毓蘭華庭
	機電設備安裝	安徽城市綠苑
	消防設施安裝	
	幕牆安裝	
	公路、橋樑、航道	

龐寶根先生，主席

主席報告

二零零三年對於寶業集團股份有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」或「寶業集團」）來説是令人振奮的一年。二零零三年是本集團成立二十九年，輝煌邁向三十周年的新階段。同時，憑藉我們上下一心，以及不屈不撓的團隊精神，本集團得以於二零零三年六月三十日成功在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，奠定了本集團發展道路上一個歷史性的里程碑。

主席報告

寶業集團紮根於浙江省及長江三角洲，以建築工程施工總承包為核心業務，並以「垂直整合」模式拓展業務至研究、開發及銷售建築材料半成品，以及房地產開發，業務伸延至產業鏈的上下游。本集團是國內少數可提供「一條龍」式建築業務的建築企業，自成立以來，憑藉我們廿多年來對發展高質量大型建築項目之堅持，「寶業」已成為國內建築業的卓越品牌，本集團的業績更一直保持快速增長，成為目前全國最大、最具盈利能力之民營建築企業之一。

本集團於二零零二年榮獲中國建設部頒發建築業最高級別資格—房屋建築工程施工總承包特級證書，是首批能獲得此中國建築業界最崇高的地位和資格的四十三家企業之一。此資格允許本集團承包任何規模及任何複雜程度的建築工程。自此由本集團承包的建築工程數目不斷攀升，完成之工程更屢獲殊榮。除了在過去創出榮獲六次「中國建築工程魯班獎」之紀錄外，本集團於二零零三年更一共奪得多達五十九項優質工程獎，包括「國家優質工程銀獎」、「全國優秀裝飾工程」、「浙江省錢江杯」、「上海市白玉蘭杯」及「上海市用戶滿意工程」等。這些資格及獎項進一步肯定本集團在業內的崇高地位，為我們在競投大型及高利潤項目時締造了絕對的優勢。建築工程施工總承包業務作為本集團三大業務的發展基礎，在城市化所帶來的建築業高增長的帶動下，年內繼續錄得超出行業平均水平的邊際利潤。

本集團一直致力開發合符成本效益及中國環保節能概念的優質建築材料半成品，為配合政府推行「建築材料工業化」的政策，本集團於二零零二年開始著手興建位於浙江省紹興縣柯橋經濟開發區柯西工業園區的建築材料工業園，並命名為「寶業住宅產業（建材）園區」（「建材工業園」）。年內，本集團全力推進建材工業園的興建速度，其中兩個項目已建成，兩個項目已動工，另一個項目正在規劃中。由本集團自行研發的優質建材受到市場熱烈的歡迎，本集團更成為了浙江省建材工業化行業領先者，其中預拌混凝土及混凝土管樁的銷售增長突出。建材業務代表了本集團「從建造到製造」的業務拓展進程，別具歷史

主席報告

意義。雖然該業務在期內為本集團帶來的收入比重仍然有限，但本集團深信在革命性的行業發展機會帶動下，建材業務將成為本集團未來強勁的業務及利潤增長點。

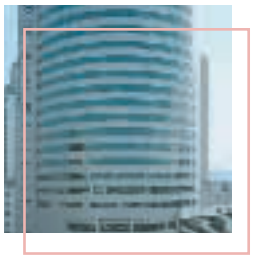
二零零三年國家繼續實行積極的財政政策，中國經濟增長保持了強勁的發展勢頭。隨著國民收入水平增加，刺激了對住房的需求，致使房價不斷上漲。年內本集團的房地產開發業務亦保持了穩步發展。國家重點工程的展開、西部大開發的建設、中國城市化的進程以及房地產開發熱潮的持續，使中國的建築業實現前所未有的高速發展。根據統計顯示，建築重省浙江省二零零三年的建築業總產值達到人民幣3,100億元，較去年增長21.4%，為全國之冠。以上因素為本集團造就了巨大的發展機會。

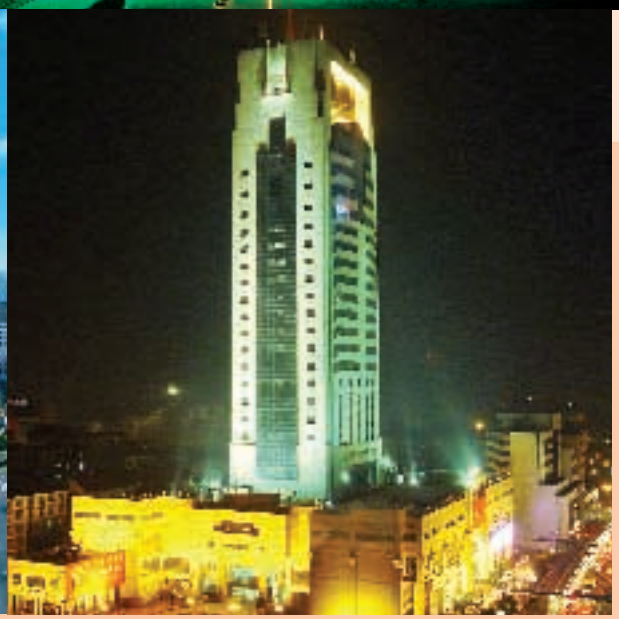
全憑我們堅定不移的信念，致力將建築業務做得更好，使寶業集團於過去取得滿意的成績和市場的認同，成為中國首屈一指的建築商。今後，本集團仍然以建築業務為發展的重點和核心。本著垂直整合的產業鏈模式擴展上游建材業務及下游房地產開發業務，充分發揮三環業務之間的協同效應，同時利用「寶業」這個等同優質建築的權威品牌，帶動各項業務的協調發展。我們的目標是「用鼠標和水泥」實現「從建造到製造」，利用中國城市化的必然發展趨勢，繼續鞏固本集團在中國建築業內的領先地位，本集團並將竭盡所能，以良好的業績回饋股東對我們的支持。

寶業集團的輝煌成就是由各員工點滴累積的力量建造而成，我謹此衷心感謝一直為本集團盡心盡力的職工成員，並以最愉快的心情與他們分享豐碩的成果。

主席
龐寶根

二零零四年五月二十八日





管理層討論及分析

本公司董事(「董事」)欣然提呈截至二零零三年十二月三十一日止年度的全年業績。

業績

儘管遭受了伊拉克戰爭及非典等諸多不利因素的困擾,二零零三年中國國民生產總值總量為人民幣116,700億元,增長率高達9.1%,依然保持了強勁的發展態勢。而本集團所處的長江三角洲地區其二零零三年的國民生產總值總量為人民幣22,775億元,佔全國總量的近20%。

二零零三年,中國全社會固定資產投資總額達到人民幣55,118億元,僅浙江一省的社會固定資產投資總額就達到了人民幣4,946.83億元,比二零零二年分別增長了26.7%和38.1%。中國經濟、社會投入及人民收入的持續快速健康增長,有利於本集團所從事的建築工程施工總承包、建材生產銷售及房地產開發三大業務的保持快速、健康、穩定的增長。

截至二零零三年十二月三十一日止年度,本集團之營業額為人民幣29.945億元,比去年同期上升30.3%。股東應佔溢利人民幣112,400,000元(二零零二年度:人民幣141,100,000元),每股盈利為人民幣25.5分(二零零二年度:人民幣40.2分)。

本集團附屬公司浙江寶業房地產集團有限公司於二零零三年開發了一個名為瓜渚湖風情小區的物業。本集團已就預售該物業第一期獲得預售款約為人民幣300,000,000元,估計為本集團帶來純利約為人民幣70,000,000元。由於該部分預售款未於二零零三年之賬目中確認,因此導致本集團之股東應佔溢利下降了20.3%,但有關溢利將會在二零零四年入賬。

於二零零四年五月二十八日舉行之董事會會議上,董事宣派截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣0.0635元。此項擬派股息並未於本賬目中列作應付股息,而將於截至二零零四年十二月三十一日止年度列作保留盈餘之分派。

業務回顧

本集團紮根於浙江省及長江三角洲,主要業務為建築工程施工總承包;建材製造及分銷;以及中國房地產開發及銷售。回顧年內,本集團在各個業務環節均錄得穩定的增長。

管理層討論及分析

建築業務

本集團主要從事市政公用工程、公路、橋樑與航道及工業與民用建築工程施工總承包業務，同時也從事各類建築的專項承包，如室內外裝飾工程的施工、機電設備安裝、消防設施安裝、各類幕牆的生產及安裝等。

隨著中國城市化進程的不斷推進，國內建築市場保持了強勁的發展態勢。由於中國建設部已於二零零二年調整了建築企業的資質等級，提高了建築市場的進入條件，而本集團擁有國內建設部所頒發最高資質—房屋建築工程施工總承包特級資質的企業，這一調整為本集團進一步擴大建築業務創造了有利條件。

回顧年內，本集團憑藉資質、信譽及品牌三大優勢，共完成了233個建築工程項目，總建築面積為177.8萬平方米，為本集團帶來人民幣26.831億元的收入，佔本集團總營業額89.6%。在繼續鞏固浙江及上海業務的前提下，成功開闢了江蘇、安徽及北京三大市場。尤其值得關注的是，年內本集團成功中標了總造價達人民幣600,000,000元的上海西郊世紀華城、總造價為人民幣122,680,000元的蘇州工業園現代大廈及總造價為人民幣126,340,000元的合肥CBD廣場等優質項目。

已竣工建築工程按項目種類分佈如下：

- 市政工程項目36個，如濱江大道、湖西公園、長興西環線工程、浦江工業園區區間道路、麗水雲和庫北交通碼頭等。

- 公用建築項目109個，如紹興文理學院圖書館、袍江國際物流中心、民政局福利院、紹興大劇院及武義人民醫院等。

- 住宅項目59個，如上海四季春別墅、白玉蘭花園三期及上海新時代花園等。

- 工業項目29個，如杭州華業科技有限公司標準廠房、裕泰工貿有限公司廠房及寧波方太廚具廠房等。

管理層討論及分析

建築業務 *(續)*

建築工程按項目地區分佈如下:

- 紹興地區項目111個,如工商局大樓、紹興市公交公司辦公樓及柯北大道等。
- 浙江省其他地區項目53個,如麗水師專教學樓、武義人民醫院、杭州白馬公寓、富陽永泰辦公樓、黃岩濱江世紀高層公寓及甬安高速公路瑞安至蒼南段等。
- 上海市及中國其他地區項目69個,如新時代花園三期、白玉蘭花園二期、四季春別墅、上柴廠產品展示中心、湖北銀豐紡織有限公司及安徽大學新校學生公寓等。

本集團承包的工程不斷獲得業界的加許,本年度獲得各類優質工程獎59項,主要獎項包括:

獎項	項目
國家優質工程銀獎	—上海聯洋花園
全國優秀裝飾工程	—湖州市電力能源調度中心
浙江省錢江杯	—紹興文理學院新區南山校 —台州電信調度管理用房A區 —富陽永泰辦公服務樓 —紹興農業銀行柯橋金融中心大廈 —紹興縣行政中心
上海市白玉蘭杯	—白玉蘭花園二期G2、3、5 —四季春花園6-12號樓 —航空電子科研試驗樓二期
上海市浦江杯	—新時代花園三期2-11號樓 —達安花園會所

管理層討論及分析

建築業務 *(續)*

本集團於二零零三年十二月三十一日的在建工程項目共343個，包括市政工程項目71個、公用建築項目111個、住宅項目89個及工業項目72個，合約總值約人民幣65億，其中預計逾200個項目可於二零零四年完成。

建材業務

本集團一直致力開發符合成本效益及中國環保節能概念的優質建築材料半成品，包括預拌混凝土、混凝土管樁、混凝土管道、大型屋面板及防火材料等。由於水泥、鋼材等原材料價格上漲，對本集團產品的銷售價格造成一定壓力，但另一方面，浙江省固定資產的巨額投資亦刺激了建材產品的需求。本集團因應市場需求，通過擴大銷售渠道，其建築材料業務營業額達到人民幣226,000,000元（二零零二年：人民幣148,700,000元），佔本集團總營業額7.5%。（二零零二年：6.5%。）

本集團出品的建材半成品大受市場歡迎，其中預拌混凝土的銷售增幅最為明顯，年內各類建材半成品之銷售額及增長如下：

建材半成品	二零零三年 銷售額 （人民幣千元）	佔建材業務 銷售額比例	相對去年 同期之增長
預拌混凝土	163,141	72%	62%
混凝土管樁	24,927	11%	35%
混凝土管道	24,696	11%	26%
大型屋面板	5,291	2%	48%
防火材料	7,933	4%	25%

由於本集團於過往幾年間不斷創新及改良建築材料，使生產成本得以降低，因此，本集團能夠以相對較低的價格銷售建築材料，且能贏取更大的市場份額，經營業績（未計稅項及財務成本前）更達到人民幣43,100,000元，較去年大幅增加33.1%。

管理層討論及分析

建材業務（續）

隨著本集團開拓建材業務逐漸取得不俗成績，以及為配合政府推行「建築工業化的政策」，本集團於二零零二年開始著手興建位於浙江省紹興縣柯橋經濟開發區柯西工業園的寶業住宅產業（建材）園區（「建材工業園」），總投資額為人民幣220,000,000元，截至二零零三年十二月三十一日止，已投放人民幣119,000,000元，其中人民幣85,054,000元的資金來自發行H股所得款項。建材工業園由一座建築材料研發中心及多條建材生產線所組成，包括：

生產線	竣工日期	投產日期	年產量
幕牆	二零零三年十一月	二零零三年十二月	400,000平方米
木門	二零零三年十一月	二零零四年五月	75,000套
鋼結構	建設中	二零零四年八月	70,000噸

房地產業務

房地產業務是本集團於近幾年間開拓的下游業務，現時的發展範圍已由浙江省擴大至其他華東地區。本集團利用本身在建築業內已建立的著名「寶業」品牌，在區內盡享品牌優勢，帶動房地產的銷售。年內，本集團的房地產開發業務銷售總額為人民幣84,000,000元，佔本集團營業額2.9%。此外，開發中的項目有3個，總建築面積約25萬平方米，包括位於浙江省紹興縣柯橋城市花園三期、瓜渚湖風情小區及毓蘭華庭等。

由於房地產價格不斷提高，本集團房地產的銷售價格亦不斷上升，毛利率較去年的29%增至年內的41%。

年內，受紹興市政府提出建設大紹興、融入長江三角洲政策的影響，紹興市房價一度出現急升現象。除政府政策帶來惠益外，紹興市居民人均收入位列長江三角洲城縣第三位，市民對居住條件的要求不斷提高、紹興城市化進程不斷擴展，拆遷戶數目急劇增加以及農民進城現象日趨普遍，此乃造成住宅供不應求及房價不斷攀升的因素。本集團受惠於上述原因，通過進一步地利用公司的品牌優勢，使「好房子、寶業造」深入民心。

本集團亦非常重視土地儲備，我們於早期已獲得了區內不少優質價廉的土地，目前本集團擁有的土地儲備足夠未來五年發展用，分別分佈在合肥、紹興及上海等地。

管理層討論及分析

展望

中國城市化進程的進一步加快，必然帶動基礎設施和建材業務的持續增長。目前，中國城市化比率已經達至約40.9%，二零一零年城市化水平將達至約44%。根據《中國21世紀人口與發展》的規劃，二零一零年全國人口控制在14億以內，預期城鎮人口比現在增長約30%，達到6.2億人。與現有城市人口相比，意味著未來十年內將約有1.6億的新增城市人口，其所帶來基礎設施需求是無比巨大的。根據權威機構的研究，中國的城市化比率每增長一個百分點，將帶來以下影響：

- 拉動國民生產總值增長2個百分點。
- 新增城市人口1,600萬。
- 倘以人均20平方米住房計算，新增的城市人口需要新增住宅需求3.2億平方米，到二零一零年的新增住宅需求將達30億平方米。

- 每100平方公里的城市化範圍，需要建設20公里的道路，以及相關的政府大樓及醫院等設施，這方面對於建築和房地產開發的拉動，將遠遠超過新增住宅。

住房和基礎設施建設的投資力度加大，必將導致建築業的巨大發展。建築業將以高於整個國民經濟3至5個百分點的速度增長，促成建築業真正成為國民經濟的支柱產業。預計未來5年建築行業收入的複合增長率將為15%，而以浙江省為龍頭的長江三角洲地區作為中國國民生產總值以及人均國民生產總值最高的地區，其建築總產值未來幾年的複合增長率將超過20%。

本集團位處中國國民生產總值最高的浙江省及屬於世界第六大都市圈的長江三角洲之內，受到長江三角洲及華東地區經濟一體化的趨勢影響下，城市建設及城市改造將為本集團帶來新的商機。國內經濟持續增長、人民生活水平不斷提高、中國持續城市化和國家固定資產投資不斷增加，以及中國加入世貿，二零零八年北京奧運和二零一零年上海世界博覽會等連串利好因素刺激，中國建築業將展現嶄新的衝擊。

管理層討論及分析

展望（*續*）

城市化進程加快的天時以及主要市場所在地的地域優勢給寶業提供了巨大的發展機會，本集團將憑藉其資質、品牌和人才優勢充分享受行業增長所帶來的巨額利潤，成為中國城市化進程的最大受益者。

城市化進程的加快帶來了巨大的基礎設施的建築需求，但同時也帶來了嚴重的城市污染問題。隨著人民生活質量提高，社會對於建築產業的要求逐步提高，中國政府《關於推進住宅產業現代化提高住宅質量的若干意見》中明確規定在二零零五年以前完成中國建築材料業產業化及標準化的初步階段，並特別要求加快使用先進建築科技及技術，鼓勵使用鋼結構和混凝土砌塊，提高建築工業化水平。

本集團興建的建材工業園是目前為止浙江省內最大建材生產基地，也是浙江省唯一的國家住宅產業基地。本集團致力於生產標準化、規劃化、符合國家環保節能要求的建築產品，打造能提高建材的使用率、減少建築工期、降低污染、提高建築物的節能性的中國一流的住宅產業化基地。本集團憑藉對行業的深刻理解和先發優勢，在中國建築業的革命性變化中扮演產業領導者，並將成為最大的收益者。

展望未來，本集團將利用於建築行業的豐富知識和經驗，緊抓中國建築及房地產業的增長勢頭，鞏固集團於中國建築業的領導地位。本集團並嚴格控制成本，提高建築質量，保持業務的快速穩健增長，擴大本集團的收入來源，為日後發展奠定良好基礎，持續為股東帶來回報。

為進一步拓展業務，本集團於二零零三年曾通過寶業投資協助安排，計劃收購一家境內企業90%的股權（該企業主要從事一項位於杭州的重要物業開發）及投標一幅地塊和兩個建築工程施工項目，以上四個項目共涉及資金約人民幣177,000,000元。該筆資金乃以本公司的營運資金撥付。目前收購一家中國公司之公司股權項目前期洽談已初步完成，並已落實正式合約詳情。兩個建築工程項目有一個已中標簽約並正式開工，另一個也即將開始招標。管理層確信，這些項目的順利實施，將會為本集團今、明兩年帶來十分豐厚的盈利。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零零三年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物結餘達人民幣482,400,000元，於二零零二年十二月三十一日則為人民幣237,000,000元。於二零零三年十二月三十一日，本集團股東資金為人民幣816,400,000元，較二零零二年十二月三十一日之人民幣457,500,000元增加人民幣358,900,000元。

於二零零三年十二月三十一日，本集團有未償還銀行貸款人民幣543,000,000元，較二零零二年十二月三十一日之人民幣144,000,000元增加人民幣399,000,000元。所有未償還銀行貸款須於一年內償還。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為65%（於二零零二年十二月三十一日：62%）。資本負債比率乃按總負債除以總資產計算。

重大收購及出售附屬公司

除(i)收購紹興寶港木制品有限公司；(ii)成立紹興寶業建築智能科技有限公司；及(iii)出售撫州市寶越房地產開發有限公司外，本集團於截至二零零三年十二月三十一日止年度並無進行任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。該等收購及出售之詳情載於賬目附註13。

董事、監事及高級管理人員履歷

董事

執行董事

龐寶根先生，1957年出生，本集團主席兼創辦人。龐先生持有教授級高級工程師資格，備受中國建築業所敬重及認同，曾獲頒全國建設系統勞動模範、全國優秀建築企業經理、浙江省突出貢獻經營者及浙江省有突出貢獻的中青年科技人員等多個榮譽。此外，龐先生曾擔任紹興市第三屆人民代表大會代表及浙江省土木工程委員會副主任委員等職務，彼現任浙江省建築企業家協會副會長、浙江省建築業協會副會長、紹興市企業家協會副會長、紹興市第五屆人民代表大會代表及紹興縣第十二屆人民代表大會常務委員。

高紀明先生，1962年出生，本集團董事兼副總經理，同時兼任本集團附屬公司浙江寶業房地產集團有限公司（「寶業房地產」）董事長。彼持有高級工程師資格。高先生於一九七八年加入本集團。

高林先生，1970年出生，本集團董事兼副總經理，同時兼任本集團附屬公司浙江寶業建設集團有限公司（「寶業建設」）董事長。高先生持有高級工程師資格。彼於一九八七年七月加入本集團，現任紹興縣建築業協會副會長。

周漢萬先生，1954年出生，本集團董事兼副總經理，負責本集團人事管理工作。周先生持有高級工程師資格，彼於一九八四年加入本集團，現任中國建築業協會混凝土分會理事、浙江省混凝土協會副秘書長及紹興市混凝土協會副會長等職務。

董事、監事及高級管理人員履歷

董事（續）

非執行董事

胡紹曾先生，1935年出生，本集團非執行董事。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。胡先生曾任浙江省建築委員會處長及浙江省建設廳處長兼副總工程師等職務，現任中國建築業協會質量分會副會長及浙江省建築業協會副會長兼秘書。

吳為民先生，1966年出生，本集團非執行董事。吳先生畢業於浙江大學，主修土木工程，獲頒碩士學位，並持有高級工程師資格。吳先生現任浙江省建築科學設計研究院院長。

獨立非執行董事

王有為先生，1945年出生，本集團獨立非執行董事兼審核委員會主席。王先生在一九六八年畢業於上海同濟大學，主修地下建築，並持有研究員資格。彼曾任建設部新技術促進應用辦公室主任及國家級工業法規評定委員會委員，現任中國建築科學研究院副院長、北京市政府專業顧問團顧問、中國建築學會理事、中國建築防火研究會理事長、中國消防協會常務理事、國家建築工程研究中心主任、國家建材工業科教委員會委員及建築結構學報主編。

徐揚生教授，1958年出生，本集團獨立非執行董事兼審核委員會委員。徐教授畢業於美國賓夕法尼亞大學，獲頒博士學位。彼於一九八九年起一直在美國卡內基梅隆大學任教（目前為該校兼任教授），於一九九七年起一直任香港中文大學教授兼自動化與計算機輔助工程系主任。徐教授並為國際歐亞科學院院士、國際電子電工學會（IEEE）院士、香港工程師學會（HKIE）院士、中國自動化學會理事、香港生產力促進局及香港研究資助局工程學部成員。

董事、監事及高級管理人員履歷

董事*(續)*

獨立非執行董事*(續)*

益德清先生，1935年出生，本集團獨立非執行董事兼審核委員會委員。益先生畢業於浙江大學，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、建設部先進科技工作者等榮譽。益先生現任浙江省建築設計研究院總工程師、中國土木工程學會理事、中國建築學會建築結構學術委員會委員、浙江省土木建築學會副理事長兼秘書長及浙江省勘察設計協會高級顧問。

監事

孫國范先生，1962年出生，本集團監事。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，歷任財務部副經理、財務監察室副主任及集團黨委書記等職務。

謝其盛先生，1976年出生，本集團監事。謝先生畢業於南京建築工程學院，主修工業設備安裝，持有助理工程師資格。彼於一九九六年加入本集團，歷任設備租賃部經理及本集團駐安徽基地副總經理。

孫馬川先生，1954年出生，本集團獨立監事。孫先生畢業於浙江大學，主修經濟學，持有工程師資格。

陳興泉先生，1928年出生，本集團獨立監事。陳先生為中國執業會計師，擁有會計、審核及相關管理工作經驗。

俞增民先生，1939年出生，本集團獨立監事。俞先生畢業於浙江大學，主修土木工程，持有教授級高級工程師資格。彼曾任浙江大學教授、浙江長城建設集團股份有限公司副總經理兼總工程師。

董事、監事及高級管理人員履歷

高級管理人員

魏法林先生，1967年出生，本集團總經理兼董事會秘書。魏先生在一九八九年畢業於浙江林學院，主修經濟及土木工程、於二零零一年畢業於中央黨校，主修經濟管理。魏先生曾分別任紹興縣鑒湖鎮人民政府鎮長及書記以及浙江省人民政府外事辦副主任。彼於二零零二年三月加入本集團，其後於二零零三年十月三十日獲委任為本集團總經理。

黃奮勇先生，1956年出生，本集團副總經理。黃先生在一九七七年畢業於長春冶金建築學校，持有工程師資格。彼曾任紹興市建築業管理局副局長、紹興市建築學會副會長、紹興市城東經濟開發區副主任。黃先生於二零零三年六月加入本集團。

高君先生，1972年出生，本集團助理總經理。高先生畢業於紹興文理學院，主修經濟管理，持有工程師資格。高先生曾任寶業建設副總經理及寶業房地產總經理。

徐建標先生，1968年出生，寶業建設總經理。徐先生在一九九二年畢業於浙江廣播電視大學，主修工業及民用建築，持有高級工程師資格。徐先生曾任寶業建設副總經理。

婁忠華先生，1968年出生，寶業房地產總經理。婁先生畢業於浙江育才職工大學，主修工業及民用建築，持有工程師資格。彼曾任浙江寶業建築裝飾工程有限公司總經理及寶業建設副總經理。

王榮標先生，1968年出生，浙江寶業住宅產業股份有限公司總經理。王先生畢業於浙江育才職工大學，主修工業及民用建築，持有高級工程師資格。彼於一九八五年加入本集團，曾任多個職務，包括寶業建設經營部經理。

董事會報告

本公司董事會(「董事會」)謹向股東提呈董事會報告及本公司及本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核賬目。

主要業務

本集團之主要業務為建築施工總承包、建材生產銷售及物業開發。本公司附屬公司及共同控制實體之業務載於賬目附註16及17。本集團主要業務性質於年內並無重大變動。

業績及利潤分配

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度按香港普遍採納之會計準則編製之業績及於該日之財務狀況載於年報第37至38頁。

儲備

年內,本集團及本公司之儲備變動詳情載於賬目附註27。

可供分派儲備

根據中國有關法例及法規計算,於二零零三年十二月三十一日,本集團可供分派儲備合共人民幣53,087,000元,本公司於二零零二年十二月三十一日並無任何可供分派儲備。

股息

於二零零四年五月二十八日舉行之董事會會議,董事宣派截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣0.0635元。擬派股息並未於有關賬目中反映作應付股息,惟將於截至二零零四年十二月三十一日止年度列為保留盈餘分派。

財務摘要

本集團於過往四年之綜合業績、資產及負債摘要載於年報第3頁。

董事會報告

分部資料

本集團主要經營以下三項業務:

- 建築－建築工程施工總承包。
- 建築材料－研究、開發、生產及分銷建築材料。
- 物業開發－開發物業及銷售已開發之物業。

截至二零零三年十二月三十一日止年度,以主要報告形式列示的業務分部資料載於賬目附註4。

主要客戶及供應商

本年度內,本集團五大客戶之銷售額及向本集團五大供應商所作採購額分別佔本集團總營業額及採購額少於30%。

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

固定資產

本集團在本年度的固定資產變動詳情載於賬目附註13。

購買、出售或贖回本公司股份

自本公司於二零零三年六月三十日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市至二零零三年十二月三十一日期間內,本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

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（*主席*）
高紀明先生（*副總經理*）
高　林先生（*副總經理*）
周漢萬先生（*副總經理*）

非執行董事
吳為民先生
胡紹曾先生

獨立非執行董事
王有為先生
徐揚生先生
益德清先生
郭琳廣先生　（於二零零四年三月十日辭任））

監事

監事
孫國范先生
謝其盛先生

獨立監事
孫馬川先生
陳興泉先生
俞增民先生

董事會報告

董事、監事及高級管理人員變動事宜

龐寶根先生、高紀明先生、高林先生及周漢萬先生於二零零二年八月三十日獲委任為本公司執行董事。胡紹曾先生及吳為民先生分別於二零零二年八月三十日及二零零二年十月十五日獲委任為本公司非執行董事。王有為先生、益德清先生及徐揚生先生於二零零二年十月十五日獲委任為本公司獨立非執行董事。郭琳廣先生於二零零三年六月八日獲委任為本公司獨立非執行董事，其後於二零零四年三月十日辭任。

孫國范先生及謝其盛先生於二零零二年八月三十日獲委任為本公司監事。孫馬川先生於二零零二年八月三十日獲委任為本公司獨立監事。俞增民先生及陳興泉先生於二零零二年十月十五日獲委任為本公司獨立監事。

應龐寶根先生要求，本公司於二零零三年十月三十日召開董事會會議。於董事會會議上，董事會接納龐寶根先生辭任本公司總經理一職，並通過委任魏法林先生為本公司總經理的議案。

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詳情載於年報第17至20頁。

最高酬金人士

本年度本集團獲最高酬金之首五名人士均為本公司董事。有關資料已於賬目附註12中披露。

董事及監事之服務合約

各執行董事及監事已約於二零零二年十月三十日與本公司訂立服務合約，於本公司二零零五年股東週年大會結束前仍然有效，其後則可在本公司股東大會批准下，每份服務合約可每次續期三年。

概無董事或監事與本公司訂立不可於一年內由本公司終止而毋須作出賠償之服務合約（法定賠償除外）。

董事會報告

董事、監事及高級管理人員之權益

於二零零三年十二月三十一日，本公司各董事、監事及行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）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7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文視作或當作擁有的權益及淡倉）或須根據證券及期貨條例第352條載入有關條例所規定登記冊內的權益及淡倉或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（就此而言，證券及期貨條例的有關條文將猶如適用於監事般詮釋）如下：

董事／監事／高級管理人員	相關法團	權益類別	所持內資股數目（好倉）	佔相關法團總註冊股本概約百分比
龐寶根先生	(i) 本公司	個人	198,753,054	37.4%
	(ii) 浙江寶業住宅產業股份有限公司	個人	11,514,000	19%
胡紹曾先生	浙江寶業住宅產業股份有限公司	個人	606,000	1%
高紀明先生	本公司	個人	13,024,647	2.5%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	1.8%
周漢萬先生	本公司	個人	8,233,510	1.5%
孫國范先生	本公司	個人	11,705,283	2.2%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	1.1%
徐建標先生	本公司	個人	7,524,884	1.4%
婁忠華先生	本公司	個人	5,633,172	1.1%

董事會報告

董事及監事之合約權益

於年內任何時間，概無董事或監事於對本公司業務屬重大之本公司或其附屬公司之任何合約中以任何方式直接或間接擁有權益。

董事及監事購入股份或債券之權利

除「董事、監事及高級管理人員之權益」一段披露者外，於年內任何時間，本公司或其附屬公司並無訂立任何安排，致使董事、監事及彼等各自之配偶或18歲以下之子女可藉購入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

於年內及截至本報告日期止，按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。

股票發行與上市情況

上市股份類別：	H股
上市地點：	聯交所主板
發售價：	每股H股1.43港元
上市日期：	二零零三年六月三十日
發行H股股數：	180,684,000股H股

股本

於二零零三年十二月三十一日，本公司總股本為531,426,053股股份，其中包括：

	股份數目	佔總股本概約百分比
內資股	350,742,053	66%
H股	180,684,000	34%

董事會報告

主要股東

於二零零三年十二月三十一日，據董事所知，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊記錄並須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或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

姓名／名稱	公司名稱	所持股份或股本權益數目（好倉）	佔有關實體全部註冊股本概約百分比
1. 龐寶根先生	(i) 本公司	198,753,054股（內資股）	37.4%
	(ii) 浙江寶業住宅產業股份有限公司	人民幣11,514,000元	19%
2. Cheah Cheng Hye先生	本公司	14,116,000股（附註1）（H股）	7.81%（附註2）
3. Value Partners Limited	本公司	14,116,000股（附註1）（H股）	7.81%（附註2）
4. Wu Zhen Dong先生	本公司	12,452,000股（H股）	6.89%（附註2）
5. Symbiospartners Investments Ltd.	本公司	9,210,000股（H股）	5.10%（附註2）
6. 浙江寶業建設集團有限公司	浙江寶業住宅產業股份有限公司	人民幣36,360,000元	60%
7. 浙江省建築科學設計研究院	浙江寶業住宅產業股份有限公司	人民幣9,090,000元	15%
8. 浙江省建設廳招待所	浙江住宅產業現代化設計研究所有限公司	人民幣600,000元	10%

董事會報告

主要股東（續）

姓名／名稱	公司名稱	所持股份或股本權益數目（好倉）	佔有關實體全部註冊股本概約百分比
9. 浙江環宇建設集團有限公司	紹興市商品混凝土有限公司	人民幣5,547,000元	25.8%
10. 紹興市市政工程公司	紹興市商品混凝土有限公司	人民幣4,880,500元	22.7%
11. 浙江寶業建設集團有限公司	浙江寶業房地產集團有限公司	人民幣5,000,000元	10%
12. 浙江寶業建設集團有限公司	浙江寶業交通建設工程有限公司	人民幣3,750,000元	12.5%
13. 浙江寶業住宅產業股份有限公司	紹興寶業建築防火材料有限公司	人民幣351,000元	11.7%
14. 浙江寶業建設集團有限公司	紹興寶業新型建材有限公司	人民幣500,000元	25%
15. 浙江寶業住宅產業股份有限公司	紹興寶業新型建材有限公司	人民幣1,500,000元	75%
16. 浙江寶業房地產集團有限公司	上海紫寶房地產開發有限公司	人民幣9,900,000元	55%
17. 上海紫德房地產開發有限公司	上海紫寶房地產開發有限公司	人民幣2,700,000元	15%
18. 童英強	上海紫寶房地產開發有限公司	人民幣2,700,000元	15%
19. 徐建軍	上海紫寶房地產開發有限公司	人民幣2,700,000元	15%

董事會報告

主要股東（續）

姓名／名稱	公司名稱	所持股份或股本權益數目（好倉）	佔有關實體全部註冊股本概約百分比
20. 港基國際投資有限公司	紹興寶港木制品有限公司	816,000美元	30%
21. 浙江寶業建設集團有限公司	紹興寶業建築智能科技有限公司	人民幣800,000元	40%

附註：

1. Cheah Cheng Hye先生之股份乃透過Value Partners Limited持有。

2. 百分比乃按有關各方所持H股總數除以已發行H股總數計算。

發行H股所得款項用途

本公司於二零零三年六月發行H股180,684,000股，並於二零零三年六月三十日在聯交所掛牌上市，共籌得款項（扣除費用）合共計約人民幣236,830,000元。根據招股書所載，本公司計劃將募集資金人民幣85,054,000元用於5個項目，剩餘部分用作本集團營運資金。截至二零零三年十二月三十一日止，本公司實際投入該等項目的募集資金款項為人民幣123,260,000元，具體運用情況如下：

	項目名稱	招股書所載建議使用額（人民幣千元）	截至二零零三年十二月三十一日止實際使用額（人民幣千元）	建議使用額與實際使用額差額（人民幣千元）
項目1	混凝土磚塊生產線（附註1）	41,000	9,323	(31,677)
項目2	鋼架生產線及夾芯板生產線	32,000	30,809	(1,191)
項目3	幕牆生產線	24,000	24,000	—
項目4	木門生產線	14,000	14,000	—
項目5	建築材料的研究及開發中心（附註2）	18,000	6,922	(11,078)
營運資金		107,830	107,830	—
合計		236,830	192,884	(43,946)

董事會報告

發行H所得款項用途（續）

附註：

1. 截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團動用人民幣9,323,000元設立混凝土磚塊設置生產線。該人民幣9,323,000元為購買設置生產線所在地之土地成本，而該等生產線在籌劃階段。

2. 截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團動用約人民幣6,922,000元興建建築材料研發中心（「研發中心」）。該人民幣6,922,000元為購買興建研發中心所在地之土地成本。本集團已完成研發中心設計工程，現正展開有關興建工程。

本公司將於來年繼續根據招股書所載方式應用餘額。

員工

於二零零三年十二月三十一日，本集團僱用1,137名僱員。於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，員工總成本及工資約達人民幣481,560,000元。僱員薪酬乃參照市場條款及按個別僱員表現、資歷及經驗釐定。本集團所提供僱員福利主要包括強積金計劃及房屋公積金。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東是否合符出席於二零零四年六月三十日舉行之應屆股東週年大會，並於會上投票之資格，本公司將由二零零四年五月二十九日至二零零四年六月三十日（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理股份過戶。

為釐定股東是否合符獲派末期股息每股普通股人民幣0.0635元之資格，本公司將待股東在應屆股東週年大會通過有關決議案後，進一步公佈暫停辦理股東登記手續之日期。

關連交易

根據上市規則，以下交易構成本集團之關連交易並須作出披露：

1. 混凝土供應

本公司擁有約51.5%權益之附屬公司紹興市商品混凝土有限公司（「混凝土公司」）按一般商業條款及於日常業務中向其主要股東紹興市市政工程公司（「市政工程」）及浙江環宇建設集團有限公司（「浙江環宇」）（前稱紹興市建築安裝工程公司，分別擁有混凝土公司22.7%及25.8%股本權益）供應混凝土。截至二零零三年十二月三十一日止年度，混凝土公司向市政工程及浙江環宇供應之混凝土分別合共價值約達人民幣368,000元及人民幣13,082,000元。

董事會報告

關連交易（續）

2. 擔保

截至二零零三年十二月三十一日止年度，集團內公司間作出之擔保金額如下：

	擔保人	借款人	擔保總額（人民幣千元）	擔保到期日
(a)	本公司	浙江寶業房地產集團有限公司	70,950	介乎二零零四年三月二十日至二零零四年四月三十日之不同日期
(b)	本公司	混凝土公司	6,000	介乎二零零四年一月二十七日至二零零四年三月三十日不同日期
(c)	本公司	浙江寶業建設集團有限公司	200,000	介乎二零零三年三月二十日至二零零四年八月十六日之不同日期
(d)	本公司	浙江寶業住宅產業股份有限公司	60,000	介乎二零零四年三月三十日至二零零四年八月十五日之不同日期
(e)	浙江紹興縣寶業房地產開發有限公司	浙江寶業建設集團有限公司	30,000	二零零三年九月三十日
(f)	浙江寶業建設集團有限公司	浙江寶業房地產集團有限公司	5,000	二零零三年十月十五日
(g)	浙江寶業建設集團有限公司	浙江寶業住宅產業股份有限公司	38,000	二零零三年十月二十九日
(h)	浙江寶業建設集團有限公司	混凝土公司	4,000	二零零三年七月三日

浙江寶業建設集團有限公司由本公司擁有約99%權益，餘下1%權益則由本公司三名發起人王烈銓先生、陳寶榮先生及夏為民先生按均等比例擁有。

董事會報告

關連交易（續）

3. 其他集團內公司間交易

浙江寶業住宅產業股份有限公司（「住宅產業股份公司」）向本集團成員公司銷售物料（「建築材料銷售」），而住宅產業股份公司向本集團成員公司外判之建築工程（「建築材料外判」）價值分別為人民幣22,936,000元及人民幣6,977,000元。

住宅產業股份公司由浙江寶業建設集團有限公司擁有，本公司發起人兼控股股東龐寶根先生、浙江省建築科學設計研究院、浙江住宅產業現代化設計研究所有限公司及本公司非執行董事胡紹曾先生分別擁有該公司60%、19%、15%、5%及1%之權益。

獨立非執行董事已審閱上述關連交易（就擔保而言，只限於(c)、(d)、(e)及(g)項），並確認交易均：

(i) 在本集團一般及日常業務過程中訂立；

(ii) 按一般商業條款進行，或（如無可供比較之交易）則按對本公司股東整體利益屬公平合理的條款並根據監管該等交易之協議（如有）的條款進行；及

(iii) 並未超出招股書所載之有關上限。

銀行貸款及其他借貸

於二零零三年十二月三十一日，本集團之短期銀行借款為人民幣542,950,000元，其中無抵押擔保借款為人民幣496,950,000元，有抵押擔保借款為人民幣46,000,000元，詳情載於賬目附註25。

優先購買權

根據本集團的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建議之優先購買權規定。

所得稅政策

本公司及其附屬公司遵照中國有關法律及法規，按應納稅盈利的33%繳納中國企業所得稅。

董事會報告

結算日後事項

除賬目附註3所述，於年終與浙江寶業實業投資有限公司進行之交易外，本集團並無任何重大結算日後事項。

或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本集團之或然負債為人民幣50,000,000元，全部源自就授予外方的按揭融資給予銀行之擔保。請參閱賬目附註30(a)。

審核委員會

根據上市規則之規定，本公司已成立審核委員會。其成員包括王有為先生，徐揚生先生及益德清先生。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式及內部監控制度，以及向董事會提供建議及意見。本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之全年業績已經由審核委員會審閱。

最佳應用守則

本公司H股於二零零三年六月三十日在聯交所上市，從上市日至二零零三年十二月三十一日期間本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

核數師

本公司賬目由羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師將於下屆股東周年大會任滿告退，惟其有資格膺選連任。

承董事會命
主席
龐寶根

中國•浙江•紹興，二零零四年五月二十八日

監事會報告

各位股東：

二零零三年度，寶業集團股份有限公司（「本公司」）監事會（「監事會」）謹守中華人民共和國公司法（「中國公司法」）、香港聯合交易所有限公司證券上市規則和本公司的公司組織章程細則規定，合理謹慎的積極維護本公司利益，維護股東權益，恪盡職守。

在本年度內的董事會會議及本集團股東特別大會，監事會亦有列席參加，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，以確保在作出重大政策及具體決定時符合中國法例及法規、以及本公司的公司組織章程細則與股東及僱員利益等方面。

本監事會認真審閱並同意董事會擬於應屆股東週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、總經理及其他高級管理人員，已於年內嚴格遵守誠信原則，工作恪盡職守，真誠以本公司最大利益為出發點行使職權。至今未發現董事、總經理及高級管理人員濫用職權，損害本公司利益及侵犯股東和僱員權益之行為。

本監事會對本公司二零零三年度取得的成績和經濟效益表示滿意，對本公司未來的發展前景充滿信心。

在此，本人謹代表本監事會感謝全體股東對本監事會工作的支持和關心。

承監事會命
主席
孫國范

中國•浙江•紹興，二零零四年五月二十八日

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

致寶業集團股份有限公司

(於中國註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已完成審核第35至第94頁之賬目，該等賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

公司董事須編製真實兼公平之賬目。在編製該等真實兼公平之賬目時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等賬目出具獨立意見，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師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。

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒布之核數準則進行審核工作，除下文所述審核範圍受到限制之情況外。

審核範圍包括以抽查方式查核與賬目所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製賬目時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合　貴公司與　貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

核數師報告

本核數師在策劃審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等賬目是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。然而本核數師就賬目附註三所述　貴集團之重大交易所獲得之憑證有限。鑒於本核數師未能取得有關該等交易之充分解釋及憑證，且未能進行可操作之審核替代程序以令本核數師滿意該等交易之適當性，其對本賬目之潛在影響（如有）及有關披露的完整性和適當性。

在作出意見時，本核數師亦已評估該等賬目所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

審核範圍受到限制所產生之保留意見

除由於「意見之基礎」一段所載之交易因未能取得充分憑證而可能產生之任何調整及／或額外之披露外，本核數師認為，上述之賬目足以真實兼公平地顯示　貴公司及　貴集團於二零零三年十二月三十一日結算時之財務狀況，以及　貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

單就本核數師有關上述交易審核範圍受到限制而言：

- 本核數師尚未取得就吾等審計而言之一切所需資料和解釋；及
- 本核數師無法釐定是否有保存適合之賬冊。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港，二零零四年五月二十八日

綜合損益賬

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
營業額	4	**2,994,472**	2,297,526
銷售成本		**(2,741,720)**	(2,034,708)
毛利		**252,752**	262,818
其他收益	4	**43,557**	40,053
分銷成本		**(4,103)**	(3,339)
行政開支		**(85,949)**	(79,129)
其他經營開支		**(112)**	(875)
經營盈利	5	**206,145**	219,528
財務成本	6	**(23,101)**	(5,502)
應佔一共同控制實體虧損	17	**(2,802)**	(1,016)
除稅前盈利		**180,242**	213,010
稅項	7	**(58,347)**	(64,369)
除稅後盈利		**121,895**	148,641
少數股東權益		**(9,486)**	(7,566)
股東應佔盈利	8	**112,409**	141,075
股息	9	**33,746**	—
每股盈利	10	**0.255**	0.402

綜合資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	附註	二零零三年 人民幣千元	經重列 二零零二年 人民幣千元
非流動資產			
固定資產	13	**324,147**	198,021
持有作開發之物業	14	**483**	8,695
土地使用權按金		**151,000**	113,000
開發中物業	15	**249,860**	71,389
於一共同控制實體之投資	17	**44,182**	46,984
遞延稅項資產	28	**6,273**	6,794
		775,945	444,883
流動資產			
存貨	18	**19,852**	11,900
開發中物業	15	**247,194**	22,737
已落成之待售物業		**19,765**	26,549
應收客戶之建築合約款	19	**234,852**	204,145
應收關連方款	32	**15,527**	20,126
應收股東款	32	**—**	146
貿易及其他應收款	20	**727,601**	397,115
銀行結餘及現金	21	**498,692**	251,370
		1,763,483	934,088
流動負債			
貿易及其他應付款	22	**711,557**	359,771
應付稅項	23	**159,423**	100,763
應付客戶之建築合約款	19	**211,784**	204,727
應付關聯方款	32	**318**	19,600
應付股東款	32	**11,840**	14,015
應付董事款	32	**—**	900
應付一前附屬公司款	3	**1,500**	—
保用撥備	24	**5,000**	4,880
短期銀行借款	25	**542,950**	143,950
		1,644,372	848,606
流動資產淨額		**119,111**	85,482
總資產減流動負債		**895,056**	530,365

綜合資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	附註	二零零三年 人民幣千元	經重列 二零零二年 人民幣千元
資金來源:			
股本	26	**531,426**	350,742
其他儲備	27	**97,425**	15,137
擬攤派末期股息	27	**33,746**	—
保留盈餘	27	**153,811**	91,666
股東權益總額		**816,408**	457,545
少數股東權益		**72,606**	67,895
非流動負債			
遞延稅項負債	28	**6,042**	4,925
		895,056	530,365

龐寶根
董事

周漢萬
董事

資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	附註	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
非流動資產			
固定資產	13	**68,088**	1,548
於附屬公司之投資	16	**406,062**	393,790
於一共同控制實體之投資	17	**44,182**	39,484
		518,332	434,822
流動資產			
貿易及其他應收款	20	**230,190**	—
銀行結餘及現金	21	**288,749**	760
		518,939	760
流動負債			
貿易及其他應付款	22	**3,184**	3,653
應付稅項	23	**12,947**	11,941
應付一前附屬公司款	3	**1,500**	—
短期銀行借款	25	**206,000**	—
		223,631	15,594
流動資產／(負債)淨額		**295,308**	(14,834)
總資產減流動負債		**813,640**	419,988
資金來源:			
股本	26	**531,426**	350,742
其他儲備	27	**88,634**	6,346
擬攤派末期股息	27	**33,746**	—
保留盈餘／(累計虧損)	27	**19,341**	(91,704)
股東權益總額		**673,147**	265,384
非流動負債			
應付附屬公司款項	16	**140,493**	154,604
		813,640	419,988

龐寶根
董事

周漢萬
董事

綜合權益變動表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
於一月一日之總權益，如前呈報		**461,874**	338,826
會計政策變動之影響	2(o)	**(4,329)**	(7,103)
於一月一日之總權益，經重列		**457,545**	331,723
發行股份		**274,224**	—
股份發行費用		**(27,770)**	(9,620)
本年度盈利		**112,409**	141,075
出售一附屬公司權益時扣除資產重估儲備		**—**	(5,633)
於十二月三十一日之總權益		**816,408**	457,545

綜合現金流量表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
經營活動			
經營產生之現金(流出)／流入淨額	29(a)	**(100,060)**	349,119
支付利息		**(25,611)**	(5,626)
支付中國稅項		**(35,971)**	(65,931)
經營活動之現金(流出)／流入淨額		**(161,642)**	277,562
投資活動			
購置固定資產		**(113,543)**	(53,616)
土地使用權按金		**(151,000)**	(113,000)
借予一前附屬公司之款項	3	**(536,525)**	—
收回借予一前附屬公司之款項	3	**538,025**	—
通過一前附屬公司支付之保證金	3	**(177,000)**	—
收回通過一前附屬公司支付之保證金	3	**177,000**	—
出售固定資產		**5,027**	3,670
出售一附屬公司	29(c)	**2,912**	16,676
投資於一共同控制實體		**—**	(48,000)
收取利息		**12,416**	1,639
投資活動之現金流出淨額		**(242,688)**	(192,631)
融資前之現金(流出)／流入淨額		**(404,330)**	84,931
融資活動	29(b)		
發行股份		**274,224**	—
股份發行費用		**(29,570)**	(7,820)
收到少數股東投資款		**6,755**	26,620
派發少數股東之股息		**(652)**	—
新取得銀行借款		**1,039,050**	386,950
償還銀行借款		**(640,050)**	(443,600)
融資活動之現金流入／(流出)淨額		**649,757**	(37,850)
現金及現金等價物之增加		**245,427**	47,081
一月一日之現金及現金等價物		**236,980**	189,899
十二月三十一日之現金及現金等價物		**482,407**	236,980
現金及現金等價物結餘分析:			
銀行結餘及現金		**498,692**	251,370
減:已抵押銀行存款	21	**(16,285)**	(14,390)
		482,407	236,980

賬目附註

1. 概述

於一九九八年五月，寶業集團股份有限公司（「本公司」）以浙江寶業建工集團有限公司的名稱於中華人民共和國（「中國」）註冊成立為有限責任公司。

於二零零二年八月三十日，根據本公司於二零零三年六月十七日公布之招股説明書中集團重組之描述，本公司改制為股份有限公司，並更名為寶業集團股份有限公司。

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。

本公司及附屬公司（「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房地產。

2. 主要會計政策

編製此等賬目所採用之主要會計政策列載如下：

(a) 編製基準

本賬目乃按照香港公認會計原則及香港會計師公會頒布之會計準則（「香港會計準則」）編製。該等會計基準與本集團之中國法定賬目所採用之基準在若干重要方面有所不同。本集團之中國法定賬目乃按照中國適用之會計準則以及適用於股份制企業的有關財務會計制度（「中國會計準則」）而編製。本賬目已按照香港會計準則作出適當調整，但有關調整並沒有反映於本集團之會計賬目上。

本賬目依據歷史成本常規法編製，惟投資物業乃按公允值列賬（見下文會計政策）。

於本年度，本集團採納了由香港會計師公會頒布的於二零零三年一月一日開始生效之會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」。

有關本集團採納此經修訂會計實務準則引致會計政策變更之影響載於附註2(o)：

賬目附註

2. 主要會計政策*(續)*

(b) 集團會計

(i) 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之賬目。

附屬公司指本公司直接或間接控制過半數投票權；有權控制財政及營運決策；委任或撤換董事會大多數成員；或在董事會會議上有大多數投票權之實體。

在年內購入或售出之附屬公司，其業績由收購生效日起計或計至出售生效日止列入綜合損益賬內。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

出售附屬公司之收益或虧損指出售所得之收入與集團應佔該公司資產淨值之差額，連同之前並未在綜合損益賬內支銷或入賬之任何未攤銷商譽或負商譽，或已在儲備記賬之商譽／負商譽。

少數股東權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資以成本值扣除減值虧損準備賬。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

賬目附註

2. 主要會計政策*(續)*

(b) 集團會計*(續)*

(ii) 合營業務

合營業務指集團與其他人士以合約協議方式共同進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方均沒有單方面之控制權。

綜合損益賬包括集團應佔共同控制實體本年度業績，而綜合資產負債表則包括集團應佔共同控制實體之資產淨值及收購產生之商譽／負商譽(扣除累計攤銷)。

在本公司之資產負債表內，共同控制實體之投資以成本值減去減值虧損準備入賬。本公司將共同控制實體之業績按已收及應收股息入賬。

(c) 外幣換算

以外幣為本位之交易，均按交易當日之匯率折算。於結算日以外幣顯示之貨幣資產與負債則按結算日之匯率折算。由此產生之匯兑盈虧均計入損益賬。

附屬公司及共同控制實體以外幣顯示之資產負債表均按結算日之匯率折算，而損益賬則按平均匯率折算。由此產生之匯兑盈虧作為儲備變動入賬。

(d) 商譽／負商譽

商譽指收購成本超出於收購日集團應佔所收購附屬公司／共同控制實體淨資產之數額。

收購商譽以不多於20年之期間以直線法攤銷。

負商譽指本集團應佔所購淨資產之公平值超出收購成本之數額。

賬目附註

2. 主要會計政策（續）

(d) 商譽／負商譽（續）

負商譽於資產負債表內之分類方式與商譽一樣。涉及本集團收購計劃內已識別之預期未來虧損及開支並能可靠地量度之負商譽，於未來虧損及開支可予確認時在收入報表確認，惟此等負商譽不代表收購日之可予識別負債。任何剩餘負商譽，以不超過購入非貨幣性資產之公平值為限，按該等資產餘下之加權平均可用年期在損益賬內確認；而超出該等非貨幣性資產公平值之負商譽乃即時於損益表內確認。

出售某一實體的受益或虧損包括有關所售實體的商譽的未攤銷結餘。

倘有跡象顯示出現減值，商譽的賬面價值均需評估及即時撇減至可收回價值。

(e) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業乃在土地及樓宇中所佔之權益，而該等土地及樓宇之建築工程及發展經已完成，因其具有投資價值而持有，任何租金收入均按公平原則磋商。

投資物業皆由獨立估值師最少每隔3年估值一次；相隔期間每年由集團內具專業資格之高級職員負責估值。估值是以個別物業之公開市值為計算基準，而土地及樓宇並不分開估值。估值會用於年度賬目內。重估之增值撥入投資物業重估儲備，減值則首先以整個組合為基礎與先前之增值對銷，然後從經營盈利中扣除。其後任何增值將撥入經營盈利，惟最高以先前扣減之金額為限。

在出售投資物業時，重估儲備中與先前估值有關之已變現部分，將從投資物業重估儲備轉撥至損益賬。

賬目附註

2. 主要會計政策*(續)*

(e) 固定資產*(續)*

(ii) 在建工程

在建工程指按成本列賬的建造中的廠房及物業,包括開發及建造支出以及其他直接與建造有關的成本及借貸成本,並扣除累計減值虧損。在建工程不計折舊,直至有關資產完工並可使用為止。

(iii) 其他固定資產

其他固定資產(包括土地使用權、樓宇、機器設備、汽車、辦公設備及其他)以成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。

固定資產投入運作後產生的支出,例如維修及保養及檢查成本等,一般於產生年度在損益表中扣除、倘可明確顯示該支出可增加預期使用有關資產而帶來的未來經濟利益並使其超過先前評定標準,則該支出可資本化為資產的額外成本。

賬目附註

2. 主要會計政策（續）

(e) 固定資產（續）

(iv) 折舊

租約尚餘20年或以下之投資物業均按租約尚餘年期折舊。

其他固定資產以直線法於其估計可使用年限內將其成本值減剩餘價值及累計減值虧損的撇銷比率予以折舊。主要之可使用年限及剩餘價值如下：

	可使用年期	剩餘價值
土地使用權	按剩餘使用期確定	—
樓宇	20年	10%
機器設備	10年	10%
汽車	5年	10%
辦公設備及其他	5年	10%

(v) 減值與出售盈虧

在每年結算日，建築中物業及其他固定資產項內之資產皆透過集團內部及外界所獲得的資訊，評核該等資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下將減值虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等減值虧損在損益表入賬。

除出售投資物業之收益或虧損外，出售固定資產之收益或虧損將列算於損益表內。出售固定資產之收益或虧損乃出售所得收入淨額與資產賬面值之差額。

賬目附註

2. 主要會計政策*(續)*

(f) 開發中物業

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

(g) 已落成之待售物業

已落成之待售物業按成本及可變現淨值二者之較低者入賬。成本包括土地成本及建成物業所需之成本。可變現淨值乃按日常業務過程中的估計售價減去將物業出售時所產生的估計成本計算。

(h) 持有作開發之物業

持有作開發之物業指持有作開發用途之土地使用權，按成本及可變現淨值二者之較低者入賬。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時所產生之估計成本計算。

(i) 存貨

存貨包括原材料、在製品、製成品及生產物料，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，並包括原材料、直接人工及所有生產經常開支之應佔部份。可變現淨值乃按預計銷售所得款項扣除估計營銷費用計算。

賬目附註

2. 主要會計政策（續）

(j) 在建工程合約

當工程合約之結果未能可靠估算，合約收益只按照有可能收回之已發生合約成本記賬。合約成本於發生時記賬。

當建築合約之結果能可靠估算，合約收益與成本將按合約期分別記賬為收益與支出。集團採用完成百分比法確定在某期間須記賬之收益及成本之適當金額；完成階段乃依據已執行工作所產生之合約成本佔合約估計總成本之比例計算。當總合約成本有可能超過總合約收益，預期之虧損即時列為開支。

每份合約產生之成本與已確認之損益總額，與截至年終為止之進度收費單作一比較。當已發生成本與已確認之盈利（減已確認之虧損）超過進度收費單之款額，有關差額將列作流動資產下之應收客戶之建築合約款。當進度收費單之款額超過已發生成本加已確認之盈利（減已確認之虧損），差額將列作流動負債下之應付客戶之建築合約款。

(k) 應收賬款

凡被視為呆賬之應收賬款，均提撥準備。在資產負債表內列賬之應收賬款已扣除有關之準備金。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物按成本在資產負債表內列賬。在現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金及扣除抵押銀行存款後的銀行通知存款。

賬目附註

2. 主要會計政策*(續)*

(m) 撥備

當本集團因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確立撥備。當集團預計撥備款可獲償付，例如有保險合約作保障，則將償付款確認為一項獨立資產，惟只能在償付款可實質地確定時確認。

本集團為結算日仍在保用期工程之維修確立撥備。此項撥備乃按照過往維修情況而計算。

(n) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員在年假及長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假或陪妻分娩假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 獎金計劃

當本集團因為僱員已提供之服務而產生現有法律或推定性責任，而責任金額能可靠估算時，則將獎金計劃之預計成本確認為負債入賬。

獎金計劃之負債將於十二個月內償付，並根據在償付時預期會支付之金額計算。

(iii) 退休金責任

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

本集團應向該計劃支付之供款額於損益表中列支。退休計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立管理基金管理。本集團之職工退休計劃詳情列示於附註11。

賬目附註

2. 主要會計政策（續）

(o) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在賬目之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司及共同控制實體之短暫時差而撥備，但假若可以控制時差之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

往年度，遞延稅項乃因應就課稅而計算之盈利與賬目所示之盈利二者間之時差，根據預期於可預見將來支付或可收回之負債及資產而按現行稅率計算。採納經修訂之會計實務準則第12號構成會計政策之變動並已追溯應用，故比較數字已重列以符合經修訂之政策。

因採納經修訂之會計實務準則第12號構成對本集團的影響如下：

	於二零零二年一月一日人民幣千元貸／（借）	於二零零二年十二月三十一日人民幣千元貸／（借）
遞延稅項負債	**9,885**	4,925
遞延稅項資產	**(1,595)**	(586)
少數股東權益	**(1,187)**	(10)
資產重估儲備	**(7,103)**	(4,329)

遞延稅項調整主要與重估投資物業有關。根據經修訂之會計實務準則第12號，倘若投資物業賬面值增至重估金額，惟稅基乃按已折舊淨成本計算，則產生應課稅暫時性差額，並因而產生遞延稅項負債。該等調整對損益表並無影響。

賬目附註

2. 主要會計政策（續）

(p) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在賬目附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時，此等效益才被確立為資產。

(q) 收益確認

當建築合約的結果能夠可靠的估計時，合約收入以完工百分比法確認，並根據有關截至結算日已產生的合約成本所佔合約估計總成本的百分比計算。當建築合約的結果未能可靠估計，合約收益只按照有可能收回的已發生合約成本確認。

銷售建築材料所得收益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。

出售已落成的待售物業所產生的收益在執行買賣協定時確認。當開發物業於建成前提前銷售時，有關收入僅在開發完成時方予確認。於收入確認日期前就出售物業收取的按金及分期付款，計入資產負債表「貿易及其他應付款項」中。

利息收入依據未償還本金額及適用利率按時間比例確認。

股息收入在收取股息之權利確定時確認。

經營租賃之租金收入按直線法確認。

賬目附註

2. 主要會計政策（續）

(r) 借貸成本

凡直接與購置、興建或生產某項資產（該資產必須經過頗長時間籌備以作預定用途或出售）有關之借貸成本，均資本化為資產之部分成本。

所有其他借貸成本均於發生年度內在損益賬支銷。

(s) 政府補貼

當能夠合理地保證集團會符合附帶條件以及補貼將可收取時，政府補貼確認入賬。

與收入有關之補貼遞延及按擬補償之成本配合所需期間在損益賬中記賬。

與購買固定資產有關之政府補貼列作非流動負債下之遞延收入，並按關資產之預期可用年期以直線法撥入損益賬。

(t) 經營租賃

經營租賃是指擁有資產之風險及回報實質上由出租公司保留之租賃。租賃款額在扣除自出租公司收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法在損益賬中支銷。

賬目附註

2. 主要會計政策*(續)*

(u) 分部報告

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分部資料作為主要分部報告，而地區分布資料則作為從屬形式呈列。

未分配成本指集團整體性開支。分部資產主要包括固定資產、持有作開發之物業、開發中物業、已落成之待售物業、應收客戶之建築合約款、存貨、應收款項及經營現金，不包括之項目主要為遞延稅項資產、於一共同控制實體之投資及投資物業。分部負債指經營負債，包括應付客戶之建築合約款，而不包括例如遞延稅項負債、若干借款及應付企業所得稅項。資本性開支包括購入固定資產的費用。

至於地區分部報告，銷售額乃按照客戶所在國家計算。總資產及資本性開支按資產所在地計算。

3. 與一前附屬公司之交易

浙江寶業實業投資有限公司(「寶業投資」)乃本公司之前附屬公司，本公司已於二零零二年一月十一日售出寶業投資。此後，寶業投資分別由李文江先生及謝秋珍女士各持有83.33%及16.67%之權益。據寶業投資表示，於二零零二年十二月開始，李文江先生及謝秋珍女士於寶業投資之權益乃分別代表夏德清先生及嚴國強先生持有。該項信託安排已於二零零四年三月終止，此後，夏德清先生及嚴國強先生已成為寶業投資權益之登記持有人。

李文江先生為於中國註冊成立的本公司之附屬公司紹興寶港木製品有限公司的董事之一，自二零零三年七月港基國際投資有限公司及本公司分別擁有紹興寶港木製品有限公司30%及70%之權益。港基國際投資有限公司為於香港註冊成立之公司，李文江先生擁有其80%股權。

賬目附註

3. 與一前附屬公司之交易（續）

應收寶業投資款項

於二零零三年，本集團借予和收回寶業投資多筆款項，其於二零零三年應收寶業投資款項之最高淨額約為人民幣108,700,000元。應收寶業投資之款項已於二零零三年十二月三十一日不久前以現金收回。年內借予寶業投資之款項變動表列示如下：

	二零零三年一月一日餘額 人民幣千元	本年借出之款項 人民幣千元	本年收回之款項 人民幣千元	二零零三年十二月三十一日餘額 人民幣千元	本年借款最高餘額 人民幣千元
應收（付）寶業投資款項	—	536,525	(538,025)	(1,500)	108,700

於資產負債表日以後，本集團新借予寶業投資款項，其應收寶業投資款項之最高餘額約為人民幣106,655,000元。所有款項已於二零零四年三月三十日前收回。

其他涉及寶業投資之交易

本集團曾委派寶業投資代表本集團就下述四項有機會進行的交易進行初步商討及磋商。若寶業投資可成功為本集團促成該等交易，則將由本集團而非寶業投資與相關方面簽訂合約：

— 可能向獨立第三方收購一間中國公司90%權益（「收購項目」）；

— 向政府競投一幅位於中國之土地（「土地項目」）。本公司之一間附屬公司亦參與該項競投；

賬目附註

3. 與一前附屬公司之交易（續）

其他涉及寶業投資之交易（續）

一 競投兩項位於中國的建造項目，為浙江明華輕紡原料博覽城有限公司（「明華建造項目」）及桐鄉寶業鳳凰房地產有限公司（「桐鄉建造項目」）作項目建築。浙江明華輕紡原料博覽城有限公司乃於中國註冊成立之公司，由李文江先生擁有67%權益及其他兩名獨立第三方擁有33%權益。桐鄉寶業鳳凰房地產有限公司乃於中國註冊成立之公司，由寶業投資擁有55%權益及其他四名獨立第三方擁有45%權益。

於二零零三年內，本集團提供寶業投資款項分別人民幣72,000,000元、人民幣60,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣15,000,000元，用於代本集團依次分期支付就收購項目、明華建造項目、桐鄉建造項目及土地項目之保證金（「保證金」）。該等保證金為可退回之項目預付款。

由於寶業投資就土地項目之競投因本公司有關附屬公司成功競投得土地項目而未能成功，土地項目之保證金已於二零零三年十二月三十一日前償還本集團。然而儘管其餘項目仍在磋商過程中，寶業投資也於二零零三年十二月三十一日不久前付還其餘三個項目所有之保證金。本集團於二零零四年再度將該等保證金提供予寶業投資。

然後為加快磋商進程，本集團決定直接參與收購項目、明華建造項目及桐鄉建造項目之磋商。因此，本集團直接向有關公司支付有關保證金以取替先前由寶業投資代集團支付的款項。由寶業投資先前支付的保證金於二零零四年四月由有關公司退回給寶業投資，而有關款項之總額其後亦歸還給本集團。

賬目附註

4. 營業額、收入及分部資料

本年度列賬之收益如下:

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
營業額		
建築合約收益	**2,683,114**	1,896,354
建築材料之銷售	**225,988**	148,696
物業銷售	**83,768**	251,292
其他	**1,602**	1,184
	2,994,472	2,297,526
其他收益		
投資物業之租金收入(扣除營業稅金)	**692**	1,235
出售固定資產	**4,322**	1,419
出售附屬公司	**109**	2,690
銀行存款之利息收入	**12,416**	1,639
政府補貼收入(附註)	**19,543**	31,274
其他	**6,475**	1,796
	43,557	40,053
收入總額	**3,038,029**	2,337,579

附註:政府補貼收入主要是紹興縣財政局及其附屬的楊訊橋鎮財政局給予本集團之獎勵。

賬目附註

4. 營業額、收入及分部資料（續）

主要報告形式－業務分部

本集團主要經營以下三項業務：

- 建築－建築房地產
- 建築材料－生產及分銷建築材料
- 物業開發－開發物業及銷售已開發之物業

	截至二零零三年十二月三十一日止年度					
	建築 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
營業額	2,798,028	273,288	83,768	1,602	(162,214)	2,994,472
分部業績	112,092	43,078	14,077	(1,026)	(5,521)	162,700
其他收益						43,557
其他經營開支						(112)
經營盈利						206,145
財務成本						(23,101)
應佔一共同控制實體虧損						(2,802)
除稅前盈利						180,242
稅項						(58,347)
除稅後盈利						121,895
少數股東權益						(9,486)
股東應佔盈利						112,409
分部資產	1,562,916	328,723	672,595	2,980	(83,430)	2,483,784
未分配資產						55,644
總資產						2,539,428
分部負債	717,414	139,851	589,983	1,080	(72,959)	1,375,369
未分配負債						275,045
總負債						1,650,414
資本性開支	92,541	67,442	3,601	41	–	163,625
折舊	8,681	8,945	1,531	8	–	19,165
呆賬（撥回）撥備	(1,985)	727	(322)	–	–	(1,580)

賬目附註

4. 營業額、收入及分部資料（續）

	截至二零零二年十二月三十一日止年度					
	建築	建築材料	物業開發	其他業務	抵銷	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	1,987,114	180,746	251,292	1,184	(122,810)	2,297,526
分部業績	103,510	32,359	43,934	28	519	180,350
其他收益						40,053
其他經營開支						(875)
經營盈利						219,528
財務成本						(5,502)
應佔一共同控制實體虧損						(1,016)
除稅前盈利						213,010
稅項						(64,369)
除稅後盈利						148,641
少數股東權益						(7,566)
股東應佔盈利						141,075
分部資產	826,314	236,667	288,332	2,986	(59,644)	1,294,655
未分配資產						84,316
總資產						1,378,971
分部負債	522,269	62,110	157,283	22	(54,856)	686,828
未分配負債						166,703
總負債						853,531
資本性開支	19,472	82,091	1,548	5	—	103,116
折舊	8,901	5,634	1,602	6	—	16,143
呆賬撥備	8,843	917	362	—	—	10,122

從屬報告形式－地區分部

由於本集團之所有業務均於中國境內進行，故並無呈列地區分析資料。

賬目附註

5. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除下列項目：

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
計入		
出售固定資產收益	**4,322**	1,419
呆賬撥回	**2,307**	—
扣除		
計提固定資產折舊（附註13）	**19,165**	16,143
員工成本（附註11）	**481,560**	292,961
存貨成本	**2,445,164**	1,751,491
土地及樓宇之經營租賃	**1,749**	561
有關投資物業之支出	**36**	65
核數師酬金	**1,855**	40
呆賬撥備	**727**	10,122
保用撥備（附註24）	**1,700**	3,520
攤薄附屬公司權益之虧損	**—**	168
土地增值稅	**5,908**	17,923

6. 財務成本

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
銀行貸款之利息	**26,270**	6,199
減：資本化利息	**(3,169)**	(697)
	23,101	5,502

從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利率為5.1%（二零零二年：5.9%）。

賬目附註

7. 稅項

本公司及本集團之附屬公司按33%稅率繳納中國企業所得稅。

於綜合收益表扣除之稅項如下:

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
當期稅項		
—中國企業所得稅	**59,985**	68,718
遞延稅項(附註28)	**(1,638)**	(4,349)
	58,347	64,369

本集團對除稅前盈利計提之稅項與假若採用本公司所在地區之稅率而計算之理論稅額之差額如下:

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
除稅前盈利	**180,242**	213,010
按稅率33%(二零零二年:33%)計算之稅項	**59,480**	70,293
無須課稅之收入	**—**	(987)
不可扣稅之支出	**4,473**	3,928
集團內公司虧損	**876**	36
使用早前未確認之稅損	**(305)**	(253)
所得稅部分減免之影響	**(6,177)**	(8,648)
稅項支出	**58,347**	64,369

8. 股東應佔盈利

計入本公司賬目之股東應佔盈利為人民幣161,309,000元(二零零二年:人民幣113,030,000元)。

賬目附註

9. 股息

於二零零四年五月二十八日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股人民幣0.0635元。此項擬派股息並未於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零零四年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

10. 每股盈利

每股基本盈利是根據本集團之股東應佔盈利人民幣112,409,000元（二零零二年：人民幣141,075,000元）計算。

每股基本盈利是按年內已發行普通股之加權平均數441,084,053股（二零零二年：350,742,053股）計算。在確定二零零二年的普通股之加權平均數時，將本公司轉型時資本化為股份有限公司之350,742,053股普通股（於附註26詳細披露）視同於二零零二年一月一日已發行。

由於本公司沒有潛在構成攤薄的股份，故沒有呈列全面攤薄的每股盈利。

11. 員工成本

員工成本（包括董事酬金）如下：

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
薪酬工資	**475,653**	288,773
社會保障成本	**3,602**	3,094
退休計劃供款金額（附註）	**2,305**	1,094
	481,560	292,961

附註：根據中國大陸政府有關規定，本公司及其附屬公司須就其所有僱員對國家主辦之退休計劃作出供款。根據此項計劃，本公司及其附屬公司需每月按僱員的基本工資之19%至20%（二零零二年：19%至20%）供款。國家主辦之退休計劃負責承擔向所有退休僱員支付全部退休金，而除每月供款之外，本集團沒有其他實際退休金付款或退休後福利責任。

賬目附註

12. 董事、監事及高級管理人員酬金

(a) 董事及監事之酬金

年內本公司向董事及監事支付之酬金總額如下：

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
執行董事酬金	—	—
非執行董事酬金	**419**	19
監事酬金	**60**	25
執行董事之其他服務酬金		
—基本工資及津貼	**171**	331
—獎金	**1,339**	1,046
—退休福利	**10**	14
非執行董事之其他服務酬金	—	53
監事之其他服務酬金	**163**	162
	2,162	1,650

於二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度，本公司所有董事（包括執行及非執行）及監事之酬金均屬人民幣0元至人民幣1,060,000元（港幣1,000,000元）的組別。

於二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度，沒有董事或監事放棄其酬金。於二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度，本集團並無向董事及監事支付酬金作為為促使其加入或在加入本集團時之獎金或離職賠償。

(b) 五位最高薪酬人士

本年度本集團內五名最高薪酬人士全部為董事（二零零二年：五名），其酬金已載於上文分析。

賬目附註

13. 固定資產

本集團

	截至二零零三年十二月三十一日止年度							
	投資物業	土地使用權	樓宇	機器設備	汽車	辦公設備及其他	在建工程	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本值或估值:								
二零零三年一月一日	29,522	8,151	85,604	77,445	50,622	9,594	12,771	273,709
增加	–	64,033	3,718	23,812	16,243	3,034	52,785	163,625
轉入已落成的待售物業	(12,142)	–	(2,167)	–	–	–	–	(14,309)
轉撥	(12,192)	–	12,852	235	–	–	(895)	–
出售一附屬公司	–	–	–	–	(441)	–	–	(441)
出售	–	–	(5,583)	(320)	(518)	(90)	–	(6,511)
二零零三年十二月三十一日	**5,188**	**72,184**	**94,424**	**101,172**	**65,906**	**12,538**	**64,661**	**416,073**
累計折舊:								
二零零三年一月一日	–	290	13,535	35,233	22,016	4,614	–	75,688
本年計提	–	1,055	3,447	8,364	4,952	1,347	–	19,165
轉入已落成的待售物業	–	–	(1,114)	–	–	–	–	(1,114)
出售一附屬公司	–	–	–	–	(7)	–	–	(7)
出售	–	–	(990)	(269)	(518)	(29)	–	(1,806)
二零零三年十二月三十一日	**–**	**1,345**	**14,878**	**43,328**	**26,443**	**5,932**	**–**	**91,926**
賬面淨值:								
二零零三年十二月三十一日	**5,188**	**70,839**	**79,546**	**57,844**	**39,463**	**6,606**	**64,661**	**324,147**
二零零二年十二月三十一日	29,522	7,861	72,069	42,212	28,606	4,980	12,771	198,021

賬目附註

13. 固定資產（續）

於二零零三年及二零零二年十二月三十一日，以上資產之成本值或估值分析如下：

	投資物業	土地使用權	樓宇	機器設備	汽車	辦公設備及其他	在建工程	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零三年十二月三十一日								
成本值	**–**	**72,184**	**94,424**	**101,172**	**65,906**	**12,538**	**64,661**	**410,885**
估值	**5,188**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**5,188**
	5,188	**72,184**	**94,424**	**101,172**	**65,906**	**12,538**	**64,661**	**416,073**
二零零二年十二月三十一日								
成本值	–	8,151	85,604	77,445	50,622	9,594	12,771	244,187
估值	29,522	–	–	–	–	–	–	29,522
	29,522	8,151	85,604	77,445	50,622	9,594	12,771	273,709

本集團所擁有的投資物業、土地使用權及樓宇均位於中國境內，且以10年至50年租約期限持有。

投資物業於二零零三年十二月三十一日按公開市值基準由一家中國的獨立合格評估師－紹興中興資產評估有限公司重估。重估盈餘在扣除適用之遞延所得稅後撥往股東權益內之其他儲備（附註27）。

於二零零三年十二月三十一日，在建工程包括資本化利息約人民幣1,555,000元（二零零二年：無）。

於二零零三年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣37,633,000元（二零零二年：無）之土地使用權及樓宇已作為本集團短期銀行貸款之抵押（附註25）。

賬目附註

13. 固定資產（續）

本公司

	截至二零零三年十二月三十一日止年度				
	土地使用權	樓宇	汽車	辦公設備及其他	總額
	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
成本值：					
二零零三年一月一日	–	–	1,590	57	1,647
增加	64,033	388	3,042	669	68,132
二零零三年十二月三十一日	**64,033**	**388**	**4,632**	**726**	**69,779**
累計折舊：					
二零零三年一月一日	–	–	99	–	99
增加	1,033	–	511	48	1,592
二零零三年十二月三十一日	**1,033**	**–**	**610**	**48**	**1,691**
賬面淨值：					
二零零三年十二月三十一日	**63,000**	**388**	**4,022**	**678**	**68,088**
二零零二年十二月三十一日	–	–	1,491	57	1,548

於二零零三年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣32,160,000元（二零零二年：無）之土地使用權及樓宇已作為本公司短期銀行貸款之抵押（附註25）。

14. 持有作開發之物業

於二零零三年及二零零二年十二月三十一日，持有作開發之物業指為根據七十年租約於中國境內持作開發不動產而支付之土地使用權費。

賬目附註

15. 開發中物業

開發中物業均位於中國境內，完工期限如下：

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
一年以內	**247,194**	22,737
一年以上	**249,860**	71,389
	497,054	94,126

於二零零三年十二月三十一日，開發中物業包括資本化利息金額為約人民幣713,000元（二零零二年：人民幣212,000元）。

16. 於附屬公司之投資及應收應付附屬公司款

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
非上市投資，按成本值	**398,720**	381,760
應收附屬公司款項	**7,342**	12,030
	406,062	393,790
應付附屬公司款項	**(140,493)**	(154,604)

賬目附註

16. 於附屬公司之投資及應收應付附屬公司款（續）

於二零零三年十二月三十一日，本公司持有之主要附屬公司列示如下：

名稱	註冊地點及公司類別	所佔權益 直接	所佔權益 間接	註冊資本	主要業務
浙江寶業建設集團有限公司（「寶業建設」）	中國 有限責任公司	99%	–	人民幣300,000,000	建築施工及內部裝飾
浙江寶業幕牆裝飾有限公司	中國 有限責任公司	83.1%	–	人民幣10,800,000	幕牆及鋼結構安裝
浙江寶業交通建設工程有限公司	中國 有限責任公司	87.5%	12.4%	人民幣30,000,000	公路、橋梁及其他市政基建工程施工
浙江廣藝建築裝飾工程有限公司	中國 有限責任公司	93.3%	6.6%	人民幣15,000,000	建築裝飾裝修工程
浙江寶業房地產集團有限公司（前稱為浙江紹興縣寶業房地產開發有限公司）（「寶業房地產」）	中國 有限責任公司	90%	9.9%	人民幣50,000,000	房地產開發和銷售
浙江寶業住宅產業股份有限公司	中國 股份有限公司	–	63.9%	人民幣60,600,000	生產及銷售混凝土及建築材料

賬目附註

16. 於附屬公司之投資及應收應付附屬公司款（續）

名稱	註冊地點及公司類別	所佔權益 直接	所佔權益 間接	註冊資本	主要業務
紹興市商品混凝土有限公司	中國 有限責任公司	51.5%	–	人民幣21,500,000	生產及銷售混凝土及建築材料
紹興寶業建築防火材料有限公司	中國 有限責任公司	88.3%	7.5%	人民幣3,000,000	生產及銷售鋼、木質防火門
浙江住宅產業現代化設計研究所有限公司	中國 有限責任公司	90%	–	人民幣6,000,000	建築及建築裝飾設計
紹興寶業新型建材有限公司	中國 有限責任公司	–	72.7%	人民幣2,000,000	生產及銷售建築材料
上海紫寶房地產開發有限公司	中國 有限責任公司	–	55%	人民幣18,000,000	房地產開發和銷售
紹興寶港木製品有限公司	中國 外商投資企業	70%	–	美元2,720,000	生產及銷售木質門及其他木製品
紹興寶業建築智能科技有限公司	中國 有限責任公司	60%	39.6%	人民幣2,000,000	安裝建築物電腦管理系統

賬目附註

16. 於附屬公司之投資及應收應付附屬公司款（續）

於年內，本集團出售了如下附屬公司：

名稱	註冊地點及公司類別	所佔間接權益	註冊資本	主要業務
撫州市寶越房地產開發有限公司（「撫州寶越」）	中國 有限責任公司	50.5%	人民幣 20,000,000	房地產開發和銷售

本公司之附屬公司寶業建設於二零零三年六月二日以人民幣10,200,000之價格出售了其原持有撫州寶越之全部51%權益。

17. 於一共同控制實體之投資

	本集團		本公司	
	二零零三年	二零零二年	**二零零三年**	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元
應佔資產淨值	**11,182**	13,984	**11,182**	13,984
應收共同控制實體款項	**33,000**	33,000	**33,000**	25,500
	44,182	46,984	**44,182**	39,484
應佔資產淨值：				
非上市股份，按成本	**15,000**	15,000	**15,000**	15,000
應佔一共同控制實體之虧損	**(3,818)**	(1,016)	**–**	–
減值虧損撥備	**–**	–	**(3,818)**	(1,016)
	11,182	13,984	**11,182**	13,984

該共同控制實體詳細資料如下：

名稱	註冊地點及公司類別	所佔直接權益	註冊資本	主要業務
合肥輕紡城寶業房地產有限公司	中國 有限責任公司	50%	人民幣 30,000,000	房地產開發和銷售

應收共同控制實體款項為無抵押、免息及無固定償還期。

賬目附註

18. 存貨

本集團

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
原材料	**11,212**	5,372
在製品	**–**	241
製成品	**8,469**	6,075
生產物料	**171**	212
	19,852	11,900

於二零零三年及二零零二年十二月三十一日，存貨按成本值列示。

19. 應收／（應付）客戶建築合約款

本集團

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
已發生合約成本加應佔盈利減可預見虧損	**4,850,458**	4,591,478
減：已發出之進度收費單	**(4,827,390)**	(4,592,060)
	23,068	(582)
流動資產／（負債）包括下列項目：		
應收客戶建築合約款項	**234,852**	204,145
應付客戶建築合約款項	**(211,784)**	(204,727)
	23,068	(582)

於二零零三年十二月三十一日，在附註20之集團貿易及其他應收款項中，包括客戶持有之合約工程留存款項及項目按金共人民幣286,395,000元（二零零二年：人民幣175,379,000元）。

於二零零三年十二月三十一日，在附註22之集團貿易及其他應付款項中，包括已收客戶合約工程墊款共人民幣零元（二零零二年：人民幣729,000元）。

賬目附註

20. 貿易及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款及應收票據(附註a)	**150,111**	157,078	**–**	–
減:呆賬撥備	**(6,275)**	(13,290)	**–**	–
	143,836	143,788	**–**	–
預付款項及按金	**24,258**	3,853	**526**	–
其他應收款項	**43,722**	19,095	**274**	–
一項房地產開發項目的預付款(附註b)	**229,390**	55,000	**229,390**	–
應收留存款項及項目按金(附註19)	**286,395**	175,379	**–**	–
	727,601	397,115	**230,190**	–

附註:

(a) 於二零零三年十二月三十一日,貿易應收款及應收票據之賬齡分析如下:

	本集團		本公司	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0–3個月	**67,239**	82,615	**–**	–
3個月–1年	**64,578**	63,599	**–**	–
1–2年	**16,972**	7,129	**–**	–
2–3年	**467**	1,466	**–**	–
3年以上	**855**	2,269	**–**	–
	150,111	157,078	**–**	–

建築業務客戶一般可以獲1至3個月之信用期,建材業務的客戶則可獲1至12個月之信用期,而物業開發業務的客戶則不會獲信用期。

(b) 截至二零零三年十二月三十一日止,本集團已支付人民幣229,390,000元予紹興市國土資源局與浙江省會稽山旅游度假區管理委員會作為開發會稽山項目之金額,其中人民幣222,000,000元為投標保證金,其餘為預付遷墳費。

賬目附註

21. 銀行結餘及現金

所有現金及銀行結餘均為人民幣，並存放於中國境內銀行。匯款至中國境外須受中國大陸政府頒布的外匯管制法規監管。

於二零零三年十二月三十一日用作建築合約工程履約擔保及應付票據的抵押的若干銀行存款約為人民幣16,285,000元（二零零二年：14,390,000）。

22. 貿易及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零零三年	二零零二年	**二零零三年**	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元
貿易應付款及應付票據（附註a）	**222,794**	224,713	**–**	–
其他應付款項	**88,152**	48,026	**1,887**	1,853
預售款	**339,570**	44,184	**–**	–
項目經理按金	**59,007**	39,429	**–**	–
客戶合約工程墊款（附註19）	**–**	729	**–**	–
應計費用	**2,034**	2,690	**1,297**	1,800
	711,557	359,771	**3,184**	3,653

附註：

(a) 於二零零三年十二月三十一日，貿易應付款及應付票據之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年	二零零二年	**二零零三年**	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元
0－3個月	**144,244**	60,878	**–**	–
3個月－1年	**46,863**	160,262	**–**	–
1－2年	**28,005**	2,801	**–**	–
2－3年	**2,777**	419	**–**	–
3年以上	**905**	353	**–**	–
	222,794	224,713	**–**	–

賬目附註

23. 應付稅項

	本集團		本公司	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅	**71,886**	33,777	**5,719**	4,830
增值稅	**11,547**	6,838	**–**	–
營業稅	**35,466**	33,015	**6,397**	6,399
其他	**40,524**	27,133	**831**	712
	159,423	100,763	**12,947**	11,941

24. 保用撥備

本集團

	二零零三年	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元
於年初	**4,880**	1,480
額外撥備	**1,700**	3,520
減：已動用款項	**(1,580)**	(120)
於年末	**5,000**	4,880

本集團就建築工程發出六個月至五年不等之保證期，並承諾維修不滿意之建築工程。

賬目附註

25. 短期銀行借款

	本集團		本公司	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期銀行借款				
無抵押				
－無擔保	**160,000**	–	**160,000**	–
－由下述公司擔保				
貴公司	**336,950**	120,950	**–**	–
附屬公司	**–**	23,000	**–**	–
有抵押	**46,000**	–	**46,000**	–
	542,950	143,950	**206,000**	–

於二零零三年十二月三十一日止尚未償還之貸款按5%到6%之利率計算（二零零二年：5%到7%）。

於二零零三年十二月三十一日，抵押之短期銀行貸款由本公司持有之價值為人民幣32,160,000元和本公司的附屬公司－寶業建設持有之價值為人民幣5,473,000元之土地使用權及樓宇作為抵押。

賬目附註

26. 股本

股本變動如下：

	股份數目 （千股）	實收資本* 人民幣千元	股本 人民幣千元
於二零零二年一月一日結餘	不適用*	110,000	不適用*
二零零二年度內的變動：			
資本化為實收資本	不適用*	240,742	不適用*
於轉型時資本化為股份有限公司的股份（已註冊、發行並已按每股面值人民幣1.00元繳足）	350,742	(350,742)	350,742
於二零零二年十二月三十一日結餘	350,742	—	350,742
二零零三年內的變動：			
發行H股	180,684**	—	180,684**
於二零零三年十二月三十一日結餘	**531,426**	**—**	**531,426**

* 由於在中國轉型為股份有限公司前本公司資本並未分成普通股，因此，無法提供有關股份數目之資料。

** 180,684,000股每股面值人民幣1.00元的H股以現金每股港幣1.43元（相當於人民幣1.52元）足額收到，並生成資本公積（股本溢價）約人民幣56,150,000（已扣減關於新H股發行而發生的交易費用約人民幣37,390,000）。該股本未經中國註冊會計師驗證。

賬目附註

27. 儲備

本集團

	資本公積金（附註b）人民幣千元	股份發行費用 人民幣千元	資產重估儲備 人民幣千元	法定盈餘公積金（附註a(i)）人民幣千元	法定公益金（附註a(ii)）人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零零三年一月一日，如前呈報	–	(9,620)	13,120	10,644	5,322	91,666	111,132
會計政策之變動（附註2(o)）－遞延稅項負債淨額之撥備	–	–	(4,329)	–	–	–	(4,329)
二零零三年一月一日，經重列	–	(9,620)	8,791	10,644	5,322	91,666	106,803
發行股份	93,540	–	–	–	–	–	93,540
股份發行費用	–	(27,770)	–	–	–	–	(27,770)
轉撥	(37,390)	37,390	–	–	–	–	–
本年度盈利	–	–	–	–	–	112,409	112,409
轉撥至法定盈餘公積金	–	–	–	11,012	–	(11,012)	–
轉撥至法定公益金	–	–	–	–	5,506	(5,506)	–
二零零三年十二月三十一日	**56,150**	**–**	**8,791**	**21,656**	**10,828**	**187,557**	**284,982**
組成如下：							
二零零三年擬攤派末期股息						33,746	
保留盈餘						153,811	
二零零三年十二月三十一日之保留盈餘						**187,557**	
本公司及附屬公司	56,150	–	8,791	21,656	10,828	191,375	288,800
共同控制實體	–	–	–	–	–	(3,818)	(3,818)
二零零三年十二月三十一日結餘	**56,150**	**–**	**8,791**	**21,656**	**10,828**	**187,557**	**284,982**

賬目附註

27. 儲備（續）

本集團（續）

	資本公積金（附註b）	股份發行費用	資產重估儲備	法定盈餘公積金（附註a(i)）	法定公益金（附註a(ii)）	保留盈餘	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	人民幣千元
二零零二年一月一日，如前呈報	–	–	21,527	19,589	9,512	178,198	228,826
會計政策之變動（附註2(o)）－遞延稅項負債淨額之撥備	–	–	(7,103)	–	–	–	(7,103)
二零零二年一月一日，經重列	–	–	14,424	19,589	9,512	178,198	221,723
本年度盈利	–	–	–	–	–	141,075	141,075
出售附屬公司	–	–	(5,633)	–	–	–	(5,633)
實收資本資本化（附註26）	–	–	–	(19,589)	(9,512)	(211,641)	(240,742)
轉撥至法定盈餘公積金	–	–	–	10,644	–	(10,644)	–
轉撥至法定公益金	–	–	–	–	5,322	(5,322)	–
股份發行費用	–	(9,620)	–	–	–	–	(9,620)
二零零二年十二月三十一日	–	(9,620)	8,791	10,644	5,322	91,666	106,803
本公司及附屬公司	–	(9,620)	8,791	10,644	5,322	92,682	107,819
共同控制實體	–	–	–	–	–	(1,016)	(1,016)
二零零二年十二月三十一日結餘	–	(9,620)	8,791	10,644	5,322	91,666	106,803

賬目附註

27. 儲備（續）

本公司

	資本公積金（附註b）	股份發行費用	法定盈餘公積金（附註a(i)）	法定公益金（附註a(ii)）	（累計虧損）／保留盈餘	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
二零零三年一月一日	—	(9,620)	10,644	5,322	(91,704)	(85,358)
發行股份	93,540	—	—	—	—	93,540
股份發行費用	—	(27,770)	—	—	—	(27,770)
轉撥	(37,390)	37,390	—	—	—	—
本年度盈利	—	—	—	—	161,309	161,309
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	11,012	—	(11,012)	—
轉撥至法定公益金	—	—	—	5,506	(5,506)	—
二零零三年十二月三十一日	**56,150**	**—**	**21,656**	**10,828**	**53,087**	**141,721**

組成如下：

二零零三年擬攤派末期股息	33,746
保留盈餘	19,341
二零零三年十二月三十一日之保留盈餘	**53,087**

賬目附註

27. 儲備（續）

本公司（續）

	資本公積金（附註b）	股份發行費用	法定盈餘公積金（附註a(i)）	法定公益金（附註a(ii)）	（累計虧損）／保留盈餘	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
二零零二年一月一日	–	–	19,589	9,512	22,873	51,974
本年度盈利	–	–	–	–	113,030	113,030
實收資本資本化（附註26）	–	–	(19,589)	(9,512)	(211,641)	(240,742)
轉撥至法定盈餘公積金	–	–	10,644	–	(10,644)	–
轉撥至法定公益金	–	–	–	5,322	(5,322)	–
股份發行費用	–	(9,620)	–	–	–	(9,620)
二零零二年十二月三十一日	–	(9,620)	10,644	5,322	(91,704)	(85,358)

(a) 儲備基金

(i) 法定盈餘公積金

本集團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%。

(ii) 法定公益金

本集團需每年根據中國法定財務報表之稅後利潤的5%至10%提取法定公益金。此法定公益金只限於使用在本集團員工集體福利設施的資本性支出，而該等設施之所有權歸本集團所有。法定公益金（除公司清算外）不可用以派發給股東。

賬目附註

27. 儲備（續）

(a) 儲備基金（續）

(iii) 從年度利潤轉入

提取法定盈餘公積金及法定公益金之金額應以按中國會計準則編製之法定財務報表的稅後利潤為准。

(b) 資本公積金

資本公積金指本公司投資者投入的資金超過其在註冊資本中所佔份額的部分。根據有關中國法規，資本公積金經股東大會批准，可用於增加資本及彌補虧損。

(c) 可供分派予股東之利潤

根據本公司章程，於提撥各項儲備後，可供分派予股東之利潤是按中國會計準則及按香港會計標準調整後之財務報表，兩者中之較低者為利潤分配標準。

28. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率33%（二零零二年：33%）作全數撥備。

遞延稅項資產（負債）之變動如下：

本集團

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
一月一日	**1,869**	(6,431)
在損益賬（記賬）扣除	**(1,638)**	4,349
出售附屬公司	**–**	3,951
十二月三十一日	**231**	1,869

賬目附註

28. 遞延稅項（續）

年內遞延稅項資產及負債之變動（與同一徵稅地區之結餘抵消前）如下：

遞延稅項資產

	呆賬撥備		投資物業重估		利息開支資本化		總額	
	二零零三年	二零零二年	**二零零三年**	二零零二年	**二零零三年**	二零零二年	**二零零三年**	二零零二年
	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	**人民幣千元**	人民幣千元
於一月一日（如前呈列）	**6,794**	3,454	**(516)**	(516)	**(70)**	(1,079)	**6,208**	1,859
因採用經修訂之會計政策而調整	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–
－重分類	**–**	–	**516**	516	**70**	1,079	**586**	1,595
於一月一日（經重列）	**6,794**	3,454	**–**	–	**–**	–	**6,794**	3,454
在損益賬（記賬）／扣除	**(521)**	3,340	**–**	–	**–**	–	**(521)**	3,340
於十二月三十一日	**6,273**	6,794	**–**	–	**–**	–	**6,273**	6,794

遞延稅項負債

	投資物業重估		利息開支資本化		總計	
	二零零三年	二零零二年	**二零零三年**	二零零二年	**二零零三年**	二零零二年
	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
於一月一日（如前呈列）	**–**	–	**–**	–	**–**	–
因採用經修訂之會計政策而調整						
－重分類	**(516)**	(516)	**(70)**	(1,079)	**(586)**	(1,595)
－投資物業重估	**(4,339)**	(8,290)	**–**	–	**(4,339)**	(8,290)
於一月一日（經重列）	**(4,855)**	(8,806)	**(70)**	(1,079)	**(4,925)**	(9,885)
在損益賬（記賬）／扣除	**(141)**	–	**(976)**	1,009	**(1,117)**	1,009
出售附屬公司	**–**	3,951	**–**	–	**–**	3,951
於十二月三十一日	**(4,996)**	(4,855)	**(1,046)**	(70)	**(6,042)**	(4,925)

賬目附註

29. 綜合現金流量表

(a) 除稅前盈利與經營活動之現金(流出)／流入淨額對賬表

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
除稅前盈利	**180,242**	213,010
折舊	**19,165**	16,143
應佔一共同控制實體虧損	**2,802**	1,016
呆賬(撥回)撥備	**(1,580)**	10,122
出售固定資產收益	**(4,322)**	(1,419)
出售附屬公司收益	**(109)**	(2,690)
利息收入	**(12,416)**	(1,639)
利息支出	**23,101**	5,502
經營資金變動前之經營盈利	**206,883**	240,045
開發中物業、持有作開發的物業及已落成的待售物業(增加)／減少	**(357,754)**	119,693
已抵押銀行存款(增加)／減少	**(1,895)**	3,978
存貨增加	**(7,952)**	(1,533)
建築合約客戶結餘增加	**(23,650)**	(48,978)
貿易及其他應收款項增加	**(321,006)**	(82,695)
貿易及其他應付款項增加	**405,314**	118,609
經營業務所產生的現金(流出)／流入淨額	**(100,060)**	349,119

賬目附註

29. 綜合現金流量表（續）

(b) 融資活動變動分析

	實收資本／股本（包括資本公積金） 人民幣千元	少數股東權益 人民幣千元	銀行貸款 人民幣千元
於二零零二年一月一日，如前呈報	110,000	47,985	210,600
會計政策之變更			
一遞延稅項負債淨額之撥備	—	(1,187)	—
二零零二年一月一日，經重列	111,000	46,798	210,600
實收資本資本化	240,742	—	—
出售附屬公司	—	(6,523)	(10,000)
借貸現金流出淨額	—	—	(56,650)
收到少數股東投資	—	26,620	—
少數股東應佔盈利	—	7,566	—
附屬公司股權攤薄之影響	—	168	—
其他	—	(6,734)	—
二零零二年十二月三十一日	350,742	67,895	143,950
於二零零二年十二月三十一日，如前呈報	350,742	67,905	143,950
會計政策之變更			
一遞延稅項負債淨額之撥備	—	(10)	—
二零零三年一月一日，經重列	350,742	67,895	143,950
發行股份	236,834	—	—
出售一附屬公司	—	(9,747)	—
借貸現金流入淨額	—	—	399,000
收到少數股東投資	—	6,755	—
少數股東應佔盈利	—	9,486	—
派發盈利予少數股東	—	(1,676)	—
其他	—	(107)	—
二零零三年十二月三十一日	**587,576**	**72,606**	**542,950**

賬目附註

29. 綜合現金流量表（續）

(c) 出售一附屬公司

	二零零三年 人民幣千元
出售之淨資產：	
銀行結餘及現金	7,288
其他流動資產	139
固定資產	434
非流動按金	50,000
負債	(38,023)
少數股東權益	(9,747)
	10,091
出售收益	109
收到現金	10,200
出售附屬公司之現金淨流量分析	
現金代價	10,200
已處置銀行結餘及現金	(7,288)
	2,912

30. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
就授予外方的按揭融資給予銀行之擔保（附註a）	50,000	9,248	–	–
就授予附屬公司的銀行貸款給予銀行之擔保	不適用	不適用	336,950	120,950
就授予一共同控制實體的銀行貸款給予銀行之擔保	–	20,000	–	20,000
	50,000	29,248	336,950	140,950

(a) 本集團就若干銀行授予本集團附屬公司開發物業項目的若干買家安排按揭貸款而發出上述履約擔保。當該物業之房屋所有權證交付銀行作抵押時，銀行方將解除該擔保。

賬目附註

31. 承擔

(a) 資本承擔

(i) 於二零零三年十二月三十一日，本集團及本公司有下列就開發中物業及持有作開發之物業的開發成本之承擔：

	本集團		本公司	
	二零零三年	二零零二年	**二零零三年**	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元
一已批准但未簽約	**297,658**	215,084	**–**	–
一已簽約但未作撥備	**–**	400,000	**–**	–
	297,658	615,084	**–**	–

上述二零零二年之資本承擔包括已於本年度出售之撫州寶越所訂立之承擔共人民幣400,000,000元。

(ii) 於二零零三年十二月三十一日，本集團及本公司有下列土地及樓宇、機器設備的已批准但未作撥備之資本承擔：

	本集團		本公司	
	二零零三年	二零零二年	**二零零三年**	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元
土地及樓宇	**43,245**	70,578	**43,245**	70,578
機器設備	**22,428**	91,395	**22,428**	91,395
	65,673	161,973	**65,673**	161,973

賬目附註

31. 承擔（續）

(b) 經營租賃承擔

－本集團為出租人

於二零零三年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤消之土地及樓宇之經營租賃而於未來應收取的最低租賃款項總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年	二零零二年	**二零零三年**	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元
第一年內	**477**	1,755	**–**	–
第二年至第五年內	**–**	82	**–**	–
	477	1,837	**–**	–

－本集團為承租人

於二零零三年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤消之土地及樓宇之經營租賃而於未來應付的最低租賃款項總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零三年	二零零二年	**二零零三年**	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元
第一年內	**1,126**	381	**–**	–
第二年至第五年內	**467**	28	**–**	–
	1,593	409	**–**	–

賬目附註

32. 關連方結餘及有關連人士交易

凡本集團有能力直接或間接控制另一方，或可對另一方的財政及營運政策發揮影響力（或反之亦然），或倘本集團與另一方均同受某一方控制或同受其重大影響者，或倘彼等為本集團附屬公司的少數股東，則一概被視為與本集團有關連方。關連方可為個人或其他實體。

(i) 關連方結餘

於二零零三年十二月三十一日，本集團與關連方存在以下重大結餘：

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
應收關連方款		
－上海紫德房地產開發有限公司（附註a）	**910**	－
－浙江環宇建設集團有限公司（「浙江環宇」）（附註a）	**10,551**	10,992
－紹興市市政工程公司（「市政工程公司」）（附註a）	**4,066**	3,734
－童英強（附註a）	－	2,700
－徐建軍（附註a）	－	2,700
	15,527	20,126

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
應收股東款項		
－陳連祿（附註b、d）	－	5
－王榮富	－	141
	－	146

賬目附註

32. 關連方結餘及有關連人士交易（續）

(i) 關連方結餘（續）

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
應付關連方款項		
—浙江寶業幕牆裝飾有限公司工會委員會（附註a）	**318**	—
—紹興飛越投資發展有限公司（附註a、e）	—	19,600
	318	19,600
應付股東款項		
—徐建標（附註d）	—	300
—龐柏松（附註b、d）	—	300
—高君（附註d）	—	200
—吳樟林（附註d）	—	300
—袁阿金（附註d）	—	300
—唐利萍（附註b、 d）	—	200
—夏為民（附註d）	**997**	300
—夏永祥（附註b、d）	—	300
—孫國勳（附註b）	**105**	1,500
—夏慧華（附註b、d）	—	300
—王建華	**5,884**	6,500
—王烈銓（附註d）	**1,776**	715
—陳寶榮	**3,078**	2,800
	11,840	14,015
應付董事款項（附註c）		
—龐寶根（附註d）	—	300
—高林（附註d）	—	300
—周漢萬（附註d）	—	300
	—	900

於二零零三年及二零零二年十二月三十一日，所有關連方結餘均為無抵押、免息及無固定償還期。

賬目附註

32. 關連方結餘及有關連人士交易（續）

(i) 關連方結餘（續）

有關應收關連方款項的其他資料如下：

	應收關連方款項的最高結餘	
	二零零三年	二零零二年
	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方款項		
－上海紫德房地產開發有限公司	**910**	–
－寶業建設職工持股會	–	60,000
－浙江省建設廳招待所	–	600
－浙江省建築科學設計研究院	–	19,800
－浙江環宇	**10,992**	10,992
－市政工程公司	**4,066**	3,734
－童英強	–	2,700
－徐建軍	–	2,700
應收股東款項		
－孫永祥	–	7
－徐建標	–	8
－夏為民	–	2,159
－謝寶金（附註b）	–	160
－王建華	–	664
－陳寶榮	–	3,236
－陳連祿	–	150
－王榮富	–	141
應收董事款項		
－周漢萬	–	2,100

賬目附註

32. 關連方結餘及有關連人士交易（續）

(i) 關連方結餘（續）

(a) 本集團附屬公司少數股東。

(b) 該等人士於二零零二年二月成為本公司股東。

(c) 所有上述董事亦為本公司股東。

(d) 於二零零二年十二月三十一日的結餘包括就購入寶業花園若干單位已付的按金（附註32(ii)）。

(e) 結餘指撫州寶越應付紹興飛越投資發展有限公司的款項。撫州寶越已於二零零三年出售（附註29）。

賬目附註

32. 關連方結餘及有關連人士交易（續）

(ii) 關連方交易

本集團於有關期間與關連方有下列重大交易：

	二零零三年 人民幣千元	二零零二年 人民幣千元
非持續交易		
支付予下列各方的固定費用		
－市政工程公司	–	52
－浙江環宇	–	187
銷售予下列各方的房地產物業（附註f）		
銷售予董事（附註h）		
－高林	1,171	–
－周漢萬	1,171	–
銷售予股東		
－徐建標	1,171	–
－高君	1,171	–
－夏為民	1,265	–
－夏亞紅	850	–
－夏慧華	850	–
－王烈銓	1,171	–
－王榮富	1,171	–
銷售予關聯方（附註g）		
－龐巍祥	1,171	–
－龐建紅	850	–
－袁忠華	850	–
－吳葉青	850	–
持續交易		
銷售混凝土予下列各方		
－浙江環宇	13,082	16,685
－市政工程公司	368	71

賬目附註

32. 關連方結餘及有關連人士交易（續）

(ii) 關連方交易（續）

(f) 該等關連方已購入寶業花園的若干單位，該等花園由寶業房地產興建。有關單位的售價低於市價，但銷售的其他條款將依循正常商業條款訂立。

(g) 該等人士為股東的直系親屬。

(h) 本集團若干公司與項目經理已訂立建設工程項目內部承包合約。本公司股東夏為民先生、陳寶榮先生、王建華先生及吳仙夫先生亦為項目經理，而董事確認建設工程項目內部承包合約的條款與不屬本公司股東的其他項目經理所訂立的條款相若。

33. 結算日後事項

除已載於附註3的與寶業投資交易於結算日後的交易外，本公司並無重大結算日後事項。

34. 賬目通過

本年度賬目已於二零零四年五月二十八號由董事會通過。

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

Yangxunqiao Township, Shaoxing Country, Zhejiang Province, The PRC.
中國浙江紹興縣楊汛橋鎮
Tel 電話：575-4135837　Fax 傳真：575-4118792