從建造到製造
中國城市化經營商

年報
2004

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

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

（中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）
（股票代碼：2355）

二零零四年年報

目錄

2 企業簡介
4 財務摘要
8 主席報告
12 管理層討論及分析
30 公司管治
32 投資者關係
34 全年大事紀要
36 公司花絮
37 董事、監事及高級管理人員履歷
41 董事會報告
55 監事會報告
56 核數師報告
57 綜合帳目及其附註
113 釋義
115 股東參考資料

*附註：*二零零四年股東週年大會通告已另行於二零零五年四月四日寄發予股東

企業簡介

寶業集團股份有限公司成立於一九七五年二月，主要從事建築工程承包及施工，研發、生產及銷售建築材料，及房地產開發，是一家集建築施工、建築材料生產和房地產開發為一體的垂直綜合性產業集團企業，集團紮根於浙江省及長江三角洲地區，業務輻射全國。

二零零三年六月，本集團在香港發行境外外資股（「H股」）180,684,000股，並於同年六月三十日在香港聯交所主板掛牌上市，開始加入國際資本市場，實現與世界先進管理模式的對接。二零零五年一月，本集團在香港首次增發H股36,136,800股，並於二零零五年一月二十一日在香港聯交所主板正式交易。

自一九七五年成立以來，本集團依托中國經濟騰飛之勢，抓住百年一遇的城市化機遇，秉承「守誠以薄己，取信而厚人」的理念，集聚人才，開拓市場，贏得榮譽。經過三十年的發展，寶業集團成功地由單一建築施工企業發展成為集建築施工、建築材料生產和房地產開發為一體的綜合性建築企業，並形成上下游握手的綜合產業鏈，達致協同效益，成為中國最具規模、最具盈利能力的民營綜合建築企業。

企業簡介

寶業集團股份有限公司

建材製造業務

- 玻璃幕牆
- 輕鋼結構
- 木製品
- 預拌混凝土
- 混凝土管樁及管道
- 大型屋面板
- 防火材料
- 橋樑板

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
- 室內外裝飾工程
- 機電設備安裝
- 消防設施安裝
- 幕牆安裝
- 綠化工程

房地產開發業務

- 柯橋瓜渚風情
- 紹興毓蘭華庭
- 柯橋城市花園
- 安徽城市綠苑
- 上海靜安紫苑
- 杭州國際機場大廈
- 紹興寶業四季園

財務摘要

業績回顧

- 營業額比去年上升46%至人民幣4,378,434千元。
- 股東應佔盈利比去年上升145%至人民幣275,082千元。
- 每股盈利比去年上升103%至人民幣0.518元。
- 建議派發末期股息每股人民幣0.1436元，比去年上升126%。

財務摘要

未來展望

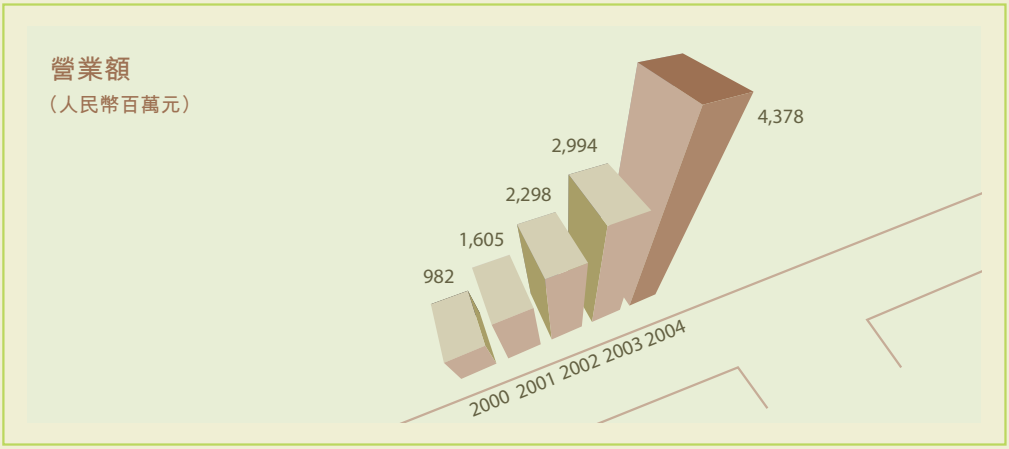
- 截至二零零四年十二月三十一日，本集團建築業務的在建工程合同總金額達人民幣約82.4億元，比去年大幅增長約70%。

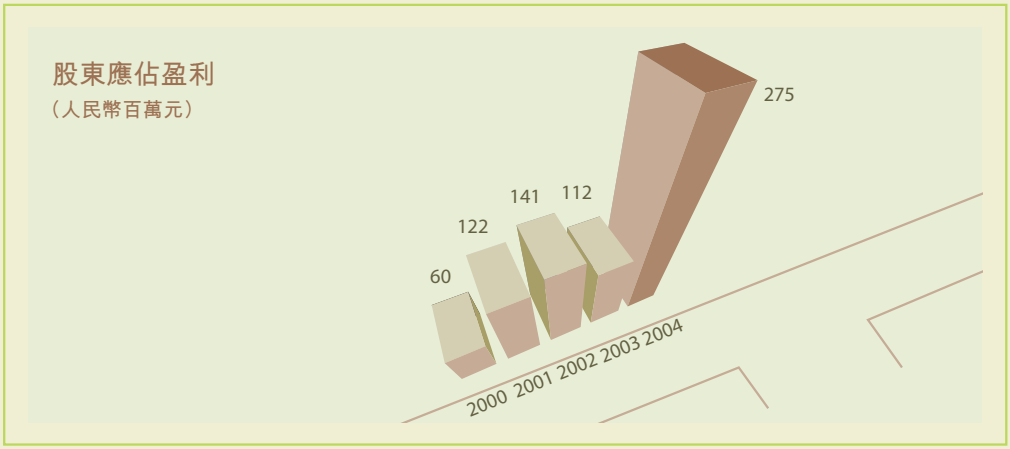
- 截至二零零四年十二月三十一日，本集團建築業務的在建工程加上新接合同訂單總額約為人民幣96億元，其中約50%預計可以於二零零五年按完工百分比法確認收入。

- 預計於二零零五年確認收入的房地產業務項目絕大部份已經預售出去，截至二零零四年十二月三十一日，有關預售樓宇款項已達約人民幣3.9億元。

- 中國政府目前大力推動環保節能的建築政策，本集團新型預制建築材料的需求將大大增加，加速本集團的建材業務發展。

財務摘要


營業額
（人民幣百萬元）
982
1,605
2,298
2,994
4,378
2000 2001 2002 2003 2004


股東應佔盈利
（人民幣百萬元）
60
122
141
112
275
2000 2001 2002 2003 2004

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零四年	二零零三年	二零零二年	二零零一年	二零零零年
	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	**4,378,434**	2,994,472	2,297,526	1,604,574	981,896
股東應佔盈利	**275,082**	112,409	141,075	122,053	59,734
每股基本盈利	**人民幣0.518元**	人民幣0.255元	人民幣0.402元	人民幣0.348元	人民幣0.341元
資產及負債					
總資產	**3,547,537**	2,539,428	1,378,971	1,309,804	874,952
總負債	**2,493,473**	1,723,020	921,426	978,081	666,523
股東資金	**1,054,064**	816,408	457,545	331,723	208,429

主席報告

龐寶根先生

主席報告

本人欣然向股東報告，本集團截止二零零四年十二月三十一日止之年度經審核實現營業額人民幣4,378,434千元，同比增長46%；股東應佔盈利權益溢利增加1.45倍，達到人民幣275,082千元；每股盈利人民幣0.518元，同比增長103%；董事會建議派發2004年度股息每股人民幣0.1436元，同比增長126%。

二零零四年是本集團發展的一個里程碑。歷經30年的積累，本集團由一個區域性的單一建築施工公司，成功發展為集建築施工、建材生產及房地產開發為一體的全國性大型綜合建築企業。未來幾年，集團業績將進入了新一輪高速增長期。同時利潤率水平較高的新型建材業務和房地產業務所佔比例將逐步提升，會有助於本集團的綜合毛利率水平在未來幾年穩步提升。

二零零四年，由於政府果斷實行宏觀調控政策，中國經濟得以保持更加穩定向好的局面，為建築業提供了良好的宏觀環境，而城市化進程的加快和「建築材料工業化」將成為建築行業加速發展的最大驅動。根據統計，城市化率每增加一個百分點，可以拉動GDP增長兩個百分點；國內新增城市人口1,600萬；以人均20平方米住房計算，可以增加3.2億平方米的住房需求；此外與其相關的公共配套及城市基礎設施建設需求更大。而「建築材料工業化」則是代表了用新型預製建材替代傳統建築模式的一革命性的行業發展趨勢，其所蘊藏的市場容量高達數萬億元。因此，無論是建築施工、新型建材還是房地產開發，在未來數年都將在城市化進程和「建築材料工業化」的帶動下，持續高速發展。

集團憑藉雄厚的實力和優秀的「寶業」品牌，在二零零四年三大業務均創出佳績。

建築施工

建築施工作為本集團的核心業務，歷經30年的發展，成為全國首批43家建築施工總承包特級資質企業之一，可以承包任何規模及任何複雜程度的

建築工程，這就意味著中國每年上萬個高端項目，主要由包括本集團在內的少數特級企業分享。本集團在這方面的相對優勢主要體現在，近幾年來承接項目中，大型的、有技術壁壘的、盈利高的項目，比如公共、市政以及交通項目所佔的比例越來越高。而在國家宏觀調控的情況下，規範了建築市場，實際減少了本集團的競爭對手。因此本集團仍然可以繼續挑選利潤率水平較高的項目，從而保證在承接項目金額高速增長的同時，集團建築施工業務的利潤率水平也可以穩步提升。此外，目前國家大力推行的「國退民進」，給集團提供了加速向全國拓展的良機，集團計劃未來兩年在華北和華中等地收購一至兩家大型國有建築企業，有關談判已進入實質性操作階段。

建材業務

作為「中國建築材料工業化」的先行者，本集團一直致力於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。為此，集團提出了「從建造到製造」的業務拓展目標，以此來順應新型建材替代傳統建築這一革命性的行業發展趨勢。由於「建築材料工業化」所蘊藏的市場容量高達數萬億元，因此未來數年，新型建材業務將成為本集團強勁的利潤增長點。年內，全國規模最大、同時也是本集團第一個建築材料工業化生產基地（紹興寶業住宅產業園）已經建成投產；第二個基地（合肥寶業住宅產業園）也於年內動工建設。未來幾年，本集團還將隨著建築施工業務向全國的拓展，繼續在全國其他地區建設多個住宅產業化基地。同時，集團正與國際性「建築材料工業化」行業巨頭商討住宅產業化的戰略合作事宜，積極推進住宅產業化全國性佈局，爭取在二零一零年前實現「從建造到製造」的拓展目標，從而形成百億規模的大型產業。

房地產開發

二零零四年國內房地產行業繼續保持了強勁的發展勢頭，年內本集團的房地產開發業務亦實現了高速發展。從長遠來看，城市化進程的加快，必將導致住房需求在未來數年內持續增長。面對如此良好的市場，房地產商制勝的法寶不外乎兩點，第一是否有充足的質優價廉土地；第二能否建造出更好品質的房子。土地決定了開發的規模和開發的成本。本集團一直以來的發展策略是在城市化速度快、經濟蓬勃發展而房地產開發處於起步階段的地區進行大規模的土地儲備和項目開發，本集團在浙江、上海、安徽等地擁有超過一百萬平方米的優質土地儲備，和目前的市價相比，成本極其低廉，不僅足夠未來三至五年開發之用，而且保證了在物業價格上漲的時候獲得潛力無限的利潤，即使在物業價格下跌時也能夠保持高出行業平均的利潤率，處於最有利的競爭地位；此外，本集團可以充分利用自身建築施工的

主席報告

技術，以及新型建材生產優勢，建設低成本、環保節能的好房屋，同時滿足國家政策和老百姓的需求。雖然國內一些地區出現了房地產泡沫的輿論傾向，但本集團所針對的市場處於剛開始城市化進程的地區，房地產行業也處於起步階段。因此，我們相信這些地區的房地產行業將保持穩定發展。

本集團在向全國拓展時，並不是單獨的業務拓展，而是整體複製現有的「以建築施工為基礎、以新型建材為發展核心，以房地產開發為輔助的《三位一體》的商業模式」。年內，本集團的複製模式在合肥已經取得了成功，第一個「異地寶業」已初具規模。本集團二零零二年開始向合肥拓展，截止二零零四年，寶業建築業務在安徽共承接工程人民幣4.7億元，建築面積達48.63萬平方米，承接了CBD中央商務廣場、安徽電信工程公司綜合生產調度大樓等一批當地的標誌性建築。二零零四年六月，合肥寶業住宅產業園動工建設，計劃於二零零七年全部建成，目標實現年銷售人民幣15億元以上。二零零四年十二月，寶業位於合肥的「城市綠苑」一期在開盤發售並迅速售罄，標誌著《三位一體》的商業模式已經在安徽複製成功。本集團規劃在現有浙江和安徽兩個基地的基礎上，在華中、華北等地再建設額外多二個基地，並且計劃到二零一零年，位於其他省份的基地綜合業績都達到甚至超過本集團目前的規模。

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，憑藉我們在建築行業的豐富經驗及前瞻的業務發展策略，致力於將本集團打造成為全國最大、最具盈利能力之民營建築企業。本集團並將竭盡所能，以優異的業績回饋股東對我們的支持。

主席

龐寶根

二零零五年四月一日

管理層討論及分析

管理層討論及分析

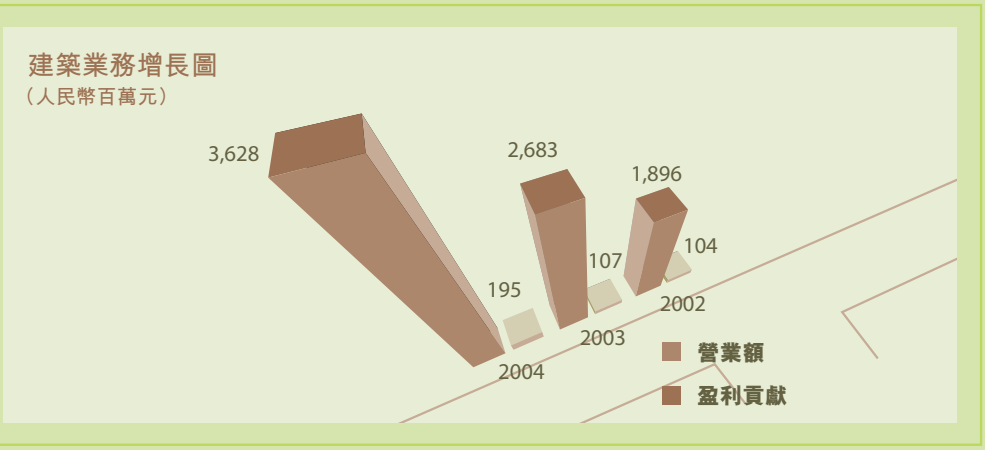
中國宏觀經濟環境

二零零四年四月份開始，中國政府果斷實行宏觀調控，限制水泥、鋼鐵等行業過熱發展，規範了土地供應，促進了產業結構的優化，保證國民經濟的穩定健康發展。二零零四年度，以本集團所在地浙江省而言，地區生產總值及社會固定資產投資總額分別達到人民幣11,243億元及人民幣5,945億元，分別比二零零三年增長14%及20%。中國及浙江省巨額的社會固定資產投資為本集團建築、建材業務提供了巨大的市場空間，而中國經濟始終保持高速增長及中國城市化水平的不斷提高又大大地提高了居民實際的購房能力及需求，這為本集團從事的房地產業務帶來了積極的影響。同時，中國政府宏觀調控進一步規範了建築、建材及房地產市場秩序，一些中小規模的企業將在整頓中淘汰出局，這對類似本集團這般有實力有品牌的企業，無疑是一次重大的發展機遇。

業務回顧

1) 建築業務

截至二零零四年十二月三十一日止，本集團建築業務實現營業額人民幣3,628,005千元（約佔本集團之總營業額83%），利潤貢獻達人民幣194,759千元（約佔本集團之利潤總額的48%），分別較去年同期增長約35%及約82%。本集團是以完工百分比法確認建築業務的收益。

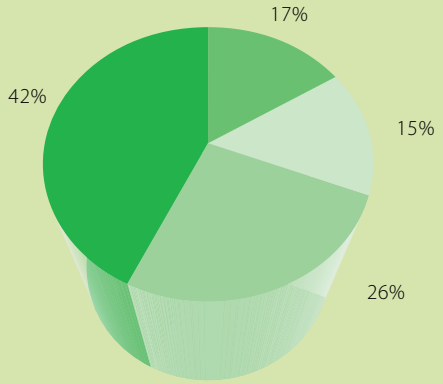


二零零四年度，本集團建築業務在建工程的合同金額總共人民幣8,242,626千元，比去年同期增長約70%，有關分析如下：

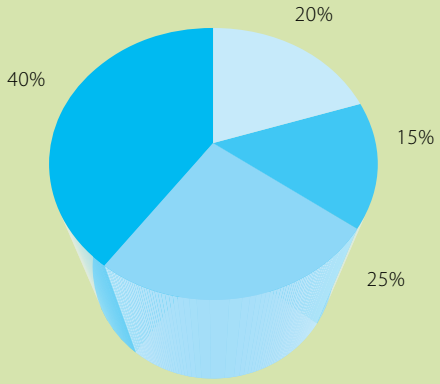
按性質分類

	二零零四年		二零零三年		**變動**
	人民幣千元	***比重***	*人民幣千元*	*比重*	
公用建築	3,469,043	42%	1,946,175	40%	+78%
市政工程	2,147,054	26%	1,200,088	25%	+79%
住宅項目	1,240,586	15%	738,354	15%	+68%
工業項目	1,385,943	17%	965,841	20%	+43%
	8,242,626	100%	4,850,458	100%	+70%

2004



2003



公用建築　市政工程　住宅項目　工業項目

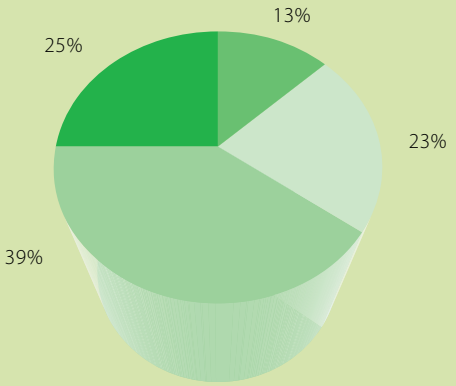
公用建築　市政工程　住宅項目　工業項目

按地區分類

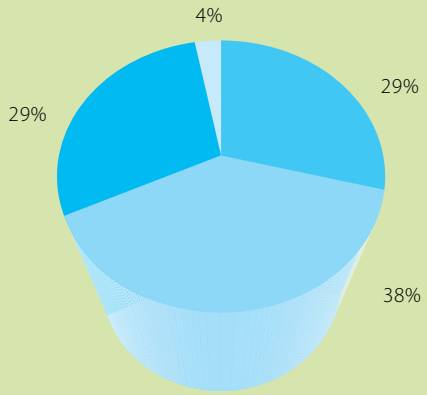
	二零零四年		二零零三年		**變動**
	人民幣千元	***比重***	*人民幣千元*	*比重*	
浙江省紹興地區	2,062,331	25%	1,417,304	29%	+46%
浙江省其他地區	3,213,831	39%	1,853,360	38%	+73%
上海市	1,842,081	23%	1,422,154	29%	+30%
其他省份	1,124,383	13%	157,640	4%	+613%
	8,242,626	100%	4,850,458	100%	+70%

管理層討論及分析

2004



2003



浙江省紹興地區　浙江省其它地區
上海市　其他省份

浙江省紹興地區　浙江省其它地區
上海市　其他省份

二零零四年，本集團在繼續鞏固浙江省內市場及上海市場的同時，進一步加強了對周邊及華中、華北地區市場的拓展力度。截至二零零四年十二月三十一日，本集團新接工程386項，合共約人民幣61.8億元，較去年同期增長25%。多年來，本集團承接項目中，大型的、有技術壁壘的、盈利高的項目，比如公共、市政以及交通項目所佔的比例越來越高。而國家宏觀調控規範了建築市場，實際上減少了本集團的競爭對手，使寶業可以獲得更大的市場份額。

截至二零零四年十二月三十一日，本集團在建及新接合同訂單總額約為人民幣9,600,000千元，其中約50%預計可以於二零零五年按完工百法比法確認收入。

本集團承建的工程不斷獲得業界的嘉獎，本年度獲獎工程包括：

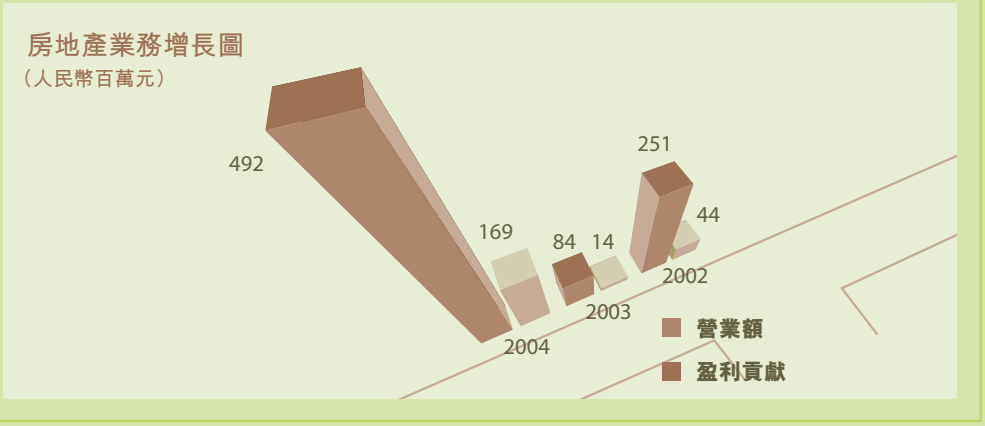
獎項	**項目**
國優銀獎	– 紹興縣行政中心工程
錢江杯	– 紹興市民政局福利中心老年活動中心 – 紹興市質量技術監督局行政檢測中心辦公試驗樓 – 紹興文理學院中心區圖書館 – 嘉興市建設局 – 武義縣第一人民醫院門急診綜合樓
白玉蘭	– 上海高行鎮人民政府綜合樓 – 上海師大一附中學生公寓樓

獎項	項目
蘭花杯	— 紹興市民政局福利中心老年活動中心
	— 紹興文理學院中心區圖書館
	— 紹興市中級人民法院審判大樓
	— 紹興市技監局行政檢測中心辦公樓，試驗樓
	— 紹興縣柯橋經濟開發區公共服務中心主樓
	— 紹興縣工商局主樓
	— 新昌禮泉變電所
浦江杯	— 上海新時代花園四期3-10#樓
	— 上海新時代景庭二期8號樓
	— 上海金色西郊城一期7號樓
西湖杯	— 杭州黃龍綜合樓
	— 杭州綠園C幢公寓

2) 房地產業務

物業銷售成績

二零零四年，本集團房地產業務營業額約為人民幣492,194千元（約佔本集團之總營業額11%），盈利貢獻高達人民幣168,889千元（約佔本集團之利潤總額的42%），分別較去年同期大幅增長約488%及約1,146%。年內，本集團以完工法確認房地產業務的收入，符合二零零五年香港新修訂會計準則的要求。



本集團房地產業務業績主要來自位於紹興的瓜渚風情。其中，瓜渚風情於二零零四年合共銷售樓盤面積約125,000平方米，實現營業額人民幣477,060千元。該項物業於年內的平均銷售價每平方米約為人民幣3,816元，比二零零三年初始開盤銷售的平均售價每平方米約人民幣3,200元，增長了約19%。

瓜渚風情實景相片

開發中的物業

截至二零零四年十二月三十一日，本集團開發中的物業歸納如下：

項目名稱	地點	可銷售面積（平方米）	本集團所佔權益
毓蘭華庭	紹興	81,100	100%
城市花園三期	紹興	44,850	100%
城市綠苑一期	合肥	142,559	50%
靜安紫苑	上海	51,344	70%

毓蘭華庭

毓蘭華庭項目位於浙江省紹興市中心繁華地段，相鄰國家重點學校，佔地面積為48,804平方米，主要為高尚住宅並包括部分商鋪。年內，該項目已基本完成施工建設，並在短期內迅速售罄，其銷售及利潤預計將於二零零五年入賬。

城市花園三期位於浙江省紹興縣城柯橋中心繁華地段，與本集團開發的城市花園一、二期相鄰，其周邊為商廈、學校及醫院，購物、交通均十分便利，佔地面積為20,087平方米，主要為中高檔的住宅並包括部分商鋪。年內，該項目已基本完成施工建設，並在短期內迅速售罄，其銷售及利潤預計將於二零零五年入賬。

城市花園三期

城市綠苑位於安徽省合肥市瑤海區和平路以南，佔地面積約67,628平方米，該地段屬合肥市重點開發區域，交通十分便利。城市綠苑主要為高尚住宅，並包括部份商鋪及寫字樓。該項目已於二零零四年十月動工建設，於二零零四年十二月三十一日開盤並推出25,000平方米進行預售，預售當天所有推出單位即全部售罄。預計該項目將於二零零五年底前竣工，其銷售及利潤預計將於二零零六年入賬。

城市綠苑

管理層討論及分析

靜安紫苑

靜安紫苑位於上海市靜安區江寧路，距南京西路金三角最繁華地段僅500米，地理位置十分優越。該項目佔地面積8,337平方米，將開發建設酒店式公寓。該項目已於二零零四年十一月開始動工建設，參照上海近年酒店式公寓的銷售情況，預計該項物業將會在二零零六年對本集團的業績有較大的貢獻。

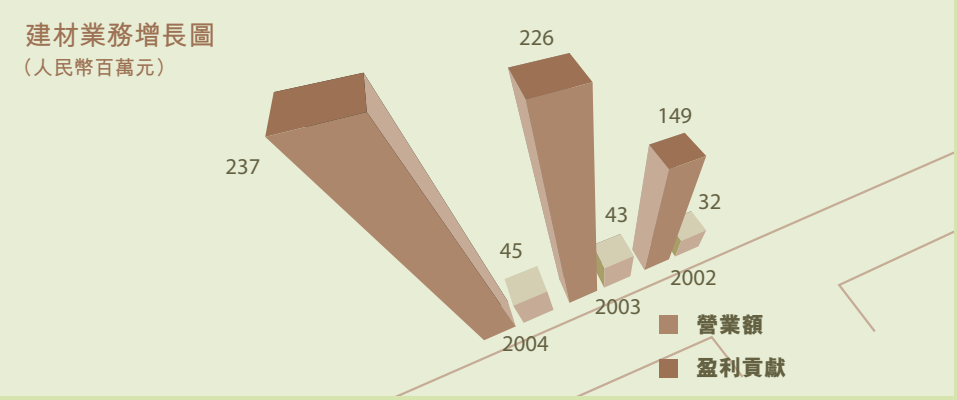
土地儲備

截至二零零四年十二月三十一日，本集團尚未動用的土地總面積約為1,264,253平方米，主要位於浙江省紹興市（約1,047,190平方米），杭州市（約9,898平方米）及安徽合肥市（約207,165平方米），目前的土地儲備已足夠本集團未來三至五年的開發用途。我們的土地儲備策略是在有機會取得低成本高增值的土地項目時才考慮增加土地儲備，決不盲目以高價競標收購土地。

3) 建材業務

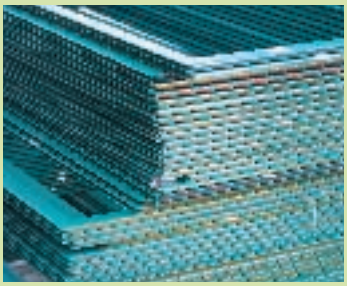
截至二零零四年十二月三十一日，本集團建材業務實現營業額人民幣236,679千元（約佔本集團之總營業額5%），利潤貢獻為人民幣44,896千元（約佔本集團之利潤總額的11%），分別較去年同期增長約5%及約4%。

年內，由於受政府城市規劃政策的影響，本集團的部份原有廠房搬遷至位於柯橋經濟開發區的寶業住宅產業園區，期間的停產使本集團建材業務發展頗受影響。



年內，本集團建材產品之營業額如下：

建材產品	本年營業額	佔建材業務營業額比例
	人民幣千元	%
預拌混凝土	152,379	64%
混凝土管樁	37,471	16%
混凝土管道	10,820	5%
大型屋面板	17,811	7%
防火材料	6,661	3%
橋梁板	5,912	3%
鋼結構	5,625	2%
合共	236,679	100%



年內，本集團陸續動用募集資金投入到位於紹興柯橋經濟開發區的寶業住宅產業園區，其中投入人民幣33,346千元用於鋼結構生產線廠房建設及設備購置，投入人民幣10,600千元用於建設一座建築材料研發中心。截至二零零四年十二月三十一日，位於寶業住宅產業園區的玻璃幕牆生產線、木製品生產線及鋼結構生產線均已投入生產。

管理層討論及分析

業務展望

中國經濟一直保持強勁的發展態勢，及中國政府對發展民營經濟的支持力度不斷提高，不僅為本集團業務發展奠定了良好的宏觀經濟環境，而且為本集團業務的全國性拓展提供了政策保障，而中國不斷推進的城市化進程所帶來的巨額社會固定資產投資則為本集團進一步做大、做強建築、建材、房地產三大業務提供了強大動力。董事會對本集團未來業務發展前景充滿信心。

1) **建築業務**

目前國內建築業市場正處於變革和重組時期，在規範中發展，在調整中上升，將是主要趨勢。作為內地最優秀的民營建築企業，憑藉本集團強大的財務及人力資源，優良的管理模式以及品牌形象優勢，本集團將繼續鞏固原有市場，並抓住有利時機完成全國性發展布局。

- 抓住「國退民進」契機，在審慎充分的法律及財務調研工作的基礎上，收購位於浙江省以外的優良國有建築企業。

- 繼續鞏固浙江省及上海市兩大建築市場；以合肥、武漢為基礎，進一步拓展中國中部地區市場，有效提高本集團在中國中西部的市場份額。

- 運用集團獨有的建築材料工業化的優勢，大力發展高端市場項目，憑藉技術優勢，爭取高盈利回報項目。

2) **房地產業務**

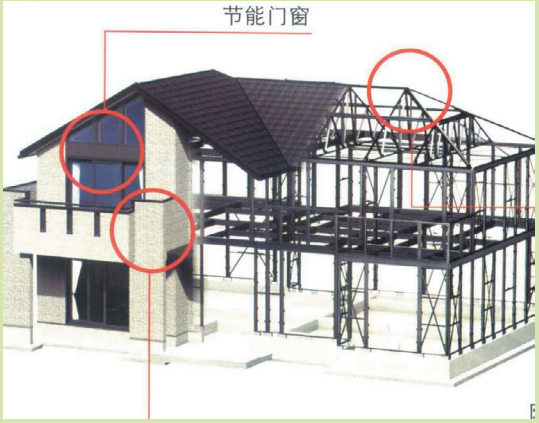
中國房地產除了部分地區可能有局部過熱現象外，整體發展比較健康，尤其是中西部大城市及發達地區的中小城市的房地產仍有較大的上升空間。中國政府於二零零四年加強了對房地產業務的調控力度，預計於二零零五年乃至今後一段時期內，中國政府仍將加強對房地產的宏觀調控，包括減少土地供應、上調存貸利率、控制信貸及城市拆遷規模等，但其根本目的是對房地產發展中的一些不良因素進行規範，引導房地產業務的健康、穩定發展。

近年來，房地產業務對本集團整體利益貢獻良多，房地產業務亦是本集團打造全國性大型綜合類建築公司的重要一環。儘管如此，本集團對房地產業務的發展保持謹慎態度，在有機會取得低廉且具較大增長潛力的地塊時，本集團才考慮增加土地儲備。未來幾年，本集團將集中精力經營位於浙江省紹興市的寶業四季園、位於浙江省杭州市的國際機場大廈、位於上海市的靜安紫苑及位於安徽省合肥市的城市綠苑四大項目，上述四個項目足夠本集團今後三至五年的開發及建設。由於土地成本低廉，加上本集團優良的建築施工及先進的建材供應所產生的協同效應，保證了在將來物業價格上漲的時候獲

得潛力無限的利潤，即使萬一在物業價格下跌時也能夠保持高出行業平均的利潤率，處於最有利的競爭地位。本集團深信，未來中國房地產企業將進入質量和品牌競爭時期，本集團亦將在今後進一步鞏固及提升寶業房地產的質量、品牌優勢。

3) **建材業務**

中國每年的巨額社會固定資產投入及快速的城市化進程，不僅快速推動了建築及房地產行業的發展，也為建材行業帶來了巨大的市場空間。中國建築業從建造到製造模式的轉變已是大勢所趨，而實現這一革命性變革的關鍵則在於建築材料部品件的迅速發展。



作為「中國建築材料工業化」的先行者，本集團一直致力於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，包括輕鋼結構、幕牆、木門、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「建築材料工業化」所蘊藏的市場容量高達數萬億元，因此未來數年，新型建材業務將成為本集團強勁的利潤增長點。年內，全國規模最大、同時也是本集團第一個建築材料工業化生產基地（紹興寶業住宅產業園）已經建成投產；第二個基地（合肥寶業住宅產業園）也於年內動工建設。

未來幾年，本集團將隨著建築施工業務向全國的拓展，繼續在全國其他地區建設多個產業基地。同時，集團即將積極與國際性「建築材料工業化」行業巨頭商討住宅產業化的戰略合作事宜，以推進產業化全國性布局，爭取儘快實現「從建造到製造」的拓展目標，從而形成百億規模的大型產業。

管理層討論及分析

管理層討論及分析

財務回顧

財務政策

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

本集團設置財務結算中心，將所有附屬公司的資金集中由集團分配。此政策能更有效地控制財政收支，規避籌資風險，降低平均資金成本。

財政資源及負債情況

基於國家宏觀政策調整而預測未來一段時間內會有產業的波動和整合，此將為本集團的戰略發展帶來契機，為此本集團戰略性地增加開發物業之土地儲備和進行多項預期有可觀增長之優質建築項目的投入，因此提高整體融資借貸水平68%至人民幣912,000千元（二零零三年：人民幣542,950千元）。

本集團憑籍穩定增長的現金流量、良好的信貸記錄和行業聲譽，在二零零四年繼續獲取了中國人民銀行認可機構評定的AAA的信貸評級。良好的信貸評級有利於公司的融資，以及持續享受中國人民銀行利率政策之最優惠利率。本集團二零零四年之大部分貸款為無抵押貸款，佔貸款總額的95%。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。

截止二零零四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款在扣除銀行存款及現金結餘後之淨額為人民幣358,854千元（二零零三年十二月三十一日：人民幣44,258千元），本集團的資本負債比率（銀行貸款淨額／總資產）為10%（二零零三年十二月三十一日：2%）。

本集團亦將繼續維持此審慎之資產負債比率政策。銀行貸款主要以人民幣計值，息率以浮息計算。因此人民幣匯率可能出現的波動，不會對本集團的業務表現和財政狀況構成重大的影響。

於二零零五年一月十三日，本公司與瑞士銀行訂立配售協議，按每股配售股價港幣4.05元全數包銷本公司合共36,136,800股新H股。配售共籌得資金淨額為港幣140,424千元。董事擬將所得款項淨額用於拓展浙江省境外的業務，及一般營運資金。本次配售進一步鞏固本集團的財政情況並為將來業務發展儲備足夠的資金。

募集資金使用情況

本集團於二零零三年通過發行H股，共籌得款項合共人民幣236,830千元，於本報告期內均基本按照本公司二零零三年六月的招股説明書所述的使用計劃投入。具體情況如下：

	人民幣千元
於二零零四年一月一日尚未使用的募集資金	43,946
於本期投入使用其中：	
一鋼結構生產線廠房建設及設備購置	33,346
一建設一座建築材料研發中心	10,600
合共	43,946

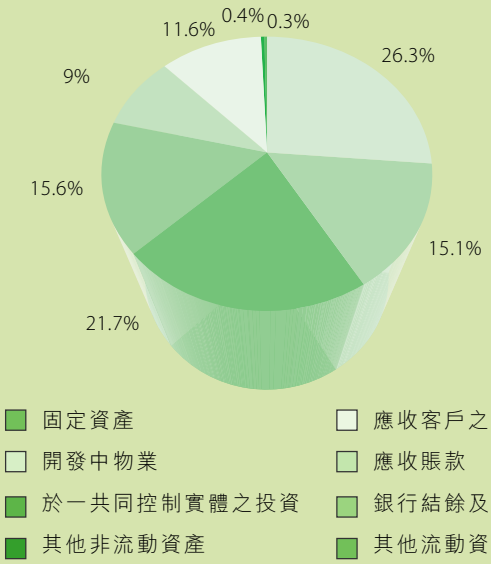
年初尚未使用的募集資金人民幣43,946千元已於本年度全部使用完畢。

管理層討論及分析

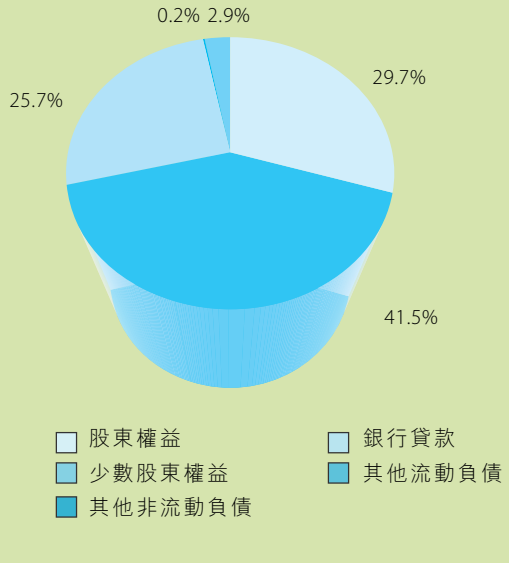
資本結構分析

		於十二月三十一日				
		二零零四年		二零零三年		變動
	附註	*人民幣千元*	*比重%*	*人民幣千元*	*比重%*	*%*
資產組合						
固定資產	(a)	536,622	15.1%	324,147	12.8%	+65.5%
開發中物業	(b)	934,003	26.3%	497,054	19.6%	+87.9%
於一共同控制實體之投資	(c)	9,082	0.3%	44,182	1.7%	-79.4%
其他非流動資產		14,054	0.4%	157,756	6.2%	-91.1%
應收客戶之建築合約款	(d)	412,580	11.6%	234,852	9.2%	+75.7%
應收賬款	(e)	320,552	9.0%	143,836	5.7%	+122.9%
銀行結餘及現金		553,146	15.6%	498,692	19.6%	+10.9%
其他流動資產		767,498	21.7%	638,909	25.2%	+20.1%
合計		3,547,537	100.0%	2,539,428	100.0%	+39.7%
股本及負債組合						
股東權益	(f)	1,054,064	29.7%	816,408	32.1%	+29.1%
少數股東權益		104,578	2.9%	72,606	2.9%	+44.0%
其他非流動負債		5,499	0.2%	6,042	0.2%	-9.0%
銀行貸款	(g)	912,000	25.7%	542,950	21.4%	+68.0%
其他流動負債		1,471,396	41.5%	1,101,422	43.4%	+33.6%
合計		3,547,537	100.0%	2,539,428	100.0%	+39.7%

二零零四年資產組合



二零零四年股本及負債組合



資本結構分析（續）

附註：

(a) 本年度新增固定資產人民幣212,475千元，其中機器設備新增人民幣102,903千元，主要是本集團建材業務的工廠購置的生產線設備；在建工程新增人民幣34,974千元，主要是紹興住宅產業化基地的新造廠房工程。

(b) 開發中物業由去年的人民幣497,054千元增加到今年的人民幣934,003千元，其中一年以下完工之物業為人民幣474,344千元，主要是「毓蘭華庭」與「城市花園三期」項目；一年以上完工之物業為人民幣459,659千元，主要包括位於會稽山旅游度假區的「寶業四季園」房地產項目。

(c) 該共同控制實體是合肥輕紡城寶業房地產有限公司，主要從事開發合肥「城市綠苑」房地產項目。

(d) 本集團采用完工百分比法確認建築施工的收益。本年度應收客戶之建築合約款項比上年度增加了人民幣177,728千元，主要項目有「蘇州工業園區」、安徽合肥「CBD中央廣場」、「義烏國際商貿城」等。

(e) 於二零零四年十二月三十一日，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年	**二零零三年**
	人民幣千元	*人民幣千元*
0－3個月	244,138	67,239
3個月－1年	52,182	64,578
1－2年	26,635	16,972
2－3年	6,037	467
3年以上	701	855
	329,693	150,111
減：壞賬撥備	(9,141)	(6,275)
	320,552	143,836

建築業務客戶一般可獲一至三個月之信用期，建材業務的客戶則可獲一至十二個月之信用期，而物業開發業務的客戶則不會獲得信用期。

(f) 本年度股東權益總額增加人民幣237,656千元，其中本年度盈利增加股東權益人民幣275,082千元，分配上年度股息減少股東權益人民幣33,746千元，出售已完工物業的重估儲備轉入綜合損益表減少人民幣3,680千元。

(g) 本年度新增銀行貸款人民幣369,050千元，全部為無抵押貸款，按年利率5%至6%計算利息。

管理層討論及分析

現金流量分析

		於十二月三十一日		
		二零零四年	二零零三年	變動
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*%*
經營活動之現金流入／(流出)淨額	(a)	59,132	(161,642)	+137%
投資活動之現金流出淨額	(b)	(353,406)	(242,688)	+46%
融資活動之現金流入淨額	(c)	342,962	649,757	-47%

附註：

(a) 本年度經營產生之現金流入淨額為人民幣165,689千元，比上年度的現金流出淨額人民幣100,060千元增加現金淨流入人民幣265,749千元。主要原因是本年度本集團營業額比上年度有較大幅度增長，其中本年度除稅前盈利已比上年度增加人民幣232,489千元。

(b) 本年度本公司以人民幣83,077千元購買杭州國際機場大廈開發有限公司90%股權，其中人民幣72,000千元已以現金支付，此外借款予一家共同控制實體合肥輕紡城寶業房地產有限公司人民幣106,000千元，導致投資活動之現金流出增加。

(c) 本年度支付二零零三年股息流出現金人民幣33,746千元，加上上年度有發行股份流入現金人民幣274,224千元，故而本年度融資活動之現金流入淨額有較大減少。

資本承擔

於二零零四年十二月三十一日，本集團沒有任何資本承擔(二零零三年十二月三十一日：人民幣65,673千元)。

二零零三年通過寶業投資磋商的三個項目之進展

二零零三年本集團通過浙江寶業實業投資有限公司(「寶業投資」)的協助及支付保證金的三個項目，有關保證金於今年上半年已全部改為由本集團直接支付，而且目前本集團已經全部投得／收購有關三個項目，詳情請參閱賬目附註3。本集團自此再沒有與寶業投資有任何資金往來或其他交易。

宝
业
钢
构
起

公司管治

本集團於香港上市，不僅是為了籌集資金，而更重要的是為了實現與國際接軌，完善公司治理結構，增加透明度，擇機引進國際性的戰略合作夥伴，同時引進專業人才，學習優秀上市公司在法律、財務以及投資者關係方面的經驗。

本集團嚴格按照中國證監會有關文件及香港聯交所《上市規則》的規定，積極改善公司的治理結構，建立健全的公司管治機制。

根據香港上市規則，上市發行必須至少有一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事。本集團於二零零四年九月二十三日召開之臨時股東大會正式委任陳賢明先生為本集團獨立非執行董事。陳先生，51歲，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。陳先生現時為汛泰集團有限公司行政總裁。陳先生於會計、管理諮詢、製造、分銷、零售、及財務服務方面積逾28年經驗。

另外，本集團已聘任香港合資格會計師馮征先生為本集團之全職財務總監，以提高集團的財務管理水平。馮先生，36歲，為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會高級會員，彼於加入本集團前，於一家四大國際會計師事務所獲取逾10年的核數、會計及商業諮詢經驗。

根據香港聯交所上市規則條文規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任，主席與行政總裁之間職責的分共應清楚界定。本集團董事長與行政總裁分別由龐寶根先生和魏法林先生擔任，董事長主持股東大會和召集、主持董事會會議，檢查董事會決議的實施情況及董事會授予的其他職權；行政總裁由董事會聘任，主持公司的日常生產經營管理工作，組織實施董事會決議。

審核委員會

根據上市規則之規定，本公司自上市初成立審核委員會，其成員全部是獨立非執行董事，包括王有為先生，益德清先生及陳賢明先生。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序及內部監控制度，負責審議獨立審計師的委任、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。本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之賬目已經由審核委員會審閱並呈交董事會批准。

薪酬委員會

根據新修訂的企業管治常規守則，發行人應設立具有特定成文權責範圍的薪酬委員會；有關權責範圍應清楚說明委員會的權限及職責。薪酬委員會的大部分成員應為獨立非執行董事。本公司已於二零零五年四月一日召開董事會，批准成立薪酬委員會，薪酬委員會的成員包括獨立非執行董事陳賢明先生（委員會主席）及益德清先生，和執行董事龐寶根先生。

INVESTOR RELATIONS

投資者關係

本集團管理層一向重視投資者關係，強化公司治理，充分披露信息，提高公司運行透明度，維護公司形象，加強公司與投資者的聯繫，促進投資者對公司的瞭解和認同，實現公司價值最大化。

本集團積極與投資者溝通，通過投資者關係活動加強雙方的溝通，提高公司透明度，充分披露公司業務情況，使更多的投資者瞭解、信任本集團。不斷提升公司知名度和認同度。年內本集團積極參加投資者論壇、進行路演、與機構投資者和證券分析員會面、盡快公布業績並舉行新聞發布會向外界闡述集團的業績回顧及發展策略。

本集團積極參與的投資者關係活動包括：

二零零四年

一月份　參加香港•浙江周金融合作與企業融資研討會。

二至三月份　摩根大通("JP Morgan")和Delware等國際機構投資者多次到本集團參觀訪問。

五月　參加在青島舉行的里昂證券("CLSA")投資論壇，與眾多機構投資者及基金、分析員一對一溝通交流。

八月　新加坡大華證券及德意志銀行之分析員到公司參觀訪問。

八月　公布中期業績，在香港召開新聞發布會並舉行基金和分析員推介會。

十月　由里昂證券("CLSA")組織帶隊的共12家印度基金到本公司造訪。

十一月　(日本)亞洲IR公司帶日本當地證券公司到訪本集團。

十二月　由大華繼顯證券安排到新加坡進行路演。

二零零五年

一月　參加瑞銀證券("UBS")在上海舉行的大中華會議，由董事長龐寶根作專題演講。

二月　由BNP百富勤帶隊到香港及新加坡進行路演。

三月　英國馬丁可利("Martin Currie")基金經理到訪視察本集團。

二零零四年十二月七日和二零零五年一月二十一日中信研究和巴黎百富勤分別為寶業發表研究報告。報告結合國家宏觀經濟環境和社會發展趨勢及公司過去及現在的經營運作能力，分別客觀、仔細、深刻地分析了本集團三大塊業務未來幾年發展情況，使更多投資者能詳細充分及時地瞭解本集團的發展情況。

全年大事紀要

二零零四年

一月份	寶業集團股份有限公司榮獲浙江省著名商標
二月份	寶業集團股份有限公司榮獲2003年度浙江省50強民營企業
三月份	寶業集團股份有限公司被深圳發展銀行杭州分行授予鑽石客戶
五月份	龐寶根董事長應邀參加由溫家寶總理帶隊的中國企業家代表團出訪歐洲
七月份	日本的大和房屋、豐田房屋等幾家住宅產業龍頭企業造訪寶業
八月份	應邀參加紹興•香港推介會，龐寶根董事長應邀作推介發言
八月份	柯橋城市花園三期開盤並迅速售罄
九月份	寶業集團承辦第四屆中國城市住宅研討會
九月份	浙江寶業鋼結構有限公司投產
十月份	中標承接上海發展大廈，樓高239米，為本集團目前承接的最高建築項目
十二月份	寶業集團位於合肥的寶業城市綠苑一期開盤暨合肥寶業混凝土公司投產

二零零五年

一月份	由瑞銀證券(“UBS”)包銷，成功配售36,136,800股新H股

全年大事紀要

公司花絮

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，本公司執行董事、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和認可，曾榮獲全國建設系統勞動模範、全國優秀建築企業經理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，一九六二年出生，本公司執行董事兼副總經理，同時兼任本集團附屬公司浙江寶業房地產集團有限公司董事長。高先生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，一九七零年出生，本公司執行董事兼副總經理，同時兼任本集團附屬公司浙江寶業建設集團有限公司董事長。彼持有高級工程師資格。高先生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，一九五四年出生，本公司執行董事兼副總經理，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。

非執行董事

胡紹曾先生，一九三五年出生，本公司非執行董事。胡先生畢業於上海同濟大學，主修工業與民用建築，持有高級工程師資格。胡先生曾任浙江省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長。

董事、監事及高級管理人員履歷

吳為民先生，一九六六年出生，本公司非執行董事。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，一九四五年出生，本公司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。

益德清先生，一九三五年出生，本公司獨立非執行董事兼審核委員會委員。益先生在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總工程師、中國土木工程學會理事，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。

陳賢明先生，一九五四年出生，本公司獨立非執行董事兼審核委員會委員。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。陳先生現時為汎泰集團有限公司的行政總裁。彼曾為多家香港、新加坡及美國上市公司之董事及財務總監。陳先生於會計、管理諮詢、製造、分銷、零售、物流及財務服務方面積逾28年經驗。

董事、監事及高級管理人員履歷

監事

孫國范先生，一九六二年出生，本公司監事。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，一九七六年出生，本公司職工代表監事。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，現任本集團安徽公司副總經理。

獨立監事

陳興泉先生，一九二八年出生，本公司獨立監事。陳先生為中國執業會計師，擁有會計、審核及相關管理工作經驗。

俞增民先生，一九三九年出生，本公司獨立監事。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。

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

高級管理人員

魏法林先生，一九六七年出生，本公司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。魏先生曾歷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，一九五六年出生，本公司副總經理，同時兼任本集團附屬公司浙江寶業住宅產業股份有限公司董事長。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。彼曾歷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。

董事、監事及高級管理人員履歷

馮征先生，一九六九年出生，本集團財務總監。馮先生畢業於澳洲昆士蘭科技大學，主修會計。馮先生於二零零四年八月加入本集團，為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會高級會員，彼於加入本集團之前於一家四大國際會計師事務所獲取逾10年的核數、會計及商業諮詢經驗。馮先生同時擔任海南美蘭國際機場股份有限公司獨立非執行董事。

高君先生，一九七二年出生，本集團安徽分公司總經理。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。高先生曾歷任寶業建設副總經理、寶業房產總經理及本公司總經理助理。

徐建標先生，一九六八年出生，本集團附屬公司寶業建設集團總經理。徐先生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。徐先生曾歷任寶業建設上海分公司總經理、浙江寶業建設集團副總經理。

婁忠華先生，一九六八年出生，本集團附屬公司寶業房地產總經理。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責任公司總經理及寶業建設副總經理。

王榮標先生，一九六八年出生，本集團附屬公司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，曾任寶業建設經營部經理。

董事會報告

董事會謹向股東提呈本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報及經審核賬目。

主要業務

本集團之主要業務為建築施工服務、建材生產銷售及物業開發。本集團附屬公司及共同控制實體之業務載於賬目附註十六及十七。本集團主要業務性質於年內並無重大變動。

財務業績

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度經香港會計準則編製之業績載列於本年度報告所附賬目第57頁之綜合損益表中。

本集團及本公司於二零零四年十二月三十一日的財務狀況分別載列於本年度報告所附經香港會計準則編製之賬目第58頁至第60頁的資產負債表中。

本公司之過往五個財政年度的業績摘要及資產與負債摘要載列於本年度報告第7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二十九。

可供分派儲備

根據中國有關法例及法規計算，截至二零零四年十二月三十一日止，本公司可供分派儲備合共人民幣87,889千元，（二零零三年：人民幣53,087千元）。

股息

於二零零五年四月一日舉行之董事會會議，董事宣布派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣0.1436元（二零零三年：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，惟將於截至二零零五年十二月三十一日止年度列為保留盈餘分派。

董事會報告

分部資料

本集團主要經營以下三項業務：

- 建築－提供建築工程服務。
- 建築材料－生產及銷售建築材料。
- 物業開發－開發及銷售物業。

截至二零零四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四。

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）於上述主要供貨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十四。

購買、出售或贖回本集團股份

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告

董事及監事

於本年度內本集團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
益德清先生
郭琳廣先生　（於二零零四年三月十日辭任）
徐揚生先生　（於二零零四年九月二十一日辭任）
陳賢明先生　（於二零零四年九月二十三日委任）

監事

監事

孫國范先生
謝其盛先生

獨立監事

陳興泉先生
俞增民先生
孫馬川先生　（於二零零四年九月二十三日辭任）
李永生先生　（於二零零四年九月二十三日委任）

董事會報告

獨立非執行董事之獨立性

董事會已收到所有獨立非執行董事按照聯交所上市規則第3.13 條就其獨立性而提交的確認函，認為現任獨立非執行董事均符合聯交所上市規則第3.13 條所載的相關指引，仍然屬於獨立人士。

董事、監事及高級管理人員變動事宜

1. 陳賢明先生於二零零四年九月二十三日獲委任為本公司獨立非執行董事。

2. 郭琳廣先生及徐揚生先生分別於二零零四年三月十日及二零零四年九月二十一日辭任本公司獨立非執行董事。

3. 李永生先生於二零零四年九月二十三日獲委任為本公司獨立監事。

4. 孫馬川先生於二零零四年九月二十三日辭任本集團獨立監事。

5. 本公司於二零零四年八月五日召開之董事會上通過委任馮征先生為本集團財務總監的議案。

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三十七至四十頁。

最高薪酬人士

本年度本集團獲最高薪酬之首五名人士之有關資料已於賬目附註十二中披露。

董事及監事之服務合約

各董事及監事已與本公司訂立服務合約，於本公司二零零四年度股東周年大會結束前仍然有效，如獲二零零四年度股東周年大會批准，本公司將與各董事及監事重新訂立服務合約

概無董事或監事與本集團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

於二零零四年十二月三十一日，本公司各董事、監事及高級管理人員於本公司或任何相聯法團（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條加載有關條例所規定登記冊內的權益及淡倉或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（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 *(附註1)*	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%
孫國范先生	本公司	個人	11,705,283	2.2%
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%
徐建標先生	本公司	個人	7,524,884	1.4%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	1.1%
婁忠華先生	本公司	個人	5,633,172	1.1%
王榮標先生	本公司	個人	2,647,911	0.5%

附註1：於二零零五年二月二十六日，本公司與本公司董事會主席龐寶根先生訂立股權收購協議。本公司有條件同意收購龐先生其於浙江寶業住宅產業股份有限公司之19%之股本權益，共計人民幣11,514千元。是次交易詳情請參閱刊載於二零零五年二月二十六日之公告。

董事會報告

董事及監事之合約權益

於年度終結或年內任何時間，除了於本報告「關連交易」一段之其他集團內公司間交易所披露的交易外，本公司及其附屬公司與共同控制實體概無訂立致使本公司之董事或監事直接或間接擁有重大權益的重要合約或直接或間接存在關鍵性利害關係的合約（服務合約除外）。

董事及監事購入股份或債券之權利

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，本公司及其附屬公司與共同控制實體並無訂立任何安排，致使董事、監事及彼等各自之配偶或18歲以下之子女可藉購入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

於年內及截至本報告日期止，按上市規則規定，董事概無在與本集團業務有所競爭或可能競爭之業務中持有權益。

股票發行與上市情況

	首次公開發行
上市股份類別：	H股
上市地點：	聯交所主板
發售價：	每股H股港幣1.43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

本公司於二零零五年一月十三日增發36,136,800股新H股，共籌得港幣140,424千元，是次配售新股詳情請參閱刊載於二零零五年一月十三日之公告。

董事會報告

股本

於二零零四年十二月三十一日，本公司總股本為531,426,053股，其中包括：

	股份數目	佔總股本百分比
內資股	350,742,053	66%
H股	180,684,000	34%
合共	531,426,053	100%

公眾持股數量

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

主要股東

於二零零四年十二月三十一日，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如下：

姓名／名稱	公司名稱	所持H股數目（好倉）	佔已發行H股股本總額的概約百分比
1. 謝清海先生	本公司	16,276,000股 *（附註1）*	9% *（附註1）*
2. 惠理基金管理公司	本公司	16,276,000股 *（附註1）*	9% *（附註1）*
3. 西京投資管理（香港）有限公司	本公司	12,824,000股	7% *（附註2）*
4. Symbiospartners Investments Limited	本公司	9,210,000股	5% *（附註3）*

董事會報告

主要股東（續）

附註：

1. 該16,276,000股H股由惠理基金管理公司以投資經理身份持有。謝清海先生於惠理基金管理公司已發行股本總額中擁有約31.82%權益。根據證券及期貨條例，謝清海先生被視為於惠理基金管理公司所持有H股中擁有權益。

2. 該12,824,000股H股由西京投資管理（香港）有限公司以投資經理身份持有。

3. 該9,210,000股H股由Symbiospartners Investment Limited實益擁有。

4. 本公司股本不包括任何國有股份。

除上述所披露者外，根據證券及期貨條例第15部第336條規定須予備存的登記冊所示，本公司並無接獲任何有關於二零零四年十二月三十一日在本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉的通知。

募集資金使用情況

本集團於二零零三年通過發行H股，共籌得款項合共人民幣236,830千元，於本年度內均基本按照本公司二零零三年六月的招股説明書所述的使用計劃投入。具體情況如下：

	人民幣千元
於二零零四年一月一日尚未使用的募集資金	43,946
於本期投入使用其中：	
—鋼結構生產線廠房建設及設備購置	33,346
—建設一座建築材料研發中心	10,600
合共	43,946

年初尚未使用的募集資金人民幣43,946千元已於本年度全部使用完畢。

人力資源

於二零零四年十二月三十一日，本集團僱用全職行政管理人員1,171名（二零零三年：1,137名），有關行政管理人員屬於本集團正式僱員；僱用的其他工程施工人員約41,000名（二零零三年：34,000名），此等員工不屬於本集團正式僱員。截至二零零四年十二月三十一日止年度內，總員工成本達人民幣672,105千元（二零零三年：人民幣481,560千元）。僱員薪酬乃參照市場條款及按個別僱員表現、資歷及經驗釐定。本集團所提供僱員福利主要包括養老保險金。

董事會報告

暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零零五年四月二十日起至二零零五年五月二十日止(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續,於該段期間內概不會辦理任何本公司股份過戶登記。為了符合資格獲派上述的末期股息,股份持有人務須於二零零五年四月十九日下午四時前,本公司H股持有人將股份過戶文件連同有關股票交回本公司H股的股份過戶登記處香港登捷時有限公司,地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下;或由本公司內資股持有人將股份過戶文件連同有關股票交回本公司註冊辦事處,地址為中華人民共和國浙江省紹興縣楊汛橋鎮。

關連交易

根據上市規則,以下交易構成本集團之持續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。截至二零零四年十二月三十一日止年度,混凝土公司分別向市政工程及浙江環宇供應之混凝土價值約達人民幣482千元及人民幣8,310千元。

董事會報告

關連交易（續）

2. **擔保**

截至二零零四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	浙江寶業建設集團有限公司	220,000	介乎二零零五年四月十三日至二零零五年九月四日之不同日期
(b)	本公司	浙江寶業住宅產業股份有限公司	130,000	介乎二零零五年五月二十一日至二零零五年九月四日之不同日期
(c)	浙江寶業房地產集團有限公司	浙江寶業建設集團有限公司	30,000	二零零五年四月十日

浙江寶業建設集團有限公司由本公司擁有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。

3. **其它集團內公司間交易**

浙江寶業住宅產業股份有限公司（「寶業產業化」）向本集團成員公司銷售物料，而寶業產業化向本集團成員公司外判之建築工程價值分別為人民幣31,678千元及人民幣14,683千元。

寶業產業化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。

董事會報告

關連交易（續）

3. **其它集團內公司間交易**（續）

獨立非執行董事已審閱上述關連交易，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。

本公司之國際核數師已向董事會確認根據上市規則第14A.38條所載有關持續關連交易之事宜確認：

(i) 交易經董事會批准；

(ii) 交易符合披露於本公司年度報告的定價標準；

(iii) 交易根據合同條款進行；及

(iv) 交易在香港交易所於二零零三年六月十八日發出的附條件豁免函所規定的最高限額內進行。

優先購買權

根據本公司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基本上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，有關本集團的所得稅詳情載於賬目附註七。

董事會報告

對外擔保及履行

	二零零四年	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*
就授予外方的按揭融資		
給予銀行之擔保	58,690	50,000

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。

除此之外，本集團於本年度沒有提供任何其他對外擔保。

重大訴訟仲裁事項

截至本報告日期，本集團並無重大訴訟及仲裁事項。

委托存款及逾期定期存款

截至本報告日期，本集團並無任何委托存款存放於中國金融機構，本集團所有現金均存放於中國的商業銀行，並符合適當之法例及法規。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

審核委員會

根據上市規則之規定，本公司自上市初成立審核委員會，其成員全部是獨立非執行董事，包括王有為先生，益德清先生及陳賢明先生。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序及內部監控制度，負責審議獨立審計師的委任、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。本集團截至二零零四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並呈交董事會批准。

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，從上市日至二零零四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。

董事會報告

核數師

羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為本公司的國際核數師,信永中和會計師事務所(「信永中和」)為本公司的境內法定核數師。本年報所收錄之賬目乃根據香港會計準則編制,並經羅兵咸永道審計。

二零零四年度,審計師的有關報酬情況如下:

	二零零四年		二零零三年	
	審計費用	其他費用	審計費用	其他費用
羅兵咸永道(港幣千元)	1,500	50	1,500	50
普華永道中天會計師事務所(港幣千元)	—	—	250	—
信永中和(人民幣千元)	330	20	—	—

附註:

1. 二零零三年度,普華永道中天會計師事務所為本公司境內法定核數師,二零零四年本公司改聘信永中和為境內法定核數師;除此之外,本公司過去三年內,並沒有更換核數師。

2. 其他費用主要為差旅代墊費用。

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

董事會報告

期後事項

本集團二零零四年度期後發生如下事項：

於二零零五年一月十三日，本公司增發36,136,800股新H股，共籌得款項港幣140,424千元。公司擬將所得款項淨額用於擴展浙江省境外的業務和一般營運資金。是次配售新股詳情請參閱刊載於二零零五年一月十三日之公告。

於二零零五年二月二十六日，本公司非全資附屬公司浙江寶業建設集團有限公司（「寶業建設」）與浙江明華輕紡原料博覽城有限公司（「明華輕紡」）訂立建築協議，寶業建設有條件同意為浙江輕紡原料博覽城紡織原料交易中心進行若干設計、建設及安裝工作。根據上市規則，寶業建設與明華輕紡有關聯關係，有關建築協議構成關聯交易。董事擬於二零零五年五月二十日召開之股東特別大會上徵求獨立股東以按股數表決方式批准建築協議。是次關聯交易詳情請參閱刊載於二零零五年二月二十六日之公告。

於二零零五年二月二十六日，本公司與本公司董事會主席龐寶根先生訂立股權收購協議，本公司有條件同意以人民幣11,514千元收購龐先生於浙江寶業住宅產業股份有限公司之19%之股本權益。由於龐先生為本公司執行董事兼主要股東，根據上市規則，收購事項構成本公司之關聯交易。根據本公司之公司章程，董事與本公司訂立任何合約、交易或安排均須取得股東批准。故董事擬於股東特別大會徵求股東以按投票表決方式批准收購協議。是次關聯交易詳情請參閱刊載於二零零五年二月二十六日之公告。

致謝

藉此機會，董事會向各位股東、客戶、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

主席

龐寶根

中國•浙江•紹興，

二零零五年四月一日

監事會報告

各位股東：

二零零四年度，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、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，合理謹慎地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週年大會，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，以確保在作出重大決策及具體執行時符合中國法律及法規、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年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。

本監事會對本公司二零零四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
孫國範

中國•浙江•紹興
二零零五年四月一日

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
www.pwchk.com

致寶業集團股份有限公司
（於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司）
全體股東

本核數師已完成審核第57至第112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佈之核數準則進行審核工作。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。

本核數師在策劃和進行審核工作時，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。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。

意見
本核數師認為，上述之財務報表足以真實兼公平地顯示　貴公司與　貴集團於二零零四年十二月三十一日結算時之財務狀況，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。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港，二零零五年四月一日

綜合損益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
營業額	四	**4,378,434**	2,994,472
銷售成本		**(3,916,308)**	(2,741,720)
毛利		**462,126**	252,752
其他收益及收入	四	**68,072**	43,557
分銷成本		**(2,957)**	(4,103)
行政開支		**(87,797)**	(85,949)
其他經營開支		**(632)**	(112)
經營盈利	五	**438,812**	206,145
融資成本	六	**(23,981)**	(23,101)
應佔一共同控制實體之虧損	十七	**(2,100)**	(2,802)
除稅前盈利		**412,731**	180,242
稅項	七	**(120,009)**	(58,347)
除稅後盈利		**292,722**	121,895
少數股東權益		**(17,640)**	(9,486)
股東應佔盈利		**275,082**	112,409
股息	九	**81,502**	33,746
每股基本盈利	十	**人民幣0.518**	人民幣0.255

綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
非流動資產			
無形資產	十三	**1,045**	–
固定資產	十四	**536,622**	324,147
持有作開發之物業		**–**	483
土地使用權按金		**–**	151,000
開發中物業	十五	**459,659**	249,860
於一共同控制實體之投資	十七	**9,082**	44,182
遞延稅項資產	三十	**13,009**	6,273
		1,019,417	775,945
流動資產			
存貨	十八	**37,314**	19,852
開發中物業	十五	**474,344**	247,194
已完工之待售物業		**31,527**	19,765
應收客戶之建築合約款	十九	**412,580**	234,852
應收少數股東款	二十七	**24,127**	15,527
應收一股東款	二十七	**421**	–
於一共同控制實體之借款	十七	**91,000**	–
貿易應收款	二十	**320,552**	143,836
其他應收款	二十一	**583,109**	583,765
銀行結餘及現金	二十二	**553,146**	498,692
		2,528,120	1,763,483
流動負債			
貿易應付款	二十三	**283,499**	222,794
其他應付款	二十四	**297,389**	236,730
預收賬款		**388,297**	339,570
應付稅項		**134,754**	71,886
應付客戶之建築合約款	十九	**330,518**	211,784
應付少數股東款	二十七	**1,488**	318
應付股東款	二十七	**7,217**	11,840
應付一共同控制實體款	十七	**25,614**	–
應付一前附屬公司款	三	**–**	1,500
保用撥備	二十五	**2,620**	5,000
短期銀行借款	二十六	**912,000**	542,950
		2,383,396	1,644,372
流動資產淨額		**144,724**	119,111
總資產減流動負債		**1,164,141**	895,056

綜合資產負債表（續）

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
資金來源：			
股本	二十八	**531,426**	531,426
保留盈餘	二十九	**306,309**	153,811
擬攤派末期股息	二十九	**81,502**	33,746
其他儲備	二十九	**134,827**	97,425
股東權益總額		**1,054,064**	816,408
少數股東權益		**104,578**	72,606
遞延稅項負債	三十	**5,499**	6,042
		1,164,141	895,056

龐寶根
董事

高紀明
董事

資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
非流動資產			
固定資產	十四	**114,777**	68,088
開發中物業	十五	**227,820**	—
於附屬公司之投資	十六	**622,132**	265,569
於一共同控制實體之投資	十七	**9,082**	44,182
		973,811	377,839
流動資產			
於一共同控制實體之借款	十七	**91,000**	—
應收一共同控制實體款	十七	**3,184**	—
其他應收款	二十一	**71,880**	230,190
銀行結餘及現金	二十二	**40,734**	288,749
		206,798	518,939
流動負債			
貿易應付款	二十三	**150**	—
其他應付款	二十四	**28,853**	10,412
應付稅項		**5,896**	5,719
應付一前附屬公司款	三	**—**	1,500
短期銀行借款	二十六	**396,000**	206,000
		430,899	223,631
流動(負債)／資產淨額		**(224,101)**	295,308
總資產減流動負債		**749,710**	673,147
資金來源:			
股本	二十八	**531,426**	531,426
保留盈餘	二十九	**6,387**	19,341
擬攤派末期股息	二十九	**81,502**	33,746
其他儲備	二十九	**129,716**	88,634
股東權益總額		**749,031**	673,147
遞延稅項負債	三十	**679**	—
		749,710	673,147

龐寶根
董事

高紀明
董事

綜合權益變動表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	二零零四年 *人民幣千元*	二零零三年 *人民幣千元*
於一月一日之權益總額	**816,408**	457,545
發行股份	**–**	274,224
股份發行費用	**–**	(27,770)
本年度盈利	**275,082**	112,409
撥入損益表之儲備	**(3,680)**	–
股息	**(33,746)**	–
於十二月三十一日之權益總額	**1,054,064**	816,408

綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
經營活動			
經營產生之現金流入／(流出)淨額	三十一(a)	**165,689**	(100,060)
支付利息		**(42,137)**	(25,611)
支付中國所得稅		**(64,420)**	(35,971)
經營活動之現金流入／(流出)淨額		**59,132**	(161,642)
投資活動			
購置固定資產		**(236,209)**	(113,543)
土地使用權預付款		**–**	(151,000)
借予一前附屬公司之款項	三	**(171,655)**	(536,525)
收回借予一前附屬公司之款項	三	**170,155**	538,025
通過一前附屬公司支付之保證金	三	**–**	(177,000)
收回通過一前附屬公司支付之保證金	三	**–**	177,000
出售固定資產		**11,748**	5,027
收購附屬公司，扣除購入之現金	三十一(c)	**(59,967)**	–
增購一附屬公司的權益		**(2,900)**	–
出售一附屬公司		**–**	2,912
借予一共同控制實體之款項		**(106,000)**	–
收回借予一共同控制實體之款項		**15,000**	–
收取利息		**26,422**	12,416
投資活動之現金流出淨額		**(353,406)**	(242,688)

綜合現金流量表（續）

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
融資前之現金流出淨額		**(294,274)**	(404,330)
融資活動	三十一(b)		
發行股份		**–**	274,224
股份發行費用		**–**	(29,570)
收到少數股東注入之資本		**9,744**	6,755
取得銀行借款		**1,813,000**	1,039,050
償還銀行借款		**(1,443,950)**	(640,050)
派發予少數股東之股息		**(2,086)**	(652)
派發股息		**(33,746)**	–
融資活動之現金流入淨額		**342,962**	649,757
現金及現金等價物之增加		**48,688**	245,427
一月一日之現金及現金等價物		**482,407**	236,980
十二月三十一日之現金及現金等價物		**531,095**	482,407
現金及現金等價物結餘分析：			
銀行結餘及現金	二十二	**553,146**	498,692
減：受限制銀行存款	二十二(a)	**(22,051)**	(16,285)
		531,095	482,407

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佈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。

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佈之會計準則（「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及財務制度（「中國會計準則」）而編制。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）。

香港會計師公會最近頒佈新訂或修訂的香港會計準則，該等會計準則對二零零五年一月一日起會計期間生效。本集團在編製二零零四年度財務報表時並未有提早採用該等會計準則。本集團已經開始評估該等會計準則對本集團之經營成果及財務狀況的影響，但在現階段尚未能確定其影響是否重大。

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抵銷。

出售附屬公司之收益或虧損是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入賬。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息之基準入賬。

(ii) 共同控制實體

共同控制實體指集團與其他人士以合約協議方式共同進行經濟活動而成立的公司,該活動受雙方共同控制,任何一方均沒有單方面之控制權。

賬目附註

2. **主要會計政策**（續）

(b) **集團會計**（續）

(ii) *共同控制實體*（續）

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）。

本集團確認其他合夥人應佔本集團向共同控制實體出售資產之盈虧部份。本集團向共同控制實體購入資產所產生之應佔共同控制實體盈虧不作確認，直至將資產轉售予獨立人士為止。然而，若交易虧損提供流動資產可變現淨值下降或減值虧損之憑證，有關虧損即時確認入賬。

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之基準入賬。

(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**

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

收購商譽計入無形資產，並以不多於20年之期間以直線法攤銷。

賬目附註

2. **主要會計政策**（續）

(d) **商譽**（續）

出售某一實體的收益或虧損包括有關所售實體的商譽之未攤銷結餘。

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已經完成，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。

(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。

賬目附註

2. **主要會計政策**（續）

(e) **固定資產**（續）

(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。

(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，除投資物業外的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。

賬目附註

2. **主要會計政策**（續）

(e) **固定資產**（續）

(v) 減值與出售盈虧（續）

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。

(f) **開發中物業**

開發中物業按照成本及可變現淨值二者之較低者入賬。成本包括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) **已完工之待售物業**

已完工之待售物業按成本及可變現淨值二者之較低者入賬。成本包括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需之估計成本計算。

(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需之估計成本計算。

(i) **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，並按有關資產之預期可用年期以直線法撥入損益賬。

賬目附註

2. **主要會計政策**（續）

(j) **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。

(k) **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。

(l) **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。本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。

(m) **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。

賬目附註

2. **主要會計政策**(續)

(n) **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有限制銀行存款後的銀行通知存款。

(o) **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。當本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。

(p) **雇員福利**

(i) 雇員應享假期

雇員在年假及長期服務休假之權利在雇員應享有時確認。本集團為截至結算日止雇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。

雇員之病假及產假或陪妻分娩假不作確認,直至雇員正式休假為止。

(ii) 獎金計劃

當本集團因為雇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。

賬目附註

2. **主要會計政策**(續)

(p) **雇員福利**(續)

(iii) *退休金責任*(續)

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十一。

(q) **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中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。

(r) **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,而本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,而本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。

賬目附註

2. **主要會計政策**（續）

(s) **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。

出售已完工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「預收賬款」中。

利息收入依據未償還本金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。

(t) **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。

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,而地區分佈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、已完工之待售物業、存貨、應收客戶之建築合約款、應收款項及經營現金,不包括之項目主要為在遞延稅項資產、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,當中包括因收購附屬公司而添置之固定資產。

3. **與一家前附屬公司之交易**

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出售寶業投資。從二零零二年十二月之後,寶業投資成為獨立於本公司的第三方公司。

應收寶業投資款項

於二零零四年一月,本集團新借予寶業投資款項,其最高餘額約為人民幣106,655,000元,已於二零零四年三月三十日前全部收回。該款項無抵押及免息。

其他涉及寶業投資之交易

本集團曾委托寶業投資代表本集團就下述三項交易進行初步商討及磋商:

- 向獨立第三方收購杭州國際機場大廈開發有限公司(「機場大廈」)90%權益(「收購項目」);

- 競投一項位於中國的建造項目(「桐鄉建造項目」),為桐鄉寶業鳳凰房地產有限公司(「寶業鳳凰」)興建物業。寶業鳳凰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;及

賬目附註

3. **與一家前附屬公司之交易**（續）

其他涉及寶業投資之交易（續）

- 競投一項位於中國的建造項目（「明華建造項目」），為浙江明華輕紡原料博覽城有限公司（「明華紡織」）興建物業。浙江明華紡織乃於中國註冊成立之公司，由李文江先生擁有其67%的權益及另外兩名獨立第三方擁有其33%的權益。李文江先生原為本公司之非全資附屬公司紹興寶港木製品有限公司（「紹興寶港」）的董事之一。李文江先生已于二零零四年四月三十日辭去紹興寶港董事一職。

於二零零四年一月，本集團分別預付寶業投資款項人民幣72,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣60,000,000元，用於代本集團依次分期支付就收購項目、桐鄉建造項目及明華建造項目之保證金（「保證金」）。該等保證金為可退回之項目預付款。

為促進磋商進程，本集團決定直接參與三個項目之磋商。因此，本集團直接向有關公司支付有關保證金以取替之前由實業投資代本集團支付的款項。由實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實業投資，而有關款項其後亦全部歸還給本集團。

三個項目的最新情況

– *收購項目：*

於二零零四年七月八日，本集團與獨立第三方杭州蕭山國際機場有限公司（「杭州機場」）達成協定，收購機場大廈90%的權益。機場大廈擁有位於杭州的一塊優質地皮使用權證。本集團計畫在這塊地皮上開發一個綜合商貿中心。該等股權轉讓代價為人民幣83,077,000元，其中人民幣72,000,000元已由之前已付的保證金支付。

– *桐鄉建造項目：*

本集團以合同價格人民幣137,800,000元中標桐鄉建造項目，並且在二零零四年五月十日簽訂了建造協議。根據協議之條款，本公司之前支付之保證金人民幣30,000,000元轉為項目保證金。截至本報告批准日，本集團已收到該項工程進度款共計人民幣44,420,000元。

賬目附註

3. **與一家前附屬公司之交易**（續）

三個項目的最新情況（續）

一 *明華建造項目：*

於二零零四年六月十一日，本集團以合同價格人民幣116,024,000元中標明華輕紡原料博覽城建造項目一期工程。本集團已於二零零五年二月二十六日與明華紡織簽訂了建造協議。李文江先生持有明華紡織67%的權益，李先生曾經擔任本公司之一非全資附屬公司－紹興寶港的前董事一職。根據香港聯合交易所上市條例的規定，明華紡織被認定為本公司的關連人士，該建造協議所預期發生的交易構成了關聯方交易。該建造協議需得到獨立股東的批准後才能生效，公司計畫在二零零五年五月二十日召開特別大會審批該建造協議。按照建造協議的規定，在本集團預付人民幣60,000,000元的保證金中，有人民幣30,000,000元作為履行一期工程項目合同的履約保證金，而其餘的人民幣30,000,000元將作為第二期工程的投標保證金。

賬目附註

4. 營業額、收入及收益及分部資料

本年度列賬之收益如下:

	二零零四年 *人民幣千元*	二零零三年 *人民幣千元*
營業額		
建築合約收益	**3,628,005**	2,683,114
建築材料之銷售	**236,679**	225,988
物業銷售	**492,194**	83,768
其他	**21,556**	1,602
	4,378,434	2,994,472
其他收益及收入		
投資物業之租金收入(扣除營業稅金)	**658**	692
出售固定資產收益	**6,779**	4,322
出售一家附屬公司收益	**–**	109
利息收入	**26,422**	12,416
政府補貼收入	**–**	19,543
政府補償(*附註(a)*)	**30,861**	–
其他	**3,352**	6,475
	68,072	43,557
收入及收益總額	**4,446,506**	3,038,029

(a) 從地方政府部門收到的補償乃因該政府部門於本年度要求本集團搬遷廠房造成誤工損失而給予之補償。

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－提供建築工程服務
- 建築材料－生產及銷售建築材料
- 物業開發－開發及銷售之物業

賬目附註

4. **營業額、收入及收益及分部資料**(續)

主要報告形式－業務分部(續)

本集團其他業務主要為提供設計研究服務及生產銷售建築設備,兩者的規模皆不足以作獨立項目報告。

	截至二零零四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	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	3,912,850	287,944	492,194	42,566	(357,120)	4,378,434
分部業績	199,759	44,896	169,394	(6,311)	(5,505)	402,233
未分攤之收益及收入						37,211
未分攤之開支						(632)
經營盈利						438,812
融資成本						(23,981)
應佔一共同控制實體之虧損	–	–	(2,100)	–	–	(2,100)
除稅前盈利						412,731
稅項						(120,009)
除稅後盈利						292,722
少數股東權益						(17,640)
股東應佔盈利						275,082
分部資產	2,161,378	541,517	895,861	34,521	(114,516)	3,518,761
未分配資產						28,776
總資產						3,547,537
分部負債	1,107,718	268,740	572,852	16,788	(112,011)	1,854,087
未分配負債						534,808
總負債						2,388,895
資本性開支	86,538	153,455	355	12,308	(4,440)	248,216
折舊	15,263	12,412	2,026	1,071	–	30,772
呆賬撥備撥回,淨額	(4,632)	126	1,692	112	–	(2,702)

賬目附註

4. **營業額、收入及收益及分部資料**（續）

主要報告形式－業務分部（續）

	截至二零零三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	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	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
未分攤之收益及收入						43,557
未分攤之開支						(112)
經營盈利						206,145
融資成本						(23,101)
應佔一共同控制實體之虧損	–	–	(2,802)	–	–	(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
呆賬撥備撥回，淨額	(1,985)	727	(322)	–	–	(1,580)

賬目附註

4. 營業額、收入及收益及分部資料(續)

從屬報告形式－地區分部

由於二零零三年度與二零零四年度本集團之所有業務均於中國境內進行及本集團之所有資產均處於中國境內，故並無呈列地區分部資料。

5. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除下列項目：

	二零零四年 *人民幣千元*	二零零三年 *人民幣千元*
計入		
出售固定資產收益	**6,779**	4,322
呆賬撥備撥回，淨額	**2,702**	1,580
扣除		
固定資產折舊	**30,772**	19,165
員工成本(*附註十一*)	**672,105**	481,560
已售存貨成本	**3,580,662**	2,445,164
土地及樓宇之經營租賃	**2,939**	1,749
核數師酬金	**1,800**	1,855
保用撥備	**2,400**	1,700
商譽攤銷	**79**	—

6. 融資成本

	二零零四年 *人民幣千元*	二零零三年 *人民幣千元*
銀行借款之利息	**42,137**	26,270
減：於在建工程之資本化利息	**(4,657)**	(1,555)
減：於開發物業之資本化利息	**(13,499)**	(1,614)
	23,981	23,101

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年利率為5.3%(二零零三年：5.1%)。

賬目附註

7. 稅項

於綜合收益表扣除之稅項如下：

	二零零四年 *人民幣千元*	二零零三年 *人民幣千元*
當期稅項		
一中國企業所得稅	**127,288**	56,709
遞延稅項（*附註三十*）	**(7,279)**	1,638
	120,009	58,347

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

	二零零四年 *人民幣千元*	二零零三年 *人民幣千元*
除稅前盈利	**412,731**	180,242
按稅率33%（二零零三年：33%）計算之稅項	**136,201**	59,480
不可扣稅之支出	**838**	4,473
未有確認之稅損	**2,702**	876
使用早前未有確認之稅損	**(4)**	(305)
所得稅部分減免之影響	**(19,728)**	(6,177)
稅項支出	**120,009**	58,347

(a) 本公司及組成本集團之附屬公司按33%（二零零三年：33%）稅率繳納中國企業所得稅。

(b) 根據紹興縣地稅局頒佈的錢清字(2005)第一號至第五號批文規定，本公司之其中五家附屬公司－浙江寶業房地產集團有限公司（「寶業房地產」）、浙江寶業建設集團有限公司、紹興寶業建築防火材料有限公司，浙江廣藝建築裝飾工程有限公司和浙江寶業幕牆裝飾有限公司作為中國鄉鎮企業於二零零四年可減免10%的企業所得稅（二零零三年：10%）。

賬目附註

7. 稅項（續）

(c) 根據紹興縣地稅局頒佈的直地稅字(2003)212號的批覆，本公司的一附屬公司一浙江寶業住宅產業股份有限公司，允許以技術改造國產設備投資的40%抵免企業所得稅。

(d) 於二零零四年度，本集團無香港課稅之收入，因而並無計提香港利得稅（二零零三年：無）。

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109,630,000元（二零零三年：人民幣161,309,000元）。

9. 股息

於二零零五年四月一日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股人民幣0.1436元（二零零三年：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，惟將於截至二零零五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275,082,000元（二零零三年：人民幣112,409,000元）及年內已發行股份531,426,053股（二零零三年：加權平均數441,084,053股）計算。

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（包括董事及監事之酬金）如下：

	二零零四年	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*
薪酬工資	**663,611**	475,653
福利、醫療及其他費用	**5,673**	3,602
退休計劃供款金額（*附註(a)*）	**2,821**	2,305
	672,105	481,560

賬目附註

11. 員工成本（續）

(a) 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雇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雇員的基本工資之19%至20%（二零零三年：19%至20%）供款。國家主辦之退休計劃負責承擔向所有退休雇員支付全部退休金，而除每月供款之外，本集團沒有其他實際退休金付款或退休後福利責任。

12. 董事、監事及高級管理人員酬金

(a) 董事及監事之酬金

於本年度，本公司向董事及監事支付之酬金總額如下：

	二零零四年	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*
執行董事酬金	**–**	–
非執行董事酬金	**340**	419
監事酬金	**50**	60
執行董事之其他服務酬金		
－基本工資及津貼	**336**	171
－獎金	**1,476**	1,339
－退休福利	**10**	10
非執行董事之其他服務酬金	**–**	–
監事之其他服務酬金	**192**	163
	2,404	2,162

於二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度，本公司所有董事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。

於二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度，沒有董事及監事放棄其酬金。於二零零四年及二零零三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促使其加入或在加入本集團時之獎金或離職賠償。

賬目附註

12. 董事、監事及高級管理人員酬金（續）

(b) 五位最高薪酬人士

於本年度，本集團內五名最高薪酬人士包括四名董事（二零零三年：五名），其酬金已載於上文分析。剩餘一名人士（二零零三年：無）之酬金分析如下：

	二零零四年 *人民幣千元*	二零零三年 *人民幣千元*
基本薪金及津貼	84	–
花紅	468	–
退休金	3	–
	555	–

於二零零四年十二月三十一日止年度，該名非董事及監事之人士之酬金均屬人民幣0元至人民幣1,060,000元（港幣1,000,000元）的組別。

13. 無形資產

商譽

截至二零零四年十二月三十一日止年度	*人民幣千元*
期初賬面淨值	–
收購附屬公司及增購一附屬公司之權益（*附註十六*）	1,124
攤銷	(79)
期末賬面淨值	1,045

	二零零四年 *人民幣千元*	二零零三年 *人民幣千元*
成本值	1,124	–
累計攤銷	(79)	–
賬面淨值	1,045	–

賬目附註

14. 固定資產

集團

	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:								
於二零零四年一月一日	5,188	72,184	94,424	101,172	65,906	12,538	64,661	416,073
收購附屬公司	–	–	–	7,999	–	–	–	7,999
添置	–	–	18,072	98,456	5,690	3,318	115,330	240,866
轉撥	–	–	65,018	15,338	–	–	(80,356)	–
出售	–	–	(589)	(4,795)	(375)	(107)	–	(5,866)
於二零零四年十二月三十一日	**5,188**	**72,184**	**176,925**	**218,170**	**71,221**	**15,749**	**99,635**	**659,072**
累計折舊:								
於二零零四年一月一日	–	1,345	14,878	43,328	26,443	5,932	–	91,926
收購附屬公司	–	–	–	649	–	–	–	649
本年計提	–	1,278	6,052	13,919	7,742	1,781	–	30,772
出售	–	–	(40)	(473)	(361)	(23)	–	(897)
於二零零四年十二月三十一日	**–**	**2,623**	**20,890**	**57,423**	**33,824**	**7,690**	**–**	**122,450**
賬面淨值:								
於二零零四年十二月三十一日	**5,188**	**69,561**	**156,035**	**160,747**	**37,397**	**8,059**	**99,635**	**536,622**
於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

賬目附註

14. 固定資產（續）

於二零零四年及二零零三年十二月三十一日，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
於二零零四年十二月三十一日								
成本值	–	72,184	176,925	218,170	71,221	15,749	99,635	653,884
估值	5,188	–	–	–	–	–	–	5,188
	5,188	**72,184**	**176,925**	**218,170**	**71,221**	**15,749**	**99,635**	**659,072**
於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

賬目附註

14. 固定資產(續)

公司

	土地使用權	樓宇	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
成本值:						
於二零零四年一月一日	64,033	388	4,632	726	–	69,779
添置	–	–	371	227	3,621	4,219
從附屬公司轉入	–	–	–	–	44,746	44,746
出售	–	–	–	(64)	–	(64)
於二零零四年十二月三十一日	**64,033**	**388**	**5,003**	**889**	**48,367**	**118,680**
累計折舊:						
於二零零四年一月一日	1,033	–	610	48	–	1,691
本年計提	1,192	18	839	171	–	2,220
出售	–	–	–	(8)	–	(8)
於二零零四年十二月三十一日	**2,225**	**18**	**1,449**	**211**	**–**	**3,903**
賬面淨值:						
於二零零四年十二月三十一日	**61,808**	**370**	**3,554**	**678**	**48,367**	**114,777**
於二零零三十二月三十一日	63,000	388	4,022	678	–	68,088

本集團所持有之土地使用權及樓宇均位於中國境內及以10年至50年租約期限持有。

投資物業於二零零四年十二月三十一日按公開市值基準由一中國獨立資產評估師紹興中興資產評估有限公司重估。

賬目附註

14. 固定資產(續)

於二零零四年十二月三十一日,本集團的在建工程包括資本化利息約人民幣6,212,000元(二零零三年:人民幣1,555,000元)。本公司的在建工程包括資本化利息2,058,000元(二零零三年:無)。

於二零零四年十二月三十一日,賬面淨值為人民幣36,697,000元(二零零三年:人民幣37,633,000元)之土地使用權及樓宇已用作本集團短期銀行借款之抵押(附註二十六)。賬面淨值為人民幣31,571,000元(二零零三年:人民幣32,160,000元)之土地使用權及樓宇已用作本公司短期銀行借款之抵押(附註二十六)。

15. 開發中物業

本公司及本集團之開發中物業均位於中國境內,完工期限如下:

	集團		公司	
	二零零四年	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
一年以內	**474,344**	247,194	**–**	–
一年以上	**459,659**	249,860	**227,820**	–
	934,003	497,054	**227,820**	–

於二零零四年十二月三十一日,開發中物業包括資本化利息金額約為人民幣13,499,000元(二零零三年:人民幣713,000元)。

16. 於附屬公司之投資

公司

	二零零四年	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*
非上市投資,按成本值	**526,479**	398,720
應收附屬公司款項	**135,288**	7,342
應付附屬公司款項	**(39,635)**	(140,493)
	622,132	265,569

應收/(應付)附屬公司款項乃無抵押、免息及不需在一年內償還。

賬目附註

16. 於附屬公司之投資(續)

於二零零四年十二月三十一日,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元	建築施工及內部裝飾
浙江寶業幕牆裝飾有限公司	中國有限責任公司	83.1%	–	人民幣10,800,000元	幕牆及鋼結構安裝
浙江寶業交通建設工程有限公司	中國有限責任公司	87.5%	12.4%	人民幣30,000,000元	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	中國有限責任公司	93.3%	6.6%	人民幣15,000,000元	建築裝飾裝修工程
浙江寶業房地產集團有限公司	中國有限責任公司	90%	9.9%	人民幣50,000,000元	房地產開發和銷售
浙江寶業住宅產業股份有限公司(「寶業住宅」)	中國股份有限公司	–	63.9%	人民幣60,600,000元(60,600,000股每股人民幣1元)	生產及銷售混凝土及建築材料
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元	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元	生產及銷售鋼、木質防火門

賬目附註

16. 於附屬公司之投資（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
浙江寶業建築設計研究有限公司（前稱為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元	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元	生產及銷售建築材料
上海紫寶房地產開發有限公司（*附註(a)*）	中國有限責任公司	–	70%	人民幣18,000,000元	房地產開發和銷售
紹興寶港木製品有限公司	中國外商投資企業	70%	–	美元2,720,000元	生產及銷售木質門及其他木製品
紹興寶業建築智慧科技有限公司	中國有限責任公司	60%	39.6%	人民幣2,000,000元	安裝建築物電腦管理系統
杭州國際機場大廈開發有限公司（*附註(b)*）	中國有限責任公司	90%	–	人民幣80,000,000元	杭州國際機構大廈開發

賬目附註

16. 於附屬公司之投資（續）

名稱	註冊地點及公司類別	所佔權益		註冊資本	主要業務
		直接	*間接*		
紹興市華欣預拌混凝土有限公司	中國有限責任公司	51.5%	–	人民幣20,000,000元	生產、銷售混凝土及水泥製品
合肥實業混凝土有限公司	中國有限責任公司	90%	9.9%	人民幣10,000,000元	商品混凝土、水泥製品、建築材料生產、銷售
浙江實業鋼結構有限公司	中國有限責任公司	95%	4.95%	人民幣20,000,000元	生產、銷售設計鋼結構產品
紹興廣袤物流有限公司	中國有限責任公司	90%	6.4%	人民幣5,000,000元	貨運及建材經銷
合肥中寶機械製造有限公司 *(附註(c))*	中國有限責任公司	–	89.9%	人民幣10,000,000元	機器設備製造及機械配件生產、銷售

附註：

(a) 於二零零四年度，寶業房地產與一少數股東一夏建軍先生達成協議，向夏建軍先生增購其持有上海紫寶房地產開發有限公司（「紫寶房地產」）15%的權益，收購代價為人民幣2,900,000元，並由此產生商譽人民幣564,000元。收購完成後，寶業房地產擁有紫寶房地產70%的權益。

(b) 於二零零四年度，本公司與杭州機場簽訂協議，收購其持有機場大廈90%的權益，收購代價為人民幣83,077,000元，並由此產生商譽人民幣113,000元。

(c) 於二零零四年度，寶業房地產與本公司的一共同控制實體一合肥輕紡城寶業房地產有限公司（「合肥輕紡城」）簽訂協定，收購其持有合肥中寶機械製造有限公司（「中寶機械」）90%的權益，收購代價為人民幣9,000,000元，並由此產生商譽人民幣447,000元。

賬目附註

17. 於一共同控制實體之投資

(a) 投資組成：

集團

	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
於一月一日之資產淨值	**11,182**	13,984
應佔虧損	**(2,100)**	(2,802)
於十二月三十一日之資產淨值	**9,082**	11,182
應付一共同控制實體款	**–**	33,000
	9,082	44,182

公司

	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
非上市投資，按成本	**15,000**	15,000
減值虧損撥備	**(5,918)**	(3,818)
	9,082	11,182
應收一共同控制實體款	**–**	33,000
	9,082	44,182

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
合肥輕紡城實業房地產有限公司	中國有限責任公司	50%	人民幣30,000,000元	房地產開發和銷售

賬目附註

17. 於一共同控制實體之投資(續)

(b) 截至二零零四年十二月三十一日於一共同控制實體之借款乃無抵押,按5.04%到5.32%的利率計息,并須於一年內償還。

(c) 截至二零零四年十二月三十一日的應收/(應付)一共同控制實體款乃無抵押、免息及無固定償還期。

18. 存貨

集團

	二零零四年	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*
原材料	**17,442**	11,212
在製品	**5,683**	—
製成品	**14,015**	8,469
生產物料	**174**	171
	37,314	19,852

於二零零四年十二月三十一日,無以可變現淨值列賬之存貨(二零零三年:無)。

19. 建築合約

集團

	二零零四年	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*
已發生合約成本加應佔盈利減可預見虧損	**8,242,626**	4,850,458
減:已發出之進度收費單	**(8,160,564)**	(4,827,390)
	82,062	23,068
流動資產/(負債)包括下列項目:		
應收客戶之建築合約款項	**412,580**	234,852
應付客戶之建築合約款項	**(330,518)**	(211,784)
	82,062	23,068

賬目附註

19. 建築合約（續）

於二零零四年十二月三十一日，在附註二十一之本集團其他應收款項中，包括客戶持有之履約保證金及項目按金共計人民幣451,302,000元（二零零三年：人民幣286,395,000元）。

20. 貿易應收款

集團

	二零零四年	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應收款及應收票據	**329,693**	150,111
*減：*呆賬撥備	**(9,141)**	(6,275)
	320,552	143,836

貿易應收款及應收票據之賬齡分析如下：

集團

	二零零四年	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*
0-3個月	**244,138**	67,239
3個月-1年	**52,182**	64,578
1-2年	**26,635**	16,972
2-3年	**6,037**	467
3年以上	**701**	855
	329,693	150,111

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得信用期。

賬目附註

21. 其他應收款

	集團		公司	
	二零零四年	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
預付款項及按金	**25,160**	24,258	**8**	526
其他應收款項	**56,647**	43,722	**21,872**	274
一房地產開發項目的預付款	**50,000**	229,390	**50,000**	229,390
應收履約保證金及項目按金（*附註十九*）	**451,302**	286,395	**–**	–
	583,109	583,765	**71,880**	230,190

22. 銀行結餘及現金

	集團		公司	
	二零零四年	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
現金	**9,830**	6,168	**808**	1,296
銀行存款	**543,316**	492,524	**39,926**	287,453
	553,146	498,692	**40,734**	288,749

附註：

(a) 於二零零四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擔保的若干限制銀行存款約為人民幣22,051,000元（二零零三年：人民幣16,285,000元）。

(b) 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佈的外匯管制法規監管。

賬目附註

23. 貿易應付款

貿易應付款及應付票據之賬齡分析如下:

	集團		公司	
	二零零四年	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
0-3個月	**117,956**	144,244	**–**	–
3個月-1年	**140,881**	46,863	**150**	–
1-2年	**17,999**	28,005	**–**	–
2-3年	**4,356**	2,777	**–**	–
3年以上	**2,307**	905	**–**	–
	283,499	222,794	**150**	–

24. 其他應付款

	集團		公司	
	二零零四年	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
其他應付稅金	**90,429**	87,537	**7,051**	7,228
其他應付款項	**124,992**	88,152	**20,302**	1,887
項目經理按金	**79,763**	59,007	**–**	–
應計費用	**2,205**	2,034	**1,500**	1,297
	297,389	236,730	**28,853**	10,412

賬目附註

25. 保用撥備

集團

	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
於年初	**5,000**	4,880
額外撥備	**2,400**	1,700
減：已動用款項	**(4,780)**	(1,580)
於年末	**2,620**	5,000

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。撥備費用乃根據以往維修水準估計並全數確認。

26. 借款

	集團		公司	
	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
短期銀行借款				
無抵押	**866,000**	496,950	**350,000**	160,000
有抵押	**46,000**	46,000	**46,000**	46,000
	912,000	542,950	**396,000**	206,000

附註：

(a) 於二零零四年十二月三十一日，抵押擔保之短期銀行借款由本公司持有之賬面淨值為人民幣31,571,000元（二零零三年：人民幣32,160,000元）和本公司的附屬公司－寶業建設持有之賬面淨值為人民幣5,126,000元（二零零三年：人民幣5,473,000元）之土地使用權及樓宇作為抵押。

(b) 該等借款利息乃按尚未償還之借款及5%至6%（二零零三年：5%至6%）之年利率計算。

賬目附註

27. 應收／(應付)股東及少數股東款

股東及少數股東款項結餘均為無抵押、免息及無固定償還期或按簽訂之銷售協議的條款償還。

(a) 應收少數股東款主要是由於銷售產品所產生的應收款項，應付少數股東款主要為於二零零四年十二月三十一日尚未支付予少數股東的應付股利。

(b) 應收一股東款主要是由於銷售寶業房地產開發的房產項目單位所產生的應收款項。應付股東款主要為就購入寶業房地產開發的房產項目單位已付的按金。

28. 股本

股本變動如下：

	股份數目 *(千股)*	股本 *人民幣千元*
於二零零三年一月一日	350,742	350,742
發行H股 *(附註(a))*	180,684	180,684
於二零零三年及二零零四年十二月三十一日	**531,426**	**531,426**

附註：

(a) 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元(已扣減發行費用)。

(b) 本公司於二零零五年一月十三日配售股份的具體情況請參考附註三十五。

賬目附註

29. 儲備

集團

	資本公積金 (附註(b))	投資物業重估儲備	其他資產重估儲備	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
於二零零四年一月一日	56,150	1,240	7,551	21,656	10,828	187,557	284,982
出售已完工物業而轉入損益表之儲備	–	–	(3,680)	–	–	–	(3,680)
本年度盈利	–	–	–	–	–	275,082	275,082
轉撥至法定盈餘公積金	–	–	–	27,388	–	(27,388)	–
轉撥至法定公益金	–	–	–	–	13,694	(13,694)	–
股息	–	–	–	–	–	(33,746)	(33,746)
於二零零四年十二月三十一日	**56,150**	**1,240**	**3,871**	**49,044**	**24,522**	**387,811**	**522,638**
組成如下:							
二零零四年擬議派末期股息						81,502	
保留盈餘						306,309	
						387,811	
公司及附屬公司	56,150	1,240	3,871	49,044	24,522	393,729	528,556
共同控制實體	–	–	–	–	–	(5,918)	(5,918)
於二零零四年十二月三十一日	**56,150**	**1,240**	**3,871**	**49,044**	**24,522**	**387,811**	**522,638**

賬目附註

29. **儲備**（續）

集團（續）

	資本公積金 (附註(b))	股份發行費用	投資物業重估儲備	其他資產重估儲備	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	人民幣千元
於二零零三年一月一日	–	(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	(7,551)	7,551	–	–	–	–
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)	–
於二零零三年十二月三十一日	56,150	–	1,240	7,551	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	
							187,557	
公司及附屬公司	56,150	–	1,240	7,551	21,656	10,828	191,375	288,800
共同控制實體	–	–	–	–	–	–	(3,818)	(3,818)
於二零零三年十二月三十一日	56,150	–	1,240	7,551	21,656	10,828	187,557	284,982

賬目附註

29. **儲備**（續）

公司

	資本公積金	法定盈餘公積金	法定公益金	保留盈餘	總計
	（附註(b)）	*（附註(a)(i)）*	*（附註(a)(ii)）*		
	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*
於二零零四年一月一日	56,150	21,656	10,828	53,087	141,721
本年度盈利	–	–	–	109,630	109,630
轉撥至法定盈餘公積金	–	27,388	–	(27,388)	–
轉撥至法定公益金	–	–	13,694	(13,694)	–
股息	–	–	–	(33,746)	(33,746)
於二零零四年十二月三十一日	**56,150**	**49,044**	**24,522**	**87,889**	**217,605**

組成如下：

二零零四年擬攤派末期股息	81,502
保留盈餘	6,387
	87,889

賬目附註

29. **儲備**（續）

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
於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)
轉發	(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)	–
於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
	53,087

(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%。

賬目附註

29. **儲備**（續）

(a) **儲備基金**（續）

(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。

(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，可用于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。

30. **遞延稅項**

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率33%（二零零三年：33%）作全數撥備。

遞延稅項資產／（負債）之變動如下：

	集團		公司	
	二零零四年	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
於一月一日	**231**	1,869	**–**	–
在損益賬計入／（扣除）	**7,279**	(1,638)	**(679)**	–
於十二月三十一日	**7,510**	231	**(679)**	–

賬目附註

30. **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:

集團

遞延稅項資產

	呆賬撥備		稅損		集團內部交易 未實現利潤的抵銷		總額	
	二零零四年	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年
	人民幣千元	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元
於一月一日	**6,273**	6,794	**–**	–	**–**	–	**6,273**	6,794
在損益賬(扣除)/計入	**(892)**	(521)	**2,223**	–	**5,405**	–	**6,736**	(521)
於十二月三十一日	**5,381**	6,273	**2,223**	–	**5,405**	–	**13,009**	6,273

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		投資物業重估		利息資本化		總額	
	二零零四年	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年
	人民幣千元	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元	**人民幣千元**	人民幣千元
於一月一日	**(538)**	–	**(4,458)**	(4,855)	**(1,046)**	(70)	**(6,042)**	(4,925)
轉撥	**–**	(538)	**–**	538	**–**	–	**–**	–
在損益賬(扣除)/計入	**(139)**	–	**1,933**	(141)	**(1,251)**	(976)	**543**	(1,117)
於十二月三十一日	**(677)**	(538)	**(2,525)**	(4,458)	**(2,297)**	(1,046)	**(5,499)**	(6,042)

賬目附註

30. **遞延稅項**(續)

在資產負債表列賬之金額包括:

	二零零四年	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*
超過12個月後收回之遞延稅項資產	**7,515**	5,381
超過12個月後償還之遞延稅項負債	**(5,400)**	(5,499)

公司

遞延稅項負債

	利息資本化	
	二零零四年	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於一月一日	**–**	–
在損益賬扣除	**(679)**	–
於十二月三十一日	**(679)**	–

在資產負債表列賬之金額包括:

	二零零四年	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*
超過12個月後償還之遞延稅項負債	**(670)**	–

賬目附註

31. 綜合現金流量表

(a) 除稅前盈利與經營活動之現金流入／(流出)淨額對賬表

	二零零四年 *人民幣千元*	二零零三年 *人民幣千元*
除稅前盈利	**412,731**	180,242
折舊	**30,772**	19,165
商譽攤銷	**79**	—
應佔一共同控制實體虧損	**2,100**	2,802
呆賬撥回，淨值	**(2,702)**	(1,580)
出售固定資產收益	**(6,779)**	(4,322)
出售一家附屬公司收益	**—**	(109)
利息收入	**(26,422)**	(12,416)
利息支出	**23,981**	23,101
經營資金變動前之經營盈利	**433,760**	206,883
開發中物業、持有作開發的物業及已完工之待售物業增加	**(214,880)**	(357,754)
受限制的銀行存款增加	**(5,766)**	(1,895)
存貨增加	**(15,347)**	(7,952)
建築合約客戶結餘增加	**(58,994)**	(23,650)
貿易及其它應收款和應收少數股東款增加	**(163,305)**	(321,006)
貿易及其它應付款、預收賬款、應付股東款及一共同控制實體款以及保用撥備增加	**190,221**	405,314
經營業務所產生的現金流入／(流出)淨額	**165,689**	(100,060)

賬目附註

31. **綜合現金流量表**(續)

(b) **融資活動變動分析**

	股本及資本公積金 人民幣千元	少數股東權益 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元
於二零零三年一月一日	350,742	67,895	143,950
發行股份	236,834	—	—
出售一家附屬公司	—	(9,747)	—
借貸現金流出淨額	—	—	399,000
少數股東注入資本	—	6,755	—
少數股東應佔盈利	—	9,486	—
盈利分配予少數股東	—	(1,676)	—
其他	—	(107)	—
於二零零三年十二月三十一日	587,576	72,606	542,950
於二零零四年一月一日	587,576	72,606	542,950
借貸現金流入淨額	—	—	369,050
少數股東注入資本	—	9,744	—
少數股東應佔盈利	—	17,640	—
盈利分配予少數股東	—	(3,256)	—
收購附屬公司	—	10,180	—
向一少數股東收購附屬公司的權益	—	(2,336)	—
於二零零四年十二月三十一日	**587,576**	**104,578**	**912,000**

賬目附註

31. 綜合現金流量表(續)

(c) 收購附屬公司

於二零零四年,如附註十六(b)和(c)所述,本集團收購了機場大廈和中寶機械。收購的現金流量的具體情況如下:

	人民幣千元
購買的淨資產	
固定資產	7,350
開發物業	72,529
存貨	2,115
貿易及其他應收款	18,652
銀行結餘及現金	12,033
貿易及其他應付款	(10,982)
少數股東權益	(10,180)
	91,517
商譽	560
	92,077
支付方式:	
其他應付款	11,077
應付一共同控制實體款	9,000
現金	72,000
	92,077

於本年度收購之附屬公司為本集團提供經營現金流量淨額為人民幣7,786,000元,而並沒有就投資回報及融資成本繳付款項及繳納稅項,也並無投資活動款項支出。

賬目附註

31. 綜合現金流量表(續)

(c) 收購附屬公司(續)

收購附屬公司產生之現金流出淨額分析:

	二零零四年 *人民幣千元*
現金代價	**72,000**
購入之銀行結餘及現金	**(12,033)**
收購附屬公司產生現金流出淨額	**59,967**

32. 或然負債

	集團		公司	
	二零零四年 ***人民幣千元***	二零零三年 *人民幣千元*	**二零零四年** ***人民幣千元***	二零零三年 *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)*)	**58,690**	50,000	**–**	–
就授予附屬公司的銀行借款給予銀行之擔保	**–**	–	**456,000**	336,950
	58,690	50,000	**456,000**	336,950

(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借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

33. 承擔

(a) 資本承擔

(i) 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：

	集團		公司	
	二零零四年	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
土地及樓宇	**–**	43,245	**–**	43,245
機器設備	**–**	22,428	**–**	22,428
	–	65,673	**–**	65,673

(b) 經營租賃承擔

– *本集團為出租人*

於二零零四年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷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：

	集團	
	二零零四年	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*
第一年內	**477**	477

– *本集團為承租人*

於二零零四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷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：

	集團	
	二零零四年	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*
第一年內	**979**	1,126
第二年至第五年內	**86**	467
	1,065	1,593

本公司無經營租賃的承擔。

賬目附註

34. 關連方結餘及有關連人士交易

(i) 關連方結餘

於二零零四年及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：

	二零零四年 *人民幣千元*	二零零三年 *人民幣千元*
應收於附屬公司中有重大影響力的少數股東款		
－浙江環宇建設集團有限公司（「浙江環宇」）	**14,903**	10,551
－紹興市市政工程公司（「市政工程公司」）	**3,789**	4,066

(ii) 關連方交易

除上文所披露外，本集團於本年度與關連方有下列重大交易：

	二零零四年 *人民幣千元*	二零零三年 *人民幣千元*
銷售混凝土予		
－浙江環宇（*附註(a)*）	**8,310**	13,082
－市政工程公司（*附註(a)*）	**482**	368
收取合肥輕紡城的利息費用（*附註十七(b)*）	**3,685**	－
銷售予董事的房地產物業	**－**	2,342

(a) 銷售按銷售合同條款和市場價格執行。

賬目附註

35. 期後事項

(a) 於二零零五年一月十三日，本公司與瑞士銀行就配售訂立配售協議，按每股配售股份港幣4.05元包銷本公司合共36,136,800股新H股。配售所得款項淨額為港幣140,424,000元。

(b) 於二零零五年二月二十六日，本公司與本公司之董事會主席一龐寶根先生簽訂收購協議，本公司有條件同意收購而龐先生有條件同意出售其持有寶業住宅之19%權益。其購買代價為人民幣11,514,000元。

(c) 於二零零五年二月二十六日，本公司的一附屬公司一寶業建設與明華紡織達成的建築協議，寶業建設有條件同意為浙江輕紡原料博覽城紡織原料交易中心進行若干設計、建築及安裝工作。其設計、建築及安裝工作之總代價為人民幣116,024,000元。明華紡織由本公司另一附屬公司紹興寶港的前董事李文江先生持有其67%的權益。

36. 比較

若有必要，比較數字已按本年度會計報表的披露方式進行了重分類。

37. 最終控股公司

本公司董事認為本公司並無最終控股公司。

38. 賬目通過

本年度賬目已於二零零五年四月一日由董事會通過。

釋義

在本年度報告中，除非文意另有所指，下列簡稱具有如下特定意義：

聯繫人士	指	具上市規則所賦予涵義
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
寶業投資	指	浙江寶業實業投資有限公司
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
建築業務	指	本集團進行的建築項目承包及施工業務
董事	指	寶業集團股份有限公司之董事
香港會計準則	指	香港公認會計原則及香港會計師公會頒佈之會計準則
H股	指	本公司註冊資本中每股面值人民幣1.00元的海外上市外資股，以港幣認購，並在香港聯交所上市
獨立第三方	指	獨立於本公司或其附屬公司任何發起人、董事、監事、行政總裁及主要股東或彼等各自之任何聯繫人士，且與彼等概無關聯之人士
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋義

建材業務	指	本集團進行的研究及開發、生產和銷售建築材料業務
招股説明書	指	本公司於二零零三年六月十七日印發的招股説明書
房地產業務	指	本集團進行的房地產開發業務
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
本公司或寶業	指	寶業集團股份有限公司
本集團或寶業集團	指	寶業集團股份有限公司及其附屬公司
監事會	指	寶業集團股份有限公司之監事會

股東參考資料

董事會

執行董事

龐寶根先生 *董事長*

高紀明先生

高林先生

周漢萬先生

非執行董事

吳為民先生

胡紹增先生

獨立非執行董事

王有為先生

益德清先生

陳賢明先生

監事會

監事

孫國范先生

謝其盛先生

獨立監事

陳興泉先生

俞增民先生

李永生先生

公司秘書

鍾靄妍女士 ACS, ACIS

國際核數師

羅兵咸永道會計師事務所

香港中環

太子大廈22樓

法定核數師

信永中和會計師事務所

中國北京

朝陽門北大街8號

富華大廈A座9層

郵編100027

法律顧問

香港法律

萬盛國際律師事務所

香港中環

金融街8號

國際金融中心二期37樓

中國法律

競天公誠律師事務所

中國北京

朝陽門外大街20號

聯合大廈15樓

郵編100020

香港股份登記及過戶處

登捷時有限公司

香港灣仔

告士打道56號

東亞銀行港灣中心地下

投資者關係顧問

縱橫財經公關顧問（中國）有限公司

香港夏慤道18號

海富中心第1期29樓A室

法定地址

中國

浙江紹興

楊汛橋鎮

郵編312028

香港營業地點

香港中環

金融街8號

國際金融中心二期

37樓

法定代表

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

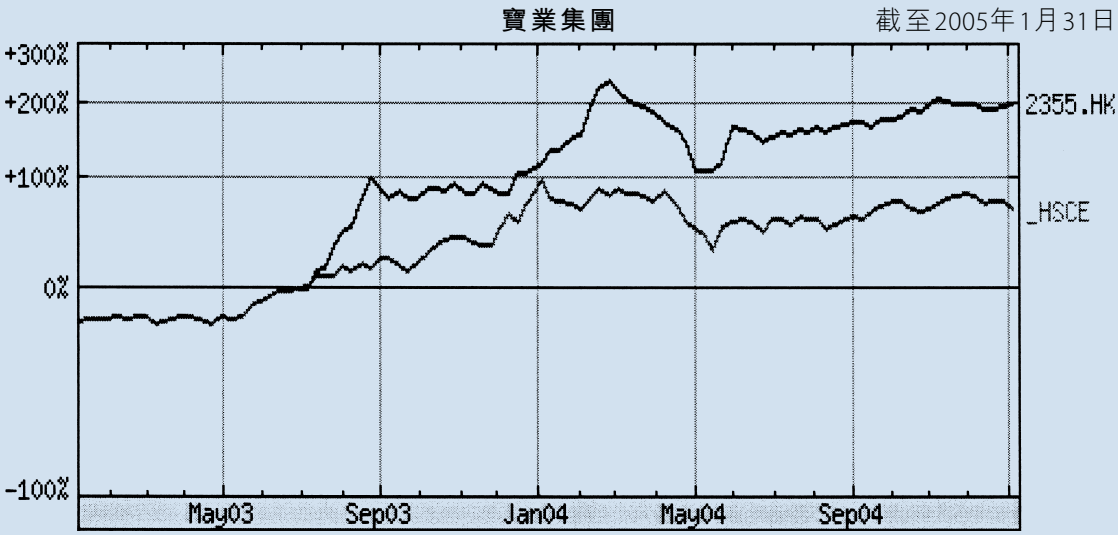
電話：86-575-4135837

傳真：86-575-4118792

網址：www.baoyegroup.com

股東參考資料

二零零五年度重要事件日誌

事項	時間
暫停辦理股份過戶登記	二零零五年四月二十日至二零零五年五月二十日（包括首尾兩天在內）
二零零五年股東特別大會	二零零五年五月二十日
二零零四年度股東週年大會	二零零五年五月二十日
二零零四年度末期股息派付日期	二零零五年六月八日

股價走勢圖