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

(股份代號：2355)

二零零五年年報

目　錄

02 企業簡介
04 財務摘要
08 主席報告
12 管理層討論及分析
32 公司管治報告
40 投資者關係
42 全年大事紀要
44 公司花絮
46 董事、監事及
高級管理人員履歷
51 董事會報告
62 監事會報告
63 核數師報告
64 綜合財務報表及附註
134 釋義
136 股東參考資料

附註： 二零零五年股東周年大會通告已另行於二零零六年四月七日寄發予股東。

建築事業
是萬歲的事業

業務架構

寶業集團股份有限公司

建材製造業務	建築施工業務	房產開發業務
輕鋼結構	政府及公共機構樓宇	柯橋「城市花園三期」
玻璃幕牆	市政及基礎建設	紹興「毓蘭華庭」
木製品及室內裝飾	商業樓宇	合肥「城市綠苑」
預拌混凝土	住宅樓宇	合肥「浙江商城」
混凝土管樁及管道	工業廠房	上海「靜安紫苑」
大型屋面板	室內外裝飾工程	杭州「國際機場大廈」
防火材料	機電設備安裝	紹興「寶業四季園」
橋樑板	消防設施安裝	
外加劑	幕牆安裝	
	園林綠化工程	

業務版圖

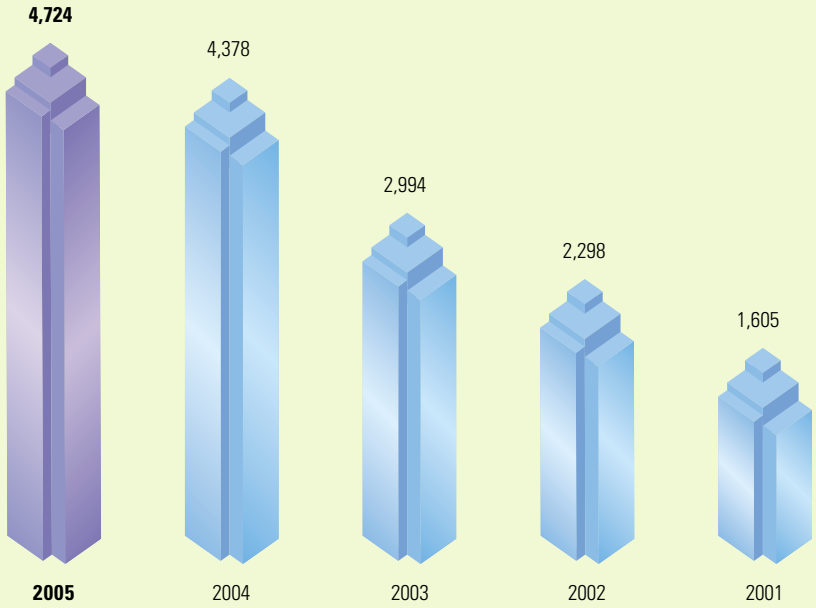
寶業集團股份有限公司

- **建材製造業務**
  - 紹興柯橋基地
  - 合肥基地（在建）
  - 武漢基地（籌建）
- **建築施工業務**
  - 紹興
  - 杭州
  - 上海
  - 合肥
  - 武漢
  - 北京
  - 蘇州
  - 南京
  - 嘉興
  - 寧波
  - 南昌
  - 鄭州
- **房產開發業務**
  - 紹興
  - 杭州
  - 上海
  - 合肥
  - 武漢

財務摘要

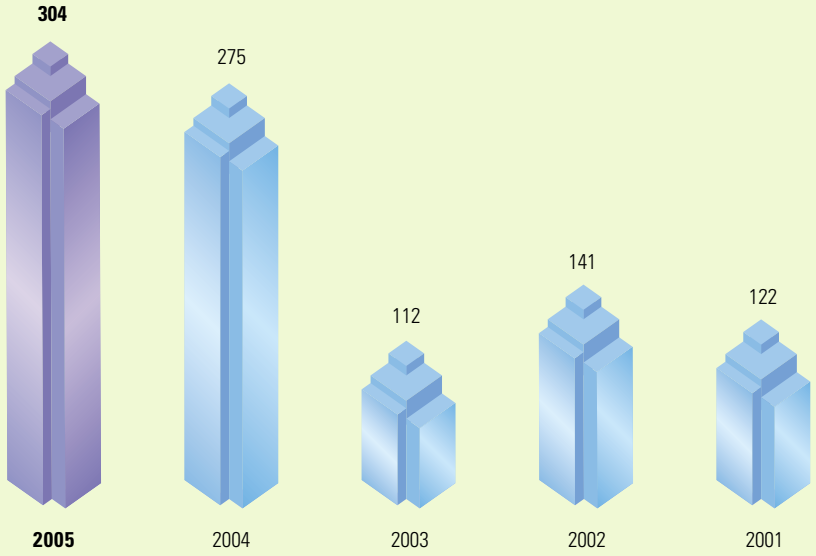
營業額增長圖

（人民幣百萬元）



股東應佔盈利增長圖

（人民幣百萬元）



	截至十二月三十一日止年度				
	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零二年	二零零一年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
業績					
營業額	**4,723,797**	4,378,434	2,994,472	2,297,526	1,604,574
股東應佔盈利	**304,226**	275,082	112,409	141,075	122,053
每股基本盈利(人民幣元)	**人民幣0.537**	人民幣0.518	人民幣0.255	人民幣0.402	人民幣0.348
資產及負債					
總資產	**4,556,918**	3,601,450	2,539,428	1,378,971	1,309,804
總負債	**2,728,887**	2,442,808	1,723,020	921,426	978,081
股東資金	**1,828,031**	1,158,642	816,408	457,545	331,723

財務摘要

財務指標

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年
股本回報率%	**17.3%**	26.1%
每股淨資產(人民幣元)	**2.89**	1.98
淨負債比率%	**14.4%**	39.%
流動比率	**1.33**	1.03
經營活動之現金流入／(流出)淨額(人民幣千元)	**11,398**	(49,238)

未來展望

- 於二零零五年十二月三十一日，本集團建築業務的在建工程合同金額合共達人民幣約120億元，比去年同期增長46%；

- 二零零六年二月二十一日，本集團以代價人民幣132,855,000元收購湖北省建築集團。此將使我們的建築業務擴張到湖北省以至整個華中地區，另外湖北省建築集團尚有約500,000平方米土地，待有關政府機關批准後，可以劃作住宅及商業物業發展用途。

- 二零零五年十二月二十三日，本集團以人民幣1.45億元收購合肥寶業餘下的50%股權。收購完成後，合肥寶業成為本集團全資附屬公司。而本集團二零零六年房產開發業務的收入主要來自合肥寶業開發的城市綠苑一期。該項目一期的建築面積約142,559平方米，截至二零零六年三月底，已經合共預售了約74,000平方米。

- 本集團於二零零六年三月八日與日本大和簽訂技術合作協議，就於中國建造工業化住宅之技術開發組成為期十年的戰略性聯盟。此將大大增強本集團建造工業化住宅技術知識，並且為將來與日本大和在建築工業化領域進一步合作及籌組合營企業奠下基礎。

主席報告

本人欣然向股東報告，本集團截至二零零五年十二月三十一日止之年度經審核實現營業額人民幣 4,723,797,000 元，增長 8%；股東應佔盈利增加 11% ，達到人民幣 304,226,000 元；每股盈利人民幣 0.537 元，增長 4%；董事會建議派發二零零五年度股息每股人民幣 0.12 元。

二零零五年中國經濟增長勢頭強勁，GDP增長9.9%。根據溫家寶總理「十屆人大四次會議政府工作報告」，「第十一個五年計劃」期間中國的年均經濟增長預期目標為7.5%，居民收入水平亦將同步增長。目前中國正處於由人均1,000美元向3,000美元快速增長的階段，再加上中國正處在全球最大規模的城市化進程當中，中國的建設行業正經歷著前所未有的黃金時代。

身處這樣的黃金時代，本集團迎來了企業快速發展的時期。經過31年的發展，集團形成了獨特的以建築施工為基礎、以建築工業化（預製建材）為發展核心，以房產開發為依託的「三位一體」的商業模式。本集團未來的發展，將通過複製「三位一體」的商業模式快速向全國拓展。這種拓展的模式，我們已在安徽合肥獲得成功，並且在二零零六年初通過收購湖北建築集團開始進軍華中地區。未來5年，集團還計劃將陸續向京津冀、山東、江西等地拓展，在全國5-6個主要地區完成戰略佈局，並爭取各個地區的業務分別達到集團現有的規模。

二零零五年是本集團執行新的發展戰略的第一年，作為在香港上市的唯一一家集建築施工、建材生產以及房產開發為一體的大型綜合建築企業，憑藉雄厚的實力和優秀的「寶業」品牌，本集團在業務營運和資本營運兩方面均取得了理想的成果。

龐寶根先生
主席

業務經營情況

建築施工

回顧二零零五年，憑藉獨特的建築施工總承包特級資質和「寶業」品牌優勢，建築施工業務承接項目合同金額不僅實現大幅增長，而且在承接項目中，高端領域的項目，比如公共、市政、交通等項目所佔的比例也逐步提高。截至二零零五年十二月三十一日止，本集團手頭建築施工合同金額達到約人民幣120億元。

建築施工作為本集團「三位一體」商業模式的基礎以及集團向外拓展的先鋒隊，我們將充分利用城市化和「國退民進」這兩大機遇，一方面，加快向全國各主要地區市場的拓展；另一方面，將通過收購兼併的形式，快速擴充到鐵道建設、水利、交通、橋樑等建築施工高端領域，並逐步加大在這些領域的市場份額。同時隨著高端業務比例的增加，期望建築施工業務總體利潤率水平將穩步提升。

二零零六年二月二十一日，本公司成功收購了湖北省建築集團。該集團具備良好的聲望及資質。湖北省建築集團屬下有十二家單位，其中七家為建築施工企業，有五家為一級施工總承包企業，另外兩家為二級施工總承包企業。除此之外，湖北省建築集團尚有約500,000平方米土地，其中大部分位於武漢市區，待有關政府機關批准後，可以劃作住宅及商業物業發展用途。武漢位於中國中部的中心，是政府「第十一個五年計劃」的重點發展城市，我們深信武漢以及整個湖北省的經濟在未來五年會有高速增長，為建築及相關行業帶來無限商機。以湖北省建築集團擁有的良好資質及豐富資源，加上具商業效益之模式去經營，必定為寶業集團未來的營業額及利潤帶來可觀的貢獻。

建材業務

作為「中國建築工業化」的先行者和行業標準制定者，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，以此來順應新型建材替代傳統建材這一革命性的行業發展趨勢。年內，在全國規模最大、同時也是本集團第一個住宅產業化基地（紹興園區）的巨大貢獻下，本集團建材業務實現大幅增長，朝著「從建造到製造」的業務拓展目標邁出了堅實的一步。

「第十一個五年計劃」中明確提到要創建節約型社會，發展環保節能型住宅，這預示著國內的建築工業化行業即將進入高速發展期。目前日本的產業化率已經超過70%，而中國只有20%左右，未來數年產業化改革而形成的新型建材市場容量高達數萬億元人民幣。集團於二零零六年三月八日與日本大和房屋工業株式會社（「日本大和」）簽訂協議，就建造住宅工業化之共同技術開發組成戰略性聯盟，為期十年。日本大和被視為全球五百強企業之一，日本大和於一九六一年在日本上市，目前市值超過美元100億元，是日本工業化住宅的先鋒及最先進的企業之一，其業務模式與本集團「三位一體」的業務模式相似，由於本集團所面臨的中國市場更為龐大，本集團的發展速度和規模將會更快速更強大。今後本集團還將會與全球「建築材料工業化」方面的領先企業進行更長久、更深層次的合作，同時加快隨著建築施工業務的拓展在全國建立住宅產業化基地，以盡快實現本集團「從建造到製造」的業務拓展目標。

房產開發

為冷卻部分地區房地產發展的過熱趨勢，維護經濟穩定和金融安全，政府在嚴格控制房地產信貸和土地供應的基礎上，於二零零五年上半年加大了對房地產行業的調控力度，如取消按揭貸款利率優惠，對房地產轉手加收營業稅等，旨在限制投機需求，鼓勵自住型需求，穩定房價，引導房地產行業長期健康穩健發展。而從長遠來看，國民經濟的持續快速增長以及城市化進程的加快，都必將導致住房需求在未來數年內持續增長。房地產優質企業將受益於行業的調控，優質企業所擁有的土地和資金優勢將成為其競爭的有效武器；同時，成本的控制也將決定企業盈利的增長。

本集團房地產業務的優勢在於：一方面，建築施工業務長期積累的資源和網絡使本集團持續獲取大規模的質優價廉的土地儲備；另一方面，「三位一體」商業模式的綜合效應使房地產業務的成本控制可以做到最佳。

今後公司將主要在住宅產業化基地周邊、經濟發達、城市化進程快及房地產開發處於初期的城市，儲備大規模的質優價廉的土地。重點在浙江、武漢和合肥等地進行開發和儲備。憑藉充足的土地儲備，以及有效的成本控制，本集團有信心成為中國房地產行業最具盈利能力的企業之一。

總結

本著對股東、投資者、員工、客戶、供貨商和社會的高度責任感，奉行誠實守信的原則，本公司在提高盈利能力的同時，依照國家法規和環境保護條例管理和拓展業務，完善企業管治，積極參與社會公益和環境保護，回饋社會。我們深信企業的持續發展離不開健康的社會環境，我們有責任和義務去幫助和改善我們賴以生存的社會和環境。因此，我們大力研究發展節能環保的預製建材，嚴格把關建築施工的質量和安全，並開發質優價廉有人文環境的住宅小區，為中國的社會和環境作貢獻的同時，也利用中國城市化的高速發展趨勢，為股東創造價值及理想的回報。

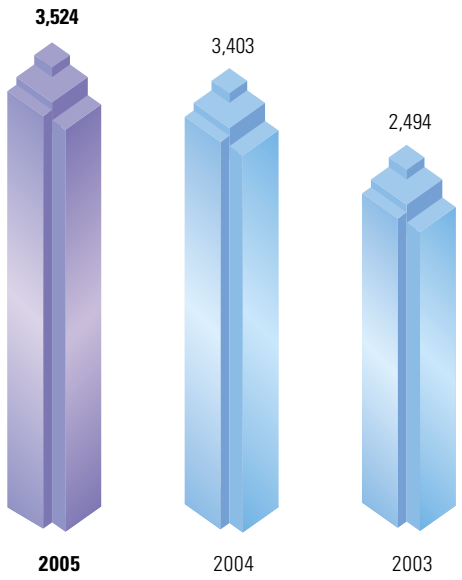
主席
龐寶根
二零零六年四月七日

截至二零零五年十二月三十一日止，本集團之營業額為人民幣4,723,797,000元，比去年同期增長約8%；股東應佔盈利為人民幣304,226,000元，比去年同期增長約11%；每股盈利為人民幣0.537元，比去年同期增長約4%；每股淨資產為人民幣2.89元，比去年同期增長約46%。

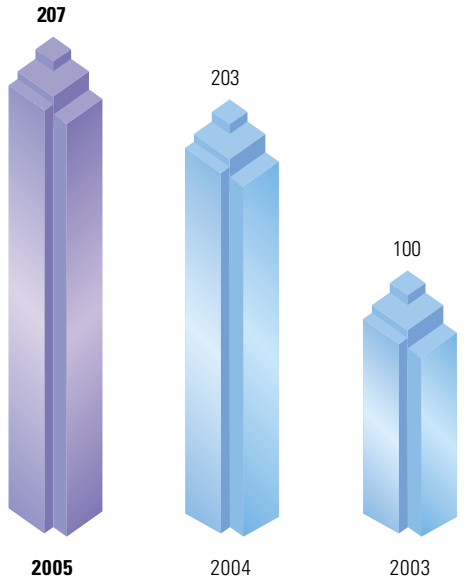
管理層討論與分析

業務回顧

建築業務增長圖
營業額（*人民幣百萬元*）



建築業務增長圖
盈利貢獻（*人民幣百萬元*）



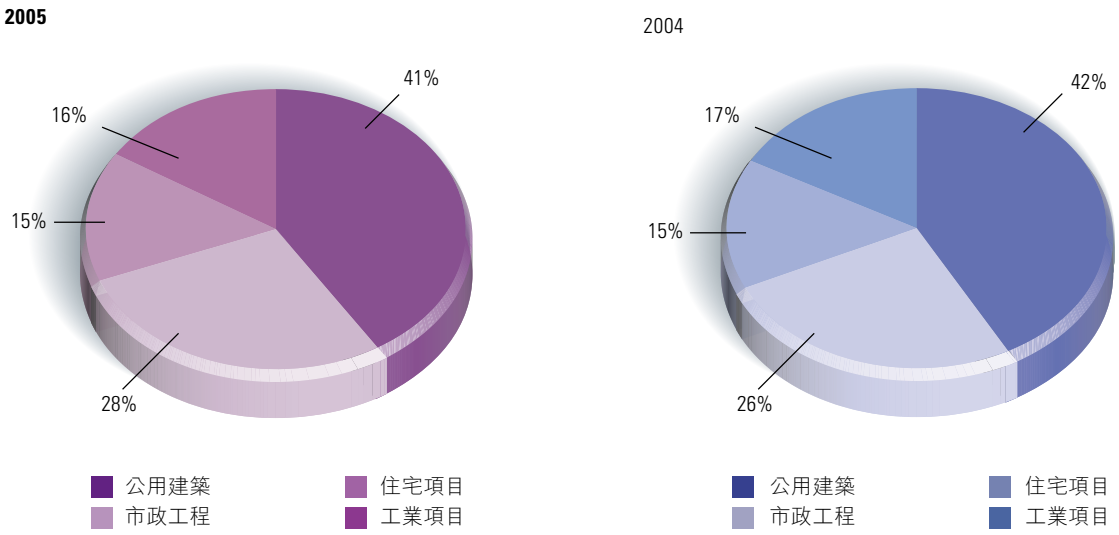
業務回顧

截至二零零五年十二月三十一日止，本集團之營業額為人民幣4,723,797,000元，比去年同期增長約8%；股東應佔盈利為人民幣304,226,000元，比去年同期增長約11%；每股盈利為人民幣0.537元，比去年同期增長約4%；每股淨資產為人民幣2.89元，比去年同期增長約46%。

1) 建築業務

截至二零零五年十二月三十一日年度止，本集團建築業務實現營業額約人民幣3,524,178,000元（約佔本集團之總營業額的74%），利潤貢獻達人民幣約206,955,000元（約佔本集團之利潤總額的46%），分別較去年同期增長約4%及2%。二零零五年，受到國家宏觀調控的影響，尤其是銀行收緊信貸，引致本集團承建的部分建築工程進度放緩。因為本集團的建築業務以完工百分比法確認收益，故建築業務的營業額和利潤比起二零零四年只錄得輕微升幅。

建築業務的在建工程合同總額－按性質分類

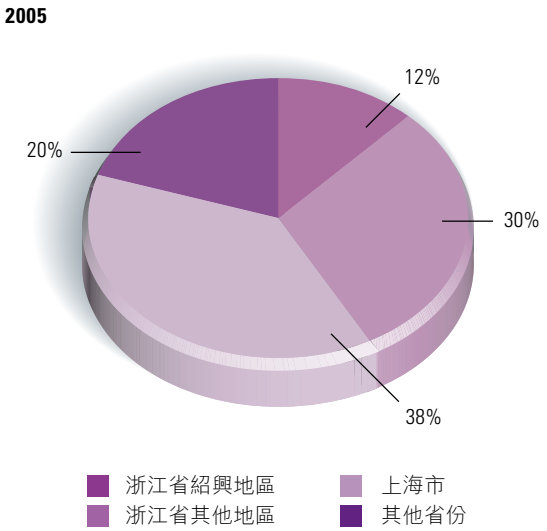


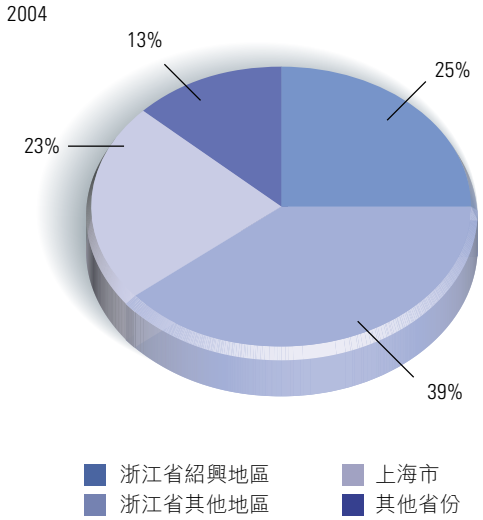
但於二零零五年十二月三十一日，本集團建築業務在建工程的合同金額合共人民幣約12,006,910,000元，比去年同期增長46%，有關分析如下：

按性質分類：

	二零零五年		二零零四年		變動
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	
公用建築	**4,922,833**	**41%**	3,469,043	42%	+42%
市政工程	**3,361,935**	**28%**	2,147,054	26%	+57%
住宅項目	**1,801,037**	**15%**	1,240,586	15%	+45%
工業項目	**1,921,105**	**16%**	1,385,943	17%	+39%
合計	**12,006,910**	**100%**	8,242,626	100%	+46%

建築業務的在建工程合同總額—按地區分類





按地區分類:

	二零零五年		二零零四年		變動
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	
浙江省紹興地區	**1,435,879**	**12%**	2,062,331	25%	-30%
浙江省其他地區	**3,554,875**	**30%**	3,213,831	39%	+11%
上海市	**4,536,214**	**38%**	1,842,081	23%	+146%
其他省份	**2,479,942**	**20%**	1,124,383	13%	+121%
合計	**12,006,910**	**100%**	8,242,626	100%	+46%

二零零五年本集團新接工程382項，合共約人民幣70億元（二零零四年：約61.8億元），較去年同期增長13%。

二零零五年度，本集團建築業務成功實施擴張戰略，並成功開闢天津、鄭州、南昌三個新市場，目前本集團建築業務已經擴展至浙江省外的上海、北京、天津、江蘇、湖北、安徽、河南、江西等地，浙江省外的建築業務已佔本集團建築業務總額的約58%（二零零四年：36%）。

二零零五年，本集團於湖北省武漢市新設立了寶業集團湖北有限公司，並於二零零六年二月份全面收購湖北省建築工程總公司下屬十二家單位，以此迅速推動本集團業務在湖北省乃至整個華中地區擴張。有關此次收購詳情，請參閱本公司於二零零六年二月二十一日發佈的公告。

二零零五年度，本集團憑藉強而有力的品牌及實力，承接了一大批高端建築工程業務諸如：浦東第三高建築物－上海發展大廈、北京奧運會籃球場館工程、南京國際金融中心工程、浙江省疾控中心等標誌性工程。承接大量標誌性工程，有助於提高本集團在外地市場的知名度，以進一步加強本集團建築業務在外地市場迅速拓展。

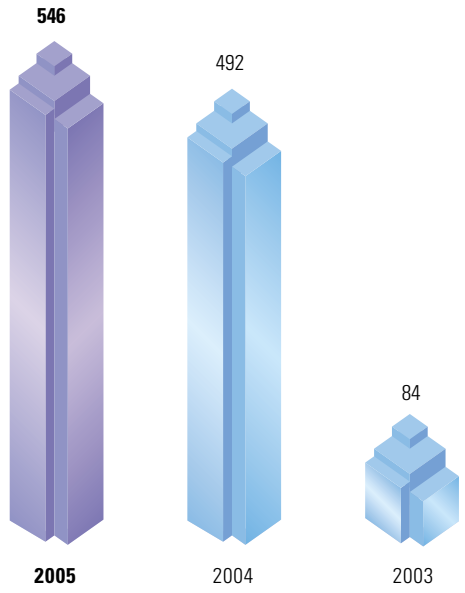
二零零五年度，作為本集團建築業務核心子公司的浙江寶業建設集團有限公司被列為中國招投標協會(CTBA)首批會員單位，並獲得：

- 二零零五年華東建設十大企業；
- 二零零五年度上海市實施卓越績效模式先進企業；
- 浙江省用戶滿意企業；
- 信息化影響中國•二零零五年度企業競爭力百強企業。

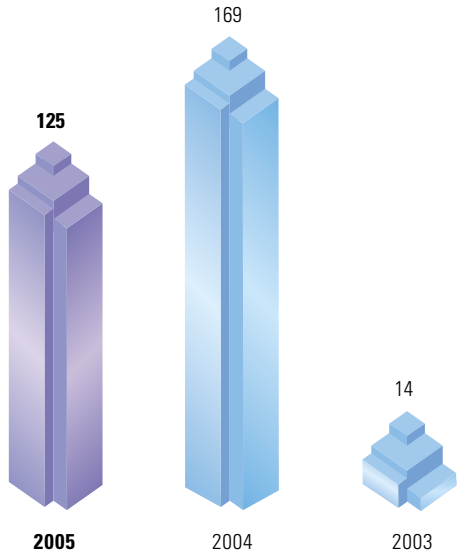
二零零五年度，本集團承建的工程不斷獲得業界的嘉獎，主要獲得的榮譽如下：

獎項	二零零五年度（獲獎工程數量）	二零零四年度（獲獎工程數量）
魯班獎（註：全國工程質量最高榮譽）	**1**	0
國家優質工程獎	**1**	1
全國優秀建築裝飾工程獎	**2**	1
全國文明工地	**1**	0
錢江杯（註：浙江省工程質量最高榮譽）	**9**	7
浙江省用戶滿意工程	**1**	0
浙江省優秀建築工程裝飾獎	**5**	5
浙江省優秀安裝質量獎	**5**	1
浙江省文明標化工地	**8**	7
白玉蘭杯（註：上海市工程質量最高榮譽）	**4**	2
上海市用戶滿意工程	**19**	0
浙江省進戶施工質量優勝杯	**5**	2
上海市文明工地	**6**	3
上海市標化工地	**12**	11

物業開發業務增長圖
營業額（*人民幣百萬元*）



物業開發業務增長圖
盈利貢獻（*人民幣百萬元*）



2) 物業開發業務

物業銷售成績

二零零五年本集團物業開發業務營業額約為人民幣545,995,000元（約佔本集團之總營業額12%），較去年同期增長約11%，盈利貢獻約為人民幣125,412,000元（約佔本集團之利潤總額的28%），較去年同期減少約26%，物業銷售的盈利較去年同期有所減少，主要原因是今年銷售的兩項房產項目的土地成本較去年銷售的房產項目較為昂貴。本集團以完工法確認房產開發業務的收入。

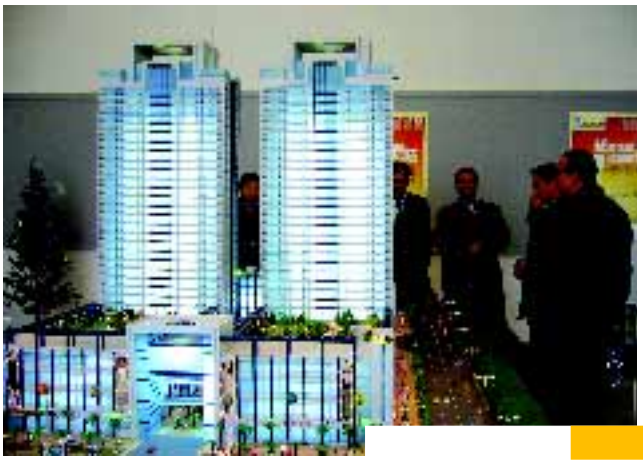
本集團房地產業務業績主要來自位於紹興市區的毓蘭華庭項目及位於紹興縣柯橋城區的城市花園三期項目。其中，毓蘭華庭於二零零五年度合共銷售樓盤面積約為65,175平方米，實現營業額約為人民幣373,518,000元。該項物業於期內的平均銷售價為每平方米約人民幣5,731元，比當初銷售的平均銷售價每平方米約人民幣5,420元，增長了約6%。城市花園三期於二零零五年度合共銷售樓盤面積約為47,539平方米，實現營業額約為人民幣164,011,000元。該項物業於期內的平均銷售價為每平方米約人民幣3,450元，比當初銷售的平均銷售價每平方米約人民幣3,250元，增長了約6%。

開發中的物業

截至二零零五年十二月三十一日，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
城市綠苑一期	合肥	142,559	100%
靜安紫苑	上海	51,344	70%
浙江商城	合肥	100,000	75%
寶業四季園	紹興	522,000	100%

合肥「城市綠苑一期」



合肥「浙江商城」

城市綠苑項目位於安徽省合肥市瑤海區和平路以南，該地段屬合肥市重點開發區域，交通十分便利，主要發展為高尚住宅，並包括部分商鋪及寫字樓。城市綠苑總規劃建築面積約為520,000平方米。一期規劃建築面積約142,559平方米。一期項目從二零零四年十月開始動工建設，截至二零零五年年底，全部建築物已經封頂。城市綠苑銷售保持良好態勢，二零零五年合共預售了約65,000平方米，平均售價約每平方米3,300元人民幣，截至二零零六年三月底，合共預售了約74,000平方米。

寶業房產的品牌已得到合肥市公眾的認可，成為市民心目中的名牌房產開發商。二零零五年，「寶業城市綠苑」被中國建設銀行授予國家級「優質樓盤放心房」。二零零五年十二月，在「合肥市十佳新建築物名稱」評選活動中，城市綠苑憑藉其出色的命名思路和優秀的樓盤品質榮獲「合肥市十佳新建築物名稱」榮譽稱號。

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。該項目規劃建築面積約51,344平方米，將開發建設豪華服務式公寓。該項目已於二零零四年十一月開始動工建設，目前已完成地下二層結構施工，預計將於二零零六年十二月底前完成地上二十層結構施工。如果開發順利，預計靜安紫苑可於二零零六年底開始預售。

浙江商城位於合肥火車站東側黃金地段，該地區商業氣氛濃厚，是合肥市內首屈一指的繁華地段。浙江商城規劃建築面積約為10萬平方米，主要用於開商務公寓及商鋪。於二零零五年年底，浙江商城已開始動工建設，預計可以在二零零六年下半年開始預售。

寶業四季園位於浙江省級旅遊度假區－會稽山度假區內，歷史文化與山水風光薈萃，是古越文明發祥之地。這裏不僅積聚了深厚的文化底蘊，流傳著諸多神話傳説，更留存著諸多的歷史人文遺跡，且距紹興城

紹興「毓蘭華庭」

柯橋「城市花園三期」

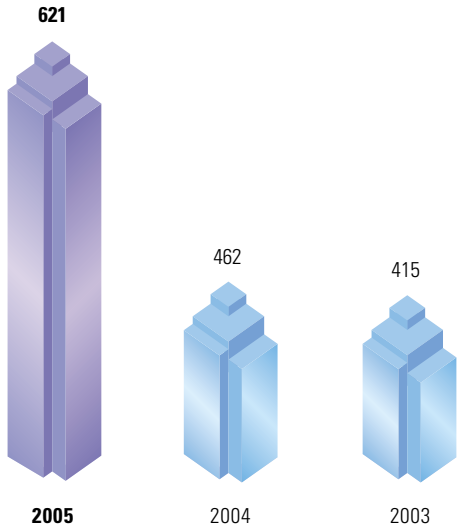
市中心僅10分鐘車程，被譽為「都市珍藏的自然」。

寶業四季園佔地面積約1,050,000平方米，規劃建築面積約522,000平方米，主要將開發高檔公寓及別墅。為提高四季園的整體品位，四季園周邊將建設高爾夫球場及會稽山大酒店兩個配套項目。截至目前，18洞72杆高爾夫球場土方造型已基本完成，高爾夫練習場已基本建成；會稽山大酒店項目設計工作全面展開，設計方案基本完成並通過評審，並已完成部分基礎工程。根據目前的開發進程，估計寶業四季園項目可於二零零六年下半年動工建設。

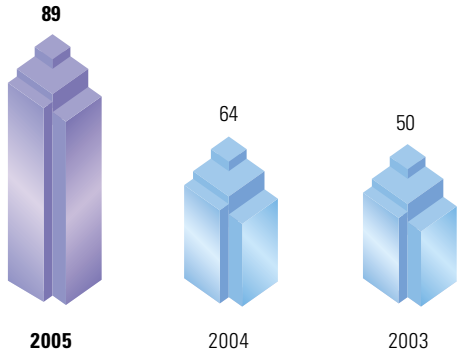
寶業四季園的開發，是目前本集團唯一一項專為高收入人士量身定制的高檔住宅小區，也是目前整個紹興市規劃建設中最高檔的小區，本集團將充分挖掘其歷史人文底蘊，將古越文化的精華再現於當代，把它建成山水休閒勝地，打造出一個「傳世之作」。寶業四季園不僅將對本集團的盈利創造重大貢獻，更為重要的是，它將使寶業房產的品牌獲得強有力的提升，提高本集團房地產業務的綜合競爭力。

另外，本集團以往銷售的房產項目尚有部分商鋪及泊車位未出售，合共約有10,000平方米。我們將視市場情況，決定出售或保留作為收租物業。

建材業務增長圖
營業額（*人民幣百萬元*）



建材業務增長圖
盈利貢獻（*人民幣百萬元*）



3) 建材業務

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團建材業務實現營業額約人民幣620,741,000元（約佔本集團之總營業額的13%），利潤貢獻為人民幣約88,785,000元（約佔本集團之利潤總額的20%），分別較去年同期增長約34%及39%。隨著國家大力推廣節能環保型社會，建築材料的品質及環保能力日益受到關注。本集團一直致力推行在中國發展建築工業化，我們所研製的預製建材產品已漸漸得到建築行業的重視，加上本集團加強市場拓展，同時憑藉擴大生產規模而產生的經濟效益，我們成功抵消原材料和能源價格上升對利潤的負面影響，本集團建材業務的營業額及利潤均錄得理想增長。

本集團建材產品於二零零五年度的表現如下：

建材產品	**二零零五年營業額（*人民幣千元*）**	二零零四年營業額（*人民幣千元*）	變動
玻璃幕牆	**194,241**	166,132	+17%
木製品及室內裝修	**94,233**	58,902	+60%
輕鋼結構	**72,200**	5,625	+1,184%
預拌混凝土	**175,162**	152,379	+15%
混凝土管樁	**38,151**	37,471	+2%
混凝土管道	**11,893**	10,820	+10%
大型房屋面板	**18,921**	17,811	+6%
防火材料	**9,852**	6,661	+48%
橋樑板	**6,088**	5,912	+3%
合計	**620,741**	461,713	+34%

業務展望

二零零六年三月五日，溫家寶總理在中國政府工作報告中提出，二零零六年中國經濟增長的目標是8%，而「第十一個五年計劃」的年均經濟增長目標是7.5%。溫總理同時指出，二零零六年要保持固定資產投資適當規模，堅持有保有壓，優化投資結構，防止投資過快增長。根據上述預期和計劃，中國經濟在未來五年內將繼續保持穩健、快速發展，這對一貫堅持穩健發展的本集團而言必將產生積極影響。同時，近年來，中國政府已經允許民營資本進入鐵路、能源等壟斷行業，進一步鼓勵和支持民營企業的快速、健康發展，這無疑為本集團的戰略擴張奠定了良好的市場環境。董事會對本集團未來業務發展前景保持樂觀，並充滿信心。

1) 建築業務

未來中國建築業在保持業務總量上升的同時，必將形成兼併、重組階段，一些在財務、人力、品牌等方面佔優的大企業將獲得進一步快速發展，中國建築業將在規範中發展，在調整中上升。

面對挑戰和機遇，董事認為，建築業務仍是本集團的核心業務。本集團將繼續堅持穩健發展戰略，在控制風險的前提下，迅速擴展浙江省外市場，抓緊整合過程帶來的機遇，具體做好以下工作：

- 繼續鞏固江蘇、浙江、上海三地市場，保持華東市場的佔有率。
- 以武漢、合肥為中心，實現本集團建築業務在華中地區的快速佈局。公司目前已收購了湖北省建築集團全部權益，寶業集團在當地市場的知名度迅速提升。本集團將積極拓展

湖北省、安徽省及其周邊地區的市場，通過三至五年時間，使華中地區市場在本集團建築業務中佔有與華東市場相當的份額。

- 以京、津、冀為中心，搶佔北方市場。緊緊抓住北京二零零八年奧運會機遇，在已承接了奧運籃球場館的基礎上，爭取進一步突出奧運概念；結合天津近年來快速發展的實際情況，加快對天津市場的搶佔，通過承接重點、形象工程，提高本集團在當地市場的知名度。

- 繼續實施戰略重組，在條件成熟、風險較低的情況下，收購浙江省之外的優質建築公司，以使本集團建築業務快速進入到發展迅速、容量較大的外地核心城市。

- 充分運用本集團獨有的建築工業化優勢，切實降低建築施工過程中的能源消耗，大力發展高端市場項目。

2) 物業開發業務

二零零五年，國內房地產市場受宏觀調控的影響比較明顯。但中國政府對房地產市場所採取的各項措施，其根本目的是對房地產發展中的一些不良因素進行規範，引導房地產市場的健康、穩定發展。

近年來，物業開發業務對本集團利潤總額貢獻良多，物業開發業務亦是本集團打造全國性大型綜合類集團的重要一環。董事會認為，目前國內房地產市場的主流消費群體為高收入和中產階級，而本集團開發的物業亦一直以中高檔公寓為主，充分迎合市場的實際需求。展望未來，本集團物業業務將主要圍繞以下幾方面進行：

- 致力於既有土地儲備的經營和開發。未來幾年，本集團仍將集中精力經營位於紹興市的寶業四季園，位於上海市的靜安紫苑，位於合肥市的城市綠苑和浙江商城，及位於浙江省杭州市的國際機場大廈，上述項目足夠本集團未來三至五年的開發和建設。

- 本公司於二零零六年二月收購的湖北省建築集團，擁有大約500,000平方米土地，該等土地大部分位於武漢市內，待有關中國政府機關批准後，相關土地可以劃作住宅及／或商業發展用途。此批土地補足了本集團未來五至十年的土地儲備。

- 製造精品，提升品牌。未來中國房地產企業將進入質量和品牌競爭時期，本集團亦將進一步從外觀設計、樓宇質量等方面入手，傾力製造精品樓盤，使寶業房產成為房地產行業中的名牌。

- 不盲目購買土地，利用我們在建築行業積累的經驗和得到的信息，在有機會取得質優價廉的土地時，才增加土地儲備。

3) 建材業務

由於中國經濟仍然保持平穩、快速的增長，全社會固定資產投資額非常巨大，這為本集團從事的建材業務提供了較大的市場空間。同時，中國建築業從建造到製造模式的轉變已是大勢所趨，而實現這一革命性轉變的關鍵則在於建築材料、部品件的工業化生產，本集團早已率先啟動了建築工業化戰略，這無疑已為本集團在今後的市場競爭中奠定了領先優勢。

二零零六年三月五日，溫家寶總理在政府工作報告中首次把能源消耗指標納入宏觀調控體系之中，而本集團一直致力於開發符合成本效益及環保、節能概念的優質建築材料。

展望未來，董事會對本集團所從事的建材業務充滿信心，並且深信建材業務將對本集團今後的發展做出較大的貢獻。未來幾年，本集團建材業務將圍繞以下幾個方面開展：

- 繼續加強與國外行業巨頭的交流與合作，提高自主創新能力。二零零六年三月八日，本公司已與日本大和房屋工業株式會社（「日本大和」）簽訂合作協議，於建造工業化住宅之共同技術開發組成戰略性聯盟，為期十年。此將大大增加本集團在建築工業化的技術知識，使寶業集團成為中國製造預製建材的領先企業和有關行業的標準制定者。此協議也為將來與日本大和在建築工業化領域進一步合作及籌組合營企業奠下基礎。

- 積極發揮集團整合優勢，拓展外地市場。本集團在省內外大量的建築業務已經為建材業務的進一步發展提供了強有力的保障，在未來發展中，本集團將進一步借助建築及房地產業務在省外的發展，實現建材業務在外地市場的快速增長。

- 本集團將在未來繼續加強環保、節能型建材的研製和生產，提高建材產品的科技含量，配合中國政府積極推進環保節能性社會的政策，同時也確保本集團產品在市場競爭中處於領先地位。

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

管理層討論與分析

財務回顧

財務政策

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

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

財政資源及負債情況

本集團憑籍穩定增長的現金流量、良好的信貸記錄和行業聲譽，在二零零五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。本集團期內之大部分貸款為無抵押貸款，佔貸款總額的82%。本集團將積極利用自身的良好信譽，繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

除銀行借款外，本集團還積極透過多種融資渠道來籌資，本集團近期的融資情況如下：

- 於二零零五年一月十三日，本公司與UBS瑞銀證券訂立配售協議，按每股港幣4.05元全數包銷本公司的36,136,800股新H股。配售共籌得資金淨額約為港幣142,776,000元（相當於約人民幣148,487,000元）。

- 於二零零五年十一月三日，本公司與Goldman Sachs 高盛訂立認購協議，以每股港幣4.85元獨家認購本公司的43,364,160股新H股。認購所得之款項淨額約為港幣209,300,000元（相當於約人民幣217,672,000元）。

- 於二零零五年十二月十五日，董事會通過關於發行總額為人民幣五億元的短期融資券的議案，並於二零零六年三月十日在二零零六年度第一次股東特別大會上獲審議批准。根據該議案，本公司決定發行總額為人民幣五億元的短期融資券，擬將其中一部分融資所得款項補充流動資金，另一部分歸還短期銀行借款。

截止二零零五年十二月三十一日，本集團的銀行貸款在扣除現金及銀行存款結餘後之淨額為人民幣254,482,000元（二零零四年十二月三十一日：人民幣411,072,000元），本集團的淨負債比率（銀行貸款淨額／股東權益總額）為 14.4%（二零零四年十二月三十一日：39%）。本集團計劃繼續維持此審慎之負債比率。

募集資金使用情況

本集團於二零零五年通過兩次增發H股，募集資金合共約人民幣366,159,000元。有關資金均嚴格按照增發公告上所述的使用計劃投入。具體情況如下：

	人民幣（千元）
透過UBS瑞銀證券增發36,136,800股新H股	148,487
Goldman Sachs高盛獨家認購43,364,160股新H股	217,672
募集資金總額：	366,159
投入使用項目包括：	
收購合肥輕紡城寶業房地產有限公司50%股權	145,000
收購湖北省建築集團全部權益	132,855
用於一般營運資金	88,304
資金使用總額：	366,159

主要財務比率

	截至十二月三十一日	
	二零零五年	二零零四年
股本回報率（%）	**17.3%**	26.1%
每股淨資產（人民幣元）	**2.89**	1.98
淨負債比率（%）	**14.4%**	39%
流動比率	**1.33**	1.03

股本回報率＝本公司股東應佔盈利／本公司股東權益總額
每股淨資產＝淨資產／年末已發行股份數目
淨負債比率＝銀行貸款淨額／股東權益總額
流動比率＝流動資產／流動負債

附註：

從以上主要財務比率可以看出本集團於二零零五年增發兩次新H股，共募集資金約人民幣366,159,000元，大大改善了本集團的每股淨資產、淨負債比率和流動比率，但同時因為股東權益總額的增加，也使股本回報率降低了，唯此現象只是暫時，因為本集團已把募集資金即時投放到收購項目，並相信此等新投資項目會帶給本集團長遠豐厚的回報，從而可以在增加股本回報率的同時，降低負債比率。

現金流量分析

		截至十二月三十一日止年度		
		二零零五年	二零零四年	**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	*1*	**11,398**	(49,238)	+123%
投資活動之現金流出淨額	*2*	**(176,156)**	(262,643)	+33%
融資活動之現金流入淨額	*3*	**363,170**	367,962	-1%
現金及現金等價物之增加		**198,412**	56,081	+254%

附註：

1. 本年度經營產生之現金流入淨額為人民幣220,160,000元，比去年的現金流入淨額人民幣57,319,000元大幅度增加了現金淨流入人民幣162,841,000元，主要來自銷售物業和貿易及其他應收款項的回收。

2. 本年度公司以人民幣145,000,000元代價購買合肥輕紡城寶業房地產有限公司其餘50%股權，已付現金人民幣65,000,000元；及以人民幣23,649,000元向本公司主席龐寶根及另外兩個少數股東購買浙江寶業住宅產業化股份有限公司合共35%的股權，已全部付現。

3. 本年度兩次增發新H股流入現金淨額人民幣366,159,000元，支付股息流出現金人民幣81,502,000元，而去年融資活動之現金流入主要來自銀行借款的增加。

對外擔保及履行

	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
就授予第三方的按揭融資給予銀行之擔保	**67,500**	58,690

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。

本集團資產抵押詳情

於二零零五年十二月三十一日，本集團以土地使用權及樓宇共約人民幣306,230,000元（二零零四年十二月三十一日：人民幣69,372,000元）作為短期銀行貸款之抵押。

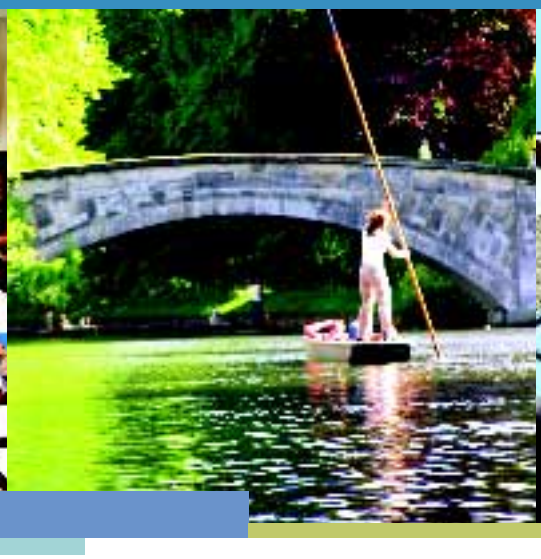
資本承擔

於二零零五年十二月三十一日，本集團有對開發中物業的已簽約但未作撥備之資本承擔約人民幣14,094,000元（二零零四年十二月三十一日：無）。

人民幣匯率調整及匯兑風險

本集團的全部業務及銀行借款均以人民幣交易及入帳，故無須直接承受外匯波動風險。董事並不預期人民幣匯率調整及其他外幣匯兑波動會對本集團的經營業務帶來任何重大影響。

寶業集團致力於建立一個有序、高效、透明的良好公司管治機制，為企業發展、股東收益帶來整體效益。公司自上市以來一直致力遵守企業管治常規守則、聯交所上市規則及其他相關法律法規，推行高效的企業管治，努力提升企業價值，確保公司長期持續的發展，實現股東利益最大化。

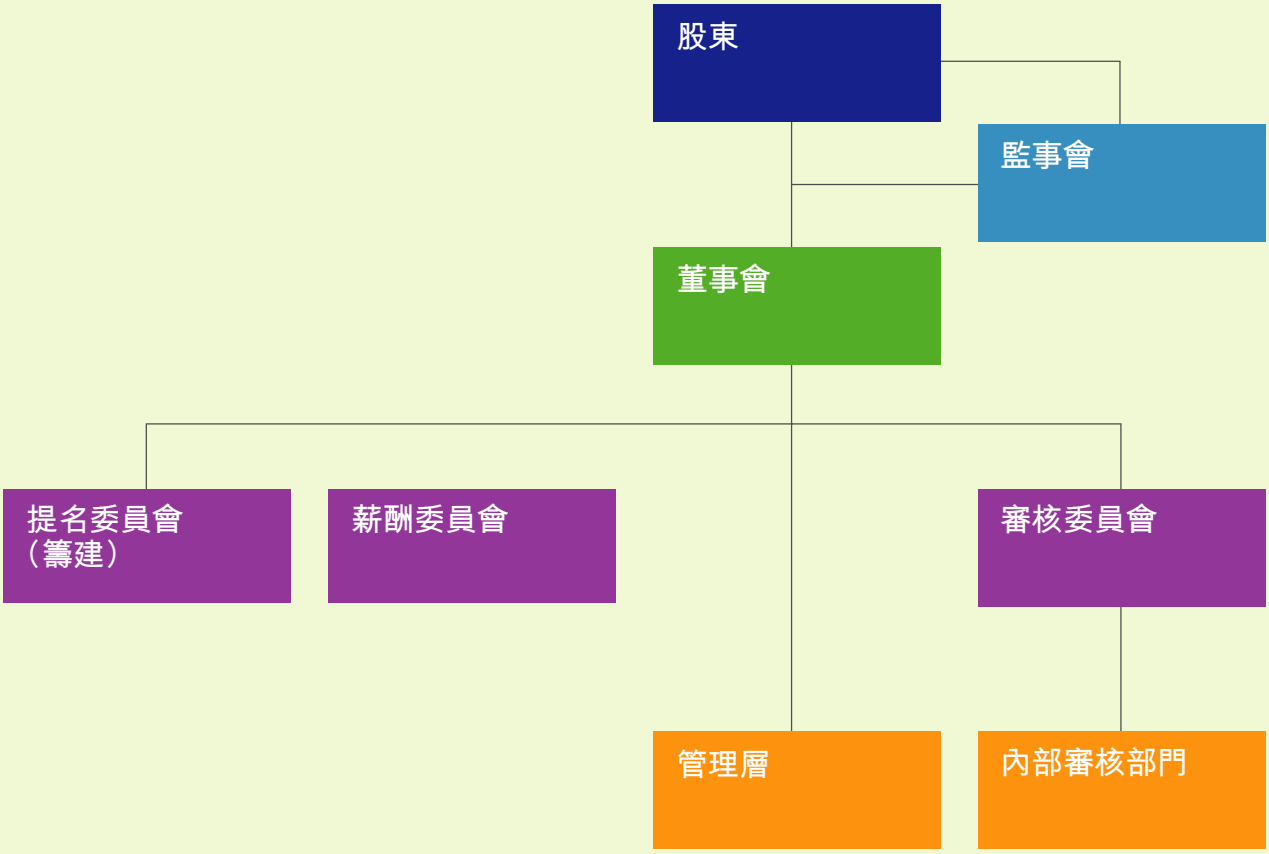


公司管治

公司管治

寶業集團致力於建立一個有序、高效、透明的良好公司管治機制，為企業發展、股東收益帶來整體效益。公司自上市以來一直致力遵守企業管治常規守則、聯交所上市規則及其他相關法律法規，推行高效的企業管治，努力提升企業價值，確保公司長期持續的發展，實現股東利益最大化。

業務版圖



董事會

董事會代表股東管理集團的經營及發展策略，遵循本公司《公司章程》所訂明的各項職責和程序而運作。本公司董事會由九名董事組成，其中四名為執行董事，二名為非執行董事，另外三名為獨立非執行董事。由於非執行董事吳為民先生已於二零零六年一月二十五日以私人理由呈辭本公司董事，所以目前本公司尚有八名董事。

本公司的獨立非執行董事有三位並佔董事會成員人數的三分之一以上。獨立非執行董事當中，陳賢明先生具備會計專業資格，並擁有豐富的會計和財務管理經驗。另外兩位獨立非執行董事皆為中國建築工程行業的著名專家。三位獨立非執行董事在董事會上發揮各自所長，不但在經營發展上，而且在管理監控上，都為本集團提供了非常重要及寶貴的專業意見。

本公司之董事會已採納載列於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則，作為本公司董事進行證券交易的守則。經本公司作出特定查詢後，董事已確認截至二零零五年十二月三十一日止十二個月均遵守了證券交易守則所規定之標準守則。

本公司每名董事的酬金均已具名披露，詳情請參閱綜合財務報表附註27(b)的披露。自上市以後，本公司每年均有購買董事及高級管理人員責任保險。

董事會會議

本年度董事會共召開十二次會議，各位董事出席會議的統計詳載下列表格。本集團相關的高級管理人員及監事會成員均有出席董事會會議。召開董事會會議前，董事至少在十四天前收到開會通知，全體董事皆有機會提出商討事項並列入會議議程。所有董事會會議記錄保存歸檔，各位董事可以隨時索取翻閱。

董事會會議出席表

姓名	（出席次數／會議次數）
董事	
龐寶根	12/12
高紀明	12/12
高林	12/12
周漢萬	12/12
非執行董事	
吳為民	9/12
胡紹曾	12/12
獨立非執行董事	
王有為	8/12
益德清	12/12
陳賢明	11/12

審核委員會

本公司自上市後已及時成立了審核委員會，其成員全部是獨立非執行董事，包括王有為先生（審核委員會主席）、益德清先生及陳賢明先生。本公司審核委員會的職權範圍依據香港會計師公會頒佈的《審核委員會有效運作指引》中所提出的建議而制定。審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控制度，對集團內部審核部門制定的內審計劃提出意見並審閱內部審核部門呈交的報告。負責審議獨立核數師的委任、辭任或撤換事宜以及評估其所提供服務的質素和審計費用的合理性，並向董事會提交相關的建議。審核委員會在本年度共召開了四次會議，三位委員均全部出席了四次會議。本年度完成的主要工作包括：

- 審閱集團的年度和中期報告及帳目；
- 檢討和建議本集團採納的會計政策及會計實務處理事項；
- 監察集團內部審核部門的工作及審閱其呈交之報告；
- 就集團的重大交易事項提供意見及建議管理層關注相關的風險。
- 審議核數師的審計費用並提呈董事會批准。

薪酬委員會

本公司於二零零五年四月一日召開之董事會批准成立了薪酬委員會。薪酬委員會負責制定董事及高級管理人員的薪酬政策、評估執行董事的表現及批准執行董事服務合約的條款，其成員包括獨立非執行董事陳賢明先生（薪酬委員會主席）和益德清先生，及執行董事龐寶根先生。本公司薪酬委員會於二零零五年共召開了一次會議，三位成員均出席了該次會議。

提名委員會

根據新修訂之「企業管治常規守則」，建議發行人應設立提名委員會。提名委員會的主要職責包括：

- 定期檢討董事會架構、人數及組成，並就任何擬作出的變動向董事會提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士、並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

提名委員會須以獨立非執行董事佔多數。本公司已於二零零六年四月七日召開之董事會，批准成立提名委員會，提名委員會的成員包括獨立非執行董事王有為先生和益德清先生，及執行董事高紀明先生，由王有為先生擔任提名委員會主席。

主席與行政總裁

本公司行政總裁魏法林先生因考慮發展個人事業和生意，向董事會提出辭去行政總裁一職的請求，董事會經過慎重考慮並尊重魏法林先生的選擇，於二零零五年六月十七日召開之董事會同意魏法林先生正式辭任本公司行政總裁一職，同時董事會對魏法林先生在任職期間對公司所作的成績和貢獻表示衷心的感謝。目前行政總裁一職暫由本公司董事會主席龐寶根先生兼任，直到董事會另外找到適當的人選擔任行政總裁為止。

財務總監

本集團的財務總監由合資格的香港會計師馮征先生擔任，馮先生同時兼任公司的董事會秘書，彼為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會高級會員。

監控機制

- **監事會**

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

  — 檢查公司的財務；

  — 對公司董事、總經理、副總經理和其他高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或公司章程的行為進行監督；

  — 當公司董事、總經理、副總經理和其他高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求前述人員予以糾正；

  — 核對董事會擬提交股東大會的財務報告、營業報告和利潤分配方案等財務資料，發現疑問的，可以公司名義委託註冊會計師、執業審計師幫助復審；

  — 提交召開臨時股東大會；及

  — 代表公司與董事交涉或者對董事起訴。

  本年度監事會召開了兩次會議，五位監事全部出席了該兩次會議，同時年內本公司監事列席了所有董事會會議。

- **內部審核**

  本公司上市後一直設有內部審核部門，獨立於財務部或其他管理部門，直接向審核委員會及董事會匯報，其主要職責是監察檢討本公司及其附屬公司的財務、運作、合規監控及風險管理等系統是否有效運行。本年度按計劃完成了對資金使用審批制度、財務預算制度、經濟合同簽訂制度及招標預算及決算制度等審核監察工作，並提交了相關總結報告給審核委員會審閱。本年度除了按工作計劃完成的工作，本公司內部審核部門也針對集團個別附屬公司和分公司進行了專項審計工作，對個別附屬公司和分公司執行集團規章制度的情況提出了不少有建設性的改進建議。

股東大會

股東大會不但為集團重大事項作決定，而且為董事、管理層與股東提供直接溝通的渠道，因此，本公司高度重視股東大會，於會議召開45日前發出會議通知，並且列明以投票方式表決的程序，及股東可依據《上市規則》要求以投票方式表決的權利。本年度本公司的每次股東周年大會及股東特別大會均聘請了認可的專業機構－本公司股份過戶處登捷時有限公司，派出合資格代表出席大會擔任點票監察員，並於公告中説明監察員的身份。

企業管治常規守則

董事認為，除了上述本公司行政總裁暫時由董事會主席龐寶根先生兼任外，本年度本集團一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之規定。

投資者關係

本公司積極開展、參與各類與投資者進行交流的活動包括與基金經理及分析員進行定期及個別的會訪、實地參觀；舉行企業推介會，向投資者介紹公司經營狀況及戰略規劃；舉行全年及中期業績發佈會，接受媒體及投資者的現場提問。此外本公司開設投資者關係網站，詳細刊登本關於公司的管理理念、經營環境、發展戰略及組織架構等內容，並不斷更新。

年內與投資者關係活動統計如下：

一月份

- 參加2005年UBS瑞銀大中華地區會議

二月份

- 參加由BNP巴黎百富勤組織的新加坡路演
- 日本 ASHU IR 公司到訪公司
- Martin Currie馬丁可利基金到訪公司

四月份

- 在香港召開新聞發佈會，公佈2004年度業績
- IRIS Asia 到訪公司

五月份

- 參加由HSBC匯豐證券組織的美/英2005年中國股票研討會
- 參加第十屆CLSA里昂中國投資論壇
- 參加Goldman Sachs高盛主辦的中國投資前沿會議
- 由HSBC匯豐證券帶隊再次到新加坡路演

六月份

- 參加由BNP法國巴黎百富勤組織的英國倫敦路演活動
- Value Partners惠理基金經理到訪公司

七月份

- CLSA里昂及其客戶到訪公司
- UOB Kay Hian大華繼顯及其客戶到訪公司

八月份

- Citigroup花旗銀行基金經理到訪公司

九月份

- 參加由BNP巴黎百富勤在南京舉辦之第十二屆中國經濟發展論壇

十月份

- Goldbond金榜、UBS瑞銀等基金經理、分析員相繼到訪公司

十一月份

- Value Partners惠理基金、Citic中信證券、UOB Kay Hian大華繼顯、HSBC匯豐證券及日本三井住友的分析員先後到訪公司

十二月份

- Goldbond金榜、Credit Suisse 瑞信等投資銀行分析員先後來訪公司

二零零五年度本公司出色的市場表現及豐厚的股東回報引起了國際資本市場的廣泛關注，同時也反映出市場及投資者對本公司管理理念、經營模式、公司管治等方方面面的肯定。本公司將一如既往地努力，不斷完善公司管治，提高公司透明度，實現股東利益最大化。

全年大事紀要

一月

- 由UBS瑞銀證券獨家承銷，本公司以每股港幣4.05元成功配售36,136,800股新H股，共募集資金約港幣1.4億元

二月

- 本集團之瓜渚風情小區房產開發項目被評為紹興縣「十佳建築」

三月

- 寶業集團生產的「高強高性能預拌混凝土」和「先張法預應力混凝土管樁」被評為「紹興名牌產品」

四月

- 浙江寶業建設集團有限公司被紹興縣政府評為「紹興縣建設企業五強」

五月

- 寶業集團被全球CEO網站發起的「首屆對中國經濟社會發展貢獻突出企業1000強評價公益活動」評定為第269位，且為全國民營建築企業前五強

六月

- 紹興縣政府領導視察上海發展大廈項目，該工程以高質量完成地下逆作法施工工程

七月

- 中國著名文學家余秋雨先生一行蒞臨寶業；
- 《寶業報》獲全國企業內部刊物一等獎；

八月

- 成功舉辦寶業集團第一屆集中採購信息發佈會，眾多國內外知名供應商參加會議

九月

- 國家統計局發佈中國1000家最大企業集團，寶業位居其中

十月

- 本集團與上海同濟大學共同研製的組裝別墅和多層住宅順利通過建設部科技成果驗收，驗收結論為「整體水平達到國際先進」

十一月

- 本集團成功中標奧運工程「五棵松奧運籃球館」幕牆工程，同月取得南京國際金融中心幕牆工程、杭州第二醫院項目、溫州新世紀商務大廈等一批高端工程項目；
- 上海靜安紫苑房產開發項目以綜合指數91分被評為「中國房地產投資質量優秀項目」

十二月

- 公司定向配售43,364,160股新H股予Goldman Sachs高盛，共募集資金約港幣2.1億元；
- 公司成功收購合肥輕紡城寶業房地產有限公司之50％股權；
- 寶業集團榮獲紹興縣「慈善之星」稱號；
- 浙江寶業房地產集團有限公司被紹興縣政府授予「紹興縣房地產開發企業十強」稱號

公司花絮

2005年

设
建
业
宝

扬
约

宝业集团
80万元
5万元
合肥百大集团
20万元
交行合肥分行
10万元

董事、監事及高級管理人員履歷

執行董事高紀明先生

執行董事周漢萬先生

執行董事高林先生

董事

執行董事

龐寶根先生，1957年出生，本公司創辦人、董事會主席兼總經理。龐先生持有教授級高級工程師資格，備受中國建築業界的敬重和認可，曾榮獲全國建設系統勞動模範、全國優秀建築企業經理、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，彼現任中國施工企業協會副會長、建設部課題組專家庫成員、《中國建築業改革與發展研究報告》編纂組成員、建設部《大型工程技術風險防範機制與建築企業技術進步指標體系研究》課題組成員、浙江省建築企業家協會副會長、浙江建築業行業協會副會長、紹興市第五屆人民代表大會代表。

高紀明先生，1962年出生，本公司執行董事兼副總經理，同時兼任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。彼於一九七八年加入本

獨立非執行董事王有為先生

獨立非執行董事
益德清先生

獨立非執行董事陳賢明先生

非執行董事胡紹曾先生

集團，現任浙江省房地產協會常務理事、紹興縣房地產協會副會長。

高林先生，1970年出生，本公司執行董事兼副總經理，同時兼任寶業集團湖北有限公司董事、總經理。高先生持有高級工程師資格，是中國工程建設高級職業經理人，曾榮獲二零零四年度浙江建築業十大傑出企業家。現任紹興縣建築業協會會長。彼於一九八七年加入本集團，曾任浙江寶業建設集團有限公司董事長。

周漢萬先生，1954年出生，本公司執行董事兼副總經理，寶業建設工業化研究院院長，同時負責本集團人事及財務管理工作。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，1935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、浙江省建設廳處長兼副總工程師、浙江省建築業行業協會秘書長等職務，現任浙江省建築業行業協會副會長、中國建築業協會質量分會副會長。

董事、監事及高級管理人員履歷

獨立非執行董事

王有為先生，1945年出生，本公司獨立非執行董事兼審核委員會主席及提名委員會主席。王先生於一九六八年畢業於上海同濟大學，主修地下建築，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，1935年出生，本公司獨立非執行董事、審核委員會委員、薪酬委員會委員及提名委員會委員。益先生一九五六年畢業於浙江大學，主修土木工程，持有中國特許一級註冊結構工程師及教授級高級工程師資格。彼曾榮獲中國工程設計大師及建設部勞動模範等榮譽。益先生現任浙江省建築設計研究院顧問總工程師、中國土木工程學會理事、浙江省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，1954年出生，加拿大國籍，常居住於香港，本公司獨立非執行董事、審核委員會委員及薪酬委員會委員。陳先生畢業於加拿大John Molson School of Business of Concordia University，並在加拿大McGill University取得會計專業文憑。陳先生為英國特許管理會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會會員、英國特許採購及供應公會會員和加拿大特許會計師公會會員。陳先生現時為汎泰集團有限公司的行政總裁。陳先生曾為多家香港、新加坡及美國上市公司之董事及財務總監。陳先生於會計、管理咨詢、製造、分銷、零售、物流及財務服務方面積累逾28年經驗。

監事

孫國范先生，1962年出生，本公司監事會主席兼寶業集團黨委書記。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、財務監察室副主任等職務。

謝其盛先生，1976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，1928年出生，本公司獨立監事。陳先生為中國執業會計師，擁有豐富的會計、審核及相關管理工作經驗。

李永生先生，1940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，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。

張信道先生，1944年出生，本公司獨立監事。張先生畢業於南京工學院（東南大學），持有高級工程師資格。彼曾任紹興市電力局副局長，紹興大明實業公司總經理，紹興大明發電有限公司董事長，諸暨市八方發電有限公司董事長等職務，現任紹興市天益綠色能源有限公司總經理。

高級管理人員

黃奮勇先生，1956年出生，本公司副總經理，同時兼任浙江寶業住宅產業股份有限公司董事長。黃先生持有工程師資格。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。

馮征先生，1969年出生，本集團財務總監，同時兼任本公司董事會秘書。馮先生畢業於澳洲昆士蘭科技大學，主修會計。馮先生於二零零四年加入本集團，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年的審計、會計及商業諮詢經驗。馮先生自二零零四年起擔任海南美蘭國際機場股份有限公司獨立非執行董事。

徐建標先生，1968年出生，浙江寶業建設集團有限公司執行董事長。徐先生畢業於浙江廣播電視大學，主修工業與民用建築，持有高級工程師資格。彼曾任浙江寶業建設集團有限公司總經理，曾榮獲2004年度紹興市經濟發展傑出人才、2005年度華東建設十大人物等稱號。

董事、監事及高級管理人員履歷

王榮富先生，1954年出生，浙江寶業建設集團有限公司董事、總經理。王先生持有高級工程師資格。彼曾任浙江寶業建設集團有限公司副總經理、總工程師等職務，曾榮獲紹興市勞動模範、紹興經濟發展功臣等稱號，並被聘為國家優質工程獎現場複查專家。王先生於一九七六年加入本集團。

高君先生，1972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，彼持有高級工程師資格。彼曾任浙江寶業建設集團有限公司董事、副總經理，浙江寶業房產集團有限公司董事、總經理及本公司總經理助理等職，現任安徽省浙江企業聯合會常務副會長、安徽省青年聯合會會員。

婁忠華先生，1968年出生，浙江寶業房地產集團有限公司董事、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，持有高級工程師資格。彼曾任浙江寶業建築裝飾工程有限公司總經理及浙江寶業建設集團有限公司董事、副總經理等職務。

王榮標先生，1968年出生，浙江寶業住宅產業股份有限公司董事、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。彼曾任浙江寶業建設集團有限公司經營部經理。

董事會報告

董事會謹向股東提呈本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核帳目。

主要業務

本集團之主要業務為建築施工、建材生產銷售及房產開發銷售。本集團附屬公司之業務載於綜合財務報表附註11。本集團主要業務性質於年度內並無重大變動。

財務狀況及業績

本集團及本公司於二零零五年十二月三十一日之財務狀況分別載列於本年度報告第64頁至第67頁的經香港會計準則編製之資產負債表中。

本集團截至二零零五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第68頁之綜合損益表中。

本公司過往五個財政年度之業績摘要及資產與負債摘要載列於本年度報告第5頁。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動詳情載列於綜合財務報表附註19。

可供分派儲備

根據中國有關法律及法規計算，截至二零零五年十二月三十一日止，本公司可供分派儲備合共人民幣105,133,000元，（二零零四年：87,889,000元）。

股息

於二零零六年四月七日舉行之董事會會議，董事宣佈派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣0.12元（二零零四年：人民幣0.1436元）。擬派股息並未於有關帳目中反映作應付股息，惟將於截至二零零六年十二月三十一日止年度列為保留盈餘分派。

分部資料

本集團主要經營以下三項業務:

建築施工 — 提供建築工程施工服務
建築材料 — 研發及產銷建築材料
物業開發 — 開發及銷售物業

截至二零零五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綜合財務報表附註5。

主要客戶及供應商

本年度內,本集團五大客戶之銷售額及向本集團五大供應商所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

本集團及本公司於本年度的固定資產變動詳情載列於綜合財務報表附註7。

購買、出售或贖回公司股份

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。

董事及監事

於本年度內本公司在任董事及監事如下:

董事

執行董事

龐寶根先生(*董事會主席*)
高紀明先生
高林先生
周漢萬先生

非執行董事

胡紹曾先生
吳為民先生　(於二零零六年一月二十五日辭任)

獨立非執行董事

王有為先生
益德清先生
陳賢明先生

監事

監事

孫國范先生(*監事會主席*)
謝其盛先生

獨立監事

陳興泉先生
李永生先生
俞增民先生　(於二零零五年五月二十日辭任)
張信道先生　(於二零零五年五月二十日委任)

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. 魏法林先生於二零零五年六月十七日辭任本公司行政總裁；

2. 俞增民先生於二零零五年五月二十日辭任本公司獨立監事；

3. 張信道先生於二零零五年五月二十日獲委任為本公司獨立監事；

4. 吳為民先生於二零零六年一月二十五日辭任本公司非執行董事。

董事、監事及高級管理人員履歷

截至本報告日的本集團董事、監事及高級管理人員履歷簡介載於年報第46頁至第50頁。

董事酬金

本公司每名董事的酬金均已具名披露，詳情載於綜合財務報表附註27(b)。

最高薪酬人士

本集團本年度獲最高薪酬之首五名人士之有關資料已於綜合財務報表附註27(c)中披露。

董事及監事之服務合約

經二零零四年度股東周年大會批准，各獲委任董事及監事於二零零五年五月二十日與本公司重新訂立服務合約，直至本公司二零零七年度股東周年大會結束前仍然有效。

各董事及監事概無與本公司簽訂任何一年內若由本公司終止合約時須作出賠償之服務合約（法定賠償除外）。

董事、監事及高級管理人員之權益

於二零零五年十二月三十一日，本公司各董事、監事及高級管理人員於本公司或任何相關法團的股份、相關股份或債券中擁有而須根據證券及期貨條例第XV部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百分比
龐寶根先生	本公司	個人	198,753,054	32.53%
高紀明先生	本公司	個人	13,024,647	2.13%
孫國范先生	本公司	個人	11,705,283	1.92%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	1.56%
周漢萬先生	本公司	個人	8,233,510	1.35%
徐建標先生	本公司	個人	7,524,884	1.23%
王榮富先生	本公司	個人	7,147,039	1.17%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	0.95%
婁忠華先生	本公司	個人	5,633,172	0.92%
王榮標先生	本公司	個人	2,647,911	0.43%

董事及監事之合約權益

於本年度內任何時間，本公司及其附屬公司概無訂立致使本公司之董事或監事直接或間接擁有重大權益的重要合約或直接或間接存在關鍵性利害關係的合約（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，於本年度內任何時間，本公司及其附屬公司並無訂立任何安排，致使董事、監事及彼等各自之配偶或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

於本年度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。

股票發行及配售情況

	首次公開發行H股	第一次配售新H股	第二次配售新H股
上市股份類別	H股	H股	H股
上市地方	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板
發行價／配售價	每股港幣1.43元	每股港幣4.05元	每股港幣4.85元
上市日期	二零零三年 六月三十日	二零零五年 一月二十一日	二零零五年 十二月十四日
發行H股股數	180,684,000股	36,136,800股	43,364,160股

股本

於二零零五年十二月三十一日，本公司總股本為610,927,013股，其中包括：

	股份數目	佔總股本百分比
內資股	350,742,053	57.41%
H股	260,184,960	42.59%
合共	610,927,013	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

於二零零五年十二月三十一日，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	所持本公司H股數目（好倉）	佔已發行H股概約百分比	佔本公司註冊股本總額概約百分比
Goldman Sachs (Asia) Finance *（附註1）*	43,364,160	16.67%	7.10%
Jayhawk China Fund (Cayman) *（附註2）*	23,090,000	8.87%	3.78%
Mr. Kent C. McCarthy *（附註2）*	23,090,000	8.87%	3.78%
Atlantis Investment Management Limited *（附註3）*	17,500,000	6.73%	2.86%
Value Partners Limited *（附註4）*	16,734,000	6.43%	2.74%
謝清海先生 *（附註4）*	16,734,000	6.43%	2.74%

主要股東（續）

附註：

1. 該43,364,160股H股乃由Goldman Sachs (Asia) Finance 直接持有。Goldman Sachs (Asia) Finance 之股權分別由Goldman Sachs Global Holdings (L.L.C.) 持有1%及由Goldman Sachs (Asia) Finance Holdings L.L.C.持有99%。

2. 該23,090,000股H股乃由Jayhawk China Fund (Cayman), Ltd.以投資經理身份持有。Kent C. McCarthy 先生擁有Jayhawk China Fund (Cayman), Ltd. 已發行股本總額之100%權益。根據證券及期貨條例，Kent C. McCarthy先生被視為擁有Jayhawk China Fund (Cayman), Ltd. 所持有H股之權益。

3. 該17,500,000股H股乃由Atlantis Investment Management Limited 以投資經理身份持有。

4. 該16,734,000股H股乃由Value Partners Limited 以投資經理身份持有。謝清海先生擁有Value Partners Limited 已發行股本總額約32.77%權益。根據證券及期貨條例，謝青海先生被視為擁有Value Partners Limited 所持有H股之權益。

募集資金使用情況

本公司於二零零五年通過兩次增發新H股，募集資金合共人民幣約366,159,000元，有關資金均嚴格按照增發公告上所述的使用計劃投入，募集資金使用情況請參閱本年度報告第29頁。

人力資源

於二零零五年十二月三十一日，本集團聘用的正式僱員約1,488名（二零零四年：約1,171名），僱用的其他工程施工人員約45,000名（二零零四年：約41,000名），此等員工不屬於本集團正式僱員。截至二零零五年十二月三十一日止之年度內，總員工成本達人民幣790,849,000元（二零零四年：人民幣672,105,000元）。僱員薪酬乃參照市場條款及按個別僱員表現、資歷及經驗釐定。本集團所提供僱員福利主要包括養老保險及醫療保險。本集團高度重視人力資源管理，致力建設高質素的團隊，以配合業務的長遠發展，董事會正在積極研究推行更有效的僱員激勵計劃。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將自二零零六年五月三日起至二零零六年六月一日止（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，股份持有人務須於二零零六年五月二日下午四時前，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，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯26樓；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地，地址為中華人民共和國浙江省紹興縣楊汛橋鎮。

關聯交易

於二零零五年，本集團有以下需要按照上市規則披露的關連交易：

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收購協議，以代價人民幣11,514,000元收購其於本公司非全資附屬公司浙江寶業住宅產業股份有限公司之19%股本權益。有關本次關連交易的詳情請參閱於二零零五年三月十八日寄發予股東之通函。本次交易已於二零零五年五月六日舉行的股東特別大會上獲得批准進行。

2) 於二零零五年十二月二十三日，本集團與中國輕紡城集團楚雄房地產開發有限公司訂立收購協議，以代價人民幣145,000,000元收購其於本公司非全資附屬公司合肥輕紡城寶業房地產有限公司之50%股本權益。有關本次關連交易的詳情請參閱於二零零六年一月十八日寄發予股東之通函。本次交易已於二零零六年三月十日舉行的股東特別大會上獲得批准進行。

優先購買權

根據本公司章程及香港與中國有關法律，並無有關本公司須按本公司現有股東之持股比例進行發售新股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，按照納稅盈利的33%繳納中國企業所得稅，有關本集團的所得稅詳情載於綜合財務報表附註29。

對外擔保及履行

	二零零五年 ***人民幣千元***	二零零四年 *人民幣千元*
就授予第三方的按揭融資給予銀行之擔保	**67,500**	58,690

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。

委託存款及逾期定期存款

截至本報告日期，本集團並無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團所有現金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。

企業管治常規守則

董事會認為，除了本公司行政總裁暫時由董事會主席龐寶根先生兼任外，本年度本集團一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之規定，詳情請參閱載於二零零五年年報的公司管治報告。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）為本公司的國際核數師，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。本年報所收錄之帳目乃根據香港會計準則編製，並經羅兵咸永道審計。

二零零五年度，有關核數師的報酬情況如下：

	二零零五年		二零零四年	
	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）	**1,800**	**50**	1,500	50
信永中和（人民幣千元）	**300**	**20**	330	20

附註：

1. 其他費用主要為差旅代墊費用

2. 本公司將於應屆股東周年大會提呈一項決議案，重新委任羅兵咸永道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。

期後事項

二零零六年二月二十一日，本集團以人民幣132,855,000元之總代價收購湖北省建築集團全部權益。湖北省建築集團屬下共有十二家單位，從事之業務與本集團的建築施工、建材生產及房地產開發三大業務基本相同，同時具備良好聲譽及資質，因此，通過收購整合有助於本集團於湖北省及華中地區市場建立據點及發展業務，並增強本集團三大主要業務。

二零零五年十二月十五日，董事會通過關於發行總額為人民幣五億元的短期融資券的議案，並於二零零六年三月十日在二零零六年度第一次股東特別大會上獲審議批准。根據該議案，本公司決定發行總額為人民幣五億元的短期融資券，擬將其中一部分融資所得款項補充流動資金，另一部分歸還銀行借款。

二零零六年三月八日，本公司與日本大和房屋工業株式會社簽訂合作協議，雙方就於中國建造工業化住宅之技術開發組成為期十年的戰略性聯盟。與日本大和進行共同技術開發，將增強本集團建造工業化住宅技術知識，並且為將來與日本大和在建築工業化領域進一步合作及籌組合營企業奠下基礎。

致謝

藉此機會，董事會向各位股東、客戶、供應商、往來銀行、中介機構及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的關心和支持。

承董事會命
主席
龐寶根

中國浙江
二零零六年四月七日

監事會報告

各位股東:

二零零五年度,寶業集團股份有限公司監事會謹守中華人民共和國公司法、香港聯合交易所有限公司證券上市規則和本公司的公司章程,合理謹慎地積極維護本公司利益、維護股東權益、恪盡職守。

在本年度內的董事會會議及本公司股東周年大會、臨時股東大會,監事會成員亦有列席參加,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、以及本公司的公司章程與股東及員工利益等方面。

本監事會認真審閱並同意董事會擬於應屆股東周年大會提呈的董事會報告、經審核財務報表及利潤分配方案,認為本公司董事、總經理及其他高級管理人員,已於年度內嚴格遵守誠信原則,工作恪盡職守,真誠以本公司最大利益為出發點行使職權。至今未發現董事、總經理及其他高級管理人員濫用職權,損害本公司利益及侵犯股東和員工權益之行為。

本監事會對本公司二零零五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
二零零六年四月七日

PRICEWATERHOUSECOOPERS

羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓
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64至第133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

貴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香港審計準則進行審核工作。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，上述之賬目足以真實兼公平地顯示貴公司與貴集團於二零零五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，二零零六年四月七日

綜合資產負債表
於二零零五年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日 **二零零五年** ***人民幣千元***	二零零四年 *人民幣千元* *(經重列)*
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	*7*	**486,997**	419,638
投資物業	*8*	**35,981**	5,188
土地使用權	*6*	**460,110**	586,441
商譽	*9*	**17,043**	1,045
開發中物業	*10*	**95,879**	73,458
遞延所得稅資產	*24*	**22,844**	13,009
		1,118,854	1,098,779
流動資產			
存貨	*12*	**54,233**	37,314
土地使用權	*6*	**286,350**	288,341
開發中物業	*10*	**606,348**	191,331
已完工之待售物業		**72,276**	26,199
應收客戶之建築合約款	*13*	**517,919**	412,580
貿易應收款	*14*	**387,223**	320,552
其他應收款	*15*	**687,684**	660,426
受限制銀行存款	*16*	**83,742**	22,051
現金及現金等價物	*17*	**742,289**	543,877
		3,438,064	2,502,671
總資產		**4,556,918**	3,601,450

載於第73頁至第133頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部分。

	附註	於十二月三十一日 二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元 (經重列)
權益			
本公司股東權益			
股本	18	**953,735**	587,576
儲備	19	**235,884**	78,677
保留盈餘		**500,738**	306,309
擬派股息		**73,311**	81,502
		1,763,668	1,054,064
少數股東權益		**64,363**	104,578
權益合計		**1,828,031**	1,158,642
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	24	**134,970**	5,499
流動負債			
貿易應付款	20	**374,380**	283,499
其他應付款	21	**432,769**	320,621
預收帳款		**227,352**	388,297
應付所得稅項		**85,896**	134,754
應付客戶之建築合約款	13	**389,137**	330,518
借款	23	**1,080,513**	977,000
保用撥備	22	**3,870**	2,620
		2,593,917	2,437,309
負債合計		**2,728,887**	2,442,808
權益和負債總計		**4,556,918**	3,601,450
流動資產淨值		**844,147**	65,362
總資產減流動負債		**1,963,001**	1,164,141

載於第73頁至第133頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部分。

龐寶根
董事

高紀明
董事

資產負債表
於二零零五年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日 **二零零五年** ***人民幣千元***	二零零四年 *人民幣千元* *(經重列)*
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	*7*	**29,641**	22,088
土地使用權	*6*	**291,028**	292,689
開發中物業	*10*	**66,816**	27,820
於附屬公司之投資	*11*	**729,875**	526,479
於一共同控制實體之投資		**–**	9,082
		1,117,360	878,158
流動資產			
應收附屬公司款項	*11*	**215,828**	135,288
其他應收款	*15*	**112,785**	166,064
現金及現金等價物	*17*	**175,750**	40,734
		504,363	342,086
總資產		**1,621,723**	1,220,244
權益			
本公司股東權益			
股本	*18*	**953,735**	587,576
儲備	*19*	**111,292**	73,566
保留盈利		**31,822**	6,387
擬派股息		**73,311**	81,502
權益合計		**1,170,160**	749,031

載於第73頁至第133頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部分。

	附註	於十二月三十一日 **二零零五年** ***人民幣千元***	二零零四年 *人民幣千元* *(經重列)*
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	*24*	**679**	679
流動負債			
貿易應付款	*20*	**594**	150
其他應收款	*21*	**88,394**	28,853
應付附屬公司款項	*11*	**—**	39,635
應付所得稅項		**5,896**	5,896
借款	*23*	**356,000**	396,000
		450,884	470,534
負債合計		**451,563**	471,213
權益和負債總計		**1,621,723**	1,220,244

載於第73頁至第133頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部分。

龐寶根
董事

高紀明
董事

綜合損益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元 (經重列)
營業額	5	**4,723,797**	4,378,434
銷售成本	26	**(4,289,943)**	(3,916,308)
毛利		**433,854**	462,126
其他利得－淨額	25	**136,391**	67,440
分銷成本	26	**(7,363)**	(2,957)
行政開支	26	**(112,370)**	(89,897)
經營盈利		**450,512**	436,712
融資成本	28	**(29,885)**	(23,981)
除稅前盈利		**420,627**	412,731
所得稅項	29	**(112,729)**	(120,009)
當年盈利		**307,898**	292,722
其中:			
本公司股東應佔盈利		**304,226**	275,082
少數股東權益		**3,672**	17,640
		307,898	292,722
本年本公司股東之每股盈利 －每股基本盈利(人民幣元)	31	**人民幣0.537元**	人民幣0.518元
股息	32	**73,311**	81,502

載於第73頁至第133頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	本公司股東權益			少數股東權益	合計
	股本	儲備	保留盈餘		
	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結餘，					
原呈列為權益	587,576	41,275	187,557	—	816,408
於二零零四年一月一日結餘，					
原單獨呈列為					
少數股東權益	—	—	—	72,606	72,606
於二零零四年一月一日結餘，經重列	587,576	41,275	187,557	72,606	889,014
當年盈利	—	—	275,082	17,640	292,722
出售已完工物業而轉入損益表之儲備	—	(3,680)	—	—	(3,680)
轉撥法定盈餘公積和法定公益金	—	41,082	(41,082)	—	—
分派二零零三年股息	—	—	(33,746)	(3,256)	(37,002)
少數股東注入資本	—	—	—	9,744	9,744
收購附屬公司	—	—	—	10,180	10,180
收購附屬公司之額外權益使少數股東權益減少	—	—	—	(2,336)	(2,336)
於二零零四年十二月三十一日結餘	587,576	78,677	387,811	104,578	1,158,642

載於第73頁至第133頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

		本公司股東權益			少數股東權益	合計
		股本	儲備	保留盈餘		
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零五年一月一日結餘(如上)		587,576	78,677	387,811	104,578	1,158,642
採納香港會計準則第40號的期初調整	*2.1*	—	(1,240)	1,240	—	—
於二零零五年一月一日結餘,經重列		587,576	77,437	389,051	104,578	1,158,642
一項物業公平值收益,扣除税項	*19*	—	611	—	—	611
當年盈利		—	—	304,226	3,672	307,898
二零零五年確認的總收入		**—**	**611**	**304,226**	**3,672**	**308,509**
發行股份	*18*	366,159	—	—	—	366,159
從另一共同控制方購買共同控制實體的權益	*36(A)*	—	120,110	—	—	120,110
轉撥法定盈餘公積和法定公益金		—	37,726	(37,726)	—	—
分派二零零四年股息		—	—	(81,502)	—	(81,502)
收購附屬公司	*36(B)*	—	—	—	6,197	6,197
收購一附屬公司的額外權益使少數股東權益減少	*25(a)*	—	—	—	(50,084)	(50,084)
於二零零五年十二月三十一日結餘		**953,735**	**235,884**	**574,049**	**64,363**	**1,828,031**

載於第73頁至第133頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	於十二月三十一日 **二零零五年** ***人民幣千元***	二零零四年 *人民幣千元* *(經重列)*
經營活動現金流量:			
經營產生之現金	*33*	**220,160**	57,319
已付利息		**(48,030)**	(42,137)
已付所得稅		**(160,732)**	(64,420)
經營活動之現金流入／(流出)淨額		**11,398**	(49,238)
投資活動現金流量:			
收購附屬公司,扣除購入之現金	*36(B)*	**(14,321)**	(59,967)
從另一共同控制方購買共同控制實體之權益	*36(A)*	**(52,377)**	—
增購一附屬公司的權益	*25(a)*	**(23,649)**	(2,900)
購置物業、廠房及設備		**(141,487)**	(205,565)
為建造物業及廠房購置土地使用權		**—**	(30,881)
出售物業、廠房及設備所得款	*33*	**12,575**	11,748
出售投資物業所得款		**8,178**	—
預付予一前附屬公司之款項		**—**	(171,655)
收回預付予一前附屬公司之款項		**—**	170,155
收取利息	*25*	**34,925**	26,422
投資活動之現金流出淨額		**(176,156)**	(262,643)

載於第73頁至第133頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	於十二月三十一日 **二零零五年** ***人民幣千元***	二零零四年 *人民幣千元* *(經重列)*
融資活動:			
發行股份	*18*	**374,260**	—
股份發行費用	*18*	**(8,101)**	—
收到少數股東注入之資本		**—**	9,744
取得銀行借款		**1,384,651**	1,838,000
償還銀行借款		**(1,306,138)**	(1,443,950)
向本公司股東派發股息	*32*	**(81,502)**	(33,746)
向少數股東派發股息		**—**	(2,086)
融資活動之現金流入淨額		**363,170**	367,962
現金及現金等價物之增加		**198,412**	56,081
年初現金及現金等價物		**543,877**	487,796
年末現金及現金等價物		**742,289**	543,877

載於第73頁至第133頁的附註乃此等綜合財務報表的組成部分。

1. 概述

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

本公司的註冊辦公地址為:中國浙江省,紹興市楊汛橋鎮區。

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

此綜合財務報表以人民幣千元為單位(「人民幣千元」),除非另作説明。本公司董事會已經於二零零六年四月七日批准發表此綜合財務報表。

2. 重大會計準則摘要

編製本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除有説明外,此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

本公司之綜合財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務準則」)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」)而編製。本賬目已按照香港財務準則作出適當調整,但有關調整並沒有反映於本集團之會計賬目上。

此份綜合財務報表依據歷史成本法編製,並就投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干重要會計估計。這亦需要管理層在應用本公司會計政策應用過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇,或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇,在附註 4中披露。

2. 重大會計準則摘要(續)

2.1 編製基準(續)

i) 採納新訂／經修訂香港財務準則

於二零零五年,本集團採納下列與其業務有關的新訂／經修訂香港財務準則及詮釋。二零零四年之比較數已按有關之規定作出修訂。

香港會計準則第1號	財務報表的呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策,會計估算更改及錯誤更正
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	匯率變更之影響
香港會計準則第23號	借款成本
香港會計準則第24號	關聯方披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第31號	合營企業權益
香港會計準則第32號	金融工具:披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具:確認及計量
香港會計準則第39號(修訂)	金融資產和金融負債的過渡及初始確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋15號	營運租賃－優惠
香港會計準則詮釋21號	所得稅－經重估非折舊資產的收回
香港財務報告準則第3號	企業合併

採納新訂／經修訂的香港會計準則第1、2、7、8、10、16、21、23、24、27及33及香港會計準則詮釋15號並無導致本集團的會計政策出現重大變動。總概而言:

- 香港會計準則第1號影響少數股東權益及其他披露的呈報形式。
- 香港會計準則第2、7、8、10、16、23、27及33及香港會計準則詮釋15號對本集團並無重大影響。
- 香港會計準則第21號對本集團並無重大影響。本集團每個綜合實體的功能貨幣已根據經修訂準則的指引作出重新計值。
- 香港會計準則第24號影響關聯方的確認和若干其他關聯方之披露。

2. 重大會計準則摘要(續)

2.1 編製基準(續)

i) 採納新訂／經修訂香港財務準則(續)

採納經修訂的香港會計準則第17號導致會計政策改變,涉及土地使用權由物業、廠房和設備、開發中物業及已完工之待售物業重新分類為營運租賃。就土地使用權作出的首期預付款在租賃期間以直線法反映於損益表支銷。或者於物業在建並於完工待售之前的期間資本化於開發中物業或如有減值,將減值在損益表支銷。在以往年度,在物業、廠房和設備之土地使用權按成本減累計折舊及累計減值列賬及在開發中物業及已完工之待售物業之土地使用權按成本列賬。

本集團根據會計準則第31號,採用比例合併法對其共同控制實體的權益進行處理。在以往年度,本集團對共同控制實體權益乃用權益法處理。按照會計準則第31號採用比例合併法,乃會計政策變更。

採納香港會計準則第32號及第39號形成金融資產的會計政策,其於附註2.11中披露。

採納經修訂之香港會計準則第40號導致會計政策變更,重估投資物業的公平值的變動在損益表中確認為其他收入,於以往年度,公平值的增加列為投資物業重估儲備,公平值的減少首先按物業組合基準計算抵消先前的增值,不足部分在損益表中支銷。

採用香港會計準則詮釋21導致會計變更,涉及重估投資物業產生的遞延稅項負債的計量。此等遞延稅項負債按照透過使用該資產可收回的賬面值所得的稅務後果為基準計量。於以往年度,這些投資物業之賬面值則預期可透過出售而收回的稅務後果作為計算遞延所得稅之計量基準。

2. 重大會計準則摘要(續)

2.1 編製基準(續)

i) 採納新訂／經修訂香港財務準則(續)

採納香港財務報告準則第3號,香港會計準則第36號及38號使有關商譽的會計政策出現改變。於二零零四年十二月三十一日以前,商譽為:

- 以直線法在不超過20年的期限內攤銷;及
- 在每個結算日就減值跡象作出評估。

而根據香港財務報告準則第3號(附註2.7):

- 本集團自二零零五年一月一日起停止攤銷商譽;
- 於二零零四年十二月三十一日的累計攤銷已經對銷,並相應減少商譽成本;
- 由截至二零零五年十二月三十一日止年度起,商譽每年以及當有減值跡象時就減值進行測試。

本集團應佔所收購的可辨認淨資產公平值超出購買成本的部分被立即在損益表內確認。

本集團已根據各有關準則的過渡條文對會計政策作出所有變更(如適用)。除香港財務報告準則第3號及香港會計準則第40號在未來應用之外,本集團所採用的其他準則均需要追溯應用。

- 香港會計準則第40號－由於本集團已經採用公平價值對投資物業進行計價,因此不需對相關的比較資料進行重列。任何調整事項須對二零零五年一月一日的保留盈利作出,其中包括對投資物業之重估儲備的重分類。
- 香港財務報告準則第3號－於二零零五年一月一日起在未來應用。

2. 重大會計準則摘要(續)

2.1 編製基準(續)

i) 採納新訂／經修訂香港財務準則(續)

採納新會計準則對二零零五年一月一日的承前結餘及截至二零零五年十二月三十一日止年度損益表主要項目的影響概述如下:

(a) 採納經修訂香港會計準則第17號之影響如下:

	二零零五年 *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*
非流動資產－土地使用權增加	**460,110**	578,771
流動資產－土地使用權增加	**286,350**	280,658
開發中物業的減少	**596,494**	741,894
已完工之待售物業的減少	**45,093**	5,328
物業、廠房及設備的減少	**104,873**	112,207

因採納香港會計準則第17號對截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度的每股基本盈利與二零零四年一月一日保留盈利並無影響。

(b) 採用香港會計準則第31號之影響如下:

	二零零五年 *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*
於共同控制實體權益的減少	**－**	9,082
其他應收款的減少	**－**	38,231
其他應付款的減少	**－**	11,087
開發中物業的增加	**－**	88,033
物業、廠房和設備的增加	**－**	411
現金及現金等價物的增加	**－**	12,782
貸款的增加	**－**	65,000
於共同控制實體應佔虧損之減少	**－**	2,100
費用的增加	**－**	2,100

因採納香港會計準則第31號對截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度的每股基本盈利與於二零零四年一月一日保留盈利並無影響。

2. 重大會計準則摘要(續)

2.1 編製基準(續)

i) 採納新訂／經修訂香港財務準則(續)

(c) 採用香港會計準則第40號之影響如下:

	二零零五年 *人民幣千元*
其他利得的增加	**25,069**
所得稅費的增加	**8,273**
儲備的減少	**18,036**
年初保留盈利增加	**1,240**
每股基本盈利的增加(人民幣元)	**0.030**

ii) 尚未生效的準則及詮釋

下列新準則、已公佈現有準則及詮釋屬強制性規定,須於二零零六年一月一日或該日之後起計的會計期間或較後期間採用,惟本集團並無提前採納。本集團正評估該等新香港財務報告準則及詮釋的影響,但尚未能夠指出所有該等新香港財務報告準則會對本集團的經營業績及財務狀況構成的影響。

香港會計准則1(修訂)	資本披露
香港會計准則19(修訂)	精算盈虧、集體界定福利計劃和披露
香港會計准則19(修訂)	僱員福利
香港會計准則39(修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計法
香港會計准則39(修訂)	選擇以公平值入賬
香港會計准則39及 財務報告准則4(修訂)	財務擔保合約
香港財務報告准則1	首次採納香港財務報告准則
香港財務報告准則6	礦產資源的開發和評估
香港財務報告准則7	金融工具:披露
香港財務准則詮釋4	釐定一項安排是否包含租賃
香港財務准則詮釋5	對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利
香港(國際財務報告詮釋 委員會)詮釋6	參予特殊市場－電氣及電子設備廢料產生的負債

2. 重大會計準則摘要(續)

2.2 綜合帳目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司及一家共同控制實體截至十二月三十一日止的財務報表。

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制財務及營運決策的所有公司(包括特殊目的實體),一般附有半數以上投票權的股權。於評估本集團是否控制另一實體時,應考慮潛在投票權(現可予行使或可予轉換)的存在及影響。

附屬公司自本集團享有對其控制權當日起全面綜合入賬。附屬公司由結束控制權日起終止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算,另加該收購值接應佔的成本。在企業合併中所收購可識辨的資產以及所承擔的負債及或然負債,首先以彼等於收購日期的公平值計量,而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識辨資產淨值公平值的數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值,該差額直接在損益表確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證,否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變,以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內,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根據已收及應收股息入賬。

(b) 與少數股東之交易

本集團應用與集團外交易相同的原則處理與少數股東之交易。出售給少數股東產生的利潤和損失列賬於損益表。從少數股東處購買產生的商譽為所付報酬與所得附屬公司股份淨現值之差。如果所付報酬少於附屬公司淨現值和取得的或然負債之和,此差額直接計入損益表。

2. 重大會計準則摘要（續）

2.2 綜合帳目（續）

(c) 合營企業

本集團對共同控制實體的權益採用比例合併法。本集團將其對共同控制實體各項收入和費用、資產和負債及現金流量所佔的份額，與本集團財務報表中的類似項目進行逐項合併。本集團銷售資產給共同控制實體產生的收益或損失，按歸屬於其他合營方的部分確認。本集團從共同控制實體購入資產所產生的盈利或虧損在本集團再銷售該資產給獨立第三方之前，不確認其享有的部分。然而，如有證據表明流動資產的可變現淨值減少或減值損失已發生，則立即確認該交易損失。

在本公司之資產負債表內，於共同控制實體之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬。本公司將共同控制實體之業績根據已收及應收股息入賬。

2.3 分部報告

業務分部是指從事提供產品或服務的一組資產與業務，而其風險及回報與其他業務分部不同。地區分部則指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，而其風險和回報與在其他經濟環境中營運的分部不同。

2.4 外幣匯兑

(a) 功能性貨幣和呈報貨幣

本集團內各公司的財務報表項目乃以各公司經營活動所處的主要經濟環境中的貨幣（「功能性貨幣」）計量。財務報表以人民幣呈報，人民幣為本公司及其附屬公司的功能性貨幣及本集團財務報表的呈報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣業務按業務發生當日的匯率折算為功能性貨幣入賬，因結算該等交易和以年終匯率折算的以外幣為單位的貨幣性資產與負債而產生的匯兑損益計入損益表。

2. 重大會計準則摘要(續)

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括樓宇、廠房、機器設備、汽車、辦公設備及其它)以成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔公司開支。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟收益很可能流入本集團及該項目成本可被可靠地計量的情況下,方會列入資產的賬面值或被確認為一項獨立資產(倘適用)。所有其他修理保養費用於其發生的財務期間計入損益表。

折舊乃按下列估計可使用年限以直線法分配成本至剩餘價值:

	可使用年限	剩餘價值
樓宇	20年	10%
廠房及機器設備	10年	10%
汽車	5年	10%
辦公設備及其它	5年	10%

資產的剩餘價值及可使用年限已於每個結算日予以審閱,並在適用時作出調整。

倘若資產的賬面值超過其估計可收回金額,則該項資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額(附註2.8)。

出售所得盈虧乃比較所得款項與賬面值而釐定,並計入損益表中。

2. 重大會計準則摘要(續)

2.6 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼有,且並非由綜合集團內的公司佔用的物業為投資物業。

投資物業包括以營運租賃持有的土地及融資租賃樓宇。

投資物業初始按成本值計算,包括相關交易成本。

初始確認後,投資物業按公平值列賬。公平值根據活躍市場價格計算,如有必要就個別資產性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料,本集團利用其他估值方法例如較不活躍市場的近期價值或貼現現金流量預測法。此等估值根據國際估值準則委員會發出的指引執行。為繼續用作投資物業而正在重建或市場已變得不活躍的投資物業,繼續按公平值計量。

投資物業的公平值包括反映其他來自現有租賃的租金收入,及現時市場情況下未來租賃的租金收入假設。

其後支出僅當該項目有關的未來經濟利益很可能流入本集團且相關成本能可靠地計量時,才計入該項物業的賬面價值。所有其他維修支出及保養成本應在發生的財政期間於損益表支銷。

公平值的變動於損益表中的其他利得中列賬。

如果一項自用物業、廠房或者設備轉換成一項投資性房產,在用途改變之日,根據香港會計準則第16號,賬面金額與其公允價值之間的任何差額於所有者權益中確認。然而,若公平值收益將以往的減值虧損撥回,該收益於損益表確認。

2. 重大會計準則摘要(續)

2.7 商譽

商譽指收購成本超出本集團應佔所收購附屬公司可識別資產淨值公平價值的數額。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽每年測試有否出現減值,並按成本值減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不予撥回。出售一家公司的損益包括與售出公司相關的商譽賬面值。

進行減值測試時,商譽須分配至各現金產出單元,即將商譽分配至業務合併中預期可以產生獲益的現金產生單元或現金產生單元組合。

2.8 非金融資產的減值

無確定使用年期的資產無需攤銷,但至少每年作減值測試,並於存在表明賬面金額不能回收時的事件或環境變化時核查該資產的減值。涉及攤銷的資產,於發生事件或情況有變顯示須予攤銷資產的賬面值或不可收回時,核查該資產的減值。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的部分確認。可收回金額是以資產的公平值減去出售成本與使用價值兩者中的較高者。為評估減值,資產按可獨立識別的現金流(現金產出單元)的最小單元進行歸集。商譽以外的非金融資產減值須於各業績呈報日復核確定是否可撥回減值。

2.9 開發中物業

開發中物業按照成本及可變現淨值二者之較低者入賬。成本包括開發物業有關的直接成本及開發物業期間資本化之借貸成本。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。開發中物業完工後轉為已完工之待售物業。

2.10 已完工之待售物業

已完工之待售物業按成本及可變現淨值二者之較低者入賬。成本包括建成物業所需之成本。可變現淨值乃按當前市況對物業成本作出的估計售價減去估計出售物業時所需成本後釐定。

2. 重大會計準則摘要(續)

2.11 金融資產

自二零零五年一月一日起,本集團就其投資分以下類別:以公平值計量並計入損益的金融資產、借款及應收賬款、持有至到期日的投資及可供發售的金融資產。該等分類以取得該等投資的目的為依據。管理層在初始投資時確定其分類,並予每個報告日對該認定進行重估。

本年內,除了借款及應收賬款,本集團不持有其它類別之投資。

貸款與應收賬項為並非於活躍的市場報價而具有固定或可確定金額之非衍生工具金融資產。此等款項計入流動資產內,惟不包括到期日為結算日起計12個月以後者。

定期買賣的投資於交易日(本集團承諾買賣資產的日期)確認,所有並非透過損益按公平值入賬的金融資產的投資初步按公平值加交易成本確認。從該等投資收取現金流量的權利屆滿或已轉讓而本集團實質上已轉移所有風險及回報時,則會終止確認有關投資。

借款及應收款項初步按公允價值確認,其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值準備計算。倘有客觀證據顯示本集團將無法按借款及應收款的原有條款收回所有到期款項,則應提取與該款項相關的減值準備。債務人出現重大財政困難,或有可能宣告破產或進行財務重組,或逾期還款均為減值的迹象,減值準備的金額為該項資產之賬面值與按實際利率法計算的估計未來現金流量現值的差額。減值準備列賬於損益表。

本集團會於結算日評估是否存在客觀證據顯示某些金融資產或某批金融資產出現減值。

2.12 存貨

存貨按成本值與可變現淨值二者之較低者入賬。成本值以先進先出法計算,產成品及在成品的成本包括原材料、直接人工、其它直接成本和相關的生產經常開支(依據正常營運能力),這不包括借貸以本。可變現淨值乃在通常業務過程中按預計銷售所得款項扣除估計營銷費用計算。

2. 重大會計準則摘要(續)

2.13 建築合約

合約成本於發生時記賬。

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

當建築合約之結果能可靠估算,且合約很大可能會產生利潤,合約收益將於合約期記賬為收益。當總合約成本有可能超過總合約收益,預期之虧損即時列為開支。

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

本集團將已發生成本加已確認之盈利(減已確認之虧損)超過進度收費單的差額確認為資產列作應收客戶之建築合約款。客戶未付的進度收費單及按金包括於「貿易應收款和其他應收款」。

本集團將進度收費單之款額超過已發生成本加已確認之盈利(減己確認之虧損)的差額確認為負債,並列作應付客戶之建築合約款。

2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款及其他初步投資期限不超過三個月的短期高流動性投資,以及扣除受限制的銀行存款。

2.15 股本

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

2.16 貸款

貸款初步按公允值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為取得、發行或出售某項金融資產及負債直接所佔的新增成本,包括支付予代理人、顧問、經紀和交易商的費用和佣金、監管機構或證券交易所之經費、以及過戶和印花稅。貸款其後按攤銷成本列賬,所得款(扣除交易成本後)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益表確認。

2. 重大會計準則摘要(續)

2.16 貸款(續)

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月,否則貸款分類為流動負債。

2.17 遞延所得稅

對以稅務基準而計算的資產與負債與其在財務報表賬面值不同而產生的暫時性差異按負債經全數撥備遞延所得稅。然而,若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認,而在交易是不影響會計損益或應課稅盈虧,則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈,並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司及共同控制實體投資產生之暫時差異而撥備,但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間,而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

2.18 僱員福利

(a) 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可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。

(b) 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。

2. 重大會計準則摘要(續)

2.18 僱員福利(續)

(c) 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,所有中國員工均可參與。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27(a).

2.19 撥備

本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任,較可能需要有資源流出以償付責任,並在責任金能夠可靠地作出估算的情況下,需作出撥備。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任,其需要在償付中流出資源的可能性,根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低,仍需確認撥備。

撥備乃按預期需要償付責任所發出的支出以反映現金的時間價值及對責任的特定風險的現時市場估計的稅前利率折算的現值計量。由於時間的經過導致撥備的增加確認為利息支出。

2.20 收入確認

收入確認如下:

(a) 提供建築工程服務

提供的建築工程服務依據已執行工作所產生之合約成本佔合約估計成本之比例在服務提供的期間內確認(詳情列示於附註2.13建築合約的會計政策)。

(b) 銷售建築材料

銷售建築材料所得收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。

2. 重大會計準則摘要(續)

2.20 收益確認(續)

(c) 銷售物業

出售已完工之待售物業所產生的收益在執行買賣協議時確認。當開發物業於建成前提前銷售時,有關收入僅在開發完成時方予確認。於收入確認日期前就出售物業收取的按金及分期付款,計入資產負債表的預收賬款中。

(d) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

(e) 經營租賃之租金收入

經營租賃之租金收入按反映均衡收益的淨投資法於租賃期內確認。

(f) 補貼收入

當能夠合理地保證補貼將可收取,而本集團將會符合所有附帶條件時,將補貼按其公平值確認入賬。

2.21 借貸成本

因為興建任何合資格資產而產生的借貸成本,在完成和籌備資產作其預定用途所需的期間內資本化。其他借貸成本作費用支銷。

2.22 營運租賃

營運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表中支銷。

2.23 股息派付

股息於本集團股東批准派付期間作為負債計入本集團的財務報表中。

2.24 比較

如附註2.1所述,二零零四年的比較資料因本集團採納香港會計準則第17號和31號而被重列。此外,以前於融資成本中列示的利息收入現於本集團損益表中的其他利得中列示。再者如附註5所述,管理層為了更公平的反映本集團的交易,比較期間會計報表的部分分部資料項目也已按本期間會計報表的披露方式進行了重新分類。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團之經營存在如下財務風險：外匯風險、公允利率風險、信貸風險、流動性風險及現金流量利率風險。

(a) 外匯風險

本集團主要在中國經營，而大部份交易以人民幣結算。人民幣不可自由兑換為其他外幣。將人民幣兑換為外幣須受到中國政府所頒佈的外率及外管制條例所規限。

首次公開售股及發行新H股的所得款項均以港元結算。此外，本集團於日後宣派股息時須以港元支付股息予H股股東。

人民幣與港元的匯率以往一直保持平穩。管理層以持續發展的基準來管理本集團貨幣的形式，並在必要時採取防禦措施。

(b) 信貸風險

本集團並無重大集中的信貸風險。本集團已有恰當的政策以確保所提供的建築工程服務和建築材料的客戶有適當的信用歷史。銷售予個人的完工物業的款項以現金收取，其他應收款項均有物業擔保。

(c) 流動性風險

審慎的流動性管理包括保持充裕的現金和充分利用市場信用額度融資的能力。由於經營業務的固有特性，本集團透過獲授銀行信貸額度以保持資金的流動性。

(d) 現金流量及公平值利率風險

本集團無重大計息之資產，本集團之收入及營運現金流量與市場利率的變動沒有直接關係。

本集團的利率風險源自貸款，有關貸款之詳細資料請見綜合財務報表附註23。

3.2 公平值估計

本集團的金融資產包括現金及現金等價物，貿易應收款、按金，預付款及其他應收款項；而金融負債包括貸款、貿易應付款、其他應付款項及預提費用等。

貿易應收款和應付款的賬面值減估計信貸調整，被假定接近其公平值。

4. 重要的會計估計及判斷

估計及判斷會根據過往經驗及其它因素，包括在若干情況下相信將會合理發生的預期未來事件，而不斷作出評估。

4.1. 重要的會計估計及假設

本集團作出有關未來的估計及假設。此會計估計如其定義，將甚少等同相關的實際結果。帶有導致於下一財政年度內對資產及負債的賬面價值作出重大調整的重大風險估計及假設討論如下：

(a) 建築合約收益確認

根據附註2.13所述的建築合約的會計政策，本集團採用完工百分比法確認期間的收入。完工比例乃根據有關截至結算日止已產生的合約成本所佔合約估計總成本的百分比計算。

當應用完工百分比法時，管理層需要預計建築合約的毛利率，其由預計建築合約總成本和建築合約總造價決定。如果管理層所預計的每個建築合約的毛利率與實際結果存在差異，對下一年的建築合約收入的確認需要作出相應調整。

此外，本公司的董事認為截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司並無需於綜合損益表中確認因預計建築合約總成本超過建築合約總造價的預計損失。

(b) 保用撥備

於結算日，本集團為保證期內之建築工程確認保用撥備。確認保用撥備需對維修費用與建築工程保證按金之比率作出重大判斷。本集團乃根據以往維修水平估計維修費用與建築工程保證按金之比率。於二零零五年十二月三十一日，管理層預計本集團之保用撥備約人民幣3,870,000元。

4. 重要的會計估計及判斷（續）

4.1. 重要的會計估計及假設（續）

(c) 投資物業公平值之評估

公平值的最佳憑證為相類似的租賃和其他合約在活躍市場的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平值估計範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，本集團會考慮多方面的資料，包括：

i) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格（或受限於不同租賃或其他合約），經調整以反映此等差別。

ii) 相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；及

iii) 根據對未來現金流量的可靠估計而計算的貼現現金流量預測，並源自任何現有租賃及其它合約的條款，以及（如可能）來自例如在同一地點和狀況的相類似物業的當時市場租金等外間憑證，並利用貼現率反映當時市場對現金流量的金額和時間方面不確定的評估。

於二零零五年十二月三十一日，根據一獨立的專業評估機構的報告，本集團的投資物業估計為人民幣35,981,000元，其中公平值收益約人民幣25,069,000元已經計入其它利得。

4.2 適用於本集團會計政策的重要判斷

土地增值稅

中國的土地增值稅乃按土地增值額根據超率累進稅率30%至60%計算。土地增值額指出售物業所得款去前扣減開支，包括銷售費用、借貸成本及所有物業開發開支。

本集團須繳納中國土地增值稅，並已計入本集團的銷售成本。然而，中國不同城市與實施有關稅項方面各有不同，而本集團部分土地增值稅尚未與各稅務機關完成結算。因此，在釐定土地增值額及其相關稅項時需作出重大判斷。在日常業務過程中是難於確定稅項最終之數額。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘最終確定稅項結果與當初釐定及入賬的數額有別，則有關差異將會影響作出該判斷當期之銷售成本及遞延所得稅撥備。

5. 分部資料

本集團的業務分成以下三個主要部分：

- 建築－提供建築工程服務
- 建築材料－生產及分銷建築材料
- 物業開發－開發及銷售物業

截至二零零五年十二月三十一日止年度，三個分部之營業額為人民幣4,690,914,000元（二零零四年度：人民幣4,356,878,000元）。

本集團其他業務主要為提供設計研究服務、租賃服務。其它業務經營盈利也包括投資物業的評估增值及處置收益。其規模皆不足以作獨立項目報告。

5. 分部資料(續)

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績按業務分部分析如下:

	截至二零零五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	合併後總和
	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*
總營業額	**3,650,687**	**781,746**	**545,995**	**86,040**	**5,064,468**
分部之間營業額	**(126,509)**	**(161,005)**	**–**	**(53,157)**	**(340,671)**
對外營業額	**3,524,178**	**620,741**	**545,995**	**32,883**	**4,723,797**
經營營利	**206,955**	**88,785**	**125,412**	**29,360**	**450,512**
融資成本					**(29,885)**
除稅前盈利					**420,627**
所得稅項					**(112,729)**
當年盈利					**307,898**
其他資料					
折舊	**13,015**	**22,883**	**1,778**	**985**	**38,661**
攤銷	**3,036**	**72**	**–**	**–**	**3,108**
呆賬撥備－淨額	**3,130**	**2,526**	**(593)**	**(12)**	**5,051**

5. 分部資料(續)

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之收入及業績按業務分部分析如下:

	截至二零零四年十二月三十一日止年度(經重列)				
	建築	建築材料	物業開發	其他業務	合併後總和
	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*
總營業額	3,645,165	555,629	492,194	42,566	4,735,554
分部之間營業額	(242,194)	(93,916)	—	(21,010)	(357,120)
對外營業額	3,402,971	461,713	492,194	21,556	4,378,434
經營營利	202,637	63,911	169,403	761	436,712
融資成本					(23,981)
除稅前盈利					412,731
所得稅項					(120,009)
當年盈利					292,722
其他資料					
折舊	12,303	13,735	2,385	1,071	29,494
攤銷	1,193	85	—	—	1,278
呆賬撥備－淨額	(4,632)	126	1,692	112	(2,702)

分部間轉讓和交易已按照與非關聯的第三方交易的交易條款及條件來進行。

在以往年度,對於兩家附屬公司浙江寶業幕牆裝飾有限公司與浙江廣藝建築裝飾工程有限公司的玻璃幕牆與組裝家俬的製造及銷售是被歸類及披露於本集團的建築板塊。董事認為把這類製造及銷售與建材相關的業務歸入建材業務板塊進行披露能更加合適地反映集團的財政狀況以及經營成果。所以我們對截至二零零四年十二月三十一日止年度的比較資料已經作出重新分類的調整。

5. 分部資料(續)

本集團於二零零五年十二月三十一日之分部資產負債與資本性開支情況分析如下:

	截至二零零五年十二月三十一日					
	建築	建築材料	物業開發	其他業務	未分配	合併後總和
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產	**2,508,681**	**715,629**	**1,233,359**	**40,425**	**58,824**	**4,556,918**
負債	**1,623,717**	**380,078**	**616,198**	**22,998**	**85,896**	**2,728,887**
資本性開支	**45,271**	**93,059**	**1,472**	**3,430**	**–**	**143,232**

本集團於二零零四年十二月三十一日之分部資產負債與資本性開支情況分析如下:

	截至二零零四年十二月三十一日(經重列)					
	建築	建築材料	物業開發	其他業務	未分配	合併後總和
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
資產	1,893,768	870,554	775,936	32,416	28,776	3,601,450
負債	888,280	421,823	582,193	15,704	534,808	2,442,808
資本性開支	25,825	210,068	426	12,308	–	248,627

分部資產主要包括土地使用權、物業、廠房和設備、開發中物業、已完工之待售物業、存貨、應收客戶之建築合約款、應收款項和營運現金,此等資產並不包括遞延所得稅資產和投資物業等。

分部負債由營運負債組成,包括應付客戶之建築合約款,此等負債不包括某些借款和應付所得稅款。

資本性開支包括土地使用權、物業、廠房和設備及無形資產的增加,包括通過企業合併的增加。

本集團所有業務均發生在中國境內,且所有資產均位於中國,故並無披露地區分部資料。

6. 土地使用權

本集團在土地使用權的權益指預付營運租賃款項。按其賬面淨值分析如下：

集團

	二零零五年		二零零四年	
	非流動	**流動**	非流動	流動
	人民幣千元	***人民幣千元***	*人民幣千元*	*人民幣千元*
年初數	**586,441**	**288,341**	515,612	89,203
採納香港會計準則第17號對年初數的調整	**(7,670)**	**(7,683)**	—	—
經重列的年初淨額	**578,771**	**280,658**	515,612	89,203
增加數	**10,010**	**—**	246,208	27,796
企業合併增加（附註36）	**136,320**	**—**	57,899	—
轉為可流動部分	**(255,020)**	**255,020**	(232,000)	232,000
出售	**(4,226)**	**—**	—	—
轉為銷售成本	**—**	**(243,248)**	—	(60,658)
攤銷	**(5,745)**	**(6,080)**	(1,278)	—
年末數	**460,110**	**286,350**	586,441	288,341

公司

	非流動	
	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
年初數	**292,689**	63,000
增加數	**—**	230,881
攤銷	**(1,661)**	(1,192)
年末數	**291,028**	292,689

6. 土地使用權(續)

本集團及本公司所有土地使用權均位於中國,且剩餘租期在十至七十年之間。

於二零零五年十二月三十一日,本集團正在為約人民幣200,000,000元(二零零四年:人民幣200,000,000元)的土地使用權申請正式的土地使用權證。

截至二零零五年十二月三十一日止年度,本集團賬面淨值共人民幣306,230,000元(二零零四年:人民幣69,372,000元)之土地使用權及物業已作本集團的有抵押借款人民幣197,513,000元(二零零四年:人民幣111,000,000元)之抵押(附註23)。

7. 物業、廠房及設備

集團

	樓宇 *人民幣千元*	廠房及機器設備 *人民幣千元*	汽車 *人民幣千元*	辦公設備及其它 *人民幣千元*	在建工程 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於二零零四年一月一日						
成本值	82,659	101,172	65,906	12,538	64,661	326,936
累計折舊	(14,878)	(43,328)	(26,443)	(5,932)	—	(90,581)
賬面淨值	67,781	57,844	39,463	6,606	64,661	236,355
截至二零零四年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	67,781	57,844	39,463	6,606	64,661	236,355
收購附屬公司	—	7,350	—	—	—	7,350
添置	18,072	98,456	5,997	3,422	84,449	210,396
撥轉	65,018	15,338	—	—	(80,356)	—
出售	(549)	(4,322)	(14)	(84)	—	(4,969)
折舊費用	(6,052)	(13,919)	(7,742)	(1,781)	—	(29,494)
期末賬面淨值	144,270	160,747	37,704	8,163	68,754	419,638
於二零零四年十二月 三十一日						
成本值	165,160	218,170	71,584	15,872	68,754	539,540
累計折舊	(20,890)	(57,423)	(33,880)	(7,709)	—	(119,902)
賬面淨值	144,270	160,747	37,704	8,163	68,754	419,638

7. 物業、廠房及設備（續）

集團（續）

	樓宇 *人民幣千元*	廠房及 機器設備 *人民幣千元*	汽車 *人民幣千元*	辦公設備 及其它 *人民幣千元*	在建工程 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
截至二零零五年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	144,270	160,747	37,704	8,163	68,754	419,638
收購權益之增加（*附註36*）	–	–	307	364	–	671
添置	3,674	54,613	17,134	3,968	63,172	142,561
撥轉	55,961	601	–	–	(56,562)	–
出售	(15,539)	(8,079)	–	(3,594)	–	(27,212)
轉至投資物業（*附註8(b)*）	(10,000)	–	–	–	–	(10,000)
折舊費用	(7,374)	(21,445)	(7,536)	(2,306)	–	(38,661)
期末賬面淨值	170,992	186,437	47,609	6,595	75,364	486,997
於二零零五年十二月三十一日						
成本值	193,471	252,808	89,025	16,545	75,364	627,213
累計折舊	(22,479)	(66,371)	(41,416)	(9,950)	–	(140,216)
賬面淨值	170,992	186,437	47,609	6,595	75,364	486,997

7. 物業、廠房及設備(續)

公司

	樓宇 *人民幣千元*	機器設備 *人民幣千元*	廠房及汽車 *人民幣千元*	及其它 *人民幣千元*	辦公設備在建工程 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於二零零四年一月一日						
成本值	388	—	4,632	726	—	5,746
累計折舊	—	—	(610)	(48)	—	(658)
賬面淨值	388	—	4,022	678	—	5,088
截至二零零四年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	388	—	4,022	678	—	5,088
添置	—	—	371	227	17,486	18,084
出售	—	—	—	(56)	—	(56)
折舊費用	(18)	—	(839)	(171)	—	(1,028)
期末賬面淨值	370	—	3,554	678	17,486	22,088
於二零零四年十二月三十一日						
成本值	388	—	5,003	889	17,486	23,766
累計折舊	(18)	—	(1,449)	(211)	—	(1,678)
賬面淨值	370	—	3,554	678	17,486	22,088
截至二零零五年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	**370**	**—**	**3,554**	**678**	**17,486**	**22,088**
添置	**—**	**—**	**952**	**20**	**7,771**	**8,743**
出售	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**
折舊費用	**(18)**	**—**	**(989)**	**(183)**	**—**	**(1,190)**
期末賬面淨值	**352**	**—**	**3,517**	**515**	**25,257**	**29,641**
於二零零五年十二月三十一日						
成本值	**388**	**—**	**5,955**	**909**	**25,257**	**32,509**
累計折舊	**(36)**	**—**	**(2,438)**	**(394)**	**—**	**(2,868)**
賬面淨值	**352**	**—**	**3,517**	**515**	**25,257**	**29,641**

7. 物業、廠房及設備（續）

約人民幣27,281,000元（二零零四年：人民幣23,807,000元）之折舊費用已計入銷售成本及人民幣11,380,000元（二零零四年：人民幣5,687,000元）已計入行政開支。

8. 投資物業

	集團	
	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
年初數	**5,188**	5,188
從物業、廠房及設備轉入 *（附註7）*	**10,000**	—
於轉入日之公平值增值 *（附註(b)及附註19）*	**912**	—
公平值增值入其他利得	**25,069**	—
出售	**(5,188)**	—
年末數	**35,981**	5,188

投資物業由中國一家獨立專業合資格的估值機構對其市場公平價值進行重估。

附註：

(a) 所有投資物業的租期均間於十至五十年。

(b) 年內，有一樓宇轉撥至投資物業，賬面價值與公平價值的差額人民幣912,000元及相關的遞延所得稅負債人民幣301,000元，已於權益中確認為重估儲備（附註19）。

9. 商譽

集團

	商譽
於二零零四年一月一日	
成本值	—
累計攤銷	—
賬面淨值	—
截至二零零四年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	—
添置	1,124
攤銷費用	(79)
期末賬面淨值	1,045
於二零零四年十二月三十一日	
成本值	1,124
累計攤銷	(79)
賬面淨值	1,045
截至二零零五年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	**1,045**
增購一共同控制實體之權益 *(附註36(A))*	**15,998**
期末賬面淨值	**17,043**
於二零零五年十二月三十一日	
賬面淨值	**17,043**

於二零零四年十二月三十一日尚未攤完的商譽主要是本集團收購的兩間附屬公司及另外一間附屬公司的額外權益而產生。由於採納香港財務報告準則第3號，本集團從二零零五年一月一日開始停止對商譽的攤銷。

10. 開發中物業

	集團		公司	
	二零零五年	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
開發成本	**640,151**	219,764	**44,932**	17,425
資本化的融資成本	**62,076**	45,025	**21,884**	10,395
	702,227	264,789	**66,816**	27,820

開發中物業的賬面淨值列示如下:

	集團		公司	
	二零零五年	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
一年以內完工	**606,348**	191,331	**–**	–
一年以上完工	**95,879**	73,458	**66,816**	27,820
	702,227	264,789	**66,816**	27,820

11. 於附屬公司之投資及與附屬公司之結餘

	公司	
	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
非上市投資,按成本值	**729,875**	526,479
應收附屬公司之款項	**215,828**	135,288
應付附屬公司之款項	**–**	(39,635)
	945,703	622,132

應收／(應付)附屬公司款項均為無抵押、無利息且可按要求收回之款項。

11. 於附屬公司之投資(續)

於二零零五年十二月三十一日,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	主要業務及業務地點
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	中國建築施工及內部裝飾
浙江寶業幕牆裝飾有限公司(「寶業幕牆」)	中國,有限責任公司	83.1%	–	人民幣10,800,000元	中國幕牆及鋼結構安裝
浙江寶業交通建設工程有限公司	中國,有限責任公司	87.5%	12.4%	人民幣30,000,000元	中國公路、橋梁及其它市政基礎工程施工
浙江廣藝建築裝飾工程有限公司有限公司(「廣藝裝飾」)	中國,有限責任公司	93.3%	6.6%	人民幣15,000,000元	中國建築裝飾裝修工程
浙江寶業房地產集團有限公司(「寶業房地產」)	中國,有限責任公司	90%	9.9%	人民幣50,000,000元	中國房地產開發和銷售
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	19%	79.9%	人民幣60,600,000元	在中國生產及銷售混凝土及建築材料
紹興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	在中國生產及銷售混凝土及建築材料

11. 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	主要業務及業務地點
紹興寶業建築防火材料有限公司(「寶業防火材料」)	中國,有限責任公司	88.3%	11.6%	人民幣3,000,000元	在中國生產及銷售鋼、木質防火門
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	中國建築及建築裝飾設計
紹興寶業新型建材有限公司(「寶業新型」)	中國,有限責任公司	—	98.9%	人民幣2,000,000元	在中國生產及銷售建築材料
上海紫寶房地產開發有限公司	中國,有限責任公司	—	69,9%	人民幣18,000,000元	中國房地產開發和銷售
紹興寶港木製品有限公司	中國,外商投資公司	70%	—	美金2,720,000元	在中國生產及銷售木質門及其它木製品
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5,000,000元	在中國為樓宇和社區安裝電腦管理系統

11. 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	主要業務及業務地點
		直接	*間接*		
杭州國際機場大廈開發有限公司	中國,有限責任公司	90%	–	人民幣80,000,000元	中國杭州國際機構大廈開發
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	在中國生產、銷售混凝土及水泥製品
合肥寶業混凝土有限公司	中國,有限責任公司	90%	9.9%	人民幣10,000,000元	中國商品混凝土、水泥製品、建築材料生產、銷售
浙江寶業鋼結構有限公司(「寶業鋼結構」)	中國,有限責任公司	95%	4.95%	人民幣20,000,000元	在中國生產、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%	9.9%	人民幣5,000,000元	在中國貨運及建材經銷
合肥中寶機械製造有限公司	中國,有限責任公司	–	89.9%	人民幣10,000,000元	在中國機器設備製造及機械配件生產、銷售
合肥輕紡城寶業房地產有限公司*(附註36(A))*	中國,有限責任公司	90%	9.9%	人民幣30,000,000元	在中國開發銷售房地產

11. 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	主要業務及業務地點
安徽華騰投資有限公司 *(附註36(B))*	中國,有限責任公司	—	75%	人民幣 20,000,000元	在中國開發銷售房地產
浙江寶業園林有限公司	中國,有限責任公司	60%	39.6%	人民幣 5,000,000元	提供園藝工程服務
寶業集團湖北有限公司	中國,有限責任公司	90%	10%	人民幣 60,000,000元	投資控股

12. 存貨

	集團	
	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
原材料	**21,620**	17,616
在產品	**9,172**	5,683
產成品	**23,441**	14,015
	54,233	37,314

於二零零五年十二月三十一日,無以可變現淨值列賬之存貨(二零零四年:無)。

13. 應收／(應付)客戶建築合約款項

於結算日的已發生合約成本加應佔盈利(減已確認虧損)總金額和已發出的進度收費單列示如下:

	集團	
	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
已發生合約成本加應佔盈利(減已確認虧損)	**12,006,910**	8,242,626
*減:*已發出的進度收費單	**(11,878,128)**	(8,160,564)
	128,782	82,062
包括:		
應收客戶建築合約款項	**517,919**	412,580
應付客戶建築合約款項	**(389,137)**	(330,518)
	128,782	82,062

於二零零五年十二月三十一日,列示於附註15的包括在其他應收款中的本集團應收客戶建築合約的履約保證金及項目按金的金額為人民幣471,577,000元(二零零四年:人民幣451,302,000元)。

14. 貿易應收款

	集團	
	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
貿易應收款	**399,470**	329,693
*減:*呆賬撥備	**(12,247)**	(9,141)
	387,223	320,552

呆賬撥備已包括在損益表中的行政開支。

14. 貿易應收款(續)

於二零零五年十二月三十一日,貿易應收款的賬齡列示如下:

	二零零五年 *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*
3個月以內	**214,652**	244,138
3個月至1年	**138,534**	52,182
1至2年	**36,352**	26,635
2至3年	**9,552**	6,037
3年以上	**380**	701
	399,470	329,693

給予建築業務客戶之信用期一般為1至3個月,建材業務客戶一般為1至12個月,而物業開發業務客戶通常不會給予信用期。

由於本集團的客戶數量眾多,因而貿易應收款並不存在集中之信用風險。

15. 其他應收款

	集團		**公司**	
	二零零五年 *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*	**二零零五年** *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*
收購按金	**43,000**	—	**43,000**	—
房地產開發項目按金	**50,000**	50,000	**50,000**	50,000
預付款項及其他按金	**28,765**	25,160	**—**	8
應收少數股東款項	**—**	24,127	**—**	—
應收一股東款項	**—**	421	**—**	—
預付款項於一共同控制實體	**—**	45,500	**—**	91,000
應收一共同控制實體	**—**	—	**—**	3,184
其他應收款項	**94,342**	63,916	**19,785**	21,872
應收履約保證金及項目按金 *(附註13)*	**471,577**	451,302	**—**	—
	687,684	660,426	**112,785**	166,064

其他應收款之賬面淨值約等於為公平值。

16. 受限制銀行存款

受限制銀行存款指用於競標擔保或擔保建築承包合同之運作及應付票據的履行的受限制銀行存款。

17. 現金及現金等價物

	集團		公司	
	二零零五年	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
銀行存款及現金	**614,207**	433,877	**50,200**	40,734
短期銀行存款	**128,082**	110,000	**125,550**	—
	742,289	543,877	**175,750**	40,734

本集團和本公司的本年短期銀行存款的實際利率分別為1.96%（二零零四年：1.62%）和1.95%（二零零四年：無），而且這些存款均是初步為期不超過三個月。

於二零零五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物總額中有約人民幣737,421,000元（二零零四年：人民幣522,257,000元）及人民幣4,868,000元（二零零四年：人民幣21,620,000元）分別以人民幣及港幣結算。

18. 股本

股本之變動如下：

	股份數目	**普通股**	**資本公積**	**總計**
	（千股）	*（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及二零零四年十二月三十一日	531,426	531,426	56,150	587,576
發行新H股 *（附註(a)）*	79,501	79,501	286,658	366,159
於二零零五年十二月三十一日	**610,927**	**610,927**	**342,808**	**953,735**

(a) 二零零五年一月及十一月，本公司分別以每股港幣4.05元（約相當於人民幣4.30元）及每股港幣4.85元（相當於人民幣5.04元）的價格發行36,136,800股及43,364,160股面值為人民幣1元的新H股，現金已足額收到，在扣減關於新股發行的交易費用人民幣8,101,000元後資本公積增加約人民幣286,658,000元。

19. 儲備

集團

	投資物業重估儲備 人民幣千元	其他資產重估儲備 人民幣千元	法定盈餘公積金 人民幣千元 (附註(a))	法定公益金 人民幣千元 (附註(b))	總額 人民幣千元
於二零零四年一月一日	1,240	7,551	21,656	10,828	41,275
出售已完工物業而轉入損益表之儲備	—	(3,680)	—	—	(3,680)
以保留盈利中轉入	—	—	27,388	13,694	41,082
於二零零四年十二月三十一日	1,240	3,871	49,044	24,522	78,677

19. 儲備（續）

	投資物業重估儲備 人民幣千元	其他資產重估儲備 人民幣千元	法定盈餘公積金 人民幣千元 （附註(a)）	法定公益金 人民幣千元 （附註(b)）	總額 人民幣千元
於二零零五年一月一日	1,240	3,871	49,044	24,522	78,677
執行香港會計準則第40號對年初數的調整（附註2.1）	(1,240)	—	—	—	(1,240)
於二零零五年一月一日（經重列）	—	3,871	49,044	24,522	77,437
樓宇重估－税前（附註8(b)）	—	912	—	—	912
樓宇重估－税項（附註24）	—	(301)	—	—	(301)
從另一共同控制方購買共同控制實體的權益（附註36(A)）	—	120,110	—	—	120,110
從保留盈利轉入	—	—	25,151	12,575	37,726
於二零零五年十二月三十一日	**—**	**124,592**	**74,195**	**37,097**	**235,884**

19. 儲備（續）

公司

	法定盈餘公積金 *人民幣千元（附註(a)）*	法定公益金 *人民幣千元（附註(b)）*	總額 *人民幣千元*
於二零零四年一月一日	21,656	10,828	32,484
從保留盈利轉入	27,388	13,694	41,082
於二零零四年十二月三十一日	49,044	24,522	73,566
於二零零五年一月一日	49,044	24,522	73,566
從保留盈利轉入	25,151	12,575	37,726
於二零零五年十二月三十一日	**74,195**	**37,097**	**111,292**

(a) 法定盈餘公積金

本集團需每年根據中國法定賬目之稅後利潤的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%。

(b) 法定公益金

本集團需每年根據中國法定賬目之稅後利潤的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。

20. 貿易應付款

於二零零五年十二月三十一日，貿易應付款的賬齡列示如下：

	集團		公司	
	二零零五年	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
3個月以內	**231,944**	117,956	**594**	—
3個月至1年	**104,404**	140,881	**—**	150
1至2年	**29,436**	17,999	**—**	—
2至3年	**2,938**	4,356	**—**	—
3年以上	**5,658**	2,307	**—**	—
	374,380	283,499	**594**	150

21. 其他應付款

	集團		公司	
	二零零五年	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
應付少數股東款 *(附註(a))*	**1,916**	1,488	**—**	—
應付股東款項 *(附註(a))*	**6,660**	7,217	**—**	—
應付一共同控制實體款項	**—**	12,807	**—**	—
其他應付款	**230,627**	126,712	**86,894**	20,302
其他應付稅項	**76,730**	90,429	**—**	7,051
項目經理按金	**113,601**	79,763	**—**	—
預提費用	**3,235**	2,205	**1,500**	1,500
	432,769	320,621	**88,394**	28,853

(a) 與股東及少數股東的餘額無擔保、免息且無固定還款條件。

應付少數股東結餘主要是於二零零五年十二月三十一日尚未支付少數股東之股利。

應付股東結餘主要是委任股東管理本集團建造合同執行情況收到的股東支付的按金。

22. 保用撥備

	集團	
	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於二零零五年一月一日	**2,620**	5,000
計提額外撥備於綜合損益表	**3,200**	2,400
期間實際花費	**(1,950)**	(4,780)
於二零零五年十二月三十一日	**3,870**	2,620

本集團就建築工程發出6月至5年不等之保證期，並承諾維修不滿意之建築工程。撥備費用乃根據以往維修水平估計並確認。預計有人民幣3,200,000元及人民幣670,000元分別於二零零六年及二零零七年用於維修費用。

23. 借款

	集團		公司	
	二零零五年	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
借款				
—無抵押	**883,000**	866,000	**310,000**	350,000
—有抵押	**197,513**	111,000	**46,000**	46,000
	1,080,513	977,000	**356,000**	396,000

(a) 於二零零五年十二月三十一日，本集團的土地使用權及物業帳面淨值共人民幣306,230,000元（二零零四年：人民幣69,372,000元）用作有抵押借款人民幣197,513,000元（二零零四年：人民幣111,000,000元）之抵押。

(b) 截至二零零五年十二月三十一日止年度，該等貸款利息乃按5%至7%（二零零四年：5%至6%）之年利率計息。

(c) 所有的借款都是以人民幣計價並與其公平值相近。

24. 遞延所得稅項

於擁有法定可執行權力將現有稅項資產抵銷現有稅項負債，且當遞延所得稅與同一財政機關有關時，遞延所得稅資產與負債可於抵消。

在資產負債表中的金額列示如下：

	集團		公司	
	二零零五年	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
遞延稅項資產：				
－超過12個月後收回之遞延稅項資產	**12,178**	7,515	**—**	—
－12個月內收回之遞延稅項資產	**10,666**	5,494	**—**	—
	22,844	13,009	**—**	—
遞延稅項負債：				
－超過12個月方支銷之遞延稅項負債	**(95,532)**	(5,400)	**(679)**	(679)
－12個月內支銷之遞延稅項負責	**(39,438)**	(99)	**—**	—
	(134,970)	(5,499)	**(679)**	(679)

24. 遞延所得稅項（續）

本集團的遞延稅項的總變動如下：

	集團		公司	
	二零零五年	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
於年初	**7,510**	231	**(679)**	—
從另一共同控制方收購一共同控制實體之權益（*附註36(A)*）	**(115,309)**	—	**—**	—
收購一附屬公司（*附註36(B)*）	**(3,171)**	—	**—**	—
於損益表確認（*附註29*）	**(855)**	7,279	**—**	(679)
於權益扣除的稅項（*附註19*）	**(301)**	—	**—**	—
於年末	**(112,126)**	7,510	**(679)**	(679)

24. 遞延所得稅項(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

集團

	呆賬撥備 *人民幣千元*	稅損 *人民幣千元*	集團內部交易未實現利潤的抵銷 *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*
於二零零四年一月一日	6,273	—	—	6,273
於損益表確認	(892)	2,223	5,405	6,736
於二零零四年十二月三十一日	5,381	2,223	5,405	13,009
於損益表確認	1,668	4,090	1,068	6,826
從另一共同控制方購買共同控制實體的權益 *(附註36(A))*	—	3,009	—	3,009
於二零零五年十二月三十一日	**7,049**	**9,322**	**6,473**	**22,844**

24. 遞延所得稅項(續)

遞延稅項負債

	集團				公司
	加速稅項折舊	資產重估	資本化的利息支出	總額	資本化的利息支出
	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	(538)	(4,458)	(1,046)	(6,042)	—
於損益表確認	(139)	1,933	(1,251)	543	(679)
於二零零四年十二月三十一日	(677)	(2,525)	(2,297)	(5,499)	(679)
在權益中扣除(*附註19*)	—	(301)	—	(301)	—
於損益表確認	246	(7,567)	(360)	(7,681)	—
從另一共同控制方購買共同控制實體的權益(*附註36(A)*)	—	(118,318)	—	(118,318)	—
收購一附屬公司(*附註36(B)*)	—	(3,171)	—	(3,171)	—
於二零零五年十二月三十一日	**(431)**	**(131,882)**	**(2,657)**	**(134,970)**	**(679)**

就結轉的稅損而確認的遞延所得稅資產僅限於有關之稅務利益有可能透過未來應課稅盈利實現的部份。

25. 其他利得－淨額

	二零零五年 *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*
從少數股東處購買淨資產之權益高於收購成本之差額 *(附註(a))*	**26,435**	—
購買附屬公司淨資產的公平值高於收購成本之差額 *(附註36(B))*	**3,549**	—
利息收入	**34,925**	26,422
投資物業公平價值利得 *(附註8)*	**25,069**	—
出售投資物業收益	**2,990**	—
因生產車間搬遷而清理物業、廠房和設備及土地使用權之損失 *(附註(b))*	**(28,698)**	—
政府補貼 *(附註(b))*	**58,650**	30,861
清理物業、廠房和設備及土地使用權之收益	**9,835**	6,779
其他	**3,636**	3,378
	136,391	67,440

(a) 本公司與本公司董事會主席及股東龐寶根（龐先生）於二零零五年二月二十六日簽署股權轉讓協議，以人民幣11,514,000元購入其所持有的寶業住宅19%的權益。此外，於二零零五年四月，本集團兩家附屬公司，寶業房地產和寶業鋼結構同寶業住宅另外兩個少數股東簽署兩個股權轉讓協議，分別以人民幣11,327,000元及人民幣808,000元購入其所持有的寶業住宅15%及1%的權益。

此19%，15% 及 1% 之權益賬面淨值於交易當日分別約為人民幣27,189,000元，人民幣21,465,000元及人民幣1,430,000元。所購買附屬公司之權益的公平值高於收購成本之差額約人民幣26,435,000元，已直接於損益表中確認。

(b) 物業、廠房和設備及土地使用權清理的損失乃本集團根據城市發展計劃，應本地政府要求進行廠房搬遷所致。

政府補償收入乃政府部門對於上述本集團搬遷廠房造成物業、廠房和設備及土地使用權清理的損失而給予之補償。

26. 按性質劃分之開支

開支構成包括銷售成本，分銷成本以及行政開支，具體包括：

	二零零五年 *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*
物業、廠房和設備的折舊 *(附註7)*	**38,661**	29,494
土地使用權攤銷記入損益表	**3,108**	1,278
僱員福利開支 *(附註27)*	**790,849**	672,105
出售存貨及已完工物業之成本	**3,506,969**	3,238,864
樓宇營運租賃支出	**4,507**	2,939
核數師酬金	**1,800**	1,500
其他	**63,782**	62,982
	4,409,676	4,009,162

27. 僱員福利開支

	二零零五年 *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*
薪酬工資	**781,219**	663,611
福利、醫療及其它開支	**6,706**	5,673
退休金一界定供款計劃 *(附註(a))*	**2,924**	2,821
	790,849	672,105

(a) 退休計劃供款金額

根據中國政府有關規定，本公司及其附屬公司須為其所有僱員參與國家主辦之退休計劃。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%（二零零四年：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。

27. 僱員福利開支(續)

(b) 董事酬金

各董事截至二零零五年十二月三十一日止年度的酬金載列如下:

董事名稱	袍金	薪金、花紅及津貼	退休金	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
龐寶根	—	600	3	603
高紀明	—	450	3	453
周漢萬	—	450	3	453
高林	—	450	3	453
吳為民	38	—	—	38
胡紹曾	38	—	—	38
王有為	38	—	—	38
益德清	38	—	—	38
陳賢明	187	—	—	187
	339	1,950	12	2,301

27. 僱員福利開支(續)

(b) 董事酬金(續)

各董事截至二零零四年十二月三十一日止年度的酬金載列如下:

董事名稱	袍金	薪金、花紅及津貼	退休金	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
龐寶根	—	552	3	555
高紀明	—	420	3	423
周漢萬	—	420	2	422
高林	—	420	2	422
吳為民	25	—	—	25
胡紹曾	25	—	—	25
王有為	25	—	—	25
益德清	25	—	—	25
徐揚生(*附註(i)*)	127	—	—	127
郭琳廣(*附註(i)*)	57	—	—	57
陳賢明	56	—	—	56
	340	1,812	10	2,162

截至二零零五年十二月三十一日止及二零零四年十二月三十一日止年度中,沒有董事及監事放棄其酬金。截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度中,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。

(i) 兩位董事已於截至二零零四年十二月三十一日止年度辭任。

27. 僱員福利開支(續)

(c) 五位最高薪酬人士

本集團於年內五名最高薪酬人士包括四名董事(二零零四年:四名),詳情已在上述分析中反映,其餘一名人士(二零零四年:一名)之酬金如下:

	二零零五年 *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*
基本薪金及津貼	**960**	84
花紅	**—**	468
退休金	**—**	3
	960	555

以上人士截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之薪酬範圍均在港幣零元至港幣1,000,000元之間。

28. 融資成本

	二零零五年 *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*
銀行貸款利息	**48,030**	42,137
減:在建工程的資本化利息	**(1,094)**	(4,657)
減:開發中物業的資本化利息	**(17,051)**	(13,499)
	29,885	23,981

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4.9%(二零零四年:5.3%)。

29. 稅項

(i) 香港利潤稅

本集團本年度無需交納香港利得稅，因為應稅利潤為零（二零零四年：0）。

(ii) 中國企業所得稅

本公司及其它附屬公司均須按稅率33%（二零零四年：33%）繳納中國企業所得稅（「企業所得稅」）。綜合損益表中的稅項金額如下：

	二零零五年 *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*
當期所得稅		
－中國企業所得稅	**111,874**	127,288
遞延稅項（*附註24*）	**855**	(7,279)
	112,729	120,009

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：

	二零零五年 *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*
除稅前盈利	**420,627**	412,731
按稅率33%（二零零四年：33%）計算之稅項	**138,806**	136,201
所得稅部分減免之影響（*附註(a)和附註(b)*）	**(16,444)**	(19,728)
免稅收入	**(9,890)**	—
不可扣稅之支出	**257**	838
未有確認之稅損	**—**	2,702
使用早前未有確認之稅損	**—**	(4)
稅項支出	**112,729**	120,009

(a) 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－寶業房地產、寶業建設、寶業防火材料，廣藝裝飾和寶業幕牆作為中國鄉鎮企業於二零零五年可減免10%的企業所得稅（二零零四年：10%）。

(b) 根據紹興縣地稅局頒佈的直地稅字(2004)第93號及第94號的批覆，本公司的兩家附屬公司－寶業住宅和寶業新型，允許以技術改造國產設備投資的40%抵免企業所得稅。

30. 公司股東應佔利潤

於本公司財務報表中的公司股東應佔利潤為人民幣136,472,000元（二零零四年：人民幣109,630,000元）。

31. 每股盈利

基本

每股基本盈利是根據本公司之股東應佔及年內已發行股份加權平均值計算。

	二零零五年	二零零四年
本公司股東所佔盈利（*人民幣千元*）	**304,226**	275,082
年內已發行股份的加權平均值（*千股*）	**566,965**	531,426
每股基本盈利（每股人民幣）	**人民幣0.537元**	人民幣0.518元

攤薄

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。

32. 股息

	二零零五年 ***人民幣千元***	二零零四年 *人民幣千元*
被提議的期末股息為每普通股人民幣0.12元（二零零四年：人民幣0.1436元）	**73,311**	81,502

截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度的股息分別發放了人民幣81,502,000元（每股人民幣0.1436元）和人民幣33,746,000元（每股人民幣0.0635元）。關於二零零五年的每股人民幣0.12元，總計股息人民幣73,311,000元將於二零零六年六月一日的股東周年大會批准後發放。此份財務報表不反映此項應付股息。

33. 營運業務所產生的現金

	二零零五年 *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*
當年盈利	**307,898**	292,722
調整項目：		
稅項	**112,729**	120,009
折舊	**38,661**	29,494
商譽攤銷	**—**	79
土地使用權攤銷	**3,108**	1,278
處置物業、廠房及設備的損失／（收益）	**18,863**	(6,779)
銷售投資物業收益	**(2,990)**	—
從少數股東處購買淨資產的股利高於收購成本之差額（*附註25(a)*）	**(26,435)**	—
所購買附屬公司淨資產的公平值高於收購成本之差額（*附註36(B)*）	**(3,549)**	—
投資物業公平值利得	**(25,069)**	—
利息收入	**(34,925)**	(26,422)
利息支出	**29,885**	23,981
經營資金變動（不包括收購的影響）：		
開發中物業、持有作開發的物業及已完工之待售物業減少／（增加）	**255,577**	(232,958)
受限制銀行存款增加	**(61,691)**	(5,766)
存貨增加	**(16,919)**	(15,347)
建築合約客戶結餘增加	**(46,720)**	(58,994)
貿易及其它應收款增加	**(92,949)**	(263,556)
貿易及其它應付款、預收賬款以及保用撥備（減少）／增加	**(235,314)**	199,578
營運業務所產生的現金流入	**220,160**	57,319

33. 營運業務所產生的現金(續)

在現金流量表中,銷售物業、廠房和設備和土地使用權的收益如下:

	二零零五年 *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*
賬面淨值 *(附註6和附註7)*	**31,438**	4,969
銷售物業、廠房和設備及土地使用權的收益/(損失)	**(18,863)**	6,779
發生於銷售物業、廠房和設備和土地使用權的收益	**12,575**	11,748

34. 或然負債

	集團		**公司**	
	二零零五年 *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*	**二零零五年** *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*
就授予外方的按揭融資				
給予銀行的擔保	**67,500**	58,690	**–**	–
就授予子公司的按揭融資				
給予銀行的擔保	**–**	–	**500,000**	456,000

本集團就若干銀行授予本集團開發物業項目的若干買家安排按揭物貸款而發出上述履約保證。當該物業項目開發之房屋所有權證交付銀行作抵押時,銀行方會解除該保證。

本公司已就附屬公司所得的銀行融資簽發合共約人民幣690,000,000元(二零零四年:人民幣686,000,000元)的擔保。於二零零五年十二月三十一日,該等融資的未償還貸款餘額總計人民幣500,000,000元(二零零四年:人民幣456,000,000元)。

35. 資本承擔

(a) 開發中物業的資本承擔

	集團		公司	
	二零零五年	二零零四年	**二零零五年**	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*	***人民幣千元***	*人民幣千元*
已簽約但未撥備的	**14,094**	—	**—**	—

(b) 營運租賃合同－本集團為承租人

本年度損益表中的租賃費用支出已於附註26中披露。

於二零零五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之土地及樓宇之營運租賃而於未來應付的最低租賃款項總額如下：

	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	*人民幣千元*
第一年內	**844**	979
第二年至第五年內	**165**	86
	1,009	1,065

36. 企業合併

(A) 從另一共同控制方購買其擁有共同控制實體的50%權益

於二零零四年十二月三十一日，本集團持有一共同控制實體－合肥輕紡城實業房地產有限公司（以下簡稱「合肥輕紡城」）50%股權，該公司在中華人民共和國註冊，主營業務為開發及銷售物業。

於二零零五年十二月二十三日，本公司及附屬公司，寶業房地產與合肥輕紡城的另一共同控制方中國輕紡城集團楚雄房地產有限公司（賣方）簽訂協議，以人民幣145,000,000元獲取其持有合肥輕紡城50%權益（「收購交易」）。

從收購日至二零零五年十二月三十一日止期間，合肥輕紡城並無盈利，虧損額為人民幣32,000元。

(i) 所收購的淨資產和商譽的詳細情況如下：

	人民幣千元
收購代價	
－2005年現金支付	65,000
－2005年12月31日後應付的現金（在綜合資產負債表中記錄為其他應付款）	80,000
總收購代價	145,000
購入的淨資產的公平值－如附註(ii)所示	(129,002)
商譽	15,998

36. 企業合併(續)

(A) 從另一共同控制方購買其擁有共同控制實體的50%權益(續)

(ii) 收購淨資產之公平值－賣方擁有50%之權益

此次收購所獲得的資產和負債如下:

	公允價值 *人民幣千元*	賬面價值 *人民幣千元*
現金及現金等價物	12,623	12,623
物業、廠房及設備	430	430
遞延所得稅資產	3,009	3,009
開發中物業與土地使用權	326,899	147,630
應收款項	9,903	9,903
應付款項	(139,703)	(139,703)
借款	(25,000)	(25,000)
遞延稅項負債淨值	(59,159)	—
收購取得的淨資產	129,002	8,892

開發中物業與土地使用權已由一家獨立合資格的估值機構進行評估,其它營運資金項目及物業、廠房及設備於交易日之公平值以其賬面值確定。

(iii) 收購之現金流量:

	人民幣千元
以現金支付的收購款項	65,000
獲得共同控制實體的現金及現金等價物	(12,623)
收購時的現金流出	52,377

(iv) 本公司原擁有50%權益公平值調整之影響

	人民幣千元
公平值	129,002
賬面價值	(8,892)
資產重估儲備(*附註19*)	120,110

36. 企業合併(續)

(B) 獲取安徽華騰投資有限公司75%股權(以下簡稱「安徽華騰」)

二零零五年,本集團獲取了安徽華騰75%股權,安徽華騰是在中國人民共和國成立的有限責任公司,其主要資產包括土地使用權和開發中物業。從收購日至二零零五年十二月三十一日止期間,安徽華騰沒有盈利,虧損額為人民幣681,000元。

(i) 所收購的淨資產和商譽的詳細情況如下:

	人民幣千元
收購代價	
一現金支付	15,000
購入的淨資產的公允價值一如附註(ii)列示	(18,549)
商譽	(3,549)

截至二零零五年十二月三十一日止的年度中,收購的淨資產公平值超過收購成本的部分的合併報表的其他利得一淨額項下列賬(附註25)。

(ii) 此次收購的資產和負債如下:

	公允價值 *人民幣千元*	賬面價值 *人民幣千元*
現金與現金等價物	679	679
物業、廠房及設備	241	241
開發中物業與土地使用權	86,293	76,666
應收款項	86	86
應付款項	(59,382)	(59,382)
遞延稅項負債淨值	(3,171)	—
淨資產	24,746	18,290
少數股東權益(*25%*)	(6,197)	
收購取得的淨資產	18,549	

開發中物業與土地使用權已由一家獨立合資格的估值機構進行評估。其它營運資金項目於交易日之公平值以其賬面值確定。

36. 企業合併(續)

(B) 獲取安徽華騰投資有限公司75%股權(以下簡稱「安徽華騰」)(續)

(iii) 收購之現金流量:

	人民幣千元
以現金支付的收購代價	15,000
獲得－附屬公司中現金及現金等價物	(679)
收購時的現金流出	14,321

37. 關聯方交易

於二零零五年十二月三十一日,本集團由龐寶根先生控制,他持有的本公司股份達32.53%。

除已於附註25(a)及21(a)所載之有關關聯方交易及有關結餘外,本集團於2005年度與關聯方有下列重大交易:

主要管理人員報酬

	二零零五年 *人民幣千元*	二零零四年 *人民幣千元*
薪金及其他短期員工福利	2,550	2,404

38. 期後事項

(a) 企業合併

於二零零六年二月二十一日，本集團以總計約人民幣132,885,000元作為報酬，從湖北建築工程股份公司獲得十一間公司100%的淨資產和位於湖北省的一間招待所。本公司的管理層正在評估收購之可識辨資產和負債，尚未到達適合披露的狀態。

(b) 短期融資券

本公司股東於二零零六年三月十日舉行的股東特別大會上批准發行短期融資券，金額以人民幣500,000,000元為上限。短期融資券之期限由發行日期起計不超過365日。發行建議之定價、息率、包銷安排及其它細節由董事會經考慮市況及包銷商提出之條款及條件後釐定。

本公司擬將根據發行建議發行短期融資券所得款項用作營運資金及償還借款。

釋義

在本年報告中，除非文意另有所指，否則下列詞彙具有如下特定意義：

本公司／寶業	指	寶業集團股份有限公司，於中國成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
本集團／寶業集團	指	寶業集團股份有限公司及其附屬公司
寶業建設	指	本集團附屬公司浙江寶業建設集團有限公司
寶業房地產	指	本集團附屬公司浙江寶業房地產集團有限公司
寶業產業化	指	本集團附屬公司浙江寶業住宅產業股份有限公司
合肥寶業	指	合肥輕紡城寶業房地產有限公司
建築業務	指	本集團進行的建築項目承包及施工業務
物業開發業務	指	本集團進行的房地產開發業務
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
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
H股	指	本公司註冊資本中每股面值人民幣1.00元的海外上市外資股，以港幣認購，並在聯交所上市
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
董事會	指	寶業集團股份有限公司之董事會

監事會	指	寶業集團股份有限公司之監事會
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
日本大和	指	日本大和房屋工業株式會社
湖北省建築集團	指	12家國有單位，即1.湖北省建築工程集團有限公司；2.湖北省建築工程總公司第一工程公司；3.湖北省建築工程總公司第二工程公司；4.湖北省建築工程總公司第三工程公司；5.湖北省建築工程總公司第五工程公司；6.湖北建工混凝土製品有限公司；7.湖北省房屋建設開發總公司；8.湖北省建築工程總公司機械施工公司；9.湖北建工物資貿易有限公司；10.湖北省建築工程總公司工業設備安裝公司；11.湖北省建築工程總公司技工學校；及12.湖北省建築工程總公司招待所

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
胡紹曾先生

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　*監事會主席*
謝其盛先生

獨立監事
陳興泉先生
李永生先生
張信道先生

審核委員會
王有為先生　*主席*
益德清先生
陳賢明先生

薪酬委員會
陳賢明先生　*主席*
益德清先生
龐寶根先生

公司秘書
顏連珍女士 FCIS FCS

核數師
國際核數師
羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

法定核數師
信永中和會計師事務所
中國北京
朝陽門北大街8號
富華大廈A座9層
郵編 100027

法律顧問
香港法律
萬盛國際律師事務所
香港中環
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
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

投資者關係顧問
縱橫財經公關顧問（中國）
有限公司
香港夏慤道18號
海富中心第1期
29樓A室

法定地址
中國浙江紹興
楊汛橋鎮
郵編 312028
電話：86-575-4069420

香港營業地點
香港灣仔
告士打道38號
美國萬通大廈1902室

授權代表
龐寶根先生
高紀明先生

股票資料
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
E-mail:irbaoye@baoyegroup.com

網址
www.baoyegroup.com

二零零六年度重要事件日誌

事項	時間
暫停辦理股份過戶登記	二零零六年五月三日至二零零六年六月一日（包括首尾兩天在內）
二零零五年度股東周年大會	二零零六年六月一日
二零零五年度末期股息派付日期	二零零六年七月十二日