



寶業集團股份有限公司

BAOYE GROUP COMPANY LIMITED*

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股票代碼：2355)

截至二零零五年十二月三十一日止年度業績公告

寶業集團股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，並呈列二零零四年同期的比較數字，以下財務資料是節錄自本集團二零零五年年報所載的經審核之綜合財務報表。

綜合損益表

	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	3	4,723,797	4,378,434
銷售成本		(4,289,943)	(3,916,308)
毛利		433,854	462,126
其它利得－淨額		136,391	67,440
分銷成本		(7,363)	(2,957)
行政開支		(112,370)	(89,897)
經營盈利		450,512	436,712
融資成本		(29,885)	(23,981)
除稅前盈利		420,627	412,731
所得稅項	4	(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)	5	人民幣0.537元	人民幣0.518元
股息	8	73,311	81,502

綜合資產負債表

	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、廠房和設備		486,997	419,638
投資物業		35,981	5,188
土地使用權		460,110	586,441
商譽		17,043	1,045
開發中物業		95,879	73,458
遞延稅項資產		22,844	13,009
		1,118,854	1,098,779

* 僅供識別

流動資產			
存貨		54,233	37,314
土地使用權		286,350	288,341
開發中物業		606,348	191,331
已完工待售物業		72,276	26,199
應收客戶之建築合約款		517,919	412,580
貿易應收款	6	387,223	320,552
其他應收款		687,684	660,426
受限制之銀行存款		83,742	22,051
現金及現金等價物		742,289	543,877
		<u>3,438,064</u>	<u>2,502,671</u>
總資產		<u>4,556,918</u>	<u>3,601,450</u>
權益			
本公司股東權益			
股本		953,735	587,576
儲備		235,884	78,677
保留盈餘		500,738	306,309
擬派股息		73,311	81,502
		<u>1,763,668</u>	<u>1,054,064</u>
少數股東權益		<u>64,363</u>	<u>104,578</u>
權益合計		<u>1,828,031</u>	<u>1,158,642</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		134,970	5,499
流動負債			
貿易應付款	7	374,380	283,499
其他應付款		432,769	320,621
預收賬款		227,352	388,297
應付所得稅款		85,896	134,754
應付客戶之建築合約款		389,137	330,518
借款		1,080,513	977,000
保用撥備		3,870	2,620
		<u>2,593,917</u>	<u>2,437,309</u>
負債合計		<u>2,728,887</u>	<u>2,442,808</u>
權益和負債總計		<u>4,556,918</u>	<u>3,601,450</u>
流動資產淨值		<u>844,147</u>	<u>65,362</u>
總資產減流動負債		<u>1,963,001</u>	<u>1,164,141</u>

附註：

1. 編製基準

寶業集團股份有限公司之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則而編製。該等財務報告準則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。

2. 會計政策之變更

於二零零五年，本集團採納了與本集團業務相關的新訂／經修訂香港財務報告準則及詮釋，包括香港會計準則1、2、7、8、10、16、17、21、23、24、27、31、32、33、36、38、39及40，香港會計準則詮釋15和21號及香港財務報告準則3。二零零四年之比較數字已經視乎需要而根據相關規定作出調整。

採納新訂／經修訂的香港會計準則1、2、7、8、10、16、21、23、24、27、33及香港會計準則詮釋15及21並不會令本集團之會計政策發生重大改變。

採納新訂／經修訂的香港會計準則17、31、32、36、38、39及40及香港財務報告準則3而導致本集團會計政策變更的詳情，載列於二零零五年年報。

本集團採納新訂／經修訂的香港會計準則17、31及40之影響概要如下：

(i) 採用香港會計準則17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－土地使用權的增加	460,110	578,771
流動資產－土地使用權的增加	286,350	280,658
開發中物業的減少	596,494	741,894
完工待售之物業的減少	45,093	5,328
物業、廠房及設備的減少	104,873	112,207

採納香港會計準則17對每股基本盈利及2004年1月1日的期初保留盈餘並無影響。

(ii) 採用香港會計準則31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
短期銀行貸款的增加	—	65,000
於共同控制實體的虧損之減少	—	2,100
費用的增加	—	2,100

採納香港會計準則31對每股基本盈利及2004年1月1日的期初保留盈餘並無影響。

(iii) 採用香港會計準則40之影響如下：

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

3. 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

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傢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數據已經作出重新分類的調整。

營業額由以上三個分部組成，截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止分別合共為人民幣4,690,914,000元和人民幣4,356,878,000元。

本集團其它業務主要為提供設計研究服務、租賃服務以及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。

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 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	其它業務 人民幣千元	合併後總和 人民幣千元
總營業額	3,650,687	781,746	545,995	86,040	5,064,468
業務之間營業額	(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
分部業績	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
其它數據					
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

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之業績按業務分部分析如下：

	截至二零零四年十二月三十一日止年度(經重列)				
	建築 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	其它業務 人民幣千元	合併後總和 人民幣千元
總營業額	3,645,165	555,629	492,194	42,566	4,735,554
業務之間營業額	(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
分部業績	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
其它數據					
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)

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：

	於二零零五年十二月三十一日					
	建築 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	其它業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合併後總和 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：

	於二零零四年十二月三十一日(經重列)					
	建築 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	其它業務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合併後總和 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

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。

4. 所得稅項

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。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	855	(7,279)
	<u>112,729</u>	<u>120,009</u>

5. 每股基本盈利

每股基本盈利是根據本公司之股東應佔盈利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
年內已發行股份加權平均值(仟股)	566,965	531,426
每股基本盈利(每股人民幣)	<u>人民幣0.537</u>	<u>人民幣0.518</u>

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。

6. 貿易應收款

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

於二零零五年十二月三十一日,貿易應收款的賬齡分析如下:

	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
	<u>399,470</u>	<u>329,693</u>

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。

7. 貿易應付款

於二零零五年十二月三十一日,貿易應付款的賬齡分析如下:

	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	231,944	117,956
3個月至1年	104,404	140,881
1至2年	29,436	17,999
2至3年	2,938	4,356
3年以上	5,658	2,307
	<u>374,380</u>	<u>283,499</u>

8. 股息

截至二零零四年及二零零三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)。二零零五年的股息每股人民幣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。

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
提議的期末股息每股人民幣0.12元(二零零四年:人民幣0.1436元)	<u>73,311</u>	<u>81,502</u>

9. 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。

業務回顧

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。然而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 人民幣千元	比重	二零零四年 人民幣千元	比重	變動
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	<u>12,006,910</u>	<u>100%</u>	<u>8,242,626</u>	<u>100%</u>	<u>+46%</u>

按地區分類：

	二零零五年 人民幣千元	比重	二零零四年 人民幣千元	比重	變動
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	<u>12,006,910</u>	<u>100%</u>	<u>8,242,626</u>	<u>100%</u>	<u>+46%</u>

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。

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天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，天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%

其中位於合肥市的城市綠苑一期，於二零零五年年底，已合共預售了約65,000平方米，平均售價每平方米約人民幣3,300元，而截至二零零六年三月底，合共預售了約74,000平方米。

另外，本集團以往銷售的房產項目尚有部分商舖及泊車位未出售，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。

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%
橋梁板	6,088	5,912	+3%
合計	<u>620,741</u>	<u>461,713</u>	<u>+34%</u>

業務展望

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，房產開發業務對本集團利潤總額貢獻良多，房產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，而本集團開發的房產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，本集團房地產業務將主要圍繞以下幾方面進行：

- 致力於既有地塊的經營和開發。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。

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。董事會相信此政策能更有效地控制財政，規避籌資風險，降低平均資金成本。

財政資源及負債情況

本集團憑藉穩定增長的現金流量、良好的信貸記錄和行業聲譽，在二零零五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資產負債比率。

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
	<u>366,159</u>
投入使用項目包括：	
收購合肥輕紡城實業房地產有限公司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
	<u>366,159</u>

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

	附註	截至十二月三十一日止年度		變動
		二零零五年 人民幣千元	二零零四年 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：

- 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。
- 本年度公司以人民幣145,000,000元代價購買合肥輕紡城實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實業住宅產業化股份有限公司合共35%的股權，已全部付現。
- 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 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	<u>67,500</u>	<u>58,690</u>

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兌風險

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兌波動會對本集團的經營業務帶來任何重大影響。

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，雙方就建造工業化住宅之共同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。

購買、出售或贖回本公司股份

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。

董事進行證券交易的標準守則

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。

重大訴訟仲裁事項

截至本公告日期，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

截至本公告日期，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。

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、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。

董事會認為，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，詳情請參閱載於二零零五年年報的公司管治報告。

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。

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。

審核委員會

由三位獨立非執行董事組成的審核委員會已經與管理層磋商本集團採納的會計政策及內部監察制度，並於提呈董事會批准前已審閱本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

年報的發佈

本公司二零零五年年報全文將於稍後時間發送予股東並在香港聯合交易所有限公司的網頁www.hkex.com.hk上登載。

致謝

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

承董事會命
寶業集團股份有限公司
龐寶根
董事長

中國浙江省

二零零六年四月七日

於本公告刊發日期，董事會包括四名執行董事龐寶根先生、高紀明先生、高林先生和周漢萬先生，一名非執行董事胡紹曾先生，及三名獨立非執行董事王有為先生、益德清先生和陳賢明先生。

股東周年大會通告

此通告寶業集團股份有限公司（「本公司」）謹定於二零零六年六月一日下午二時三十分假座中華人民共和國（「中國」）浙江省紹興縣柯橋鑒湖路208號發展大廈13樓舉行股東周年大會（「股東周年大會」），以處理下列各項：

I. 作為普通決議案：

- 1、省覽及批准二零零五年度本公司董事會（「董事會」）報告；
- 2、省覽及批准二零零五年度本公司監事會報告；
- 3、省覽及批准二零零五十二月三十一日止年度本公司及其附屬公司（「本集團」）之經審核綜合財務報表及核數師報告；
- 4、授權董事會決定有關派付二零零五年度末期股息之事宜；
- 5、續聘羅兵咸永道會計為本公司國際核數師、續聘信永中和會計師事務所為本公司中國法定核數師；並授權董事會厘定其酬金；
- 6、考慮及批准吳為民先生辭任本公司非執行董事；
- 7、省覽及批准任何持有本公司附投票權股份5%或以上之股東與有關大會提呈之任何動議（如有）；

II. 作為特別決議案：

- 8、考慮及酌情通過下列特別決議案：

「動議：

- (a) 在下文第(c)及(d)分段規限下，及符合香港聯合交易所有限公司可能不時修訂之證券上市規則（「上市規則」）及中國公司法（「中國公司法」）的情況下，一般及無條件授權本公司董事於有關期間（定義見下文）行使本公司一切權利，單獨或同時配發及發行新股份及處置本公司發行在外的股份，並釐定有關配發及發行新股份的條款及條件，包括但不限於：
 - i. 將於發行新股種類及數目；
 - ii. 新股份發行價格；
 - iii. 新股份發行的起止日期；
 - iv. 將向現有股東發行之新股份種類及數目；
 - v. 作出訂立或授予可能需要行使該等權利的售股建議、協議、購股權；及
 - vi. 所有其他有關事項。
- (b) 根據第(a)分段所述批准將授權本公司董事於有關期間作出或授權需要或可能需要於有關期間屆滿後行使該等權利的售股建議、協議及購股權。
- (c) 本公司董事依據上述第(a)分段所述批准將授予配發及/或有條件或無條件同意將予配發（不論其是否根據行使購股權或其他其形式配發）之海外上市外資股、內資股及非H股外資股的面值總額（不包括任何按照中國公司法及本公司章程把法定公積金擴充資本的安排而發行之股份），不得超過本公司現時已發行的該類別股份之20%。
- (d) 本公司董事在行使上文第(a)分段的權利時，須符合中國公司法及可能不時修訂之上市規則，並獲得中國證券監督管理委員會之批准。
- (e) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者最早時間限止至期間：

 - (a) 本決議案通過後十二個月；
 - (b) 本公司下屆股東周年大會結束；及
 - (c) 股東於股東大會通過特別決議案撤銷或修訂本決議案所述授權之日。
- (f) 授權本公司董事在獲得中國有關主管部門批准規限下，可根據中國公司法行使上文第(a)分段的權利，將本公司註冊資本增加至所需金額，並向中國、香港或其他相關地方的有關主管部門辦理相關登記手續。
- (g) 授權董事會在獲得中國有關主管部門批准規限下對本公司章程作出適當及必要的修訂，以反映本公司資本根據此項授權可能產生的變動。

執行董事

龐寶根先生

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

承董事會命
寶業集團股份有限公司
龐寶根
董事長

中國浙江省

二零零六年四月七日

附註：

- 1、本公司將由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）暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理股份過戶。
- 2、於二零零六年五月二日下午四時正名列股東名冊之內資股及H股持有人，有權出席上述通告所召開大會及於會上投票，並可委派一名或以上受委代表其出席及在按股數投票表決時代其投票。受委代表無須為本公司股東。
- 3、代表委任表格必須最遲於大會舉行時間或按股數投票表決指定進行時間二十四小時前，由本公司H股持有人親身送達或寄呈至本公司H股股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓；或由本公司內資股持有人親身送達或寄呈至本公司註冊地址，方為有效。倘代表委任表格由經授權書或其他授權文件授權之人士簽署，須於代表委任表格所述相同時間，送呈經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本。
- 4、股東或其受委代表須出席大會時出示身份證明文件。
- 5、擬出席大會之股東須填妥回條，並於二零零六年五月十一日或之前，由H股持有人親身送達或寄呈至本公司股份過戶登記處，或由內資股持有人親身送達或寄呈至本公司註冊辦事處地址。
- 6、預期大會長達半天。出席大會之股東須自行承擔交通及住宿費。

7、 本公司註冊辦事處地址載列如下：

中華人民共和國
浙江省紹興縣
楊汛橋鎮
電話：86-575-4135837
傳真：86-575-4118792
郵編：312028

8、 於本公告日期，本公司董事會成員包括四名執行董事龐寶根先生、高紀明先生、高林先生及周漢萬先生；一名非執行董事胡紹曾先生；以及三名獨立非執行董事王有為先生、益德清先生及陳賢明先生。