領先的
中國城市化營運商

二零零七年中期報告

寶業集團股份有限公司

（在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）

（股票代碼：2355）

我們的使命

「從建造到製造」
帶領中國建築業
走向產業化

目 錄

2 企業簡介
4 財務摘要
簡明綜合中期財務資料
5 簡明綜合資產負債表
7 簡明綜合收益表
8 簡明綜合權益變動表
9 簡明綜合現金流量表
10 簡明綜合中期財務資料附註
管理層討論與分析
24 業績綜述
31 財務回顧
36 公司管治報告
39 投資者關係
40 其他資料
42 釋義
44 股東參考資料

企業簡介

業務架構

寶業集團股份有限公司

建材製造業務

- 綱結構
- 幕牆
- 木製品及室內裝飾
- 預拌混凝土
- 混凝土管樁及管道
- 大型房屋面板
- 防火材料

建築施工業務

- 政府及公共機構樓宇
- 市政及基礎建設
- 商業樓宇
- 住宅樓宇
- 工業廠房
- 機電設備安裝
- 消防設備安裝
- 幕牆安裝
- 園林綠化工程

房產開發業務

- 紹興「臨江綠苑」
- 合肥「城市綠苑」
- 合肥「浙江商貿城」
- 上海「靜安紫苑」
- 紹興「寶業四季園」

企業簡介 *(續)*

業務版圖

建材製造業務

- 紹興建材產業化基地
- 合肥建材產業化基地
- 武漢建材產業化基地（籌建）

建築施工業務

- 浙江
- 上海
- 江蘇
- 安徽
- 湖北
- 湖南
- 江西
- 北京
- 天津
- 河北
- 河南
- 山東
- 遼寧

房產開發業務

- 紹興
- 合肥
- 上海
- 武漢

財務摘要

	截至六月三十日止之六個月				
	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
業績					
營業額	**3,196,367**	2,895,757	2,550,957	2,245,116	1,227,998
本公司權益持有人應佔盈利	**65,015**	401,068	176,659	151,170	81,302
每股盈利(人民幣元)	**0.10**	0.66	0.31	0.28	0.23
資產及負債					
總資產	**6,847,775**	5,726,478	3,751,911	3,128,874	2,106,452
總負債	**4,076,292**	3,588,157	2,390,839	2,122,200	1,258,961
股東資金	**2,771,483**	2,138,321	1,361,072	1,006,674	847,491

主要財務比率

	截至六月三十日止之六個月	
	二零零七年	二零零六年
股本回報率	**2.4%**	19.4%
每股淨資產（人民幣元）	**4.10**	3.39
淨負債比率	**4.5%**	15.7%
流動比率	**1.24**	1.12

簡明綜合中期財務資料

簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	6	**737,487**	677,386
投資物業	6	**40,566**	40,515
土地使用權	7	**747,388**	792,261
商譽	6	**16,534**	16,534
開發中物業		**377,754**	442,076
聯營公司投資		**32,068**	32,401
遞延所得稅資產		**11,940**	15,496
		1,963,737	2,016,669
流動資產			
存貨		**111,597**	79,802
土地使用權	7	**298,808**	269,136
開發中物業		**431,109**	292,283
已完工之待售物業		**50,492**	61,604
應收客戶之建築合約款	8	**904,945**	738,909
貿易應收款	9	**672,455**	682,864
其他應收款	10	**1,219,310**	721,651
受限制銀行存款		**150,525**	125,702
現金及現金等價物		**1,044,797**	782,699
		4,884,038	3,754,650
總資產		**6,847,775**	5,771,319

第10至22頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料 *(續)*

簡明綜合資產負債表 *(續)*

於二零零七年六月三十日

	附註	**二零零七年六月三十日** *人民幣千元* **未經審核**	二零零六年十二月三十一日 *人民幣千元* 經審核
權益			
本公司權益持有人應占資本及儲備			
股本	*11*	**1,511,458**	953,735
儲備	*12*	**227,951**	227,951
保留盈餘		**980,985**	915,970
擬派股息		**–**	46,407
		2,720,394	2,144,063
少數股東權益		**51,089**	45,191
權益合計		**2,771,483**	2,189,254
負債			
非流動負債			
借款	*16*	**20,000**	–
遞延所得稅負債		**106,564**	133,434
		126,564	133,434
流動負債			
貿易應付款	*13*	**862,837**	791,212
其他應付款	*14*	**558,953**	661,666
預收帳款		**459,752**	262,657
當期所得稅項		**83,384**	76,476
應付客戶之建築合約款	*8*	**635,328**	429,591
應付股利	*21*	**46,407**	–
借款	*16*	**1,298,617**	1,222,779
保用撥備	*15*	**4,450**	4,250
		3,949,728	3,448,631
負債合計		**4,076,292**	3,582,065
權益和負債總計		**6,847,775**	5,771,319
流動資產淨值		**934,310**	306,019
總資產減流動負債		**2,898,047**	2,322,688

第10至22頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料 *(續)*

簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

		未經審核 截至六月三十日止六個月	
	附註	**二零零七年** ***人民幣千元***	二零零六年 *人民幣千元*
營業額		**3,196,367**	2,895,757
銷售成本	*18*	**(3,010,687)**	(2,570,309)
毛利		**185,680**	325,448
其他利得－淨額	*17*	**48,029**	288,574
分銷成本	*18*	**(9,768)**	(6,291)
行政開支	*18*	**(116,633)**	(78,959)
經營盈利		**107,308**	528,772
融資成本		**(24,563)**	(26,524)
應佔聯營公司虧損		**(333)**	(20)
除所得稅前盈利		**82,412**	502,228
所得稅項	*19*	**(11,499)**	(97,351)
本期盈利		**70,913**	404,877
應佔：			
本公司權益持有人		**65,015**	401,068
少數股東權益		**5,898**	3,809
		70,913	404,877
本公司權益持有人應佔盈利的每股盈利			
－每股基本及攤薄盈利（人民幣元）	*20*	**人民幣0.10元**	人民幣0.66元

第10至22頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料 *(續)*

簡明綜合權益變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

		未經審核					
		股東權益					
		股本	儲備	保留盈餘	合計	少數股東權益	權益合計
	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*	*人民幣千元*
於二零零六年一月一日結餘		953,735	235,884	574,049	1,763,668	64,363	1,828,031
本期盈利		—	—	401,068	401,068	3,809	404,877
分派二零零五年度股息		—	—	(73,311)	(73,311)	—	(73,311)
出售相關資產而轉入損益表之儲備		—	(22,173)	—	(22,173)	—	(22,173)
處置物業、廠房及設備而轉入留存收益之儲備		—	(3,871)	3,871	—	—	—
本集團對一附屬公司追加投資使少數股東權益減少		—	—	—	—	(572)	(572)
收購附屬公司		—	—	—	—	1,469	1,469
於二零零六年六月三十日結餘		**953,735**	**209,840**	**905,677**	**2,069,252**	**69,069**	**2,138,321**
於二零零七年一月一日結餘		953,735	227,951	962,377	2,144,063	45,191	2,189,254
本期盈利		—	—	65,015	65,015	5,898	70,913
發行股份	*11*	557,723	—	—	557,723	—	557,723
分派二零零六年度股息	*21*	—	—	(46,407)	(46,407)	—	(46,407)
於二零零七年六月三十日結餘		**1,511,458**	**227,951**	**980,985**	**2,720,394**	**51,089**	**2,771,483**

第10至22頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料 *(續)*

簡明綜合現金流量表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 ***人民幣千元***	二零零六年 *人民幣千元*
經營活動的現金流量－淨額	**(329,896)**	(140,732)
投資活動的現金流量－淨額	**(61,567)**	29,690
融資活動的現金流量－淨額	**653,561**	104,714
現金及現金等價物之增加／(減少)	**262,098**	(6,328)
期初現金及現金等價物	**782,699**	742,289
期末現金及現金等價物	**1,044,797**	735,961
現金及現金等價物餘額分析：		
銀行存款及現金	**1,024,797**	685,961
短期銀行存款	**20,000**	50,000
	1,044,797	735,961

第10至22頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務報表 *(續)*

簡明綜合中期財務資料附註

1. 概述

寶業集團股份有限公司(「本公司」)於中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限責任公司。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。

本公司之註冊地址為中國浙江省紹興縣楊汛橋鎮。

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。

本簡明綜合中期財務資料除特別註明外以本公司之功能貨幣人民幣列報。本簡明綜合中期財務資料已於二零零七年九月十四日獲董事會批准刊發。

2. 編制基準

截至二零零七年六月三十日止半年度的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則34「中期財務報告」編制。本簡明綜合中期財務資料應與截至二零零六年十二月三十一日止年度的年度財務報表一並閱讀。

3. 會計政策

編制本簡明綜合中期財務資料所採用之會計政策與截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的會計政策一致。

(a) 採用新訂/經修訂香港財務報告準則及詮釋

二零零七年,本集團採用了以下與其營運相關的香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表的呈報:資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋9	重估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋10	中期財務報告及減值
香港財務報告準則第7號	財務工具:披露

本集團已經評估了採用上述新訂準則、修訂及詮釋的影響,並且認為對本集團的業績和財務狀況並無重大影響,對本集團的會計政策亦無任何重大改變,而採納香港會計準則第1號(修訂)和香港財務報告準則第7號規定在年度綜合賬目中作出額外披露。

(b) 尚未生效且本集團並無採納的準則及詮釋

以下新訂/經修訂準則及詮釋已經頒佈,並規定於本集團在二零零七年三月一日或之後開始的會計期間或較後期間應用。

香港財務報告準則第8號	營運分部
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12	服務專營權安排

本集團並未提前採納上述任何準則或詮釋。管理層正在評估有關影響,但尚未能判斷對本集團經營業績以及財務狀況的影響。

簡明綜合中期財務資料附註 *(續)*

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。所有的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。

凡涉及較高程度判斷或高複雜性範疇，或假設及估計對本簡明綜合中期財務資料而意屬重要的地方披露如下。

(a) 建築合約收益確認

根據本集團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，本集團需要預計建築合約的毛利率，其由預計建築合約成本和建築合約總造價決定。如果管理層所預計的建築合約的毛利率與實際結果存在差異，則以前確認建築合約收入需要於下一期間作出相應調整。

(b) 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他合約的條款，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。

於二零零七年六月三十日，本集團的投資物業經獨立專業評估師評估為人民幣40,566,000元（二零零六年十二月三十一日：人民幣40,515,000元）。

(c) 所得稅及遞延稅項

在計算所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，有關差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵消暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若幹暫時性差異及稅務虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

(d) 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%－60%計算。土地增值額指出售物業所得款扣減可扣除的開支，包括銷售費用、借貸成本及所有物業開發支出。

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相關稅務機關完成結算。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。

簡明綜合中期財務報表 *(續)*

簡明綜合中期財務資料附註 *(續)*

5. 分部資料

本集團的業務分成以下三個主要部分：

- 建築施工－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－開發物業及銷售已開發的物業。

截至二零零七年及二零零六年六月三十日止六個月，三個分部合計之營業額分別為人民幣3,179,619,000元和人民幣2,870,471,000元。

本集團其他業務主要為提供建築和裝修設計服務、租賃服務。其他業務經營盈利包括投資物業的評估增值收益。其規模皆不足以作獨立項目報告。

本集團截至二零零七年及二零零六年六月三十日止六個月之業績按業務分部分析如下：

	截至二零零七年六月三十日止六個月				
	建築施工 *人民幣千元*	建築材料 *人民幣千元*	物業開發 *人民幣千元*	其他業務 *人民幣千元*	集團 *人民幣千元*
總營業額	2,808,411	512,664	48,527	23,975	3,393,577
分部間營業額	(107,886)	(82,097)	–	(7,227)	(197,210)
對外營業額	2,700,525	430,567	48,527	16,748	3,196,367
經營盈利	80,148	18,409	8,347	404	107,308
融資成本					(24,563)
應佔聯營公司虧損					(333)
除所得稅前盈利					82,412
所得稅項					(11,499)
本期盈利					70,913
其他資料					
折舊	15,608	17,236	819	1,473	35,136
攤銷	2,802	1,132	364	756	5,054
備抵	3,507	5,293	–	108	8,908

簡明綜合中期財務報表 *(續)*

簡明綜合中期財務資料附註 *(續)*

5. 分部資料 *(續)*

	截至二零零六年六月三十日止六個月				
	建築施工	建築材料	物業開發	其他業務	集團
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
總營業額	2,107,437	483,803	391,007	37,895	3,020,142
分部間營業額	(76,541)	(35,235)	—	(12,609)	(124,385)
對外營業額	2,030,896	448,568	391,007	25,286	2,895,757
經營盈利	315,707	41,578	168,147	3,340	528,772
融資成本					(26,524)
應佔聯營公司虧損					(20)
除所得稅前盈利					502,228
所得稅項					(97,351)
本期盈利					404,877
其他資料					
折舊	10,096	12,378	601	1,073	24,148
攤銷	1,442	36	322	—	1,800
備抵	1,047	1,290	—	—	2,337

分部間交易是按照與非關聯的第三方交易的交易條款及條件來進行。

簡明綜合中期財務報表 *(續)*

簡明綜合中期財務資料附註 *(續)*

5. 分部資料 *(續)*

本集團於二零零七年六月三十日之分部資產負債以及截止至該日止六個月的資本性開支情況分析如下:

	建築施工 *人民幣千元*	建築材料 *人民幣千元*	物業開發 *人民幣千元*	其他業務 *人民幣千元*	未分配 *人民幣千元*	集團 *人民幣千元*
資產	**4,237,280**	**1,087,932**	**1,193,145**	**244,844**	**52,506**	**6,815,707**
聯營公司	**–**	**–**	**32,068**	**–**	**–**	**32,068**
總資產	**4,237,280**	**1,087,932**	**1,225,213**	**244,844**	**52,506**	**6,847,775**
負債	**2,308,140**	**661,290**	**695,171**	**41,152**	**370,539**	**4,076,292**
資本性開支	**18,254**	**18,425**	**1,642**	**64,873**	**–**	**103,194**

本集團於二零零六年十二月三十一日之分部資產負債以及截止至二零零六年六月三十日止六個月的資本性開支情況如下:

	建築施工 *人民幣千元*	建築材料 *人民幣千元*	物業開發 *人民幣千元*	其他業務 *人民幣千元*	未分配 *人民幣千元*	集團 *人民幣千元*
資產	3,245,158	1,102,301	1,162,918	172,530	56,011	5,738,918
聯營公司	–	–	32,401	–	–	32,401
總資產	3,245,158	1,102,301	1,195,319	172,530	56,011	5,771,319
負債	1,806,254	681,125	667,538	45,746	381,402	3,582,065
資本性開支	239,615	42,767	106	52	–	282,540

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,並不包括遞延稅項資產和投資物業等。

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。

資本性開支指物業、廠房和設備的增加。

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

簡明綜合中期財務報表 *(續)*

簡明綜合中期財務資料附註 *(續)*

6. 資本性開支

	物業、廠房和設備	投資物業	商譽
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至二零零六年六月三十日止六個月			
於二零零六年一月一日期初數	486,997	35,981	17,043
企業合併增加	233,806	—	—
其他增加	48,734	—	—
公平值增值入其他利得	—	3,832	—
處置	(18,312)	—	—
折舊	(24,148)	—	—
於二零零六年六月三十日期末數	727,077	39,813	17,043
截至二零零七年六月三十日止六個月			
於二零零七年一月一日期初數	677,386	40,515	16,534
增加	103,194	—	—
公平值增值入其他利得	—	51	—
處置	(7,957)	—	—
折舊	(35,136)	—	—
於二零零七年六月三十日期末數	737,487	40,566	16,534

沒有確定使用年期之非財務資產無需攤銷，但須每年於年結日（十二月三十一日）及當有減值跡象時就減值進行測試。於二零零七年六月三十日，沒有確定使用年期之非財務資產並無減值跡象。

須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示帳面值可能無法收回時就減值進行檢討。截至二零零七年六月三十日止六個月期間，無任何需攤銷的非財務資產計提了減值準備。

本集團亦對之前遭受減值的非財務資產進行檢討，但認為不須撥回減值。

簡明綜合中期財務報表 *(續)*

簡明綜合中期財務資料附註 *(續)*

7. 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。按其帳面淨值分析如下：

	二零零七年六月三十日 *人民幣千元*	二零零六年十二月三十一日 *人民幣千元*
非流動土地使用權	**747,388**	792,261
流動土地使用權	**298,808**	269,136
	1,046,196	1,061,397

土地使用權截至二零零七年及二零零六年六月三十日之期間的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 *人民幣千元*	二零零六年 *人民幣千元*
於一月一日期初數	**1,061,397**	746,460
增加	**–**	38,110
通過企業合併收益的增加	**–**	304,449
攤銷		
–記入行政開支	**(5,054)**	(1,800)
–記入開發中物業	**(2,265)**	(4,097)
轉入銷售成本	**(7,882)**	(35,715)
於六月三十日期末數	**1,046,196**	1,047,407

本集團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。

截至二零零七年六月三十日，本集團部分土地的土地使用權證尚在辦理之中，共計人民幣253,548,000元（於二零零六年十二月三十一日，人民幣253,548,000元）。

於二零零七年六月三十日，本集團有帳面淨值共人民幣70,726,384元（二零零六年十二月三十一日：人民幣136,971,000元）之土地使用權，已作本集團之有抵押銀行貸款之抵押物（附註16）。

簡明綜合中期財務報表 *(續)*

簡明綜合中期財務資料附註 *(續)*

8. 應收／(應付)客戶之建築合約款項

	二零零七年 六月三十日 *人民幣千元*	二零零六年 十二月三十一日 *人民幣千元*
已發生合約成本加應佔盈利(減已確認虧損)	**19,767,270**	17,066,745
*減:*已發出的進度收費單	**(19,497,653)**	(16,757,427)
	269,617	309,318
包括:		
應收客戶建築合約款項	**904,945**	738,909
應付客戶建築合約款項	**(635,328)**	(429,591)
	269,617	309,318

9. 貿易應收款

	二零零七年 六月三十日 *人民幣千元*	二零零六年 十二月三十一日 *人民幣千元*
貿易應收款	**694,130**	698,041
*減:*呆賬撥備	**(21,675)**	(15,177)
	672,455	682,864

於二零零七年六月三十日,貿易應收款的賬齡分析如下:

	二零零七年 六月三十日 *人民幣千元*	二零零六年 十二月三十一日 *人民幣千元*
3個月之內	**234,400**	321,703
3個月至1年	**267,694**	231,379
1至2年	**80,841**	89,397
2至3年	**64,093**	29,776
3年以上	**47,102**	25,786
	694,130	698,041

一般而言,對建築施工的客戶給予一至三個月的信用期,對建築材料的客戶給予一至十二個月的信用期,而對物業開發業務客戶則不給予信用期。

由於本集團的擁有眾多客戶且分散在全國各地,因此貿易應收的信用風險較為分散。

簡明綜合中期財務報表 *(續)*

簡明綜合中期財務資料附註 *(續)*

10. 其他應收款

	二零零七年 六月三十日 *人民幣千元*	二零零六年 十二月三十一日 *人民幣千元*
應收履約保證金及項目按金	**590,893**	511,032
獲取土地使用權及房地產開發項目之按金	**370,159**	50,000
預付款項及其他按金	**105,515**	30,327
其他	**152,743**	130,292
	1,219,310	721,651

11. 股本

	股份數目 *千股*	股本 *人民幣千元*	資本公積 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於二零零六年一月一日及二零零六年十二月三十一日	**610,927**	**610,927**	**342,808**	**953,735**
發行新H股	52,037	52,037	505,686	557,723
於二零零七年六月三十日	**662,964**	**662,964**	**848,494**	**1,511,458**

12. 儲備

	資產 重估儲備 *人民幣千元*	法定 盈餘公積金 *人民幣千元*	法定公益金 *人民幣千元*	總額 *人民幣千元*
截止二零零六年六月三十日止六個月				
於二零零六年一月一日	**124,592**	**74,195**	**37,097**	**235,884**
銷售已完工之待售物業將儲備轉入保留盈利	(22,173)	—	—	(22,173)
處置物業、廠房及設備將儲備轉入保留盈利	(3,871)	—	—	(3,871)
於二零零六年六月三十日	**98,548**	**74,195**	**37,097**	**209,840**
截至二零零七年六月三十日止六個月				
於二零零七年一月一日及二零零七年六月三十日	**101,104**	**126,847**	**—**	**227,951**

簡明綜合中期財務報表 *(續)*

簡明綜合中期財務資料附註 *(續)*

13. 貿易應付款

於二零零七年六月三十日，貿易應付款的賬齡列示如下：

	二零零七年六月三十日 *人民幣千元*	二零零六年十二月三十一日 *人民幣千元*
3個月之內	**370,108**	427,430
3個月至1年	**275,645**	196,935
1至2年	**99,981**	58,220
2至3年	**34,500**	22,829
3年以上	**82,603**	85,798
	862,837	791,212

14. 其他應付款

	二零零七年六月三十日 *人民幣千元*	二零零六年十二月三十一日 *人民幣千元*
項目經理按金	**212,416**	145,334
其他應付稅項	**65,890**	113,286
預提費用	**5,984**	7,585
應付股東款項 *(附註(a))*	**1,355**	8,513
應付少數股東款 *(附註(a))*	**8,903**	6,300
其他	**264,405**	380,648
	558,953	661,666

(a) 與股東及少數股東的餘額無擔保，免息且可按要求支付。

應付股東及少數股東結餘主要是委任股東及少數股東管理及執行本集團建造合同而收到股東及少數股東支付的按金。

簡明綜合中期財務報表 *(續)*

簡明綜合中期財務資料附註 *(續)*

15. 保用撥備

	人民幣千元
截至二零零六年六月三十日止六個月	
於二零零六年一月一日期初數	3,870
額外撥備	380
期間實際花費	—
於二零零六年六月三十日期末數	4,250
截至二零零七年六月三十日止六個月	
於二零零七年一月一日期初數	**4,250**
額外撥備	**200**
期間實際花費	**—**
於二零零七年六月三十日期末數	**4,450**

本集團就建築工程服務發出六月至五年不等之保證期，並承諾維修不滿意之建築工程服務。撥備費用乃根據以往維修水準估計並確認。

16. 借款

	二零零七年六月三十日 *人民幣千元*	二零零六年十二月三十一日 *人民幣千元*
流動借款		
—有抵押	**84,000**	206,000
—擔保	**160,000**	260,000
—其他	**1,054,617**	756,779
	1,298,617	1,222,779
非流動借款		
—有抵押	**20,000**	—
	20,000	—

(a) 於二零零七年六月三十日，本集團的土地使用權，物業及開發中物業淨值共人民幣85,726,384元（二零零六年十二月三十一日：人民幣319,409,000元）用作銀行借款之抵押。

(b) 於二零零七年六月三十日，本集團之短期擔保銀行借款由本公司董事會主席龐寶根先生提供擔保。

(c) 截至二零零七年六月三十日止六個月，該等貸款利息乃按尚欠貸款之6%至8%（二零零六年：5%至7%）之年利率計息。

(d) 所有的借款都是以人民幣計價並與其公平值相近。

簡明綜合中期財務報表 *(續)*

簡明綜合中期財務資料附註 *(續)*

17. 其他利得－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
購買附屬公司淨資產的公平值高於收購成本之差額	**－**	212,547
利息收入	**31,093**	34,925
債務重組收益	**4,720**	－
政府補貼	**3,679**	－
清理物業、廠房和設備之收益	**2,577**	32,870
投資物業公平價值利得	**51**	3,832
其他	**5,909**	4,400
	48,029	288,574

18. 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:

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
物業、廠房和設備的折舊	**35,136**	24,148
土地使用權攤銷記入收益表	**5,054**	1,800
僱員福利開支	**421,060**	409,103
出售存貨成本及已完工物業之成本	**2,637,658**	2,166,490
樓宇營運租賃支出	**1,746**	1,480
其他	**36,434**	52,538
	3,137,088	2,655,559

19. 所得稅項

本集團本期間無香港課稅之收入，因而並無計提香港所得稅。

本公司及其它附屬公司均須按稅率33%（二零零六年：33%）繳納中國企業所得稅（「企業所得稅」）。

根據二零零七年三月十六日全國人民代表大會第十次會議通過之《中華人民共和國企業所得稅法》，內資企業及外資企業之企業所得稅將改為統一稅率25%，該企業所得稅法自二零零八年一月一日起生效。因此，本公司及其於中國註冊成立的附屬公司的企業所得稅率會從33%降為25%，於二零零八年一月一日起生效。由於稅率的變化，遞延所得稅資產和負債的帳面價值的變化已在截至二零零七年六月三十日止六個月的財務資料中反映。

簡明綜合中期財務報表 *(續)*

簡明綜合中期財務資料附註 *(續)*

19. 所得稅項 *(續)*

簡明綜合中期損益表中的所得稅項金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	*人民幣千元*
中國企業所得稅	**34,813**	110,545
遞延稅項	**(23,314)**	(13,194)
	11,499	97,351

20. 每股盈利

截至二零零七年六月三十日止六個月每股基本盈利是根據本集團之股東應佔盈利人民幣 65,015,000元（截至二零零六年六月三十日止六個月：人民幣401,068,000元）及截至二零零七年六月三十日止已發行普通股的加權平均數653,476,598股（截至二零零六年六月三十日止六個月：已發行的610,927,013普通股）計算。

基本及攤薄每股盈利是相同的，因為不存在構成攤薄的股份。

21. 股息

董事會建議截至二零零七年六月三十日止六個月期間不派付中期股利。於二零零七年六月二十五日之股東周年大會已批准了二零零六年度的股利分配方案，按每股人民幣0.07元分配，總計股息人民幣46,407,000元。該股利分配已於二零零七年七月十八日支付。

22. 或然負債

	二零零七年六月三十日	二零零六年十二月三十一日
	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的擔保	**35,302**	19,800
就授予第三方的貸款給予銀行的擔保	**–**	20,000

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。

23. 資本承擔

於二零零七年六月三十日，本集團無重大資本承擔。

管理層討論與分析

業績綜述

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團實現營業額人民幣3,196,367,000元，較去年同期增長約10%；經營盈利為人民幣107,308,000元，較去年同期下降約80%；本公司權益持有人應佔盈利為人民幣65,015,000元，較去年同期下降約84%；每股盈利為人民幣0.10元，較去年同期下降約85%；每股淨資產為人民幣4.10元，較去年同期增長約21%。

營業額

	截至六月三十日止六個月				
	二零零七年		二零零六年		
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	**變動**
建築施工	**2,700,525**	**84%**	2,030,896	70%	+33%
建築材料	**430,567**	**13%**	448,568	15%	-4%
房產開發	**48,527**	**2%**	391,007	14%	-88%
其他	**16,748**	**1%**	25,286	1%	-34%
總額	**3,196,367**	**100%**	2,895,757	100%	10%

經營盈利

	截至六月三十日止六個月				
	二零零七年		二零零六年		
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	**變動**
建築施工	**80,148**	**74.6%**	315,707	60%	-75%
建築材料	**18,409**	**17%**	41,578	8%	-56%
房產開發	**8,347**	**8%**	168,147	31%	-95%
其他	**404**	**0.4%**	3,340	1%	-88%
總額	**107,308**	**100%**	528,772	100%	-80%

建築業務

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團建築業務實現營業額人民幣2,700,525,000元，較去年同期增長約33%；經營盈利達人民幣80,148,000元，較去年同期下降約75%，經營盈利的大幅下降主要是去年的經營盈利包括了收購湖北省建築集團而產生的一次性收益人民幣212,547,000元；如果不考慮去年的一次性收益，建築業務的經營盈利則比去年同期下跌約22%。

根據本集團業務擴張戰略，本集團之建築業務不斷地走向全國各主要城市，前期開拓新市場也造成了行政開支的大幅增加；加上工資成本不斷上升及去年收購的湖北省建築集團仍處於虧損狀態，導致本集團原有的建築業務的經營盈利被攤薄，因此，上半年建築業務在營業額增長的情況下，盈利卻較去年同期減少。

管理層討論與分析 *(續)*

本集團自二零零六年二月收購了湖北省建築集團下轄十二家單位全部權益以來，截至目前，企業架構、業務調整、職工安置等各項收購後的重組工作已經基本完成。截至二零零七年六月三十日止，湖北寶業尚處於收購重組後的起步階段，因此經營業務還沒有重上軌道，產生人民幣19,120,000元之虧損。目前，原湖北省建築集團擁有的工業用地部分申請改為商業和住宅用途（詳情請參閱載於房產開發業務的展望），寶業在武漢的房產開發業務已經啟動。另外，寶業武漢建材產業化基地亦開始籌建。未來三至五年，本集團將在現有建築業務的基礎上，在湖北迅速開展建材和房產開發業務，將本集團「三位一體」的業務模式複製到湖北，使「湖北寶業」成為本集團在中部地區的大型基地，並迅速達到現有寶業在長三角地區的規模。

截至二零零七年六月三十日止，本集團建築業務在建工程的合同金額合共人民幣19,767,270,000元，比去年同期增長約41%，有關分析如下：

按性質分類：

	於六月三十日				
	二零零七年		二零零六年		
	人民幣百萬元	***比重***	*人民幣百萬元*	*比重*	**變動**
政府及公共物業建築	**8,302**	**42%**	6,036	43%	+38%
市政工程	**5,337**	**27%**	3,650	26%	+46%
住宅項目	**3,163**	**16%**	1,965	14%	+61%
工業項目	**2,965**	**15%**	2,387	17%	+24%
合計	**19,767**	**100%**	14,038	100%	+41%

從以上按性質分類可見，本集團的建築業務大部分來源於信譽良好、支付能力較強的政府機構，這有利於保證本集團建築款項的收回，降低了經營和財務風險。

按地區分類：

	於六月三十日				
	二零零七年		二零零六年		
	人民幣百萬元	***比重***	*人民幣百萬元*	*比重*	**變動**
浙江省	**7,511**	**38%**	5,476	39%	+37%
上海市	**7,314**	**37%**	4,913	35%	+49%
華中地區	**4,151**	**21%**	3,228	23%	+29%
華北地區	**791**	**4%**	421	3%	+88%
合計	**19,767**	**100%**	14,038	100%	+41%

從以上按地區分類可見，本集團的建築業務已成功衝出浙江省，於中國其他省份的業務比重越來越多，拓展外省業務的成效明顯，加快了本集團從區域性企業轉變為全國性企業的戰略佈局。

管理層討論與分析 *(續)*

房產開發業務

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團房產開發業務實現營業額人民幣48,527,000元，較去年同期下降約88%；經營盈利達人民幣8,347,000元，較去年同期下降約95%。本集團以完工法確認房產開發業務的收入。

期內，本集團房產開發業務收入主要來自位於安徽省合肥市的浙江商貿城。浙江商貿城共銷售了約8,000平方米的樓面面積，實現營業額約人民幣51,200,000元（扣除銷售稅後的營業額為人民幣48,527,000元），平均銷售價格為每平方米人民幣6,400元。期內，本集團位於合肥市的城市綠苑一期約50,000平方米的住宅單位已作預售，但因該項目尚未能整體驗收，導致上半年未能交付該等住宅單位，因此有關銷售在期內尚未能及時入賬。

開發中的物業

於二零零七年六月三十日，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
臨江綠苑	紹興	56,000	100%
靜安紫苑	上海	51,000	70%
城市綠苑一期	合肥	50,000	100%
城市綠苑二期	合肥	170,000	100%
浙江商貿城	合肥	92,000	75%
寶業四季園	紹興	525,000	100%

臨江綠苑項目位於紹興縣楊汛橋鎮，總建築面積約56,000平方米，純住宅開發，項目由多層、小高層、單體別墅、會所組成，依附西小江邊上建造，環境優美。臨江綠苑項目預售情況理想，約80%已成功預售，目前各主體建築已結頂。

城市綠苑

靜安紫苑

臨江綠苑

管理層討論與分析 *(續)*

寶業四季園

浙江商貿城

靜安紫苑位於上海市靜安區江寧路，距南京西路黃金三角商圈最繁華地段僅500米，地理位置十分優越。該項目建築面積約51,344平方米，用作開發建設豪華酒店式公寓。該項目計劃在下半年開盤預售。

浙江商貿城位於合肥火車站東側黃金地段，該地區非常適宜開發居住型辦公，商業氣氛濃厚，是合肥市內首屈一指的繁華地段。浙江商貿城建築面積約為10萬平方米，主要開發商務公寓及購物商場。該項目已預售了40%，其中8,000平方米已在今年上半年確認銷售入帳。

城市綠苑項目位於安徽省合肥市瑤海區，該地段屬合肥市重點開發區域，交通十分便利，主要發展為高尚住宅，並包括部分商舖及寫字樓。城市綠苑一期的50,000平方米目前已經全部預售；城市綠苑二期規劃建築面積170,000平方米，目前已經預售了50%。

寶業四季園位於浙江省級旅遊度假區 — 會稽山旅遊度假區內，歷史文化與山水風光薈萃，是古越文明的發祥之地。這裏不僅積澱了深厚的文化底蘊，流傳著諸多神話傳説，更留存著諸多的歷史人文遺跡，且距紹興市中心僅10分鐘車程，地理位置屬於「離塵不離城」，被譽為「都市珍藏的自然」。寶業四季園佔地面積約1,050,000平方米，規劃建築面積約525,000平方米，主要開發高檔公寓、排屋及別墅。寶業四季園有高爾夫球場及酒店等配套項目。寶業四季園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，把它建成山水休閑勝地，打造出一個「傳世之作」。寶業四季園不僅將對本集團的盈利做出重大貢獻，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。

增加土地儲備

二零零七年四月，本集團以總代價人民幣7.5億元投得位於紹興縣柯橋的一幅住宅用地。該地塊總佔地面積約10萬平方米，容積率為2.5，規劃許可建築面積約為25萬平方米。該地塊位於紹興縣柯橋重點開發的「兩湖」區域，大坂湖東部，鄰湖而居，與未來CBD區域連成一片，周邊配套齊全，獨具優勢。本項目定位為紹興柯橋首席高端精品樓盤。

管理層討論與分析 *(續)*

二零零七年五月，本集團簽訂合同以總代價人民幣1.72億元收購一幅住宅用地，該地塊總佔地面積約為58,570平方米，容積率為2.8，規劃許可建築面積約為16.4萬平方米，該地塊位於合肥市區，地理位置優越，周邊配套齊全，將用於開發商住樓。

二零零七年八月，本集團與綠城中國控股有限公司，一家香港上市公司（股票代碼：3900）強強聯合，以人民幣10.95億元成功投得位於紹興陽明路一號的一幅住宅用地，本集團佔49%的權益。該地塊總佔地面積約為18萬平方米，容積率為1.0，規劃許可建築面積約為18萬平方米。該地塊位於紹興市會稽山旅遊度假區，屬於紹興高檔住宅區域，距離紹興市中心僅8公里，毗鄰本集團開發中的高爾夫球場及寶業四季園，競爭優勢凸顯。該項目主要開發低密度高檔住宅及酒店式公寓。

建材業務

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團建材業務實現營業額人民幣430,567,000元，較去年同期下降約4%；經營盈利為人民幣18,409,000元，較去年同期下降約56%。

由於鋼結構、木製品等工廠尚處於起步階段，廠房的使用率尚未能達到理想的水準，但廠房及大型生產設備的折舊及其他固定成本相對負擔較重，因此影響了建材業務的整體利潤率；同時，建材行業競爭激烈，而本集團主要製造高端產品，產品推廣仍需要努力和時間才能見效，因此營業額短期仍沒有太大突破。

截至二零零七年六月三十日止六個月本集團建材產品之營業額如下：

	截至六月三十日止六個月		
	二零零七年	二零零六年	
	營業額	營業額	
	人民幣千元	*人民幣千元*	**變動**
預拌混凝土	**124,864**	136,439	-8%
幕牆	**103,336**	96,514	+7%
木製品及室內裝飾	**86,113**	78,441	+10%
鋼結構	**73,196**	68,598	+7%
混凝土管樁	**21,528**	32,541	-34%
混凝土管道	**12,917**	18,698	-31%
大型房屋面板	**4,306**	8,821	-51%
防火材料	**4,307**	8,516	-49%
合計	**430,567**	448,568	-4%

二零零六年三月八日，本集團與日本大和簽訂《工業化住宅共同開發合作合同》，雙方就共同開發工業化住宅結成為期十年的戰略聯盟。寶業與大和共同申請的兩項國際專利：建築板體框架製造裝置及建築板體框架製造方法，外牆板及外牆板的安裝方法，目前已在國家有關部門的審理當中。同時，工業化住宅技術在多項工程中得以很好的應用，如本集團開發的臨江綠苑項目中鋼結構別墅及多層住宅鋼結構工程，蘇州雅都五星級大酒店工業化住宅工程，安徽鋼結構別墅樣板房工程等都已應用有關新開發的技術。期內，寶業聯合日本大和成功參展「第三屆國際智能、綠色建築與建築節能大會暨新技術與產品博覽會」會展，引起市場的諸多關注。

管理層討論與分析 *(續)*

業務展望

自二零零八年一月一日起，《外商投資企業和外國企業所得稅法》和《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》將統一成一部所得稅法。兩稅合併後，本公司的企業所得稅率將由現行的33%下降至25%，8%的稅率下調將對本集團盈利的提升將作出相當的貢獻。

建築施工業務

中國經濟的快速發展及城市化進程為本集團的發展提供了歷史性機遇。目前，本集團在中國中西部、華北、華南等區域成功開拓了多個建築市場，業務分佈於全國十三個省的主要城市，初步實現了『走出浙江、走出長三角、輻射全國』的戰略目標。未來，本集團將堅持這一策略，不斷鞏固已開拓的市場，同時尋求適當的時機，開發其他地區的新興市場，達致全國佈局，區域管理。

建築施工作為本集團『三位一體』商業模式的基礎以及本集團向外拓展的先鋒，我們將充分利用中國城市化和國家『國退民進』政策這兩大機遇，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，儘快取得鐵道建設、水利、交通、橋樑等建設施工高端領域的資質，並逐步加大在這些領域的市場份額。希望隨著高端業務比例的增長，建築施工業務總體利潤水準將穩步提升。

隨著本集團建築業務在全國各主要區域的不斷拓展，由於開拓新市場，前期資金投入較大，行政開支增加，為確保進入市場之初的競爭力，承建項目的標價較低，導致經營盈利有所下降。我們相信，這是在佔領新市場過程中不可避免的短暫階段，就中長期而言，隨著本集團建築業務佔有的市場不斷擴大，對新市場的逐漸瞭解和熟悉，以及本集團的業務在該等市場建立的信譽和知名度，將為本集團帶來豐厚的利潤回報。

房產開發業務

期內，本集團新收購三塊土地，合共34萬平方米土地儲備，可供開發的建築面積約60萬平方米。經我們內部評估，按目前市場價格銷售，該等項目的平均回報均十分吸引，加上預期未來該等物業價格增長潛力巨大，為本集團後續利潤的增長播下優良的種子。

去年收購湖北省建築集團取得的約500,000平方米工業用地，其中一幅土地面積約37,000平方米的地塊已取得土地使用權證，可作為住宅用途開發，容積率為1.8，規劃建築面積約為67,000平方米。另外有六幅土地，合共土地面積約200,000平方米，已向政府有關部門提出申請改變用途，其中四幅擬改作住宅用地，兩幅擬改為商業用地，目前仍在辦理手續過程中，進展順利，可望本年度能取得有關土地使用權證。

本集團將加快滾動開發已有的土地儲備，利用本集團建築施工業務、建材工業化、房產開發『三位一體』之成本和品質控制優勢，加大開發力度。由於之前所取得的土地儲備均屬高品質低成本，未來幾年隨著這些土地儲備的不斷開發，將為本集團帶來巨大的盈利貢獻。

Dior
FENDI

管理層討論與分析 *(續)*

建材業務

本公司與日本大和房屋株式會社共同申請的兩項國際專利目前已在國家有關部門的審理當中，在此基礎上將加大科研投入，擁有更多的自主知識產權及核心技術，只有技術上的領先，才能迅速佔領市場份額。同時，積極開發國家所提倡「四節一環保」的節能建築及其配套部品件，推廣建築工業化市場。

湖北寶業建材產業化基地已於期內開始動工建設，湖北省委省政府給予了高度支援與關注。本公司將加快湖北寶業建材產業化基地的建設；同時，安徽寶業建材產業化基地目前已初具規模，其中幕牆、新型建材、保溫材料、建築機械等多條生產線均已建成即將投入生產。

國家大力宣導節能減排、四節一環保建築，本集團順應時代要求，大力發展建築工業化，但由於建築工業化行業不同於一般消費品行業，本行業的投資回報期較長，本集團前期投入的資金亦需相當的時間才能取得回報，但我們堅信建築工業化是行業發展的趨向，亦具有持續發展的動力。利用本集團之建築業務及房產開發業務的驅動和支撐，以及與日本大和合作結成技術同盟共同開發建築工業化住宅，本集團在預製建材領域已居國內領先，目前，除了紹興建材產業化基地之外，我們的建材產業化基地已拓展到合肥、武漢等戰略區域，為未來發展成為中國建築工業化的龍頭企業奠定了紮實的基礎。

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統一管理。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，在二零零七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。目前，本集團的銀行借款利息介於6%至8%年利率之間。本集團期內之大部分借款為無抵押借款，佔借款總額的92%。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借款作為補充。

於二零零七年六月三十日，本集團的銀行借款在扣除受限制的銀行存款和現金及現金等價物結餘後之淨額為人民幣123,295,000元（二零零六年六月三十日：人民幣325,617,000元），本集團的淨負債比率（銀行借款淨額／股東權益總額）為4.5%（二零零六年六月三十日：15.7%）。期內，因本集團已經成功收購了三塊土地，所以預計下半年會有約人民幣15億元的土地收購款支出，除了上次增發H股所募集得來的資金和本集團現有的銀行存款之外，尚有約人民幣8億元需要通過銀行借款取得資金支付，因此將導致本集團的銀行借款增加和淨負債比率的回升。但是，本集團有信心繼續維持審慎之資產負債比率。

管理層討論與分析 *(續)*

募集資金使用情況

本集團於二零零七年二月通過向老虎國際定向增發H股，募集資金淨額約人民幣557,723,000元（已扣除發行費用）。目前有關資金已投入使用，詳情如下：

		人民幣
收購浙江紹興的一塊土地使用權預付款	*(i)*	226,500,000
收購合肥的一塊土地使用權預付款	*(ii)*	50,000,000
用於一般營運資金		121,223,000
償還銀行借款		160,000,000
總額：		557,723,000

(i) 本期集團以現金人民幣755,000,000元成功拍得浙江紹興大坂湖一塊土地，截至二零零七年六月三十日已經預付30%土地款共現金人民幣226,500,000元。

(ii) 以現金人民幣172,000,000元收購一塊位於合肥的土地，截止二零零七年六月三十日已經預付收購款共現金人民幣50,000,000元。

主要財務比率

	於六月三十日	
	二零零七年	二零零六年
股本回報率	**2.4%**	19.4%
每股淨資產（人民幣元）	**4.10**	3.39
淨負債比率	**4.5%**	15.7%
流動比率	**1.24**	1.12

股本回報率 = 本公司權益持有人應佔盈利／本公司股東權益總額
每股淨資產 = 淨資產／期末已發行股份數目
淨負債比率 = 銀行借款淨額／本公司股東權益總額
流動比率 = 流動資產／流動負債

本集團今年二月向老虎國際定向增發新H股，共募集資金淨額約人民幣557,723,000元，導致本期的每股淨資產較之去年有較大幅度的增長，同時負債比率大幅度減少。但另一方面，去年有收購湖北省建築集團而產生了一次性盈利，而今年沒有相關的盈利，所以今年的股本回報率較去年有所下降。

管理層討論與分析 *(續)*

現金流量分析

		截至六月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零六年
		人民幣千元	*人民幣千元*
經營活動之現金流出淨額	*(1)*	**(329,896)**	(140,732)
投資活動之現金(流出)／流入淨額	*(2)*	**(61,567)**	29,690
融資活動之現金流入淨額	*(3)*	**653,561**	104,714
現金及現金等價物增加／(減少)		**262,098**	(6,328)

(1) 本期經營活動產生之現金流出淨額為人民幣329,896,000元，比去年同期的現金流出淨額有所增加，主要是以現金人民幣226,500,000元支付紹興大坂湖30%土地款，以現金人民幣50,000,000元支付位於合肥的一塊土地的預付款所導致。

(2) 本期投資活動之現金流出主要用於興建寶業四季園的基建及合肥建材產業化基地。

(3) 本期融資活動之現金流入主要來自於二零零七年二月對老虎國際的定向增發新H股，共募集資金淨額約人民幣557,723,000元。

土地增值稅

二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局發出《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，通知主要針對土地增值稅的計算。土地增值稅自一九九三年就生效，本集團一直按照國家相關稅法政策及香港財務報告準則要求已作足夠的預提。此外，本集團是以建築施工為核心，建材研發產銷及房產開發為依託的建築企業，因此，土地增值稅的清算對本集團整體業績影響甚微。

行政開支

本集團的行政開支由去年同期的人民幣78,959,000元大幅增長到期內的人民幣116,633,000元，增長了約48%或人民幣37,674,000元。主要原因是湖北省建築集團因重整業務需要期內開支約人民幣40,919,000元，比去年同期增長了約111%或人民幣21,496,000元；另外寶業建設集團為開拓省外業務，期內行政開支人民幣45,882,000元，比去年同期增長了約82%或人民幣20,663,000元。我們深信這些前期開支將會為集團拓展盈利來源帶來長期豐厚的回報。

對外擔保及履行

	二零零七年	二零零六年
	六月三十日	十二月三十一日
	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	**35,302**	19,800
就授予第三方的貸款給予銀行的擔保	**–**	20,000

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

管理層討論與分析 *(續)*

本集團資產抵押詳情

於二零零七年六月三十日，本集團以土地使用權及樓宇共約人民幣85,726,000元（二零零六年十二月三十一日：人民幣319,409,000元）作為短期銀行借款之抵押。

資本支出及資本開支計劃

本集團二零零七年度預計資本開支約為人民幣1億元，二零零七年上半年資本支出合約人民幣60,101,000元全部用於購置物業、廠房和設備，其中包括寶業四季園、合肥建材產業化基地等在建工程支出。預計下半年將繼續發生上述在建工程的後續支出和為寶業集團浙江建設產業研究院購置研究和檢測設備，合共約人民幣40,000,000元。

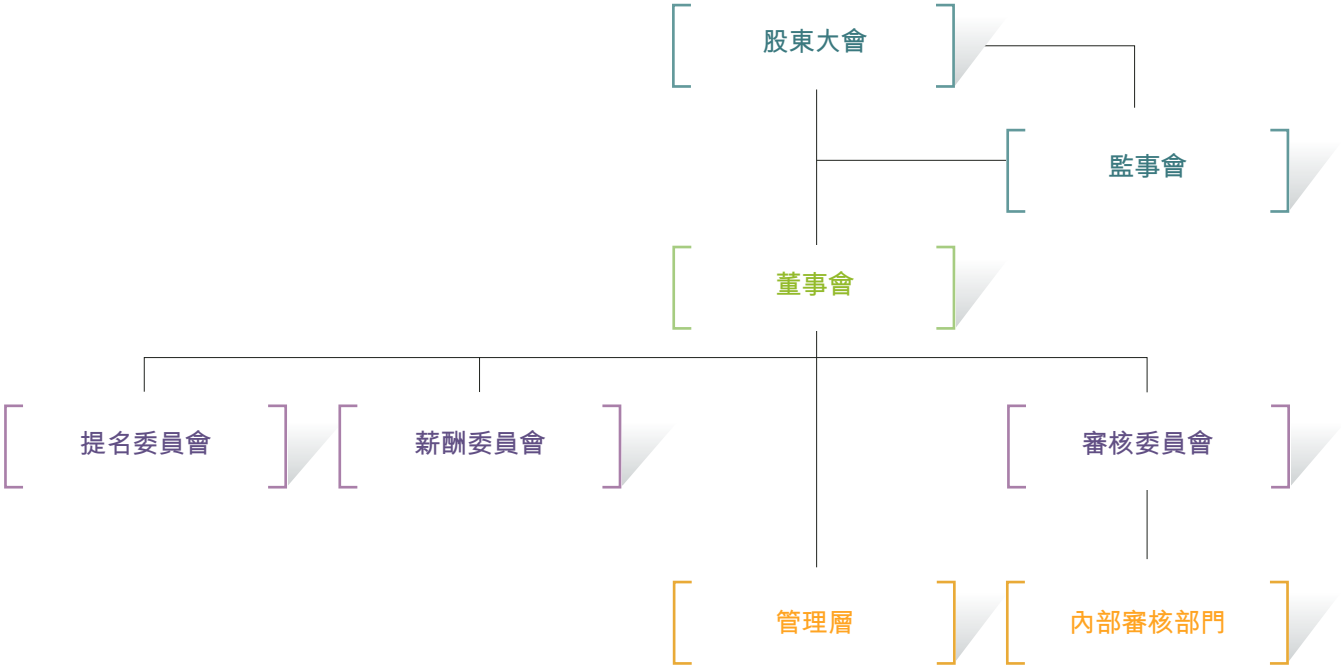
人民幣匯率調整及匯兑風險

本集團的絕大部分業務及全部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業務或業績帶來任何直接影響。

公司管治報告

本集團致力於建立一個有序、高效、透明的良好公司管治機制，不斷提升企業價值，為股東創造高額回報。公司自上市以來一直致力於遵守聯交所上市規則，企業管治常規守則及其他相關法律法規，不時檢討公司的經營管理方針，推行高效的企業管治，努力提升企業價值，確保公司長期持續的穩定發展，實現股東利益最大化。

公司治理結構



公司管治報告 *(續)*

董事會

為進一步提高公司管治水平，進一步加強董事會對整體發展戰略、重大投資事項等方面的科學決策，經本公司提名委員會二零零七年四月十四日會議及本公司董事會二零零七年四月十六日會議推薦，經本公司二零零七年六月二十五日召開之股東周年大會一致同意，委任王榮富先生、孫傳林先生分別擔任本公司第二屆董事會執行董事及獨立非執行董事。於二零零七年六月二十五日，本公司董事會由十名董事組成，其中龐寶根先生，高紀明先生，高林先生，周漢萬先生及王榮富先生為執行董事，胡紹曾先生為非執行董事，王有為先生，益德清先生，陳賢明先生及孫傳林先生為獨立非執行董事。

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。謝其盛先生因個人原因，於二零零七年四月十六日辭任本公司監事職務。孫國范先生因個人原因，於二零零七年四月十六日辭任本公司監事職務，並經二零零七年六月二十五日召開之股東周年大會批准。經公司職工代表大會選舉，並經公司提名委員會提名，孔祥泉先生和錢永江先生於二零零七年四月十六日分別獲委任為本公司監事。

提名委員會

本公司提名委員會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。本公司提名委員會於期內共召開1次會議，三位委員均出席了會議。

於二零零七年四月十六日提名委員會召開會議，並討論了以下事宜：

- 檢討董事架構、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；
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

在該會議上，經過審慎考慮候選人的背景及經驗後，決議提名王榮富先生及孫傳林先生分別為本公司的執行董事及獨立非執行董事。

薪酬委員會

本公司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和益德清先生，及執行董事龐寶根先生，由陳賢明先生擔任薪酬委員會主席。薪酬委員會於期內共召開1次會議，三位委員均出席了會議，會議就二零零七年本集團新的薪酬政策進行討論審議。

公司管治報告 *(續)*

審核委員會

本公司審核委員會成員包括獨立非執行董事王有為先生、益德清先生及陳賢明先生，由王有為先生擔任審核委員會主席。審核委員會於期內共召開了1次會議，三位委員均出席了會議，並與管理層討論了本集團所採用的會計政策和主要的會計估計及判斷以及和審計師討論審計計劃和重點審計事宜，並討論了本集團內部審核部門的工作目標及範圍。本集團截至二零零七年六月三十日止六個月中期業績已由審核委員會審閱。

企業管治常規守則

董事認為，截至二零零七年六月三十日止六個月，除了下述本公司的行政總裁由董事會主席龐寶根先生兼任外，本公司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。自從本公司前任行政總裁請辭後，行政總裁一職一直由董事會主席龐寶根先生兼任。由於本集團主要由建築施工、房產開發及建材三大主營業務組成，而三大主營業務均分別委聘了各自的總經理負責，在相當程度上分擔了行政總裁的職責，董事會認為目前的安排已經有足夠的職權分工，而且較為精簡的管理架構可以更有效地與各級員工溝通和傳達推行公司政策，所以同意公司由董事會主席兼行政總裁一職。然而，董事會將不時檢討管理架構，以符合本集團的業務發展目標。

董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納載列於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的守則。經本公司作出特定查詢後，董事已確認截至二零零七年六月三十日止六個月均遵守了標準守則。

投資者關係

本公司堅持通過與投資者之間積極的交流互動，不斷提高公司透明度與企業治理水平，樹立投資者及潛在投資者對本公司的信心，取得市場的認同，在不斷提升企業價值的前提下，達到企業與投資者共贏的局面。

期內及截至本中期報告日期，除了接待許多投資者及分析員到訪本集團和參加「一對一」的會議之外，我們參加的主要投資者會議如下：

日期	活動名稱	主辦機構	地點
二零零七年一月二十九日至三十一日	UBS Great China Conference	瑞銀（UBS）	上海
二零零七年四月二十五日至二十七日	JP Morgan China Conference	摩根大通（JP Morgan）	北京
二零零七年五月十一日	CLSA 杭州會議	里昂證券（CLSA）	杭州
二零零七年五月十四日至十六日	CLSA 12th China Forum	里昂證券 (CLSA)	上海
二零零七年七月十六日至十八日	HSBC China Corporate Day	匯豐證券（HSBC）	美國

其他資料

董事、監事及高級管理人員之權益

於二零零七年六月三十日，本公司各董事、監事及高級管理人員於本公司或任何本公司相關法團的股份、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：

監事／董事／高級管理人員	相關法團	權益類別	所持內資股數目（好倉）	佔相關法團總註冊資本百分比
董事				
龐寶根先生	本公司	受益人	198,753,054	29.98%
高紀明先生	本公司	受益人	13,024,647	1.97%
高林先生	本公司	受益人	9,544,775	1.44%
周漢萬先生	本公司	受益人	8,233,510	1.24%
王榮富先生	本公司	受益人	7,147,039	1.08%
高級管理人員				
孫國范先生	本公司	受益人	11,705,283	1.77%
徐建標先生	本公司	受益人	7,524,884	1.14%
高君先生	本公司	受益人	5,794,259	0.87%
婁忠華先生	本公司	受益人	5,633,172	0.85%
王榮標先生	本公司	受益人	2,647,911	0.40%
金吉祥先生	本公司	受益人	2,440,527	0.37%

主要股東

於二零零七年六月三十日，據董事所知，除了本公司董事、監事及高級管理人員之外，下列人士擁有本公司股份須根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊記錄並根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而向本公司披露之權益如下：

姓名／名稱	所持本公司H股數目（好倉）	權益類別	佔已發行H股概約百分比	佔註冊股本總額概約百分比
Coleman Charles P.III *（附註1）*	52,036,992	控股公司權益	16.67%	7.85%
The Goldman Sachs Group, Inc. *（附註2）*	43,364,160	控股公司權益	13.89%	6.54%
Atlantis Investment Management Ltd	37,000,000	投資經理	11.85%	5.58%
Tiger Global Performance L.L.C. *（附註3）*	35,379,951	控股公司權益	11.33%	5.34%
Tiger Global, L.P.	34,521,341	受益人	11.06%	5.21%
Tiger Global Management L.L.C. *（附註4）*	16,657,041	控股公司權益	5.33%	2.51%
Tiger Global, Ltd.	16,657,041	受益人	5.33%	2.51%
JP Morgan Chase & Co. *（附註5）*	15,932,000	投資經理（4,632,000股H股） 保管人（11,300,000股H股）	5.10%	2.40%

其他資料 *(續)*

附註：

1. 該52,036,992股H股由Coleman Charles P.III 通過其控股公司Tiger Global Performance L.L.C., Tiger Global L.P., Tiger Global II, L.P., Tiger Global, Ltd., 和Tiger Global Management L.L.C.持有。

2. 該43,364,160股H股由Goldman Sachs Group, Inc.通過其控股公司Goldman Sachs (Asia) Finance, Goldman Sachs (Asia) Finance Holdings L.L.C., Goldman Sachs & Co, Goldman Sachs International, Goldman Sachs Holdings (U.K.), Goldman Sachs Group Holdings (U.K.) 和Goldman Sachs (U.K.) L.L.C. 持有。

3. 該35,379,951股H股由Tiger Global Performance L.L.C.通過其控股公司Tiger Global L.P. 和Tiger Global II, L.P.持有。

4. 該16,657,041股H股由Tiger Global Management L.L.C. 通過其控股公司Tiger Global, Ltd.持有。

5. 該 15,932,000股H股由JP Morgan Chase & Co.通過其控股公司JP Morgan Chase Bank, N.A., JF Asset Management Limited, JP Morgan Asset Management (Asia) Inc.及JP Morgan Asset Management Holdings Inc.持有。

董事及監事購入股份或債券之權利

期內，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買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

人力資源及薪酬政策

於二零零七年六月三十日，本集團聘用的正式僱員約2,100名（二零零六年同期：約1,987名），僱用的其他工程施工人員約52,000名（二零零五年同期：約51,000名），此等員工不屬於本集團正式僱員。截至二零零七年六月三十日止之六個月，總員工成本達人民幣421,060,000元（二零零六同期年：人民幣409,103,000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，致力於建設高素質的團隊，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。

重大關聯交易

期內，本集團並沒有達成任何按照上市規則需要披露的關聯交易。

購買、出售或贖回公司股份

期內，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。

致謝

籍此機會，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路以來的關心和支援。

承董事會命
寶業集團股份有限公司
龐寶根
董事長

二零零七年九月十四日
中國浙江

釋義

在本中期報告中，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
期內	指	截至二零零七年六月三十日止之六個月
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
安徽寶業	指	本集團附屬公司寶業集團安徽有限公司
湖北寶業	指	本集團附屬公司寶業集團湖北有限公司
老虎國際	指	老虎國際有限公司
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
日本大和	指	日本大和房屋工業株式會社

釋義 *(續)*

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
王榮富先生

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
孫傳林先生

監事會

監事

孔祥泉先生 *監事會主席*
（於二零零七年四月十六日獲委任）
錢永江先生
（於二零零七年四月十六日獲委任）

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 *審核委員會主席*
益德清先生
陳賢明先生

薪酬委員會

陳賢明先生 *薪酬委員會主席*
龐寶根先生
益德清先生

提名委員會

王有為先生 *提名委員會主席*
益德清先生
高紀明先生

公司秘書

顏連珍女士 FCIS, FCS

核數師

國際核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

法定核數師

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

法律顧問

香港法律

萬盛國際律師事務所
香港中環
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

卓佳登捷時有限公司
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

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

香港辦公地址

香港灣仔
告士打道38號
美國萬通大廈1902室

授權代表

龐寶根先生
高紀明先生

股票資料

香港聯交所 2355HK

聯絡方式

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

網址

www.baoyegroup.com