



# 寶業集團股份有限公司

## BAOYE GROUP COMPANY LIMITED\*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股票代碼:2355)

### 截至二零零七年六月三十日止六個月業績公告

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(合稱「本集團」)截至二零零七年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則編製的未經審核簡明綜合業績,並呈列二零零六年同期的比較數字。有關中期業績已經本公司審核委員會審閱並獲董事會批准。以下財務資料是節錄自本集團二零零七年中期報告所載列的未經審核簡明綜合中期財務資料。

\* 僅供識別

## 簡明綜合損益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	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
營業額	2	3,196,367	2,895,757
銷售成本		(3,010,687)	(2,570,309)
毛利		185,680	325,448
其他利得－淨額	3	48,029	288,574
分銷成本		(9,768)	(6,291)
行政開支		(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	4	(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)	5	0.10	0.66

# 簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

	未經審核 二零零七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註	
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房和設備	737,487	677,386
投資物業	40,566	40,515
土地使用權	747,388	792,261
商譽	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
<b>流動資產</b>		
存貨	111,597	79,802
土地使用權	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	904,945	738,909
貿易應收款	672,455	682,864
其他應收款	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
<b>總資產</b>	<b>6,847,775</b>	<b>5,771,319</b>

	附註	未經審核 二零零七年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>			
股本		1,511,458	953,735
儲備		227,951	227,951
保留盈餘		980,985	915,970
擬派股息		—	46,407
		2,720,394	2,144,063
<b>少數股東權益</b>		51,089	45,191
<b>權益合計</b>		2,771,483	2,189,254
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		20,000	—
遞延所得稅負債		106,564	133,434
		126,564	133,434
<b>流動負債</b>			
貿易應付款	7	862,837	791,212
其他應付款		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		635,328	429,591
應付股利		46,407	—
借款		1,298,617	1,222,779
保用撥備		4,450	4,250
		3,949,728	3,448,631
<b>負債合計</b>		4,076,292	3,582,065
<b>權益和負債總計</b>		6,847,775	5,771,319
<b>流動資產淨值</b>		934,310	306,019
<b>總資產減流動負債</b>		2,898,047	2,322,688

## 附註：

### 1. 編製基準及會計政策

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」編製。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。

編製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。

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。

### 2. 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(截至二零零六年六月三十日止六個月：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	集團總額 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)
<b>對外營業額</b>	<b>2,700,525</b>	<b>430,567</b>	<b>48,527</b>	<b>16,748</b>	<b>3,196,367</b>
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)
<b>除所得稅前盈利</b>					<b>82,412</b>
所得稅項					(11,499)
<b>本期盈利</b>					<b>70,913</b>
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

  

	截至二零零六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	集團總額 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)
<b>對外營業額</b>	<b>2,030,896</b>	<b>448,568</b>	<b>391,007</b>	<b>25,286</b>	<b>2,895,757</b>
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)
<b>除所得稅前盈利</b>					<b>502,228</b>
所得稅項					(97,351)
<b>本期盈利</b>					<b>404,877</b>
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。

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	集團總額 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
<b>總資產</b>	<b>4,237,280</b>	<b>1,087,932</b>	<b>1,225,213</b>	<b>244,844</b>	<b>52,506</b>	<b>6,847,775</b>
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	集團總額 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
<b>總資產</b>	<b>3,245,158</b>	<b>1,102,301</b>	<b>1,195,319</b>	<b>172,530</b>	<b>56,011</b>	<b>5,771,319</b>
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。

### 3. 其他利得 — 淨額

	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
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

### 4. 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 人民幣千元	二零零六年 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

### 5. 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的加權平均數653,476,598普通股（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。



## 6. 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)
	<b>672,455</b>	<b>682,864</b>

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
	<b>694,130</b>	<b>698,041</b>

一般而言，對建築施工業務的客戶給予一至三個月的信用期，對建築材料業務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。

## 7. 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
	<b>862,837</b>	<b>791,212</b>

## 8. 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。

## 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		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
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		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
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。

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，寶業湖北公司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		變動
	人民幣百萬元	比重	人民幣百萬元	比重	
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		變動
	人民幣百萬元	比重	人民幣百萬元	比重	
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。

#### 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，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%

## 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。

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		變動
	二零零七年 營業額 (人民幣千元)	二零零六年 營業額 (人民幣千元)	
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，本集團與日本大和房屋工業株式會社（『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。

## 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。

## 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 Cooperation 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。

## 財務分析

### 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。

## 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有限公司（「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。

## 現金流量分析

		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元預付合肥金恒房產開發有限責任公司收購款所導致。

(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 人民幣千元	十二月三十一日 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。

## 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兌風險

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兌波動會對本集團的業務或業績帶來任何直接影響。

## 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。

## 人力資源

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。

## 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。

## 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。

## 中期報告的發佈

本公司截至二零零七年六月三十日止之中期報告全文將於稍後時間送予股東並在香港聯合交易所有限公司的網頁[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)和本公司的網頁[www.irasia.com/listco/hk/baoyegroup](http://www.irasia.com/listco/hk/baoyegroup)上登載。

## 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

於本公告刊發日期，董事會包括五名執行董事龐寶根先生、高紀明先生、高林先生、周漢萬先生及王榮富先生，一名非執行董事胡紹曾先生，及四名獨立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。