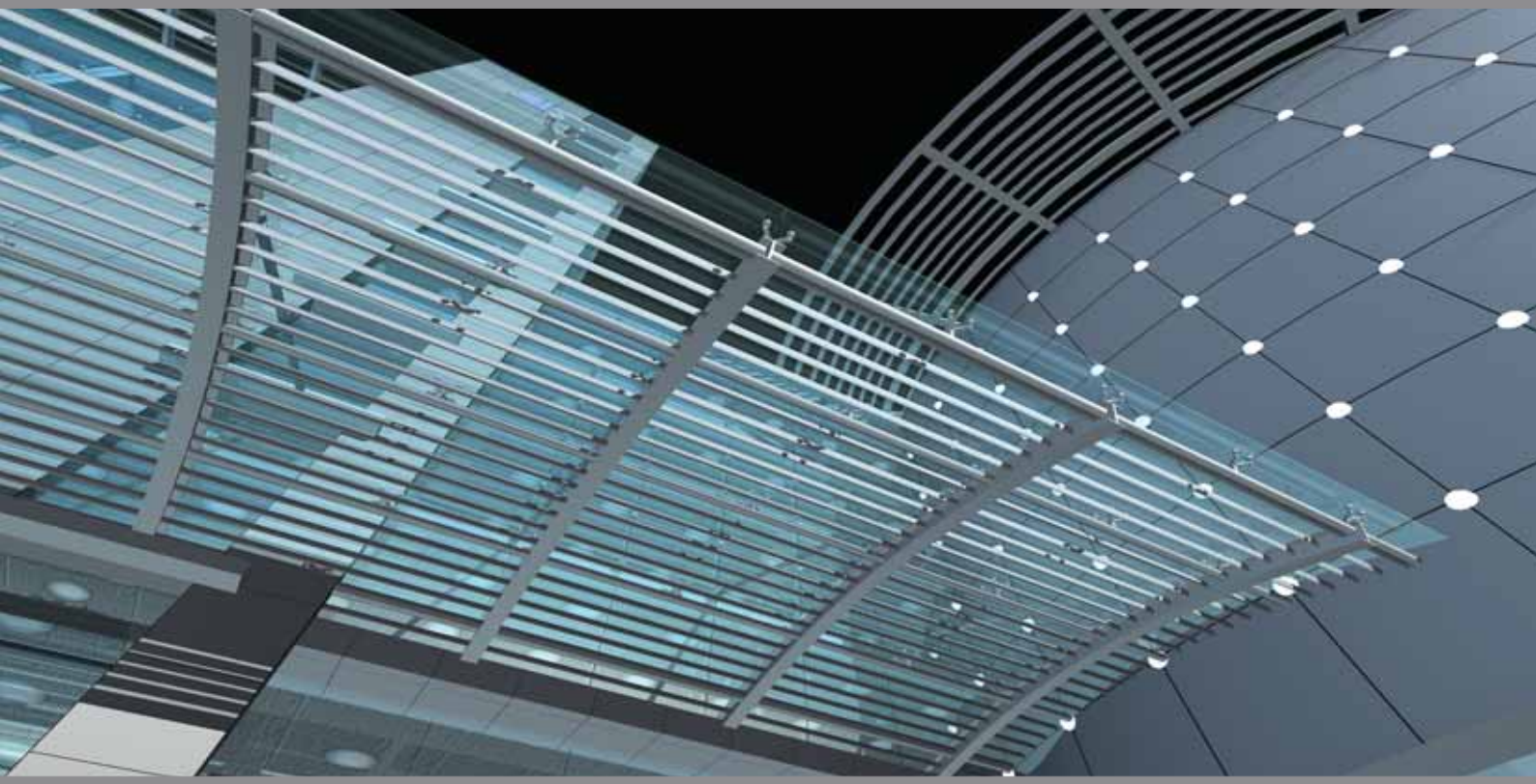
二零零五年中期報告



中國城市化領導商

寶業集團股份有限公司

BAOYE GROUP COMPANY LIMITED

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

（中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）
（股票代碼：2355）

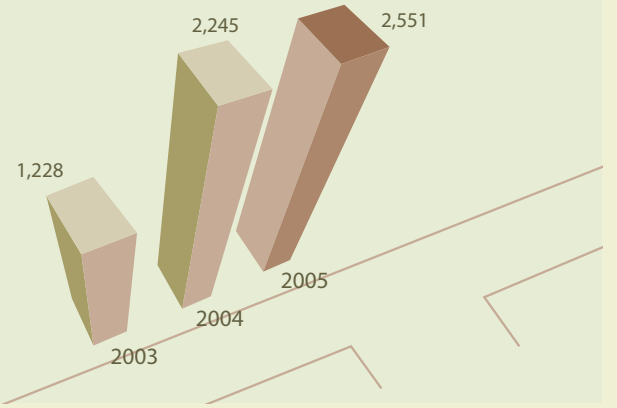
# 二零零五年中期報告

## 目錄

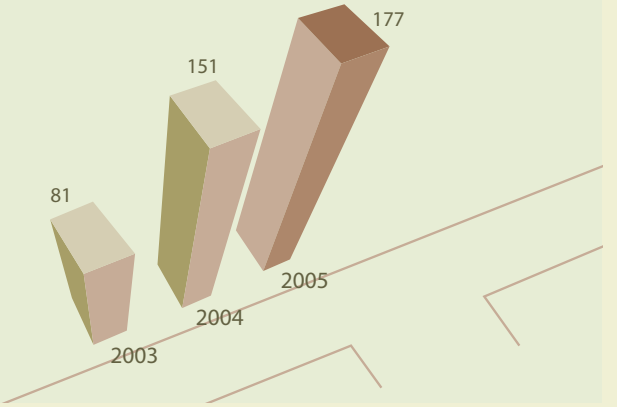

2 摘要
5 未經審核中期簡明財務報表
5 簡明綜合資產負債表
7 簡明綜合損益表
8 簡明綜合權益變動表
9 簡明綜合現金流量表
10 簡明綜合財務報表附註
32 管理層討論及分析
33 業績綜述
33 業務回顧
33 建築業務
38 房產開發業務
41 建材業務
43 業務展望
47 財務分析
51 公司管治
52 投資者關係
54 其他資料
58 股東參考資料
59 釋義

**摘要**

營業額增長圖
截至六月三十日止六個月
（人民幣百萬元）




本公司股東應佔盈利增長圖
截至六月三十日止六個月
（人民幣百萬元）



# 摘要

| | 截至六月三十日止之六個月 | | |
|---|---|---|---|
| | **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)* |
| **業績** | | | |
| 營業額 | **2,550,957** | 2,245,116 | 1,227,998 |
| 本公司股東應佔盈利 | **176,659** | 151,170 | 81,302 |
| 每股基本盈利(人民幣元) | **0.31** | 0.28 | 0.23 |
| **財務指標** | | | |
| 股本回報率 | **13.6%** | 16.2% | 10.4% |
| 每股淨資產(人民幣元) | **2.4** | 1.9 | 1.6 |
| 淨負債比率 | **17%** | 40% | 16% |
| 流動比率 | **1.17** | 1.03 | 1.09 |
| 經營活動之現金流入／(流出) | **78,349** | (143,416) | (231,869) |

# 摘要

- 截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團的營業額為人民幣2,550,957千元，較二零零四年同期上升約14%；本公司股東應佔盈利為人民幣176,659千元，較去年同期上升約17%。

- 期內，本集團房地產業務實現營業額人民幣528,178千元，比去年同期增長約99%，主要來自位於紹興的毓蘭華庭及城市花園三期兩項物業。

- 期內，本集團建築業務實現營業額人民幣1,686,585千元，現有的在建工程合同金額較去年同期增長53%達到人民幣101億元。另外，本集團新接建築項目合共170個，新接業務合同金額達到人民幣約29.7億元，比去年同期增長約6%。

- 隨著中國政府大力推動環保節能的建設政策，本集團籍此良機加速發展『建築材料工業化』的預製建材產品。期內，建材業務實現營業額人民幣286,220千元，較去年同期增長約29%。

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合資產負債表

*於二零零五年六月三十日*

| | 附註 | 未經審核<br>二零零五年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 經重列<br>二零零四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|
| **資產** | | | |
| **非流動資產** | | | |
| 不動產、廠房和設備 | 7 | **452,697** | 462,284 |
| 投資物業 | 7 | **5,188** | 5,188 |
| 土地使用權 | 7 | **102,087** | 69,561 |
| 商譽 | 7 | **1,045** | 1,045 |
| 開發中物業 | 9 | **395,401** | 547,692 |
| 遞延稅項資產 | | **11,991** | 13,009 |
| | | **968,409** | 1,098,779 |
| **流動資產** | | | |
| 存貨 | | **54,287** | 37,314 |
| 開發中物業 | 9 | **273,721** | 474,344 |
| 已完工之待售物業 | 9 | **120,066** | 31,527 |
| 應收客戶之建築合約款項 | 10 | **514,576** | 412,580 |
| 應收少數股東款項 | | **22,302** | 24,127 |
| 應收一位股東款項 | | **–** | 421 |
| 於共同控制實體的借款 | | **–** | 45,500 |
| 貿易應收款 | 11 | **392,540** | 320,552 |
| 其他應收款 | 12 | **676,493** | 590,378 |
| 受限制之銀行存款 | | **28,080** | 22,051 |
| 現金及現金等價物 | | **701,437** | 543,877 |
| | | **2,783,502** | 2,502,671 |
| **總資產** | | **3,751,911** | 3,601,450 |

# 未經審核中期簡明財務報表

**簡明綜合資產負債表**（*續*）
*於二零零五年六月三十日*

| | 附註 | 未經審核<br>二零零五年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 經重列<br>二零零四年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|
| **權益** | | | |
| **本公司股東權益** | | | |
| 股本 | *13* | **567,563** | 531,426 |
| 儲備 | *14* | **245,950** | 134,827 |
| 保留盈餘 | | **484,208** | 306,309 |
| 擬派股息 | | **–** | 81,502 |
| | | **1,297,721** | 1,054,064 |
| **少數股東權益** | | **63,351** | 104,578 |
| **權益合計** | | **1,361,072** | 1,158,642 |
| **負債** | | | |
| **非流動負債** | | | |
| 遞延税項負債 | | **6,428** | 5,499 |
| **流動負債** | | | |
| 貿易應付款 | *15* | **395,434** | 283,499 |
| 其他應付款 | *16* | **318,266** | 299,109 |
| 預收賬款 | | **133,632** | 388,297 |
| 應付税項 | | **93,465** | 134,754 |
| 應付客戶之建築合約款 | *10* | **437,892** | 330,518 |
| 應付少數股東款 | | **2,229** | 1,488 |
| 應付股東款 | | **7,330** | 7,217 |
| 應付共同控制實體的款項 | | **–** | 12,807 |
| 應付股息 | | **40,293** | – |
| 保用撥備 | *17* | **3,870** | 2,620 |
| 短期銀行貸款 | *18* | **952,000** | 977,000 |
| | | **2,384,411** | 2,437,309 |
| **負債合計** | | **2,390,839** | 2,442,808 |
| **權益和負債總計** | | **3,751,911** | 3,601,450 |
| **流動資產淨值** | | **399,091** | 65,362 |
| **總資產減流動負債** | | **1,367,500** | 1,164,141 |

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合損益表

*截至二零零五年六月三十日止六個月*

| | 附註 | 未經審核<br>截至六月三十日止六個月<br>二零零五年<br>人民幣千元 | 二零零四年<br>人民幣千元<br>（經重列） |
|---|---|---|---|
| 營業額 | 6 | **2,550,957** | 2,245,116 |
| 銷售成本 | 20 | **(2,293,871)** | (1,977,292) |
| **毛利** | | **257,086** | 267,824 |
| 其他利得－淨額 | 19 | **59,713** | 15,252 |
| 分銷成本 | 20 | **(2,404)** | (1,096) |
| 行政開支 | 20 | **(50,356)** | (48,201) |
| **經營盈利** | | **264,039** | 233,779 |
| 融資成本 | | **(22,416)** | (10,174) |
| **除税前盈利** | | **241,623** | 223,605 |
| 所得税開支 | 21 | **(65,189)** | (70,305) |
| **當期盈利** | | **176,434** | 153,300 |
| **其中：** | | | |
| 本公司股東應佔盈利 | | **176,659** | 151,170 |
| 少數股東權益 | | **(225)** | 2,130 |
| | | **176,434** | 153,300 |
| **本期本公司股東之每股盈利** | | | |
| －每股基本盈利（*人民幣元*） | 22 | **0.31** | 0.28 |

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合權益變動表

*截至二零零五年六月三十日止六個月*

| | | 未經審核 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 本公司股東權益 | | | 少數 | |
| | | 股本 | 其他儲備 | 保留盈餘 | 股東權益 | 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* |
| **於二零零四年一月一日**，原呈列為權益 | | 531,426 | 97,425 | 187,557 | – | 816,408 |
| **於二零零四年一月一日**，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**，經重列 | | 531,426 | 97,425 | 187,557 | 72,606 | 889,014 |
| 本期盈利 | | – | – | 151,170 | 2,130 | 153,300 |
| 分派二零零三年股息 | | – | – | (33,746) | – | (33,746) |
| 本集團收購之少數股東權益 | | – | – | – | (1,894) | (1,894) |
| **於二零零四年六月三十日** | | **531,426** | **97,425** | **304,981** | **72,842** | **1,006,674** |
| **於二零零五年一月一日**，原呈列為權益 | | 531,426 | 134,827 | 387,811 | – | 1,054,064 |
| **於二零零五年一月一日**，原單獨呈列為少數股東權益 | | – | – | – | 104,578 | 104,578 |
| 執行香港會計準則第40號對年初數的調整 | *3(a)* | – | (1,240) | 1,240 | – | – |
| **於二零零五年一月一日**，經重列 | | 531,426 | 133,587 | 389,051 | 104,578 | 1,158,642 |
| 本期盈利 | | – | – | 176,659 | (225) | 176,434 |
| 發行股份 | | 36,137 | 112,363 | – | – | 148,500 |
| 分派二零零四年股息 | | – | – | (81,502) | – | (81,502) |
| 由一家共同控制實體轉為附屬公司而產生的少數股東權益 | *8* | – | – | – | 9,082 | 9,082 |
| 本集團收購之少數股東權益 | *19(a)* | – | – | – | (50,084) | (50,084) |
| **於二零零五年六月三十日** | | **567,563** | **245,950** | **484,208** | **63,351** | **1,361,072** |

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合現金流量表

*截至二零零五年六月三十日*

| | 未經審核<br>截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零零五年**<br>***人民幣千元*** | 二零零四年<br>*人民幣千元*<br>（經重列） |
| **經營業務現金流入／（流出）淨額** | **78,349** | (143,416) |
| **投資活動現金流出淨額** | **(55,298)** | (177,331) |
| **融資活動現金流入淨額** | **147,291** | 269,050 |
| **現金及現金等價物之淨增加／（減少）** | **170,342** | (51,697) |
| 於一月一日的現金及現金等價物 | **531,095** | 487,796 |
| **於六月三十日的現金及現金等價物** | **701,437** | 436,099 |

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註

### 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。

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

### 2 編製基準及會計政策

本集團之未經審核的簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」準則而編製。

此份未經審核的簡明綜合財務報表應與二零零四年之年度財務報表一併閱讀。

編製此份簡明綜合財務報表採用之會計政策及計算方法與截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表所使用的一致,唯本集團於採納新訂/經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港報告準則」)後已改變的若干會計政策除外。該等準則於二零零五年一月一日起或以後開始之會計期間生效。

本中期綜合財務報表乃根據截止此報告編製時(二零零五年八月)已頒佈並生效之香港報告準則及解釋而編製。對於將於二零零五年十二月三十一日適用之香港報告準則及解釋,包括可選擇性應用的,於編製此中期財務報表時並不能確定。

已改變的會計政策及採納該等政策之影響載列於下文附註3.

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註*(續)*

**3 會計政策之改變**

*(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則之影響*

於二零零五年，本集團採納下列與其營運有關的新訂／經修訂香港財務報告準則。二零零四年之比較數已經視乎需要而根據相關規定作出調整及符合本期間之呈列方式。

| | |
|---|---|
| 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，會計估計之變更及會計差錯的更正 |
| 香港會計準則第10號 | 資產負債表日後之事項 |
| 香港會計準則第16號 | 不動產、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 | 匯率變動之影響 |
| 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 | 綜合及個別財務報表 |
| 香港會計準則第31號 | 於合營企業的權益 |
| 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：確認及計算 |
| 香港會計準則第40號 | 投資物業 |
| 香港會計準則詮釋15號 | 經營性租賃－獎勵 |
| 香港會計準則詮釋21號 | 所得稅－重估非折舊資產之收回 |
| 香港財務報告準則第3號 | 業務合併 |

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、32、33、39及香港會計準則詮釋15號並不會令集團之會計政策發生重大改變。簡略而言：

- 香港會計準則第1號對少數股東權益、所佔聯營公司除稅後淨利潤等的披露方式產生影響。
- 香港會計準則第2、7、8、10、16、23、27、32、33、39及香港會計準則詮釋15號並不會對集團之政策造成重大影響。
- 香港會計準則第21號並不會對集團之政策造成重大影響。集團合併範圍內的各實體均應按照新準則的要求對功能貨幣作出重新評估。集團各實體單獨披露之財務報表與集團之財務報表均使用相同之呈列貨幣。
- 香港會計準則第24號對關聯方的識別及若干其他關聯人士之披露產生影響。

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註*(續)*

### 3 會計政策之改變*(續)*

*(a)* *採納新訂／經修訂香港財務報告準則之影響(續)*

經修訂的香港會計準則第17號，將固定資產中之租賃土地及土地使用權重新分類為經營租賃土地及土地使用權。租賃土地支付之款項及土地使用權於租期內以直線法反映於損益表中。若出現減值，減值損失在損益表中反映。在以往年度，租賃土地及土地使用權按成本減累計折舊及累計減值準備入賬。

本集團根據會計準則第31號，根據比例合併法對其共同控制實體權益進行處理。於以往年度，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。

採納經修訂之香港會計準則第40號導致投資物業會計政策的變更，投資物業的公允價值的變動在損益表中確認為其他收入，於過往年度，公允價值的增加列為投資物業重估儲備，公允價值的減少首先抵消先前的增值(按物業組合基準計算)，則不足部分在損益表內扣除。

採用香港會計準則詮釋21導致因重估集團投資物業所產生的遞延稅項計量有關的會計政策變動。根據現有會計政策，重估投資物業所產生的遞延稅項按預期該物業之賬面值通過使用而收回的基準計算。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。

採納香港財務報告準則第3號，香港會計準則第36號及38號使有關商譽之會計政策出現變動。於二零零四年十二月三十一日前，對於商譽：

- 以直線法在不超過20年的期限內攤銷；及
- 在每個資產負債表日對存在減值跡象的進行評估。

而根據香港財務報告準則第3號，對於商譽(附註3.6)：

- 本集團自二零零五年一月一日起停止攤銷商譽；
- 截至二零零四年十二月三十一日止商譽之累計攤銷與成本對沖；
- 自二零零五年十二月三十一日起，每年對商譽是否減值進行一次評估，及當有跡象表明出現了減值風險時。

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註*(續)*

**3 會計政策之改變*(續)***

*(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則之影響(續)*

所有因會計政策變動而產生的影響已根據相關準則之過渡性安排而作出。集團採納的所有政策的變動均需要作出追溯調整，惟以下各項除外：

- 香港會計準則第40號－由於本集團已經採用公允價值對投資物業進行計價，因此不需對相關的比較資料的進行重列。任何調整事項應該調整二零零五年一月一日的期初所有者權益，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－於生效之日後開始適用。

(i) 採用香港會計準則第17號之影響如下：

| | **二零零五年六月三十日 人民幣千元** | 二零零四年十二月三十一日 *人民幣千元* |
|---|---|---|
| 不動產、廠房及設備的減少 | **102,087** | 69,561 |
| 土地使用權增加 | **102,087** | 69,561 |

(ii) 採用香港財務會計準則第31號之影響如下：

| | **二零零五年六月三十日 人民幣千元** | 二零零四年十二月三十一日 *人民幣千元* |
|---|---|---|
| 於共同控制實體權益的減少 | – | 9,082 |
| 於共同控制實體的借款減少 | – | 45,500 |
| 應付共同控制實體款項的減少 | – | 12,807 |
| 開發中物業的增加 | – | 88,033 |
| 不動產、廠房和設備的增加 | – | 411 |
| 現金及現金等價物的增加 | – | 12,782 |
| 其他應收款的增加 | – | 7,269 |
| 短期銀行貸款的增加 | – | 65,000 |
| 其他應付款的增加 | – | 1,720 |

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註*(續)*

### 3 會計政策之改變*(續)*

*(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則之影響(續)*

(ii) 採用香港財務會計準則第31號之影響如下:*(續)*

| | 截至二零零四年十二月三十一日止年度 | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|---|
| | | **二零零五年** | 二零零四 |
| | *人民幣千元* | ***人民幣千元*** | *人民幣千元* |
| 應佔共同控制實體虧損之減少 | 2,100 | – | 299 |
| 費用的增加 | 2,100 | – | 299 |

因採納香港會計準則第17號及第31號對二零零四年度的每股基本盈利與於二零零四年一月一日期初的保留盈餘沒有影響。

*(b) 新的會計政策*

截至二零零五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所使用之會計政策與二零零四年度財務報告附註2所載的政策相同,惟以下各項除外:

**3.1 附屬公司之收購**

本集團收購附屬公司採用購買會計法。購買成本以交易發生日放棄的資產、發行權益工具、發生或承擔負債的公允價值,加上可直接歸入購買成本的費用計量。在企業合併中收購的可辨認資產、承擔的負債和或有負債以其購買日的公允價值作初始計量,而不考慮任何少數股東權益的份額。購買成本超過本集團購買的可辨認淨資產的公允價值之差額確認為商譽。如果收購成本低於所購買附屬公司淨資產的公允價值,該差額直接在損益表確認。

**3.2 合營公司**

本集團對共同控制實體的權益按比例合併法處理。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逐行合併。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。

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註 *(續)*

3 **會計政策之改變** *(續)*

**3.3 功能及呈列貨幣**

集團內各實體的財務報表內的項目均以該實體經營中通用的主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)表示。簡明綜合財務報表以人民幣呈列,該貨幣為本公司之功能及呈列貨幣。

**3.4 不動產、廠房及設備**

在每個資產負債表日需要對固定資產的殘值和可使用年限進行復核,並在適當情況下進行調整。

**3.5 投資物業**

本集團內公司持有的為賺取長期租金或為資本增值,或兩者兼有而持有非自用的物業為投資物業。

投資物業包括持有之經營租賃土地及融資租賃樓宇。

當符合投資物業的定義時,經營租賃土地作為投資物業進行核算,此時經營租賃視同為融資租賃處理。

投資物業初始按成本計量,包含相關交易成本。

初始確認後,投資物業按公允價值列示。公允價值乃基於活躍市場的價格,如有必要,對不同性質、地理位置或狀況的物業的價格進行調整。如公允價值的資訊不能取得,本集團採用不太活躍市場的近期價格或預測現金流量折現等其他估值方法。該等估值是按國際估值委員會頒佈之指引執行,此等估計需外部估值師定期復核。重新開發中的擬繼續作為投資物業持有或其所處市場不再活躍的投資物業,仍按公允價值計量。

投資物業的公允價值與其他事項反映為現時租賃下的租金收入及根據現時市場狀況對未來租金收入的假設。

該等公允價值同樣亦反映了投資物業可以預計的現金流出,部份現金流出確認為一項負債,包括列示為投資物業的土地相關的融資租賃負債;其餘現金流出則(含或有租賃付款)不在財務報表上確認。

後續支出僅當其未來經濟利益很可能流入本集團且相關成本可以可靠地計量時,才可以增加該項物業的賬面價值。所有其他維修支出應在發生的當期確認為費用。

公允價值的變動計入損益表。

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註*(續)*

### 3 會計政策之改變*(續)*

#### 3.6 商譽

商譽指購買成本高於本集團於購買的附屬公司可辨認淨資產中的份額的公允價值部份。購買附屬公司而產生之商譽於無形資產中核算。每年須就商譽的成本減累計減值後的部分進行減值測試。清理某一實體時產生的收益或損失須考慮與被銷售實體相關之商譽的賬面價值。

進行減值測試時,商譽須分配到各現金產出單元中。

#### 3.7 資產減值

無限定使用年限的資產無須進行攤銷,但須至少每年對其進行一次減值測試,或當環境變化或有跡象表明其賬面金額可能無法收回時,對該資產進行減值評估。須攤銷的資產在環境變化或有跡象表明其公允價值無法收回時進行減值評估。減值損失為資產賬面價值與可收回價值之間的差額。可收回價值為資產的公允價值減去出售成本與使用價值兩者間較高者。為了評估減值準備的目的,資產按可辨認的現金流(現金產出單元)的最小單元進行歸集。

#### 3.8 投資

二零零五年一月一日起,本集團將其投資分類如下:通過損益表而以公允價值計量的金融資產、貸款與應收賬項、持有至到期的投資及可供銷售的金融資產。分類視乎購入投資之目的而定。管理層須於初次投資時確認投資分類且於每個報告日期重新評估此項分類。

於期內,本集團除貸款和應收款項外不持有其他類型投資。

貸款與應收賬項為並無活躍的市場價格惟具有固定或既定的金額的非衍生金融資產。其在本集團對債權人直接提供貨幣且不打算交易該應收款時出現。此等包括於流動資產內,惟不包括到期日為自結算日起逾十二個月者,否則概列作非流動資產。貸款及應收賬項已計入資產負債表之其他應收賬項(附註 3.9)。

投資的購買或銷售於交易日確認,交易日為本集團承諾購買或出售該資產之日。對所有非按公允價值計量並通過損益表處理之金融資產,按其公允價值加交易成本進行初次確認。當本集團從該投資接收現金之權利過期,或本集團將與該資產所有權相關的風險及報酬充份轉讓後,該投資將不再被確認。

貸款與應收賬項及持有到期投資按實際利率法攤余後的成本列示。

本集團於每年結算日對金融資產之賬面價值逐項或分類在每年結算日作檢查,以評估是否有明顯證據表明其價值已下跌至低於賬面價值。

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註 *(續)*

### 3 會計政策之改變 *(續)*

#### 3.9 貿易應收款及其它應收款

貿易應收款及其它應收款項以公允價值入賬並於之後按有效利率調整入賬成本及計提減值。若已有足夠證據證明集團無法根據最初條款收回貿易應收款及其它應收款項，則應提取與該款項相關的減值準備。減值準備的金額為該項資產之賬面值與預計未來現金流按照有效利率法折現之現值之差額。減值準備於損益表中予以確認。

#### 3.10 股本

與發行新股份或購股權直接有關的成本扣除税項後於權益中作為發行所得的減項列示。

#### 3.11 貸款

貸款以公允價值扣減所發生之交易成本確認。交易成本為與獲得、發行或處置某項金融資產及負債直接相關之成本，包括支付仲介、顧問、經紀人和經銷商之佣金費用、監管機構或證券交易所之收費、轉移税及關税。貸款以攤銷成本列示，扣除交易成本後之所得與償還價值之差額於損益表中按照實際利率法在借款期間中確認。

除集團有不受限制之權利於資產負債表日之後至少12個月償付之負債，其他均確認為流動負債。

#### 3.12 利息收入

利息收入按實際利率法於存續期間計算確認。當應收款項減值時，本集團將其賬面金額減至可收回金額，並繼續將折現作為利息收入，可收回金額指按原實際利率而計算的估計未來現金流折現。對減值借款的利息收入於收取現金或收回成本基準時確認。

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註*(續)*

### 4 財務風險管理

#### 4.1 財務風險因素

本集團之經營存在如下財務風險:外匯匯率風險、公允利率風險、信用風險、流動性風險及現金流量風險。

*(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。

二零零五年七月二十一日,中國政府宣佈人民幣自該日起不再與美元掛鈎,而是參考一籃子所選擇貨幣開始浮動。因而,根據該日所公佈的匯率,人民幣相對美元升值約2%。

*(b) 信用風險*

本集團並無重大的集中性信用風險。本集團已有恰當的政策以確保所提供建築工程服務,銷售物業和建築材料的客戶有適當信用記錄。

*(c) 流動性風險*

審慎的流動性管理包括保持充足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,本集團將通過銀行信貸額度以保持資金的流動性。

*(d) 現金流及公允價值利率風險*

本集團無重大計息之資產,本集團之收入及經營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簡明綜合財務報表附註18。浮動利率的貸款令本集團承擔現金流量利率風險。固定利率的貸款令本集團承擔公允價值利率風險。

#### 4.2 公允價值的評估

本集團金融資產包括現金及現金等價物、貿易應收款、按金、預付款項及其他應收款,而金融負債包括銀行貸款、貿易應付款、其他應付款項及預提費用。

本集團假定貿易應收款及貿易應付款的面值減其預計的信貸調整後接近於公允價值。所披露金融負債的公允價值,乃按本集團同類金融工具現時的市場利率折現未來合約現金流量而估計。

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註(續)

**5 重要的會計估計及判斷**

估計及判斷會根據過往經驗及其他因素不斷評估,包括對被認為環境下合理的未來事件的期望。

本集團作出未來有關的估計及假設。此會計估計,就其定義而言,很少會與有關實際結果相符。於未來年度對資產及負債的賬面價值導致重大調整的重大風險估計及假設討論如下:

**5.1 建築合約收益確認**

當建築合約的結果能夠可靠的估計時,合約收入以完工百分比法確認,並根據有關截至結算日已產生的合約成本所佔合約估計總成本的百分比計算。當建築合約的結果未能可靠估計,合約收益只按照有可能收回的已發生合約成本確認。

當應用完工百分比法時,如果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,與管理層的估計相差10%,本集團將增加或減少建築合約收益約人民幣10,600,000元。

此外,本公司的董事認為截至二零零五年六月三十日止期間,本公司並無需於綜合損益表中確認因預計預計建築合約總成本超過建築合約總造價的預計損失。

**5.2 保用撥備**

於資產負債表日,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準估計維修費用與建築工程保證按金之比率。如果預計維修費用與建築工程保證按金之比率與管理層的估計相差10%,本集團將增加或減少保用撥備約人民幣387,000元。

**6 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六月三十日六個月的比較資料已經作出重新分類的調整。

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註*(續)*

6 **分部資料*(續)***

本集團截至二零零五年六月三十日六個月之收入及業績按業務分部分析如下:

| | 截至二零零五年六月三十日止六個月 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **建築** | **建築材料** | **物業開發** | **其他業務** | **抵銷** | **合併後總額** |
| | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* |
| 外部營業額 | **1,686,585** | **286,220** | **528,178** | **49,974** | **–** | **2,550,957** |
| 內部營業額 | **80,000** | **9,587** | **–** | **–** | **(89,587)** | **–** |
| **營業總額** | **1,766,585** | **295,807** | **528,178** | **49,974** | **(89,587)** | **2,550,957** |
| 分部業績 | **74,688** | **14,167** | **116,991** | **(1,520)** | **–** | **204,326** |
| 其他利得－淨額 | | | | | | **59,713** |
| **經營盈利** | | | | | | **264,039** |
| 融資成本 | | | | | | **(22,416)** |
| **除税前盈利** | | | | | | **241,623** |
| 所得税項 | | | | | | **(65,189)** |
| **當期盈利** | | | | | | **176,434** |
| **其他資料** | | | | | | |
| 折舊 | **6,432** | **10,548** | **903** | **459** | **–** | **18,342** |
| 土地使用權攤銷 | **2,175** | **–** | **–** | **–** | **–** | **2,175** |
| 呆賬撥備 | **150** | **1,225** | **–** | **172** | **–** | **1,547** |

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 6 分部資料(續)

| | 截至二零零四年六月三十日止六個月(經重列) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 建築 | 建築材料 | 物業開發 | 其他業務 | 抵銷 | 合併後總額 |
| | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* |
| 外部營業額 | 1,757,049 | 221,309 | 265,190 | 1,568 | – | 2,245,116 |
| 內部營業額 | 190,000 | 14,846 | – | – | (204,846) | – |
| **營業總額** | 1,947,049 | 236,155 | 265,190 | 1,568 | (204,846) | 2,245,116 |
| 分部業績 | 84,533 | 17,521 | 115,004 | 1,469 | – | 218,527 |
| 其他利得－淨額 | | | | | | 15,252 |
| **經營盈利** | | | | | | 233,779 |
| 融資成本 | | | | | | (10,174) |
| **除税前盈利** | | | | | | 223,605 |
| 所得税項 | | | | | | (70,305) |
| **當期盈利** | | | | | | 153,300 |
| **其他資料** | | | | | | |
| 折舊 | 1,214 | 14 | 8,317 | 498 | – | 10,043 |
| 土地使用權攤銷 | 596 | 43 | – | – | – | 639 |
| 呆賬撥備 | 1,289 | 415 | – | – | – | 1,704 |

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註*(續)*

### 6 分部資料*(續)*

| | 於二零零五年六月三十日 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **建築** | **建築材料** | **物業開發** | **其他業務** | **抵銷** | **合併後總額** |
| | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* |
| **資產** | | | | | | |
| 分部資產 | **2,291,144** | **1,117,146** | **302,776** | **47,119** | **(27,165)** | **3,731,020** |
| 未分配資產 | | | | | | **20,891** |
| | | | | | | **3,751,911** |
| **負債** | | | | | | |
| 分部負債 | **1,266,434** | **532,558** | **320,599** | **28,741** | **(202,506)** | **1,945,826** |
| 未分配負債 | | | | | | **445,013** |
| | | | | | | **2,390,839** |
| **資本性開支** | **17,031** | **52,887** | **–** | **1,652** | **–** | **71,570** |

| | 於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 | 抵銷 | 合併後總額 |
| | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* | *人民幣千元* |
| **資產** | | | | | | |
| 分部資產 | 1,944,606 | 758,289 | 949,776 | 34,521 | (114,518) | 3,572,674 |
| 未分配資產 | | | | | | 28,776 |
| | | | | | | 3,601,450 |
| **負債** | | | | | | |
| 分部負債 | 945,414 | 431,045 | 626,764 | 16,788 | (112,011) | 1,908,000 |
| 未分配負債 | | | | | | 534,808 |
| | | | | | | 2,442,808 |
| **資本性開支** | 29,924 | 210,068 | 355 | 12,308 | (4,439) | 248,216 |

本集團所有業務均發生在中國境內，故並無披露地區分部資料。

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註*(續)*

**7 資本開支**

| | 不動產、廠房和設備 *人民幣千元* | 投資物業 *人民幣千元* | 土地使用權 *人民幣千元* | 商譽 *人民幣千元* |
|---|---|---|---|---|
| **於二零零五年一月一日之期初賬面淨額** | 462,284 | 5,188 | 69,561 | 1,045 |
| 由一家共同控制實體轉為附屬公司的增加 *(附註 8)* | 411 | — | — | — |
| 其他增加 | 32,330 | — | 39,240 | — |
| 處置淨損失 | (23,986) | — | (4,539) | — |
| 折舊／攤銷 *(附註 20)* | (18,342) | — | (2,175) | — |
| **於二零零五年六月三十日之期終賬面淨額** | 452,697 | 5,188 | 102,087 | 1,045 |
| **原報告呈列於二零零四年一月一日之賬面淨額** | 324,147 | — | — | — |
| 執行香港會計準則第17號產生的影響 | (70,839) | — | 70,839 | — |
| 執行香港會計準則第31號產生的影響 | 565 | — | — | — |
| 執行香港會計準則第40號產生的影響 | (5,188) | 5,188 | — | — |
| **經重列的於二零零四年一月一日之賬面淨額** | 248,685 | 5,188 | 70,839 | — |
| 增加 | 145,317 | — | — | — |
| 處置淨損失 | (379) | — | — | — |
| 經重列的折舊／攤銷 *(附註 20)* | (10,043) | — | (639) | — |
| **於二零零四年六月三十日之賬面淨額** | 383,580 | 5,188 | 70,200 | — |
| 收購附屬公司 | 7,350 | — | — | 1,124 |
| 其他增加 | 95,549 | — | — | — |
| 處置淨損失 | (4,590) | — | — | — |
| 經重列的折舊／攤銷 | (19,605) | — | (639) | (79) |
| **於二零零四年十二月三十一日之年末賬面淨額** | 462,284 | 5,188 | 69,561 | 1,045 |

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註（續）

### 7 資本開支（續）

二零零四年十二月三十一日的尚未攤完的商譽主要是本集團收購兩間附屬公司及另外一間附屬公司額外的權益而產生。由於採納香港財務報告準則第3號，所以本集團從二零零五年一月一日開始停止對商譽的攤銷並且每一年度對商譽是否減值進行一次測試，或當有跡象表明該商譽出現了減值風險。截至二零零五年六月三十日止六個月期間本集團認之商譽無需計提減值準備。

### 8 於一家共同控制實體／附屬公司之權益

二零零四年十二月三十一日，本集團對於一家共同控制實體，合肥輕紡城寶業房地產有限公司（「合肥輕紡城」）擁有50%的權益。合肥輕紡城為一家在中華人民共和國成立的主營房地產開發和銷售的有限責任公司。由於本集團採納香港會計準則第31號而引起會計政策上的改變，本集團採用比例合併方法對合肥輕紡城的權益進行披露。如附註3(a)所述，本集團將於二零零四年十二月三十一日所佔合肥輕紡城50%的資產、負債和銷售收入等事項合併於二零零四年十二月三十一日的經重列之合併資財務報表中進行披露。

於二零零五年三月十日，根據合肥輕紡城股東會的決定，由另一共同控制方提名的董事已辭職並由本公司提名的新董事接替其位置。本公司董事會認為，本公司實際上已經可以單方面控制合肥輕紡城的經營決策和財務活動。因而從控制權轉移給本集團的當天應該將合肥輕紡城視作本集團的一間附屬公司並整體合併到本集團中。

### 9 開發中物業

二零零五年六月三十日，開發中物業和已落成的待售物業中所包括的土地使用權分別為人民幣537,022,000元和人民幣86,687,000元（二零零四年十二月三十一日：人民幣751,792,000元和人民幣3,875,000元）。

### 10 應收／（應付）客戶建築合約款項

| | **二零零五年六月三十日** *人民幣千元* | 二零零四年十二月三十一日 *人民幣千元* |
|---|---|---|
| 已發生合約成本加應佔盈利減可預見虧損 | **10,099,565** | 8,242,626 |
| 減：已發出的進度收費單 | **(10,022,881)** | (8,160,564) |
| | **76,684** | 82,062 |
| 包括： | | |
| 應收客戶建築合約款項 | **514,576** | 412,580 |
| 應付客戶建築合約款項 | **(437,892)** | (330,518) |
| | **76,684** | 82,062 |

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 11 貿易應收款

| | 二零零五年六月三十日 人民幣千元 | 二零零四年十二月三十一日 人民幣千元 |
|---|---|---|
| 貿易應收款 | **402,478** | 329,693 |
| 減:呆賬撥備 | **(9,938)** | (9,141) |
| | **392,540** | 320,552 |

於二零零五年六月三十日,貿易應收款的賬齡分析如下:

| | 二零零五年六月三十日 人民幣千元 | 二零零四年十二月三十一日 人民幣千元 |
|---|---|---|
| 零至3個月 | **211,796** | 244,138 |
| 3個月至1年 | **144,841** | 52,182 |
| 1至2年 | **35,040** | 26,635 |
| 2至3年 | **10,326** | 6,037 |
| 3年以上 | **475** | 701 |
| | **402,478** | 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。

由於集團的客戶數量眾多且分佈地區廣,因而貿易應收款並不存在集中之信用風險。

### 12 其他應收款

| | 二零零五年六月三十日 人民幣千元 | 二零零四年十二月三十一日 人民幣千元 |
|---|---|---|
| 預付款項及按金 | **40,911** | 25,160 |
| 其他應收款 | **145,492** | 63,916 |
| 一房地產開發項目的預付款 | **50,000** | 50,000 |
| 應收履約保證金及項目按金 | **440,090** | 451,302 |
| | **676,493** | 590,378 |

其他應收款之賬面淨值約等於為公允價值。

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註（續）

### 13 股本

股本之變動如下：

| | 股份數目<br>（千股） | 股本<br>人民幣千元 |
|---|---|---|
| 於二零零四年一月一日，六月三十日，十二月三十一日 | 531,426 | 531,426 |
| 發行新H股（附註(a)） | 36,137 | 36,137 |
| 於二零零五年六月三十日 | 567,563 | 567,563 |

(a) 本公司以每股港幣4.05元（約相當於人民幣4.30元）的價格發行36,136,800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後增加資本公積約人民幣112,363,000元。

### 14 儲備

| | 資本公積金<br>人民幣千元 | 投資物業重估儲備<br>人民幣千元 | 其他資產重估儲備<br>人民幣千元 | 法定盈餘公積金<br>人民幣千元 | 法定公益金<br>人民幣千元 | 總額<br>人民幣千元 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **於二零零四年一月一日，六月三十日之賬面淨額** | **56,150** | **1,240** | **7,551** | **21,656** | **10,828** | **97,425** |
| 出售已完工物業而轉入損益表之儲備 | – | – | (3,680) | – | – | (3,680) |
| 轉撥至法定盈餘公積金和法定公益金 | – | – | – | 27,388 | 13,694 | 41,082 |
| **於二零零四年十二月三十一日之賬面淨額** | **56,150** | **1,240** | **3,871** | **49,044** | **24,522** | **134,827** |
| 執行香港會計準則第40號對年初數的調整（附註3(a)） | – | (1,240) | – | – | – | (1,240) |
| **於二零零五年一月一日之賬面淨額（經重列）** | **56,150** | – | **3,871** | **49,044** | **24,522** | **133,587** |
| 發行H股 | 112,363 | – | – | – | – | 112,363 |
| **於二零零五年六月三十日之賬面淨額** | **168,513** | – | **3,871** | **49,044** | **24,522** | **245,950** |

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 15 貿易應付款

於二零零五年六月三十日,貿易應付款的賬齡分析如下:

| | 二零零五年六月三十日 人民幣千元 | 二零零四年十二月三十一日 人民幣千元 |
|---|---|---|
| 1至3個月 | **220,006** | 117,956 |
| 3個月至1年 | **143,186** | 140,881 |
| 1至2年 | **28,050** | 17,999 |
| 2至3年 | **2,665** | 4,356 |
| 3年以上 | **1,527** | 2,307 |
| | **395,434** | 283,499 |

### 16 其他應付款

| | 二零零五年六月三十日 人民幣千元 | 二零零四年十二月三十一日 人民幣千元 |
|---|---|---|
| 其他應付款 | **152,230** | 126,712 |
| 其他應付税項 | **65,447** | 90,429 |
| 項目經理按金 | **98,144** | 79,763 |
| 應計費用 | **2,445** | 2,205 |
| | **318,266** | 299,109 |

### 17 保用撥備

| | 人民幣千元 |
|---|---|
| 於二零零五年一月一日 | 2,620 |
| 計提額外撥備入損益表 | 1,250 |
| 於二零零五年六月三十日 | 3,870 |

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準估計並全數確認。

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註 *(續)*

### 18 貸款

| | 二零零五年六月三十日 *人民幣千元* | 二零零四年十二月三十一日 *人民幣千元* |
|---|---|---|
| 銀行貸款 | | |
| 無抵押 | **844,000** | 866,000 |
| 有抵押 | **108,000** | 111,000 |
| | **952,000** | 977,000 |

(a) 於二零零五年六月三十日，本集團以土地使用權及樓宇共約人民幣58,461千元作為短期銀行貸款之抵押（二零零四年十二月三十一日：人民幣69,372,000元）。

(b) 截至二零零五年六月三十日止六個月，該等貸款利息乃按尚欠貸款之貸款及5%至6%（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以公允價值列示。

### 19 其他利得－淨額

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | 二零零五年 *人民幣千元* | 二零零四年 *人民幣千元* |
| 所購買附屬公司淨資產的公允價值高於收購成本之差額確認於損益表 *(附註 a)* | **26,436** | – |
| 利息收入 | **20,424** | 13,789 |
| 清理不動產、廠房和設備及土地使用權之損失 *(附註 b)* | **(27,468)** | – |
| 政府補貼收入 *(附註 b)* | **36,804** | – |
| 其他 | **3,517** | 1,463 |
| | **59,713** | 15,252 |

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註*(續)*

**19 其他利得－淨額*(續)***

(a) 本公司與本公司董事會主席和股東龐寶根(龐先生)於二零零五年二月二十六日簽署股權轉讓協定,以人民幣11,514,000元購入其所持有的浙江寶業住宅產業化股份有限公司(「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,浙江寶業房地產集團有限公司和浙江寶業鋼結構有限公司同寶業住宅另外兩個少數股東簽署股權轉讓協定,分別以人民幣11,327,000元及人民幣808,000元購入其所持有的浙江寶業住宅股份有限公司15%及1%的權益。此 19%, 15% 及 1% 權益於交易當日的淨值分別約為人民幣27,189,000元,21,465,000元 及 1,431,000元。

所購買附屬公司之權益的公允價值高於收購成本之差額約人民幣26,436,000,已直接於損益表中確認。收購後,本公司直接和間接擁有寶業住宅98.9%的權益。

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

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

**20 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 | |
|---|---|---|
| | **二零零五年** | 二零零四年 |
| | ***人民幣千元*** | *人民幣千元* |
| 不動產、廠房和設備的折舊*(附註 7)* | **18,342** | 10,043 |
| 土地使用權攤銷*(附註 7)* | **2,175** | 639 |
| 員工福利費 | **364,264** | 345,055 |
| 銷售成本 | **1,923,213** | 1,635,988 |
| 經營性房屋租賃費用支出 | **1,169** | 1,443 |
| 其他支出 | **37,468** | 33,421 |
| | **2,346,631** | 2,026,589 |

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註 *(續)*

### 21 稅項

本公司及其他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:

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零零五年** | 二零零四年 |
| | ***人民幣千元*** | *人民幣千元* |
| 本期中國稅項 | **63,242** | 70,511 |
| 遞延稅項 | **1,947** | (206) |
| | **65,189** | 70,305 |

### 22 每股盈利

截至二零零五年六月三十日止六個月期間每股基本盈利是根據本集團之股東應佔盈利人民幣176,659,000元(二零零四年:人民幣151,170,000元)及截至二零零五年六月三十日止六個月期內已發行普通股之加權平均數564,541,339股(二零零四年:531,426,053股)計算。

由於本公司沒有潛在構成攤薄的股份,故沒有呈列全面攤薄的每股盈利。

### 23 股息

董事會建議截至二零零五年六月三十日止六個月期間不派付中期股息(二零零四年:無)。

### 24 或有負債

| | **二零零五年** | 二零零四年 |
|---|---|---|
| | **六月三十日** | 十二月三十一日 |
| | ***人民幣千元*** | *人民幣千元* |
| 就授予外方的按揭融資給予銀行的擔保 | **41,500** | 58,690 |

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信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。

# 未經審核中期簡明財務報表

## 簡明綜合財務報表附註（續）

**25 資本承擔**

於二零零五年六月三十日，本集團並無重大的資本性承擔。

**26 關連方交易**

除附註19(a)披露之關聯方交易以外，本集團於截至二零零五年六月三十日止六個月期間與關連方進行的重大交易如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零零五年** | 二零零四年 |
| | ***人民幣千元*** | *人民幣千元* |
| 向下列公司銷售混凝土 | | |
| －浙江環宇建設集團有限公司（「浙江環宇」） | **703** | 8,002 |

浙江環宇是本公司一附屬公司的少數股東。

**27 比較**

如附註3(a)(i)和(ii)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號而已被重列。此外如附註6所述，比較期間會計報表的部分分部資料項目已按本期間會計報表的披露方式進行了重新分類。

**28 簡明綜合財務報表的批准**

此簡明綜合財務報表已經董事會於二零零五年八月二十六日批准通過。

# 管理層討論及分析

# 管理層討論及分析

## 業績綜述

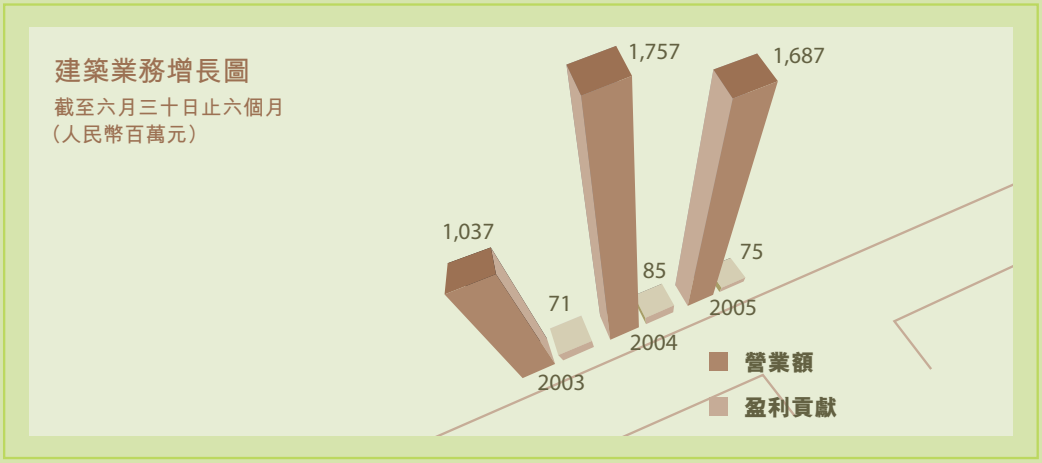
中國政府的宏觀調控政策，進一步規範了建築、建材及房地產市場，對市場環境進行了良性引導，有利於優化資源配對、促進汰弱留強，為企業間的兼併重組創造了良好的政策環境。這對在資金、技術及品牌等方面有優勢的企業無疑是一次重大的發展機遇。

面對政府宏觀調控的大環境，本集團憑藉在建築工程行業奠定的雄厚根基，在鞏固三大核心業務的基礎上，抓緊了中國城市化改革的商機，因此，本集團期內的業績仍然取得良好的增長。截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團之營業額為人民幣2,550,957千元，比去年同期增長約14%；股東應佔盈利為人民幣176,659千元，比去年同期增長約17%；每股盈利為人民幣0.31元，比去年同期增長約11%；每股淨資產比去年同期上升27%至人民幣2.4元。

## 業務回顧

### 1. 建築業務

期內，本集團建築業務實現營業額為人民幣1,686,585千元（約佔本集團之總營業額的66%），利潤貢獻為人民幣74,688千元（約佔本集團之利潤總額的37%），分別較去年同期下降約4%及約12%。本集團是以完工百分比法確認建築業務的收入。



# 管理層討論及分析

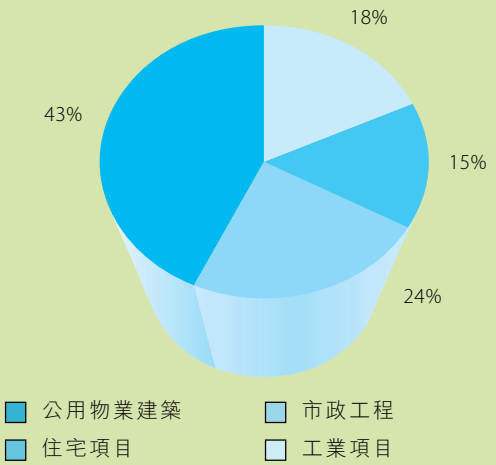
儘管建築業務的營業額及利潤均較去年同期有所下降，但現有的在建工程合同金額卻較去年同期增長約53%達到人民幣101億元。另外，期內本集團新接工程170項，合同價共約人民幣29.7億元，較去年同期增長約6%。本集團手頭擁有大量的建築合同及新接業務增長理想，將促使我們的建築業務在未來能持續增長。

本集團建築業務在建工程合同之明細可以分析如下：

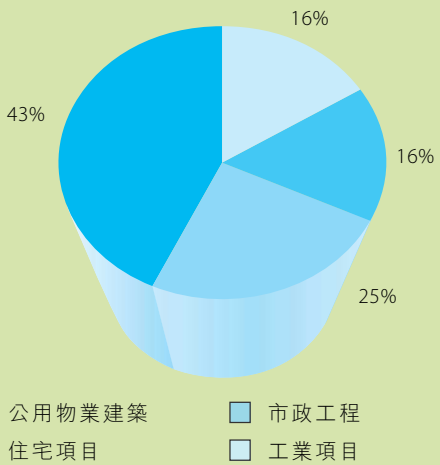
**按性質分類**

| | **二零零五年上半年** | | 二零零四年上半年 | | 變動 |
|---|---|---|---|---|---|
| | ***人民幣百萬元*** | ***比重*** | *人民幣百萬元* | *比重* | |
| 公用物業建築 | **4,343** | **43%** | 2,842 | 43% | 53% |
| 市政工程 | **2,424** | **24%** | 1,653 | 25% | 47% |
| 住宅項目 | **1,515** | **15%** | 1,058 | 16% | 43% |
| 工業項目 | **1,818** | **18%** | 1,058 | 16% | 72% |
| 合計 | **10,100** | **100%** | 6,611 | 100% | 53% |

**2005年上半年**




2004年上半年

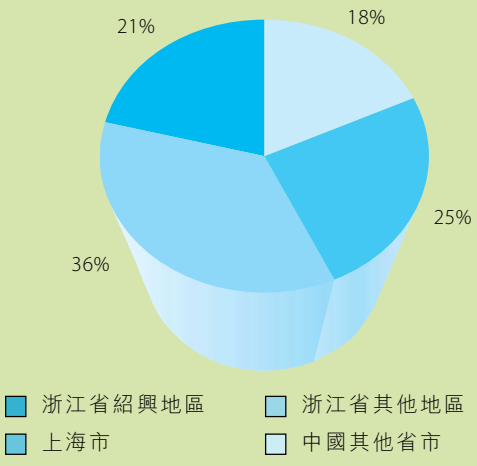


# 管理層討論及分析

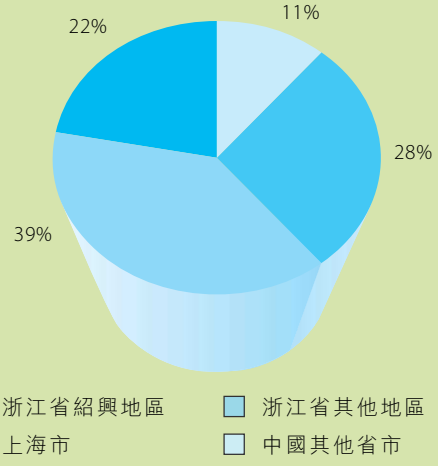
**按地區分類**

| | 二零零五年上半年 | | 二零零四年上半年 | | 變動 |
|---|---|---|---|---|---|
| | *人民幣百萬元* | *比重* | *人民幣百萬元* | *比重* | |
| 浙江省紹興地區 | **2,121** | **21%** | 1,454 | 22% | 46% |
| 浙江省其他地區 | **3,636** | **36%** | 2,578 | 39% | 41% |
| 上海市 | **2,525** | **25%** | 1,851 | 28% | 36% |
| 中國其他省市 | **1,818** | **18%** | 727 | 11% | 150% |
| 合計 | **10,100** | **100%** | 6,611 | 100% | 53% |

**2005年上半年**

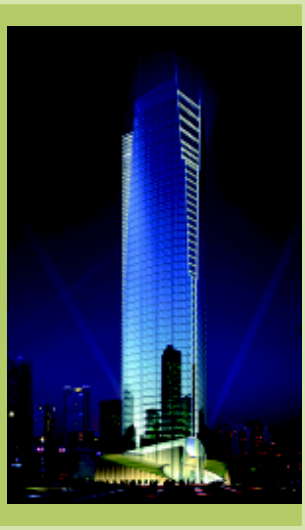



2004年上半年



憑藉技術、信譽優勢，本集團承建的工程不斷受到業界的嘉獎，上半年獲獎的工程主要包括：

| 工程名稱 | 獲得榮譽 |
| --- | --- |
| 浙江移動通信樞紐大樓 | 錢江杯<br>浙江省優秀安裝質量獎 |
| 紹興縣國稅局辦公大樓 | 錢江杯<br>浙江省優秀建築工程裝飾獎<br>浙江省優秀安裝質量獎 |
| 紹興縣建設局大樓 | 錢江杯<br>浙江省優秀建築工程裝飾獎<br>浙江省優秀安裝質量獎 |
| 台州市體育中心主體育場 | 錢江杯 |
| 杭州綠園I、II、III標段工程 | 錢江杯 |
| 550KV蕭山（湧潮）輸變電工程 | 錢江杯 |



# 管理層討論及分析

| 工程名稱 | 獲得榮譽 |
| --- | --- |
| 紹興縣楊汛橋文化中心 | 浙江省優秀建築工程裝飾獎 |
| 台州市地税局椒江分局 | 浙江省優秀建築工程裝飾獎 |
| 浙江華聯三鑫石化辦公樓 | 浙江省優秀建築工程裝飾獎 |
| 溫州蒼南行政中心 | 浙江省安裝行業樣板工程 |
| 湖州市電力大廈 | 全國用戶滿意安裝工程 |
| 上海松江國家税務局 | 白玉蘭 |
| 古龍新村九年制學校 | 白玉蘭 |
| 高行鎮人民政府綜合辦公樓 | 白玉蘭 |
| 師大一附中學生公寓 | 白玉蘭<br>上海「申安杯」優質安裝工程 |
| INTELPD3-GBP工程 | 浙江省進滬施工質量優勝杯 |

*註：* 「錢江杯」是浙江省建築工程最高獎項；而「白玉蘭」是上海建築工程最高獎項。

2. **房產開發業務**

*物業銷售成績*

期內，本集團房產業務營業額為人民幣528,178千元（約佔本集團之總營業額的21%），較去年同期增長99%，利潤貢獻為人民幣116,991千元（約佔本集團之利潤總額的57%），較去年同期微升2%。本集團是以完工法確認房地產業務的收入。

# 管理層討論及分析

期內，本集團房地產業務收入主要來自位於紹興的城市花園三期及毓蘭華庭兩項物業。其中，城市花園三期共銷售樓盤面積約為43,459平方米，實現營業額人民幣140,941千元，平均銷售價格為每平方米人民幣約3,243元；毓蘭華庭共銷售樓盤面積約為64,576平方米，實現營業額人民幣369,830千元，平均銷售價格為每平方米人民幣約5,727元。

本集團房產開發項目主要位於經濟發達地區的二線城市，房地產過熱現象並不明顯，因此本集團房地產業務並沒有受到國家宏觀調控政策的影響。上半年，我們開發的房產項目依然保持了產銷兩旺態勢。

*開發中的物業*

截至二零零五年六月三十日，本集團開發中的物業歸納如下：

| 項目名稱 | 地點 | 可銷售面積<br>*（平方米）* | 本集團所佔權益 |
|---|---|---|---|
| 城市綠苑一期 | 合肥 | 142,559 | 50% |
| 靜安紫苑 | 上海 | 51,344 | 70% |

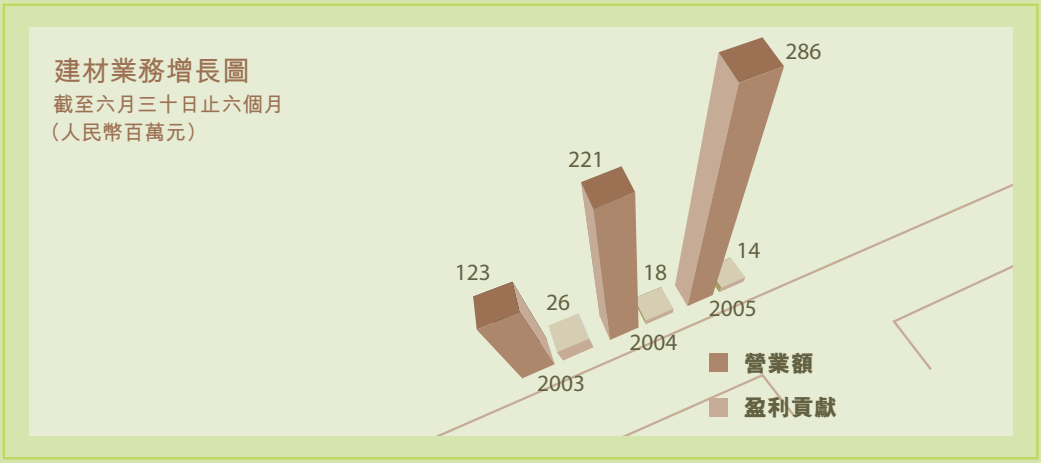
城市綠苑項目位於安徽省合肥市瑤海區和平路以南，該地段屬合肥市重點開發區域，交通十分便利，主要為高尚住宅，並包括部分商鋪及寫字樓。城市綠苑總規劃用地面積約275,000平方米，總規劃建築面積約480,000平方米，一期計劃用地面積約68,000平方米，規劃建築面積約142,559平方米。一期項目已於二零零四年十月動工建設，於期內，多層住宅已全部封頂，預計小高層及高層住宅將分別於今年年底及明年中期完工。城市綠苑一期合共推出348個預售住宅單位，市場反應極為熱烈，吸引了眾多合肥當地以公務員及個體經營戶為主的客戶。截至目前，全部推出的單位已基本售罄，平均銷售價格約為每平方米人民幣3,300元。

靜安紫苑位於上海市靜安區江寧路，距南京西路金三角最繁華地段僅500米，地理位置十分優越。該項目佔地面積8,341平方米，規劃建築面積約51,344平方米，將開發建設酒店式豪華公寓。該項目已於二零零四年十一月開始動工建設，目前正處於地下工程建設過程中，預計地下工程將於今年底之前完工，整項工程可望於二零零六年底封項。

另外，本集團尚有部分商鋪及停車場計劃到下半年推出市場銷售，其中城市花園三期約有5,700平方米，毓蘭華庭約有6,000平方米。

### 3. 建材業務

期內，本集團建材業務營業額為人民幣286,220千元（約佔本集團之總營業額的11%），較去年同期增長29%，利潤貢獻為人民幣14,167千元（約佔本集團之利潤總額的7%），較去年同期下降19%。



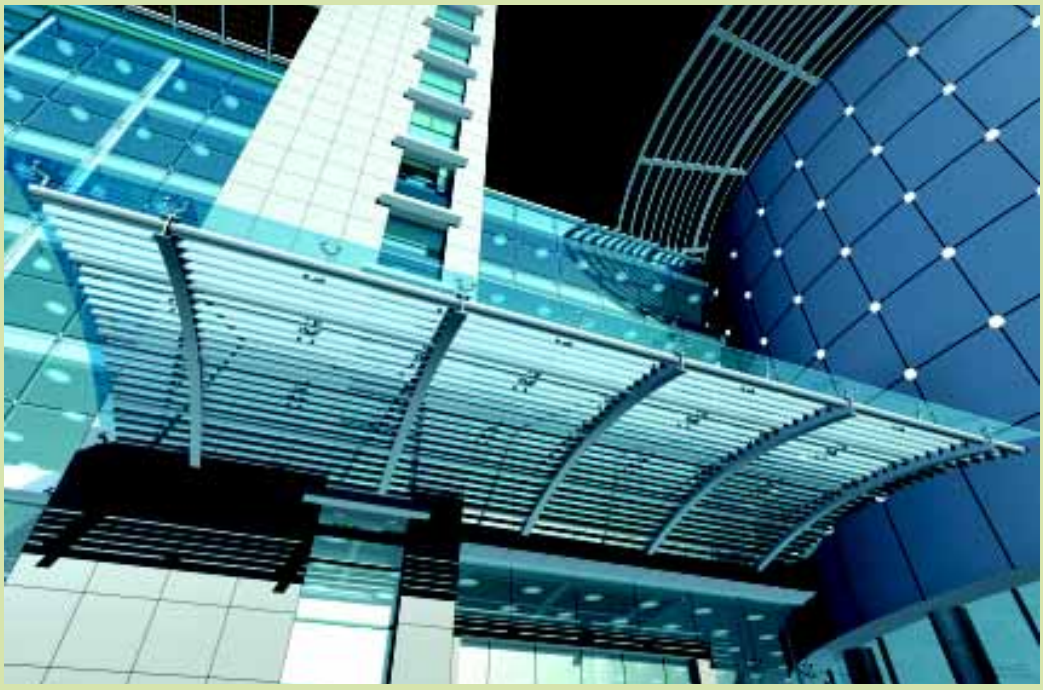

儘管本集團大量的建築訂單為建材業務的穩定發展提供了強而有力的保障，但是，國家的宏觀調控仍然給本集團建材業務造成了一定的影響，建材業務綜合毛利率有所下降，而社會固定資產投資增速趨緩，亦在一定程度上抵制了本集團建材業務營業額的快速增長。

然而，本集團的建材產品符合國家環保、節能概念，目前本集團建材產品的工業化生產以及集團內部整合優勢正逐步顯現。期內本集團接到了一些重大項目的訂單，其中包括浙江省電力大廈價值人民幣1.3億元的玻璃幕牆訂單及價值人民幣1億元的裝飾和木製品訂單，寧波商會大廈價值人民幣42,000千元的玻璃幕牆訂單等。此外，上海發展大廈價值人民幣72,000千元的鋼結構業務亦在積極的洽談中。

中國政府的宏觀調控將淘汰消耗高、污染重、水平低的建材企業，進一步規範市場運作機制，從長遠看，有利於本集團建材業務的快速發展。同時，本集團將進一步提高建材業務與建築業務及房地產業務間的協同效應，進一步加強科研力量，提高核心競爭能力。

期內，本集團建材產品之營業額如下：

| **建材產品** | **期內營業額**<br>*（人民幣千元）* | **佔建材業務營業額比例** |
|---|---|---|
| 預拌混凝土 | 75,569 | 26% |
| 玻璃幕牆 | 71,454 | 25% |
| 組裝傢俬 | 55,883 | 20% |
| 鋼結構 | 29,863 | 10% |
| 混凝土管樁 | 26,215 | 9% |
| 混凝土管道 | 14,868 | 5% |
| 大型房屋面板 | 6,695 | 3% |
| 防火材料 | 5,673 | 2% |
| 合計 | 286,220 | 100% |



# 管理層討論及分析

**業務展望**

中國經濟及社會固定資產投入的持續穩定增長為本集團三大業務的持續健康發展奠定了良好的外部環境，而不斷推進的城市化進程則為建築、建材及房地產市場的快速發展提供了強大的動力。縱觀自二零零四年四月份以來國內的宏觀調控，中國政府鼓勵企業生產符合環保、節能的建材產品，倡導建設節約型社會；進一步加強控制了建築、建材及房地產市場進入條件，規範了市場運作，為企業間的整合、兼併及重組創造了良好的條件。作為一家優秀的民營企業，董事會相信，憑藉對市場的敏銳反應及豐富的管理經驗，宏觀調控有助於本集團鞏固在行業的地位，有助於推動相關的收購計劃，同時也更加堅定了製造符合國家節能、環保及產業要求的預製建材的信心。

1. **建築業務**

上半年，儘管社會固定資產投資放緩（較去年同期增長25.4%，增長率下降3.2%），在一定程度上抵制了建築業的高速發展，但是，隨著中國城市化進程的不斷推進，將帶動圍繞國家和城市的基礎設施、能源、工業、環保、大型運動場館、住宅等熱點建築市場，中國建築業依然保持增長活力。

建築業務仍將是本集團未來發展的核心業務，由於本集團進一步鞏固了浙江省內及上海市場，加強了華中及華北地區的市場開拓力度，並在山東、江西及天津等地的建築市場作出歷史性突破的業務承接。尤其值得一提的是，僅在天津承接的億城紅旗路項目、保稅區生活區工程及國際商貿城工程三項工程的造價就達到了約人民幣1.7億元，因此從上半年本集團建築業務的發展形勢來看，國家的宏觀調控對本集團建築業務影響不大。本集團將繼續鞏固既有市場，進一步拓展華中及華北市場，積極尋求異地合作或收購重組機會，目前本集團已覓適到一家位於武漢的國有建工集團，正在進行收購兼併的相關洽商，截至本報告日期，還沒有簽訂任何書面合同。未來建築市場的競爭，是品牌、信譽和技術的競爭，董事會深信，憑藉本集團在建築市場的豐富經驗，以及不斷提高的核心競爭力，在未來，建築業務將能夠繼續為本集團做出較大的盈利貢獻。

2. **房產開發業務**

房地產市場受政府宏觀調控影響相對比較明顯，上半年國內房地產開發投資增長23.5%，增速率較去年同期回落了5.2個百分點。值得注意的是，中國政府對房地產市場的宏觀調控主要目的在於抑制過度投機，穩定房價，理順房地產市場發展過程中的一些不和諧、不健康因素，長期而言有利於市場的健康發展。目前國內商品房的年供應量僅為3億多平方米，較實際年需求量仍有很大的缺口。隨著中國城市化的不斷推進，居民收入持續增強，對住宅的需求日益增加，預計未來十五至二十年內，房地產市場將持續旺盛。

未來幾年，本集團對房地產業務的發展仍將保持謹慎態度，並將集中精力經營現有土地儲備的開發工作。當然，本集團亦有可能在適當時機購置質優價廉的土地，以作未來開發之用。

3. **建材業務**

儘管社會固定資產投資增速趨緩，但由於國內經濟和城市化建設仍然保持快速發展，全社會投資總量非常巨大，尤其是建築業、房地產業等對建材需求較大的行業發展仍然十分迅速，這對國內建材業的穩定向好發展奠定了良好的基礎。

今年七月，中國國務院發佈了《關於做好建設節約型社會近期重點工作的通知》，要求儘快建立健全促進節約型社會建設的體制和機制，逐步形成節約型的增長方式和消費模式，以資源的高效和循環利用，促進經濟和社會可持續發展。

建材行業的快速發展是中國建築業實現從「建造」到「製造」的關鍵環節。作為「中國建築材料工業化」的先行者，本集團一直致力於開發符合成本效益及中國環保節能概念的優質建築材料半製成品，並將成立一家科研性分支機構，以加強新型建材產品的研究及開發力量。董事會相信，由於「建築材料工業化」所蘊藏的商機巨大，新型環保、節能的建材產品將會是未來建材行業發展的重點，因而新型建材業務將成為本集團未來發展的強勁增長點。未來幾年，本集團將繼續推動建材產業基地的異地發展，並在條件許可的情況下，積極尋求與國際性「建築材料工業化」行業巨頭之間的合作，以求進一步提高本集團的核心競爭力。

# 管理層討論及分析

# 管理層討論及分析

## 財務分析

### 財務政策

本集團繼續奉行審慎的財務政策，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、籌資和資本結構，以優化本集團的資本結構。

本集團設立財務結算中心，將所有附屬公司的資金由集團統一管理和調配。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89%。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貸款作為補充。

截止二零零五年六月三十日，本集團的銀行貸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222,483千元（二零零四年六月三十日：人民幣370,823千元），本集團的淨負債比率（銀行貸款淨額／股東權益總額）為17%（二零零四年六月三十日：40%）。本集團亦將繼續維持此審慎之資產負債比率政策。

**主要財務比率**

| | **二零零五年六月三十日** | 二零零四年六月三十日 |
|---|---|---|
| 股本回報率(%) | **13.6%** | 16.2% |
| 每股淨資產(人民幣元) | **2.4** | 1.9 |
| 淨負債比率(%) | **17%** | 40% |
| 流動比率 | **1.17** | 1.03 |

股本回報率 = 股東應佔盈利／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 = 銀行貸款淨額／股東權益總額

流動比率 = 流動資產／流動負債

本集團以上主要財務指標均呈現健康向上趨勢，充分體現了管理層在經營及理財方面所做出努力的成果。本期的股本回報率13.6%比去年同期的16.2%有所下降，主要是去年的房產開發業務的盈利絕大部分均在上半年按完工法確認了，導致去年上半年盈利明顯較下半年多。雖然今年本公司增發了36,136,800股的H股，但隨著今年盈利的增長，預期全年的股本回報率仍有增長的空間。

**現金流量分析**

| | | **截至六月三十日止六個月** | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **二零零五年** | 二零零四年 | **百分比變動** |
| | *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* | **78,349** | (143,416) | 154.6% |
| 投資活動之現金流出淨額 | *2* | **(55,298)** | (177,331) | 68.8% |
| 融資活動之現金流入淨額 | *3* | **147,291** | 269,050 | (45.3%) |
| 現金及現金等價物的增加／(減少) | | **170,342** | (51,697) | N/A |
| 於一月一日的現金及現金等價物 | | **531,095** | 487,796 | 8.8% |
| 於六月三十日的現金及現金等價物 | *4* | **701,437** | 436,099 | 60.8% |

# 管理層討論及分析

*附註：*

1. 本期經營活動之現金流量由去年同期的流出人民幣143,416千元變為今年的流入人民幣78,349千元，大大改善了本集團的現金流量情況，主要是因為本期的經營業務收入有所增長，另外管理層及時催收應收款項也改善了本集團的現金流量情況。

2. 本期投資活動之現金流出主要用於收購浙江寶業住宅產業股份有限公司額外35%的權益。

3. 本期融資活動之現金流入主要來自年初增發新H股籌得金額約人民幣148,499千元。

4. 本期的現金及現金等價物由去年同期的人民幣436,099千元大幅增長60.8%到人民幣701,437千元，除了是因為增發新H股所籌之資金尚未動用之外，也顯示了管理層奉行審慎的財務政策，對投資、融資及現金運用採取嚴格風險管理的成果。

**本集團資產抵押詳情**

於二零零五年六月三十日，本集團以土地使用權及樓宇共約人民幣58,461千元（二零零四年十二月三十一日：人民幣69,372千元）作為短期銀行貸款之抵押。

**對外擔保及履行**

| | **二零零五年六月三十日** | 二零零四年十二月三十一日 |
|---|---|---|
| | ***人民幣千元*** | *人民幣千元* |
| 就授予外方的按揭融資給予銀行之擔保 | **41,500** | 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，銀行方將解除本集團的有關擔保。

**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賬，故毋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直接影響。

**募集資金使用情況**

本公司於二零零三年首次發行H股，籌得款項共約人民幣236,830千元，於二零零四年已基本按照二零零三年六月十七日刊發的招股書所述的使用計劃全部投入使用。

本公司於二零零五年一月增發合共36,136,800股新H股，共籌得資金淨額約人民幣148,499千元，有關款項主要用於拓展本集團浙江省外的業務，及作為一般營運資金用途。

宝
业
新
型
建

# 公司管治

本集團嚴格按照中國證券監督管理委員會有關文件及香港聯合交易所之《上市條例》的有關規定，不斷完善公司的治理結構，建立健全的公司管治機制，增加公司透明度，同時引進專業人才，不斷學習優秀企業在公司法律、財務及制度方面的經驗。

## 企業管治常規守則

董事認為，截至二零零五年六月三十日止六個月，除了下述本公司的行政總裁暫時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。

魏法林先生因考慮發展個人事業，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，但魏先生同意以兼職形式擔任本公司總經濟師一職，同時董事會對魏法林先生在任職期間對本公司所作的成績和貢獻表示衷心的感謝。目前因本公司還沒有找到適當的人選，行政總裁一職暫時由本公司董事會主席龐寶根先生兼任，以此作為過渡，董事會將積極尋找合適的人選擔任行政總裁一職。

## 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六月三十日止六個月均遵守了證券交易守則所規定之標準守則。

## 薪酬委員會

本公司已根據企業管治常規守則的規定於二零零五年四月一日召開之董事會上成立薪酬委員會。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事陳賢明先生、益德清先生及一名執行董事龐寶根先生組成，並由陳賢明先生擔任薪酬委員會主席。

## 審核委員會

本公司審核委員會由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組成，其中王有為先生為審核委員會主席，而陳賢明先生為香港合資格會計師，彼有豐富的財務管理經驗。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式及內部監控制度，以及向董事會提供有關建議及意見。本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之中期業績已由審核委員會審閱。

展望未來，本集團之營運及發展將致力推動高質素之公司管治水平及透明度，並參與各項有助促進更廣泛推行公司管治之活動。

# 投資者關係

## INVESTOR RELATIONS

# 投資者關係

本集團一直注重投資者關係，積極參與亦或組織各種投資者關係活動，強化公司治理結構，充分披露公司信息，提高公司運行透明度，加強與投資者和潛在投資者之間的溝通，增進投資者對本公司的瞭解與信任，同時也達到外部對公司經營約束的激勵機制、實現股東價值最大化和保護投資者利益的目的。

期內，本公司參與了以下大型國際性投資者關係活動及眾多的『一對一』會議：

| 日期 | 活動名稱 | 主辦機構 | 地點 |
|---|---|---|---|
| 二零零五年一月 | | | |
| 二十四至二十六日 | 2005瑞銀大中華會議 | 瑞銀UBS | 上海 |
| 二零零五年二月 | | | |
| 二十一至二十二日 | 中國企業路演系列 | BNP百富勤 | 香港/新加坡 |
| 二零零五年四月四日 | 寶業集團業績公佈路演 | 里昂CLSA | 香港 |
| 二零零五年四月十三日 | 寶業集團管理層路演 | 里昂CLSA | 新加坡 |
| 二零零五年五月二至六日 | 中國價值與增長會議 | 匯豐證券 | 紐約/倫敦 |
| 二零零五年五月 | | | |
| 十六至十九日 | 2005中國投資論壇 | 里昂CLSA | 北京 |
| 二零零五年五月 | | | |
| 十八至二十日 | 2005中國投資前沿會議 | 高盛 | 昆明 |
| 二零零五年五月二十七日 | 2005中國股票研討會 | 匯豐證券 | 新加坡 |
| 二零零五年六月 | | | |
| 二十七至二十九日 | 中國領先企業會議 | BNP百富勤 | 倫敦/阿姆斯特丹/米蘭 |

積極的路演加強了同眾多機構投資者、基金經理及分析員面對面的交流與溝通。此外，期間有眾多投資者希望進一步瞭解本集團的經營業務，親自來本集團所在地考察瞭解我們的業務及經營情況，一些機構投資者如里昂證券、大華繼顯、日本的IRIS Asia Limited及日本的亞洲IR株式會社等多次帶其客戶到訪公司瞭解業務情況。

**董事、監事及高級管理人員之權益**

於二零零五年六月三十日，本公司各董事、監事及高級管理人員於本公司或任何相聯法團的股份、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或須根據證券及期貨條例第352條載入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） | 佔總註冊股本概約百分比 |
|---|---|---|---|---|
| 龐寶根先生 | 本公司 | 個人 | 198,753,054 | 35.02% |
| 高紀明先生 | 本公司 | 個人 | 13,024,647 | 2.29% |
| 孫國范先生 | 本公司 | 個人 | 11,705,283 | 2.06% |
| 高林先生 | 本公司 | 個人 | 9,544,775 | 1.68% |
| 周漢萬先生 | 本公司 | 個人 | 8,233,510 | 1.45% |
| 徐建標先生 | 本公司 | 個人 | 7,524,884 | 1.33% |
| 高君先生 | 本公司 | 個人 | 5,794,259 | 1.02% |
| 婁忠華先生 | 本公司 | 個人 | 5,633,172 | 0.99% |
| 王榮標先生 | 本公司 | 個人 | 2,647,911 | 0.47% |

# 其他資料

## 主要股東

於二零零五年六月三十日，據董事所知，除了本公司董事、監事及高級管理人員，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 | 相關法團 | 所持H股數目（好倉） | 佔已發行H股股本總額的概約百分比 |
|---|---|---|---|
| 西京投資管理（香港）有限公司 | 本公司 | 17,500,000 | 8.07%（*附註1*） |
| 謝清海先生 | 本公司 | 17,114,000 | 7.89%（*附註2*） |
| 惠理基金管理有限公司 | 本公司 | 17,114,000 | 7.89%（*附註2*） |
| Gartmore Investment Management Plc | 本公司 | 11,349,700 | 5.24%（*附註3*） |

*附註：*

1. 該17,500,000股H股由西京投資管理（香港）有限公司以投資經理身份持有。

2. 該17,114,000股H股由惠理基金管理有限公司以投資經理身份持有。謝清海先生於惠理基金管理有限公司已發行股本總額中擁有31.82%權益。根據證券及期貨條例，謝清海先生被視為於惠理基金管理有限公司所持H股中擁有權益。

3. 該11,349,700股H股由Gartmore Investment Management Plc. 以投資經理身份持有。

**配售新H股**

二零零五年一月十三日，本公司與瑞士銀行簽訂配售協議。由瑞士銀行出任本公司唯一配售代理，按全數包銷基準促使獨立投資者認購配售股份。是次配售股份數目為36,136,800股新H股，分別佔配售前現有已發行H股及本公司全部註冊資本約20.0%及6.8%，另分別佔經配售擴大之H股及本公司全部註冊資本約16.7%及6.4%。實際募集資金在扣除相關費用後淨額約為人民幣148,499千元。

配售前後本公司之股權結構如下：

| | 緊接配售前 | | 緊隨配售後 | |
|---|---|---|---|---|
| **股東姓名／名稱** | **所持股份數目** | **持股比例** | **所持股份數目** | **持股比例** |
| 內資股 | | | | |
| 龐寶根先生 | 198,753,054 | 37.40% | 198,753,054 | 35.02% |
| 高紀明先生 | 13,024,647 | 2.45% | 13,024,647 | 2.29% |
| 孫國范先生 | 11,705,283 | 2.20% | 11,705,283 | 2.06% |
| 高林先生 | 9,544,775 | 1.80% | 9,544,775 | 1.68% |
| 周漢萬先生 | 8,233,510 | 1.55% | 8,233,510 | 1.45% |
| 徐建標先生 | 7,524,884 | 1.42% | 7.524,884 | 1.33% |
| 高君先生 | 5,794,259 | 1.09% | 5,794,259 | 1.02% |
| 婁忠華先生 | 5,633,172 | 1.06% | 5,633,172 | 0.99% |
| 王榮標先生 | 2,647,911 | 0.50% | 2,647,911 | 0.47% |
| 本公司其他發起人 | 87,880,558 | 16.53% | 87,880,558 | 15.49% |
| H股持有人 | 180,684,000 | 34.00% | 216,820,800 | 38.20% |
| 合計 | 531,426,053 | 100.00% | 567,562,853 | 100.00% |

**董事及監事購買股份或債券之權利**

除「董事、監事及高級人員之權益」一段披露外，於本期內任何時間，本公司或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。

# 其他資料

**人力資源情況**

於二零零五年六月三十日，本集團僱用全職行政管理人員1,148名（二零零四年同期：1,101名），有關行政管理人員屬於本集團正式僱員；僱用的其他工程施工人員約42,000名（二零零四年同期：約39,000名），此等員工不屬於本集團正式僱員。截至二零零五年六月三十日止六個月，總員工成本達人民幣364,264千元（二零零四年同期：人民幣345,055千元）。僱員薪酬乃參照市場條款及按個別僱員表現、資歷及經驗釐定。本集團所提供僱員福利主要包括養老保險金。

**關聯方重大交易**

於截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團進行的關聯方重大交易載於中期簡明財務報表附註19(a)和26。

**購買、出售或贖回本公司之上市證券**

本公司及其任何附屬公司於截至二零零五年六月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

**致謝**

籍此機會，董事會向各位股東、客戶、往來銀行、中介機構及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一路以來的關心和支持。

承董事會命
**龐寶根**
*董事長*

二零零五年八月二十六日
中國，浙江，紹興

# 股東參考資料

**董事會**

*執行董事*

龐寶根先生 *董事長*

高紀明先生

高林先生

周漢萬先生

*非執行董事*

吳為民先生

胡紹曾先生

*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 *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*

龐寶根先生

益德清先生

**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

香港灣仔

告士打道56號

東亞銀行港灣中心地下

**投資者關係顧問**

縱橫財經公關顧問（中國）有限公司

香港夏慤道18號

海富中心第1期29樓A室

**法定地址**

中國 浙江 紹興

楊汛橋鎮

郵編312028

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: baoye@baoyegroup.com

**網址**

www.baoyegroup.com

# 釋義

在本中期報告中，除非文意另有所指，否則下列辭彙具有如下特定意義：

| | | |
|---|---|---|
| 期內 | 指 | 截至二零零五年六月三十日止之六個月 |
| 本公司／寶業 | 指 | 寶業集團股份有限公司 |
| 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 |
| 建築業務 | 指 | 本集團進行的建築項目承包及施工業務 |
| 房地產業務 | 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 |
| H股 | 指 | 本公司註冊資本中每股面值人民幣1.00元的海外上市外資股，以港幣認購，並在香港聯合交易所上市 |
| 香港聯交所 | 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 |

# 釋義

| | | |
|---|---|---|
| 監事會 | 指 | 寶業集團股份有限公司之監事會 |
| 招股說明書 | 指 | 本公司於二零零三年六月十七日印發的招股說明書 |