









二零零六年中期報告



目 錄

- 02 企業簡介
- 04 財務摘要

未經審核簡明綜合中期財務資料

- 06 簡明綜合資產負債表
- 08 簡明綜合收益表
- 09 簡明綜合權益變動表
- 10 簡明綜合現金流量表
- 11 簡明綜合財務報表附註

管理層討論及分析

- 32 業務回顧
- 44 財務回顧
- 50 公司管治
- 54 投資者關係
- 56 其他資料
- 58 股東參考資料
- 59 釋義

建築事業是萬歲的事業

企業簡介

業務架構

	寶業集團 股份有限公司	
建材 製造業務	建築 施工業務	房產 開發業務
輕鋼結構	政府及公共機構樓宇	紹興「臨江綠苑」
玻璃幕牆	市政及基礎建設	合肥「城市綠苑」
木製品及室內裝飾	商業樓宇	合肥「浙江商城」
預拌混凝土	住宅樓宇	上海「靜安紫苑」
混凝土管樁及管道	工業廠房	紹興「寶業四季園」
大型房屋面板	室外裝飾工程	
防火材料	機電設備安裝	
橋樑板	消防設施安裝	
	幕牆安裝	
	園林綠化工程	

業務版圖

寶業集團 股份有限公司

建材 建築 製造業務 施工業務 紹興柯橋工業基地 浙江 合肥工業基地(在建) 上海 武漢工業基地(籌建) 江蘇 安徽 杭州 江西 天津 山東

河南

遼寧

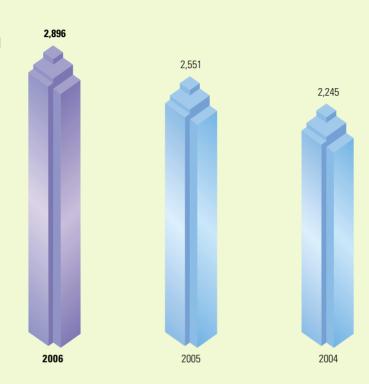
湖南

房座 開發	業務		
紹興			
合肥			
上海			
武漢			

財務摘要

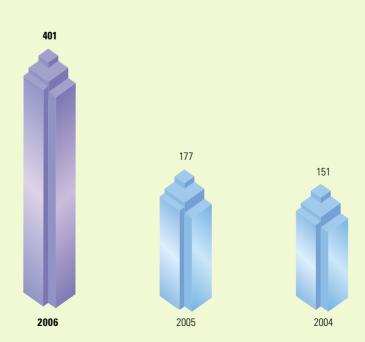
營業額增長圖

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)



	截至六月三十日止之六個月					
	二零零六年	二零零五年	二零零四年			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
業績						
營業額	2,895,757	2,550,957	2,245,116			
本公司股東應佔盈利	401,068	176,659	151,170			
每股盈利(人民幣元)	0.66	0.31	0.28			
	截	至六月三十日止之六個	固月			
財務指標	二零零六年	二零零五年	二零零四年			
股本回報率	19.4%	13.6%	16.2%			
每股淨資產 (人民幣元)	3.39	2.40	1.90			
淨負債比率	15.7%	17.1%	40%			
流動比率	1.12	1.17	1.03			

未經審核簡明綜合中期財務資料

簡明綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日

		二零零六年	二零零五年
		六月三十日	十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		未經審核	經審核
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	6	727,077	486,997
投資物業	6	39,813	35,981
土地使用權	7	794,629	460,110
商譽	6	17,043	17,043
開發中物業		204,033	95,879
聯營公司投資		34,768	_
遞延所得税資產		13,253	22,844
		1,830,616	1,118,854
流動資產			
存貨		80,456	54,233
土地使用權	7	252,778	286,350
開發中物業		380,900	606,348
已完工之待售物業		73,160	72,276
應收客戶之建築合約款項	8	787,302	517,919
貿易應收款	9	541,643	387,223
其他應收款	10	893,840	687,684
受限制銀行存款		149,822	83,742
現金及現金等價物		735,961	742,289
		3,895,862	3,438,064
總資產		5,726,478	4,556,918

第11至31頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明綜合資產負債表(續)

於二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 六月三十日 人民幣千元 未經審核	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元 經審核
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	11	953,735	953,735
儲備 保留盈餘	12	209,840	235,884
休笛盆邸 擬派股息		905,677	500,738 73,311
放/ 以/ 次/			73,311
		2,069,252	1,763,668
少數股東權益		69,069	64,363
權益合計		2,138,321	1,828,031
負債			
非流動負債			
遞延所得税負債		112,185	134,970
加到只 慢 貿易應付款	13	757,802	374,380
其他應付款	14	777,644	432,769
預收帳款		91,645	227,352
當期所得稅負債		112,355	85,896
應付客戶之建築合約款	8	447,565	389,137
應付股利	10	73,311	4 000 540
借款 保用撥備	16 15	1,211,400 4,250	1,080,513
体用疫間	10	4,230	3,870
		3,475,972	2,593,917
負債合計		3,588,157	2,728,887
權益和負債總計		5,726,478	4,556,918
流動資產淨值		419,890	844,147
總資產減流動負債		2,250,506	1,963,001

第11至31頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

龐寶根 *董事* 高紀明 *董事*

未經審核簡明綜合中期財務資料

簡明綜合收益表

截至二零零六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	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 <i>人民幣千元</i>		
營業額		2,895,757	2,550,957		
銷售成本		(2,570,309)	(2,293,871)		
 毛利		325,448	257,086		
其他利得一淨額	17	288,574	59,713		
分銷開支		(6,291)	(2,404)		
行政開支		(78,959)	(50,356)		
經營盈利		528,772	264,039		
融資成本 應佔聯營公司虧損		(26,524) (20)	(22,416)		
		502,228	241,623		
所得税項	19	(97,351)	(65,189)		
本期盈利		404,877	176,434		
應佔: 本公司權益持有人		401,068	176,659		
少數股東權益		3,809	(225)		
		404,877	176,434		
本公司權益持有人應佔盈利的每股盈利 每股基本盈利(人民幣元)	20	0.66	0.31		

第11至31頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明綜合權益變動表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	未經審核					
		股東權益				
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元	權益 人民幣千元	權益合計 人民幣千元
於二零零五年一月一日結餘	587,576	77,437	389,051	1,054,064	104,578	1,158,642
本期盈利	_	_	176,659	176,659	(225)	176,434
發行股份	148,500	_	_	148,500	_	148,500
分派二零零四年股息	_	_	(81,502)	(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	_	_	_	_	9,082	9,082
本集團收購之少數股東權益	_	_	_	_	(50,084)	(50,084)
於二零零五年六月三十日結餘	736,076	77,437	484,208	1,297,721	63,351	1,361,072
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)
銷售已完工之待售物業						
而轉入收益表之儲備	_	(22,173)	_	(22,173)	_	(22,173)
處置物業、廠房及設備						
而轉入保留盈餘之儲備	_	(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

第11至31頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	未經審核		
	截至六月三 二零零六年	E 十日止六個月 二零零五年	
	人民幣千元	人民幣千元	
營運活動的現金流量-淨額	(140,732)	78,349	
投資活動的現金流量-淨額	29,690	(55,298)	
融資活動的現金流量-淨額	104,714	147,291	
現金及現金等價物之(減少)/增加	(6,328)	170,342	
期初現金及現金等價物	742,289	531,095	
期末現金及現金等價物	735,961	701,437	

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注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二零零六年九月七日獲本公司董事會批准刊發。

2. 編製基準

截至二零零六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二零零五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二零零五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。

以下新訂準則、對準則的修訂和詮釋必須在截至二零零六年十二月三十一日止財政年度採用。

- 對香港會計準則19「精算盈虧、集體界定福利計劃和披露」的修訂,自二零零六年一月一日或以後開始的會計期間生效。此項修訂與本集團無關;
- 對香港會計準則39修訂「公平值期權」的修訂,自二零零六年一月一日或以後開始的會計期間生效。 此項修訂與本集團無關;
- 對香港會計準則21修訂「海外業務的淨投資」的修訂,自二零零六年一月一日或以後開始的會計期間生效。此項修訂與本集團無關;
- 對香港會計準則39修訂「預測集團間交易的現金流量對沖會計處理」的修訂,自二零零六年一月一日或以後開始的會計期間生效。此項修訂與本集團無關;

簡明綜合中期財務資料附註(續)

3. 會計政策(續)

- 對香港會計準則39及香港財務報告準則4修訂「財務擔保合約」的修訂,自二零零六年一月一日或以 後開始的會計期間生效。此項修訂對本集團並無重大影響;
- 香港財務報告準則6「礦產資源的開採和評估」,自二零零六年一月一日或以後開始的會計期間生效。此項準則與本集團無關;
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋4「釐定一項安排是否包含租賃」,自二零零六年一月一日或以後開始的會計期間生效。本集團已經審閱其合同,根據香港會計準則第17號「租賃」,沒有任何合同應根據「租賃」做相關的賬務處理;
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋5「對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利」,自二零零六年一月一日或以後開始的會計期間生效。該詮釋與本集團無關;及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋 6「參予特殊市場-電氣及電子設備廢料-產生的負債」, 自二零零五年十二月-日或以後開始的會計期間生效。該詮釋與本集團無關。

下列若干新準則、已公布現有準則的修訂及詮釋強制性規定已發布,但不會於2006年採用,因而本集團並無提前採納:

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋 7「應用香港財務報告準則 29下的重列法」,自二零零六年 三月一日或以後開始的會計期間生效。管理層預期此項詮釋與本集團無關;
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋 8「香港財務報告準則 2的範圍」, 自二零零六年五月一日或以後開始的會計期間生效。管理層預期此項詮釋與本集團無關;
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋 9「重新評估勘入式衍生工具」,自二零零六年六月一日或 以後開始的會計期間生效。管理層預期此項詮釋與本集團無關;及
- 香港財務報告準則7「金融工具:披露」,自二零零七年一月一日或以後開始的會計期間生效。香港會計準則第1號「資本披露的修訂」,自二零零七年一月一日或以後開始的會計期間生效。本集團鑒於對香港財務報告準則第7號以及香港會計準則第1號(修訂)的評估,得出結論:須額外增加的披露主要是對市場風險的敏感度分析以及香港會計準則第一號(修訂)中所要求的對股本的披露。本集團將於二零零七年一月一日起計的會計期間採用香港財務報告準則第7號以及香港會計準則第1號(修訂)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

4. 重要的會計估計及判斷

估計及判斷會根據渦往經驗及其它因素,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。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 的地方於附註4披露。

(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,其由預計建築合約總成本和建築合約 總告價決定。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。

此外,本公司的董事認為截至二零零六年六月三十日止期間,本公司並無需於簡明綜合中期收益表 中確認因預計估計建築合約總成本超過建築合約總造價的預計損失。

(b) 保用撥備

於結算日,本集團為保證期內之建築工程確認保用撥備。確認保用撥備需對維修費用與建築工程保 證按金之比率作出重大判斷。本集團乃根據以往維修水準估計維修費用與建築工程保證按金之比 率。

(c) 收購的資產及負債公平值之評估

本集團於本期間以現金代價人民幣132.855.000元從湖北建築工程總公司購得十二間公司的100%權 益。此項收購的詳情已列示在附註22。根據香港財務報告準則第3號的規定,取得的可辨認的資產、負 情以及或然負債應在收購日按照公平值計量,以便確定收購成本與集團取得的淨資產的公平值的差 異。該差異應在資產負債表上確認為商譽或者計入收益表。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

- 4. 重要的會計估計及判斷(續)
 - (c) 收購的資產及負債公平值之評估(續)

由於上述收購活動缺乏活躍市場,為確定所取得的資產和負債的公平值,本公司的董事從各種來源 獲取了合理的公平值估計來協助確定其公平值。

為確定所收購的可辨認資產及承擔負債的公平值,本公司之董事已採用以下主要估計及判斷:

- 對被收購方營運資金項目的公平值以其於收購日的帳面價值與根據管理層核實的結果進行相 關調整後確定。
- 十地使用權、物業,廠房和設備以及聯營公司投資的公平值:

該十二間被收購公司的原股東/所有者,湖北建築工程總公司,是一個位於中國境內的國有企 業。根據中國法律,湖北建築工程總公司已委任了一家中國合資格的評估師來評估所處置公司 的公平值。以二零零五年六月三十日為基準日的相關評估報告已發表。在收購日對土地使用權、 物業、廠房和設備以及聯營公司投資的初步評估時,管理層參考了該評估報告,並認為評估日和 收購日之間應無重大的變化。

根據中國法律,該十二間公司經湖北建築工程總公司所委任的評估師所評估的結果獲得地方政 府的承認並可以記入這十二間公司的賬目。另外,基於與地方政府和地方稅務局的初步溝通,本 集團管理層認為以上收購交易的資產評估並沒有產生重大的臨時性差異,因此,無需確認遞延 所得税資產及負債。

本集團確認主要的無形資產為所收購公司的建築資格證書。然而,董事認為這些建築資格證書 達不到可辨認無形資產的要求,是因為管理層無法合理釐定及分開這些建築資格證書的公允價 值及與其相關的未來收益。除此之外,本集團管理層未確認其他重大的可辨認無形資產。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

4. 重要的會計估計及判斷(續)

(c) 收購的資產及負債公平值之評估(續)

本集團尚未最終確定所取得的可辨認淨資產的公平價值。基於上述董事所進行的初步分析和評估, 本集團將購入淨資產暫時確認之公平值高於收購成本部分約人民幣212.547.000元記入截至二零零六 年六月三十日止六個月簡明綜合中期收益表的其他利得(附註17)(詳情請見附註22)。

(d) 中國的土地,增值稅

本集團須繳納中國十地增值税,十地增值稅已計提並已計入本集團的銷售成本。中國不同城市與實 施有關稅項方面各有不同,而本集團部分土地增值稅尚未與各相關稅務機關完成結算。因此,在釐定 土地增值額及其相關税項時需作出重大判斷。在日常業務過程中是難於確定税項最終之數額。本集 團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘最終確定税項結果與當初入賬的數額有別,則有關差異將 會於該稅項最終確定的期間計入收益表。

5. 分部資料

本集團的業務分成以下三個主要部分:

- 建築施工一提供建築工程服務
- 建築材料-生產及分銷建築材料
- 物業開發一開發及銷售物業

截至二零零六年及二零零五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2.870.471.000 元和人民幣2,500,983,000元。

本集團其他業務主要為提供工程設計服務、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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5. 分部資料(續)

本集團截至二零零六年及二零零五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			
總營業額	2,107,437	483,803	391,007	37,895	3,020,142			
內部銷售	(76,541)	(35,235)	_	(12,609)	(124,385)			
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)			
除税前盈利				_	502,228			
所得税項					(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			
撥備	1,047	1,290	_	_	2,337			

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5. 分部資料(續)

		截至二零	零五年六月三十	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
總營業額	1,766,585	295,807	528,178	49,974	2,640,544
			320,170	43,374	
內部銷售	(80,000)	(9,587)	_	_	(89,587)
營業額	1,686,585	286,220	528,178	49,974	2,550,957
經營盈利	95,000	51,403	117,390	246	264,039
融資成本					(22,416)
除税前盈利				_	241,623
所得税項					(65,189)
本期盈利					176,434
其他資料					
折舊	6,432	10,548	903	459	18,342
攤銷	2,175	_	_	_	2,175
撥備	150	1,225	_	172	1,547

分部間交易已按照與非關聯的第三方交易的交易條款及條件來進行。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5. 分部資料(續)

本集團於二零零六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 <i>人民幣千元</i>	建築材料 <i>人民幣千元</i>	物業開發 <i>人民幣千元</i>	其他業務 <i>人民幣千元</i>	未分配 <i>人民幣千元</i>	集團總額 <i>人民幣千元</i>
資產 聯營公司	3,772,707 —	764,682	973,519 34,768	127,736 —	53,066	5,691,710 34,768
資產	3,772,707	764,682	1,008,287	127,736	53,066	5,726,478
負債	2,113,757	483,961	479,374	42,879	468,186	3,588,157
資本性開支	239,615	42,767	106	52	-	282,540

本集團於二零零五年十二月三十一日之分部資產負債以及截止至二零零五年六月三十日止的資本性開 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 <i>人民幣千元</i>
資產	2,508,681	715,629	1,233,359	40,424	58,825	4,556,918
負債	1,623,717	380,078	616,198	22,998	85,896	2,728,887
資本性開支	16,585	52,887		1,652	_	71,124

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、並不包括遞延税項資產和投資物業等。

分部負債包含有營運負債包括應付客戶之建築合約款,不包括某些借款和應付所得稅。

資本性開支包含物業、廠房和設備的增加,包括通過企業合併的增加。

本集團所有業務均發生在中國境內,且絕大部份資產均位於中國,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
通過企業合併增加(附註 22)	233,806	_	_
其他增加	48,734	_	_
公平值增值計入其他利得	_	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
截至二零零五年六月三十日止六個月			
於二零零五年一月一日期初數	419,638	5,188	1,045
增加	71,124	_	_
處置	(23,986)	_	_
折舊	(18,342)	_	_
於二零零五年六月三十日期末數	448,434	5,188	1,045

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 資本性開支(續)

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。於二零零六年六月三十日,沒有確定使用年期之非財務資產並無減值跡象。

須作折舊之資產,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。截至二零零六 年六月三十日上六個月期間,無仟何需折舊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。

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:

	二零零六年 六月三十日 <i>人民幣千元</i>	二零零五年 十二月三十一日 <i>人民幣千元</i>
非流動土地使用權 流動土地使用權	794,629 252,778	460,110 286,350
	1,047,407	746,460

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7 土地使用權(續)

土地使用權截至二零零六年及二零零五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	
	二零零六年	二零零五年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日期初數	746,460	859,429
增加	38,110	_
通過企業合併增加 (附註 22)	304,449	_
處置	_	(3,682)
攤銷		
一記入行政開支	(1,800)	(2,175)
- 記入開發中物業	(4,097)	(4,825)
轉入銷售成本	(35,715)	(235,310)
於六月三十日期末數	1,047,407	613,437

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。

截至二零零六年六月三十日,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200,000,000元 (於二零零五年十二月三十一日,人民幣200,000,000元)。

於二零零六年六月三十日,本集團帳面淨值人民幣418,433,000元(二零零五年十二月三十一日:人民幣 30,623,000元) 之土地使用權,已作本集團的借款人民幣263,014,000元之抵押(二零零五年十二月三十一 日:人民幣197,513,000元)(附註16)。

簡明綜合財務報表附註(續)

應收客戶之建築合約款項

	二零零六年 六月三十日 <i>人民幣千元</i>	二零零五年 十二月三十一日 <i>人民幣千元</i>
已發生合約成本加應佔盈利(減已確認虧損)減:已發出的進度收費單	14,037,806 (13,698,069) 339,737	12,006,910 (11,878,128) 128,782
包括: 應收客戶建築合約款項 應付客戶建築合約款項	787,302 (447,565)	517,919 (389,137)
	339,737	128,782

貿易應收款

	二零零六年 六月三十日 <i>人民幣千元</i>	二零零五年 十二月三十一日 <i>人民幣千元</i>
貿易應收款 減: 呆賬撥備	697,542 (155,899)	399,470 (12,247)
	541,643	387,223

簡明綜合財務報表附註(續)

9 貿易應收款(續)

於二零零六年六月三十日,貿易應收款的賬齡分析如下:

	二零零六年 六月三十日 <i>人民幣千元</i>	二零零五年 十二月三十一日 <i>人民幣千元</i>
3個月之內 3個月至1年 1至2年 2至3年 3年以上	221,358 286,991 102,833 37,219 49,141	214,652 138,534 36,352 9,552 380
	697,542	399,470

一般而言,對建築業務的客戶給予一至三個月的信用期,對建材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。

10 其他應收款

	二零零六年 六月三十日 <i>人民幣千元</i>	二零零五年 十二月三十一日 <i>人民幣千元</i>
應收履約保證金及項目按金	530,734	471,577
預付款項及其他按金	169,491	28,765
房地產開發項目按金	_	50,000
收購按金	_	43,000
其他	193,615	94,342
	893,840	687,684

簡明綜合財務報表附註(續)

11 股本

	股份數目 <i>(千股)</i>	股本 人民幣千元	資本公積 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零五年一月一日	531,426	531,426	56,150	587,576
於二零零五年一月發行新H股	36,137	36,137	112,363	148,500
於二零零五年六月三十日	567,563	567,563	168,513	736,076
於二零零五年十二月發行新H股	43,364	43,364	174,295	217,659
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年六月三十日	610,927	610,927	342,808	953,735

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
於二零零五年一月一日 及二零零五年六月三十日	3,871	49,044	24,522	77,437
樓宇重估 - 税前 樓宇重估 - 税項 從另一共同控制方購買共同 控制實體的權益 從保留盈餘中轉入	912 (301) 120,110 —	_ _ _ _ 25,151	_ _ _ 12,575	912 (301) 120,110 37,726
於二零零五年十二月三十一日	124,592	74,195	37,097	235,884
銷售已完工之待售物業而轉入 收益表之儲備 處置物業、廠房及設備轉入 保留盈餘之儲備	(22,173) (3,871)	-	-	(22,173) (3,871)
於二零零六年六月三十日	98,548	74,195	37,097	209,840

簡明綜合財務報表附註(續)

13 貿易應付款

於二零零六年六月三十日,貿易應付款的賬齡列示如下:

	二零零六年 六月三十日 <i>人民幣千元</i>	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月之內 3個月至1年 1至2年 2至3年 3年以上	398,874 190,510 75,270 36,742 56,406	231,944 104,404 29,436 2,938 5,658
	757,802	374,380

14 其他應付款

	二零零六年 六月三十日 <i>人民幣千元</i>	二零零五年 十二月三十一日 <i>人民幣千元</i>
項目經理按金	207,223	113,601
其他應付税項	100,394	76,730
預提費用	7,217	3,235
應付股東款項	_	6,660
應付少數股東款	_	1,916
其他	462,810	230,627
	777,644	432,769

簡明綜合財務報表附註(續)

15 保用撥備

	人民幣千元
截至二零零五年六月三十日止六個月	
於二零零五年一月一日期初數	2,620
額外撥備	3,200
期間實際花費	(1,950)
於二零零五年六月三十日期末數	3,870
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

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(附註4(b))。

16 借款

	二零零六年 六月三十日 <i>人民幣千元</i>	二零零五年 十二月三十一日 <i>人民幣千元</i>
借款 - 無抵押 - 有抵押	948,386 263,014	883,000 197,513
	1,211,400	1,080,513

簡明綜合財務報表附註(續)

16 借款(續)

- (a) 於二零零六年六月三十日,本集團的土地使用權及物業共約人民幣512,303,000元(二零零五年十二月 三十一日:人民幣306,230,000元)用作借款人民幣263,014,000元(二零零五年十二月三十一日:人民幣 197.513.000元) 之抵押。
- (b) 截至二零零六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7%(二零零五年: 5%至7%)之年利率計息。
- (c) 所有的借款都是以人民幣計價並與其公平值相近。

17 其他利得 - 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	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(附註 22)	212,547	26,436
利息收入	34,925	20,424
投資物業公平價值利得	3,832	_
處置物業、廠房和設備之收益/(損失) (附註(a))	32,870	(27,468)
政府補貼	_	36,804
其他	4,400	3,517
	288,574	59,713

(a) 截至二零零六年六月三十日止六個月期間處置物業、廠房和設備的收益主要來自位於浙江省紹興的 一項原來作為自用辦公室物業之處置收益。

簡明綜合財務報表附註(續)

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	
	二零零六年	二零零五年
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房和設備的折舊	24,148	18,342
土地使用權攤銷記入收益表	1,800	2,175
僱員福利開支	409,103	364,264
出售存貨及已完工物業之成本	2,166,490	1,923,213
樓宇營運租賃支出	1,480	1,169
其他	52,538	37,468
	2,655,559	2,346,631

19 所得税項

本集團本期間無香港課稅之收入,因而並無計提香港利得稅。

本公司及其它附屬公司均須按税率33%(二零零五年:33%)繳納中國企業所得税(「企業所得税」)。

簡明綜合中期收益表中的所得税項金額如下:

	————————————————— 截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得税	110,545	63,242
遞延税項	(13,194)	1,947
	97,351	65,189

簡明綜合財務報表附註(續)

20 每股盈利

截至二零零六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401,068,000元 (截至二零零五年六月三十日止六個月:人民幣176,659,000元)及截至二零零六年六月三十日止已發行普 通股610,927,013股(截至二零零五年六月三十日止期間之加權平均數:564.541.339股)計算。

由於本公司於截至二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日止各六個月期間沒有潛在構成攤薄 的股份,故沒有呈列全面攤薄的每股盈利。

21 股息

董事會建議截至二零零六年六月三十日止六個月期間不派付中期股利。於二零零六年六月一日之股東周 年大會已批准了二零零五年度的股利分配方案,按每股人民幣0.12元分配,總計股息人民幣73.311.000元。 該股利分配已於二零零六年七月十二日支付。

22 企業合併

於二零零六年二月二十一日,本集團以現金代價人民幣132.855,000元,從湖北建築工程總公司取得了十二 間公司100%的權益。

從收購日到二零零六年六月三十日止期間所收購的業務向本集團貢獻營業額及淨虧損分別為人民幣 162,828,000元和人民幣11,444,000元。如若該收購於二零零六年一月一日已經發生,截至二零零六年六月三 十日止六個月期間的合併營業額和合併淨虧損將分別是人民幣307.330.000元和人民幣29.297.000元。

購入的淨資產以及購入淨資產之公平值高於收購成本部分的詳細情況如下:

	人民幣千元
收購款項: - 現金支付 購入的淨資產的公平值 - 列示如下	132,855 (345,402)
購入淨資產之公平值高於收購成本之部分	(212,547)

購入淨資產之公平值高於收購成本之部分計入了截至二零零六年六月三十日止期間的簡明綜合中期財 務資料的其他利得(附註17)。

本集團尚未最終確定取得的可辨認淨資產的公平值,故用暫時確認之公平值進行處理。

簡明綜合財務報表附註(續)

22 企業合併(續)

收購產生的資產和負債如下:

	被收購方	暫時確定
	的帳面值 人民幣千元	的公平值 人民幣千元
現金及現金等價物	133,376	133,376
物業、機器及設備	233,806	233,806
土地使用權	304,449	304,449
聯營公司投資	34,788	34,788
存貨	11,945	11,945
已完工之待售物業	9,319	9,319
應收客戶之建築合約款項	136,569	136,569
應收款項	220,401	220,401
應付款項	(711,609)	(711,609)
借款	(26,173)	(26,173)
少數股東權益	(1,469)	(1,469)
所購入可識別淨資產	345,402	345,402
·····································		
- 以現金支付的收購項款		(132,855)
- 獲得附屬公司的現金及現金等價物		133,376
收購的現金流入		521

簡明綜合財務報表附註(續)

23 或然負債

二零零六年 二零零五年 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 14,426 67,500

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。

24 資本承擔

於二零零六年六月三十日,本集團無重大的資本承擔。

25 關聯交易

截至二零零六年六月三十日止六個月期間,本集團並無重大的關聯交易。



管理層討論 與分析 _{業務回顧}



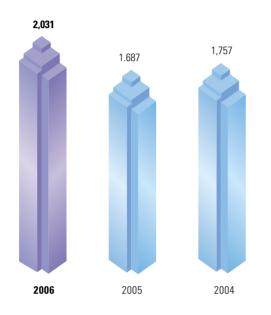




管理層討論與分析

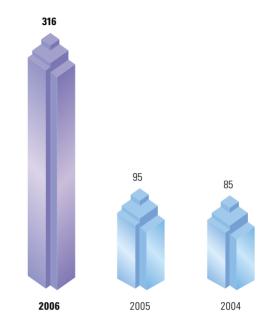
建築業務營業額

截至六月三十日止六個月 (人民幣百萬元)



建築業務經營盈利

截至六月三十日止六個月 (人民幣百萬元)



業績綜述

二零零六年上半年,中國政府繼續推出一系列宏觀調控政策,這是二零零五年國家宏觀調控的延續,也使企業、投資者清楚瞭解政府保障經濟健康發展和防止經濟過熱的決心,有關宏觀調控政策將持續推行,消除了市場對政府政策變動的不確定性而產生的擔憂。宏觀調控政策包括收緊信貸,控制土地供應和規範税收等方面,這些將進一步規範建築、建材及房地產行業的發展,對市場環境進行了良性的引導,有利於優化資源配置,促進優勝劣汰,為企業間的兼並重組創造了良好的環境和機遇,這對寶業集團,一家對社會有承擔、對政府負責任,而又有財政實力的企業來講,無疑是一次重大的發展機遇。

二零零六年上半年,本集團抓緊了這難得的機遇,成功收購了湖北省建築集團,並且創出歷史新高的業績,使寶業邁向一個新里程碑。截至二零零六年六月三十日止六個月,本集團之營業額為人民幣2,895,757千元,比去年同期增長14%;經營盈利為人民幣528,772千元,比去年同期增長100%;股東應佔盈利為人民幣401,068千元,比去年同期增長127%;每股盈利為人民幣0.66元,比去年同期增長113%;每股淨資產為人民幣3.39元,比去年同期上升42%。

1. 建築業務

期內·本集團建築業務實現營業額為人民幣 2,030,896千元(約佔本集團之總營業額的70%), 經營盈利為人民幣315,707千元(約佔本集團之總



經營盈利的60%),分別較去年同期增長20%和 232%°

二零零六年二月二十一日,本集團以人民幣 132,855千元之總代價成功收購湖北省建築集團 全部權益。此次收購是繼合肥之後,本集團在全 國進行戰略佈局的又一重大舉措。湖北省建築集 團下屬共有十二家單位,主要從事建築及建築相 關的業務,本集團在對其整合後,可以利用其廣 闊的資源優勢和豐富的地方資質優勢,迅速拓展 湖北以及華中地區的市場。

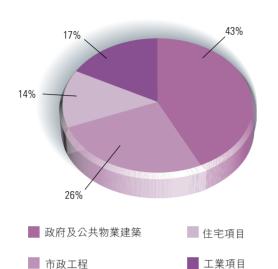
由於本次收購不僅符合有關「國退民進」的政 策,為地方政府解決了國有企業出路的問題,同 時本集團還將在武漢建設住宅產業化工業基地 進行新型建材的生產和銷售,並開展房地產業

務,為地方經濟和勞動力就業的增長做出更大的 貢獻,因此,本集團得到了地方政府的大力支持。 湖北省建築集團的淨資產公平值高於我們的收 購成本約人民幣212,547千元,此金額被計入當期 的損益表(包括在建築業務的經營利潤)。而有 關湖北省建築集團的淨資產公允價值與我們收 購成本的差異主要源自於湖北省建築集團在被 收購過程中獲得債務重組,以人民幣43,000千元 清償了人民幣222,707千元的銀行貸款及利息,因 此淨資產相應增加了人民幣179,707千元。

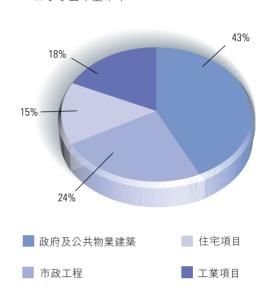
湖北省建築集團被收購後,從二零零六年二月二 十二日至二零零六年六月三十日止,對集團的營 業額貢獻為162,828千元,並產生人民幣11,444千 元虧損。湖北省建築集團在今年上半年主要還在 處理收購後企業架構、業務和職工重組事宜,目

建築業務在建工程合同總額-按項目性質分類





二零零五年上半年



前進展良好,已超越預期的工作目標,我們期望 明年湖北省建築集團可以為集團作出盈利貢獻。 未來三至五年,本集團將在建築業務的基礎上, 迅速在湖北開展建材和房產開發業務,將集團 「三位一體」的業務模式複製到湖北,使「湖北寶

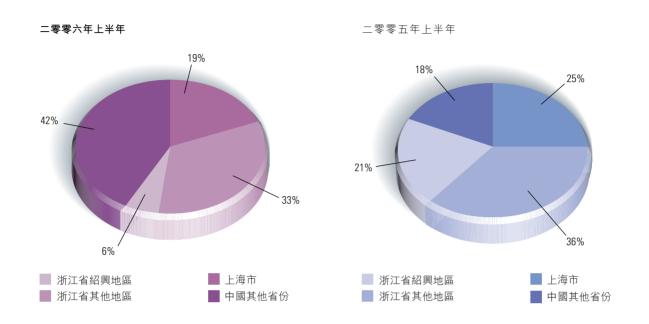
業」成為本集團在中部地區的大型基地,並迅速 達到現有寶業在長江三角洲的規模。

本集團建築業務的在建工程合同總額明細可以 分析如下:

按項目性質分類

截至六月三十日止六個月					
	二零零六	:年	二零零五	ī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	6,036	43%	4,343	43%	+39%
市政工程	3,650	26%	2,424	24%	+51%
住宅項目	1,965	14%	1,515	15%	+30%
工業項目	2,387	17%	1,818	18%	+31%
A 11					
合計	14,038	100%	10,100	100%	+39%

建築業務在建工程合同總額-按地區分類



按地區分類

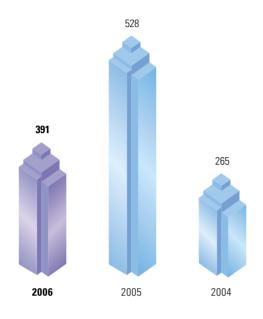
截至六月三十日止六個月					
	二零零分	六年	二零零五	ī年	變動
	人民幣百萬元	比重	人民幣百萬元	比重	
浙江省紹興地區	842	6%	2,121	21%	-60%
浙江省其他地區	4,633	33%	3,636	36%	+27%
上海市	2,667	19%	2,525	25%	+6%
中國其他省份	5,896	42%	1,818	18%	+224%
合計	14,038	100%	10,100	100%	+39%

以上建築業務的在建工程合同包括了約人民幣7 億元來自於新收購的湖北省建築集團。

從以上按地區分類可見,本集團的建築業務已成 功沖出浙江省,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。

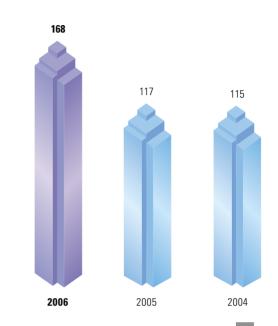
房產開發業務營業額

截至六月三十日止六個月 (人民幣百萬元)



房產開發業務經營盈利

截至六月三十日止六個月 (人民幣百萬元)



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391,007千元(約佔本集團之總營業額的14%)·較去年同期下降26%,經營盈利為人民幣168,147千元(約佔本集團之總經營盈利的32%)·較去年同期上漲43%。

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城市綠苑。城市綠苑共銷售樓盤面

積約103,000平方米·實現營業額人民幣約356,000 千元·平均銷售價格為每平方米人民幣約3,500 元。比預期目標的平均銷售價格每平方米人民幣 3,300元高出了6%。有關銷售價格並沒有偏離當 地購房者的收入水平·所以城市綠苑開盤以來一 直銷售暢旺。而由於本集團看準適當時機才購入 土地發展房產·加上「三位一體」的綜合成本優 勢和優秀的建築質量,因此即使在合理的銷售價 格上·此樓盤仍取得43%的經營利潤率。





開發中物業

截至二零零六年六月三十日,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
城市綠苑二期	合肥	170,000	100%
浙江商城	合肥	100,000	75%
靜安紫苑	上海	51,000	70%
臨江綠苑	紹興	56,000	100%
寶業四季園	紹興	525,000	100%

城市綠苑項目位於安徽省合肥市瑤海區和平路 以南、該地段屬合肥市重點開發區域、交通十分 便利,主要發展高尚住宅,並包括部分商鋪及寫 字樓。城市綠苑規劃建築面積約為520,000平方 米。一期規劃建築面積約140,000平方米。其中約 103,000平方米已經完成銷售並入賬,於二零零六 年上半年交房給業主。現在已經動工建設二期項 目,規劃建築面積約170,000平方米,於今年下半 年開始預售。

浙江商城位於合肥市火車站東側黃金地段,該地 區商業氣氛濃厚,是合肥市內首屈一指的繁華地





段。浙江商城規劃建築面積約為10萬平方米,主要用於開發精裝修商務公寓、商鋪及小高層。於二零零五年年底,浙江商城已開始動工建設,目前精裝修商務公寓已經開始預售。

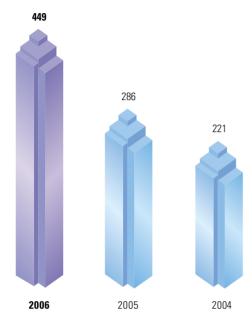
靜安紫苑位於上海市靜安區江寧路,距南京西路 金三角最繁華地段僅500米,地理位置優越。該項 目規劃建築面積約51,000平方米,將開發建設豪 華服務式公寓。該項目正在建設中,如果開發順 利,預計靜安紫苑可於二零零六年底開始預售。

臨江綠苑項目位於紹興縣楊汛橋鎮。規劃總建築 面積56,000平方米,純住宅開發,依附西小江邊上 建造,環境優美。臨江綠苑項目已於今年八月份動工建設,預計在明年可以預售。

寶業四季園位於浙江省級旅游度假區—會稽山度假區內,歷史文化與山水風光薈萃,是古越文明發祥之地。這裏不僅積聚了深厚的文化底蘊,流傳著諸多神話傳說,更留存著諸多的歷史文化遺跡,且距紹興市中心僅10分鐘車程,被譽為「都市珍藏的自然」。寶業四季園佔地面積約1,050,000平方米,規劃建築面積約525,000平方米。根據目前的開發進程,預計寶業四季園項目可於二零零六年下半年動工建設。

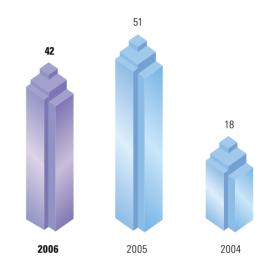
建材業務營業額

截至六月三十日止六個月 (人民幣百萬元)



建材業務經營盈利

截至六月三十日止六個月 (人民幣百萬元)



3. 建材業務

期內,本集團建材業務營業額為人民幣448,568千 元(約佔本集團之總營業額的15%),較去年同期 增長57%,經營盈利為人民幣41,578千元。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認同, 加上本集團加強市場拓展,期內,本集團建材的 營業額及利潤均錄得理想增長。

期內,本集團建材產品之營業額明細如下:

截至六月三十日止六個月			
建材產品	二零零六年	二零零五年	變動
	人民幣千元	人民幣千元	
預拌混凝土	136,439	75,570	+81%
玻璃幕牆	96,514	71,454	+35%
木製品	78,441	55,882	+40%
鋼結構	68,598	29,863	+130%
混凝土管樁	32,541	26,215	+24%
混凝土管道	18,698	14,868	+26%
大型房屋面板	8,821	6,695	+32%
防火材料	8,516	5,673	+50%
合計	448,568	286,220	+57%

二零零六年三月八日,本公司與日本大和簽訂合作協議,雙方就於中國建造工業化住宅之技術開發結成為期十年的戰略性聯盟。目前,日本大和已派了一組工程師常駐我們紹興住宅產業化工業基地與我們的研發人員共同開發符合中國建築環境的預製建材及工業化住宅。預計隨著我們預製建材的技術提升,以及擴大生產規模而產生的經濟效益,建材業務的利潤率水平也將得以穩步提升。

業務展望

本集團作為國內唯一一家在香港上市的,集上游建材生產、中游建築施工和下游房產開發三位一體的綜合建築企業集團,歷經三十一年的發展積累,憑藉「三位一體」的綜合優勢,即便在宏觀調控的情況下,未來的三至五年,將是集團的一個高速發展的黃金時期。董事會對本集團在進入高速發展期的預期及規劃如下:

1. 建築業務

建築業作為中國的基礎產業,隨著中國城市化進程的不斷推進,社會固定資產投入的不斷加大,在未來數年內仍將呈現快速增長的態勢,市場容量將逐步擴大。

目前國內建築業市場在宏觀調控的影響下,正處 於變革和重組時期,在規範中發展,在調整中上 升,「國退民進」成為發展的主旋律。作為內地最 優秀的民營建築企業,憑藉強大的財務及人力資源,優良的管理模式以及品牌形象優勢,本集團將繼續鞏固原有市場,並抓住有利時機完成全國性佈局。

- 鞏固長三角建築市場:以合肥、武漢為基礎, 進一步拓展中國中部地區市場:有效提高本 集團在現有市場的份額。
- 緊緊抓住天津打造北方經濟中心和二零零 八年北京奧運會的歷史性機遇,積極拓展北 方建築市場。
- 抓住「國退民進」契機,通過收購兼並,積極 進入高端建築市場,爭取碼頭、高速公路等 高回報項目的建設,進一步提高建築業務的 核心競爭力。

2. 房產開發業務

從二零零四年起,國家的宏觀調控已持續了近三年,已基本取得了效果。隨著本次宏觀調控政策的陸續出台,房地產行業的發展前景也基本明朗。在城市化的大背景下,隨著中國經濟的持續增長,人民生活和消費水平的提升,必然反映到對商品房的需求上,而目前全國商品房佔全國住房的比例只有7.1%,因此,強大的剛性需求保證了中國房地產市場未來數年仍將持續高速發展。

房產開發業務是本集團打造全國性大型綜合類 建築公司的重要一環,目前正集中精力經營位於 紹興市的四季園、位於紹興縣的臨江綠苑、位於 上海市的靜安紫苑、位於合肥市的城市綠苑及浙 江商城五大項目,此外由於收購湖北省建築集團 所帶來的位於武漢的約50萬平方米的優質土地 也將於未來三年內逐步開發。上述項目足夠本集 團今後五至十年的開發及建設, 並將會為本集團 帶來巨大的收益。本集團的土地儲備,大都為前 幾年取得,成本極其低廉,保證了在物業價格上 漲的時候獲得更高的利潤,即使在物業價格下跌 時也能夠保持高出行業平均的利潤率,處於最有 利的競爭地位。

本集團將繼續實行穩健的開發戰略,立足既有土 地儲備的開發和建設,致力於打造精品樓盤,提 高寶業房產品牌的知名度和美譽度。同時充分利 用國家宏觀調控帶來的行業規範化和資源整合 的機會,在經濟發展潛力巨大,人均收入迅速增 長,房地產市場處於啟動初期的二線城市及中部 省會城市,選擇性的收購質優價廉的地塊以作儲 備。

建材業務

在中國第十一個五年規劃中,特別強調了降低能 耗,建設節約型社會的概念,這對以開發、生產節 能、環保型建材產品的本集團而言,無疑發展空 間巨大。本集團自一九九七年被建設部列為中國 住宅產業化浙江省唯一試點以來,一直致力於新 型建築部品件的研究和開發,同時通過與日本大

和於工業化住宅結成共同技術開發之戰略聯盟, 必將增強本集團建造工業化住宅之技術和能力, 並且將加強本集團其中一項主要業務—工業化 建築材料之研究、開發、生產及銷售。同時,也為 日後可能與日本大和於建造/或銷售住宅之合 作、籌組合營企業等,奠下基礎。

目前,本集團於紹興的住宅產業化工業基地已包 括了集鋼結構、玻璃幕牆、木製品系列等多種產 品,年產規模達20億元。同時,本集團位於合肥的 住宅產業化工業基地亦已動工建設,並且現在已 經開始籌劃武漢住宅產業化工業基地,預計於二 零一零年前,集團可形成百億元規模產能的大型 建材產業。由於「建築材料工業化」所蘊藏的市 場容量高達數萬億元,因此有理由相信,本集團 的新型建材產能將在未來幾年內迅速得到釋放, 新型建材業務將成為本集團強勁的利潤增長點。 董事會有理由相信,通過我們的努力,本集團必 將成為中國建築工業化的領先者。

本集團將緊緊抓住當前的有利時機,利用中國城 市化的必然發展趨勢,集中精力發展現有之三大 業務,並繼續向全國其它地區拓展。預計未來幾 年,本集團業績將實現快速增長。同時隨著銷售 收入的增長,利潤率水平較高的新型建材業務和 房地產業務所佔比例將逐步提升,會有助於本集 團的綜合毛利率和淨利率水平在未來幾年穩步 提升。



管理層討論 與分析 _{財務回顧}





٠



N.



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,我們亦不斷調整投資、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,在二零零六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 於本集團的融資,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 5%至7%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78%。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。

截止二零零六年六月三十日,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325,617千元(二零零五年六月三十日:人民幣222,483千元),本集團的淨負債比率(銀行借款淨額/股東權益總額)為15.7%(二零零五年六月三十日:17.1%)。本集團將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366,159千元(已扣除發行費用)。已收到的有 關資金已經按照增發公告上所述的使用計劃全部投入使用,詳情如下:

	人民幣千元
收購合肥寶業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
合共:	366,159

主要財務比率

	於六月三十日	
	二零零六年	二零零五年
股本回報率(%)	19.4%	13.6%
每股淨資產(人民幣元)	3.39	2.40
淨負債比率(%)	15.7%	17.1%
流動比率	1.12	1.17

股本回報率 = 權益持有人應佔盈利/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 = 銀行借款淨額/股東權益總額

流動比率 = 流動資產/流動負債

本集團把去年兩次增發H股的募集資金即時投放到有關收購項目,並迅速為本集團帶來豐厚的回報,因此本 期的股本回報率與每股淨資產較去年同期均有較大幅度的增長,同時負債比率也進一步減少。隨著盈利的持 續增長,預計全年的股本回報率仍有增長空間。

現金流量分析

		截至六月三十日止六個月	
		二零零六年	二零零五年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
經營活動之現金(流出)/流入淨額	а	(140,732)	78,349
投資活動之現金流入/(流出)淨額	b	29,690	(55,298)
融資活動之現金流入淨額	С	104,714	147,291
現金及現金等價物之(減少)/增加		(6,328)	170,342

附註:

- a. 本期經營活動產生了現金流出淨額·主要是本期的房產銷售收益之現金流入已經於以前年度收到。預期隨著經營業 務的穩步增長,年末經營活動產生之現金流量會有所增加。
- 本期投資活動之現金流入主要來自出售一項位於浙江省紹興的自用辦公室物業。
- c. 本期融資活動之現金流入主要來自於銀行借款增加。

對外擔保及履行

	二零零六年 六月三十日 <i>人民幣千元</i>	二零零五年 十二月三十一日 <i>人民幣千元</i>
就授予第三方的按揭融資給予銀行之擔保	14,426	67,500

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,銀行方將解除該等擔保。

本集團資產抵押詳情

於二零零六年六月三十日,本集團以土地使用權及物 業共約人民幣512,303千元(二零零五年十二月三十一 日:人民幣306,230千元)作為短期銀行借款之抵押。

資本支出及資本承擔

二零零六年上半年,本集團的資本支出主要是以人民 幣132.855千元收購湖北省建築集團及以合共人民幣 42.767千元為建築材料業務購置廠房及機器,其中包 括約人民幣20,000千元用於建造合肥的住宅產業化工 業基地。於二零零六年六月三十日,本集團沒有任何 重大的資本承擔。

人民幣匯率調整及匯兑風險

本集團的全部業務及銀行借款均以人民幣交易及入 帳,故無須直接承受外匯波動風險。董事並不預期人 民幣匯率調整及其他外幣匯兑波動會對本集團的業 務或業績帶來任何直接影響。



公司 管治





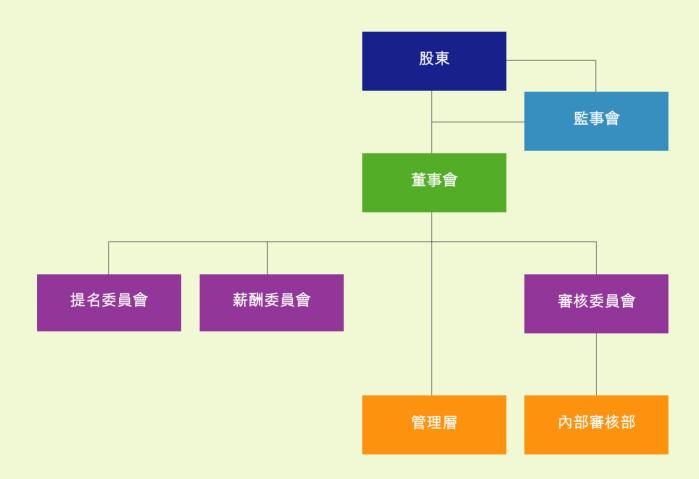




公司管治

本公司致力於建立一個高效、有序、透明的公司管治機制、為企業、股東、社會帶來整體效益。公司自上市以來 一直致力於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,確保公司長期持續發展,實現股東利益最大化。

公司管治架構



企業管治常規守則

董事認為,截至二零零六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。自從去年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、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率地與各級員工溝通和傳達推行公司政 策,所以同意本公司由董事會主席兼任行政總裁一職。然而,董事會將不時檢討管理架構,以符合集團的業務 發展需要。

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。經本公司作出特別查詢後,董事已確認截至二零零六年六月三十日止六個月均 遵守了標準守則。

提名委員會

本公司已根據企業管治常規守則的規定於二零零六年四月七日召開之董事會成立提名委員會。提名委員會由 兩名獨立非執行董事王有為先生(提名委員會主席)、益德清先生及一名執行董事高紀明先生組成。

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,其成員包括兩名獨立非執行董事陳賢明先生(薪酬委員會主席)和益德清先生,及一名執行董事龐寶 根先生。本公司薪酬委員會於期內共召開了一次會議,三位委員均出席了該次會議。

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,其中陳賢明先生擁有 專業會計師資格,彼有豐富的財務管理經驗。審核委員會於期內共召開了兩次會議,三位委員均出席了該兩次 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,亦討論了本集團內部審核部門的工作目標及範圍。本集團截至二零零六年六月三十日止六個月 中期業績己由審核委員會審閱。

投資者關係



期內,本公司主要的投資者關係活動如下:

日期	活動名稱	主辦機構	地點
二零零六年一月十一日至十二日	China Property Return To Utopia Investment Event	荷銀證券(ABN AMRO)	香港
二零零六年一月十六日至十八日	UBS Greater China Conference	瑞銀(UBS)	上海
二零零六年二月十四日至十五日	HSBC China Corporate Day	匯豐證券(HSBC Securities)	香港及 新加坡
二零零六年三月二十八日至三十一日	Credit Suisse Asian Investment Conference	瑞士信貸 (Credit Suisse)	香港
二零零六年四月十日	二零零五年度業績公告路演	里昂證券(CLSA)	香港
二零零六年四月十一日	二零零五年度業績公告路演	大華繼顯(UOB)	香港
二零零六年五月八日	新加坡路演	野村國際 (Nomura)	新加坡
二零零六年五月十五日至十七日	2006年里昂證券中國投資論壇	里昂證券(CLSA)	上海
二零零六年六月十八日至二十三日	美國路演	野村國際(Nomura)	美國
二零零六年七月十九日至二十一日	日本路演	野村國際(Nomura)	日本



積極有效的投資者活動加強了和投資者、分析員及媒 體的交流與溝通。此外,期內公司還接待了很多基金 經理、分析員到訪公司了解公司最新的經營發展情 况。我們將一如繼往地積極舉辦和參加各種投資者活 動,不斷提高公司透明度。

董事、監事及高級管理人員之權益

於二零零六年六月三十日,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)	佔註冊股本總額 概約百分比
———————— 龐寶根先生	 本公司	個人	198,753,054	32.53%
高紀明先生	本公司	個人	13,024,647	2.13%
孫國范先生	本公司	個人	11,705,283	1.92%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	1.56%
周漢萬先生	本公司	個人	8,233,510	1.35%
徐建標先生	本公司	個人	7,524,884	1.23%
王榮富先生	本公司	個人	7,147,039	1.17%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	0.95%
婁忠華先生	本公司	個人	5,633,172	0.92%
王榮標先生	本公司	個人	2,647,911	0.43%

主要股東

於二零零六年六月三十日,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須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文 而向本公司披露之權益如下:

姓名/名稱	所持本公司 H 股數目(好倉)	佔已發行 H 股 概約百分比	佔註冊股本總額 概約百分比
The Goldman Sachs (Asia) Finance (附註1)	43,364,160	16.67%	7.10%
Atlantis Investment Management Limited (附註2)	20,980,000	8.06%	3.43%
惠理基金管理有限公司 (附註3)	15,436,000	5.93%	2.53%
謝清海先生(附註3)	15,436,000	5.93%	2.53%

附註:

- 該43,364,160股H股乃由Goldman Sachs (Asia) Finance 直接持有。Goldman Sachs (Asia) Finance 之股權分別由Goldman Sachs Global Holdings (L.L.C.) 持有1%及由Goldman Sachs (Asia) Finance Holdings L.L.C.持有99%。
- 2. 該20,980,000股H股由Atlantis Investment Management Limited以投資經理身份持有。
- 該15,436,000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。

董事及監事購買股份或債券之權利

除「董事、監事及高級管理人員之權益」一段披露外,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。

人力資源及薪酬政策

於二零零六年六月三十日,本集團聘用的正式僱員合共約3.524名,其中包括期內新收購的湖北省建築集團約 2.000名僱員(二零零五年同期合共:約1.148名),僱用的其他工程施工人員約51.000名(二零零五年同期:約 42 000名),此等員工不屬於本集團正式僱員。截至二零零六年六月三十日止六個月,總員工成本達人民幣 409.103千元(二零零五年同期:人民幣364.264千元)。僱員薪酬乃參照市場條款及按個別僱員表現、資歷及經驗 籥定。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。

重大關聯方交易

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二零零六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

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 **團一路以來的關心和支持。**

承董事會命

龐寶根

董事長

二零零六年九月七日 中國 浙江

股東參考資料

董事會

執行董事

龐寶根先生 董事長

高紀明先生 高林先生 周漢萬先生

非執行董事 胡紹曾先生

獨立非執行董事

王有為先生 益德清先生 陳賢明先生

監事會

監事

孫國范先生 監事會主席

謝其盛先生

獨立監事

陳興泉先生 李永牛先牛

張信道先生

審核委員會

干有為先生 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

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

郵編:312028

香港辦公地址

香港灣仔

告士打道38號

美國萬涌大廈1902室

授權代表

龐寶根先生

高紀明先生

股票代碼

香港聯交所 2355

聯絡方式

寶業集團股份有限公司

投資者關係部

電話 86-575-4135837

傳真 86-575-4118792

E-mail: irbaoye@baoyegroup.com

網址

www.baoyegroup.com

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

寶業集團股份有限公司及其附屬公司 本集團/寶業集團 指

截至二零零六年六月三十日止之六個月 期內 指

寶業建設集團 指 本集團附屬公司浙江寶業建設集團有限公司

本集團附屬公司浙江寶業房地產集團有限公司 寶業房地產集團 指

本集團附屬公司浙江寶業住宅產業股份有限公司 寶業產業化集團 指

合肥寶業 指 合肥輕紡城寶業房地產有限公司

建築業務 指 本集團進行的建築施工業務

房產開發業務 指 本集團進行的房產開發業務

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

香港法例第571章證券及期貨條例 證券及期貨條例 指

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

香港聯合交易所有限公司 聯交所 指

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

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