宝 业
BAOYE

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）

領先的
中國城市化營運商

二零零八年中期報告

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

02 企業簡介

04 財務摘要

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 簡明綜合中期財務資料附註

管理層討論及分析
27 業績及股息
30 業績回顧
38 業務展望
40 財務回顧

45 企業社會責任

46 公司管治報告

49 投資者關係

51 其他資料

53 釋義

54 股東參考資料

企業簡介

業務架構

寶業集團股份有限公司

建築材料業務

- 鋼結構
- 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」
- 紹興「寶業四季園」
- 紹興「大坂風情」
- 紹興「玉園」
- 合肥「城市綠苑」
- 合肥「浙江商貿城」
- 合肥「寶業桐城綠苑」
- 上海「靜安紫苑」
- 湖北「寶業月亮湖花園」

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（在建）

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
- 重慶

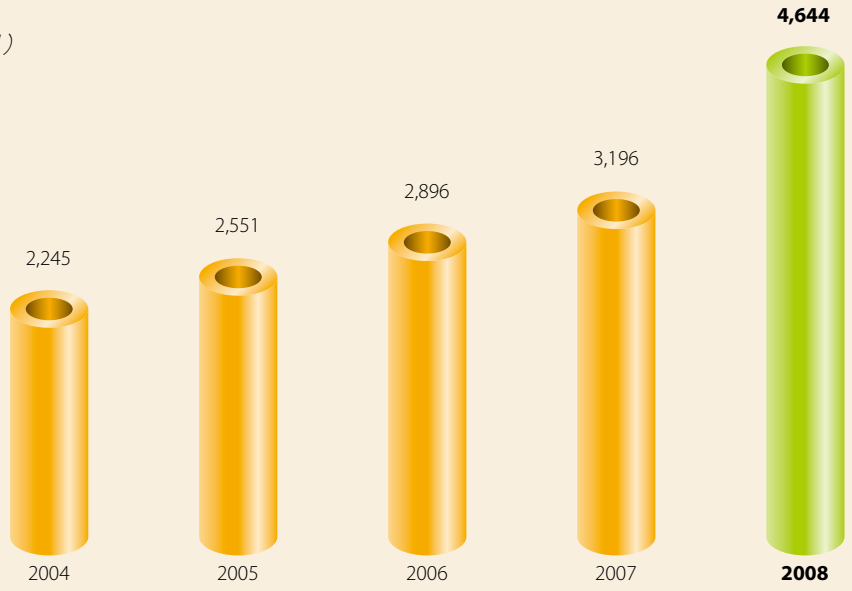
房產開發業務

- 紹興
- 合肥
- 上海
- 湖北

財務摘要

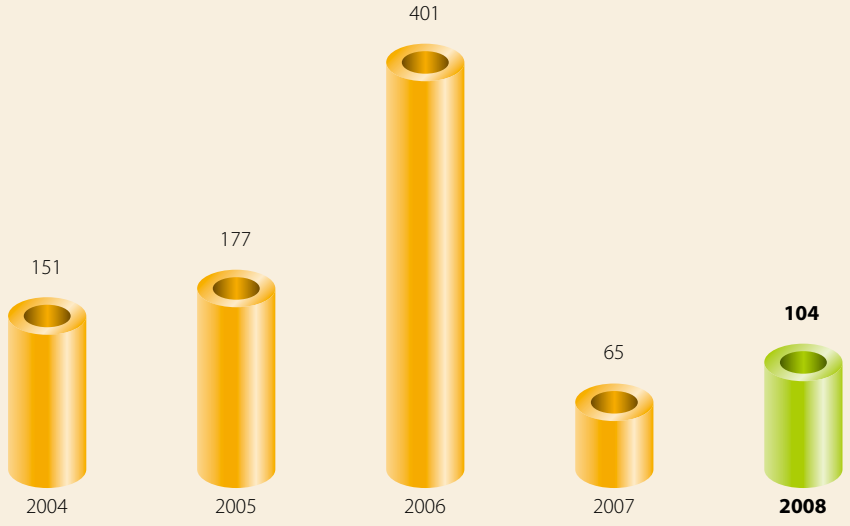
營業額

（人民幣百萬元）
（截至六月三十日止六個月）



本公司權益持有人應佔盈利

（人民幣百萬元）
（截至六月三十日止六個月）



	截至六月三十日止六個月				
	二零零八年	二零零七年	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)*	*人民幣(千元)*	*人民幣(千元)*
業績					
營業額	**4,644,051**	3,196,367	2,895,757	2,550,957	2,245,116
本公司權益持有人應佔盈利	**103,634**	65,015	401,068	176,659	151,170
每股盈利(人民幣元)	**0.16**	0.10	0.66	0.31	0.28
資產及負債					
總資產	**8,731,041**	6,847,775	5,726,478	3,751,911	3,128,874
總負債	**5,788,333**	4,076,292	3,588,157	2,390,839	2,122,200
股東資金	**2,942,708**	2,771,483	2,138,321	1,361,072	1,006,674

主要財務比率

	於六月三十日	
	二零零八年	二零零七年
股本回報率(%)	**3.6%**	2.4%
每股淨資產(人民幣元)	**4.38**	4.10
淨負債比率(%)	**28.7%**	4.5%
流動比率	**1.01**	1.24

簡明綜合中期財務資料

簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	未經審核 二零零八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	5	**822,133**	760,593
投資物業	5	**43,533**	43,533
土地使用權	6	**1,899,397**	2,008,189
商譽	5	**16,534**	16,534
開發中物業		**215,283**	135,541
於聯營公司之投資		**29,552**	31,175
遞延所得稅資產		**27,507**	16,314
		3,053,939	3,011,879
流動資產			
存貨		**165,943**	116,291
土地使用權	6	**489,295**	292,236
開發中物業		**558,118**	620,424
已完工之待售物業		**159,852**	130,757
應收客戶之建築合約款	7	**1,011,244**	866,751
貿易應收款	8	**643,150**	656,635
其他應收款	9	**1,037,341**	931,352
受限制銀行存款		**336,750**	248,067
現金及現金等價物		**1,275,409**	818,474
		5,677,102	4,680,987
總資產		**8,731,041**	7,692,866
權益			
本公司權益持有人權益			
股本及溢價	10	**1,510,259**	1,510,259
儲備	11	**134,676**	146,746
保留盈餘			
—擬派股息		**—**	46,407
—其他		**1,258,859**	1,155,225
		2,903,794	2,858,637
少數股東權益		**38,914**	37,771
權益合計		**2,942,708**	2,896,408

	附註	未經審核 二零零八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	15	**80,000**	120,000
遞延所得稅負債		**82,474**	88,775
		162,474	208,775
流動負債			
貿易應付款	12	**674,842**	706,462
其他應付款	13	**684,418**	618,872
預收賬款		**1,108,732**	689,268
應付所得稅項		**159,326**	175,790
應付客戶之建築合約款	7	**580,513**	541,640
應付股利	21	**46,407**	—
借款	15	**2,366,921**	1,851,151
保用撥備	14	**4,700**	4,500
		5,625,859	4,587,683
負債合計		**5,788,333**	4,796,458
權益及負債總計		**8,731,041**	7,692,866
流動資產淨值		**51,243**	93,304
總資產減流動負債		**3,105,182**	3,105,183

第11至25頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明綜合收益表

截至二零零八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 二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業額	4	**4,644,051**	3,196,367
銷售成本		**(4,347,059)**	(3,010,687)
毛利		**296,992**	185,680
其他利得－淨額	16	**53,128**	48,029
分銷成本		**(10,080)**	(9,768)
行政開支		**(123,085)**	(116,633)
經營盈利		**216,955**	107,308
融資成本	18	**(60,208)**	(24,563)
應佔聯營公司虧損		**(1,623)**	(333)
除所得稅前盈利		**155,124**	82,412
所得稅項	19	**(50,347)**	(11,499)
本期盈利		**104,777**	70,913
應佔：			
本公司權益持有人應佔盈利		**103,634**	65,015
少數股東權益		**1,143**	5,898
		104,777	70,913
本公司權益持有人應佔盈利之每股盈利			
－基本及攤薄			
（以每股人民幣元計）	20	**人民幣0.16**	人民幣0.10
股息	21	**－**	－

第11至25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

截至二零零八年六月三十日止六個月

	未經審核					
	本公司權益持有人權益					
	股本及溢價	儲備	保留盈餘	合計	少數股東權益	合計
	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	557,723	—	—	557,723	—	557,723
分派二零零六年股息	—	—	(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
於二零零八年一月一日結餘	**1,510,259**	**146,746**	**1,201,632**	**2,858,637**	**37,771**	**2,896,408**
本期盈利	—	—	**103,634**	**103,634**	**1,143**	**104,777**
銷售已完工之待售物業將儲備轉入收益表	—	**(12,070)**	—	**(12,070)**	—	**(12,070)**
分派二零零七年股息*(附註21)*	—	—	**(46,407)**	**(46,407)**	—	**(46,407)**
於二零零八年六月三十日結餘	**1,510,259**	**134,676**	**1,258,859**	**2,903,794**	**38,914**	**2,942,708**

第11至25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

截至二零零八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 二零零八年 *人民幣千元*	二零零七年 *人民幣千元*
經營活動的現金流量－淨額	**36,505**	(329,896)
投資活動的現金流量－淨額	**(55,340)**	(61,567)
融資活動的現金流量－淨額	**475,770**	653,561
現金及現金等價物淨增加	**456,935**	262,098
期初現金及現金等價物	**818,474**	782,699
期末現金及現金等價物	**1,275,409**	1,044,797
現金及現金等價物餘額分析：		
銀行存款及現金	**1,243,409**	1,024,797
短期銀行存款	**32,000**	20,000
	1,275,409	1,044,797

第11至25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二零零八年九月十日獲董事會批准刊發。

2. 編制基準

截至二零零八年六月三十日止六個月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二零零七年十二月三十一日止年度的年度財務報表一並閱讀，二零零七年度財務報告乃根據香港會計師公會所發布的香港財務報告準則而編制。

3. 會計政策

編製本簡明綜合財務資料所採用之會計政策與截至二零零七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(見有關的年度財務報表)一致，惟以下所述者除外。

本中期期間的所得稅按照年度總盈利適用的稅率計提。

以下詮釋必須在二零零八年一月一日開始的財務年度首次採納，惟目前與本集團無關。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11　「香港財務報告準則2－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　「服務特許權安排」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14　「香港會計準則19－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」

下列已發出但在二零零八年一月一日開始的財務年度仍未生效的新訂準則、對準則的修訂和詮釋並無提早採納。

- 香港財務報告準則8「營運分部」，由二零零九年一月一日或之後開始的年度期間起生效。香港財務報告準則8取代了國際會計準則／香港會計準則14「分部報告」，並要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。預期影響現正詳細評估中。

- 香港會計準則23(經修訂)「借貸成本」，由二零零九年一月一日開始的年度期間起生效。此項修訂與本集團無關，因為本集團目前應用將借貸成本資本化的政策。

- 香港財務報告準則2(修訂本)「以股份為基礎的付款」，由二零零九年一月一日開始的年度期間起生效。目前，本集團并無以股份基礎的付款交易。

簡明綜合中期財務報表附註*(續)*

3. 會計政策(續)

- 香港財務報告準則3(經修訂)「企業合併」和國際會計準則／香港會計準則27「綜合及獨立財務報表」的其後修訂本，國際會計準則／香港會計準則28「聯營公司投資」及國際會計準則／香港會計準則31「合營企業權益」，適用於企業合併的收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後開始的日期。管理層現正評估新規定有關收購會計法、綜合和聯營公司對本集團的影響。

- 香港會計準則1(經修訂)「財務報表的呈報」，由二零零九年一月一日或之後開始的年度期間起生效。管理層現正根據此準則的經修訂披露規定制訂備考賬目。

- 香港會計準則32(修訂本)「金融工具：呈報」和國際會計準則／香港會計準則1財務報表的呈報」的其後修訂本，由二零零九年一月一日或之後開始的年度期間起生效。這與本集團無關，因為本集團並無任何認沽工具。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13「客戶忠誠度計劃」，由二零零八年七月一日或之後開始的年度期間起生效。該詮釋與本集團無關，因為本集團並無客戶忠誠度計劃。

4. 分部資料

(a) 業務分部

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

- 房產開發－開發及銷售物業

截至二零零八年六月三十日止六個月，三個業務分部合計之對外營業額為人民幣4,603,197,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：人民幣3,179,619,000元)。

本集團其他業務主要為提供建築、裝修設計服務、建築設備租賃服務，其規模皆不足以作獨立分部報告。

4. 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核分部業績分析如下：

	截至二零零八年六月三十日止六個月				
	建築施工	**建築材料**	**房產開發**	**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*
營業總額	**3,858,486**	**633,659**	**299,311**	**42,795**	**4,834,251**
分部間營業額	**(107,304)**	**(80,955)**	**—**	**(1,941)**	**(190,200)**
對外營業額	**3,751,182**	**552,704**	**299,311**	**40,854**	**4,644,051**
經營盈利／分部業績	**100,944**	**27,737**	**85,208**	**3,066**	**216,955**
融資成本					**(60,208)**
應佔聯營公司虧損	**—**	**—**	**(1,623)**	**—**	**(1,623)**
除所得稅前盈利					**155,124**
所得稅項					**(50,347)**
本期盈利					**104,777**

本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核分部業績分析如下：

	截至二零零七年六月三十日止六個月				
	建築施工	建築材料	房產開發	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*
營業總額	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／分部業績	80,148	18,409	8,347	404	107,308
融資成本					(24,563)
應佔聯營公司虧損	—	—	(333)	—	(333)
除所得稅前盈利					82,412
所得稅項					(11,499)
本期盈利					70,913

簡明綜合中期財務報表附註(續)

4. 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

包括在綜合損益表中的其他未經審核分部事項如下：

	截至二零零八年六月三十日止六個月				
	建築施工	建築材料	房產開發	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*
折舊	**18,087**	**16,795**	**607**	**965**	**36,454**
攤銷	**2,741**	**2,044**	**112**	**283**	**5,180**
呆賬撥備－淨額	**366**	**(54)**	**207**	**(209)**	**310**

	截至二零零七年六月三十日止六個月				
	建築施工	建築材料	房產開發	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*
折舊	15,608	17,236	819	1,473	35,136
攤銷	2,802	1,132	364	756	5,054
呆賬撥備–淨額	3,507	5,293	—	108	8,908

分部間交易是按照與各方達成的交易條款及條件來進行。

本集團於二零零八年六月三十日之未經審核分部資產負債以及截至該日止六個月的未經審核資本性開支情況分析如下：

	建築施工	建築材料	房產開發	其他業務	未分配	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*	*人民幣千元*
資產	**4,155,078**	**1,184,780**	**2,939,445**	**351,146**	**71,040**	**8,701,489**
於聯營公司之投資	**—**	**—**	**29,552**	**—**	**—**	**29,552**
總資產	**4,155,078**	**1,184,780**	**2,968,997**	**351,146**	**71,040**	**8,731,041**
總負債	**3,175,569**	**625,435**	**1,237,931**	**97,092**	**652,306**	**5,788,333**
資本性開支	**50,998**	**18,696**	**206**	**33,034**	**—**	**102,934**

4. 分部資料(續)

(a) 業務分部(續)

本集團於二零零七年十二月三十一日之經審核分部資產負債如下：

	建築施工	建築材料	房產開發	其他業務	未分配	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*	*人民幣千元*
資產	3,398,731	1,141,889	2,794,231	266,993	59,847	7,661,691
於聯營公司之投資	—	—	31,175	—	—	31,175
總資產	3,398,731	1,141,889	2,825,406	266,993	59,847	7,692,866
總負債	2,558,231	579,886	943,696	40,855	673,790	4,796,458

本集團截至二零零七年六月三十日止六個月的未經審核資本性開支情況如下：

資本性開支	18,254	18,425	1,642	64,873	—	103,194

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、於聯營公司之投資、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及遞延所得稅項。

資本性開支是指物業、廠房和設備的增加。

(b) 地區分部

本集團大部分業務均發生在中國境內，且大部分資產均位於中國。雖然本年集團還在其它三個非洲國家(吉布提共和國(「吉布提」)、博茨瓦納共和國(「博茨瓦納」)、塞舌爾共和國(「塞舌爾」))開展了建築施工業務，同時在此三國添置了一些營業資產，然而，由於海外的營業總額，利潤和資產均小於集團的營業總額，利潤和資產的10%，故並無披露地區分部資料。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

5. 物業、房產和設備，投資性物業和商譽

	物業、廠房和設備 *人民幣千元*	投資物業 *人民幣千元*	商譽 *人民幣千元*
截至二零零八年六月三十日止六個月			
於二零零八年一月一日期初數(經審核)	**760,593**	**43,533**	**16,534**
增加	**102,934**	**–**	**–**
處置	**(4,940)**	**–**	**–**
折舊	**(36,454)**	**–**	**–**
於二零零八年六月三十日期末數(未經審核)	**822,133**	**43,533**	**16,534**
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(經審核)	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(未經審核)	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。於二零零八年六月三十日，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。截至二零零八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。

6. 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：

	未經審核 二零零八年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
非流動土地使用權	**1,899,397**	2,008,189
流動土地使用權	**489,295**	292,236
	2,388,692	2,300,425

6. 土地使用權(續)

土地使用權截至二零零八年及二零零七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	
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於一月一日期初數(經審核)	**2,300,425**	1,061,397
增加	**180,017**	—
攤銷		
—記入行政開支	**(5,180)**	(5,054)
—記入開發中物業	**(15,354)**	(2,265)
轉入銷售成本	**(71,216)**	(7,882)
於六月三十日期末數(未經審核)	**2,388,692**	1,046,196

7. 應收／(應付)客戶之建築合約款項

	未經審核	經審核
	二零零八年	二零零七年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)	**27,086,005**	23,334,823
*減：*已發出的進度收費單	**(26,655,274)**	(23,009,712)
	430,731	325,111
包括：		
應收客戶建築合約款項	**1,011,244**	866,751
應付客戶建築合約款項	**(580,513)**	(541,640)
	430,731	325,111

簡明綜合中期財務報表附註(續)

8. 貿易應收款

	未經審核 二零零八年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
貿易應收款	**667,010**	680,185
*減：*呆賬撥備	**(23,860)**	(23,550)
	643,150	656,635

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，而對房產開發業務客戶則不給予信用期。此等貿易應收款的賬齡分析如下：

	未經審核 二零零八年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
3個月之內	**251,393**	347,340
3個月至1年	**273,829**	241,457
1至2年	**85,920**	39,710
2至3年	**23,636**	26,988
3年以上	**32,232**	24,690
	667,010	680,185

9. 其他應收款

	未經審核 二零零八年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
應收履約保證金及項目按金	**729,780**	711,333
預付款項及其他按金	**133,005**	101,264
其他	**174,556**	118,755
	1,037,341	931,352

10. 股本及溢價

	股份數目 *千股*	普通股 *人民幣千元*	股份溢價 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
截至二零零八年六月三十日止六個月				
於二零零八年一月一日(經審核)及 二零零八年六月三十日(未經審核)	**662,964**	**662,964**	**847,295**	**1,510,259**
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(經審核)	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(未經審核)	662,964	662,964	848,494	1,511,458

於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日，普通股的法定數目總額為662,964,005股，每股面值為人民幣1元。所有已發行股份均已全數繳足。

11. 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*	總額 *人民幣千元*
截至二零零八年六月三十日止六個月			
於二零零八年一月一日(經審核)	**79,766**	**66,980**	**146,746**
銷售已完工之待售物業將儲備轉入收益表	**(12,070)**	**–**	**(12,070)**
於二零零八年六月三十日(未經審核)	**67,696**	**66,980**	**134,676**
截止二零零七年六月三十日止六個月			
於二零零七年一月一日(經審核)及 二零零七年六月三十日(未經審核)	101,104	126,847	227,951

簡明綜合中期財務報表附註(續)

12. 貿易應付款

貿易應付款的賬齡列示如下：

	未經審核 二零零八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月之內	**225,841**	298,742
3個月至1年	**281,236**	256,086
1至2年	**98,702**	99,053
2至3年	**29,395**	17,747
3年以上	**39,668**	34,834
	674,842	706,462

13. 其他應付款

	未經審核 二零零八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
項目經理按金	**271,336**	208,676
其他應付稅項	**59,717**	104,729
預提費用	**11,919**	11,385
應付職工薪酬	**40,177**	40,503
應付股東款項	**–**	4,107
其他	**301,269**	249,472
	684,418	618,872

14. 保用撥備

	人民幣千元
截至二零零八年六月三十日止六個月	
於二零零八年一月一日期初數(經審核)	**4,500**
額外撥備	**800**
期間實際花費	**(600)**
於二零零八年六月三十日期末數(未經審核)	**4,700**
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(經審核)	4,250
額外撥備	200
於二零零七年六月三十日期末數(未經審核)	4,450

本集團就給客戶提供的建築工程服務發出六月至五年不等之保證期，並承諾維修建築工程服務的遺漏缺點。撥備費用乃根據以往維修水準估計並確認。

15. 借款

	未經審核 二零零八年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
列示於非流動負債的借款：		
長期銀行借款		
—有抵押*(附註(a))*	**80,000**	50,000
—無抵押	**—**	70,000
	80,000	120,000
列示於流動負債的借款：		
短期銀行借款		
—有抵押*(附註(a))*	**44,000**	128,000
—擔保*(附註(b))*	**477,000**	452,000
—無抵押	**1,845,921**	1,271,151
	2,366,921	1,851,151
	2,446,921	1,971,151

簡明綜合中期財務報表附註(續)

15. 借款(續)

借款變動分析如下：

	人民幣千元
截至二零零八年六月三十日止六個月	
於二零零八年一月一日期初數(經審核)	**1,971,151**
借款增加額	**1,678,321**
還款額	**(1,202,551)**
於二零零八年六月三十日期末數(未經審核)	**2,446,921**
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(經審核)	1,222,779
借款增加額	1,281,791
還款額	(1,185,953)
於二零零七年六月三十日期末數(未經審核)	1,318,617

(a) 於二零零八年六月三十日，本集團的土地使用權，樓宇及開發中的物業淨值共人民幣180,842,000元(二零零七年十二月三十一日：人民幣392,140,000元)用作銀行借款之抵押。

(b) 於二零零八年六月三十日，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。

在資產負債表日的加權平均實際利率如下：

	未經審核 二零零八年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借款	**8.01%**	6.07%

所有的借款之賬面值均以人民幣計價。

由於貼現的影響不大，故短期借款的公平值與其賬面值相近。

15. 借款(續)

非流動負債的賬面值和公平值列示如下：

	未經審核 二零零八年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零七年 十二月三十一日 *人民幣千元*
賬面值	**80,000**	120,000
公平值	**61,200**	116,606

16. 其他利得－淨額

	未經審核 截至六月三十日止六個月 二零零八年 *人民幣千元*	二零零七年 *人民幣千元*
利息收入	**42,419**	31,093
債務重組收益	**2,147**	4,720
政府補貼	**283**	3,679
清理物業、廠房和設備之收益	**235**	2,577
投資物業公平價值利得	**–**	51
其他	**8,044**	5,909
	53,128	48,029

17. 按性質劃分之開支

	未經審核 截至六月三十日止六個月 二零零八年 *人民幣千元*	二零零七年 *人民幣千元*
物業、廠房和設備的折舊	**36,454**	35,136
土地使用權攤銷記入損益表	**5,180**	5,054
僱員薪酬福利開支	**609,687**	421,060
出售已完工物業之成本	**226,964**	45,945
已使用原材料和損耗品之成本	**3,543,308**	2,591,713
樓宇營運租賃支出	**2,972**	1,746

簡明綜合中期財務報表附註(續)

18. 融資成本

截至二零零八年及二零零七年六月三十日止六個月的融資成本均為銀行借款利息。

19. 所得稅項

(i) 香港利得稅

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團無香港課稅之收入，因而並無計提香港所得稅(截至二零零七年六月三十日止六個月：無)。

(ii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

企業所得稅乃根據本集團內於中國注冊的公司之應課稅收入，按照中國的相關規定計算，並且已計及可以獲得的退稅及減稅等稅項優惠。

本公司，其附屬公司及一家共同控制實體均須按稅率25%(二零零七年：33%)繳納企業所得稅。

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從33%降為25%，於二零零八年一月一日起生效。

(iii) 中國土地增值稅

中國土地增值稅率為累進稅率，從30%至60%。計算基數為土地增值額，即開發物業銷售收入扣減土地成本和開發成本等可抵扣項。

簡明綜合中期損益表中的所得稅項金額如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	*人民幣千元*
當期所得稅		
—中國企業所得稅	**53,621**	34,813
—中國土地增值稅	**14,220**	—
遞延稅項	**(17,494)**	(23,314)
	50,347	11,499

20. 每股盈利

基本

每股基本盈利是根據本公司之權益持有人應佔盈利及期內已發行股份加權平均值計算。

	未經審核 截至六月三十日止六個月 二零零八年	二零零七年
本公司之權益持有人應佔盈利(*人民幣元*)	**103,634,000**	65,015,000
期內已發行普通股的加權平均數	**662,964,005**	653,476,598
每股基本盈利(*人民幣元*)	**0.16**	0.10

攤薄

基本及攤薄每股盈利是相同的，因為本公司不存在構成潛在攤薄的股份。

21. 股息

董事會決議不派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息(二零零七年六月三十日止六個月：零)。於二零零八年六月十五日之本公司股東周年大會已批准了二零零七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。該股利分配已於二零零八年七月八日支付。

22. 或然負債

	未經審核 二零零八年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零七年 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的擔保	**149,304**	56,657

本集團就若干銀行授予本集團開發物業項目的個別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，銀行將會解除該等保證。

23. 資本承擔

於二零零八年六月三十日，本集團無重大資本承擔。

24. 關聯交易

除已於附註15(b)所載之關聯方交易外，本集團於截至二零零八年及二零零七年六月三十日止六個月與關聯方有下列重大交易：

主要管理人員報酬

	未經審核 截至六月三十日止六個月 二零零八年 *人民幣千元*	二零零七年 *人民幣千元*
薪金及其他短期員工福利	**2,177**	1,549

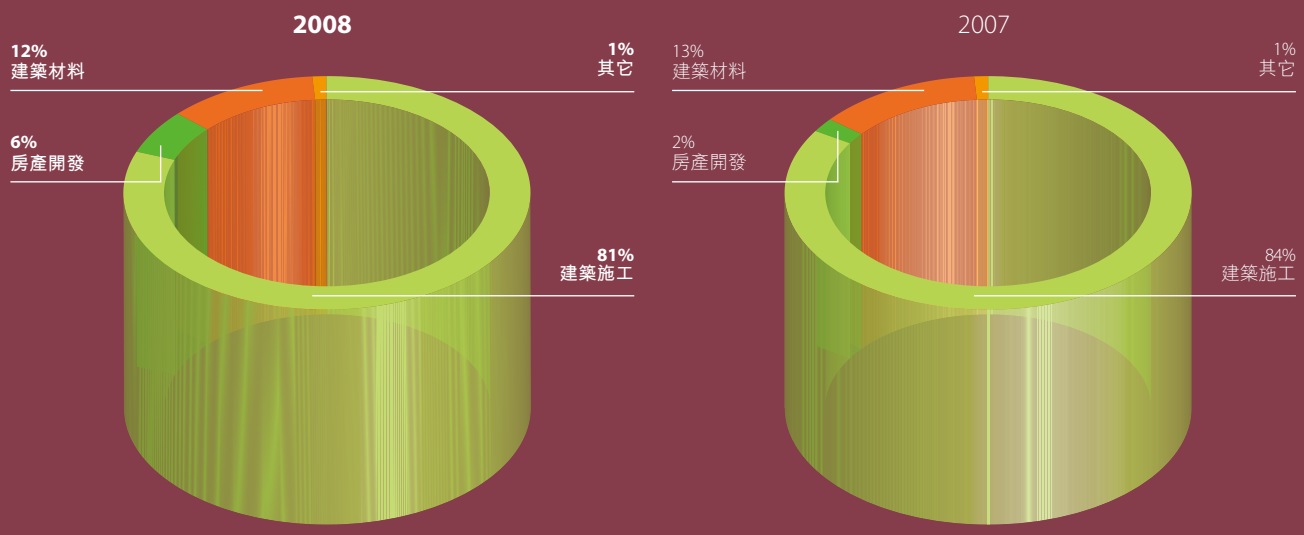
管理層討論與分析

業績及股息

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團實現營業額人民幣4,644,051,000元，較去年同期增長約45%；經營盈利為人民幣216,955,000元，較去年同期增長約102%；本公司權益持有人應佔盈利為人民幣103,634,000元，較去年同期增長約59%；每股盈利為人民幣0.16元，較去年同期增長約60%。董事會決議不派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息。

營業額

(截至六月三十日止之六個月)

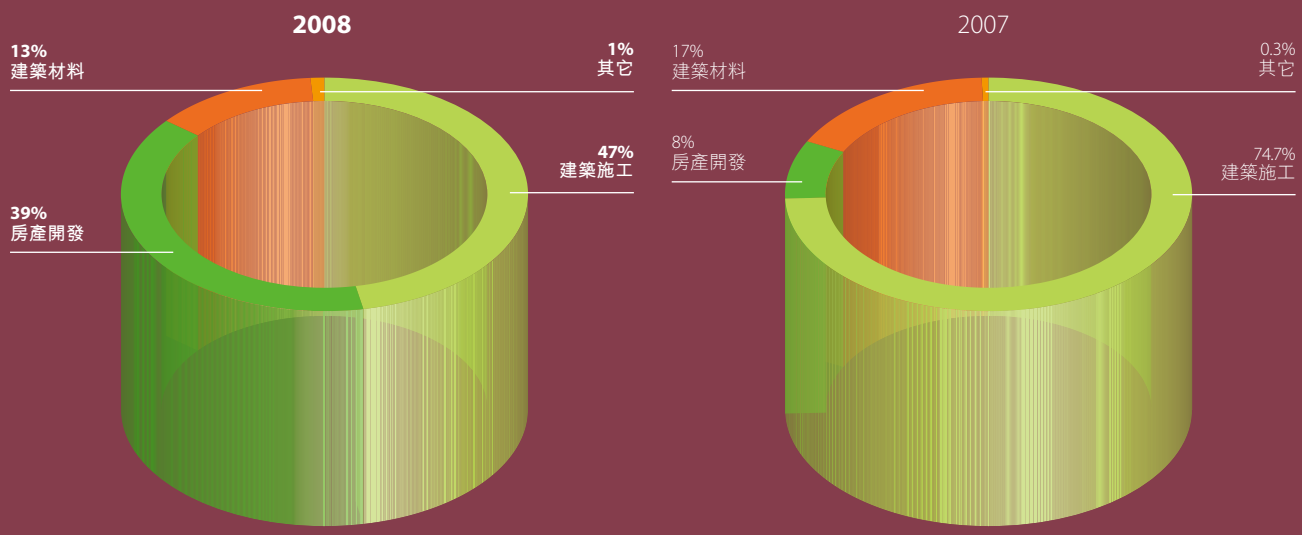


營業額

	截至六月三十日止六個月				
	二零零八年		二零零七年		變動
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	
建築施工	**3,751,182**	**81%**	2,700,525	84%	+39%
房產開發	**299,311**	**6%**	48,527	2%	+517%
建築材料	**552,704**	**12%**	430,567	13%	+28%
其他	**40,854**	**1%**	16,748	1%	+144%
總額	**4,644,051**	**100%**	3,196,367	100%	+45%

經營盈利

（截至六月三十日止之六個月）



經營盈利

	截至六月三十日止六個月				
	二零零八年		二零零七年		變動
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	
建築施工	**100,944**	**47%**	80,148	74.7%	+26%
房產開發	**85,208**	**39%**	8,347	8%	+921%
建築材料	**27,737**	**13%**	18,409	17%	+51%
其他	**3,066**	**1%**	404	0.3%	+659%
總額	**216,955**	**100%**	107,308	100%	+102%

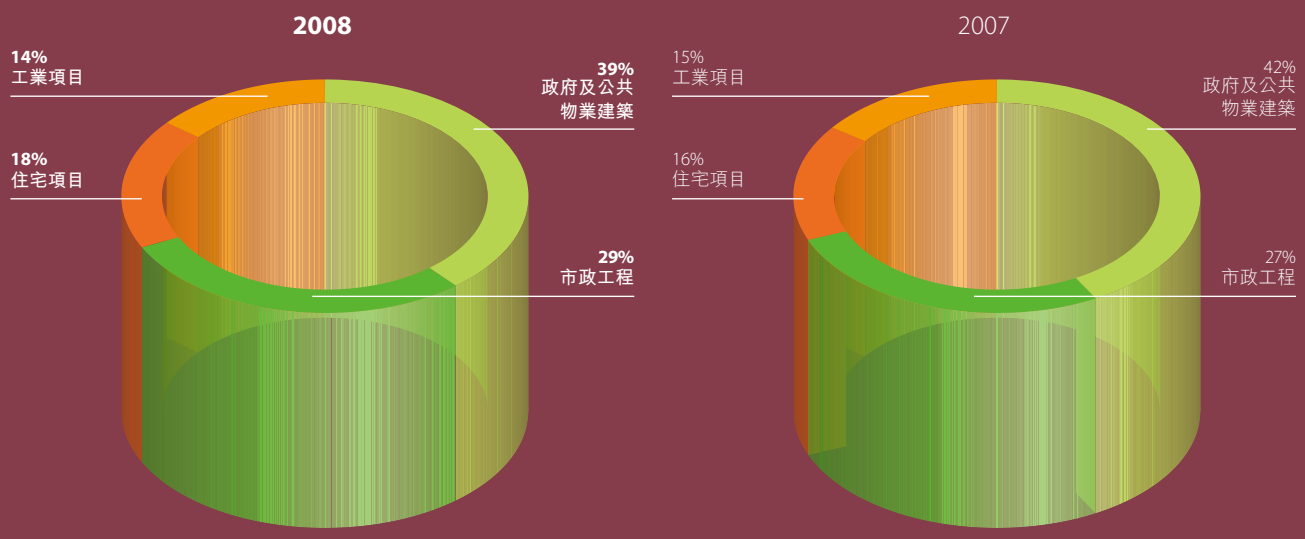
業績回顧

建築施工業務

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團建築施工業務實現營業額人民幣3,751,182,000元，較去年同期增長約39%；經營盈利達人民幣100,944,000元，較去年同期增長約26%。

截至二零零八年六月三十日止，本集團建築施工業務在建工程的合同金額合共人民幣27,086,005,000元，比去年同期增長約37%，有關分析如下：

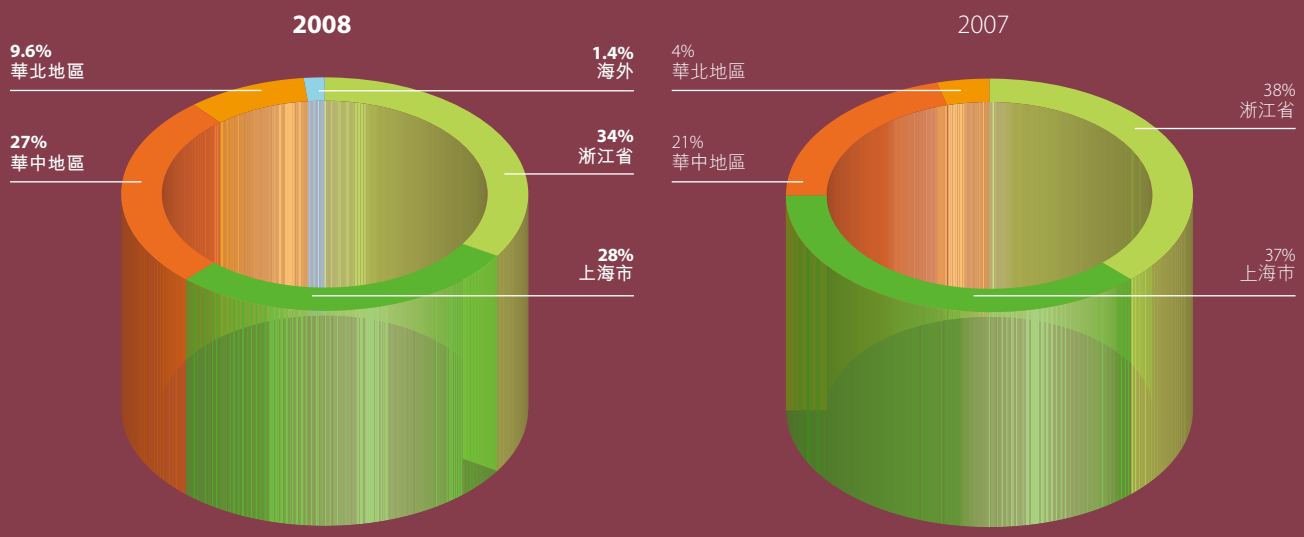
建築施工業務在建工程的合同總額－按性質分類



按性質分類：

	於六月三十日				
	二零零八年		二零零七年		變動
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	
政府及公共物業建築	**10,563,542**	**39%**	8,302,253	42%	+27%
市政工程	**7,854,941**	**29%**	5,337,163	27%	+47%
住宅項目	**4,875,481**	**18%**	3,162,763	16%	+54%
工業項目	**3,792,041**	**14%**	2,965,091	15%	+28%
合計	**27,086,005**	**100%**	19,767,270	100%	+37%

建築施工業務在建工程的合同總額－按地區分類



按地區分類：

	於六月三十日				
	二零零八年		二零零七年		變動
	人民幣千元	*比重*	*人民幣千元*	*比重*	
浙江省	**9,209,242**	**34%**	7,511,563	38%	+23%
上海市	**7,584,081**	**28%**	7,313,890	37%	+4%
華中地區	**7,313,221**	**27%**	4,151,127	21%	+76%
華北地區	**2,600,257**	**9.6%**	790,690	4%	+229%
海外*	**379,204**	**1.4%**	—	—	不適用
合計	**27,086,005**	**100%**	19,767,270	100%	+37%

* *海外業務主要是指在非洲的吉布提、博茨瓦納和塞舌爾這三個國家開展的建築施工業務。*

本集團堅持「以品牌贏市場，以科技求發展」的理念，在新接業務中注重提升項目工程品質，截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團新接建築施工業務合共約人民幣50.5億元。如杭州蕭山國際機場航站樓、溫州鹿城廣場、安徽第一高樓東怡金融中心等一大批高端項目的承接，提升了本集團在高端市場的地位。

期內，本集團駐非洲的吉布提、博茨瓦納和塞舌爾等國的建築施工業務形勢喜人，新接建築施工業務合共約人民幣3.7億元，如阿拉伯基金會投資的住宅項目及吉布提總統官邸擴建工程項目等一批當地地標工程。

房產開發業務

截至二零零八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299,311,000元(扣除營業稅及附加稅費前為人民幣314,715,000元)，較去年同期增長約517%；經營盈利達人民幣85,208,000元，較去年同期增長約921%。

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二期、浙江商貿城及位於紹興縣的臨江綠苑。城市綠苑二期共銷售樓盤面積約49,582平方米，實現營業額約人民幣169,433,000元，平均銷售價格約為每平方米人民幣3,417元；浙江商貿城共銷售樓盤面積約1,079平方米，實現營業額約人民幣3,376,000元，平均銷售價格約為每平方米人民幣3,129元；臨江綠苑於二零零八年五月底提前交房予業主，共銷售樓盤面積約42,088平方米，實現營業額約人民幣127,255,000元，平均銷售價格約為每平方米人民幣3,024元；以前年度開發的項目剩餘的商鋪銷售共實現營業額約人民幣14,651,000元。

位於上海的靜安紫苑項目於二零零八年四月開始預售以來，銷售形勢良好，截至目前已預售總單位數目的70%，住宅部分銷售均價約每平方米人民幣39,875元，辦公部分銷售均價約每平方米人民幣30,000元。

紹興「臨江綠苑」小區

紹興「臨江綠苑」別墅

開發中的物業

截至二零零八年六月三十日，本集團開發中的物業歸納如下：

項目名稱	地點	預算建築面積 *（平方米）*	本集團所佔權益
寶業四季園	紹興	525,000	100%
大坂風情	紹興	250,000	100%
玉園	紹興	180,000	49%
靜安紫苑	上海	48,239	70%
城市綠苑二期	合肥	120,000	100%
浙江商貿城	合肥	66,000	75%
寶業桐城綠苑	合肥	164,000	100%
寶業月亮湖花園	湖北荊門	82,000	100%

合肥「城市綠苑」

紹興「臨江綠苑」

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，容積率僅為0.5，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五星級酒店等配套項目，目前寶業四季園一期約100,000平方米，已於本年六月初奠基開始動工建設，預計於二零零九年開始預售。

大坂風情位於紹興縣柯橋，該項目佔地面積約100,000平方米，容積率為2.5，規劃許可建築面積約為250,000平方米。該項目位於紹興縣柯橋重點開發的『兩湖』區域，大坂湖東面，臨湖而居，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。大坂風情已於二零零八年三月奠基開始動工建設，預計將於二零零九年開始預售。

玉園位於紹興市陽明路一號，該項目總佔地面積約為180,000平方米，容積率為1.0，規劃許可建築面積約為180,000平方米。該項目是本集團與一家香港上市公司－綠城中國控股有限公司(股票代碼：3900)雙方共同投資開發的高檔住宅項目，本集團佔49%的權益。該項目位於紹興市會稽山旅遊度假區，屬於紹興高檔住宅區域，距離紹興市區中心僅8公里，毗鄰本集團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。目前，該項目已經動工建設，爭取在二零零八年年底開始預售。

上海「靜安紫苑」

合肥「浙江商貿城」

靜安紫苑位於上海市靜安區江寧路，緊鄰南京西路黃金三角圈最繁華地段，地理位置十分優越。該項目建築面積約48,239平方米，用作開發建設豪華酒店式公寓。本項目的土建已基本完工，內部裝飾工程尚在進行中。該項目自二零零八年四月開始預售以來，銷售形勢良好，截至目前已預售總單位數目的約70%。

城市綠苑二期位於安徽省合肥市瑤海區，總建築面積為170,000平方米，該地段屬合肥市重點開發區域，交通十分便利，主要發展為高檔住宅，並包括部分商鋪及寫字樓。該項目預售情況良好，其中約12萬平方米計劃於二零零八年年內交房並確認銷售收入，二零零八年上半年已有49,582平方米交房入賬，截至目前餘下面積已成功預售約80%。

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。浙江商貿城主要開發為商務公寓及商鋪。截至二零零八年六月三十日止累計約有26,369平方米已經確認銷售收入，剩餘約66,000平方米已有約80%成功預售。

寶業桐城綠苑位於安徽省合肥市包河區，該項目總佔地面積約為58,570平方米，容積率為2.8，規劃許可建築面積約為164,000平方米。該項目由9幢高層組成，集住宅、單身公寓、商業廣場等多種功能形態於一體，坐擁中國科技大學、合肥商業次中心－南七商圈等成熟環境，地理位置十分優越。目前，該項目已開始動工建設，預計於二零零八年年底開始預售。

寶業月亮湖花園位於湖北省荊門市東城區，該項目所在區域經濟活躍，交通便利，周邊教育等配套設施齊全。月亮湖花園項目總建築面積約為82,000平方米，容積率為1.8，由22棟樓組成，其中13棟多層，9棟小高層住宅，沿月亮湖路的建築將開發為商業樓宇。目前，該項目前期規劃已完成，預計將於二零零九年開始預售。

本集團期內並沒有增購土地儲備，鑒於現有的土地儲備尚算充裕，足夠未來三至五年開發之用；另外，雖然土地價格於期內已經有所回落，但國際和國內的經濟彌漫著許多不明朗因素，我們雖然資金較為充裕，但仍會在收購投資方面採取一貫謹慎的作風，小心選擇，只會考慮盈利空間潛力大而穩的項目。當然我們一定會把握每次「危機」帶來的機遇。

建築材料業務

截至二零零八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552,704,000元，較去年同期增長約28%；經營盈利為人民幣27,737,000元，較去年同期增長約51%。

本集團建築材料業務各類產品之營業額如下：

	截至六月三十日止六個月		
	二零零八年	二零零七年	**變動**
	人民幣千元	*人民幣千元*	
預拌混凝土	**127,122**	124,864	+2%
幕墻	**165,811**	103,336	+60%
木製品及室內裝飾	**143,703**	86,113	+67%
鋼結構	**71,852**	73,196	-2%
混凝土管樁	**27,635**	21,528	+28%
混凝土管道	**5,527**	12,917	-57%
大型房屋面板	**2,764**	4,306	-36%
防火材料	**8,290**	4,307	+92%
合計	**552,704**	430,567	+28%

以上可見，幕墻、木製品及室內裝飾之業務增長顯著，這主要是由於多年來，本集團在產品技術上的創新，已漸漸得到市場及業界的認同。然而，一些較為傳統的建材產品，例如混凝土管道及大型房屋面板則因本地相關產品製造商增多，競爭激烈，而導致銷售下降。另一方面，儘管受鋼材、水泥、木材等原材料價格上漲、人工成本增加及傳統建材產品競爭日趨激烈等因素的影響，建材業務的經營利潤率仍由去年同期的4.3%上升至本期的5%，這有賴於我們建材製造的技術提升。

本集團通過與日本大和房屋工業株式会社合作共同開發低多層工業化住宅，經過兩年半的努力，已取得顯著成果。工業化住宅技術和研發成果在多項工程中陸續投入應用，開發中的大坂風情、寶業四季園等項目也將採用工業化住宅技術。同時，本集團積極與中國建築科學研究院等科研單位合作，共同研發節能環保型綠色住宅，為進入中國新農村建設的龐大市場作了最好的準備。

業務展望

期內，受國內宏觀經濟環境的影響，中國各行各業都在經歷著嚴峻的挑戰，作為中國經濟晴雨表的建築房產行業同樣在經歷著新一輪行業調整。其具體表現是國內部分地區房價出現了一些下調，交易量有所萎縮，觀望氣氛也較為濃重，但是我們相信，市場的表現正是自二零零七年以來國家一系列宏觀調控政策的結果，也是在政府出台這一系列宏觀調控政策預期想達到的效果，期內房地產市場的變化與美國的次貸問題有著本質的不同，它是繼二零零七年房地產市場經過一輪亢奮的增長之後，市場逐步回歸理性、行業本身進行自我調節的過程。我們充分相信，只有在經歷本輪調整之後，房地產市場才能走得更遠更健康。決定一個行業是否具有成長空間，不是看它短時的增長或是下降，而應該分析推動行業增長的基本因素。就中國房地產市場而言，推動其增長的因素包括中國經濟的增長、城市化進程、人口遷移、居住模式的改變以及人口結構等因素。雖然中國經濟在全球經濟不甚景氣的環境下，會遇到很多問題，但是中國經濟增長的基本面不會改變。據中華人民共和國國家統計局之報告，目前中國的城市化率僅為45%，與西方發達國家存在較大差距。中國的城市化進程必將使大量人口從農村遷往城市，同時，中國城市原有建築和住宅很多已經無法滿足現代人追求節能舒適環保住宅的要求，需要更新換代。

然而，經濟短期的波動調整是我們必須面對及承受的，各項經營成本如原材料、工資及利息支出均在上升，而且上升趨勢仍將持續，這將無可避免地影響到本集團建築施工及建築材料業務的盈利能力，幸好，本集團二零零八年度房產開發業務可以確認收入的項目比較優質，位於上海、合肥等這些城市的中心地帶，因此經營利潤率非常理想，也將帶動本集團整體的經營利潤率有所提升。

就營業額增長而言，由於本集團以往良好的規劃和布局，建築施工方面，我們的業務已成功衝出浙江省，拓展外省業務的成績明顯，加上湖北寶業在完成對湖北省建築集團的收購後，業務蒸蒸日上；房產開發方面，經過多年的積累儲備，我們將有策略地按計劃增加每年的落成結算面積，使有關業務收入貢獻每年有序增長；建築材料方面，隨著合肥建材產業化基地的逐步投產，營業額亦將錄得相應增加。

另一方面，我們相信，市場的短期波動調整有利於行業長期健康發展。這種調整對於本集團而言，不僅是一種挑戰，同時也是一種機遇。我們貫徹實行審慎的財務管理和業務發展模式，並維持較低的負債比率，這不但能使我們企業能安穩地渡過任何經濟風浪，更重要的是使我們有足夠的資金實力，在資產價格低迷時進行收購擴張活動，把握機遇，在行業整合過程中，鞏固紮實我們的行業地位，為未來創造更好的佳績。

財務回顧

財務政策

本集團實行審慎的財務政策，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、融資和資本結構，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資源，規避融資風險，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，在二零零八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乎7%至8%年利率之間(二零零七年六月三十日：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75%(二零零七年六月三十日：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。

於二零零八年六月三十日，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834,762,000元(二零零七年六月三十日：人民幣123,295,000元)，本集團的淨負債比率(銀行借款淨額／本公司權益持有人權益)為28.7%(二零零七年六月三十日：4.5%)，由於本集團以前年度購買的土地款已經於本期內全部付清，因此，我們有信心在未來將資產負債比率維持在此健康水平。

關於本集團於二零零七年十一月十九日召開股東特別大會表決通過的發行短期融資券的議案，受政府收緊信貸政策的影響，相關銀行開出的發行條件並不十分優惠，考慮到本集團的資金情況仍算鬆動，因此沒有迫切需要急於發行短期融資券。但我們與相關銀行仍然保持緊密聯繫，在適當時間隨時啟動發行短期融資券的工作。

主要財務分析

	於六月三十日	
	二零零八年	二零零七年
股本回報率(%)	**3.6%**	2.4%
每股淨資產(人民幣元)	**4.38**	4.10
淨負債比率(%)	**28.7%**	4.5%
流動比率	**1.01**	1.24

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

期內本公司權益持有人應佔盈利人民幣103,634,000元，比上年同期增長了59%，所以期內股本回報率較上年同期有大幅增長，每股淨資產也有所上升。期內本集團淨負債為人民幣834,762,000元，比上年同期增加了約5.7倍，主要用於土地收購。淨負債增加直接導致淨負債比率上升，同時也使流動比率較去年同期有所下降，當然這只是短期的現象，現在資金的投放和優質土地儲備的增加必將為本集團在未來帶來豐厚的回報。

現金流量分析

		於六月三十日	
		二零零八年	二零零七年
	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	(i)	**36,505**	(329,896)
投資活動之現金流出淨額	(ii)	**(55,340)**	(61,567)
融資活動之現金流入淨額	(iii)	**475,770**	653,561
現金及現金等價物增加		**456,935**	262,098

附註：

(i) 本期經營活動之現金流入淨額為人民幣36,505,000元，比上年同期的淨流出人民幣329,896,000元增加現金流入人民幣366,401,000元。主要原因是上海的靜安紫苑於本年4月份開盤預售，截止期末已預收房款人民幣494,719,000元，此外，本期本集團其他附屬公司業務收款狀況也均呈良好態勢，因此經營活動仍取得淨流入現金流量。

(ii) 本期投資活動之現金流出淨額為人民幣55,340,000元，主要是為會稽山高爾夫球場及酒店，建材產業化基地的固定資產及在建工程支出。

(iii) 本期融資活動之現金流入淨額為人民幣475,770,000元，比上年同期減少人民幣177,791,000元，因二零零七年二月定向增發予老虎基金，共募集資金人民幣559,650,000元，而本期沒有增發股份，融資活動之現金流入全部為銀行借款。

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托的建築企業，因此，土地增值稅的清算對本集團整體業績不會構成重大的影響。

行政開支

本集團的行政開支由去年同期的人民幣116,633,000元增長到本期的人民幣123,085,000元，只有輕微增長約5.5%，其中最大開銷是員工薪酬開支。因採納新的勞動合同法及工資隨著通漲上升，於行政開支列支之員工成本由去年同期的人民幣19,663,000元增加到本期的人民幣28,512,000元，增幅達45%。至於其他行政開支實際是有所節約，這有賴於管理層及各級員工的努力，身體力行，推動節約環保型社會及提高工作效率。

融資成本

融資成本全部是由銀行借款的利息支出所產生，由去年同期的人民幣24,563,000元上升到本期的人民幣60,208,000元，激增1.45倍。原因來自兩方面，首先銀行借款由去年同期的人民幣1,318,617,000元增加至本期的人民幣2,446,921,000元；另外，銀行借款年利率與去年同期相比，亦額外上升大約1%。銀行借款增加主要是用於支付去年收購的三塊土地代價及其開發建設成本。

對外擔保及履行

	二零零八年 六月三十日 *人民幣千元*	二零零七年 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	**149,304**	56,657

本集團就若干銀行授予本集團附屬公司開發物業項目的個別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

於二零零八年六月三十日，本集團以土地使用權，樓宇及開發中的物業共約人民幣180,842,000元(二零零七年十二月三十一日：人民幣392,140,000元)作為短期銀行借款之抵押。

資本開支

二零零八年上半年資本開支共有約人民幣102,934,000元，主要有約人民幣50,000,000元用於建設會稽山高爾夫球場及酒店；有約人民幣30,000,000元用於購置寶業建設產業研究院的科研設備；及有約人民幣18,000,000元用於建設紹興和合肥建材產業化基地新廠房。計劃下半年合共有約資本開支人民幣20,000,000元投放到合肥和武漢的建材產業化基地之建設。

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賬，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重大影響。

股息

董事會決議不派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息(二零零七年六月三十日止六個月：零)。於二零零八年六月十五日之本公司股東周年大會已批准了二零零七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。該股利分配已於二零零八年七月八日支付。

企業社會責任

本集團本著對社會的高度責任感，在努力為股東創造價值的同時，也積極參與社會公益、環境保護及農村教育等工作。我們認為，一個優秀企業的成長發展離不開社會的支持。當國家、社會遇到困難的時候，企業應該擔負起應有的責任。

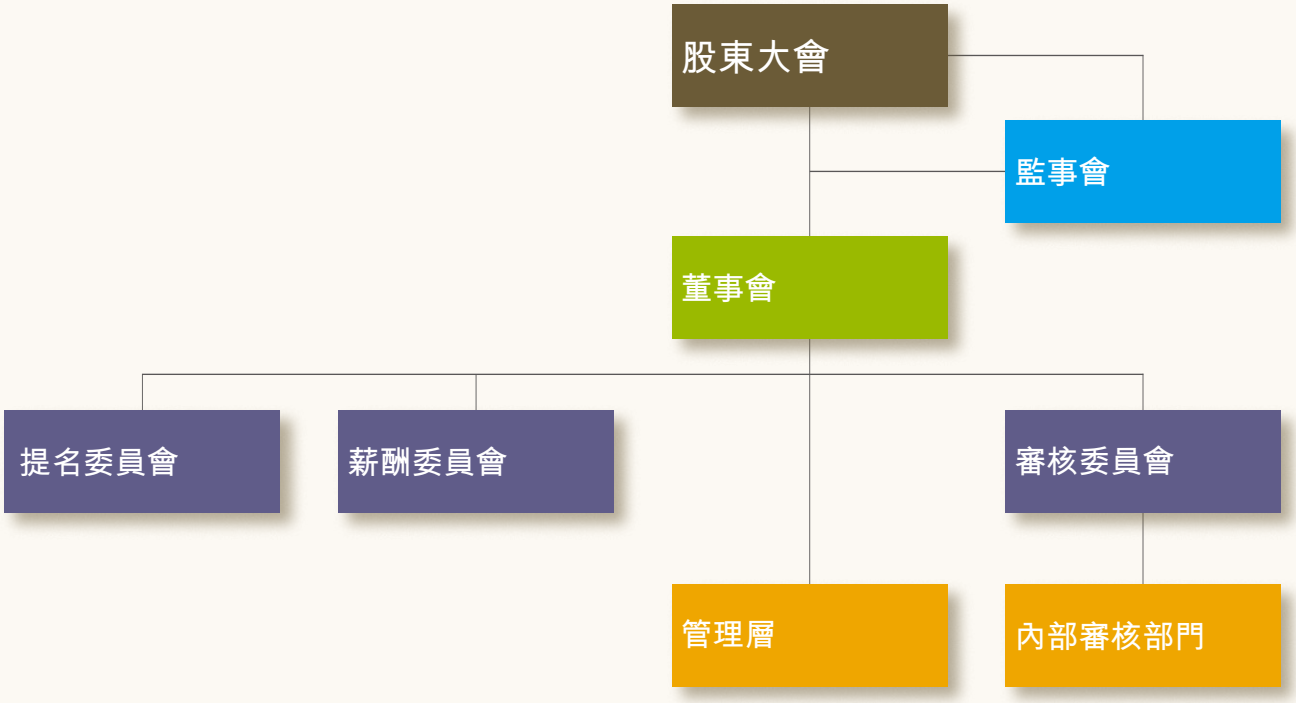
二零零八年五月十二日，四川汶川發生八級特大地震，地震發生後，本集團迅速行動起來，董事會當即決定，向受災地區青川縣捐建一所價值約人民幣500萬元的高抗震綠色節能環保健康工業化的希望小學。本集團廣大員工也積極行動起來，組織各種捐款、捐物、獻血活動，表達對災區人民的深情關切。截至目前，本集團員工現金捐款約人民幣250萬元，其中約人民幣170萬元已通過各地慈善機構捐抵四川災區，剩餘款項將用於高抗震小學後續數字化教學設施的完善工作。

寶業作為一家以建築起家的企業，幫助災區群眾解決災後住房問題，我們義不容辭。為了讓災區人民能夠在最短的時間裏有房住，本集團安排98名專業技術人員，在第一時間趕赴災區，克服一切困難，為災區人民趕製588套符合抗震和環保要求的活動板房。

公司管治報告

本集團致力於建立一個有序、高效、透明的優良公司管治機制，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《中華人民幣共和國公司法》(「公司法」)、《中華人民共和國證券法》、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



董事會

根據公司法、香港聯交所上市規則及本公司《公司章程》的有關規定，本公司第二屆董事會任期已滿。經本公司提名委員會於二零零八年四月十五日會議提名及本公司董事會於二零零八年四月十五日會議推薦，在本公司二零零八年六月十五日召開之股東周年大會選舉產生了本公司第三屆董事會董事。新一屆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、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

根據公司法及本公司《公司章程》的有關規定，本公司第二屆監事會任期已滿。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。為了更好地行使監事會的職能，根據公司法相關條款，經本公司二零零八年四月十五日之職工代表大會選舉，孔祥泉先生及錢永江先生被選舉為公司職工代表監事。經本公司提名委員會二零零八年四月十五日會議提名及本公司董事會二零零八年四月十五日會議推薦，於本公司二零零八年六月十五日召開之股東周年大會選舉產生了本公司第三屆監事會獨立監事。新一屆監事會由五名監事組成，其中孔祥泉先生及錢永江先生為職工代表監事，陳興泉先生、李永生先生及張信道先生為公司獨立監事。

提名委員會

本公司提名委員會成員包括兩名獨立非執行董事王有為先生(主席)和益德清先生，及一名執行董事高紀明先生。本公司提名委員會於期內共召開一次會議，三位委員均出席了會議。

於二零零八年四月十五日提名委員會召開會議，並討論了以下事宜：

- 檢討董事、監事架構、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、監事的人士、並挑選提名有關人士出任董事、監事；
- 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本公司第三屆執行董事，提名胡紹曾先生、王有為先生、益德清先生、陳賢明先生及孫傳林先生為本公司第三屆獨立非執行董事。此外，提名陳興泉先生、李永生先生及張信道先生為本公司第三屆監事會監事。

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，其成員包括兩名獨立非執行董事陳賢明先生(主席)和益德清先生，及一名執行董事龐寶根先生。薪酬委員會於期內共召開一次會議，三位委員均出席了會議，會議就二零零八年本集團新的薪酬政策進行討論審議。

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(主席)、益德清先生及陳賢明先生組成。期內，審核委員會共召開了一次會議，三位委員均出席會議，並與管理層討論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。本集團截至二零零八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，截至二零零八年六月三十日止之六個月，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守則條文。

由於本集團主要由建築施工、房產開發及建築材料三大主營業務組成，而三大主營業務均分別委聘了各自的總經理負責，在很大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落實公司政策，所以同意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，以符合本集團的業務發展目標。

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(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的守則。經本公司作出相關的查詢後，董事已確認截至二零零八年六月三十日止六個月均遵守證券交易守則所規定之標準守則。

投資者關係

本公司致力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，增進投資者及潛在投資者對本公司的信心，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，除了接待了許多個別投資者到訪本集團和參加「一對一」的會議之外，我們參與的主要投資者會議如下：

日期	活動名稱	主辦機構	地點
二零零八年一月二十一日至二十三日	UBS Great China Conference	瑞銀(UBS)	上海
二零零八年四月二十三日至二十五日	JP Morgan 4th Annual China Conference	摩根大通（JP Morgan）	北京
二零零八年五月八日至九日	Citi Bank HK/China Mini Conference	花旗銀行（Citi Bank）	香港
二零零八年五月十四日至十六日	CLSA China Forum	里昂證券(CLSA)	上海
二零零八年六月十日	HSBC China Corporate Day	滙豐銀行（HSBC）	香港

其他資料

董事、監事及高級管理人員之權益

於二零零八年六月三十日，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法例第XV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：

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	個人	198,753,054	29.98%
高紀明先生	本公司	個人	13,024,647	1.96%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	1.44%
周漢萬先生	本公司	個人	8,233,510	1.24%
王榮富先生	本公司	個人	7,147,039	1.08%
高級管理人員				
孫國范先生	本公司	個人	11,705,283	1.77%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	0.87%
婁忠華先生	本公司	個人	5,633,172	0.85%
王榮標先生	本公司	個人	2,647,911	0.40%
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	0.37%

主要股東

於二零零八年六月三十日，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）	佔本公司已發行H股概約百分比	佔本公司註冊股本總額概約百分比
Atlantis Investment Management Ltd	62,948,000	20.16%	9.49%
The Goldman Sachs Group, Inc.（附註1）	43,372,160	13.89%	6.54%
Coleman Charles P. III（附註2）	33,916,992	10.86%	5.12%
Tiger Global, L.P.（附註2）	17,777,445	5.69%	2.68%
HSBC Investments (Hong Kong) Limited	15,630,000	5.01%	2.36%

附註：

1. 該等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 Holding (U.K.), Goldman Sachs Group Holding (U.K.)和Goldman Sachs (U.K.) L.L.C.持有。

2. 該等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。

董事及監事購入股份或債券之權利

期內，本公司、其附屬公司及一家共同控制實體並無訂立任何安排，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

於二零零八年六月三十日，本集團聘用的正式員工約3,690名(二零零七年六月三十日：2,100名)，間接僱用的其他工程施工人員約57,000名(二零零七年六月三十日：約51,000名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至二零零八年六月三十日止六個月，總員工成本達人民幣609,687,000元(二零零七年同期：人民幣421,060,000元)。僱員薪酬乃參照市場條款及按個別僱員表現、資歷及經驗釐定。本集團所提供僱員福利主要包括養老保險及醫療保險。本集團高度重視人力資源管理，致力建設高素質的團隊，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。

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或其共同控制實體概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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
寶業集團股份有限公司
龐寶根
董事長

二零零八年九月十日
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、其附屬公司及一家共同控制實體
期內	指	截至二零零八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
建築施工業務	指	本集團進行的建築項目承包及施工業務
房產開發業務	指	本集團進行的房產開發業務
建築材料業務	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
公司法	指	中華人民共和國公司法
標準守則	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則

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

獨立非執行董事

胡紹曾先生
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*
錢永江先生

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 86-575-84135837
傳真 86-575-84118792
E-mail: irbaoye@baoyegroup.com

網址

www.baoyegroup.com