寶業集團股份有限公司

（於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司）

股票代碼：2355

二零零九年中期報告

領先的
中國城市化營運商

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 簡明綜合全面收入報表
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 業績回顧
39 業務展望
41 財務回顧

46 公司管治

49 其他資料

51 釋義

52 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

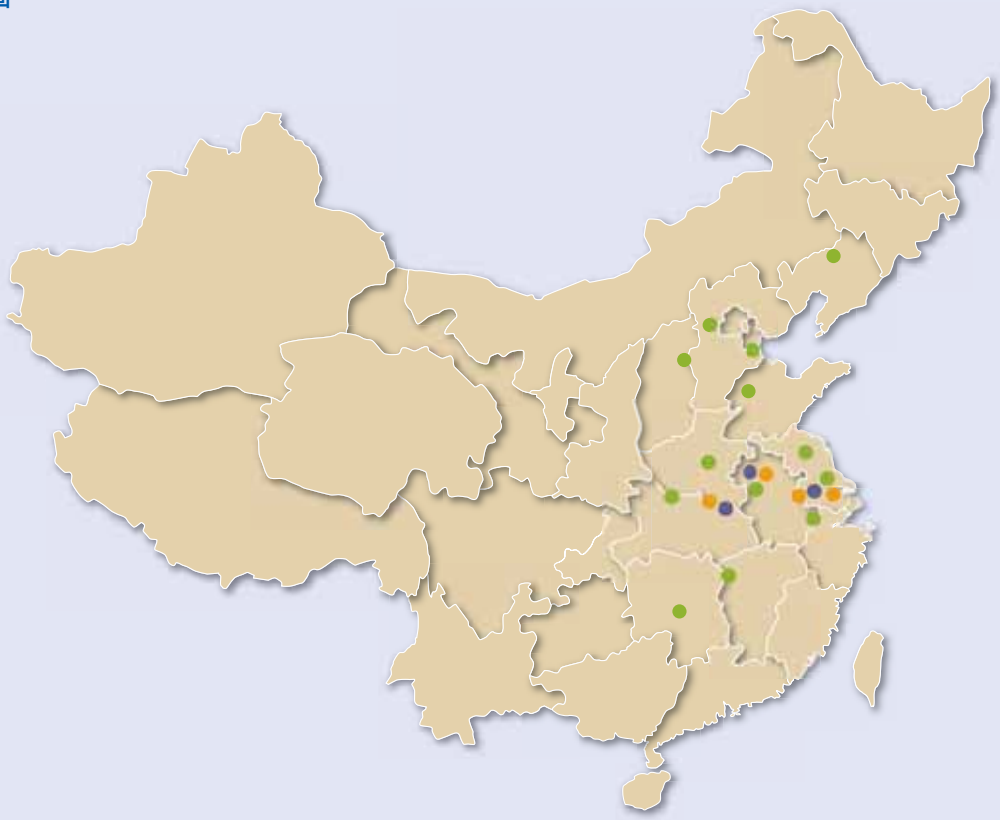
建築施工業務

- 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「寶業四季園」
- 紹興「大坂風情」
- 紹興「玉園」
- 合肥「城市綠苑」
- 合肥「寶業桐城綠苑」
- 上海「靜安紫苑」
- 湖北「寶業月亮湖花園」
- 武漢「徐東雅苑」

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
- 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

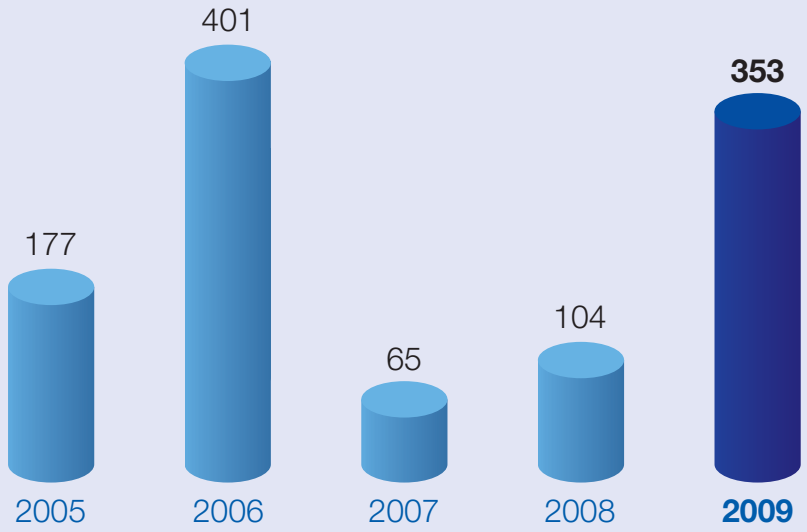
財務摘要

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）



	截至六月三十日止之六個月				
	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
	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	**5,448,916**	4,650,875	3,196,367	2,895,757	2,550,957
本公司權益持有人應佔盈利	**353,274**	103,634	65,015	401,068	176,659
每股盈利(人民幣元)	**0.53**	0.16	0.10	0.66	0.31
資產及負債					
總資產	**9,766,965**	8,731,041	6,847,775	5,726,478	3,751,911
總負債	**6,422,610**	5,788,333	4,076,292	3,588,157	2,390,839
股東資金	**3,344,355**	2,942,708	2,771,483	2,138,321	1,361,072

主要財務比率

	於六月三十日	
	二零零九年	二零零八年
股本回報率(%)	**10.9%**	3.6%
每股淨資產(人民幣元)	**4.88**	4.38
淨負債比率(%)	**25.1%**	28.7%
流動比率	**1.35**	1.01

簡明綜合中期財務資料

簡明綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	5	**888,757**	859,348
投資物業	5	**18,575**	45,235
土地使用權	6	**648,518**	748,232
商譽	5	**16,534**	16,534
開發中物業		**–**	54,496
於聯營公司之投資		**28,420**	28,828
可供出售金融資產		**5,340**	5,340
遞延所得稅資產		**28,595**	28,298
		1,634,739	1,786,311
流動資產			
存貨		**144,144**	117,558
土地使用權	6	**2,109,750**	1,694,854
開發中物業		**620,413**	583,612
已完工之待售物業		**554,597**	600,129
應收客戶之建築合約款	7	**1,136,183**	1,317,626
貿易應收款	8	**651,001**	646,345
其他應收款	9	**1,026,137**	978,323
受限制銀行存款		**621,376**	462,631
現金及現金等價物		**1,268,625**	1,362,935
		8,132,226	7,764,013
總資產		**9,766,965**	9,550,324
權益			
本公司權益持有人權益			
股本	10	**662,964**	662,964
股本溢價	10	**847,295**	847,295
儲備	11	**118,101**	132,846
保留盈餘			
–擬派股息		**–**	53,037
–其他		**1,604,311**	1,251,037
		3,232,671	2,947,179
少數股東權益		**111,684**	43,349
權益合計		**3,344,355**	2,990,528

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	*14*	**350,000**	187,000
遞延所得稅負債		**57,898**	77,904
		407,898	264,904
流動負債			
貿易應付款	*12*	**809,628**	739,283
其他應付款		**810,775**	870,052
預收賬款	*15*	**758,003**	1,244,750
應付所得稅項		**371,927**	250,075
應付客戶之建築合約款	*7*	**853,742**	850,011
應付股息	*22*	**53,037**	—
借款	*14*	**2,351,600**	2,335,221
保用撥備	*13*	**6,000**	5,500
		6,014,712	6,294,892
負債合計		**6,422,610**	6,559,796
權益及負債總計		**9,766,965**	9,550,324
流動資產淨值		**2,117,514**	1,469,121
總資產減流動負債		**3,752,253**	3,255,432

載於第11至25頁的附註為本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合全面收入報表

截至二零零九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 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
營業額	4	**5,448,916**	4,650,875
銷售成本		**(4,709,338)**	(4,347,059)
毛利		**739,578**	303,816
其他收入	16	**31,006**	42,419
其他利得－淨額	17	**29,118**	3,885
分銷成本		**(15,856)**	(10,080)
行政開支		**(130,998)**	(123,085)
經營盈利	18	**652,848**	216,955
融資成本	19	**(35,659)**	(60,208)
應佔聯營公司虧損		**(1,008)**	(1,623)
除所得稅前盈利		**616,181**	155,124
所得稅項	20	**(191,772)**	(50,347)
本期盈利		**424,409**	104,777
其他全面收入:			
銷售重估物業將儲備轉入收益表，扣除稅項		**(14,745)**	(12,070)
期內全面收入總額		**409,664**	92,707
應佔本期盈利：			
－本公司權益持有人		**353,274**	103,634
－少數股東權益		**71,135**	1,143
		424,409	104,777
應佔全面收入總額:			
－本公司權益持有人		**338,529**	91,564
－少數股東權益		**71,135**	1,143
		409,664	92,707
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）	21	**0.53**	0.16
股息	22	**–**	–

載於第11至25頁的附註為本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核						
	本公司權益持有人之權益					少數股東	
	股本	股本溢價	儲備	保留盈餘	合計	權益	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*	*人民幣千元*
於二零零八年一月一日結餘	662,964	847,295	146,746	1,201,632	2,858,637	37,771	2,896,408
期內全面收入總額	–	–	(12,070)	103,634	91,564	1,143	92,707
分派二零零七年股息	–	–	–	(46,407)	(46,407)	–	(46,407)
於二零零八年六月三十日結餘	662,964	847,295	134,676	1,258,859	2,903,794	38,914	2,942,708
於二零零九年一月一日結餘	**662,964**	**847,295**	**132,846**	**1,304,074**	**2,947,179**	**43,349**	**2,990,528**
期內全面收入總額	**–**	**–**	**(14,745)**	**353,274**	**338,529**	**71,135**	**409,664**
分派二零零八年股息*(附註22)*	**–**	**–**	**–**	**(53,037)**	**(53,037)**	**(2,800)**	**(55,837)**
於二零零九年六月三十日結餘	**662,964**	**847,295**	**118,101**	**1,604,311**	**3,232,671**	**111,684**	**3,344,355**

載於第11至25頁的附註為本中期財務資料的整體部份。

簡明綜合現金流量表

截至二零零九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 二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
經營活動(流出)/流入的現金	**(128,364)**	191,945
已付利息	**(53,929)**	(71,135)
已付所得稅	**(90,223)**	(84,305)
經營活動之現金(流出)/流入淨額	**(272,516)**	36,505
投資活動之現金流入/(流出)淨額	**1,627**	(55,340)
融資活動之現金流入淨額	**176,579**	475,770
現金及現金等價物(減少)/增加	**(94,310)**	456,935
期初現金及現金等價物	**1,362,935**	818,474
期末現金及現金等價物	**1,268,625**	1,275,409
現金及現金等價物餘額分析：		
銀行存款及現金	**1,202,205**	1,243,409
短期銀行存款	**66,420**	32,000
	1,268,625	1,275,409

載於第11至25頁的附註為本中期財務資料的整體部份。

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。

本中期財務資料除特別註明外以本公司之功能貨幣人民幣列報，並已於二零零九年九月七日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

截至二零零九年六月三十日止六個月的中期財務資料已根據香港會計準則34「中期財務報告」編製。本中期財務資料應與截至二零零八年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，二零零八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製。

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二零零八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。

以下為已公布的新準則、對現有準則作出的修訂及詮釋，並於二零零九年一月一日起財政年度強制執行。

- 香港會計準則1 (修訂)「財務報表的呈列」

  此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人的權益變動」)，並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有「非擁有人的權益變動」需要在業績報表中呈列。

  實體可選擇在一份業績報表(全面收入報表)中，或在兩份報表(收益表和全面收入報表)中呈列。

  本集團已選擇呈列一份報表全面收入報表。中期財務報表已根據經修訂的披露規定編製。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

3. 會計政策(續)

- 香港財務報告準則8「營運分部」

  香港財務報告準則8「營運分部」取代了香港會計準則14「分部報告」。此準則要求採用「管理層基準」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。由於本集團根據國際會計準則第14號規定呈報的業務分部與向營運決策者提供的營運分部相同，故採納香港財務報告準則第8號不會對營運分部及其業績產生影響。

- 香港財務報告準則7「金融工具：披露」的修訂本

  此項修訂要求加強有關公允價值計量與流動資金風險的披露。香港財務報告準則7的修訂本與中期財務資料的準備無關。本集團將在截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合財務報表內作相關披露。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15「房地產建築協議」

  香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15澄清了香港會計準則18「收入」或香港會計準則11「建築合約」是否必須應用於特定交易。這有可能導致香港會計準則18應用於更廣泛系列的交易上。本集團現時所採用之會計政策與該詮釋一致。

- 香港會計準則23(經修訂)「借貸成本」

  此項修訂要求實體將有關收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間才能以供使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部分成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被删去。本集團所採用的借貸成本之會計政策與香港會計準則23(經修訂)的要求一致。

本集團亦已採納香港會計師公會於二零零八年十月公佈的年度改進項目中於二零零九年一月一日生效並與本集團相關的部分，此些改進項目對本集團的財務報表無重大影響。

以下新準則、準則修訂和詮釋必須在二零零九年一月一日開始的財務年度首次採納，但現時與本集團無關。

- 香港財務報告準則2 (修訂本)「以股份為基礎的付款」
- 香港會計準則32 (修訂本)「金融工具：呈報」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋9(修訂本)「重新評估勘入式衍生工具」及香港會計準則39 (修訂本)「金融工具：確認及計量」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13「客戶忠誠度計劃」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋16「境外業務投資淨額的對沖」
- 香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認及計量」

4. 分部資料

主要經營決策者包括執行董事。執行董事審視本集團的內部報告以評估表現和分配資源。管理層已決定根據此等報告釐定營運分部。

執行董事從業務類型角度考慮業務，主要通過評估以下三個主要業務分部的表現：

- 建築施工－提供建築工程服務
- 建築材料－生產及銷售建築材料
- 房屋開發－開發及銷售物業

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。

執行董事會根據經營盈利的計量評估營運分部的表現。此計量基準不包括來自營運分部的融資成本和應佔聯營公司虧損。除以下列明外，向執行董事提供的其他資料，按財務報告貫徹一致的方式計量。

分部資產主要包括土地使用權、物業、廠房及設備、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，此等資產並不包括遞延所得稅資產、投資物業和可供出售金融資產。

營業額包括來自建築施工、建築材料和房屋開發的銷售額，截至二零零九年六月三十日止六個月分別為人民幣3,829,334,000元、人民幣561,555,000元及人民幣1,020,389,000元，而截至二零零八年六月三十日止六個月則分別為人民幣3,751,182,000元、人民幣552,704,000元及人民幣306,135,000元。

分部間銷售按照與各方達成的交易條款來進行。向執行董事報告來自外界人士的收益，其計量方法與簡明綜合全面收入報表內方法一致。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

4. 分部資料(續)

本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核分部業績分析如下：

	截至二零零九年六月三十日止六個月				
	建築施工	建築材料	房屋開發	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	**4,035,696**	**632,068**	**1,020,389**	**40,156**	**5,728,309**
分部間營業額	**(206,362)**	**(70,513)**	**–**	**(2,518)**	**(279,393)**
對外營業額	**3,829,334**	**561,555**	**1,020,389**	**37,638**	**5,448,916**
經營盈利	**110,946**	**21,922**	**519,844**	**136**	**652,848**
融資成本					**(35,659)**
應佔聯營公司虧損	**–**	**–**	**(1,008)**	**–**	**(1,008)**
除所得稅前盈利					**616,181**
所得稅項					**(191,772)**
本期盈利					**424,409**

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	房屋開發	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	306,135	42,795	4,841,075
分部間營業額	(107,304)	(80,955)	–	(1,941)	(190,200)
對外營業額	3,751,182	552,704	306,135	40,854	4,650,875
經營盈利	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

4. 分部資料(續)

包括在綜合全面收入報表中的其他未經審核分部事項如下：

	截至二零零九年六月三十日止六個月				
	建築施工	**建築材料**	**房屋開發**	**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	**15,457**	**21,002**	**2,069**	**5,590**	**44,118**
攤銷	**2,905**	**1,947**	**323**	**612**	**5,787**
呆賬撥備－淨額	**293**	**(800)**	**(261)**	**60**	**(708)**

	截至二零零八年六月三十日止六個月				
	建築施工	建築材料	房屋開發	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

分部資產情況分析如下：

	建築施工	**建築材料**	**房屋開發**	**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*
於二零零九年六月三十日						
總資產(未經審核)	**4,471,676**	**1,375,367**	**3,472,891**	**394,521**	**52,510**	**9,766,965**
總資產包括：						
於聯營公司之投資	**–**	**–**	**28,420**	**–**	**–**	**28,420**
非流動資產增加(不包括金融工具和遞延所得稅資產)	**39,938**	**11,714**	**23,265**	**18,939**	**–**	**93,856**
於二零零八年十二月三十一日						
總資產(經審核)	4,345,225	1,350,473	3,388,186	387,567	78,873	9,550,324
總資產包括：						
於聯營公司之投資	–	–	28,828	–	–	28,828
非流動資產增加(不包括金融工具和遞延所得稅資產)	84,840	60,890	288,013	82,752	–	516,495

簡明綜合中期財務資料附註(續)

4. 分部資料(續)

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。本年集團還在三個非洲國家(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。

5. 物業、房產及設備，投資物業和商譽

	物業、廠房及設備 *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
截至二零零九年六月三十日止六個月			
於二零零九年一月一日期初數(經審核)	**859,348**	**45,235**	**16,534**
增加	**83,938**	**–**	**–**
公平值(列入其他利得－淨值)	**–**	**2,724**	**–**
處置	**(10,411)**	**(29,384)**	**–**
折舊	**(44,118)**	**–**	**–**
於二零零九年六月三十日期末數(未經審核)	**888,757**	**18,575**	**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。於二零零九年六月三十日，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。截至二零零九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

	未經審核 二零零九年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*
非流動	**648,518**	748,232
流動	**2,109,750**	1,694,854
	2,758,268	2,443,086

土地使用權截至二零零九年及二零零八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 二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
於一月一日期初數(經審核)	**2,443,086**	2,300,425
增加	**437,863**	180,017
攤銷		
一記入行政開支	**(5,787)**	(5,180)
一記入開發中物業	**(9,258)**	(7,677)
轉入銷售成本	**(107,636)**	(78,893)
於六月三十日期末數(未經審核)	**2,758,268**	2,388,692

7. 應收／(應付)客戶之建築合約款項

	未經審核 二零零九年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*
已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)	**27,158,590**	25,882,037
減：已發出的進度收費單	**(26,876,149)**	(25,414,422)
	282,441	467,615
包括：		
應收客戶建築合約款項	**1,136,183**	1,317,626
應付客戶建築合約款項	**(853,742)**	(850,011)
	282,441	467,615

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8. 貿易應收款

	未經審核 二零零九年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*
貿易應收款	**676,259**	672,311
減：呆賬撥備	**(25,258)**	(25,966)
	651,001	646,345

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 二零零九年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*
3個月之內	**319,126**	283,477
3個月至1年	**176,127**	227,898
1至2年	**85,216**	84,789
2至3年	**57,269**	25,682
3年以上	**38,521**	50,465
	676,259	672,311

9. 其他應收款

	未經審核 二零零九年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*
應收履約保證金及項目按金	**690,206**	683,465
預付款項	**139,330**	88,932
房地產開發項目按金	**–**	50,000
其他應收款項	**196,601**	155,926
	1,026,137	978,323

10. 股本及溢價

	股份數目	普通股	股份溢價	總額
	千股	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零零八年一月一日，二零零八年十二月三十一日(經審核)和二零零九年六月三十日(未經審核)	662,964	662,964	847,295	1,510,259

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，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	法定盈餘公積金	總額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*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
銷售重估物業將儲備轉入收益表，扣除稅項	(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
截至二零零九年六月三十日止六個月			
於二零零九年一月一日(經審核)	**64,671**	**68,175**	**132,846**
銷售重估物業將儲備轉入收益表，扣除稅項	**(14,745)**	**–**	**(14,745)**
於二零零九年六月三十日(未經審核)	**49,926**	**68,175**	**118,101**

簡明綜合中期財務資料附註(續)

12. 貿易應付款

貿易應付款的賬齡列示如下：

	未經審核 二零零九年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*
3個月之內	**318,232**	197,876
3個月至1年	**290,169**	264,120
1至2年	**113,910**	163,068
2至3年	**36,394**	52,776
3年以上	**50,923**	61,443
	809,628	739,283

13. 保用撥備

	截至六月三十日止六個月 二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
於一月一日期初數(經審核)	**5,500**	4,500
額外撥備	**4,300**	800
期間實際支出	**(3,800)**	(600)
於六月三十日期末數(未經審核)	**6,000**	4,700

本集團就給客戶提供的建築工程服務發出六個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經驗估計並確認。

14. 借款

	未經審核 二零零九年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零八年 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))*	**350,000**	117,000
—無抵押	**–**	70,000
	350,000	187,000
列示於流動負債的借款：		
短期銀行借款		
—有抵押*(附註(a))*	**86,000**	116,000
—有擔保*(附註(b))*	**820,000**	873,000
—無抵押	**1,445,600**	1,146,600
	2,351,600	2,135,600
短期其他借款		
—無抵押有擔保	**–**	199,621
	2,351,600	2,335,221
	2,701,600	2,522,221

借款變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月 二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
於一月一日期初數(經審核)	**2,522,221**	1,971,151
借款增加額	**2,630,000**	1,678,321
還款額	**(2,450,621)**	(1,202,551)
於六月三十日期末數(未經審核)	**2,701,600**	2,446,921

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14. 借款(續)

(a) 於二零零九年六月三十日，本集團以土地使用權，物業廠房及設備，以及開發中物業用作銀行借款之抵押，此等資產之淨值共人民幣719,997,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣428,029,000元)。

(b)

	未經審核 二零零九年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*
擔保人：		
龐寶根先生，公司董事會主席	**50,000**	200,000
龐寶根先生和本公司聯合擔保	**770,000**	390,000
龐寶根先生和本集團子公司 —浙江寶業建設集團有限公司聯合擔保	**–**	283,000
	820,000	873,000

在資產負債表日的加權平均實際利率如下：

	未經審核 二零零九年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零八年 十二月三十一日 *人民幣千元*
銀行借款	**4.65%**	5.82%
其他借款	**–**	7.04%

所有的借款之賬面值均以人民幣計價。

15. 預收賬款

預收賬款主要指預售房產收取的款項。

16. 其他收入

	未經審核 截至六月三十日止六個月 二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
利息收入	**31,006**	42,419

17. 其他利得－淨額

	未經審核 截至六月三十日止六個月 二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
政府補貼	**16,023**	283
銷售投資物業之收益	**9,079**	–
投資物業公平價值利得*(附註5)*	**2,724**	–
債務重組收益	**1,377**	2,147
清理物業、廠房及設備之收益	**661**	235
其他	**(746)**	1,220
	29,118	3,885

18. 經營盈利

以下項目已在本期間的經營盈利中扣除：

	未經審核 截至六月三十日止六個月 二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
物業、廠房及設備的折舊*(附註5)*	**44,118**	36,454
土地使用權攤銷記入綜合全面收入報表*(附註6)*	**5,787**	5,180
僱員福利開支	**730,291**	609,687
出售存貨及物業之成本	**3,999,034**	3,770,272
樓宇營運租賃支出	**3,501**	2,972

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19. 融資成本

	未經審核 截至六月三十日止六個月 二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
須於五年內全數償還之銀行貸款的利息	**53,929**	71,135
減：在建工程的資本化利息	**(1,602)**	(1,183)
減：開發中物業的資本化利息	**(16,668)**	(9,744)
	35,659	60,208

20. 所得稅項

(i) 香港利得稅

截至二零零九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(截至二零零八年六月三十日止六個月：零)。

(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註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。

本公司及其附屬公司均須按稅率25%(二零零八年：25%)繳納企業所得稅。

(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。

簡明綜合全面收入報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 二零零九年 *人民幣千元*	二零零八年 *人民幣千元*
當期所得稅		
—中國企業所得稅	**124,379**	53,621
—中國土地增值稅	**87,696**	14,220
遞延稅項	**(20,303)**	(17,494)
	191,772	50,347

21. 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 二零零九年	二零零八年
本公司之權益持有人應佔盈利(人民幣元)	**353,274,000**	103,634,000
期內已發行普通股的加權平均數	**662,964,005**	662,964,005
每股基本盈利(人民幣元)	**0.53**	0.16

攤薄

本公司沒有潛在構成攤薄的股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利一致。

22. 股息

董事會決議不派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息(二零零八年六月三十日止六個月：零)。於二零零九年六月二十六日之本公司股東周年大會已批准了二零零八年度的股息分派方案，按每股人民幣0.08元分配，總計股息人民幣53,037,000元。該股息分配已於二零零九年七月十五日派發。

23. 或然負債

	未經審核 二零零九年 六月三十日 *人民幣千元*	經審核 二零零八年 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	**32,524**	50,830

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。

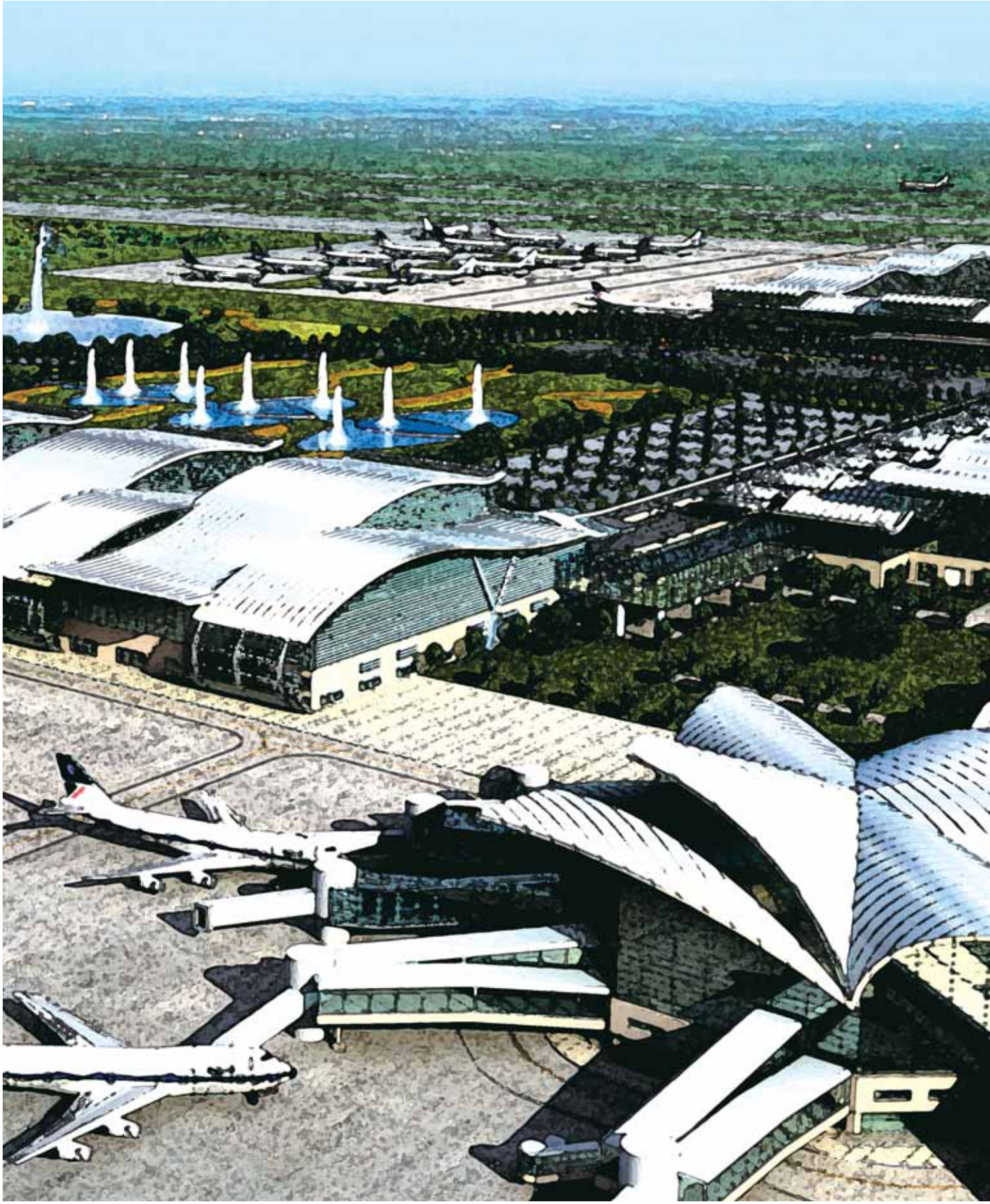
24. 資本承擔

於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，本集團無重大資本承擔。

25. 關聯交易

除已於附註14(b)所載之關聯方交易外，本集團於截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月與關聯方無重大交易。

管理層討論與分析



業績回顧

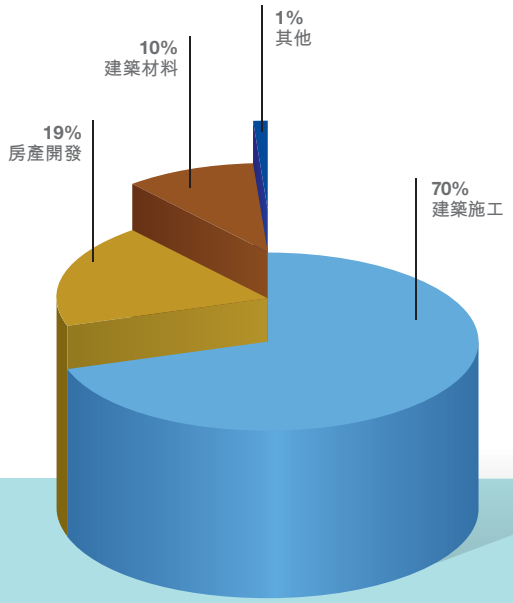
截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團實現營業額人民幣5,448,916,000元，較去年同期增長約17%；經營盈利為人民幣652,848,000元，較去年同期大幅增長約201%；本公司權益持有人應佔盈利為人民幣353,274,000元，較去年同期飛升約241%；每股盈利為人民幣0.53元，較去年同期增長約231%。董事會決議不派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息。

上半年盈利大幅增長，有賴於房產開發業務中較高利潤率的項目於本期交房並確認其銷售收入，其中主要包括位於上海的靜安紫苑項目。

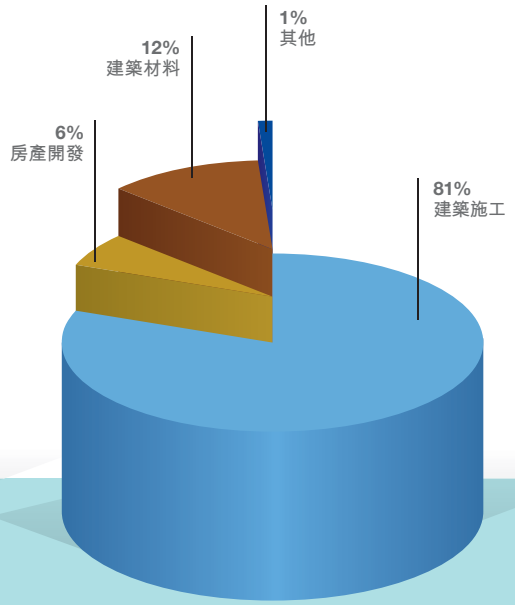
期內，本集團除了錄得一項投資物業公平價值變動所帶來的利得人民幣2,724,000元(二零零八年同期：無)之外，其他盈利均來自已實現且有現金流的收入。

營業額

	截至六月三十日止六個月				
	二零零九年		二零零八年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	**3,829,334**	**70%**	3,751,182	81%	+2%
房產開發	**1,020,389**	**19%**	306,135	6%	+233%
建築材料	**561,555**	**10%**	552,704	12%	+2%
其他	**37,638**	**1%**	40,854	1%	-8%
總額	**5,448,916**	**100%**	4,650,875	100%	+17%



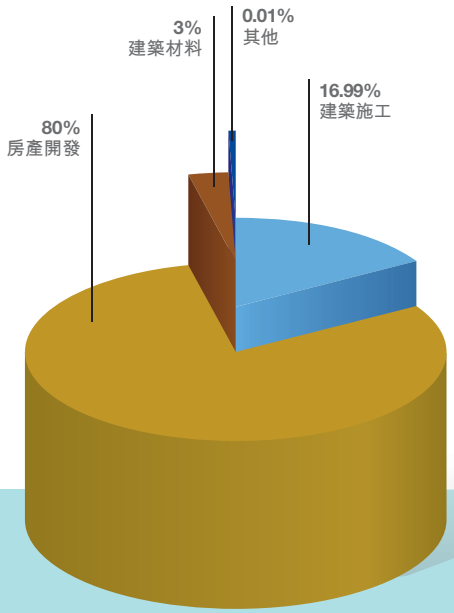
2009



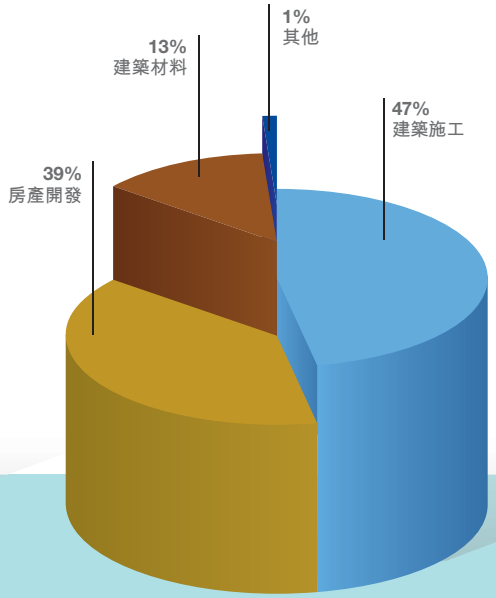
2008

經營盈利

	截至六月三十日止六個月				
	二零零九年		二零零八年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	**110,946**	**16.99%**	100,944	47%	+10%
房產開發	**519,844**	**80%**	85,208	39%	+510%
建築材料	**21,922**	**3%**	27,737	13%	-21%
其他	**136**	**0.01%**	3,066	1%	-96%
總額	**652,848**	**100%**	216,955	100%	+201%



2009



2008

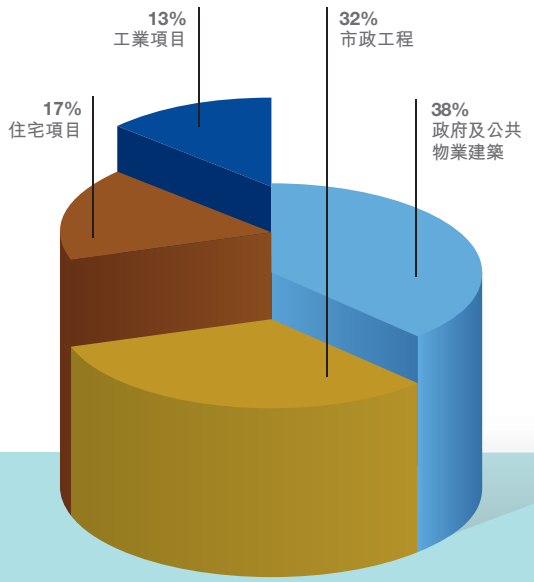
建築業務

截至二零零九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3,829,334,000元，較去年同期增長約2%；經營盈利達人民幣110,946,000元，較去年同期增長約10%。

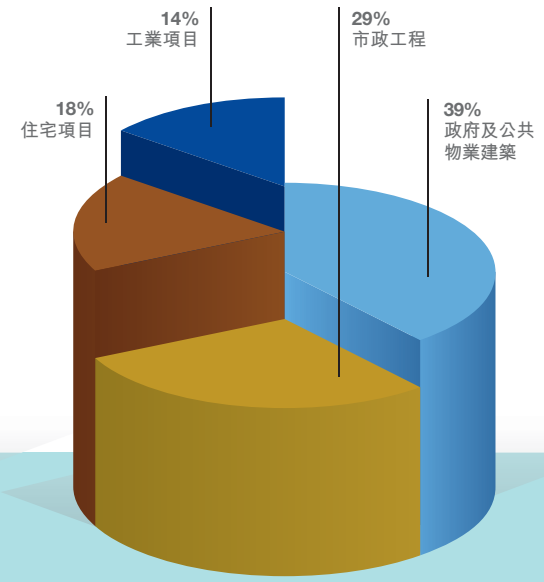
截至二零零九年六月三十日止，本集團建築施工業務在建工程的合同金額合共約人民幣27,158,590,000元，有關分析如下：

按性質分類：

	於六月三十日				
	二零零九年		二零零八年		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	**10,320,264**	**38%**	10,563,542	39%	-2%
市政工程	**8,690,749**	**32%**	7,854,941	29%	+11%
住宅項目	**4,616,960**	**17%**	4,875,481	18%	-5%
工業項目	**3,530,617**	**13%**	3,792,041	14%	-7%
合計	**27,158,590**	**100%**	27,086,005	100%	+0.3%



2009

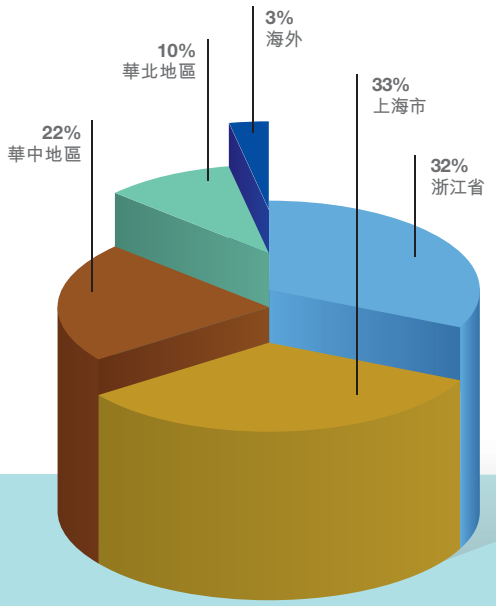


2008

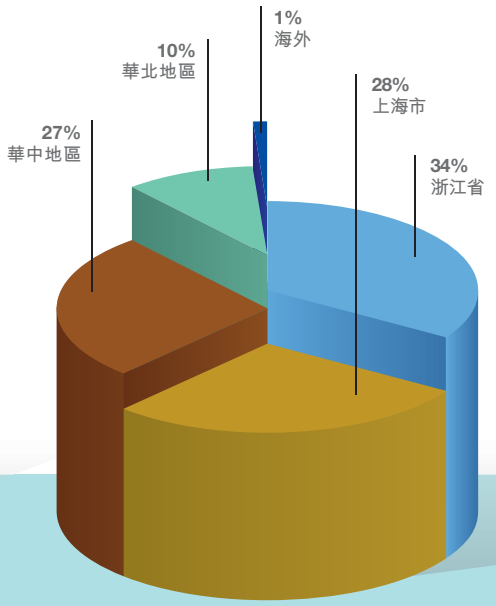
按地區分類：

	於六月三十日				
	二零零九年		二零零八年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	**8,690,749**	**32%**	9,209,242	34%	-6%
上海市	**8,962,335**	**33%**	7,584,081	28%	+18%
華中地區	**5,974,890**	**22%**	7,313,221	27%	-18%
華北地區	**2,715,858**	**10%**	2,600,257	10%	+4%
海外*	**814,758**	**3%**	379,204	1%	+115%
合計	**27,158,590**	**100%**	27,086,005	100%	+0.3%

* *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。*



2009



2008

本集團憑藉在建築行業的優良聲譽和成功拓展浙江省外新市場，在建工程合同金額仍取得約0.3%的上漲，達約人民幣272億元，其中未完工合同金額達人民幣198億元，另外有約人民幣15億元已簽訂合同的新接業務但尚未動工，所以，於二零零九年六月三十日本集團建築施工業務手頭未完工和新接合同金額合共約人民幣213億元(於二零零八年六月三十日：約人民幣205億元)。

本集團始終堅持以「以品牌贏市場，以科技求發展」的理念，通過提升工程品質和品牌知名度，來擴大市場影響力。期內，本集團新接業務約人民幣38億元，承接了山東東營機場航站樓、國家核電三門現場綜合樓、湖北荊州港口岸聯檢大樓等一批形象工程。這是繼二零零八年承接了杭州蕭山國際機場航站樓及上海靜安寺交通樞紐工程之後，又一批承接的大型項目，進一步提升本集團在高端市場的地位。

房產開發業務

截至二零零九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1,020,389,000元(扣除營業稅及附加稅費前為人民幣1,078,555,000元)，較去年同期增長約233%；經營盈利達人民幣519,844,000元，較去年同期增長約510%。

期內，本集團房產開發業務營業額和經營盈利的大幅增加，主要得益於位於合肥的城市綠苑二期和位於上海的靜安紫苑項目。位於合肥的城市綠苑二期共銷售樓盤面積約43,522平方米，實現營業額約人民幣189,313,000元，平均銷售價格約每平方米人民幣4,350元；位於上海的靜安紫苑項目共銷售樓盤面積約24,055平方米，實現營業額約人民幣854,000,000元，其中住宅部分銷售均價約每平方米人民幣38,922元，辦公部分銷售均價約每平方米人民幣29,102元；另外，以往開發的項目剩餘商舖之銷售實現營業額約人民幣27,642,000元，出租物業的租賃收入約人民幣7,600,000元

紹興「寶業四季園」

紹興「大坂風情」

開發中的物業

截至二零零九年六月三十日，本集團開發中的物業歸納如下：

項目名稱	地點	預算 樓盤面積 *（平方米）*	本集團 所佔權益
寶業四季園一期	紹興	100,000	100%
大坂風情一期	紹興	130,000	100%
玉園	紹興	89,000	49%
靜安紫苑	上海	48,239	70%
城市綠苑二期	合肥	66,000	100%
城市綠苑三期	合肥	100,000	100%
寶業桐城綠苑一期	合肥	100,000	100%
寶業月亮湖花園	湖北荊門	82,000	100%
徐東雅苑	武漢	30,600	100%

紹興「玉園」

上海「靜安紫苑」

寶業四季園位於浙江省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。這不僅積澱了深厚的文化底蘊，流傳著諸多神化傳説，更留存著諸多的歷史人文遺跡，離市中心僅5公里，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，主要開發豪華別墅、雙聯、小院別墅及排屋。寶業四季園有高爾夫球場、五星級度假酒店、郊野公園及中央水景公園等配套項目。目前寶業四季園一期項目約100,000平方米，已經動工建設，預計於二零零九年下半年開始預售。

大坂風情位於紹興縣柯橋，該項目地塊佔地面積約100,000平方米，容積率為2.5，規劃建築面積約為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。本項目為紹興高端精品樓盤，分兩期開發。大坂風情一期為130,000平方米，其中45,000平方米於二零零九年六月推出預售，截至今年八月底該等單位已全部售罄。

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0.5，規劃建築面積約為89,000平方米。該項目是本集團與另一家香港上市公司－綠城中國控股有限公司(股票代碼：3900)強強聯合，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，毗鄰本集團的高爾夫球場及寶業四季園。該項目主要開發低密度豪華獨棟別墅。該項目於二零零九年三月開始預售第一期共27棟獨棟別墅，截至今年八月底已銷售了其中的21棟。

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，開發豪華酒店式公寓。該項目截至今年八月底已銷售31,132平方米，其中上半年已確認銷售收入的有24,055平方米，已銷售但尚未確認銷售收入的有7,077平方米，還剩餘的約17,107平方米中有地下車庫約10,300平方米，打算留作投資物業用來收租，其餘約6,807平方米將繼續推出銷售。

合肥「城市綠苑」

合肥「寶業桐城綠苑」

城市綠苑二期位於安徽省合肥市瑤海區，總建築面積約為170,000平方米，該地段屬合肥市重點開發區域，交通十分便利，主要發展為高尚住宅，並包括一些商鋪及寫字樓。二期當中60,000平方米已於二零零八年度確認銷售收入，43,522平方米已於今年上半年確認銷售收入，剩餘約66,000平方米已經全部預售。而城市綠苑三期總建築面積約為100,000平方米，其中約50,000平方米已經預售。

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、商業廣場等多種物業形態於一體。該項目緊鄰中國科技大學，周邊配套齊全，旨在打造城市居住新模式，倡導新「城市園林」的美好生活。該項目一期約為100,000平方米，於二零零八年年底開始預售，銷售形勢喜人，截至今年八月底已預售55,000平方米。

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，沿月亮湖路的住宅設商業用房。目前，該項目主體部分已經結頂，預計於二零一零年開始預售。

徐東雅苑項目位於武漢市武昌區，周圍休閒、生活、醫療、教育等配套設施一應俱全，並且交通十分便利，具有良好的開發環境。該項目佔地面積約11,000平方米，容積率約2.8，規劃建築面積約30,600平方米，主要開發小戶型住宅。目前該項目已動工建設，預計於二零一零年開始預售。

土地儲備

在土地儲備方面，本集團期內並沒有增購新的土地儲備，但已積極在紹興、合肥和天津等城市物色合適的房產開發土地，我們的策略是在我們熟悉的市場以合理的價格收購發展潛力大的土地。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，我們絕不會以高價去搶地。

湖北「寶業月亮湖花園」

武漢「徐東雅苑」

建築材料業務

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團建築材料業務實現營業額人民幣561,555,000元，較去年同期增長約2%；經營盈利為人民幣21,922,000元，較去年同期減少約21%。

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		
	二零零九年	二零零八年	**變動**
	人民幣千元	人民幣千元	
預拌混凝土	**129,158**	127,122	+2%
幕牆	**179,698**	165,811	+8%
木製品及室內裝飾	**146,004**	143,703	+2%
鋼結構	**73,002**	71,852	+2%
混凝土管樁	**22,462**	27,635	-19%
混凝土管道	**2,808**	5,527	-49%
大型房屋面板	**2,808**	2,764	+2%
防火材料	**5,615**	8,290	-32%
合計	**561,555**	552,704	+2%

紹興「會稽山高爾夫球場」

以上可見，即使面對金融海嘯，本集團建材產品憑藉技術創新，於上半年經濟環境極差的情況下仍取得輕微增長；而一些較為傳統的建材產品，例如混凝土管樁、混凝土管道及防火材料則因本地相關產品製造商增多，競爭激烈，而導致銷售下降。本集團的建築材料業務之經營利潤率於期內有所下降，主要是鋼結構及木製品的虧損於期內有所擴大，攤薄了整體板塊的經營利潤率。

在科研領域上，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，已成功開發出多種體系，申請了兩項國際專利。二零零九年四月在寶業集團掛牌設立的國家建築工程技術研究中心建築工程與住宅產業化研究院，是國內唯一一家建築施工企業和民營企業能對住宅進行全方位質量和環保節能指標檢測的實驗室，包括對建築物進行全天候實尺寸檢測在內九大實驗內容。另外，寶業集團國家住宅產業化基地已通過專家論證。

業務展望

建築施工業務是本集團業務發展的平台，為公司帶來持續而穩定的現金流

期內，面對國際金融危機及國內複雜經濟形勢的影響，整個建築市場的工程量有明顯下降。為緩解經濟危機，政府出台了人民幣四萬億投資計劃、十大產業振興規劃等一系列經濟政策。本公司緊緊抓住這一戰略機遇，承接包括學校、醫院、文化休閒廣場、機場等城市基礎設施建設及大型基建的輔助設施，為本集團進軍高端工程項目打下紮實的基礎。

本集團參與了部分建築施工的國家級行業標準之制定，用更高標準要求自己，加強設計、項目管理及運營等環節，增強在行業中的綜合實力及競爭力，通過較為全面的工程服務獲取利潤；加強各環節的風險控制，狠抓安全生產，嚴把物質採購關，優化管理流程，提升管理績效，使企業經濟效益和社會效益同步提升。

本集團手頭未完工和新接合同的金額合共約人民幣213億元，隨著國家人民幣四萬億刺激經濟方案逐漸落實到實體經濟和具體基建項目，本集團充滿信心將在這一大蛋糕中分得一杯羹。

房產開發業務為本集團的利潤帶來爆發性增長

經政府針對房地產市場進行一連串刺激措施，包括降低首次購房最低付款比例以及商品住房項目投資的最低資本比例，期內中國房地產市場有著明顯且快速的反彈。本集團預期房地產市場受惠於政府的政策將繼續向好。

期內，本集團的大坂風情、玉園、靜安紫苑、城市綠苑和寶業桐城綠苑項目均錄得十分理想的預售成績，截至二零零九年八月三十一日止合共預售樓盤面積約為16萬平方米，預售總合同金額超過人民幣15億元。另外，本集團的典藏之作，寶業四季園也將於下半年推出預售，這些都為本集團未來的業績提供了清晰的影像。

發展建築材料業務是本集團未來持續增長的重要策略

本集團的建築材料業務依據住宅產業化的發展戰略規劃，主要包括木製品、輕鋼結構、鋼結構、鋼筋混凝土結構、複合材料結構等。所謂住宅產業化，即是通過產業化的方式生產住宅，住宅的框架結構絕大部分將在工廠加工，現場完成組裝。整個建造過程基本上與發達國家在生產線生產房子的情形類似，這種生產方式將是中國住宅在建造方式上的革命性改革。與傳統建築業相比，住宅產業化首要的優點便是環保，許多建築部品件在工廠生產組裝，大大減少了工地現場的污染。其次，住宅產業化加快了施工速度；工廠化生產，規模化操作，縮短了工期；更重要的是，它將極大地提高資金的流轉速度。

國家從環境保護、節能減排、實現可持續發展的角度出發，企業順應建築業發展的必然趨勢，最終的落實點都將是住宅產業化。然而，住宅產業化不可能在短期內完成，從建築部品件標準化的制定，標準化、系列化、通用化的部品件的生產，以及現場施工的技術服務體系的完善，注定了住宅產業化必將是一個漫長的過程。

隨著由全國人民代表大會常務委員會二零零八年八月二十九日通過的《中華人民共和國循環經濟促進法》於二零零九年一月一日開始正式施行，國家通過立法鼓勵和支持能夠促進循環經濟的產業的發展，證明本集團建築材料業務的發展大方向(環保建材、環保住宅)與國家的產業政策是完全一致的。

期內，國家建築工程技術研究中心建築工程與住宅產業化研究院在本集團掛牌成立，這是目前為止首個落戶紹興縣的國家級研究院。本集團申請成立國家住宅產業化基地也已經通過專家組論證。目前，本集團已經形成了生產製造與學術研究相結合的技術機制，建成了具有國際水平的住宅綜合性能檢測評估實驗中心，在住宅產業化方面走在了全國前列。

長江三角洲地區的農村經濟始終走在全國的前列，廣大農民對村鎮住宅建設的要求也從重視數量的擴張發展到對住宅質量和環境的提高，村鎮住宅產業化以科學規劃為前提，能夠有效利用資源，減少浪費，保護環境，促進村鎮住宅建設的可持續發展。未來中國農村住宅的升級換代將為節能環保的建築材料提供廣闊的市場，憑藉在住宅產業化方面的領先技術，本集團正積極與政府相關部門磋商合作建設「新農村」項目。

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分配。董事會相信此政策能更有效地控制財政，規避融資風險，降低財務成本。

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，在二零零九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，抵押貸款只佔貸款總額的16%。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貸款作為補充。

本集團的資金管理政策是保證集團的持續穩健營運，為股東提供回報的同時，維持最佳的資本結構以降低資金成本。

於二零零九年六月三十日，本集團的銀行貸款在扣除現金及現金等價物和受限制銀行存款後之淨額為人民幣811,599,000元（於二零零八年六月三十日：人民幣834,762,000元），本集團的淨負債比率（銀行貸款淨額／本公司權益持有人權益總額）為25.1%（於二零零八年六月三十日：28.7%）。本集團計劃繼續維持此審慎之資產負債比率。

主要財務比率

	於六月三十日	
	二零零九年	二零零八年
股本回報率(%)	**10.9%**	3.6%
每股淨資產(人民幣元)	**4.88**	4.38
淨負債比率(%)	**25.1%**	28.7%
流動比率	**1.35**	1.01

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總額
每股淨資產	=	淨資產／期末已發行股份數目
淨負債比率	=	銀行借款淨額／本公司權益持有人權益總額
流動比率	=	流動資產／流動負債

報告期內本公司權益持有人應佔盈利達人民幣353,274,000元，其中去年開盤銷售的靜安紫苑項目，已於本期交房確認收入，所以本期股本回報率較上年同期增長203%。因本期盈利豐厚，所以每股淨資產也較上年同期有較大增長。期末本集團淨負債為人民幣811,599,000元，與上年同期的人民幣834,762,000元相若，但因本期盈利增長強勁，股東權益增長較大，所以淨負債比率卻比上年同期有所下降。同時於一年內可供銷售的土地使用權，開發中物業及已完工之待售物業大為增加，流動比率有較大增長。

現金流量分析

	附註	於六月三十日 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
經營活動之現金(流出)／流入淨額	*(i)*	**(272,516)**	36,505
投資活動之現金流入／(流出)淨額	*(ii)*	**1,627**	(55,340)
融資活動之現金流入淨額	*(iii)*	**176,579**	475,770
現金及現金等價物(減少)／增加		**(94,310)**	456,935

附註：

(i) 本期經營活動之現金流出淨額為人民幣272,516,000元，比上年同期的淨流入人民幣36,505,000元增加現金流出人民幣309,021,000元，主要原因是支付了寶業四季園土地使用權款人民幣393,863,000元。另一方面，本期房產預售款高達約人民幣525,000,000元，而上年同期房產預售款則大約為人民幣494,000,000元。

(ii) 本期投資活動之現金流入淨額為人民幣1,627,000元，主要源於本期本集團銷售了原用作投資物業的紹興寶業材料市場(記錄在收益表的「其他利得－淨額」)，現金流入約44,000,000元；本期的利息收入現金流入約31,000,000元；另一方面，合肥和武漢的建材產業化基地建設和其他的固定資產及在建工程投入約73,373,000元。

(iii) 本期融資活動之現金流入淨額為人民幣176,579,000元，比上年同期的淨流入人民幣475,770,000元減少了人民幣299,191,000元。主要原因是本期新增銀行借款減少所致。

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，建材研發產銷及房產開發三大業務組成的綜合建築企業，因此，土地增值稅的清算對本集團整體業績不會構成十分重大的影響。

行政開支

期內，本集團的行政開支約人民幣130,998,000元，比上年同期的人民幣123,085,000元僅增長了人民幣7,913,000元，增長約6%。隨著集團業務的擴大，行政開支也略有增加，但與營業額增長17%相比，行政開支還是得到了有效的控制，主要由於本集團期內採取各種措施降低營運開支所致。

融資成本

融資成本全部是由銀行借款的利息支出所產生。本集團的加權平均實際利率由二零零八年底的5.82%降至二零零九年六月三十日的4.65%。本集團已執行若干息率管理，其中包括嚴密監察息率的變動，並於良好議價機會出現時，為原有借款再融資或訂立新的銀行借款協議。

對外擔保及履行

	二零零九年 六月三十日 人民幣千元	二零零八年 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	**32,524**	50,830

本集團就若干銀行授予本集團房產開發項目的個別買家安排按揭貸款而發出上述履約擔保。當該等房產項目開發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

於二零零九年六月三十日，本集團以土地使用權、樓宇及開發中物業共約人民幣719,997,000元（於二零零八年十二月三十一日：人民幣428,029,000元）作為短期銀行貸款之抵押。

資本開支計劃

考慮到金融危機給未來帶來的不確定性，本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性，因此目前僅有會稽山酒店一個投資計劃，預期下半年約有資本開支人民幣50,000,000元用於會稽山酒店的建設。

人民幣匯率調整及匯兑風險

本集團主要在中國營運，絕大部分業務及全部銀行借款均以人民幣交易及入賬，故無須直接承受匯率波動風險。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。

公司管治

審核委員會

本公司審核委員會成員包括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。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。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月中期業績在呈交董事會批准前已由審核委員會審閱。

企業管治常規守則

董事會認為，截至二零零九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規定。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够的職權分工，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，所以同意由公司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

本公司之董事會及監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」)，作為本公司董事及監事進行證券交易的守則。經本公司作出相關的查詢後，所有董事及監事均已確認截至二零零九年六月三十日止六個月遵守了標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

投資者關係

本公司堅信投資者關係是上市企業營運中的重要一環，高透明度和高效率的資訊披露，能及時、準確、有效地向公眾傳達本集團的最新營運情況、發展戰略、業務進展及市場展望。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，由於受國際金融危機的影響，由投資銀行舉辦的投資論壇、投資者會議等活動也相應地有所減少，但本公司仍積極參加有關活動，主要參加了於二零零九年一月十二日至十六日在上海舉行的第九屆瑞銀大中華研討會和於二零零九年四月十四日由第一上海證券有限公司在深圳舉行的投資者會議。

受金融海嘯影響，市場充斥著各種壞消息，也有許多純屬謠言和誇大其詞，所以我們認為在這種時候更應該做好投資者關係工作。在這段時間本公司管理層除了接見了大量分析員和投資者的諮詢和來訪公司調研外，我們也主動約見關心寶業的投資者和中介機構，向他們介紹公司的最新經營情況、財務狀況和應對金融海嘯的策略，大大提高了公司的透明度和投資者的信心。

然而，本公司的股價亦受金融海嘯和市場悲觀情緒的影響而有所滑落，但當市場恢復理性的分析後，我們的股價反彈也十分強勁。第一上海證券有限公司和光大証券有限公司分別於二零零九年五月二十六日和二零零九年八月四日出具研究報告，給予本公司十二個月的目標價分別為港幣6.96元和港幣7.28元，投資評級皆為買入。

其他資料

董事、監事及高級管理人員之權益

於二零零九年六月三十日，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

於二零零九年六月三十日，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：

名稱	所持本公司H股數目(好倉)	佔已發行H股概約百分比	佔本公司註冊股本總額概約百分比
Atlantis Investment Management Ltd	66,000,000	21.14%	9.96%
HSBC Global Asset Management (Hong Kong) Limited	28,000,000	8.96%	4.22%
JPMorgan Chase & Co.	25,000,000	8.01%	3.77%

董事及監事購入股份或債券之權利

期內，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

於二零零九年六月三十日，本集團聘用的員工為3,710名(二零零八年六月三十日：3,690名)，間接僱用的工程施工人員約59,100名(二零零八年六月三十日：約57,000名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至二零零九年六月三十日止六個月，總員工成本達人民幣730,291,000元(二零零八年同期：人民幣609,687,000元)。僱員薪酬乃參照市場條款及按個別僱員表現、資歷及經驗厘定。本集團需參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關國家及地方勞工及社會福利法規，本集團所提供僱員福利主要包括養老保險及醫療保險。本集團相信僱員所取得的薪金及福利，與市場水準相比較具競爭力。本集團高度重視人力資源管理，致力於建設高素質的團隊，以配合業務的長遠發展，董事會不斷研究推行更有效的僱員激勵計劃。

關連交易

期內，本集團並沒有達成任何按照上市規則需要披露的關連交易。

購買、出售或贖回公司股份

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

致謝

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如既往的關心和支持。

承董事會命
寶業集團股份有限公司
董事長
龐寶根

中國浙江
二零零九年九月七日

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股於香港聯合交易所主板上市
本集團／寶業集團	指	寶業集團股份有限公司及其附屬公司
期內	指	截至二零零九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湖北建工集團有限公司
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，並在香港聯合交易所上市
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
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　*董事會主席*
高林先生
高紀明先生
周漢萬先生
王榮富先生

獨立非執行董事

王有為先生
益德清先生
胡紹曾先生
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
太子大厦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
富華大厦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

北京市奮迅律師事務所
中國北京
朝陽區關東店南街2號
旺座商務中心12層21號
郵編100020

香港H股過戶登記處

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
美國萬通大厦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