

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：2355)

## 截至二零一三年六月三十日止六個月之 中期業績公告

寶業集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則編製的未經審核合併中期業績，並呈列二零一二年同期的比較數字。有關中期業績已經本公司審核委員會審閱並獲董事會批准。以下財務資料是節錄自本集團二零一三年中期報告所載列的未經審核簡明合併中期財務資料。

\* 僅供識別

## 中期合併利潤表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	2	<b>8,986,100</b>	8,252,261
銷售成本		<b>(8,388,741)</b>	(7,480,765)
<b>毛利</b>		<b>597,359</b>	771,496
其他收入		<b>33,157</b>	52,397
其他利得—淨額		<b>277</b>	6,328
分銷成本		<b>(19,631)</b>	(18,358)
行政開支		<b>(184,929)</b>	(172,563)
<b>經營盈利</b>		<b>426,233</b>	639,300
融資成本		—	—
應佔合營企業虧損		<b>(1,722)</b>	(8,759)
應佔聯營公司虧損		<b>(1,613)</b>	(5,538)
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>422,898</b>	625,003
所得稅項	3	<b>(99,481)</b>	(217,687)
<b>本期盈利</b>		<b>323,417</b>	407,316
<b>應佔盈利：</b>			
—本公司所有者		<b>320,154</b>	405,322
—非控制性權益		<b>3,263</b>	1,994
		<b>323,417</b>	407,316
<b>本公司所有者應佔盈利之每股盈利</b>			
—基本及攤薄(以每股人民幣元計)	4	<b>0.48</b>	0.61
<b>股息</b>	5	—	—

## 中期合併綜合收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本期盈利	<u>323,417</u>	<u>407,316</u>
其他綜合收益：		
<u>已予重新分類或日後可能重新分類為</u>		
<u>損益之項目</u>		
銷售重估物業將儲備轉入利潤表，扣除稅項	(905)	(184)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入 利潤表，扣除稅項	(240)	-
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	<u>(895)</u>	<u>62</u>
期內其他綜合收益，扣除稅項	<u>(2,040)</u>	<u>(122)</u>
期內總綜合收益	<u>321,377</u>	<u>407,194</u>
應佔總綜合收益：		
—本公司所有者	318,114	405,200
—非控制性權益	<u>3,263</u>	<u>1,994</u>
	<u>321,377</u>	<u>407,194</u>

## 中期合併資產負債表

	未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
附註		
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
土地使用權	570,189	576,183
物業、廠房及設備	1,148,963	1,110,218
商譽	16,534	16,534
對合營企業之投資	-	-
對合營企業之借款	248,082	222,854
於聯營公司之投資	25,675	27,888
對聯營公司之借款	36,351	35,668
可供出售金融資產	10,917	12,109
遞延所得稅資產	52,662	53,603
	<u>2,109,373</u>	<u>2,055,057</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	177,405	125,781
開發中物業	4,242,830	3,450,589
已完工之待售物業	736,358	1,229,182
應收客戶之建築合約款	2,168,604	1,976,693
貿易應收款	1,206,721	1,291,836
其他應收款	1,560,870	1,721,863
可供出售金融資產	-	56,320
受限制銀行存款	182,065	213,196
現金及現金等價物	1,899,062	1,612,551
	<u>12,173,915</u>	<u>11,678,011</u>
<b>總資產</b>	<u>14,283,288</u>	<u>13,733,068</u>

		未經審核 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
權益			
本公司所有者權益			
股本		662,964	662,964
股本溢價		847,295	847,295
儲備	7	133,305	135,742
保留盈餘			
— 擬派股息		—	139,222
— 其他		3,521,133	3,200,979
		<u>5,164,697</u>	<u>4,986,202</u>
非控制性權益		<u>96,138</u>	<u>103,615</u>
權益合計		<u>5,260,835</u>	<u>5,089,817</u>
負債			
非流動負債			
借款		—	190,000
遞延所得稅負債		39,078	37,795
		<u>39,078</u>	<u>227,795</u>
流動負債			
貿易應付款	8	2,015,955	1,858,504
其他應付款		1,737,179	1,661,677
預收賬款		2,092,795	1,823,646
應付所得稅項		592,158	707,765
應付客戶之建築合約款		1,602,666	1,708,864
應付股利		139,222	—
借款		803,400	655,000
		<u>8,983,375</u>	<u>8,415,456</u>
負債合計		<u>9,022,453</u>	<u>8,643,251</u>
權益及負債總計		<u>14,283,288</u>	<u>13,733,068</u>
流動資產淨值		<u>3,190,540</u>	<u>3,262,555</u>
總資產減流動負債		<u>5,299,913</u>	<u>5,317,612</u>

附註：

## 1. 編製基準及會計政策

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月未經審核簡明合併中期財務資料(「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二零一二年十二月三十一日止的年度財務報表一併閱讀(「二零一二年度財務報告」)，二零一二年度財務報告乃根據香港會計師公會所發佈的香港財務報告準則而編製。

除採納香港會計師公會頒佈與集團業務有關及由二零一三年一月一日開始之年度強制執行之所有新及經修訂之準則、修訂及詮釋外，編製本中期財務數據所採用之會計政策與計算方法，與編製二零一二年度財務報告所採用者一致。採納此等新及經修訂之準則、修訂及詮釋對集團業務及財務狀況並無影響。

本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率累計。

## 2. 分部資料

截至二零一三年六月三十日止六個月向執行董事報告的未經審核報告分部業績如下：

	截至二零一三年六月三十日止六個月				集團 人民幣千元
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
營業總額	7,395,172	830,183	1,034,433	56,860	9,316,648
分部間營業額	<u>(210,865)</u>	<u>-</u>	<u>(96,982)</u>	<u>(22,701)</u>	<u>(330,548)</u>
對外營業額	<u>7,184,307</u>	<u>830,183</u>	<u>937,451</u>	<u>34,159</u>	<u>8,986,100</u>
經營盈利/(虧損)	225,740	193,288	23,087	(15,882)	426,233
折舊	16,999	2,878	20,749	13,102	53,728
攤銷	2,499	-	2,173	1,322	5,994
應收款項之減值	1,141	-	4,242	-	5,383
應佔合營企業虧損	-	1,722	-	-	1,722
應佔聯營公司虧損	-	-	1,613	-	1,613
所得稅項	<u>39,152</u>	<u>53,137</u>	<u>6,329</u>	<u>863</u>	<u>99,481</u>

截至二零一二年六月三十日止六個月的向執行董事報告的未經審核報告分部業績如下：

	截至二零一二年六月三十日止六個月				集團 人民幣千元
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
營業總額	6,750,049	1,063,469	865,632	59,888	8,739,038
分部間營業額	(334,875)	-	(137,292)	(14,610)	(486,777)
<b>對外營業額</b>	<b>6,415,174</b>	<b>1,063,469</b>	<b>728,340</b>	<b>45,278</b>	<b>8,252,261</b>
經營盈利	205,547	416,177	26,832	(9,256)	639,300
折舊	16,541	1,393	21,933	6,668	46,535
攤銷	2,832	-	2,185	1,225	6,242
應收款項之減值	379	-	(887)	-	(508)
應佔合營企業虧損	-	8,759	-	-	8,759
應佔聯營公司虧損	-	2,702	2,836	-	5,538
所得稅項	46,998	165,129	4,651	909	217,687

### 3. 所得稅項

期內本集團承擔的所得稅情況與二零一二年度財務報告一致。

合併利潤表中的所得稅項金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	119,106	134,302
—中國土地增值稅		
—本期計提	2,254	84,783
—以前年度多計提	(24,400)	-
遞延稅項淨值	2,521	(1,398)
	<b>99,481</b>	<b>217,687</b>

### 4. 每股盈利

每股基本盈利是根據本公司所有者應佔盈利及期內已發行之普通股計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	320,154	405,322
期內已發行的普通股(千股)	662,964	662,964
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.48</b>	<b>0.61</b>

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。

## 5. 股息

董事會決議不派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息(二零一二年六月三十日止六個月：零)。於二零一三年六月十六日之本公司股東周年大會已批准了二零一二年度的股息分派方案，按每股人民幣0.21元分配，總計股息人民幣139,222,000元。該股息分配已於二零一三年七月十一日派發。

## 6. 貿易應收款

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款	1,260,321	1,340,053
減：呆賬撥備	(53,600)	(48,217)
	<u>1,206,721</u>	<u>1,291,836</u>

一般而言，給予建築業務客戶之信用期為1至3個月，建材業務客戶為1至12個月，而物業開發業務客戶通常不會給予信用期。若干別墅買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。

此等貿易應收款的賬齡分析列示如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月以內	618,095	723,638
3個月至1年	384,392	368,504
1至2年	139,606	128,887
2至3年	62,402	65,956
3年以上	55,826	53,068
	<u>1,260,321</u>	<u>1,340,053</u>



## 7. 儲備

	資產重估 儲備 人民幣千元	可供出售 金融資產 儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積金 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>截至二零一二年六月三十日</b>					
<b>止六個月</b>					
於二零一二年一月一日	4,115	3,104	123,199	(13,587)	116,831
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	(184)	-	-	-	(184)
可供出售金融資產價值變動	-	82	-	-	82
價值變動-稅收影響	-	(20)	-	-	(20)
於二零一二年六月三十日	<u>3,931</u>	<u>3,166</u>	<u>123,199</u>	<u>(13,587)</u>	<u>116,709</u>
<b>截至二零一三年六月三十日</b>					
<b>止六個月</b>					
於二零一三年一月一日	2,909	3,816	140,096	(11,079)	135,742
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	(905)	-	-	-	(905)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表	-	(240)	-	-	(240)
可供出售金融資產價值變動	-	(1,192)	-	-	(1,192)
價值變動-稅收影響	-	297	-	-	297
與非控制性權益的交易	-	-	-	(397)	(397)
於二零一三年六月三十日	<u>2,004</u>	<u>2,681</u>	<u>140,096</u>	<u>(11,476)</u>	<u>133,305</u>

## 8. 貿易應付款

貿易應付款的賬齡列示如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月以內	833,428	867,510
3個月至1年	597,699	490,092
1至2年	334,318	297,755
2至3年	130,952	85,545
3年以上	119,558	117,602
	<u>2,015,955</u>	<u>1,858,504</u>

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團實現營業額約人民幣8,986,100,000元，較去年同期增長約9%；經營盈利約人民幣426,233,000元，較去年同期下降約33%；本公司所有者應佔盈利約人民幣320,154,000元，較去年同期下降約21%；每股盈利約人民幣0.48元，較去年同期下降約21%。期內，經營盈利的下降主要由於房產開發業務確認銷售收入的物業單位較去年同期減少且物業銷售組合與去年不同，導致毛利率較去年同期下降，以及建築材料業務中部分產品較去年同期利潤率下降所致。

### 營業額

	截至六月三十日止六個月				變動
	二零一三年		二零一二年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	7,184,307	80%	6,415,174	77%	12%
房產開發	830,183	9%	1,063,469	13%	-22%
建築材料	937,451	11%	728,340	9%	29%
其他	34,159	0%	45,278	1%	-25%
總額	<u>8,986,100</u>	<u>100%</u>	<u>8,252,261</u>	<u>100%</u>	<u>9%</u>

### 經營盈利

	截至六月三十日止六個月				變動
	二零一三年		二零一二年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	225,740	53%	205,547	32%	10%
房產開發	193,288	45%	416,177	65%	-54%
建築材料	23,087	6%	26,832	4%	-14%
其他	(15,882)	-4%	(9,256)	-1%	-72%
總額	<u>426,233</u>	<u>100%</u>	<u>639,300</u>	<u>100%</u>	<u>-33%</u>

## 建築施工業務

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團建築施工業務實現營業額約人民幣7,184,307,000元，較去年同期增長約12%；經營盈利約人民幣225,740,000元，較去年同期增長約10%。

於二零一三年六月三十日，本集團建築施工業務在建工程的合同金額約人民幣50,750,594,000元，較去年同期增長約19%。本集團建築施工業務在建工程的合同金額分析如下：

### 按性質分類

	於六月三十日				變動
	二零一三年		二零一二年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
政府及公共物業建築	15,783,434	31%	13,668,354	32%	15%
市政工程	15,275,929	30%	12,386,946	29%	23%
住宅項目	7,561,839	15%	6,823,308	16%	11%
工業項目	9,540,531	19%	7,688,449	18%	24%
保障性住房項目	2,588,861	5%	2,146,549	5%	21%
合計	<u>50,750,594</u>	<u>100%</u>	<u>42,713,606</u>	<u>100%</u>	<u>19%</u>

### 按地區分類

	於六月三十日				變動
	二零一三年		二零一二年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	14,768,423	29%	13,241,218	31%	12%
上海市	11,672,637	23%	10,678,402	25%	9%
其他華東地區	6,090,071	12%	4,271,361	10%	43%
華中地區	9,642,613	19%	7,688,449	18%	25%
華北地區	5,582,565	11%	4,271,361	10%	31%
其他地區	1,522,518	3%	1,324,120	3%	15%
海外*	1,471,767	3%	1,238,695	3%	19%
合計	<u>50,750,594</u>	<u>100%</u>	<u>42,713,606</u>	<u>100%</u>	<u>19%</u>

\* 海外業務主要分佈在吉布提、博茨瓦納和塞舌爾這三個非洲國家。

期內，本集團建築施工業務之營業額及經營盈利繼續保持穩步的增長，主要得益於建築施工業務手頭訂單充足且以公共物業、市政工程和高端物業等優質項目為主。本集團建築施工業務著力推進「大市場、大客戶、大項目」三大戰略，積極推進區域化市場運作模式，進一步優化市場佈局，提升業務質量。期內，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣82億元(二零一二年同期：人民幣75億元)，較去年同期增長約9.3%，承接了如杭州濱江銀泰中心、溫州交運集團湯家橋公交總站綜合體、天津東疆港保稅區美洲路查驗場地、遼寧渾南新城綜合管廊、慈溪市大劇院等一批高端工程。同時，本集團亦抓住國家加大保障性住房建設的歷史機遇，期內，共承接保障性住房項目4項，合計合同金額約人民幣9.62億元。

## 房產開發業務

### 物業銷售

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團房產開發業務實現營業額約人民幣830,183,000元(未扣除營業稅及附加稅費為人民幣878,711,000元)，較去年同期下降約22%；經營盈利約人民幣193,288,000元，較去年同期下降約54%。房產開發業務營業額及經營盈利的下降主要由於期內確認銷售收入的物業單位較去年同期減少且物業銷售組合與去年不同，導致毛利率較去年同期下降。期內，物業銷售收入主要來自位於紹興的大坂風情二期，確認銷售的樓盤面積約85,000平方米，實現營業額約人民幣753,526,000元，平均售價約每平方米人民幣8,865元。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團房產開發業務實現合約銷售金額約人民幣11億元，合約銷售面積約155,000平方米，平均售價約每平方米人民幣7,100元，約佔全年合約銷售目標的44%。

## 開發中的物業

於二零一三年六月三十日，本集團開發中物業歸納如下：

項目名稱	地點	開發中 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益
寶業四季園	紹興	450,000	100%
玉園	紹興	42,000	49%
江灣綠園	紹興	59,000	100%
城市綠苑四期	合肥	100,000	100%
寶業東城廣場	合肥	228,500	100%
江灣綠苑	杭州	70,000	100%
寶業光谷麗都	武漢	300,000	100%
寶業萬華城	上海	245,000	100%
上海·寶業中心	上海	27,000	100%
寶業夢蝶綠苑	亳州	430,000	50%
開封項目	開封	800,000	60%

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。這裡不僅積澱了深厚的文化底蘊，流傳著諸多神話傳說，更留存著諸多的歷史人文遺跡，離市中心僅5公里，地理位置屬「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。項目分12個組團開發。其中，蓮園、留園2個組團已交付業主，荷園已基本售罄，茗園與潤園一期預售情況良好，潤園二期與璽園已於二零一三年八月開盤銷售。

玉園位於紹興市陽明路一號，該項目總佔地面積約180,000平方米，規劃建築面積約98,000平方米。該項目是本集團與另一家香港聯交所上市公司—綠城中國控股有限公司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，主要開發低密度豪華獨棟別墅。項目分四期開發，其中一期、二期與四期已交付業主。

江灣綠園位於紹興縣楊汛橋，總佔地面積約37,870平方米，規劃建築面積約59,000平方米。該項目所處位置自然環境優美，交通便利，主要由別墅、排屋、高層住宅及商鋪組成。項目尚在開發中，將於二零一三年下半年開始交付。

城市綠苑位於安徽省合肥市瑤海區，該地段屬合肥市重點開發區域，交通十分便利，主要開發高尚住宅，包括商鋪及辦公樓。城市綠苑總建築面積約520,000平方米，分四期開發，其中一期、二期、三期已於過往年度中完工並確認銷售收入。城市綠苑四期總建築面積約100,000平方米，已基本售罄，將於二零一三年下半年開始交付。

寶業東城廣場位於合肥市最繁華的長江東路，地理位置十分優越，周邊配套設施齊全，交通便利。該項目佔地面積約63,500平方米，總建築面積約228,500平方米，集居住、商業、辦公於一體的城市綜合體，旨在打造成為合肥東門的地標式建築和商業中心。項目商業部分將於二零一三年十月開業，住宅部分將於二零一四年交付。

江灣綠苑位於杭州市蕭山區，總佔地面積約50,000平方米，總建築面積約70,000平方米，地理位置優越，交通便利，毗臨中國輕紡城，配套齊全，周邊自然環境優美，旺中帶靜。將開發多層住宅和排屋相結合的綠色環保的低碳住宅社區。項目尚在開發中，將於二零一三年下半年交付。

寶業光谷麗都位於武漢市東湖新技術開發區，項目總佔地面積約120,000平方米，規劃建築面積約300,000平方米，由18棟高層住宅及商鋪等物業形態組成，旨在打造一個佈局合理、功能齊備、交通便捷、具有文化內涵的住宅。項目分三期開發，一期於二零一三年八月開始預售，預計將於二零一四年年底交付。

寶業萬華城位於上海浦東新區惠南鎮，浦東黃金三角的核心位置，周邊產業園區雲集，交通便利，生活配套成熟。項目總佔地面積約106,950平方米，總建築面積約245,000平方米，主要由高層公寓、疊墅、商業街等物業形態組成。項目分三期開發。

上海·寶業中心位於虹橋商務區，交通便利，區位優勢獨特。項目總佔地面積為8,130平方米，地上建築面積約13,000平方米，地下建築面積約14,000平方米，將開發成寫字樓。

寶業夢蝶綠苑位於安徽省亳州市蒙城縣，項目總建築面積約為430,000平方米，分東西兩區，由多層洋房、高層住宅、商業街等物業形態組成。項目周邊環境優越，交通便利，是理想的居住、商業開發用地，項目建成後將成為蒙城縣的地標性建築群。項目分六期開發，其中項目一期已基本售罄，並將於二零一四年上半年交付，項目二期已於二零一三年六月開始銷售。

河南開封項目位於開封縣新城區中心，項目總規劃建築面積逾80萬平方米，主要由排屋、花園洋房、多層、高層、溫泉酒店、商業綜合體等物業形態組成。項目將開發成為開封縣新城內集居住、休閒、娛樂、商貿、旅遊、度假於一體的現代化新型城市集聚區和特色休閒度假區。

### 新增土地儲備

二零一三年八月，本集團通過招拍掛方式在安徽蚌埠、河南開封等地以總計約人民幣222,190,000元取得兩塊土地的使用權，新增土地面積約169,633平方米。詳情載列如下：

時間	地點	總土地		公司權益	備註
		成本 (人民幣千元)	土地面積 (平方米)		
二零一三年八月	安徽省蚌埠	164,500	62,560	63%	住宅
二零一三年八月	河南省開封	57,690	107,073	60%	住宅

在新增土地儲備上，本集團繼續採取審慎進取的態度，秉承穩健經營的理念。本集團土地儲備主要分佈在紹興、合肥、武漢、開封等發展潛力巨大的二三線城市，相對低廉的土地價格和合理的區域分佈確保了房產開發業務的利潤空間和抗風險能力。

### 建築材料業務

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團建築材料業務實現營業額約人民幣937,451,000元，較去年同期增長約29%；經營盈利約人民幣23,087,000元，較去年同期下降約14%。建築材料業務經營盈利的下降主要由於部分產品原材料、人工等成本的上漲，導致毛利率的下降。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團建築材料業務主要產品之營業額分析如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	
幕牆	433,516	372,012	17%
預拌混凝土	173,090	138,068	25%
家居及室內裝飾	165,353	116,093	42%
鋼結構	108,116	63,506	70%
木製品及防火材料	47,083	26,966	75%
其他	10,293	11,695	-12%
合計	<b>937,451</b>	<b>728,340</b>	<b>29%</b>

期內，本集團建築材料業務各產品營業額均有不同幅度增長，且新接業務表現不俗。幕牆業務繼續保持穩健增長，主要承接了紹興縣體育中心、浙江富陽農村合作銀行辦公樓、杭州濱江銀泰中心等幕牆工程。鋼結構業務主要承接了宇通客車股份有限公司車間、紹興縣體育中心跳水館、雄風永利商業廣場等鋼結構工程。安徽寶業住宅產業化公司承接了合肥濱湖桂園PC項目，該項目由六幢安置房、整體地下車庫和兩幢多層商業樓組成，總建築面積約112,000平方米，合同金額約人民幣2.7億元，是本集團目前承接的面積最大的裝配式保障房項目。

期內，本公司與大和房屋(中國)投資有限公司合作擬成立一家面向中國市場的主要從事工業化住宅構件的生產、銷售、施工及研發的合營企業，預計將於二零一三年九月投入生產輕鋼骨架結構工業化體系住宅。另外，本集團紹興建材產業化基地引進的德國PC流水線設備已基本完成設備安裝，預計將於二零一三年九月投產，主要生產面向江浙滬市場的預製裝配式混凝土工業化住宅產品。



## 業務展望

### 建築施工業務是本集團業務發展的平台

作為本集團「三位一體」商業模式的基礎，建築施工業務已成功實現了本集團走出長三角，佈局全國，實現區域化管理的目標。今後，本集團將繼續穩固老市場，積極拓展中西部地區新市場，抓住中央政府推行新型城鎮化和中部崛起的機遇，充分發揮本集團建築施工業務在特級質資、施工管理、品牌影響力和行業競爭力等方面的優勢，進一步提升市場佔有率，做大做強建築施工業務。同時，建築施工業務繼續加強與大客戶的戰略合作，試點推行BT工程承包模式。

當前，國家積極倡導節能減排，本集團致力於成為優秀企業公民，貫徹落實國家綠色節能政策，在建築施工業務上實行綠色施工。在保證質量、安全等基本要求的前提下，通過科學管理和技術進步，最大限度地節約資源，減少對環境的負面影響，實現節能、節材、節水、節地的施工活動，著重提升建築施工的規範化、標準化和效益化。本集團將不斷創新綠色施工技術，豐富綠色施工經驗，提高企業發展質量和科學轉型升級能力。

### 房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

本集團房產開發業務將繼續堅持多元化的產品路線，合理的城市佈局，深耕湖北、安徽、河南等地市場，重點佈局土地價格相對低廉、房地產發展空間廣闊並且有一定人口支撐的二三線城市。本集團亦將抓住國家推動新型城鎮化的發展契機，充分發揮本集團在建築施工、綠色節能環保工業化建材上的優勢，在保障性住房、綠色環保住宅、養老型地產及小城鎮建設等領域謀求新機遇。

本集團始終堅持以穩健經營為前提，綜合考慮宏觀政策及市場變化，理性評估目標區域的市場前景，擇機適度補充土地儲備，確保本集團房產開發業務的持續健康發展。

## 住宅產業化是本集團未來持續發展的重要戰略

推進建築工業化是實現建築業轉型發展的根本途徑，對提高生產效率、保障工程質量、降低資源消耗和保護環境具有十分重要的意義，為此，各級政府出台了一系列加快推進住宅產業化的指導意見及相關的激勵政策，尤其在本集團業務佈局廣泛的浙江、上海、安徽、湖北等地，政府鼓勵在商品房開發中使用新型建築工業化技術和產品，並在政府投資的保障房中全面推行住宅產業化。隨著國家各項政策的不斷出台，住宅產業化將進入一個千載難逢的歷史發展時期。

作為國內住宅產業化發展的先行者，本集團經過多年的研發積累及與業界知名企業的合作，現已擁有完整的從標準化設計、工廠化生產、裝配化施工到規範化管理的能力，能夠承接從別墅、低多層公寓到高層公寓各種規格的建築。本集團將充分發揮自身優勢，通過與本集團建築施工及房產開發業務相結合，實現三大業務協同發展，打造節能、環保、舒適的建築，為中國住宅產業化事業發展貢獻一份力量。

展望未來，本集團將在「中國夢」的引導下，專注住宅產業化事業，圍繞「從建造到製造，帶領中國建築業走向產業化」的產業理想，實現流水線上造房子，為國家的節能減排事業，為建設「美麗中國」承擔更多的責任。

## 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，本集團亦不斷調整投資、融資和資本結構，以優化資本結構。

本集團設有財務結算中心，將所有本公司及附屬公司的資金集中由財務結算中心統一結算、管理和調撥。董事會相信此舉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，繼續獲得了中國人民銀行認可機構評定的AAA級資信企業的稱號。良好的信貸評級有利於公司的融資，以及繼續享受各銀行的信貸利率優惠政策。期內，本集團大部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款只佔貸款總額的24%(二零一二年同期：15%)，另外佔貸款總額約28%(二零一二年同期：30%)的貸款是由本公司董事會主席龐寶根先生和本公司聯合擔保的。本集團將積極利用自身的良好信譽，儘量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以保障集團能持續運營，以為股東提供回報和為其他利益相關方提供利益，同時維持最佳的資本結構以降低資金成本為目標。

目前，本集團的財務狀況十分理想，繼續保持淨現金狀態，擁有充足的財務實力推進業務擴張。同時，於二零一三年六月三十日，本集團尚有未動用的銀行授信額度約人民幣38億元。資金指標分析如下：

	於六月三十日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
現金及現金等價物	<b>1,899,062</b>	1,766,632
受限制銀行存款	<b>182,065</b>	241,298
減：借款合計	<b>(803,400)</b>	(1,403,100)
現金淨額	<b>1,277,727</b>	604,830
本公司所有者權益	<b>5,164,697</b>	4,637,132
淨現金比率	<b>24.7%</b>	13.0%

淨現金比率 = 現金淨額 / 本公司所有者權益

## 其他主要財務比率

於六月三十日  
二零一三年      二零一二年

股東權益回報率	<b>6.2%</b>	8.7%
每股淨資產(人民幣元)	<b>7.79</b>	6.99
流動比率	<b>1.36</b>	1.30

股東權益回報率	=	本公司所有者應佔盈利／本公司所有者權益
每股淨資產	=	本公司所有者權益／期末已發行股份數目
流動比率	=	流動資產／流動負債

期內，由於確認銷售收入的房產開發面積較去年同期大幅減少且利潤率較低，導致本集團股東權益回報率較去年同期下降約28.7%，但每股淨資產仍較去年同期增長約11.4%。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團繼續處於淨現金狀態，淨現金比率約為24.7%，較去年同期的淨現金比率13.0%有了大幅上升，主要是償還了一大部分銀行借款，期末本集團銀行借款約人民幣803,400,000元，較去年同期減少約42.7%。

## 現金流量分析

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營活動之現金流入	(i)	<b>350,482</b>	242,179
投資活動之現金流出	(ii)	<b>(27,734)</b>	(157,169)
融資活動之現金流出	(iii)	<b>(36,237)</b>	(196,800)
現金及現金等價物淨增加／(減少)		<b><u>286,511</u></b>	<b><u>(111,790)</u></b>

附註：

- (i) 期內，本集團經營活動之現金流入淨額約人民幣350,482,000元，較去年同期增加現金流入約人民幣108,303,000元，主要由於本集團房產開發項目預售情況較好，同時在營運資金方面加強了管理。
- (ii) 期內，本集團投資活動之現金流出淨額約人民幣27,734,000元，主要用於購入物業、廠房及設備。
- (iii) 期內，本集團融資活動之現金流出淨額約人民幣36,237,000元，主要用於償還銀行借款。

## 土地增值稅

根據國家稅務總局相關土地增值稅法和條例以及香港財務報告及會計準則的要求，本集團就以往土地增值稅已作足夠的預提，亦按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率而預繳土地增值稅。期內，本集團之土地增值稅撥備約人民幣2,254,000元。

## 行政開支

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約人民幣184,929,000元，較去年同期的行政開支約人民幣172,563,000元增長約7.2%。期內，隨著本集團業務的不斷拓展，以及員工薪酬、福利等費用開支的增加，行政開支也有相應增加。

## 融資成本

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團無融資成本發生，主要由於銀行借款均用於物業開發，且已全額資本化。

## 財務擔保

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
就授予若干買家的按揭融資給予銀行的擔保	<u>225,750</u>	<u>255,736</u>

本集團就若干銀行授予本集團房產開發項目的若干買家安排按揭貸款而發出上述履約保證。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。

## 資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團以土地使用權及開發中物業作為銀行借款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣530,024,000元(於二零一二年十二月三十一日：人民幣566,720,000元)。

## 資本開支計劃

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。本公司將密切關注市場的變化和企業發展的需要，在適當的時間以適當的價格進行增購土地和收購兼併與本集團業務相關的項目。

## 人民幣匯率調整及匯兌風險

本集團的絕大部分業務及全部銀行貸款均以人民幣交易及入賬，故無重大外匯波動風險。董事會預期人民幣匯率調整及其他外幣匯兌波動不會對本集團的業務或業績帶來重大影響。

## 股息

董事會決議不派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息(二零一二年同期：零)

## 關連交易

期內，本集團並沒有達成任何按照聯交所證券上市規則(「上市規則」)要求須予披露的關連交易。

## 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。

## 重大訴訟仲裁事項

截至本公告日期，本集團並無重大訴訟及仲裁事項。

## 委託存款及逾期定期存款

截至本公告日期，本集團並無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團所有現金及現金等價物均存放於註冊的商業銀行，並符合有關的法例及法規。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

## 人力資源

於二零一三年六月三十日，本集團聘用的員工為3,593名(於二零一二年六月三十日：3,647名)，間接僱用的工程施工人員約78,715名(二零一二年六月三十日：約78,589名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團僱員福利開支達約人民幣2,027,195,000元(二零一二年同期：人民幣1,791,383,000元)。僱員福利開支包括薪酬工資、福利及其他開支。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。本集團參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關的國家及地方勞工及福利法規，本集團所提供僱員福利主要包括社會養老保險、城鎮職工醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險。本集團高度重視人力資源管理，致力於建設高素質的團隊，以配合本集團業務的長遠發展，同時不斷研究推行更有效的僱員激勵計劃和培訓計劃。

## 企業管治守則

截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)所載的所有守則條文，惟下文所述企業管治守則條文第A.2.1條有所偏離除外：

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁之職能應分開，不應由同一人士擔任。因董事會主席龐寶根先生兼任行政總裁，故本公司就該條文有所偏離。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，所以同意由公司董事會主席兼任行政總裁一職。董事會將不時檢討管治架構，以符合本集團的業務發展目標。

## 董事及監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。經本公司作出特定查詢後，所有董事及監事均已確認截止二零一三年六月三十日止六個月均遵守了標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感數據，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 審核委員會

本公司審核委員會由兩名獨立非執行董事陳賢明先生、王幼卿先生及一名非執行董事馮征先生組成，由陳賢明先生擔任審核委員會主席。期內，審核委員會合共召開了兩次會議，三位委員均出席了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與核數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及公司員工舉報機制等政策。本集團截至二零一三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。

## 中期報告的發佈

本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告全文將於稍後時間送予股東並在聯交所的網頁[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)和本公司的網頁[www.baoyegroup.com](http://www.baoyegroup.com)上登載。

## 致謝

藉此機會，董事會向各位股東、客戶、供貨商、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支持和信任。

承董事會命  
寶業集團股份有限公司  
主席  
龐寶根

二零一三年八月二十三日  
中國浙江

於本公告刊發日期，董事會包括五名執行董事龐寶根先生、高林先生、高紀明先生、高君先生及金吉祥先生；一名非執行董事馮征先生；以及三名獨立非執行董事陳賢明先生、王幼卿先生及趙如龍先生。