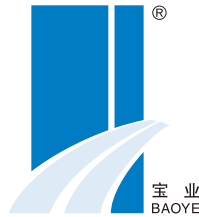


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 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)

## 截至二零一四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」)截至二零一四年六月三十日止六個月(「期內」)按照香港財務報告準則編製的未經審核合併中期業績，並呈列二零一三年同期的比較數字。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二零一四年中期報告所載列的未經審核簡明中期合併財務資料。

\* 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	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
營業額	2	9,340,369	8,986,100
銷售成本		(8,744,217)	(8,388,741)
<b>毛利</b>		<b>596,152</b>	597,359
其他收入		47,455	33,157
其他利得—淨額		1,690	277
分銷成本		(23,981)	(19,631)
行政開支		(195,172)	(184,929)
<b>經營盈利</b>		<b>426,144</b>	426,233
融資成本		—	—
應佔合營企業虧損		(16,004)	(1,722)
應佔聯營公司虧損		(1,381)	(1,613)
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>408,759</b>	422,898
所得稅項	3	(68,015)	(99,481)
<b>本期盈利</b>		<b>340,744</b>	323,417
<b>應佔盈利：</b>			
—本公司所有者		331,639	320,154
—非控制性權益		9,105	3,263
		<b>340,744</b>	<b>323,417</b>
<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	0.51	0.48
<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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
本期盈利	<u>340,744</u>	<u>323,417</u>
其他綜合收益：		
<u>其後或重分類至損益的項目</u>		
銷售重估物業將儲備轉入利潤表，扣除稅項	(983)	(905)
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>183</u>	<u>(895)</u>
期內其他綜合收益，扣除稅項	<u>(800)</u>	<u>(2,040)</u>
期內總綜合收益	<u>339,944</u>	<u>321,377</u>
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	330,816	318,114
— 非控制性權益	<u>9,128</u>	<u>3,263</u>
	<u>339,944</u>	<u>321,377</u>

## 中期合併資產負債表

	未 經 審 核 二 零 一 四 年 六 月 三 十 日 人 民 幣 千 元	經 審 核 二 零 一 三 年 十 二 月 三 十 一 日 人 民 幣 千 元
<b>資 產</b>		
<b>非 流 動 資 產</b>		
土地 使 用 權	550,056	556,586
物 業、廠 房 及 設 備	1,248,546	1,185,751
投 資 性 房 地 產	560,013	560,013
商 譽	16,534	16,534
於 合 營 企 業 之 投 資	49,430	49,693
對 合 營 企 業 之 借 款	192,228	205,688
於 聯 營 公 司 之 投 資	22,702	23,083
可 供 出 售 金 融 資 產	10,656	10,603
遞 延 所 得 稅 資 產	63,481	63,575
	<u>2,713,646</u>	<u>2,671,526</u>
<b>流 動 資 產</b>		
存 貨	165,647	170,085
開 發 中 物 業	3,453,720	3,780,913
已 完 工 之 待 售 物 業	1,890,183	1,179,160
應 收 客 戶 之 建 築 合 約 款	2,547,097	2,338,278
貿 易 應 收 款	6 1,190,084	1,289,959
其 他 應 收 款	2,289,448	2,062,209
對 聯 營 公 司 之 借 款	37,735	37,048
可 供 出 售 金 融 資 產	7 102,690	-
受 限 制 銀 行 存 款	263,040	270,015
現 金 及 現 金 等 價 物	1,989,795	2,159,157
	<u>13,929,439</u>	<u>13,286,824</u>
<b>總 資 產</b>	<u><b>16,643,085</b></u>	<u><b>15,958,350</b></u>

		未經審核 二零一四年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
權益			
本公司所有者權益			
股本	8	631,744	662,964
股本溢價		756,533	847,295
儲備	9	138,711	139,534
保留盈餘			
— 擬派股息		—	66,296
— 其他		4,125,816	3,791,055
		<u>5,652,804</u>	<u>5,507,144</u>
非控制性權益		125,386	103,010
		<u>5,778,190</u>	<u>5,610,154</u>
負債			
非流動負債			
借款		194,000	242,509
遞延所得稅負債		61,469	58,929
		<u>255,469</u>	<u>301,438</u>
流動負債			
貿易應付款	10	2,138,712	2,158,446
其他應付款		2,095,768	1,966,302
預收賬款		3,162,410	2,612,992
應付所得稅項		475,973	651,885
應付客戶之建築合約款		1,872,436	1,899,254
應付股利		63,174	—
借款		800,953	757,879
		<u>10,609,426</u>	<u>10,046,758</u>
負債合計		<u>10,864,895</u>	<u>10,348,196</u>
權益及負債總計		<u>16,643,085</u>	<u>15,958,350</u>
流動資產淨值		<u>3,320,013</u>	<u>3,240,066</u>
總資產減流動負債		<u>6,033,659</u>	<u>5,911,592</u>

附註：

## 1 編製基準及會計政策

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月未經審核簡明中期合併財務資料(「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二零一三年十二月三十一日止的年度財務報表一併閱讀(「二零一三年度財務報告」)，二零一三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二零一四年一月一日開始之年度強制執行之所有新準則、準則修訂和詮釋外，編製本中期財務資料所採用之會計政策與計算方法，與編製二零一三年度財務報告所採用者一致。採納此等新準則、準則修訂和詮釋對集團業務及財務狀況並無影響。

## 2 分部資料

截至二零一四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：

	截至二零一四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	7,959,504	810,702	1,139,855	59,837	9,969,898
分部間營業額	(451,765)	-	(178,059)	295	(629,529)
對外營業額	<u>7,507,739</u>	<u>810,702</u>	<u>961,796</u>	<u>60,132</u>	<u>9,340,369</u>
經營盈利	226,034	155,838	38,674	5,598	426,144
折舊	12,893	3,126	25,095	14,699	55,813
攤銷	2,979	-	1,249	2,302	6,530
應收款項之減值	3,344	-	7,500	-	10,844
應佔合營企業虧損	-	13,460	2,544	-	16,004
應佔聯營公司虧損	-	-	1,381	-	1,381
所得稅項	<u>41,924</u>	<u>9,683</u>	<u>12,747</u>	<u>3,661</u>	<u>68,015</u>

截至二零一三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	(210,865)	-	(96,982)	(22,701)	(330,548)
<b>對外營業額</b>	<b>7,184,307</b>	<b>830,183</b>	<b>937,451</b>	<b>34,159</b>	<b>8,986,100</b>
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	39,152	53,137	6,329	863	99,481

### 3 所得稅項

期內本集團承擔的所得稅情況與二零一三年度財務報告一致。

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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	133,026	119,106
—中國土地增值稅		
—本期計提	11,162	2,254
—以前年度多計提	(78,746)	(24,400)
遞延稅項淨值	2,573	2,521
	<b>68,015</b>	<b>99,481</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加權平均普通股計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	331,639	320,154
已發行普通股的加權平均數(千股)	654,366	662,964
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.51</b>	<b>0.48</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二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(二零一三年六月三十日止六個月：零)。於二零一四年六月十四日之本公司股東周年大會已批准了二零一三年度的股息分派方案，按每股人民幣0.10元分配，總計股息人民幣63,174,401元。該股息分配已於二零一四年七月十八日派發。

## 6 貿易應收款

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款	1,254,103	1,346,223
減：呆賬撥備	(64,019)	(56,264)
	<u>1,190,084</u>	<u>1,289,959</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(但不包括部分別墅及排屋項目的分期付款安排)。

此等貿易應收款的賬齡分析列示如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月以內	441,524	562,549
3個月至1年	436,615	420,870
1至2年	250,833	217,899
2至3年	45,334	79,752
3年以上	79,797	65,153
	<u>1,254,103</u>	<u>1,346,223</u>

## 7 可供出售金融資產

流動資產中的可供出售金融資產均為本集團截至二零一四年六月三十日止六個月期間內購入的銀行理財產品。該銀行理財產品將於二零一四年年底之前到期(截至二零一三年六月三十日止六個月：零)。

## 8 股本

在截至二零一四年六月三十日止六個月的期間內，本公司合計回購H股股份為31,220,000股，佔本公司H股股份總數的10%，佔本公司已發行股份總數的4.71%。回購總金額為港幣151,070,240元。根據公司章程規定，公司已依法註銷購回的31,220,000股H股，公司註冊資本相應減少人民幣31,220,000元。股份註銷後，本公司股份總數為631,744,005，註冊資本為人民幣631,744,005元。



## 9 儲備

	資產重估 儲備	可供出售 金融資產 儲備	法定盈餘 公積金	其他	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
<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>
<b>截至二零一四年六月三十日</b>					
<b>止六個月</b>					
於二零一四年一月一日	1,528	2,446	147,036	(11,476)	139,534
銷售重估物業將 儲備轉入利潤表	(983)	-	-	-	(983)
可供出售金融資產價值變動	-	214	-	-	214
價值變動-稅收影響	-	(54)	-	-	(54)
於二零一四年六月三十日	<u>545</u>	<u>2,606</u>	<u>147,036</u>	<u>(11,476)</u>	<u>138,711</u>

## 10 貿易應付款

貿易應付款的賬齡列示如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月以內	575,755	859,803
3個月至1年	763,744	784,555
1至2年	415,216	241,898
2至3年	239,685	134,227
3年以上	144,312	137,963
	<u>2,138,712</u>	<u>2,158,446</u>

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團實現營業額約人民幣9,340,369,000元，較去年同期增長約4%；經營盈利約為人民幣426,144,000元，與去年同期基本持平；本公司所有者應佔盈利約人民幣331,639,000元，較去年同期增長約4%；每股盈利約人民幣0.51元，較去年同期增長約6%。

### 營業額

	截至六月三十日止六個月				變動
	二零一四年		二零一三年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	7,507,739	80%	7,184,307	80%	5%
房產開發	810,702	9%	830,183	9%	-2%
建築材料	961,796	10%	937,451	11%	3%
其他	60,132	1%	34,159	0%	76%
總額	<u>9,340,369</u>	<u>100%</u>	<u>8,986,100</u>	<u>100%</u>	<u>4%</u>

### 經營盈利

	截至六月三十日止六個月				變動
	二零一四年		二零一三年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	226,034	53%	225,740	53%	0%
房產開發	155,838	37%	193,288	45%	-19%
建築材料	38,674	9%	23,087	6%	68%
其他	5,598	1%	(15,882)	-4%	135%
總額	<u>426,144</u>	<u>100%</u>	<u>426,233</u>	<u>100%</u>	<u>0%</u>

## 建築施工業務

截至二零一四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7,507,739,000元，較去年同期增長約5%；經營盈利約人民幣226,034,000元，與去年同期基本持平。

於二零一四年六月三十日，本集團建築施工業務在建工程的合同金額約人民幣61,426,768,000元，較去年同期增長約21%。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
	二零一四年		二零一三年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
政府及公共物業建築	18,077,898	29%	15,783,434	31%	15%
市政工程	18,821,162	31%	15,275,929	30%	23%
住宅項目	8,513,750	14%	7,561,839	15%	13%
工業項目	12,131,786	20%	9,540,531	19%	27%
保障性住房項目	3,882,172	6%	2,588,861	5%	50%
合計	<u>61,426,768</u>	<u>100%</u>	<u>50,750,594</u>	<u>100%</u>	<u>21%</u>

### 按地區分類

	於六月三十日				變動
	二零一四年		二零一三年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	17,420,631	28%	14,768,423	29%	18%
上海市	13,974,590	23%	11,672,637	23%	20%
其他華東地區	7,991,623	13%	6,090,071	12%	31%
華中地區	11,892,222	19%	9,642,613	19%	23%
華北地區	6,099,678	10%	5,582,565	11%	9%
其他地區	2,358,788	4%	1,522,518	3%	55%
海外*	1,689,236	3%	1,471,767	3%	15%
合計	<u>61,426,768</u>	<u>100%</u>	<u>50,750,594</u>	<u>100%</u>	<u>21%</u>

\* 海外業務主要分布在吉布提、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不斷深化契約式管理，注重項目風險控制，堅持推進「大客戶合作戰略」，努力實現建築施工業務經營模式的轉型升級，提升企業在建築業的品牌和形象。期內，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣129億元(二零一三年同期：人民幣82億元)，較去年同期增長約57%，承接了如溫州經濟技術開發區海洋科技創新園、上海寶山電子商務供應鏈管理平台項目、武漢藍光coco時代項目、浙江工業大學之江學院、山東栖霞湖濱財富廣場等一批高精尖工程。其中僅溫州經濟技術開發區海洋科技創新園項目合同金額逾9億元人民幣，標志著本集團實施深化契約模式，貫徹「大客戶」戰略取得的顯著成果。

## 房產開發業務

### 物業銷售

截至二零一四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810,702,000元(未扣除營業稅及附加稅費為人民幣836,075,000元)，較去年同期下降約2%；經營盈利約人民幣155,838,000元，較去年同期下降約19%。經營盈利下降主要由於期內確認銷售收入的物業組合較去年同期交付的物業項目的毛利率較低所致。

期內，物業銷售收入主要來自以下項目：

項目名稱	地點	銷售均價 (元/平方米)	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣千元)
寶業東城廣場	合肥	6,877	34,902	240,021
城市綠苑四期	合肥	8,744	17,035	148,950
江灣綠苑	杭州	5,591	25,511	142,633
寶業夢蝶綠苑	蒙城	4,197	32,983	138,440
寶業大坂風情*	紹興	6,872	12,912	88,732

\* 寶業大坂風情銷售均價較上年低是因為本期銷售較多車位，車位均價拉低平均銷售價。

截至二零一四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12億元，合約銷售面積約111,000平方米，約佔全年合約銷售目標的50%。

## 開發中的物業

於二零一四年六月三十日，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%
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	384,000	50%
寶業龍湖禦城一期	開封	170,000	60%
寶業學府綠苑	蚌埠	199,700	63%

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。這裏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蹟，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、排屋及花園洋房。寶業四季園有高爾夫球場、五星級度假酒店、兩座山體公園、櫻花谷體育公園、香山匯商業街、幼兒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，荷園及茗園已基本售罄，潤園一期、潤園二期、璽園和景園正在銷售中，另有5個組團待開發銷售。

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，旨在打造一個布局合理、功能齊備、交通便捷、具有文化內涵的住宅。項目分三期開發，一期已基本售罄，將於二零一五年交付。

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，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，自二零一三年十二月份開盤銷售，銷售形勢良好。

上海寶業中心位於上海虹橋商務區，交通便利，區位優勢獨特。項目總佔地面積8,130平方米，總建築面積約27,000平方米，其中，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430,000平方米，分東西兩區，由多層洋房、高層住宅、商業街等組成。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，其中項目一期已於二零一四年上半年交付，項目二期、三期正在銷售，銷售形勢良好。

寶業龍湖禦城位於河南省開封縣東部新城核心地段，項目總佔地面積約900,000平方米，總規劃建築面積約1,200,000平方米，將建成新型城市集聚區和特色休閒度假區。項目分5大組團開發，其中第一組團約170,000平方米正在開發中。

寶業學府綠苑位於安徽省蚌埠市，項目總佔地面積約62,600平方米，規劃建築面積約199,700平方米，其中安置房為20,000平方米，項目由15幢樓組成，於二零一四年七月開工建設，預計將於二零一六年交付。

#### **已完工物業**

寶業東城廣場位於合肥市長江東路，項目佔地面積約63,500平方米，總建築面積約228,500平方米，項目商業部分已於二零一三年十月開業，住宅部分約34,902平方米於二零一四年六月底交付，約113,000平方米於二零一四年七月份完成交付，故七月份交付部分未列入二零一四年上半年的物業銷售。

#### **待開發物業**

寶業逍遙綠苑位於安徽省亳州市蒙城縣，項目佔地面積約93,000平方米，目前該項目尚處於前期規劃中。

#### **土地儲備**

期內，本集團並無通過招拍掛或者其他方式購得土地儲備。在新增土地儲備上，本集團將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布在紹興、武漢、上海、合肥、亳州、開封、蚌埠等城市，相對低廉的土地價格和合理的區域分布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

截至二零一四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961,796,000元，較去年同期增長約3%；經營盈利約人民幣38,674,000元，較去年同期增長約68%。經營盈利的大幅增長主要來自於幕牆和預拌混凝土板塊，尤其得益於混凝土行業整體毛利率較往年大幅提升，以及本集團建築工業化業務的推進。

截至二零一四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
	二零一四年		二零一三年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	509,967	53%	433,516	46%	18%
預拌混凝土	188,861	20%	173,090	18%	9%
家居及室內裝飾	123,412	13%	165,353	18%	-25%
鋼結構	124,190	13%	108,116	12%	15%
木製品及防火材料	12,842	1%	47,083	5%	-73%
其他	2,524	0%	10,293	1%	-75%
合計	<u>961,796</u>	<u>100%</u>	<u>937,451</u>	<u>100%</u>	<u>3%</u>

期內，幕牆業務主要承接了平湖市商會大廈幕牆一期、台州中央花園幕牆工程、中海·城南幕牆工程。鋼結構業務主要承接了廈門杏林灣營運中心項目、大連維多利亞廣場及浙江大學之江學院等工程。

在建築工業化項目實施方面，隨著寶業大和工業化住宅製造有限公司與寶業西偉德混凝土預製件有限公司的投產運行，輕鋼結構產品已相繼應用於寶業四季園、紹興百年低碳住宅項目等工程，並出口至澳大利亞和利比亞。預製裝配式混凝土結構產品應用於上海寶業中心、寶業萬華城、武漢光谷麗都等項目，並承接了浙江工業大學之江學院、中國輕紡城CBD項目和紹興袍江保障房。

在建築工業化技術體系研發方面，繼二零一三年與上海現代建築設計(集團)有限公司結成戰略聯盟以來，期內本公司與同濟大學、上海建科院等結成戰略聯盟，依托各自的品牌影響、市場資源和技術優勢，加速住宅產業化步伐，在促進彼此發展實現互惠共贏的同時，為行業科技進步服務，保持建築業可持續發展。

## 業務展望

展望下半年，儘管中國宏觀經濟環境仍面臨很多困難和挑戰，但穩增長、促改革、調結構、惠民生等各項政策效應正在顯現，本集團對中國經濟運行趨勢持樂觀態度。

### *建築施工業務是本集團業務發展的平台*

通過四十多年的積累，本集團在建築施工領域已打下穩固的基礎並獲得了廣泛的市場認同和豐富的施工管理經驗，建築施工業務保持了多年的持續健康增長。隨著中央穩步推進新型城鎮化建設、優化西部地區城鎮建設及建立新經濟區域帶的政策陸續出台及落實，預計未來中西部地區將成為我國城鎮化「主戰場」，在基礎設施領域蘊藏巨大的市場機會。面對快速變化的市場及所帶來的機遇，本集團的區域化發展模式已為本集團的發展帶來了優勢，在鞏固東部地區成熟市場的基礎上，本集團將進一步發展極具潛力的中西部市場，抓住商機，提升市場佔有率。

面對政府鼓勵社會資本參與交通、軌道、水利等大型公共基礎設施建設的機遇，本集團將積極爭取各類公共標志性項目的建設，重點承接「高、精、尖」項目。同時，本集團亦積極推進業務模式的轉型升級，推廣工程總承包、代建制及BT等承包模式，不斷總結業務實施過程中的經驗與不足，鞏固本集團面對未來市場變化及發展的基礎。

綠色建築不僅是經濟發展方式轉變的具體體現，也是建築產業升級，結構調整的重要環節，有著廣闊的前景和商機。本集團積極響應國家倡導的綠色建築政策，實施綠色施工，在創新綠色施工技術的基礎上，積累經驗，推動本集團在建築施工領域的科技進步，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

二零一四年上半年，受信貸收緊、市場觀望情緒蔓延影響，全國房地產市場普遍降溫，預計下半年中央或將採取金融措施支持自住型住房需求，合理引導和穩定市場預期，同時地方政策微調，部分城市開始調整限購政策也將刺激市場，下半年需求或將緩慢回升，本集團對房地產市場的長遠發展仍持樂觀態度。

本集團對房產開發業務秉持審慎、穩健的經營理念。在綜合考慮國家宏觀經濟和政策變化，市場需求與本集團的自身特點相結合，合理開發產品。隨著國家繼續助力推進新型城鎮化建設，尤其是支持中西部地區的開發建設，在區域布局上，本集團將繼續深耕二三綫城市，根據當地市場需求，政策環境，經濟形勢，開發優質剛需產品，為本集團在中部，乃至西部地區樹立品牌奠定基礎。

在國家大力建設新型城鎮化建設的背景之下，本集團對科技房產的發展前景充滿信心，將充分利用自身在建築工業化方面的技術優勢，探索開發符合市場需求的現代化物業類型，建立起符合市場需求的新型房產開發模式，實現本集團房產開發業務的轉型升級。

## 住宅產業化是本集團未來持續發展的重要戰略

作為國內住宅產業化行業的先行者，本集團致力於傳統建築行業從建造到製造的轉型升級，已走出了一條集研究、設計、生產、施工、檢測等為一體的特色裝配式建築製造產業化之路，其研發的密柱支撐鋼結構低層、鋼框架結構多層、PC疊合板剪力牆結構等3種體系、多種規格的工業化建築產品已在新農村建設、保障房和房地產開發等多個領域得到了廣泛應用，並且出口到蘇丹、安哥拉、吉布提、印度、澳大利亞等國家。

隨著政府陸續出台各項力推住宅產業化發展的政策措施，如在政府投資性建築及大型公共建築，要全面執行綠色建築標準，擇優建立國家級低碳示範社區等。本集團必將牢牢把握中國建築業轉型升級這一歷史機遇，充分發揮自身優勢，進一步提高本集團在工業化建築領域的市場份額，實現跨越式發展。

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，實現流水綫上造房子，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，抵押貸款佔貸款總額的47%(二零一三年同期：24%)，另外佔貸款總額約11%(二零一三年同期：28%)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，盡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它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，於二零一四年六月三十日，本集團尚有未動用的銀行授信額度約人民幣40億元。資金指標分析如下：

	於六月三十日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
現金及現金等價物	<b>1,989,795</b>	1,899,062
受限制銀行存款	<b>263,040</b>	182,065
減：借款合計	<b>(994,953)</b>	(803,400)
現金淨額	<b>1,257,882</b>	1,277,727
本公司所有者權益	<b>5,652,804</b>	5,164,697
淨現金比率	<b>22.3%</b>	24.7%

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  
二零一四年      二零一三年

股東權益回報率	<b>5.9%</b>	6.2%
每股淨資產(人民幣元)	<b>8.95</b>	7.79
流動比率	<b>1.31</b>	1.36

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，本公司所有者應佔盈利約人民幣331,639,000元，較去年同期上升約4%，本公司所有者權益總額比去年同期增長約9%，所以股東權益回報率比去年同期略有下降，但每股淨資產仍較去年同期增長約14.9%。期內，本集團繼續處於淨現金狀態，淨現金比率為22.3%，較去年同期的淨現金比率略有下降，主要是由於本公司所有者權益總額增加所致。

## 現金流量分析

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動之現金流入	(i)	<b>120,981</b>	350,482
投資活動之現金流出	(ii)	<b>(176,174)</b>	(27,734)
融資活動之現金流出	(iii)	<b>(114,169)</b>	(36,237)
現金及現金等價物淨(減少)／增加		<b>(169,362)</b>	286,511

附註：

- (i) 期內，本集團經營活動之現金流入淨額約為人民幣120,981,000元，較去年同期減少現金流入約為人民幣229,501,000元，主要由於對在建物業的投入增加，但建築施工業務及建築材料業務收款較去年同期仍有所增加。
- (ii) 期內，本集團投資活動之現金流出淨額約為人民幣176,174,000元，主要用於購入物業、廠房及設備和可供出售金融資產。
- (iii) 期內，本集團融資活動之現金流出淨額約為人民幣114,169,000元，主要用於H股回購。

## 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。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團之土地增值稅撥備約為人民幣11,162,000元。

## 行政開支

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約人民幣195,172,000元，較去年同期的行政開支約人民幣184,929,000元增長約5.5%。行政開支的增長主要由於業務的拓展，以及員工薪酬、福利等費用開支增加所致。

## 融資成本

截至二零一四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

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 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	<b>209,865</b>	134,037

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

於二零一四年六月三十日，本集團以土地使用權，物業、廠房及設備，投資性房地產和開發中物業作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣2,666,518,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,780,782,000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土地增購和收購兼並與本集團業務相關的企業與項目。

## 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帳，故無重大外匯波動風險。董事會預期人民幣匯率調整及其它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二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(二零一三年同期：零)。

## 關連交易

期內，本集團並沒有達成任何按照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

本公司於二零一四年四月二十五日至五月二十一日期間，共進行了十四次H股股份回購，合計回購H股股份為31,220,000股，佔本公司H股股份總數的10%，佔本公司已發行股份總數的4.71%，回購總金額為港幣151,070,240元(不包含交易費用)。詳見本公司於二零一四年五月二十二日刊登於聯交所網站的關於完成H股回購的公告。

## 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。

## 委托存款及逾期定期存款

截至本公告日期，本集團並無任何委托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

於二零一四年六月三十日，本集團聘用的員工為3,671名(二零一三年六月三十日：3,593名)，間接僱用的工程施工人員約79,412名(二零一三年六月三十日：約78,715名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團僱員福利開支達約人民幣2,174,565,000元(二零一三年同期：人民幣2,027,195,000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

截至本公告日期，本集團已遵守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，故本集團就該條文有所偏離。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。

根據上市規則第3.10(1)及3.10 A條規定，上市發行人董事會必須包括至少三名獨立非執行董事及發行人所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。於二零一四年七月二日，金菊仙女士辭任本公司獨立非執行董事，自此，董事會只有兩名獨立非執行董事，未能符合上市規則相關規定。於二零一四年八月二十五日，董事會委任新的兩名獨立非執行董事，從二零一四年八月二十五日起，本公司董事會已包含了五名執行董事，一名非執行董事及三名獨立非執行董事，符合上市規則相關規定。詳見本公司於二零一四年八月二十五日發布的公告。

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。

## 董事及監事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本公司之董事會及監事會已採納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二零一四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

截止本公告日期，本公司審核委員會由兩名獨立非執行董事陳賢明先生、李旺榮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。審核委員會召開了三次會議，主要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。本集團截至二零一四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。

## 中期報告的發布

本公司截至二零一四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

二零一四年八月二十五日  
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、李旺榮先生及梁靜女士。