

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)

## 截至二零一六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」)欣然宣布本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一六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經審閱中期業績，並呈列二零一五年同期的比較數字。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二零一六年中期報告所載列的經審閱中期財務資料。

\* 僅供識別

## 中期簡明合併利潤表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
營業額	3	10,845,641	9,069,237
銷售成本		<u>(10,234,172)</u>	<u>(8,543,561)</u>
毛利		611,469	525,676
其他收入		45,974	83,430
其他利得—淨額		6,251	5,983
分銷成本		(35,840)	(34,172)
行政開支		<u>(222,000)</u>	<u>(201,800)</u>
經營盈利		405,854	379,117
融資成本		—	—
應佔合營企業虧損		(10,509)	(7,862)
應佔聯營公司虧損		<u>(2,707)</u>	<u>(3,146)</u>
除所得稅前盈利		392,638	368,109
所得稅項	4	<u>(135,392)</u>	<u>(124,338)</u>
本期盈利		<u>257,246</u>	<u>243,771</u>
應佔盈利：			
—本公司所有者		261,025	238,285
—非控制性權益		<u>(3,779)</u>	<u>5,486</u>
		<u>257,246</u>	<u>243,771</u>
本公司所有者應佔盈利之每股盈利			
—基本及攤薄(以每股人民幣元計)	5	<u>0.43</u>	<u>0.38</u>

## 中期簡明合併綜合收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
本期盈利	<u>257,246</u>	<u>243,771</u>
其他綜合收益：		
<u>其後或重分類至損益的項目</u>		
銷售可供出售金融資產將儲備轉入利潤表， 扣除稅項	(8,327)	(1,733)
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	<u>7,411</u>	<u>3,213</u>
期內其他綜合收益，扣除稅項	<u>(916)</u>	<u>1,480</u>
期內總綜合收益	<u>256,330</u>	<u>245,251</u>
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	260,109	239,765
— 非控制性權益	<u>(3,779)</u>	<u>5,486</u>
	<u>256,330</u>	<u>245,251</u>

## 中期簡明合併資產負債表

	未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 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	474,383	480,752
物業、廠房及設備	1,296,328	1,240,692
投資性房地產	597,079	597,079
商譽	16,534	16,534
於合營企業之投資	50,880	50,573
對合營企業之借款	-	9,868
於聯營公司之投資	25,511	28,218
可供出售金融資產	8,486	9,707
遞延所得稅資產	99,178	74,538
	<u>2,568,379</u>	<u>2,507,961</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	132,164	131,737
開發中物業	4,189,328	4,625,616
已完工之待售物業	2,442,038	2,390,148
應收客戶之建築合約款	2,748,165	3,127,617
貿易應收款	2,494,774	1,423,938
其他應收款及預付款項	2,266,859	1,710,932
對聯營公司之借款	56,171	51,146
可供出售金融資產	797,400	624,310
受限制銀行存款	176,537	188,009
初步期限超過三個月的定期存款	27,810	45,419
現金及現金等價物	3,130,259	3,170,058
	<u>18,461,505</u>	<u>17,488,930</u>
<b>總資產</b>	<u><b>21,029,884</b></u>	<u><b>19,996,891</b></u>

附註

6

## 中期簡明合併資產負債表(續)

		未經審核 二零一六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者權益</b>			
股本	7	612,372	612,372
股本溢價	7	671,665	671,665
儲備	8	183,413	183,436
保留盈餘		5,107,024	4,907,177
		<u>6,574,474</u>	<u>6,374,650</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>160,350</u>	<u>150,922</u>
<b>權益合計</b>		<u>6,734,824</u>	<u>6,525,572</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		70,413	64,821
		<u>70,413</u>	<u>64,821</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款	9	3,686,259	2,867,045
其他應付款		2,796,372	2,378,957
預收賬款		4,257,271	5,024,194
應付所得稅項		412,490	518,517
應付客戶之建築合約款		2,638,077	2,080,785
應付股利		61,178	–
借款		373,000	537,000
		<u>14,224,647</u>	<u>13,406,498</u>
<b>負債合計</b>		<u>14,295,060</u>	<u>13,471,319</u>
<b>權益及負債總計</b>		<u>21,029,884</u>	<u>19,996,891</u>

## 附註

### 1 概述

寶業集團股份有限公司(「本公司」)為中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限責任公司，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。

本公司的註冊地址為中國浙江省紹興市柯橋區楊汛橋鎮。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)的主要業務為在中國境內從事提供建築工程施工服務、開發與銷售物業及生產與銷售建築材料。

此截至二零一六年六月三十日止六個月的中期財務資料(「中期財務資料」)以人民幣為單位，除非另作說明。

### 2 編製基準及會計政策

本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本公司截至二零一五年十二月三十一日止的年度財務報表一並閱讀(「二零一五年度財務報告」)，二零一五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。

除了採納截至二零一六年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的修訂外，編製本中期財務資料所採用之會計政策與二零一五年度財務報告所採用的會計政策一致。

- (a) 截至二零一六年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的修訂，對本集團沒有重大影響。
- (b) 下列是已公佈的與本集團相關但在二零一六年一月一日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改，且本集團並無提早採納：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第9號	「金融工具」	二零一八年 一月一日
香港財務報告準則第15號	「基於客戶合同的收入確認」	二零一八年 一月一日
香港財務報告準則第16號	「租賃」	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修改)	「投資者與其聯營或合營企業的 資產出售或投入」	生效日期仍 未確定

本集團尚未評估新準則和對現有準則的修改對本集團合併財務報告的影響。

- (c) 本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率予以計提。

### 3 分部資料

截至二零一六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：

	截至二零一六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	8,170,503	2,095,517	1,187,942	78,675	11,532,637
分部間營業額	(541,340)	-	(133,928)	(11,728)	(686,996)
對外營業額	<u>7,629,163</u>	<u>2,095,517</u>	<u>1,054,014</u>	<u>66,947</u>	<u>10,845,641</u>
經營盈利	161,110	187,067	49,226	8,451	405,854
折舊	15,731	3,484	23,177	10,675	53,067
攤銷	3,303	-	1,764	1,302	6,369
應收款項之減值	5,263	-	1,415	-	6,678
應佔合營企業虧損	-	9,868	641	-	10,509
應佔聯營公司虧損	-	-	2,707	-	2,707
所得稅項	<u>41,658</u>	<u>74,360</u>	<u>13,416</u>	<u>5,958</u>	<u>135,392</u>

截至二零一五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：

	截至二零一五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	8,072,460	397,115	1,004,473	67,257	9,541,305
分部間營業額	(398,453)	-	(66,473)	(7,142)	(472,068)
對外營業額	<u>7,674,007</u>	<u>397,115</u>	<u>938,000</u>	<u>60,115</u>	<u>9,069,237</u>
經營盈利	273,867	59,866	44,963	421	379,117
折舊	13,749	3,090	25,322	15,727	57,888
攤銷	3,387	-	1,811	1,303	6,501
應收款項之減值	110	-	408	-	518
應佔合營企業虧損	-	7,603	259	-	7,862
應佔聯營公司虧損	-	-	3,146	-	3,146
所得稅項	<u>73,650</u>	<u>38,566</u>	<u>10,686</u>	<u>1,436</u>	<u>124,338</u>

#### 4 所得稅項

期內本集團承擔的所得稅情況與二零一五年度財務報告一致。

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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
– 中國企業所得稅	140,183	86,572
– 中國土地增值稅	13,952	33,063
遞延稅項淨值	(18,743)	4,703
	<u>135,392</u>	<u>124,338</u>

#### 5 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	
	二零一六年	二零一五年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	261,025	238,285
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>612,372</u>	<u>626,309</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.43</u>	<u>0.38</u>

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。

#### 6 貿易應收款

	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款	2,576,704	1,499,190
減：呆賬撥備	<u>(81,930)</u>	<u>(75,252)</u>
	<u>2,494,774</u>	<u>1,423,938</u>

建築業務客戶通常被給予之信用期為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)。



此等貿易應收款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月以內	1,496,263	666,444
3個月至1年	602,260	467,182
1至2年	218,918	190,295
2至3年	146,845	83,165
3年以上	112,418	92,104
	<u>2,576,704</u>	<u>1,499,190</u>

## 7 股本及溢價

	股本數目 每股面值 人民幣1.00元 千股	普通股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一六年一月一日及 二零一六年六月三十日				
–內資股	350,742	350,742	–	350,742
–H股	261,630	261,630	671,665	933,295
	<u>612,372</u>	<u>612,372</u>	<u>671,665</u>	<u>1,284,037</u>
於二零一五年一月一日				
–內資股	350,742	350,742	–	350,742
–H股	281,002	281,002	756,533	1,037,535
	<u>631,744</u>	<u>631,744</u>	<u>756,533</u>	<u>1,388,277</u>
股權回購				
–H股	(19,372)	(19,372)	(84,868)	(104,240)
於二零一五年六月三十日				
–內資股	350,742	350,742	–	350,742
–H股	261,630	261,630	671,665	933,295
	<u>612,372</u>	<u>612,372</u>	<u>671,665</u>	<u>1,284,037</u>

## 8 儲備

	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
截至二零一六年六月三十日止六個月				
於二零一六年一月一日	5,779	185,156	(7,499)	183,436
銷售可供出售金融資產將儲備轉入 利潤表	(11,103)	-	-	(11,103)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入 利潤表-稅項	2,776	-	-	2,776
可供出售金融資產價值變動	9,882	-	-	9,882
價值變動-稅項	(2,471)	-	-	(2,471)
收購子公司非控制性權益	-	-	893	893
於二零一六年六月三十日	<u>4,863</u>	<u>185,156</u>	<u>(6,606)</u>	<u>183,413</u>

	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
截至二零一五年六月三十日止六個月				
於二零一五年一月一日	5,487	147,036	(7,499)	145,024
銷售可供出售金融資產將儲備轉入 利潤表	(2,311)	-	-	(2,311)
銷售可供出售金融資產將儲備轉入 利潤表-稅項	578	-	-	578
可供出售金融資產價值變動	4,284	-	-	4,284
價值變動-稅項	(1,071)	-	-	(1,071)
於二零一五年六月三十日	<u>6,967</u>	<u>147,036</u>	<u>(7,499)</u>	<u>146,504</u>

## 9 貿易應付款

貿易應付款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月以內	1,788,818	1,104,548
3個月至1年	1,037,883	1,027,525
1至2年	472,028	421,367
2至3年	214,156	156,832
3年以上	173,374	156,773
	<u>3,686,259</u>	<u>2,867,045</u>

## 管理層討論及分析

### 業績回顧

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團實現營業額約人民幣10,845,641,000元，較去年同期增長約20%；經營盈利約人民幣405,854,000元，較去年同期增長約7%；本公司所有者應佔盈利約人民幣261,025,000元，較去年同期增長約10%；每股盈利約人民幣0.43元，較去年同期增長約13%。期內，中國宏觀經濟疲軟，本集團建築施工業務經營盈利下降明顯，但由於房產開發業務中寶業萬華城項目總計約95,812平方米於期內確認銷售收入約人民幣1,492,569,000元(未扣除營業稅及附加)，抵消了建築施工的負面影響，使本集團營業額及經營盈利仍取得一定幅度增長。

### 營業額

	截至六月三十日止六個月				變動
	二零一六年		二零一五年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	7,629,163	70%	7,674,007	85%	-1%
房產開發	2,095,517	19%	397,115	4%	428%
建築材料	1,054,014	10%	938,000	10%	12%
其他	66,947	1%	60,115	1%	11%
總額	<u>10,845,641</u>	<u>100%</u>	<u>9,069,237</u>	<u>100%</u>	<u>20%</u>

### 經營盈利

	截至六月三十日止六個月				變動
	二零一六年		二零一五年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	161,110	40%	273,867	72%	-41%
房產開發	187,067	46%	59,866	16%	212%
建築材料	49,226	12%	44,963	12%	9%
其他	8,451	2%	421	0%	1907%
總額	<u>405,854</u>	<u>100%</u>	<u>379,117</u>	<u>100%</u>	<u>7%</u>

## 建築施工業務

截至二零一六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7,629,163,000元，與去年基本持平；經營盈利約人民幣161,110,000元，較去年同期下降約41%。期內，中國經濟仍處於築底企穩的過程中，與建築業直接相關的房地產投資、製造業投資和基建投資下降明顯，這使得建築業的競爭更加激烈。在項目招投標中，建築企業不得不壓低報價，收窄合理利潤，在困難的時候，先生存再發展。

於二零一六年六月三十日，本集團建築施工業務在建工程累計確認的營業額約人民幣62,084,564,000元，較二零一五年六月三十日增長約7%。本集團建築施工業務在建工程累計確認的營業額分析如下：

按性質分類：

	於六月三十日				變動
	二零一六年		二零一五年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
政府及公共物業建築	18,283,904	29%	17,211,254	30%	6%
市政工程	19,705,641	32%	18,192,267	31%	8%
住宅項目	7,909,573	13%	7,685,565	13%	3%
工業項目	12,261,701	20%	11,406,447	20%	7%
保障性住房項目	3,923,745	6%	3,552,542	6%	10%
合計	<u>62,084,564</u>	<u>100%</u>	<u>58,048,075</u>	<u>100%</u>	<u>7%</u>

按地區分類：

	於六月三十日				變動
	二零一六年		二零一五年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	18,290,113	29%	16,636,578	29%	10%
上海市	14,093,196	23%	12,973,745	22%	9%
其他華東地區	7,630,193	12%	7,668,151	13%	0%
華中地區	12,801,837	21%	11,621,225	20%	10%
華北地區	5,544,152	9%	5,491,869	9%	1%
其他地區	2,160,543	3%	2,136,169	4%	1%
海外*	1,564,530	3%	1,520,338	3%	3%
合計	<u>62,084,564</u>	<u>100%</u>	<u>58,048,075</u>	<u>100%</u>	<u>7%</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，隨著營改增的全面實施，建築業深化改革，轉型升級進一步加快步伐。二零一五年建築業經歷的低潮在二零一六年仍在繼續。本集團秉承審慎經營，嚴控風險的經營理念，堅持有選擇性地承接優質項目。期內，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣87億元(二零一五年同期：人民幣74億元)，較去年同期增長約18%，承接了如杭州師範大學倉前校區工程、河南興港大廈、溫州市鹿城區牛山片區工程和福建商業總部大樓等一批優質形象工程。

## 房產開發業務

### 物業銷售

截至二零一六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2,095,517,000元(未扣除營業稅及附加稅費為人民幣2,228,783,000元)，較去年同期增長約428%；經營盈利約人民幣187,067,000元，較去年同期增長約212%。期內，由於寶業萬華城項目約95,812平方米，合計約人民幣1,492,569,000元確認收入(未扣除營業稅及附加費)，導致本集團房產開發業務營業額及經營盈利較去年同期均有大幅上漲。

期內，物業銷售收入(未扣除營業稅及附加費)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)
寶業萬華城	上海	15,578	95,812	1,492,569
寶業夢蝶綠苑	安徽蒙城	4,401	106,354	468,012
寶業光谷麗都	湖北武漢	10,208	10,170	103,811

截至二零一六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13.2億元，銷售面積約15.2萬平方米。

## 開發中的物業

於二零一六年六月三十日，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	浙江紹興	447,000	100%
紹興新橋江項目	浙江紹興	136,000	100%
寶業光谷麗都	湖北武漢	32,191	100%
湖北·寶業中心	湖北武漢	88,000	100%
寶業萬華城	上海	89,550	100%
上海·寶業中心	上海	27,000	100%
寶業愛多邦	上海	88,000	100%
寶業逍遙綠苑	安徽亳州	131,000	50%
寶業學府綠苑	安徽蚌埠	199,700	63%
寶業太和城市綠苑	安徽太和	420,000	55%
寶業龍湖禦城一期	河南開封	170,000	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、留園及荷園3個組團已交付業主，茗園、潤園一期、二期已基本售罄，璽園、景園和福園正在銷售中。

寶業新橋江項目位於紹興市越城區北海街道，屬城西核心位置。周邊交通便利，生活配套成熟，擁有優質的學區資源、江景資源等優勢。項目佔地面積41,158平方米，總建築面積約13.6萬平方米，由14幢高層組成，其中4幢將採用PC工業化方式建造。項目預計將於二零一七年上半年開始預售，二零一八年年底交付。

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，一期於二零一五年下半年開始交付，二期預計將於二零一六年下半年交付，三期預計將於二零一七年交付。

湖北寶業中心位於武漢市青山區建設一路和建港南路交匯處。項目總建築面積約88,000平方米，其中地上約65,600平方米，地下約22,400平方米。將開發成寫字樓。項目已於二零一五年下半年開始施工，預計將於二零一七年年年底竣工。

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，可售建築面積約186,000平方米，主要由高層公寓、疊墅、商業街等物業形態組成。項目於二零一三年十二月份開盤銷售，銷售形勢良好，項目已有約95,812平方米於二零一六年上半年交付。

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。項目於二零一四年十二月完成主體結構封頂，目前正在進行外牆和室內裝飾施工，預期將於二零一六年年年底竣工。

寶業愛多邦，位於上海市青浦區新城東部，項目區位和交通十分便捷。該項目為100%裝配式住宅，預製裝配率30%，容積率為2.0，總開發面積為88,000平方米，地上建築面積為56,000平方米，擬建8棟高層裝配式住宅。

寶業逍遙綠苑位於安徽省亳州市蒙城縣城南新區，項目總建築面積約131,000平方米，由排屋、花園洋房、高層及商業組成，將開發成一座以個性、高檔、時尚，包容不同需求階層的特色住區，成為蒙城縣城南新區的亮點，項目已於二零一五年十一月開始施工，預計於二零一七年竣工。

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。項目於二零一四年七月開工建設，並於二零一五年上半年開始銷售，一期約96,560平方米預計將於二零一七年交付。

寶業太和城市綠苑位於安徽省太和縣，總建築面積約420,000平方米，涵蓋精品住宅、特色風情商業街、國際雙語幼兒園、高檔游泳池等豐富業態，人車分流的科學布局、人性化戶型設計及合理的空間布局，讓每個業主都能享受尊貴不凡的高品質生活。項目緊鄰生態公園，周邊配套城市優質資源，建成後將成為太和首席生態大城，樹立現代人居新標杆。項目一期已於二零一五年開始銷售。

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，其中第一組團已於二零一四年開始銷售，9幢多層已於二零一五年交付。

### **土地儲備**

期內，本集團並沒有新增土地儲備。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浙江、湖北、上海、安徽、河南等中東部地區，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**

截至二零一六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1,054,014,000元，較去年同期增長約12%；經營盈利約人民幣49,226,000元，較去年同期增長約9%。



截至二零一六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
	二零一六年		二零一五年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	651,495	62%	482,901	51%	35%
家居及室內裝飾	150,418	14%	144,167	15%	4%
預拌混凝土	119,650	11%	172,386	18%	-31%
鋼結構	51,878	5%	104,319	11%	-50%
木製品及防火材料	46,608	4%	14,366	2%	224%
其他	33,965	4%	19,861	3%	71%
合計	<b>1,054,014</b>	<b>100%</b>	<b>938,000</b>	<b>100%</b>	<b>12%</b>

期內，本集團建築材料部分公司表現突出，營業額實現平穩增長，受益於上游原材料價格的下降，導致建築材料業務板塊利潤率也有所提升。幕牆業務業績突出，承接了寧波國際貿易展覽中心、寧波綠地中心及萬科壹海城等一批高端工程。

期內，本集團住宅產業化業務獲得了大跨步的發展。上海青浦住宅產業化基地正式投產，且已先後接到知名房企超過億元訂單，上海浦礫珐建築工業化生產基地完成試生產，與青浦基地形成東西雙翼格局，共同致力於上海地區建築工業化發展。期內，寶業與紅獅集團合資建設的衢州建築工業化基地正式落地衢州，而位於安徽蒙城的工業化製造基地將成為皖北地區首家PC構件生產基地，將為蒙城周邊200公里範圍的現代化住宅提供產品配套。在紹興產業化基地，本集團新接衢江科創中心、寶業創新孵化園基地、杭州師範大學等新型建築工業化項目。本集團共有5個裝配式建築項目，寶業愛多邦、寶業住工建築工業化基地、寶業現代建築工業化製造有限公司、濱湖潤園二期，中紡CBD商業中心項目榮列住房和城鄉建設部公布的「2016年科學技術項目計劃—關於裝配式建築科技示範項目」。

## 業務展望

### 建築施工業務是本集團業務發展的平台

中國的建築業市場廣闊，企業數量和從業人員數量都十分巨大，進入門檻低，競爭十分激烈。建築業的發展與全社會固定資產投資規模高度相關。目前，隨著中國社會發展和經濟建設進入「新常態」，經濟增速下行壓力較大，宏觀環境和市場環境的變化，也迫使建築企業及時調整經營思路，優化業務結構，強化風險防範能力，及時發現新的市場需求，才能使傳統建築企業在新常態下保持競爭優勢。

建築施工業務作為本集團的傳統核心業務，本集團將牢牢把握傳統行業轉型升級孕育的新機遇，以理性、穩步、可持續發展為總基調，以「大客戶、大市場、大項目」作為發展理念，加強品牌建設，打造核心競爭力。

未來，本集團建築施工業務將在現有BT項目、EPC項目的基礎上，充分總結項目經驗，作為浙江省首批EPC工程總承包試點企業之一，繼續擴大EPC業務範圍，並充分利用自身優勢，尋求適當時機在PPP項目上的突破。同時，本集團亦將充分發揮建築施工、房產開發及建築工業化這三大主營業務的協同效應，憑藉本集團在建築工業化領域已擁有的完備的產學研優勢，拓展建築施工在新型工業化建築中的巨大潛在市場。

### 房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

自二零一五年年初，國家確定了「去庫存」的基調後，在三四綫城市土地供應收緊的大背景下，房地產企業在城市的選擇上迎來了前所未有的趨同。期內，不論是央企、國企還是民企，各大地產商紛紛雲集一二綫熱點城市，並直接導致北京、上海、廣州等一綫城市，南京、武漢、廈門、杭州、合肥等為代表的二綫城市「地王」頻現，「麵粉比麵包貴」頻頻在一些城市上演。然而，在經歷了這一輪的地價房價飛速上漲之後，我們分析支持這些熱點城市房價繼續上升的動力已有所減弱，房企高價拿地的風險也越來越高，從政策導向來看，各項政策尤其是房企的信貸都在趨緊。

我們認為未來房地產市場的有效供給必須以市場的導向為基礎，充分研究客戶對住宅升級換代的需求，依據互聯網技術和智能技術整合產業鏈，將房產與旅遊、養老、醫療等產業融合，提高住宅的居住舒適度。

儘管房產開發業務為集團帶來了豐厚的利潤，但是本集團房產業務始終秉持審慎穩健經營，堅持不盲目跟風囤地，而是擇時擇機在市場熟悉，環境、發展潛力良好的城市，理性評估目標項目，合理開發房產產品。同時，根據地區差異，城市發展程度差異，市場預期及客戶偏好，開發滿足不同需求的個性化產品。

隨著國內建築工業化不斷向縱深推廣，也為房地產業的轉型升級提供了契機。未來，本集團房產開發業務仍將堅持「好房子，實業造」的理念，從項目的規劃設計，工藝標準，建築技術著手，真正為市場提供百年低碳綠色的高科技住宅。

### *住宅產業化是本集團未來持續發展的重要戰略*

建築工業化是集標準化設計、工廠化生產、裝配式施工、信息化管理於一體的集成式產業。而傳統的建築業是一種非產業的形態。它採用傳統的施工模式和招投標模式，一項工程往往被分為若干個標段。而建築業要實現現代化，實現行業的轉型升級需要的是從工程總承包的方式去解決產業鏈上各個生產環節的統籌。

受益於政策的推動及市場需求的釋放，本集團作為擁有建築工業化全產業鏈的行業領導者，其兩大建築產業化體系業務獲得了實足的發展。期內，隨著上海住宅產業化基地的正式投產，衢州製造基地及安徽蒙城製造基地的籌備發展，本集團將形成六大住宅產業化基地，建立起住宅產業化業務的區域化發展格局。

近年來，本集團共主編、參編近30項建築工業化標準，其主編的浙江省第一項建築工業化標準將於二零一六年九月開始實施。同時，本集團充分發揮其擁有的國家級住宅產業化研究院以及位於上海的建築工業化研究院的優勢，積極開展與各大科研院所在學術技術上的交流合作，發揮產學研相結合的優勢，用新技術解決建築工業化發展過程中出現的問題，充分發揮本集團在建築工業化領域集設計—製造—施工—開發全產業鏈的優勢。

## 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14%(二零一五年同期：18%)，另外佔貸款總額約24%(二零一五年同期：20%)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，於二零一六年六月三十日，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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
現金及現金等價物	<b>3,130,259</b>	2,472,904
初步期限超過三個月的定期存款	<b>27,810</b>	6,096
受限制銀行存款	<b>176,537</b>	237,156
減：借款合計	<b>(373,000)</b>	(912,000)
現金淨額	<b>2,961,606</b>	1,804,156
本公司所有者權益	<b>6,574,474</b>	6,050,468
淨現金比率	<b>45%</b>	29.8%
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  
二零一六年 二零一五年

股東權益回報率	<b>4.0%</b>	3.9%
每股淨資產(人民幣元)	<b>10.74</b>	9.88
流動比率	<b>1.30</b>	1.31

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，由於房產開發業務實現的營業額及經營盈利的大幅增長，本公司所有者應佔盈利約人民幣261,025,000元，較去年同期上升約10%。因此，期末本集團股東權益回報率及每股淨資產較去年同期均有增長；房產開發業務加速銷售樓盤，並取得理想的銷售成績，經營性現金流入強勁，同時，銀行借款餘額較去年同期大幅減少，使本集團於期末仍處於淨現金狀態，淨現金比率為45%，較去年同期增長約51%，經濟實力大大增強。本集團實際流動比率要比呈報的好，因為流動負債的「預收賬款」約人民幣4,257,271,000元含了房產項目的預售房款，此等款項在正常情況下，不存在還款問題，只是等房產項目交付給買家，有關銷售一旦被確認，此等款項即被確認為銷售收入。

## 現金流量分析

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經營活動之現金流入	(i)	<b>277,993</b>	264,323
投資活動之現金流出／流入	(ii)	<b>(186,476)</b>	110,525
融資活動之現金流出	(iii)	<b>(131,316)</b>	(200,216)
現金及現金等價物淨減少／增加		<b>(39,799)</b>	174,632

附註：

- (i) 期內，本集團經營活動之現金流入淨額約為人民幣277,993,000元，較去年同期增加現金流入約為人民幣13,670,000元，主要由於本集團房產開發項目銷售情況良好。
- (ii) 期內，本集團投資活動之現金流出淨額約為人民幣186,476,000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131,316,000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。截至二零一六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13,952,000元。

## 行政開支

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約人民幣222,000,000元，較去年同期的行政開支約人民幣201,800,000元增長約10%。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

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團無融資成本計入合併利潤表，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

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 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	66,848	79,313

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

於二零一六年六月三十日，本集團以土地使用權，物業、廠房及設備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616,049,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣10,491,000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。

## 人民幣匯率波動及匯兌風險

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波動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二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(二零一五年同期：零)。

## 關連交易

期內，本集團並沒有達成任何按照香港交易及結算所有限公司(「交易所」)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，本公司及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

於二零一六年六月三十日，本集團聘用的員工為4,400名(二零一五年六月三十日：4,071名)，間接僱用的工程施工人員約73,580名(二零一五年六月三十日：約71,638名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團僱員福利開支達約人民幣2,390,705,000元(二零一五年同期：人民幣2,157,864,000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，本集團已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的所有守則條文，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。

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

本公司之董事會及監事會已採納上市規則附錄十之有關上市公司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二零一六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。陳賢明先生擔任審核委員會主席。審核委員會召開了兩次會議，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。本集團截至二零一六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

本公司截至二零一六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

二零一六年八月二十二日  
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。