

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部份內容而產生或因倚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的股份有限公司)

(股票代碼：2355)

截至二零一零年六月三十日止六個月中期業績公告

寶業集團股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一零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，並呈列二零零九年同期的比較數字。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二零一零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

簡明合併利潤表

截至二零一零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 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 (經重列) |
| 營業額 | 2 | 5,622,448 | 5,448,916 |
| 銷售成本 | | <u>(5,142,045)</u> | <u>(4,709,338)</u> |
| 毛利 | | 480,403 | 739,578 |
| 其他收入 | | 31,037 | 31,006 |
| 其他利得—淨額 | 3 | 40,732 | 29,118 |
| 分銷成本 | | (10,379) | (15,142) |
| 行政開支 | | <u>(143,465)</u> | <u>(129,549)</u> |
| 經營盈利 | | 398,328 | 655,011 |
| 融資成本 | | (17,315) | (20,159) |
| 應佔共同控制實體虧損 | | (1,621) | (1,616) |
| 應佔聯營公司虧損 | | <u>(641)</u> | <u>(1,008)</u> |
| 除所得稅前盈利 | | 378,751 | 632,228 |
| 所得稅項 | 4 | <u>(113,643)</u> | <u>(196,194)</u> |
| 本期盈利 | | <u>265,108</u> | <u>436,034</u> |
| 應佔本期盈利： | | | |
| —本公司權益持有人 | | 250,309 | 364,899 |
| —非控制性權益 | | <u>14,799</u> | <u>71,135</u> |
| | | <u>265,108</u> | <u>436,034</u> |
| 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) | 5 | <u>人民幣0.38</u> | <u>人民幣0.55</u> |
| 股息 | 6 | <u>—</u> | <u>—</u> |

簡明合併綜合收益表

截至二零一零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 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 (經重列) |
| 本期盈利 | <u>265,108</u> | <u>436,034</u> |
| 其他綜合收益： | | |
| 銷售重估物業將儲備轉入利潤表，扣除稅項 | <u>(18,253)</u> | <u>(14,745)</u> |
| 期內總綜合收益 | <u>246,855</u> | <u>421,289</u> |
| 期內總綜合收益歸屬於： | | |
| —本公司權益持有人 | 232,056 | 350,154 |
| —非控制性權益 | <u>14,799</u> | <u>71,135</u> |
| | <u>246,855</u> | <u>421,289</u> |

簡明合併資產負債表
於二零一零年六月三十日

| | 未經審核 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 | 經審核 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 土地使用權 | 517,976 | 529,264 |
| 物業、廠房及設備 | 926,855 | 902,696 |
| 商譽 | 16,534 | 16,534 |
| 於共同控制實體之投資 | 230,436 | 305,556 |
| 於聯營公司之投資 | 28,736 | 29,378 |
| 可供出售金融資產 | 5,340 | 5,340 |
| 遞延所得稅資產 | 32,098 | 31,445 |
| | <u>1,757,975</u> | <u>1,820,213</u> |
| 流動資產 | | |
| 存貨 | 154,959 | 108,690 |
| 開發中物業 | 3,071,229 | 2,552,347 |
| 已完工之待售物業 | 288,888 | 369,217 |
| 應收客戶之建築合約款 | 1,637,156 | 1,581,402 |
| 貿易應收款 | 7 | 617,593 |
| 預付款項及其他應收款 | 1,080,747 | 1,011,054 |
| 受限制銀行存款 | 412,447 | 239,756 |
| 現金及現金等價物 | 1,841,610 | 1,677,452 |
| | <u>9,191,189</u> | <u>8,157,511</u> |
| 總資產 | <u>10,949,164</u> | <u>9,977,724</u> |

| | | 未經審核 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 | 經審核 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-------------------|---|---------------------------------|----------------------------------|
| 權益 | | | |
| 本公司權益持有人權益 | | | |
| 股本 | | 662,964 | 662,964 |
| 股本溢價 | | 847,295 | 847,295 |
| 儲備 | 8 | 104,274 | 122,527 |
| 保留盈餘 | | | |
| — 擬派股息 | | — | 86,185 |
| — 其他 | | 1,905,985 | 1,655,676 |
| | | <u>3,520,518</u> | <u>3,374,647</u> |
| 非控制性權益 | | <u>80,541</u> | <u>104,542</u> |
| 權益合計 | | <u>3,601,059</u> | <u>3,479,189</u> |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借款 | | 270,000 | 310,000 |
| 遞延所得稅負債 | | 54,773 | 64,072 |
| | | <u>324,773</u> | <u>374,072</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款 | 9 | 932,474 | 964,012 |
| 其他應付款 | | 1,154,282 | 849,264 |
| 預收賬款 | | 1,584,325 | 1,376,476 |
| 應付所得稅項 | | 342,287 | 379,267 |
| 應付客戶之建築合約款 | | 1,172,518 | 1,209,734 |
| 應付股利 | | 133,185 | 10,000 |
| 借款 | | 1,704,261 | 1,335,710 |
| | | <u>7,023,332</u> | <u>6,124,463</u> |
| 負債合計 | | <u>7,348,105</u> | <u>6,498,535</u> |
| 權益及負債總計 | | <u>10,949,164</u> | <u>9,977,724</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>2,167,857</u> | <u>2,033,048</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>3,925,832</u> | <u>3,853,261</u> |

附註：

1. 編製基準及會計政策

此截至二零一零年六月三十日止六個月的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二零零九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一並閱讀，二零零九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。

編製本中期財務資料所採用之會計政策與截至二零零九年十二月三十一日止的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預期年度總盈利適用的稅率累計。

(a) 本集團採納的新訂和修改準則

以下的已公佈並於二零一零年一月一日起的財政年度強制執行的新訂和已修改的準則與本集團有關：

香港財務報告準則第3號(修訂)：業務合併
香港會計準則第27號(修訂)：合併和單獨財務報表
對香港會計準則第28號「聯營投資」的修改
對香港會計準則第31號「合營中的權益」的修改

本集團已採納以上修訂和已修改的準則。管理層認為，該等修訂和修改對中期財務資料並無重大影響。

(b) 截至二零零九年六月三十日止六個月會計政策的變更—比較數據重列

本集團於二零零九年下半年變更了如下會計政策：(i)對用於開發出售目的之土地使用權由「租賃」模式改為「存貨」模式，和相關的借款費用資本化政策；以及(ii)對共同控制實體之權益由比例合併法改為權益法。這些會計政策的變更需追溯應用，因此，截至二零零九年六月三十日止六個月的比較中期財務資料被重列。

對截至二零零九年六月三十日止六個月的簡明合併利潤表的影響如下：

| | 截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 |
|------------------------|---------------------------------------|
| (i) 開發出售目的之土地使用權會計政策變更 | |
| 利息費用的減少 | 15,500 |
| 所得稅項的增加 | 3,875 |
| 每股盈利的增加(基本及攤薄) | <u>人民幣0.02</u> |
| (ii) 於共同控制實體投資的會計政策變更 | |
| 應佔共同控制實體虧損的增加 | 1,616 |
| 費用的減少 | 2,163 |
| 所得稅項的增加 | 547 |
| 每股盈利的影響(基本及攤薄) | <u>—</u> |

對截至二零零九年六月三十日止六個月的簡明合併現金流量表的影響如下：

| | 截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 |
|----------------------|---------------------------------------|
| (i) 於共同控制實體投資的會計政策變更 | |
| 經營活動之現金流出淨額增加 | 23,330 |
| 投資活動之現金流入淨額增加 | 15,072 |
| 期初現金及現金等價物減少 | 1,765 |
| 期末現金及現金等價物減少 | <u>10,023</u> |

2. 分部資料

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和共同控制實體的業績。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入，其計量方法與合併利潤表及合併綜合收益表方法一致。

截至二零一零年六月三十日止六個月的向執行董事報告的未經審核營運分部業績如下：

| | 截至二零一零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 | 建築材料 人民幣千元 | 房屋開發 人民幣千元 | 其他業務 人民幣千元 | |
| 營業總額 | 4,821,757 | 731,198 | 462,922 | 47,235 | 6,063,112 |
| 分部間營業額 | (355,801) | (84,581) | — | (282) | (440,664) |
| 對外營業額 | 4,465,956 | 646,617 | 462,922 | 46,953 | 5,622,448 |
| 經營盈利／(虧損) | 160,805 | 33,621 | 206,043 | (2,141) | 398,328 |
| 折舊 | 17,744 | 19,038 | 1,616 | 5,883 | 44,281 |
| 攤銷 | 2,806 | 2,023 | 400 | 759 | 5,988 |
| 計提應收款項之減值 | 560 | 714 | — | (151) | 1,123 |
| 應佔共同控制實體虧損 | — | — | 1,621 | — | 1,621 |
| 應佔聯營公司虧損 | — | — | 641 | — | 641 |
| 所得稅項 | 36,134 | 8,031 | 68,843 | 635 | 113,643 |

截至二零零九年六月三十日止六個月的向執行董事報告的未經審核營運分部業績如下：

| | 截至二零零九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 | 建築材料 人民幣千元 | 房屋開發 人民幣千元 | 其他業務 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 | 522,007 | 136 | 655,011 |
| 折舊 | 15,457 | 21,002 | 1,738 | 5,590 | 43,787 |
| 攤銷 | 2,905 | 1,947 | 323 | 612 | 5,787 |
| 沖回應收款項之減值 | 293 | (800) | (261) | 60 | (708) |
| 應佔共同控制實體虧損 | — | — | 1,616 | — | 1,616 |
| 應佔聯營公司虧損 | — | — | 1,008 | — | 1,008 |
| 所得稅項 | 25,512 | 6,840 | 163,654 | 188 | 196,194 |

將經營盈利調整為除所得稅前盈利的過程在簡明合併利潤表中顯示。

從任何一個單一外部客戶獲取的收入均少於截至二零一零年六月三十日止六個月集團收入總額的10%。

3. 其他利得－淨額

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
| 政府補償 | 33,778 | 16,023 |
| 原材料之處置收益 | 2,852 | — |
| 債務重組收益 | 510 | 1,377 |
| 物業、廠房及設備之處置收益 | 1,282 | 661 |
| 投資物業之處置收益 | — | 9,079 |
| 投資物業公平價值利得 | — | 2,724 |
| 其他 | 2,310 | (746) |
| | <u>40,732</u> | <u>29,118</u> |

4. 所得稅項

(i) 香港利得稅

截至二零一零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(截至二零零九年六月三十日止六個月：零)。

(ii) 中國企業所得稅

中國企業所得稅乃根據本集團於中國註冊的公司的應課稅收入，按照中國的相關規定計算。

本公司及其附屬公司均須按稅率25%(二零零九年：25%)繳納中國企業所得稅。

(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 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 |
| 當期所得稅 | | |
| —中國企業所得稅 | 94,084 | 128,254 |
| —中國土地增值稅 | 29,511 | 87,696 |
| 遞延稅項淨值 | (9,952) | (19,756) |
| | <u>113,643</u> | <u>196,194</u> |

5. 每股盈利

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之普通股計算。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|-------------|---------|
| | 二零一零年 | 二零零九年 |
| 本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元) | 250,309 | 364,899 |
| 期內已發行的普通股(千股) | 662,964 | 662,964 |
| 每股基本及攤薄盈利(人民幣元) | 0.38 | 0.55 |

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. 股息

董事會決議不派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(二零零九年六月三十日止六個月：零)。於二零一零年六月十七日之本公司股東周年大會已批准了二零零九年度的股息分派方案，按每股人民幣0.13元分配，總計股息人民幣86,185,000元。該股息分配已於二零一零年七月十三日派發。

7. 貿易應收款

| | 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 | 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------|-------------------------|---------------------------|
| 貿易應收款 | 728,806 | 641,123 |
| 減：呆賬撥備 | (24,653) | (23,530) |
| | 704,153 | 617,593 |

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。此等貿易應收款的賬齡分析如下：

| | 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 | 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------|-------------------------|---------------------------|
| 3個月以內 | 305,522 | 238,342 |
| 3個月至1年 | 186,850 | 192,043 |
| 1至2年 | 125,965 | 126,983 |
| 2至3年 | 55,508 | 43,443 |
| 3年以上 | 54,961 | 40,312 |
| | 728,806 | 641,123 |

8. 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 |
|------------------|---------------------|----------------------|-----------------|
| 截至二零零九年六月三十日止六個月 | | | |
| 於二零零九年一月一日 | 64,671 | 68,175 | 132,846 |
| 銷售重估物業將儲備轉入利潤表 | <u>(14,745)</u> | <u>—</u> | <u>(14,745)</u> |
| 於二零零九年六月三十日 | <u>49,926</u> | <u>68,175</u> | <u>118,101</u> |
| 截至二零一零年六月三十日止六個月 | | | |
| 於二零一零年一月一日 | 42,937 | 79,590 | 122,527 |
| 銷售重估物業將儲備轉入利潤表 | <u>(18,253)</u> | <u>—</u> | <u>(18,253)</u> |
| 於二零一零年六月三十日 | <u>24,684</u> | <u>79,590</u> | <u>104,274</u> |

9. 貿易應付款

貿易應付款的賬齡列示如下：

| | 二零一零年 六月三十日 人民幣千元 | 二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------|-------------------------|---------------------------|
| 3個月以內 | 380,578 | 365,088 |
| 3個月至1年 | 319,448 | 332,263 |
| 1至2年 | 88,204 | 131,065 |
| 2至3年 | 80,013 | 67,388 |
| 3年以上 | <u>64,231</u> | <u>68,208</u> |
| | <u>932,474</u> | <u>964,012</u> |

管理層討論與分析

業績回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團實現營業額人民幣5,622,448,000元，較去年同期增長約3%；經營盈利為人民幣398,328,000元，較去年同期下降約39%；本公司權益持有人應佔盈利為人民幣250,309,000元，較去年同期下降約31%；每股盈利為人民幣0.38元，較去年同期下降約31%。盈利的下降主要由於期內房產開發業務確認銷售的樓盤面積較去年同期大幅減少，從而影響整體盈利。房產開發業務造成對整體盈利下降的影響部份被建築施工及建築材料的業務持續增長及改善減低。

營業額

| | 截至六月三十日止六個月 | | | | 變動 |
|------|------------------|-------------|------------------|-------------|------|
| | 二零一零年 | | 二零零九年 | | |
| | 人民幣千元 | 比重 | 人民幣千元 | 比重 | |
| 建築施工 | 4,465,956 | 79% | 3,829,334 | 70% | +17% |
| 房產開發 | 462,922 | 8% | 1,020,389 | 19% | -55% |
| 建築材料 | 646,617 | 12% | 561,555 | 10% | +15% |
| 其他 | 46,953 | 1% | 37,638 | 1% | +25% |
| 總額 | <u>5,622,448</u> | <u>100%</u> | <u>5,448,916</u> | <u>100%</u> | +3% |

經營盈利

| | 截至六月三十日止六個月 | | | | 變動 |
|------|----------------|-------------|----------------|-------------|------|
| | 二零一零年 | | 二零零九年(經重列) | | |
| | 人民幣千元 | 比重 | 人民幣千元 | 比重 | |
| 建築施工 | 160,805 | 40% | 110,946 | 17% | +45% |
| 房產開發 | 206,043 | 52% | 522,007 | 80% | -61% |
| 建築材料 | 33,621 | 8% | 21,922 | 3% | +53% |
| 其他 | (2,141) | — | 136 | — | — |
| 總額 | <u>398,328</u> | <u>100%</u> | <u>655,011</u> | <u>100%</u> | -39% |

建築業務

截至二零一零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4,465,956,000元，較去年同期增長約17%；經營盈利達人民幣160,805,000元，較去年同期增長約45%。

於二零一零年六月三十日，本集團建築施工業務在建工程的合同金額約人民幣31,936,021,000元，有關分析如下：

按性質分類

| | 於六月三十日 | | | | |
|-----------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|------|
| | 二零一零年 | | 二零零九年 | | 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 | 9,900,167 | 31% | 10,320,264 | 38% | -4% |
| 市政工程 | 7,664,645 | 24% | 8,690,749 | 32% | -12% |
| 住宅項目 | 8,303,365 | 26% | 4,616,960 | 17% | +80% |
| 工業項目 | 6,067,844 | 19% | 3,530,617 | 13% | +72% |
| 合計 | <u>31,936,021</u> | <u>100%</u> | <u>27,158,590</u> | <u>100%</u> | +18% |

按地區分類

| | 於六月三十日 | | | | |
|------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|------|
| | 二零一零年 | | 二零零九年 | | 變動 |
| | 人民幣千元 | 比重 | 人民幣千元 | 比重 | |
| 浙江省 | 9,708,550 | 30% | 8,690,749 | 32% | +12% |
| 上海市 | 9,612,742 | 30% | 8,962,335 | 33% | +7% |
| 華中地區 | 7,824,325 | 25% | 5,974,890 | 22% | +31% |
| 華北地區 | 3,832,323 | 12% | 2,715,858 | 10% | +41% |
| 海外* | 958,081 | 3% | 814,758 | 3% | +18% |
| 合計 | <u>31,936,021</u> | <u>100%</u> | <u>27,158,590</u> | <u>100%</u> | +18% |

* 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。

期內，本集團嚴格按照各地政府法例及工程要求，加強工程項目的質量、安全、環保、進度及成本控制和管理，為客戶提供高品質服務。期內，由本集團建築施工總承包之上海靜安寺交通樞紐一期提前於世博會開幕前順利交付使用。

從已公佈的上半年經濟增長各要素的狀況而言，投資仍然是中國經濟增長的主要力量，且經濟總體增速仍將維持在相對高位。期內，本集團繼續受益於國家加大基礎建設投資及經濟復蘇超過人們預期，本集團建築施工業務新承接工程共計合同金額約人民幣58億元，比去年同期大幅增長53%（二零零九年同期：人民幣38億元）。從新接業務的區域分佈來看，浙江省外業務達70%，在加快發展區域公司的同時抓住國家振興西部的契機，開始進入新疆市場，為今後在西部這片廣闊的建築市場中立足鋪設道路。

期內，本集團海外建築施工新接業務合同金額約人民幣210,000,000元，海外在建工程合同金額約人民幣958,000,000元。本集團預期海外建築施工業務將繼續保持穩健快速發展。

房產開發業務

截至二零一零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462,922,000元（扣除營業稅及附加稅費前為人民幣521,054,000元），較去年同期下降約55%；經營盈利約人民幣206,043,000元，較去年同期下降約61%。

期內，房地產行業受宏觀調控影響，各項有效需求受到暫時抑制，消費者觀望心態日趨濃厚。同時，由於確認銷售收入之物業只有位於合肥市的城市綠苑和少量位於上海的靜安紫苑，導致本集團房產開發業務營業額和經營盈利較去年同期大幅減少。

期內，合肥的城市綠苑共銷售樓盤面積約68,400平方米，實現營業額約人民幣312,300,000元，平均銷售價格約每平方米人民幣4,600元；上海的靜安紫苑共銷售樓盤面積約3,020平方米，實現營業額約人民幣135,500,000元，其中住宅部分銷售均價約每平方米人民幣39,100元，辦公樓部分銷售均價約每平方米人民幣29,100元，商鋪部分銷售均價約每平方米人民幣52,700元；另外，本集團以往開發的項目剩餘商鋪之銷售實現營業額約人民幣15,122,000元。

開發中的物業

截至二零一零年六月三十日，本集團開發中物業歸納如下：

| 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% |
| 大坂風情二期 | 紹興 | 150,000 | 100% |
| 玉園 | 紹興 | 89,000 | 49% |
| 楊汛商貿中心 | 紹興 | 36,000 | 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% |
| 寶業桐城綠苑二期 | 合肥 | 63,000 | 100% |
| 寶業東城廣場 | 合肥 | 228,500 | 100% |
| 寶業月亮湖花園 | 湖北荊門 | 82,000 | 100% |
| 寶業徐東雅苑 | 武漢 | 31,000 | 100% |
| 中紡城項目 | 杭州蕭山 | 64,000 | 100% |

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，流傳著諸多神化傳說，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、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。寶業四季園一期項目約100,000平方米，其中45棟別墅共約25,000平方米於二零一零年八月中旬開始預售，於本公告日期共預售32棟。

大坂風情位於紹興縣柯橋，該項目總佔地面積約100,000平方米，規劃建築面積約280,000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，截至二零一零年六月三十日共預售約100,000平方米。大坂風情二期為150,000平方米，已於期內開始動工建設，預計於二零一零年下半年開盤預售。

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0.5，規劃建築面積約為89,000平方米的高檔住宅。該項目是本集團與另一家於香港聯交所上市公司—綠城中國控股有限公司(股票代碼：3900)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。該項目第一期共27棟獨棟別墅，已基本售罄，第二期共29棟法式別墅已於二零一零年八月中旬開始預售，於本公告日期共預售3棟。

楊汛商貿中心位於紹興縣楊汛橋鎮中心，總佔地面積約10,000平方米，容積率為3.68，規劃建築面積約36,000平方米。該項目由住宅、商鋪及農貿市場等物業形態組成。該項目於二零一零年五月動工建設，預計於二零一零年下半年開盤預售。

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，主要發展高檔住宅，包括一些商鋪及商業辦公樓。城市綠苑二期共170,000平方米已於之前年度及期內全部確認銷售，城市綠苑三期總建築面積約為100,000平方米，截至二零一零年六月三十日已預售約80%。

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163,000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，外圍配套齊全，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，截至二零一零年六月三十日已基本售罄。寶業桐城綠苑二期約63,000平方米已於期內開始預售，預售情況良好。

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、辦公為一體，旨在打造成為合肥東門的地標式建築。該項目將於二零一零年下半年開始動工建設。

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，教育等配套設施齊全。寶業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，主要發展商業性住宅。本項目由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。該項目於二零零九年十一月開始預售，截至二零一零年六月三十日已預售約90%。

寶業徐東雅苑位於武漢市武昌區徐東路，地理位置優越，周圍休閒、生活、教育等配套設施一應俱全，並且交通便利。該項目總佔地面積約21,000平方米，總建築面積約31,000平方米，主要開發舒適小戶型住宅，是市中心罕有的低密度社區。該項目已於五月底封頂，並於二零一零年八月一日開盤預售，開盤當天認購即超過總房源的50%，於本公告日期共預售約70%。

中紡城項目位於杭州市蕭山區，總佔地面積約50,000平方米，總建築面積約64,000平方米，地理位置交通便利，前臨中國輕紡城，配套齊全，周邊自然環境優越，旺中帶靜，將開發為多層住宅和排屋相結合的綠色環保的低碳住宅小區。

土地儲備

期內，根據本集團發展戰略，通過參與土地競買方式，共投得兩個項目，總佔地面積約101,370平方米，總建築面積約277,500平方米，詳見下表：

| 序號 | 取得時間 | 地點 | 項目名稱 | 總代價 (人民幣 千元) | 總佔地 面積 (平方米) | 概約 | 公司權益 | 備註 |
|----|---------|----|---------|--------------------|--------------------|--------------------|------|-------|
| | | | | | | 總建築 面積 (平方米) | | |
| 1 | 2010年1月 | 合肥 | 寶業東城廣場 | 477,000 | 63,500 | 228,500 | 100% | 住宅、商用 |
| 2 | 2010年5月 | 紹興 | 楊汛橋臨江項目 | 155,700 | 37,870 | 49,000 | 100% | 住宅 |

期內，鑒於房地產市場受宏觀調控的影響，市場形勢的不明朗，且原有的土地儲備仍充裕，足夠未來三至五年開發之用，本公司採取了相對穩健的土地儲備策略。我們將始終以謹慎的態度，在熟悉的市場以合理的價格去取得土地使用權。

建築材料業務

截至二零一零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646,617,000元，較去年同期增長約15%；經營盈利為人民幣33,621,000元，較去年同期增長約53%。

截至二零二零年六月三十日止六個月，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 | | 變動 |
|----------|----------------|----------------|-------|
| | 二零二零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 | |
| 預拌混凝土 | 145,355 | 129,158 | +13% |
| 幕牆 | 216,551 | 179,698 | +21% |
| 木製品及室內裝飾 | 171,266 | 146,004 | +17% |
| 鋼結構 | 65,145 | 73,002 | -11% |
| 混凝土管樁 | 30,951 | 22,462 | +38% |
| 防火材料 | 12,020 | 5,615 | +114% |
| 其他 | 5,329 | 5,616 | -5% |
| 合計 | <u>646,617</u> | <u>561,555</u> | +15% |

期內，得益於房地產市場開工面積的強勁增長和政府基礎設施建設的持續開展，本集團建築材料業務之營業額亦有相應的增長，而經營盈利的大幅增長，則主要由於預拌混凝土、混凝土管樁等傳統產品產量穩定增長的同時，幕牆、防火材料等盈利能力較強的產品產量增長較快，並逐漸淘汰一些效益低下的產品生產線。

在技術研發方面，期內，由寶業集團浙江建設產業研究院聯合浙江大學、浙江工業大學共同參與完成的浙江省重大科技攻關項目「納米光催化混凝土開發與應用」成功通過驗收。納米光催化混凝土是一種環境友好型新型建築材料，在當前國家大力推進節能、環保政策背景下，此成果將能有效推進傳統混凝土建材行業的轉型升級，具有良好的市場推廣前景。同時，由寶業建設主持編寫的《建築施工門式鋼管腳手架安全技術規範》已通過住房和城鄉建設部批准並成為行業標準，標誌著寶業的技術研發、技術創新領域又上了一個新臺階。

由本集團承擔的住房和城鄉建設部「中國百年建築評價指標體系研究」課題成果，通過十多年的住宅產業化發展，現已實現三方面的應用：一是服務傳統大建設；二是提升傳統的住房品質；三是開發生產集成的百年低碳工業化住宅，率先實踐低碳經濟理念。今年七月寶業集團浙江建設產業研究院有限公司被認定為全國高新技術企業。

業務展望

- **建築施工業務是本集團業務發展的平台，為本集團帶來持續而穩定的現金流**

本集團將繼續堅持「走出浙江，走出長三角，輻射全國」的經營策略，充分發揮本集團「三位一體」商業模式的優勢和核心競爭力，在鞏固浙江、上海、華中、華北等較成熟的市場外，不斷開拓新的市場，加快屬地化管理下的區域公司的發展。

繼續堅持「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，擴大市場影響力。同時，把握國家加大基礎設施建設投資的機遇，延伸本集團建築施工業務至道路、橋樑、機場等高端建築市場，努力提高該等業務的市場份額。

於二零一零年六月三十日，本集團建築施工業務手頭未完工工程和新接合同金額合共約人民幣294億元(於二零零九年六月三十日：約人民幣213億元)，為本集團未來三年的建築施工業務的穩健持續發展提供了保障。

- **房產開發業務是本集團業務發展的依託，為本集團貢獻豐厚的利潤**

期內，受宏觀調控政策的影響，房地產市場經歷了「晴轉陰」的變化。儘管房地產市場出現一定程度的降溫，但民眾改善住房條件等剛性需求依舊旺盛。從短期來看，宏觀經濟和政策調控將成為影響房地產行業發展的關鍵因素，但從長期來看，中國房地產行業正處於成長階段，隨著城市化進程加快、人口紅利效益逐步體現及國民收入持續增長，中國房地產行業發展空間廣闊。

本集團根據市場發展需要，調整發展策略，在現有穩健的項目發展基礎上，加快推進已有土地儲備項目的開發進展速度，以增加可銷售面積，為本公司明後年在市場競爭中處於有利位置做好準備。同時，憑藉本集團充裕的現金流、穩健的財務狀況及低土地成本的競爭優勢，繼續採取審慎進取的經營策略，積極物色合適的收購或合作項目，進行項目開發及土地收購，致力為股東爭取更佳的回報。

截至二零一零年六月三十日止，本集團房產開發業務中已預售但尚未確認銷售的樓盤面積約300,000平方米，而該等樓盤面積將在今明兩年陸續確認銷售，預期將為本集團貢獻豐厚利潤。

- **發展建築材料業務是本集團未來持續發展的重要策略**

本集團將在紹興建材產業化基地新增一條工業化住宅生產流水線，該項目佔地約40,000平方米，建成後預計年產500棟工業化住宅，約15萬平方米的綠色低碳健康型住宅。

近來國家加大保障性住房的建設給住宅產業化的發展提供了良好的契機。由於保障性住房建設的規模大，進度要求快，套型結構設計標準化，同時對節能環保的要求高，這恰好符合了住宅產業化的特點，本集團將利用自身在住宅產業化技術上的優勢積極參與各個城市的保障房建設。

儘管住宅產業化與現行的普通住宅產業相比仍然存在不少發展瓶頸，在很大程度上影響了住宅產業化的推進，但本集團堅信住宅產業化是未來中國建築業的發展趨勢，將一如繼往按照既定規劃穩步推進住宅產業化的發展。

本集團作為業內領先的建築類綜合企業，將繼續利用建築施工、建築材料及房產開發三位一體的營運優勢，以建築施工帶動建築材料和房產開發，以建築工業化的科技創新提升房產品質，不斷提升產品價值和公司價值。

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。

本集團設置財務結算中心，將所有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，在二零一零年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23%。另外有佔貸款總額約21%的貸款是由本公司董事會主席龐寶根先生及本公司共同擔保的。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者提供利益，同時維持最佳的資本結構以降低資金成本為目標。

於二零一零年六月三十日，本集團尚未動用的銀行授信額度約人民幣28億元。目前本集團的財務狀況十分理想，且保持淨現金狀態，擁有充足的資金實力進行擴張和開發。主要財務指標分析如下：

| | 於六月三十日 | |
|--------------|----------------|-----------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 經重列 |
| 現金及現金等價物 | 1,841,610 | 1,258,602 |
| 受限制銀行存款 | 412,447 | 621,376 |
| 減：借款總額 | (1,974,261) | (2,701,600) |
| 現金／(借款)淨額 | 279,796 | (821,622) |
| 本公司權益持有人權益合計 | 3,520,518 | 3,244,296 |
| 淨現金／負債比率 | 7.9% | 25.3% |

主要財務比率

| | 於六月三十日 | |
|-------------|--------|--------------|
| | 二零一零年 | 二零零九年 經重列 |
| 股東權益回報率 | 7.1% | 11.2% |
| 每股淨資產(人民幣元) | 5.31 | 4.89 |
| 淨現金比率 | 7.9% | — |
| 淨負債比率 | — | 25.3% |
| 流動比率 | 1.31 | 1.28 |

| | | |
|---------|---|---------------------------|
| 股東權益回報率 | = | 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 | = | 本公司權益持有人權益總額／期末已發行股份數目 |
| 淨現金比率 | = | 現金淨額／本公司權益持有人權益總額 |
| 淨負債比率 | = | 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 |

期內，由於房產開發業務確認銷售收入的樓盤面積較去年同期大幅減少，導致本集團權益持有人應佔盈利較去年同期亦相應減少，為人民幣250,309,000元，因此期末股東權益回報率較去年同期有所下降。但因本期盈利仍較豐厚，所以每股淨資產較去年同期仍有較大增長。期末，本集團處於淨現金狀態，淨現金比率為7.9%，相比去年同期的淨負債比率25.3%，資金實力大大增強，這有賴於房產開發業務於期內取得理想的預售成績，同時，本集團銀行借款餘額較去年同期大幅減少。期內，本集團房產開發業務的預售房款，由於尚未交付予買家所以被記錄於流動負債的「預收賬款」中，此等款項佔流動負債的比重較大，且不存在償還問題，所以本集團實際流動比率要優於呈報的1.31。

現金流量分析

| | 附註 | 於六月三十日 | |
|-----------------|-------|----------------|-----------------------|
| | | 二零一零年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 經重列 |
| 經營活動之現金流出淨額 | (i) | (223,480) | (295,846) |
| 投資活動之現金流入淨額 | (ii) | 60,887 | 16,699 |
| 融資活動之現金流入淨額 | (iii) | 326,751 | 176,579 |
| 現金及現金等價物增加／(減少) | | <u>164,158</u> | <u>(102,568)</u> |

附註：

- (i) 本期經營活動之現金流出淨額為人民幣223,480,000元，主要由於期內支付了合肥東城廣場的土地款共人民幣334,600,000元，但由於本集團的房產開發項目，大坂風情、寶業桐城綠苑及寶業月亮湖花園等預售情況良好，所以比去年同期的現金流出淨額人民幣295,846,000元減少現金流出人民幣72,366,000元。
- (ii) 本期投資活動之現金流入淨額為人民幣60,887,000元，比上年同期的現金流入淨額人民幣16,699,000元增加了現金流入人民幣44,188,000元，本期的利息收入現金流入約人民幣31,037,000元，處置固定資產現金流入約人民幣9,138,000元。
- (iii) 本期融資活動之現金流入淨額為人民幣326,751,000元，比上年同期的現金流入淨額人民幣176,579,000元增加現金流入人民幣150,172,000元。主要原因是期內銀行借款新增額比去年同期有所增加。

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準則的要求，本集團以往就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。截至二零一零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29,510,000元。此外，本集團是以建築施工為核心，房產開發及建材研發產銷三大業務組成的綜合性建築企業，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143,465,000元，較去年同期的人民幣129,549,000元增長了人民幣13,916,000元，增長約11%。隨著本集團業務的發展，行政開支也有相應增加，其中主要是員工薪酬福利開支的增加。

融資成本

期內，本集團融資成本主要是由銀行借款的利息支出所產生。期內本集團融資成本約人民幣17,315,000元，較去年同期的人民幣20,159,000元減少了人民幣2,844,000元，主要原因是銀行借款餘額相比去年同期有所減少，加權平均實際利率也由去年同期的4.65%降低至4.38%。

對外擔保及履行

二零一零年 二零零九年
六月三十日 十二月三十一日
人民幣千元 人民幣千元

就授予第三方的按揭融資給予銀行的擔保 304,220 146,091

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。

本集團資產抵押詳情

於二零一零年六月三十日，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1,269,369,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣約1,016,859,000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。截至二零一零年六月三十日止，本集團並無重大的資本開支計劃，但我們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企業。

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兌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二零一零年六月三十日止六個月之中期股息。

關聯交易

期內，本集團並沒有達成任何按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。

人力資源

於二零一零年六月三十日，本集團聘用的員工為3,748名(二零零九年六月三十日：3,710名)，間接僱用的工程施工人員約61,230名(二零零九年六月三十日：約59,100名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至二零一零年六月三十日止六個月，總員工成本達人民幣751,799,000元(二零零九年同期：人民幣730,291,000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，董事會將不斷研究推行更有效的僱員激勵計劃。

企業管治常規守則

董事會認為，截至二零一零年六月三十日止之六個月，除了下述本集團的行政總裁由董事會主席龐寶根先生兼任外，本集團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集團政策，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二零一零年六月三十日止六個月遵守了上市規則規定之標準守則。

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，亦討論了本集團內部審核部門的工作目標及範圍。本集團截至二零一零年六月三十日止六個月中期業績在提呈董事會採用及批准前已由審核委員會審閱。

中期報告的發佈

本公司截至二零一零年六月三十日止之中期報告全文將於稍後時間送予股東並在香港聯合交易所有限公司的網頁www.hkexnews.hk和本公司的網頁www.baoyegroup.com上登載。

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
主席
龐寶根

二零一零年八月二十七日
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、周漢萬先生及王榮富先生；以及五名獨立非執行董事王有為先生、益德清先生、胡紹曾先生、陳賢明先生及王幼卿先生。