



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



2013
中期報告

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

2	企業簡介	29	簡明中期合併財務資料的審閱報告
4	財務摘要		
	管理層討論及分析		簡明中期合併財務資料
7	業績回顧	30	中期合併資產負債表
17	業務展望	32	中期合併利潤表
18	財務回顧	33	中期合併綜合收益表
		34	中期合併權益變動表
22	企業管治	36	中期合併現金流量表
		37	中期財務資料的選取附註
26	其他資料	50	釋義
		52	公司資料

企業簡介

業務架構

寶業集團 股份有限公司

建築施工業務

- 政府及公共機構樓宇
- 市政及基礎設施建設
- 商業樓宇
- 住宇樓宇
- 工業廠房
- 機電設備安裝
- 消防設施安裝
- 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「玉園」
- 紹興「江灣綠苑」
- 合肥「城市綠苑」四期
- 合肥「寶業東城廣場」
- 杭州「江灣綠苑」
- 武漢「寶業光谷麗都」
- 上海「寶業萬華城」
- 上海「寶業中心」
- 亳州「寶業夢蝶綠苑」
- 開封「開封項目」

建築材料業務

- 幕牆
- 預拌混凝土
- 鋼結構
- 家居及室內裝飾
- 木製品及防火材料
- 其他

企業簡介(續)

業務版圖



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
- 山西
- 遼寧
- 四川
- 重慶
- 新疆
- 江西
- 福建
- 廣東
- 雲南
- 吉布提
- 博茨瓦納
- 塞舌爾

房產
開發業務

- ▼ 紹興
- ▼ 合肥
- ▼ 杭州
- ▼ 武漢
- ▼ 上海
- ▼ 亳州
- ▼ 開封

建築
材料業務

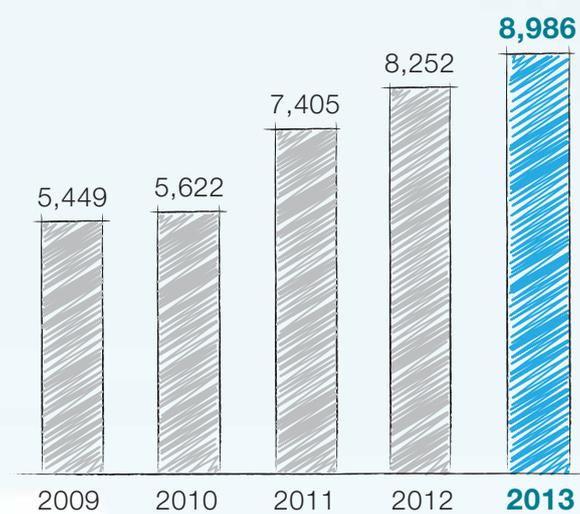
- ▼ 紹興建材產業化基地
- ▼ 合肥建材產業化基地
- ▼ 武漢建材產業化基地

財務摘要

營業額

(人民幣百萬元)

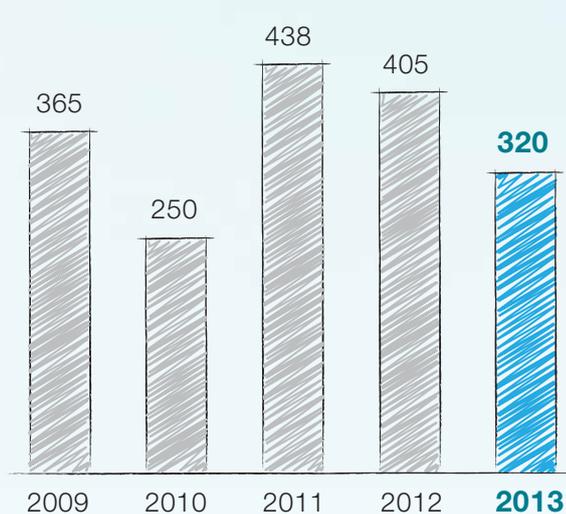
(截至六月三十日止六個月)



本公司所有者應佔盈利

(人民幣百萬元)

(截至六月三十日止六個月)



財務摘要(續)

	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	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
業績					
營業額	8,986,100	8,252,261	7,405,059	5,622,448	5,448,916
本公司所有者應佔盈利	320,154	405,322	437,797	250,309	364,899
每股盈利(人民幣元)	0.48	0.61	0.66	0.38	0.55
資產及負債					
總資產	14,283,288	12,996,376	11,616,740	10,949,164	9,591,586
總負債	9,022,453	8,270,694	7,455,948	7,348,105	6,235,606
權益	5,260,835	4,725,682	4,160,792	3,601,059	3,355,980

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	6.2%	8.7%
每股淨資產(人民幣元)	7.79	6.99
淨現金比率	24.7%	13.0%
流動比率	1.36	1.30
經營活動之現金流入(人民幣千元)	350,482	242,179



管理層 討論及分析

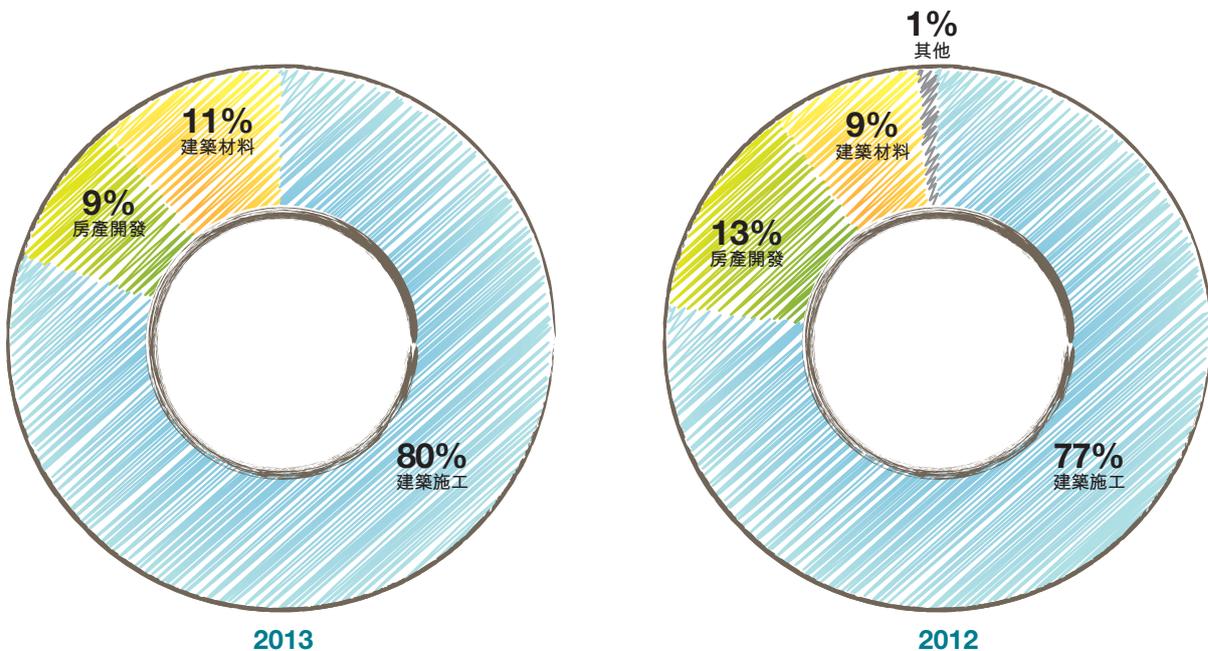
管理層討論及分析(續)

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

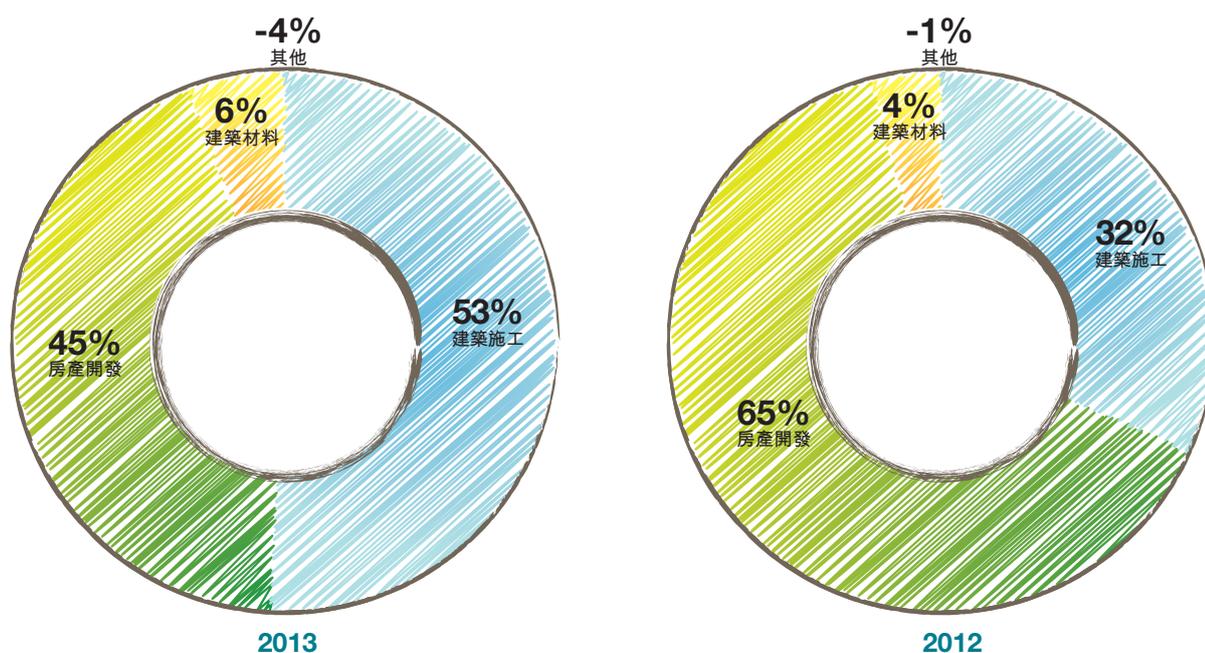
	截至六月三十日止六個月				變動
	二零一三年		二零一二年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	7,184,307	80%	6,415,174	77%	12%
房產開發	830,183	9%	1,063,469	13%	-22%
建築材料	937,451	11%	728,340	9%	29%
其他	34,159	0%	45,278	1%	-25%
總額	8,986,100	100%	8,252,261	100%	9%



管理層討論及分析(續)

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	426,233	100%	639,300	100%	-33%



管理層討論及分析(續)

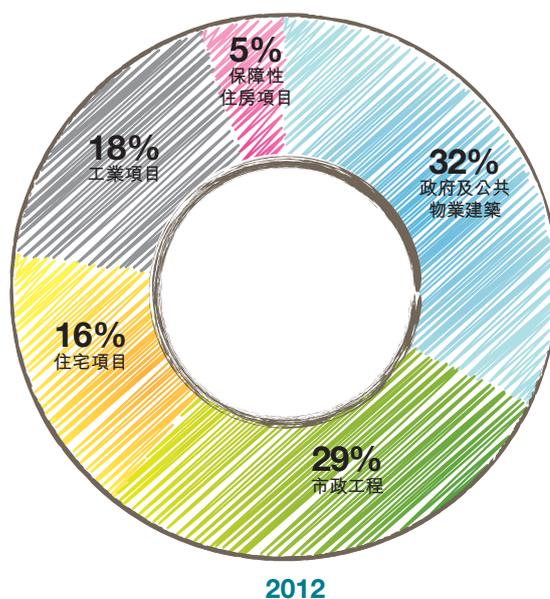
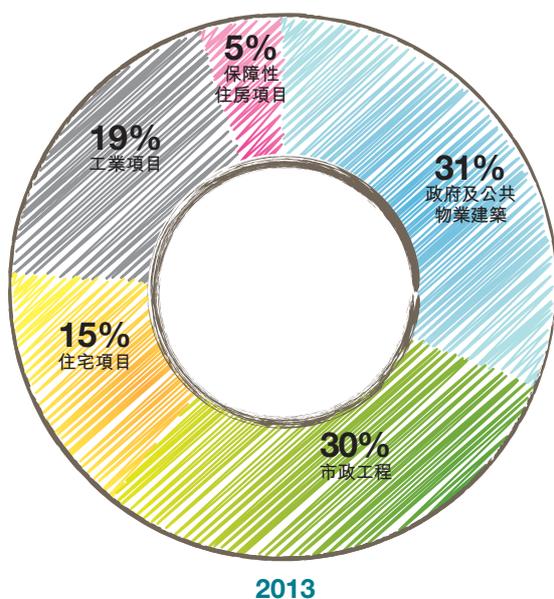
建築施工業務

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	50,750,594	100%	42,713,606	100%	19%

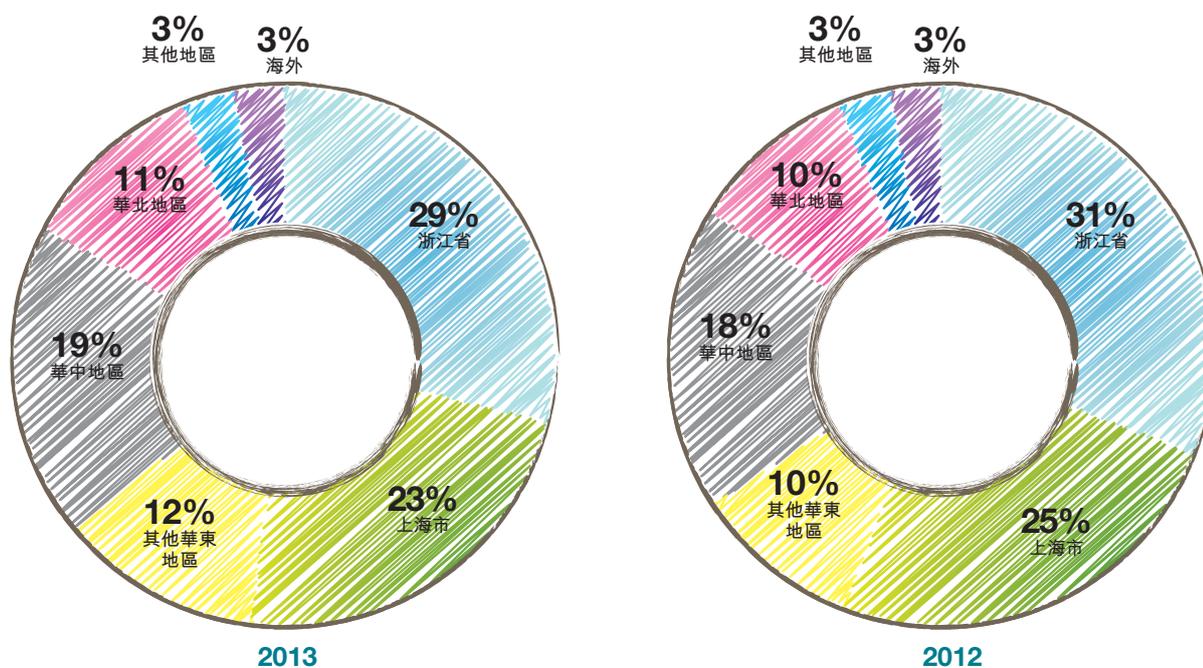


管理層討論及分析(續)

按地區分類：

	二零一三年		二零一二年		變動
	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	50,750,594	100%	42,713,606	100%	19%

* 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。



管理層討論及分析(續)

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約人民幣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。



管理層討論及分析(續)

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%



管理層討論及分析(續)

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一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。

管理層討論及分析(續)

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。

管理層討論及分析(續)

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	總土地成本 (人民幣千元)	土地面積 (平方米)	公司權益	備註
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。

管理層討論及分析(續)

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	937,451	728,340	29%

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。

管理層討論及分析(續)

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性住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。

管理層討論及分析(續)

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，通過與本集團建筑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。

管理層討論及分析(續)

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	1,899,062	1,766,632
受限制銀行存款	182,065	241,298
減：借款合計	(803,400)	(1,403,100)
現金淨額	1,277,727	604,830
本公司所有者權益	5,164,697	4,637,132
淨現金比率	24.7%	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	6.2%	8.7%
每股淨資產(人民幣元)	7.79	6.99
流動比率	1.36	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約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%。

管理層討論及分析(續)

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)	350,482	242,179
投資活動之現金流出	(ii)	(27,734)	(157,169)
融資活動之現金流出	(iii)	(36,237)	(196,800)
現金及現金等價物淨增加／(減少)		286,511	(111,790)

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。

管理層討論及分析(續)

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	225,750	255,736

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)。

企業 管治



企業管治(續)

本集團致力於維持高效、有序和透明的優良企業管治機制，公司自上市以來一直遵守《公司法》、上市規則、上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)及其他相關法律法規，不時檢討公司的經營管理方針，推行高效的企業管治，努力提升企業價值，確保公司持續穩健的發展，實現股東利益最大化。

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。

董事會

董事會的主要職責為制定本集團整體發展計劃及主要政策，監控財務表現，有效監督管理層及合理評估風險，發展及檢討本集團的企業管治政策及常規，並將公司日常運營授權於執行董事或各業務分部管理層。董事會致力於本公司及其股東之最佳利益為其出發點。

本公司董事會由九名董事組成，其中包括五名執行董事：董事長龐寶根先生，執行董事高林先生、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。馮征先生和陳賢明先生具備會計專業資格，擁有豐富的會計和財務管理經驗；王幼卿先生擁有豐富的法律和行政管理經驗；趙如龍先生作為中國建築業的行業專家，擁有豐富的建築及行政管理經驗。董事會的組成充分反映了本公司在有效領導與獨立決策之間的平衡。

獨立非執行董事

本公司董事會獨立非執行董事的組成符合上市規則第3.10(1)條的要求，委任三名獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一。董事會認為全體獨立非執行董事均具有合適及充足的行業或財務經驗及資格，以履行彼等的職責，保障股東的利益。

企業管治(續)

董事委員會

董事會下設三個委員會，分別是審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以強化職能及企業管治守則。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會按照各自的職權範圍和運作模式履行職責。

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。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會由兩名獨立非執行董事陳賢明先生、趙如龍先生及一名執行董事龐寶根先生組成，由陳賢明先生擔任薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為就本公司董事、監事及高級管理層之薪酬政策及結構向董事會提出建議，根據董事會的方針和目標檢查及批准管理層的薪酬建議，根據市場和相關行業情況釐定執行董事、監事及高級管理人員的薪酬。

提名委員會

本公司提名委員會成員由兩名獨立非執行董事王幼卿先生、趙如龍先生及一名執行董事高紀明先生組成，由王幼卿先生擔任提名委員會主席。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、人數及組成，就任何擬作出的變動向董事會提出建議，同時物色合適人選加盟董事會。評估獨立非執行董事之獨立性以及就重新委任以及董事、監事繼任計劃的有關事宜向董事會提出意見。

核數師

經二零一三年六月十六日召開之股東周年大會批准，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)獲續聘為本集團國際核數師；普華永道中天會計師事務所(「普華永道中天」)獲續聘為本集團境內法定核數師。

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。

企業管治(續)

投資者關係

本公司重視與投資者保持良好的關係，並堅信投資者關係是上市公司企業運營的重要一環。透明和高效的信息披露能及時、準確、有效地向公眾傳達本集團的最新發展戰略、運營情況、財務狀況及市場前景。為使投資者及潛在投資者更好地瞭解公司，本集團將進一步加強與股東、投資者、分析師、投資銀行及財經媒體的有效溝通，及時刊發公告、通函、中期報告及年度報告，同時定期向投資者發送公司簡訊等信息。

本公司亦定期安排管理層與投資者及傳媒進行會面及交流，讓投資者進一步瞭解本集團業務發展的同時，亦能及時向董事會及管理層反饋投資者對本集團發展的意見和建議。

H股主要股東

於二零一三年六月三十日，據董事所知，除本公司董事、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 註冊資本總額 概約百分比
Atlantis Capital Holdings Limited	35,502,000	11.37%	5.36%
劉央*	35,502,000	11.37%	5.36%
祝義材	25,188,000	8.06%	3.80%
JP Morgan Chase & Co.	21,904,000	7.02%	3.30%
Norges Bank	20,936,000	6.71%	3.16%
Top Easy Holdings Limited	16,086,000	5.15%	2.43%

* 該等H股由劉央女士通過其全資控股公司Atlantis Capital Holdings Limited持有。

其他資料

董事、監事、行政總裁及高級管理人員之權益

於二零一三年六月三十日，本公司董事、監事、行政總裁及高級管理人員於本公司及任何相關法團的股份（證券及期貨條例第XV部）中擁有權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所者如下：

董事／監事／ 高級管理人員	相關法團	權益類別	所持內資股數目 (好倉)	所持H股數目 (好倉)	佔相關法團 總註冊資本 概約百分比
董事					
龐寶根先生	本公司	個人	198,753,054	—	29.98%
龐寶根先生	本公司	個人	—	6,612,000	1.00%
龐寶根先生	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	個人	361,244	—	0.71%
高紀明先生	本公司	個人	13,024,647	—	1.96%
高紀明先生	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	個人	180,622	—	0.36%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	—	1.44%
高林先生	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	個人	120,415	—	0.24%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	—	0.87%
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	—	0.37%
監事					
袁阿金	本公司	個人	4,803,583	—	0.72%
高級管理人員					
孫國范先生	本公司	個人	11,705,283	—	1.77%
周漢萬先生	本公司	個人	8,233,510	—	1.24%
周漢萬先生	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	個人	120,415	—	0.24%
王榮富先生	本公司	個人	7,147,039	—	1.08%
王榮富先生	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	個人	120,415	—	0.24%
婁忠華先生	本公司	個人	5,633,172	—	0.85%
婁忠華先生	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	個人	120,415	—	0.24%
王榮標先生	本公司	個人	2,647,911	—	0.40%

其他資料(續)

董事及監事購入股份或債券之權利

期內，本公司及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。

董事、監事及高級管理人員變動事宜

期內，本公司並無任何董事、監事及高級管理人員變動事宜。

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。

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

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

截至本報告日期，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

截至本報告日期，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。

其他資料(續)

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

中國浙江

二零一三年八月二十三日

簡明中期合併財務資料的 審閱報告



致寶業集團股份有限公司董事會
(於中國註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第30至49頁的簡明中期合併財務資料，此簡明中期合併財務資料包括寶業集團股份有限公司(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於二零一三年六月三十日的中期合併資產負債表與截至該日止六個月期間的相關中期合併利潤表、中期合併綜合收益表、中期合併權益變動表和中期合併現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等簡明中期合併財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明中期合併財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信簡明中期合併財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一三年八月二十三日

簡明中期 合併財務資料

中期合併資產負債表

於二零一三年六月三十日

	附註	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
資產			
非流動資產			
土地使用權	7	570,189	576,183
物業、廠房及設備	7	1,148,963	1,110,218
商譽	7	16,534	16,534
對合營企業之投資		—	—
對合營企業之借款	25	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
		2,109,373	2,055,057
流動資產			
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	8	2,168,604	1,976,693
貿易應收款	9	1,206,721	1,291,836
其他應收款	10	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
		12,173,915	11,678,011
總資產		14,283,288	13,733,068
權益			
本公司所有者權益			
股本	11	662,964	662,964
股本溢價	11	847,295	847,295
儲備	12	133,305	135,742
保留盈餘			
— 擬派股息		—	139,222
— 其他		3,521,133	3,200,979
		5,164,697	4,986,202
非控制性權益		96,138	103,615
權益合計		5,260,835	5,089,817

簡明中期合併財務資料(續)

	附註	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
負債			
非流動負債			
借款	14	–	190,000
遞延所得稅負債		39,078	37,795
		39,078	227,795
流動負債			
貿易應付款	13	2,015,955	1,858,504
其他應付款		1,737,179	1,661,677
預收賬款	15	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	8	1,602,666	1,708,864
應付股利	22	139,222	–
借款	14	803,400	655,000
		8,983,375	8,415,456
負債合計		9,022,453	8,643,251
權益及負債總計		14,283,288	13,733,068
淨流動資產淨值		3,190,540	3,262,555
總資產減流動負債		5,299,913	5,317,612

第37至49頁的附註為本簡明中期合併財務資料的整體部份。

簡明中期合併財務資料(續)

中期合併利潤表

截至二零一三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 二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	6	8,986,100	8,252,261
銷售成本		(8,388,741)	(7,480,765)
毛利		597,359	771,496
其他收入	16	33,157	52,397
其他利得－淨額	17	277	6,328
分銷成本		(19,631)	(18,358)
行政開支		(184,929)	(172,563)
經營盈利	18	426,233	639,300
融資成本	19	–	–
應佔合營企業虧損		(1,722)	(8,759)
應佔聯營公司虧損		(1,613)	(5,538)
除所得稅前盈利		422,898	625,003
所得稅項	20	(99,481)	(217,687)
本期盈利		323,417	407,316
應佔盈利：			
－本公司所有者		320,154	405,322
－非控制性權益		3,263	1,994
		323,417	407,316
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)	21	0.48	0.61
股息	22	–	–

第37至49頁的附註為本簡明中期合併財務資料的整體部份。

簡明中期合併財務資料(續)

中期合併綜合收益表

截至二零一三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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本期盈利	323,417	407,316
其他綜合收益：		
<i>已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目</i>		
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	(895)	62
期內其他綜合收益，扣除稅項	(2,040)	(122)
期內總綜合收益	321,377	407,194
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	318,114	405,200
— 非控制性權益	3,263	1,994
	321,377	407,194

第37至49頁的附註為本簡明中期合併財務資料的整體部份。

簡明中期合併財務資料(續)

中期合併權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	未經審核						
	本公司所有者應佔權益					非控制性 權益	權益合計
	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元		
二零一二年一月一日結餘	662,964	847,295	116,831	2,744,064	4,371,154	76,556	4,447,710
綜合收益：							
期內盈利	-	-	-	405,322	405,322	1,994	407,316
其他綜合收益							
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	-	-	(184)	-	(184)	-	(184)
可供出售金融資產公允價值變動	-	-	62	-	62	-	62
期內總綜合收益	-	-	(122)	405,322	405,200	1,994	407,194
與權益持有者的交易：							
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	10,000	10,000
股息	-	-	-	(139,222)	(139,222)	-	(139,222)
全部與權益持有者的交易	-	-	-	(139,222)	(139,222)	10,000	(129,222)
二零一二年六月三十日結餘	662,964	847,295	116,709	3,010,164	4,637,132	88,550	4,725,682

第37至49頁的附註為本簡明中期合併財務資料的整體部份。

簡明中期合併財務資料(續)

	未經審核							
	本公司所有者應佔權益					合計	非控制性 權益	權益合計
	股本	股本溢價	儲備	保留盈餘	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	人民幣千元	人民幣千元	
二零一三年一月一日結餘	662,964	847,295	135,742	3,340,201	4,986,202	103,615	5,089,817	
綜合收益：								
期內盈利	-	-	-	320,154	320,154	3,263	323,417	
其他綜合收益								
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	-	-	(905)	-	(905)	-	(905)	
銷售可供出售金融資產將儲備轉入 利潤表，扣除稅項	-	-	(240)	-	(240)	-	(240)	
可供出售金融資產公允價值變動	-	-	(895)	-	(895)	-	(895)	
期內總綜合收益	-	-	(2,040)	320,154	318,114	3,263	321,377	
與權益持有者的交易：								
收購子公司非控制性權益	-	-	(397)	-	(397)	(4,703)	(5,100)	
股息	-	-	-	(139,222)	(139,222)	(6,037)	(145,259)	
全部與權益持有者的交易	-	-	(397)	(139,222)	(139,619)	(10,740)	(150,359)	
二零一三年六月三十日結餘	662,964	847,295	133,305	3,521,133	5,164,697	96,138	5,260,835	

第37至49頁的附註為本簡明中期合併財務資料的整體部份。

簡明中期合併財務資料(續)

中期合併現金流量表

截至二零一三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	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營活動產生的現金	587,119	525,045
已付利息	(24,070)	(54,402)
已付所得稅	(212,567)	(228,464)
經營活動之現金流入淨額	350,482	242,179
投資活動之現金流出淨額	(27,734)	(157,169)
融資活動之現金流出淨額	(36,237)	(196,800)
現金及現金等價物淨增加/(減少)	286,511	(111,790)
期初現金及現金等價物	1,612,551	1,878,422
期末現金及現金等價物	1,899,062	1,766,632

第37至49頁的附註為本簡明中期合併財務資料的整體部份。

中期財務資料的選取附註

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縣楊汛橋鎮。

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。

此截至二零一三年六月三十日止六個月的簡明中期合併財務資料(「中期財務資料」)以人民幣為單位，除非另作說明。本公司董事會已經於二零一三年八月二十三日批准此中期財務資料。

本中期財務資料已經審閱，未經審計。

關鍵事件

截至二零一三年六月三十日止的期間，未有關鍵事件發生。

2. 編製基準

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二零一二年十二月三十一日止的年度財務報表一並閱讀(「二零一二年財務報告」)，二零一二年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

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，編製本中期財務資料所採用之會計政策與計算方法，與編製二零一二年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。

簡明中期合併財務資料(續)

中期財務資料的選取附註(續)

4. 估計

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此等中期財務資料，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和產生估計不確定性的關鍵因素，與二零一二年度財務報告所應用的相同。

5. 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括匯率風險、公允價值利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。

此中期財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資訊和披露，此中期財務報表應與二零一二年度財務報告一併閱讀。

截至二零一三年六月三十日的六個月期間，風險管理政策並無任何變動。

5.2 外匯風險、利率風險及流動性風險

與二零一二年十二月三十一日比較，二零一三年六月三十日以外幣(如美元、吉布提法郎等)計值的貨幣資產和貨幣負債的餘值並無重大變動。二零一三年六月三十日的銀行借貸利率與二零一二年末相比也無重大變動。

此外，與二零一二年十二月三十一日比較，二零一三年六月三十日金融負債的合約未貼現現金流出並無重大變動。

5.3 公允價值估計

本集團持有的以公允價值計量的主要金融工具為可供出售金融資產，其估值方法與二零一二年度財務報告所應用的相同。

本期內業務或經濟環境並無任何重大變動以至影響到本集團金融資產和金融負債的公允價值。

本期內金融資產並無重分類，也沒有在公允價值等級分類第一層、第二層和第三層之間轉撥。

簡明中期合併財務資料(續)

6. 分部資料

執行董事(主要經營決策者)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合營企業的業績。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。與二零一二年相比，二零一三年六月三十日止期間的分部資料的基礎及分部損益表的計量基礎未發生變化。

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				
	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	集團 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)
對外營業額	7,184,307	830,183	937,451	34,159	8,986,100
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

簡明中期合併財務資料(續)

中期財務資料的選取附註(續)

6. 分部資料(續)

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)
對外營業額	6,415,174	1,063,469	728,340	45,278	8,252,261
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

將經營盈利調整為除所得稅前盈利的過程在合併利潤表中顯示。

從任何一個單一外部客戶獲取的收入均小於截至二零一三年六月三十日止六個月集團收入總額的10%。

與二零一二年度財務報告披露的金額比較，總資產及總負債沒有重大變動。

簡明中期合併財務資料(續)

7. 土地使用權，物業、廠房及設備和商譽

	土地使用權 人民幣千元	物業、廠房 及設備 人民幣千元	商譽 人民幣千元
截至二零一二年六月三十日止六個月			
於二零一二年一月一日期初帳面淨值	588,262	960,390	16,534
增加	-	106,759	-
處置	-	(9,492)	-
攤銷/折舊	(6,242)	(46,535)	-
於二零一二年六月三十日期末帳面淨值	582,020	1,011,122	16,534
截至二零一三年六月三十日止六個月			
於二零一三年一月一日期初帳面淨值	576,183	1,110,218	16,534
增加	-	101,040	-
處置	-	(8,567)	-
攤銷/折舊	(5,994)	(53,728)	-
於二零一三年六月三十日期末帳面淨值	570,189	1,148,963	16,534

於本期內非金融資產並無減值跡象。

8. 應收/(應付)客戶之建築合約款項

	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
已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)	50,750,594	46,551,178
減：已發出的進度收費單	(50,184,656)	(46,283,349)
	565,938	267,829
包括：		
應收客戶建築合約款項	2,168,604	1,976,693
應付客戶建築合約款項	(1,602,666)	(1,708,864)
	565,938	267,829

簡明中期合併財務資料(續)

中期財務資料的選取附註(續)

9. 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)
	1,206,721	1,291,836

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
	1,260,321	1,340,053

10. 其他應收款

	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
履約保證金及項目按金	988,570	944,466
開發中物業土地使用權之預付款項	334,874	405,203
其他預付款項	35,076	61,661
其他應收款項	202,350	310,533
	1,560,870	1,721,863

簡明中期合併財務資料(續)

11. 股本及溢價

	股本數目 人民幣千元	普通股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一二年一月一日，二零一二年 十二月三十一日和二零一三年六月三十日				
—內資股	350,742	350,742	—	350,742
—H股*	312,222	312,222	847,295	1,159,517
	662,964	662,964	847,295	1,510,259

* H股指本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本公司的已發行及繳足股本為人民幣662,964,000元，分為662,964,000股每股面值人民幣1.00元的股份，包括350,742,000股已拆細內資股和312,222,000股已拆細H股。

12. 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
截至二零一二年六月三十日 止六個月					
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	3,931	3,166	123,199	(13,587)	116,709

簡明中期合併財務資料(續)

中期財務資料的選取附註(續)

12. 儲備(續)

	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
截至二零一三年六月三十日 止六個月					
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	2,004	2,681	140,096	(11,476)	133,305

13. 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
	2,015,955	1,858,504

簡明中期合併財務資料(續)

14. 借款

	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
非流動負債		
長期銀行借款		
— 有抵押(附註(a))	-	190,000
流動負債		
短期銀行借款		
— 有抵押(附註(a))	190,000	25,000
— 無抵押有擔保(附註(b))	225,000	225,000
— 有集團內子公司給予的擔保	388,400	405,000
	803,400	655,000
	803,400	845,000

借款變動分析如下：

	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
於一月一日期初數	845,000	1,609,900
借款增加額	853,400	1,358,100
還款額	(895,000)	(1,564,900)
於六月三十日期末數	803,400	1,403,100

附註：

(a) 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用作銀行借款之抵押，此等資產之淨值共人民幣530,024,000元（於二零一二年十二月三十一日：人民幣566,720,000元）。

(b) 此等借款由龐寶根先生和本公司聯合擔保。龐寶根先生為本公司之董事會主席及一主要股東。

所有的借款之賬面值均以人民幣結算。於二零一三年六月三十日之加權平均實際年利率為5.76%（於二零一二年十二月三十一日：5.85%）。

簡明中期合併財務資料(續)

中期財務資料的選取附註(續)

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

其他收入為銀行存款財務收入及對項目經理借款利息收入。

17. 其他利得－淨額

	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
政府補貼	2,651	4,430
物業、廠房及設備之處置收益	2,535	1,426
可供出售金融資產之處置收益	3,026	—
捐贈	(5,130)	—
其他	(2,805)	472
	277	6,328

18. 經營盈利

以下項目已在本期間的經營盈利中扣除：

	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
物業、廠房和設備的折舊	53,728	46,535
土地使用權攤銷	5,994	6,242
僱員福利開支	2,027,195	1,791,383
建築服務之成本	5,062,540	4,496,208
出售物業之成本	600,381	627,323
出售存貨之成本	756,246	611,538
樓宇經營租賃支出	4,521	5,328

簡明中期合併財務資料(續)

19. 融資成本

	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
須於五年內全數償還之銀行貸款的利息	24,070	54,402
減：開發中物業的資本化利息	(24,070)	(54,402)
	-	-

20. 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)
	99,481	217,687

簡明中期合併財務資料(續)

中期財務資料的選取附註(續)

21. 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)	0.48	0.61

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。

23. 財務擔保

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

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，銀行方將解除有關擔保。

簡明中期合併財務資料(續)

24. 子公司所有者權益的變動(不改變控制權)

收購子公司額外權益

二零一三年一月二十一日，本集團以對價人民幣5,100,000元向非控制性權益購入安徽華騰投資有限公司25%權益。收購后，安徽華騰投資有限公司成為本公司全資子公司。安徽華騰投資有限公司的非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣4,703,000元。歸屬於本集團權益持有者應佔權益減少人民幣397,000元。本期間安徽華騰投資有限公司所有權益的變動對本公司權益持有者應佔權益的影響摘要如下：

	人民幣千元
購入非控制性權益的賬面值	4,703
支付予非控制性權益的對價	(5,100)
<hr/>	
確認權益中支付的超額對價	(397)

子公司所有者權益的變動(不改變控制權)歸屬於本公司所有者權益的影響

	截至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元
期間綜合收益總額歸屬於本公司所有者	320,154
歸屬於本公司所有者的權益變動來自收購子公司額外權益	(397)
<hr/>	
	319,757

25. 關聯交易

本期內，本集團新增對合營企業之借款約人民幣26,950,000元。此借款無抵押，也無固定償還期限，二零一三年年利息率為6.67%(二零一二年：6.67%)。合營企業的另一所有者也根據其出資比例新增對該合營企業相同利息率之借款。

除上述關聯方交易及已於附註14(b)所載之關聯方交易外，本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月並無與關聯方的其他重大關聯交易。

釋義

在本中期報告中，除非文意另有所指，下列詞匯具有如下特定意義：

安徽寶業	指	本公司附屬公司寶業集團安徽有限公司
寶業建設	指	本公司附屬公司浙江寶業建設集團有限公司
寶業產業化	指	本公司附屬公司浙江寶業住宅產業化有限公司
寶業房產	指	本公司附屬公司浙江寶業房地產集團有限公司
董事會	指	本公司之董事會
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
公司法	指	中華人民共和國公司法
建築施工業務	指	本集團進行的建築項目承包及施工業務
董事	指	本公司之董事
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，並在聯交所上市
交易所	指	香港交易及結算所有限公司
香港財務報告準則	指	香港財務報告準則
湖北寶業	指	本公司附屬公司寶業湖北建工集團有限公司
上市規則	指	聯交所證券上市規則
標準守則	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
中華人民共和國	指	中華人民共和國，就本報告而言，不包括香港、澳門及台灣
房產開發業務	指	本集團進行的房產開發業務

釋義(續)

證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
監事	指	本公司之監事
監事會	指	本公司之監事會
本公司／寶業	指	寶業集團股份有限公司，於中華人民共和國成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
本集團／寶業集團	指	本公司及其附屬公司
期內	指	截至二零一三年六月三十日止六個月

公司資料

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
高君先生
金吉祥先生

非執行董事

馮征先生

獨立非執行董事

陳賢明先生
王幼卿先生
趙如龍先生

監事會

監事

孔祥泉先生(主席)
錢永江先生
袁阿金先生

獨立監事

李永生先生
張信道先生

審核委員會

陳賢明先生(主席)
馮征先生
王幼卿先生

薪酬委員會

陳賢明先生(主席)
趙如龍先生
龐寶根先生

提名委員會

王幼卿先生(主席)
趙如龍先生
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
太子大廈22樓

法定核數師

普華永道中天會計師事務所
中國深圳
羅湖區深南東路5016號
京基100-A座34樓
郵編518001

法律顧問

香港法律
金杜律師事務所
香港中環
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓

中國法律

奮迅律師事務所
中國北京
朝陽區建國門外大街1號
中國國際貿易中心
國貿大廈2座1008室
郵編100004

H股股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

法定地址

中國浙江省
紹興縣楊汛橋鎮
電話86 575 84069420
郵編312028

公司總部地址

中國浙江省紹興縣
柯橋山陰西路501號
郵編312030

香港通訊地址

香港灣仔
告士打道38號
美國萬通大廈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

投資者關係
電話86 575 84135837
傳真86 575 84118792
E-mail : irbaoye@baoyegroup.com

網址

www.baoyegroup.com