



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



讓建築 2016 深呼吸 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
4	公司資料
5	財務摘要
	管理層討論及分析
9	業績回顧
18	業務展望
19	財務回顧
23	企業管治
27	其他資料
29	中期財務資料的審閱報告
	中期財務資料
30	中期簡明合併資產負債表
32	中期簡明合併利潤表
33	中期簡明合併綜合收益表
34	中期簡明合併權益變動表
36	中期簡明合併現金流量表
37	中期財務資料的附註
55	釋義



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
- 住宅樓宇
- 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「新橋江項目」
- 武漢「寶業光谷麗都」
- 武漢「寶業中心」
- 上海「寶業愛多邦」
- 上海「寶業萬華城」
- 上海「寶業中心」
- 亳州「寶業逍遙綠苑」
- 蚌埠「寶業學府綠苑」
- 太和「寶業城市綠苑」
- 開封「寶業龍湖御城」

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
- PC裝配式疊合板
- 其他



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 |
 吉布提 | 博茨瓦納 | 塞舌爾

房產開發業務

紹興 | 武漢 | 上海 | 亳州 | 蚌埠 | 太和 | 開封

建築材料業務

浙江建材產業化基地 | 安徽建材產業化基地
 湖北建材產業化基地 | 上海建材產業化基地

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
李旺榮先生
梁靜女士

監事會

監事

孔祥泉先生(主席)
王建國先生
徐鋼先生

獨立監事

張信道先生
肖建木先生

審核委員會

陳賢明先生(主席)
馮征先生
李旺榮先生

薪酬委員會

陳賢明先生(主席)
龐寶根先生
梁靜女士

提名委員會

李旺榮先生(主席)
高紀明先生
梁靜女士

公司秘書

鄒燦林先生

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
(特殊普通合伙)
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

郭葉陳律師事務所
香港中環
皇后大道中9號
21樓2103-05室

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
皇后大道東183號
合和中心22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
紹興市柯橋區楊汛橋鎮
電話86 575 84882990
郵編312028

公司總部地址

中國浙江省紹興市
柯橋區山陰西路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

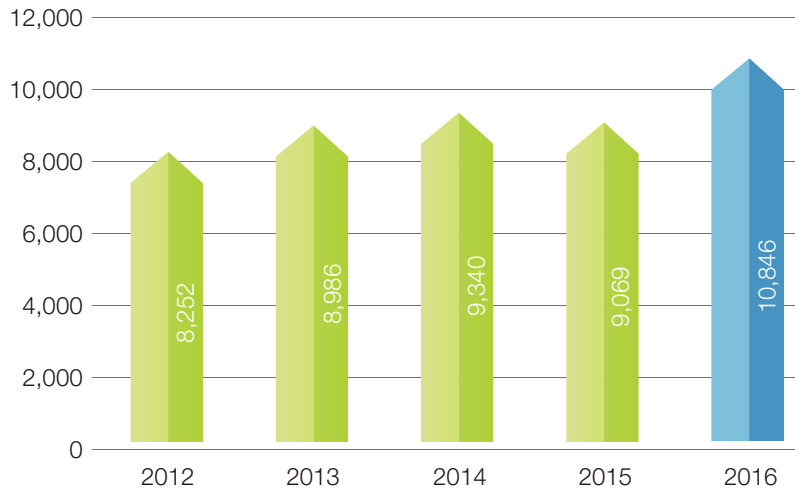
網址

www.baoyegroup.com

財務摘要

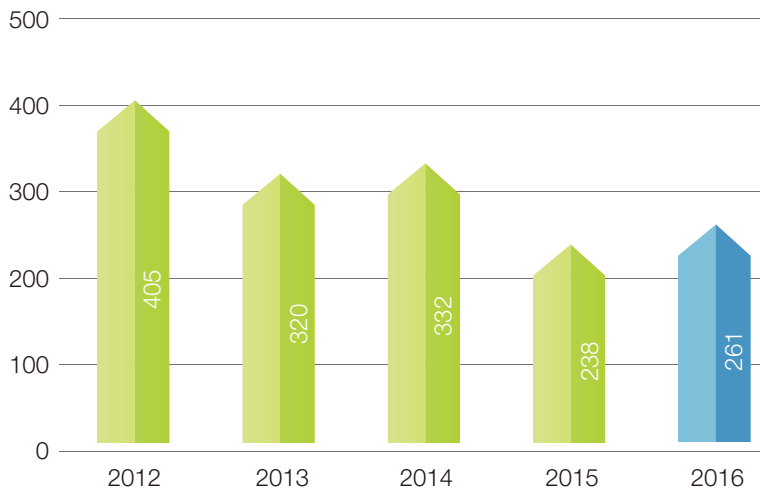
營業額

(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)

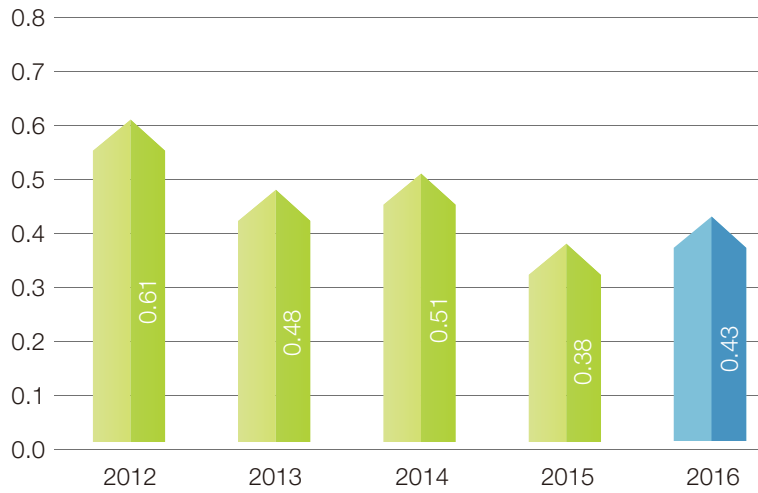


財務摘要

每股盈利

(人民幣元)

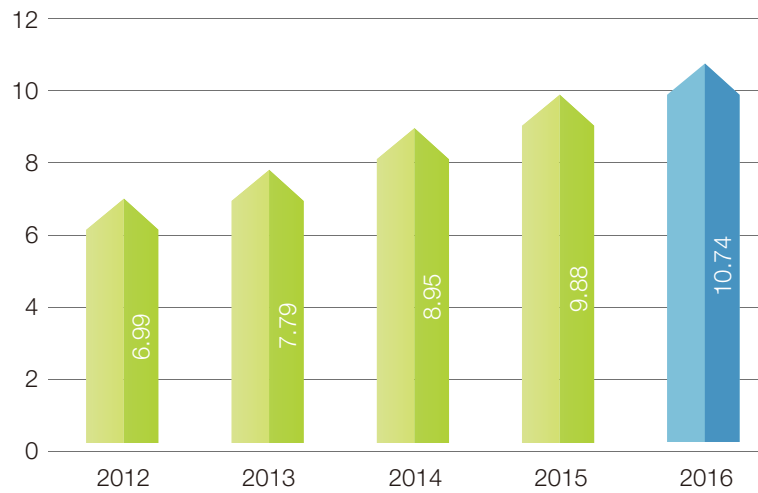
(截至六月三十日止六個月)



每股淨資產

(人民幣元)

(於六月三十日)



	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	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
業績					
營業額	10,845,641	9,069,237	9,340,369	8,986,100	8,252,261
本公司所有者應佔盈利	261,025	238,285	331,639	320,154	405,322
每股盈利(人民幣元)	0.43	0.38	0.51	0.48	0.61

	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	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
資產及負債					
總資產	21,029,884	18,510,895	16,643,085	14,283,288	12,996,376
總負債	14,295,060	12,341,500	10,864,895	9,022,453	8,270,694
權益	6,734,824	6,169,395	5,778,190	5,260,835	4,725,682

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	4.0%	3.9%
每股淨資產(人民幣元)	10.74	9.88
淨現金比率	45%	29.8%
流動比率	1.30	1.31
經營活動之現金流入(人民幣千元)	277,993	264,323



管理層 討論 及分析



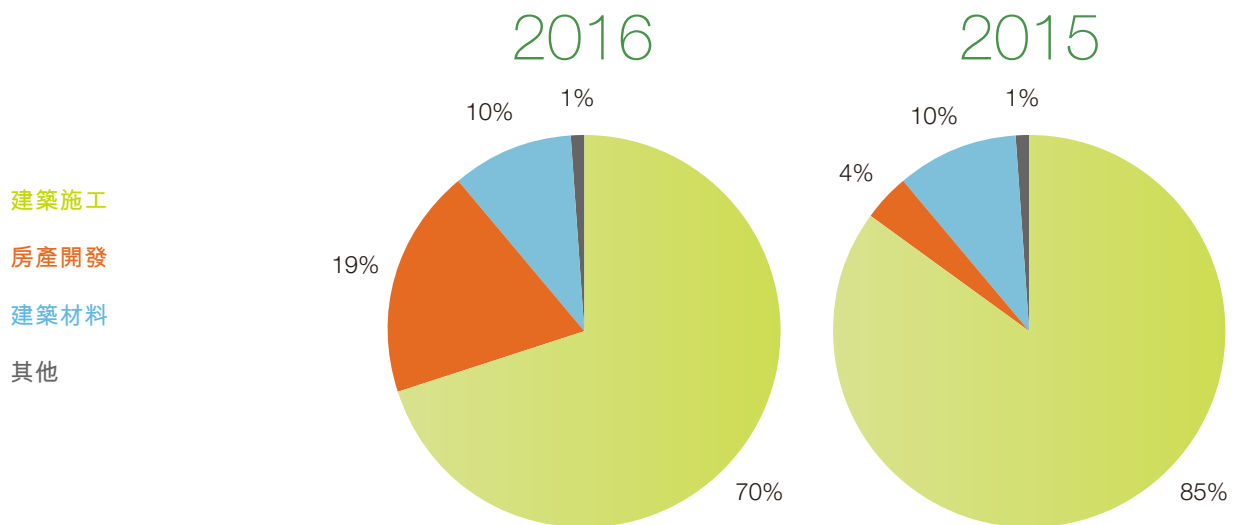
管理層討論及分析

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	10,845,641	100%	9,069,237	100%	20%

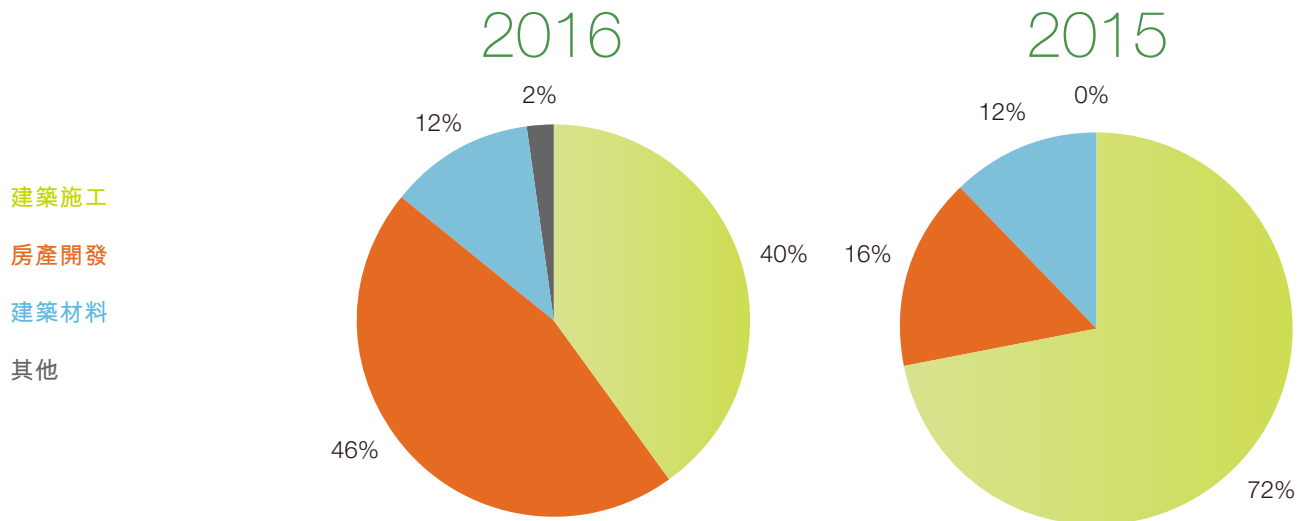


管理層討論及分析



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%	1,907%
總額	405,854	100%	379,117	100%	7%



建築施工業務

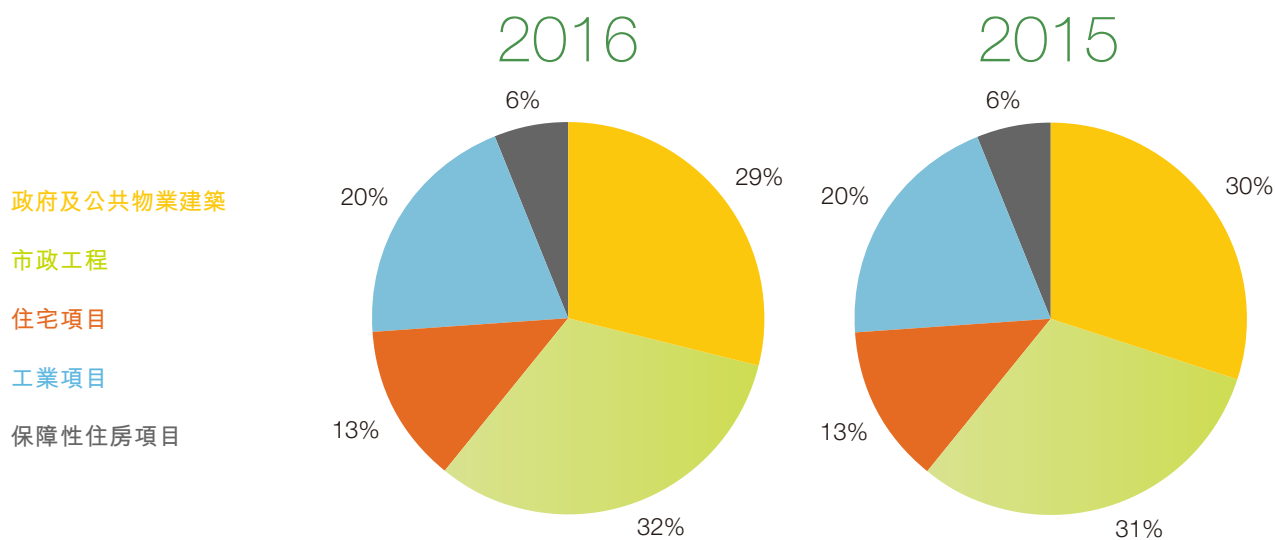
截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團建築施工業務實現營業額約人民幣7,629,163,000元，與去年基本持平；經營盈利約人民幣161,110,000元，較去年同期下降約41%。期內，中國經濟仍處於築底企穩的過程中，與建築業直接相關的房地產投資、製造業投資和基建投資下降明顯，這使得建築業的競爭更加激烈。在項目招投標中，建築企業不得不壓低報價，收窄合理利潤，在困難的時候，先生存再發展。

管理層討論及分析

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：

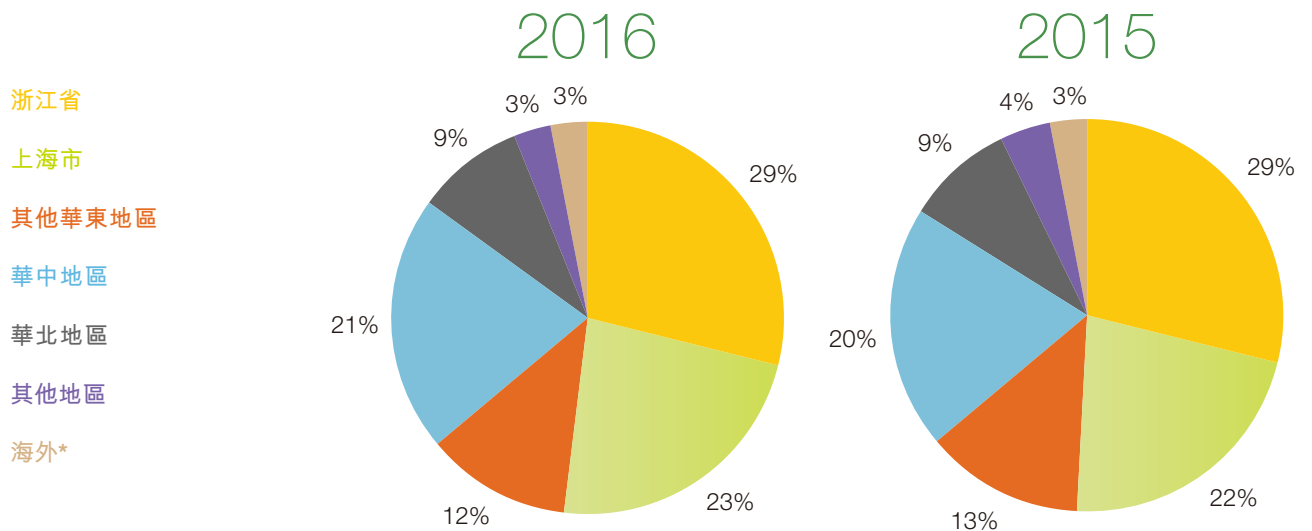
	於六月三十日				變動
	二零一六年		二零一五年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
政府及公共物業建築	18,283,904	29%	17,211,254	30%	6%
市政工程	19,705,641	32%	18,192,267	31%	8%
住宅項目	7,909,573	13%	7,685,565	13%	3%
工業項目	12,261,701	20%	11,406,447	20%	7%
保障性住房項目	3,923,745	6%	3,552,542	6%	10%
合計	62,084,564	100%	58,048,075	100%	7%



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	62,084,564	100%	58,048,075	100%	7%

* 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。



管理層討論及分析

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%
寶業龍湖御城一期	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。

管理層討論及分析

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。

寶業龍湖御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648,000平方米，總規劃建築面積約972,000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	1,054,014	100%	938,000	100%	12%

期內，本集團建築材料業務部分公司表現突出，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，上海浦礪法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「二零一六年科學技術項目計劃—關於裝配式建築科技示範項目」。

管理層討論及分析

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，在三四線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線熱點城市，並直接導致北京、上海、廣州等一線城市，南京、武漢、廈門、杭州、合肥等為代表的二線城市「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。

管理層討論及分析

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	3,130,259	2,472,904
初步期限超過三個月的定期存款	27,810	6,096
受限制銀行存款	176,537	237,156
減：借款合計	(373,000)	(912,000)
現金淨額	2,961,606	1,804,156
本公司所有者權益	6,574,474	6,050,468
淨現金比率	45%	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	4.0%	3.9%
每股淨資產(人民幣元)	10.74	9.88
流動比率	1.30	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)	277,993	264,323
投資活動之現金流出／流入	(ii)	(186,476)	110,525
融資活動之現金流出	(iii)	(131,316)	(200,216)
現金及現金等價物淨減少／增加		(39,799)	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。

管理層討論及分析

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)。

企業 管治



企業管治

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常規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

截至本報告日期，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。

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，完善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、李旺榮先生及梁靜女士。馮征先生及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；李旺榮先生擁有豐富的法律經驗，梁靜女士於工程及審計方面有豐富的行業經驗。董事會的多元化組成使董事會得以從不同視角考慮事務，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。

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

截止本報告日期，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。

薪酬委員會

截止本報告日期，本公司薪酬委員會由兩名獨立非執行董事陳賢明先生、梁靜女士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

截止本報告日期，本公司提名委員會成員由兩名獨立非執行董事李旺榮先生、梁靜女士及一名執行董事高紀明先生組成，由李旺榮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

經二零一六年六月十五日召開之股東周年大會批准，羅兵咸永道會計師事務所獲續聘為本集團國際核數師；普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)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。

企業管治

投資者關係

本公司相信及時、準確、有效的信息披露對建立市場信心非常重要，因而本公司積極與投資者接觸，保持良好的溝通，完成各項投資者關係活動，有效提升公司透明度。為使投資者及潛在投資者更好地瞭解公司，本集團設有投資者關係部門，專職與股東、投資者、分析師、投資銀行及財經媒體的有效溝通，並及時刊發公告、通函、中期報告及年度報告，同時定期向投資者公布公司簡訊等信息。

H股主要股東

於二零一六年六月三十日，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香港法例第571章證券及期貨條例（「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
吳學琴(附註1)	29,304,000	11.20%	4.79%
祝義才(附註2)	29,304,000	11.20%	4.79%
First Manhattan LLC(附註3)	19,964,000	7.63%	3.26%
First Manhattan Co.(附註3)	19,964,000	7.63%	3.26%
First Beijing Investment (Cayman) Limited(附註3)	19,964,000	7.63%	3.26%
Citigroup Inc.(附註4)	18,026,294	6.88%	2.59%

- 吳學琴女士，為祝義才先生之配偶。吳學琴女士通過其全資持有之法團Top Easy Holdings Limited，於29,304,000股H股股份中擁有17,106,000股H股股份之權益，剩餘H股股份被視為配偶之權益。
- 祝義才先生，通過其全資持有之法團Star Ruby Overseas Ltd，於29,304,000股H股股份中擁有12,198,000股H股股份之權益，剩餘H股股份被視為配偶之權益。
- First Beijing investment (Cayman) Limited通過其附屬公司，以投資管理持有19,964,000股H股股份。First Manhattan Co.為First Beijing investment (Cayman) Limited之母公司，而First Manhattan LLC持有First Manhattan Co. 10%的權益，根據證券及期貨條例，First Manhattan Co.和First Manhattan LLC被視為於19,964,000股H股股份中擁有權益。
- 於18,026,294股H股中，17,984,294股H股為可供借出股份，剩餘H股股份由其控股公司持有。
- 所披露的信息乃是基於香港聯交所的網站(www.hkex.com.hk)所提供的信息作出。

其他資料

董事、監事、行政總裁及高級管理人員之權益

於二零一六年六月三十日，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	193,753,054	—	31.64%
高紀明先生	本公司	個人	12,059,254	—	1.97%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	—	1.56%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	—	0.95%
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	—	0.40%
監事					
王建國	本公司	個人	5,250,290	—	0.86%
王建國	浙江寶業幕牆裝飾 有限公司	個人	8,487,363	—	16.94%
高級管理人員					
孫國范先生	本公司	個人	5,328,155	—	0.87%
婁忠華先生	本公司	個人	4,533,172	—	0.74%
王榮標先生	本公司	個人	2,647,911	—	0.43%

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、監事及行政總裁資料變動

期內，本公司並無根據上市規則13.51B(1)須予披露之任何董事、監事及行政總裁資料變動。

其他資料

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。

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

截至本報告日期，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

截至本報告日期，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。

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

中國浙江

二零一六年八月二十二日

中期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54頁的中期財務資料，此中期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」)於二零一六年六月三十日的中期簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的相關中期簡明合併利潤表、中期簡明合併綜合收益表、中期簡明合併權益變動表和中期簡明合併現金流量表，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」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，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，令我們相信中期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，二零一六年八月二十二日

中期財務資料

中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核	經審核
		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
資產			
非流動資產			
土地使用權	7	474,383	480,752
物業、廠房及設備	7	1,296,328	1,240,692
投資性房地產	7	597,079	597,079
商譽	7	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	5	8,486	9,707
遞延所得稅資產		99,178	74,538
		2,568,379	2,507,961
流動資產			
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	8	2,748,165	3,127,617
貿易應收款	9	2,494,774	1,423,938
其他應收款及預付款項	10	2,266,859	1,710,932
對聯營公司之借款	25	56,171	51,146
可供出售金融資產	5	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
		18,461,505	17,488,930
總資產		21,029,884	19,996,891
權益			
本公司所有者權益			
股本	11	612,372	612,372
股本溢價	11	671,665	671,665
儲備	12	183,413	183,436
保留盈餘		5,107,024	4,907,177
		6,574,474	6,374,650
非控制性權益		160,350	150,922
權益合計		6,734,824	6,525,572

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	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
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		70,413	64,821
		70,413	64,821
流動負債			
貿易應付款	13	3,686,259	2,867,045
其他應付款		2,796,372	2,378,957
預收賬款	15	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	8	2,638,077	2,080,785
應付股利		61,178	–
借款	14	373,000	537,000
		14,224,647	13,406,498
負債合計		14,295,060	13,471,319
權益及負債總計		21,029,884	19,996,891

第37至54頁的附註為本中期財務資料的整體部份。

董事會於二零一六年八月二十二日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
董事

高紀明
董事

中期財務資料

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	6	10,845,641	9,069,237
銷售成本		(10,234,172)	(8,543,561)
毛利		611,469	525,676
其他收入	16	45,974	83,430
其他利得－淨額	17	6,251	5,983
分銷成本		(35,840)	(34,172)
行政開支		(222,000)	(201,800)
經營盈利	18	405,854	379,117
融資成本	19	—	—
應佔合營企業虧損		(10,509)	(7,862)
應佔聯營公司虧損		(2,707)	(3,146)
除所得稅前盈利		392,638	368,109
所得稅項	20	(135,392)	(124,338)
本期盈利		257,246	243,771
應佔盈利：			
— 本公司所有者		261,025	238,285
— 非控制性權益		(3,779)	5,486
		257,246	243,771
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	0.43	0.38

第37至54頁的附註為本中期財務資料的整體部份。

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	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
本期盈利	257,246	243,771
其他綜合收益：		
<i>其後或重分類至損益的項目</i>		
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	7,411	3,213
期內其他綜合收益，扣除稅項	(916)	1,480
期內總綜合收益	256,330	245,251
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	260,109	239,765
— 非控制性權益	(3,779)	5,486
	256,330	245,251

第37至54頁的附註為本中期財務資料的整體部份。

中期財務資料

中期簡明合併權益變動表

	未經審核							
	本公司所有者應佔權益						非控制性 權益	權益合計
	附註	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		
二零一六年一月一日結餘		612,372	671,665	183,436	4,907,177	6,374,650	150,922	6,525,572
綜合收益								
期內盈利		-	-	-	261,025	261,025	(3,779)	257,246
其他綜合收益								
銷售可供出售金融資產將儲備 轉入利潤表，扣除稅項		-	-	(8,327)	-	(8,327)	-	(8,327)
可供出售金融資產公允價值 變動，扣除稅項		-	-	7,411	-	7,411	-	7,411
期內總綜合收益		-	-	(916)	261,025	260,109	(3,779)	256,330
與權益所有者以其所有者的 身份進行的交易								
股息	22	-	-	-	(61,178)	(61,178)	(900)	(62,078)
非控制性權益投入		-	-	-	-	-	20,000	20,000
收購子公司非控制性權益	24	-	-	893	-	893	(5,893)	(5,000)
與權益所有者進行的交易總額		-	-	893	(61,178)	(60,285)	13,207	(47,078)
二零一六年六月三十日結餘		612,372	671,665	183,413	5,107,024	6,574,474	160,350	6,734,824

中期簡明合併權益變動表(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	
二零一五年一月一日結餘	631,744	756,533	145,024	4,442,879	5,976,180	114,157	6,090,337	
綜合收益								
期內盈利	-	-	-	238,285	238,285	5,486	243,771	
其他綜合收益								
銷售可供出售金融資產將儲備轉 入利潤表，扣除稅項	-	-	(1,733)	-	(1,733)	-	(1,733)	
可供出售金融資產公允價值 變動，扣除稅項	-	-	3,213	-	3,213	-	3,213	
期內總綜合收益	-	-	1,480	238,285	239,765	5,486	245,251	
與權益所有者以其所有者的 身份進行的交易								
購回及註銷股份	(19,372)	(84,868)	-	-	(104,240)	-	(104,240)	
股息	-	-	-	(61,237)	(61,237)	(716)	(61,953)	
與權益所有者進行的交易總額	(19,372)	(84,868)	-	(61,237)	(165,477)	(716)	(166,193)	
二零一五年六月三十日結餘	612,372	671,665	146,504	4,619,927	6,050,468	118,927	6,169,395	

第37至54頁的附註為本中期財務資料的整體部份。

中期財務資料

中期簡明合併現金流量表

	未經審核	
	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
經營活動的現金流量		
經營活動產生的現金	556,151	394,363
已付利息	(17,996)	(34,912)
已付所得稅	(260,162)	(95,128)
經營活動之現金流入淨額	277,993	264,323
投資活動的現金流量		
合營企業貸款償還	35,133	18,627
購買聯營公司額外權益	-	(13,390)
出售聯營公司所得款	-	15,501
貸款予聯營公司	(3,997)	(6,420)
來自聯營公司的股利	-	400
購入可供出售金融資產	(385,800)	(7,681)
出售可供出售金融資產所得款	223,813	77,892
購入物業、廠房及設備	(121,749)	(81,073)
出售物業、廠房及設備所得款	3,569	9,090
初步期限超過三個月的定期存款的減少	17,609	14,938
收取利息	44,946	82,641
投資活動之現金(流出)/流入淨額	(186,476)	110,525
融資活動的現金流量		
取得銀行借款	703,000	742,000
償還銀行借款	(867,000)	(838,000)
購回股份	-	(104,240)
非控制性權益資本投入	20,000	-
取得非控制所有者借款	18,584	740
收購非控制權益	(5,000)	-
向非控制所有者支付股息	(900)	(716)
融資活動之現金流出淨額	(131,316)	(200,216)
現金及現金等價物淨(減少)/增加	(39,799)	174,632
期初現金及現金等價物	3,170,058	2,298,272
期末現金及現金等價物	3,130,259	2,472,904

第37至54頁的附註為本中期財務資料的整體部份。

中期財務資料的附註

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

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。

中期財務資料

中期財務資料的附註(續)

3 會計政策

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。

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時，除了釐定所得稅準備所需估計的變動和特殊項目的披露外，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與二零一五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、價格風險及利率風險)、信用風險及流動性風險。

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，此中期財務資料應與本集團二零一五年度財務報告一併閱讀。

自年底以來風險管理政策並無任何變動。

5.2 匯率風險、利率風險及流動性風險

與二零一五年十二月三十一日比較，二零一六年六月三十日以外幣(如美元和吉布提法郎)計值的貨幣資產和貨幣負債的餘值並無重大變動。二零一六年六月三十日的銀行借貸利率與二零一五年末相比也無重大變動。

此外，與二零一五年十二月三十一日比較，二零一六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

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

中期財務資料

中期財務資料的附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計(續)

下表顯示本集團於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產。按公允價值計量的投資性房地產披露見附註7。

	二零一六年六月三十日			合計 人民幣千元
	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	
可供出售金融資產				
— 權益證券	8,486	—	—	8,486
— 銀行理財產品	—	—	797,400	797,400
	8,486	—	797,400	805,886

	二零一五年十二月三十一日			合計 人民幣千元
	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	
可供出售金融資產				
— 權益證券	9,707	—	—	9,707
— 銀行理財產品	—	—	624,310	624,310
	9,707	—	624,310	634,017

截至二零一六年六月三十日止期間，沒有將金融資產重分類，也沒有將金融資產在公允價值等級分類第一層、第二層和第三層之間轉撥。

評估技術在本期內沒有發生其他變化。

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計(續)

下表顯示截至二零一六年六月三十日止六個月第三層金融工具的變動。

	銀行理財產品 人民幣千元
期初結餘	624,310
增加	385,800
處置	(223,813)
於其他綜合收益中確認的公允價值利得	11,103
期末結餘	797,400

下表顯示截至二零一五年六月三十日止六個月第三層金融工具的變動。

	權益證券 人民幣千元	銀行理財產品 人民幣千元	合計 人民幣千元
期初結餘	2,670	165,900	168,570
增加	–	7,681	7,681
處置	–	(77,892)	(77,892)
於其他綜合收益中確認的 公允價值利得	–	2,311	2,311
期末結餘	2,670	98,000	100,670

5.4 本集團的估值流程

本集團財務部就財務報告目的對金融資產進行評估，該項評估包括第三層金融工具的公允價值。財務部門直接向執行董事匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，執行董事與財務部門最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

5.5 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公允價值

按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平價值與其賬面值相若。

中期財務資料

中期財務資料的附註(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。與二零一五年相比，二零一六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。

資本支出主要包含土地使用權，物業、廠房及設備及投資性房地產(附註7)的增加。

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				
	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	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	7,629,163	2,095,517	1,054,014	66,947	10,845,641
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	41,658	74,360	13,416	5,958	135,392

6 分部資料(續)

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	7,674,007	397,115	938,000	60,115	9,069,237
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	73,650	38,566	10,686	1,436	124,338

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。

與二零一五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。

中期財務資料

中期財務資料的附註(續)

7 土地使用權，物業、廠房及設備，投資性房地產和商譽

	物業、			
	土地使用權 人民幣千元	廠房及設備 人民幣千元	投資性房地產 人民幣千元	商譽 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期初帳面淨值	480,752	1,240,692	597,079	16,534
增加	-	121,749	-	-
處置	-	(13,046)	-	-
攤銷/折舊	(6,369)	(53,067)	-	-
於二零一六年六月三十日期末帳面淨值	474,383	1,296,328	597,079	16,534
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期初帳面淨值	536,240	1,234,450	596,583	16,534
增加	-	80,856	-	-
處置	-	(11,727)	-	-
攤銷/折舊	(6,501)	(57,888)	-	-
於二零一五年六月三十日期末帳面淨值	529,739	1,245,691	596,583	16,534

於二零一六年六月三十日及二零一五年六月三十日，投資性房地產由管理層執行自主評估，利用貼現現金流預測法，按重大不可觀察收入釐定。對該投資性房地產的公允價值計量歸類為公允價值估計第三層級。該評估的關鍵假設包括租金現金流量、資本化率及貼現率。

於本期內非金融資產並無重大減值跡象。

8 應收／(應付)客戶之建築合約款

	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
已發生合約成本加已確認盈利(減已確認虧損)	62,084,564	57,284,186
減：已發出的進度收費單	(61,974,476)	(56,237,354)
	110,088	1,046,832
包括：		
應收客戶之建築合約款	2,748,165	3,127,617
應付客戶之建築合約款	(2,638,077)	(2,080,785)
	110,088	1,046,832

9 貿易應收款

	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
貿易應收款	2,576,704	1,499,190
減：呆賬撥備	(81,930)	(75,252)
	2,494,774	1,423,938

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)。

中期財務資料

中期財務資料的附註(續)

9 貿易應收款(續)

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
	2,576,704	1,499,190

10 其他應收款及預付款項

	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
履約保證金及項目按金	1,360,837	946,878
開發中物業土地使用權之預付款項	454,886	279,592
其他預付款項	67,057	79,287
其他應收款項	384,079	405,175
	2,266,859	1,710,932

11 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
	612,372	612,372	671,665	1,284,037
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
	631,744	631,744	756,533	1,388,277
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
	612,372	612,372	671,665	1,284,037

中期財務資料

中期財務資料的附註(續)

12 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	4,863	185,156	(6,606)	183,413

	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	6,967	147,036	(7,499)	146,504

13 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
	3,686,259	2,867,045

14 借款

	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
流動負債		
短期銀行借款		
—有抵押(附註(a))	51,000	35,000
—無抵押有擔保(附註(b))	90,000	140,000
—有集團內子公司給予的擔保	232,000	362,000
	373,000	537,000
	373,000	537,000

中期財務資料

中期財務資料的附註(續)

14 借款(續)

借款變動分析如下：

	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
於一月一日期初數	537,000	1,008,000
借款增加額	703,000	742,000
還款額	(867,000)	(838,000)
於六月三十日期末數	373,000	912,000

(a) 於二零一五年六月三十日，本集團用作銀行借款之抵押物如下：

	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
	開發中物業	587,100
物業、廠房及設備	20,679	—
土地使用權	8,270	10,491
	616,049	10,491

(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。於二零一六年六月三十日之加權平均實際年利率為4.34%(於二零一五年十二月三十一日：4.54%)。

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
可供出售金融資產之處置收益	11,103	2,311
政府補貼	2,297	1,657
物業、廠房及設備之處置損失	(9,477)	(2,637)
聯營公司之處置收益	-	4,178
其他	2,328	474
	6,251	5,983

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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
物業、廠房和設備的折舊	53,067	57,888
土地使用權攤銷	6,369	6,501
僱員福利開支	2,390,705	2,157,864
建築服務之成本	5,258,429	5,435,099
出售物業之成本	1,847,012	260,642
製成品及在產品的存貨變動	427	(22,256)
使用的原材料及消耗品	799,066	780,493
對業主和職工的補償	-	5,728
樓宇經營租賃支出	3,565	2,426

中期財務資料

中期財務資料的附註(續)

19 融資成本

	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
銀行貸款的利息	17,996	34,912
減：開發中物業的資本化利息	(17,996)	(34,912)
	-	-

20 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 人民幣千元	二零一五年 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
	135,392	124,338

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)	612,372	626,309
每股基本盈利(人民幣元)	0.43	0.38

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二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(二零一五年六月三十日止六個月：零)。二零一五年度的末期股息按每股人民幣0.1元分配，該股息總額為人民幣61,178,000元已於二零一六年七月二十二日派發。

23 財務擔保

	二零一六年	二零一五年
	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	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，銀行方將解除有關擔保。

中期財務資料

中期財務資料的附註(續)

24 子公司所有者權益的變動但不改變控制權

(a) 收購子公司額外權益

二零一六年四月二十七日，本集團以對價人民幣5,000,000元向非控制性權益購入紹興寶業西偉德混凝土預製件有限公司25%權益。收購後，紹興寶業西偉德混凝土預製件有限公司成為本集團全資子公司。紹興寶業西偉德混凝土預製件有限公司的非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣5,893,000元。歸屬於本集團權益持有者應佔權益增加人民幣893,000元。本期間紹興寶業西偉德混凝土預製件有限公司權益的變動對本集團權益持有者應佔權益的影響摘要如下：

	截至 六月三十日止 六個月 二零一六年 人民幣千元
購入非控制性權益的賬面值	5,893
支付予非控制性權益的對價	(5,000)
與非控制性權益進行交易對歸屬於本公司權益持有者應佔的權益的淨影響	893

(b) 子公司所有者權益的變動但不改變控制權對歸屬於本公司所有者權益的影響

	截至 六月三十日止 六個月 二零一六年 人民幣千元
期間綜合收益總額歸屬於本公司所有者	260,109
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	893
	261,002

25 關聯交易

本期內，本集團對聯營企業之借款新增人民幣3,997,000元(二零一五年六月三十日止六個月：人民幣6,420,000元)。於二零一六年六月三十日，此借款無抵押，無約定到期日且在要求時償還，年利息率為4%(於二零一五年十二月三十一日：4%)。

除上述關聯方交易及已於附註14(b)所載之關聯方交易外，本集團於截至二零一六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
企業管治守則	指	上市規則附錄14所載企業管治守則
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	上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
房產開發業務	指	本集團進行的房產開發業務
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋義

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	截至二零一六年六月三十日止六個月