



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

## 2011年中期報告



# 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

02 企業簡介

04 財務摘要

簡明合併中期財務資料

06 中期合併資產負債表

08 中期合併利潤表

09 中期合併綜合收益表

10 中期合併權益變動表

12 中期合併現金流量表

13 中期財務資料的選取附註

管理層討論及分析

29 業績回顧

38 業務展望

40 財務回顧

44 公司管治

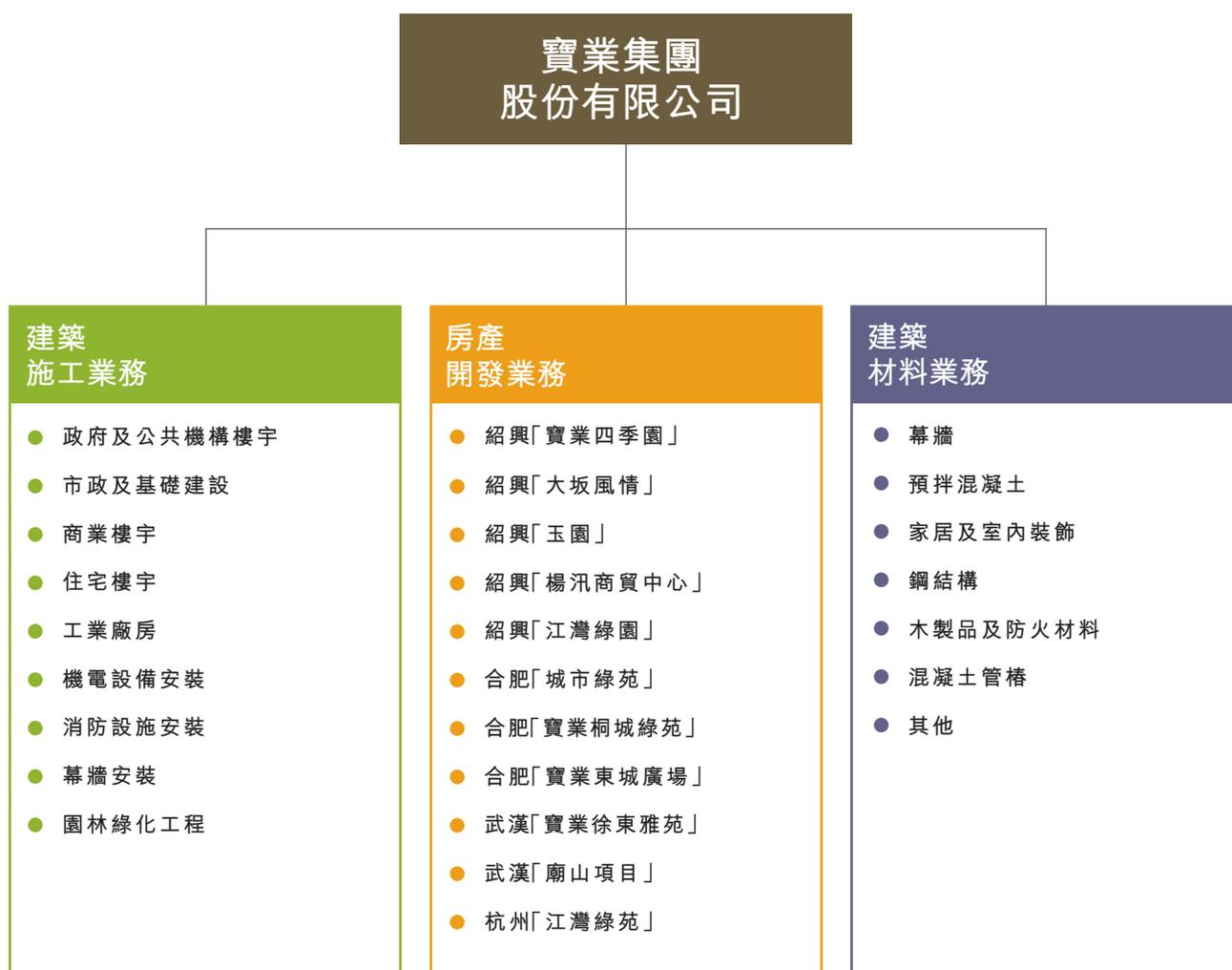
47 其他資料

50 釋義

52 股東參考資料

# 企業簡介

## 業務架構



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

房產  
開發業務

- 紹興
- 合肥
- 武漢
- 杭州
- 上海

建築  
材料業務

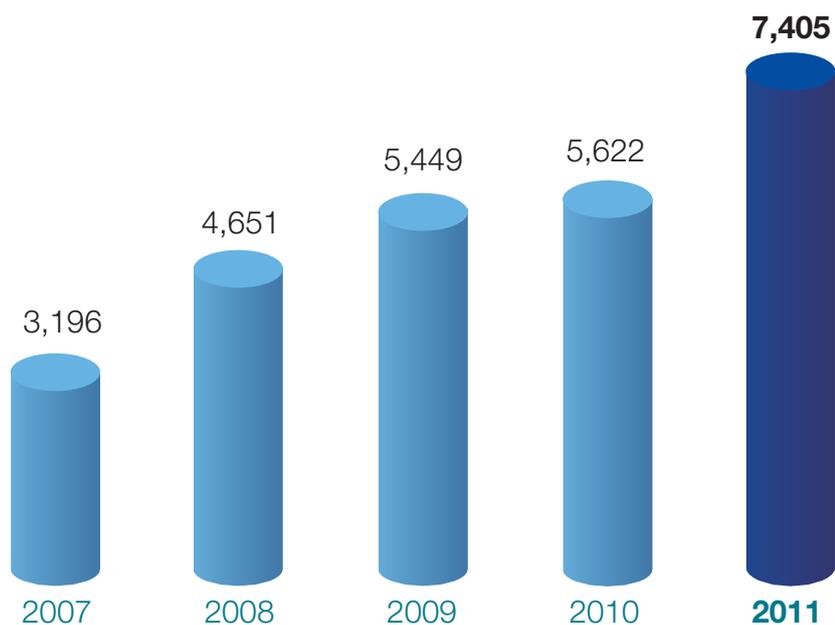
- 紹興建材產業化基地
- 合肥建材產業化基地
- 武漢建材產業化基地

# 財務摘要

## 營業額

(人民幣百萬元)

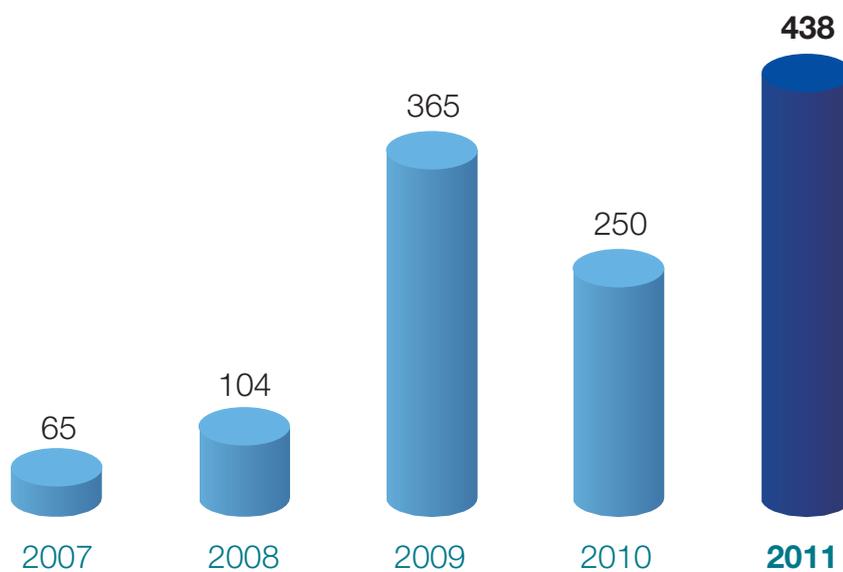
(截至六月三十日止六個月)



## 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)



	截至六月三十日止六個月				
	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	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>業績</b>					
營業額	<b>7,405,059</b>	5,622,448	5,448,916	4,650,875	3,196,367
本公司所有者應佔盈利	<b>437,797</b>	250,309	364,899	103,634	65,015
每股盈利(人民幣元)	<b>0.66</b>	0.38	0.55	0.16	0.10
<b>資產及負債</b>					
總資產	<b>11,616,740</b>	10,949,164	9,591,586	8,731,041	6,847,775
總負債	<b>7,455,948</b>	7,348,105	6,235,606	5,788,333	4,076,292
權益	<b>4,160,792</b>	3,601,059	3,355,980	2,942,708	2,771,483

## 主要財務比率

	於六月三十日	
	二零一一年	二零一零年
本公司股東權益回報率	<b>10.7%</b>	7.1%
每股淨資產(人民幣元)	<b>6.19</b>	5.31
淨現金比率	<b>39.0%</b>	7.9%
流動比率	<b>1.36</b>	1.31
經營活動之現金流入／(流出)(人民幣千元)	<b>84,649</b>	(223,480)

# 簡明合併 中期財務資料

## 中期合併資產負債表

於二零一一年六月三十日

		未經審核 二零一一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	7	549,452	556,193
不動產、工廠及設備	8	923,895	912,660
商譽	8	16,534	16,534
於共同控制實體之投資		35,428	36,735
於共同控制實體之借款		53,286	103,187
於聯營公司之投資		2,048	2,555
可供出售金融資產		12,931	12,849
遞延所得稅資產		32,782	29,353
		<b>1,626,356</b>	1,670,066
<b>流動資產</b>			
存貨		141,974	106,648
開發中物業		3,265,015	3,202,726
已完工之待售物業		628,255	575,855
應收客戶之建築合約款	9	1,650,608	1,494,272
貿易應收款	10	791,849	700,404
預付款項及其他應收款	11	1,376,379	1,160,172
受限制銀行存款		130,371	101,269
現金及現金等價物		2,005,933	1,947,888
		<b>9,990,384</b>	9,289,234
<b>總資產</b>		<b>11,616,740</b>	10,959,300
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者權益</b>			
股本	12	662,964	662,964
股本溢價	12	847,295	847,295
儲備	13	99,043	100,871
保留盈餘			
— 擬派股息		—	106,074
— 其他		2,493,874	2,056,077
		<b>4,103,176</b>	3,773,281
<b>非控制性權益</b>		<b>57,616</b>	56,197
<b>權益合計</b>		<b>4,160,792</b>	3,829,478

	附註	未經審核 二零一一年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	15	70,000	70,000
遞延所得稅負債		45,377	46,975
		<b>115,377</b>	116,975
<b>流動負債</b>			
貿易應付款	14	1,285,654	1,177,108
其他應付款		1,038,982	1,095,548
預收賬款	16	2,829,753	2,706,300
應付所得稅項		485,999	463,368
應付客戶之建築合約款	9	1,127,659	1,065,192
應付股利		106,074	10,168
借款	15	466,450	495,163
		<b>7,340,571</b>	7,012,847
<b>負債合計</b>		<b>7,455,948</b>	7,129,822
<b>權益及負債總計</b>		<b>11,616,740</b>	10,959,300
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,649,813</b>	2,276,387
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,276,169</b>	3,946,453

第13至25頁的附註為本中期合併財務報表的整體部份。

## 中期合併利潤表

截至二零一一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	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	6	<b>7,405,059</b>	5,622,448
銷售成本		<b>(6,546,782)</b>	(5,142,045)
<b>毛利</b>		<b>858,277</b>	480,403
其他收入	17	<b>23,421</b>	31,037
其他利得－淨額	18	<b>4,538</b>	40,732
分銷成本		<b>(17,720)</b>	(10,379)
行政開支		<b>(157,059)</b>	(143,465)
<b>經營盈利</b>	19	<b>711,457</b>	398,328
融資成本	20	<b>(10,155)</b>	(17,315)
應佔共同控制實體虧損		<b>(1,308)</b>	(1,621)
應佔聯營公司虧損		<b>(507)</b>	(641)
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>699,487</b>	378,751
所得稅項	21	<b>(258,321)</b>	(113,643)
<b>本期盈利</b>		<b>441,166</b>	265,108
<b>應佔本期盈利：</b>			
－本公司所有者		<b>437,797</b>	250,309
－非控制性權益		<b>3,369</b>	14,799
		<b>441,166</b>	265,108
<b>本公司所有者應佔盈利之每股盈利</b>			
－基本及攤薄(以每股人民幣元計)	22	<b>人民幣0.66</b>	人民幣0.38
<b>股息</b>	23	<b>－</b>	－

第13至25頁的附註為本中期合併財務報表的整體部份。

## 中期合併綜合收益表

截至二零一一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	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
本期盈利	441,166	265,108
其他綜合收益：		
銷售重估物業將儲備轉入利潤表，扣除稅項	(1,890)	(18,253)
可供出售金融資產公允價值變動，扣除稅項	62	—
期內其他綜合收益，扣除稅項	(1,828)	(18,253)
期內總綜合收益	439,338	246,855
期內總綜合收益歸屬於：		
— 本公司所有者	435,969	232,056
— 非控制性權益	3,369	14,799
	439,338	246,855

第13至25頁的附註為本中期合併財務報表的整體部份。

## 中期合併權益變動表

截至二零一一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	
	股本	股本溢價	儲備	保留盈餘	合計	權益	權益合計
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
二零一零年一月一日結餘	662,964	847,295	122,527	1,741,861	3,374,647	104,542	3,479,189
綜合收益：							
期內盈利	-	-	-	250,309	250,309	14,799	265,108
其他綜合收益							
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	-	-	(18,253)	-	(18,253)	-	(18,253)
期內總綜合收益	-	-	(18,253)	250,309	232,056	14,799	246,855
與權益持有者的交易：							
與非控制性權益的交易	-	-	-	-	-	13,200	13,200
股息	-	-	-	(86,185)	(86,185)	(52,000)	(138,185)
全部與權益持有者的交易	-	-	-	(86,185)	(86,185)	(38,800)	(124,985)
二零一零年六月三十日結餘	662,964	847,295	104,274	1,905,985	3,520,518	80,541	3,601,059

未經審核

本公司所有者應佔權益

	股本	股本溢價	儲備	保留盈餘	合計	非控制性 權益	權益合計
	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
二零一一年一月一日結餘	662,964	847,295	100,871	2,162,151	3,773,281	56,197	3,829,478
綜合收益：							
期內盈利	-	-	-	437,797	437,797	3,369	441,166
其他綜合收益							
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	-	-	(1,890)	-	(1,890)	-	(1,890)
可供出售金融資產公允價值變動	-	-	62	-	62	-	62
期內總綜合收益	-	-	(1,828)	437,797	435,969	3,369	439,338
與權益持有者的交易：							
非控制性權益注入資本	-	-	-	-	-	2,000	2,000
股息	-	-	-	(106,074)	(106,074)	(3,950)	(110,024)
全部與權益持有者的交易	-	-	-	(106,074)	(106,074)	(3,950)	(110,024)
二零一一年六月三十日結餘	662,964	847,295	99,043	2,493,874	4,103,176	57,616	4,160,792

第13至25頁的附註為本中期合併財務報表的整體部份。

## 中期合併現金流量表

截至二零一一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	
	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生／(耗用)的現金	<b>344,767</b>	(17,330)
已付利息	<b>(19,381)</b>	(45,575)
已付所得稅	<b>(240,737)</b>	(160,575)
經營活動之現金流入／(流出)	<b>84,649</b>	(223,480)
投資活動之現金流入	<b>14,227</b>	60,887
融資活動之現金(流出)／流入	<b>(40,831)</b>	326,751
現金及現金等價物淨增加	<b>58,045</b>	164,158
期初現金及現金等價物	<b>1,947,888</b>	1,677,452
期末現金及現金等價物	<b>2,005,933</b>	1,841,610

## 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」)於中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限責任公司。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。

本公司之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(「本集團」)的主要業務為在中國境內從事提供建築工程服務、生產與銷售建築材料及開發與銷售物業。

此截至二零一一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」)以人民幣為單位，除非另作說明。本公司董事會已經於二零一一年八月二十二日批准發表此中期財務資料。

本中期財務資料未經審核。

### 2. 編制基準

本中期財務資料已根據香港會計準則34「中期財務報告」編制。本中期財務資料應與截至二零一零年十二月三十一日止的年度財務報表一並閱讀，二零一零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。

### 3. 會計政策

編製本中期財務資料所採用之會計政策與截至二零一零年十二月三十一日止年度的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。

#### 3.1 本集團採納的新訂和修改準則

以下的已公佈並於二零一一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：

- 香港會計準則24(修訂)「關聯方披露」，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改除介紹香港會計準則24有關政府相關主體之間和與政府進行交易的所有披露規定的豁免外，亦澄清和簡化了關聯方的定義。此修訂對本集團的中期財務資料並沒有重大影響。
- 香港會計準則34「中期財務報告」的修改，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改強調香港會計準則34中的現有披露原則，並進一步就如何應用此等原則提供指引，更強調有關重大事件和交易的披露原則。額外披露涵蓋公允價值計量變動的披露(如重大)，以及需要更新自最近期年報以來的相關資料。此會計政策的變動導致額外披露。本集團已於二零一一年一月一日起應用該修改的準則。

## 中期財務資料的選取附註(續)

### 3. 會計政策(續)

#### 3.2 於二零一一年生效但與本集團無關的修改和對現有準則的解釋

以下準則修改和對現有準則的詮釋必須在二零一一年一月一日開始的財務年度首次採納，但現時與本集團無關。

- 香港會計準則32「配股的分類」的修改，由二零一零年二月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何配股。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告14「最低資金規定的預付款的修改」，由二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改目前與本集團無關，因為本集團並無最低資金規定。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告19「以權益工具取代金融負債」，由二零一零年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改目前不適用於本集團，因為本集團目前並無以權益工具取代金融負債。
- 香港會計師公會在二零一零年五月公佈了第三個對香港財務報告準則(二零一零年)的年度改進計劃，除了香港會計準則34「中期財務報告」的修改(披露見附註3.1)，以及澄清容許在附註中按項目呈報其他綜合收益組成的分析，其他的改進目前均不適用於本集團。所有改進在二零一一年財政年度生效。

### 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估計不確定性的關鍵來源，與截至二零一零年十二月三十一日止年度合併財務報表所應用的相同。

## 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本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表一併閱讀。

截至二零一一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

與二零一零年十二月三十一日比較，二零一一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。二零一一年六月三十日的銀行借貸利率與二零一零年末相比也無重大變動。

此外，與二零一零年十二月三十一日比較，二零一一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

該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，其估值方法與截至二零一零年十二月三十一日止年度合併財務報表所應用的相同。

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。

中期財務資料的選取附註(續)

6. 分部資料

執行董事(首席經營決策者)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。

截至二零一一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：

	截至二零一一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	房屋開發 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	5,824,725	1,106,695	770,674	82,620	7,784,714
分部間營業額	(271,481)	-	(101,558)	(6,616)	(379,655)
對外營業額	5,553,244	1,106,695	669,116	76,004	7,405,059
經營盈利	170,713	500,642	34,415	5,687	711,457
折舊	17,223	1,450	22,873	6,907	48,453
攤銷	3,138	-	2,566	1,037	6,741
應收款項之減值	(626)	-	1,405	(268)	511
應佔共同控制實體虧損	-	1,308	-	-	1,308
應佔聯營公司虧損	-	507	-	-	507
所得稅項	39,418	205,036	11,102	2,765	258,321

## 6. 分部資料(續)

截至二零一零六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	房屋開發 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	4,821,757	462,922	731,198	47,235	6,063,112
分部間營業額	(355,801)	-	(84,581)	(282)	(440,664)
<b>對外營業額</b>	<b>4,465,956</b>	<b>462,922</b>	<b>646,617</b>	<b>46,953</b>	<b>5,622,448</b>
<b>經營盈利/(虧損)</b>	<b>160,805</b>	<b>206,043</b>	<b>33,621</b>	<b>(2,141)</b>	<b>398,328</b>
折舊	17,744	1,616	19,038	5,883	44,281
攤銷	2,806	400	2,023	759	5,988
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	68,843	8,031	635	113,643

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二零一一年六月三十日止六個月集團收入總額的10%。

中期財務資料的選取附註(續)

7. 土地使用權

本集團自用土地使用權的權益為預付營運租賃款項。土地使用權之帳面淨值分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於一月一日期初數	556,193	529,264
增加	-	1,384
處置	-	(6,648)
攤銷	(6,741)	(5,988)
於六月三十日期末數	549,452	517,976

8. 物業、廠房及設備和商譽

	物業、廠房 及設備	商譽
	人民幣千元	人民幣千元
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期初數	902,696	16,534
增加	73,594	-
處置	(5,154)	-
折舊	(44,281)	-
於二零一零年六月三十日期末數	926,855	16,534
截至二零一一年六月三十日止六個月		
於二零一一年一月一日期初數	912,660	16,534
增加	64,514	-
處置	(4,826)	-
折舊	(48,453)	-
於二零一一年六月三十日期末數	923,895	16,534

於本期內非財務資產並無減值跡象。

## 9. 應收／(應付)客戶之建築合約款項

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 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)	<b>37,500,043</b>	34,390,752
減：已發出的進度收費單	<b>(36,977,094)</b>	(33,961,672)
	<b>522,949</b>	429,080
包括：		
應收客戶建築合約款項	<b>1,650,608</b>	1,494,272
應付客戶建築合約款項	<b>(1,127,659)</b>	(1,065,192)
	<b>522,949</b>	429,080

## 10. 貿易應收款

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款	<b>817,025</b>	725,069
減：呆賬撥備	<b>(25,176)</b>	(24,665)
	<b>791,849</b>	700,404

中期財務資料的選取附註(續)

10. 貿易應收款(續)

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：

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月以內	<b>304,525</b>	373,206
3個月至1年	<b>298,374</b>	159,149
1至2年	<b>81,117</b>	78,624
2至3年	<b>77,257</b>	62,310
3年以上	<b>55,752</b>	51,780
	<b>817,025</b>	725,069

11. 預付款項及其他應收款

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
應收履約保證金及項目按金	<b>938,294</b>	747,204
預付款項	<b>87,939</b>	106,165
其他	<b>350,146</b>	306,803
	<b>1,376,379</b>	1,160,172

12. 股本及溢價

	普通股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一零年一月一日，二零一零年十二月三十一日和二零一一年六月三十日	662,964	847,295	1,510,259

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，普通股的法定數目總額為662,964,005股，每股面值為人民幣1元。所有已發行股份均已全數繳足。

### 13. 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
<b>截至二零一零年六月三十日止六個月</b>					
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	(18,253)	-	-	-	(18,253)
於二零一零年六月三十日	24,684	-	79,590	-	104,274
<b>截至二零一一年六月三十日止六個月</b>					
於二零一一年一月一日	9,336	4,132	100,990	(13,587)	100,871
銷售重估物業將儲備轉入利潤表	(1,890)	-	-	-	(1,890)
可供出售金融資產增值	-	82	-	-	82
增值－稅收影響	-	(20)	-	-	(20)
於二零一一年六月三十日	7,446	4,194	100,990	(13,587)	99,043

### 14. 貿易應付款

貿易應付款的賬齡列示如下：

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
3個月以內	514,325	562,819
3個月至1年	474,223	361,712
1至2年	127,478	96,539
2至3年	61,291	56,550
3年以上	108,337	99,488
	1,285,654	1,177,108

中期財務資料的選取附註(續)

15. 借款

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
長期銀行借款		
— 無抵押	70,000	70,000
<b>流動負債</b>		
短期銀行借款		
— 有抵押(附註(a))	130,000	235,000
— 無抵押有擔保(附註(b))	155,370	160,000
— 其他無抵押	181,080	100,163
	466,450	495,163
	536,450	565,163

借款變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於一月一日期初數	565,163	1,645,710
借款增加額	321,287	2,006,000
還款額	(350,000)	(1,677,449)
於六月三十日期末數	536,450	1,974,261

附註：

(a) 於二零一一年六月三十日，本集團以土地使用權，物業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775,385,000元(於二零一零年十二月三十一日：人民幣889,288,000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。於二零一一年六月三十日之加權平均實際利率為5.60%(於二零一零年十二月三十一日：5.43%)。

## 16. 預收賬款

預收賬款主要指預售房產收取的款項。

## 17. 其他收入

其他收入為銀行存款利息收入。

## 18. 其他利得－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
政府補償	325	33,778
原材料之處置收益	-	2,852
債務重組收益	3,521	510
物業、廠房及設備之處置收益	594	1,282
其他	98	2,310
	<b>4,538</b>	<b>40,732</b>

## 19. 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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
物業、廠房和設備的折舊	48,453	44,281
土地使用權攤銷記入合併利潤表	6,741	5,988
僱員福利開支	1,282,605	751,799
建築服務之成本	4,141,268	3,619,246
出售物業之成本	572,832	224,916
出售存貨之成本	542,347	539,813
樓宇營運租賃支出	2,934	3,264

中期財務資料的選取附註(續)

20. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款的利息	19,381	45,575
減：開發中物業的資本化利息	(9,226)	(28,260)
	<b>10,155</b>	17,315

21. 所得稅項

(i) 香港利得稅

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團無香港課稅之收入，因而並無計提香港利得稅(截至二零一零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%(二零一零年：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。

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	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	152,564	94,084
— 中國土地增值稅	110,804	29,511
遞延稅項淨值	(5,047)	(9,952)
	<b>258,321</b>	113,643

## 22. 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	
	二零一一年	二零一零年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	<b>437,797</b>	250,309
期內已發行的普通股(千股)	<b>662,964</b>	662,964
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	<b>0.66</b>	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。

## 23. 股息

董事會決議不派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息(二零一零年六月三十日止六個月：零)。於二零一一年六月十三日之本公司股東周年大會已批准了二零一零年度的股息分派方案，按每股人民幣0.16元分配，總計股息人民幣106,074,000元。該股息分配已於二零一一年七月八日派發。

## 24. 或有負債

	二零一一年	二零一零年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
就授予協力廠商的按揭融資給予銀行的擔保	<b>821,863</b>	304,220

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。

## 25. 關連交易

除已於附註15(b)所載之關連方交易外，本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月並無與關連方的其他重大關連交易。







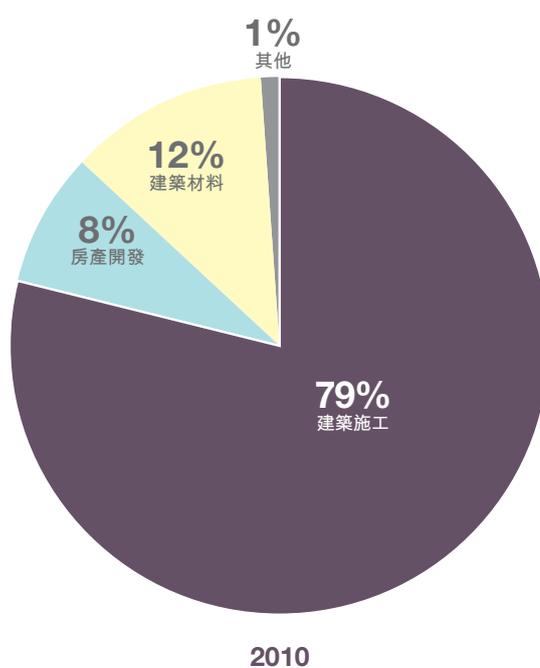
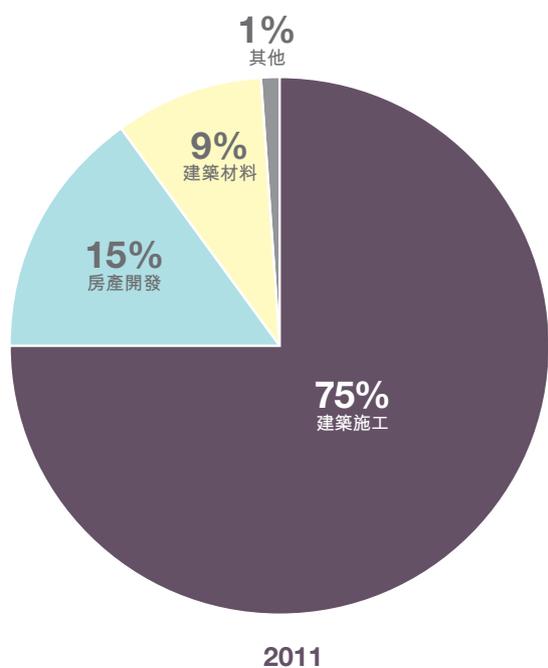
# 管理層討論及分析

## 業績回顧

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團實現營業額人民幣7,405,059,000元，較去年同期增長約32%；經營盈利為人民幣711,457,000元，較去年同期大幅增長約79%；本公司所有者應佔盈利為人民幣437,797,000元，較去年同期大幅增長約75%；每股盈利為人民幣0.66元，較去年同期增長約74%。期內，經營盈利的大幅增長主要得益於房產開發業務營業額及經營盈利較去年同期大幅增長。

## 營業額

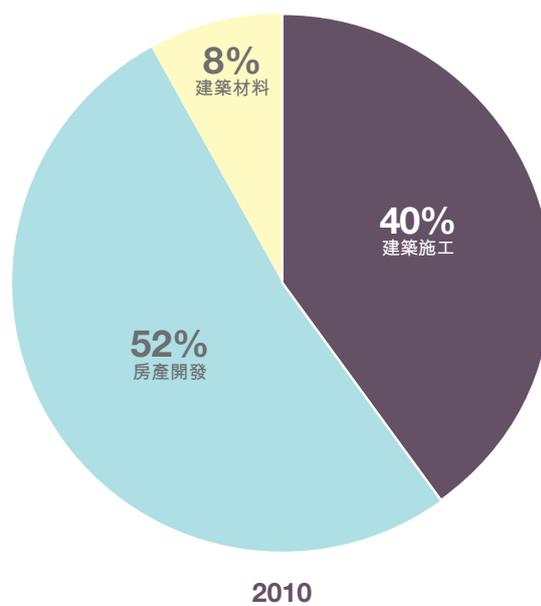
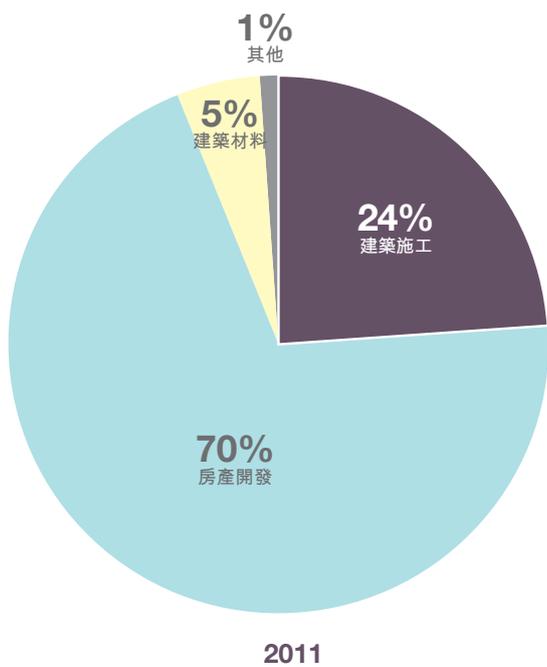
	截至六月三十日止六個月				變動
	二零一一年		二零一零年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	5,553,244	75%	4,465,956	79%	24%
房產開發	1,106,695	15%	462,922	8%	139%
建築材料	669,116	9%	646,617	12%	3%
其他	76,004	1%	46,953	1%	62%
<b>總額</b>	<b>7,405,059</b>	<b>100%</b>	<b>5,622,448</b>	<b>100%</b>	<b>32%</b>



## 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
	二零一一年		二零一零年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	170,713	24%	160,805	40%	6%
房產開發	500,642	70%	206,043	52%	143%
建築材料	34,415	5%	33,621	8%	2%
其他	5,687	1%	(2,141)	0%	不適用
<b>總額</b>	<b>711,457</b>	<b>100%</b>	<b>398,328</b>	<b>100%</b>	<b>79%</b>



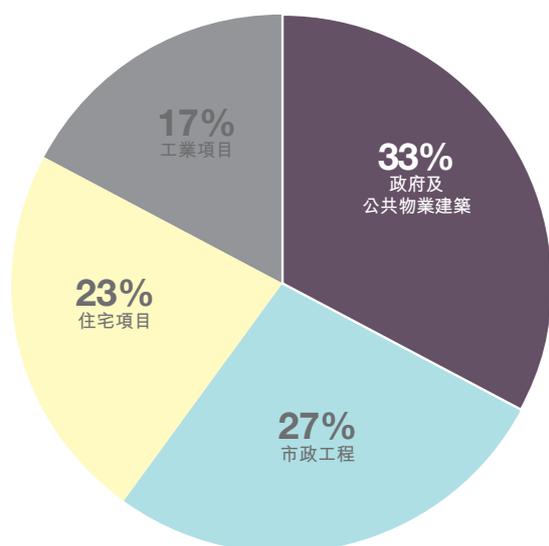
## 建築施工業務

截至二零一一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5,553,244,000元，較去年同期增長約24%；經營盈利為人民幣170,713,000元，較去年同期增長約6%。

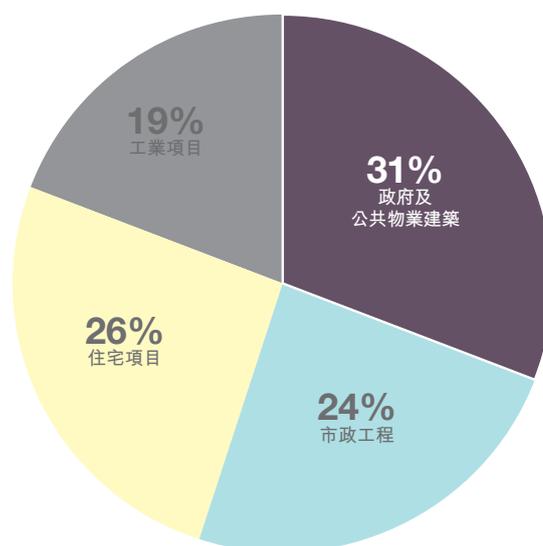
於二零一一年六月三十日，本集團建築施工業務在建工程的合同金額合共約人民幣37,500,043,000元，比去年同期增長約17%。本集團建築施工業務在建工程的合同金額分析如下：

### 按性質分類

	二零一一年		於六月三十日		變動
	人民幣千元	比重	二零一零年	比重	
政府及公共物業建築	12,375,014	33%	9,900,167	31%	25%
市政工程	10,125,012	27%	7,664,645	24%	32%
住宅項目	8,625,010	23%	8,303,365	26%	4%
工業項目	6,375,007	17%	6,067,844	19%	5%
合計	37,500,043	100%	31,936,021	100%	17%



2011



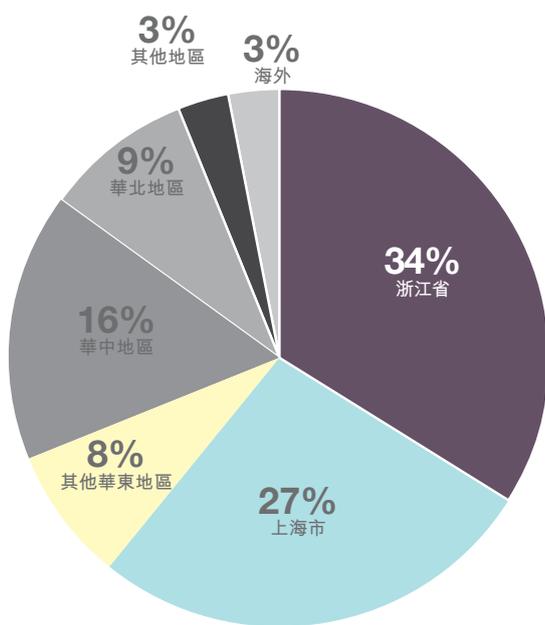
2010

管理層討論及分析(續)

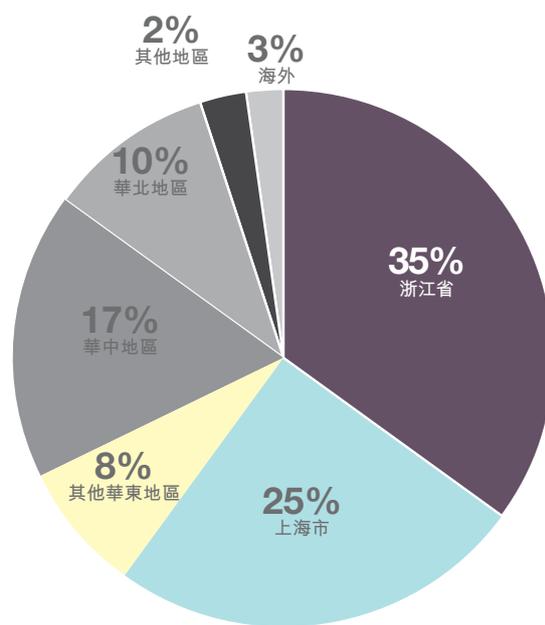
按地區分類

	二零一一年		於六月三十日		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
浙江省	12,750,015	34%	11,177,607	35%	14%
上海市	10,125,012	27%	7,984,005	25%	27%
其他華東地區	2,925,003	8%	2,554,882	8%	14%
華中地區	6,000,007	16%	5,429,124	17%	11%
華北地區	3,525,004	9%	3,193,602	10%	10%
其他地區	1,125,001	3%	638,720	2%	76%
海外*	1,050,001	3%	958,081	3%	10%
<b>合計</b>	<b>37,500,043</b>	<b>100%</b>	<b>31,936,021</b>	<b>100%</b>	<b>17%</b>

\* 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。



2011



2010

本集團建築施工業務已基本實現了「走出浙江、走出長三角、輻射全國」的戰略目標，深耕已進入的市場，積極開拓新市場，浙江省外的建築施工業務已達66%。在西部大開發戰略實施十周年之際，國家再次將西部大開發列入「十二五」規劃的重大任務，同時，國家推進新疆跨越式發展，一大批民生工程相繼投入建設，這無疑給建築施工企業提供了良好的發展契機。本集團於二零一零年順利進入新疆市場，搶佔先機。期內，本集團又新進入山西和廣東兩省市場。

本集團建築施工業務以先進的管理、優質的施工贏得了市場廣泛的認可，以政府及公共物業、市政工程和高端物業等優質客戶為主。期內，本集團建築施工新接業務合同金額約人民幣80億元(二零一零年同期：人民幣58億元)，較去年同期增長約38%，主要承接了上饒體育館、鄞州區污水處理廠、溫州市財稅辦公綜合樓、複地太原半山郡等一大批高質形象工程。同時，本集團堅持積極開拓、慎重穩妥的原則，海外業務繼續保持穩健增長。

## 房產開發業務

### 物業銷售

截至二零一一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1,106,695,000元(未扣除營業稅及附加稅費為人民幣1,275,590,000元)，較去年同期大幅增長約139%；經營盈利達人民幣500,642,000元，較去年同期大幅增長約143%。

期內，本集團房產開發業務營業額和經營盈利的大幅增長，主要得益於確認銷售收入的樓盤面積較去年同期大幅增長。期內，確認銷售收入的主要樓盤分析如下：

項目	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)
寶業桐城綠苑	合肥	5,558	105,134	584,348
寶業四季園	紹興	31,744	15,579	494,536



## 管理層討論及分析(續)

本集團多年精心打造的典藏之作寶業四季園一期蓮園項目於二零一零年八月開始預售並迅速售罄，該項目已於期內交付並確認銷售收入。確認銷售面積15,579平方米，實現銷售金額人民幣494,536,000元。

### 開發中的物業

於二零一一年六月三十日，本集團開發中物業歸納如下：

項目名稱	地點	概約建築面積 (平方米)	本集團所佔權益
寶業四季園	紹興	510,000	100%
大坂風情	紹興	280,000	100%
玉園	紹興	89,000	49%
楊汛商貿中心	紹興	36,000	100%
江灣綠園	紹興	49,000	100%
城市綠苑四期	合肥	100,000	100%
寶業東城廣場	合肥	228,500	100%
寶業徐東雅苑	武漢	31,000	100%
江灣綠苑	杭州	67,000	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、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。寶業四季園一期的留園已售罄，二期茗園、壘園將於二零一一年下半年預售。



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，與未來商業中心區連成一片，周邊配套齊全，獨具優勢。本項目為紹興縣柯橋高端精品樓盤，分兩期開發。大坂風情一期約130,000平方米已售罄，將於二零一一年十月交付業主；大坂風情二期約150,000平方米尚在預售中，已預售約70%，將於二零一二年交付業主。

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，規劃建築面積約為89,000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(股票代碼：3900)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。一期27棟別墅將於二零一一年九月交付業主，其餘四期尚在開發中。

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。該項目已基本售罄，並將於二零一二年交付業主。

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49,000平方米。該項目所處位置自然環境優美，交通便利，主要由高層住宅、別墅、排屋及商鋪組成。該項目目前正在開發中，並將於二零一二年上半年開始預售。

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，尚在開發中，並將於二零一一年下半年開始預售。



## 管理層討論及分析(續)

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。該項目將於二零一一年下半年開始預售。

寶業徐東雅苑位於武漢市武昌區徐東路，周圍休閒、生活、醫療、教育等配套設施一應俱全，並且交通十分便利。該項目總佔地面積約21,000平方米，容積率約2.8，規劃建築面積約31,000平方米，主要開發小戶型住宅，是市中心罕有的低密度小區。截至本報告日期，該項目已基本售罄，並將於二零一一年九月交付業主。

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67,000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小區。該項目前期工作正在有序開展中，預計將於二零一二年上半年開始預售。

### 新增土地儲備

二零一一年六月三十日，本集團以人民幣6.02億元的代價成功拍得位於武漢市東湖高新技術開發區的一幅住宅用地。該地塊總佔地面積約為100,000平方米，容積率2.3，規劃建築面積約為230,000平方米，本集團佔100%的權益。



## 建築材料業務

截至二零一一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669,116,000元，較去年同期增長約3%；經營盈利為人民幣34,415,000元，較去年同期增長約2%。

截至二零一一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如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	
幕牆	<b>229,094</b>	216,551	6%
預拌混凝土	<b>171,682</b>	145,355	18%
家居及室內裝飾	<b>160,623</b>	158,266	1%
鋼結構	<b>65,719</b>	65,145	1%
木製品及防火材料	<b>26,889</b>	25,020	7%
混凝土管樁	<b>9,654</b>	30,951	-69%
其他	<b>5,455</b>	5,329	2%
<b>合計</b>	<b>669,116</b>	646,617	3%

期內，本集團建築材料業務繼續保持穩定的發展，大部分產品之營業額均有增長。而混凝土管樁營業額大幅減少，則主要由於本集團於二零一一年三月與第三方簽訂資產租賃合同，將生產混凝土管樁的廠房、設備等資產以經營租賃的方式出租給第三方，本集團按合同約定收取租金，而有關租金收入未列入建築材料業務的營業額。

本集團的幕牆產品增長迅速，與國內知名房地產開發商，如綠城中國、萬科、萬達、招商地產都保持著長期的合作關係。期內，僅深圳蛇口的地標性建築深圳招商局廣場幕牆單項合同金額就達人民幣117,000,000元，另外本集團幕牆產品亦提供給萬達集團旗下柯橋、石家莊、福州、泉州、黑龍江大慶、上海江橋六個萬達廣場。



## 管理層討論及分析(續)

本集團自一九九二年開始就致力於研發建築工業化部品件，一九九七年成為住房和城鄉建設部住宅產業化全國試點企業之一(浙江省唯一試點企業)；二零零六年三月，本集團與大和房屋就面向中國市場的工業化住宅進行研發合作；二零零九年國家級研究院國家建築工程技術研究中心建築工程與住宅產業化研究院在本集團掛牌成立；同年，本集團被授予「國家住宅產業化基地」。目前本集團已形成紹興、合肥、武漢三大建材產業化基地，產品覆蓋長三角地區及華中地區。二零一一年六月，實業與大和房屋共同開發的工業化住宅取得了住房和城鄉建設部的「建設行業科技成果評估證書」，意味著該等工業化住宅可在全國市場上推廣。

### 業務展望

期內，中國經濟總體運行良好，國內生產總值較去年同期增長9.6%，城鎮居民人均可支配收入達人民幣11,041元，較去年同期增長13.2%，全國固定資產投資較去年同期增長25.6%，其中，房地產開發投資較去年同期增長約32.9%。下半年宏觀調控的主要任務仍是抑通脹和保增長。在經濟增速有所放緩，通脹壓力依然較大的複雜環境下，預期宏觀調控的收緊力度將適度放緩，同時信貸供給總體仍將繼續偏緊，與此同時政府在年初出台的一系列房地產調控政策與貨幣政策的迭加對房地產市場已經起到抑制作用。但房價的走弱將促進剛需的逐步釋放，在城市化進程加速和投資渠道缺乏的背景，房地產市場仍有著較大的需求群體。同時，下半年隨著保障性住房建設的加速，固定資產投資仍將保持較快增長，為業務發展創造了良好的經營環境。

#### 建築施工業務是本集團業務發展的平台

本集團將繼續堅持「走出浙江、走出長三角、輻射全國」的經營戰略，充分發揮「三位一體」商業模式的優勢和核心競爭力，繼續強化管理創新，對各區域公司實現屬地化管理，實現從規模擴張到成長與效益並舉的轉變。



國內基礎設施建設繼續保持快速增長，同時，大規模的保障性住房建設的推廣為建築施工業務提供了巨大的市場。本集團將抓住機遇，積極參與基礎設施建設和保障性住房建設。截至本報告日期，本集團已參與施工的保障性住房建築面積達800,000平方米，合同金額合計約人民幣12億元。

抓住中部地區崛起的發展機遇，加快發展湖北寶業和安徽寶業兩大區域公司。湖北寶業隨著收購後的各項重組工作的完成，其經濟效益已日益顯現，建築施工、房產開發及建築材料三大主營業務實現快速增長。期內，湖北寶業建築施工業務約佔本集團建築施工業務營業額的19%。隨著湖北寶業和安徽寶業的不斷發展壯大，在華中地區的市場佔有率得到不斷提升，為本集團建築施工業務作出更多的盈利貢獻。

#### **房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤**

期內，為抑制房價過快上漲，國家出台了一系列的限購、限貸政策，從短期來看，政府對房地產市場的調控有可能進一步深化，這些政策使房地產市場成交量明顯下滑，並傳導至土地市場，土地市場表現乏力，土地流拍現象不斷出現，但我們相信適度調控將促進房地產行業健康發展，帶來一個更為理性和穩健的市場，以及一個更具可持續發展能力的行業經營環境。

在物業銷售方面，在宏觀調控的大背景下，本集團將繼續保持對市場的敏感度，充分評估市場情況，結合自身開發能力，在平衡當下盈利與企業健康成長的前提下，採取靈活的銷售策略，積極應對宏觀調控下的市場變化。

在項目開發方面，本集團根據市場形勢變化，積極調整發展策略，在現有穩健的項目開發基礎上，縮短項目開發週期，整體加快現有土地儲備的開發進度。



## 管理層討論及分析(續)

在土地儲備方面，預計二零一一年下半年房地產調控政策仍將深入，在土地供應增長和開發商資金壓力趨緊的情況下，土地價格有望繼續回落。本集團將持續關注土地市場，憑藉目前充裕的現金，穩健的財務狀況以及良好的銀行授信額度，抓住這個逆市擴張的機會，在上海、安徽、湖北、浙江等地通過公開市場招拍掛和兼併收購等方式增加優質土地儲備。

### 建築材料業務是本集團未來持續發展的重要戰略

在當今提倡綠色環保建築的政策下，研究具備中國國情的百年建築體系顯得尤為重要。依託工業化住宅技術的優勢，將科技與土地資源相結合，大力發展綠色低碳工業化住宅，不斷完善和豐富產品體系，通過搭建大客戶服務體系，為客戶提供更優質的產品與服務。

國家大規模推動保障性住房建設，保障性住房建設規模大，開發進度快，節能低碳，這為工業化住宅提供了千載難逢的發展機遇，依託本集團目前已形成的以紹興、合肥和武漢為中心的三個建材產業化基地，大力發展工業化住宅在保障性住房中的運用。

隨著社會和家庭生活方式的不斷改變，客戶對於住宅的需求也在不斷的發生轉變。為切合客戶的不同需要，將本集團在住宅產業化方面的優勢充分注入到未來的房產開發項目中，採用個性化和標準化的設計模式，以工業化住宅提升傳統住宅質量。

## 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%(二零一零年同期：23%)。另外佔貸款總額約29%(二零一零年同期：21%)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。

目前本集團的財務狀況十分理想，且繼續保持淨現金狀態，擁有充足的資金實力進行業務擴張。資金指標分析如下：

	於六月三十日	
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
現金及現金等價物	<b>2,005,933</b>	1,841,610
受限制銀行存款	<b>130,371</b>	412,447
減：借款合計	<b>(536,450)</b>	(1,974,261)
現金淨額	<b>1,599,854</b>	279,796
本公司所有者權益	<b>4,103,760</b>	3,520,518
淨現金比率	<b>39.0%</b>	7.9%

淨現金比率 = 現金淨額 / 本公司所有者權益



## 管理層討論及分析(續)

### 其他主要財務比率

	於六月三十日	
	二零一一年	二零一零年
股東權益回報率	10.7%	7.1%
每股淨資產(人民幣元)	6.19	5.31
流動比率	1.36	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大幅增長，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亦有較大增長；房產開發業務加速銷售樓盤，並取得理想的預售成績，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，淨現金比率達39%，經濟實力大大增強。

### 現金流量分析

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
經營活動之現金流入／(流出)	(i)	84,649	(223,480)
投資活動之現金流入	(ii)	14,227	60,887
融資活動之現金(流出)／流入	(iii)	(40,831)	326,751
現金及現金等價物淨增加		58,045	164,158

附註：

- (i) 期內，本集團經營活動之現金流入淨額為人民幣84,649,000元，較去年同期增加現金流入人民幣308,129,000元，主要是由於本集團房產開發項目預售情況較好，現金流入強勁；
- (ii) 期內，本集團投資活動之現金流入淨額為人民幣14,227,000元，較去年同期減少現金流入人民幣46,660,000元，主要由於期內本集團處置原材料、物業、廠房及設備之收益較去年同期有所減少；
- (iii) 期內，本集團融資活動之現金流出淨額為人民幣40,831,000元，主要是由於期內本集團償還了大量銀行借款。

## 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。截至二零一一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110,804,000元。此外，本集團是以建築施工為核心，房產開發及建材研發生產銷售的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157,059,000元，較去年同期的人民幣143,465,000元增長了人民幣13,594,000元，增長約9.5%。隨著本集團業務的不斷拓展，以及員工薪酬、福利等費用開支的大幅增加，行政開支也有相應增加。

## 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10,155,000元，較去年同期的人民幣17,315,000元減少了人民幣7,160,000元，主要由於銀行借款餘額較去年同期大幅減少。

## 對外擔保及履行

	二零一一年 六月三十日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
就授予第三方的按揭融資給予銀行的擔保	821,863	304,220

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。

## 本集團資產抵押詳情

於二零一一年六月三十日，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775,385,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣889,288,000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企業與項目。

## 人民幣匯率調整及匯兌風險

本集團的絕大部分業務及全部銀行貸款均以人民幣交易及入帳，故無重大外匯波動風險。董事會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重大影響。

## 股息

董事會決議不派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息。

# 公司管治



本公司致力於維持高效、有序和透明的優良企業管治機制，致力於遵守公司法、上市規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，確保公司長期的穩定發展，實現股東利益最大化。

## 企業管治常規守則

董事會認為，截至二零一一年六月三十日止之六個月，除了下述本公司的行政總裁由董事會主席龐寶根先生兼任外，本公司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公司政策，所以同意由公司董事會主席兼任行政總裁一職。同時，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

經二零一一年六月十三日召開之股東周年大會選舉產生本公司第四屆董事會。現時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。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。

## 審核委員會

本公司審核委員會成員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目標及範圍。本集團截至二零一一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

本公司薪酬委員會成員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能為評估董事、監事及高級管理人員的表現，並就彼等的薪酬作出建議，以及評估僱員的福利安排，並就此作出建議。

## 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能為檢討董事會的架構、人數及組成，物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士及評核獨立非執行董事之獨立性。

## 公司管治(續)

### 核數師

經二零一一年六月十三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獲委任為本集團境內法定核數師，信永中和會計師事務所不再擔任本集團境內法定核數師。

### 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二零一一年六月三十日止六個月遵守了標準守則。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。

### 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環節。透明、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。

# 其他資料

## 董事、監事、行政總裁及高級管理人員之權益

於本報告日期，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(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所者如下：

董事／ 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
<b>董事</b>					
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		3,180,000	0.48%
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%
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%
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%
<b>高級管理人員</b>					
孫國范先生	本公司	個人	11,705,283		1.77%
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%
王烈銓先生	本公司	個人	1,641,473		0.25%

\* 周漢萬先生及王榮富先生於二零一一年六月十三日召開之股東周年大會上輪席退任本公司執行董事。

\*\* 高君先生及金吉祥先生於二零一一年六月十三日召開之股東周年大會上獲委任為本公司執行董事。

## H股主要股東

於二零一一年六月三十日，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鬚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		佔本公司
	H股數目 (好倉)	佔已發行H股 概約百分比	註冊資本 總額 概約百分比
Atlantis Investment Management (Hong Kong) Limited	63,000,000	20.18%	9.50%
劉央*	63,000,000	20.18%	9.50%
JPMorgan Chase & Co.	28,062,000	8.99%	4.23%
Norges Bank	28,030,000	8.98%	4.23%
HSBC Global Asset Management (Hong Kong) Limited	28,000,000	8.96%	4.22%
Henderson Global Investors Limited	24,948,000	7.99%	3.76%

\* 該等H股由劉央女士通過其全資控股公司 Atlantis Investment Management (Hong Kong) Limited 持有。

## 董事及監事購入股份或債券之權利

期內，本公司或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

於二零一一年六月十三日召開之股東周年大會上，周漢萬先生及王榮富先生輪席退任本公司執行董事；王有為先生、益德清先生及胡紹曾先生輪席退任本公司獨立非執行董事。

經二零一一年六月十三日召開之股東周年大會批准，高君先生及金吉祥先生獲委任為本公司執行董事；馮征先生獲委任為本公司非執行董事；趙如龍先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

## 人力資源

於二零一一年六月三十日，本集團聘用的員工為3,720名(二零一零年六月三十日：3,748名)，間接僱用的工程施工人員約74,473名(二零一零年六月三十日：約61,230名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團僱員福利開支達人民幣1,282,605,000元(二零一零年同期：人民幣751,799,000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。本集團需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、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，董事會將不斷研究推行更有效的僱員激勵計劃。

## 關連交易

期內，本集團並沒有任何按照上市規則需要披露的關連交易。

## 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。

## 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

二零一一年八月二十二日

# 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：

股東周年大會	指	於二零一一年六月十三日召開之股東周年大會
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
大和房屋	指	日本大和房屋工業株式會社
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
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
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
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
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	截至二零一一年六月三十日止六個月

# 股東參考資料

## 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

周漢萬先生

於二零一一年六月十三日輪席退任

王榮富先生

於二零一一年六月十三日輪席退任

高君先生

於二零一一年六月十三日獲委任

金吉祥先生

於二零一一年六月十三日獲委任

### 非執行董事

馮征先生

於二零一一年六月十三日獲委任

### 獨立非執行董事

王有為先生

於二零一一年六月十三日輪席退任

益德清先生

於二零一一年六月十三日輪席退任

胡紹曾先生

於二零一一年六月十三日輪席退任

陳賢明先生

王幼卿先生

趙如龍先生

於二零一一年六月十三日獲委任

## 監事會

### 監事

孔祥泉先生 監事會主席

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 審核委員會主席

馮征先生

王幼卿先生

## 薪酬委員會

陳賢明先生 薪酬委員會主席

趙如龍先生

龐寶根先生

## 提名委員會

王幼卿先生 提名委員會主席

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

深南東路5002號

信興廣場地王商業中心38樓

郵編518008

## 法律顧問

### 香港法律

萬盛國際律師事務所

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

## 香港H股過戶登記處

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

興業銀行股份有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

深圳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

## 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

寶業集團股份有限公司

投資者關係部

電話86 575 84135837

傳真86 575 84118792

E-mail: irbaoye@baoyegroup.com

## 網址

www.baoyegroup.com