



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)

股票代號：2355

2021

中期報告





我們的使命

「從建造到制造」
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

17 業務展望

18 財務回顧

22 企業管治

25 其他資料

28 中期財務資料的審閱報告

中期財務資料

29 中期簡明合併資產負債表

31 中期簡明合併利潤表

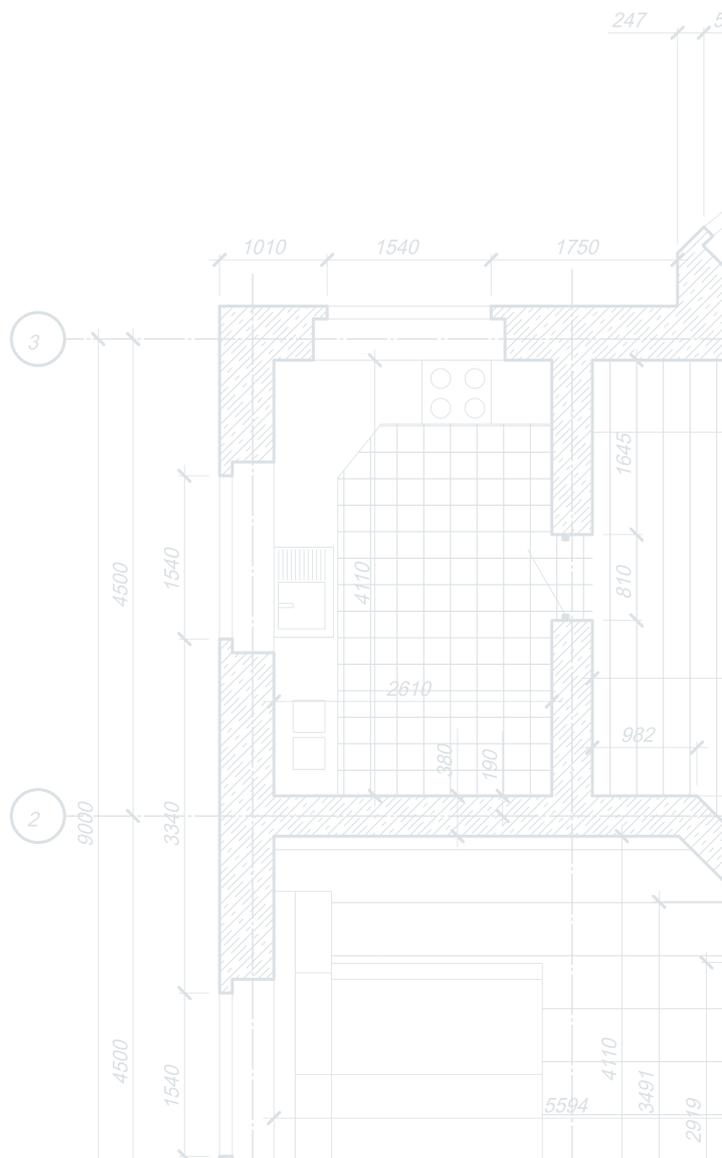
32 中期簡明合併綜合收益表

33 中期簡明合併權益變動表

35 中期簡明合併現金流量表

36 中期財務資料附註

60 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

房產開發業務

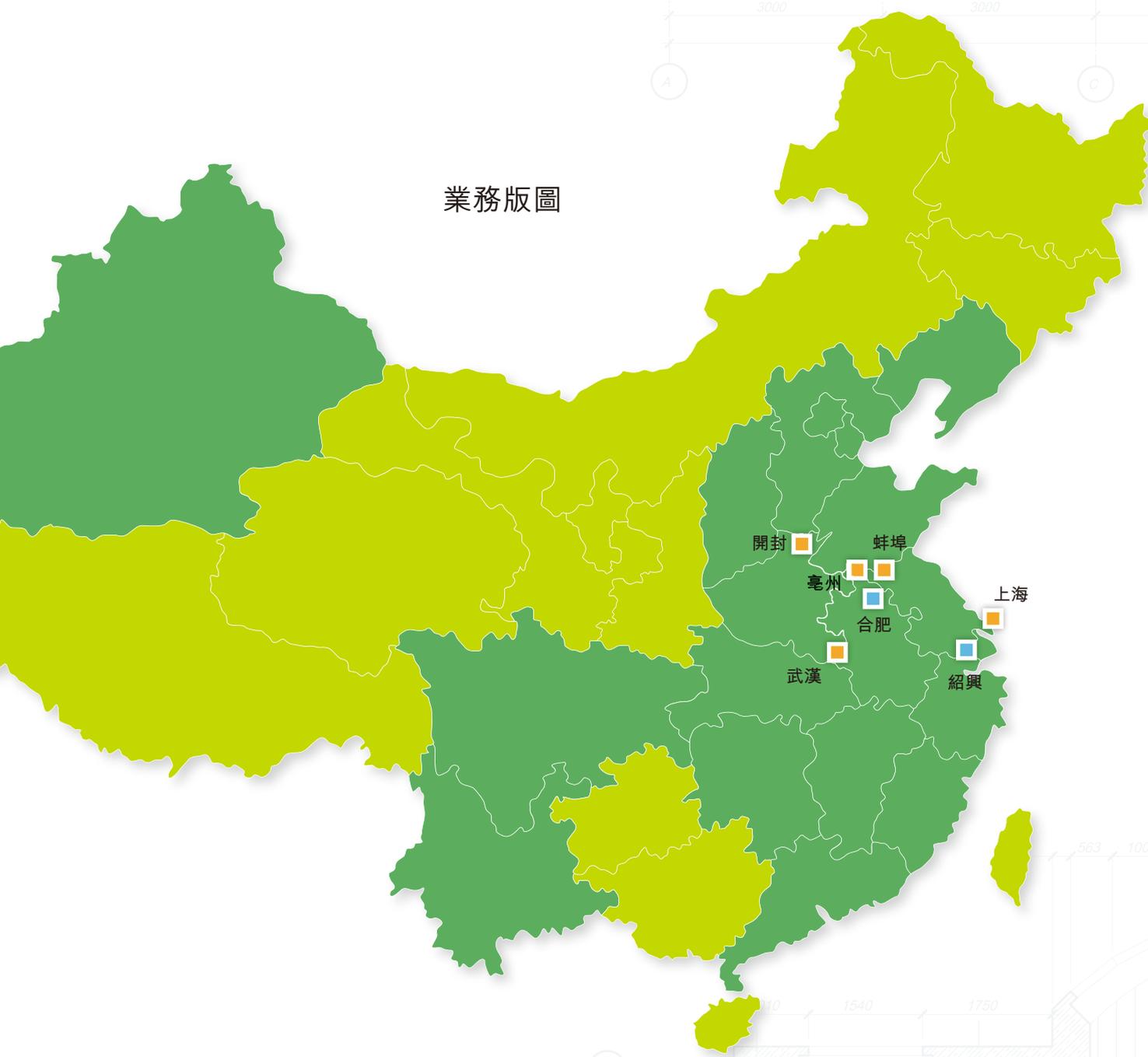
- 紹興「寶業四季園」
- 紹興「大坂綠園」
- 紹興「雲溪里」
- 麗水「花街風情」
- 寧波「寶業鳳鳴壹號」
- 上海「寶業活力天地」
- 上海「寶業青春里」
- 武漢「星毓府」
- 武漢「裕築項目」
- 武漢「裕科項目」
- 蒙城「濱湖綠苑」
- 蒙城「時代綠苑」
- 界首「復興佳苑」
- 太和「寶業城市綠苑」
- 太和「潁河綠苑」
- 太和「江南府」
- 開封「寶業龍湖禦城」
- 六安「寶業君悅綠苑」
- 鄭州「鄭州項目」
- 泗縣「泗州綠苑」
- 六安「葉集江南府」

建築材料業務

- 幕牆
- 預拌混凝土
- 家居及室內裝飾
- 木製品及防火材料
- PC裝配式疊合板
- 其他



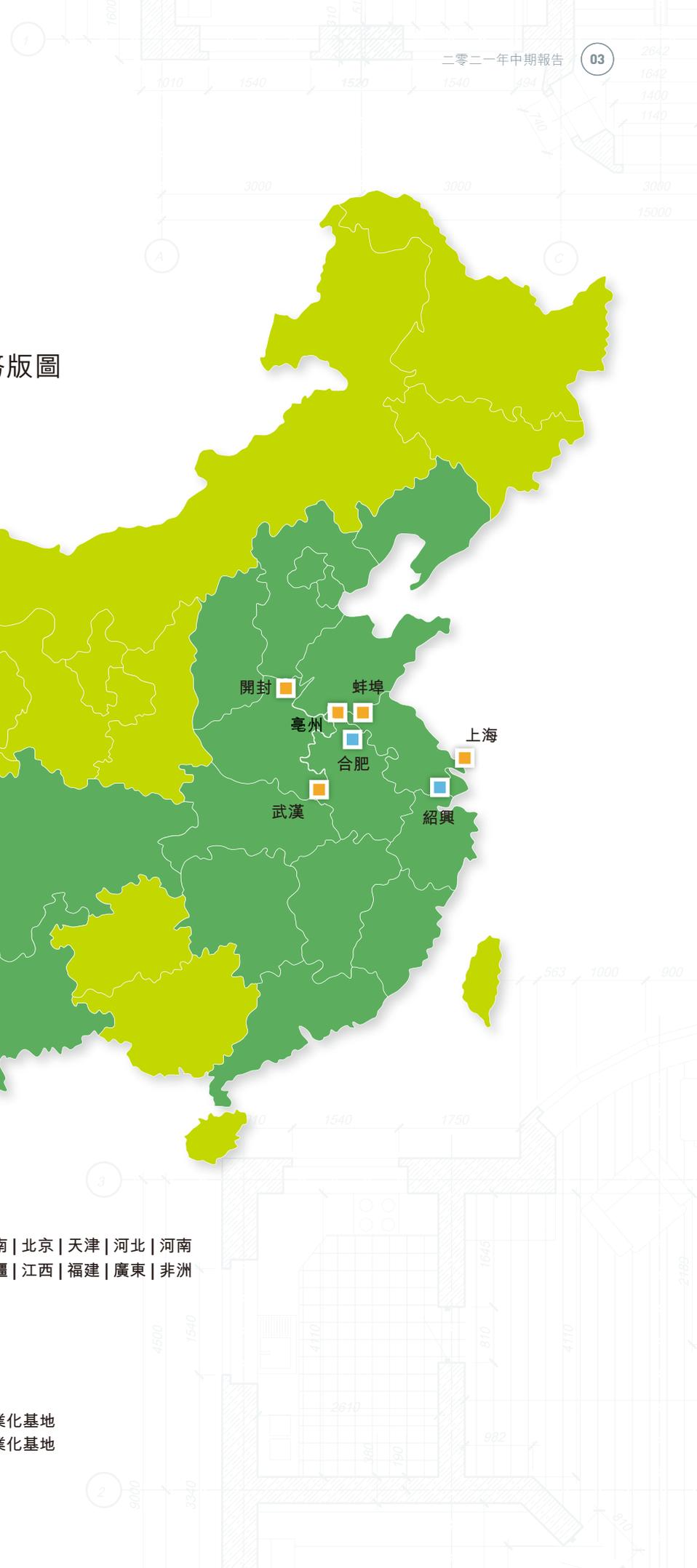
業務版圖



- 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 | 非洲

- 房產開發業務**
 浙江 | 上海 | 湖北 | 安徽 | 河南

- 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
 江蘇建材產業化基地



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

鄧燦林先生

核數師

國際核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師事務所
註冊公眾利益實體核數師
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
夏慤道12號
美國銀行中心
15樓1501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54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
楊汛橋街道楊汛路228號
電話86 575 84882990
郵編312028

公司總部地址

中國浙江省紹興市
柯橋區瓜渚東路1687號
郵編312030

香港通訊地址

香港灣仔
盧押道11號
修頓商業大廈7樓A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

截至6月30日止六個月／於6月30日

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
業績					
營業額	13,114,524	11,201,994	11,450,605	11,483,063	9,383,941
本公司所有者應佔盈利	335,479	298,105	331,146	439,202	323,716
每股盈利(人民幣元)	0.60	0.53	0.59	0.76	0.55
資產及負債					
總資產	45,721,111	37,802,012	32,200,784	27,511,556	23,138,588
總負債	34,883,382	27,903,164	23,282,738	19,414,756	15,934,344
權益	10,837,729	9,898,848	8,918,046	8,096,800	7,204,244

主要財務比率

截至6月30日止六個月／
於6月30日

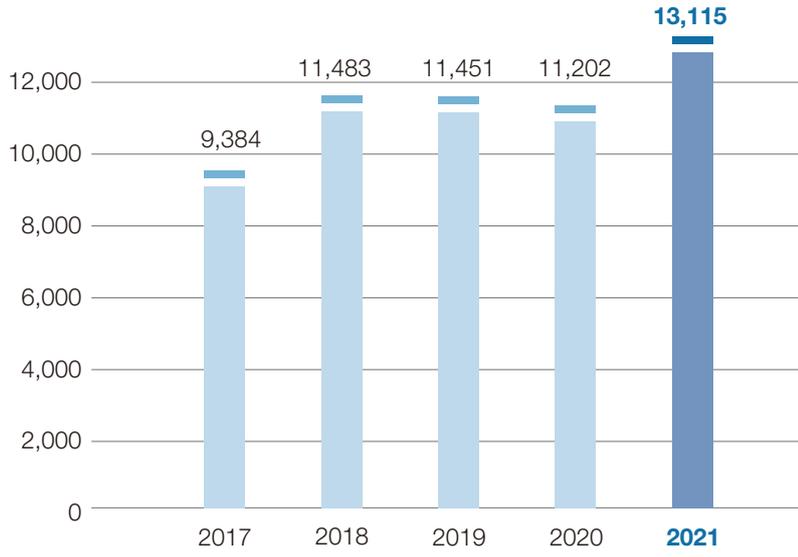
	2021年	2020年
股東權益回報率	3.22%	3.14%
每股淨資產(人民幣元)	18.56	16.86
淨現金比率	47%	11%
流動比率	1.23	1.24
經營活動之現金流入／(流出)淨額(人民幣千元)	9,528	(659,724)

財務摘要

營業額

(人民幣百萬元)

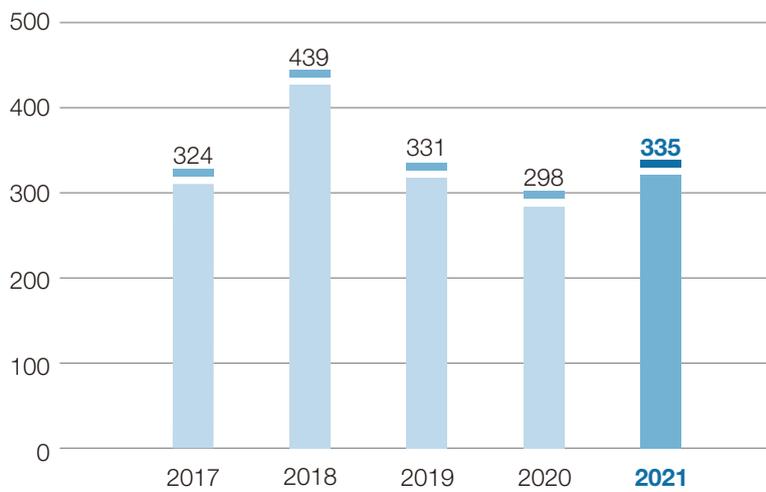
(截至6月30日止六個月)



本公司所有者應佔盈利

(人民幣百萬元)

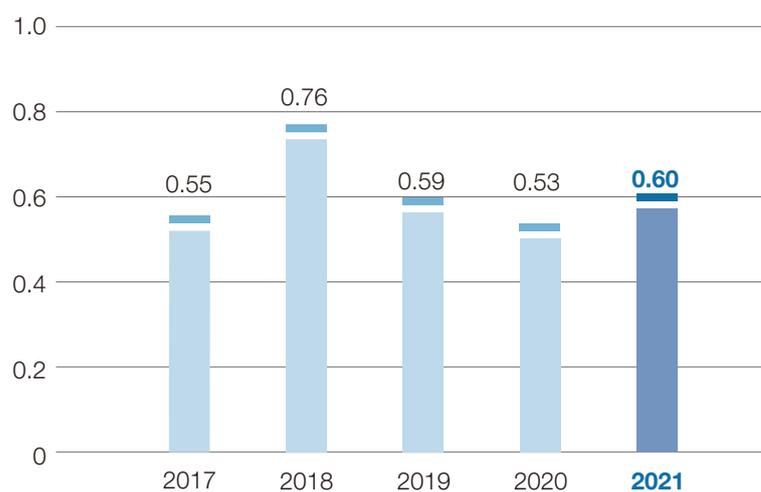
(截至6月30日止六個月)



每股盈利

(人民幣元)

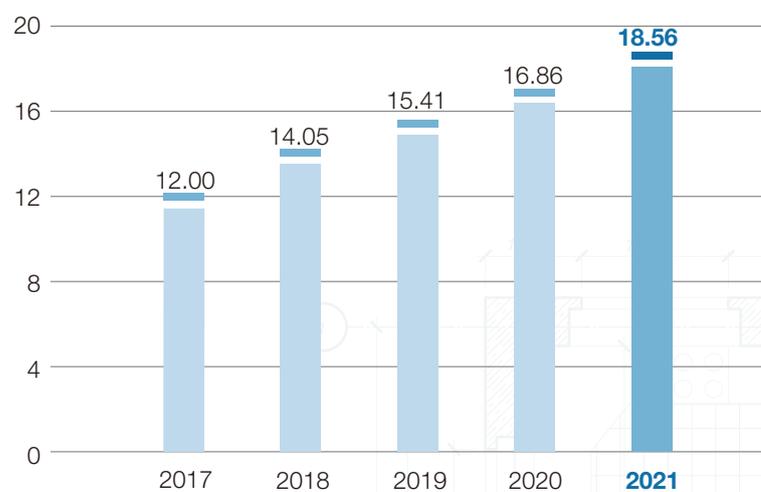
(截至6月30日止六個月)

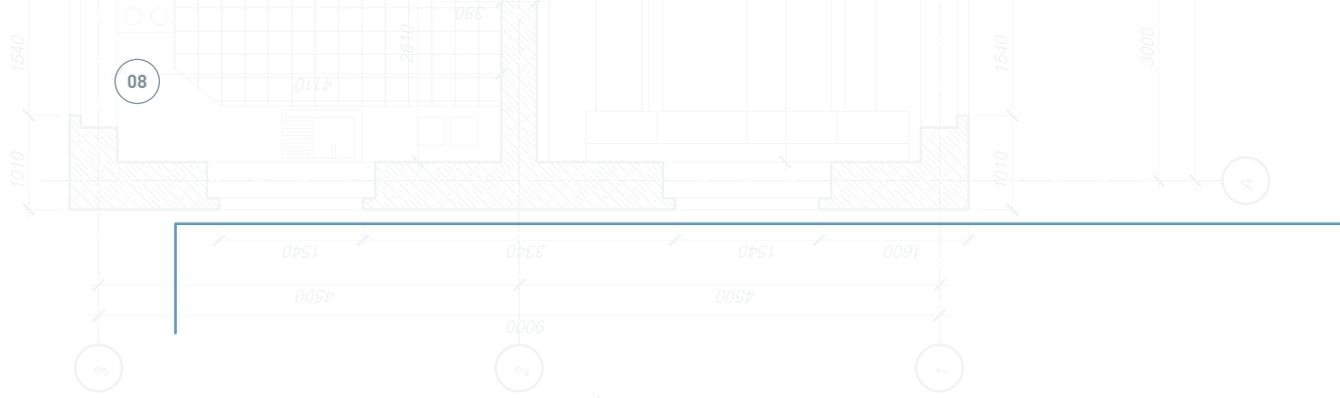


每股淨資產

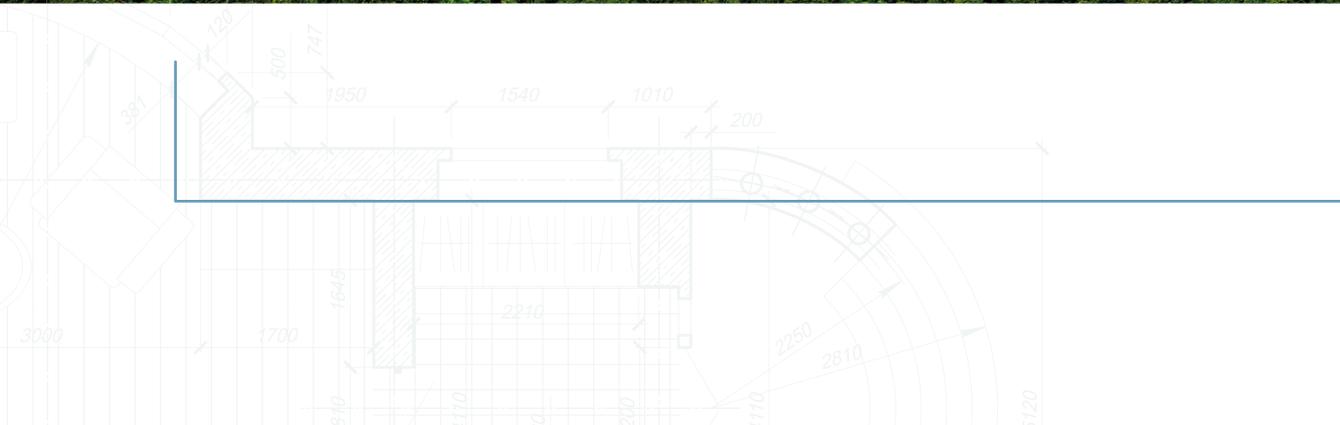
(人民幣元)

(於6月30日)





管理層討論 及分析



管理層討論及分析

業績回顧

截至2021年6月30日止六個月，本集團實現營業額約人民幣13,114,524,000元，較去年同期增長約17%；經營盈利約人民幣581,972,000元，較去年同期下降約4%；本公司所有者應佔盈利約人民幣335,479,000元，較去年同期增長約13%；每股盈利約人民幣0.6元，較去年同期增長約13%。期內，疫情防控形勢依然嚴峻，但經過2020年武漢一役，我們在疫情防控與盡量維護正常的經濟社會秩序、努力保持生產生活平穩有序方面，積累了豐富的經驗。本集團一方面切實加強疫情防控，一絲不苟落實各項疫情防控措施，一方面有序安排各項生產經營，各項經營指標較去年同期基本保持穩定。

分部經營業績

營業額

截至6月30日止六個月

	2021年		2020年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	10,604,288	81%	9,065,504	81%	17%
房產開發	1,277,538	10%	925,647	8%	38%
建築材料	1,052,280	8%	1,065,676	10%	-1%
其他	180,418	1%	145,167	1%	24%
總額	13,114,524	100%	11,201,994	100%	17%

經營盈利

截至6月30日止六個月

	2021年		2020年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	310,992	54%	249,638	41%	25%
房產開發	215,783	37%	335,543	55%	-36%
建築材料	42,029	7%	18,519	3%	127%
其他	13,168	2%	2,919	1%	351%
總額	581,972	100%	606,619	100%	-4%



建築施工業務

截至2021年6月30日止六個月，本集團建築施工業務實現營業額約人民幣10,604,288,000元，較去年同期增加約17%；經營盈利約人民幣310,992,000元，較去年同期增長約25%。期內，本集團建築施工業務對內統籌抓好疫情防控和生產經營，以全方位開展項目安全檢查為契機，守牢安全生產防線，堅持「製造房子就如同製造藥品，絕不能產出次品、副品」的理念，加強制度建設，系統性地約束財務資金、合同管理、設備採購等關鍵行為，持續細化工程項目全過程管理。對外，集團主動適應市場環境和政策變化，聚焦戰略客戶，強力開拓市場，不斷增加EPC項目的市場份額。同時，我們亦通過加強信用體系建設，加強集團內外風險管理。營業收入和經營盈利都較去年同期實現較大幅度的提升。

當前，疫情防控形勢依然嚴峻複雜，不斷反復的疫情增加了經濟復蘇的不確定性。建築業作為傳統的國民經濟的支柱產業，近年來，依賴於中國巨大的市場和資源投入，尤其是受益於國家基礎設施建設的大量投入以及中國房地產業的快速發展和大規模的開發建設，建築業實現了較大的發展。但是隨著大規模基礎設施建設的基本完成和房地產業巨量開發建設時代的基本結束，建築企業將面臨新的生存與發展的挑戰。面對一個高度市場化和完全競爭性的行業，建築業企業必須不斷提升自己的技術能力，推進機制的創新，對內不斷加強全流程管控，降低生產成本，才能在建築業轉型升級的過程中實現企業自身的生存與發展。

期內，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣119億元(2020年同期：人民幣98億元)，與去年同期增長約21%，新接合同的增長主要由於去年同期受新冠肺炎疫情影響，基數較低。期內，本集團始終堅持從源頭把控風險，精選項目，承接了紹興市城投商務樓EPC總承包項目、紹興市柯橋區羊山攀岩中心、浙江宇翔職業技術學院綜合教學樓、中國建築節能研究檢測中心項目、山東淄博CBD住宅項目、合肥龍湖高新CBD項目、東非銀行別墅工程、武漢瑞合醫藥EPC總承包等一大批代表項目。

房產開發業務

物業銷售

截至2021年6月30日止六個月，本集團房產開發業務實現營業額約人民幣1,277,538,000元，較去年同期增長約38%；經營盈利約人民幣215,783,000元，較去年下降約36%。由於期內確認收入的物業利潤率較去年同期較低，導致房產開發業務營業額較去年同期增長，經營盈利卻較去年同期大幅下降。



管理層討論及分析

期內，物業銷售收入主要來自以下項目：

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)
寶業君悅綠苑	六安	5,086	57,379	291,814
寶業龍湖御城	開封	3,604	61,601	221,986
寶業濱湖綠苑	蒙城	10,055	18,433	185,347
寶業愛多邦	上海	41,117	3,953	162,556
寶業城市綠苑	太和	6,744	18,477	124,610

截至2021年6月30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36.2億元，銷售面積約31.9萬平方米。

開發中的物業

於2021年6月30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	300,000	100%
大坂綠園	紹興	145,700	100%
夏履項目·雲溪里	紹興	214,970	60%
花街風情	麗水	260,363	100%
寶業鳳鳴壹號	寧波	84,005	100%
寶業活力天地	上海	94,722	100%
寶業青春里	上海	36,289	100%
星毓府	武漢	259,056	100%
裕築項目	武漢	233,181	100%
裕科項目	武漢	102,015	100%
濱湖綠苑	蒙城	164,467	100%
時代綠苑	蒙城	149,994	60%
復興佳苑	界首	467,293	100%
寶業城市綠苑	太和	69,973	55%
潁河綠苑	太和	209,185	51%
太和江南府	太和	68,654	100%
寶業龍湖御城	開封	300,598	60%
寶業君悅綠苑	六安	216,407	100%
鄭州項目	鄭州	規劃中	51%
泗州綠苑	泗縣	217,323	100%
葉集江南府	六安	71,089	70%

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650,000平方米，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。一期尚有少量餘房待售。二期約300,000平方米目前正在規劃中，首期疊排、排屋目前正在預售中，銷售情況良好。

大坂綠園位於浙江省紹興市柯橋區，項目佔地面積約80,945平方米，容積率為1.8，地上建築面積約145,700平方米，地下建築面積約100,000平方米。該項目將以裝配式方式建造並配以全裝和精裝。項目周邊交通便利，環境優美，緊鄰坂湖公園和杭紹城際鐵路越州大道站，周邊醫療、教育、商業配套設施齊全，項目建成後，將成為柯橋坂湖時代的標桿人居項目。項目於2020年5月開始銷售，深受市場歡迎。剩餘三棟預計將於2021年下半年銷售。

夏履項目，該項目由三個獨立區塊組成，合計成交價為人民幣511,036,354元，合計土地面積為262,862平方米，本集團佔60%的權益。本集團於2017年通過司法拍賣轉讓取得該項目土地使用權。該項目其中一個區塊「寶業•雲溪里」分兩期開發，一期於2020年11月開始銷售，目前已基本銷售完畢，預計將於2023年交付。二期預計將於2021年下半年開始銷售。

寶業花街風情位於浙江省麗水市蓮都區，項目佔地面積約95,794平方米，規劃建築面積約260,363平方米，住宅面積約165,516平方米，其中106,563平方米由政府回購。項目容積率為1.88。剩餘58,790平方米由寶業自行銷售，項目於2019年10月開始銷售，目前已基本售罄。

寶業鳳鳴壹號位於浙江省寧波市，本集團於2020年8月通過司法拍賣以總價人民幣332,952,898元取得，項目總佔地面積26,957.6平方米，可售面積84,005平方米。該項目由公寓和寫字樓組成，項目周邊交通便利，配套成熟，將打造以青年創智、商務辦公、生態宜居、城市公園為一體的新一代城市中心。該項目於2021年5月份開始銷售，銷售形勢良好。

寶業活力天地位於上海市青浦區觀雲路南側，毗鄰地鐵17號線澱山湖大道站，項目佔地面積約38,649平方米，容積率為1.5，規劃建築面積約94,722平方米。本集團於2019年9月以總價人民幣913,630,000元取得該項目土地使用權。該項目中包含住宅和商業兩大功能區塊，以致敬建築、面向未來為項目的整體定位，致力於打造一個綠色、健康、智慧、人文、藝術的寶業新地標。項目已基本售罄。

寶業青春里項目，位於上海市奉賢區青村鎮，項目佔地面積約13,101.6平方米，容積率為1.8，計容建築面積約23,568.34平方米。本集團於2020年11月以總價人民幣312,000,000元取得該項目土地使用權。該項目將以全新工業化預製裝配式技術打造，採用全球領先品牌—德國Vollert全進口生產線，將以整體精裝修交付。目前項目已開始施工。

管理層討論及分析

星毓府位於湖北省武漢市新洲區，本集團於2017年12月以總價人民幣7.8億元取得該項目土地使用權，該項目合計土地面積129,528平方米，規劃建築面積約259,056平方米。該項目已於2020年開始銷售，一期尚有少量餘房待售。二期將根據市場行情預計於2022年開始銷售。

武漢裕築項目，位於湖北省武漢市新洲區，項目總建築面積約233,200平方米，包含可售住宅面積約178,000平方米，以及部分商舖和車位。於2021年5月17日，本公司附屬公司收購合作方持有的該項目51%權益。目前本公司全資持有項目公司100%權益，詳情可參閱本公司於2021年5月17日發佈之公告。

武漢裕科項目，位於湖北省武漢市黃陂區，項目總建築面積約102,015平方米，可售住宅面積約74,409平方米，以及部分商舖和車位。本公司附屬公司通過收購項目合作方持有的40%權益從而持有項目公司100%權益。項目於2020年底開始銷售，目前正在銷售中，銷售形勢良好。

蒙城濱湖綠苑位於安徽省蒙城縣，本集團附屬公司於2018年8月通過招拍掛以總價人民幣366,000,000元取得，該項目總用地面積78,640平方米，規劃總建築面積約201,572平方米。該項目由高層住宅、花園洋房、排屋及商業組成。項目已於2019年下半年開始預售。花園洋房、排屋已交付，高層住宅預計將於2022年交付。

蒙城時代綠苑，位於安徽省蒙城縣。本集團附屬公司於2020年4月通過招拍掛方式以總價人民幣1.9億元取得。項目佔地面積約58,796.75平方米，規劃總建築面積約149,994平方米。該項目由高層、多層住宅及商業組成，項目首期已於2021年上半年開始銷售。目前該項目正在施工中。

寶業復興佳苑位於安徽省阜陽市界首市，本集團於2018年6月通過公開招拍掛以人民幣370,348,000元取得，項目總佔地面積172,656平方米，規劃總建築面積約467,293平方米。該項目開發完成後由政府全部回購。該項目預計將於2021年下半年交付。

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，人車分流的科學佈局、人性化戶型設計及合理的空間佈局，讓每個業主都能享受尊貴不凡的高質量生活。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，樹立現代人居新標桿。項目分五期開發，前四期均已交付業主。公司於2019年1月以總價人民幣2,594萬元在項目西側毗鄰處新增土地儲備約9,662平方米，進行項目五期開發，容積率不大於2.2，預計將於2021年下半年交付。

潁河綠苑位於安徽省太和縣，本項目總佔地面積約63,544.70平方米，總建築面積約209,185.24平方米，總戶數約1,406戶，其中約1,000戶為政府回遷安置房。該項目將採用裝配式方式建造。項目預計將於2022年交付。

太和江南府位於安徽省太和縣，本集團附屬公司於2020年6月通過招拍掛方式取得該項目土地使用權，項目佔地面積約29,577.30平方米，總建築面積約68,654平方米，容積率為1.7。目前該項目尚在前期規劃中。

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，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，其中第一組團瀾景園近17萬平方米已完工並陸續交付業主。第二組團禦景園約14萬平方米高層部分已基本交付業主，其餘洋房、疊墅、排屋在售中；第三組團觀景園約216,407平方米正在施工中。

寶業君悅綠苑位於安徽省六安市，該項目於2017年9月由司法拍賣取得，項目總佔地面積約54,220平方米，規劃建築面積約129,665平方米，該部分已於2020年年底交付。土地面積約7,220平方米的商業部分接近竣工。項目周邊交通便利，配套醇熟，擁有公園、銀行、商場等業態。於2019年2月，本公司又取得該項目西側一宗合計土地面積約11,947平方米地塊的土地使用權，目前該地塊項目正在銷售中。

鄭州項目位於河南省鄭州市，本集團於2018年11月以總價人民幣184,662,013元取得該項目土地使用權，該項目合計土地面積336,776平方米。該項目位於鄭州市新密市尖山風景區，交通便利，自然景觀獨特，人文資源豐富，目前該項目2#地塊已開始施工建設。

泗州綠苑位於安徽省宿州市泗縣經濟開發區，本集團於2019年5月以招拍掛方式以總價人民幣113,500,000元取得該項目AB地塊，總佔地面積約46,888平方米，總建築面積約124,907平方米。本集團於2020年4月以招拍掛方式以總價人民幣107,120,000元取得該項目C地塊，總佔地面積約42,007.45平方米。該項目周邊交通便利，有配套的教育資源。項目已於2020年開始預售，預計將於2021年交房。

葉集江南府項目位於安徽省六安市，本公司附屬公司於2020年12月取得該項目土地使用權，本公司佔70%的權益。該項目佔地面積約59,241平方米，容積率為1.2，總建築面積約為98,451平方米。項目將打造為集特色別墅、低層住宅、洋房為一體的高檔小區。目前該項目尚在前期施工中。



新增土地儲備

時間	地址	成交價 (人民幣千元)	土地面積 (平方米)	權益
2021年5月	浙江省杭州市蕭山區	334,760	16,235.00	100%
2021年6月	安徽省宿州市泗縣	300,000	111,954.54	100%
2021年6月	上海市青浦區	568,600	22,309.20	100%

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佈在浙江、安徽、河南等地區，本集團將繼續密切關注土地拍賣市場，以合理價格增加在浙江、上海、湖北及安徽的土地儲備。

建築材料業務

截至2021年6月30日止六個月，本集團建築材料業務實現營業額約人民幣1,052,280,000元，較去年同期基本持平；經營盈利約人民幣42,029,000元，較去年同期大幅增長約127%。建築材料營業額與上年同期基本持平，經營盈利較上年大幅增長，主要由於期內利潤率較高的建築材料業務分部產生的收入較多，而利潤率較低的分部產生的收入較少。

截至2021年6月30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6月30日止六個月

	2021年		2020年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	617,822	59%	484,704	45%	27%
家居及室內裝飾	128,987	12%	80,146	7%	61%
預拌混凝土	90,470	9%	348,436	33%	-74%
PC裝配式疊合板	100,097	10%	60,204	6%	66%
木製品及防火材料	52,029	5%	39,938	4%	30%
鋼結構	15,804	1%	20,738	2%	-24%
其他	47,071	4%	31,510	3%	49%
合計	1,052,280	100%	1,065,676	100%	-1%

業務展望

建築施工業務是本集團業務發展的平台

當前，新冠疫情仍在全球持續演變，變異的病毒和中美關係的不確定性使得外部環境更趨複雜嚴峻。統籌疫情防控和促進經濟社會平穩地發展仍將是未來較長一段時間我們將要面對的「大環境」。疫情帶來的全世界的割裂仍在繼續，經濟的復蘇和需求的重新持續釋放仍需要時間。2021年上半年，各類原材料價格大幅上漲對下游行業和中小企業的成本衝擊持續顯現。第七次人口普查數據出來之後，國家的生育政策以及與此緊密相關的教育培訓行業的一系列政策，都在昭示著一個新的時代的來臨。

建築行業作為國民經濟重要支柱產業，與整個國家經濟的發展、人民生活的改善有著密切的聯繫。寶業集團作為建築業的一名「老兵」，我們經歷了從小到大，從弱到強的發展歷程。正是因為取得了一點小小的成績，就越需要我們保持冷靜的頭腦。企業的生存、發展、壯大仍需要我們進一步解放思想，進一步改革創新，努力提高企業核心競爭力，始終把質量安全放在更加突出的位置，「製造房子如同製造藥品，絕不能有次品、副品」，不斷推動企業做實做強。未來，本集團仍將密切關注國際、國內宏觀形勢的變化，結合企業實際，圍繞大建設主業，全方位提升企業在品牌、建設以及管理上的競爭力。

房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

2016年中央首次提出「堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，租購並舉、因城施策，促進房地產市場平穩健康發展」。近年來，無論是從對房地產企業財務指標上「三條紅線」的限制，還是對地方政府土地供應「兩集中」（集中發佈出讓公告、集中組織出讓活動）以及國有土地使用權出讓收入劃轉稅務部門徵收等一系列政策的出台，都可以看見中央對房地產市場調控的總基調和調控模式基本上保持不變。尤其是在疫情之下面對經濟下行的壓力，國家仍然保持定力，強調要堅持不將房地產作為短期刺激經濟的手段。對房地產行業而言，我們必須清醒地認識到，依靠土地紅利和金融紅利野蠻生長的時代已經一去不復返了。

我們要對過往寶業一個個深受市場追捧的項目進行深度分析。告別了過去投資，甚至是投機的時代，作為房地產行業的一員，我們應該清醒地認識到，我們提供的不是冷冰冰的鋼筋水泥製品，而是千千萬萬個家，是個人生活的載體，是社會文化的延伸。在房產開發過程中，從每一處細節出發，以更扎實的用料，更先進的工藝，更人性化的設計，更節能的技術，為社會提供高一個維度的產品。在新的形勢下，找准自己在歷史潮流中的定位，以優質的產品在同質化嚴重的激烈競爭中脫穎而出，通過滿足人民日益增長的對美好生活的需求來獲得合理利潤，對寶業開發產品的升級來實現企業的高質量發展。

管理層討論及分析

建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略

近年來，中國憑藉一系列大規模基礎建設和超級工程，被冠以「基建狂魔」的稱號，毫無疑問，這個稱號的背後是中國綜合實力崛起的體現，作為行業的一員，我們深感自豪。但同時，作為行業的參與者，我們更能感知到這背後的壓力。傳統建築業是屬於典型的勞動密集型產業，吸納了大量的農村勞動力。隨著這一波人口紅利的過去，技術工人與勞力工人短缺的問題將越發明顯。另外，傳統施工方式帶來的各類污染和各種資源的巨大消耗也是擺在我們面前迫切需要解決的問題。建築工業化正是以其數字化的設計、工廠智能化的生產、現場智能施工和後期智慧化的運營為特點，著力解決傳統建築業生產方式粗放、勞動力短缺，資源能源消耗巨大等制約建築業高質量發展的關鍵問題。當下，為應對氣候變化，我國提出「二氧化碳排放力爭於2030年前達到峰值，努力爭取2060年前實現碳中和」(碳達峰、碳中和)的目標。這對裝配式建築、新型建材等行業而言，變革已至，未來已來。以現代化的建築製造產業替代提升傳統的現場施工為主的建築行業，這是我們的希望，亦是我們的出路。

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，本集團部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款佔貸款總額的52.5%(2020年同期：43.6%)，另外佔貸款總額約42.6%(2020年同期：55.4%)的貸款是由本公司擔保的，約1.6%的貸款是由本公司和非控制性權益聯合擔保的(2020年同期：1.0%)。本集團將積極利用自身的良好信譽，盡量以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

本集團的資金管理政策是以保障集團能持續運營，以為股東提供回報和為其它利益相關方提供利益，同時維持最佳的資本結構以降低資金成本為目標。

目前本集團的財務狀況十分理想，繼續保持淨現金狀態，擁有充足的財務實力推進業務擴張。同時，於2021年6月30日，本集團尚有未動用的銀行授信額度約人民幣75億元。

資金指標分析如下：

	於6月30日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及現金等價物	7,566,836	5,628,270
初步期限超過三個月的定期存款	233,138	109,338
受限制銀行存款	1,930,103	697,581
減：借款合計	(4,861,433)	(5,357,223)
現金淨額	4,868,644	1,077,966
本公司所有者權益	10,403,555	9,488,149
淨現金比率	47%	11%

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

	截至6月30日止六個月 / 於6月30日	
	2021年	2020年
股東權益回報率	3.22%	3.14%
每股淨資產(人民幣元)	18.56	16.86
流動比率	1.23	1.24

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，本公司所有者應佔盈利約人民幣335,479,000元，較上年同期增長約12.5%，股東權益回報率較去年同期增長約2.7%。於2021年6月30日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為47%，較去年同期大幅增長，主要由於期內本集團房產預售形勢良好，收到大量預收房款所致。

現金流量分析

截至6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動之現金流入／(流出)淨額	(i)	9,528	(659,724)
投資活動之現金流入淨額	(ii)	556,772	123,969
融資活動之現金(流出)／流入淨額	(iii)	(259,105)	659,057
現金及現金等價物淨增加		307,195	123,302

附註：

- (i) 期內，本集團經營活動之現金流入淨額約為人民幣9,528,000元，較去年同期增加現金流入約為人民幣669,252,000元，主要由於本集團期內房產銷售良好，收款大幅增加；
- (ii) 期內，本集團投資活動之現金流入淨額約為人民幣556,772,000元，主要由於期內收到合營企業償還的借款、處置按公允價值計量變動計入損益金額的金融資產、收到政府拆遷補償款以及購入子公司取得現金淨額所致；
- (iii) 期內，本集團融資活動之現金流出淨額約為人民幣259,105,000元，主要由於期內歸還少數股東借款所致。

行政開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團的行政開支約人民幣359,496,000元，較去年同期的行政開支約人民幣315,755,000元增長約14%。行政開支的增加主要由於上年同期受新冠疫情影響，員工加班減少，國家出台社保減免政策導致上年同期基數較低所致。

融資成本－淨額

截至2021年6月30日止六個月，本集團發生融資成本淨額約人民幣61,459,000元(2020年同期：人民幣54,822,000元)，同比增加約人民幣6,637,000元，主要來自為滿足集團房產開發及建築材料業務資金需求而增加的貸款。

所得稅項

截至2021年6月30日止六個月，所得稅項包括人民幣158,438,000元的企業所得稅(2020年同期：人民幣149,543,000元)和人民幣32,091,000元的土地增值稅(2020年同期：人民幣44,815,000元)，同比下降約人民幣3,829,000元，主要由於期內確認的房地產項目利潤率較低，計提的土地增值稅較少。

財務擔保

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31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	2,613,595	1,664,673

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2021年6月30日，本集團以土地使用權資產、物業、廠房及設備、投資性房地產、開發中物業、已完工之待售物業、貿易應收款及附屬公司股權份額作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣6,837,366,000元（2020年12月31日：人民幣6,087,712,000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併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賬，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2021年6月30日止六個月之中期股息（2020年同期：零）。

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它相關法律法規，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（「審核委員會」）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2021年6月30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。此外，本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會所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》審閱本集團截至2021年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

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

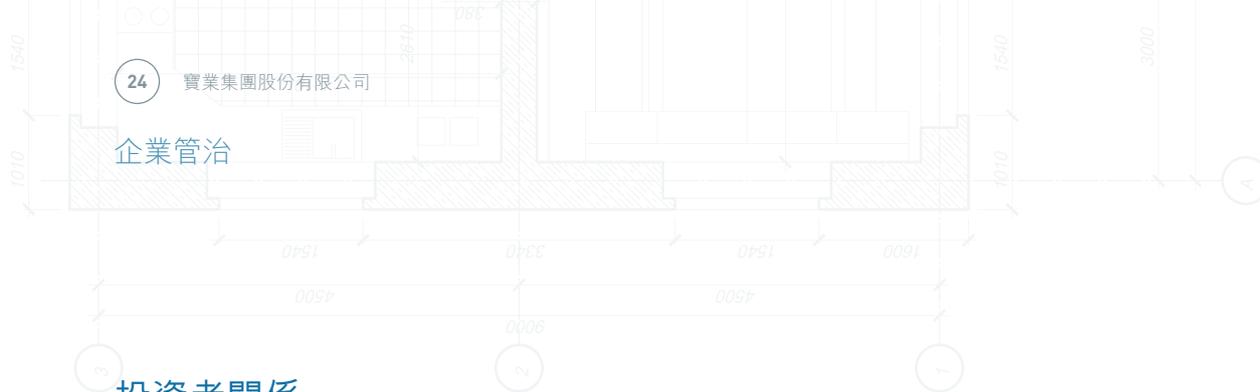
截止本報告日期，本公司提名委員會成員由兩名獨立非執行董事李旺榮先生、梁靜女士及一名執行董事高紀明先生組成，由李旺榮先生擔任提名委員會主席。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、人數及組成，就任何擬作出的變動向董事會提出建議，同時物色合適人選加盟董事會。評估獨立非執行董事之獨立性以及就重新委任以及董事、監事繼任計劃的有關事宜向董事會提出意見。

核數師

經2021年6月11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（特殊普通合伙）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（「監事會」）已採納標準守則作為本公司董事及監事（「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2021年6月30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。



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。本公司與股東及投資者建立不同的通訊途徑：(i)按上市規則規定，寄發公司通訊(其中包括但不限於年報、中期報告、會議通告、通函及代表委任表格)印刷本；(ii)股東可於股東周年大會上發表建議及與董事會交換意見；(iii)本公司網站載有本集團之最新及重要信息；(iv)本公司網站為股東及持份者提供與本公司溝通之途徑；(v)本公司之香港股份登記處為股東處理一切股份登記及相關事宜；及(vi)本公司投資者關係部處理股東及投資者之一般查詢。

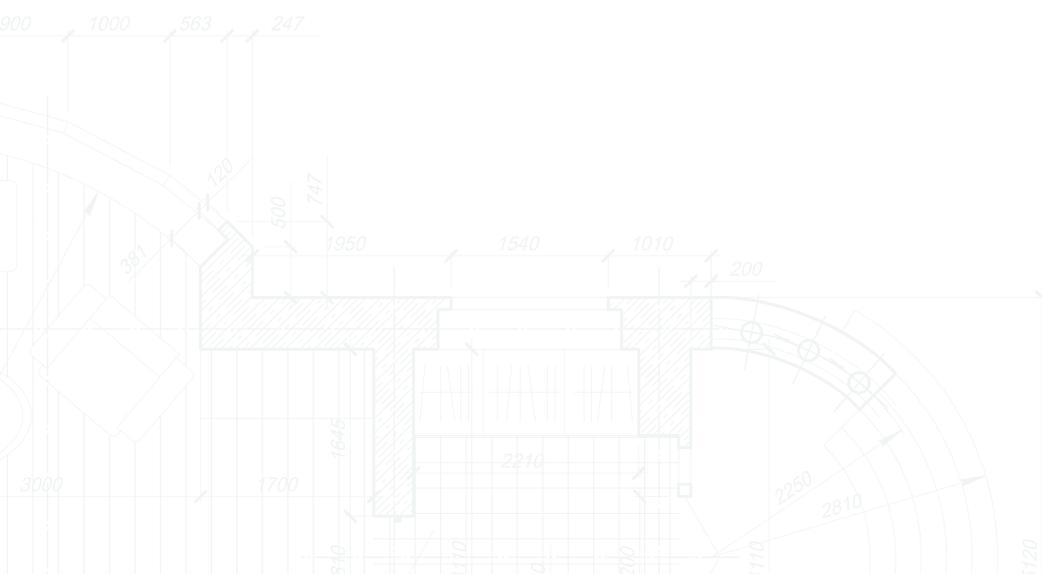
H股主要股東

於本報告日期，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	29,304,000	13.96%	5.23%
祝義才(附註1)	29,304,000	13.96%	5.23%

附註：

1. 祝義才先生為吳學琴女士之配偶，被視為於29,304,000股股份中擁有權益。
2. 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。
3. 截至2021年6月30日止，本公司已發行總股本560,634,053股，其中H股209,892,000股。



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(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	—	34.56%
高紀明先生	本公司	個人	12,059,254	—	2.15%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	—	1.70%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	—	1.03%
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	—	0.44%
監事					
王建國	本公司	個人	5,250,290	—	0.94%
王建國	浙江寶業幕牆裝飾 有限公司	個人	42,700,001	—	16.94%
徐鋼	本公司	個人	17,907,116	—	3.19%
高級管理人員					
婁忠華先生	本公司	個人	4,533,172	—	0.81%
王榮標先生	本公司	個人	2,638,026	—	0.47%

附註：

截至2021年6月30日止，本公司已發行總股本560,634,053股，其中H股209,892,000股。

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2021年6月30日，本集團聘用的員工為6,535名(2020年6月30日：5,856名)，間接僱用的工程施工人員約77,576名(2020年6月30日：約73,401名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至2021年6月30日止六個月，本集團僱員福利開支達約人民幣2,892,330,000元(2020年同期：人民幣2,349,566,000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聯交所證券上市規則(「上市規則」)要求須予披露的關連交易。

或有負債

於2021年6月30日，本公司及本集團並無任何重大或有負債。

重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

期內，除管理層討論與分析部分披露的收購武漢裕築股權，本集團並無任何其他重大收購或出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

購買、出售或贖回公司股份

本公司於2021年共進行了8次H股股份回購，合計回購H股股份為2,030,000股，佔本公司H股股份總數的0.9579%，佔本公司已發行股份總數的0.3608%，回購總金額為港幣9,058,960元(不包含交易費用)。詳見本公司於2021年5月25日至6月10日刊登於聯交所網站的翌日披露報表。

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。

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

2021年8月27日



中期財務資料的審閱報告



pwc

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29至59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(以下簡稱「貴公司」)及其附屬子公司(以下統稱「貴集團」)於2021年6月30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，就中期財務資料擬備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布的香港會計準則第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」擬備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，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，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布的香港審閱準則第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》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

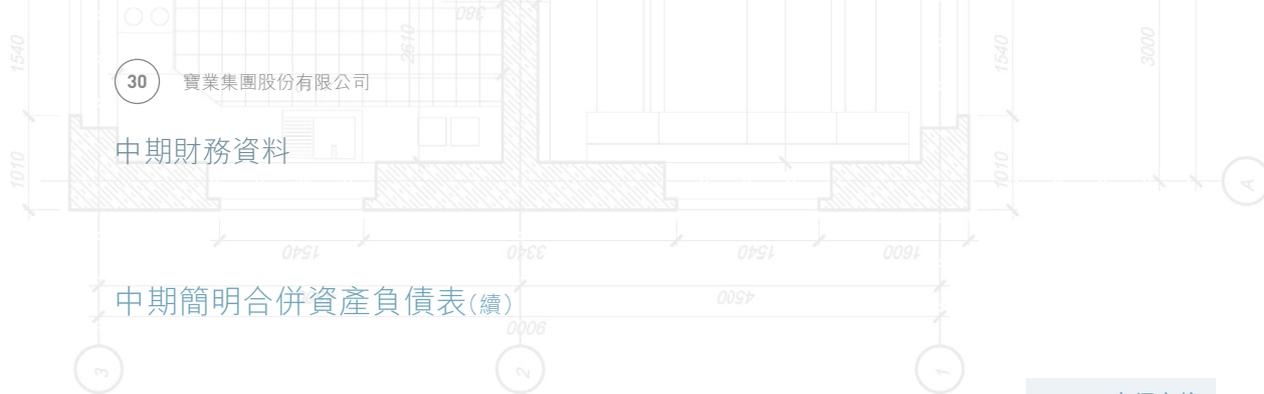
香港，2021年8月27日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

中期財務資料

中期簡明合併資產負債表

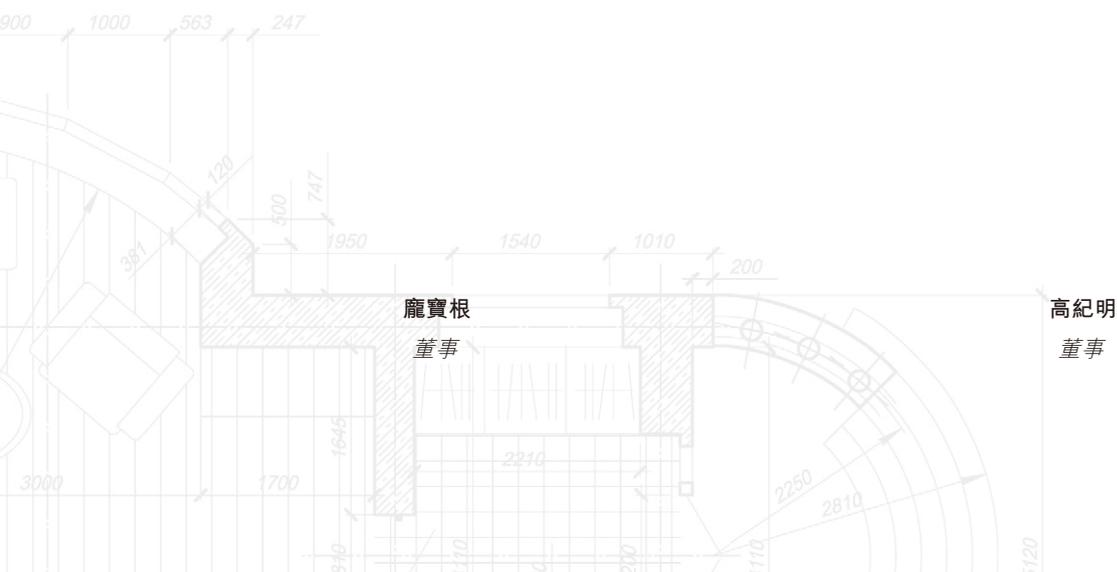
	附註	未經審核 2021年 6月30日 人民幣千元	經審核 2020年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	2,867,706	2,798,312
使用權資產	9	705,489	686,963
投資性房地產	9	764,969	764,969
商譽		16,534	16,534
權益法核算之投資	7	410,994	676,769
貿易及其他應收款項	8	583,224	613,074
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	5.3	355,424	222,568
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	5.3	8,190	6,752
遞延所得稅資產		241,861	253,418
		5,954,391	6,039,359
流動資產			
存貨		302,260	288,654
開發中物業		13,196,172	11,049,231
已完工之待售物業		2,489,319	2,826,601
合同資產	10	6,163,777	5,487,756
貿易及其他應收款項	8	7,380,515	6,632,126
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	5.3	504,600	753,600
受限制銀行存款		1,930,103	1,553,935
初步期限超過三個月的定期存款		233,138	282,157
現金及現金等價物		7,566,836	7,261,532
		39,766,720	36,135,592
總資產		45,721,111	42,174,951
權益			
本公司所有者權益			
股本及溢價	11	1,036,600	1,044,097
儲備	12	304,877	208,997
保留盈餘		9,062,078	8,726,599
		10,403,555	9,979,693
非控制性權益		434,174	375,653
權益合計		10,837,729	10,355,346



	附註	未經審核 2021年 6月30日 人民幣千元	經審核 2020年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	14	2,353,400	2,219,700
租賃負債		19,275	1,761
遞延所得稅負債		184,602	151,535
		2,557,277	2,372,996
流動負債			
合同負債		15,697,994	11,243,496
貿易及其他應付款項	13	14,053,580	15,420,229
租賃負債		1,680	403
銀行及其他借款	14	2,508,033	2,434,155
應付所得稅項		64,818	348,326
		32,326,105	29,446,609
負債合計		34,883,382	31,819,605
權益及負債總計		45,721,111	42,174,951

上述簡明合併資產負債表應與相應附註一併閱讀。

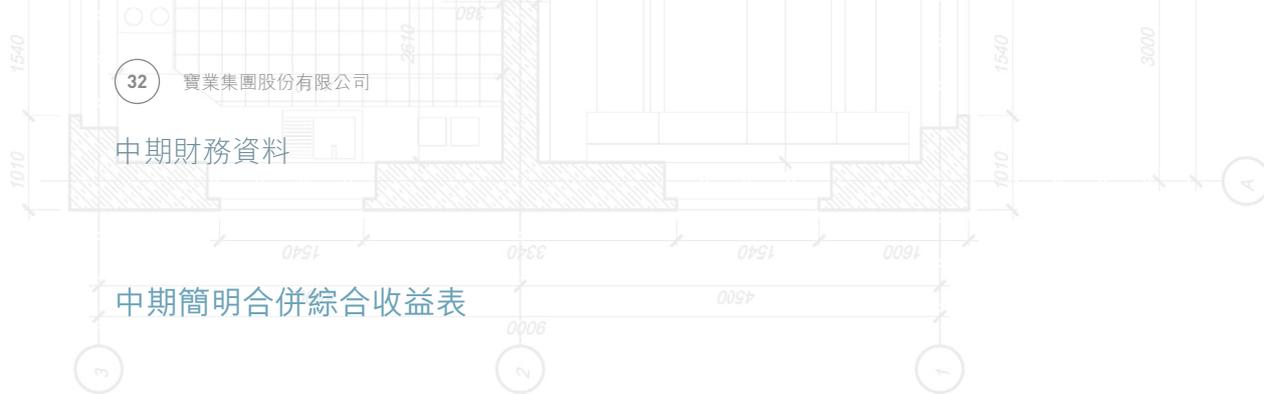
董事會於2021年8月27日批核，並代表董事會簽署。



中期簡明合併利潤表

		未經審核 截至 6 月 30 日止六個月	
	附註	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
營業額	6	13,114,524	11,201,994
銷售成本	17	(12,207,422)	(10,314,765)
毛利		907,102	887,229
其他收入	15	101,679	49,152
其他利得－淨額	16	45,989	25,850
分銷成本	17	(104,554)	(42,567)
行政開支	17	(359,496)	(315,755)
金融資產及合同資產(減值損失)/減值轉回淨額		(8,748)	2,710
經營盈利		581,972	606,619
財務收益	18	6,467	8,820
融資成本	18	(67,926)	(63,642)
融資成本－淨額	18	(61,459)	(54,822)
應佔權益法核算投資之經營業績	7	54,506	(14,032)
除所得稅前盈利		575,019	537,765
所得稅項	19	(190,529)	(194,358)
本期盈利		384,490	343,407
應佔盈利：			
－本公司所有者		335,479	298,105
－非控制性權益		49,011	45,302
		384,490	343,407
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）	20	0.60	0.53

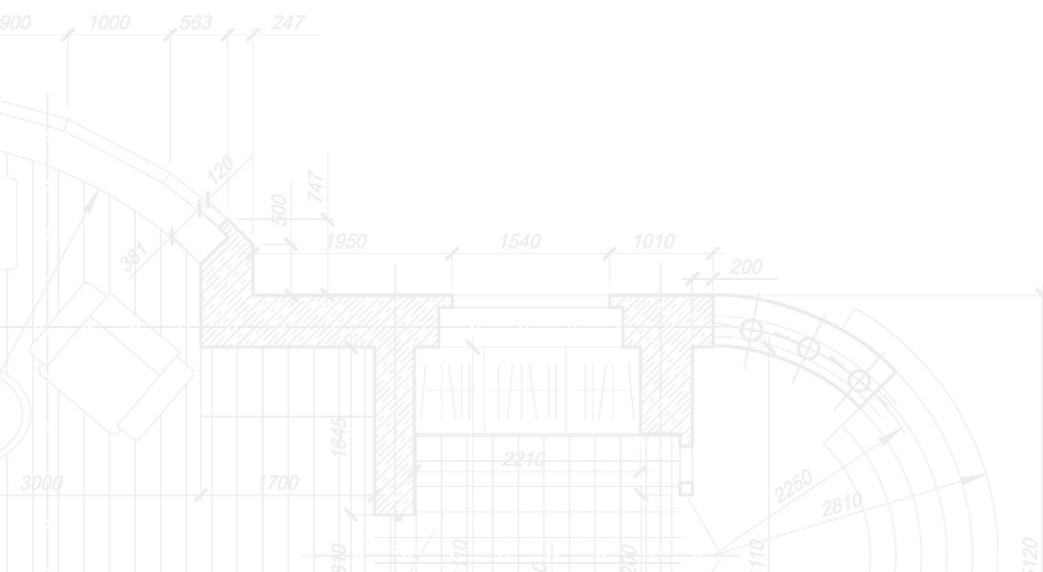
上述簡明合併利潤表應與相應附註一併閱讀。



未經審核
截至 6 月 30 日止六個月

	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
當年盈利	384,490	343,407
其他綜合收益：		
其後將重分類至損益的項目		
貨幣折算差異	(107)	-
其後將不會重分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的公允價值變動	95,987	-
當年其他綜合收益，扣除稅項	95,880	-
總綜合收益	480,370	343,407
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	431,359	298,105
— 非控制性權益	49,011	45,302
總綜合收益	480,370	343,407

上述簡明合併綜合收益表應與相應附註一併閱讀。



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 人民幣千元	權益合計 人民幣千元
	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		
2020年1月1日結餘	562,664	481,433	209,296	7,936,651	9,190,044	393,861	9,583,905
綜合收益							
期內盈利	-	-	-	298,105	298,105	45,302	343,407
期內總綜合收益	-	-	-	298,105	298,105	45,302	343,407
與權益所有者以其所有者的 身份進行的交易							
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	15,397	15,397
向非控制權益支付股息	-	-	-	-	-	(43,861)	(43,861)
與所有者交易總額	-	-	-	-	-	(28,464)	(28,464)
2020年6月30日結餘	562,664	481,433	209,296	8,234,756	9,488,149	410,699	9,898,848

中期簡明合併權益變動表(續)

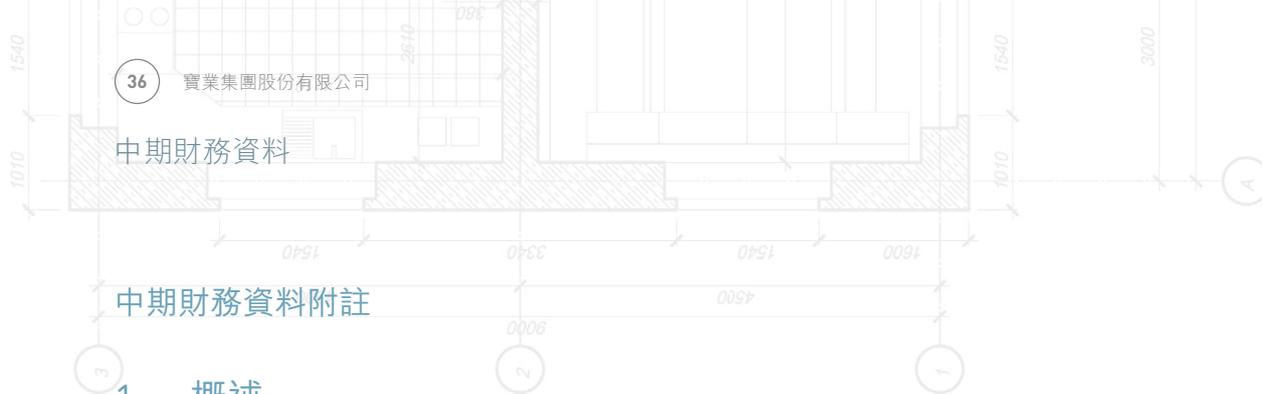
	未經審核						
	本公司所有者應佔權益					非控制性權益 人民幣千元	權益合計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元		
2021年1月1日結餘	562,664	481,433	208,997	8,726,599	9,979,693	375,653	10,355,346
綜合收益							
期內盈利	-	-	-	335,479	335,479	49,011	384,490
其他綜合收益	-	-	95,880	-	95,880	-	95,880
期內總綜合收益	-	-	95,880	335,479	431,359	49,011	480,370
與權益所有者以其所有者的 身份進行的交易							
回購及註銷股份	(2,030)	(5,467)	-	-	(7,497)	-	(7,497)
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	9,510	9,510
與所有者交易總額	(2,030)	(5,467)	-	-	(7,497)	9,510	2,013
2021年6月30日結餘	560,634	475,966	304,877	9,062,078	10,403,555	434,174	10,837,729

上述簡明合併權益變動表應與相應附註一併閱讀。

中期簡明合併現金流量表

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營活動產生/(使用)的現金	610,231	(233,393)
已付利息	(138,340)	(128,753)
已付所得稅	(462,363)	(297,578)
經營活動之現金流入/(流出)淨額	9,528	(659,724)
投資活動的現金流量		
支付合營企業投資款	(6,800)	(1,200)
對合營企業之借款	(7,033)	(39,000)
對聯營公司之借款	(137,031)	-
合營企業貸款償還	149,200	1,374
支付聯營公司投資款	-	(16,000)
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	(481,000)	(414,100)
處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	748,503	484,078
購入子公司取得現金淨額	157,367	-
處置子公司所得款，扣除所付現金	-	77,000
預收政府補償的拆遷所得款	164,634	1,462
購入物業、廠房及設備	(167,858)	(175,131)
處置物業、廠房及設備所得款	7,925	3,280
購入土地使用權資產	(12,301)	(31,058)
初步期限超過三個月的定期存款的減少	49,019	194,052
收取利息	92,147	39,212
投資活動之現金流入淨額	556,772	123,969
融資活動的現金流量		
取得借款	2,360,270	2,718,977
償還借款	(2,152,692)	(2,161,443)
租賃負債本金	(3,330)	(4,055)
非控制性權益資本投入	9,510	15,397
回購股份	(83,816)	-
(償還)/預收非控制所有者款項	(389,047)	134,042
向非控制所有者支付股息	-	(43,861)
融資活動之現金(流出)/流入淨額	(259,105)	659,057
現金及現金等價物淨增加	307,195	123,302
期初現金及現金等價物	7,261,532	5,504,968
現金及現金等價物之匯兌損失	(1,891)	-
期末現金及現金等價物	7,566,836	5,628,270

上述簡明合併現金流量表應與相應附註一併閱讀。



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2003年6月30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街道。

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服務、銷售與安裝建築材料及開發與銷售物業。

除非另作說明，此截至2021年6月30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。此中期財務資料未經審核。

2 編製基準

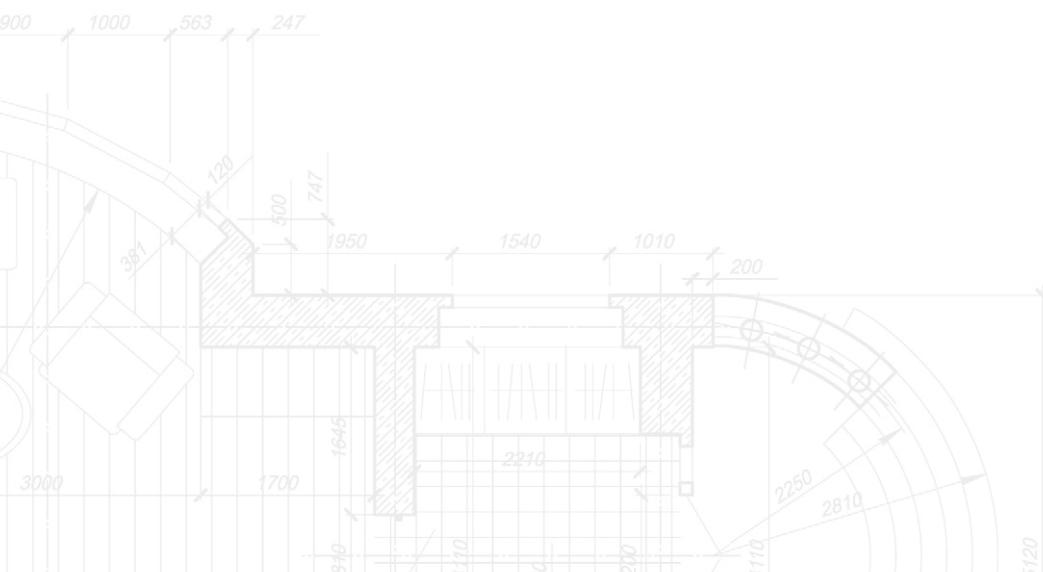
本中期財務資料已根據香港會計準則34「中期財務報告」編製。本中期財務資料應與本公司截至2020年12月31日止的年度財務報表(「2020年度財務報告」)及本公司於本中期報告期間內發布的公告一併閱讀，2020年度財務報告乃根據香港會計師公會所發布的香港財務報告準則而編製。

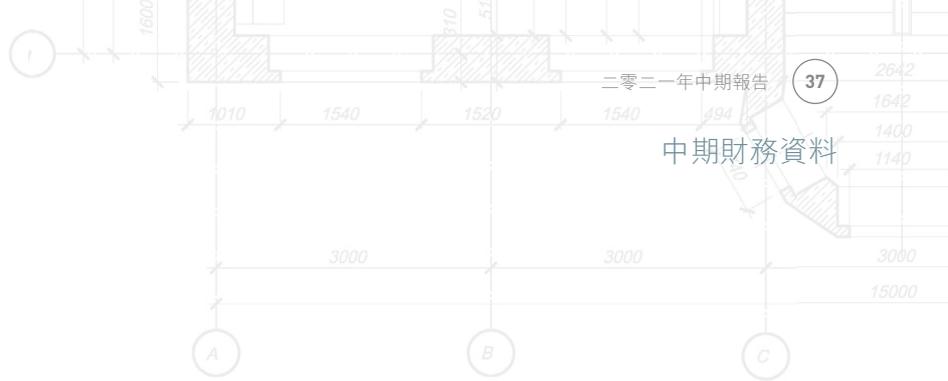
3 主要會計政策

除了採納截至2021年1月1日止財政年度生效的香港財務報告新準則及修訂準則外，編製本中期財務資料所採用之會計政策與2020年度財務報告所採用的會計政策一致。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

若干新準則及修訂準則於本報告期間生效，採納後本集團無需更改其會計政策或根據新準則進行追溯調整。





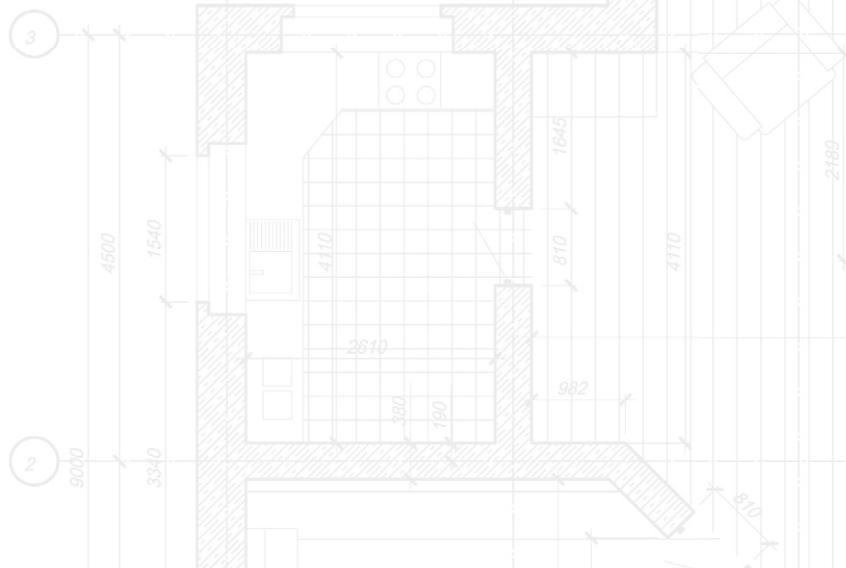
中期財務資料附註(續)

3 主要會計政策(續)

(b) 已頒佈但於本年度尚未生效，且本集團並未提早採納的新訂及經修訂準則、現有準則之修訂本及詮釋

		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16號修訂本	「2021年6月20日後新冠病毒疫情相關租金寬減」	2021年4月1日
香港財務報告準則第3號修訂本	「概念框架參考」	2022年1月1日
香港會計準則第16號修訂本	「物業、廠房及設備之預期使用前收款」	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂本	「虧損合同之履約合同成本」	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號、第9號、第16號及香港會計準則第41號修訂本	「2018年至2020年國際財務報告準則年度改進項目」	2022年1月1日
2018-2020年香港財務報告準則年度改進項目		2022年1月1日
會計準則第5號(經修改)	「共同控制合併之合併會計法」	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	「保險合同」	2023年1月1日
香港會計準則第1號修訂本	「流動或非流動負債分類」	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號修訂本	「會計政策披露」	2023年1月1日
香港會計準則第8號修訂本	「會計估計的定義」	2023年1月1日
香港會計準則第12號修訂本	「單一交易所產生資產及負債的相關遞延稅項」	2023年1月1日
香港準則詮釋第5號(2020年)	「財務報表的呈列—借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類」	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	「投資者及其聯營公司或合營企業之間資產的出售或注資」	待定

根據管理層的初步評估，上述新訂準則、現有準則的修改及詮釋預期對本集團中期財務報告無重大的影響。



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，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2020年度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、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2020年度財務報告一併閱讀。

自上年底以來風險管理政策並無任何重大變動。

5.2 流動性風險

下表顯示本集團的非衍生財務負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。

	2021年6月30日				
	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行及其他借款本金	2,508,033	788,100	884,050	681,250	4,861,433
銀行及其他借款利息	189,353	92,945	171,793	10,943	465,034
貿易及其他應付款項 (除其他應付稅項、 預收款及應付職工薪酬)	12,958,260	-	-	-	12,958,260
租賃負債	1,994	22,806	-	-	24,800
財務擔保	2,613,595	-	-	-	2,613,595
	18,271,235	903,851	1,055,843	692,193	20,923,122

中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)
 5.2 流動性風險(續)

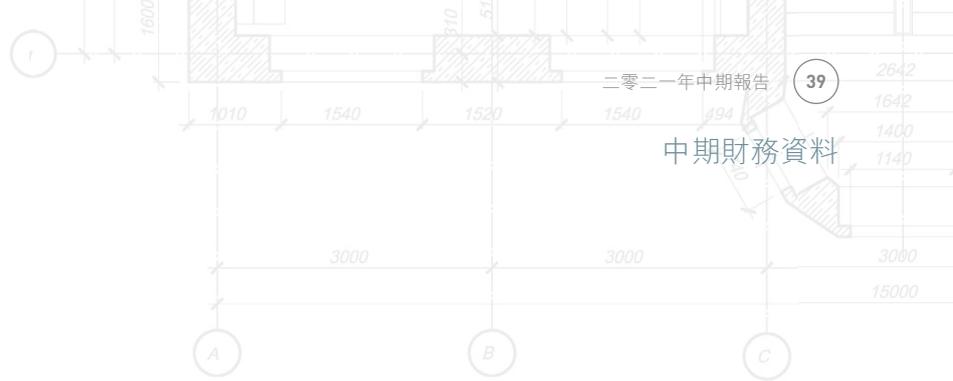
	2020年12月31日				
	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行及其他借款本金	2,434,155	725,750	689,200	804,750	4,653,855
銀行及其他借款利息	112,170	54,860	117,705	63,759	348,494
貿易及其他應付款項 (除其他應付稅項、 預收款及應付職工薪酬)	14,420,027	-	-	-	14,420,027
租賃負債	507	2,216	-	-	2,723
財務擔保	1,664,673	-	-	-	1,664,673
	18,631,532	782,826	806,905	868,509	21,089,772

當此些債務到期且需要償付時，本集團有充足的財務資源償還。

5.3 公允價值估計

下表按用於計量公允價值的估值技術的投入層級分析本集團於2021年6月30日及2020年12月31日按公允價值計量的金融工具。此類投入在公允價值層級中分為三個層級，如下所示：

- 活躍市場中相同資產或負債的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第1層報價外，可直接(即作為價格)或間接(即從價格中得出)觀察到的資產或負債投入(第2層)。
- 不基於可觀察市場資料的資產或負債投入(即不可觀察投入)(第3層)。



5 財務風險管理(續)
5.3 公允價值估計(續)

	於2021年6月30日			合計 人民幣千元
	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產				
— 銀行理財產品	-	-	504,600	504,600
— 上市權益證券	8,190	-	-	8,190
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產				
— 上市權益證券	156,250	-	-	156,250
— 非上市權益證券	-	-	199,174	199,174
	164,440	-	703,774	868,214

	2020年12月31日			合計 人民幣千元
	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產				
— 銀行理財產品	-	-	753,600	753,600
— 上市權益證券	6,752	-	-	6,752
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產				
— 非上市權益證券	-	-	222,568	222,568
	6,752	-	976,168	982,920

於本期內，本集團沒有將金融資產重分類。

評估技術在本期內沒有發生其他變化。

中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計(續)

下表顯示期間內第3層金融工具的變動。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	976,168	786,197
增加	481,000	414,100
處置	(730,000)	(472,100)
於其他綜合收益中確認的公允價值變動	58,093	-
轉撥至第1層	(81,487)	-
於6月30日	703,774	728,197
於「其他利得－淨額」中確認的利得	18,503	11,978

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3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6個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

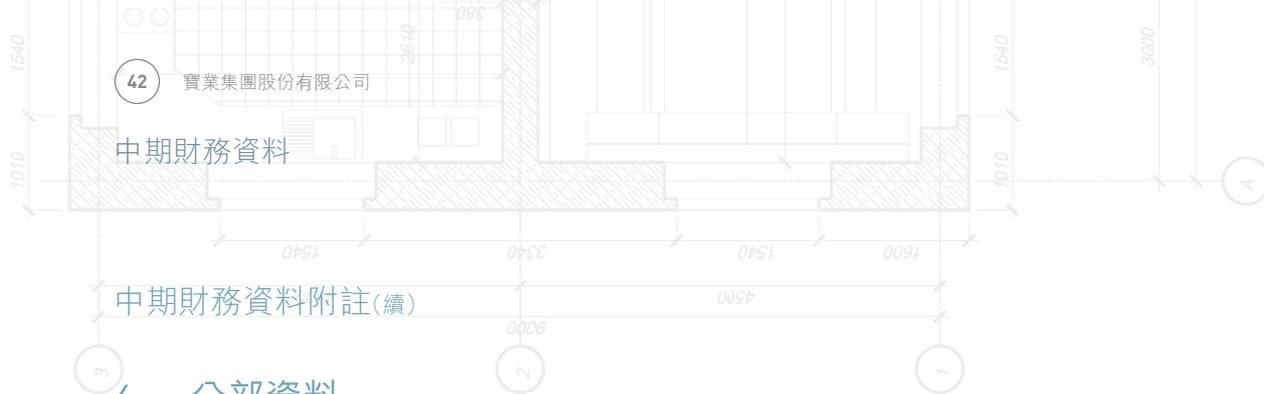
5.5 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公允價值

按攤銷成本計量的金融資產及負債的公允價值與其賬面值相當。

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。經執行董事審核的財務報告不包括分部資產和負債資料。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2020年相比，2021年6月30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。

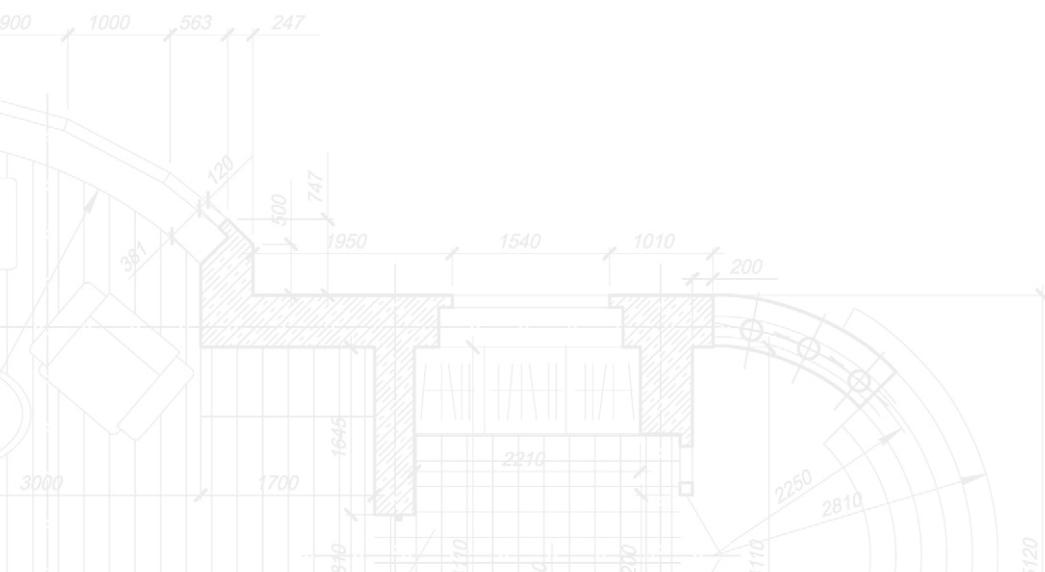
分部間銷售按照與各方達成的交易條款來進行。向執行董事報告來自外界人士的收入，其計量方法與合併利潤表方法一致。



6 分部資料(續)

截至2021年及2020年6月30日止六個月的向執行董事報告的報告分部業績如下：

	截至2021年6月30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	
與客戶之間的合同產生的 收入營業總額	11,563,600	1,277,538	1,526,244	393,350	14,760,732
在某一時點確認	-	1,271,896	704,019	380,259	2,356,174
在一段時間內確認	11,563,600	5,642	822,225	13,091	12,404,558
其他收入來源					
租金收入	-	-	-	65,524	65,524
分部總營業額	11,563,600	1,277,538	1,526,244	458,874	14,826,256
減：分部間營業額	(959,312)	-	(473,964)	(278,456)	(1,711,732)
對外營業額	10,604,288	1,277,538	1,052,280	180,418	13,114,524
經營盈利／分部業績	310,992	215,783	42,029	13,168	581,972
折舊	32,967	5,250	53,701	23,831	115,749
金融資產及合同資產減值損失／ (減值轉回)淨額	8,438	522	(83)	(130)	8,747



中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

	截至2020年6月30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
與客戶之間的合同產生的 收入營業總額	10,088,765	925,647	1,370,722	243,886	12,629,020
在某一時點確認	-	917,115	804,512	234,628	1,956,255
在一段時間內確認	10,088,765	8,532	566,210	9,258	10,672,765
其他收入來源					
租賃收入	-	-	-	44,238	44,238
分部總營業額	10,088,765	925,647	1,370,722	288,124	12,673,258
減：分部間營業額	(1,023,261)	-	(305,046)	(142,957)	(1,471,264)
對外營業額	9,065,504	925,647	1,065,676	145,167	11,201,994
經營盈利／分部業績	249,638	335,543	18,519	2,919	606,619
折舊	27,429	9,252	53,501	19,397	109,579
金融資產及合同資產(減值轉回)／ 減值損失淨額	(2,729)	136	217	(334)	(2,710)

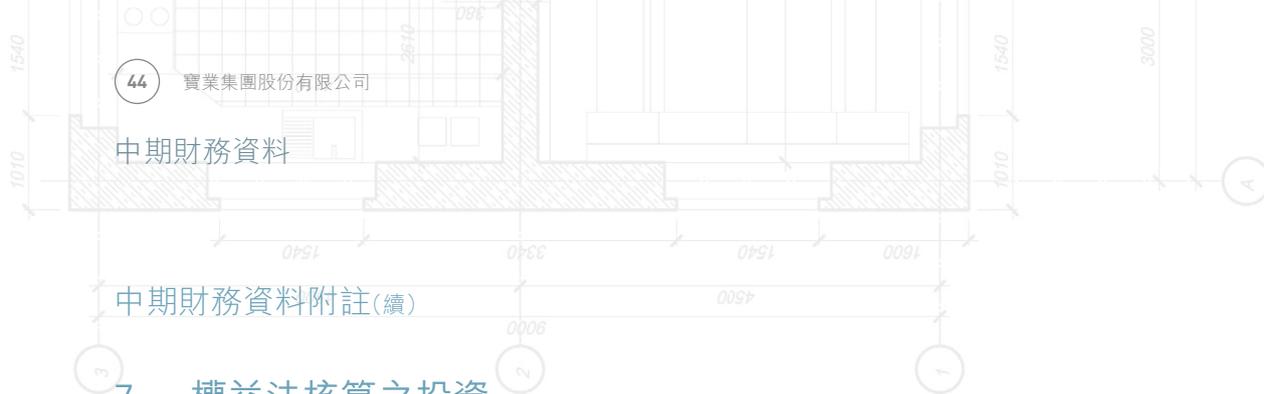
將經營盈利調整為除所得稅前盈利的過程在合併利潤表中顯示。

截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團客戶分散，沒有佔集團收入超過10%的單一客戶。

本集團幾乎100%的收入來自中國內地市場，並且99%以上的非流動資產均位於中國內地。因此未列示按地區分部的資訊。

收入按類別分析

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供建築工程服務	10,604,288	9,065,504
銷售物業	1,277,538	925,647
銷售建築材料	1,052,280	1,065,676
租賃收入	65,524	44,238
其他	114,894	100,929
	13,114,524	11,201,994



7 權益法核算之投資

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
於合營企業之投資(a)	290,249	462,799
於聯營公司之投資(b)	120,745	213,970
	410,994	676,769

(a) 於合營企業之投資

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	462,799	457,465
增添	6,800	1,200
轉入對附屬公司之投資	(161,859)	-
應佔經營業績	(17,709)	(4,766)
本集團與合營企業交易之調整	218	570
於6月30日	290,249	454,469
列示為應佔淨資產	290,249	454,469

(b) 於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	213,970	44,724
增添	-	184,000
轉入對附屬公司之投資	(165,440)	-
應佔經營業績	72,215	(9,266)
於6月30日	120,745	219,458
列示為應佔淨資產	120,745	219,458

本集團於2021年5月購買了武漢裕築房地產開發有限公司(「武漢裕築」,一家集團合營企業)51%的股權,並於2021年6月購買了武漢寶業裕科置業有限公司(「武漢裕科」,一家集團聯營公司)40%的股權。此後,武漢裕築和武漢裕科成為本集團的全資附屬公司。截至購買日,武漢裕築和武漢裕科持有的主要資產為開發中物業,集團也未取得任何有組織勞動力。因此從會計角度來看,收購武漢裕築和武漢裕科的被視作收購資產,且收購的資產以成本入帳。

中期財務資料附註(續)

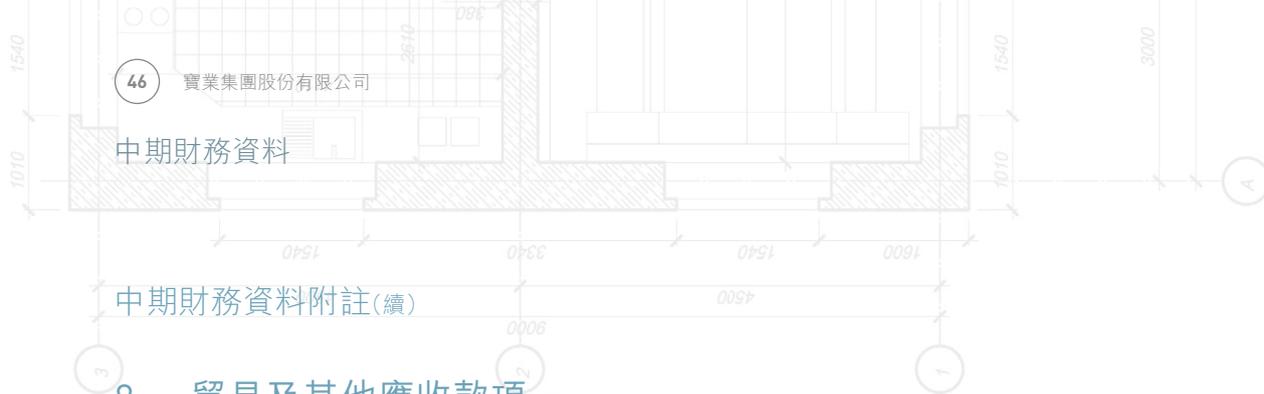
8 貿易及其他應收款項

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
對合營企業之借款(a)	354,774	384,624
對聯營公司之借款(b)	228,450	228,450
	583,224	613,074
流動資產		
貿易應收款(c)	4,446,718	4,023,446
其他應收款及預付款項(d)	2,596,582	2,306,408
對合營企業之借款(a)	193,556	294,958
對聯營公司之借款(b)	143,659	7,314
	7,380,515	6,632,126

(a) 對合營企業之借款

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	687,182	892,976
增添	7,033	39,000
償還	(149,200)	(1,374)
預提利息	9,532	9,940
	554,547	940,542
減：減值撥備	(6,217)	(9,499)
於6月30日	548,330	931,043
減：流動部分	(193,556)	(309,169)
非流動部分	354,774	621,874

本集團按4%至5.22%(2020年12月31日：4%至5.22%)的市場貸款利率計息之合營企業借款為人民幣172,388,000元(2020年12月31日：人民幣275,023,000元)，該些借款一年內到期，其餘借款金額為免息、無抵押及經需求即償還。



8 貿易及其他應收款項(續)

(b) 對聯營公司之借款

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	238,145	244,176
增添	137,031	-
減：減值撥備	(3,067)	(2,442)
於6月30日	372,109	241,734
減：流動部分	(143,659)	(9,324)
非流動部分	228,450	232,410

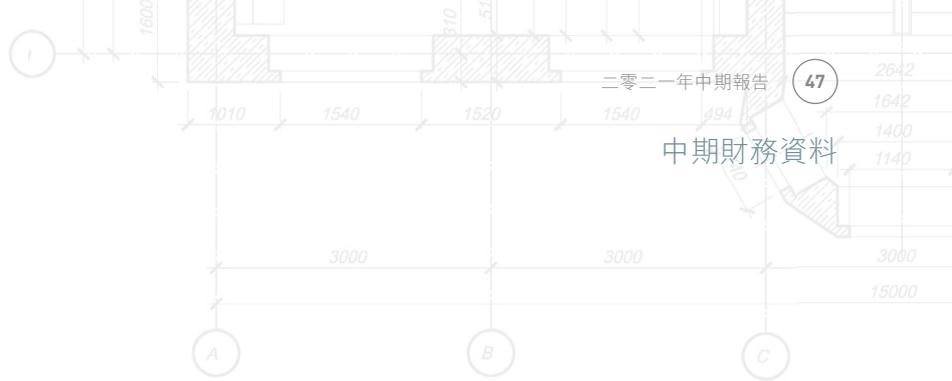
於2021年6月30日和2020年12月31日，對聯營公司之借款金額為免息、無抵押及經需求即償還。

(c) 貿易應收款

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款	4,760,872	4,330,627
減：減值撥備	(314,154)	(307,181)
	4,446,718	4,023,446

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(分期付款安排除外)。





中期財務資料附註(續)

8 貿易及其他應收款項(續)

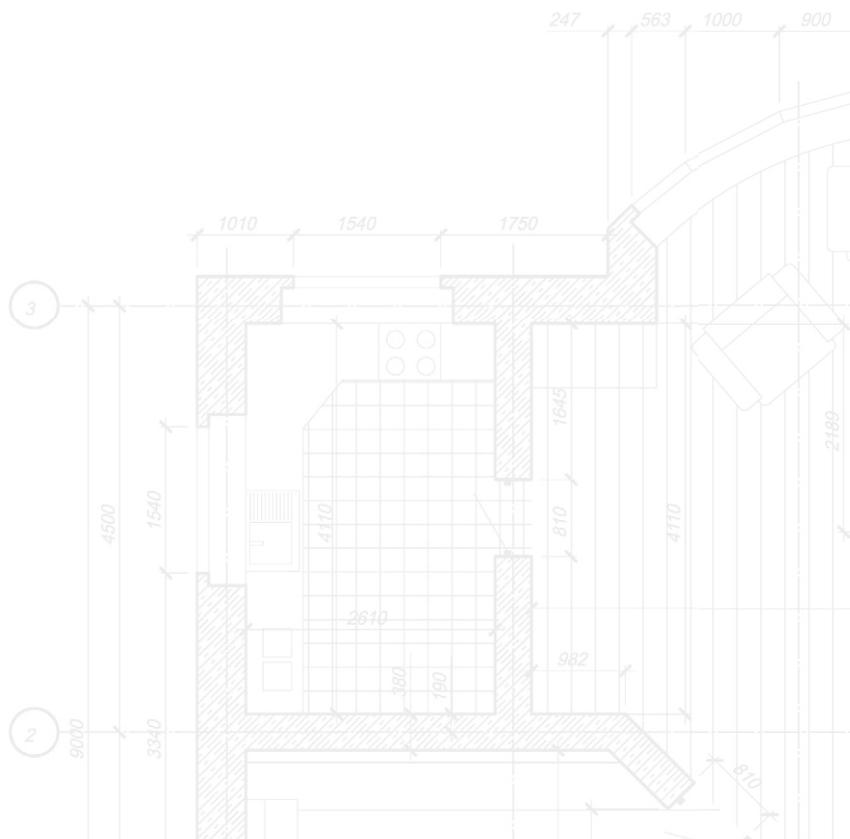
(c) 貿易應收款(續)

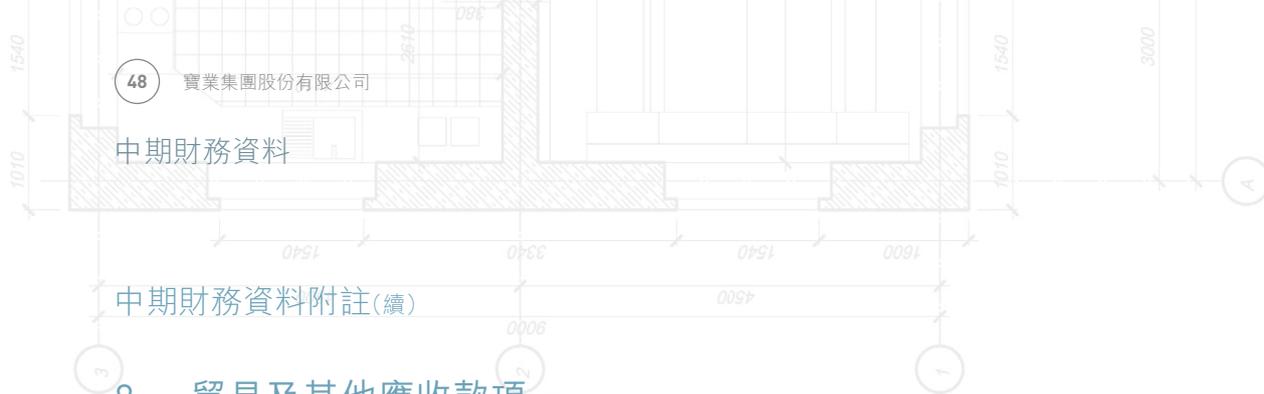
此等貿易應收款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	1,706,154	1,496,710
3個月至1年	1,422,528	1,109,437
1至2年	848,257	1,102,773
2至3年	563,565	379,662
3年以上	220,368	242,045
	4,760,872	4,330,627

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信用損失。截至2021年6月30日止六個月，對貿易應收款計提人民幣6,973,000元(截至2020年6月30日止六個月：轉回人民幣4,820,000元)的減值撥備。

由於本集團的客戶數量眾多，因而貿易應收款並不存在集中之信用風險。



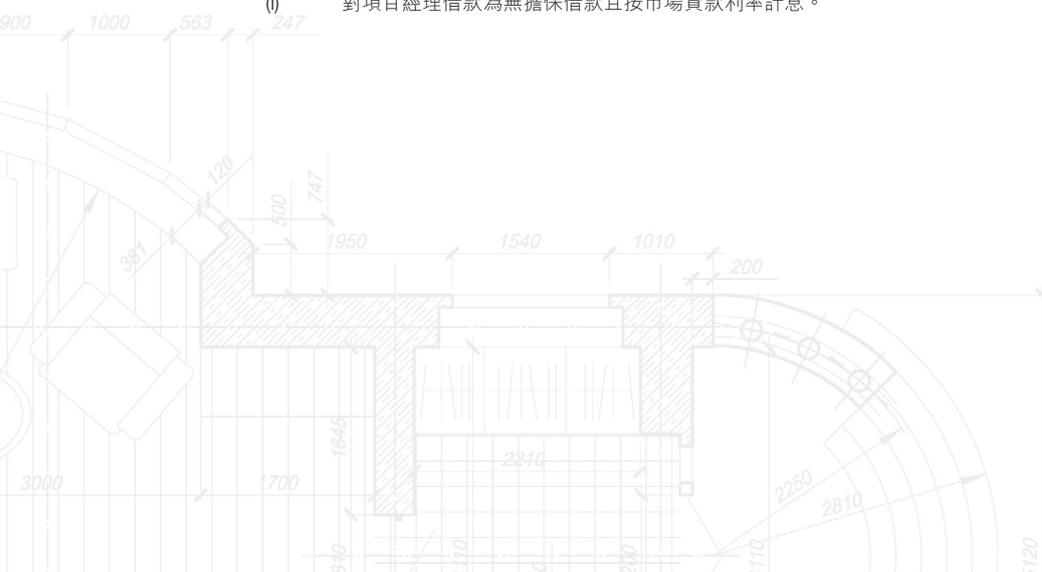


8 貿易及其他應收款項(續)

(d) 其他應收款及預付款項

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
其他應收款項：		
— 履約保證金及項目按金	1,016,467	906,292
— 對項目經理借款 ⁽ⁱ⁾	173,708	101,145
— 用於物業開發的土地使用權之投標保證金	248,460	—
— 其他應收款項	419,819	457,871
	1,858,454	1,465,308
減：減值撥備	(8,175)	(7,440)
	1,850,279	1,457,868
預付款項：		
— 用於物業開發的土地使用權之預付款項	501,143	727,071
— 預繳稅金	41,957	45,983
— 股份回購之預付款項	78,658	2,339
— 其他預付款項	124,545	73,147
	746,303	848,540
其他應收款及預付款項	2,596,582	2,306,408

(i) 對項目經理借款為無擔保借款且按市場貸款利率計息。



中期財務資料附註(續)

9 使用權資產，物業、廠房及設備和投資性房地產

	土地 使用權資產 人民幣千元	與物業、 廠房及設備 相關的使用 權資產 人民幣千元	物業、廠房 及設備 人民幣千元	投資性房地產 人民幣千元
截至2020年6月30日止六個月				
於2020年1月1日	665,821	10,074	2,628,086	766,435
增添	31,058	-	175,131	-
資本化的利息(附註18)	-	-	10,262	-
處置	-	-	(2,652)	-
折舊	(8,937)	(3,586)	(97,056)	-
於2020年6月30日	687,942	6,488	2,713,771	766,435
截至2021年6月30日止六個月				
於2021年1月1日	683,811	3,152	2,798,312	764,969
增添	12,301	21,643	167,858	-
資本化的利息(附註18)	-	-	9,058	-
處置	-	-	(7,191)	-
折舊	(10,863)	(4,555)	(100,331)	-
於2021年6月30日	685,249	20,240	2,867,706	764,969

於2021年6月30日及2020年6月30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，按重大不可觀察輸入值收入釐定。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3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。

10 合同資產

合同資產的明細列示如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
與建築工程服務有關	5,758,683	5,025,646
與安裝建築材料有關	436,024	491,303
	6,194,707	5,516,949
減：減值撥備	(30,930)	(29,193)
合同資產合計	6,163,777	5,487,756

11 股本及溢價

	股本數目 (千計每股 人民幣1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2021年1月1日				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股	211,922	211,922	481,433	693,355
	562,664	562,664	481,433	1,044,097
回購及註銷H股(a)	(2,030)	(2,030)	(5,467)	(7,497)
於2021年6月30日				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股	209,892	209,892	475,966	685,858
	560,634	560,634	475,966	1,036,600
於2020年12月31日				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股	211,922	211,922	481,433	693,355
	562,664	562,664	481,433	1,044,097

中期財務資料附註(續)

11 股本及溢價(續)

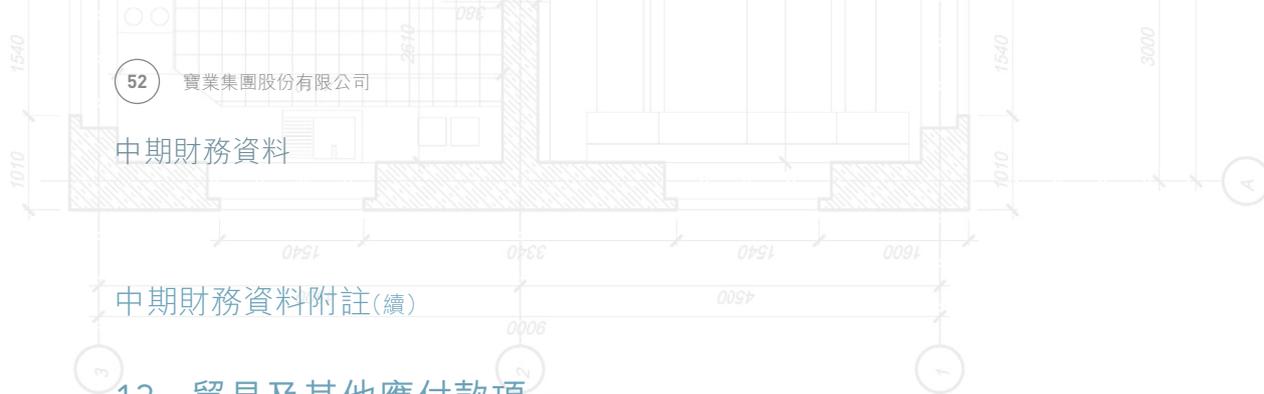
- (a) 於本期內，本公司合計回購並註銷2,030,000股H股，約佔本公司H股股份總數的0.9579%，佔公司已發行股份總數的0.3608%。回購總金額約為港幣9,059,000元(等值約人民幣7,497,000元)。

12 儲備

	金融資產的 公允價值儲備 (千計每股 人民幣1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2021年6月30日止六個月				
2021年1月1日	(7,275)	225,695	(9,423)	208,997
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融資產價值變動	127,983	-	-	127,983
價值變動－稅收影響	(31,996)	-	-	(31,996)
貨幣折算差異	-	-	(107)	(107)
於2021年6月30日	88,712	225,695	(9,530)	304,877
截至2020年6月30日止六個月				
於2020年1月1日及2020年6月30日	(3,053)	221,559	(9,210)	209,296

13 貿易及其他應付款項

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款(a)	7,423,878	8,109,165
其他應付款項(b)	6,629,702	7,311,064
	14,053,580	15,420,229



13 貿易及其他應付款項(續)

(a) 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：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	2,846,859	3,910,773
3個月至1年	3,105,913	2,715,607
1至2年	724,698	777,780
2至3年	545,012	563,460
3年以上	201,396	141,545
	7,423,878	8,109,165

(b) 其他應付款項

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
項目經理按金	3,130,569	3,219,586
應付非控制性權益之款項(i)	882,265	1,271,312
預收政府拆遷款(ii)	615,225	450,591
購房者之預付保證金	719,497	742,656
其他應付稅項	421,420	450,515
應付職工薪酬	58,675	99,096
其他	802,051	1,077,308
	6,629,702	7,311,064

(i) 應付非控制性權益款項無抵押，無息且在要求時償還。

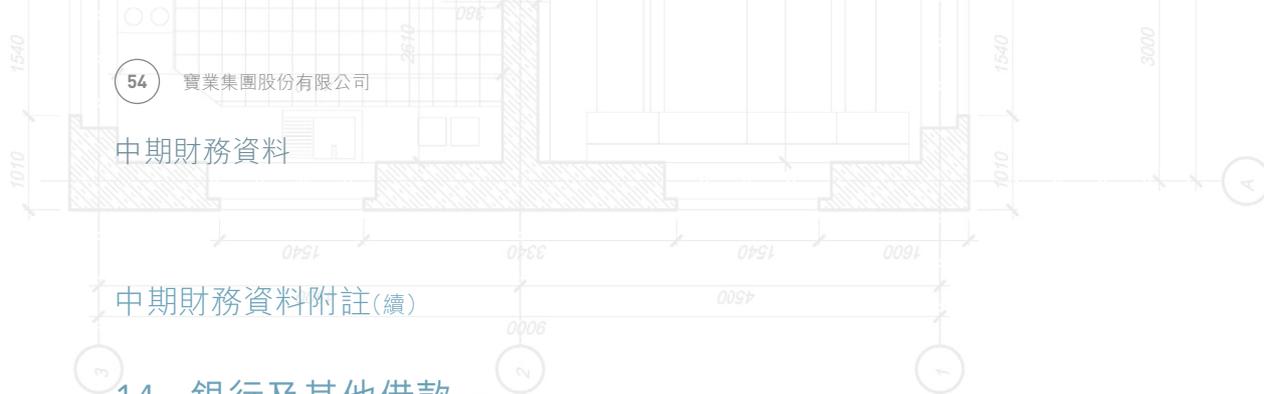
(ii) 此項為政府補償的土地搬遷及房屋拆遷款。該款項將用於支付清理需出售予政府的土地發生的房屋搬遷費用。



中期財務資料附註(續)

14 銀行及其他借款

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
長期銀行及其他借款		
— 有抵押(a)	1,820,650	1,767,370
— 無抵押有擔保(b)	86,213	81,175
資產支持專項計畫		
— 有抵押(a)	550,000	550,000
減：一年內到期的長期銀行及其他借款	(103,463)	(178,845)
	2,353,400	2,219,700
流動負債		
短期銀行及其他借款		
— 有抵押(a)	84,470	49,700
— 無抵押有擔保(b)	2,120,100	1,956,110
— 有集團內子公司給予的擔保	200,000	199,500
— 無抵押	-	50,000
一年內到期的長期銀行及其他借款	103,463	178,845
	2,508,033	2,434,155
	4,861,433	4,653,855



14 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	4,653,855	4,799,689
增加額	2,360,270	2,718,977
還款額	(2,152,692)	(2,161,443)
於6月30日	4,861,433	5,357,223

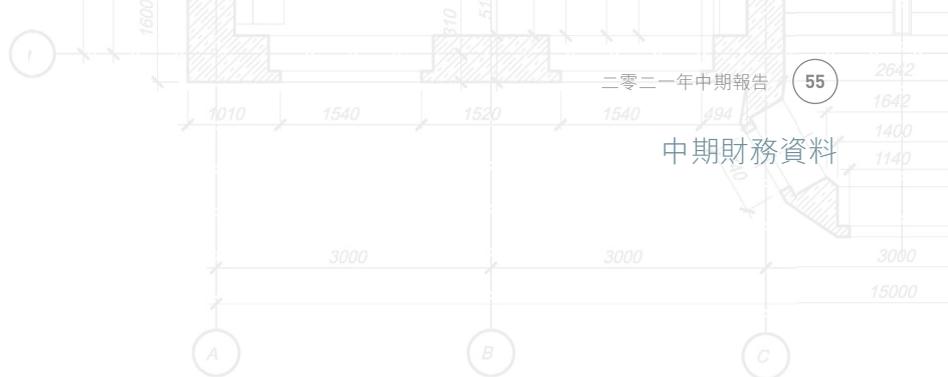
(a) 本集團用作銀行及其他借款抵押之資產如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
開發中物業	4,840,365	4,791,724
土地使用權資產	335,280	483,252
投資性房地產	610,871	610,871
物業、廠房及設備	236,770	201,865
已完工之待售物業	185,290	-
貿易應收款	460,790	-
附屬公司股權份額	168,000	-
	6,837,366	6,087,712

(b) 此等借款之擔保人如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
本公司	2,071,100	1,856,600
本公司和非控制性權益(聯合)	76,713	81,175
其他	58,500	99,510
	2,206,313	2,037,285

(c) 銀行及其他借款之賬面值主要以人民幣結算。於2021年6月30日之加權平均實際年利率為4.50%(於2020年12月31日：4.43%)。



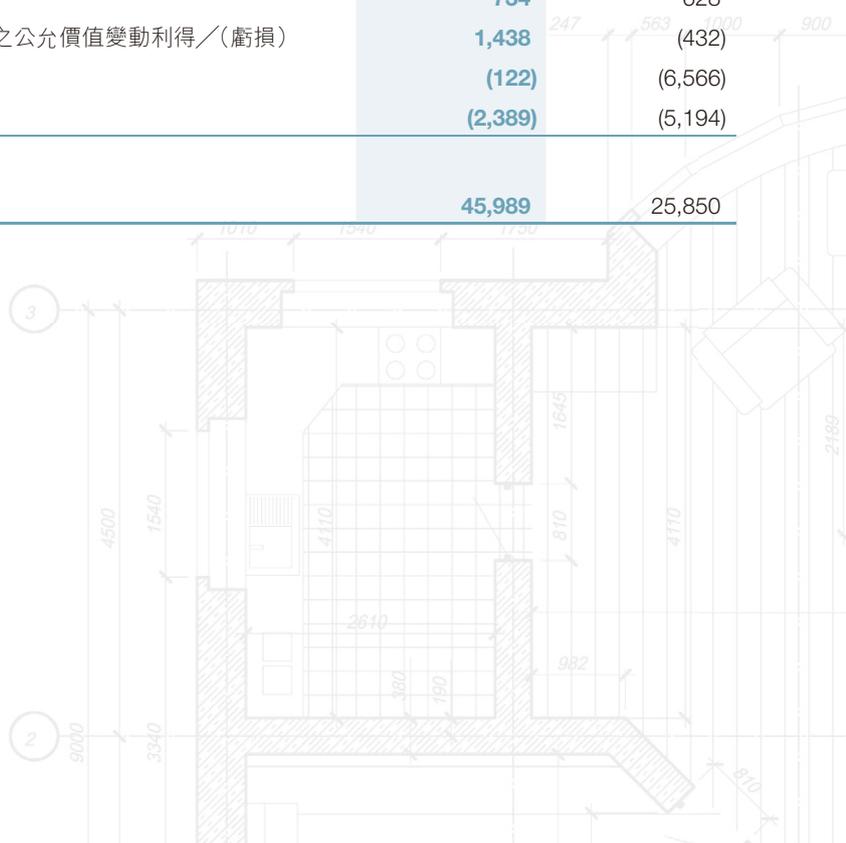
中期財務資料附註(續)

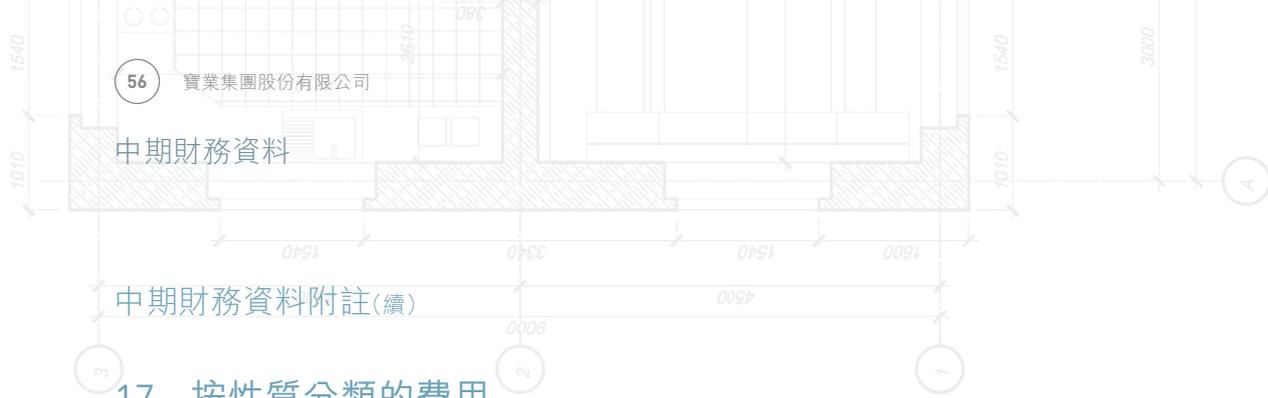
15 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收入來自		
— 投資性金融資產	70,991	30,235
— 對項目經理和合營企業借款	30,688	18,917
	101,679	49,152

16 其他利得－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
政府補貼	23,370	20,865
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之處置利得	18,503	11,978
淨外匯收益	4,455	4,571
物業、廠房及設備之處置利得	734	628
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值變動利得／(虧損)	1,438	(432)
捐贈	(122)	(6,566)
其他	(2,389)	(5,194)
	45,989	25,850

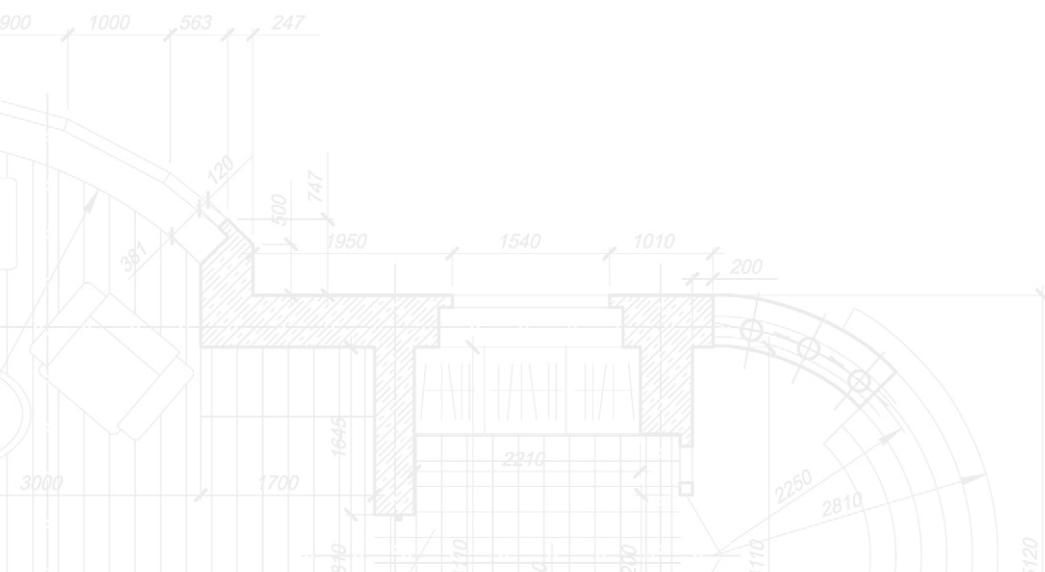


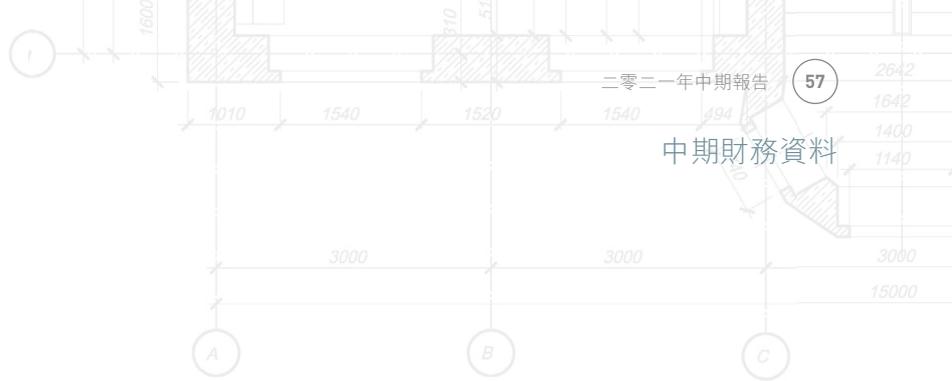


17 按性質分類的費用

開支構成包括銷售成本，分銷成本以及行政開支，分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建築服務之成本	7,709,702	6,697,914
僱員福利開支	2,892,330	2,349,566
使用的原材料及消耗品	756,964	799,656
出售物業之成本	946,314	515,998
折舊	115,749	109,579
製成品及在產品的存貨變動	(7,700)	54,760
其他	258,113	145,614
	12,671,472	10,673,087

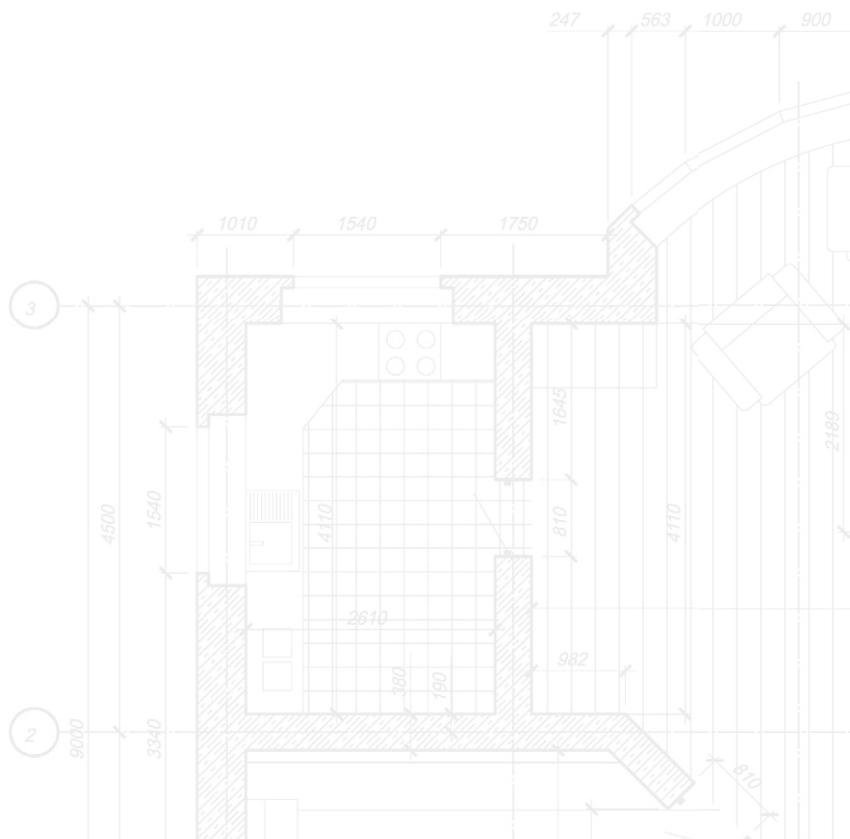




中期財務資料附註(續)

18 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資成本：		
銀行及其他借款和租賃負債的利息	138,340	128,753
減：開發中物業的資本化利息	(63,124)	(54,915)
減：在建工程的資本化利息	(9,058)	(10,262)
	66,158	63,576
融資活動淨外匯損失	1,768	66
	67,926	63,642
財務收益：		
持以現金管理的金融資產利息收入	(6,467)	(8,820)
融資成本－淨額	61,459	54,822



19 所得稅項

期內本集團承擔的所得稅情況與2020年度財務報告一致。所得稅項金額系管理層根據整個財政年度的所得稅率而確認。

合併利潤表中的所得稅項金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	144,544	178,787
—中國土地增值稅	33,356	44,973
	177,900	223,760
遞延稅項		
—中國企業所得稅	13,894	(29,244)
—中國土地增值稅	(1,265)	(158)
	12,629	(29,402)
	190,529	194,358

20 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6月30日止六個月	
	2021年	2020年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	335,479	298,105
已發行普通股的加權平均數(千股)	562,574	562,664
每股基本盈利(人民幣元)	0.60	0.53

截至2021年及2020年6月30日止六個月，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。

中期財務資料附註(續)

21 股息

董事會決議不派發截至2021年6月30日止六個月之中期股息(2020年6月30日止六個月：零)。

22 財務擔保

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31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	2,613,595	1,664,673

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。

23 關聯交易

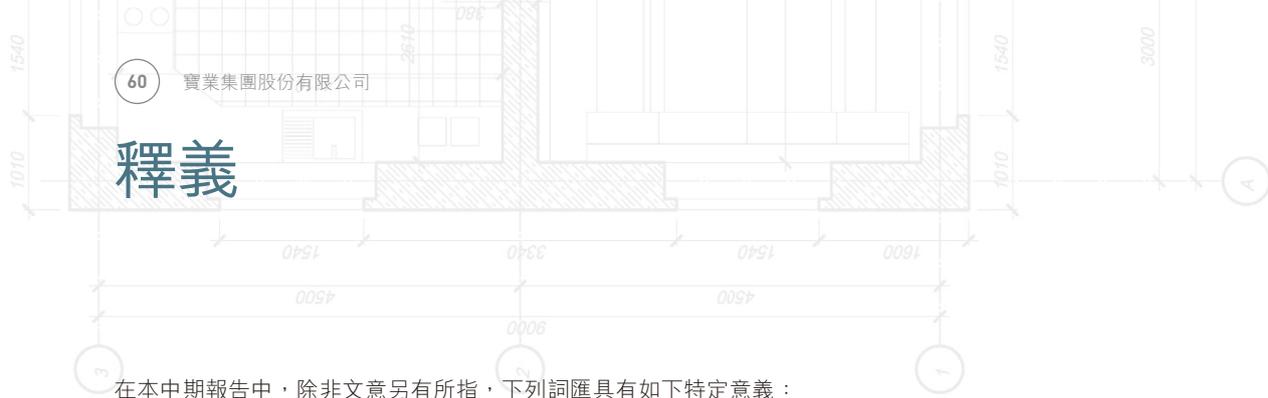
除已於中期財務資料所載之上述關聯方交易外，本集團與關聯方的交易及期末結餘列示如下：

(a) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售貨品	5,257	1,261
租金收入	301	1,648
提供技術諮詢服務	88	7,291
購入技術諮詢服務	-	18
購入建築材料	50,279	81,751

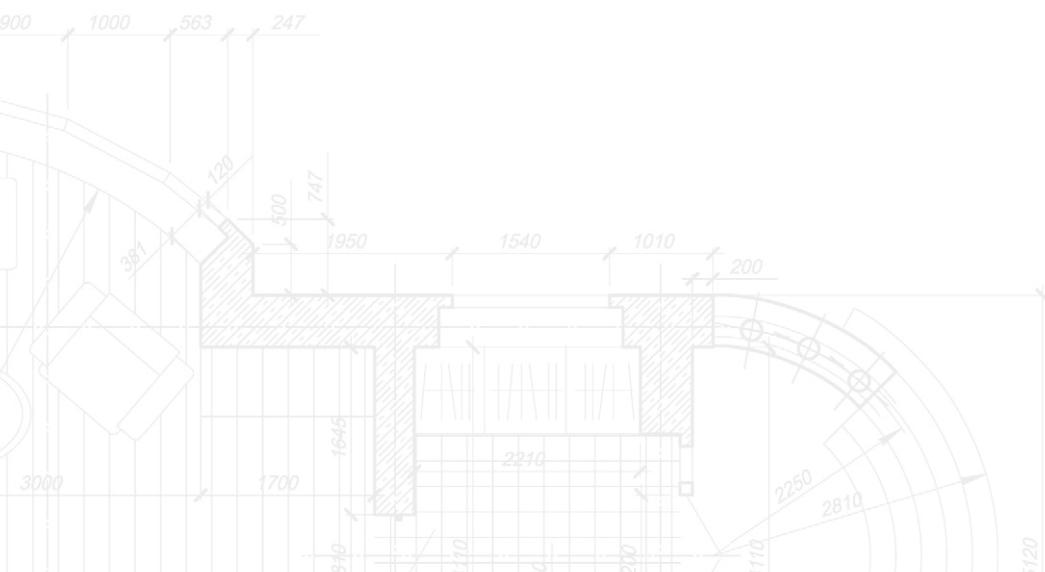
(b) 與關聯方的期末結餘

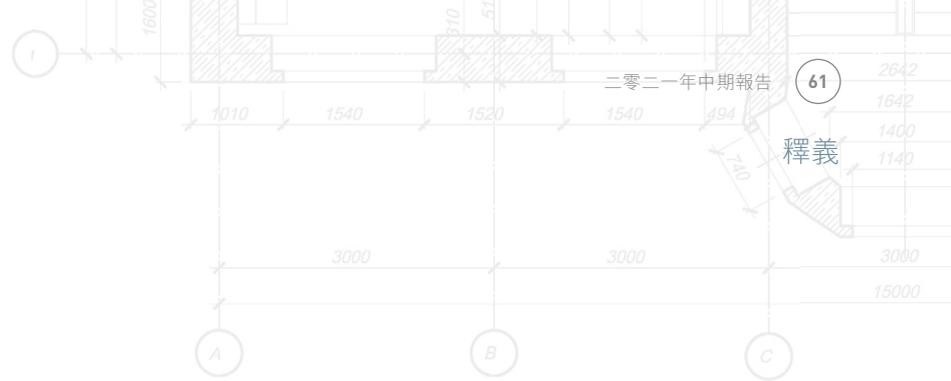
	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款	15,374	45,978
貿易應付款	26,903	36,681



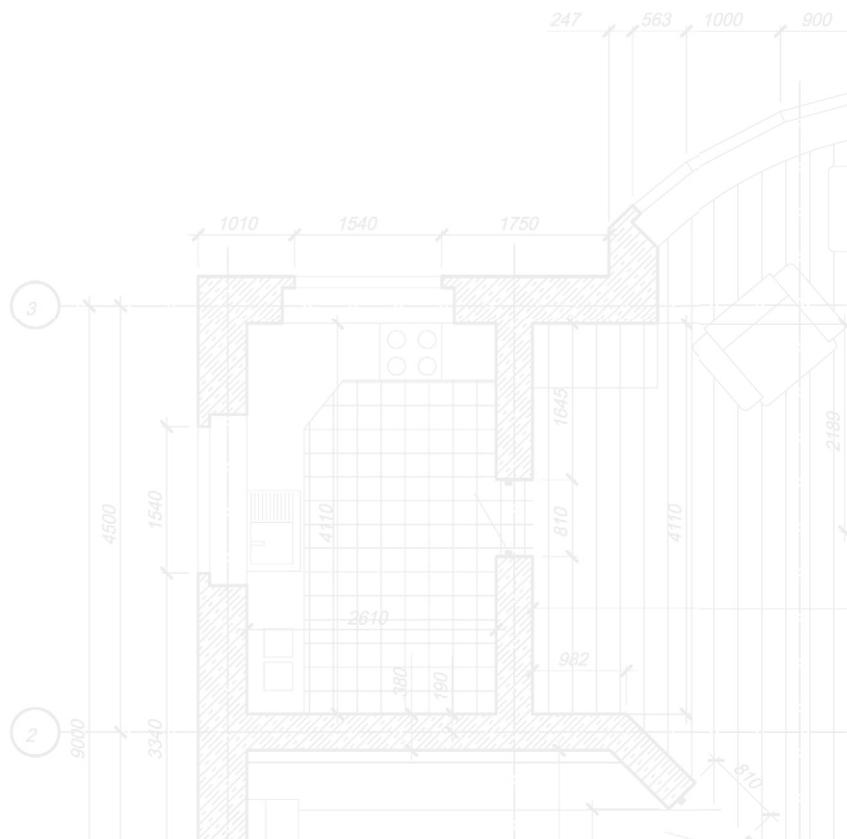
在本中期報告中，除非文意另有所指，下列詞匯具有如下特定意義：

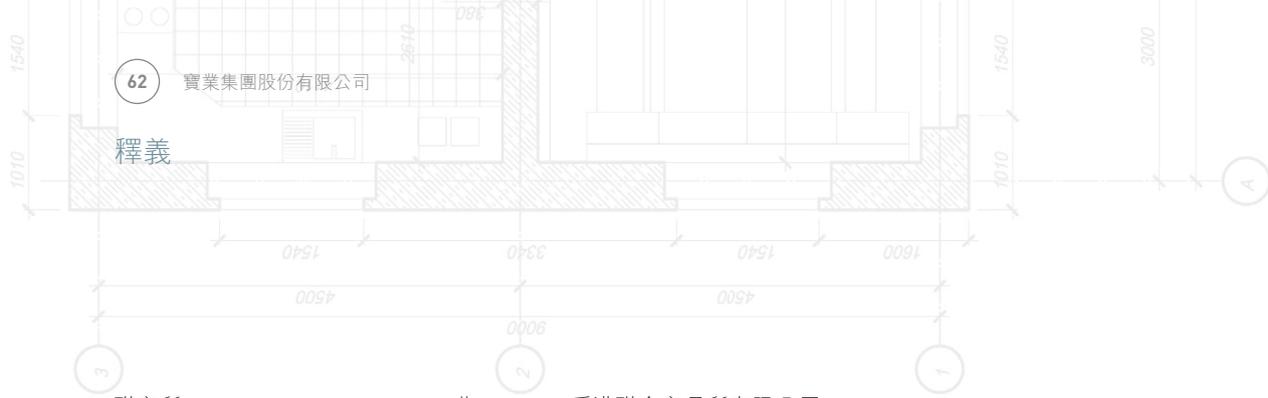
安徽寶業	指	本公司附屬公司寶業集團安徽有限公司
寶業建設	指	本公司附屬公司浙江寶業建設集團有限公司
寶業產業化	指	本公司附屬公司浙江寶業住宅產業化有限公司
寶業房產	指	本公司附屬公司浙江寶業房地產集團有限公司
董事會	指	本公司之董事會
建築材料業務	指	本集團進行的研究及開發、生產和銷售建築材料業務
公司法	指	中華人民共和國公司法





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	載列於上市規則附錄10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	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2021年6月30日止六個月

