

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



寶業集團股份有限公司

BAOYE GROUP COMPANY LIMITED*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：2355)

截至2024年6月30日止六個月之中期業績公告

寶業集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2024年6月30日止六個月(「期內」)未經審核中期業績，並呈列2023年同期的比較數字。有關中期業績已經本公司審核委員會審閱並獲董事會批准。以下財務資料是節錄自本集團2024年中期報告所載列的未經審核中期財務資料。

* 僅供識別

中期簡明合併利潤表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
營業額	4	12,770,676	14,324,646
銷售成本		<u>(11,805,399)</u>	<u>(13,139,094)</u>
毛利		965,277	1,185,552
其他收入		141,178	131,776
其他利得—淨額	5	10,151	366,463
分銷成本		(67,302)	(91,741)
行政開支		(340,359)	(375,704)
金融資產及合同資產損失淨額		<u>(84,511)</u>	<u>(96,581)</u>
經營盈利		624,434	1,119,765
財務收益		8,921	6,942
融資成本		(7,859)	(204)
融資收益—淨額		1,062	6,738
應佔權益法核算投資之經營業績		<u>15,371</u>	<u>56,792</u>
除所得稅前盈利		640,867	1,183,295
所得稅項	6	<u>(217,602)</u>	<u>(459,677)</u>
本期盈利		<u>423,265</u>	<u>723,618</u>
應佔盈利：			
—本公司所有者		373,845	704,675
—非控制性權益		<u>49,420</u>	<u>18,943</u>
		<u>423,265</u>	<u>723,618</u>
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)	7	<u>0.72</u>	<u>1.34</u>

中期簡明合併綜合收益表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
當期盈利	423,265	723,618
其他綜合收益：		
<u>其後將重分類至損益的項目</u>		
貨幣折算差異	58	401
<u>其後將不會重分類至損益的項目</u>		
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	(103,010)	203,512
當期其他綜合收益，扣除稅項	(102,952)	203,913
當期總綜合收益	<u>320,313</u>	<u>927,531</u>
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	270,893	908,588
— 非控制性權益	<u>49,420</u>	<u>18,943</u>
	<u>320,313</u>	<u>927,531</u>

中期簡明合併資產負債表

		未經審核 2024年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2023年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,015,055	3,053,270
使用權資產		711,579	723,156
投資性房地產		1,133,745	1,132,408
無形資產		414,197	388,147
權益法核算之投資	8	489,970	485,694
貿易及其他應收款項	9	535,767	536,520
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產		588,487	725,835
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		12,519	11,315
遞延所得稅資產		485,924	444,811
		<u>7,387,243</u>	<u>7,501,156</u>
流動資產			
存貨		376,946	329,204
開發中物業		7,868,834	8,578,138
已完工之待售物業		6,522,578	7,421,631
合同資產		6,553,843	6,613,284
貿易及其他應收款項	9	7,628,674	7,128,853
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		-	6,000
受限制銀行存款		994,447	1,174,237
初步期限超過三個月的定期存款		416,758	329,301
現金及現金等價物		8,899,761	9,432,353
		<u>39,261,841</u>	<u>41,013,001</u>
總資產		<u>46,649,084</u>	<u>48,514,157</u>

中期簡明合併資產負債表(續)

	未經審核 2024年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2023年 12月31日 人民幣千元
權益		
本公司所有者權益		
股本及溢價	889,722	890,230
其他儲備	514,111	617,063
保留盈餘	11,449,580	11,075,735
	<u>12,853,413</u>	<u>12,583,028</u>
非控制性權益	<u>480,121</u>	420,901
權益合計	<u>13,333,534</u>	13,003,929
負債		
非流動負債		
銀行及其他借款	964,065	1,001,322
租賃負債	10,254	11,211
遞延所得稅負債	291,584	315,353
	<u>1,265,903</u>	<u>1,327,886</u>
流動負債		
合同負債	11,714,301	13,141,914
貿易及其他應付款項	10 17,631,768	17,762,483
租賃負債	2,634	2,764
銀行及其他借款	2,454,110	2,542,721
應付所得稅項	246,834	732,460
	<u>32,049,647</u>	<u>34,182,342</u>
負債合計	<u>33,315,550</u>	35,510,228
權益及負債總計	<u>46,649,084</u>	<u>48,514,157</u>

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2024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

此截至2024年6月30日止六個月的中期財務報告已根據香港會計準則34「中期財務報告」編製。此中期報告不包括通常列示在年度財務報告中的所有附註。因此，本中期財務資料應與本公司截至2023年12月31日止的年度財務報表(「2023年度財務報告」)及本公司於本中期報告期間內發佈的公告一並閱讀，2023年度財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定而編製。

3 重要會計政策

除了採納截至2024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2023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。

(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

某些已發佈的新會計準則、修正案和解釋對於2024年6月30日的報告期不是強制性的，並且集團尚未提前採用。這些新訂及經修訂準則、現有準則之修訂本預計不會對本集團在當前或未來報告期以及可預見的未來交易產生重大影響。

4 分部資料

截至2024年及2023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2024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	9,300,876	3,002,236	1,918,821	310,231	14,532,164
其他收入來源					
租金收入	—	—	—	59,780	59,780
分部總營業額	9,300,876	3,002,236	1,918,821	370,011	14,591,944
減：分部間營業額	(704,577)	—	(917,471)	(199,220)	(1,821,268)
對外營業額	<u>8,596,299</u>	<u>3,002,236</u>	<u>1,001,350</u>	<u>170,791</u>	<u>12,770,676</u>
經營盈利／分部業績	<u>324,535</u>	<u>320,526</u>	<u>(22,768)</u>	<u>2,141</u>	<u>624,434</u>
折舊	36,935	21,149	69,665	30,383	158,132
金融資產及合同資產減值					
損失／(減值轉回)淨額	<u>83,210</u>	<u>(644)</u>	<u>1,504</u>	<u>441</u>	<u>84,511</u>
	截至2023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	8,782,807	4,822,040	1,718,319	263,535	15,586,701
其他收入來源					
租金收入	—	—	—	65,417	65,417
分部總營業額	8,782,807	4,822,040	1,718,319	328,952	15,652,118
減：分部間營業額	(551,872)	—	(608,210)	(167,390)	(1,327,472)
對外營業額	<u>8,230,935</u>	<u>4,822,040</u>	<u>1,110,109</u>	<u>161,562</u>	<u>14,324,646</u>
經營盈利／分部業績	<u>483,044</u>	<u>751,482</u>	<u>(114,818)</u>	<u>57</u>	<u>1,119,765</u>
折舊	37,578	6,449	69,068	31,398	144,493
金融資產及合同資產減值					
損失／(減值轉回)淨額	<u>18,166</u>	<u>(2,139)</u>	<u>80,965</u>	<u>(411)</u>	<u>96,581</u>

5 其他利得—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
拆遷補償	-	337,020
政府補貼	7,226	13,274
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	74	953
淨外匯損失	(2,683)	(2,401)
物業、廠房及設備之處置利得	1,544	5,614
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	1,204	2,402
投資性房地產公允價值變動利得/(虧損)	1,337	(1,093)
捐贈支出	(10,480)	(10)
其他	11,929	10,704
	<u>10,151</u>	<u>366,463</u>

6 所得稅項

期內本集團承擔的所得稅情況與2023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。

中期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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	174,606	288,596
— 土地增值稅	73,540	184,490
	<u>248,146</u>	<u>473,086</u>
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	(30,544)	(13,409)
	<u>217,602</u>	<u>459,677</u>

7 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，不包括作為庫存股持有的普通股。

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	373,845	704,675
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>520,756</u>	<u>526,108</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.72</u>	<u>1.34</u>

截至2024年及2023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。

8 權益法核算之投資

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
於合營企業之投資(a)	454,687	445,027
於聯營公司之投資(b)	<u>35,283</u>	<u>40,667</u>
	<u>489,970</u>	<u>485,694</u>

(a) 於合營企業之投資

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	445,027	344,821
增添	4,900	9,800
應佔經營業績	17,755	60,070
股息	(14,700)	–
本集團與合營企業交易之調整	<u>1,705</u>	<u>139</u>
於6月30日	<u>454,687</u>	<u>414,830</u>
列示為應佔淨資產	<u>454,687</u>	<u>414,830</u>

(b) 於聯營公司之投資

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2024 年 人民幣千元	2023 年 人民幣千元
於 1 月 1 日	40,667	57,914
增添	1,000	–
處置	(4,000)	–
應佔經營業績	<u>(2,384)</u>	<u>(3,278)</u>
於 6 月 30 日	<u>35,283</u>	<u>54,636</u>
列示為應佔淨資產	<u>35,283</u>	<u>54,636</u>

9 貿易及其他應收款項

	2024 年 6 月 30 日 人民幣千元	2023 年 12 月 31 日 人民幣千元
	非流動資產	
對合營企業之借款(a)	399,181	398,927
對聯營公司之借款(b)	<u>136,586</u>	<u>137,593</u>
	<u>535,767</u>	<u>536,520</u>
流動資產		
貿易應收款(c)	5,151,030	4,930,759
其他應收款及預付款項(d)	2,172,857	2,122,751
對合營企業之借款(a)	<u>304,787</u>	<u>75,343</u>
	<u>7,628,674</u>	<u>7,128,853</u>

(a) 對合營企業之借款

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
於1月1日	483,785	504,865
增添	243,000	16,602
償還	(3,250)	(39,555)
預提利息	972	1,873
	<u>724,507</u>	<u>483,785</u>
減：減值撥備	<u>(20,539)</u>	<u>(9,515)</u>
於6月30日	703,968	474,270
減：流動部分	<u>(304,787)</u>	<u>(75,343)</u>
非流動部分	<u>399,181</u>	<u>398,927</u>

本集團按每年4%至每年5.22% (2023年12月31日：每年4%至每年5.22%) 的市場貸款利率計息之合營企業借款為人民幣49,447,000元(2023年12月31日：人民幣50,125,000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。所有給予合資企業的貸款均為無抵押貸款。

(b) 對聯營公司之借款

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
於1月1日	140,213	142,678
償還	<u>(1,000)</u>	<u>(2,465)</u>
	<u>139,213</u>	<u>140,213</u>
減：減值撥備	<u>(2,627)</u>	<u>(2,620)</u>
於6月30日	<u>136,586</u>	<u>137,593</u>

對聯營公司之借款金額為免息及無抵押。

(c) 貿易應收款

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款	5,799,161	5,560,800
減：減值撥備	<u>(648,131)</u>	<u>(630,041)</u>
	<u>5,151,030</u>	<u>4,930,759</u>

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)。

此等貿易應收款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	1,703,072	1,714,935
3個月至1年	1,716,359	1,817,330
1至2年	1,193,798	916,598
2至3年	645,530	724,951
3年以上	<u>540,402</u>	<u>386,986</u>
	<u>5,799,161</u>	<u>5,560,800</u>

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2024年6月30日止六個月，對貿易應收款計提人民幣648,131,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣630,041,000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。

(d) 其他應收款及預付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023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	668,365	580,330
—對項目經理借款(i)	123,474	127,828
—政府補貼	378,256	378,256
—其他應收款項	285,179	276,523
	<u>1,455,274</u>	<u>1,362,937</u>
減：減值撥備	(19,792)	(18,421)
	<u>1,435,482</u>	<u>1,344,516</u>
預付款項：		
—用於物業開發的土地使用權之預付款項	378,050	378,050
—預繳稅金	233,116	299,144
—其他預付款項	126,209	101,041
	<u>737,375</u>	<u>778,235</u>
其他應收款及預付款項	<u>2,172,857</u>	<u>2,122,751</u>

(i) 對項目經理借款為無擔保借款且按市場貸款利率計息。

10 貿易及其他應付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款(a)	11,169,779	10,761,627
其他應付款項(b)	<u>6,461,989</u>	<u>7,000,856</u>
	<u>17,631,768</u>	<u>17,762,483</u>

(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：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	4,514,956	4,418,814
3個月至1年	4,064,398	3,733,685
1至2年	1,346,553	1,360,660
2至3年	847,132	851,171
3年以上	<u>396,740</u>	<u>397,297</u>
	<u>11,169,779</u>	<u>10,761,627</u>

(b) 其他應付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
項目經理按金	3,732,914	3,944,352
應付非控制性權益之款項(i)	489,867	486,597
預收政府拆遷款(ii)	450,591	451,092
購房者之預付保證金	279,412	246,880
其他應付稅項	222,763	454,638
應付職工薪酬	55,626	105,062
其他	<u>1,230,816</u>	<u>1,312,235</u>
	<u>6,461,989</u>	<u>7,000,856</u>

(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。

管理層討論及分析

業績回顧

截至2024年6月30日止六個月，本集團實現營業額約人民幣12,770,676,000元，較去年同期下降約11%，營業額的減少主要是由於期內房地產開發業務確認收入較去年同期有所減少；經營盈利約人民幣624,434,000元，較去年同期大幅下降約44%；本公司所有者應佔盈利約人民幣373,845,000元，較去年同期大幅下降約47%；每股盈利約人民幣0.72元，較去年同期大幅下降約46%。去年同期，本公司位於湖北省武漢市的一家全資附屬公司所屬土地及房屋因城市軌道交通建設被政府徵收，本次徵收使本集團獲得一次性補償收入（「**一次性補償收入**」）約人民幣337,000,000元，撇去該項一次性補償收入貢獻，期內，本公司經營盈利較去年同期下降約20%，主要是房地產開發業務確認收入與經營盈利較去年同期有所減少。

營業額

	截至6月30日止六個月				變動
	2024年		2023年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	8,596,299	67%	8,230,935	57%	4%
房產開發	3,002,236	24%	4,822,040	34%	-38%
建築材料	1,001,350	8%	1,110,109	8%	-10%
其他	170,791	1%	161,562	1%	6%
總額	<u>12,770,676</u>	<u>100%</u>	<u>14,324,646</u>	<u>100%</u>	<u>-11%</u>

經營盈利

	截至6月30日止六個月				變動
	2024年		2023年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	324,535	52%	483,044	43%	-33%
房產開發	320,526	51%	751,482	67%	-57%
建築材料	(22,768)	-3%	(114,818)	-10%	-80%
其他	2,141	0%	57	0%	3,656%
總額	<u>624,434</u>	<u>100%</u>	<u>1,119,765</u>	<u>100%</u>	<u>-44%</u>

建築施工業務

截至2024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8,596,299,000元，較去年同期增長約4%；經營盈利約人民幣324,535,000元，較去年同期大幅下降約33%。經營盈利的大幅減少主要是由於去年同期有來自湖北省武漢市的一家全資附屬公司土地及房屋拆遷的一次性補償收入，該一次性補償收入被納入建築施工業務分部。

2024年上半年，外部環境的複雜性和嚴峻性明顯上升，宏觀環境的挑戰亦是明顯加大。所幸本集團建築施工業務廣泛佈局之長江中下游地區及湖北地區，經濟較為發達，在宏觀經濟調整之影響下，較其他地區有相對較強之抗風險能力，本集團亦憑藉穩健的財務狀況及業務能力，在激烈的市場競爭和萎縮的市場環境下，保持了業務量的基本穩定。

期內，在市場萎縮、行業競爭加劇的大背景下，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣81.4億元(2023年同期：人民幣82億元)，與去年同期基本持平，主要得益於本集團穩健的財務狀況以及在建築施工行業樹立的良好口碑。期內，本集團承接的一些大型項目如下：輕紡智谷數字工業園區、紹興文理學院擴建工程、廣西華誼能源化工有限公司PC總承包項目、杭州灣上虞經濟技術開發區[2023] J2號地塊建設工程、紹興市城建檔案管理服務中心工程施工項目、上虞水務服務中心建設工程等。隨著房地產行業的轉型升級，政府投資基建項目，尤其是本集團建築施工業務廣泛佈局的江浙滬地區的基本完善，以及來自頭部央企的激烈競爭，未來建築施工業務的經營將面臨更加殘酷的市場環境。

房產開發業務

物業銷售

截至2024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3,002,236,000元，較去年同期大幅下降約38%；經營盈利約人民幣320,526,000元，較去年同期大幅下降約57%。期內確認收入的物業項目較去年同期明顯減少，因此，期內房產開發業務營業額和經營盈利都較去年同期有大幅減少。

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)
寶業大坂綠園	紹興	26,939	42,407	1,142,417
夏履項目·雲溪里	紹興	13,643	35,469	483,895
寶業四季園	紹興	15,513	25,767	399,712
泗州綠苑	泗縣	4,529	39,166	177,369
江南府	太和	6,605	24,699	163,144

截至2024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12.6億元，銷售面積約136,855平方米。

開發中的物業

於2024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	191,105	100%
夏履項目	紹興	149,716	60%
鳳樾上築	杭州	49,497	100%
溪山樾園	麗水	116,905	100%
碧甌佳苑	麗水	124,655	100%
活力天境	上海	65,001	100%
璞園	武漢	165,144	100%
沁園	宜昌	196,596	100%
濱河綠苑	蒙城	規劃中	100%
寶業龍湖禦城	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	23,012	100%
學府綠苑	泗縣	規劃中	100%
晴嵐綠苑	亳州	404,465	51%

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。一期尚有少量餘房在售。二期已部分交付買家，其餘部分仍在開發及銷售中。

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，目前已基本售罄。期內，雲溪里一期已交付，二期將於2024年下半年交付。

鳳樾上築位於杭州市蕭山區，項目佔地面積約16,235平方米，容積率2.0，總建築面積約49,497平方米。本集團於2021年5月以總價人民幣334,760,000元通過招拍掛方式取得。項目以寶業百年宅精裝體系打造。項目施工已完成，將於2024年下半年交付，剩餘尾盤正在銷售中。

溪山樾園位於浙江省麗水市蓮都區，項目佔地面積約45,173平方米，規劃建築面積約為116,905平方米，項目將採用高層、低層住宅結合，精裝和毛坯結合的模式，部分樓棟採用寶業百年宅體系打造。本公司附屬公司於2021年8月以總價人民幣510,000,000元取得該項目土地使用權。項目分兩期開發，目前正在施工中，已經全部開始銷售。

碧甌佳苑項目位於浙江省麗水市蓮都區，項目佔地面積約45,949平方米，總建築面積約為124,655平方米。本公司附屬公司於2022年6月以總價人民幣270,000,000元取得該項目土地使用權。項目銷售對象為當地拆遷安置對象，限定銷售價格。項目分兩期開發，目前正在施工中，項目已經全部開始銷售。

寶業活力天境項目位於上海市青浦區白鶴鎮，佔地面積22,309平方米，容積率2.0。本集團於2021年8月以總價人民幣568,600,000元取得該項目土地使用權。該項目是以全新工業化預製裝配技術傾力打造的科技住宅，注入工業化4.0技術精髓，採用全球領先品牌—德國Vollert的全進口生產綫，秉承「像造汽車一樣造房子」的理念，精工鍛造，打造尚品人居。目前，該項目施工即將完成，項目正在銷售中，預計將於2024年下半年交房。

寶業璞園，位於湖北省武漢市東湖高新區光谷中心城區，本公司附屬公司於2022年12月以總價人民幣1,199,900,000元通過招拍掛方式取得，項目總佔地面積約45,582平方米，總建築面積約165,144平方米。項目周邊配套資源成熟，學校和公園近在咫尺，近享繁華，遠離喧囂。該項目正在施工中，目前正在銷售中，銷售形勢良好。

寶業沁園，位於湖北省宜昌市伍家崗區核心地段，本公司全資附屬公司於2022年12月以總價人民幣455,100,000元通過公開招拍掛方式取得，項目總佔地面積約73,405平方米，規劃總建築面積約196,596平方米。項目將以宜昌市中心城區稀缺的容積率2.0呈現，周邊學校環伺，近享濱江公園、五一廣場及白馬山公園。該項目分二期開發。項目一期正在施工和銷售中。

蒙城濱河綠苑位於安徽省蒙城縣，本公司一家全資附屬公司於2022年5月以總價人民幣240,990,000元取得該項目土地使用權。項目佔地面積約76,503平方米。目前該項目正在施工和預售中。

寶業龍湖禦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，第一及第二組團已陸續交付，僅剩少量餘房銷售中。目前第三組團尚有少量尾房正在施工及銷售中。

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平方米的商業部分尚處於開發中。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111,947平方米地塊的土地使用權，該部分合計21棟高層，分二期開發，一期11棟於2022年7月交付，二期共10棟，其中四棟已於2023年7月交付，剩餘6棟尚在施工和銷售中。

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約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，目前該項目尚在整體規劃階段。

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。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平方米。該項目周邊交通便利，有配套的教育資源。該項目B地塊已於2021年交付，A地塊已於2023年交付。C地塊部分已於2024年上半年交付，剩餘部分仍在施工和銷售中。

泗縣·學府綠苑位於安徽省宿州市泗縣經濟開發區，本集團於2021年6月以招拍掛方式以總價人民幣300,000,000元取得該項目土地使用權，項目總佔地面積約為111,955平方米，該項目目前處於前期規劃中。

晴嵐綠苑項目位於安徽省亳州市利辛縣，本公司附屬公司於2021年9月以總價人民幣565,000,000元取得該項目土地使用權，本公司佔51%的權益。該項目總佔地面積約171,109平方米，容積率1.8，總建築面積約404,465平方米。項目分南北兩區開發，鑒於當下的市場環境，項目正按計劃推進，南區將分三期開發，一期預計將於2024年下半年交付，其餘尚在規劃中。

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
2024年7月	浙江省紹興市	416,000	42,966	70%
2024年7月	浙江省紹興市	291,877	14,094	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2024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1,001,350,000元，較去年同期下降約10%；經營虧損約人民幣22,768,000元，虧損較去年同期大幅下降約80%。經營虧損的下降主要由於去年同期對部分信用風險上升的房屋開發企業的貿易應收款和合同資產進行了特別減值。

截至2024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				變動
	2024年		2023年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	568,683	58%	591,240	54%	-4%
家居及室內裝飾	123,959	12%	78,023	7%	59%
預拌混凝土	64,286	6%	79,394	7%	-19%
PC裝配式疊合板	164,505	16%	264,814	24%	-38%
木製品及防火材料	31,240	3%	47,270	4%	-34%
鋼結構	17,859	2%	8,499	1%	110%
其他	30,818	3%	40,869	3%	-25%
合計	<u>1,001,350</u>	<u>100%</u>	<u>1,110,109</u>	<u>100%</u>	<u>-10%</u>

建築石料採礦權

本公司之一家間接全資附屬公司擁有一項位於湖北省宜昌市建築石料採礦權，出讓年限為23年，礦區面積約0.3323平方公里。於2024年6月30日，該礦區尚在進行礦區基礎設施建設工作，尚未開始礦產開採工作，預計將於2024年下半年開始開採。

業務展望

建築施工業務

從國內外大環境來看，外部風險依然處於高位，國內經濟增長承壓，在固定資產投資增速回落、房地產開發遇冷的壓力下，建築業面臨的考驗依然嚴峻。在動蕩的市場環境中，如何保本保命，成為了建築業企業未來面臨的重大課題。「只有走出來的精彩，沒有等出來的輝煌。」我們的發展速度不是最快的，但寶業始終追求健康穩健的成長。展望未來，本集團將繼續堅守精工品質基因，堅持高質高效統籌推進，全力打磨精品優質工程，積極拓展業務領域，優化在手項目組合，從更多維度上參與城市共建，在發展行業新質生產力、推動企業高質量發展的征程上走在前、勇爭先、善作為。

房產開發業務

2024年上半年，政府不斷在房地產市場供需兩端出台支持政策。4月30日，中共中央政治局會議強調「統籌消化存量房產和優化增量住房」，「去庫存」成為政策新的發力點；5月17日，央行打出優化房地產信貸政策組合拳，帶動購房需求釋放；6月7日，國務院常務會議對房地產作出最新部署，明確「去庫存、穩市場」，但住房需求疲軟和房企高負債繼續掣肘行業復蘇，房地產整體仍面臨較大下行壓力，行業仍在深度調整中。但我們堅信，只要我們保持穩健良好的發展態勢，定能把握市場結構性機會，在當下收縮的市場中逆勢生長。

以利為尊，是斷尾；以人為本，是革新。在當前房地產已從「有沒有」轉變為「好不好」的現狀下，規模擴張的黃金時代已成為歷史，而高質量房產的新紀元才剛剛開始。人們對美好生活的追求永無止境，房地產業也同樣，在經歷漫長的陣痛期和行業洗牌之後，惟有高品質「好房子」才能引領需求，贏得市場。「好房子」不僅要符合當今時代審美與生活方式，更能夠穿越周期，經得住時間的考驗。放眼未來，本集團將始終秉承「好房子，寶業造」的理念，與時俱進地善用「百年宅」建築工法，堅持速度與質量齊頭並進，為社會提供「高質量、新科技、好服務」的好房子。

建築工業化業務

科學技術的發展能夠把人從繁重的體力勞動中解放出來，現代製造業通過實施產品的標準化與規範化，能夠確保產品的質量和標準。過去，建築行業以規模化和速度為導向，但今天的市場更注重質量、安全和環保。無論是從發達國家的先進經驗來看，還是我國建築業經過幾十年的迅猛發展之後對建築工業化的經驗總結、技術沉澱來看，建築工業化毫無疑問是行業發展的必然趨勢。作為一家集建築施工、房產開發及建築工業化三大主營業務為一體的企業集團，寶業深耕三大主營業務二十餘年，無論是在房地產開發業務方面努力打造「好房子，寶業造」的迫切需求，還是我們對傳統建築施工業務痛點、難點的深度瞭解，建築工業化都將以傳統建築業積澱的累累碩果為本，以打造高品質建築為目標，不僅有效提升施工效率、提高建築品質，還可以進一步降低質量隱患和安全風險、減少污染損耗。未來，本集團仍將繼續探索適合中國國情的建築工業化技術和產品，集成8萬個零件和上下游產業鏈，將傳統建築業向「鼠標加水泥、建造到製造」的建築工業化集群製造提升，努力實現建築業從工地到工廠、從工人到機器的行業轉型升級。

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36.9%(2023年同期：37.4%)，另外佔貸款總額約58.1%(2023年同期：60.4%)的貸款是由本公司擔保的，約0.7%的貸款是由本公司和非控制性權益聯合擔保的(2023年同期：0.3%)。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2024年6月30日，本集團尚有未動用的銀行授信額度約人民幣70億元。

資金指標分析如下：

	於6月30日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
現金及現金等價物	8,899,761	8,224,103
初步期限超過三個月的定期存款	416,758	427,992
受限制銀行存款	994,447	1,622,198
減：借款合計	(3,418,175)	(3,372,370)
現金淨額	6,892,791	6,901,923
本公司所有者權益	12,853,413	12,311,475
淨現金比率	54%	56%

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6月30日	
	2024年	2023年
股東權益回報率	2.91%	5.72%
每股淨資產(人民幣元)	24.68	23.64
流動比率	1.23	1.21

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373,845,000元，較上年同期大幅下降約46.9%，股東權益回報率較去年同期下降約49.2%。於2024年6月30日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為54%。

現金流量分析

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動之現金(流出)／流入淨額	(i)	(144,049)	164,744
投資活動之現金流出淨額	(ii)	(275,767)	(24,922)
融資活動之現金(流出)／流入淨額	(iii)	(114,092)	315,383
現金及現金等價物淨(減少)／增加		(533,908)	455,205

附註：

- (i) 期內，本集團經營活動之現金流出淨額約為人民幣144,049,000元，較去年同期增加現金流出約為人民幣308,793,000元，主要由於期內因土地增值稅清算項目增加，土地增值稅支付增加所致；
- (ii) 期內，本集團投資活動之現金流出淨額約為人民幣275,767,000元，較去年同期增加了現金流出約人民幣250,845,000元，主要由於合營企業借款增加所致；
- (iii) 期內，本集團融資活動之現金流出淨額約為人民幣114,092,000元，較去年同期增加現金流出約人民幣429,475,000元，主要由於期內歸還銀行借款增加所致。

行政開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團的行政開支約人民幣340,359,000元，較去年同期的行政開支約人民幣375,704,000元下降約9%。行政開支的減少與期內收入下降趨勢吻合。

融資收益－淨額

截至2024年6月30日止六個月，本集團發生財務收益約人民幣8,921,000元，融資成本約人民幣7,859,000元，融資收益淨額約人民幣1,062,000元(2023年同期：人民幣6,738,000元，同比減少約人民幣5,676,000元，主要由於期內匯兌收益較去年同期下降。

所得稅項

截至2024年6月30日止六個月，所得稅項包括約人民幣144,062,000元的企業所得稅(2023年同期：約人民幣275,187,000元)和約人民幣73,540,000元的土地增值稅(2023年同期：約人民幣184,490,000元)，較去年同期少計提約人民幣242,075,000元，主要由於期內確認的房地產項目收入與利潤率較低。

財務擔保

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023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(a)	1,292,991	1,411,759
就一家聯營公司借款作出的擔保(b)	15,600	-

(a) 本集團就若干銀行提供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。

(b) 為一家聯營公司借款提供擔保的最大風險額。

資產抵押

於2024年6月30日，本集團以開發中物業、土地使用權資產、物業、廠房及設備作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣2,405,800,000元(於2023年12月31日：人民幣2,887,990,000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2024年6月30日止六個月之中期股息(2023年同期：零)。

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2024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，本集團並無任何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

期內，本公司共進行了1次H股股份回購，合計回購H股股份為128,000股，佔本公司H股股份總數的0.075%，佔本公司已發行股份總數的0.025%，回購總金額為港幣560,760元(不包含交易費用)。詳見本公司於2024年4月11日刊登於聯交所網站的翌日披露報表。

購回股份的詳情如下：

月份	回購 股份數量	回購價格		回購 總金額 (不包含 交易費用) 港幣元	狀態
		最高 (每股 港幣元)	最低 (每股 港幣元)		
2024年4月	128,000	4.40	4.30	560,760	已註銷(a)

(a) 回購的128,000股H股於2024年7月5日被註銷。

重大訴訟仲裁事項

截至本公告日期，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

截至本公告日期，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。

人力資源

於2024年6月30日，本集團聘用的員工為6,236名(於2023年6月30日：6,445名)，間接僱用的工程施工人員約62,659名(於2023年6月30日：約62,587名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至2024年6月30日止六個月，本集團僱員福利開支達約人民幣2,363,570,000元(2023年同期：人民幣2,251,063,000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。

企業管治守則

截至本公告日期，本集團已遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則(「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：

根據《企業管治守則》守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人士兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。自2023年6月16日起，董事會主席龐寶根先生已辭任行政總裁，本公司行政總裁職位空缺，與守則條文第C.2.1條有所偏離。董事會認為，龐先生繼續留任非執行董事兼董事會主席，將繼續為本公司整體戰略規劃提供寶貴貢獻。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監督和管理，並且目前董事會(由一名非執行董事、六名執行董事及四名獨立非執行董事組成)的組成已具備適當能力及經驗，制定集團發展計劃及主要政策，並存在權力制衡，可提供足夠制約以保障本公司及股東的利益。

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」)均已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事、監事(「監事」)進行證券交易的行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事及監事均已確認截止2024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票敏感數據，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

董事及監事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條規定須予以披露的董事及監事資料變動載列如下：

姓名

變動

董事

夏鋒先生

自2024年6月14日起獲重選為本公司執行董事

董事的履歷登載於本公司網站。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

審核委員會

於本公告日期，本公司審核委員(「審核委員會」)會由三名獨立非執行董事肖建木先生、李旺榮先生及馮征先生組成，由肖建木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，並討論了本集團內部審核部門的工作。

中期業績審閱

本集團截至2024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2024年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

中期報告的發佈

本公司截至2024年6月30日止六個月之中期報告全文將於稍後時間送予股東並在聯交所披露易的網頁www.hkexnews.hk和本公司的網頁www.baoyegroup.com上登載。

致謝

藉此機會，董事會向各位股東、客戶、供貨商、往來銀行、中介機構及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的支持和信任。

承董事會命
寶業集團股份有限公司
主席
龐寶根

2024年8月29日
中國浙江

於本公告刊發日期，董事會包括董事長兼非執行董事龐寶根先生，六名執行董事高林先生、高君先生、金吉祥先生、徐鋼先生、王榮標先生及夏鋒先生，以及四名獨立非執行董事李旺榮先生、梁靜女士、肖建木先生及馮征先生。