



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

2024

中期報告



我們的使命

「從建造到製造」
帶領中國建築業走向產業化

目錄

2	企業簡介		
4	公司資料		
5	財務摘要		
	管理層討論及分析		
9	業績回顧		
16	業務展望		
17	財務回顧		
21	企業管治		
25	其他資料		
29	中期財務資料的審閱報告		
		中期財務資料	
		30	中期簡明合併資產負債表
		32	中期簡明合併利潤表
		33	中期簡明合併綜合收益表
		34	中期簡明合併權益變動表
		36	中期簡明合併現金流量表
		37	中期財務資料的附註
		62	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「云溪里」
- 杭州「鳳樾上築」
- 麗水「溪山樾園」
- 麗水「碧甌佳苑」
- 上海「活力天境」
- 武漢「璞園」
- 宜昌「沁園」
- 蒙城「濱河綠苑」
- 開封「寶業龍湖御城」
- 六安「寶業君悅綠苑」
- 鄭州「鄭州項目」
- 泗縣「泗州綠苑」
- 泗縣「學府綠苑」
- 亳州「晴嵐綠苑」



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

非執行董事

龐寶根先生
(董事會主席)

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
夏鋒先生

獨立非執行董事

李旺榮先生
梁靜女士
肖建木先生
馮征先生

監事會

監事

孫宇光先生(主席)
孔祥泉先生
王建國先生

審核委員會

肖建木先生(主席)
馮征先生
李旺榮先生

薪酬委員會

李旺榮先生(主席)
龐寶根先生
梁靜女士

提名委員會

李旺榮先生(主席)
王榮標先生
梁靜女士

環境、社會及管治(「ESG」)委員會

王榮標先生(主席)
肖建木先生
馮征先生

公司秘書

鄒燦林先生

核數師

國際核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
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
(特殊普通合夥)
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
香港夏慤道16號
遠東金融中心17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

香港中環
德己立街17-19號
德和大廈209室

授權代表

龐寶根先生
王榮標先生

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

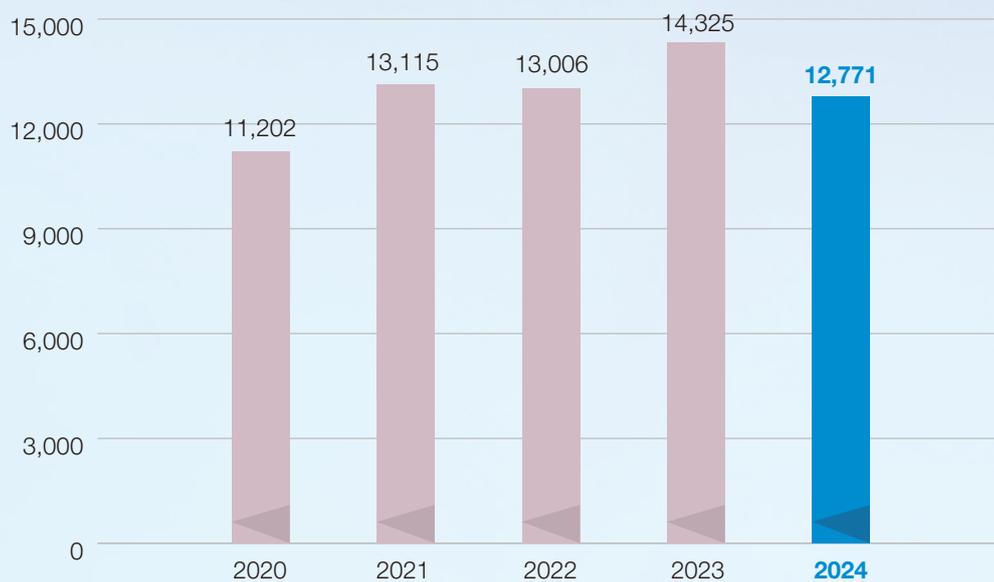
財務摘要

	截至6月30日止六個月／於6月30日				
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
業績					
營業額	12,770,676	14,324,646	13,005,950	13,114,524	11,201,994
本公司所有者應佔盈利	373,845	704,675	241,796	335,479	298,105
每股盈利(人民幣元)	0.72	1.34	0.44	0.60	0.53
資產及負債					
總資產	46,649,084	47,534,995	49,141,608	45,721,111	37,802,012
總負債	33,315,550	34,786,753	37,637,855	34,883,382	27,903,164
權益	13,333,534	12,748,242	11,503,753	10,837,729	9,898,848

主要財務比率

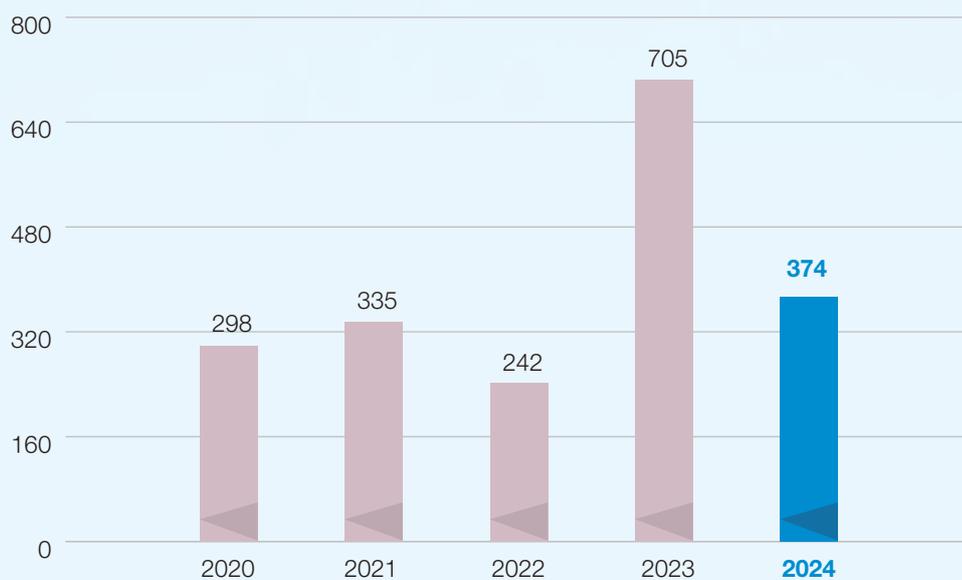
	截至6月30日止六個月／ 於6月30日	
	2024年	2023年
股東權益回報率	2.91%	5.72%
每股淨資產(人民幣元)	24.68	23.64
淨現金比率	54%	56%
流動比率	1.23	1.21
經營活動之現金(流出)／流入淨額(人民幣千元)	(144,049)	164,744

財務摘要



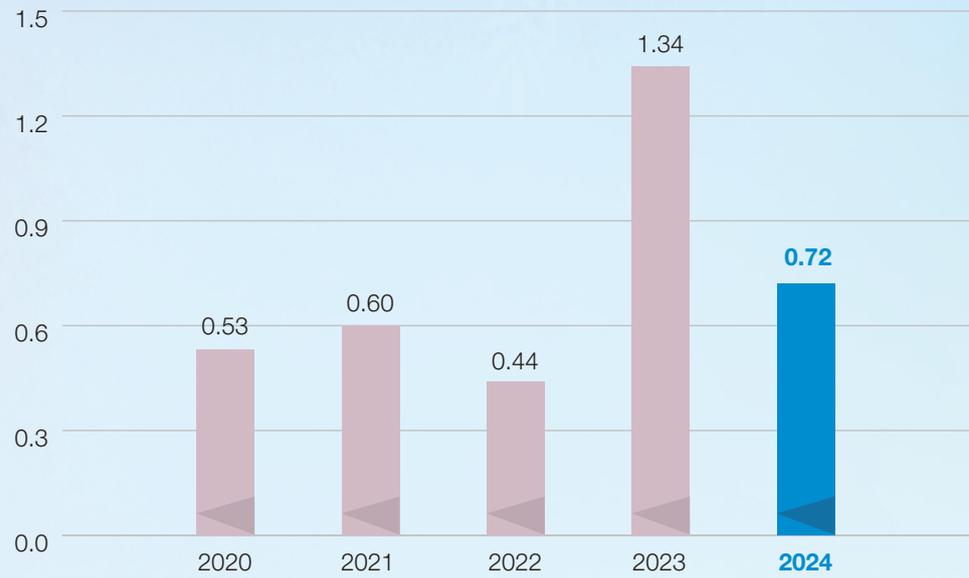
營業額

(人民幣百萬元)
(截至6月30日止六個月)



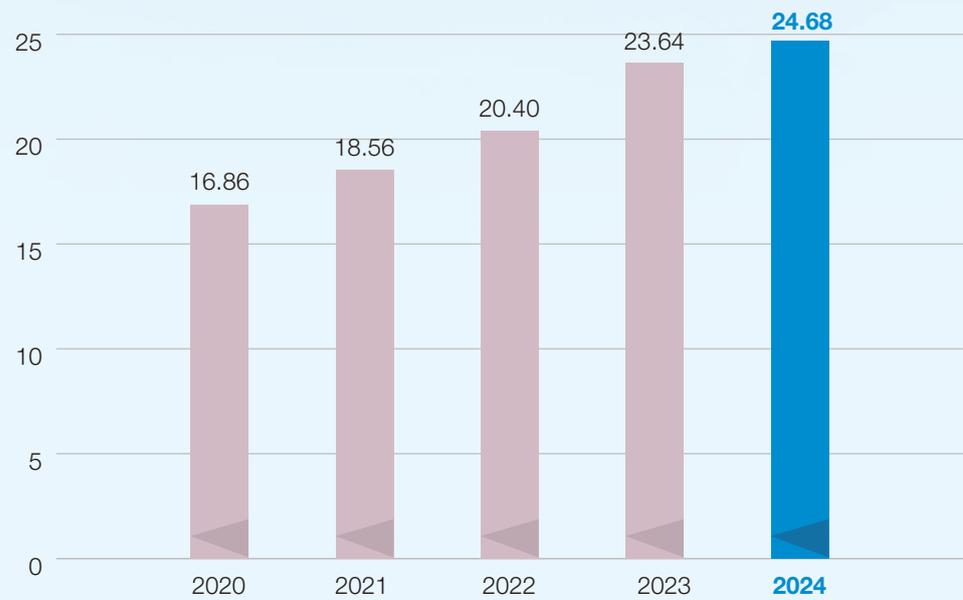
本公司所有者應佔盈利

(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。

分部經營業績

營業額

截至6月30日止六個月

	2024年		2023年		變動
	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	12,770,676	100%	14,324,646	100%	-11%

經營盈利

截至6月30日止六個月

	2024年		2023年		變動
	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	624,434	100%	1,119,765	100%	-44%



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。



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。

管理層討論及分析

實業璞園，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。

實業沁園，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。

實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。

實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：

	2024年		2023年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	568,683	58%	591,240	53%	-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	4%	-25%
合計	1,001,350	100%	1,110,109	100%	-10%

管理層討論及分析

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，實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，實業造」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。於2024年6月30日，本集團負債比率(即期末債項總額除以本公司所有者權益總額)約為2.5。(2023年12月31日：約2.7)。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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) 為一家聯營公司的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2024年6月30日止六個月之中期股息(2023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C1所載企業管治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11名董事組成，其中包括一名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。馮征先生及肖建木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及3.10A條的要求，委任四名獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一以上。董事會認為全體獨立非執行董事均具有合適及充足的行業或財務經驗及資格，以履行彼等的職責，保障股東的利益。

企業管治

董事委員會

董事會下設四個委員會，分別是審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會（「ESG」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、薪酬委員會及ESG委員會按照各自的職權範圍和運作模式履行職責。

審核委員會

截止本報告日期，本公司審核委員會（「審核委員會」）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。

薪酬委員會

截止本報告日期，本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）由兩名獨立非執行董事李旺榮先生、梁靜女士及一名非執行董事龐寶根先生組成，由李旺榮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（「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王榮標先生組成，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。

環境、社會及管治(「ESG」)委員會

截止本報告日期，本公司ESG委員會由兩名獨立非執行董事肖建木先生、馮征先生及一名執行董事王榮標先生組成，由王榮標先生擔任ESG委員會主席。ESG委員會的主要職責乃為全面制定並檢討本集團ESG管理方針、策略及架構，審視ESG相關的政策、法規、趨勢等，就公司的ESG戰略及運營向董事會提供決策諮詢建議，保證符合法律及監管要求；監察本集團ESG目標的制定和實施；識別外部ESG趨勢、風險和機遇，將ESG考量納入業務決策流程中等。

核數師

經2024年6月14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」)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。

投資者關係

本公司相信及時、準確、有效的信息披露對建立市場信心非常重要，因而本公司積極與投資者接觸，保持良好的溝通，完成各項投資者關係活動，有效提升公司透明度。為使股東及其他持份者能基於對本集團經營、業務及財務數據的充分瞭解以知情方式行使彼等權利，本公司已制定股東通訊政策(「股東通訊政策」)，旨在確保股東及其他持份者整體能實時、均等、定期且及時獲得有關本集團的重要資料。該政策載有多種途徑確保能實現與股東及其他持份者有效且高效的溝通，包括但不限於業績公告、回覆股東查詢、公司通訊、在公司網站發佈相關資料、股東大會及投資市場通訊。為了讓股東就影響本公司的各種事項溝通意見，以及為聽取及瞭解股東及其他持份者的意見，本公司採用了多項機制，包括鼓勵股東參加股東大會或若彼等不能出席會議，則委任代表出席會議並於會上投票，並致力於為股東周年大會作出適當安排以鼓勵及促進股東參與。本集團設有投資者關係部門，專職與股東、投資者、分析師、投資銀行及財經媒體的有效溝通，以加強本公司與股東及潛在投資者的溝通交流。此外，公司網站(www.baoyegroup.com)作為指定平台發佈本公司公告、新聞稿及其他公司通訊，以供股東參考。

截至2024年6月30日止六個月內，董事會審查了股東通訊政策。在考慮到現有的多種溝通渠道和參與方式後，董事會認為股東通訊政策已經得到妥善實施和有效執行。

企業管治

H股主要股東

截至2024年6月30日，據董事所知，除本公司董事、監事及高級管理人員之外，下列人士擁有本公司股份須根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第336條規定存置之登記冊記錄並根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而向本公司披露之權益如下：

名稱	所持本公司 H股數目 (好倉)	佔已發行H股 概約百分比	佔本公司 註冊資本總額 概約百分比
吳學琴	29,304,000	17.24%	5.63%
祝義才(附註1)	29,304,000	17.24%	5.63%

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2024年6月30日止，本公司已發行總股本520,756,053股，其中H股170,014,000股。

組織章程文件

於2024年6月14日，公司召開2023年度股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議，以特別決議案審議批准了對《公司章程》的修訂方案，此次修訂主要基於下文所述原因作出：

2023年2月14日，中華人民共和國(「中國」)國務院(「國務院」)發佈《國務院關於廢止部分行政法規和文件的決定》，據此《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》(「《特別規定》」)被廢止。2023年2月17日，經國務院批准，中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)發佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》，據此廢除《必備條款》，自2023年3月31日起生效。香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)根據前述監管新規修訂了上市規則並自2023年8月1日起生效。此外，根據聯交所於2023年6月刊發的《有關建議擴大無紙化上市機制及其他〈上市規則〉修訂》的諮詢總結，相關上市規則修訂自2023年12月31日起生效，以致(其中包括)在符合所有適用法律及規則的情況下，上市發行人必須(i)採用電子形式，向其證券的有關持有人發送或以其他方式提供有關公司通訊(定義見上市規則)，或(ii)在其本身的網站及聯交所網站登載有關公司通訊。具體的修訂詳情請查閱本公司於2024年4月26日於本公司及聯交所網站發佈之通函。

本公司於2024年4月11日回購之128,000股H股股份已於2024年7月5日註銷，公司章程中涉及註冊資本減少的條款亦作相應修改，且已通過相關政府部門之審批，詳見本公司於2024年9月9日於本公司及聯交所網站發佈之組織章程。

除上文披露者外，公司組織章程文件未發生任何其他變動。

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	—	37.21%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	—	1.83%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	—	1.11%
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	—	0.47%
徐鋼先生	本公司	個人	18,407,116	—	3.53%
王榮標先生	本公司	個人	2,638,026	—	0.51%
夏鋒先生	本公司	個人	18,918,851	—	3.63%
監事					
王建國先生	本公司	個人	5,250,290	—	1.01%
王建國先生	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	個人	42,700,001	—	16.94%
高級管理人員					
婁忠華先生	本公司	個人	4,533,172	—	0.87%

附註：

截至2024年6月30日，公司總股本520,756,053股，其中H股170,014,000股。

其他資料

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。

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。

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。

會計政策、會計估計變更或重大會計差錯更正的情況說明

報告期內，關於公司會計政策變更的詳情已列載於財務報表附註3，公司不存在會計估計變更或重大會計差錯更正情況。

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
2024年8月29日

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致寶業集團股份有限公司董事會

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第30至61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」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2024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，以及選定的解釋附註。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師公會頒布的香港會計準則第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，2024年8月29日

中期財務資料

中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 2024年 6月30日 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	11	3,015,055	3,053,270
使用權資產	11	711,579	723,156
投資性房地產	11	1,133,745	1,132,408
無形資產	12	414,197	388,147
權益法核算之投資	7	489,970	485,694
貿易及其他應收款項	10	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	5.3	588,487	725,835
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	5.3	12,519	11,315
遞延所得稅資產		485,924	444,811
		7,387,243	7,501,156
流動資產			
存貨		376,946	329,204
開發中物業	8	7,868,834	8,578,138
已完工之待售物業	9	6,522,578	7,421,631
合同資產	13	6,553,843	6,613,284
貿易及其他應收款項	10	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	5.3	-	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
		39,261,841	41,013,001
總資產		46,649,084	48,514,157
權益			
本公司所有者權益			
股本及溢價	14	889,722	890,230
其他儲備	15	514,111	617,063
保留盈餘		11,449,580	11,075,735
		12,853,413	12,583,028
非控制性權益		480,121	420,901
權益合計		13,333,534	13,003,929

中期財務資料

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 2024年 6月30日 人民幣千元	經審核 2023年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	17	964,065	1,001,322
租賃負債		10,254	11,211
遞延所得稅負債		291,584	315,353
		1,265,903	1,327,886
流動負債			
合同負債		11,714,301	13,141,914
貿易及其他應付款項	16	17,631,768	17,762,483
租賃負債		2,634	2,764
銀行及其他借款	17	2,454,110	2,542,721
應付所得稅項		246,834	732,460
		32,049,647	34,182,342
負債合計		33,315,550	35,510,228
權益及負債總計		46,649,084	48,514,157

上述中期簡明合併資產負債表應與相應附註一併閱讀。

董事會於2024年8月29日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
董事

王榮標
董事

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	6	12,770,676	14,324,646
銷售成本	20	(11,805,399)	(13,139,094)
毛利		965,277	1,185,552
其他收入	18	141,178	131,776
其他利得－淨額	19	10,151	366,463
分銷成本	20	(67,302)	(91,741)
行政開支	20	(340,359)	(375,704)
金融資產及合同資產減值損失淨額		(84,511)	(96,581)
經營盈利		624,434	1,119,765
財務收益	21	8,921	6,942
融資成本	21	(7,859)	(204)
融資收益－淨額	21	1,062	6,738
應佔權益法核算投資之經營業績	7	15,371	56,792
除所得稅前盈利		640,867	1,183,295
所得稅項	22	(217,602)	(459,677)
本期盈利		423,265	723,618
應佔盈利：			
－本公司所有者		373,845	704,675
－非控制性權益		49,420	18,943
		423,265	723,618
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)	23	0.72	1.34

上述中期簡明合併利潤表應與相應附註一併閱讀。

中期財務資料

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：		
其後將重分類至損益的項目		
貨幣折算差異	58	401
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	(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	320,313	927,531
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	270,893	908,588
— 非控制性權益	49,420	18,943
	320,313	927,531

上述中期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							權益合計 人民幣千元
	本公司所有者應佔權益					合計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	
	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元			
2023年1月1日結餘	539,646	419,686	(69,102)	320,099	10,192,558	11,402,887	451,708	11,854,595
綜合收益								
期內盈利	-	-	-	-	704,675	704,675	18,943	723,618
其他綜合收益	-	-	-	203,913	-	203,913	-	203,913
期內總綜合收益	-	-	-	203,913	704,675	908,588	18,943	927,531
與權益所有者以其所有者的 身份進行的交易								
註銷股份	(18,890)	(50,212)	69,102	-	-	-	-	-
向非控制權益支付股息	-	-	-	-	-	-	(33,884)	(33,884)
與所有者交易總額	(18,890)	(50,212)	69,102	-	-	-	(33,884)	(33,884)
2023年6月30日結餘	520,756	369,474	-	524,012	10,897,233	12,311,475	436,767	12,748,242

中期財務資料

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	權益合計
	股本	股本溢價	庫存股	其他儲備	保留盈餘	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	
2024年1月1日結餘	520,756	369,474	-	617,063	11,075,735	12,583,028	420,901	13,003,929
綜合收益								
期內盈利	-	-	-	-	373,845	373,845	49,420	423,265
其他綜合收益	-	-	-	(102,952)	-	(102,952)	-	(102,952)
期內總綜合收益	-	-	-	(102,952)	373,845	270,893	49,420	320,313
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易								
回購股份	-	(380)	(128)	-	-	(508)	-	(508)
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	-	9,800	9,800
與所有者交易總額	-	(380)	(128)	-	-	(508)	9,800	9,292
2024年6月30日結餘	520,756	369,094	(128)	514,111	11,449,580	12,853,413	480,121	13,333,534

上述中期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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營活動產生的現金	587,120	520,786
已付利息	(63,425)	(71,969)
已付所得稅	(667,744)	(284,073)
經營活動之現金(流出)/流入淨額	(144,049)	164,744
投資活動的現金流量		
支付一家合營企業投資款	(4,900)	(9,800)
從一家合營企業取得的股息	14,700	-
向一家合營企業發放貸款	(243,000)	-
合營企業貸款償還	3,250	20,543
一家聯營公司貸款償還	-	2,465
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	-	(17,000)
處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	6,074	14,953
處置一家聯營公司	5,380	-
購入物業、廠房及設備	(102,367)	(154,722)
處置物業、廠房及設備所得款	8,449	38,502
購入土地使用權資產	(307)	(569)
購入無形資產	(15,795)	-
初始期限超過三個月的定期存款的存放	(340,000)	(333,588)
初始期限超過三個月的定期存款的提取	252,543	283,538
收取利息	140,206	130,756
投資活動之現金流出淨額	(275,767)	(24,922)
融資活動的現金流量		
取得借款	2,000,600	2,004,990
償還借款	(2,126,468)	(1,610,756)
租賃負債本金	(1,294)	(2,261)
非控制性權益資本投入	9,800	-
取得/(償還)非控制所有者款項	3,270	(42,706)
向非控制權益支付股息	-	(33,884)
融資活動之現金(流出)/流入淨額	(114,092)	315,383
現金及現金等價物淨(減少)/增加	(533,908)	455,205
期初現金及現金等價物	9,432,353	7,748,703
現金及現金等價物之匯兌收益	1,316	20,195
期末現金及現金等價物	8,899,761	8,224,103

上述中期簡明合併現金流量表應與相應附註一併閱讀。

中期財務資料

中期財務資料附註

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布的公告一併閱讀，2023年度財務報告乃根據香港會計師公會頒布的《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。

中期財務資料附註(續)

4 估計

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

在編製此等中期財務資料時，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2023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2023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。

	2024年6月30日				合計 人民幣千元
	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	
銀行及其他借款本金	2,454,110	215,200	698,865	50,000	3,418,175
銀行及其他借款利息	89,842	47,742	7,605	3,550	148,739
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)	16,902,788	-	-	-	16,902,788
租賃負債	2,511	2,528	7,585	1,264	13,888
	19,449,251	265,470	714,055	54,814	20,483,590
財務擔保	1,292,991	15,600	-	-	1,308,591

中期財務資料

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)

	2023年12月31日				合計 人民幣千元
	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	
銀行及其他借款本金	2,542,721	258,520	676,802	66,000	3,544,043
銀行及其他借款利息	93,750	40,566	41,631	11,181	187,128
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)	16,751,691	-	-	-	16,751,691
租賃負債	3,358	2,467	7,585	2,528	15,938
	19,391,520	301,553	726,018	79,709	20,498,800
財務擔保	1,411,759	-	-	-	1,411,759

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2024年6月30日及2023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：

於活躍市場交易的金融工具的公允價值以報告期末的市場報價為基礎。如果報價可以隨時定期從交易所、交易商、經紀人、行業組織、定價服務或監管機構獲得，並且這些價格代表了實際和定期發生的市場交易，則該市場被視為活躍市場。本集團持有的金融資產所使用的市場報價為現行買入價。這些工具包括在第1層。

非在活躍市場交易的金融工具，其公允價值採用估值技術確定。該等估值技術最大限度地利用可獲得的可觀察市場資料，並盡可能少地依賴實體特定的估計。如果一項工具的公允價值所需的所有重要輸入都是可觀察的，則該工具包括在第2層。

倘若一項或多項重大輸入並非基於可觀察的市場資料，則該工具包括在第3層。

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)

	於2024年6月30日			
	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	合計 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				
— 上市權益證券	12,519	—	—	12,519
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	588,487	—	—	588,487
	601,006	—	—	601,006
	2023年12月31日			
	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	合計 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	—	—	6,000	6,000
— 上市權益證券	11,315	—	—	11,315
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	725,835	—	—	725,835
	737,150	—	6,000	743,150

評估技術在本期內沒有發生其他變化。

中期財務資料

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	6,000	329,280
增加	–	17,000
處置	(6,000)	(17,355)
公允價值變動	–	95,115
轉撥至第1層(a)	–	(367,040)
於6月30日	–	57,000
於「其他利得一淨額」中確認的利得	74	953

- (a) 於2023年3月，本集團投資的上海建科集團股份有限公司(「上海建科」)完成首次公開募股並於上海證券交易所主板上市。

本集團對上海建科投資的公允價值由管理層使用上海建科首次公開募股完成後股票的市場報價確定。

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。

中期財務資料附註(續)

6 分部資料

執行董事(主要經營決策者)根據經營盈利的計量評估營運分部的表現。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2023年相比，2024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部客戶的收入，其計量方法與合併利潤表方法一致。

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	8,596,299	3,002,236	1,001,350	170,791	12,770,676
經營盈利/分部業績	324,535	320,526	(22,768)	2,141	624,434
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	83,210	(644)	1,504	441	84,511

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

	截至2023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	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	8,230,935	4,822,040	1,110,109	161,562	14,324,646
經營盈利／分部業績	483,044	751,482	(114,818)	57	1,119,765
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	18,166	(2,139)	80,965	(411)	96,581

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。

本公司於中國註冊，集團大部分業務均發生在中國境內，且大部分資產均位於中國。

本集團除金融資產及遞延所得稅資產之外的非流動資產總額主要分佈中國境內。

中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

收入按類別分析

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
提供建築工程服務：		
— 在一段時間內確認	8,596,299	8,230,935
銷售物業：		
— 在某一時點確認	3,002,236	4,822,040
銷售建築材料：		
— 在某一時點確認	274,780	526,100
— 在一段時間內確認	726,570	584,009
	1,001,350	1,110,109
其他：		
— 在某一時點確認	96,815	80,088
— 在一段時間內確認	14,196	16,057
	111,011	96,145
其他來源收入：		
— 租賃收入	59,780	65,417
	12,770,676	14,324,646

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

7 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)	35,283	40,667
	489,970	485,694

(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	1,705	139
於6月30日	454,687	414,830
列示為應佔淨資產	454,687	414,830

(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	(2,384)	(3,278)
於6月30日	35,283	54,636
列示為應佔淨資產	35,283	54,636

中期財務資料附註(續)

8 開發中物業

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
以成本計量	5,700,706	7,858,272
以可變現淨值計量	2,168,128	719,866
	7,868,834	8,578,138

9 已完工之待售物業

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
以成本計量	2,686,431	6,564,597
以可變現淨值計量	3,836,147	857,034
	6,522,578	7,421,631

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

10 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)	136,586	137,593
	535,767	536,520
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)	304,787	75,343
	7,628,674	7,128,853

(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
	724,507	483,785
減：減值撥備	(20,539)	(9,515)
於6月30日	703,968	474,270
減：流動部分	(304,787)	(75,343)
非流動部分	399,181	398,927

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。

中期財務資料附註(續)

10 貿易及其他應收款項(續)

(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	(1,000)	(2,465)
減：減值撥備	139,213 (2,627)	140,213 (2,620)
於6月30日	136,586	137,593

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	(648,131)	(630,041)
	5,151,030	4,930,759

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	540,402	386,986
	5,799,161	5,560,800

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

10 貿易及其他應收款項(續)**(c) 貿易應收款(續)**

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
	1,455,274	1,362,937
減：減值撥備	(19,792)	(18,421)
	1,435,482	1,344,516
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
	737,375	778,235
其他應收款及預付款項	2,172,857	2,122,751

(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)

11 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2023年6月30日止六個月				
於2023年1月1日	742,020	16,520	3,146,542	758,548
增添	569	—	154,722	—
資本化的利息(附註21)	—	—	14,679	—
處置	(6,382)	—	(32,888)	—
折舊	(11,896)	(1,510)	(131,087)	—
公允價值虧損	—	—	—	(1,093)
於2023年6月30日	724,311	15,010	3,151,968	757,455
截至2024年6月30日止六個月				
於2024年1月1日	709,656	13,500	3,053,270	1,132,408
增添	100	207	102,367	—
資本化的利息(附註21)	—	—	12,569	—
處置	—	—	(6,905)	—
折舊	(10,374)	(1,510)	(146,246)	—
公允價值虧損	—	—	—	1,337
於2024年6月30日	699,382	12,197	3,015,055	1,133,745

於2024年及2023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。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

12 無形資產

	建築石料採礦權 人民幣千元 (附註a)	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年6月30日止六個月			
於2023年1月1日	371,613	16,534	388,147
添置	-	-	-
攤銷(a)	-	-	-
於2023年6月30日	371,613	16,534	388,147
截至2024年6月30日止六個月			
於2024年1月1日	371,613	16,534	388,147
添置	26,050	-	26,050
攤銷(a)	-	-	-
於2024年6月30日	397,663	16,534	414,197

(a) 截至2024年6月30日，本集團尚未開始任何採礦生產活動，因此未有計入損益的攤銷。

中期財務資料附註(續)

13 合同資產

合同資產的明細列示如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
與建築工程服務有關	6,359,856	6,356,749
與安裝建築材料有關	463,357	471,886
	6,823,213	6,828,635
減：減值撥備	(269,370)	(215,351)
合同資產合計	6,553,843	6,613,284

14 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	庫存股 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日					
— 內資股	350,742	350,742	-	-	350,742
— H股	170,014	170,014	369,474	-	539,488
	520,756	520,756	369,474	-	890,230
回購H股(a)	(128)	-	(380)	(128)	(508)
於2024年6月30日					
— 內資股	350,742	350,742	-	-	350,742
— H股	169,886	170,014	369,094	(128)	538,980
	520,628	520,756	369,094	(128)	889,722

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

14 股本及溢價(續)

	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	庫存股 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日					
— 內資股	350,742	350,742	—	—	350,742
— H股	188,904	188,904	419,686	(69,102)	539,488
	539,646	539,646	419,686	(69,102)	890,230
註銷H股	(18,890)	(18,890)	(50,212)	69,102	—
於2023年6月30日					
— 內資股	350,742	350,742	—	—	350,742
— H股	170,014	170,014	369,474	—	539,488
	520,756	520,756	369,474	—	890,230

(a) 於本期內，本公司合計回購128,000股H股，約佔本公司H股股份總數的0.0753%，佔本公司已發行股份總數的0.0246%。

中期財務資料附註(續)

15 其他儲備

	金融資產的 公允價值儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積金 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至2023年6月30日止六個月				
於2023年1月1日	76,096	252,990	(8,987)	320,099
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	271,348	—	—	271,348
價值變動—稅收影響	(67,836)	—	—	(67,836)
貨幣折算差異	—	—	401	401
於2023年6月30日	279,608	252,990	(8,586)	524,012
截至2024年6月30日止六個月				
於2024年1月1日	366,520	259,069	(8,526)	617,063
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	(137,348)	—	—	(137,348)
價值變動—稅收影響	34,338	—	—	34,338
貨幣折算差異	—	—	58	58
於2024年6月30日	263,510	259,069	(8,468)	514,111

16 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)	6,461,989	7,000,856
	17,631,768	17,762,483

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

16 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：

	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	396,740	397,297
	11,169,779	10,761,627

(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	1,230,816	1,312,235
	6,461,989	7,000,856

(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。

中期財務資料附註(續)

17 銀行及其他借款

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
長期銀行借款		
— 有抵押(a)	1,089,825	1,296,852
— 無抵押有擔保(b)	152,000	50,000
減：一年內到期的長期銀行借款	(277,760)	(345,530)
	964,065	1,001,322
流動負債		
短期銀行借款		
— 有抵押(a)	170,000	90,000
— 無抵押有擔保(b)	1,860,350	1,967,662
— 有集團內子公司給予的擔保	146,000	139,529
一年內到期的長期銀行借款	277,760	345,530
	2,454,110	2,542,721
	3,418,175	3,544,043

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

17 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	3,544,043	2,978,136
增加額	2,013,000	2,004,990
還款額	(2,138,868)	(1,610,756)
於6月30日	3,418,175	3,372,370

(a) 本集團用作銀行及其他借款抵押之資產如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
開發中物業	1,680,748	1,950,460
土地使用權資產	250,000	271,996
物業、廠房及設備	475,052	665,534
	2,405,800	2,887,990

(b) 此等借款之擔保人如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
本公司	1,987,350	1,992,662
本公司和非控制性權益(聯合)	25,000	25,000
	2,012,350	2,017,662

(c) 銀行及其他借款之賬面值主要以人民幣結算。於2024年6月30日之加權平均實際年利率為3.49%(於2023年12月31日：3.65%)。

中期財務資料附註(續)

18 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
利息收入來自		
— 投資性金融資產	113,457	102,074
— 對項目經理和合營企業借款	27,721	29,702
	141,178	131,776

19 其他利得－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 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
	10,151	366,463

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

20 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
建築服務之成本	6,180,643	6,122,255
僱員福利開支	2,363,570	2,251,063
出售物業之成本	2,459,472	3,854,933
使用的原材料及消耗品	749,607	823,011
折舊	156,620	144,493
開發中物業減值撥備的計提	22,624	88,643
已完工之待售物業減值撥備的計提	61,183	4,744
製成品及在產品的存貨變動	53,786	51,768
其他	165,555	265,629
	12,213,060	13,606,539

21 融資收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
財務收益：		
持以現金管理的金融資產利息收入	8,921	6,942
融資成本：		
銀行及其他借款和租賃負債的利息	(63,425)	(71,969)
減：開發中物業的資本化利息	41,681	43,125
減：在建工程的資本化利息	12,569	14,679
	(9,175)	(14,165)
融資活動淨外匯收益	1,316	13,961
	(7,859)	(204)
融資收益－淨額	1,062	6,738

中期財務資料附註(續)

22 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估計的所得稅率而確認。

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 人民幣千元	2023年 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
	248,146	473,086
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	(30,544)	(13,409)
	217,602	459,677

23 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)	520,756	526,108
每股基本盈利(人民幣元)	0.72	1.34

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。

24 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6月30日止六個月：零)。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

25 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
就借款向一家聯營公司提供的擔保(b)	15,600	-
	1,308,591	1,411,759

(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提供保證。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) 為一家聯營公司的借款提供擔保的最大風險額。

26 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) 與合營企業的交易

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銷售貨品	6,846	2,135
提供建築服務	869	5,416
租金收入	4,145	105
購入技術諮詢服務	19,701	1,947
購入建築材料	75,438	21,618

(b) 與合營企業的期末結餘

	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	21,323	51,731
貿易應付款	12,581	22,878

釋義

在本中期報告中，除非文意另有所指，下列詞彙具有如下特定意義：

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

釋義

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2024年6月30日止六個月