

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2025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2025年6月30日止六個月(「期內」)未經審核中期業績，並呈列2024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2025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

未經審核			
截至6月30日止六個月			
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業額	4	8,502,567	12,770,676
銷售成本		(7,993,868)	(11,805,399)
毛利		508,699	965,277
其他收入		63,971	141,178
其他利得－淨額	5	29,051	10,151
分銷成本		(87,386)	(67,302)
行政開支		(337,462)	(340,359)
轉回／(計提)金融及合同資產減值損失		76,714	(84,511)
經營盈利		253,587	624,434
財務收益		8,785	8,921
融資成本		(12,483)	(7,859)
融資(成本)／收益－淨額		(3,698)	1,062
應佔權益法核算投資之經營業績		(4,561)	15,371
除所得稅前盈利		245,328	640,867
所得稅項	6	(101,897)	(217,602)
本期盈利		143,431	423,265
應佔盈利：			
－本公司所有者		140,981	373,845
－非控制性權益		2,450	49,420
		143,431	423,265
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	0.27	0.72

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
當期盈利	143,431	423,265
其他綜合收益／(損失)：		
<u>其後將重分類至損益的項目</u>		
貨幣折算差異	273	58
<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	(74,156)	(103,010)
當期其他綜合損失，扣除稅項	(73,883)	(102,952)
當期總綜合收益	<u>69,548</u>	<u>320,313</u>
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	67,098	270,893
— 非控制性權益	<u>2,450</u>	<u>49,420</u>
	<u>69,548</u>	<u>320,313</u>

中期簡明合併資產負債表

		未經審核 2025年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2024年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,994,067	3,041,440
使用權資產		702,602	698,182
投資性房地產		1,173,498	1,174,384
無形資產		381,850	380,184
權益法核算之投資	8	498,845	514,727
貿易及其他應收款項	9	398,747	398,116
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產		622,264	721,139
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		13,767	13,486
遞延所得稅資產		418,706	429,805
		7,204,346	7,371,463
流動資產			
存貨		346,002	419,306
開發中物業		6,441,166	6,903,082
已完工之待售物業		7,300,773	6,379,748
合同資產		3,256,239	4,612,561
貿易及其他應收款項	9	8,764,595	9,360,962
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		5,569	64,672
受限制銀行存款		1,561,380	1,248,932
期限超過三個月的定期存款		1,218,215	832,376
現金及現金等價物		8,247,942	8,009,474
		37,141,881	37,831,113
總資產		44,346,227	45,202,576

中期簡明合併資產負債表(續)

		未經審核 2025年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2024年 12月31日 人民幣千元
權益			
本公司所有者權益			
股本和溢價及庫存股		889,722	889,722
其他儲備		634,685	635,849
保留盈餘		11,506,683	11,463,935
		13,031,090	12,989,506
非控制性權益		528,036	558,017
權益合計		13,559,126	13,547,523
負債			
非流動負債			
銀行借款		426,250	429,432
租賃負債		8,149	9,317
遞延所得稅負債		242,498	266,358
		676,897	705,107
流動負債			
合同負債		10,115,064	10,394,542
貿易及其他應付款項	10	16,150,018	16,773,049
租賃負債		2,105	1,995
銀行借款		3,553,224	3,279,516
應付所得稅項		289,793	500,844
		30,110,204	30,949,946
負債合計		30,787,101	31,655,053
權益及負債總計		44,346,227	45,202,576

附註

1 概述

實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2025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2025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。此中期財務信息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2024年12月31日止的年度合併財務報表(「2024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併閱讀，2024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2025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2024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2025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2025年及2024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2025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	6,134,836	1,621,065	1,789,433	311,232	9,856,566
其他收入來源					
租金收入	—	—	—	92,195	92,195
分部總營業額	6,134,836	1,621,065	1,789,433	403,427	9,948,761
減：分部間營業額	(477,698)	(4,717)	(741,076)	(222,703)	(1,446,194)
對外營業額	5,657,138	1,616,348	1,048,357	180,724	8,502,567
經營盈利／(虧損)	166,581	105,034	(34,731)	16,703	253,587
折舊	33,681	16,441	57,371	24,545	132,038
(轉回)／計提金融及 合同資產減值損失	(53,376)	8,474	(31,494)	(318)	(76,714)
	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／(虧損)	324,535	320,526	(22,768)	2,141	624,434
折舊	36,935	21,149	69,665	30,383	158,132
計提／(轉回)金融及 合同資產減值損失	83,210	(644)	1,504	441	84,511

5 其他利得－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
土地使用權之處置利得	7,219	—
政府補貼	9,987	7,226
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	111	74
淨外匯利得／(損失)	757	(2,683)
物業、廠房及設備之處置利得	10,157	1,544
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	1,178	1,204
投資性房地產公允價值變動(虧損)／利得	(886)	1,337
捐贈支出	(265)	(10,480)
其他	793	11,929
	<u>29,051</u>	<u>10,151</u>

6 所得稅項

期內本集團承擔的所得稅情況與2024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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	57,524	174,606
—土地增值稅	44,026	73,540
	<u>101,550</u>	<u>248,146</u>
遞延稅項	347	(30,544)
	<u>101,897</u>	<u>217,602</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	
	2025年	2024年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	140,981	373,845
已發行普通股的加權平均數(千股)	520,663	520,756
每股基本盈利(人民幣元)	0.27	0.72

截至2025年及2024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

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
於合營企業之投資(a)	474,849	481,671
於聯營公司之投資(b)	23,996	33,056
	498,845	514,727

(a) 於合營企業之投資

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	481,671	445,027
增添	–	4,900
應佔經營業績	2,499	17,755
股息	(9,800)	(14,700)
本集團與合營企業交易之調整	479	1,705
於6月30日	474,849	454,687
列示為應佔淨資產	474,849	454,687

(b) 於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	33,056	40,667
增添	—	1,000
處置	(2,000)	(4,000)
應佔經營業績	<u>(7,060)</u>	<u>(2,384)</u>
於6月30日	<u>23,996</u>	<u>35,283</u>
列示為應佔淨資產	<u>23,996</u>	<u>35,283</u>

9 貿易及其他應收款項

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
對合營企業之借款(a)	<u>398,747</u>	<u>398,116</u>
	<u>398,747</u>	<u>398,116</u>
流動資產		
貿易應收款(c)	5,836,228	6,148,448
其他應收款及預付款項(d)	2,600,156	3,027,276
對合營企業之借款(a)	190,909	47,936
對聯營公司之借款(b)	<u>137,302</u>	<u>137,302</u>
	<u>8,764,595</u>	<u>9,360,962</u>

(a) 對合營企業之借款

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
於1月1日	459,623	483,785
增添	144,642	2,322
償還	—	(28,450)
預提利息	983	1,966
	<u>605,248</u>	<u>459,623</u>
減：減值撥備	<u>(15,592)</u>	<u>(13,571)</u>
於6月30日	589,656	446,052
減：流動部分	<u>(190,909)</u>	<u>(47,936)</u>
非流動部分	<u>398,747</u>	<u>398,116</u>

本集團按每年4%至每年5.25% (2024年12月31日：每年4%至每年5.25%) 的市場貸款利率計息之合營企業借款為人民幣51,424,000元 (2024年12月31日：人民幣50,441,000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。所有給予合營企業的貸款均為無抵押貸款。

(b) 對聯營公司之借款

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
於1月1日	139,873	140,213
償還	—	(340)
	<u>139,873</u>	<u>139,873</u>
減：減值撥備	<u>(2,571)</u>	<u>(2,571)</u>
於6月30日	<u>137,302</u>	<u>137,302</u>

對聯營公司之借款金額為免息及無抵押。

(c) 貿易應收款

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款	6,603,435	6,897,890
減：減值撥備	(767,207)	(749,442)
	<u>5,836,228</u>	<u>6,148,448</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：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	2,224,787	2,689,176
3個月至1年	2,500,154	2,342,252
1至2年	782,729	789,157
2至3年	515,653	542,006
3年以上	580,112	535,299
	<u>6,603,435</u>	<u>6,897,890</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2025年6月30日止六個月，對貿易應收款計提人民幣767,207,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣648,131,000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

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024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	761,930	754,007
－對項目經理借款(i)	108,635	110,421
－政府補貼	338,466	377,256
－其他應收款項	221,981	225,932
	<u>1,431,012</u>	<u>1,467,616</u>
減：減值撥備	<u>(15,754)</u>	<u>(16,231)</u>
	<u>1,415,258</u>	<u>1,451,385</u>
預付款項：		
－用於物業開發的土地使用權之預付款項	586,366	729,305
－付給供應商之預付款項	189,996	413,173
－預繳稅金	323,033	320,514
－其他預付款項	85,503	112,899
	<u>1,184,898</u>	<u>1,575,891</u>
其他應收款及預付款項	<u>2,600,156</u>	<u>3,027,276</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

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款(a)	10,617,897	11,173,249
其他應付款項(b)	5,532,121	5,599,800
	16,150,018	16,773,049

(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：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	4,921,589	4,828,004
3個月至1年	3,587,494	3,996,898
1至2年	1,107,811	1,164,515
2至3年	703,676	824,169
3年以上	297,327	359,663
	10,617,897	11,173,249

(b) 其他應付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
項目經理按金	3,089,985	3,176,946
應付非控制性權益之款項(i)	538,999	573,952
預收政府拆遷款(ii)	450,591	450,591
購房者之預付保證金	354,470	240,088
其他應付稅項	127,735	143,669
應付職工薪酬	22,119	57,810
股東股利	20,386	—
其他	927,836	956,744
	5,532,121	5,599,800

(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2025年6月30日止六個月，本集團實現營業額約人民幣8,502,567,000元，較去年同期下降約33%；經營盈利約人民幣253,587,000元，較去年同期大幅下降約59%；本公司所有者應佔盈利約人民幣140,981,000元，較去年同期大幅下降約62%；每股盈利約人民幣0.27元，較去年同期大幅下降約63%。營業額及經營盈利的下降主要由於行業的下行導致本集團建築施工及房產開發業務收入及利潤均較2024年同期有較大幅度的下降。

營業額

	截至6月30日止六個月				變 動
	2025年		2024年		
	人 民 幣	比 重	人 民 幣	比 重	
	千 元		千 元		
建 築 施 工	5,657,138	67%	8,596,299	67%	-34%
房 產 開 發	1,616,348	19%	3,002,236	24%	-46%
建 築 材 料	1,048,357	12%	1,001,350	8%	5%
其 他	180,724	2%	170,791	1%	6%
總 額	8,502,567	100%	12,770,676	100%	-33%

經營盈利／(虧損)

	截至6月30日止六個月				變 動
	2025 年		2024 年		
	人 民 幣 千 元	比 重	人 民 幣 千 元	比 重	
建 築 施 工	166,581	66%	324,535	52%	-49%
房 產 開 發	105,034	41%	320,526	51%	-67%
建 築 材 料	(34,731)	-14%	(22,768)	-3%	-53%
其 他	16,703	7%	2,141	0%	680%
總 額	253,587	100%	624,434	100%	-59%

建築施工業務

截至2025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5,657,138,000元，較去年同期下降約34%；經營盈利約人民幣166,581,000元，較去年同期大幅下降約49%。建築施工業務營業額及經營盈利的下降主要是由於受房地產投資持續下跌影響，市場急劇萎縮，行業競爭加劇所致。

2025年上半年，國際環境複雜多變，國際經貿秩序遭受重創，不穩定性、不確定性增加，中國經濟頂壓前行，中國政府推行更加積極有為的宏觀經濟和財政政策，上半年經濟運行延續穩中向好發展態勢，主要指標好於預期，展現出了中國經濟的強大韌性和活力。但就本集團所處行業而言，上半年，房地產行業投資與施工端壓力未解，地產需求端延續疲軟態勢，且受地方政府債務壓力制約，基礎設施建設投資增長有所放緩。受市場急劇萎縮、行業競爭加劇的影響，央企、地方國企與頭部民企之間的競爭更趨激烈。

期內，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣52.4億元(2024年同期：人民幣81.4億元)，較去年同期下降約36%，新接合同的下降主要由於市場的急劇萎縮，本集團在新接項目時亦審慎評估項目之風險。期內，本集團充分發揮本地建築龍頭企業的優勢，不斷深化與央企的項目合作，拓展大建設領域，承接了柯橋北環快速通道(臨杭大道、杭州灣大道快速化改造工程)、柯橋北環濱海延伸綫工程(綠雲路—春曉路段)、紹興光電顯示基地二期項目、臨空數智產業園(浙江現代人防產業園一期)、欣明•昆侖壹號3期住宅項目、青山區武東舊改一期A區建設項目工程總承包(EPC)、博茨瓦納NF道路工程等。

房產開發業務

物業銷售

截至2025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1,616,348,000元，較去年同期大幅下降約46%；經營盈利約人民幣105,034,000元，較去年同期大幅下降約67%。期內確認收入的物業項目較去年同期確認收入的項目明顯減少，且項目利潤率較低。

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)
寶業碧甌佳苑	麗水	8,297	52,379	434,600
寶業四季園	紹興	16,151	22,018	355,625
寶業濱河綠苑	亳州	4,755	29,402	139,818
寶業雲溪里	紹興	19,322	5,132	99,166
寶業江南府	阜陽	6,569	12,148	79,798

截至2025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17.8億元，銷售面積約195,859平方米。

開發中的物業

於2025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%
大坂綠碳園	紹興	35,656	100%
春映堂前園	紹興	78,551	70%
夏履項目	紹興	規劃中	60%
璞園	武漢	165,144	100%
沁園	宜昌	196,596	100%
濱河綠苑	蒙城	86,443	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	23,012	100%
學府綠苑	泗縣	規劃中	100%
晴嵐綠苑	亳州	357,436	51%
光武毓秀園	界首	規劃中	100%

寶業四季園位於浙江省省級旅遊度假區會稽山旅遊度假區內，歷史文化與山水風光薈萃，是古越文明的發祥之地。這裡不僅積澱了深厚的文化底蘊，流傳著諸多神話傳說，更留存著諸多的歷史人文遺蹟，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。二期部分已交付買家，剩餘部分尚在開發及銷售中。

大坂綠碳園，位於浙江省紹興市柯橋區主城區，本公司全資附屬公司於2024年7月通過公開招拍掛方式取得，土地成交價為人民幣291,876,600元，土地總面積約為14,094平方米，規劃建築面積約為35,655.62平方米。項目由6幢16-17層高層住宅組成，緊鄰小學、初中、高中及坂湖公園。項目已於2025年4月開始銷售，銷售形勢良好，預計將於2027年交付。

春映堂前園位於浙江省紹興市越城區，項目佔地面積約42,966平方米，規劃建築面積約78,551平方米，於2024年7月通過公開招拍掛方式取得，成交價為416,000,000元，本集團佔70%的權益。該項目由12幢8-10層住宅組成，容積率為1.2，配套設施醇熟，自然風光秀麗。項目緊鄰塔山、府山雙公園，周邊銀泰百貨、紹興天地等商業地標群與魯迅故里、紹興大學等文旅教育資源環伺，致力打造城市繁華與自然詩意共享的高質量低密園林小區。目前該項目尚處於建設施工階段，預計將於2025年下半年開始預售。

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」已開發完畢，剩餘尾房在售。另外兩個獨立區塊尚未開始開發。

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。該項目由9棟住宅組成，已於2025年3月完成竣工備案，項目銷售形勢良好，預計將於2025年9月開始交付。

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，一期於2023年11月開始銷售，截止目前住宅、商舖產品已售罄，並斬獲2024年宜昌市年度銷冠樓盤殊榮；二期已於2024年底開始施工，2025年1月開始預售，目前5棟樓在售，並榮膺2025年第二季度宜昌市銷冠樓盤。

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。項目容積率為2.0，濱河綠苑一期已交付，二期預計將於2026年上半年交付；三期和四期尚在施工中。

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，第一、第二及第三組團已陸續交付，僅剩少量餘房銷售中。第四及第五組團尚在規劃中。

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，目前僅剩二期2棟尚在施工中，其餘已售部分都已交付。

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AB地塊及C地塊部分已交付，C地塊尚有2棟正在施工中，預計2025年下半年完工並交付。

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。該項目南區一期部分已經交付，二期三期正在銷售中。

光武毓秀園項目位於安徽省阜陽市界首市，本集團於2024年9月以總價人民幣92,867,394元取得該項目土地使用權。項目總佔地面積約78,157平方米，規劃總建築面積約132,868平方米。項目建設完成後，由界首市政府平台公司全部回購。該項目現處於前期設計階段，預計2026年交付。

新增土地儲備

期內，本集團並沒有新增土地儲備。據住房和城鄉建設部統計數據，常住人口城鎮化率從2012年的53.1%上升到2024年的67%，城鎮人口由7.2億人增加到9.4億人。城市住宅已經飽和。未來中國房地產市場的增量市場不可能繼續過去的高速增長。在新增土地儲備上，本集團將採取審慎進取的態度，秉承穩健經營、創新經營方式的理念。未來，本集團在拿地策略上將廣泛地評估所在區域地方政府整體負債水平、人口流入流出情況、製造業發展等綜合性因素，主要聚焦於本集團業務廣泛覆蓋、經濟條件較好的上海、浙江、湖北等中心城市。

建築材料業務

截至2025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1,048,357,000元，較去年同期增長約5%；經營虧損約人民幣34,731,000元，虧損較去年同期大幅增加約53%。經營虧損的增加主要由於行業競爭加劇導致。

截至2025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				
	2025年		2024年		變動
	人民幣 千元	比重	人民幣 千元	比重	
幕牆	709,377	68%	568,683	58%	25%
家居及室內裝飾	89,070	8%	123,959	12%	-28%
預拌混凝土	21,638	2%	64,286	6%	-66%
PC裝配式疊合板	127,085	12%	164,505	16%	-23%
木製品及防火材料	29,333	3%	31,240	3%	-6%
鋼結構	5,281	1%	17,859	2%	-70%
其他	66,573	6%	30,818	3%	116%
合計	<u>1,048,357</u>	<u>100%</u>	<u>1,001,350</u>	<u>100%</u>	<u>5%</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2025年6月，生產綫開始生產。

業務展望

建築施工業務

2025年7月中央城市工作會議指出，我國城鎮化正從快速增長期轉向穩定發展期，城市發展正從大規模增量擴張階段轉向存量提質增效為主的階段。在全球政治、經濟格局重塑大背景下，建築行業也需要適應市場競爭加劇、行業加快轉型升級的新形勢新任務。在當前宏觀環境下，拉動中國經濟發展的三駕馬車投資、消費和出口，整體都在承壓。房地產業進入深度調整期以來，建築施工企業不僅遭遇市場的急劇萎縮，存量市場亦受到房地產開發企業資金鏈緊張之影響帶來的壓力與挑戰。建築施工企業將面臨規模和效益的雙重壓力。市場萎縮導致新增項目數量減少，優質項目資源向頭部企業央企、地方國企集中。然而，抱怨解決不了問題。本集團始終堅信只有夕陽的產業，沒有夕陽的企業，只有堅持長期價值主義，才能跳出經濟發展的周期。本集團建築施工業務繼續堅持品質立企、通過各項措施降本增效，提升管控效率，充分發揮本集團技術集成優勢與資源整合能力，把握城市更新及基建完善帶來的結構性機會。

房產開發業務

自2023年6月「好房子」概念首次明確以來，今年「好房子」首次被寫入《政府工作報告》—適應人民群眾高品質居住需要，完善標準規範，推動建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」。本集團亦高瞻遠矚，在行業尚未形成「好房子」統一標準時，便以「百年宅體系」為內核、以「長效價值」為準則，致力於「全產業鏈集成」與「好房子」建造，將健康、低碳、智能等未來居住核心需求融入產品基因，不止用一磚一瓦、鋼筋水泥堆砌有形的建築邊界，更不斷探索營造人居與品質生活、人文溫度、城市共生的理想場域。近30年來，寶業一直聚焦需求端的建築節能降碳，切實把科技優勢轉化為市場優勢，並應用於上海活力天地、活力天境、紹興大坂綠園、新橋風情等100多萬平方米的一系列「百年宅」好房子社區。展望未來，隨著傳統住房發展理念與住宅體系已不能滿足新時期住宅發展的要求，「好房子」高品質住宅時代正式拉開帷幕，將重塑行業發展底層邏輯。

本集團將繼續秉持「像造汽車一樣造房子」的理念，通過全產業鏈模式集成開發經驗，聚焦細分需求，形成差異化競爭力，以建築科技賦能美好生活，真正將科研成果從實驗室轉化為市場認可的「好房子」產品。

建築工業化業務

我國是建築業的大國，基建強國，被廣大網民稱為「基建狂魔」，可以承建各類建設工程項目，不論多麼艱險、困難，只要有中國建設者的參與，就一定能成功。然而對於與廣大人民群眾關係最大的普通建築，尤其是普通住宅或公共建築，一些常見的建築通病卻始終存在，並沒有體現出人們所期望的時代的進步性。深究其原因，我們會發現建築業本質上屬於「服務業」—為發包人(業主)提供建設施工服務，它不同於製造業，直接向買家提供標準化工業產品。

本集團以傳統建築施工起家，對行業的敏銳洞察，令我們從早期便開始思考公司的整體戰略與建築業的未來發展。建築工業化必須基於建築業、建築物本身的特徵和限制條件，結合行業發展歷史與現狀才能實現工業化。一方面，建築業生產經營複雜，建築物壽命周期長，又與人類生產生活休戚相關，無法完全複製製造業的工業化路徑。另一方面，建築行業國家標準、行業技術眾多，但我國幅員遼闊，各地區域經濟狀況、氣候條件和居住習慣迥然不同。因此，在技術路綫選擇方面，本集團並沒有一味地從國外引進，而是引進後根據中國市場特點進行吸收消化改良，走出了一條適合自己的道路—集成創新。本集團自1996年起探索建築工業化集成和建築節能，多次主導國家建築節能科技攻關，解決了智能建造和建築能耗評價兩項卡脖子技術，並依託建築工業化全產業鏈模式，構建了一個大容量的先進製造業集群，以期在更高、更廣的範圍內實現建築工業化，取得更好經濟效益與社會效益。未來，本集團仍將通過拍地、設計、生產、施工到客戶拎包入住的全產業鏈模式，以寶業「百年宅」實現建築節能降碳。

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9.9% (2024年同期：36.9%)，另外佔貸款總額約51.9% (2024年同期：58.1%)的貸款是由本公司擔保的，約0.3%的貸款是由本公司和非控制性權益聯合擔保的 (2024年同期：0.7%)。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2025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2025年6月30日，本集團負債比率 (即期末負債合計除以權益合計) 約為2.3 (2024年12月31日：約2.3)。

資金指標分析如下：

	於6月30日	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	8,247,942	8,899,761
期限超過三個月的定期存款	1,218,215	416,758
受限制銀行存款	1,561,380	994,447
減：借款合計	(3,979,474)	(3,418,175)
現金淨額	7,048,063	6,892,791
本公司所有者權益	13,031,090	12,853,413
淨現金比率	54%	54%

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	
	2025年	2024年
股東權益回報率	1.08%	2.91%
每股淨資產(人民幣元)	25.03	24.68
流動比率	1.23	1.23

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140,981,000元，較上年同期大幅下降約62.3%，股東權益回報率較去年同期大幅下降約62.8%。於2025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

截至6月30日止六個月			
2025年			
2024年			
附註	人民幣千元	人民幣千元	
經營活動之現金流入／(流出)淨額	(i)	475,628	(144,049)
投資活動之現金流出淨額	(ii)	(467,331)	(275,767)
融資活動之現金流入／(流出)淨額	(iii)	232,696	(114,092)
現金及現金等價物淨增加／(減少)		240,993	(533,908)

附註：

- (i) 期內，本集團經營活動之現金流入淨額約為人民幣475,628,000元，較去年同期增加現金流入約為人民幣619,677,000元，主要由於期內房產業務預售收額較去年同期增加，且支付的土地增值稅較去年同期較少；
- (ii) 期內，本集團投資活動之現金流出淨額約為人民幣467,331,000元，較去年同期增加現金流出約人民幣191,564,000元，主要由於期限超過三個月的定期存款存放增加；
- (iii) 期內，本集團融資活動之現金流入淨額約為人民幣232,696,000元，較去年同期增加現金流入約人民幣346,788,000元，主要由於期內銀行借款增加所致。

行政開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的行政開支約人民幣337,462,000元，與去年同期的行政開支約人民幣340,359,000元基本持平，主要由於行政開支中以固定開支為主。

融資(成本)／收益－淨額

截至2025年6月30日止六個月，本集團發生財務收益約人民幣8,785,000元，融資成本約人民幣12,483,000元，融資成本淨額約人民幣3,698,000元(2024年同期：融資收益淨額約人民幣1,062,000元)，同比增加約人民幣4,760,000元，主要由於期內匯兌損失人民幣2,525,000元。

所得稅項

截至2025年6月30日止六個月，所得稅項包括約人民幣57,871,000元的企業所得稅(2024年同期：約人民幣144,062,000元)和約人民幣44,026,000元的土地增值稅(2024年同期：約人民幣73,540,000元)，較去年同期少計提約人民幣115,705,000元，主要由於期內行業的下行導致本集團建築施工及房地產開發業務的收入和利潤較2024年同期有較大幅度的下降，所得稅項也錄得相應下降。

財務擔保

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024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)	1,189,828	1,308,906
就授予關聯方借款的擔保(b)	49,980	49,980
合計	1,239,808	1,358,886

(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2025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、建築石料採礦權作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣1,594,583,000元(於2024年12月31日：人民幣847,422,000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。

2024年度末期股息

於2025年3月28日召開的本公司董事會會議上，董事會建議派發截至2024年12月31日止年度之末期股息，每股普通股人民幣0.12元(2023年：零)。2024年度利潤分配方案的議案已於本公司2025年6月13日召開的股東周年大會上審議通過。

2025年中期股息

董事會決議不派發截至2025年6月30日止六個月之中期股息(2024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2025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，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

重大訴訟仲裁事項

截至本公告日期，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2025年6月30日，本集團聘用的員工為5,866名(於2024年6月30日：6,236名)，間接僱用的工程施工人員約44,946名(於2024年6月30日：約62,659名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至2025年6月30日止六個月，本集團僱員福利開支達約人民幣1,595,142,000元(2024年同期：人民幣2,363,570,000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至2025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

於本公告日期，概無有關董事及監事變動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。審核委員會召開了一次會議，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假設，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2025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2025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2025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

2025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。