

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

# 2025 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	29	中期財務資料的審閱報告
4	公司資料		中期財務資料
5	財務摘要	30	中期簡明合併資產負債表
	管理層討論及分析	32	中期簡明合併利潤表
9	業績回顧	33	中期簡明合併綜合收益表
16	業務展望	34	中期簡明合併權益變動表
18	財務回顧	36	中期簡明合併現金流量表
		37	中期財務資料的附註
22	企業管治	61	釋義
26	其他資料		



# 企業簡介

## 業務架構



寶業集團股份有限公司



- 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



- 紹興「寶業四季園」
- 紹興「大坂綠碳園」
- 紹興「春映堂前園」
- 紹興「夏履項目」
- 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」
- 界首「光武毓秀園」



- 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



- 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



- 浙江
- 上海
- 湖北
- 安徽
- 河南



- 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

卓佳證券登記有限公司  
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

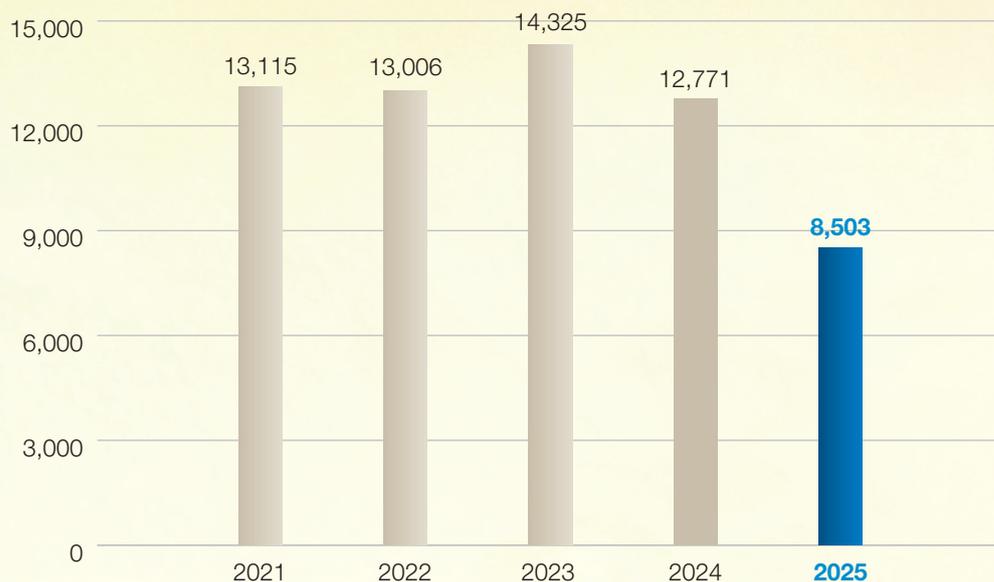
## 財務摘要

	截至6月30日止六個月／於6月30日				
	2025年 人民幣千元	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
<b>業績</b>					
營業額	<b>8,502,567</b>	12,770,676	14,324,646	13,005,950	13,114,524
本公司所有者應佔盈利	<b>140,981</b>	373,845	704,675	241,796	335,479
每股盈利(人民幣元)	<b>0.27</b>	0.72	1.34	0.44	0.60
<b>資產及負債</b>					
總資產	<b>44,346,227</b>	46,649,084	47,534,995	49,141,608	45,721,111
總負債	<b>30,787,101</b>	33,315,550	34,786,753	37,637,855	34,883,382
權益	<b>13,559,126</b>	13,333,534	12,748,242	11,503,753	10,837,729

## 主要財務比率

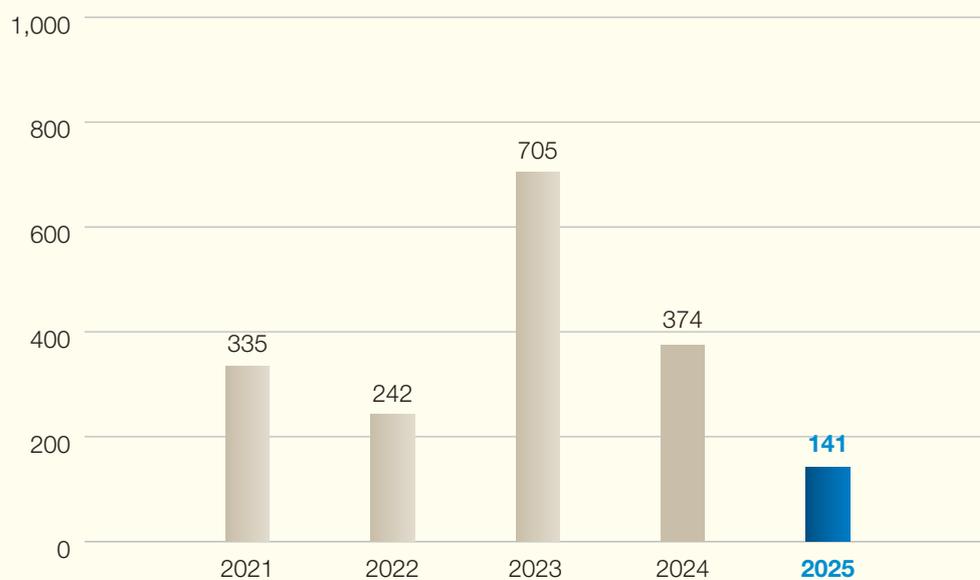
	截至6月30日止六個月／ 於6月30日	
	2025年	2024年
股東權益回報率	<b>1.08%</b>	2.91%
每股淨資產(人民幣元)	<b>25.03</b>	24.68
淨現金比率	<b>54%</b>	54%
流動比率	<b>1.23</b>	1.23
經營活動之現金流入／(流出)淨額(人民幣千元)	<b>475,628</b>	(144,049)

## 財務摘要



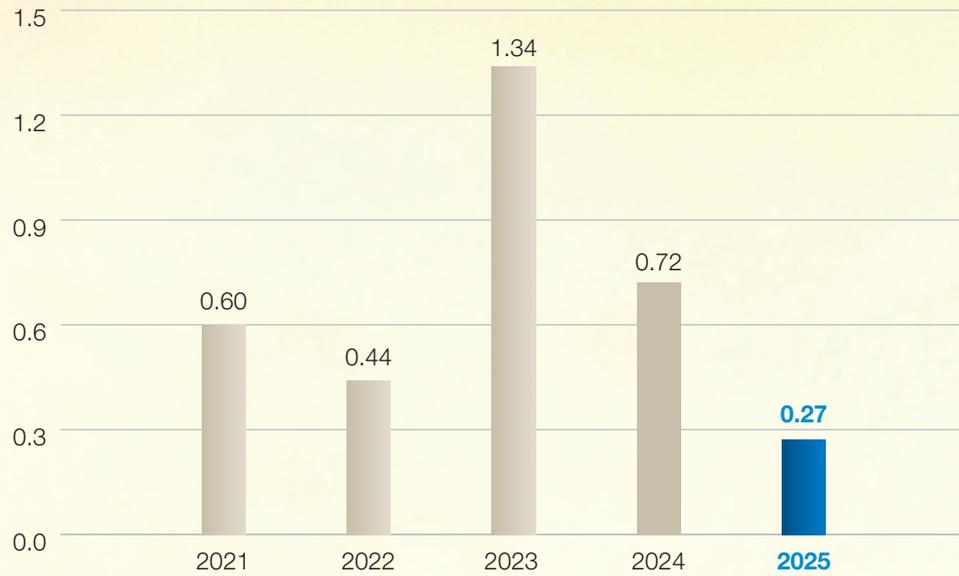
### 營業額

(人民幣百萬元)  
(截至6月30日止六個月)



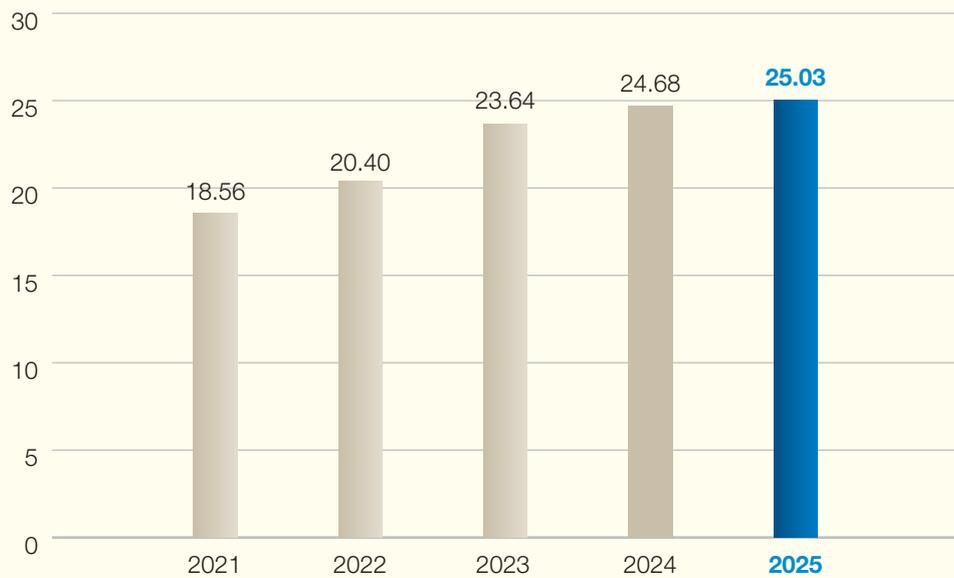
### 本公司所有者應佔盈利

(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。

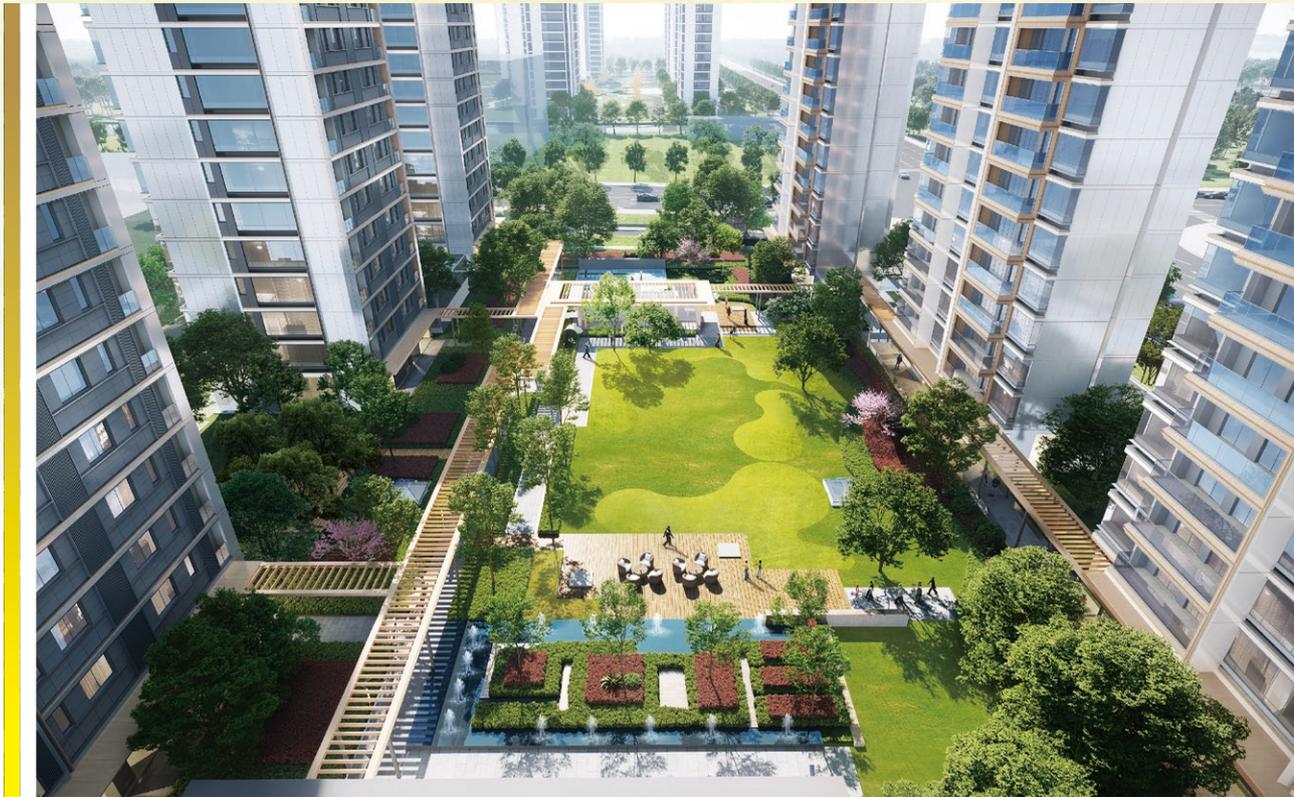
## 營業額

	截至6月30日止六個月				變動
	2025年		2024年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
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%

## 管理層討論及分析



### 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。



## 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%

## 管理層討論及分析

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。

大坂綠破園，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。

## 管理層討論及分析

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，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。

實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。

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，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。

## 管理層討論及分析

### 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				變動
	2025年		2024年		
	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	1,048,357	100%	1,001,350	100%	5%

### 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，我國城镇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，在技術路線選擇方面，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。

## 管理層討論及分析

### 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 人民幣千元	2024年 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

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元	2024年 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。

## 管理層討論及分析

### 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
就借款向一家聯營公司提供的擔保(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。

### 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)。

# 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。

## 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。

## 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。

## 企業管治

### 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2025年6月13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。

### 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了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，以及為聽取及了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](http://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2025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。

## H股主要股東

截至2025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	17.25%	5.63%
祝義才(附註1)	29,304,000	17.25%	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2025年6月30日止，本公司已發行總股本520,628,053股，其中H股169,886,000股。

## 組織章程文件

根據2024年7月1日正式生效的《公司法(2023年修訂)》，為體現《公司法》之更新，同時結合本公司實際情況和公司治理實踐的需要，進一步提升本公司的公司治理水準，公司章程中的部分條款亦作相應修改。於2025年6月13日，公司召開2024年度股東周年大會，以特別決議案審議批准了對《公司章程》的修訂方案，詳見本公司於2025年6月25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 非上市股 數目(好倉)	所持 H股數目 (好倉)	佔相關法團 總註冊資本 概約百分比
<b>董事</b>					
龐寶根先生	本公司	個人	193,753,054	—	37.22%
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	—	3.54%
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%
<b>監事</b>					
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%
<b>高級管理人員</b>					
婁忠華先生	本公司	個人	4,533,172	—	0.87%

附註：

截至2025年6月30日，公司總股本520,628,053股，其中H股169,886,000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它法人團體之股份或債券而獲益。

### 董事及監事資料變動

期內，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。

### 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。

### 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。

### 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。

## 其他資料

### 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

2025年8月29日

# 中期財務資料的審閱報告



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)

羅兵咸永道

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第30至60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2025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，以及附註，包括重大會計政策信息和其他解釋信息。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佈的香港會計準則第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佈的香港會計準則第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」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

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師公會頒佈的香港會計準則第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，2025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 2025年 6月30日 人民幣千元	經審核 2024年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	2,994,067	3,041,440
使用權資產	11	702,602	698,182
投資性房地產	11	1,173,498	1,174,384
無形資產	12	381,850	380,184
權益法核算之投資	7	498,845	514,727
貿易及其他應收款項	10	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	5.3	622,264	721,139
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	5.3	13,767	13,486
遞延所得稅資產		418,706	429,805
		<b>7,204,346</b>	7,371,463
<b>流動資產</b>			
存貨		346,002	419,306
開發中物業	8	6,441,166	6,903,082
已完工之待售物業	9	7,300,773	6,379,748
合同資產	13	3,256,239	4,612,561
貿易及其他應收款項	10	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	5.3	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
		<b>37,141,881</b>	37,831,113
<b>總資產</b>		<b>44,346,227</b>	45,202,576
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者權益</b>			
股本和溢價及庫存股	14	889,722	889,722
其他儲備	15	634,685	635,849
保留盈餘		11,506,683	11,463,935
		<b>13,031,090</b>	12,989,506
<b>非控制性權益</b>		<b>528,036</b>	558,017
<b>權益合計</b>		<b>13,559,126</b>	13,547,523

## 中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 2025年 6月30日 人民幣千元	經審核 2024年 12月31日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	17	426,250	429,432
租賃負債		8,149	9,317
遞延所得稅負債		242,498	266,358
		<b>676,897</b>	705,107
<b>流動負債</b>			
合同負債		10,115,064	10,394,542
貿易及其他應付款項	16	16,150,018	16,773,049
租賃負債		2,105	1,995
銀行借款	17	3,553,224	3,279,516
應付所得稅項		289,793	500,844
		<b>30,110,204</b>	30,949,946
<b>負債合計</b>		<b>30,787,101</b>	31,655,053
<b>權益及負債總計</b>		<b>44,346,227</b>	45,202,576

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2025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

## 中期財務資料

## 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	
		2025 年 人民幣千元	2024 年 人民幣千元
營業額	6	8,502,567	12,770,676
銷售成本	20	(7,993,868)	(11,805,399)
<b>毛利</b>		<b>508,699</b>	965,277
其他收入	18	63,971	141,178
其他利得－淨額	19	29,051	10,151
分銷成本	20	(87,386)	(67,302)
行政開支	20	(337,462)	(340,359)
轉回／(計提)金融及合同資產減值損失		76,714	(84,511)
<b>經營盈利</b>		<b>253,587</b>	624,434
財務收益	21	8,785	8,921
融資成本	21	(12,483)	(7,859)
融資(成本)／收益－淨額	21	(3,698)	1,062
應佔權益法核算投資之經營業績	7	(4,561)	15,371
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>245,328</b>	640,867
所得稅項	22	(101,897)	(217,602)
<b>本期盈利</b>		<b>143,431</b>	423,265
<b>應佔盈利：</b>			
－本公司所有者		140,981	373,845
－非控制性權益		2,450	49,420
		<b>143,431</b>	423,265
<b>本公司所有者應佔盈利之每股盈利</b>			
－基本及攤薄(以每股人民幣元計)	23	0.27	0.72

上述中期簡明合併利潤表應與相應附註一併閱讀。

## 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／(虧損)：		
<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)
當期其他綜合虧損，扣除稅項	(73,883)	(102,952)
當期總綜合收益	69,548	320,313
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	67,098	270,893
— 非控制性權益	2,450	49,420
	69,548	320,313

上述中期簡明合併綜合收益表應與相應附註一併閱讀。

## 中期財務資料

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

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 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	合計 人民幣千元		
<b>2025年1月1日結餘</b>	<b>520,628</b>	<b>369,094</b>	<b>-</b>	<b>635,849</b>	<b>11,463,935</b>	<b>12,989,506</b>	<b>558,017</b>	<b>13,547,523</b>
<b>綜合收益</b>								
期內盈利	-	-	-	-	140,981	140,981	2,450	143,431
其他綜合損失	-	-	-	(73,883)	-	(73,883)	-	(73,883)
<b>期內總綜合收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(73,883)</b>	<b>140,981</b>	<b>67,098</b>	<b>2,450</b>	<b>69,548</b>
<b>與權益所有者以其所有者的 身份進行的交易</b>								
法定盈餘公積轉移	-	-	-	77,847	(77,847)	-	-	-
與非控股股東的交易	-	-	-	(5,128)	-	(5,128)	(10,787)	(15,915)
對非控股股東的分紅	-	-	-	-	-	-	(21,644)	(21,644)
股東股利	-	-	-	-	(20,386)	(20,386)	-	(20,386)
<b>與所有者交易總額</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>72,719</b>	<b>(98,233)</b>	<b>(25,514)</b>	<b>(32,431)</b>	<b>(57,945)</b>
<b>2025年6月30日結餘</b>	<b>520,628</b>	<b>369,094</b>	<b>-</b>	<b>634,685</b>	<b>11,506,683</b>	<b>13,031,090</b>	<b>528,036</b>	<b>13,559,126</b>

上述中期簡明合併權益變動表應與相應附註一併閱讀。

## 中期財務資料

## 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	
	2025 年 人民幣千元	2024 年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>		
經營活動產生的現金	760,809	587,120
已付利息	(50,219)	(63,425)
已付所得稅	(234,962)	(667,744)
<b>經營活動之現金流入／(流出)淨額</b>	<b>475,628</b>	<b>(144,049)</b>
<b>投資活動的現金流量</b>		
支付一家合營企業投資款	–	(4,900)
從一家合營企業取得的股息	9,800	14,700
向合營企業發放貸款	(144,642)	(243,000)
合營企業貸款償還	–	3,250
處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	60,111	6,074
處置一家聯營公司	2,000	5,380
購入物業、廠房及設備	(159,683)	(102,367)
處置物業、廠房及設備所得款	99,631	8,449
購入土地使用權資產	(21,758)	(307)
處置土地使用權	12,628	–
購入無形資產	(2,567)	(15,795)
超過三個月的定期存款的存放	(705,489)	(340,000)
超過三個月的定期存款的提取	319,650	252,543
收取利息	62,988	140,206
<b>投資活動之現金流出淨額</b>	<b>(467,331)</b>	<b>(275,767)</b>
<b>融資活動的現金流量</b>		
取得借款	3,027,864	2,000,600
償還借款	(2,757,338)	(2,126,468)
租賃負債本金	(1,058)	(1,294)
非控制性權益資本投入	–	9,800
取得非控制所有者款項	–	3,270
與非控股股東的交易	(15,128)	–
向非控制權益支付股息	(21,644)	–
<b>融資活動之現金流入／(流出)淨額</b>	<b>232,696</b>	<b>(114,092)</b>
<b>現金及現金等價物淨增加／(減少)</b>	<b>240,993</b>	<b>(533,908)</b>
期初現金及現金等價物	8,009,474	9,432,353
現金及現金等價物之匯兌(損失)／收益	(2,525)	1,316
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>8,247,942</b>	<b>8,899,761</b>

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。此中期財務資料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。

## 中期財務資料

## 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2024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2024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。

	2025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
銀行借款本金	3,553,224	124,250	172,000	130,000	3,979,474
銀行借款利息	50,561	10,512	17,597	5,359	84,029
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)	15,549,573	—	—	—	15,549,573
租賃負債	2,528	2,528	6,321	—	11,377
	19,155,886	137,290	195,918	135,359	19,624,453
財務擔保	1,239,808	—	—	—	1,239,808

## 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)

	2024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		
銀行借款本金	3,263,696	277,252	88,000	80,000		3,708,948
銀行借款利息	55,352	12,205	12,949	4,453		84,959
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)	16,120,979	–	–	–		16,120,979
租賃負債	2,511	2,528	7,585	1,264		13,888
	19,442,538	291,985	108,534	85,717		19,928,774
財務擔保	1,308,906	49,980	–	–		1,358,886

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2025年6月30日及2024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

## 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2025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				
— 上市權益證券	13,767	—	—	13,767
— 上市基金投資	5,569	—	—	5,569
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	622,264	—	—	622,264
	641,600	—	—	641,600
	2024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	—	—	60,000	60,000
— 上市權益證券	13,486	—	—	13,486
— 上市基金投資	4,672	—	—	4,672
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	721,139	—	—	721,139
	739,297	—	60,000	799,297

截至2025年和2024年6月30日的六個月內，第1層、第2層和第3層金融工具之間沒有轉換，估值科技也沒有變化。

## 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2024年相比，2025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)

## 中期財務資料

## 中期財務資料附註(續)

## 6 分部資料(續)

	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)
<b>對外營業額</b>	<b>8,596,299</b>	<b>3,002,236</b>	<b>1,001,350</b>	<b>170,791</b>	<b>12,770,676</b>
<b>經營盈利/(虧損)</b>	<b>324,535</b>	<b>320,526</b>	<b>(22,768)</b>	<b>2,141</b>	<b>624,434</b>
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

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供建築工程服務：		
— 在一段時間內確認	<b>5,657,138</b>	8,596,299
銷售物業：		
— 在某一時點確認	<b>1,616,348</b>	3,002,236
銷售建築材料：		
— 在某一時點確認	<b>192,540</b>	274,780
— 在一段時間內確認	<b>855,817</b>	726,570
	<b>1,048,357</b>	1,001,350
其他：		
— 在某一時點確認	<b>75,308</b>	96,815
— 在一段時間內確認	<b>13,221</b>	14,196
	<b>88,529</b>	111,011
其他來源收入：		
— 租賃收入	<b>92,195</b>	59,780
	<b>8,502,567</b>	12,770,676

## 中期財務資料

## 中期財務資料附註(續)

## 7 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	(7,060)	(2,384)
於6月30日	23,996	35,283
列示為應佔淨資產	23,996	35,283

## 中期財務資料附註(續)

## 8 開發中物業

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
以成本計量	6,102,193	5,711,318
以可變現淨值計量	338,973	1,191,764
	<b>6,441,166</b>	6,903,082

截至2025年6月30日止六個月，開發中物業轉回於以前期間計提的減值至可變現淨值的金額係人民幣54,166,000元（截止至2024年6月30日止六個月：計提減值人民幣22,624,000元），該等金額均已於損益表中確認。

## 9 已完工之待售物業

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
以成本計量	2,838,840	4,212,828
以可變現淨值計量	4,461,933	2,166,920
	<b>7,300,773</b>	6,379,748

截至2025年6月30日止六個月，已完工之待售物業計提的減值至可變現淨值的金額係人民幣82,875,000元（截止至2024年6月30日止六個月：計提減值人民幣61,183,000元），該等金額均已於損益表中確認。

## 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

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
對合營企業之借款(a)	398,747	398,116
	<b>398,747</b>	398,116
<b>流動資產</b>		
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)	137,302	137,302
	<b>8,764,595</b>	9,360,962

## (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
	<b>605,248</b>	459,623
減：減值撥備	<b>(15,592)</b>	(13,571)
於6月30日	<b>589,656</b>	446,052
減：流動部分	<b>(190,909)</b>	(47,936)
非流動部分	<b>398,747</b>	398,116

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

	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)
減：減值撥備	139,873 (2,571)	139,873 (2,571)
於6月30日	137,302	137,302

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)
	5,836,228	6,148,448

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
	6,603,435	6,897,890

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

(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
<b>截至2024年6月30日止六個月</b>				
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
<b>截至2025年6月30日止六個月</b>				
於2025年1月1日	687,495	10,687	3,041,440	1,174,384
增添	21,758	–	159,683	–
資本化的利息(附註21)	–	–	1,626	–
處置	(5,409)	–	(89,474)	–
折舊	(10,419)	(1,510)	(119,208)	–
公允價值虧損	–	–	–	(886)
於2025年6月30日	693,425	9,177	2,994,067	1,173,498

於2025年及2024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
<b>截至2024年6月30日止六個月</b>			
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
<b>截至2025年6月30日止六個月</b>			
於2025年1月1日	363,650	16,534	380,184
添置	2,567	–	2,567
攤銷(a)	(901)	–	(901)
於2025年6月30日	365,316	16,534	381,850

(a) 截至2025年6月30日，本集團已開始採礦生產活動，並將攤銷金額人民幣901,000元(2024年6月30日：零)計入損益。

## 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：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
與建築工程服務有關	<b>3,103,278</b>	4,316,227
與安裝建築材料有關	<b>248,688</b>	488,084
	<b>3,351,966</b>	4,804,311
減：減值撥備	<b>(95,727)</b>	(191,750)
合同資產合計	<b>3,256,239</b>	4,612,561

**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2025年1月1日					
— 非上市股	350,742	350,742	-	-	350,742
— H股	169,886	169,886	369,094	-	538,980
	520,628	520,628	369,094	-	889,722
於2025年6月30日					
— 非上市股	350,742	350,742	-	-	350,742
— H股	169,886	169,886	369,094	-	538,980
	520,628	520,628	369,094	-	889,722

## 中期財務資料

## 中期財務資料附註(續)

## 14 股本及溢價及庫存股(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2024年1月1日					
— 非上市股	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	(128)	—	(380)	(128)	(508)
於2024年6月30日					
— 非上市股	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
<b>截至2024年6月30日止六個月</b>				
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
<b>截至2025年6月30日止六個月</b>				
於2025年1月1日	362,998	280,776	(7,925)	635,849
從留存收益中提取的資金	-	77,847	-	77,847
與非控股股東的交易	-	(5,128)	-	(5,128)
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	(98,875)	-	-	(98,875)
價值變動—稅收影響	24,719	-	-	24,719
貨幣折算差異	-	-	273	273
於2025年6月30日	288,842	353,495	(7,652)	634,685

## 16 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

## 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：

	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
	<b>10,617,897</b>	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(附註24)	20,386	-
其他	927,836	956,744
	<b>5,532,121</b>	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。

## 中期財務資料附註(續)

## 17 銀行借款

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
長期銀行借款		
— 有抵押(a)	248,000	286,822
— 無抵押有擔保(b)	242,100	246,950
— 集團公司內擔保	210,000	180,000
— 無抵押	2,810	2,810
	<b>702,910</b>	716,582
減：一年內到期的長期銀行借款	<b>(276,660)</b>	(287,150)
	<b>426,250</b>	429,432
<b>流動負債</b>		
短期銀行借款		
— 有抵押(a)	144,400	105,000
— 無抵押有擔保(b)	1,832,200	1,680,000
— 有集團內子公司給予的擔保	69,000	92,000
— 無抵押	1,230,964	1,115,366
一年內到期的長期銀行借款	276,660	287,150
	<b>3,553,224</b>	3,279,516
	<b>3,979,474</b>	3,708,948

## 中期財務資料

## 中期財務資料附註(續)

**17 銀行借款(續)**

銀行借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	3,708,948	3,544,043
增加額	3,027,864	2,013,000
還款額	(2,757,338)	(2,138,868)
於6月30日	3,979,474	3,418,175

(a) 本集團用作銀行借款抵押之資產如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
開發中物業	769,548	338,278
土地使用權資產	272,083	284,528
物業、廠房及設備	187,636	224,616
建築用石採礦權	365,316	-
	1,594,583	847,422

(b) 此等借款之擔保人如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
本公司	2,064,300	1,916,950
本公司和非控制性權益(聯合)	10,000	10,000
	2,074,300	1,926,950

(c) 銀行借款之賬面值主要以人民幣結算。於2025年6月30日之加權平均實際年利率為2.85%(於2024年12月31日：3.18%)。

## 中期財務資料附註(續)

## 18 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
利息收入來自		
— 投資性金融資產	49,712	113,457
— 對項目經理和合營企業借款	14,259	27,721
	<b>63,971</b>	141,178

## 19 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
	<b>29,051</b>	10,151

## 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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
建築服務之成本	4,088,870	6,180,643
僱員福利開支	1,595,142	2,363,570
出售物業之成本	1,338,774	2,459,472
使用的原材料及消耗品	993,261	749,607
折舊和攤銷費用	132,038	156,620
開發中物業減值撥備的(轉回)/計提	(54,166)	22,624
已完工之待售物業減值撥備的計提	82,875	61,183
製成品及在產品的存貨變動	22,475	53,786
其他	219,447	165,555
	<b>8,418,716</b>	12,213,060

**21 融資(成本)/收益－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
財務收益：		
持以現金管理的金融資產利息收入	8,785	8,921
融資成本：		
銀行借款和租賃負債的利息	(50,219)	(63,425)
減：開發中物業的資本化利息	38,635	41,681
減：在建工程的資本化利息	1,626	12,569
	<b>(9,958)</b>	(9,175)
融資活動淨外匯(虧損)/收益	<b>(2,525)</b>	1,316
	<b>(12,483)</b>	(7,859)
融資(成本)/收益－淨額	<b>(3,698)</b>	1,062

## 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
	<b>101,550</b>	248,146
遞延稅項	347	(30,544)
	<b>101,897</b>	217,602

**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	
	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)	<b>0.27</b>	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。

**24 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6月30日止六個月：零)。

2025年3月28日，董事會建議就2024年度(2023年：零)向每股派發末期股息0.13港元，該股息來自公司的保留盈餘賬戶，並已獲得公司股東在2025年6月13日舉行的年度股東大會上准予。

## 中期財務資料

## 中期財務資料附註(續)

## 25 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
就借款向一家聯營公司提供的擔保(b)	49,980	49,980
	<b>1,239,808</b>	<b>1,358,886</b>

(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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銷售貨品	7,030	6,846
提供建築服務	476	869
租金收入	419	4,145
購入技術諮詢服務	123	19,701
購入建築材料	37,620	75,438

## (b) 與合營企業的期末結餘

	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	28,987	56,944
貿易應付款	92,592	113,604

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C3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2025年6月30日止六個月
非上市股份	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元之非上市股份，以人民幣認購