

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

2023

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		
24	其他資料		
28	中期財務資料的審閱報告		
		中期財務資料	
		29	中期簡明合併資產負債表
		31	中期簡明合併利潤表
		32	中期簡明合併綜合收益表
		33	中期簡明合併權益變動表
		35	中期簡明合併現金流量表
		36	中期財務資料的附註
		61	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「雲溪里」
- 杭州「鳳樾上築」
- 麗水「溪山樾園」
- 麗水「碧甌佳苑」
- 上海「寶業青春里」
- 上海「活力天境」
- 武漢「星毓府」
- 武漢「璞園」
- 宜昌「沁園」
- 蒙城「時代綠苑」
- 蒙城「濱河綠苑」
- 太和「江南府」
- 開封「寶業龍湖御城」
- 六安「寶業君悅綠苑」
- 六安「葉集江南府」
- 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装配式疊合板
- 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

ESG委員會

王榮標先生(主席)
肖建木先生
馮征先生

公司秘書

鄧燦林先生

核數師

國際核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
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
夏愨道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
香港夏愨道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

香港灣仔
盧押道11號
修頓商業大廈7樓A室

授權代表

龐寶根先生
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
電郵：irbaoye@baoyegroup.com

網址

www.baoyegroup.com

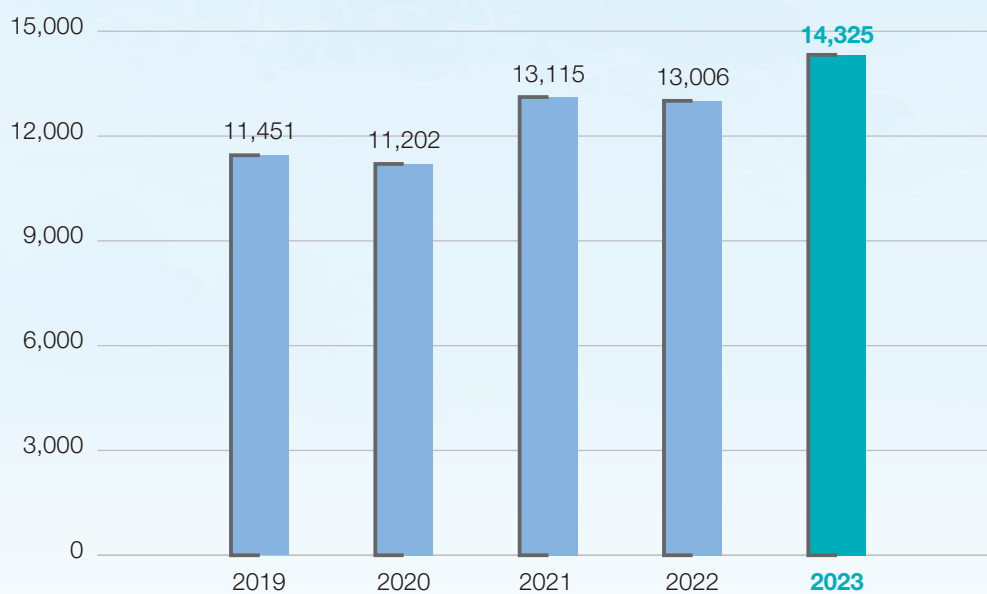
財務摘要

	截至6月30日止六個月／於6月30日				
	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	2019年 人民幣千元
業績					
營業額	14,324,646	13,005,950	13,114,524	11,201,994	11,450,605
本公司所有者應佔盈利	704,675	241,796	335,479	298,105	331,146
每股盈利(人民幣元)	1.34	0.44	0.60	0.53	0.59
資產及負債					
總資產	47,534,995	49,141,608	45,721,111	37,802,012	32,200,784
總負債	34,786,753	37,637,855	34,883,382	27,903,164	23,282,738
權益	12,748,242	11,503,753	10,837,729	9,898,848	8,918,046

主要財務比率

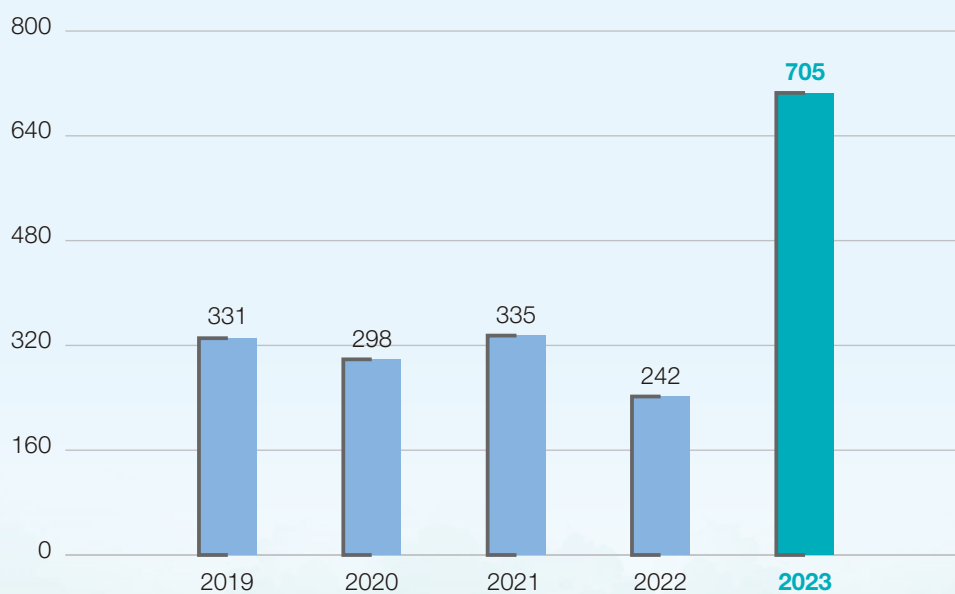
	截至6月30日止六個月／ 於6月30日	
	2023年	2022年
股東權益回報率	5.72%	2.20%
每股淨資產(人民幣元)	23.64	20.40
淨現金比率	56%	50%
流動比率	1.21	1.16
經營活動之現金流入淨額(人民幣千元)	164,744	594,703

財務摘要



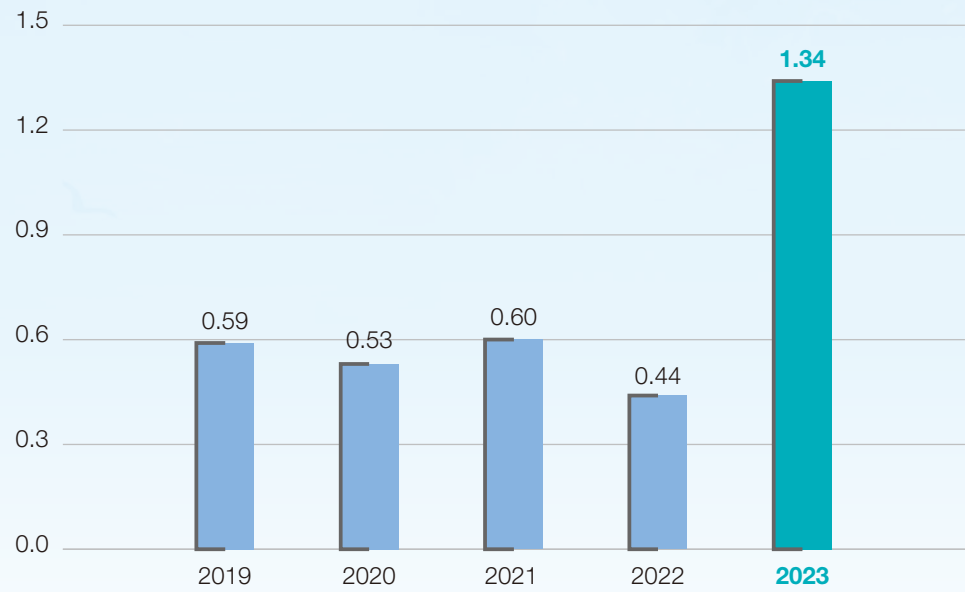
營業額

(人民幣百萬元)
(截至6月30日止六個月)



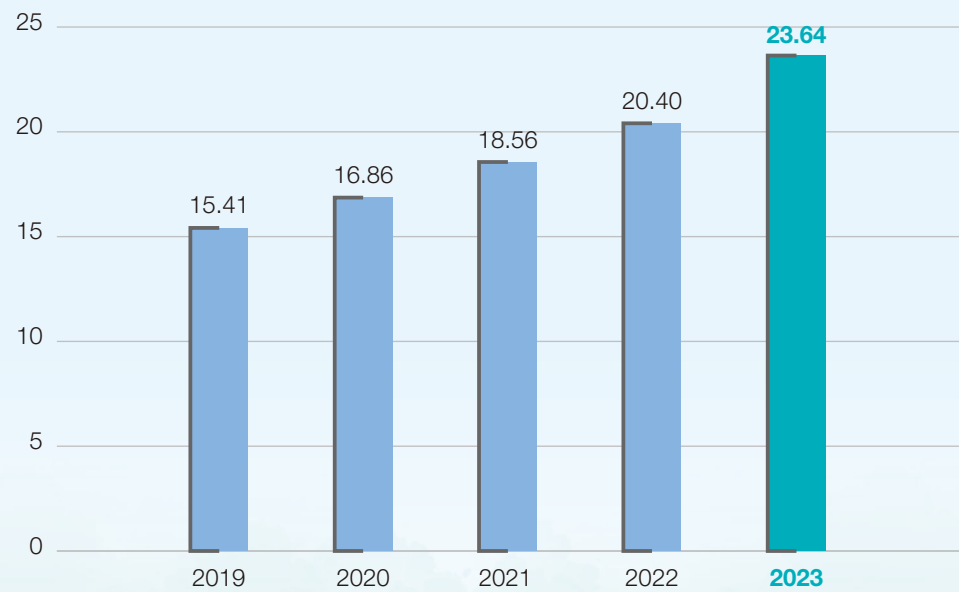
本公司所有者應佔盈利

(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2023年6月30日止六個月，本集團實現營業額約人民幣14,324,646,000元，較去年同期增長約10%；經營盈利約人民幣1,119,765,000元，較去年同期大幅增長約205%；本公司所有者應佔盈利約人民幣704,675,000元，較去年同期大幅增長約191%；每股盈利約人民幣1.34元，較去年同期大幅增長約205%。期內，本公司經營盈利較去年同期有大幅增長，主要由於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益約人民幣337,020,000元，以及本集團於2023年交付買家之物業大部分於2023年上半年交付並確認收入。

營業額

	截至6月30日止六個月				變動
	2023年		2022年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	8,230,935	57%	9,549,222	73%	-14%
房產開發	4,822,040	34%	2,320,441	18%	108%
建築材料	1,110,109	8%	1,004,485	8%	11%
其他	161,562	1%	131,802	1%	23%
總額	14,324,646	100%	13,005,950	100%	10%

經營盈利

	截至6月30日止六個月				變動
	2023年		2022年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	483,044	43%	169,697	46%	185%
房產開發	751,482	67%	140,926	38%	433%
建築材料	(114,818)	-10%	60,344	17%	-290%
其他	57	0%	(3,510)	-1%	102%
總額	1,119,765	100%	367,457	100%	205%



建築施工業務

截至2023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8,230,935,000元，較去年同期下降約14%；經營盈利約人民幣483,044,000元，較去年同期大幅增長約185%。期內，本集團建築施工業務之營業額主要來源於近兩年承接之業務，去年由於受疫情影響和房地產業普遍「爆雷」影響，為更好控制風險，本集團主動縮減房地產開發企業相關訂單，新接訂單較少。而經營盈利的大幅增長主要是由於本集團位於湖北省武漢市的一家全資附屬公司之土地及房屋因城市軌道交通建設被政府徵收使本集團獲得一次性補償收益約人民幣337,020,000元。

期內，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣82億元(2022年同期：人民幣76億元)，與去年同期增長約8%，新接合同的增長主要由於2023年初中國政府調整疫情防控政策以來，為加快經濟復蘇，更好地發揮投資帶動經濟增長的速度，及時適度部署一些基礎設施建設。本集團建築施工業務憑藉過硬的施工技術質量、優良的口碑，在房地產施工業務大幅萎縮的新時期，緊緊抓住這一輪政府基建項目增長的機遇，承接了繁華里•健康驛站項目、浙江省現代紡織技術創新中心項目、鑾湖大酒店提檔升級項目、如皋市GJ2012-161#A地塊EPC工程總承包項目等一大批代表項目。

房產開發業務

物業銷售

截至2023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4,822,040,000元，較去年同期大幅增長約108%；經營盈利約人民幣751,482,000元，較去年同期大幅增長約433%。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增長主要是由於期內確認收入的物業銷售均價、利潤率及面積都較去年高和多。

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	27,145	58,603	1,590,761
寶業鳳鳴壹號	寧波	8,164	92,736	757,096
寶業潁河綠苑	太和	4,681	107,220	501,843
寶業龍湖御城	開封	3,872	112,660	436,181
寶業四季園	紹興	16,409	15,529	254,824

截至2023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18億元，銷售面積約165,807平方米。



管理層討論及分析

開發中的物業

於2023年6月30日，本集團開發中物業歸納如下：

項目名稱	地點	開發中 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益
寶業四季園	紹興	300,000	100%
夏履項目•雲溪里	紹興	214,970	60%
鳳樾上築	杭州	49,497	100%
寶業溪山樾園	麗水	116,905	100%
碧甌佳苑	麗水	124,655	100%
寶業青春里	上海	36,289	100%
活力天境	上海	65,001	100%
星毓府	武漢	187,747	100%
璞園	武漢	165,144	100%
沁園	宜昌	196,596	100%
時代綠苑	蒙城	124,257	60%
濱河綠苑	蒙城	規劃中	100%
太和江南府	太和	68,654	100%
寶業龍湖御城	開封	300,598	60%
寶業君悅綠苑	六安	216,407	100%
葉集江南府	六安	98,451	70%
鄭州項目	鄭州	規劃中	51%
泗州綠苑	泗縣	217,323	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蒼萃，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。二期少量已交付買家，其餘大部分尚在開發中。

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，一期已基本售罄，二期正在銷售中。項目將於2023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。項目正在銷售中，預計將於2024年下半年交付。

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，目前都在銷售中。

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，一期正在銷售中。

寶業青春里項目位於上海市奉賢區青村鎮，項目佔地面積約13,102平方米，容積率為1.8，總建築面積約36,289平方米。本集團於2020年11月以總價人民幣312,000,000元取得該項目土地使用權。該項目將以全新工業化預製裝配式技術打造，採用全球領先品牌—德國Vollert全進口生產線，將以整體精裝修交付。項目尚在銷售中。

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。於2021年8月本集團附屬公司以總價人民幣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的全進口生產線，秉承「像造汽車一樣造房子」的理念，精工鍛造，打造尚品人居。項目尚在銷售中。

星毓府位於湖北省武漢市新洲區，本集團於2017年12月以總價人民幣780,000,000元取得該項目土地使用權，該項目合計土地面積129,528平方米，規劃建築面積約259,056平方米。項目原計劃分三期開發。一期已於2022年交付，二期三期因土地遺留問題，尚在和有關部門溝通協調中。

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。目前該項目正在施工中，預計將於2023年下半年開始預售。

管理層討論及分析

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。項目預計將於2023年下半年開始預售。

蒙城時代綠苑，位於安徽省蒙城縣。本公司附屬公司於2020年4月通過招拍掛方式以總價人民幣1.9億元取得。項目佔地面積約58,797平方米。該項目由高層、多層住宅及商業組成，項目一期已售部分已於期內交付。剩餘部分正在銷售中。

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。項目容積率2，由高層4幢、小高層5幢、洋房17幢及商業組成，目前1#-10#已達到預售，已於2023年5月1日開始銷售。項目二期正在建設中。

江南府位於安徽省太和縣，本公司附屬公司於2020年6月以總價人民幣110,925,000元通過招拍掛方式取得該項目土地使用權，項目佔地面積約29,577平方米，容積率為1.7，規劃建築面積約68,654平方米。該項目已於2022年1月開始銷售，預計將於2024年交付。

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。目前第三組團尚在施工及銷售中。

寶業君悅綠苑位於安徽省六安市，該項目於2017年9月由司法拍賣取得，項目總佔地面積約54,220平方米，規劃建築面積約129,665平方米，該部分已於2020年年底交付。土地面積約7,220平方米的商業部分尚處於開發中。項目周邊交通便利，配套醇熟，擁有公園、銀行、商場等業態。於2019年2月，本公司又取得該項目西側一宗合計土地面積約11,947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，預計將於2023年下半年和2024年分期交付。

菓集江南府項目位於安徽省六安市，本公司附屬公司於2020年12月以總價人民幣108,640,000元以招拍掛方式取得該項目土地使用權，本公司佔70%的權益。該項目佔地面積約59,241平方米，容積率為1.2，總建築面積約為98,451平方米。項目將打造為集特色別墅、低層住宅、洋房為一體的高檔小區。項目正在銷售中。

鄭州項目位於河南省鄭州市，本集團於2018年11月以總價人民幣184,662,013元取得該項目土地使用權，該項目合計土地面積約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地塊已於2021年交付，C地塊正在建設中。

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。目前該項目正在銷售中。

建築材料業務

截至2023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1,110,109,000元，較去年同期增長約11%；經營虧損約人民幣114,818,000元，較去年同期大幅下降約290%。期內，本集團建築材料業務的虧損主要是由於該板塊利潤率相對較低，且期內對部分信用風險上升的房地產開發企業的貿易應收款和合同資產計提了減值。

截至2023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：

	2023年		2022年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	591,240	53%	497,664	51%	19%
家居及室內裝飾	78,023	7%	163,786	16%	-52%
預拌混凝土	79,394	7%	95,518	10%	-17%
PC裝配式疊合板	264,814	24%	125,162	12%	112%
木製品及防火材料	47,270	4%	46,661	5%	1%
鋼結構	8,499	1%	21,908	2%	-61%
其他	40,869	4%	53,786	4%	-24%
合計	1,110,109	100%	1,004,485	100%	11%

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2023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年開始開採。

業務展望

建築施工業務是本集團業務發展的平台

2023年是中國政府調整疫情防控政策，實現經濟恢復性增長的一年。年初以來，在前期積壓性需求釋放、各類支持性政策出台以及疫情三年的低基數效應等因素共同作用下，年初經濟出現了一波恢復性增長。然而，宏觀經濟的回暖向居民就業和收入狀況的傳導、向企業經營狀況的傳導以及市場信心的傳導還存在著明顯的延遲和阻礙。國內外環境依然相當嚴峻：俄烏衝突仍在繼續，美歐貨幣政策和對華政策收緊，全球供應鏈持續調整；國內則是居民就業和收入以及工業企業利潤的下滑、土地市場的遇冷，地方政府債務嚴重等一系列問題凸顯。年初，大量建築施工業務需求釋放，地方政府亦推出不少基建項目，短期為建築行業帶來大量訂單。另一方面，全國建築行業集中度進一步提高，市場競爭激烈。國有及國有控股建築企業現掌握了行業大部分資源項目，民營建築企業生存愈加困難。在這樣的大背景下，本集團建築施工業務始終苦練內功，擴展提升業務能力，更注重技術與創新，努力實現從傳統的現場工作模式向非現場執行的技術提升。隨著行業生存環境的變化，企業唯有調整自己的業務模式、提升自己的業務能力，方能求生存謀發展。

房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

與以往房地產市場周期性變化不同的是，本輪房地產市場的變革是在城市化進程、適婚人群數量、人均住房面積等一系列影響行業發展基礎性參數發生拐點性變化下發生的。雖然國家對房地產行業的調控政策已實質性放鬆，但仍然無法從根本上改變行業下行的趨勢。過去流行的「高債務—高槓桿—高流轉」模式已不可能，居民對房價下滑的預期進一步導致房地產行業的下行。然而，行業的調整並不意味著行業的消失，在當下中國，房地產行業仍是經濟增長的重要支撐，對國民經濟仍將產生深刻影響。放眼未來，人們對美好住宅、高品質住宅的需求將始終存在。本輪房地產行業的調整，也是一個「大浪淘沙去盡，沙盡之時見真金」的過程。面對嚴峻的行業環境，本集團房產開發業務始終堅持長期主義，堅持為客戶為市場提供品質房產，繼續打造健康綠色百年住宅。

建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略

本集團建築工業化業務始終堅持以建築工業化推動傳統建築業的轉型升級，始終圍繞綠色環保可持續發展的理念，豐富擴大建築工業化的內涵。期內，經過本集團17年科技攻關，在國內首次實現房屋建築節能以K值升級為Q值，實現了由房屋不同部位單個部品件單獨的能耗計量升級為建築物綜合能耗的計算。「實業百年宅」秉持可持續發展理念，以建設產業化、建築長壽化、品質優良化和綠色低碳化為目標，集合建築八萬個零部件，在建築「看不見」的地方應用多項高科技產品和技術，實現住宅的堅實耐用和綠色節能。未來，本集團仍將堅持建築工業化為實業企業發展的重要戰略，延伸拓展建築工業化相關業務，豐富建築工業化應用場景，使之從傳統的住宅、公用建築向存量建築的翻新修繕等領域擴展，為客戶提供從設計、施工到維護的一站式、全周期的解決方案。

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37.4%(2022年同期：37.4%)，另外佔貸款總額約60.4%(2022年同期：54.9%)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(2022年同期：1.7%)。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他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。

管理層討論及分析

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2023年6月30日，本集團尚有未動用的銀行授信額度約人民幣80億元。

資金指標分析如下：

	於6月30日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及現金等價物	8,224,103	7,635,885
初步期限超過三個月的定期存款	427,992	404,608
受限制銀行存款	1,622,198	1,152,552
減：借款合計	(3,372,370)	(3,675,526)
現金淨額	6,901,923	5,517,519
本公司所有者權益	12,311,475	11,007,295
淨現金比率	56%	50%

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	
	2023年	2022年
股東權益回報率	5.72%	2.20%
每股淨資產(人民幣元)	23.64	20.40
流動比率	1.21	1.16

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704,675,000元，較上年同期大幅增長約191%，股東權益回報率較去年同期增長約161%。於2023年6月30日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為56%。

現金流量分析

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動之現金流入淨額	(i)	164,744	594,703
投資活動之現金(流出)／流入淨額	(ii)	(24,922)	125,301
融資活動之現金流入／(流出)淨額	(iii)	315,383	(912,119)
現金及現金等價物淨增加／(減少)		455,205	(192,115)

附註：

- (i) 期內，本集團經營活動之現金流入淨額約為人民幣164,744,000元，較去年同期減少現金流入約為人民幣429,959,000元，主要由於期內支付了土地使用權款項；
- (ii) 期內，本集團投資活動之現金流出淨額約為人民幣24,922,000元，較去年淨現金流入約人民幣125,301,000元，增加了現金流出約人民幣150,223,000元，主要由於期內處置按公允價值計量變動計入損益的金融資產減少所致；
- (iii) 期內，本集團融資活動之現金流入淨額約為人民幣315,383,000元，主要由於期內銀行借款淨增加所致。

其他得利－淨額

期內，本集團附屬公司湖北省建工第二建設有限公司一次性確認房屋徵收補償收益約人民幣337,020,000元。該項房屋徵收乃當地政府根據『國有土地上房屋徵收決定書』因城市軌道交通建設而作出，本集團被徵收的土地及房屋，原為當地一個小商品市場，此次徵收不會影響本集團的日常營運。本次房屋徵收補償有利於本集團把握城市發展的機遇，實現現有資源的商業價值，提升企業的整體效益和股東回報，符合本集團的整體戰略發展目標和長遠利益。

行政開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的行政開支約人民幣375,704,000元，較去年同期的行政開支約人民幣336,303,000元增長約12%。行政開支的增加主要由於期內管理費用中研發費用及諮詢費增加所致。

管理層討論及分析

融資成本－淨額

期內，本集團融資成本淨額較去年同期大幅減少約人民幣16,062,000元，融資成本的大幅減少主要是由於：1.本集團已於2022年底提前終止資產支持證券專項計劃，詳見本公司於2022年11月18日發佈之公告，該項資產支持證券計劃於去年同期產生融資成本約人民幣18,122,000元，而期內已無該項費用產生；2.近年來銀行借款利率持續下調，本集團已於去年償還了部分較高利率的長期借款，期內新增流動資金貸款利率較低，導致利息支出較去年同期有所減少。

所得稅項

截至2023年6月30日止六個月，所得稅項包括約人民幣275,187,000元的企業所得稅(2022年同期：約人民幣89,744,000元)和約人民幣184,490,000元的土地增值稅(2022年同期：約人民幣46,635,000元)，同比增加約人民幣323,298,000元，主要由於期內確認的房地產項目收入與利潤率較高。

財務擔保

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022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	1,784,062	1,928,050

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，銀行將解除有關擔保。

資產抵押

於2023年6月30日，本集團以開發中物業、已完工之待售物業、土地使用權資產及物業、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3,543,705,000元(於2022年12月31日：約人民幣3,338,440,000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他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2023年6月30日止六個月之中期股息(2022年同期：零)。

企業管治

本集團致力於維持高效、有序和透明的優良企業管治機制，公司自上市以來一直遵守《公司法》、上市規則、上市規則附錄十四所載企業管治常規守則及其他相關法律法規，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十四所載企業管治守則(「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：

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(1)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、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

於本報告日期，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2023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。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2023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

截至本報告日期，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

截至本報告日期，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。

ESG委員會

期內，本公司成立ESG委員會。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2023年6月16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已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事及監事進行證券交易的守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事及監事均已確認截至2023年6月30日止六個月均遵守了標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感數據，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

投資者關係

本公司相信及時、準確、有效的信息披露對建立市場信心非常重要，因而本公司積極與投資者接觸，保持良好的溝通，完成各項投資者關係活動，有效提升公司透明度。本公司與股東及投資者建立不同的通訊途徑：(i)按上市規則規定，寄發公司通訊(其中包括但不限於年報、中期報告、會議通告、通函及代表委任表格)印刷本；(ii)股東可於股東周年大會上發表建議及與董事會交換意見；(iii)本公司網站載有本集團之最新及重要信息；(iv)本公司網站為股東及持份者提供與本公司溝通之途徑；(v)本公司之香港股份登記處為股東處理一切股份登記及相關事宜；及(vi)本公司投資者關係部處理股東及投資者之一般查詢。

H股主要股東

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

名稱	所持本公司 H股數目 (好倉)	佔已發行H股 概約百分比	佔本公司 註冊資本總額 概約百分比
吳學琴	29,304,000	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2023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。

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2023年6月30日，公司總股本520,756,053股，其中H股170,014,000股。

董事及監事購入股份或債券之權利

期內，本公司及其附屬公司並無訂立任何安排，致使董事、監事及彼等各自之配偶或18歲以下之子女可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事及監事資料變動

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	
陳賢明先生	自2023年8月1日起辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會主席及環境、社會及管治委員會(「ESG委員會」)主席
馮征先生	自2023年8月1日起由非執行董事調任獨立非執行董事
肖建木先生	自2023年8月1日起調任為審核委員會主席、ESG委員會委員
李旺榮先生	自2023年8月1日起調任為薪酬委員會主席
王榮標先生	自2023年8月1日起調任為ESG委員會主席
監事	
張信道先生	2023年7月13日離世

董事的履歷登載於本公司網站。

本公司將根據相關法律法規和《公司章程》的規定，增補新的監事，並及時履行資訊披露義務。

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。

其他資料

人力資源

於2023年6月30日，本集團聘用的員工為6,445名（於2022年6月30日：6,663名），間接僱用的工程施工人員約62,587名（於2022年6月30日：約67,690名），此等員工不是由本集團直接聘用。截至2023年6月30日止六個月，本集團僱員福利開支達約人民幣2,251,063,000元（2022年同期：人民幣2,448,200,000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2023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
2023年8月25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29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2023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，2023年8月25日

中期財務資料

中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 2023年 6月30日 人民幣千元	經審核 2022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	3,151,968	3,146,542
使用權資產	11	739,321	758,540
投資性房地產	11	757,455	758,548
無形資產	12	388,147	388,147
權益法核算之投資	7	469,466	402,735
貿易及其他應收款項	10	402,167	398,210
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	609,951	338,603
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	5.3	9,546	7,144
遞延所得稅資產		361,684	346,815
		6,889,705	6,545,284
流動資產			
存貨		345,820	265,029
開發中物業	8	8,857,356	14,177,763
已完工之待售物業	9	7,188,727	4,170,578
合同資產	13	6,441,032	6,889,311
貿易及其他應收款項	9	7,481,062	7,317,784
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	5.3	57,000	54,000
受限制銀行存款		1,622,198	1,274,090
初步期限超過三個月的定期存款		427,992	377,942
現金及現金等價物		8,224,103	7,748,703
		40,645,290	42,275,200
總資產		47,534,995	48,820,484
權益			
本公司所有者權益			
股本及溢價	14	890,230	890,230
其他儲備	15	524,012	320,099
保留盈餘		10,897,233	10,192,558
		12,311,475	11,402,887
非控制性權益		436,767	451,708
權益合計		12,748,242	11,854,595

中期財務資料

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 2023年 6月30日 人民幣千元	經審核 2022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	845,230	586,540
租賃負債		12,147	13,975
遞延所得稅負債		284,929	215,633
		1,142,306	816,148
流動負債			
合同負債		13,826,375	16,612,513
貿易及其他應付款項	16	16,878,203	16,824,546
租賃負債		2,680	2,745
銀行及其他借款	17	2,527,140	2,391,596
應付所得稅項		410,049	318,341
		33,644,447	36,149,741
負債合計		34,786,753	36,965,889
權益及負債總計		47,534,995	48,820,484

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2023年8月25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	
		2023 年 人民幣千元	2022 年 人民幣千元
營業額	6	14,324,646	13,005,950
銷售成本	20	(13,139,094)	(12,435,841)
毛利		1,185,552	570,109
其他收入	18	131,776	133,278
其他利得－淨額	19	366,463	66,012
分銷成本	20	(91,741)	(44,527)
行政開支	20	(375,704)	(336,303)
金融資產及合同資產減值損失淨額		(96,581)	(21,112)
經營盈利		1,119,765	367,457
財務收益	21	6,942	6,716
融資成本	21	(204)	(16,040)
融資成本－淨額	21	6,738	(9,324)
應佔權益法核算投資之經營業績	7	56,792	33,040
除所得稅前盈利		1,183,295	391,173
所得稅項	22	(459,677)	(136,379)
本期盈利		723,618	254,794
應佔盈利：			
－本公司所有者		704,675	241,796
－非控制性權益		18,943	12,998
		723,618	254,794
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	1.34	0.44

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
當年盈利	723,618	254,794
其他綜合收益：		
其後將重分類至損益的項目		
貨幣折算差異	401	(2,579)
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	203,512	(24,235)
當年其他綜合收益，扣除稅項	203,913	(26,814)
總綜合收益	927,531	227,980
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	908,588	214,982
— 非控制性權益	18,943	12,998
	927,531	227,980

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								
	本公司所有者應佔權益							非控制性權益 人民幣千元	權益合計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	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			
2022年1月1日結餘	560,634	475,474	(234)	335,484	9,494,855	10,866,213	482,960	11,349,173	
綜合收益									
期內盈利	-	-	-	-	241,796	241,796	12,998	254,794	
其他綜合收益	-	-	-	(26,814)	-	(26,814)	-	(26,814)	
期內總綜合收益	-	-	-	(26,814)	241,796	214,982	12,998	227,980	
與權益所有者以其所有者的 身份進行的交易									
回購及註銷股份	(20,988)	(53,146)	234	-	-	(73,900)	-	(73,900)	
提取法定盈餘公積	-	-	-	1,740	(1,740)	-	-	-	
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	-	500	500	
與所有者交易總額	(20,988)	(53,146)	234	1,740	(1,740)	(73,900)	500	(73,400)	
2022年6月30日結餘	539,646	422,328	-	310,410	9,734,911	11,007,295	496,458	11,503,753	

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						合計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益合計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	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			
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	

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營活動產生的現金	520,786	1,083,494
已付利息	(71,969)	(106,740)
已付所得稅	(284,073)	(382,051)
經營活動之現金流入淨額	164,744	594,703
投資活動的現金流量		
支付合營企業投資款	(9,800)	(2,720)
合營企業貸款償還	20,543	3,750
聯營公司貸款償還	2,465	232,497
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	(17,000)	(252,000)
處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	14,953	430,692
處置聯營公司	-	67,192
購入物業、廠房及設備	(154,722)	(443,141)
處置物業、廠房及設備所得款	38,502	43,697
購入土地使用權資產	(569)	(641)
初步期限超過三個月的定期存款的增加	(50,050)	(86,156)
收取利息	130,756	132,131
投資活動之現金(流出)／流入淨額	(24,922)	125,301
融資活動的現金流量		
取得借款	2,004,990	1,867,809
償還借款	(1,610,756)	(2,244,629)
租賃負債本金	(2,261)	(5,478)
非控制性權益資本投入	-	500
回購股份	-	(73,900)
償還非控制所有者款項	(42,706)	(456,421)
向非控制權益支付股息	(33,884)	-
融資活動之現金流入／(流出)淨額	315,383	(912,119)
現金及現金等價物淨增加／(減少)	455,205	(192,115)
期初現金及現金等價物	7,748,703	7,813,911
現金及現金等價物之匯兌收益	20,195	14,089
期末現金及現金等價物	8,224,103	7,635,885

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2023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2023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2022年12月31日止的年度財務報表(「2022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，2022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2023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2022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2023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2022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2022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。

	於2023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	2,527,140	471,900	272,330	101,000	3,372,370
銀行及其他借款利息	94,812	40,302	12,132	6,661	153,907
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)	16,164,547	-	-	-	16,164,547
租賃負債	3,358	2,406	7,585	3,792	17,141
	18,789,857	514,608	292,047	111,453	19,707,965
財務擔保	1,784,062	-	-	-	1,784,062

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)

	於2022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	2,391,596	308,980	277,560	-	2,978,136
銀行及其他借款利息	80,917	23,836	10,749	-	115,502
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)	15,397,083	-	-	-	15,397,083
租賃負債	3,464	3,358	7,523	5,057	19,402
	17,873,060	336,174	295,832	5,057	18,510,123
財務擔保	1,928,050	-	-	-	1,928,050

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2023年6月30日及2022年12月31日按公允價值計量的金融工具。此類投入在公允價值層級中分為三個層級，如下所示：

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

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2023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				
— 銀行理財產品	—	—	57,000	57,000
— 上市權益證券	9,546	—	—	9,546
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	609,951	—	—	609,951
	619,497	—	57,000	676,497
	於2022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	—	—	54,000	54,000
— 上市權益證券	7,144	—	—	7,144
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	63,323	—	—	63,323
— 非上市權益證券	—	—	275,280	275,280
	70,467	—	329,280	399,747

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	329,280	732,096
增加	17,000	252,000
處置	(17,355)	(425,000)
公允價值變動	95,115	–
轉撥至第1層(a)	(367,040)	–
於6月30日	57,000	559,096
於「其他利得一淨額」中確認的利得	953	5,692

- (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。對上海建科投資的公允價值計量已從第3層轉移到第1層。

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2022年相比，2023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2023年及2022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2023年6月30日止六個月				集團 人民幣千元
	建築施工 人民幣千元	房產開發 人民幣千元	建築材料 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
與客戶之間的合同產生的收入營業總額	8,782,807	4,822,040	1,718,319	263,535	15,586,701
其他收入來源					
租金收入	-	-	-	65,417	65,417
分部總營業額	8,782,807	4,822,040	1,718,319	328,952	15,652,118
減：分部間營業額	(551,872)	-	(608,210)	(167,390)	(1,327,472)
對外營業額	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

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

	截至2022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	10,669,019	2,320,441	1,422,451	312,462	14,724,373
其他收入來源					
租金收入	-	-	-	65,860	65,860
分部總營業額	10,669,019	2,320,441	1,422,451	378,322	14,790,233
減：分部間營業額	(1,119,797)	-	(417,966)	(246,520)	(1,784,283)
對外營業額	9,549,222	2,320,441	1,004,485	131,802	13,005,950
經營盈利／分部業績	169,697	140,926	60,344	(3,510)	367,457
折舊	36,066	5,801	66,222	31,131	139,220
金融資產及合同資產					
減值損失／(減值轉回)淨額	49,244	(349)	(33,129)	5,346	21,112

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
提供建築工程服務：		
— 在一段時間內確認	8,230,935	9,549,222
銷售物業：		
— 在某一時點確認	4,822,040	2,320,441
銷售建築材料：		
— 在某一時點確認	526,100	451,808
— 在一段時間內確認	584,009	552,677
	1,110,109	1,004,485
其他：		
— 在某一時點確認	80,088	52,856
— 在一段時間內確認	16,057	13,086
	96,145	65,942
其他來源收入：		
— 租賃收入	65,417	65,860
	14,324,646	13,005,950

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

7 權益法核算之投資

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
於合營企業之投資(a)	414,830	344,821
於聯營公司之投資(b)	54,636	57,914
	469,466	402,735

(a) 於合營企業之投資

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	344,821	285,094
增添	9,800	2,720
應佔經營業績	60,070	5,178
本集團與合營企業交易之調整	139	113
於6月30日	414,830	293,105
列示為應佔淨資產	414,830	293,105

(b) 於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	57,914	96,615
處置	-	(67,192)
應佔經營業績	(3,278)	27,862
於6月30日	54,636	57,285
列示為應佔淨資產	54,636	57,285

中期財務資料附註(續)

8 開發中物業

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
以成本計量	8,075,824	14,177,763
以可變現淨值計量	781,532	-
	8,857,356	14,177,763

截至2023年6月30日止期間，開發中物業的可變現淨值減記為人民幣88,643,000元(2022年6月30日：零)，計入損益。

9 已完工之待售物業

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
以成本計量	6,693,685	3,555,845
以可變現淨值計量	495,042	614,733
	7,188,727	4,170,578

截至2023年6月30日止期間，已完工之待售物業的可變現淨值減記為人民幣4,744,000元(2022年6月30日：人民幣61,295,000元)，計入損益。

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

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
對合營企業之借款(a)	402,167	398,210
	402,167	398,210
流動資產		
貿易應收款(c)	4,566,003	4,795,758
其他應收款及預付款項(d)	2,700,989	2,283,464
對合營企業之借款(a)	74,660	96,182
對聯營公司之借款(b)	139,410	142,380
	7,481,062	7,317,784

(a) 對合營企業之借款

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	504,865	491,363
償還	(20,543)	(3,750)
預提利息	1,020	1,148
	485,342	488,761
減：減值撥備	(8,515)	(5,307)
於6月30日	476,827	483,454
減：流動部分	(74,660)	(79,228)
非流動部分	402,167	404,226

本集團按每年4%至每年5.22%(2022年6月30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53,482,000元(2022年6月30日：人民幣56,900,000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。

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

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	142,678	375,175
償還	(2,465)	(232,497)
減：減值撥備	140,213 (803)	142,678 (741)
於6月30日	139,410	141,937

於2023年及2022年6月30日，對聯營公司之借款金額為免息、無抵押及經需求即償還。

(c) 貿易應收款

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款	5,141,363	5,332,120
減：減值撥備	(575,360)	(536,362)
	4,566,003	4,795,758

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：

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	1,369,599	1,755,114
3個月至1年	1,633,885	1,729,791
1至2年	927,810	1,026,272
2至3年	886,425	380,456
3年以上	323,644	440,487
	5,141,363	5,332,120

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2023年6月30日止六個月，對貿易應收款計提人民幣38,998,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣6,444,000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

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022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	628,329	635,394
— 對項目經理借款(i)	163,333	139,856
— 用於物業開發的土地使用權之投標保證金	8,000	—
— 其他應收款項	315,618	265,237
	1,115,280	1,040,487
減：減值撥備	(17,185)	(14,925)
	1,098,095	1,025,562
預付款項：		
— 用於物業開發的土地使用權之預付款項	1,268,593	840,509
— 預繳稅金	246,048	342,952
— 其他預付款項	88,253	74,441
	1,602,894	1,257,902
其他應收款及預付款項	2,700,989	2,283,464

(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2022年6月30日止六個月				
於2022年1月1日	687,279	17,881	2,979,776	763,934
增添	641	3,816	443,141	-
資本化的利息(附註21)	-	-	15,109	-
處置	-	-	(33,892)	-
折舊	(11,139)	(1,637)	(126,444)	-
公允價值虧損	-	-	-	(768)
於2022年6月30日	676,781	20,060	3,277,690	763,166
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

於2023年及2022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2022年6月30日止六個月			
於2022年1月1日	371,613	16,534	388,147
添置	-	-	-
攤銷	-	-	-
於2022年6月30日	371,613	16,534	388,147
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	-	-	-
於2023年6月30日	371,613	16,534	388,147

(a) 截至2023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：

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
與建築工程服務有關	6,107,717	6,451,366
與安裝建築材料有關	473,205	521,059
	6,580,922	6,972,425
減：減值撥備	(139,890)	(83,114)
合同資產合計	6,441,032	6,889,311

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(a)	(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

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2022年1月1日					
— 內資股	350,742	350,742	—	—	350,742
— H股	209,892	209,892	475,474	(234)	685,132
	560,634	560,634	475,474	(234)	1,035,874
回購及註銷H股	(20,988)	(20,988)	(53,146)	234	(73,900)
於2022年6月30日					
— 內資股	350,742	350,742	—	—	350,742
— H股	188,904	188,904	422,328	—	611,232
	539,646	539,646	422,328	—	961,974

(a) 於本期內，本公司合計註銷18,890,000股H股，約佔本公司H股股份總數的9.9998%，佔本公司已發行股份總數的3.5004%。

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2022年6月30日止六個月				
於2022年1月1日	94,915	245,916	(5,347)	335,484
從保留盈餘劃撥	-	1,740	-	1,740
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	(32,313)	-	-	(32,313)
價值變動－稅收影響	8,078	-	-	8,078
貨幣折算差異	-	-	(2,579)	(2,579)
於2022年6月30日	70,680	247,656	(7,926)	310,410
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

16 貿易及其他應付款項

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款(a)	10,351,952	9,732,569
其他應付款項(b)	6,526,251	7,091,977
	16,878,203	16,824,546

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：

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	4,340,275	4,162,807
3個月至1年	3,517,214	3,476,631
1至2年	1,284,936	1,102,236
2至3年	890,352	702,380
3年以上	319,175	288,515
	10,351,952	9,732,569

(b) 其他應付款項

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
項目經理按金	3,476,689	3,600,955
應付非控制性權益之款項(i)	500,239	542,945
預收政府拆遷款(ii)	451,128	794,922
購房者之預付保證金	828,543	493,439
其他應付稅項	214,862	546,629
應付職工薪酬	47,666	85,912
其他	1,007,124	1,027,175
	6,526,251	7,091,977

(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

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
長期銀行及其他借款		
— 有抵押(a)	1,162,630	818,980
— 無抵押有擔保(b)	52,000	10,000
— 有集團內子公司給予的擔保	8,000	—
減：一年內到期的長期銀行及其他借款	(377,400)	(242,440)
	845,230	586,540
流動負債		
短期銀行及其他借款		
— 有抵押(a)	100,000	45,000
— 無抵押有擔保(b)	1,995,250	1,889,750
— 有集團內子公司給予的擔保	54,490	214,406
一年內到期的長期銀行及其他借款	377,400	242,440
	2,527,140	2,391,596
	3,372,370	2,978,136

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	2,978,136	4,052,346
增加額	2,004,990	1,867,809
還款額	(1,610,756)	(2,244,629)
於6月30日	3,372,370	3,675,526

(a) 本集團用作銀行及其他借款抵押之資產如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
開發中物業	2,291,056	2,171,013
已完工之待售物業	546,349	638,747
土地使用權資產	272,244	272,492
物業、廠房及設備	434,056	256,188
	3,543,705	3,338,440

(b) 此等借款之擔保人如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
本公司	2,037,250	1,889,750
本公司和非控制性權益(聯合)	10,000	10,000
	2,047,250	1,899,750

(c) 銀行及其他借款之賬面值主要以人民幣結算。於2023年6月30日之加權平均實際年利率為3.77%(於2022年12月31日：3.79%)。

中期財務資料附註(續)

18 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入來自		
— 投資性金融資產	102,074	103,185
— 對項目經理和合營企業借款	29,702	30,093
	131,776	133,278

19 其他利得－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
拆遷補償(a)	337,020	—
政府補貼	13,274	28,095
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	953	5,692
淨外匯(損失)/收益	(2,401)	12,992
物業、廠房及設備之處置利得	5,614	9,805
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	2,402	835
投資性房地產公允價值變動虧損	(1,093)	(768)
捐贈	(10)	(2,188)
其他	10,704	11,549
	366,463	66,012

(a) 於本期內，本集團附屬公司湖北省建工第二建設有限公司確認人民幣337,020,000元之土地、房屋及拆遷補償收益。

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
建築服務之成本	6,122,255	7,231,650
僱員福利開支	2,251,063	2,448,200
出售物業之成本	3,854,933	2,049,008
使用的原材料及消耗品	823,011	679,856
折舊	144,493	139,220
開發中物業減值撥備的計提	88,643	-
已完工之待售物業減值撥備的計提	4,744	61,295
製成品及在產品的存貨變動	51,768	37,149
其他	265,629	170,293
	13,606,539	12,816,671

21 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資成本：		
銀行及其他借款和租賃負債的利息	71,969	106,740
減：開發中物業的資本化利息	(43,125)	(61,503)
減：在建工程的資本化利息	(14,679)	(15,109)
	14,165	30,128
融資活動淨外匯收益	(13,961)	(14,088)
	204	16,040
財務收益：		
持以現金管理的金融資產利息收入	(6,942)	(6,716)
融資成本－淨額	(6,738)	9,324

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2022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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	288,596	119,928
— 中國土地增值稅	184,490	46,635
	473,086	166,563
遞延稅項		
— 中國企業所得稅	(13,409)	(30,184)
	459,677	136,379

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	
	2023年	2022年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	704,675	241,796
已發行普通股的加權平均數(千股)	526,108	554,750
每股基本盈利(人民幣元)	1.34	0.44

截至2023年及2022年6月30日止六個月，本公司沒有潛在構成攤薄的股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利一致。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

24 股息

董事會決議不派發截至2023年6月30日止六個月之中期股息(2022年6月30日止六個月：零)。

25 財務擔保

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022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	1,784,062	1,928,050

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。

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售貨品	2,135	2,086
提供建築服務	5,416	56,696
租金收入	105	78
購入技術諮詢服務	1,947	44
購入建築材料	21,618	41,790

(b) 與合營企業的期末結餘

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款	22,332	31,867
貿易應付款	16,974	19,306

在本中期報告中，除非文意另有所指，下列詞匯具有如下特定意義：

安徽寶業	指	本公司附屬公司寶業集團安徽有限公司
寶業建設	指	本公司附屬公司浙江寶業建設集團有限公司
寶業產業化	指	本公司附屬公司浙江寶業住宅產業化有限公司
寶業房產	指	本公司附屬公司浙江寶業房地產集團有限公司
董事會	指	本公司之董事會
建築材料業務	指	本集團進行的研究及開發、生產和銷售建築材料業務
公司法	指	中華人民共和國公司法
建築施工業務	指	本集團進行的建築項目承包及施工業務
董事	指	本公司之董事
H股	指	本公司註冊資本中每股面值人民幣1.00元的海外上市外資股，以港幣認購，並在聯交所上市
交易所	指	香港交易及結算所有限公司
香港財務報告準則	指	香港財務報告準則
湖北寶業	指	本公司附屬公司寶業湖北建工集團有限公司
上市規則	指	聯交所證券上市規則
標準守則	指	載列於上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則
房產開發業務	指	本集團進行的房產開發業務
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司

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2023年6月30日止六個月