

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)

股票代碼：2355

中期報告 2020



我們的使命

「從建造到制造」
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
18	財務回顧
22	企業管治
26	其他資料
29	中期財務資料的審閱報告
	中期財務資料
30	中期簡明合併資產負債表
32	中期簡明合併利潤表
33	中期簡明合併綜合收益表
34	中期簡明合併權益變動表
36	中期簡明合併現金流量表
37	中期財務資料附註
58	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「大坂綠園」
- 紹興「夏履項目」
- 麗水「花街風情」
- 上海「寶業活力天地」
- 武漢「星毓府」
- 蒙城「濱湖綠苑」
- 蒙城「時代綠苑」
- 界首「復興佳苑」
- 太和「寶業城市綠苑」
- 太和「江南府」
- 太和「潁河綠苑」
- 開封「寶業龍湖禦城」
- 六安「寶業君悅綠苑」
- 鄭州「鄭州項目」
- 泗縣「泗州綠苑」

建築材料業務

- 幕牆
- 預拌混凝土
- 家居及室內裝飾
- 木製品及防火材料
- PC裝配式疊合板
- 其他



業務版圖



建築施工業務
浙江 | 上海 | 江蘇 | 安徽 | 湖北 | 湖南 | 北京 | 天津 | 河北 | 河南
山東 | 山西 | 遼寧 | 四川 | 重慶 | 新疆 | 江西 | 福建 | 廣東
吉布提 | 博茨瓦納 | 塞舌爾 | 肯尼亞 | 索馬里蘭

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

公司資料

董事會

執行董事

龐寶根先生(董事會主席)
高林先生
高紀明先生
高君先生
金吉祥先生

非執行董事

馮征先生

獨立非執行董事

陳賢明先生
李旺榮先生
梁靜女士

監事會

監事

孔祥泉先生(主席)
王建國先生
徐鋼先生

獨立監事

張信道先生
肖建木先生

審核委員會

陳賢明先生(主席)
馮征先生
李旺榮先生

薪酬委員會

陳賢明先生(主席)
龐寶根先生
梁靜女士

提名委員會

李旺榮先生(主席)
高紀明先生
梁靜女士

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
執業會計師事務所
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
皇后大道中9號
21樓2103-05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
皇后大道東183號
合和中心54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鎮
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
高紀明先生

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				
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
業績					
營業額	11,201,994	11,450,605	11,483,063	9,383,941	10,845,641
本公司所有者應佔盈利	298,105	331,146	439,202	323,716	261,025
每股盈利(人民幣元)	0.53	0.59	0.76	0.55	0.43
資產及負債					
總資產	37,802,012	32,200,784	27,511,556	23,138,588	21,029,884
總負債	27,903,164	23,282,738	19,414,756	15,934,344	14,295,060
權益	9,898,848	8,918,046	8,096,800	7,204,244	6,734,824

主要財務比率

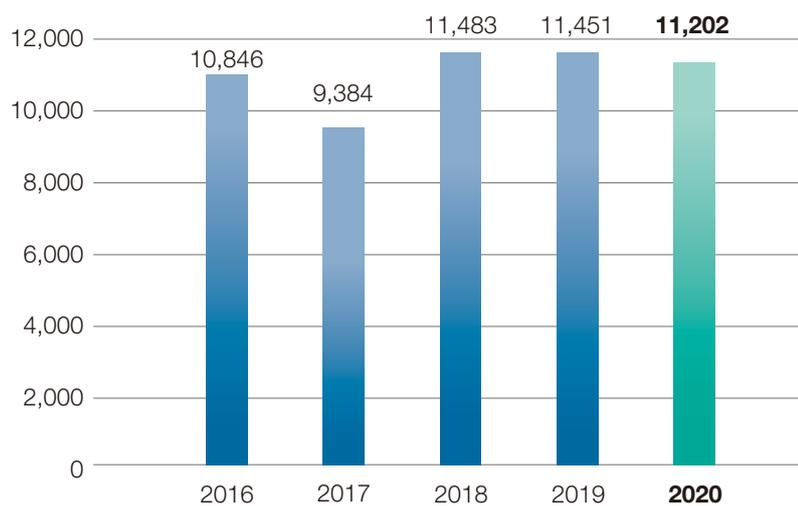
	截至6月30日止六個月／ 於6月30日	
	2020年	2019年
股東權益回報率	3.14%	3.82%
每股淨資產(人民幣元)	16.86	15.41
淨現金比率	11%	27%
流動比率	1.24	1.19
經營活動之現金(流出)／流入淨額(人民幣千元)	(659,724)	239,948

財務摘要

營業額

(人民幣百萬元)

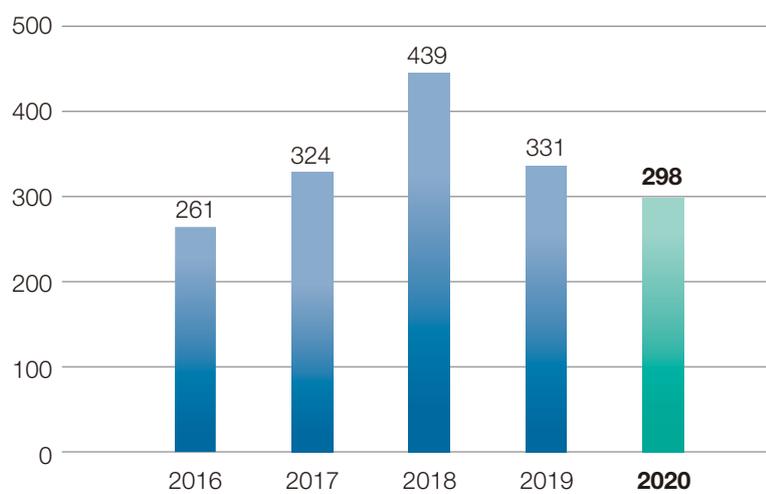
(截至6月30日止六個月)



本公司所有者應佔盈利

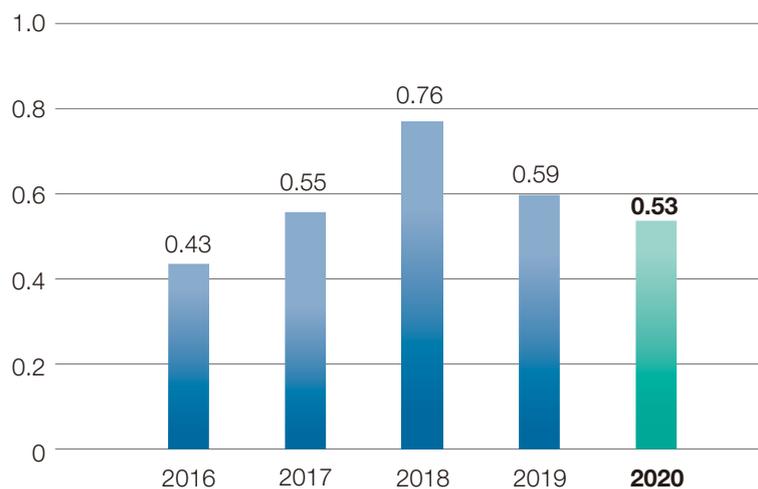
(人民幣百萬元)

(截至6月30日止六個月)



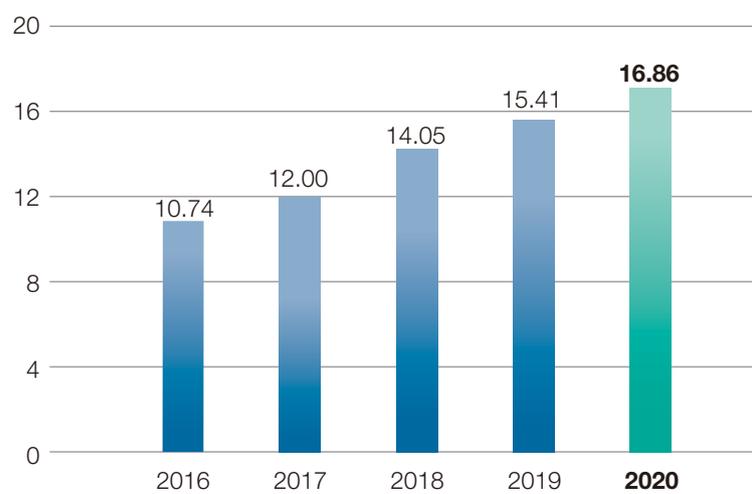
每股盈利

(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2020年6月30日止六個月，本集團實現營業額約人民幣11,201,994,000元，較去年同期減少約2%；經營盈利約人民幣606,619,000元，較去年同期增幅約11%；本公司所有者應佔盈利約人民幣298,105,000元，較去年同期下降約10%；每股盈利約人民幣0.53元，較去年同期下降約10%。期內，本集團經營業務雖然受疫情影響，復工時間較往年有延後，但復工後，經過集團上下共同努力，有序安排，加緊推進項目進度，整體經營基本保持穩定。

分部經營業績

營業額

	截至6月30日止六個月				
	2020年		2019年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	9,065,504	81%	9,088,147	79%	0%
房產開發	925,647	8%	723,994	6%	28%
建築材料	1,065,676	10%	1,481,842	13%	-28%
其他	145,167	1%	156,622	2%	-7%
總額	11,201,994	100%	11,450,605	100%	-2%

經營盈利

	截至6月30日止六個月				
	2020年		2019年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	249,638	41%	226,981	42%	10%
房產開發	335,543	55%	259,329	47%	29%
建築材料	18,519	3%	39,046	7%	-53%
其他	2,919	1%	20,846	4%	-86%
總額	606,619	100%	546,202	100%	11%

管理層討論及分析



建築施工業務

截至2020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9,065,504,000元，較去年同期基本持平；經營盈利約人民幣249,638,000元，較去年同期增長約10%。雖受疫情影響，本集團建築施工業務營業額仍保持基本穩定，主要是由於過往年度訂單保有量保持持續穩定，在復工復產之後，本集團亦加緊推進項目進度，以減少疫情對業務的影響。近年來，本集團加強對建築施工板塊新接業務風險的管控、應收賬款的管理和項目品質的篩選，經營盈利較去年同期有了較大幅度的提升。

2020年春，忙碌了一年的中國人本該是懷著喜悅心情，準備回家和家人團圓，喜迎鼠年春節的，然而一種全新的人類未知的病毒徹底打亂了大家的節奏。封城隔離，經濟停擺，一場與新冠病毒的戰役揭開序幕。為抗擊疫情，本集團嚴格按照各級黨委政府的統一部署，第一時間成立由本公司龐寶根董事長任組長的防控工作領導小組，全力以赴做好企業自身疫情防控，並多種方式支援各地疫情防控：我們奮戰11天完成了柯橋區臨時安置點的項目建設；三次共搶建武漢方艙醫院1,600餘張床位和醫護站的建設；在防疫物資最為緊缺的時刻，我們多方籌措防疫物資，支援各地疫情防控，以實際行動踐行著勇擔社會責任、感恩回饋社會的企業公民職責。

疫情對經濟的影響是顯而易見的，對建築業而言，一方面疫情使建築企業延遲復工，疫情的防控降低了效率，增加了企業的成本。經濟的停擺也使企業經營的風險增大。但是另一方面我們也要看到，疫情之後經濟的復蘇會給建築業帶來新的增長機遇。本集團始終堅持只有修煉好內功，才能抓住逆流而上的機會。期內，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣98億元(2019年同期：人民幣133億元)，與去年同期減少約26%。本集團充分發揮工程總承包試點企業優勢，承接了中芯紹興花園新建項目(一期)、濱海新城文化藝術中心一期、宣城科技園創業促進中心等多項EPC工程。在傳統施工業務方面，本集團承接了紹興市越城區人民醫院、安圖生物體外診斷產業園(三期)、上虞高鐵新城J-12項目二期、杭州網創科技大樓、安徽省滁州市現代綜合產業園、吉布提國家公園等一大批代表項目。

房產開發業務

物業銷售

截至2020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925,647,000元，較去年同期增長約28%；經營盈利約人民幣335,543,000元，較去年增長約29%。由於期內確認收入的物業單元面積較去年同期有所增加，導致房產開發業務營業額和經營盈利都較去年同期有所增長。



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)
寶業愛多邦	上海	38,212	10,457	399,594
寶業城市綠苑	太和	6,644	28,792	191,297
寶業新橋風情	紹興	14,197	10,920	155,042
寶業四季園	紹興	27,422	1,975	54,153

截至2020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27.8億元，銷售面積約22.1萬平方米。

開發中的物業

於2020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%
大坂綠園	紹興	145,700	100%
夏履項目·雲溪裏	紹興	規劃中	60%
花街風情	麗水	260,363	100%
寶業活力天地	上海	94,722	100%
星毓府	武漢	259,056	100%
濱湖綠苑	蒙城	201,572	100%
時代綠苑	蒙城	規劃中	60%
復興佳苑	界首	467,293	100%
寶業城市綠苑	太和	95,770	55%
潁河綠苑	太和	209,185	51%
江南府	太和	50,247	100%
寶業龍湖禦城	開封	300,598	60%
寶業君悅綠苑	六安	129,665	100%
鄭州項目	鄭州	規劃中	51%
泗州綠苑	泗縣	217,323	51%

寶業四季園位於浙江省省級旅遊度假區會稽山旅遊度假區內，歷史文化與山水風光薈萃，是古越文明的發祥之地。這裏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、櫻花穀體育公園、香山匯商業街、幼兒園及中央水景公園等配套項目。一期尚有少量餘房待售。二期約300,000平方米目前正在規劃中，首期疊排、排屋目前正在預售中，銷售情況良好。

大坂綠園位於浙江省紹興市柯橋區，項目佔地面積約80,945平方米，容積率為1.8，地上建築面積約145,700平方米，地下建築面積約100,000平方米。該項目將以裝配式方式建築並配以全裝和精裝。項目周邊交通便利，環境優美，緊鄰坂湖公園和杭紹城際鐵路越州大道站，周邊醫療、教育、商業配套設施齊全，項目建成後，將成為柯橋坂湖時代的標杆人居項目。項目於2020年5月開始銷售，銷售情況良好。

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。目前，該項目其中一個區塊「寶業·雲溪裏」正在規劃設計。

寶業花街風情位於浙江省麗水市蓮都區，項目佔地面積約95,794平方米，規劃建築面積約260,363平方米，住宅面積約165,516平方米，其中106,563平方米由政府回購。項目容積率為1.88。剩餘58,790平方米由本集團自行銷售，項目於2019年10月開始銷售，銷售情況良好。

寶業活力天地位於上海市青浦區觀雲路南側，毗鄰地鐵17號綫澱山湖大道站，項目佔地面積約38,649平方米，容積率為1.5，規劃建築面積約94,722平方米。本集團於2019年9月以總價人民幣913,630,000元取得該項目土地使用權。該項目中包含住宅和商業兩大功能區塊，以致敬建築、面向未來為項目的整體定位，致力於打造一個綠色、健康、智慧、人文、藝術的寶業新地標。目前，該項目住宅部分已開始施工，預計將於2020年下半年開始銷售。

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7.8億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。該項目已於2019年底開始銷售。

蒙城濱湖綠苑位於安徽省蒙城縣，本集團附屬公司於2018年8月通過招拍掛以總價人民幣366,000,000元取得，該項目總用地面積78,640平方米，規劃總建築面積約201,572平方米。該項目由高層住宅、花園洋房、排屋及商業組成。項目已於2019年下半年開始預售。

蒙城時代綠苑，位於安徽省蒙城縣。本集團附屬公司於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58,796.75平方米。目前該項目處於前期規劃階段。

管理層討論及分析

寶業復興佳苑位於安徽省阜陽市界首市，本集團於2018年6月通過公開招拍掛以人民幣370,348,000元取得，項目總佔地面積172,656平方米，規劃總建築面積約467,293平方米。目前該項目已開始施工，預計將於2020年交付。該項目開發完成後由政府全部回購。

寶業太和城市綠苑位於安徽省太和縣，總建築面積約420,000平米，涵蓋精品住宅、特色風情商業街、國際雙語幼兒園、高檔游泳池等豐富業態，人車分流的科學佈局、人性化戶型設計及合理的空間佈局，讓每個業主都能享受尊貴不凡的高質量生活。項目緊鄰生態公園，周邊配套城市優質資源，建成後將成為太和首席生態大城，樹立現代人居新標杆。項目分四期開發，均已交付業主。公司於2019年1月以總價人民幣2,594萬元在項目西側毗鄰處新增土地儲備約9,662平方米，進行項目五期開發，項目容積率不大於2.2，預計將於2021年交付。

穎河綠苑位於安徽省太和縣，本項目總佔地面積約63,544.70平方米，總建築面積約209,185.24平方米，總戶數約1,406戶，其中約1,000戶為政府回遷安置房。該項目將採用裝配式方式建造。目前該項目正在前期規劃中。

江南府位於安徽省太和縣，本集團附屬公司於2020年6月通過招拍掛方式取得該項目土地使用權，項目佔地面積約29,577.3平方米，容積率為1.7。目前該項目尚在辦理土地權證階段。

寶業龍湖禦城位於河南省開封縣東部新城核心地段，項目總佔地面積約648,000平方米，規劃建築面積約972,000平方米，將建成新型城市集聚區和特色休閒度假區。項目分5大組團開發，其中第一組團已有近10萬平方米交付業主，剩餘在建約7萬平方米，預計將於2020年年底交付。第二組團約14萬平方米，正在預售中。第三組團目前正在施工中。

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，土地面積約7,220平方米尚處於待開發中。項目周邊交通便利，配套醇熟，擁有公園、銀行、商場等業態。項目分兩期開發。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，目前該地塊項目也處於預售中。

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2#地塊已開始施工建設。

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42,007.45平方米。本集團佔51%的權益。該項目周邊交通便利，有配套的教育資源。項目已於2020年年初開始預售，預計將於2021年交房。

新增土地儲備

時間	地址	成交價 (人民幣千元)	土地面積 (平方米)	權益
2020年4月	安徽省宿州市泗縣	107,120	42,007.45	51%
2020年4月	安徽省亳州市蒙城縣	190,000	58,796.75	60%
2020年6月	安徽省阜陽市太和縣	110,925	29,557.30	100%

在新增土地儲備上，本集團將繼續採取審慎進取的態度，秉承穩健經營的理念。本集團土地儲備主要分佈在浙江、安徽、河南等地區，本集團將繼續密切關注土地拍賣市場，以合理價格增加在浙江、上海、湖北及安徽的土地儲備。

建築材料業務

截至2020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1,065,676,000元，較去年同期大幅下降約28%；經營盈利約人民幣18,519,000元，較去年同期大幅下降約53%。期內，本集團建築材料業務營業額及經營盈利的下降主要由於受疫情影響，實際開工時間較往年減少約三個月，訂單相應減少所致。

截至2020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：

	2020年		2019年		變動
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	484,704	45%	588,030	40%	-18%
家居及室內裝飾	80,146	7%	143,095	10%	-44%
預拌混凝土	348,436	33%	500,017	34%	-30%
PC裝配式疊合板	60,204	6%	134,948	9%	-55%
木製品及防火材料	39,938	4%	51,019	3%	-22%
鋼結構	20,738	2%	27,865	2%	-26%
其他	31,510	3%	36,868	2%	-15%
合計	1,065,676	100%	1,481,842	100%	-28%

管理層討論及分析

業務展望

2020年已經過半，新冠疫情仍在全球肆虐。在疫情爆發初期，面對一種人類之前完全沒有認知的疾病，中國政府在全球疫情大傳播之前以封城、限制人員流動、經濟停擺這種大規模的動員和組織來控制疫情的傳播，這是中國政府組織動員能力的一次展示，亦為全球抗擊病毒的傳播、疫情的控制爭取了時間和機會，是中國對世界做出的貢獻。

新冠疫情和中美關係持續緊張帶來的全球封鎖和隔離，給全球經濟帶來的損失是不言而喻的。然而，在各國對疫情防控逐漸進入常態化控制之後，一手抓疫情防控，一手抓經濟復蘇成為「後疫情時代」各國常態，尤其是中國經濟，二季度經濟數據顯示我國GDP增速轉正，是全球首個從經濟衰退中復蘇的主要經濟體，展現出了中國經濟的強大韌性。展望未來，我們預期疫情對本集團業務產生的影響有限。本集團亦將密切關注新型冠狀病毒的發展情況，並繼續評估疫情對本集團財務狀況和經營業績的影響。

建築施工業務是本集團業務發展的平台

建築業是國民經濟的支柱產業，依託過去幾十年中國大規模的基礎設施建設和固定資產投資，中國建築企業無論在企業數量和企業規模上都是相當驚人的。然而，當中國經濟進入新常態，尤其是經過疫情的洗禮，傳統建築企業大而不強的痼疾越發明顯，建築業自身的升級改造已是必然趨勢。本集團建築施工業務經過幾十年的市場開拓和經驗積累，不僅在傳統建築施工領域樹立了良好的口碑和品牌形象，具備了一定的市場競爭力，在建築產業現代化的探索上，更是走在行業的前列。未來，本集團將繼續秉承穩健經營風格，提升訂單質量，以質量打造寶業品牌，嚴格工程標準化管理，落實安全責任制度。同時，發揮本集團全產業鏈優勢，提升企業集成能力和全產業鏈協同能力，充分調動市場要素，優化業務結構，用行業管理思維來改造傳統施工業務，提升信息化、精細化、全壽命周期管理水平。

房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

中國的房地產似乎是個永遠熱門的話題。受今年疫情的影響，房企銷售節奏整體後移。在整體信貸政策較為寬鬆，以及房企多種線上線下銷售創新舉措的共同作用下，部分城市房地產又重現往日的「火爆」。伴隨著樓市的「火爆」，中央及地方的調控政策也隨之而來。於2020年7月30日召開的中央政治局會議對房地產的論述摘錄如下：要堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，促進房地產市場平穩健康發展。中國房地產經過二十多年發展，未來發展趨勢如何，值得我們靜下心來對它進行一番理性的分析。我們理解：房地產行業是基於土地和建築物等多種經濟活動為經營對象，對房地產進行開發、管理、服務的綜合性產業；而過去二十多年，中國的房地產行業以擴大城市化的方式，以土地增量開發為基礎來獲取土地出讓金和開發收益。從世界主要發達國家的經驗來看，哪怕他們的城市化率達到80%，甚至90%，房地產在整體經濟中始終佔據一席之地，而且，我們不應否認，房地產是具有投資屬性的，這從經濟學和統計學上都將購房認定為一種投資，並且將住房列為固定資產的類別中，而不計入消費者價格指數(CPI)中也可見一斑。基於對房地產的上述理解，我們認為房地產調控不是要「扼殺」房地產，而是要改變發展的模式和方式，促進房地產從規模發展向價值管理轉變。本集團房產開發業務也將始終踐行上述理念，堅持為市場打造高一個維度的產品，為市場提供舒適、健康、智能科技的住宅。

建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略

建築工業化尤其是裝配式建築近年來在中央和地方政策的支持下以及行業本身轉型升級內生需求的推動下，大量企業、資本進入到這個行業中來，雖然會出現一些「為裝配而裝配」的形式主義，但總體上行業還是呈現了良好的發展態勢。與此同時，我們也看到，制約行業發展的瓶頸依然存在。建築工業化，作為一個涉及從設計、生產、施工、安裝、裝修以及後續運營多環節、多行業的全新產業形態，不僅需要行業管理者打破原來單一的建築業行業管理的體制束縛，更需要的產業上下游不同行業、不同規模的企業之間在標準制定、技術研發與應用等方面，以合作開放的心態進行合作，這樣才能以較快的方式實現建築業生產方式的變革。

作為深耕建築工業化領域二十餘年的一員老兵，在本集團現有裝配式建築佈局及技術基礎上，我們願與行業上下游，包括政府、設計院、開發商、建築商、建材商等分享我們的經驗，實現融合發展，我們樂見通過我們的努力、新技術的應用可以使中國的農民工轉變為產業工人，使傳統的人拉肩扛勞動密集型的建築業實現產業升級，實現由建造到製造的轉變。

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43.6%(2019年同期：18.4%)，另外佔貸款總額約55.4%(2019年同期：66.3%)的貸款是由本公司擔保的，約1.0%的貸款是由本公司和非控制性權益聯合擔保的(2019年：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2020年6月30日，本集團尚有未動用的銀行授信額度約人民幣70億元。資金指標分析如下：

	於6月30日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物	5,628,270	4,770,439
初步期限超過三個月的定期存款	109,338	198,603
受限制銀行存款	697,581	716,517
減：借款合計	(5,357,223)	(3,365,308)
現金淨額	1,077,966	2,320,251
本公司所有者權益	9,488,149	8,667,952
淨現金比率	11%	27%

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	
	2020年	2019年
股東權益回報率	3.14%	3.82%
每股淨資產(人民幣元)	16.86	15.41
流動比率	1.24	1.19

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298,105,000元，較上年同期下降約10.0%，同時，股東權益總額增長約9.5%，導致本集團股東權益回報率較去年同期下降約17.8%，但每股淨資產仍較去年同期增長約9.4%。於2020年6月30日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為11.0%，較去年同期下降約59.3%，主要由本集團銀行借款餘額較上年同期大幅增加所致。

現金流量分析

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動之現金(流出)／流入淨額	(i)	(659,724)	239,948
投資活動之現金流入／(流出)淨額	(ii)	123,969	(351,653)
融資活動之現金流入淨額	(iii)	659,057	1,183,892
現金及現金等價物淨增加		123,302	1,072,187

管理層討論及分析

附註：

- (i) 期內，本集團經營活動之現金流出淨額約為人民幣659,724,000元，較去年同期增加現金流出約為人民幣899,672,000元，主要由於本集團期內開發中物業大幅增加。
- (ii) 期內，本集團投資活動之現金流入淨額約為人民幣123,969,000元，較去年同期增加現金流入約475,622,000元，主要由於本集團超過三個月定期存款較去年同期減少。
- (iii) 期內，本集團融資活動之現金流入淨額約為人民幣659,057,000元，較去年同期減少約524,835,000元，主要由於本期銀行借款淨增加較去年同期減少所致。

行政開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團的行政開支約人民幣315,755,000元，較去年同期的行政開支約人民幣349,992,000元下降約10%。行政開支的下降主要由於新冠疫情，員工加班減少，國家出台社保減免政策使工資和社保支出減少所致。

融資成本－淨額

截至2020年6月30日止六個月，本集團發生融資成本約人民幣54,822,000元(2019年同期：23,511,000元)，同比增加約31,311,000元，主要來自為滿足集團房產開發及建築材料業務資金需求而增加的貸款。

所得稅項

截至2020年6月30日止六個月，所得稅項包括人民幣149,543,000元的企業所得稅(2019年同期：人民幣141,488,000元)和人民幣44,815,000元的土地增值稅(2019年同期：人民幣32,439,000元)，同比上升約人民幣20,431,000元，主要由於期內確認的房地產項目利潤率較高，計提了更多的土地增值稅。

財務擔保

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019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	1,041,997	410,222

本集團就若干銀行授予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2020年6月30日，本集團以土地使用權資產，物業、廠房及設備，投資性房地產，受限制銀行存款及開發中物業作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣4,743,915,000元(2019年12月31日：人民幣3,752,327,000元)。

資本開支計劃

本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。本公司將密切關注市場的變化和企業發展的需要，在適當的時間以適當的價格進行土地增購和收購兼並與本集團業務相關的企業與項目。

人民幣匯率波動及匯兌風險

本集團的絕大部分業務及大部分銀行及其他借款均以人民幣交易及入帳，故無重大外匯波動風險。董事會預期人民幣匯率波動及其它外幣匯兌波動不會對本集團的業務或業績帶來重大影響。

股息

董事會決議不派發截至2020年6月30日止六個月之中期股息(2019年同期：零)。

企業管治



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：

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁之職能應分開，不應由同一人士擔任。因董事會主席龐寶根先生兼任行政總裁，故本集團就該條文有所偏離。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，在很大程度上分擔了行政總裁的職責，董事會認為目前的安排已經有足夠的職權分工，而且較為精簡的管理架構可以更有效地與各級員工溝通和落實公司政策，所以同意由公司董事會主席兼任行政總裁一職。

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。

本公司董事會由九名董事組成，其中包括五名執行董事：董事長龐寶根先生，執行董事高林先生、高紀明先生、高君先生及金吉祥先生，一名非執行董事：馮征先生及三名獨立非執行董事：陳賢明先生、李旺榮先生及梁靜女士。馮征先生及陳賢明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，委任三名獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一。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

董事會下設三個委員會，分別是審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以強化職能及企業管治守則。審核委員會、提名委員會及薪酬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」）由兩名獨立非執行董事陳賢明先生、李旺榮先生及一名非執行董事馮征先生組成，由陳賢明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以及與核數師討論審計計劃和重點審計事宜，並討論了本集團內部審核部門的工作。本集團截至2020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。

薪酬委員會

截止本報告日期，本公司薪酬委員會由兩名獨立非執行董事陳賢明先生、梁靜女士及一名執行董事龐寶根先生組成，由陳賢明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、監事及高級管理層的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高紀明先生組成，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。

核數師

經2020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（「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（「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2020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	13.83%	5.21%
祝義才(附註1)	29,304,000	13.83%	5.21%

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2020年6月30日止，本公司已發行總股本562,664,053股，其中H股211,922,000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	—	34.43%
高紀明先生	本公司	個人	12,059,254	—	2.14%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	—	1.70%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	—	1.03%
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	—	0.43%
監事					
王建國	本公司	個人	5,250,290	—	0.93%
王建國	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	個人	42,700,001	—	16.94%
徐鋼	本公司	個人	17,479,573	—	3.11%
高級管理人員					
婁忠華先生	本公司	個人	4,533,172	—	0.81%
王榮標先生	本公司	個人	2,638,026	—	0.47%

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、監事及高級管理人員變動事宜

期內，本公司並無任何董事、監事及高級管理人員變動事宜。

人力資源

於2020年6月30日，本集團聘用的員工為5,856名(2019年6月30日：5,726名)，間接僱用的工程施工人員約73,401名(2019年6月30日：約71,765名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至2020年6月30日止六個月，本集團僱員福利開支達約人民幣2,349,566,000元(2019年同期：人民幣2,331,940,000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2020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，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或購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。

其他資料

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

2020年8月24日

中期財務資料的審閱報告



致實業集團股份有限公司董事會
(於中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57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」)及其附屬子公司(以下統稱「貴集團」)於2020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，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。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，2020年8月24日

中期財務資料

中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 2020年 6月30日 人民幣千元	經審核 2019年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	2,713,771	2,628,086
使用權資產	9	694,430	675,895
投資性房地產	9	766,435	766,435
商譽		16,534	16,534
權益法核算之投資	7	673,927	502,189
貿易及其他應收款項	8	854,284	826,115
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	228,197	228,197
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	5.3	8,054	8,486
遞延所得稅資產		258,722	273,097
		6,214,354	5,925,034
流動資產			
存貨		298,585	193,689
開發中物業		9,392,647	5,075,556
已完工之待售物業		2,867,824	3,265,564
合同資產及合同取得成本	10	4,856,650	3,814,297
貿易及其他應收款項	8	7,236,763	9,458,226
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	5.3	500,000	558,000
受限制銀行存款		697,581	719,015
初步期限超過三個月的定期存款		109,338	303,390
現金及現金等價物		5,628,270	5,504,968
		31,587,658	28,892,705
總資產		37,802,012	34,817,739
權益			
本公司所有者權益			
股本及溢價	11	1,044,097	1,044,097
儲備	12	209,296	209,296
保留盈餘		8,234,756	7,936,651
		9,488,149	9,190,044
非控制性權益		410,699	393,861
權益合計		9,898,848	9,583,905

中期財務資料

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 2020年 6月30日 人民幣千元	經審核 2019年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	14	2,328,367	1,961,000
租賃負債		1,855	1,947
遞延所得稅負債		136,157	179,934
		2,466,379	2,142,881
流動負債			
合同負債		7,710,680	6,940,932
貿易及其他應付款項	13	14,203,324	12,781,795
租賃負債		4,037	7,803
銀行及其他借款	14	3,028,856	2,838,689
應付所得稅項		489,888	521,734
		25,436,785	23,090,953
負債合計		27,903,164	25,233,834
權益及負債總計		37,802,012	34,817,739

上述簡明合併資產負債表應與相應附註一並閱讀。

董事會於2020年8月24日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
董事

高紀明
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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
營業額	6	11,201,994	11,450,605
銷售成本	17	(10,314,765)	(10,604,568)
毛利		887,229	846,037
其他收入	15	49,152	44,249
其他利得－淨額	16	25,850	81,323
分銷成本	17	(42,567)	(49,228)
行政開支	17	(315,755)	(349,992)
金融資產及合同資產減值轉回／(損失)淨額		2,710	(26,187)
經營盈利		606,619	546,202
財務收益	18	8,820	6,929
融資成本	18	(63,642)	(30,440)
融資成本－淨額	18	(54,822)	(23,511)
應佔權益法核算投資之經營業績	7	(14,032)	(13,195)
除所得稅前盈利		537,765	509,496
所得稅項	19	(194,358)	(173,927)
本期盈利		343,407	335,569
應佔盈利：			
－本公司所有者		298,105	331,146
－非控制性權益		45,302	4,423
		343,407	335,569
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)	20	0.53	0.59

上述簡明合併利潤表應與相應附註一並閱讀。

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本期盈利	343,407	335,569
期內其他綜合收益，扣除稅項	-	-
期內總綜合收益	343,407	335,569
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	298,105	331,146
— 非控制性權益	45,302	4,423
	343,407	335,569

上述簡明合併綜合收益表應與相應附註一並閱讀。

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 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	儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元		
2019年1月1日結餘	562,664	481,433	205,263	7,087,446	8,336,806	230,734	8,567,540
綜合收益							
期內盈利	-	-	-	331,146	331,146	4,423	335,569
期內總綜合收益	-	-	-	331,146	331,146	4,423	335,569
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易							
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	14,937	14,937
2019年6月30日結餘	562,664	481,433	205,263	7,418,592	8,667,952	250,094	8,918,046

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 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	儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元		
2020年1月1日結餘	562,664	481,433	209,296	7,936,651	9,190,044	393,861	9,583,905
綜合收益							
期內盈利	-	-	-	298,105	298,105	45,302	343,407
期內總綜合收益	-	-	-	298,105	298,105	45,302	343,407
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易							
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	15,397	15,397
向非控制權益支付股息	-	-	-	-	-	(43,861)	(43,861)
與所有者交易總額	-	-	-	-	-	(28,464)	(28,464)
2020年6月30日結餘	562,664	481,433	209,296	8,234,756	9,488,149	410,699	9,898,848

上述簡明合併權益變動表應與相應附註一並閱讀。

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營活動(使用)/產生的現金	(233,393)	613,279
已付利息	(128,753)	(85,071)
已付所得稅	(297,578)	(288,260)
經營活動之現金(流出)/流入淨額	(659,724)	239,948
投資活動的現金流量		
支付合營企業投資款	(1,200)	(700)
對合營企業之借款	(39,000)	(685,792)
合營企業貸款償還	1,374	-
支付聯營公司投資款	(16,000)	-
聯營公司貸款償還	-	401,128
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	(414,100)	(295,000)
處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	484,078	289,941
處置聯營公司所得款	-	318,784
處置子公司所得款，扣除所付現金	77,000	4,202
預收政府補償的拆遷所得款	1,462	40,000
購入物業、廠房及設備	(175,131)	(317,319)
處置物業、廠房及設備所得款	3,280	65
購入土地使用權資產	(31,058)	(34,183)
初步期限超過三個月的定期存款的減少/(增加)	194,052	(112,899)
收取利息	39,212	40,120
投資活動之現金流入/(流出)淨額	123,969	(351,653)
融資活動的現金流量		
取得借款	2,718,977	2,461,717
償還借款	(2,161,443)	(1,628,600)
發行公司債券	-	299,625
租賃負債本金	(4,055)	(4,023)
非控制性權益資本投入	15,397	14,937
預收非控制所有者款項	134,042	40,236
向非控制所有者支付股息	(43,861)	-
融資活動之現金流入淨額	659,057	1,183,892
現金及現金等價物淨增加	123,302	1,072,187
期初現金及現金等價物	5,504,968	3,698,252
期末現金及現金等價物	5,628,270	4,770,439

上述簡明合併現金流量表應與相應附註一並閱讀。

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鎮。

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2020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。

2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)的爆發給經濟帶來了前所未有的挑戰和很大的不確定性。COVID-19可能影響本集團的財務狀況和經營業績，主要包括延遲建築施工進度及房地產項目的開發、交付及影響營銷活動等。自COVID-19爆發以來，本集團持續關注COVID-19的情況，並積極應對其對集團財務狀況和經營業績。截至本中期財務資料獲准發行之日，COVID-19對集團的財務狀況和運營業績的影響為暫時性並且不重大。

2 編製基準

本中期財務資料已根據香港會計準則34「中期財務報告」編製。本中期財務資料應與本公司截至2019年12月31日止的年度財務報表(「2019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並閱讀，2019年度財務報告乃根據香港會計師公會所發布的香港財務報告準則而編製。

3 主要會計政策

除了採納截至2020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2019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，採納後本集團未更改其會計政策或根據新準則進行追溯調整。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

3 主要會計政策(續)

(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

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第16號(修改)	「新冠病毒疫情相關租金減免」	2020年6月1日
香港財務報告準則第17號	「保險合同」	2021年1月1日
香港會計準則第1號(修改)	「負債流動性的劃分」	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修改)	「財務報告概念框架索引」	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修改)	「物業、廠房及設備－達到預期可使用狀態前的銷售收入」	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修改)	「虧損合同－履約成本」	2022年1月1日
香港財務報告準則年度改進 (2018-2020年度)		2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(修改)	「投資者及其聯營公司或合營企業之間資產的 出售或注資」	待定

上述新準則及現有準則的修改及詮釋預期對本集團會計政策無重大的影響。

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2019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2019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。

中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

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。

	2020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
銀行及其他借款本金	3,028,856	209,000	1,290,950	828,417	5,357,223
銀行及其他借款利息	199,985	122,199	164,159	60,046	546,389
貿易應付款	7,596,238	-	-	-	7,596,238
其他應付款項(除其他應付 稅項、預收款及應付職工 薪酬)	5,732,963	-	-	-	5,732,963
租賃負債	4,667	1,891	-	-	6,558
財務擔保	1,041,997	-	-	-	1,041,997
	17,604,706	333,090	1,455,109	888,463	20,281,368
	2019年12月31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
銀行及其他借款本金	2,838,689	231,000	1,491,000	239,000	4,799,689
銀行及其他借款利息	134,449	74,173	139,752	55,835	404,209
貿易應付款	7,463,614	-	-	-	7,463,614
其他應付款項(除其他應付 稅項、預收款及應付職工 薪酬)	4,481,785	-	-	-	4,481,785
租賃負債	7,985	1,995	-	-	9,980
財務擔保	410,222	-	-	-	410,222
	15,336,744	307,168	1,630,752	294,835	17,569,499

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。

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

下表顯示本集團於2020年6月30日及2019年12月31日按公允價值計量的金融資產。

	於2020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				
— 銀行理財產品	—	—	500,000	500,000
— 上市權益證券	8,054	—	—	8,054
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融資產				
— 非上市權益證券	—	—	228,197	228,197
	8,054	—	728,197	736,251
	2019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	—	—	558,000	558,000
— 上市權益證券	8,486	—	—	8,486
以公允價值計量且其變動計入其他綜 合收益的金融資產				
— 非上市權益證券	—	—	228,197	228,197
	8,486	—	786,197	794,683

於本期內，本集團沒有將金融資產重分類，也沒有將金融資產在公允價值等級分類第1層、第2層和第3層之間轉撥。

評估技術在本期內沒有發生其他變化。

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	786,197	750,621
增加	414,100	295,000
處置	(472,100)	(277,820)
於6月30日	728,197	767,801
於「其他利得－淨額」中確認的利得	11,978	12,121

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。

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2019年相比，2020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界人士的收入，其計量方法與合併利潤表方法一致。

資本支出主要包含土地使用權資產，與物業、廠房及設備相關的使用權資產，物業、廠房及設備及投資性房地產(附註9)的增加。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

截至2020年及2019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2020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	10,088,765	925,647	1,370,722	243,886	12,629,020
在某一時點確認	-	917,115	804,512	234,628	1,956,255
在一段時間內確認	10,088,765	8,532	566,210	9,258	10,672,765
其他收入來源					
租金收入	-	-	-	44,238	44,238
分部總營業額	10,088,765	925,647	1,370,722	288,124	12,673,258
減：分部間營業額	(1,023,261)	-	(305,046)	(142,957)	(1,471,264)
對外營業額	9,065,504	925,647	1,065,676	145,167	11,201,994
經營盈利／分部業績	249,638	335,543	18,519	2,919	606,619
折舊	27,429	9,252	53,501	19,397	109,579
金融資產及合同資產減值 (轉回)／損失淨額	(2,729)	136	217	(334)	(2,710)

中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

	截至2019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	9,744,657	723,994	1,786,992	237,944	12,493,587
在某一時點確認	–	457,157	1,065,455	226,340	1,748,952
在一段時間內確認	9,744,657	266,837	721,537	11,604	10,744,635
其他收入來源					
租賃收入	–	–	–	54,407	54,407
分部總營業額	9,744,657	723,994	1,786,992	292,351	12,547,994
減：分部間營業額	(656,510)	–	(305,150)	(135,729)	(1,097,389)
對外營業額	9,088,147	723,994	1,481,842	156,622	11,450,605
經營盈利／分部業績	226,981	259,329	39,046	20,846	546,202
折舊	24,391	8,756	44,734	17,389	95,270
金融資產及合同資產減值損失淨額	17,537	837	7,048	765	26,187

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。

截至2020年及2019年6月30日止六個月，本集團客戶分散，沒有佔集團收入超過10%的單一客戶。

本集團幾乎100%的收入來自中國內地市場，並且99%以上的非流動資產均位於中國內地。因此未列示按地區分部的資訊。

收入按類別分析

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供建築工程服務	9,065,504	9,088,147
銷售物業	925,647	723,994
銷售建築材料	1,065,676	1,481,842
租賃收入	44,238	54,407
其他	100,929	102,215
	11,201,994	11,450,605

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

7 權益法核算之投資

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
於合營企業之投資(a)	454,469	457,465
於聯營公司之投資(b)	219,458	44,724
	673,927	502,189

(a) 於合營企業之投資

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	457,465	244,322
增添	1,200	17,700
應佔經營業績	(4,766)	(4,807)
本集團與合營企業交易之調整	570	1,419
於6月30日	454,469	258,634
列示為應佔淨資產	454,469	258,634

(b) 於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	44,724	323,693
增添	184,000	-
處置	-	(270,314)
應佔經營業績	(9,266)	(8,388)
於6月30日	219,458	44,991
列示為應佔淨資產	219,458	44,991

中期財務資料附註(續)

8 貿易及其他應收款項

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
對合營企業之借款(a)	621,874	593,705
對聯營公司之借款(b)	232,410	232,410
	854,284	826,115
流動資產		
貿易應收款(c)	4,500,052	4,913,974
其他應收款及預付款項(d)	2,418,218	4,244,874
對合營企業之借款(a)	309,169	290,054
對聯營公司之借款(b)	9,324	9,324
	7,236,763	9,458,226

(a) 對合營企業之借款

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	892,976	393,822
增添	39,000	685,792
償還	(1,374)	-
預提利息	9,940	1,081
	940,542	1,080,695
減：減值撥備	(9,499)	(13,435)
於6月30日	931,043	1,067,260
減：流動部分	(309,169)	(608,914)
非流動部分	621,874	458,346

本集團按4%至5.22%(2019年12月31日：4%至5.28%)的市場貸款利率計息之合營企業借款為人民幣342,697,000元(2019年12月31日：人民幣314,372,000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

中期財務資料附註(續)

8 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	244,176	639,995
償還	-	(401,128)
預提利息	-	3,048
	244,176	241,915
減：減值撥備	(2,442)	(2,363)
於6月30日	241,734	239,552
減：流動部分	(9,324)	(11,102)
非流動部分	232,410	228,450

於2020年6月30日和2019年12月31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

	2020年	2019年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
貿易應收款	4,766,821	5,185,563
減：減值撥備	(266,769)	(271,589)
	4,500,052	4,913,974

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)。

中期財務資料附註(續)

8 貿易及其他應收款項(續)

(c) 貿易應收款(續)

此等貿易應收款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	1,629,249	1,897,554
3個月至1年	1,683,941	1,852,451
1至2年	847,187	793,735
2至3年	403,794	443,070
3年以上	202,650	198,753
	4,766,821	5,185,563

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2020年6月30日止六個月，對貿易應收款轉回人民幣4,820,000元(截至2019年6月30日止六個月：計提人民幣16,108,000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。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

8 貿易及其他應收款項(續)

(d) 其他應收款及預付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019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	912,027	842,095
— 對項目經理借款 ⁽ⁱ⁾	181,471	150,618
— 用於物業開發的土地使用權之投標保證金	—	122,500
— 其他應收款項	476,139	407,939
	1,569,637	1,523,152
減：減值撥備	(7,861)	(6,991)
	1,561,776	1,516,161
預付款項：		
— 用於物業開發的土地使用權之預付款項	604,062	2,542,875
— 預繳稅金	141,318	99,346
— 其他預付款項	111,062	86,492
	856,442	2,728,713
其他應收款及預付款項	2,418,218	4,244,874

(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)

9 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、廠房 及設備相關的 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2019年6月30日止六個月				
於2019年1月1日	616,765	16,939	2,077,820	742,768
增添	34,183	55	317,319	-
資本化的利息(附註18)	-	-	6,415	-
處置附屬公司	(15,812)	-	(128,582)	-
其他處置	-	-	(282)	-
折舊	(8,473)	(3,518)	(83,279)	-
於2019年6月30日	626,663	13,476	2,189,411	742,768
截至2020年6月30日止六個月				
於2020年1月1日	665,821	10,074	2,628,086	766,435
增添	31,058	-	175,131	-
資本化的利息(附註18)	-	-	10,262	-
處置	-	-	(2,652)	-
折舊	(8,937)	(3,586)	(97,056)	-
於2020年6月30日	687,942	6,488	2,713,771	766,435

於2020年6月30日及2019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。

10 合同資產及合同取得成本

合同資產及合同取得成本的明細列示如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
與建築服務相關	4,393,038	3,313,205
與建築材料銷售相關	478,595	515,116
	4,871,633	3,828,321
減：減值撥備	(14,983)	(14,024)
合同資產及合同取得成本合計	4,856,650	3,814,297

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

11 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	總額 人民幣千元
於2020年6月30日				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股	211,922	211,922	481,433	693,355
	562,664	562,664	481,433	1,044,097
於2019年12月31日				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股	211,922	211,922	481,433	693,355
	562,664	562,664	481,433	1,044,097

12 儲備

	金融資產 公允价值儲備 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2020年6月30日止六個月 於2020年1月1日及2020年6月30日	(3,053)	221,559	(9,210)	209,296
截至2019年6月30日止六個月 於2019年1月1日及2019年6月30日	400	214,073	(9,210)	205,263

中期財務資料附註(續)

13 貿易及其他應付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款(a)	7,596,238	7,463,614
其他應付款項(b)	6,607,086	5,318,181
	14,203,324	12,781,795

(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：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	3,130,932	3,737,176
3個月至1年	2,942,673	2,554,511
1至2年	919,972	743,431
2至3年	385,102	309,436
3年以上	217,559	119,060
	7,596,238	7,463,614

(b) 其他應付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
項目經理按金	2,728,708	2,470,910
應付非控制性權益之款項(i)	960,229	826,187
預收政府拆遷款(ii)	452,053	450,591
購房者之預付保證金	844,092	339,511
其他應付稅項	367,903	298,990
應付職工薪酬	54,167	86,815
其他	1,199,934	845,177
	6,607,086	5,318,181

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

13 貿易及其他應付款項(續)

(b) 其他應付款項(續)

- (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。該款項將用於支付清理需出售予政府的土地發生的房屋搬遷費用。

14 銀行及其他借款

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019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)	1,698,420	1,660,230
— 無抵押有擔保(b)	56,247	77,530
資產支持專項計畫		
— 有抵押(a)	579,700	550,000
減：一年內到期的長期銀行及其他借款	(6,000)	(326,760)
	2,328,367	1,961,000
流動負債		
短期銀行及其他借款		
— 有抵押(a)	55,200	271,000
— 無抵押有擔保(b)	2,967,656	2,226,929
— 有集團內子公司給予的擔保	—	14,000
一年內到期的長期銀行及其他借款	6,000	326,760
	3,028,856	2,838,689
	5,357,223	4,799,689

中期財務資料附註(續)

14 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	4,799,689	2,299,487
增加額	2,718,977	2,461,717
還款額	(2,161,443)	(1,628,600)
處置附屬公司	-	(67,067)
於6月30日	5,357,223	3,065,537

(a) 本集團用作銀行及其他借款抵押之資產如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
開發中物業	1,749,808	2,288,468
土地使用權資產	2,049,464	99,829
投資性房地產	612,337	612,337
物業、廠房及設備	326,806	236,013
受限制銀行存款	5,500	-
已完工之待售物業	-	515,680
	4,743,915	3,752,327

(b) 此等借款之擔保人如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
本公司	2,967,656	2,191,429
本公司和非控制性權益(聯合)	56,247	63,030
龐寶根先生和本公司(聯合)	-	50,000
	3,023,903	2,304,459

(c) 銀行及其他借款之賬面值主要以人民幣結算。於2020年6月30日之加權平均實際年利率為4.79%(於2019年12月31日：4.79%)。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

15 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收入來自		
— 投資性金融資產	30,235	31,005
— 對項目經理借款	18,917	13,244
	49,152	44,249

16 其他利得－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補貼	20,865	9,418
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	11,978	12,121
淨外匯收益	4,571	2,788
物業、廠房及設備之處置利得／(虧損)	628	(217)
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(虧損)／利得	(432)	497
捐贈	(6,566)	(2,556)
出售聯營公司利得	—	48,470
出售附屬公司利得	—	5,667
其他	(5,194)	5,135
	25,850	81,323

中期財務資料附註(續)

17 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建築服務之成本	6,697,914	6,828,602
僱員福利開支	2,349,566	2,331,940
使用的原材料及消耗品	799,656	1,165,977
出售物業之成本	515,998	412,095
折舊	109,579	95,270
製成品及在產品的存貨變動	54,760	(20,580)
其他	145,614	190,484
	10,673,087	11,003,788

18 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資成本：		
銀行及其他借款、公司債券和租賃負債的利息	128,753	85,071
減：開發中物業的資本化利息	(54,915)	(48,339)
減：在建工程的資本化利息	(10,262)	(6,415)
	63,576	30,317
淨外匯損失	66	123
	63,642	30,440
財務收益：		
持以現金管理的金融資產利息收入	(8,820)	(6,929)
融資成本－淨額	54,822	23,511

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

19 所得稅項

期內本集團承擔的所得稅情況與2019年度財務報告一致。所得稅項金額系管理層根據整個財政年度的所得稅率而確認。

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	178,787	137,140
— 中國土地增值稅	44,973	15,705
	223,760	152,845
遞延稅項淨值		
— 中國企業所得稅	(29,244)	4,348
— 中國土地增值稅	(158)	16,734
	(29,402)	21,082
	194,358	173,927

20 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。

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	298,105	331,146
已發行普通股的加權平均數(千股)	562,664	562,664
每股基本盈利(人民幣元)	0.53	0.59

截至2020年及2019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。

中期財務資料附註(續)

21 股息

董事會決議不派發截至2020年6月30日止六個月之中期股息(2019年6月30日止六個月：零)。

22 財務擔保

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019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	1,041,997	410,222

本集團就若干銀行授予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。

23 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售貨品	1,261	810
租金收入	1,648	1,225
提供技術諮詢服務	7,291	-
購入技術諮詢服務	18	18
購入建築材料	81,751	14,020

(b) 與合營企業的期末結餘

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款	25,061	15,757
貿易應付款	38,843	53,774

釋義

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

釋義

聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
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2020年6月30日止六個月