

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



寶業集團股份有限公司

BAOYE GROUP COMPANY LIMITED*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：2355)

截至2019年6月30日止六個月之中期業績公告

寶業集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至2019年6月30日止六個月(「期內」)未經審核中期業績，並呈列2018年同期的比較數字。有關中期業績已經本公司審核委員會審閱並獲董事會批准。以下財務資料是節錄自本集團2019年中期報告所載列的未經審核中期財務資料。

* 僅供識別

中期簡明合併利潤表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
營業額	5	11,450,605	11,483,063
銷售成本		(10,604,568)	(10,576,399)
毛利		846,037	906,664
其他收入		44,249	54,590
其他利得—淨額	6	81,323	12,336
分銷成本		(49,228)	(42,003)
行政開支		(349,992)	(239,403)
金融及合同資產減值損失淨額		(26,187)	(14,746)
經營盈利		546,202	677,438
財務收益		6,929	—
融資成本		(30,440)	(9,439)
融資成本—淨額		(23,511)	(9,439)
應佔合營企業經營業績		(4,807)	(2,527)
應佔聯營公司經營業績		(8,388)	(3,529)
除所得稅前盈利		509,496	661,943
所得稅項	7	(173,927)	(207,370)
本期盈利		335,569	454,573
應佔盈利：			
—本公司所有者		331,146	439,202
—非控制性權益		4,423	15,371
		335,569	454,573
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)	8	0.59	0.76

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本期盈利	335,569	454,573
期內其他綜合收益，扣除稅項	—	—
期內總綜合收益	<u>335,569</u>	<u>454,573</u>
應佔總綜合收益：		
—本公司所有者	331,146	439,202
—非控制性權益	<u>4,423</u>	<u>15,371</u>
	<u>335,569</u>	<u>454,573</u>

中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 2019年 6月30日 人民幣千元	經審核 2018年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
土地使用權	4(b)	–	616,765
物業、廠房及設備		2,189,411	2,077,820
使用權資產	4(b)	640,139	–
投資性房地產		742,768	742,768
商譽		16,534	16,534
於合營企業之投資	9(a)	258,634	244,322
對合營企業之借款	9(b)	458,346	325,914
於聯營公司之投資	10(a)	44,991	323,693
對聯營公司之借款	10(b)	228,450	622,549
以公允價值計量且其變動 計入其他綜合收益的金融資產		232,801	232,801
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產		9,224	8,727
遞延所得稅資產		263,027	237,224
		5,084,325	5,449,117
流動資產			
存貨		262,732	243,392
開發中物業		5,607,416	3,685,492
已完工之待售物業		3,104,954	3,429,544
合同資產及合同取得成本		4,810,407	3,681,687
貿易應收款	11	4,351,783	3,943,479
其他應收款及預付款項		2,138,592	4,126,542
對合營企業之借款	9(b)	608,914	61,385
對聯營公司之借款	10(b)	11,102	11,102
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產		535,000	517,820
受限制銀行存款		716,517	628,485
初步期限超過三個月的定期存款		198,603	85,704
現金及現金等價物		4,770,439	3,698,252
		27,116,459	24,112,884
總資產		32,200,784	29,562,001

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 2019年 6月30日 人民幣千元	經審核 2018年 12月31日 人民幣千元
權益			
本公司所有者權益			
股本		562,664	562,664
股本溢價		481,433	481,433
儲備		205,263	205,263
保留盈餘		7,418,592	7,087,446
		<u>8,667,952</u>	<u>8,336,806</u>
非控制性權益		<u>250,094</u>	<u>230,734</u>
權益合計		<u>8,918,046</u>	<u>8,567,540</u>
負債			
非流動負債			
銀行借款		281,000	434,057
租賃負債	4(b)	5,843	—
遞延所得稅負債		190,286	143,400
		<u>477,129</u>	<u>577,457</u>
流動負債			
合同負債		7,335,907	6,522,661
貿易應付款	12	6,733,938	6,934,169
其他應付款		5,313,118	4,628,528
租賃負債	4(b)	7,519	—
銀行借款		2,784,537	1,865,430
應付所得稅項		330,819	466,216
公司債券	13	299,771	—
		<u>22,805,609</u>	<u>20,417,004</u>
負債合計		<u>23,282,738</u>	<u>20,994,461</u>
權益及負債總計		<u>32,200,784</u>	<u>29,562,001</u>

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。

此截至2019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，除非另作說明。此中期財務資料未經審核。

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2018年12月31日止的年度財務報表(「2018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並閱讀，2018年度財務報告乃根據香港會計師公會所發佈的香港財務報告準則而編製。

3 會計政策

除了採納截至2019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2018年度財務報告所採用的會計政策一致。

若干新準則及修訂準則於本報告期間生效，由於採納了香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)，本集團需要更改會計政策以及根據新準則進行部分的追溯調整。

新的會計準則及採用新準則的影響會在以下附註4列示。

4 會計政策變動

本附註解釋了採用香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團財務報表的影響，並且附註4(a)披露了自2019年1月1日起適用的新會計政策。

本集團自2019年1月1日起追溯適用香港財務報告準則第16號，並且按照該準則的過渡條款，未重述2018報告年度的比較數字。因此，因採用新租賃準則而作出的重分類及調整在2019年1月1日期初資產負債表內確認。

(a) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團租賃了多處廠房、物業及土地。租賃合同一般為2至50年的固定期限。每份合同的租賃條款均單獨商定，並且包括眾多不同的條款及條件。租賃協議不包含財務契約條款。

在2018財政年度以前，物業、廠房和設備租賃一直被歸入經營租賃。在經營租賃下支付的款項(扣除出租人提供的任何租賃激勵)在租賃期內按照直線法計入損益；土地租賃被歸入土地使用權。

自2019年1月1日起，在本集團預期可使用租賃資產之日，主體應對物業、廠房和設備租賃確認一項使用權資產和相應負債。每筆租賃付款額均在相應負債與財務費用之間分攤。財務費用在租賃期限內計入損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。使用權資產按照直線法在資產使用壽命與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。此外，土地租賃被重分類為與土地相關的使用權資產。

租賃產生的資產和負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括下列租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除應收的租賃激勵，
- 取決於指數或比率的可變租賃付款額，
- 承租人根據餘值擔保預計應付的金額，
- 購買選擇權的行權價，前提是承租人合理確定將行使該選擇權，
- 以及終止租賃的罰款金額，前提是租賃期反映出承租人將行使終止租賃選擇權。

租賃付款額按照租賃內含利率折現。如果無法確定該利率，則應採用承租人的增量借款利率，即承租人為在類似經濟環境下獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

使用權資產按照成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債初始計量金額，
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額，扣除收到的租賃激勵，
- 任何初始直接費用，以及
- 復原成本。

與短期租賃相關的付款額按照直線法在損益中確認為費用。短期租賃是指租賃期限為12個月或不足12個月的租賃。

(b) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

因採用香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則歸入「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按2019年1月1日的承租人增量借款利率折現的現值計量。2019年1月1日租賃負債適用的承租人加權平均增量借款利率為5.27%。

租賃負債的重新計量結果在首次執行日後立即確認為相關使用權資產的調整。

	2019
	人民幣千元
2018年12月31日披露的經營租賃承諾	25,305
首次執行日使用承租人的增量借款利率進行折現	19,932
(減)：按直線法作為費用確認的短期租賃	(2,993)
	<hr/>
2019年1月1日確認的租賃負債	16,939
	<hr/>
其中包括：	
流動租賃負債	7,140
非流動租賃負債	9,799
	<hr/>
	16,939
	<hr/>
2019年6月30日確認的租賃負債	13,362
其中包括：	
流動租賃負債	7,519
非流動租賃負債	5,843
	<hr/>
	13,362
	<hr/>

使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照2018年12月31日資產負債表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款額予以調整。本集團的租賃合同均為非虧損合同，不需要在首次執行日對使用權資產進行調整。

已確認的使用權資產與以下資產類別相關：

	2019年	2019年
	6月30日	1月1日
	人民幣千元	人民幣千元
物業	13,476	16,939
土地使用權	626,663	616,765
	<hr/>	<hr/>
	640,139	633,704
	<hr/>	<hr/>

會計政策變更影響2019年1月1日資產負債表的下列項目：

人民幣千元

使用權資產增加	633,704
土地使用權減少	(616,765)
租賃負債增加	<u>(16,939)</u>

於2019年1月1日的保留盈餘並無影響。

(i) 對每股盈利的影響

於截至2019年6月30日的六個月內，因採用香港財務報告準則第16號，對每股收益的影響不重大。

(ii) 所採用的實務簡易處理方法

在首次執行香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率，
- 前期評估租賃合同是否是虧損性的，
- 截至2019年1月1日的剩餘租賃期短於十二個月的經營租賃作為短期租賃處理，
- 首次採用日計量使用權時扣除初始直接費用，以及
- 如果合同包含續租或終止租賃的選擇權，則可在確定租賃期時使用後見之明。

本集團已選擇不在首次採用日重新評估一項合同是否為租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日之前簽訂的合同，本集團根據香港會計準則第17號和香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「確定一項安排是否包含租賃」評估。

6 其他利得—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售聯營公司利得(附註10(a))	48,470	—
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之公允價值變動利得/(虧損)	497	(1,115)
以公允價值計量且變動計入當期損益的金融資產之處置利得	12,121	6,784
政府補貼	9,418	7,338
物業、廠房及設備之處置(虧損)/利得	(217)	139
出售附屬公司利得(附註9(a))	5,667	—
外匯收益淨額	2,788	1,275
其他	2,579	(2,085)
	81,323	12,336

7 所得稅項

期內本集團承擔的所得稅情況與2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	137,140	109,471
—中國土地增值稅	15,705	31,485
	152,845	140,956
遞延稅項淨值		
—中國企業所得稅	4,348	49,190
—中國土地增值稅	16,734	17,224
	21,082	66,414
	173,927	207,370

8 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	
	2019年	2018年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	331,146	439,202
已發行普通股的加權平均數(千股)	562,664	581,370
每股基本盈利(人民幣元)	0.59	0.76

截至2019年及2018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。

9 於合營企業之投資及對合營企業之借款

(a) 於合營企業之投資

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	244,322	126,783
附屬公司轉入(i)	17,000	–
其他增添	700	–
應佔經營業績	(4,807)	(2,527)
本集團與合營企業交易之調整	1,419	104
	<u>258,634</u>	<u>124,360</u>
於6月30日	<u>258,634</u>	<u>124,360</u>
列示為應佔淨資產	<u>258,634</u>	<u>124,360</u>

- (i) 本期內，本集團因出售了寶紅集團66%股權而失去了對寶紅集團的控制權，並對寶紅集團的剩餘權益轉列為於合營企業之投資。該項出售產生人民幣5,667,000元收益(附註6)。

(b) 對合營企業之借款

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	393,822	374,453
增添(i)	685,792	13,509
預提利息	1,081	1,103
	<u>1,080,695</u>	<u>389,065</u>
減：減值撥備	<u>(13,435)</u>	<u>(6,485)</u>
於6月30日	<u>1,067,260</u>	<u>382,580</u>
減：流動部分	<u>(608,914)</u>	<u>–</u>
非流動部分	<u>458,346</u>	<u>382,580</u>

- (i) 本期間增添主要為對浙江寶紅建築工業化有限公司及其附屬公司(簡稱「寶紅集團」)之人民幣552,022,000元借款，該款項產生自2019年6月底對寶紅集團的出售。

於2019年6月30日，本集團按4%至5.28%(2018年12月31日：4%)的市場貸款利率計息之合營企業借款為人民幣584,492,000元(2018年12月31日：人民幣54,492,000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。

10 於聯營公司之投資及對聯營公司之借款

(a) 於聯營公司之投資變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	323,693	15,547
增添	-	313,090
處置(i)	(270,314)	-
應佔經營業績	<u>(8,388)</u>	<u>(3,529)</u>
於6月30日	<u>44,991</u>	<u>325,108</u>
列示為應佔淨資產	<u>44,991</u>	<u>325,108</u>

(i) 在本期間，本集團與大和房屋工業株式會社達成協議，以現金對價人民幣307,329,000元出售本集團持有的和寶(南通)房地產開發有限公司(簡稱“和寶”)33%股權，該項出售產生人民幣37,015,000元的出售利得及人民幣11,455,000元的匯兌收益，合計人民幣48,470,000元利得(附註6)。

(b) 對聯營公司之借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	639,995	230,939
增添	-	310,991
償還(i)	(401,128)	-
預提利息	<u>3,048</u>	<u>6,048</u>
	<u>241,915</u>	<u>547,978</u>
減：減值撥備	<u>(2,363)</u>	<u>(5,480)</u>
於6月30日	<u>239,552</u>	<u>542,498</u>
減：流動部分	<u>(11,102)</u>	<u>-</u>
非流動部分	<u>228,450</u>	<u>542,498</u>

(i) 本期間償還款項主要為和寶歸還之借款，該償還產生自上述集團對和寶股權的出售。

於2019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。

11 貿易應收款

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款	4,575,758	4,151,346
減：減值撥備	(223,975)	(207,867)
	<u>4,351,783</u>	<u>3,943,479</u>

建築業務客戶通常被給予之信用期為1至3個月，建材業務客戶為1至12個月，而物業開發業務客戶通常不會給予信用期。

此等貿易應收款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	2,032,104	2,190,293
3個月至1年	1,412,939	903,253
1至2年	713,390	478,874
2至3年	149,249	394,229
3年以上	268,076	184,697
	<u>4,575,758</u>	<u>4,151,346</u>

12 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：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	2,412,413	2,448,729
3個月至1年	2,486,117	2,291,515
1至2年	1,153,301	1,470,413
2至3年	383,261	333,999
3年以上	298,846	389,513
	<u>6,733,938</u>	<u>6,934,169</u>

13 公司債券

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
於1月1日	-	-
增加(a)	299,625	-
利息費用	146	-
	<u>299,771</u>	<u>-</u>

- (a) 於2019年3月28日，本集團發行了本金總額為人民幣300,000,000元，票面利率為5.30%，期限為270天的超短期債券。上述債券發行扣除相關發行費用後錄得人民幣299,625,000元淨現金流入。

管理層討論及分析

業績回顧

截至2019年6月30日止六個月，本集團實現營業額約人民幣11,450,605,000元，較去年同期略有下降；經營盈利約人民幣546,202,000元，較去年同期下降約19%；本公司所有者應佔盈利約人民幣331,146,000元，較去年同期下降約25%；每股盈利約人民幣0.59元，較去年同期下降約22%。期內，本集團建築施工業務基本穩定並實現略微增長，建築材料業務繼續保持強勁增長態勢，而房產開發業務由於期內物業單元的交付面積較去年同期大幅減少，收入和經營盈利均較去年同期有較大幅度下降。

營業額

	截至6月30日止六個月				變動
	2019年		2018年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	9,088,147	79%	8,333,158	72%	9%
房產開發	723,994	6%	1,929,594	17%	-62%
建築材料	1,481,842	13%	1,103,334	10%	34%
其他	156,622	2%	116,977	1%	34%
總額	<u>11,450,605</u>	<u>100%</u>	<u>11,483,063</u>	<u>100%</u>	<u>0%</u>

經營盈利

	截至6月30日止六個月				變動
	2019年		2018年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	226,981	42%	246,603	36%	-8%
房產開發	259,329	47%	384,923	57%	-33%
建築材料	39,046	7%	23,804	4%	64%
其他	20,846	4%	22,108	3%	-6%
總額	<u>546,202</u>	<u>100%</u>	<u>677,438</u>	<u>100%</u>	<u>-19%</u>

建築施工業務

截至2019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9,088,147,000元，較去年同期增長約9%；經營盈利約人民幣226,981,000元，較去年同期下降約8%。建築施工業務營業額的增長主要由於近年來新接訂單增長明顯並在期內根據施工進度開始確認收入。經營盈利的下降主要是毛利率偏低的部分項目在本期確認收入較多，因而致使傳統施工業務的整體毛利率有所下滑。

期內，在國內外風險挑戰明顯增多的複雜局面下，建築業作為國民經濟的支柱產業，依然保持了穩健的增長。本集團建築施工業務堅持「發揮品牌優勢、深化契約管理、創新經營模式、強化風險管理、聚全力推進企業持續健康高質量的發展」的經營理念。在業務承接上，不斷提升項目篩選標準，保障中標項目質量，嚴把項目立項關，從源頭控制風險；在施工管理上，發揚傳承實業工匠精神，通過指標分解、責任明確、過程考核，實施項目全過程管控和精細化管控，提升項目管理效率，創新經營模式，提升直營項目比例，向管理要效益，實現降本增效。本集團亦將建築施工業務的工作流程和數據信息深度融合到互聯網平台，在保證信息真實、有效、及時的基礎上，改變了企業項目管理模式，實現了監管的有效性，集中和優化了資源配置，促使項目施工管理過程的精細化。

期內，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣133億元(2018年同期：人民幣128億元)，與去年同期基本持平。本集團充分發揮工程總承包試點企業優勢，承接了紹興市兒童福利院工程、紹興市聾啞學校工程、上虞城建集團小微工業園、杭州灣區會計學苑等多項EPC工程。在傳統施工業務方面，本集團承接了紹興越城區鏡湖新梅山小學、豐樹溫州汽車零配件先進製造產業項目、維龍重慶兩江物流園項目、上海金山區張堰鎮社區衛生服務中心工程、豐樹銀川現代產業園項目、義烏至永康公路工程等一大批代表項目。

房產開發業務

物業銷售

截至2019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723,994,000元，較去年同期大幅下降約62%；經營盈利約人民幣259,329,000元，較去年大幅下降約33%。由於期內物業單元的交付面積較去年同期大幅減少，導致房產開發業務營業額和經營盈利都較去年同期有顯著下降，但是由於毛利高的物業確認收入比例較高，毛利率較去年同期有所上升。

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	38,742	7,891	305,713
寶業四季園	紹興	37,688	3,217	121,241
寶業新橋風情	紹興	14,148	8,376	118,503
寶業光谷麗都	武漢	15,430	3,836	59,191

截至2019年6月30日止六個月，本集團房產開發業務實現合約銷售金額約人民幣12.3億元，銷售面積約113,724平方米。

開發中的物業

於2019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%
寶業新橋風情	紹興	136,000	100%
夏履項目·雲溪裏	紹興	規劃中	60%
花街風情	麗水	260,363	100%
金港公寓	麗水	20,784	100%
星毓府	武漢	259,056	100%
濱湖綠苑	蒙城	201,572	100%
復興佳苑	界首	467,293	100%
寶業學府綠苑	蚌埠	79,033	63%
寶業城市綠苑	太和	95,770	55%
寶業龍湖御城	開封	300,598	60%
寶業君悅綠苑	六安	129,665	100%
南海嘉苑	六安	305,500	70%
鄭州項目	鄭州	規劃中	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。一期施工已基本完成，尚有部分餘房未售。二期約300,000平方米目前正在規劃中，首期疊排目前正在預售中。

寶業新橋風情位於紹興市越城區北海街道，屬城西核心位置。周邊交通便利。生活配套成熟，擁有優質的學區資源、江景資源等優勢。項目佔地面積41,158平方米，總建築面積約13.6萬平方米，由14幢高層組成，其中4幢採用PC工業化方式建造。項目已基本售罄，將於2019年下半年交付。

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511,036,000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，截至本公告日期，該項目其中一個區塊寶業·雲溪里已開始規劃設計。

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，容積率為1.88，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，剩餘58,953平方米由寶業自行銷售。項目預計將於2019年下半年開始銷售，於2021年交付。

金港公寓位於浙江省麗水市蓮都區，佔地面積14,846平方米，總建築面積20,784平方米，容積率1.34，其中約17,652平方米由政府回購，剩餘約3,132平方米由寶業自行銷售。項目預計於2019年年底竣工並交付使用。

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，截至本公告日期，該項目已開始規劃設計。

濱湖綠苑位於安徽省蒙城縣，本集團於2018年8月通過招拍掛以人民幣3.66億元取得該項目土地使用權，該項目總用地面積約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。項目預計將於2019年下半年開始預售。

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。

寶業學府綠苑位於安徽省蚌埠市，項目總佔地面積約62,600平方米，規劃建築面積約199,700平方米，其中安置房為20,000平方米，項目由15幢樓組成。項目一期已於2017年交付，二期約79,033平方米尚在施工中，預計將於2019年底交付。

寶業城市綠苑位於安徽省太和縣，總建築面積約420,000平方米，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品質生活。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，一期二期和三期已經交付業主，四期約95,770平方米預計將於2020年交付。

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。第二組團約11萬平方米，銷售良好，預計將於2019年分批交付。第三組團尚在規劃中。

寶業君悅綠苑位於安徽省六安市，該項目於2017年9月由司法拍賣取得，項目總佔地面積約54,220平方米，規劃建築面積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，目前均處於預售階段。

南海嘉苑位於安徽省六安市，總佔地面積125,526平方米，規劃建築面積305,500平方米。項目預計將於2019年全部交付，待項目開發完成後由政府全部回購。

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184,660,000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，目前該項目處於前期規劃階段。

土地儲備

於2019年2月，本集團以招拍掛方式以人民幣2.21億元取得位於安徽省六安市一宗地塊的土地使用權，合計土地面積約111,947平方米。

於2019年7月，本集團以招拍掛方式以總價人民幣18.85億元取得位於浙江省紹興市柯橋區一宗土地使用權，項目土地面積為80,945平方米。

於2019年7月，本集團一家附屬公司以總價人民幣115,278,900元成功拍得位於浙江省紹興市柯橋區夏履鎮七宗土地使用權，該項目合計土地面積為33,369平方米，本集團佔60%的權益。

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。

房地產投資

於2019年6月，本集團一家合營企業以人民幣276,000,000元取得位於湖北省武漢市新洲區一宗地塊的土地使用權，合計土地面積約73,881平方米，本集團佔有49%的權益。

建築材料業務

截至2019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1,481,842,000元，同比增長約34%；經營盈利約人民幣39,046,000元，同比增長約64%。期內，隨著國家和地方政府對環境保護和治理的力度不斷加強，本集團建築材料業務主要產品板塊由於其綠色、環保、節能的特點，深受市場歡迎。本集團預拌混凝土和PC裝配式疊合板業務覆蓋區域房地產市場發展穩健，新接訂單和價格較去年同期均取得了不同幅度的增長，使得該等板塊業務營業額和經營盈利均錄得增長。

截至2019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
	2019年		2018年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	588,030	40%	586,250	53%	0%
家居及室內裝飾	143,095	10%	115,308	11%	24%
預拌混凝土	500,017	34%	231,937	21%	116%
PC裝配式疊合板	134,948	9%	59,640	5%	126%
木製品及防火材料	51,019	3%	53,165	5%	-4%
鋼結構	27,865	2%	21,303	2%	31%
其他	36,868	2%	35,731	3%	3%
合計	1,481,842	100%	1,103,334	100%	34%

業務展望

於2019年7月30日召開的中央政治局會議對當前中國的經濟形勢和未來發展作了重要的判斷和指示。會議指出，當前我國經濟運行仍然存在不少困難和問題，外部經濟環境總體趨緊，國內經濟存在下行壓力。受中美貿易戰影響，美國對中國出口美國商品持續加征關稅，將對中國經濟、出口、就業和資本市場產生持續的負面影響。對此，我們要深挖國內需求潛力，拓展擴大最終需求，有效啟動農村市場，多用改革辦法擴大消費。穩定製造業投資，實施城鎮老舊小區改造、城市停車場、城鄉冷鏈物流設施建設等補短板工程，加快推進信息網絡等新型基礎設施建設。

建築施工業務是本集團業務發展的平台

縱使面臨種種挑戰，建築業作為國民經濟的支柱產業的地位不會變，其體量巨大，城鎮化是我國現代化建設的必由之路，也是保持經濟持續健康發展的強大引擎。中國的城鎮化建設仍將持續較長的時間，它將帶來一個巨大的建築市場，未來很長時間，建築業仍將繼續保持穩健的增長態勢，但是，它的增長方式會有一個質的改變。隨著中國老齡化社會的到來，人力成本的上漲，建築業也將從過去人拉肩扛的勞動密集型走向工業化、產業化的製造業道路。

本集團建築施工業務深耕中國建築市場四十餘年，積累了豐富的施工經驗，在業界樹立了良好的口碑。自上世紀九十年代開始，本集團亦探索發展以建築施工、房產開發、建築工業化「三位一體」的業務發展模式。未來，本集團仍將緊緊抓住國家舊城改造、新農村建設的歷史機遇，依托本集團在建築工業化的技術優勢，提升本集團建築施工業務水平，優化業務發展模式。

房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

一直以來，中國的住房制度就是宏觀調控的一部分。1978年以前福利分房；1978年起，源於經濟體制由計劃經濟向市場經濟轉型，開始強調住房商品化；1998年房改大步推進；2013年轉向以商品住房為主的住房供應體系；2016年首次提出「房子是用來住的，不是用來炒的」；2019年，中央政府再次強調「房住不炒」的定位，首次提出不將房地產作為短期刺激經濟的手段，落實房地產長效管理機制。過去幾年，貨幣化安置的快速推進迅速推高了三四綫城市的房價。未來，在「穩房價，穩地價，穩預期」的大背景下，房地產業將告別短期政策刺激，尋求長期制度突破，因城施策、一城一策仍將是主流，融資政策仍將收緊。

面對紛繁複雜的房地產市場，本集團始終堅持初心，始終堅持「好房子，實業造」的理念，依托集團建築工業化的優勢，始終堅持為社會提供舒適、節能、環保的科技住宅。我們始終堅信，住宅作為人類生活方式的綜合載體，住宅改變了，社會就改變了。未來，實業仍將繼續深耕熟悉的市場，打造百年低碳科技住宅。

住宅產業化是本集團未來持續發展的重要戰略

建築工業化是以工業化的方式，以製造業的形式，重新組織傳統建築業，它將極大的提高勞動效率、提升建築質量、節約建築運營成本。同時，建築工業化貫穿了建築、建材和房產上中下游整個產業鏈，它是繼汽車、家電之後的又一個千億級製造業。憑藉在建築施工行業四十餘年的積累，在建築工業化行業二十餘年的探索總結，目前本集團已成為了全國建築工業化領域的標杆企業之一。未來，實業將響應國家號召，順應時代潮流，將建築工業化的技術成果應用於建築施工和房地產開發業務板塊，發揮龍頭企業的引領示範作用，繼續推動建築工業化在中國的推廣應用。

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(包括銀行借款及公司債券)的18.4%(2018年同期：29%)，另外佔貸款總額約66.3%(2018年同期：62.2%)的貸款是由本公司擔保的，約1.7%(2018年同期：4.0%)的貸款是由本公司和非控制性權益聯合擔保，約1.5%(2018年同期：0%)的貸款由本公司董事會主席龐寶根先生和本公司聯合擔保。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。

於2019年3月28日，本公司發行了總金額為人民幣3億元之2019年第一期超短期融資券。上述債券發行扣除相關發行費用後錄得人民幣299,625,000元淨現金流入。此次超短期融資券在中國銀行間債券市場發行。有關債券發行的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年3月28日之公告。

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2019年6月30日，本集團尚有未動用的銀行授信額度約人民幣54億元。

資金指標分析如下：

	於6月30日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	4,770,439	3,362,411
初步期限超過三個月的定期存款	198,603	119,775
受限制銀行存款	716,517	958,328
減：借款合計	(3,365,308)	(2,165,652)
現金淨額	2,320,251	2,274,862
本公司所有者權益	8,667,952	7,904,037
淨現金比率	27%	29%

淨現金比率 = 現金淨額 / 本公司所有者權益

重要出售

期內，本集團出售了其持有的和寶(南通)房地產開發有限公司33%的股權，以便將本集團的財務資源重新調配至更有經驗及熟悉的地區。詳情請參閱本公司於2019年3月29日之公告及本中期業績公告附註10(a)「於聯營公司之投資」中相關的財務資訊。

其他主要財務比率

	於6月30日	
	2019年	2018年
股東權益回報率	3.82%	5.56%
每股淨資產(人民幣元)	15.41	14.05
流動比率	1.19	1.21

股東權益回報率 = 本公司所有者應佔盈利 / 本公司所有者權益
 每股淨資產 = 本公司所有者權益 / 期末已發行股份數目
 流動比率 = 流動資產 / 流動負債

期內，由於房產開發業務確認收入項目交付面積較上年同期減少，本公司所有者應佔盈利約人民幣331,146,000元，較去年同期下降約25%，導致本集團股東收益回報率較去年同期下降約31%，但每股淨資產同比增長約10%。於2019年6月30日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為27%。

現金流量分析

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動之現金流入淨額	(i)	239,948	1,228,650
投資活動之現金流出淨額	(ii)	(351,653)	(726,362)
融資活動之現金流入淨額	(iii)	1,183,892	283,194
現金及現金等價物淨增加		1,072,187	785,482
現金及現金等價物之匯兌收益		-	1,212

附註：

- (i) 期內，本集團經營活動之現金流入淨額約為人民幣239,948,000元，較去年同期減少現金流入約為人民幣988,702,000元，主要由於預售房產項目現金流入金額減少。
- (ii) 期內，本集團投資活動之現金流出淨額約為人民幣351,653,000元，主要由於對物業、廠房及設備的資本開支約人民幣317,319,000元。
- (iii) 期內，本集團融資活動之現金流入淨額約為人民幣1,183,892,000元，主要由於流動資金的需求導致銀行借款餘額的大幅增加。

其他利得－淨額

截至2019年6月30日止六個月，其他利得－淨額約人民幣81,323,000元，同比顯著增加約人民幣68,987,000元，主要來自出售和寶及寶紅集團的股權收益，分別為人民幣48,470,000元和人民幣5,667,000元。

行政開支

截至2019年6月30日止六個月，本集團的行政開支約人民幣349,992,000元，較去年同期的行政開支約人民幣239,403,000元增長約46%。行政開支的增長主要由於集團建築材料業務擴展，員工薪酬、福利等費用開支增加所致。

融資成本－淨額

截至2019年6月30日止六個月，本集團發生融資成本－淨額約人民幣23,511,000元（2018年同期：9,439,000元），同比增加約人民幣14,072,000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2019年6月30日止六個月，所得稅項包括人民幣141,488,000元的企業所得稅(2018年同期：人民幣158,661,000元)和人民幣32,439,000元的土地增值稅(2018年同期：人民幣48,709,000元)，同比下降約人民幣33,443,000元，主要由於本期稅前利潤的下降。

根據國家稅務總局相關土地增值稅法和條例以及香港財務報告準則的要求，本集團就以往土地增值稅已作足夠的預提，亦按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率而預繳土地增值稅。

財務擔保

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018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	869,182	913,832

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2019年6月30日，本集團以土地使用權資產(於2018年12月31日：土地使用權)，物業、廠房及設備，已完工之待售物業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1,155,547,000元(2018年12月31日：人民幣567,419,000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貸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2019年6月30日止六個月之中期股息(2018年同期：零)。

關連交易

期內，本集團並沒有達成任何按照聯交所證券上市規則(「上市規則」)要求須予披露的關連交易。

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

截至本公告日期，本集團並無重大訴訟及仲裁事項。

委托存款及逾期定期存款

截至本公告日期，本集團並無任何委托存款存放於中國金融機構，本集團所有現金及現金等價物均存放於註冊的商業銀行，並符合有關的法例及法規。本集團並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

人力資源

於2019年6月30日，本集團聘用的員工為5,726名(2018年6月30日：5,332名)，間接僱用的工程施工人員約71,765名(2018年6月30日：約71,968名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至2019年6月30日止六個月，本集團僱員福利開支達約人民幣2,331,940,000元(2018年同期：人民幣2,407,140,000元)。僱員福利開支包括薪酬工資、福利及其他開支。僱員薪酬乃參照市場條款及按個別僱員表現、資歷及經驗釐定。本集團參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關的國家及地方勞工及福利法規，本集團所提供僱員福利主要包括社會養老保險、城鎮職工醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險。本集團高度重視人力資源管理，致力於建設高素質的團隊，以配合本集團業務的長遠發展，同時不斷研究推行更有效的僱員激勵計劃和培訓計劃。

企業管治守則

截至本公告日期，本集團已遵守上市規則附錄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止2019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。

審核委員會

截止本公告日期，本公司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2019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。

中期報告的發佈

本公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告全文將於稍後時間送予股東並在聯交所披露易的網頁www.hkexnews.hk和本公司的網頁www.baoyegroup.com上登載。

致謝

藉此機會，董事會向各位股東、客戶、供貨商、往來銀行、中介機構及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的支持和信任。

承董事會命
寶業集團股份有限公司
主席
龐寶根

2019年8月23日
中國浙江

於本公告刊發日期，董事會包括五名執行董事龐寶根先生、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；以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。