

## 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 2019



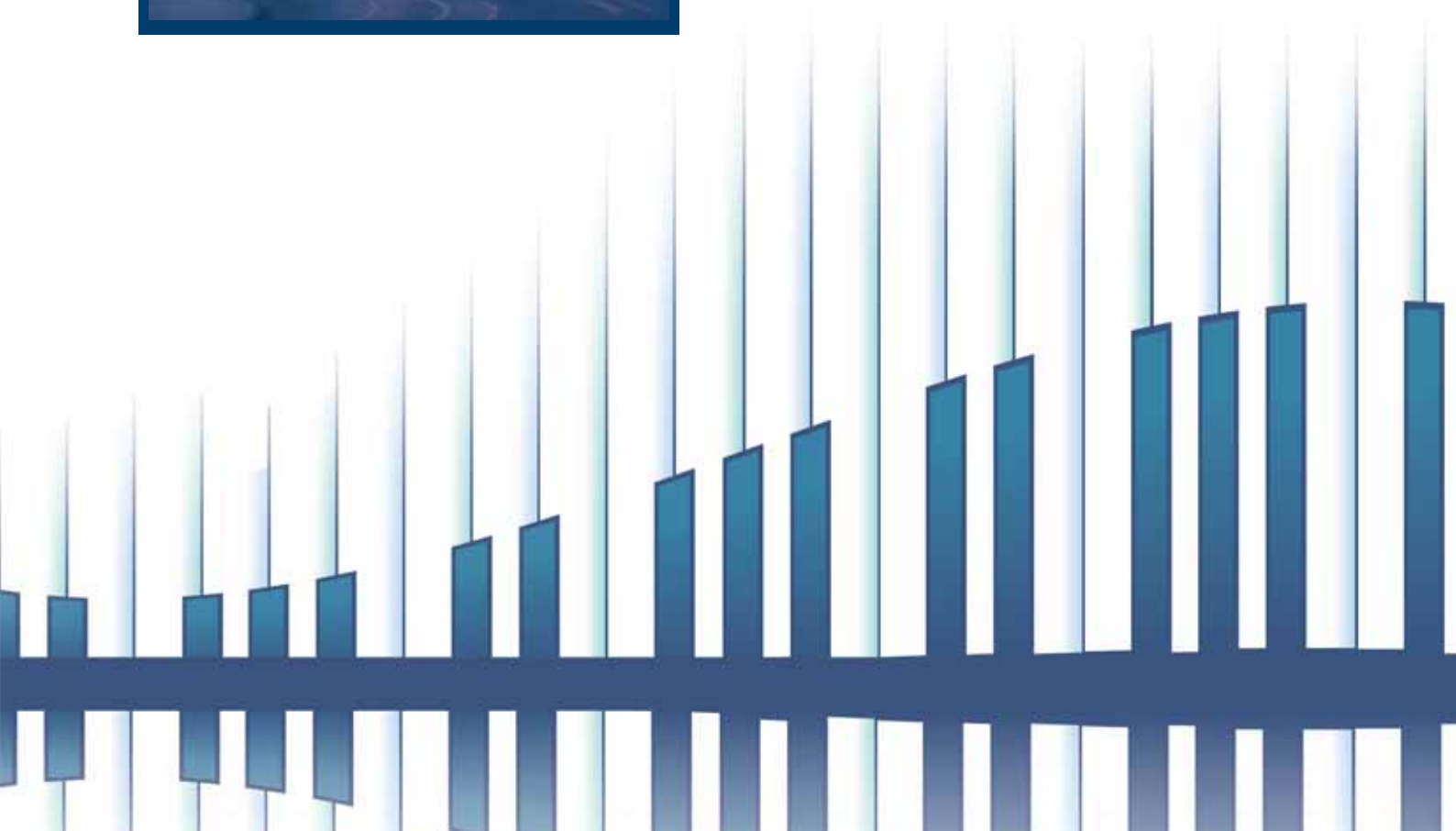


# 我們的使命

「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
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	中期財務資料的附註
62	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「寶業新橋風情」
- 紹興「夏履項目」
- 麗水「花街風情」
- 麗水「金港公寓」
- 武漢「星毓府」
- 蒙城「濱湖綠苑」
- 界首「復興佳苑」
- 蚌埠「寶業學府綠苑」
- 太和「寶業城市綠苑」
- 開封「寶業龍湖御城」
- 六安「寶業君悅綠苑」
- 六安「南海嘉苑」
- 鄭州「鄭州項目」

#### 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
- 鋼結構
- 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|吉佈提|博茨瓦納|塞舌爾

### 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  
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  
柯橋區山陰西路501號  
郵編312030

## 香港通訊地址

香港灣仔  
盧押道11號  
休頓商業大廈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				
	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	2015年 人民幣千元
<b>業績</b>					
營業額	<b>11,450,605</b>	11,483,063	9,383,941	10,845,641	9,069,237
本公司所有者應佔盈利	<b>331,146</b>	439,202	323,716	261,025	238,285
每股盈利(人民幣元)	<b>0.59</b>	0.76	0.55	0.43	0.38
<b>資產及負債</b>					
總資產	<b>32,200,784</b>	27,511,556	23,138,588	21,029,884	18,510,895
總負債	<b>23,282,738</b>	19,414,756	15,934,344	14,295,060	12,341,500
權益	<b>8,918,046</b>	8,096,800	7,204,244	6,734,824	6,169,395

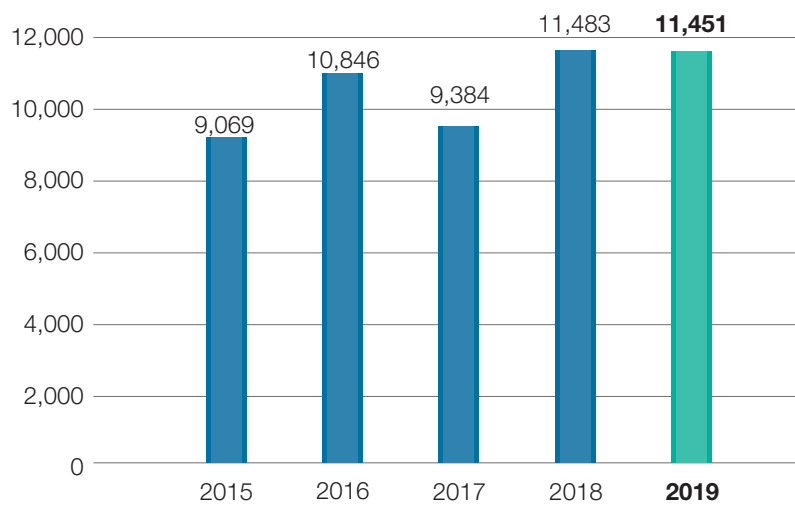
## 主要財務比率

	於6月30日／截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
股東權益回報率	<b>3.82%</b>	5.56%
每股淨資產(人民幣元)	<b>15.41</b>	14.05
淨現金比率	<b>27%</b>	29%
流動比率	<b>1.19</b>	1.21
經營活動之現金流入(人民幣千元)	<b>239,948</b>	1,228,650

## 財務摘要

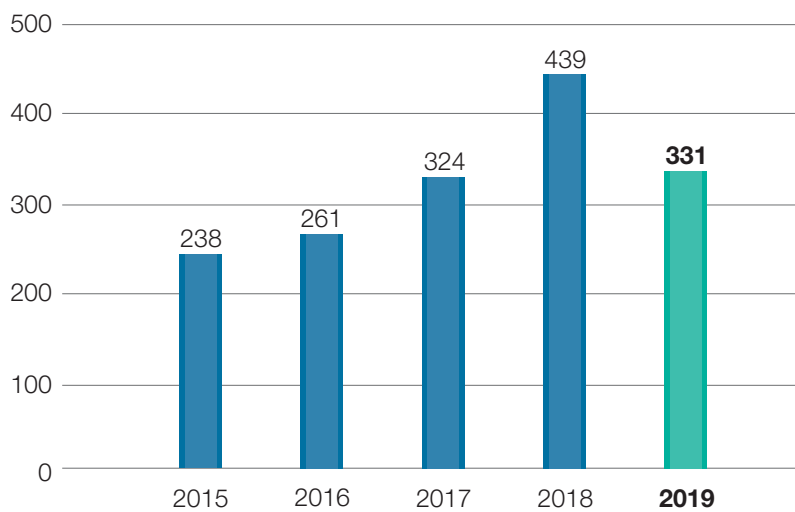
### 營業額

(人民幣百萬元)  
(截至6月30日止六個月)



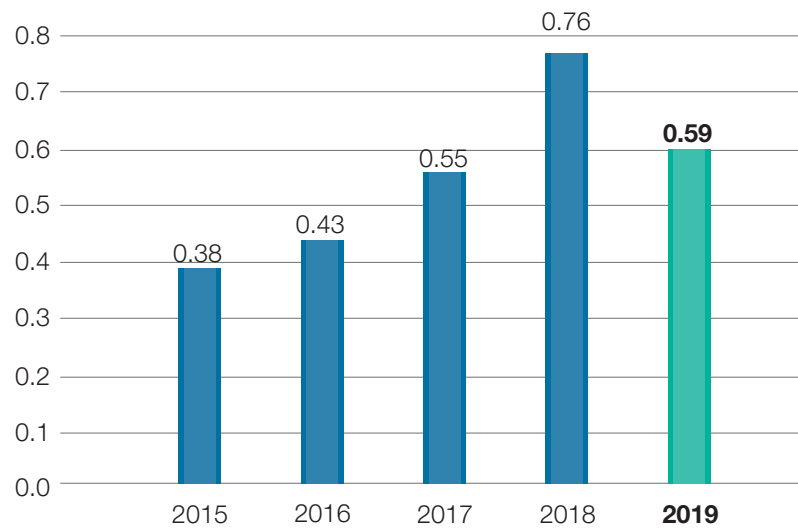
### 本公司所有者應佔盈利

(人民幣百萬元)  
(截至6月30日止六個月)



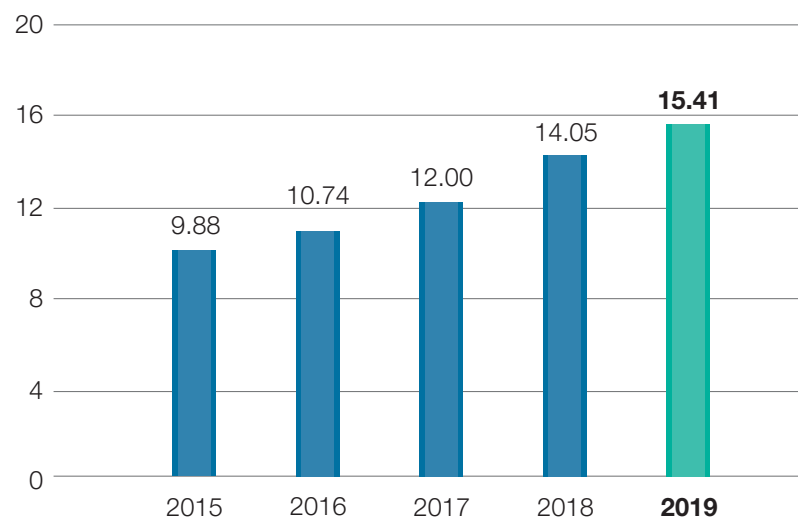
## 每股盈利

(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。

## 分部經營業績

### 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	11,450,605	100%	11,483,063	100%	0%

### 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	546,202	100%	677,438	100%	-19%

## 管理層討論及分析

### 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。

## 管理層討論及分析



## 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%
紹興新橋風情	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%
寶業龍湖禦城	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%

## 管理層討論及分析

寶業四季園位於浙江省省級旅遊度假區會稽山旅遊度假區內，歷史文化與山水風光薈萃，是古越文明的發祥之地。這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。



## 管理層討論及分析

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，截至本報告日期，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，截至本報告日期，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。第三組團尚在規劃中。

## 管理層討論及分析

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。



## 管理層討論及分析

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				
	2019年		2018年		變動
	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，寶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，寶業將響應國家號召，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。

## 管理層討論及分析

### 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。

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	<b>4,770,439</b>	3,362,411
初步期限超過三個月的定期存款	<b>198,603</b>	119,775
受限制銀行存款	<b>716,517</b>	958,328
減：借款合計	<b>(3,365,308)</b>	(2,165,652)
現金淨額	<b>2,320,251</b>	2,274,862
本公司所有者權益	<b>8,667,952</b>	7,904,037
淨現金比率	<b>27%</b>	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日之公告及中期財務資料附註9(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

	截至6月30日止六個月／於6月30日	
	2019年	2018年
股東權益回報率	<b>3.82%</b>	5.56%
每股淨資產(人民幣元)	<b>15.41</b>	14.05
流動比率	<b>1.19</b>	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)	<b>239,948</b>	1,228,650
投資活動之現金流出淨額	(ii)	<b>(351,653)</b>	(726,362)
融資活動之現金流入淨額	(iii)	<b>1,183,892</b>	283,194
現金及現金等價物淨增加		<b>1,072,187</b>	785,482
現金及現金等價物之匯兌收益		-	1,212

## 管理層討論及分析

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。詳情請參閱中期財務資料附註9(a)及27披露的相關財務資訊。

### 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、福利與折舊及攤銷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	<b>869,182</b>	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全部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2019年6月30日止六個月之中期股息(2018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：

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，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。

### 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、監事及高級管理層之薪酬政策及結構向董事會提出建議，根據董事會的方針和目標檢查及批准管理層的薪酬建議，根據市場和相關行業情況釐定執行董事、監事及高級管理人員的薪酬。

### 提名委員會

截止本報告日期，本公司提名委員會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2019年6月24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（特殊普通合夥）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。

## 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鬚根據香港法例第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	權益	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	配偶權益	29,304,000	13.83%	5.21%
祝義材(附註1)	配偶權益	29,304,000	13.83%	5.21%

1. 祝義材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2019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
<b>董事</b>					
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%
<b>監事</b>					
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	6,790,159	—	1.21%
<b>高級管理人員</b>					
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	2,647,911	—	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他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。

## 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

截至本報告日期，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

截至本報告日期，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。

## 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  
2019年8月23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61頁的中期財務資料，此中期財務資料包括實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2019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佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

## 結論

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，2019年8月23日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

# 中期財務資料

## 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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	4,10	–	616,765
物業、廠房及設備	10	2,189,411	2,077,820
使用權資產	4,10	640,139	–
投資性房地產	10	742,768	742,768
商譽		16,534	16,534
於合營企業之投資	8(a)	258,634	244,322
對合營企業之借款	8(b)	458,346	325,914
於聯營公司之投資	9(a)	44,991	323,693
對聯營公司之借款	9(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	6	232,801	232,801
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	6	9,224	8,727
遞延所得稅資產		263,027	237,224
		<b>5,084,325</b>	5,449,117
<b>流動資產</b>			
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	13	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	12	2,138,592	4,126,542
對合營企業之借款	8(b)	608,914	61,385
對聯營公司之借款	9(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	6	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
		<b>27,116,459</b>	24,112,884
<b>總資產</b>		<b>32,200,784</b>	29,562,001
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者權益</b>			
股本	14	562,664	562,664
股本溢價	14	481,433	481,433
儲備	15	205,263	205,263
保留盈餘		7,418,592	7,087,446
		<b>8,667,952</b>	8,336,806
<b>非控制性權益</b>		<b>250,094</b>	230,734
<b>權益合計</b>		<b>8,918,046</b>	8,567,540

## 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
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	17	281,000	434,057
租賃負債	4	5,843	-
遞延所得稅負債		190,286	143,400
		<b>477,129</b>	577,457
<b>流動負債</b>			
合同負債		7,335,907	6,522,661
貿易應付款	16(a)	6,733,938	6,934,169
其他應付款	16(b)	5,313,118	4,628,528
租賃負債	4	7,519	-
銀行借款	17	2,784,537	1,865,430
應付所得稅項		330,819	466,216
公司債券	18	299,771	-
		<b>22,805,609</b>	20,417,004
<b>負債合計</b>		<b>23,282,738</b>	20,994,461
<b>權益及負債總計</b>		<b>32,200,784</b>	29,562,001

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2019年8月23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	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
營業額	7	11,450,605	11,483,063
銷售成本	21	(10,604,568)	(10,576,399)
<b>毛利</b>		<b>846,037</b>	906,664
其他收入	19	44,249	54,590
其他利得－淨額	20	81,323	12,336
分銷成本	21	(49,228)	(42,003)
行政開支	21	(349,992)	(239,403)
金融及合同資產減值損失淨額		(26,187)	(14,746)
<b>經營盈利</b>		<b>546,202</b>	677,438
財務收益	22	6,929	—
融資成本	22	(30,440)	(9,439)
融資成本－淨額	22	(23,511)	(9,439)
應佔合營企業經營業績	8(a)	(4,807)	(2,527)
應佔聯營公司經營業績	9(a)	(8,388)	(3,529)
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>509,496</b>	661,943
所得稅項	23	(173,927)	(207,370)
<b>本期盈利</b>		<b>335,569</b>	454,573
<b>應佔盈利：</b>			
— 本公司所有者		331,146	439,202
— 非控制性權益		4,423	15,371
		<b>335,569</b>	454,573
<b>本公司所有者應佔盈利之每股盈利</b>			
— 基本及攤薄(以每股人民幣元計)	24	0.59	0.76

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	
	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	335,569	454,573
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	331,146	439,202
— 非控制性權益	4,423	15,371
	335,569	454,573

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	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	合計 人民幣千元		
<b>2018年1月1日結餘</b>	586,210	565,872	200,114	6,220,624	7,572,820	191,750	7,764,570	
綜合收益								
期內盈利	-	-	-	439,202	439,202	15,371	454,573	
期內總綜合收益	-	-	-	439,202	439,202	15,371	454,573	
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	(23,546)	(84,439)	-	-	(107,985)	-	(107,985)	
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	3,150	3,150	
向非控制權益支付股息	-	-	-	-	-	(15,500)	(15,500)	
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	(2,008)	(2,008)	
與權益所有者進行的交易總額	(23,546)	(84,439)	-	-	(107,985)	(14,358)	(122,343)	
<b>2018年6月30日結餘</b>	562,664	481,433	200,114	6,659,826	7,904,037	192,763	8,096,800	

## 中期簡明合併權益變動表(續)

	未經審核							
	本公司所有者應佔權益						非控制性 權益	權益合計
	股本	股本溢價	儲備	保留盈餘	合計			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>2019年1月1日結餘</b>	<b>562,664</b>	<b>481,433</b>	<b>205,263</b>	<b>7,087,446</b>	<b>8,336,806</b>	<b>230,734</b>	<b>8,567,540</b>	
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	
<b>2019年6月30日結餘</b>	<b>562,664</b>	<b>481,433</b>	<b>205,263</b>	<b>7,418,592</b>	<b>8,667,952</b>	<b>250,094</b>	<b>8,918,046</b>	

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>		
經營活動產生的現金	<b>613,279</b>	1,603,224
已付利息	<b>(85,071)</b>	(49,100)
已付所得稅	<b>(288,260)</b>	(325,474)
<b>經營活動之現金流入淨額</b>	<b>239,948</b>	1,228,650
<b>投資活動的現金流量</b>		
支付合營企業投資款	<b>(700)</b>	–
對合營企業之借款	<b>(685,792)</b>	(13,509)
支付聯營公司投資款	<b>–</b>	(154,225)
聯營公司貸款償還	<b>401,128</b>	–
對聯營公司之借款	<b>–</b>	(310,991)
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	<b>(295,000)</b>	(384,050)
處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	<b>289,941</b>	256,034
處置聯營公司所得款	<b>318,784</b>	–
處置子公司所得款	<b>4,202</b>	–
預收政府補償的拆遷所得款	<b>40,000</b>	142,411
購入物業、廠房及設備	<b>(317,319)</b>	(238,200)
處置物業、廠房及設備所得款	<b>65</b>	1,335
購入土地使用權資產	<b>(34,183)</b>	(43,030)
初步期限超過三個月的定期存款的增加	<b>(112,899)</b>	(29,576)
收取利息	<b>40,120</b>	47,439
<b>投資活動之現金流出淨額</b>	<b>(351,653)</b>	(726,362)
<b>融資活動的現金流量</b>		
取得銀行借款	<b>2,461,717</b>	1,200,725
償還銀行借款	<b>(1,628,600)</b>	(790,100)
發行公司債券	<b>299,625</b>	–
租賃負債本金	<b>(4,023)</b>	–
購回股份	<b>–</b>	(105,369)
非控制性權益資本投入	<b>14,937</b>	3,150
預收非控制所有者款項	<b>40,236</b>	–
償還非控制所有者預收款項	<b>–</b>	(9,712)
向非控制所有者支付股息	<b>–</b>	(15,500)
<b>融資活動之現金流入淨額</b>	<b>1,183,892</b>	283,194
<b>現金及現金等價物淨增加</b>	<b>1,072,187</b>	785,482
期初現金及現金等價物	<b>3,698,252</b>	2,575,717
現金及現金等價物之匯兌收益	<b>–</b>	1,212
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>4,770,439</b>	3,362,411

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。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。

- (a) 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追溯調整。

新的會計準則會在以下的附註3(c)列示，採用新準則的影響會在以下附註4列示。

## 中期財務資料

## 中期財務資料附註(續)

## 3 會計政策(續)

- (b) 下列是已公佈的與本集團相關但在2019年1月1日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改，且本集團並無提早採納：

		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3號(修改)	「業務的定義」	2020年1月1日
香港會計準則第1號(修改)和第8號(修改)	「重大性的定義」	2020年1月1日
財務報告概念框架(修改)		2020年1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。

## (c) 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土地使用權資產。

### 3 會計政策(續)

#### (c) 本集團的租賃活動及其會計處理(續)

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。

### 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3(c)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。

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%。



## 中期財務資料

## 中期財務資料附註(續)

## 4 會計政策變動(續)

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)
<b>2019年1月1日確認的租賃負債</b>	<b>16,939</b>
其中包括：	
流動租賃負債	7,140
非流動租賃負債	9,799
	<b>16,939</b>
<b>2019年6月30日確認的租賃負債</b>	<b>13,362</b>
其中包括：	
流動租賃負債	7,519
非流動租賃負債	5,843
	<b>13,362</b>

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

## 4 會計政策變動(續)

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	(16,939)

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12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。

## 5 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訊時，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2018年度財務報表所應用的相同。

## 中期財務資料

## 中期財務資料附註(續)

## 6 財務風險管理

## 6.1 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2018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。

## 6.2 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。

	2019年6月30日				
	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行借款本金	2,784,537	130,000	66,000	85,000	3,065,537
銀行借款利息	97,322	13,228	16,342	11,070	137,962
公司債券本金	300,000	-	-	-	300,000
公司債券利息	11,762	-	-	-	11,762
應付賬款	6,733,938	-	-	-	6,733,938
其他應付款(除其他應付稅項、 預收款及應付職工薪酬)	4,469,287	-	-	-	4,469,287
租賃負債	8,046	5,916	-	-	13,962
財務擔保	869,182	-	-	-	869,182
	<b>15,274,074</b>	<b>149,144</b>	<b>82,342</b>	<b>96,070</b>	<b>15,601,630</b>

	2018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
銀行借款本金	1,865,430	291,320	57,737	85,000	2,299,487
銀行借款利息	58,008	11,796	16,879	13,491	100,174
應付賬款	6,934,169	-	-	-	6,934,169
其他應付款(除其他應付稅項、 預收款及應付職工薪酬)	3,667,067	-	-	-	3,667,067
財務擔保	913,832	-	-	-	913,832
	<b>13,438,506</b>	<b>303,116</b>	<b>74,616</b>	<b>98,491</b>	<b>13,914,729</b>

## 6 財務風險管理(續)

### 6.2 流動性風險(續)

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。

### 6.3 公允價值估計

下表顯示本集團於2019年6月30日及2018年12月31日按公允價值計量的金融資產。

	於2019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	-	-	535,000	535,000
— 上市權益證券	9,224	-	-	9,224
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	-	-	232,801	232,801
	9,224	-	767,801	777,025

	於2018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	-	-	517,820	517,820
— 上市權益證券	8,727	-	-	8,727
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	-	-	232,801	232,801
	8,727	-	750,621	759,348

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

## 中期財務資料附註(續)

## 6 財務風險管理(續)

## 6.3 公允價值估計(續)

下表顯示截至6月30日止六個月第3層金融工具的變動。

	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	750,621	481,518
增加	295,000	384,050
處置	(277,820)	(256,034)
公允價值變動	-	6,784
於6月30日	767,801	616,318
於「其他利得－淨額」中確認的利得	12,121	6,784

## 6.4 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。

## 6.5 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。

## 7 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2018年相比，2019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10)的增加。

## 7 分部資料(續)

截至2019年及2018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2019年6月30日止六個月				
	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	集團 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					
租金收入	-	-	-	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	20,469	8,756	41,344	16,228	86,797
攤銷	3,922	-	3,390	1,161	8,473
金融及合同資產減值損失淨額	17,537	837	7,048	765	26,187

## 中期財務資料

## 中期財務資料附註(續)

## 7 分部資料(續)

	截至2018年6月30日止六個月				
	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	集團 人民幣千元
與客戶之間的合同產生的收入營業總額	8,907,232	1,929,594	1,269,215	70,244	12,176,285
在某一時點確認	–	1,576,060	567,657	58,992	2,202,709
在一段時間內確認	8,907,232	353,534	701,558	11,252	9,973,576
其他收入來源					
租金收入	–	–	–	53,266	53,266
分部總營業額	8,907,232	1,929,594	1,269,215	123,510	12,229,551
減：分部間營業額	(574,074)	–	(165,881)	(6,533)	(746,488)
<b>對外營業額</b>	<b>8,333,158</b>	<b>1,929,594</b>	<b>1,103,334</b>	<b>116,977</b>	<b>11,483,063</b>
<b>經營盈利／分部業績</b>	<b>246,603</b>	<b>384,923</b>	<b>23,804</b>	<b>22,108</b>	<b>677,438</b>
折舊	17,396	4,220	27,275	15,864	64,755
攤銷	3,820	–	1,911	1,247	6,978
金融及合同資產減值損失淨額	10,069	3,191	1,371	115	14,746

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2019年及2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
提供建築工程服務	<b>9,088,147</b>	8,333,158
銷售物業	<b>723,994</b>	1,929,594
銷售建築材料	<b>1,481,842</b>	1,103,334
租賃收入	<b>54,407</b>	53,266
其他	<b>102,215</b>	63,711
	<b>11,450,605</b>	11,483,063

## 8 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(附註27)	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
於6月30日	258,634	124,360
列示為應佔淨資產	258,634	124,360

### (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
	1,080,695	389,065
減：減值撥備	(13,435)	(6,485)
於6月30日	1,067,260	382,580
減：流動部分	(608,914)	-
非流動部分	458,346	382,580

(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(附註27)。

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。



## 中期財務資料

## 中期財務資料附註(續)

## 9 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 <sup>(i)</sup>	(270,314)	-
應佔經營業績	(8,388)	(3,529)
於6月30日	44,991	325,108
列示為應佔淨資產	44,991	325,108

- (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20)。

## (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 <sup>(i)</sup>	(401,128)	-
預提利息	3,048	6,048
減：減值撥備	241,915	547,978
	(2,363)	(5,480)
於6月30日	239,552	542,498
減：流動部分	(11,102)	-
非流動部分	228,450	542,498

- (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。

## 10 使用權資產，土地使用權，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	土地使用權 人民幣千元	投資性 房地產 人民幣千元
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>					
於2018年1月1日	-	-	1,473,768	491,382	617,169
增添	-	-	240,890	43,030	-
處置	-	-	(1,196)	-	-
攤銷/折舊	-	-	(64,755)	(6,978)	-
於2018年6月30日	-	-	1,648,707	527,434	617,169
<b>截至2019年6月30日止六個月</b>					
於2018年12月31日	-	-	2,077,820	616,765	742,768
基於香港財務報告準則第16號的調整 (附註4)	616,765	16,939	-	(616,765)	-
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22)	-	-	6,415	-	-
處置附屬公司	(15,812)	-	(128,582)	-	-
其他處置	-	-	(282)	-	-
攤銷/折舊	(8,473)	(3,518)	(83,279)	-	-
於2019年6月30日	626,663	13,476	2,189,411	-	742,768

於2019年6月30日及2018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)

## 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)
	4,351,783	3,943,479

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
	4,575,758	4,151,346

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2019年6月30日止六個月，對貿易應收款確認了人民幣16,108,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣11,049,000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。

## 12 其他應收款及預付款項

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
<b>其他應收款：</b>		
— 履約保證金及項目按金	992,867	1,031,634
— 對項目經理借款 <sup>(i)</sup>	204,934	240,870
— 用於物業開發的土地使用權之投標保證金	24,552	50,652
— 其他應收款項	115,291	128,538
	<b>1,337,644</b>	1,451,694
減：減值撥備	(6,689)	(7,005)
	<b>1,330,955</b>	1,444,689
<b>預付款項：</b>		
— 用於物業開發的土地使用權之預付款項	488,143	2,485,988
— 預繳稅金	102,840	98,122
— 股份回購之預付款項	2,440	2,433
— 其他預付款項	214,214	95,310
	<b>807,637</b>	2,681,853
其他應收款及預付款項	<b>2,138,592</b>	4,126,542

(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

## 中期財務資料附註(續)

## 13 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：

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
與建築服務相關	4,269,313	3,158,981
與物業銷售相關	8,847	–
與建築材料銷售相關	543,396	526,391
	4,821,556	3,685,372
減：減值撥備	(11,149)	(3,685)
合同資產及合同取得成本合計	4,810,407	3,681,687

## 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	總額 人民幣千元
於2019年1月1日及2019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2018年1月1日				
—內資股	350,742	350,742	–	350,742
—H股	235,468	235,468	565,872	801,340
	586,210	586,210	565,872	1,152,082
回購及註銷股份				
—H股	(23,546)	(23,546)	(84,439)	(107,985)
於2018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

## 15 儲備

	金融資產 公允價值儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積金 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>截至2019年6月30日止六個月</b>				
於2019年1月1日及2019年6月30日	400	214,073	(9,210)	205,263

	可供出售 金融資產儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積金 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>截至2018年6月30日止六個月</b>				
於2018年1月1日	5,519	206,720	(6,606)	205,633
基於香港財務報表第9號的調整	(5,519)	-	-	(5,519)
2018年1月1日重述額及2018年6月30日餘額	-	206,720	(6,606)	200,114

## 16 貿易應付款及其他應付款

## (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：

	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
	<b>6,733,938</b>	6,934,169

## 中期財務資料

## 中期財務資料附註(續)

## 16 貿易應付款及其他應付款(續)

## (b) 其他應付款

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
項目經理按金	<b>2,316,156</b>	1,884,310
應付非控制性權益之款項(i)	<b>939,500</b>	899,264
預收政府拆遷款(ii)	<b>483,677</b>	443,677
購房者之預付保證金	<b>371,398</b>	243,122
其他應付稅項	<b>296,171</b>	447,664
應付職工薪酬	<b>63,983</b>	70,120
其他	<b>842,233</b>	640,371
	<b>5,313,118</b>	4,628,528

(i) 應付非控制性權益款項為非貿易性質，及無息，無抵押且在要求時償還。

(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。

## 17 銀行借款

	2019年 6月30日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
長期銀行借款		
— 有抵押(a)	508,790	283,790
— 無抵押有擔保(b)	87,530	169,597
減：一年內到期的長期銀行借款	(315,320)	(19,330)
	<b>281,000</b>	434,057
<b>流動負債</b>		
短期銀行借款		
— 有抵押(a)	109,000	50,000
— 無抵押有擔保(b)	2,250,717	1,696,100
— 有集團內子公司給予的擔保	109,500	100,000
一年內到期的長期銀行借款	315,320	19,330
	<b>2,784,537</b>	1,865,430
	<b>3,065,537</b>	2,299,487



## 中期財務資料

## 中期財務資料附註(續)

## 17 銀行借款(續)

銀行借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	2,299,487	1,755,027
增加額	2,461,717	1,200,725
還款額	(1,628,600)	(790,100)
處置附屬公司	(67,067)	-
於6月30日	3,065,537	2,165,652

(a) 於2019年6月30日，本集團用作銀行貸款抵押之已完工之待售物業共人民幣515,680,000元(2018年12月31日：人民幣515,680,000元)，開發中物業共人民幣548,660,000元(2018年12月31日：無)，與土地相關的使用權資產(2018年12月31日：土地使用權)共人民幣62,415,000元(2018年12月31日：人民幣19,627,000元)及物業、廠房及設備共人民幣28,792,000元(2018年12月31日：人民幣32,112,000元)。

(b) 此等借款之擔保人如下：

	2019年	2018年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
本公司	2,229,717	1,757,167
本公司和非控制性權益(聯合)	58,530	58,530
龐寶根先生和本公司(聯合)	50,000	50,000
	2,338,247	1,865,697

(c) 借款之賬面值主要以人民幣結算。於2019年6月30日之加權平均實際年利率為4.67%(於2018年12月31日：4.80%)。

## 18 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	-
	<b>299,771</b>	-

- (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。

## 19 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息收入來自		
— 投資性金融資產	31,005	44,375
— 對項目經理借款	13,244	10,215
	<b>44,249</b>	54,590

## 20 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9(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27)	5,667	-
外匯收益淨額	2,788	1,275
其他	2,579	(2,085)
	<b>81,323</b>	12,336

## 中期財務資料

## 中期財務資料附註(續)

## 21 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建築服務之成本	6,828,602	5,965,548
僱員福利開支	2,331,940	2,407,140
使用的原材料及消耗品	1,165,977	793,551
出售物業之成本	412,095	1,467,918
折舊及攤銷	95,270	71,733
製成品及在產品的存貨變動	(20,580)	19,090
其他	190,484	132,825
	<b>11,003,788</b>	10,857,805

## 22 融資成本－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
融資成本：		
銀行借款的利息	85,071	49,100
減：開發中物業的資本化利息	(48,339)	(35,759)
減：在建工程的資本化利息	(6,415)	(2,690)
	<b>30,317</b>	10,651
淨外匯損失／(收益)	123	(1,212)
	<b>30,440</b>	9,439
財務收益：		
持以現金管理的金融資產利息收入	(6,929)	—
融資成本－淨額	<b>23,511</b>	9,439

## 23 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

## 24 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。

## 中期財務資料

## 中期財務資料附註(續)

## 25 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6月30日止六個月：零)。

## 26 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，銀行方將解除有關擔保。

## 27 出售附屬公司

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，具體出售資訊如下：

	人民幣千元
出售對價	
— 收到現金	33,000
— 出售股權後剩餘對合營企業投資的公允價值	17,000
	50,000
減：出售附屬公司的淨資產總額	(44,333)
	5,667
出售利得(附註20)	5,667
出售附屬公司收款，減去出售至現金後淨額	
— 收到現金對價	33,000
— 減：出售附屬公司的現金及現金等價物	(28,798)
	4,202
出售產生的淨現金流入	4,202

## 28 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售貨品	810	—
租金收入	1,225	—
購入建築材料	14,020	9,556
購入服務	18	709
	<b>16,073</b>	10,265

### (b) 與合營企業的期末結餘

	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	9,261
貿易應付款	31,147	50,835

# 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
湖北實業	指	本公司附屬公司實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2019年6月30日止六個月