

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2020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2020年6月30日止六個月(「期內」)未經審核中期業績，並呈列2019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2020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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
營業額	4	11,201,994	11,450,605
銷售成本		(10,314,765)	(10,604,568)
毛利		887,229	846,037
其他收入		49,152	44,249
其他利得—淨額	5	25,850	81,323
分銷成本		(42,567)	(49,228)
行政開支		(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		8,820	6,929
融資成本		(63,642)	(30,440)
融資成本—淨額		(54,822)	(23,511)
應佔權益法核算投資之經營業績		(14,032)	(13,195)
除所得稅前盈利		537,765	509,496
所得稅項	6	(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)	7	0.53	0.59

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	2019年
	人民幣千元	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	<u>-</u>	<u>-</u>
期內總綜合收益	<u>343,407</u>	<u>335,569</u>
應佔總綜合收益：		
—本公司所有者	298,105	331,146
—非控制性權益	<u>45,302</u>	<u>4,423</u>
	<u>343,407</u>	<u>335,569</u>

中期簡明合併資產負債表

		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
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,713,771	2,628,086
使用權資產		694,430	675,895
投資性房地產		766,435	766,435
商譽		16,534	16,534
權益法核算之投資	8	673,927	502,189
貿易及其他應收款項	9	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		228,197	228,197
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		8,054	8,486
遞延所得稅資產		258,722	273,097
		<u>6,214,354</u>	<u>5,925,034</u>
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		4,856,650	3,814,297
貿易及其他應收款項	9	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		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
		<u>31,587,658</u>	<u>28,892,705</u>
總資產		<u>37,802,012</u>	<u>34,817,739</u>

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
權益			
本公司所有者權益			
股本及溢價		1,044,097	1,044,097
儲備		209,296	209,296
保留盈餘		<u>8,234,756</u>	<u>7,936,651</u>
		9,488,149	9,190,044
非控制性權益		<u>410,699</u>	<u>393,861</u>
權益合計		<u>9,898,848</u>	<u>9,583,905</u>
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款		2,328,367	1,961,000
租賃負債		1,855	1,947
遞延所得稅負債		<u>136,157</u>	<u>179,934</u>
		<u>2,466,379</u>	<u>2,142,881</u>
流動負債			
合同負債		7,710,680	6,940,932
貿易及其他應付款項	10	14,203,324	12,781,795
租賃負債		4,037	7,803
銀行及其他借款		3,028,856	2,838,689
應付所得稅項		<u>489,888</u>	<u>521,734</u>
		<u>25,436,785</u>	<u>23,090,953</u>
負債合計		<u>27,903,164</u>	<u>25,233,834</u>
權益及負債總計		<u>37,802,012</u>	<u>34,817,739</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。

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佈的公告一並閱讀，2019年度財務報告乃根據香港會計師公會所發佈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。

(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 分部資料

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)

	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	<u>9,088,147</u>	<u>723,994</u>	<u>1,481,842</u>	<u>156,622</u>	<u>11,450,605</u>
經營盈利／分部業績	<u>226,981</u>	<u>259,329</u>	<u>39,046</u>	<u>20,846</u>	<u>546,202</u>
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	<u>17,537</u>	<u>837</u>	<u>7,048</u>	<u>765</u>	<u>26,187</u>

5 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
	<u>25,850</u>	<u>81,323</u>

6 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
	<u>223,760</u>	<u>152,845</u>
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
	<u>(29,402)</u>	<u>21,082</u>
	<u>194,358</u>	<u>173,927</u>

7 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)	<u>562,664</u>	<u>562,664</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.53</u>	<u>0.59</u>

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。

8 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)	<u>219,458</u>	<u>44,724</u>
	<u>673,927</u>	<u>502,189</u>

(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	<u>570</u>	<u>1,419</u>
於6月30日	<u>454,469</u>	<u>258,634</u>
列示為應佔淨資產	<u>454,469</u>	<u>258,634</u>

(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	<u>(9,266)</u>	<u>(8,388)</u>
於6月30日	<u>219,458</u>	<u>44,991</u>
列示為應佔淨資產	<u>219,458</u>	<u>44,991</u>

9 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)	<u>232,410</u>	<u>232,410</u>
	<u>854,284</u>	<u>826,115</u>
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)	<u>9,324</u>	<u>9,324</u>
	<u>7,236,763</u>	<u>9,458,226</u>

(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	<u>9,940</u>	<u>1,081</u>
	940,542	1,080,695
減：減值撥備	<u>(9,499)</u>	<u>(13,435)</u>
	931,043	1,067,260
於6月30日	<u>(309,169)</u>	<u>(608,914)</u>
	<u>621,874</u>	<u>458,346</u>

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。

(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
	<u>244,176</u>	<u>241,915</u>
減：減值撥備	<u>(2,442)</u>	<u>(2,363)</u>
於6月30日	241,734	239,552
減：流動部分	<u>(9,324)</u>	<u>(11,102)</u>
非流動部分	<u>232,410</u>	<u>228,450</u>

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 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	4,766,821
減：減值撥備	<u>(266,769)</u>	<u>(271,589)</u>
	<u>4,500,052</u>	<u>4,913,974</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(分期付款安排除外)。

此等貿易應收款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	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
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	<u>202,650</u>	<u>198,753</u>
	<u>4,766,821</u>	<u>5,185,563</u>

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。

(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
	<u>1,569,637</u>	1,523,152
減：減值撥備	<u>(7,861)</u>	(6,991)
	<u>1,561,776</u>	<u>1,516,161</u>
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
	<u>856,442</u>	<u>2,728,713</u>
其他應收款及預付款項	<u>2,418,218</u>	<u>4,244,874</u>

(i) 對項目經理借款為無擔保借款且按市場貸款利率計息。

10 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)	<u>6,607,086</u>	<u>5,318,181</u>
	<u>14,203,324</u>	<u>12,781,795</u>

(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	<u>217,559</u>	<u>119,060</u>
	<u>7,596,238</u>	<u>7,463,614</u>

(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	<u>1,199,934</u>	<u>845,177</u>
	<u>6,607,086</u>	<u>5,318,181</u>

(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。

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。

營業額

	截至6月30日止六個月				變動
	2020年		2019年		
	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	<u>11,201,994</u>	<u>100%</u>	<u>11,450,605</u>	<u>100%</u>	<u>-2%</u>

經營盈利

	截至6月30日止六個月				變動
	2020年		2019年		
	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	<u>606,619</u>	<u>100%</u>	<u>546,202</u>	<u>100%</u>	<u>11%</u>

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。

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。

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。

潁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%

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

中國的房地產業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，以及房企多種綫上綫下銷售創新舉措的共同作用下，部分城市房地產業又重現往日的「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。在7月30日中央政治局會議對房地產業的論述摘錄如下：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。中國房地產業經過二十多年發展，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%，房地產業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。基於對房地產業的上述理解，我們認為房地產調控不是要「扼殺」房地產業，而是要改變發展的模式和方式，促進房地產業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。

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

	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

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)。

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。

委託存款及逾期定期存款

截至本公告日期，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。

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。

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(「**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止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。

審核委員會

截止本公告日期，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。

中期報告的發佈

本公司截至2020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香港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

2020年8月24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。