

寶業集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股票代號：2355

2022

中期報告



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		
17	業務展望		
18	財務回顧		
22	企業管治		
25	其他資料		
28	中期財務資料的審閱報告		
		中期財務資料	
		29	中期簡明合併資產負債表
		31	中期簡明合併利潤表
		32	中期簡明合併綜合收益表
		33	中期簡明合併權益變動表
		35	中期簡明合併現金流量表
		36	中期財務資料附註
		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「大坂綠園」
- 紹興「雲溪里」
- 杭州「鳳樾上築」
- 麗水「溪山樾園」
- 麗水「魏村項目」
- 寧波「寶業鳳鳴壹號」
- 上海「寶業活力天地」
- 上海「寶業青春里」
- 上海「寶業活力天境」
- 武漢「星毓府」
- 武漢「黃陂孔雀城」
- 蒙城「時代綠苑」
- 蒙城「濱河綠苑」
- 太和「潁河綠苑」
- 太和「江南府」
- 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」
- 泗縣「學府綠苑」
- 六安「葉集江南府」
- 亳州「晴嵐綠苑」

建築材料業務

- 幕牆
- 預拌混凝土
- 家居及室內裝飾
- 木製品及防火材料
- PC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
- 非洲

房產開發業務

- 浙江
- 上海
- 湖北
- 安徽
- 河南

建築材料業務

- 浙江建材產業化基地
- 安徽建材產業化基地
- 湖北建材產業化基地
- 上海建材產業化基地
- 江蘇建材產業化基地

公司資料

董事會

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
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
夏慤道12號
美國銀行中心
15樓1501室

中國法律

奮迅律師事務所
中國北京
朝陽區建國門外大街1號
中國國際貿易中心
國貿大廈2座1008室
郵編100004

H股股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

法定地址

中國浙江省
紹興市柯橋區
楊汛橋街道楊汛路228號
電話86 575 84882990
郵編312028

公司總部地址

中國浙江省紹興市
柯橋區瓜渚東路1687號
郵編312030

香港通訊地址

香港灣仔
盧押道11號
修頓商業大廈7樓A室

授權代表

龐寶根先生
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

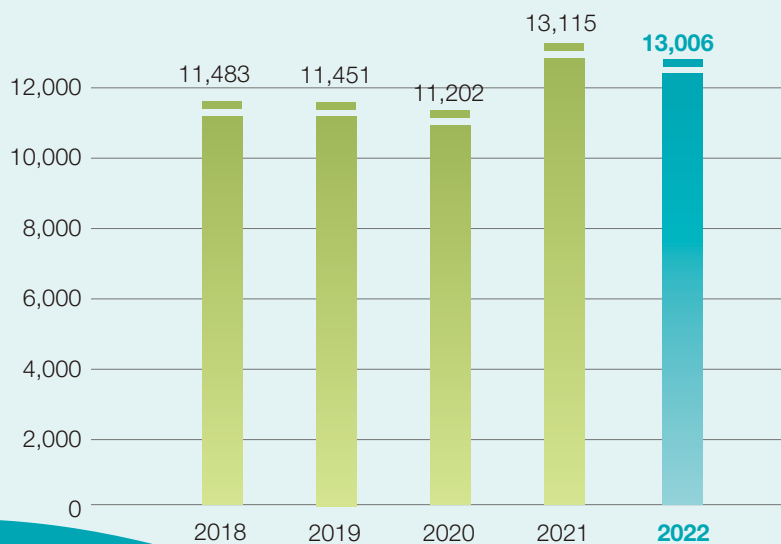
財務摘要

	截至6月30日止六個月／於6月30日				
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
業績					
營業額	13,005,950	13,114,524	11,201,994	11,450,605	11,483,063
本公司所有者應佔盈利	241,796	335,479	298,105	331,146	439,202
每股盈利(人民幣元)	0.44	0.60	0.53	0.59	0.76
資產及負債					
總資產	49,141,608	45,721,111	37,802,012	32,200,784	27,511,556
總負債	37,637,855	34,883,382	27,903,164	23,282,738	19,414,756
權益	11,503,753	10,837,729	9,898,848	8,918,046	8,096,800

主要財務比率

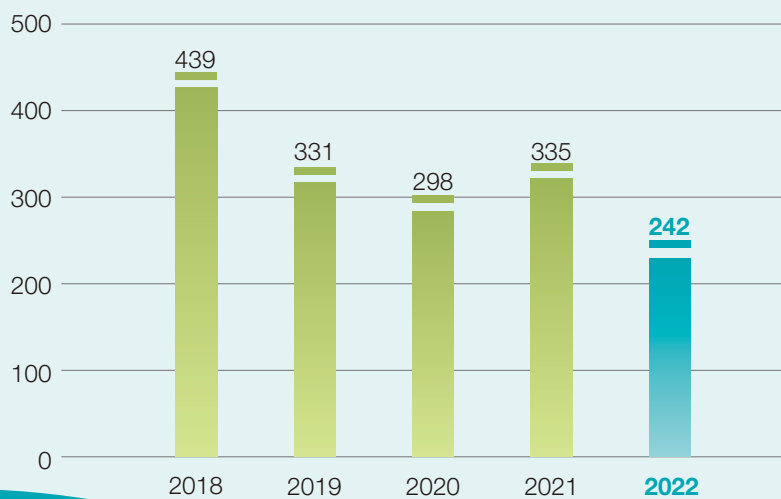
	截至6月30日止六個月／ 於6月30日	
	2022年	2021年
股東權益回報率	2.20%	3.22%
每股淨資產(人民幣元)	20.40	18.56
淨現金比率	50%	47%
流動比率	1.16	1.23
經營活動之現金流入淨額(人民幣千元)	594,703	9,528

財務摘要



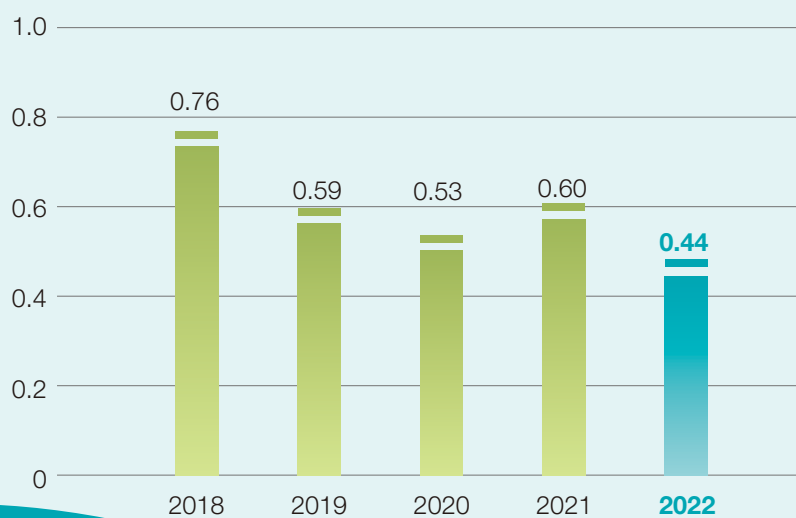
營業額

(人民幣百萬元)
(截至6月30日止六個月)



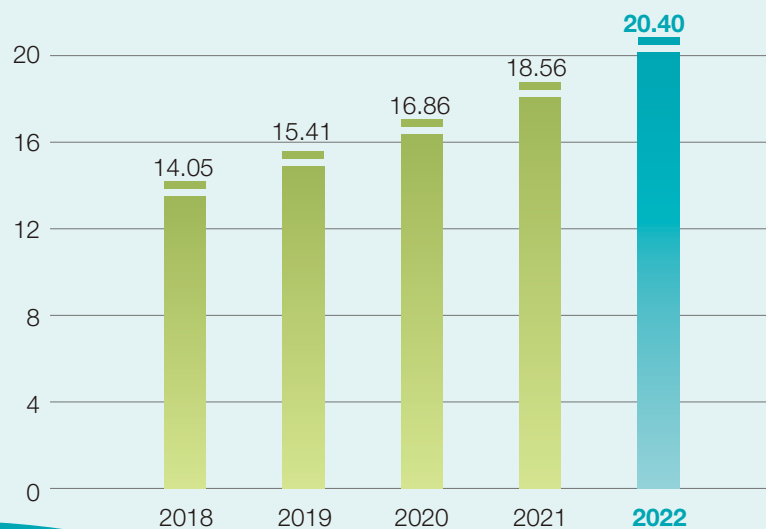
本公司所有者應佔盈利

(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2022年6月30日止六個月，本集團實現營業額約人民幣13,005,950,000元，較去年同期下降約1%；經營盈利約人民幣367,457,000元，較去年同期下降約37%；本公司所有者應佔盈利約人民幣241,796,000元，較去年同期下降約28%；每股盈利約人民幣0.44元，較去年同期下降約27%。期內，國內新冠疫情仍舊維持多發散發的嚴峻狀態，全國範圍內多地政府仍實行嚴格的防控措施，對人員流動和物流配送都受到極大限制；國際上俄烏戰爭的爆發帶來的地區衝突、能源危機和原材料價格的上漲，這些都給經濟復蘇帶來了阻力。同時，受頭部房產企業「爆雷」影響，房地產市場仍在持續調整階段，行業復蘇亦尚需時日。在這樣的大背景下，本集團經營盈利較去年同期有較大幅度的下降。

分部經營業績

營業額

	截至6月30日止六個月				變動
	2022年		2021年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	9,549,222	73%	10,604,288	81%	-10%
房產開發	2,320,441	18%	1,277,538	10%	82%
建築材料	1,004,485	8%	1,052,280	8%	-5%
其他	131,802	1%	180,418	1%	-27%
總額	13,005,950	100%	13,114,524	100%	-1%

經營盈利

	截至6月30日止六個月				變動
	2022年		2021年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
建築施工	169,697	46%	310,992	54%	-45%
房產開發	140,926	38%	215,783	37%	-35%
建築材料	60,344	17%	42,029	7%	44%
其他	(3,510)	-1%	13,168	2%	-127%
總額	367,457	100%	581,972	100%	-37%



建築施工業務

截至2022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9,549,222,000元，較去年同期下降約10%；經營盈利約人民幣169,697,000元，較去年同期下降約45%。期內，受整體宏觀經濟下行和房地產行業信用風險擴張的影響，本集團建築施工業務營業收入和經營盈利亦有較大幅度的下降。為應對外部嚴峻的市場環境，本集團以提質增效為主題，加強對新接項目、尤其是商品房建設領域的風險評估，主動放棄資金保障力度弱或項目付款條件不佳的項目，提高篩選標準，以項目質量為重，項目數量為次。對存量項目的應收款項進行積極催收。期內，對部分信用風險上升房產開發企業的貿易應收款項和合同資產亦進行了特別減值，這對期內建築施工業務毛利率的下降亦有所影響。

期內，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣76億元(2021年同期：人民幣119億元)，與去年同期下降約36%，新接合同的下降主要由於受新冠肺炎疫情影響，市場環境較為低迷所致。在充滿挑戰的2022年上半年，本集團建築施工業務憑藉著團隊不懈的努力，在嚴酷的條件下，承接了嵊州市艇湖教育中心EPC總承包、杭騰未來社區項目、浙江金融職業學院紹興校區新建工程、輕紡城「水韻紡都」建設項目、合肥市國風中學、國風小學新建工程項目等一大批代表項目。

房產開發業務

物業銷售

截至2022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2,320,441,000元，較去年同期大幅增長約82%；經營盈利約人民幣140,926,000元，較去年下降約35%。由於期內確認收入的物業利潤率較去年同期較低，導致房產開發業務營業額較去年同期增長，經營盈利卻較去年同期大幅下降。

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)
寶業花街風情	麗水	7,728	167,242	1,292,440
寶業濱湖綠苑	蒙城	6,081	81,017	492,649
航天府濱江苑	武漢	5,963	28,229	168,324
寶業泗洲綠苑	泗縣	4,762	27,173	129,386
寶業星毓府	武漢	7,186	17,003	122,183

截至2022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14.2億元，銷售面積約129,115平方米。



管理層討論及分析

開發中的物業

於2022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·雲溪里	紹興	214,970	60%
鳳樾上築	杭州	49,497	100%
寶業溪山樾	麗水	116,905	100%
麗水魏村項目	麗水	127,942	100%
寶業鳳鳴壹號	寧波	84,005	100%
寶業活力天地	上海	75,204	100%
寶業青春里	上海	36,289	100%
寶業活力天境	上海	65,001	100%
星毓府	武漢	187,747	100%
黃陂孔雀城	武漢	102,015	100%
時代綠苑	蒙城	149,994	60%
濱河綠苑	蒙城	規劃中	100%
潁河綠苑	太和	209,185	100%
太和江南府	太和	68,654	100%
寶業龍湖御城	開封	300,598	60%
寶業君悅綠苑	六安	216,407	100%
鄭州項目	鄭州	規劃中	51%
泗州綠苑	泗縣	217,323	100%
學府綠苑	泗縣	規劃中	100%
葉集江南府	六安	98,451	70%
晴嵐綠苑	亳州	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跡，離市中心僅5公里，地理位置屬「離塵不離城」，被譽為「都市珍藏的自然」。寶業四季園佔地面積約1,050,000平方米，規劃建築面積約650,000平方米，主要開發豪華別墅、雙聯、排屋及花園洋房。寶業四季園有高爾夫球場、五星級度假酒店、兩座山體公園、櫻花穀體育公園、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，首批疊排、排屋及少量別墅已經開始預售，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桿人居項目。項目於2020年5月開始銷售，該項目在嚴峻的市場環境下實現熱銷。項目將於2023年上半年實現精裝交付。

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511,036,354元，合計土地面積為262,862平方米，本集團佔60%的權益。本集團於2017年通過司法拍賣轉讓取得該項目土地使用權。該項目其中一個區塊「寶業·雲溪里」分兩期開發，一期已基本銷售完畢，二期正在銷售中。

鳳樾上築位於杭州市蕭山區，項目佔地面積約16,235平方米，容積率2.0，總建築面積約49,497平方米。本集團於2021年5月以總價人民幣334,760,000元通過招拍掛方式取得。項目預計將於2022年下半年開始銷售。

溪山樾位於浙江省麗水市蓮都區，項目佔地面積約45,173平方米，規劃建築面積約為116,905平方米，項目將採用高層、低層住宅結合，精裝和毛坯結合的模式，部分樓棟採用寶業百年宅體系打造。本公司附屬公司於2021年8月以總價人民幣510,000,000元取得該項目土地使用權。項目預計將於2022年下半年開始銷售。

麗水魏村項目位於浙江省麗水市蓮都區，項目佔地面積約45,949平方米，總建築面積約為127,942平方米。本公司附屬公司於2022年6月以總價人民幣270,000,000元取得該項目土地使用權。項目銷售對象對當地拆遷安置對象，限定銷售價格。項目尚在前期規劃完善階段。

寶業鳳鳴壹號位於浙江省寧波市，本集團於2020年8月通過司法拍賣以總價人民幣332,952,898元取得，項目總佔地面積26,958平方米，可售面積84,005平方米。該項目由公寓和寫字樓組成，項目周邊交通便利，配套成熟，將打造以青年創智、商務辦公、生態宜居、城市公園為一體的新一代城市中心。該項目於2021年5月開始銷售，銷售形勢良好，目前僅剩少量尾房待售。

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，總規劃建築面積約75,204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，該項目已基本售罄，預計將於2022年下半年交付。

管理層討論及分析

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

實業活力天境項目位於上海市青浦區白鶴鎮，佔地面積22,309平方米，容積率2.0。於2021年8月本集團附屬公司以總價人民幣568,600,000元取得該項目土地使用權。該項目是以全新工業化預裝配技術傾力打造的科技住宅，注入工業化4.0技術精髓，採用全球領先品牌—德國Vollert的全進口生產線，秉承「像造汽車一樣造房子」的理念，精工鍛造，打造尚品人居。受上海疫情影響，項目預計將於2022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780,000,000元取得該項目土地使用權，該項目合計土地面積129,528平方米，規劃建築面積約259,056平方米。項目原計劃分三期開發。一期已於期內交付，二期三期尚在規劃中。

黃陂孔雀城位於湖北省武漢市黃陂區，項目總建築面積約102,015平方米，可售住宅面積約74,409平方米，以及部分商鋪和車位。本公司附屬公司通過收購項目合作方持有的40%權益從而持有項目公司100%權益。項目於2020年底開始銷售，目前正在銷售中。

蒙城時代綠苑，位於安徽省蒙城縣。本公司附屬公司於2020年4月通過招拍掛方式以總價人民幣1.9億元取得。項目佔地面積約58,797平方米，規劃總建築面積約149,994平方米。該項目由高層、多層住宅及商業組成，項目首期已於2021年上半年開始銷售，目前已經銷售過半，預計將於2023年交付。

蒙城濱河綠苑位於安徽省蒙城縣，本公司一家附屬公司於2022年5月以總價人民幣240,990,000元取得該項目土地使用權。項目土地面積約76,503平方米。項目尚在前期規劃中。

潁河綠苑位於安徽省太和縣，本項目總佔地面積約63,545平方米，總建築面積約209,185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。項目預計將於2023年交付。

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

寶業龍湖御城位於河南省開封縣東部新城核心地段，項目總佔地面積約648,000平方米，規劃建築面積約972,000平方米，將建成新型城市集聚區和特色休閒度假區。項目分5大組團開發，第一及第二組團已陸續交付，僅剩少量餘房銷售中。目前第三組團正在銷售中。

寶業君悅綠苑位於安徽省六安市，該項目於2017年9月由司法拍賣取得，項目總佔地面積約54,220平方米，規劃建築面積約129,665平方米，該部分已於2020年年底交付。土地面積約7,220平方米的商業部分尚處於開發中。項目周邊交通便利，配套醇熟，擁有公園、銀行、商場等業態。於2019年2月，本公司又取得該項目西側一宗合計土地面積約11,947平方米地塊的土地使用權，目前該地塊正在銷售中。

鄭州項目位於河南省鄭州市，本集團於2018年11月以總價人民幣184,662,013元取得該項目土地使用權，該項目合計土地面積約336,776平方米。該項目位於鄭州市新密市尖山風景區，交通便利，自然景觀獨特，人文資源豐富，目前該項目尚在整體規劃階段。

泗州綠苑位於安徽省宿州市泗縣經濟開發區，本集團於2019年5月以招拍掛方式以總價人民幣113,500,000元取得該項目AB地塊，總佔地面積約46,888平方米，總建築面積約124,907平方米。於2020年4月以招拍掛方式以總價人民幣107,120,000元取得該項目C地塊，總佔地面積約42,007平方米。該項目周邊交通便利，有配套的教育資源。該項目B地塊已於2021年交付，A地塊將於2022年底交付。C地塊正在建設中，已有4棟樓房在預售中。

泗縣•學府綠苑位於安徽省宿州市泗縣經濟開發區，本集團於2021年6月以招拍掛方式以總價人民幣300,000,000元取得該項目土地使用權，項目總佔地面積約為111,955平方米，該項目目前處於前期規劃中。

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

晴嵐綠苑項目位於安徽省亳州市利辛縣，本公司附屬公司於2021年9月以總價人民幣565,000,000元取得該項目土地使用權，本公司佔51%的權益。該項目總佔地面積約171,109平方米，容積率1.8。目前該項目尚在前期規劃中。

管理層討論及分析

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
2022年5月	安徽省亳州市蒙城縣	240,990	76,503	100%
2022年6月	浙江省麗水市	270,000	45,949	100%

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2022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1,004,485,000元，較去年同期下降約5%；經營盈利約人民幣60,344,000元，較去年同期大幅增長約44%。主要由於期內利潤率較高的建築材料業務分部產生的收入較多，而利潤率較低的分部產生的收入較少。

截至2022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
	2022年		2021年		
	人民幣千元	比重	人民幣千元	比重	
幕牆	497,664	51%	617,822	59%	-19%
家居及室內裝飾	163,786	16%	128,987	12%	27%
預拌混凝土	95,518	10%	90,470	9%	6%
PC裝配式疊合板	125,162	12%	100,097	10%	25%
木製品及防火材料	46,661	5%	52,029	5%	-10%
鋼結構	21,908	2%	15,804	1%	39%
其他	53,786	4%	47,071	4%	14%
合計	1,004,485	100%	1,052,280	100%	-5%

業務展望

建築施工業務是本集團業務發展的平台

當前，受國內新冠疫情持續不斷的衝擊，以及世界局勢不確性因素的增加，中國經濟發展亦面臨需求萎縮、供給衝擊和預期轉弱等多重壓力。近年來，建築業整體呈現出行業集中度快速提升的態勢，以央企、國企和區域龍頭企業為代表的一批建築類企業，通過全產業鏈擴張和上下游延伸，不斷鞏固其行業地位，擴大其市場份額。未來，強者恒強，而弱者則遭淘汰的趨勢不會變。本集團建築施工業務扎根行業近五十年，始終貫徹「製造房子如同製造藥品，絕不能有次品、副品」的經營理念，憑藉豐富的資質和優良的資信，在建築施工行業多個業務領域都積累了豐富的經驗，在行業內樹立了良好的口碑。建築業作為國民經濟重要支柱產業的行業地位不會變。雖然高速城鎮化和大規模的基礎設施建設這兩大市場將面臨大的調整，但區域性的集約式發展、商品房建設領域從量到質的改變，以及中國城市經過四十多年的發展，積累的數百萬億不動資產的更新改造，仍將為建築業提供巨量的市場。作為行業的一員，寶業仍將修煉內功，提升自己的施工管理能力，以質量管理提升自己的競爭力。

房產開發業務為本集團帶來豐厚的利潤

中國房地產業經過幾十年爆發式的發展之後，市場終於在2021年讓行業參與者體會到了「寒冬」的凜冽。由於房地產行業牽涉的產業鏈長，資金量大，頭部房企的債務危機、信用危機，不僅給上下游產業鏈帶來極大的負面影響，甚至給中國宏觀經濟和金融市場帶來極大的衝擊。本集團憑藉建築施工、工業化建築材料、房地產開發「三位一體」的全產業鏈業務模式，更早意識到潛在的風險，始終堅持審慎的財務政策。值得慶幸的是，儘管我們身處其中，未來我們仍將面臨較長時期內市場的低迷，但我們守住了安全經營的底綫。

市場的調整仍在繼續，但這並不改變我們一直以來對行業長期發展趨勢的看法。市場的需求以更豐富的形態存在。高房價時代，城市年輕人的住宅需求仍然存在。新增住房需求將逐步向改善性需求轉變。人們對於住宅「人均住宅面積」的追求將逐漸過渡到對住宅健康舒適的需求上來。只有當住宅真正回歸到住的屬性上來時，行業才會從冰火兩重極端的狀態回歸到健康發展的道路上來。本集團房產開發業務多年來一直致力於打造健康舒適節能的百年住宅。未來，本集團仍將堅持審慎原則，以寶業百年宅為項目標桿，努力提升項目的科技附加值。

管理層討論及分析

建築工業化是本集團未來持續發展的重要戰略

一個新的行業的出現，它的商業邏輯和運營模式都將經過一個較長時間的反復探索和反復調整的過程，建築工業化行業同樣也是如此。本集團作為建築施工行業的一員，深感行業的通病及未來發展的制約因素，因此從上世紀末便開始探索建築工業化業務。經過二十餘年的實踐探索，我們欣喜地看到，市場環境在趨於成熟，政府、企業、市場客戶等越來越多的行業參與者都在研究摸索一條可複製推廣的業務模式。經過不斷的嘗試和努力，雖然不可避免地我們也會交一些「學費」，但我們深感未來行業發展的方向不會變。房地產行業迅猛發展的近二十年，是依靠土地溢價即可盈利的時代。這樣的市場行情反而抑制了建築工業化行業的發展。當外部環境出現變化，當住房回歸到住的屬性，市場會越來越關注住宅的品質，這將推動行業參與者去主動探索應用更加高效高質的建築生產方式，這對於建築工業化行業來講，將是一個新的契機。本集團亦將整合梳理過去積累的豐富經驗，探索更加成熟的業務模式，這是對過去的一個總結，亦是新未來的開啟。

財務回顧

財務政策

本集團實行審慎的財務政策，對投資、融資及現金運用採取嚴格的風險管理模式，並一貫保持穩健的資本結構。根據未來持續發展的需要和現有內部資源能力，本集團亦不斷調整投資、融資和資本結構，以優化資本結構。

本集團設有財務結算中心，將所有本公司及附屬公司的資金集中由財務結算中心統一結算、管理和調撥。董事會相信此舉能更有效地控制財政，規避融資風險，降低財務成本。

財政資源及負債情況

本集團憑藉穩定增長的現金流量、良好的信貸記錄和行業聲譽，繼續獲得了中國人民銀行認可機構評定的AAA級資信企業的稱號。良好的信貸評級有利於公司的融資，以及繼續享受各銀行的信貸利率優惠政策。期內，本集團部分貸款為無抵押貸款，抵押貸款佔貸款總額的37.4%(2021年同期：52.9%)，另外佔貸款總額約54.9%(2021年同期：42.6%)的貸款是由本公司擔保的，約1.7%的貸款是由本公司和非控制性權益聯合擔保的(2021年同期：1.6%)。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2022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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及現金等價物	7,635,885	7,566,836
初步期限超過三個月的定期存款	404,608	233,138
受限制銀行存款	1,152,552	1,930,103
減：借款合計	(3,675,526)	(4,861,433)
現金淨額	5,517,519	4,868,644
本公司所有者權益	11,007,295	10,403,555
淨現金比率	50%	47%

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	
	2022年	2021年
股東權益回報率	2.20%	3.22%
每股淨資產(人民幣元)	20.40	18.56
流動比率	1.16	1.23

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241,796,000元，較上年同期下降約28%，股東權益回報率較去年同期下降約32%。於2022年6月30日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為50%。

管理層討論及分析

現金流量分析

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動之現金流入淨額	(i)	594,703	9,528
投資活動之現金流入淨額	(ii)	125,301	556,772
融資活動之現金流出淨額	(iii)	(912,119)	(259,105)
現金及現金等價物淨(減少)/增加		(192,115)	307,195

附註：

- (i) 期內，本集團經營活動之現金流入淨額約為人民幣594,703,000元，較去年同期增加現金流入約為人民幣585,175,000元，主要由於期內貿易應收款減少，合同負債增加所致；
- (ii) 期內，本集團投資活動之現金流入淨額約為人民幣125,301,000元，較去年淨現金流入人民幣556,772,000元，增加了現金流出約人民幣431,471,000元，主要由於期內購入物業廠房及設備所有權所致；
- (iii) 期內，本集團融資活動之現金流出淨額約為人民幣912,119,000元，主要由於期內償還非控制所有者款項及銀行借款所致。

行政開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的行政開支約人民幣336,303,000元，較去年同期的行政開支約人民幣359,496,000元下降約6%。行政開支的下降主要由於期內管理費用中諮詢費及財務費用中承兌貼息減少所致。

融資成本－淨額

截至2022年6月30日止六個月，本集團發生融資成本淨額約人民幣9,324,000元(2021年同期：人民幣61,459,000元)，同比下降約人民幣52,135,000元，主要由於期內銀行借款減少使得利息費用減少所致。

所得稅項

截至2022年6月30日止六個月，所得稅項包括人民幣89,744,000元的企業所得稅(2021年同期：人民幣158,438,000元)和人民幣46,635,000元的土地增值稅(2021年同期：人民幣32,091,000元)，同比減少約人民幣54,150,000元，主要由於期內確認的房地產項目利潤較去年同期有所下降。

財務擔保

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021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	2,287,871	2,330,144

本集團就若干銀行提供本集團房產開發項目的若干買家安排按揭貸款而發出上述履約保證。當該等房產項目開發之房屋所有權證交付銀行作抵押時，銀行將解除有關擔保。

資產抵押

於2022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5,336,166,000元(於2021年12月31日：人民幣6,217,914,000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賬，故無重大外匯波動風險。董事會預期人民幣匯率波動及其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2022年6月30日止六個月之中期股息(2021年同期：零)。

企業管治

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

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（「審核委員會」）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2022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。此外，本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》審閱本集團截至2022年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

薪酬委員會

截止本報告日期，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2022年6月14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2022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。

企業管治

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	15.51%	5.43%
祝義才(附註1)	29,304,000	15.51%	5.43%

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2022年6月30日止，本公司已發行總股本539,646,053股，其中H股188,904,000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	—	35.90%
高紀明先生	本公司	個人	12,059,254	—	2.23%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	—	1.77%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	—	1.07%
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	—	0.45%
監事					
王建國	本公司	個人	5,250,290	—	0.97%
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	18,407,116	—	3.41%
高級管理人員					
婁忠華先生	本公司	個人	4,533,172	—	0.84%
王榮標先生	本公司	個人	2,638,026	—	0.49%

附註：

截至2022年6月30日，公司總股本539,646,053股，其中H股188,904,000股。

其他資料

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2022年6月30日，本集團聘用的員工為6,663名(於2021年6月30日：6,535名)，間接僱用的工程施工人員約67,690名(於2021年6月30日：約77,576名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至2022年6月30日止六個月，本集團僱員福利開支達約人民幣2,448,200,000元(2021年同期：人民幣2,892,330,000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2022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

本公司自2021年度股東周年大會及類別股東會議通過關於授權董事會購回本公司H股之特別決議案以來，合計回購H股股份為20,988,000股，佔本公司H股股份總數的10.00%，佔本公司已發行股份總數的3.74%，回購總金額為港幣89,730,960元（不包含交易費用）。詳見本公司於2021年12月29日至2022年4月26日刊登於聯交所網站的翌日披露報表。

購回股份的詳情如下：

月份	回購股份數量	回購價格		回購總金額 (不包含交易費用) 港幣元	狀態
		最高 (每股港幣元)	最低 (每股港幣元)		
2021年12月	234,000	3.80	3.80	889,200	已註銷
2022年1月	2,698,000	4.45	3.82	11,236,580	已註銷
2022年4月	18,056,000	4.36	3.70	77,605,180	已註銷

重大訴訟仲裁事項

截至本報告日期，本集團並無重大訴訟及仲裁事項。

委託存款及逾期定期存款

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

致謝

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

承董事會命
寶業集團股份有限公司
主席
龐寶根

中國浙江
2022年8月26日

中期財務資料的審閱報告



致寶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29至61頁的中期財務資料，此中期財務資料包括寶業集團股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2022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，以及附註，包括主要會計政策和其他解釋信息。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，2022年8月26日

中期財務資料

中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 2022年 6月30日 人民幣千元	經審核 2021年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	3,277,690	2,979,776
使用權資產	10	696,841	705,160
投資性房地產	10	763,166	763,934
無形資產	11	388,147	388,147
權益法核算之投資	7	350,390	381,708
貿易及其他應收款項	9	404,226	632,676
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	331,381	363,694
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	5.3	7,783	6,948
遞延所得稅資產		345,264	303,794
		6,564,888	6,525,837
流動資產			
存貨		310,150	283,715
開發中物業		14,609,733	14,938,687
已完工之待售物業	8	3,798,218	2,228,468
合同資產	12	7,423,879	7,226,715
貿易及其他應收款項	9	6,933,095	7,835,106
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	5.3	308,600	481,600
受限制銀行存款		1,152,552	1,263,180
初步期限超過三個月的定期存款		404,608	318,452
現金及現金等價物		7,635,885	7,813,911
		42,576,720	42,389,834
總資產		49,141,608	48,915,671
權益			
本公司所有者權益			
股本及溢價	13	961,974	1,035,874
其他儲備	14	310,410	335,484
保留盈餘		9,734,911	9,494,855
		11,007,295	10,866,213
非控制性權益		496,458	482,960
權益合計		11,503,753	11,349,173

中期財務資料

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 2022年 6月30日 人民幣千元	經審核 2021年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	16	836,755	963,225
租賃負債		16,305	15,547
遞延所得稅負債		209,867	206,658
		1,062,927	1,185,430
流動負債			
合同負債		17,033,411	16,767,601
貿易及其他應付款項	15	16,366,947	16,256,918
租賃負債		3,131	1,599
銀行及其他借款	16	2,838,771	3,089,121
應付所得稅項		332,668	265,829
		36,574,928	36,381,068
負債合計		37,637,855	37,566,498
權益及負債總計		49,141,608	48,915,671

上述中期簡明合併資產負債表應與相應附註一併閱讀。

董事會於2022年8月26日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
董事

高紀明
董事

中期簡明合併利潤表

	附註	未經審核	
		截至 6 月 30 日止六個月	
		2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
營業額	6	13,005,950	13,114,524
銷售成本	19	(12,435,841)	(12,207,422)
毛利		570,109	907,102
其他收入	17	133,278	101,679
其他利得－淨額	18	66,012	45,989
分銷成本	19	(44,527)	(104,554)
行政開支	19	(336,303)	(359,496)
金融資產及合同資產減值損失淨額		(21,112)	(8,748)
經營盈利		367,457	581,972
財務收益	20	6,716	6,467
融資成本	20	(16,040)	(67,926)
融資成本－淨額	20	(9,324)	(61,459)
應佔權益法核算投資之經營業績	7	33,040	54,506
除所得稅前盈利		391,173	575,019
所得稅項	21	(136,379)	(190,529)
本期盈利		254,794	384,490
應佔盈利：			
－本公司所有者		241,796	335,479
－非控制性權益		12,998	49,011
		254,794	384,490
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）	22	0.44	0.60

上述中期簡明合併利潤表應與相應附註一併閱讀。

中期財務資料

中期簡明合併綜合收益表

	未經審核	
	截至 6 月 30 日止六個月	
	2022 年 人民幣千元	2021 年 人民幣千元
當年盈利	254,794	384,490
其他綜合收益：		
<u>其後將重分類至損益的項目：</u>		
貨幣折算差異	(2,579)	(107)
<u>其後將不會重分類至損益的項目</u>		
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的公允價值變動	(24,235)	95,987
當年其他綜合收益，扣除稅項	(26,814)	95,880
總綜合收益	227,980	480,370
應佔總綜合收益：		
— 本公司所有者	214,982	431,359
— 非控制性權益	12,998	49,011
	227,980	480,370

上述中期簡明合併綜合收益表應與相應附註一併閱讀。

中期簡明合併權益變動表

	未經審核						
	本公司所有者應佔權益				合計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益合計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元			
2021年1月1日結餘	562,664	481,433	208,997	8,726,599	9,979,693	375,653	10,355,346
綜合收益							
期內盈利	-	-	-	335,479	335,479	49,011	384,490
其他綜合收益	-	-	95,880	-	95,880	-	95,880
期內總綜合收益	-	-	95,880	335,479	431,359	49,011	480,370
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	(2,030)	(5,467)	-	-	(7,497)	-	(7,497)
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	9,510	9,510
與所有者交易總額	(2,030)	(5,467)	-	-	(7,497)	9,510	2,013
2021年6月30日結餘	560,634	475,966	304,877	9,062,078	10,403,555	434,174	10,837,729

中期財務資料

中期簡明合併權益變動表(續)

	未經審核						
	本公司所有者應佔權益					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	其他儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	合計 人民幣千元		
2022年1月1日結餘	560,634	475,240	335,484	9,494,855	10,866,213	482,960	11,349,173
綜合收益							
期內盈利	-	-	-	241,796	241,796	12,998	254,794
其他綜合收益	-	-	(26,814)	-	(26,814)	-	(26,814)
期內總綜合收益	-	-	(26,814)	241,796	214,982	12,998	227,980
與權益所有者以其所有者的身份進行的交易							
回購及註銷股份	(20,988)	(52,912)	-	-	(73,900)	-	(73,900)
提取法定盈餘公積	-	-	1,740	(1,740)	-	-	-
非控制性權益投入	-	-	-	-	-	500	500
與所有者交易總額	(20,988)	(52,912)	1,740	(1,740)	(73,900)	500	(73,400)
2022年6月30日結餘	539,646	422,328	310,410	9,734,911	11,007,295	496,458	11,503,753

上述中期簡明合併權益變動表應與相應附註一併閱讀。

中期簡明合併現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營活動產生的現金	1,083,494	610,231
已付利息	(106,740)	(138,340)
已付所得稅	(382,051)	(462,363)
經營活動之現金流入淨額	594,703	9,528
投資活動的現金流量		
支付合營企業投資款	(2,720)	(6,800)
對合營企業之借款	-	(7,033)
對聯營公司之借款	-	(137,031)
合營企業貸款償還	3,750	149,200
聯營公司貸款償還	232,497	-
購入以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	(252,000)	(481,000)
處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	430,692	748,503
處置聯營公司	67,192	-
購入子公司取得現金淨額	-	157,367
預收政府補償的拆遷所得款	-	164,634
購入物業、廠房及設備	(443,141)	(167,858)
處置物業、廠房及設備所得款	43,697	7,925
購入土地使用權資產	(641)	(12,301)
初步期限超過三個月的定期存款的(增加)/減少	(86,156)	49,019
收取利息	132,131	92,147
投資活動之現金流入淨額	125,301	556,772
融資活動的現金流量		
取得借款	1,867,809	2,360,270
償還借款	(2,244,629)	(2,152,692)
租賃負債本金	(5,478)	(3,330)
非控制性權益資本投入	500	9,510
回購股份	(73,900)	(83,816)
償還非控制所有者款項	(456,421)	(389,047)
融資活動之現金流出淨額	(912,119)	(259,105)
現金及現金等價物淨(減少)/增加	(192,115)	307,195
期初現金及現金等價物	7,813,911	7,261,532
現金及現金等價物之匯兌收益/(損失)	14,089	(1,891)
期末現金及現金等價物	7,635,885	7,566,836

上述中期簡明合併現金流量表應與相應附註一併閱讀。

中期財務資料

中期財務資料附註

1 概述

寶業集團股份有限公司(「本公司」)為中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限責任公司，且於2003年6月30日，本公司之H股於香港聯合交易所主板上市。

本公司的註冊地址為中國浙江省紹興市柯橋區楊汛橋街道。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)的主要業務為在中國境內從事提供建築工程服務、銷售與安裝建築材料及開發與銷售物業。

除非另作說明，此截至2022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。

新冠病毒疫情(COVID-19)的爆發給經濟帶來了前所未有的挑戰和不確定性。新冠病毒疫情可能影響集團的財務表現和狀況，包括收入、投資性房地產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公平值、對貿易和其他應收賬款和合同資產的預期信用損失。由於新冠病毒疫情的爆發，本集團持續關注新冠病毒疫情，並積極回應其對本集團財務狀況和經營業績的影響。

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2021年12月31日止的年度財務報表(「2021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併閱讀，2021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2022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2021年度財務報告所採用的會計政策一致。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

若干新準則及修訂準則於本報告期間生效，採納後本集團無需更改其會計政策或根據新準則進行追溯調整。

(b) 已頒佈但於本年度尚未生效，且本集團並未提早採納的新訂及經修訂準則、現有準則之修訂本及詮釋

某些已發佈的新會計準則、修正案和解釋對於2022年6月30日的報告期不是強制性的，並且集團尚未提前採用。這些新訂及經修訂準則、現有準則之修訂本預計不會對本集團在當前或未來報告期以及可預見的未來交易產生重大影響。

中期財務資料附註(續)

4 估計

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此等中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與2021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2021年度財務報告一併閱讀。

自上年底以來風險管理政策並無任何重大變動。

5.2 流動性風險

下表顯示本集團的非衍生財務負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。

	於2022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	2,838,771	145,313	345,330	346,112	3,675,526
銀行及其他借款利息	112,263	30,813	32,150	30,989	206,215
貿易及其他應付款項 (除其他應付稅項、 預收款及應付職工薪酬)	14,599,262	–	–	–	14,599,262
租賃負債	3,464	3,358	7,462	6,321	20,605
	17,553,760	179,484	384,942	383,422	18,501,608
財務擔保	2,287,871	–	–	–	2,287,871

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.2 流動性風險(續)

	於2021年12月31日				合計 人民幣千元
	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
銀行及其他借款本金	3,089,121	173,600	584,225	205,400	4,052,346
銀行及其他借款利息	127,705	35,238	78,274	28,851	270,068
貿易及其他應付款項 (除其他應付稅項、 預收款及應付職工薪酬)	14,678,786	–	–	–	14,678,786
租賃負債	2,108	4,561	8,750	7,585	23,004
	17,897,720	213,399	671,249	241,836	19,024,204
財務擔保	2,330,144	–	–	–	2,330,144

當此些債務到期且需要償付時，本集團有充足的財務資源償還。

5.3 公允價值估計

下表按用於計量公允價值的估值技術的投入層級分析本集團於2022年6月30日及2021年12月31日按公允價值計量的金融工具。此類投入在公允價值層級中分為三個層級，如下所示：

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

中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計(續)

	於2022年6月30日			
	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	合計 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產				
— 銀行理財產品	—	—	308,600	308,600
— 上市權益證券	7,783	—	—	7,783
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產				
— 上市權益證券	80,885	—	—	80,885
— 非上市權益證券	—	—	250,496	250,496
	88,668	—	559,096	647,764
	於2021年12月31日			
	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	合計 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產				
— 銀行理財產品	—	—	481,600	481,600
— 上市權益證券	6,948	—	—	6,948
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產				
— 上市權益證券	113,198	—	—	113,198
— 非上市權益證券	—	—	250,496	250,496
	120,146	—	732,096	852,242

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)

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	732,096	976,168
增加	252,000	481,000
處置	(425,000)	(730,000)
於其他綜合收益中確認的公允價值變動	-	58,093
轉撥至第1層	-	(81,487)
於6月30日	559,096	703,774
於「其他利得－淨額」中確認的利得	5,692	18,503

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2021年相比，截至2022年6月30日止六個月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。

中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

截至2022年及2021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2022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	10,669,019	2,320,441	1,422,451	312,462	14,724,373
減：分部間營業額	(1,119,797)	–	(417,966)	(246,520)	(1,784,283)
	9,549,222	2,320,441	1,004,485	65,942	12,940,090
在某一時點確認	–	2,320,441	289,377	53,780	2,663,598
在一段時間內確認	9,549,222	–	715,108	12,162	10,276,492
其他收入來源					
租金收入	–	–	–	65,860	65,860
對外營業額	9,549,222	2,320,441	1,004,485	131,802	13,005,950
經營盈利／分部業績	169,697	140,926	60,344	(3,510)	367,457
折舊	36,066	5,801	66,222	31,131	139,220
金融資產及合同資產					
減值損失／(減值轉回)淨額	49,244	(349)	(33,129)	5,346	21,112

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

	截至2021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	11,563,600	1,277,538	1,526,244	393,350	14,760,732
減：分部間營業額	(959,312)	–	(473,964)	(278,456)	(1,711,732)
	10,604,288	1,277,538	1,052,280	114,894	13,049,000
在某一時點確認	–	1,271,896	230,055	104,022	1,605,973
在一段時間內確認	10,604,288	5,642	822,225	10,872	11,443,027
其他收入來源					
租金收入	–	–	–	65,524	65,524
對外營業額	10,604,288	1,277,538	1,052,280	180,418	13,114,524
經營盈利／分部業績	310,992	215,783	42,029	13,168	581,972
折舊	32,967	5,250	53,701	23,831	115,749
金融資產及合同資產減值損失／ (減值轉回)淨額	8,439	522	(83)	(130)	8,748

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2022年及2021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。

本集團几乎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。

中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

收入按類別分析

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供建築工程服務	9,549,222	10,604,288
銷售物業	2,320,441	1,277,538
銷售建築材料	1,004,485	1,052,280
租賃收入	65,860	65,524
其他	65,942	114,894
	13,005,950	13,114,524

7 權益法核算之投資

	2022年	2021年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
於合營企業之投資(a)	293,105	285,093
於聯營公司之投資(b)	57,285	96,615
	350,390	381,708

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

7 權益法核算之投資(續)

(a) 於合營企業之投資

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	285,094	462,799
增添	2,720	6,800
轉入對附屬公司之投資	—	(161,859)
應佔經營業績	5,178	(17,709)
本集團與合營企業交易之調整	113	218
於6月30日	293,105	290,249
列示為應佔淨資產	293,105	290,249

(b) 於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	96,615	213,970
處置	(67,192)	—
轉入對附屬公司之投資	—	(165,440)
應佔經營業績	27,862	72,215
於6月30日	57,285	120,745
列示為應佔淨資產	57,285	120,745

中期財務資料附註(續)

8 已完工之待售物業

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
使用權資產—土地	916,124	538,176
開發成本	2,822,456	1,644,449
資本化的財務成本	125,684	52,088
	3,864,264	2,234,713
減：減值撥備	(66,046)	(6,245)
	3,798,218	2,228,468

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

9 貿易及其他應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
對合營企業之借款(a)	404,226	404,226
對聯營公司之借款(b)	-	228,450
	404,226	632,676
流動資產		
貿易應收款(c)	4,827,932	4,977,224
其他應收款及預付款項(d)	1,883,998	2,632,358
對合營企業之借款(a)	79,228	81,865
對聯營公司之借款(b)	141,937	143,659
	6,933,095	7,835,106

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

9 貿易及其他應收款項(續)

(a) 對合營企業之借款

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	491,363	687,182
增添	—	7,033
償還	(3,750)	(149,200)
預提利息	1,148	9,532
	488,761	554,547
減：減值撥備	(5,307)	(6,217)
於6月30日	483,454	548,330
減：流動部分	(79,228)	(193,556)
非流動部分	404,226	354,774

本集團按4%至5.22%(2021年6月30日：4%至5.22%)的市場貸款利率計息之合營企業借款為人民幣56,900,000元(2021年6月30日：人民幣172,388,000元)，該些借款一年內到期，其餘借款金額為免息、無抵押及經需求即償還。

中期財務資料附註(續)

9 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	375,175	238,145
增添	–	137,031
償還	(232,497)	–
	142,678	375,176
減：減值撥備	(741)	(3,067)
於6月30日	141,937	372,109
減：流動部分	(141,937)	(143,659)
非流動部分	–	228,450

於2022年及2021年6月30日，對聯營公司之借款金額為免息、無抵押及經需求即償還。

(c) 貿易應收款

	2022年	2021年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
貿易應收款	5,259,554	5,402,402
減：減值撥備	(431,622)	(425,178)
	4,827,932	4,977,224

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

中期財務資料附註(續)

9 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：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	1,899,159	1,544,136
3個月至1年	1,834,167	2,110,377
1至2年	751,750	837,362
2至3年	521,033	605,724
3年以上	253,445	304,803
	5,259,554	5,402,402

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2022年6月30日止六個月，對貿易應收款計提人民幣6,444,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣6,973,000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。

中期財務資料附註(續)

9 貿易及其他應收款項(續)

(d) 其他應收款及預付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021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	590,016	645,135
— 對項目經理借款 ⁽ⁱ⁾	56,436	127,677
— 其他應收款項	337,470	277,517
	983,922	1,050,329
減：減值撥備	(5,067)	(5,682)
	978,855	1,044,647
預付款項：		
— 用於物業開發的土地使用權之預付款項	352,509	1,206,298
— 預繳稅金	491,926	212,178
— 股份回購之預付款項	—	76,487
— 其他預付款項	60,708	92,748
	905,143	1,587,711
其他應收款及預付款項	1,883,998	2,632,358

(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)

10 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2021年6月30日止六個月				
於2021年1月1日	683,811	3,152	2,798,312	764,969
增添	12,301	21,643	167,858	-
資本化的利息(附註20)	-	-	9,058	-
處置	-	-	(7,191)	-
折舊	(10,863)	(4,555)	(100,331)	-
於2021年6月30日	685,249	20,240	2,867,706	764,969
截至2022年6月30日止六個月				
於2022年1月1日	687,279	17,881	2,979,776	763,934
增添	641	3,816	443,141	-
資本化的利息(附註20)	-	-	15,109	-
處置	-	-	(33,892)	-
折舊	(11,139)	(1,637)	(126,444)	-
公允價值虧損	-	-	-	(768)
於2022年6月30日	676,781	20,060	3,277,690	763,166

於2022年及2021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。

中期財務資料附註(續)

11 無形資產

	建築石料 採礦權 人民幣千元 (附註a)	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年6月30日止六個月			
於2021年1月1日	—	16,534	16,534
添置	—	—	—
攤銷	—	—	—
於2021年6月30日	—	16,534	16,534
截至2022年6月30日止六個月			
於2022年1月1日	371,613	16,534	388,147
添置	—	—	—
攤銷	—	—	—
於2022年6月30日	371,613	16,534	388,147

(a) 截至2022年6月30日，本集團尚未開始任何採礦生產活動，因此未有計入損益的攤銷。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

12 合同資產

合同資產的明細列示如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
與建築工程服務有關	6,994,731	6,770,224
與安裝建築材料有關	488,878	498,648
	7,483,609	7,268,872
減：減值撥備	(59,730)	(42,157)
合同資產合計	7,423,879	7,226,715

13 股本及溢價

	股本數目 (千計每股 人民幣1元)	普通股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日					
— 內資股	350,742	350,742	—	—	350,742
— H股	209,892	209,892	475,474	(234)	685,132
	560,634	560,634	475,474	(234)	1,035,874
回購及註銷H股(a)	(20,988)	(20,988)	(53,146)	234	(73,900)
於2022年6月30日					
— 內資股	350,742	350,742	—	—	350,742
— H股	188,904	188,904	422,328	—	611,232
	539,646	539,646	422,328	—	961,974

中期財務資料附註(續)

13 股本及溢價(續)

	股本數目 (千計每股 人民幣1元)	普通股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2021年1月1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
回購及註銷H股	(2,030)	(2,030)	(5,467)	(7,497)
於2021年6月30日				
— 內資股	350,742	350,742	—	350,742
— H股	209,892	209,892	475,966	685,858
	560,634	560,634	475,966	1,036,600

- (a) 於本期內，本公司合計回購20,754,000股H股，約佔本公司H股股份總數的9.8879%，佔本公司已發行股份總數的3.7019%，註銷20,988,000股H股。回購總金額約為港幣89,148,800元(等值約人民幣73,900,000元)。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

14 其他儲備

	金融資產的 公允價值儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積金 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至2022年6月30日止六個月				
於2022年1月1日	94,915	245,916	(5,347)	335,484
從保留盈餘劃撥	-	1,740	-	1,740
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產價值變動	(32,313)	-	-	(32,313)
價值變動—稅收影響	8,078	-	-	8,078
貨幣折算差異	-	-	(2,579)	(2,579)
於2022年6月30日	70,680	247,656	(7,926)	310,410
截至2021年6月30日止六個月				
於2021年1月1日	(7,275)	225,695	(9,423)	208,997
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產價值變動	127,983	-	-	127,983
價值變動—稅收影響	(31,996)	-	-	(31,996)
貨幣折算差異	-	-	(107)	(107)
於2021年6月30日	88,712	225,695	(9,530)	304,877

15 貿易及其他應付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款(a)	9,008,161	8,931,312
其他應付款項(b)	7,358,786	7,325,606
	16,366,947	16,256,918

中期財務資料附註(續)

15 貿易及其他應付款項(續)

(a) 貿易應付款

貿易應付款根據發票日期的賬齡分析列示如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	3,740,571	4,068,131
3個月至1年	3,489,195	3,040,874
1至2年	925,378	998,595
2至3年	635,387	619,628
3年以上	217,630	204,084
	9,008,161	8,931,312

(b) 其他應付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
項目經理按金	3,239,493	3,095,360
應付非控制性權益之款項(i)	614,816	1,071,237
預收政府拆遷款(ii)	780,361	780,361
購房者之預付保證金	721,809	580,364
其他應付稅項	920,963	704,597
應付職工薪酬	66,361	93,174
其他	1,014,983	1,000,513
	7,358,786	7,325,606

(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。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

16 銀行及其他借款

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021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)	800,080	1,283,950
— 無抵押有擔保(b)	71,838	75,357
— 有集團內子公司給予的擔保	9,000	—
資產支持專項計畫		
— 有抵押(a)	550,000	550,000
減：一年內到期的長期銀行及其他借款	(594,163)	(946,082)
	836,755	963,225
流動負債		
短期銀行及其他借款		
— 有抵押(a)	25,000	29,000
— 無抵押有擔保(b)	2,006,750	1,906,490
— 有集團內子公司給予的擔保	212,858	207,549
一年內到期的長期銀行及其他借款	594,163	946,082
	2,838,771	3,089,121
	3,675,526	4,052,346

中期財務資料附註(續)

16 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	4,052,346	4,653,855
增加額	1,867,809	2,360,270
還款額	(2,244,629)	(2,152,692)
於6月30日	3,675,526	4,861,433

(a) 本集團用作銀行及其他借款抵押之資產如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
開發中物業	3,758,736	4,535,889
土地使用權資產	608,519	604,498
投資性房地產	609,836	609,836
物業、廠房及設備	336,075	444,691
附屬公司股權份額	23,000	23,000
	5,336,166	6,217,914

(b) 此等借款之擔保人如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
本公司	2,016,750	1,857,490
本公司和非控制性權益(聯合)	61,838	75,357
其他	-	49,000
	2,078,588	1,981,847

(c) 銀行及其他借款之賬面值主要以人民幣結算。於2022年6月30日之加權平均實際年利率為3.96%(於2021年12月31日：4.22%)。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

17 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入來自		
— 投資性金融資產	103,185	70,991
— 對項目經理和合營企業借款	30,093	30,688
	133,278	101,679

18 其他利得－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補貼	28,095	23,370
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	5,692	18,503
淨外匯收益	12,992	4,455
物業、廠房及設備之處置利得	9,805	734
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值變動利得	835	1,438
投資性房地產公允價值變動虧損	(768)	—
捐贈	(2,188)	(122)
其他	11,549	(2,389)
	66,012	45,989

中期財務資料附註(續)

19 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
建築服務之成本	7,231,650	7,709,702
僱員福利開支	2,448,200	2,892,330
出售物業之成本	2,049,008	946,314
使用的原材料及消耗品	679,856	756,964
折舊	139,220	115,749
已完工之待售物業減值撥備的計提／(轉回)	61,295	(204)
製成品及在產品的存貨變動	37,149	(7,700)
其他	170,293	258,317
	12,816,671	12,671,472

20 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資成本：		
銀行及其他借款和租賃負債的利息	106,740	138,340
減：開發中物業的資本化利息	(61,503)	(63,124)
減：在建工程的資本化利息	(15,109)	(9,058)
	30,128	66,158
融資活動淨外匯(收益)／損失	(14,088)	1,768
	16,040	67,926
財務收益：		
持以現金管理的金融資產利息收入	(6,716)	(6,467)
融資成本－淨額	9,324	61,459

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

21 所得稅項

期內本集團承擔的所得稅情況與2021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。

中期合併利潤表中的所得稅項金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	119,928	144,544
—中國土地增值稅	46,635	33,356
	166,563	177,900
遞延稅項		
—中國企業所得稅	(30,184)	13,894
—中國土地增值稅	—	(1,265)
	(30,184)	12,629
	136,379	190,529

22 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	
	2022年	2021年
本公司所有者應佔盈利(人民幣千元)	241,796	335,479
已發行普通股的加權平均數(千股)	554,750	562,574
每股基本盈利(人民幣元)	0.44	0.60

截至2022年及2021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)

23 股息

董事會決議不派發截至2022年6月30日止六個月之中期股息(2021年6月30日止六個月：零)。

24 財務擔保

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021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	2,287,871	2,330,144

本集團就若干銀行提供本集團房產開發項目的若干買家安排按揭貸款而提供保證。當該等房產項目開發之房屋所有權證交付銀行作抵押時，銀行方將解除有關擔保。

25 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) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銷售貨品	2,086	5,257
租金收入	78	301
提供技術諮詢服務	99	88
購入技術諮詢服務	44	-
購入建築材料	41,790	50,279

(b) 與關聯方的期末結餘

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款	17,425	13,262
貿易應付款	14,553	12,445

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2022年6月30日止六個月