

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2026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2026年6月30日止六個月(「期內」)未經審核中期業績，並呈列2025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2026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

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
營業額	4	7,532,373	8,502,567
銷售成本		(7,165,543)	(7,993,868)
毛利		366,830	508,699
其他收入		61,431	63,971
其他利得－淨額	5	15,171	29,051
分銷成本		(93,684)	(87,386)
行政開支		(304,312)	(315,081)
研發開支		(22,834)	(22,381)
轉回金融及合同資產減值損失		32,601	76,714
經營盈利		55,203	253,587
財務收益		9,103	8,785
融資成本		(29,272)	(12,483)
融資成本－淨額		(20,169)	(3,698)
應佔權益法核算投資之經營業績		(3,978)	(4,561)
除所得稅前盈利		31,056	245,328
所得稅項	6	(140,427)	(101,897)
本期(虧損)/盈利		(109,371)	143,431
應佔(虧損)/盈利：			
－本公司所有者		(71,277)	140,981
－非控制性權益		(38,094)	2,450
		(109,371)	143,431
本公司所有者應佔盈利之每股(虧損)/盈利			
－基本及攤薄(以每股人民幣元計)	7	(0.14)	0.27

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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
當期(虧損)/盈利	(109,371)	143,431
其他綜合(虧損)/收益：		
<u>其後將重分類至損益的項目</u>		
貨幣折算差異	(204)	273
<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	(102,542)	(74,156)
當期其他綜合損失，扣除稅項	(102,746)	(73,883)
當期總綜合(虧損)/收益	(212,117)	69,548
應佔總綜合(虧損)/收益：		
—本公司所有者	(174,023)	67,098
—非控制性權益	(38,094)	2,450
	(212,117)	69,548

中期簡明合併資產負債表

		未經審核 2026年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2025年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,987,590	2,984,549
使用權資產		655,244	679,165
投資性房地產		1,112,481	1,123,499
無形資產		210,412	221,918
權益法核算之投資	8	460,623	460,676
貿易及其他應收款項	9	296,959	297,157
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產		535,930	672,653
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		9,692	12,725
遞延所得稅資產		496,300	473,654
		6,765,231	6,925,996
流動資產			
存貨		307,853	287,532
開發中物業		5,976,545	4,646,074
已完工之待售物業		6,451,679	6,732,384
合同資產		1,918,550	3,406,693
貿易及其他應收款項	9	8,183,393	10,188,909
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		—	308,000
受限制銀行存款		998,859	1,290,062
期限超過三個月的定期存款		1,813,237	1,973,120
現金及現金等價物		9,173,988	6,468,851
		34,824,104	35,301,625
總資產		41,589,335	42,227,621

中期簡明合併資產負債表(續)

	未經審核 2026年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2025年 12月31日 人民幣千元
權益		
本公司所有者權益		
股本和溢價及庫存股	889,722	889,722
其他儲備	547,134	626,892
保留盈餘	11,465,458	11,603,976
	<u>12,902,314</u>	<u>13,120,590</u>
非控制性權益	440,161	517,153
權益合計	<u>13,342,475</u>	<u>13,637,743</u>
負債		
非流動負債		
銀行借款	1,424,500	548,800
租賃負債	5,949	7,061
遞延所得稅負債	190,543	226,894
	<u>1,620,992</u>	<u>782,755</u>
流動負債		
合同負債	8,475,824	8,296,329
貿易及其他應付款項	10 14,365,428	15,540,913
租賃負債	2,200	2,152
銀行借款	3,488,271	3,501,655
應付所得稅項	294,145	466,074
	<u>26,625,868</u>	<u>27,807,123</u>
負債合計	<u>28,246,860</u>	<u>28,589,878</u>
權益及負債總計	<u>41,589,335</u>	<u>42,227,621</u>

附註

1 概述

實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2026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

此截至2026年6月30日止六個月的中期財務報告已根據香港會計準則34「中期財務報告」編製。此中期財務資料不包括通常列示在年度財務報告中的所有附註。因此，本中期財務資料應與本公司截至2025年12月31日止的年度合併財務報表(「2025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，2025年度財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定而編製。

3 重要會計政策

除了採納截至2026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2025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

除下文提到的《香港財務報告準則第18號—列報和披露》外，上述新準則和修訂後的準則預計不會對集團中期財務資訊、當前或未來報告期間的業績以及可預見的未來交易產生重大影響。

《香港財務報告準則第18號—列報和披露》將取《香港會計準則第1號—財務報表列報》，引入新的要求，有助於實現類似實體財務業績的可比性，並為使用者提供更具相關性和透明度的資訊。儘管《香港財務報告準則第18號—列報和披露》不會影響財務報表中專案確認或計量，但其在報表列報和披露方面的影響預計將廣泛存在，特別是與財務業績報表以及在財務報表中提供管理層定義的績效指標相關的內容。

4 分部資料

截至2026年及2025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2026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	5,493,262	1,468,558	1,410,294	279,725	8,651,839
其他收入來源					
租金收入	—	—	—	46,143	46,143
分部總營業額	5,493,262	1,468,558	1,410,294	325,868	8,697,982
減：分部間營業額	(364,172)	(7,099)	(617,541)	(176,797)	(1,165,609)
對外營業額	5,129,090	1,461,459	792,753	149,071	7,532,373
經營盈利／虧損	190,775	(76,101)	(60,119)	648	55,203
折舊	20,610	14,277	52,390	28,248	115,525
(轉回)／計提金融及 合同資產減值損失	(41,644)	2,033	3,590	3,420	(32,601)
	截至2025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	6,134,836	1,621,065	1,789,433	311,232	9,856,566
其他收入來源					
租金收入	—	—	—	92,195	92,195
分部總營業額	6,134,836	1,621,065	1,789,433	403,427	9,948,761
減：分部間營業額	(477,698)	(4,717)	(741,076)	(222,703)	(1,446,194)
對外營業額	5,657,138	1,616,348	1,048,357	180,724	8,502,567
經營盈利／虧損	166,581	105,034	(34,731)	16,703	253,587
折舊	33,681	16,441	57,371	24,545	132,038
計提／(轉回)金融及 合同資產減值損失	(53,376)	8,474	(31,494)	(318)	(76,714)

5 其他利得－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
拆遷補償	51,881	—
土地使用權之處置利得	—	7,219
政府補助及補貼	12,823	9,987
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／(損失)	(592)	111
淨外匯利得／(損失)	(339)	757
物業、廠房及設備之處置利得／(損失)	(6,356)	10,157
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／(損失)	(1,236)	1,178
投資性房地產公允價值變動虧損	(11,018)	(886)
採礦權之資產減值損失	(10,032)	—
物業、廠房及設備之資產減值損失	(8,954)	—
捐贈支出	(424)	(265)
逾期繳納土地使用稅之罰款	(11,700)	—
其他	1,118	793
	<u>15,171</u>	<u>29,051</u>

6 所得稅項

期內本集團承擔的所得稅情況與2025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估計的所得稅率而確認。

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	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
—中國企業所得稅	110,384	57,524
—土地增值稅	54,859	44,026
	<u>165,243</u>	<u>101,550</u>
遞延稅項	(24,816)	347
	<u>140,427</u>	<u>101,897</u>

7 每股(虧損)/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，不包括作為庫存股持有的普通股。

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
本公司所有者應佔(虧損)/盈利(人民幣千元)	(71,277)	140,981
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>520,663</u>	<u>520,663</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>(0.14)</u>	<u>0.27</u>

截至2026年及2025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(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利一致。

8 權益法核算之投資

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
於合營企業之投資(a)	441,344	439,560
於聯營公司之投資(b)	<u>19,279</u>	<u>21,116</u>
	<u>460,623</u>	<u>460,676</u>

(a) 於合營企業之投資

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
於1月1日	439,560	481,671
增添	4,313	—
應佔經營業績	(2,141)	2,499
股息	(690)	(9,800)
本集團與合營企業交易之調整	<u>302</u>	<u>479</u>
於6月30日	<u>441,344</u>	<u>474,849</u>
列示為應佔淨資產	<u>441,344</u>	<u>474,849</u>

(b) 於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
於1月1日	21,116	33,056
處置	—	(2,000)
應佔經營業績	<u>(1,837)</u>	<u>(7,060)</u>
於6月30日	<u>19,279</u>	<u>23,996</u>
列示為應佔淨資產	<u>19,279</u>	<u>23,996</u>

9 貿易及其他應收款項

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
對合營企業之借款(a)	162,768	162,807
對聯營公司之借款(b)	<u>134,191</u>	<u>134,350</u>
	<u>296,959</u>	<u>297,157</u>
流動資產		
貿易應收款(c)	5,394,144	5,729,182
其他應收款及預付款項(d)	2,786,196	4,456,656
對聯營公司之借款(b)	<u>3,053</u>	<u>3,071</u>
	<u>8,183,393</u>	<u>10,188,909</u>
貿易及其他應收款項總計	<u>8,480,352</u>	<u>10,486,066</u>

(a) 對合營企業之借款

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
於1月1日	168,745	459,623
增添	—	144,642
預提利息	972	1,907
償還	—	(147,603)
分佈收購	—	(289,824)
	<u>169,717</u>	<u>168,745</u>
減：減值撥備	<u>(6,949)</u>	<u>(5,938)</u>
於6月30日	<u>162,768</u>	<u>162,807</u>

本集團按每年4%至每年5.25% (2025年12月31日：每年4%至每年5.25%) 的市場貸款利率計息之合營企業借款為人民幣42,999,000元 (2025年12月31日：人民幣42,999,000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。所有給予合資企業的貸款均為無抵押貸款。

(b) 對聯營公司之借款

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
於1月1日	139,873	139,873
減：減值撥備	<u>(2,629)</u>	<u>(2,452)</u>
於6月30日	<u>137,244</u>	<u>137,421</u>
減：流動部分	<u>(3,053)</u>	<u>(3,071)</u>
非流動部分	<u>134,191</u>	<u>134,350</u>

對聯營公司之借款金額為免息及無抵押。

(c) 貿易應收款

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款	6,093,552	6,436,204
減：減值撥備	<u>(699,408)</u>	<u>(707,022)</u>
	<u>5,394,144</u>	<u>5,729,182</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：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	1,378,519	1,439,969
3個月至1年	2,595,172	2,807,075
1至2年	1,207,726	1,296,080
2至3年	463,520	477,504
3年以上	<u>448,615</u>	<u>415,576</u>
	<u>6,093,552</u>	<u>6,436,204</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2026年6月30日止六個月，對貿易應收款計提人民幣699,408,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣767,207,000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

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025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	682,658	728,461
－對項目經理借款(i)	115,855	118,675
－政府補貼	326,588	334,514
－其他應收款項	194,352	214,387
	<u>1,319,453</u>	<u>1,396,037</u>
減：減值撥備	(16,000)	(17,492)
	<u>1,303,453</u>	<u>1,378,545</u>
預付款項：		
－用於物業開發的土地使用權之預付款項	583,500	2,189,217
－付給供應商之預付款項	469,420	422,713
－預繳所得稅	245,099	359,400
－預繳其他稅項	70,130	–
－其他預付款項	114,594	106,781
	<u>1,482,743</u>	<u>3,078,111</u>
其他應收款及預付款項	<u>2,786,196</u>	<u>4,456,656</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

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款(a)	8,856,798	9,943,487
其他應付款項(b)	5,508,630	5,597,426
	14,365,428	15,540,913

(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：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
3個月以內	2,860,829	3,524,636
3個月至1年	3,253,422	3,542,414
1至2年	1,746,493	1,861,943
2至3年	689,722	700,691
3年以上	306,332	313,803
	8,856,798	9,943,487

(b) 其他應付款項

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
項目經理按金	3,021,819	3,157,818
應付非控制性權益之款項(i)	533,716	535,900
應付合營企業款項	35,836	37,686
預收政府拆遷款(ii)	451,678	456,512
購房者之預付保證金	237,591	227,019
其他應付稅項	6,169	30,387
應付職工薪酬	29,598	36,679
股東股利	44,253	—
其他	1,147,970	1,115,425
	5,508,630	5,597,426

(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。

管理層討論及分析

業績回顧

截至2026年6月30日止六個月，本集團實現營業額約人民幣7,532,373,000元，較去年同期下降約11%；經營盈利約人民幣55,203,000元，較去年同期大幅下降約78%；本公司所有者應佔虧損約人民幣71,277,000元，較去年同期盈利約人民幣140,981,000元大幅下降約151%；每股虧損約人民幣0.14元，較去年同期每股盈利約人民幣0.27元大幅下降約152%。期內，經營盈利大幅下降，並且公司自上市以來，首次錄得本公司所有者應佔虧損，主要源於受市場行情影響，新房成交價格進一步走低，錄得存貨減值損失，建築材料業務板塊計提資產減值，營業收入受市場萎縮而下行。

營業額

	截至6月30日止六個月				變 動
	2026年		2025年		
	人 民 幣 千 元	比 重	人 民 幣 千 元	比 重	
建 築 施 工	5,129,090	68%	5,657,138	67%	-9%
房 產 開 發	1,461,459	19%	1,616,348	19%	-10%
建 築 材 料	792,753	11%	1,048,357	12%	-24%
其 他	149,071	2%	180,724	2%	-18%
總 額	7,532,373	100%	8,502,567	100%	-11%

經營盈利／(虧損)

	截至6月30日止六個月				變 動
	2026年		2025年		
	人 民 幣 千 元	比 重	人 民 幣 千 元	比 重	
建 築 施 工	190,775	346%	166,581	66%	15%
房 產 開 發	(76,101)	-138%	105,034	41%	-172%
建 築 材 料	(60,119)	-109%	(34,731)	-14%	-73%
其 他	648	1%	16,703	7%	-96%
總 額	55,203	100%	253,587	100%	-78%

建築施工業務

截至2026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5,129,090,000元，較去年同期下降約9%；經營盈利約人民幣190,775,000元，較去年同期增長約15%。建築施工業務經營盈利有所增加主要是由於位於湖北的兩家全資附屬公司確認一次性拆遷補償收益約人民幣51,881,000元。剔除該項一次性補償收益之影響，建築施工業務毛利率與去年同期基本持平。

期內，本集團建築施工業務新接工程合同金額約人民幣30.0億元(2025年同期：人民幣52.4億元)，較去年同期下降約43%，新接合同的下降主要由於市場的急劇萎縮，本集團在新接項目時亦審慎評估項目之風險。期內，本集團承接的一些大型項目如下：安昌古鎮綜合提升項目(一期)、杭州灣南翼低空經濟創新研發中心、德師傅年產5,000台儲能設備產業化項目、武漢化工區半導體新材料生產基地(三期)EPC工程總承包、武漢敏芯半導體研發生產基地項目土建總包工程、利辛縣高新路農貿市場及配套設施建設EPCO項目、盧旺達非洲治理學院基金會大樓改造項目新增工程等。

房產開發業務

物業銷售

截至2026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1,461,459,000元，較去年同期下降約10%；經營虧損約人民幣76,101,000元，較去年同期盈利約人民幣105,034,000元大幅下降約172%。期內確認收入的物業項目較去年同期確認收入的項目較少，並且隨著行業持續低位調整，房產開發業務毛利率持續降低，同時對已完工之待售物業計提了約人民幣76,574,000元的減值損失(2025年同期：約人民幣28,709,000元)，導致期內本集團房產開發業務最後錄得虧損。

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)
寶業四季園	紹興	17,862	25,223	450,536
寶業濱河綠苑	亳州	4,979	41,216	205,233
寶業璞園	武漢	13,539	10,764	145,739
寶業碧甌佳苑	麗水	8,129	16,648	135,324
寶業泗州綠苑	泗縣	4,211	31,961	134,573

截至2026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17.2億元，銷售面積約172,946平方米。

開發中的物業

於2026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	121,632	100%
大坂綠碳園	紹興	35,656	100%
春映堂前園	紹興	78,551	70%
夏履項目	紹興	規劃中	60%
春映江瀾園	紹興	36,963	70%
沁園	宜昌	99,128	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%
學府綠苑	泗縣	規劃中	100%
晴嵐綠苑	亳州	252,268	51%
寶業•虹橋國展里	上海	54,823	100%
寶業濱江園	武漢	35,800	100%

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。二期部分已交付買家，剩餘部分尚在開發及銷售中。

大坂綠碳園，位於浙江省紹興市柯橋區主城區，本公司全資附屬公司於2024年7月通過公開招拍掛方式取得，土地成交價為人民幣291,876,600元，土地總面積約為14,094平方米，規劃建築面積約為35,656平方米。項目由6幢16-17層高層住宅組成，緊鄰小學、初中、高中及坂湖公園。項目已於2025年4月開始銷售，憑藉卓越的學校配套資源，在房地產總體形勢遇冷的情況下，該項目銷售形勢良好，預計將於2027年9月交付。

春映堂前園位於浙江省紹興市越城區，項目佔地面積約42,966平方米，規劃建築面積約78,551平方米，於2024年7月通過公開招拍掛方式取得，成交價為416,000,000元，本集團佔70%的權益。該項目由12幢8-10層住宅組成，容積率為1.2，配套設施醇熟，自然風光秀麗。項目緊鄰塔山、府山雙公園，周邊銀泰百貨、紹興天地等商業地標群與魯迅故里、紹興大學等文旅教育資源環伺，致力打造城市繁華與自然詩意共享的高質量低密園林小區。該項目已於2025年9月開始預售，目前已基本售罄，預計將於2027年底交房。

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」已開發完畢，剩餘尾房在售。另外兩個獨立區塊尚未開始開發。

春映江瀾園，位於浙江省紹興市越城區迪蕩街道平江路TOD板塊，項目佔地面積約20,553平方米，總建築面積約54,178平方米，於2026年4月通過公開招拍掛方式取得，成交價為249,000,000元，本集團佔70%的權益。該項目由8幢16層住宅組成，容積率為1.8。目前該項目已開始施工，預計將於2027年4月開始銷售。

寶業沁園，位於湖北省宜昌市伍家崗區核心地段，本公司全資附屬公司於2022年12月以總價人民幣455,100,000元通過公開招拍掛方式取得，項目總佔地面積約73,405平方米，規劃總建築面積約196,596平方米。項目將以宜昌市中心城區稀缺的容積率2.0呈現，周邊學校環伺，近享濱江公園、五一廣場及白馬山公園。該項目分二期開發，一期已開發完畢，二期少量尾房在售，預計將於2027年交付。

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、第二及第三組團已陸續交付，僅剩少量餘房銷售中。第四及第五組團尚在規劃中。

寶業君悅綠苑位於安徽省六安市，該項目於2017年9月由司法拍賣取得，項目總佔地面積約54,220平方米，規劃建築面積約177,162.58平方米，已於2020年年底交付。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111,947平方米地塊的土地使用權，該部分合計21棟高層，分二期開發，當前除了二期剩餘兩棟在建外，其他全部交付，剩餘兩棟主體已完工，預計將於2026年底竣工交付。

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。

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，總建築面積約404,465平方米。該項目南區一期二期已經交付，三期正在銷售中。南區預計2026年8月交付。

寶業•虹橋國展里位於上海市青浦區徐涇板塊，項目總佔地面積約24,920平方米，規劃建築面積約54,823平方米。本公司全資附屬公司於2025年11月以總價人民幣1,730,240,000元取得該項目土地使用權。該項目由9幢15-18層高層住宅組成，容積率2.2，周邊商業、交通、產業配套資源豐富。項目將依託寶業自主研發的裝配式建築體系與超低能耗技術，圍繞「西虹橋改善型住宅標桿」，打造健康、舒適、低能耗的「科技百年宅」新樣本。項目已於2026年7月開始銷售。

寶業濱江園位於湖北省武漢市青山區臨江大道與建設一路交匯處，一線臨江，本公司全資附屬公司於2025年12月以總價人民幣323,400,000元通過公開招拍掛方式取得該項目土地使用權，項目總佔地面積約16,229平方米，總建築面積約35,800平方米，容積率2.3。該項目將結合寶業百年宅全產業鏈建造優勢，以大武昌濱江稀缺改善項目呈現。目前地庫主體結構施工完成，所有樓棟開始地面結構施工。

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
2026年4月	浙江省紹興市	249,000	20,553	70%

在新增土地儲備上，本集團在保證安全底線的前提下，將繼續採取審慎進取的態度，秉承穩健經營、創新經營方式的理念。未來，本集團在拿地策略上將廣泛地評估所在區域地方政府整體負債水準、人口流入流出情況、製造業發展等綜合性因素，主要聚焦於本集團業務廣泛覆蓋、經濟條件較好的上海、浙江、湖北等中心城市的核心地區。

建築材料業務

截至2026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792,753,000元，較去年同期下降約24%；經營虧損約人民幣60,119,000元，虧損較去年同期大幅增加約73%。經營虧損的增加主要由於市場萎縮帶來行業競爭加劇，部分建築材料業務分部虧損加劇，同時，對建築石料採礦權和物業、廠房及設備分別計提約人民幣10,032,000元和人民幣8,954,000元。

截至2026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				
	2026年		2025年		變動
	人民幣 千元	比重	人民幣 千元	比重	
幕牆	485,928	61%	709,377	68%	-31%
家居及室內裝飾	70,195	9%	89,070	8%	-21%
預拌混凝土	16,731	2%	21,638	2%	-23%
PC裝配式疊合板	140,065	17%	127,085	12%	10%
木製品及防火材料	29,473	4%	29,333	3%	0%
鋼結構	5,132	1%	5,281	1%	-3%
其他	45,229	6%	66,573	6%	-32%
合計	<u>792,753</u>	<u>100%</u>	<u>1,048,357</u>	<u>100%</u>	<u>-24%</u>

建築石料採礦權

本公司之一家間接全資附屬公司擁有一項位於湖北省宜昌市建築石料採礦權，出讓年限為23年，礦區面積約0.3323平方公里。於2025年6月，生產線開始生產。由於大建築行業整體下行，市場萎縮，期內，對該項無形資產確認減值損失人民幣約10,032,000元(2025年6月30日：0)。

業務展望

建築施工業務

隨著中國城鎮化速度的放緩，大基礎設施投資建設的基本完成，建築業在房建、基礎設施建設、市政、工業項目等領域面臨的是市場的急劇萎縮。未來行業將面臨工業化、數字化及綠色化的轉型，建築施工企業從規模競爭轉向技術、管理、全生命周期服務的競爭。置身行業轉型與時代發展的宏大坐標中，本集團建築施工業務將業務轉向城市更新、新型基礎設施建設、以人工智能、高端製造廠房及數據中心為新的市場突破點，在原有非洲海外市場的基礎上，試點開拓東南亞、中東等地基建項目，始終堅持「像造汽車一樣造房子」、以建築工業化帶動建築業轉型升級的發展理念，以質量、技術強企，穩健經營，不斷夯實發展根基。

房產開發業務

中國房地產業已經告別過去高槓桿、高周轉、大規模造新房的高速擴張時代，整體進入存量為主、雙軌並行、分化加劇、質量優先的新發展階段，核心目標是構建房地產發展新模式，實現軟著陸與高質量發展。近年來，面對行業的巨變，本集團房產開發業務雖然很早就進行開發模式的調整，但面對急劇的市場變化且新發展階段的到來，我們的房產開發業務在一些存量項目上還是遇到了一些挑戰。當前，無論是政策層面，還是市場方面，「好房子」建設已經起步成勢。期內，本集團自主研發的「好房子節能及品質提升集成技術」成功入選《中國節能協會重點節能降碳技術產品推廣目錄(2025-2026年度)》，系全國僅十二項入選的重點節能降碳技術之一，為經濟社會全面綠色轉型和「雙碳」目標實現貢獻積極力量。展望未來，隨著「十五五」規劃的逐步實施，「好房子」建設將成為房地產行業轉型的關鍵賽道，本集團房產開發業務將繼續堅持以科技創新為骨、以匠心品質為魂，不斷迭代「寶業科技百年宅」，打造高一維度的節能、健康、體現匠的「百年宅」產品，真正踐行「好房子，寶業造」的初心承諾。

建築工業化業務

當前制約建築行業核心價值釋放的關鍵因素，並非技術不夠領先、裝備不夠高端，而是缺乏全鏈條管控能力、標準輸出能力、生態整合能力建設，而建築工業化的核心在於「用工業化的邏輯改造建築業」。中國建築業、房地產正向汽車行業學習，通過工業化手段，運用智能化、數字化技術集成生產，將房屋打造成質量過硬的優質產品。當「像造汽車一樣造房子」從願景走向國家戰略，中國建築產業正迎來從「建造」到「製造」的深刻變革，建築工業化也隨之被賦予了新時代的使命，正步入向新求質的汽車式升級階段。作為國內率先涉足建築工業化領域的先行者，寶業以精益化管控、全鏈條協同、標準化體系為底層底座，與全球工業4.0標桿企業深度合作，引進國際領先技術與工藝，大力發展裝配式混凝土結構體系與輕鋼建築結構體系，通過8萬個零件EPC集成體系和縱深產業鏈，為社會打造更高維度的百年科技建築產品，推動我國建築工業化和建築節能減排領域高質量發展。面向「碳達峰、碳中和」的時代命題，對寶業而言，要聚焦資源整合與產業鏈延伸，促進建築工業化技術創新與工程轉化，將更多建築節能科技加舒適、健康融入「住宅產業」全鏈條，推動行業轉向全鏈條價值創造的高質量發展。

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33%(2025年同期：9.9%)，另外佔貸款總額約42.2%(2025年同期：51.9%)的貸款是由本公司擔保的，約0.2%的貸款是由本公司和非控制性權益聯合擔保的(2025年同期：0.3%)。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2026年6月30日，本集團尚有未動用的銀行授信額度約人民幣80億元。於2026年6月30日，本集團負債比率(即期末負債合計除以權益合計)約為2.1(2025年12月31日：約2.1)。

資金指標分析如下：

	於6月30日	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	9,173,988	8,247,942
期限超過三個月的定期存款	1,813,237	1,218,215
受限制銀行存款	998,859	1,561,380
減：借款合計	(4,912,771)	(3,979,474)
現金淨額	7,073,313	7,048,063
本公司所有者權益	12,902,314	13,031,090
淨現金比率	55%	54%

淨現金比率 = 現金淨額／本公司所有者權益

其他主要財務比率

	截至6月30日止六個月／ 於6月30日	
	2026年	2025年
股東權益回報率	-0.55%	1.08%
每股淨資產(人民幣元)	24.78	25.03
流動比率	1.31	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，本公司所有者應佔虧損約人民幣71,277,000元，較上年同期盈利約人民幣140,981,000元大幅下降約151%，股東權益回報率較去年同期大幅下降約151%。於2026年6月30日，本集團仍處於淨現金狀態，淨現金比率為55%。

現金流量分析

截至6月30日止六個月			
2026年			
2025年			
附註	人民幣千元	人民幣千元	
經營活動之現金流入淨額	(i)	1,437,131	475,628
投資活動之現金流入／(流出)淨額	(ii)	456,336	(467,331)
融資活動之現金流入淨額	(iii)	823,612	232,696
現金及現金等價物淨增加		2,717,079	240,993

附註：

- (i) 期內，本集團經營活動之現金流入淨額約為人民幣1,437,131,000元，較去年同期增加現金流入約為人民幣961,503,000元，主要由於期內房產業務預售收款較去年同期增加；
- (ii) 期內，本集團投資活動之現金流入淨額約為人民幣456,336,000元，較去年同期增加現金流入約人民幣923,667,000元，主要由於期限超過三個月的定期存款減少；
- (iii) 期內，本集團融資活動之現金流入淨額約為人民幣823,612,000元，較去年同期增加現金流入約人民幣590,916,000元，主要由於期內銀行借款增加所致。

行政開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團的行政開支約人民幣304,312,000元，與去年同期的行政開支約人民幣315,081,000元基本持平，主要由於行政開支中以固定開支為主。

融資成本－淨額

截至2026年6月30日止六個月，本集團發生財務收益約人民幣9,103,000元，融資成本約人民幣29,272,000元，融資成本淨額約人民幣20,169,000元(2025年同期：融資成本淨額約人民幣3,698,000元)，同比增加約人民幣16,471,000元，主要由於期內開發中物業利息資本化減少。

所得稅項

截至2026年6月30日止六個月，所得稅項包括約人民幣110,384,000元的企業所得稅(2025年同期：約人民幣57,524,000元)和約人民幣54,859,000元的土地增值稅(2025年同期：約人民幣44,026,000元)，較去年同期多計提約人民幣10,833,000元，主要由於期內對歷史項目進行土地增值稅清算，根據清算結果補提相應土地增值稅所致。

財務擔保

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025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(a)	1,101,032	1,189,828
就借款向一家聯營公司提供的擔保(b)	<u>50,000</u>	<u>49,980</u>
合計	<u>1,151,032</u>	<u>1,239,808</u>

(a) 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。

(b) 為一家聯營公司的借款提供擔保的最大風險額。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團以開發中物業、土地使用權資產、物業、廠房及設備作為銀行貸款之抵押。此等資產之淨值共約人民幣2,763,714,000元(於2025年12月31日：人民幣1,630,941,000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。

2025年度末期股息

於2026年3月27日召開的本公司董事會會議上，董事會建議派發截至2025年12月31日止年度之末期股息，每股普通股人民幣0.085元(2024年：人民幣0.12元)。2025年度利潤分配方案的議案已於本公司2026年6月18日召開的股東周年大會上審議通過。

2026年中期股息

董事會決議不派發截至2026年6月30日止六個月之中期股息(2025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。

或有負債

於2026年6月30日，本公司及本集團並無任何重大或有負債。

重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

期內，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

購買、出售或贖回公司股份

期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖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2026年6月30日，本集團聘用的員工為5,555名(於2025年6月30日：5,866名)，間接僱用的工程施工人員約42,792名(於2025年6月30日：約44,946名)，此等員工不是由本集團直接聘用。截至2026年6月30日止六個月，本集團僱員福利開支達約人民幣1,518,016,000元(2025年同期：人民幣1,595,142,000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C1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：

根據《企業管治守則》守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人士兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。自2023年6月16日起，董事會主席龐寶根先生已辭任行政總裁，本公司行政總裁職位空缺，與守則條文第C.2.1條有所偏離。董事會認為，龐先生繼續留任非執行董事兼董事會主席，將繼續為本公司整體戰略規劃提供寶貴貢獻。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監督和管理，並且目前董事會(由一名非執行董事、六名執行董事及四名獨立非執行董事組成)的組成已具備適當能力及經驗，制定集團發展計劃及主要政策，並存在權力制衡，可提供足夠制約以保障本公司及股東的利益。

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**」)均已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)作為董事、監事(「**監事**」)進行證券交易的行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事及監事均已確認截至2026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票敏感數據，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

董事及監事資料變動

於本公告日期，概無有關董事及監事變動資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

審核委員會

於本公告日期，本公司審核委員(「**審核委員會**」)會由三名獨立非執行董事肖建木先生、李旺榮先生及馮征先生組成，由肖建木先生擔任審核委員會主席。審核委員會召開了三次會議，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假設，並討論了本集團內部審核部門的工作。

中期業績審閱

本集團截至2026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2026年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

中期報告的發佈

本公司截至2026年6月30日止六個月之中期報告全文將於稍後時間送予股東並在聯交所披露易的網頁www.hkexnews.hk和本公司的網頁www.baoyegroup.com上登載。

致謝

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

承董事會命
寶業集團股份有限公司
主席
龐寶根

2026年8月28日
中國浙江

於本公告刊發日期，董事會包括董事長兼非執行董事龐寶根先生，六名執行董事高林先生、高君先生、金吉祥先生、徐鋼先生、王榮標先生及夏鋒先生，以及四名獨立非執行董事李旺榮先生、梁靜女士、肖建木先生及馮征先生。