



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

2026

中期報告



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	29	中期財務資料的審閱報告
4	公司資料		中期財務資料
5	財務摘要	30	中期簡明合併資產負債表
	管理層討論及分析	32	中期簡明合併利潤表
9	業績回顧	33	中期簡明合併綜合收益表
16	業務展望	34	中期簡明合併權益變動表
18	財務回顧	36	中期簡明合併現金流量表
		37	中期財務資料附註
22	企業管治	63	釋義
26	其他資料		



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「大坂綠磬園」
- 紹興「春映堂前園」
- 紹興「夏履項目」
- 紹興「春映江瀾園」
- 宜昌「沁園」
- 開封「寶業龍湖御城」
- 六安「寶業君悅綠苑」
- 鄭州「鄭州項目」
- 泗縣「學府綠苑」
- 亳州「晴嵐綠苑」
- 上海「寶業•虹橋國展里」
- 武漢「寶業濱江園」

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

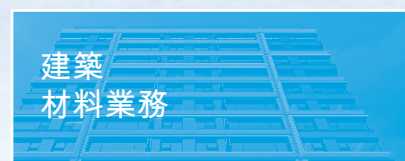
業務版圖



- 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



- 浙江
- 上海
- 湖北
- 安徽
- 河南



- 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

非執行董事

龐寶根先生
(董事會主席)

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
夏鋒先生

獨立非執行董事

李旺榮先生
梁靜女士
肖建木先生
馮征先生

監事會

監事

孫宇光先生(主席)
孔祥泉先生
王建國先生

審核委員會

肖建木先生(主席)
馮征先生
李旺榮先生

薪酬委員會

李旺榮先生(主席)
龐寶根先生
梁靜女士

提名委員會

李旺榮先生(主席)
王榮標先生
梁靜女士

環境、社會及管治(「ESG」)委員會

王榮標先生(主席)
肖建木先生
馮征先生

公司秘書

鄧燦林先生

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

卓佳證券登記有限公司

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

香港中環
德己立街17-19號
德和大廈209室

授權代表

龐寶根先生
王榮標先生

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					
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
業績					
營業額	7,532,373	8,502,567	12,770,676	14,324,646	13,005,950
本公司所有者應佔(虧損)／ 盈利	(71,277)	140,981	373,845	704,675	241,796
每股(虧損)／盈利(人民幣元)	(0.14)	0.27	0.72	1.34	0.44
資產及負債					
總資產	41,589,335	44,346,227	46,649,084	47,534,995	49,141,608
總負債	28,246,860	30,787,101	33,315,550	34,786,753	37,637,855
權益	13,342,475	13,559,126	13,333,534	12,748,242	11,503,753

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
淨現金比率	55%	54%
流動比率	1.31	1.23
經營活動之現金流入淨額(人民幣千元)	1,437,131	475,628

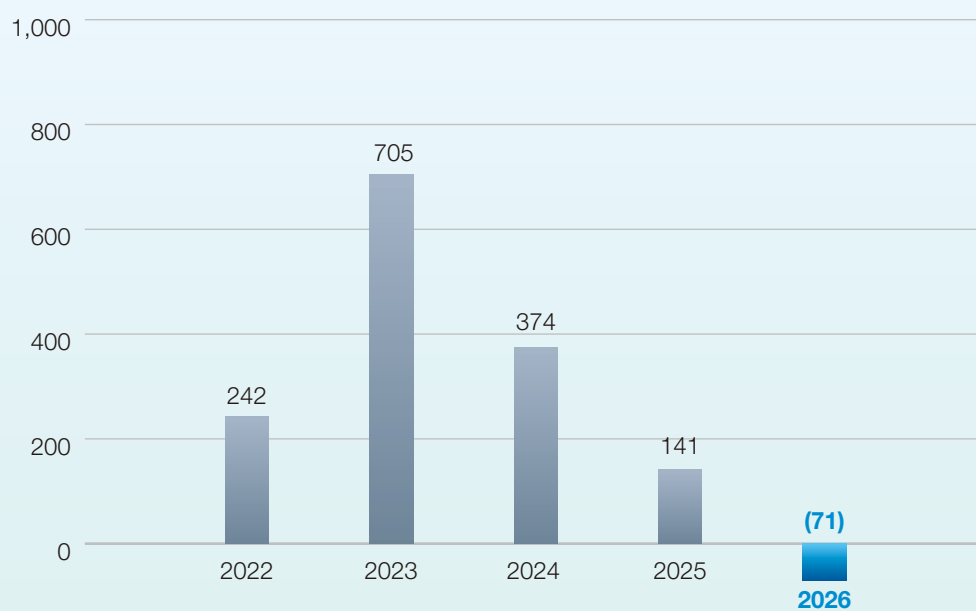


財務摘要



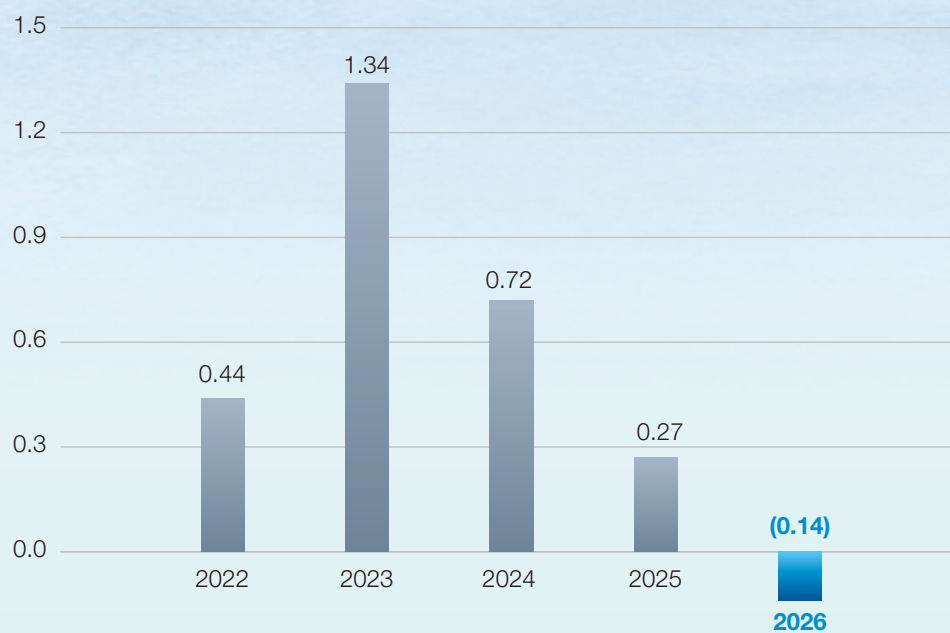
營業額

(人民幣百萬元)
(截至6月30日止六個月)

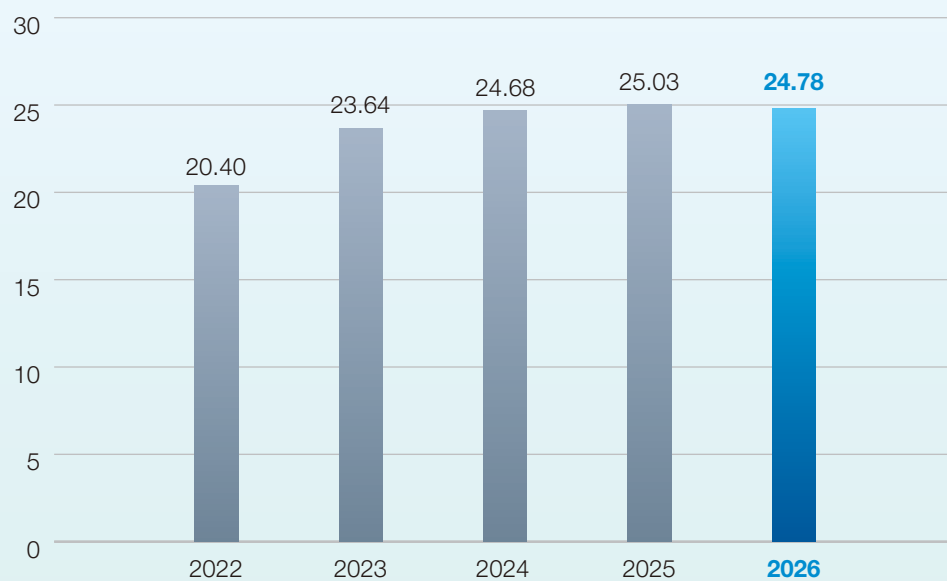


本公司所有者應佔盈利/(虧損)

(人民幣百萬元)
(截至6月30日止六個月)

**每股盈利／(虧損)**

(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 人民幣千元	比重	2025年 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 人民幣千元	比重	2025年 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%

管理層討論及分析

**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。



管理層討論及分析

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%

管理層討論及分析

實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」。實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。實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。二期部分已交付買家，剩餘部分尚在開發及銷售中。

大坂綠破園，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「實業•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。

實業沁園，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。

管理層討論及分析

實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。

實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。

實業•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。項目將依託實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。

實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。該項目將結合實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：

	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	792,753	100%	1,048,357	100%	-24%

管理層討論及分析

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，試點開拓東南業、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「實業科技百年宅」，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，實業造」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，實業以精益化管控、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，對實業而言，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。

管理層討論及分析

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 人民幣千元	2025年 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

管理層討論及分析

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

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元	2025年 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。

管理層討論及分析

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)	50,000	49,980
合計	1,151,032	1,239,808

(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)。

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C1所載企業管治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11名董事組成，其中包括一名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。馮征先生及肖建木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及3.10A條的要求，委任四名獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一以上。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

董事會下設四個委員會，分別是審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會（「ESG」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、薪酬委員會及ESG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（「審核委員會」）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。

薪酬委員會

截止本報告日期，本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）由兩名獨立非執行董事李旺榮先生、梁靜女士及一名非執行董事龐寶根先生組成，由李旺榮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（「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王榮標先生組成，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。

企業管治

環境、社會及管治(「ESG」)委員會

截止本報告日期，本公司ESG委員會由兩名獨立非執行董事肖建木先生、馮征先生及一名執行董事王榮標先生組成，由王榮標先生擔任ESG委員會主席。ESG委員會的主要職責乃為全面制定並檢討本集團ESG管理方針、策略及架構，審視ESG相關的政策、法規、趨勢等，就公司的ESG戰略及運營向董事會提供決策諮詢建議，保證符合法律及監管要求；監察本集團ESG目標的制定和實施；識別外部ESG趨勢、風險和機遇，將ESG考量納入業務決策流程中等。

核數師

經2026年6月18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(「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。

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。為使股東及其他持份者能基於對本集團經營、業務及財務數據的充分了解以知情方式行使彼等權利，本公司已制定股東通訊政策(「股東通訊政策」)，旨在確保股東及其他持份者整體能實時、均等、定期且及時獲得有關本集團的重要資料。該政策載有多種途徑確保能實現與股東及其他持份者有效且高效的溝通，包括但不限於業績公告、回覆股東查詢、公司通訊、在公司網站發佈相關資料、股東大會及投資市場通訊。為了讓股東就影響本公司的各種事項溝通意見，以及為聽取及了解股東及其他持份者的意見，本公司採用了多項機制，包括鼓勵股東參加股東大會或若彼等不能出席會議，則委任代表出席會議並於會上投票，並致力於為股東周年大會作出適當安排以鼓勵及促進股東參與。本集團設有投資者關係部門，專職與股東、投資者、分析師、投資銀行及財經媒體的有效溝通，以加強本公司與股東及潛在投資者的溝通交流。此外，公司網站(www.baoyegroup.com)作為指定平台發佈本公司公告、新聞稿及其他公司通訊，以供股東參考。

截至2026年6月30日止六個月內，董事會審查了股東通訊政策。在考慮到現有的多種溝通渠道和參與方式後，董事會認為股東通訊政策已經得到妥善實施和有效執行。

H股主要股東

截至2026年6月30日，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	17.25%	5.63%
祝義才(附註1)	29,304,000	17.25%	5.63%

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2026年6月30日止，本公司已發行總股本520,628,053股，其中H股169,886,000股。

組織章程文件

根據2024年7月1日正式生效的《公司法》，及參照2025年3月28日生效的《上市公司章程指引》，為體現《公司法》之更新，同時為符合香港《上市規則》附錄A1(核心的股東保障水平)(包括採用電子通信方式召開股東會及股東可通過電子方式投票)，結合本公司實際情況和公司治理實踐的需要，進一步提升本公司的公司治理水平，董事會建議對現行本公司章程進行修訂及採納新公司章程。於2026年6月18日，公司召開2025年度股東周年大會，以特別決議案審議批准了對《公司章程》的修訂方案，詳見本公司於2026年7月2日於本公司及聯交所網站發佈之組織章程。

除上文披露者外，公司組織章程文件未發生任何其他變動。

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 非上市股數目 (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	—	37.22%
高林先生	本公司	個人	9,544,775	—	1.83%
高君先生	本公司	個人	5,794,259	—	1.11%
金吉祥先生	本公司	個人	2,440,527	—	0.47%
徐鋼先生	本公司	個人	18,407,116	—	3.54%
王榮標先生	本公司	個人	2,638,026	—	0.51%
夏鋒先生	本公司	個人	18,918,851	—	3.63%
監事					
王建國先生	本公司	個人	5,250,290	—	1.01%
王建國先生	浙江寶業幕牆裝飾有限公司	個人	42,700,001	—	16.94%
高級管理人員					
婁忠華先生	本公司	個人	4,533,172	—	0.87%

附註：

截至2026年6月30日，公司總股本520,628,053股，其中H股169,886,000股。

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它法人團體之股份或債券而獲益。

董事及監事資料變動

期內，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。

對董事的立案調查

茲提述本公司於2026年6月11日發佈之內幕消息，有關本公司執行董事高君先生在中國境內因涉嫌違法被相關機構依法採取措施之公告。截至本報告日期，本公司尚未能與高先生取得直接聯絡，未獲得有關高君先生涉嫌違法事宜之正式通知及或法律文件，亦未獲得任何資料顯示該等事項直接涉及本集團任何的業務及／或運營。本公司將密切留意上述事件的發展，倘上述事件有最新進展消息，本公司將作出進一步公告，以知會本公司股東及公眾人士。

截至本報告日期，本集團業務及營運維持正常。

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。

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。

其他資料

會計政策、會計估計變更或重大會計差錯更正的情況說明

報告期內，關於公司會計政策變更的詳情已列載於財務報表附註3，公司不存在會計估計變更或重大會計差錯更正情況。

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

2026年8月28日

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致寶業集團股份有限公司董事會

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第30至62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2026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 and 中期簡明合併現金流量表，以及附註，包括重大會計政策信息和其他解釋信息。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師公會頒佈的香港會計準則第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師公會頒佈的香港會計準則第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，2026年8月28日

中期財務資料

中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 2026年 6月30日 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	11	2,987,590	2,984,549
使用權資產	11	655,244	679,165
投資性房地產	11	1,112,481	1,123,499
無形資產	12	210,412	221,918
權益法核算之投資	7	460,623	460,676
貿易及其他應收款項	10	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	5.3	535,930	672,653
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	5.3	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	8	5,976,545	4,646,074
已完工之待售物業	9	6,451,679	6,732,384
合同資產	13	1,918,550	3,406,693
貿易及其他應收款項	10	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	5.3	—	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
權益			
本公司所有者權益			
股本和溢價	14	889,722	889,722
其他儲備	15	547,134	626,892
保留盈餘		11,465,458	11,603,976
		12,902,314	13,120,590
非控制性權益		440,161	517,153
權益合計		13,342,475	13,637,743

中期財務資料

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 2026年 6月30日 人民幣千元	經審核 2025年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行借款	17	1,424,500	548,800
租賃負債		5,949	7,061
遞延所得稅負債		190,543	226,894
		1,620,992	782,755
流動負債			
合同負債		8,475,824	8,296,329
貿易及其他應付款項	16	14,365,428	15,540,913
租賃負債		2,200	2,152
銀行借款	17	3,488,271	3,501,655
應付所得稅項		294,145	466,074
		26,625,868	27,807,123
負債合計		28,246,860	28,589,878
權益及負債總計		41,589,335	42,227,621

上述中期簡明合併資產負債表應與相應附註一並閱讀。

董事會於2026年8月28日批核，並代表董事會簽署。

龐寶根
董事

王榮標
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	
		2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
營業額	6	7,532,373	8,502,567
銷售成本	20	(7,165,543)	(7,993,868)
毛利		366,830	508,699
其他收入	18	61,431	63,971
其他利得－淨額	19	15,171	29,051
分銷成本	20	(93,684)	(87,386)
行政開支	20	(304,312)	(315,081)
研發開支	20	(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	21	9,103	8,785
融資成本	21	(29,272)	(12,483)
融資成本－淨額	21	(20,169)	(3,698)
應佔權益法核算投資之經營業績	7	(3,978)	(4,561)
除所得稅前盈利		31,056	245,328
所得稅項	22	(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)	23	(0.14)	0.27

上述中期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	
	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：		
其後將重分類至損益的項目		
貨幣折算差異	(204)	273
其後將不會重分類至損益的項目		
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)
當期其他綜合虧損，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

上述中期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
	股本	股本溢價	庫存股	其他儲備	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
2025年1月1日結餘	520,628	369,094	–	635,849	11,463,935	12,989,506	558,017	13,547,523
綜合收益								
期內盈利	–	–	–	–	140,981	140,981	2,450	143,431
其他綜合損失	–	–	–	(73,883)	–	(73,883)	–	(73,883)
期內總綜合收益	–	–	–	(73,883)	140,981	67,098	2,450	69,548
與權益所有者以其所有者 的身份進行的交易								
法定盈餘公積轉移	–	–	–	77,847	(77,847)	–	–	–
與非控股股東的交易	–	–	–	(5,128)	–	(5,128)	(10,787)	(15,915)
對非控股股東的分紅	–	–	–	–	–	–	(21,644)	(21,644)
股東股利	–	–	–	–	(20,386)	(20,386)	–	(20,386)
與所有者交易總額	–	–	–	72,719	(98,233)	(25,514)	(32,431)	(57,945)
2025年6月30日結餘	520,628	369,094	–	634,685	11,506,683	13,031,090	528,036	13,559,126

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	權益合計
	股本 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 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		
2026年1月1日結餘	520,628	369,094	-	626,892	11,603,976	13,120,590	517,153	13,637,743
綜合收益								
期內盈利	-	-	-	-	(71,277)	(71,277)	(38,094)	(109,371)
其他綜合損失	-	-	-	(102,746)	-	(102,746)	-	(102,746)
期內總綜合收益	-	-	-	(102,746)	(71,277)	(174,023)	(38,094)	(212,117)
與權益所有者以其所有者的 身份進行的交易								
法定盈餘公積轉移	-	-	-	22,988	(22,988)	-	(1,258)	(1,258)
與非控股股東的交易	-	-	-	-	-	-	100	100
對非控股股東的分紅	-	-	-	-	-	-	(37,740)	(37,740)
股東股利	-	-	-	-	(44,253)	(44,253)	-	(44,253)
與所有者交易總額	-	-	-	22,988	(67,241)	(44,253)	(38,898)	(83,151)
2026年6月30日結餘	520,628	369,094	-	547,134	11,465,458	12,902,314	440,161	13,342,475

上述中期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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營活動產生的現金	1,699,402	760,809
已付利息	(39,400)	(50,219)
已付所得稅	(222,871)	(234,962)
經營活動之現金流入淨額	1,437,131	475,628
投資活動的現金流量		
支付一家合營企業投資款	(4,313)	—
從一家合營企業取得的股息	690	9,800
向合營企業發放貸款	—	(144,642)
處置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	308,613	60,111
處置一家聯營公司	—	2,000
購入物業、廠房及設備	(132,894)	(159,683)
處置物業、廠房及設備所得款	12,210	99,631
收到政府拆遷補償款	38,729	—
購入土地使用權資產	(1,336)	(21,758)
處置土地使用權	14,295	12,628
購入無形資產	—	(2,567)
超過三個月的定期存款的存放	(216,207)	(705,489)
超過三個月的定期存款的提取	376,090	319,650
收取利息	60,459	62,988
投資活動之現金流入／(流出)淨額	456,336	(467,331)
融資活動的現金流量		
取得借款	4,020,771	3,027,864
償還借款	(3,158,455)	(2,757,338)
租賃負債本金	(1,064)	(1,058)
非控制性權益資本投入	100	—
與非控股股東的交易	—	(15,128)
向非控制權益支付股息	(37,740)	(21,644)
融資活動之現金流入淨額	823,612	232,696
現金及現金等價物淨增加	2,717,079	240,993
期初現金及現金等價物	6,468,851	8,009,474
現金及現金等價物之匯兌損失	(11,942)	(2,525)
期末現金及現金等價物	9,173,988	8,247,942

上述中期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並閱讀，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。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

3 重要會計政策(續)

- (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

		生效日期
香港財務報告準則第18號	財務報表的列報及披露	2027年1月1日
香港會計準則第21號(修訂)	換算至惡性通貨膨脹列報貨幣	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	不具公共問責性的附屬公司之披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第20號	監管資產及監管負債	2029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(修訂)	投資者與其聯營公司之間出售或投入資產	待定

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 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2025年度財務報表所應用的相同。

中期財務資料附註(續)

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2025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。

	2026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	3,488,271	242,800	1,028,700	153,000	4,912,771
銀行借款利息	64,859	31,716	32,174	7,048	135,797
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)	13,877,983	—	—	—	13,877,983
租賃負債	1,264	2,528	5,057	—	8,849
	17,432,377	277,044	1,065,931	160,048	18,935,400
財務擔保	1,151,032	—	—	—	1,151,032

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)

	2025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	
銀行借款本金	3,501,655	169,800	221,000	158,000	4,050,455
銀行借款利息	43,690	13,479	16,573	9,169	82,911
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)	15,017,335	—	—	—	15,017,335
租賃負債	2,528	2,528	5,057	—	10,113
	18,565,208	185,807	242,630	167,169	19,160,814
財務擔保	985,301	—	—	—	985,301

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2026年6月30日及2025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：

於活躍市場交易的金融工具的公允價值以報告期末的市場報價為基礎。如果報價可以隨時定期從交易所、交易商、經紀人、行業組織、定價服務或監管機構獲得，並且這些價格代表了實際和定期發生的市場交易，則該市場被視為活躍市場。本集團持有的金融資產所使用的市場報價為現行買入價。這些工具包括在第1層。

非在活躍市場交易的金融工具，其公允價值採用估值技術確定。該等估值技術最大限度地利用可獲得的可觀察市場資料，並盡可能少地依賴實體特定的估計。如果一項工具的公允價值所需的所有重要輸入都是可觀察的，則該工具包括在第2層。

倘若一項或多項重大輸入並非基於可觀察的市場資料，則該工具包括在第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2026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				
— 上市權益證券	9,692	—	—	9,692
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	473,156	—	—	473,156
— 未上市權益證券	—	—	62,774	62,774
	482,848	—	62,774	545,622

	2025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	—	—	308,000	308,000
— 上市權益證券	12,725	—	—	12,725
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	601,201	—	—	601,201
— 未上市權益證券	—	—	71,452	71,452
	613,926	—	379,452	993,378

截至2026年和2025年6月30日的六個月內，第1層、第2層和第3層金融工具之間沒有轉換，估值科技也沒有變化。

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。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

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2025年相比，2026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部客戶的收入，其計量方法與合併利潤表方法一致。

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				
	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	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)

中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

	截至2025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	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)

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。

本公司於中國註冊，集團大部分業務均發生在中國境內，且大部分資產均位於中國。

本集團除金融資產及遞延所得稅資產之外的非流動資產總額主要分佈中國境內。

中期財務資料

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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
提供建築工程服務：		
— 在一段時間內確認	5,129,090	5,657,138
銷售物業：		
— 在某一時點確認	1,461,459	1,616,348
銷售建築材料：		
— 在某一時點確認	254,597	192,540
— 在一段時間內確認	538,156	855,817
	792,753	1,048,357
其他：		
— 在某一時點確認	85,274	75,308
— 在一段時間內確認	17,654	13,221
	102,928	88,529
其他來源收入：		
— 租賃收入	46,143	92,195
	7,532,373	8,502,567

中期財務資料附註(續)

7 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)	19,279	21,116
	460,623	460,676

(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	302	479
於6月30日	441,344	474,849
列示為應佔淨資產	441,344	474,849

(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	(1,837)	(7,060)
於6月30日	19,279	23,996
列示為應佔淨資產	19,279	23,996

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

8 開發中物業

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
以成本計量	5,579,338	4,081,276
以可變現淨值計量	397,207	564,798
	5,976,545	4,646,074

截至2026年6月30日止六個月，開發中物業轉回於以前期間計提的減值至可變現淨值的金額係人民幣815,000元(截止至2025年6月30日止六個月：計提減值人民幣54,166,000元)，該等金額均已於損溢表中確認。

9 已完工之待售物業

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
以成本計量	1,078,548	1,438,616
以可變現淨值計量	5,373,131	5,293,768
	6,451,679	6,732,384

截至2026年6月30日止六個月，已完工之待售物業計提的減值至可變現淨值的金額係人民幣75,759,000元(截止至2025年6月30日止六個月：計提減值人民幣82,875,000元)，該等金額均已於損溢表中確認。

中期財務資料附註(續)

10 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)	134,191	134,350
	296,959	297,157
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)	3,053	3,071
	8,183,393	10,188,909
貿易及其他應收款項總計	8,480,352	10,486,066

(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)
	169,717	168,745
減：減值撥備	(6,949)	(5,938)
於6月30日	162,768	162,807

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。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

10 貿易及其他應收款項(續)**(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	(2,629)	(2,452)
於6月30日	137,244	137,421
減：流動部分	(3,053)	(3,071)
非流動部分	134,191	134,350

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	(699,408)	(707,022)
	5,394,144	5,729,182

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)。

中期財務資料附註(續)

10 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：

	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	448,615	415,576
	6,093,552	6,436,204

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。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

10 貿易及其他應收款項(續)

(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
	1,319,453	1,396,037
減：減值撥備	(16,000)	(17,492)
	1,303,453	1,378,545
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
	1,482,743	3,078,111
其他應收款及預付款項	2,786,196	4,456,656

(i) 對項目經理借款為無擔保借款且按市場貸款利率計息。

中期財務資料附註(續)

11 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2025年6月30日止六個月				
於2025年1月1日	687,495	10,687	3,041,440	1,174,384
增添	21,758	—	159,683	—
資本化的利息(附註21)	—	—	1,626	—
處置	(5,409)	—	(89,474)	—
折舊	(10,419)	(1,510)	(119,208)	—
公允價值虧損	—	—	—	(886)
於2025年6月30日	693,425	9,177	2,994,067	1,173,498
截至2026年6月30日止六個月				
於2026年1月1日	671,069	8,096	2,984,549	1,123,499
增添	1,336	—	132,894	—
資本化的利息(附註21)	—	—	756	—
處置	(14,295)	—	(18,566)	—
折舊	(9,949)	(1,013)	(103,089)	—
公允價值虧損	—	—	—	(11,018)
減值	—	—	(8,954)	—
於2026年6月30日	648,161	7,083	2,987,590	1,112,481

於2026年及2025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)

12 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2025年6月30日止六個月			
於2025年1月1日	363,650	16,534	380,184
添置	2,567	—	2,567
攤銷(a)	(901)	—	(901)
於2025年6月30日	365,316	16,534	381,850
截至2026年6月30日止六個月			
於2026年1月1日	205,384	16,534	221,918
攤銷(a)	(1,474)	—	(1,474)
減值(b)	(10,032)	—	(10,032)
於2026年6月30日	193,878	16,534	210,412

- (a) 截至2026年6月30日，本集團已開始採礦生產活動，並將攤銷金額人民幣1,474,000元(2025年6月30日：人民幣901,000元)計入損益。
- (b) 管理層對建築石材採礦權進行了減值評估，以確定其截至2026年6月30日的可收回金額。根據評估結果，確認減值損失人民幣10,032,000元(2025年6月30日：無)。
- (c) 管理層採用折現現金流量法評估採礦權是否發生減值。評估中採用的關鍵會計估計包括年平均產量、年平均銷量、預測單位售價以及折現率。

中期財務資料附註(續)

13 合同資產

合同資產的明細列示如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
與建築工程服務有關	1,852,143	3,266,857
與安裝建築材料有關	203,923	302,036
	2,056,066	3,568,893
減：減值撥備	(137,516)	(162,200)
合同資產合計	1,918,550	3,406,693

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	總計 人民幣千元
於2026年1月1日				
— 非上市股	350,742	350,742	—	350,742
— H股	169,886	169,886	369,094	538,980
	520,628	520,628	369,094	889,722
於2026年6月30日				
— 非上市股	350,742	350,742	—	350,742
— H股	169,886	169,886	369,094	538,980
	520,628	520,628	369,094	889,722

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

14 股本及溢價及庫存股(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	總計 人民幣千元
於2025年1月1日				
— 非上市股	350,742	350,742	—	350,742
— H股	169,886	169,886	369,094	538,980
	520,628	520,628	369,094	889,722
於2025年6月30日				
— 非上市股	350,742	350,742	—	350,742
— H股	169,886	169,886	369,094	538,980
	520,628	520,628	369,094	889,722

中期財務資料附註(續)

15 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	資本公積 —其他 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至2025年6月30日止六個月					
於2025年1月1日	362,998	280,776	—	(7,925)	635,849
從保留盈餘劃撥	—	77,847	—	—	77,847
與非控股股東的交易	—	(5,128)	—	—	(5,128)
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	(98,875)	—	—	—	(98,875)
價值變動—稅收影響	24,719	—	—	—	24,719
貨幣折算差異	—	—	—	273	273
於2025年6月30日	288,842	353,495	—	(7,652)	634,685
截至2026年6月30日止六個月					
於2026年1月1日	272,835	367,904	(5,571)	(8,276)	626,892
從保留盈餘劃撥	—	22,988	—	—	22,988
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	(136,723)	—	—	—	(136,723)
價值變動—稅收影響	34,181	—	—	—	34,181
貨幣折算差異	—	—	—	(204)	(204)
於2026年6月30日	170,293	390,892	(5,571)	(8,480)	547,134

16 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

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

16 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：

	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(附註24)	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。

中期財務資料附註(續)

17 銀行借款

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
非流動負債		
長期銀行借款		
— 有抵押(a)	1,393,500	488,000
— 無抵押有擔保(b)	80,000	129,800
— 集團公司內擔保	60,000	135,000
— 無抵押	500	2,310
	1,534,000	755,110
減：一年內到期的長期銀行借款	(109,500)	(206,310)
	1,424,500	548,800
流動負債		
短期銀行借款		
— 有抵押(a)	233,000	104,000
— 無抵押有擔保(b)	2,005,350	1,743,800
— 有集團內子公司給予的擔保	68,000	79,000
— 無抵押	1,072,421	1,368,545
一年內到期的長期銀行借款	109,500	206,310
	3,488,271	3,501,655
	4,912,771	4,050,455

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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
於1月1日	4,050,455	3,708,948
增加額	4,020,771	3,027,864
還款額	(3,158,455)	(2,757,338)
於6月30日	4,912,771	3,979,474

(a) 本集團用作銀行借款抵押之資產如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
開發中物業	2,022,117	847,269
土地使用權資產	183,670	433,670
物業、廠房及設備	557,927	350,002
	2,763,714	1,630,941

(b) 此等借款之擔保人如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元	2025年 12月31日 人民幣千元
本公司	2,075,350	1,863,600
本公司和非控制性權益(聯合)	10,000	10,000
	2,085,350	1,873,600

(c) 銀行借款之賬面值主要以人民幣結算。於2026年6月30日之加權平均實際年利率為2.40%(於2025年12月31日：2.59%)。

中期財務資料附註(續)

18 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
利息收入來自		
— 投資性金融資產	43,618	49,712
— 對項目經理和合營企業借款	17,813	14,259
	61,431	63,971

19 其他利得－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 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(附註8)	(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
	15,171	29,051

- (a) 期內，本集團附屬公司湖北省建工第三建設有限公司及湖北省建工工業設備安裝有限公司分別確認土地、房屋拆遷補償收入人民幣20,995,000元及人民幣30,886,000元。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

20 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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
建築服務之成本	3,741,475	4,088,870
僱員福利開支	1,518,016	1,595,142
出售物業之成本	1,291,539	1,338,774
使用的原材料及消耗品	603,143	993,261
折舊和攤銷費用	115,525	132,038
開發中物業減值撥備的(轉回)/計提	815	(54,166)
已完工之待售物業減值撥備的計提	75,759	82,875
製成品及在產品的存貨變動	(7,695)	22,475
研究及開發費用	22,834	22,381
樓宇之經營租賃開支	3,344	5,398
其他	221,618	191,668
	7,586,373	8,418,716

21 融資成本－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
財務收益：		
持以現金管理的金融資產利息收入	9,103	8,785
融資成本：		
銀行借款和租賃負債的利息	(39,400)	(50,219)
減：開發中物業的資本化利息	21,314	38,635
減：在建工程的資本化利息	756	1,626
	(17,330)	(9,958)
融資活動淨外匯(虧損)/收益	(11,942)	(2,525)
	(29,272)	(12,483)
融資(成本)/收益－淨額	(20,169)	(3,698)

中期財務資料附註(續)

22 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 人民幣千元	2025年 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
	165,243	101,550
遞延稅項	(24,816)	347
	140,427	101,897

23 每股盈利／(虧損)

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
本公司所有者應佔盈利／(虧損)(人民幣千元)	(71,277)	140,981
已發行普通股的加權平均數(千股)	520,663	520,663
每股基本盈利(人民幣元)	(0.14)	0.27

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，故每股攤薄盈利與每股基本盈利一致。

24 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6月30日止六個月：零)。

2026年3月27日，董事會建議就2025年度(2024年：每股0.12人民幣)向每股派發末期股息0.085人民幣，該股息來自公司的保留盈餘賬戶，並已獲得公司股東在2026年6月18日舉行的年度股東大會上準予。

中期財務資料

中期財務資料附註(續)

25 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	889,986
就借款向一家聯營公司提供的擔保(b)	50,000	99,980
	1,151,032	989,966

(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。

26 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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
銷售貨品	18,973	7,030
提供建築服務	12,863	476
租金收入	1,450	419
購入技術諮詢服務	8,978	123
購入建築材料	40,341	37,620

(b) 與合營企業的期末結餘

	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	66,781	25,641
貿易應付款	86,043	94,094

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C3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
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司

釋義

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2026年6月30日止六個月
非上市股份	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元之非上市股份，以人民幣認購