

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA TIANBAO GROUP DEVELOPMENT COMPANY LIMITED 中國天保集團發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1427)

截至2020年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益		
— 房地產開發及其他業務	1,435,452	1,294,539
— 建築承包業務	1,933,889	1,365,498
毛利	628,099	682,420
年內溢利	331,671	317,710
	人民幣元	人民幣元
每股盈利	0.42	0.51

末期股息

董事局並不建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息(截至2019年12月31日止年度：無)。

年度業績

中國天保集團發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製截至2020年12月31日止年度(「報告期」或「本年度」)的綜合業績連同截至2019年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
收益	4	3,369,341	2,660,037
銷售成本		<u>(2,741,242)</u>	<u>(1,977,617)</u>
毛利		628,099	682,420
其他收入及收益	4	26,537	13,786
銷售及分銷開支		(1,172)	(3,220)
行政開支		(55,678)	(78,038)
金融及合同資產減值虧損淨額		(40,132)	(24,274)
投資物業的公平值(虧損)/收益		(700)	4,700
按公平值計入損益的金融資產公平值 收益/(虧損)		22,276	(910)
其他開支		(1,252)	(2,673)
融資成本		<u>(37,679)</u>	<u>(21,788)</u>
持續經營業務所得除稅前溢利	5	540,299	570,003
所得稅開支	6	<u>(208,628)</u>	<u>(252,231)</u>
持續經營業務所得年內溢利		331,671	317,772
已終止經營業務			
已終止經營業務所得年內虧損	7	<u>-</u>	<u>(62)</u>
年內溢利		<u>331,671</u>	<u>317,710</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<u>331,671</u>	<u>317,710</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄			
-就年內溢利		<u>人民幣0.42元</u>	<u>人民幣0.51元</u>
-就持續經營業務所得溢利		<u>人民幣0.42元</u>	<u>人民幣0.51元</u>

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內溢利	<u>331,671</u>	<u>317,710</u>
其他全面收入		
於其後期間可能會重新分類至損益之 其他全面收入：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(14,773)</u>	<u>1,085</u>
於其後期間可能會重新分類至損益之 其他全面收入淨額	<u>(14,773)</u>	<u>1,085</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面收入：		
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資：		
公平值變動	<u>(5,000)</u>	<u>7,000</u>
所得稅影響	<u>1,250</u>	<u>(1,750)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>(18,523)</u>	<u>6,335</u>
年內全面收入總額	<u>313,148</u>	<u>324,045</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>313,148</u>	<u>324,045</u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		230,903	218,978
投資物業		140,400	141,100
使用權資產		11,298	12,662
其他無形資產		1,930	1,788
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資		138,000	143,000
按公平值計入損益的金融資產		205,687	184,655
遞延稅項資產		78,373	69,136
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		806,591	771,319
流動資產			
存貨		-	16
貿易應收款項	10	515,034	408,999
合同資產		1,306,539	1,221,868
在建物業		2,162,785	2,437,886
已竣工持作出售物業		885,530	340,122
預付款項、其他應收款項及其他資產		310,632	475,000
可收回稅項		24,612	15,074
已質押存款		264,978	130,417
現金及現金等價物		183,919	321,909
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		5,654,029	5,351,291

綜合財務狀況表(續)

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	11	2,075,486	1,701,274
其他應付款項及應計費用		1,952,157	2,194,094
計息銀行借款		348,000	619,000
租賃負債		963	1,004
應付稅項		535,679	349,489
流動負債總值		4,912,285	4,864,861
流動資產淨值		741,744	486,430
總資產減流動負債		1,548,335	1,257,749
非流動負債			
計息銀行借款		232,450	170,000
租賃負債		—	963
非流動負債總值		232,450	170,963
資產淨值		1,315,885	1,086,786
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		7,281	7,281
儲備		1,308,604	1,079,505
		1,315,885	1,086,786
總權益		1,315,885	1,086,786

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

1. 公司及集團資料

中國天保集團發展有限公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司的香港主要營業地點為香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3326室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團主要從事(i)提供建築承包(ii)房地產開發及其他。

董事認為，本公司的控股公司及最終控股公司為吉祥國際實業有限公司，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。

2.1 編製基準

該等財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。除投資物業及股本投資按公平值計量外，該等財務報表乃按歷史成本慣例編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。除另有說明外，所有價值均按四捨五入原則計至最接近之千位。

2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度財務報表首次採納2018年財務報告概念框架及以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革
國際財務報告準則第16號的修訂	新型冠狀病毒相關租金寬免(提早採納)
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂	重大的定義

下文列出2018年財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則的性質和影響：

- (a) 2018年財務報告概念框架(「概念框架」)就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。概念框架包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。該等框架亦闡明瞭管理，審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無產生任何重大影響。
- (b) 國際財務報告準則第3號修訂本對業務定義進行了澄清並提供額外指引。該項修訂澄清，倘一組整合的活動和資產要構成業務，其必須至少包括一項投入和一項實質性過程，並共同顯著促進創造產出的能力。業務可以不具備所有創造產出所需的投入和過程。該修訂刪除了對市場參與者是否有能力購買業務並能持續產生產出的評估，轉而重點關注所取得的投入和所取得的實質性過程是否共同顯著促進創造產出的能力。該修訂縮小了產出的定義範圍，重點關注向顧客提供的商品或服務、投資收益或其他日常活動收入。此外，該修訂為企業評估所取得的過程是否為實質性過程提供指引並引入可選的公平值集中度測試，以允許對所取得的一組活動和資產是否不構成業務進行簡化評估。本集團已就於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件提前採納該修訂本。該修訂本對本集團的財務狀況及表現並無產生任何影響。
- (c) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂解決銀行同業拆息改革對以替代無風險利率取代現行利率基準之前的期間的財務報告問題之影響。該等修訂提供可在替換引入替代無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂本對本集團財務狀況及表現並無影響。
- (d) 國際財務報告準則第16號修訂本為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就新冠病毒直接導致的租金寬減應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於新冠病毒直接導致的租金寬減，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃代價與緊接該變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)其他租賃條款及條件並無實質變動。該等修訂本於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並將追溯應用。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無產生任何重大影響。
- (e) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂提供了新的重要性定義。新定義規定，如果可合理預計漏報、錯報或掩蓋某信息將影響通用目的財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則該信息具有重要性。該等修訂澄清，重要性將取決於信息的性質或規模，或兩者兼而有之。倘錯誤陳述資料可合理預期地會對主要使用者作出的決策造成影響，則有關錯誤陳述資料屬重大。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於本財務報表應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號的修訂	概念框架之提述 ²
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革—第二階段 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營公司間資產出售或注資 ⁴
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合約 ^{3、6}
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為即期或非即期 ^{3、5}
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：未作擬定用途前之所得款項 ²
國際會計準則第37號的修訂	虧損合約—達成合約之成本 ²
國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號相應闡釋範例及國際會計準則第41號的修訂 ²

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

⁵ 作為國際會計準則第1號之修訂的結果，國際詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

⁶ 作為於2020年6月頒佈的國際財務報告準則第17號之修訂的結果，於2023年1月1日之前開始的年度期間，國際財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號的暫時豁免

預期將適用於本集團之該等國際財務報告準則之進一步資料於下文載述。

國際財務報告準則第3號之修訂旨在以2018年6月頒佈的引用財務報告概念框架取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就國際財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於國際會計準則第37號或國際(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自2022年1月1日起提前採納該等修訂。由於該等修訂提前適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂的影響。

當現有利率基準被可替代無風險利率替代方案替代時，國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號之修訂解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。第二階段之修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過國際財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，但實體毋須重述比較資料。預期該等修訂對本集團的財務報表不會產生任何重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年版)的修訂針對國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年版)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂已前瞻應用。香港會計師公會已於2016年1月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年版)的修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

國際會計準則第1號的修訂澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於實體符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。實體必須將該等資產的出售所得款項計入當期損益。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用實體於首次採用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間的期初或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第37號的修訂澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際財務報告準則第41號之修訂本。預計適用於本集團的該等修訂本詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂本應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期間開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號隨附之範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用國際財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑。

3. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團根據其產品及服務劃分各業務單位並擁有如下兩個可呈報經營分部：

- (a) 建築承包—該分部從事作為樓宇建築項目、基礎設施建築項目及物業投資的總承建商提供有關建築工程的服務；及
- (b) 房地產開發及其他—該分部從事房地產銷售並提供與房地產有關的服務。

管理層會分別監察本集團經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現乃按可呈報分部溢利／虧損(以持續經營之除稅前溢利計量)評估。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方銷售所用的售價進行交易。

截至2020年12月31日止年度	建築承包 人民幣千元	房地產 開發及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益(附註4)			
銷售予外部客戶	1,933,889	1,435,452	3,369,341
分部間銷售	<u>609,696</u>	<u>-</u>	<u>609,696</u>
總收益	2,543,585	1,435,452	3,979,037
對賬：			
對銷分部間銷售—持續			<u>(609,696)</u>
來自持續經營業務的收益			<u>3,369,341</u>
分部業績	48,042	588,518	636,560
對賬：			
對銷分部間業績—持續			<u>(96,261)</u>
來自持續經營業務的除稅前溢利			<u>540,299</u>
分部資產	6,533,409	8,100,367	14,633,776
對賬：			
對銷分部間應收款項			<u>(8,173,156)</u>
總資產			<u>6,460,620</u>
分部負債	3,950,335	6,393,907	10,344,242
對賬：			
對銷分部間應付款項			<u>(5,199,507)</u>
總負債			<u>5,144,735</u>
其他分部資料：			
折舊及攤銷	903	6,940	7,843
於綜合損益表確認之減值虧損淨額	36,225	3,907	40,132
資本開支*	<u>2,723</u>	<u>15,445</u>	<u>18,168</u>

截至2019年12月31日止年度	建築承包 人民幣千元	房地產 開發及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益 (附註4)			
銷售予外部客戶	1,365,498	1,294,539	2,660,037
分部間銷售	<u>540,606</u>	<u>-</u>	<u>540,606</u>
總收益	1,906,104	1,294,539	3,200,643
對賬：			
對銷分部間銷售—持續			<u>(540,606)</u>
來自持續經營業務的收益			<u>2,660,037</u>
分部業績	30,974	540,950	571,924
對賬：			
對銷分部間業績—持續			<u>(1,921)</u>
來自持續經營業務的除稅前溢利			<u>570,003</u>
分部資產	4,708,750	8,944,276	13,653,026
對賬：			
對銷分部間應收款項			<u>(7,530,416)</u>
總資產			<u>6,122,610</u>
分部負債	3,509,968	6,594,219	10,104,187
對賬：			
對銷分部間應付款項			<u>(5,068,363)</u>
總負債			<u>5,035,824</u>
其他分部資料：			
折舊及攤銷	1,223	4,531	5,754
於綜合損益表確認／(撥回)之減值虧損淨額	25,525	(1,251)	24,274
資本開支*	<u>1,538</u>	<u>59,335</u>	<u>60,873</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及無形資產。

地區資料

(a) 來自外部客戶的收益

本集團的絕大部分收益來自中華人民共和國(「中國」)，因此地區資料被視為非必需。

(b) 非流動資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
香港	939	1,964
中國內地	<u>383,592</u>	<u>372,564</u>
	<u>384,531</u>	<u>374,528</u>

上述持續經營業務的非流動資產資料乃基於資產的所在地且不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶的資料

持續經營業務所得收益中約人民幣400,834,000元(2019年：人民幣380,787,000元)乃產生自建築承包分部向一名單一客戶作出的銷售，包括向受該客戶共同控制的一組實體的銷售。

4. 收益、其他收入及收益

收益、其他收入及收益之分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶合同收益	3,360,636	2,650,169
其他來源的收益		
來自投資物業經營租賃的租金收入總額：		
其他租賃付款(包括固定付款)	<u>8,705</u>	<u>9,868</u>
	<u>3,369,341</u>	<u>2,660,037</u>

客戶合同收益

(a) 分類收益資料

截至2020年12月31日止年度

	建築承包 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型			
建築承包	1,933,889	–	1,933,889
房地產開發	–	1,426,747	1,426,747
客戶合同總收益	<u>1,933,889</u>	<u>1,426,747</u>	<u>3,360,636</u>
地區市場			
中國內地	<u>1,933,889</u>	<u>1,426,747</u>	<u>3,360,636</u>
收益確認時間			
於時間點轉移商品	–	1,426,747	1,426,747
隨時間轉移服務	1,933,889	–	1,933,889
客戶合同總收益	<u>1,933,889</u>	<u>1,426,747</u>	<u>3,360,636</u>

截至2019年12月31日止年度

	建築承包 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型			
建築承包	1,365,498	–	1,365,498
房地產開發	–	1,284,671	1,284,671
客戶合同總收益	<u>1,365,498</u>	<u>1,284,671</u>	<u>2,650,169</u>
地區市場			
中國內地	<u>1,365,498</u>	<u>1,284,671</u>	<u>2,650,169</u>
收益確認時間			
於時間點轉移商品	–	1,284,671	1,284,671
隨時間轉移服務	1,365,498	–	1,365,498
客戶合同總收益	<u>1,365,498</u>	<u>1,284,671</u>	<u>2,650,169</u>

下表載列來自客戶合同收益與分部資料所披露金額的對賬：

截至2020年12月31日止年度

分部	建築承包 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合同收益			
外部客戶	1,933,889	1,426,747	3,360,636
分部間銷售	<u>609,696</u>	<u>-</u>	<u>609,696</u>
	2,543,585	1,426,747	3,970,332
分部間對銷	<u>(609,696)</u>	<u>-</u>	<u>(609,696)</u>
客戶合同總收益	<u><u>1,933,889</u></u>	<u><u>1,426,747</u></u>	<u><u>3,360,636</u></u>

截至2019年12月31日止年度

分部	建築承包 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合同收益			
外部客戶	1,365,498	1,284,671	2,650,169
分部間銷售	<u>540,606</u>	<u>-</u>	<u>540,606</u>
	1,906,104	1,284,671	3,190,775
分部間對銷	<u>(540,606)</u>	<u>-</u>	<u>(540,606)</u>
客戶合同總收益	<u><u>1,365,498</u></u>	<u><u>1,284,671</u></u>	<u><u>2,650,169</u></u>

下表列示於本報告期間確認且於報告期初計入合同負債並從過往期間已履行履約責任確認的收益金額：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
報告期初計入合同負債的已確認收益：		
建築承包	114,273	79,281
房地產開發	<u>1,227,799</u>	<u>774,765</u>
	<u><u>1,342,072</u></u>	<u><u>854,046</u></u>

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

建築承包

履約責任於提供服務時隨時間達成，且付款一般於開票日期起計30天內到期應付。客戶會保留付款之若干百分比直至保留期結束為止，因本集團獲得最終付款之權利乃取決於客戶在合同訂明之一定期間內對服務質素表示滿意後方可作實。

房地產開發

當客戶取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權並且本集團有收取付款的現有權利且可能收取代價時，則履約責任獲達成。

於12月31日分配予剩餘履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格金額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
一年內	2,598,702	3,695,944
一年後	1,886,782	1,212,384
	<u>4,485,484</u>	<u>4,908,328</u>

分配予剩餘履約責任且預期於一年後確認為收益的交易價格金額與建築服務有關，其履約責任於五年內履行，而與物業開發有關者則於兩年內履行。所有其他分配予剩餘履約責任的交易價格金額預期將於一年內確認為收益。上述所披露的金額並不包括受約束的可變代價。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	1,811	992
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資之股息收入	9,667	10,845
按公平值計入損益的金融資產之股息收入	2,872	—
政府補助	11,495	—
	<u>25,845</u>	<u>11,837</u>
收益		
出售附屬公司所得收益	—	1,534
其他	692	415
	<u>692</u>	<u>1,949</u>
	<u>26,537</u>	<u>13,786</u>

5. 持續經營業務所得除稅前溢利

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建築承包成本	1,839,523	1,292,724
房地產開發及其他成本	901,719	684,893
物業、廠房及設備折舊	6,173	5,029
使用權資產折舊	1,364	578
其他無形資產攤銷	306	147
經營租賃項下最低租賃付款	98	65
不計入租賃負債計量的租賃付款	1,097	93
核數師酬金	1,700	1,600
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員酬金)：		
－工資、薪金及津貼	12,667	12,138
－社會保險	3,997	4,672
－福利及其他開支	1,854	673
	18,518	17,483
貿易應收款項減值淨額	34,839	13,604
合同資產減值淨額	1,527	11,835
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產 減值虧損/(減值虧損撥回)	3,766	(1,165)
	40,132	24,274
投資物業公平值變動	700	(4,700)
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資之 股息收入	(9,667)	(10,845)
按公平值計入損益的金融資產之股息收入	(2,872)	-
銀行利息收入	(1,811)	(992)
出售物業、廠房及設備項目收益	-	(8)

6. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本公司及本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於年內現時並無於香港產生任何應課稅溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須根據中國企業所得稅法按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅(「土地增值稅」)乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他房地產開發開支)。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由地方稅務局進行最終審核及批准。

若幹已售出物業的附屬公司須繳納土地增值稅，其乃根據有關地方稅務局批准的核定徵收按物業收益的5%計算。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅	119,777	184,850
中國土地增值稅	96,838	143,476
遞延所得稅	(7,987)	(76,095)
	<u>208,628</u>	<u>252,231</u>
持續經營業務之年內稅項開支總額	<u>208,628</u>	<u>252,231</u>

7. 已終止經營業務

於2018年，本集團決定向關聯方及第三方出售若干附屬公司之全部權益(統稱「出售組別」)，以將本集團經營的其他業務與其主營業務加以區分。於2018年12月31日，出售組別被分類為持作出售的出售組別及已終止經營業務。隨著出售組別被分類為已終止經營業務，相關業務不再計入經營分部資料附註。出售出售組別於2019年內完成。

各年內出售組別的業績呈列如下：

	2019年 人民幣千元
收益	339
銷售成本	(321)
其他收入及收益	-
行政開支	(87)
金融資產及合同資產減值虧損撥回淨額	<u>7</u>
已終止經營業務的除稅前虧損	(62)
所得稅開支	<u>-</u>
已終止經營業務的年內虧損	<u><u>(62)</u></u>

出售組別所產生淨現金流量如下：

	2019年 人民幣千元
經營活動	(778)
投資活動	-
融資活動	<u>(1,666)</u>
淨現金流出	<u><u>(2,444)</u></u>

8. 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中期—每股普通股0.05港元(2019年：零)	<u><u>36,426</u></u>	<u><u>-</u></u>

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額的計算乃基於母公司普通權益持有人應佔年內溢利以及年內已發行794,502,000股(2019年:627,967,000股)普通股(經調整以反映年內根據股份獎勵計劃購買的加權平均數目股份)。

本集團於截至2020年12月31日止年度並無潛在攤薄已發行普通股。

每股盈利乃基於以下項目計算：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔溢利：		
來自持續經營業務	331,671	317,772
來自已終止經營業務	—	(62)
	<u>331,671</u>	<u>317,710</u>
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>331,671</u>	<u>317,710</u>
	股數	
	2020年	2019年
股份		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均股數	<u>794,502,000</u>	<u>627,967,000</u>

10. 貿易應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	574,022	433,148
減值	(58,988)	(24,149)
	<u>515,034</u>	<u>408,999</u>

貿易應收款項主要指建築承包的應收款項。合同工程應收款項的付款條款於有關合同中訂明。本集團與其客戶的貿易條款主要為信貸。本集團給予的信貸期為三至六個月，惟下文詳述的應收質保金除外。本集團對其尚未清償應收款項維持嚴格控制，並設有信貸監控部門以盡量減低信貸風險。高級管理層定期審閱逾期結餘。考慮到上述各項及本集團之貿易應收款項乃與大量多元化客戶有關，故並無重大信貸風險集中之情況。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增值。貿易應收款項為免息。

於報告期末，本集團到期應結算的應收質保金如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入貿易應收款項的質保金	10,002	6,730
減值撥備	<u>(2,537)</u>	<u>(770)</u>
計入貿易應收款項的質保金淨額	<u><u>7,465</u></u>	<u><u>5,960</u></u>

本集團於報告期間末按發票日期並扣除虧損撥備計算的貿易應收款項(質保金除外)的賬齡分析如下：

貿易應收款項(不包含應收質保金)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	274,309	330,389
1年至2年	234,923	64,311
2年至3年	34,092	8,187
超過3年	<u>20,696</u>	<u>23,531</u>
	<u><u>564,020</u></u>	<u><u>426,418</u></u>

計入貿易應收款項的應收質保金指於1至5年保證期屆滿後，本集團無條件收取的權利。

於報告期末按發票日期及扣除虧損撥備之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	272,007	332,839
1年至2年	209,937	57,959
2年至3年	29,699	6,455
超過3年	<u>3,391</u>	<u>11,746</u>
	<u><u>515,034</u></u>	<u><u>408,999</u></u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	24,149	10,545
減值虧損淨額	<u>34,839</u>	<u>13,604</u>
於年末	<u><u>58,988</u></u>	<u><u>24,149</u></u>

11. 貿易應付款項

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
6個月內	1,259,508	863,373
6個月至1年	127,757	203,163
1年至2年	518,189	441,787
2年至3年	158,673	132,216
超過3年	11,359	60,735
	<u>2,075,486</u>	<u>1,701,274</u>

貿易應付款項為不計息且一般根據工程進度結算。

12. 出售附屬公司

	2019年 人民幣千元
以下各項已出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	56
無形資產	7
現金及銀行結餘	1,675
貿易應收款項	2,163
合同資產	36
預付款項、按金及其他應收款項	67,807
貿易應付款項	(2,465)
其他應付款項及應計費用	(10,990)
應付稅項	(82)
非控股權益	—
	<u>58,207</u>
出售附屬公司收益	<u>1,534</u>
	<u>59,741</u>
支付方式：	
其他應收款項	—
現金	59,741
	<u>59,741</u>

就出售附屬公司的現金及現金等價物淨流入的分析如下：

	2019年 人民幣千元
現金代價	60,541
出售的現金及現金等價物	<u>(1,675)</u>
就出售附屬公司的現金及現金等價物淨流出	<u>58,866</u>

管理層討論及分析

本集團為一家位於中國河北省涿州市的房地產開發商及建築公司。本集團從事廣泛的房地產開發活動，如規劃設計、建設工程、物業銷售、投資及運營。

主要從事下列業務：

- 房地產開發業務。作為房地產開發商，本集團主要從事開發及銷售住宅物業及租賃及經營投資物業。
- 建築承包業務。作為建築公司，本集團主要以總承建商身份，為樓宇建築項目、基礎設施建築項目及工業及商業建築項目提供建築承包服務。

財務業績

截至2020年12月31日止年度，本集團之收益及淨利潤分別為約人民幣3,369百萬元(2019年：人民幣2,660百萬元)及約人民幣332百萬元(2019年：人民幣318百萬元)。

業務回顧

本集團截至2020年12月31日止年度之收益增加26.7%至約人民幣3,369百萬元(2019年：人民幣2,660百萬元)。收益增加主要是由於物業銷售完成後確認銷售額有所增加，房地產開發業務的銷售收入增加所致；以及建築承包業務完成較多工程，項目量及項目規模增加，該分部收益增加。

新型冠狀病毒於2020年期間大流行，疫情期間人群不能聚集，業務人員外出拓展業務受到影響。建築承包業務新簽合同量受影響，客戶對於項目的落實、審批延後。本集團於各項目加設防疫措施，導致成本輕微上升，對淨利潤於年內沒有重大影響。

本集團的淨利潤約人民幣332百萬元(2019年：人民幣318百萬元)，較去年上升4.4%，主要由於本年度房地產開發業務及建築承包業務總收益增加，2020年未有產生上市費用和所得稅費用減少。

於2020年12月31日，本集團的淨資產值約人民幣1,316百萬元(2019年：人民幣1,087百萬元)。持有銀行存款約人民幣449百萬元(2019年：人民幣452百萬元)。總銀行貸款約人民幣580百萬元(2019年：人民幣789百萬元)。於2020年12月31日，本集團的債務淨額(總借貸扣除銀行存款)約人民幣131百萬元(2019年：人民幣337百萬元)。本集團的淨資產值與債務淨額較去年同期有明顯的改善，上述的財務指標顯示本集團的財務狀況維持穩健狀態。

下表載列於所示年度本集團按業務分部劃分的收益明細：

分部	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)
房地產開發及其他業務	1,435,452	42.6	1,294,539	48.7
建築承包業務	1,933,889	57.4	1,365,498	51.3
總計	<u>3,369,341</u>	<u>100.0</u>	<u>2,660,037</u>	<u>100.0</u>

下文載列本集團按業務分類回顧。

(i) 房地產開發及其他業務

本集團的房地產開發業務包括(i)住宅物業的開發及銷售以及(ii)投資物業租賃及經營。本集團的收益來自銷售住宅物業及投資物業的租金收入。截至2020年12月31日，本集團已擁有包含20個房地產項目的多元化組合，其中包括十八項住宅物業、一項投資物業及一間酒店，其全部由本集團擁有及開發。20個房地產項目當中7個項目位於涿州，其餘13個項目位於張家口。於該等20個項目中，有10個為已竣工項目、7個為在建項目及3個為持作未來開發項目。截至2020年12月31日，本集團擁有的土地儲備總建築面積約為1,986,481平方米，包括(i)未出售可銷售總建築面積約為158,038平方米及持作物業投資的可出租建築面積約為44,336平方米的已竣工物業，佔本集團總土地儲備約10.2%；(ii)總規劃建築面積約為964,537平方米的在建物業，佔本集團總土地儲備約48.6%；及(iii)總規劃建築面積約為819,570平方米的持作未來開發的物業，佔本集團總土地儲備約41.2%。

下表載列於所示年度按業務線及收入性質劃分的來自房地產開發業務的收益明細：

		截至12月31日止年度			
業務線	收入性質	2020年		2019年	
		收益 人民幣 千元	佔總收益 百分比 (%)	收益 人民幣 千元	佔總收益 百分比 (%)
房地產開發銷售	住宅物業銷售	1,426,747	99.4	1,284,671	99.2
商業物業投資及 營運	租金收入	8,705	0.6	9,868	0.8
總計		<u>1,435,452</u>	<u>100.0</u>	<u>1,294,539</u>	<u>100.00</u>

本集團的土地儲備主要位於發展潛力較大的涿州及張家口。以下是項目的簡介：

涿州地區項目

天保綠城

項目位於涿州冠雲路北側、徐一村西側，總佔地面積33,764.1平方米。項目交通便利，連接京石高鐵、京港澳高速。項目建築面積約105,000平方米，包括高層住宅、商業物業及停車場。截至2020年12月31日止，天保綠城已推出872套，售出784套。

明陽一期

項目位於涿州碼頭鎮北西郭村，週邊交通便利，可透過京港澳高速、京石高鐵到達項目區域。項目佔地面積約17,593.3平方米，建築面積約48,000平方米，包括高層住宅，合共480套；截至2020年12月31日止，明陽一期已售出446套。項目已於本年內陸續交付買家。

天保智慧建築科技園

項目位於涿州永濟東路與鵬程大街交叉口，佔地面積58,610.9平方米，建築面積約310,000平方米。涿州市高鐵站距離項目約6公里，北京大興國際機場直線距離項目約17公里，北京大興國際機場涿州城市航站樓距離項目約1公里。本項目是集商務辦公、企業總部辦公、商業、微影吧、餐飲、會議於一體的高端綜合體。項目整體房源約4,100套，目前項目在建中。2021年初已開始預售。

保鑫國際大廈

項目位於涿州開發區冠雲東路33號，總佔地面積17,792.4平方米。保鑫國際大廈是集辦公、商務等功能於一體的綜合性商務建築。項目建成後屢次獲獎；2018年獲得建築業「魯班獎」，2019年獲得房地產業「廣廈獎」。保鑫國際大廈為本集團帶來穩定的租金收入。

張家口地區項目

天保新城

項目位於張北縣核心區域，張北縣中都大街與興和路交匯處。佔地面積約230,000平方米，總建築面積約600,000平方米。分為三期進行開發建設，以高層、小高層建築為主，由住宅樓46棟、小區會所、幼兒園、中都銀座大型商業綜合體構成。截至2020年12月31日止，天保新城一二期只餘下少量未售部份，三期未售約273套。

天保新城—張北中都銀座

項目位於天保新城住宅小區西北方，主要由2棟高層公寓、辦公樓以及商業裙房組成為張北縣地標性建築。該項目是集商場、影院、餐飲、會議、辦公、酒店、休閒商務等功能於一體的綜合型高端商業大廈，總建築面積約86,690.5平方米。其中商場部份命名為天保廣場，天保廣場是一所5層樓的多元化購物熱點，有超級市場、生活化商店、餐飲及電影院，已於2020年12月開幕。該項目其餘部份將於2021年內竣工。

張北縣福馨苑棚戶區改造項目

福馨苑住宅小區是響應張北縣政府棚戶區改造民生工程而建設的項目，位於張北縣計生局北側，京都大街東側。2017年9月開工建設，共計1,272套。可售住宅1,252套，商業20套。於2020年，住宅已開始交付給買家。

天保雪絨花都

項目位於蔚縣經濟開發區北側，南至城市規劃路，北靠雪絨花大道，東至工業街，西至城市規劃路之住宅及商業項目，包括住宅社區及商業配套。佔地面積約155,000平方米，總建築面積約430,000平方米。將在這裡建設星級酒店、五A級寫字樓、高端社區，打造集商業辦公、地標性建築、居住、餐飲、娛樂於一身的多功能、高效率城市區域綜合體。天保雪絨花都可售住宅1,228套，已於2019年開始預售，截至2020年12月31日止，已售出685套。

天保鉞悅灣

項目位於蔚縣縣城西南，東臨西外環路，西臨前進西路，南臨和平西路，北臨李堡子村。項目包括小高層住宅、高層住宅及商業物業。佔地面積約81,815平方米，總規劃建築面積約193,000平方米。建築工程於2019年動工，2020年開始預售，天保鉞悅灣可售住宅705套，已售出302套。

天保京北健康城

項目位於懷來縣燕山文化新城土木鎮土木村，毗鄰官廳湖，景觀資源得天獨厚；同時緊鄰京藏、京新高速、110國道和京張高鐵，屬首都半小時生活圈。項目分別包括住宅部份，名為天保湖山大院；商業部份包括公寓及醫院，名為京北健康城。總佔地面積約200,000平方米，規劃建築面積約532,000平方米。天保湖山大院規劃興建31棟住宅樓，於2020年中已動工興建，2020年底開始預售。京北健康城為醫療保健項目包括公寓及醫院，提供養老及醫療等配套設施。公寓部份有5棟智慧健康公寓，建築可售面積約60,000平方米；醫院部份為一所13層建築物，建築面積約60,000平方米。公寓部份於2020年中開始預售。

海子窪酒店

項目位於張家口市張北縣，為一個在建項目。截至2020年12月31日止，本集團並未開始經營海子窪酒店且正處於為該項目獲取必要許可證階段。其位置便利，位於河北省張家口的那蘇圖度假村附近。海子窪酒店佔地總面積將約為52,237.0平方米及預期總建築面積約為57,460.7平方米。海子窪酒店由本集團全資擁有且本集團計劃聘用一知名酒店運營商對該酒店進行管理。

土地儲備

下表載列本集團截至2020年12月31日按地理位置劃分的土地儲備建築面積之明細：

地區	已竣工		在建	未來開發	總土地 儲備	按 地理地區 位置劃分 佔總土地 儲備 百分比 (%)
	未出售 可銷售 建築面積 (平方米)	持作 物業投資 可出租 建築面積 (平方米)				
涿州	35,775	44,336	134,658	175,435	390,204	19.6
張家口	122,263	—	829,879	644,135	1,596,277	80.4
總計	<u>158,038</u>	<u>44,336</u>	<u>964,537</u>	<u>819,570</u>	<u>1,986,481</u>	<u>100.0</u>

商業物業投資及營運

本集團擁有及營運本集團開發的保鑫國際大廈作長期投資用途，持有該物業以獲得資本增值及租金收入。截至2020年12月31日止年度，本集團來自投資物業經營租賃的租金收入約為人民幣8.7百萬元(2019年：約人民幣9.9百萬元)。

保鑫國際大廈是位於河北省涿州市的辦公樓宇。本集團於2016年開始保鑫國際大廈之商業運營，並一直取得穩定租金收入。

(ii) 建築承包業務

本集團自1998年起一直從事建築承包業務，作為樓宇、基礎設施及工業及商業建築項目，如鋼結構和古建築修繕的總承建商，大部分收益產生自該業務。截至2020年12月31日止年度，本集團主要自京津冀地區(主要位於河北省)的建築項目產生大部分建築承包收益。本集團於其他地理位置的建築項目主要位於北京、四川、安徽及江西省。建築項目的未完成合同總金額為約人民幣3,769百萬元。

下表載列本集團於所示年度按地區劃分的建築承包業務收益明細：

地區	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	收益	佔總收益	收益	佔總收益
人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	
	(%)		(%)	
京津冀	1,370,374	70.9	930,044	68.1
其他	563,515	29.1	435,454	31.9
	<u>1,933,889</u>	<u>100.0</u>	<u>1,365,498</u>	<u>100.0</u>

本集團承接大多數該等建築項目時均以總承建商身份行事。作為總承建商，本集團會開展建築項目的所有重大方面，包括樓宇建築、地基工程、幕牆建設、建築裝飾及防火項目。本集團亦須負責委聘分包商為建築項目提供建築服務及勞動力、與工程各方協調合作、提供主要設備及機械、採購原材料及確保建築工程按時完成。本集團相信，作為總承建商承接建築項目即表明出本集團的整體能力且對本集團的持續成功極為重要。於2017年獲授特級資質後，本集團能夠並預期繼續能夠承接全國範圍內複雜程度及回報均較高的大規模樓宇建築項目，並能就於集團的服務收取溢價。

除作為總承建商承接的建築承包外，本集團亦承接由其他總承建商或項目擁有人直接分包的專業建築項目，如建築裝修裝飾工程、鋼結構工程及建築幕牆工程項目。

項目類型

本集團的建築承包業務主要包括(i)樓宇建築及(ii)工業、商業及基礎設施建築。下表載列於所示年度本集團按項目類型劃分的建築承包業務所得收益明細：

項目類型	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)
樓宇建築	1,203,360	62.2	866,154	63.4
工業、商業及 基礎設施建築	<u>730,529</u>	<u>37.8</u>	<u>499,344</u>	<u>36.6</u>
總計	<u><u>1,933,889</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,365,498</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

本集團為樓宇建築項目提供樓宇建設工程及相應的樓宇服務。樓宇建築客戶主要為房地產開發商及地方政府實體。

除本集團的核心業務樓宇建築外，本集團亦為市政及公共基礎設施項目提供建築承包服務。本集團的基礎設施建築項目主要包括城市道路、橋樑、水供應及處理設施、城市管線、城市廣場及街道照明。本集團的基礎設施建築客戶主要為當地政府實體。

本集團亦不斷承接工業及商業建築承包項目，主要包括鋼結構、園藝樓宇、工業建築及古建築修繕項目。本集團的工業及商業建築客戶為多個行業的企業。

以下是本集團本年度具規模的建築承包項目簡介：

庫車縣棚戶區改造安康路和天河路安置房、人才公寓建設項目

項目位於新疆阿克蘇地區庫車縣，合同額人民幣16.4億元。本工程佔地面積約414.82畝，總建築面積約為500,000平方米。本工程由62棟住宅樓、五個地下車庫及臨街商業組成。

蔚縣農產品加工園區項目工程

項目位於河北省張家口蔚縣，合同額約人民幣152百萬元。本工程佔地面積約78畝，總建築面積58,434平方米，是蔚縣政府首個重點扶貧項目。該項目於2020年9月開始工程，預計2021年中完成。

石家莊龍湖九裡晴川二期項目

該項目為本集團與龍湖地產進行合作的首個項目，項目位於河北省石家莊市，該項目共計11棟住宅、地下車庫及附屬設施，合同額約人民幣149百萬元。

安徽金寨技師學院產教融合實訓基地施工項目

項目位於安徽省，合同額約人民幣111百萬元，建設單位安徽金寨技師學院。項目規劃總建築面積約90,000平方米，承建項目為產教融合實訓基地A樓，建築面積36,000平方米。

天全縣糧食和冷鏈物流中心項目

項目位於四川省雅安市天全縣始陽鎮樂壩村，合同額約人民幣88百萬元，建設單位為天全縣糧油購銷儲備總公司。該項目是2020年市重點新建項目、省現代糧食和冷鏈物流中心重點項目(2020-2022年)、2019年服務業(三百工程)重大項目、成都平原經濟協同發展十大標誌性重大項目。

未完成合同及新訂合同價值

未完成合同價值

未完成合同指截至某日尚未完成的工程的合同價值估計。合同價值指本集團根據合同條款預期收取的金額，假設合同乃按其條款執行。

下表載列截至報告期末按地理位置劃分的未完成合同中的未完成項目合同價值：

地區	截至12月31日			
	2020年		2019年	
	合同價值	佔合同總值	合同價值	佔合同總值
	人民幣 百萬元	百分比 (%)	人民幣 百萬元	百分比 (%)
京津冀	2,488.9	66.0	2,295.1	62.8
其他	1,279.7	34.0	1,361.2	37.2
	<u>3,768.6</u>	<u>100.0</u>	<u>3,656.3</u>	<u>100.0</u>

下表載列截至報告期末按項目類型劃分的未完成合同中的未完成項目合同價值：

項目類型	截至12月31日			
	2020年		2019年	
	合同價值	佔合同總值	合同價值	佔合同總值
	人民幣 百萬元	百分比 (%)	人民幣 百萬元	百分比 (%)
樓宇建築	2,441.2	64.8	3,102.0	84.8
工業、商業及 基礎設施建築	1,327.4	35.2	554.3	15.2
	<u>3,768.6</u>	<u>100.0</u>	<u>3,656.3</u>	<u>100.0</u>

新訂合同價值

新訂合同價值指本集團於2020年內訂立的合同總值。合同價值是倘本集團按照合同條款履行合同，則本集團預期根據合同條款所得的金額。

下表載列於所示年度本集團按地理位置劃分的新訂合同總值：

地區	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	合同價值 人民幣 百萬元	佔合同總值 百分比 (%)	合同價值 人民幣 百萬元	佔合同總值 百分比 (%)
京津冀	1,737.7	76.5	1,632.5	47.6
其他	534.6	23.5	1,798.6	52.4
	<u>2,272.3</u>	<u>100.0</u>	<u>3,431.1</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示年度本集團按項目類型劃分的新合同總值：

項目類型	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	合同價值 人民幣 百萬元	佔合同總值 百分比 (%)	合同價值 人民幣 百萬元	佔合同總值 百分比 (%)
樓宇建築	664.9	29.3	2,752.2	80.2
工業、商業及 基礎設施建築	1,607.4	70.7	678.9	19.8
	<u>2,272.3</u>	<u>100.0</u>	<u>3,431.1</u>	<u>100.0</u>

於2017年獲授特級資質後，本集團一直參與全國範圍內複雜程度及回報均較高的大規模樓宇建築項目，而本集團於截至2020年12月31日止年度訂立的新合同價值為人民幣2,272.3百萬元。於年內，本集團將建築承包業務擴展至京津冀地區以外地區，包括四川、安徽及江西省。

財務回顧

1. 收益

本集團的收益主要來自兩個業務分部：(i)房地產開發業務及(ii)建築承包業務。總收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣2,660百萬增加26.7%至截至2020年12月31日止年度約人民幣3,369百萬元。

1.1 房地產開發業務

本集團的房地產開發業務所得收益包括房地產銷售及租金收入。房地產銷售收益僅於物業已出售予買方及已達到購買協議所訂明的交付要求後方可確認。與行業慣例一致，本集團通常在物業仍在開發且符合中國法律法規的預售條件時與買方訂立購買合同。

已交付總面積由截至2019年12月31日止年度的約178,000平方米增加至截至2020年12月31日止年度的約222,000平方米，以及已確認收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,285百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,427百萬元。上述增加乃主要由於天保綠城、天保新城三期、張北縣福馨苑及明陽一期於年內完工並交付予買家。

本集團的租金收入主要產生自商業投資物業租賃。本集團持有該等商業投資物業用作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。截至2020年12月31日止，本集團持有一處商業投資物業保鑫國際大廈，其可出租建築面積為44,336.1平方米。

1.2 建築承包業務

本集團的建築承包業務所得收益主要產生自樓宇建築項目、基礎設施建築項目以及工業及商業建築項目的總承建商提供的建築承包服務。

本集團的建築承包業務所得收益整體增加乃主要歸因於樓宇建築及工業、商業及基礎設施建築項目所得收益因該等建築項目的項目量及項目規模增加。

2. 銷售成本

本集團的銷售成本主要指房地產開發及銷售以及本集團所提供的建築承包服務所產生的成本。房地產開發業務成本，主要由土地成本、建設成本及租金成本組成。建築承包服務成本，主要由勞工成本、原材料成本、機械成本、分包成本及其他成本組成。

本集團的銷售成本由截至2019年12月31日止年度約為人民幣1,978百萬元增加38.6%至截至2020年12月31日止年度約為人民幣2,741百萬元，與本集團的房地產開發業務及建築承包業務的增長一致。

3. 毛利及毛利率

下表載列於所示年度按業務分部劃分的毛利及毛利率的明細：

分部	截至12月31日止年度					
	2020年 估毛利 百分比 毛利率	2019年 估毛利 百分比 毛利率				
	毛利 人民幣 千元	(%)	(%)	毛利 人民幣 千元	(%)	(%)
房地產開發業務	533,733	85.0	37.2	609,646	89.3	47.0
建築承包業務	94,366	15.0	4.9	72,774	10.7	5.3
總計	<u>628,099</u>	<u>100.0</u>	<u>18.6</u>	<u>682,420</u>	<u>100.0</u>	25.7

本集團的毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣682百萬元輕微下降8%至截至2020年12月31日止年度約人民幣628百萬元，主要由於本集團的房地產開發業務的毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣610百萬元下調至截至2020年12月31日止年度的約人民幣534百萬元。本集團的毛利率由截至2019年12月31日止年度的25.7%下調至截至2020年12月31日止年度的18.6%；本年度交付買家的項目中，張北縣福馨苑及天保新城三期已交付面積約150,000平方米，平均售價及毛利率較低，導致本集團的房地產開發業務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的47.0%下降至截至2020年12月31日止年度的37.2%。建築承包業務的毛利率保持相對穩定，於截至2020年12月31日止年度為4.9% (2019年：5.3%)。

4. 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣13.8百萬元增加92.5%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣26.5百萬元，主要是由於收到政府資助約人民幣11.5百萬元(2019年：無)及指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資所得股息收入約人民幣9.7百萬元(2019年：人民幣10.8百萬元)。

5. 銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括(i)廣告、市場營銷及業務開發開支及(ii)銷售人員相關的員工成本。

本集團的銷售及分銷開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣3.2百萬元減少63.6%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣1.2百萬元。大部份銷售及分銷開支於本年度資本化至房地產開發項目。

6. 行政開支

本集團的行政開支主要包括本集團行政人員相關的員工成本、辦公開支、折舊及攤銷、差旅及其他開支。

本集團的行政開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣78.0百萬元減少28.7%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣55.7百萬元。2019年度的行政開支中，包括上市費用約人民幣29.2百萬元，此類費用於2020年度未有發生。其他行政開支包括員工成本(包括董事薪酬)約人民幣29.6百萬元(2019年：人民幣24.7百萬元)。主要由於本集團的業務擴張及員工人數增加以致員工成本上漲。

7. 金融資產及合同資產減值虧損淨額

截至2020年12月31日，本集團採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的合理及可靠資料。各報告日期會使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。

於截至2020年12月31日止年度，本集團的金融資產之減值虧損淨額約人民幣40.1百萬元(2019年：人民幣24.3百萬元)，主要由於本集團根據所進行的預期信貸虧損分析預計無法收回的金融資產金額。

8. 投資物業的公平值虧損／收益

本集團的投資物業保鑫國際大廈位於中國河北省涿州市，並由本集團長期持有以產生租金收入。

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得投資物業的公平價值虧損約人民幣0.7百萬元(2019年：收益人民幣4.7百萬元)，主要由於投資物業的公允價值輕微下降。

9. 融資成本

本集團的融資成本主要指銀行貸款利息開支扣除就物業開發取得相關借貸的資本化利息成本。

本集團的融資成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣21.8百萬元增加72.9%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣37.7百萬元，主要由於較大部分籌得貸款產生的利息開支並無於本年度資本化至房地產開發項目。

10. 所得稅開支

本集團的所得稅開支包括本集團的中國子公司就企業所得稅及土地增值稅所作出的付款及撥備。

本集團的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣252.2百萬元下降17.3%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣208.6百萬元，主要由於本集團房地產開發業務及建築承包業務產生的應課稅利潤以及就房地產開發業務中交付予買家的單位的土地增值稅撥備增加。

11. 所得年內溢利

於截至2020年12月31日止年度，本集團的所得溢利約為人民幣331.7百萬元，比截至2019年12月31日止年度的人民幣317.7百萬元增加4.4%。

流動資金、財務及資本

本集團過往透過經營所得現金流量及銀行借款滿足其流動資金需求。集團的主要流動資金需求為撥付營運資金，撥付資本開支及為業務發展及擴張提供資金。本集團預期該等來源將持續作為集團的主要流動資金來源。

現金狀況

於2020年12月31日，本集團的存款、現金及現金等價物總額為約人民幣449百萬元(2019年：約人民幣452百萬元)，分別以人民幣及港元計值，其中於2020年12月31日，已質押存款約為人民幣265百萬元(2019年：約人民幣130百萬元)。

重大投資或購入資本資產的未來計劃

本公司的間接全資附屬公司天保房地產集團有限公司與涿州市自然資源和規劃局於2020年1月6日簽訂國有建設用地使用權出讓合同，該合同有關於一幅位於中國涿州市高新區永濟東路北側、鵬程大街東側，總面積為58,610.9平方米的地塊，總代價為人民幣246,276,000元，該土地使用權期限為40年，用作其他商服用地用途，項目名為「天保智慧建築科技園項目」，總規劃建築面積約310,000平方米，目前項目已開始興建，2021年初已開始預售。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2020年1月6日的公告。

除上文所述外，於報告期間，本集團概無重大收購及出售附屬公司及資產。

除上文所述以及本公司日期為2019年10月30日的招股章程(「招股章程」)中所披露外，本集團概無重大投資及資本資產的其他計劃。

所持有重大投資

截至2020年12月31日止年度，本集團概無持有任何重大投資。

借貸及資產抵押

	截至12月31日					
	實際利率 (%)	2020年 到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	2019年 到期日	人民幣千元
即期						
有抵押銀行借款	5.66	2021	250,000	5.66	2020	250,000
有抵押長期銀行借款的 即期部分	4.75-9.75	2021	<u>98,000</u>	4.75-8.00	2020	<u>369,000</u>
			348,000			619,000
非即期						
有抵押銀行借款	4.75-8.00	2022	<u>232,450</u>	4.75-9.75	2021-2022	<u>170,000</u>
			<u>580,450</u>			<u>789,000</u>

下表載列截至所示日期本集團的計息銀行借款的到期情況：

	截至12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行借款須於以下期限償還：		
須於一年內或按要求	348,000	619,000
須於第二年	232,450	100,000
須於第三年至第五年(包括首尾兩年)內	<u>—</u>	<u>70,000</u>
總計	<u>580,450</u>	<u>789,000</u>

於2020年12月31日，本集團的計息銀行借款總額約為人民幣580百萬元(2019年：約人民幣789百萬元)。本集團的計息銀行借款均以人民幣列值。

本集團的計息銀行借款由各資產作抵押，賬面值總值如下：

	截至12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資物業	140,400	141,100
在建物業	303,507	593,895
已竣工持作出售物業	27,661	–
物業、廠房及設備	63,320	68,176
使用權資產	8,579	–

主要財務比率

下表載列截至該等日期或所示期間本集團的主要財務比率概要：

	附註	截至12月31日或 截至12月31日止年度	
		2020年	2019年
流動比率(倍)	1	1.15	1.10
資本負債比率(%)	2	44.1	72.6
淨資本負債比率(%)	3	10.0	31.0
股本回報率(%)	4	27.6	23.0
總資產回報率(%)	5	5.3	5.1
毛利率(%)	6	18.6	25.7
純利率(%)	7	9.8	12.0

附註：

1. 流動比率乃按截至各日期的流動資產總額除以截至各日期的流動負債總額計算。
2. 資本負債比率乃按各期末計息銀行借款總額除以各期末的總權益再乘以100%計算。
3. 淨資產負債比率乃按各期末計息銀行借款總額減各期末現金及銀行結餘以及已質押存款，除以各期末的總權益，再乘以100%計算。
4. 股本回報率乃按各期間的溢利除以截至各期間的總權益(各期間的總權益期初與期末餘額之和再除以二)再乘以100%計算。
5. 總資產回報率乃按各期間的純利除以各期間的平均總資產(各期間的總資產期初與期末餘額之和再除以二)再乘以100%計算。
6. 毛利率乃按毛利除以各期間的持續經營業務的收益計算。
7. 純利率乃按年內溢利除以各期間的持續經營業務的收益計算。

承擔

經營租賃承擔

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業，經磋商後的期限介乎一至十年。本集團於未來期間根據與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃下的未貼現應收租賃付如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	9,514	9,011
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	16,889	7,492
五年以後	4,957	355
	<u>31,360</u>	<u>16,858</u>

資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備： 建築承包	<u>267,458</u>	<u>229,572</u>

或然負債

按揭擔保

截至2020年12月31日止，本集團已就集團物業的若干買方約人民幣1,718.7百萬元(2019年12月31日：人民幣816.4百萬元)的按揭融資提供擔保。本集團的擔保期從相關抵押貸款授出日期開始，直至向買方發放房地產所有權證時為止，一般於買方取得相關物業後一至兩年內有效。

董事認為，擔保的公平值並不重大，且倘付款違約，則相關物業的可變現淨值可涵蓋未清償按揭款項本金連同應計利息及罰金的還款。因此，於報告期間，並未就擔保作出撥備。

其他

1. 首次公開發售(「首次公開發售」)所得款項用途

本公司股份於2019年11月11日在聯交所開始買賣，而本集團籌得所得款項淨額約489.18百萬港元(折合約人民幣437.14百萬元)(包括載於招股章程中自部分行使超額配股權的所得款項淨額，「**所得款項淨額**」)，此乃扣除與首次公開發售有關的包銷佣金及其他開支。

截至2020年12月31日，首次公開發售所得款項的動用情況分析如下：

招股章程中所述 所得款項淨額擬定用途	所得款項淨額 概約百分比 (%)	所得款項淨額	截至2019年	本年度所得款項 使用情況 人民幣百萬元
		(包括行使超額 配股權所獲得的 所得款項淨額) 人民幣百萬元	12月31日 所得款項 累計使用情況 人民幣百萬元	
用於京津冀地區城市收購地塊 以增加土地儲備	50	218.57	133.16	85.41
用於在建房地產項目建設	20	87.42	48.08	39.34
用於未完成合同的 建築項目資金	20	87.42	87.42	-
一般營運資金	10	43.73	19.26	24.47
總計	100	437.14	287.92	149.22

截至2020年12月31日止年度，本公司已全數按招股章程所述方式及比例使用所有所得款項。

2. 外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團大部分交易乃以人民幣計值及結算。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動，且概無使用任何金融工具作對沖用途。本集團將繼續監察外匯活動，以盡量保障本集團的現金價值。

3. 利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行存款及銀行借款。按浮動利率計息之銀行存款及銀行借款令本集團面臨現金流利率風險。按固定利率計息之銀行借款及其他借款令本集團面臨公平值利率風險。

未來前景

2020年，伴隨著新型冠狀病毒肺炎疫情從爆發到逐步穩定，建築業行業政策從為企業減負降費促產值，到引導行業高品質發展逐漸過渡，指明了建築業「十四五」期間的改革創新方向，並引導建築業的高品質發展。在新時代下，建築施工企業的成功關鍵在於加快轉型升級的速度，根據市場的需要，更新管理觀念，優化管理模式，從而在激烈的市場競爭中，穩步發展。對於房地產來說，2020年中央調控力度不放鬆，仍堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位不變。中央政府將因城施策，穩妥實施房地產長效機制方案，促進房地產市場平穩健康發展。

本集團將緊握市場機遇，繼續實施「建築先行、地產跟上」的發展策略，推動建築承包與房地產開發雙主業協同發展。在地產開發方面，將繼續以大集團戰略輻射相關區域，對接優勢專案，打造新的拓展區域。推動房地產多業態經營以及深入拓展多元產業空間。在國家新基建政策背景下，集團的建築承包業務，將以資質改革為契機，縱深發展、釋放建築承包業務資質能量。另外以集團總部為軸心，以成熟區域為重心，橫向拓展，佈局全國的建築承包市場。實施以「責任區域+經營指標」的模式組織經營，著力開發粵港澳大灣區、廣西等全新區域，指標創設，釋放潛能，獨立經營。

末期股息

董事局不建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息(截至2019年12月31日止年度：無)。

股東周年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司擬定於2021年5月25日上午9時正召開股東週年大會(「股東週年大會」)。

為確定有權出席股東週年大會並於會上投票之本公司股東(「股東」)身份，本公司將於2021年5月20日至2021年5月25日(包括首尾兩日)暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2021年5月18日下午四時三十分送交本公司位於香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

購買、出售及贖回本公司的上市證券

截至2020年12月31日止年度，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於聯交所上市之證券。

遵守企業管治守則

除僅偏離企業管治守則條文A.2.1條外，本公司已採納企業管治守則的原則及守則條文，並於截至2020年12月31日止年度內一直遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則內之所有守則條文。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的職責應有區分，不應由一人同時兼任。截至2020年12月31日止年度期間，李保田先生擔任本公司董事局主席兼行政總裁。然而，董事局相信，由一人同時兼任董事局主席及行政總裁職務有利於確保本集團的內部領導貫徹一致，並可使本集團的整體策略規劃更有效力及效率。

董事局認為，現行安排將不會損害權力與權責之間的平衡，而此結構將令本公司迅速及有效地作出及執行決定。董事局將考慮本集團的整體情況，繼續檢討及考慮於適當及合適時拆分本公司董事局主席與行政總裁的職務。

遵守證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事買賣進行本公司證券的行為守則。

經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，截至2020年12月31日止年度，彼等已遵守標準守則規定的準則。

可能擁有本公司內幕消息的本公司僱員亦須遵守證券交易的標準守則。截至2020年12月31日止年度，本公司並無注意到出現本公司僱員不遵守標準守則的事件。

核數師的工作範圍

本集團的核數師安永會計師事務所(「安永」)已就本集團截至2020年12月31日止年度業績公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合全面收益表以及有關附註解釋資料的財務數據與本集團該年度的綜合財務報表內的數據進行核對，兩者數字一致。安永在此方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審核準則、香港審閱工作準則或香港鑑證業務準則進行的審計、審閱或其他鑑證工作，因此安永沒有呈列任何鑑證結論。

審核委員會

本公司的審核委員會(「審核委員會」)包括三名獨立非執行董事(即李煦先生、劉凱湘先生及李清旭先生)。審核委員會主席為李煦先生，其為具備適當會計及有關財務管理專業知識。審核委員會的主要職責為審查及監督財務報告流程及本集團的內部控制系統、監察審計流程、為董事局提供建議及意見並履行董事局可能指派的其他職責。

審核委員會已審閱本業績公告及按照國際財務報告準則編製截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

報告期後事項

本集團於報告期後沒有重大事項。

刊發全年業績及年報

本業績公告刊載於聯交所的披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinatbjt.com)。載有上市規則規定的所有資料的本公司2020年年報將適時寄發予股東並將刊載於聯交所及本公司網站。

致謝

本集團謹對全體股東、客戶及各方合作夥伴的長期支持致以誠摯的謝意，亦向全體員工對本集團發展所作出的傑出貢獻致以衷心的感謝。本集團將繼續致力於業務的可持續發展以為全體股東創造更多的價值。

承董事局命
中國天保集團發展有限公司
董事局主席
李保田

香港，2021年3月23日

於本公告日期，本公司執行董事為李保田先生、申麗鳳女士、王新玲女士、李亞睿先生、王慧杰女士及臧凜先生；及本公司獨立非執行董事為李煦先生、劉凱湘先生及李清旭先生。