



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：01427



2020 年報

目錄

頁次

2	公司資料
4	主要榮譽及獎項
9	主席報告
13	主要物業明細
15	管理層討論與分析
39	董事及高級管理層
51	董事局報告
80	企業管治報告
100	環境、社會及管治報告
124	獨立核數師報告
131	綜合損益表
132	綜合全面收益表
133	綜合財務狀況表
135	綜合權益變動表
137	綜合現金流量表
139	綜合財務報表附註
233	五年財務概要
235	釋義

董事局

執行董事

李保田先生(董事局主席兼行政總裁)
申麗鳳女士
王新玲女士
李亞睿鑫先生
王慧杰女士
臧凜先生

獨立非執行董事

李煦先生
劉凱湘先生
李清旭先生

審核委員會

李煦先生(主席)
劉凱湘先生
李清旭先生

薪酬委員會

李清旭先生(主席)
李煦先生
劉凱湘先生
王新玲女士
李亞睿鑫先生

提名委員會

李保田先生(主席)
李煦先生
劉凱湘先生
申麗鳳女士
李清旭先生

投資決策委員會

李保田先生(主席)
申麗鳳女士
王新玲女士
李亞睿鑫先生
王慧杰女士
臧凜先生
李煦先生
劉凱湘先生
劉丹丹女士(高級管理層)
李正茂先生(管理層)

戰略規劃委員會

李保田先生(主席)
申麗鳳女士
王新玲女士
李亞睿鑫先生
王慧杰女士
臧凜先生
李清旭先生

合規顧問

國泰君安融資有限公司

法律顧問

嘉源律師事務所

主要股份過戶登記處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

公司資料

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

註冊辦事處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

總部及中國主要營業地點

中國
河北省
涿州市
冠雲東路33號

香港主要營業地點

香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈33樓3326室

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

聯席公司秘書

杜航先生
李健強先生

授權代表

李亞睿鑫先生
李健強先生

主要往來銀行

中國建設銀行有限公司涿州物探支行
中國銀行(香港)有限公司

公司網站

www.chinatbjt.com

股份代號

1427

投資者聯絡

電話： (852) 2792 1388
傳真： (852) 2792 1488
電子郵箱：zhongguotianbao@chinatbjt.com

主要榮譽及獎項

企業品牌

中國天保集團發展有限公司

序號	榮譽及獎項	頒發團體
1	年度最具成長力IPO	格隆匯
2	第五屆金港股年度頒獎盛典最佳地產公司	智通財經、同花順財經

天保房地產集團

序號	榮譽及獎項	頒發團體
1	2021年度河北省房地產行業推薦品牌	河北省住宅與房地產業協會



主要榮譽及獎項

天保建設集團

序號	榮譽及獎項	頒發團體
1	首屆工程建設行業傳媒作品大賽優秀報刊	中國施工企業管理協會
2	首屆工程建設行業傳媒作品大賽三等海報	中國施工企業管理協會
3	首屆工程建設行業傳媒作品大賽三等短視頻	中國施工企業管理協會
4	「十三五」中國企業文化建設優秀單位	中國企業文化研究會
5	2019年度河北省建築業先進企業	河北省建築業協會
6	2020年河北省首屆建設工程燕趙(廣聯達)杯 BIM技術應用大賽綜合組一等獎	河北省工程建設信息智能化協會、河北省 建築業協會、河北省建築信息模型學會
7	2020年河北省質量管理小組活動優秀企業	河北省市場監督管理局、河北省工業和 信息化廳、河北省農業農村廳、河北省 人民政府國有資產監督管理委員會等
8	民營經濟人士理想信念教育暨非公企業黨建示範點	河北省工商業聯合會
9	張北縣福馨苑棚戶區改造安置小區建設項目13#住宅樓 張家口市2019年度結構優質工程	張家口市住房和城鄉建設局
10	蔚縣天易苑一期工程2#住宅樓 2019年度河北省結構優質工程	河北省住房和城鄉建設廳
11	蔚縣天易苑一期工程3#住宅樓 2019年度河北省結構優質工程	河北省住房和城鄉建設廳

主要榮譽及獎項

天保建設集團

序號	榮譽及獎項	頒發團體
12	蔚縣天易苑一期工程5#住宅樓 2019年度河北省結構優質工程	河北省住房和城鄉建設廳
13	蔚縣天易苑二期工程6#住宅樓 2019年度河北省結構優質工程	河北省住房和城鄉建設廳
14	蔚縣天易苑二期工程7#住宅樓 2019年度河北省結構優質工程	河北省住房和城鄉建設廳
15	蔚縣天易苑二期工程9#住宅樓 2019年度河北省結構優質工程	河北省住房和城鄉建設廳
16	年產20萬噸水性工業漆、年產60萬噸建築漆和 年產20萬噸真石漆項目 河北省實施用戶滿意工程	河北省質量協會、河北省用戶委員會
17	天保綠城住宅小區1#-4#及地下車庫工程 河北省實施用戶滿意工程	河北省質量協會、河北省用戶委員會
18	天保凌雲城住宅小區工程 河北省實施用戶滿意工程	河北省質量協會、河北省用戶委員會
19	張北縣天保新城住宅小區三期 河北省實施用戶滿意工程	河北省質量協會、河北省用戶委員會

主要榮譽及獎項



主要榮譽及獎項

企業社會責任

序號	榮譽及獎項	頒發團體
1	公益卓越獎	香港公益金
2	河北省房地產行業抗擊新冠肺炎疫情愛心單位	河北省住宅與房地產業協會
3	社會扶貧先進會員企業	蔚縣工商聯合會、蔚縣總商會
4	疫情防控先進會員企業	蔚縣工商聯合會、蔚縣總商會

主席報告



尊敬的各位股東：

本人謹代表中國天保集團發展有限公司向各位股東提呈本公司及附屬公司截至2020年12月31日止年度(「本年度」)經審核之2020年年度業績及業務回顧與未來展望。

市場概覽

2020年，受新冠肺炎疫情影響，世界經濟受到嚴重衝擊。在國家繼續堅持「房住不炒」和「因城施策」的主基調下，各地全面落實房地產長效機制，因地制宜、多策並舉，促進房地產市場平穩健康發展。國家統計局數據顯示：2020年1月至12月，全國房地產開發投資141,443億元(人民幣，下同)，比上年增長7.0%；房地產開發企業房屋施工面積926,759萬平方米，比上年增長3.7%；商品房銷售面積176,086萬平方米，比上年增長2.6%；商品房銷售額173,613億元，增長8.7%。

新冠肺炎疫情以來穩增長政策持續加碼，中國多地推出重大項目建設投資計劃，財政政策積極有效，地方政府專項債發行提速擴容，貨幣政策寬鬆靈活，行業需求和政策驅動帶動全年基建投資增速回暖。國家統計局數據顯示：2020年全年全國固定資產投資(不含農戶)51.89萬億元，比上年增長2.9%。第三產業中，基礎設施投資(不含電力、熱力、燃氣及水生產和供應業)比

上年增長0.9%。全年全社會建築業增加值72,996億元，比上年增長3.5%。

業務回顧

面對突如其來的新冠肺炎疫情，集團響應黨和國家號召，堅定執行國家調控政策，有序復工復產。天保房地產集團在2020年正式組建集團公司，房地產開發與建築承包業務雙輪驅動，競相迸發，不斷提升品牌價值。

險中求勝，房地產張馳有度

面對疫情肆虐和房地產市場的低迷，天保房地產集團因政施策，堅持「一個核心，兩個抓手」的發展理念。以保現金流為核心，緊握「多元銷售」、「靈活融資」兩個抓手，輔以工程降本，節點布控，確保平穩過渡，為未來爆發積蓄力量。天保綠城、天保雪絨花都、天保新城等項目銷售穩居當地同行業前茅；天保智慧城榮耀入市，為京南高質量發展增添新動能；天保鉅悅灣、天保雪絨花都風雲際會、蔚州爭先，為蔚縣城市化進程做出突出貢獻；懷來天保湖山大院，官廳湖畔，優質大盤，再造沙城；天保中都銀座綻放壩上，成為張北市場第一家融合商業、辦公、公寓於一體的商超綜合體；天保廣場盛大開業，為壩上之都造就商業新明珠。

2020年，天保房地產集團品牌再升級，全年收穫「河北省房地產開發企業推薦品牌」、「河北省房地產業突出個人」等多項殊榮，彰顯天保房地產集團品牌實力。

精益求精，建築行穩致遠

天保建設集團依托國家經濟「內循環」發展戰略，精心部署，全面佈局。築牢建築市場基礎，深耕京津冀，夯實魯豫晉、川渝湘、陝甘蒙區域市場，新拓江西、江蘇等省份，形成覆蓋華北、華東、西北、西南等18個省份的全國市場佈局。

不斷重塑內部管理系統，以卓越績效為綱，深化融合質量、職業健康安全、環境管理標準，形成一體化管理內控體系。提升信息化管理水平，完善多元化、科學化的管理平台及信息系統，統籌成本管控，建立招採系統，優化供應商數據庫，形成多方戰略合作關係，實現建設項目降本增效目標。構建項目遠程監控系統，實施項目動態監管。全面推動技術創新，落實技術成果轉化，全年申報工法、專利及QC成果近百餘項；提升運用BIM技術建造水平，積極參加國家、省部級組織的BIM競賽，斬獲賽事一等獎及優秀獎等多項榮譽。

主席報告

2020年，天保建設集團爭創行業品質標桿，全年共獲得「河北省建築業先進企業」、「河北省結構優質工程獎」、「河北省安濟杯獎」及「保定市政府質量獎個人獎」等百餘項榮譽，充分提升了天保品牌的認知度、美譽度。

在經營業績方面，截至2020年12月31日，本年度實現收益約人民幣33.69億元，同比增長26.7%；本年度溢利約人民幣3.32億元，同比增長4.4%；毛利約人民幣6.28億元，同比下降8.0%；毛利率18.6%，較上年下降7.1個百分點；股東應佔年內溢利約人民幣3.32億元；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。本年度收入增加及毛利下降，其中房地產業務住宅已交付面積由截至2019年12月31日止年度約178,000平方米增加至截至2020年12月31日止年度約222,000平方米，以及已確認收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣12.85億元增加至截至2020年止年度約人民幣14.27億元。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。另外，本年度交付約222,000平方米中，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，導致毛利下降。建築承包業務增加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，因該等項目的項目量及項目規模的增加。

未來展望

2021年新冠肺炎疫情變化仍具不確定性，中央政府為鞏固疫情防控和經濟社會發展成果，繼續做好「六穩」工作、全面落實「六保」任務，積極擴大國內需求，加強新型基建投資力度，推進老舊小區改造。

在產業政策方面，中國政府將因城施策，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；暢通國內大循環，推動金融、房地產同實體經濟均衡發展；推進以人為核心的新型城鎮化，全力實施城市更新行動；加快發展「中國建造」，推動建築產業轉型升級。

本集團將充分分析市場變化，繼續堅定不移的實施「建築先行、地產跟上」的拓展策略，充分發揮房地產開發和建築承包協同效應。在地產開發方面，集團將以「內促改革，外重銷售」為發展方向，不斷提升集團化、規模化、規範化的發展基調，推動房地產等多業態經營，於變革中前行。在建築承包業務領域，集團將以資質改革尋突破加強總承包服務能力，以全國市場為抓手成立分公司，優化管理系統、實現信息化多系統融合，穩步提升市場份額和建築承包業務收益。

致謝

本集團的穩步發展，一直得到所有股東、投資者、商業夥伴的信任和支持，以及全體員工的盡忠職守。

最後，本人謹代表董事局就全體股東對本公司的支持，全體同事一年來的付出，致以誠摯的謝意！

中國天保集團發展有限公司

李保田

董事局主席、執行董事兼行政總裁

香港

2021年3月23日

主要物業明細

截至2020年12月31日的房地產主要物業明細

項目名稱及位置	佔地面積 (平方米)	已竣工				在建				持作 未來開發		竣工時間/ 估計竣工 時間	所有者 權益
		建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	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)	在建 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售 可銷售 建築面積 (平方米)	發展階段	規劃 建築面積 (平方米)	用途		
一、住宅物業													
涿州													
1. 天馬景苑 華陽中路5-1號	45,926.8	200,403.4	195,676.1	210.9	-	-	-	-	-	-	住宅	2015年7月	100%
2. 田合鵬華 華陽路128號	36,950.1	71,863.7	66,861.2	4,000.4	-	-	-	-	-	-	住宅	2017年11月	100%
3. 天保綠城 冠雲路北側及 徐一村西側	33,764.1	105,173.3	78,320.0	13,614.9	-	-	-	-	-	-	住宅	2019年11月	100%
4. 天保凌雲城 松林店鎮 松高路北側	26,666.7	89,120.8	60,902.6	12,514.7	-	-	-	-	-	-	住宅	2019年4月	100%
5. 明陽一期 碼頭鎮西郭村	17,593.3	48,665.5	45,147.4	5,433.8	-	-	-	-	-	-	住宅	2020年11月	100%
6. 天保智慧建築 科技園項目 高新區永濟東路 北側及鵬程大街 東側	58,610.9	-	-	-	-	134,658.2	109,417.8	-	主體結構 建設中	175,434.5	商業	2023年8月	100%
張家口													
7. 天保新城一期 張北縣中都大街 東側及興和路南側	66,351.8	132,778.0	121,080.0	8,320.9	-	-	-	-	-	-	商業、住宅	2014年12月	100%
8. 天保新城二期 張北縣中都大街 東側及興和路南側	66,340.0	132,035.7	118,368.2	7,330.4	-	-	-	-	-	-	商業、住宅	2018年1月	100%
9. 天保新城三期 張北縣中都大街 東側及興和路南側	92,189.5	241,355.8	211,032.7	46,190.7	-	-	-	-	-	-	商業、住宅	2019年12月	100%
10. 張北中都銀座 張北縣中都大街 東側及興和路南側	8,106.7	-	-	-	-	86,690.5	77,598.0	1,486.5	完成 主體結構	-	商業	2021年8月	100%

主要物業明細

項目名稱及位置	佔地面積 (平方米)	已竣工				在建				持作 未來開發			竣工時間/ 估計竣工 時間	所有者 權益
		已竣工		持作		在建		已預售		規劃 建築面積 (平方米)	用途			
		建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	未出售 可銷售 建築面積 (平方米)	物業投資 可出租 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	發展階段					
11. 張北縣福馨苑 棚戶區改造項目 張北縣京都路東側	71,057.0	147,871.2	137,701.5	60,421.3	-	-	-	-	-	-	商業、住宅	2020年6月	100%	
12. 天保雪城花都(住宅) 蔚縣七里河村東側	100,192.0	-	-	-	-	272,073.6	148,500.3	69,865.6	主體結構 建設中	-	住宅	2021年8月	100%	
13. 天保雪城花都(商業) 蔚縣七里河村東側	54,709	-	-	-	-	10,238.4	8,410.0	-	主體結構 建設中	154,020.1	商業	2022年3月	100%	
14. 天保鉞悅灣 蔚縣蔚州鎮 李堡子村	81,815.0	-	-	-	-	96,473.0	80,826.2	31,254.2	主體結構 建設中	97,108.1	住宅	2021年12月	100%	
15. 天保湖山大院 懷來縣土木鎮 土木村	145,569.5	-	-	-	-	223,540.0	172,389.8	3,213.8	主體結構 建設中	167,388.4	住宅	2022年10月	100%	
16. 天保京北健康城 (商業部分) 懷來縣 土木鎮土木村	54,168.9	-	-	-	-	140,863.7	59,758.7	6,802.0	主體結構 建設中	-	商業	2022年7月	100%	
17. 張北中都莊園 張北縣 張花高速西側及 張尚高速北側	99,513.0	-	-	-	-	-	-	-	-	119,415.6	商業	2023年8月	100%	
18. 張北海子窪地塊 張北縣海子窪景區 西側	48,742.0	-	-	-	-	-	-	-	-	48,742.0	其他 商業服務	2025年12月	100%	
二、投資物業														
涿州														
19. 保鑫國際大廈(附註1) 冠雲東路33號	17,792.4	50,039.7	44,336.1	-	44,336.1	-	-	-	-	-	商業	2016年5月	100%	
三、其他物業														
張家口														
20. 海子窪酒店 張北縣海子窪村 南側	52,237.0	-	-	-	-	-	-	-	-	57,460.7	其他 商業服務	2021年12月	100%	

附註1： 保鑫國際大廈獲授土地使用權的期限於2053年12月2日屆滿。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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 收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)	2019年 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	3,369,341	100.0	2,660,037	100.0

下文載列本集團按業務分類回顧。

管理層討論與分析

(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：

業務線	收入性質	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		1,435,452	100.0	1,294,539	100.00

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，現處於主體施工階段。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。

管理層討論與分析

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，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、AAAAA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分，名為天保湖山大院；商業部分包括公寓及醫院，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。京北健康城為醫療康養項目包括公寓及醫院，提供養老及醫療等配套設施。公寓部分有5棟智慧健康公寓，建築可售面積約60,000平方米；醫院住院部13層，門診樓四層，地下均為2層，建築面積約60,000平方米。公寓部分於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。

管理層討論與分析

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)	在建規劃 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	總建築 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	158,038	44,336	964,537	819,570	1,986,481	100.0

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 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 (%)
京津冀	1,370,374	70.9	930,044	68.1
其他	563,515	29.1	435,454	31.9
	1,933,889	100.0	1,365,498	100.0

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。

管理層討論與分析

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	730,529	37.8	499,344	36.6
總計	1,933,889	100.0	1,365,498	100.0

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月開始施工，預計2021年年中完成。

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。

管理層討論與分析

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 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	2,488.9	66.0	2,295.1	62.8
其他	1,279.7	34.0	1,361.2	37.2
	3,768.6	100.0	3,656.3	100.0

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 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	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
	3,768.6	100.0	3,656.3	100.0

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
	2,272.3	100.0	3,431.1	100.0

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
	2,272.3	100.0	3,431.1	100.0

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。

管理層討論與分析

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：

	截至12月31日止年度					
	2020年			2019年		
分部	毛利 人民幣千元	佔毛利 百分比 (%)	毛利率 (%)	毛利 人民幣千元	佔毛利 百分比 (%)	毛利率 (%)
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	628,099	100.0	18.6	682,420	100.0	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%）。

管理層討論與分析

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下降。

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%。

管理層討論與分析

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)。

重大投資及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。

於本報告日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。倘本集團認為適當，將會及時公佈有關重大投資計劃。

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					
	2020年			2019年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	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	98,000	4.75–8.00	2020	369,000
			348,000			619,000
非即期						
有抵押銀行借款	4.75–8.00	2022	232,450	4.75–9.75	2021–2022	170,000
			580,450			789,000

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	–	70,000
總計	580,450	789,000

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。

管理層討論與分析

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
	31,360	16,858

管理層討論與分析

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	267,458	229,572

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 (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	截至2019年 12月31日 所得款項 累計使用情況 人民幣百萬元	本年度所得款項 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. 報告期間後事項

於2020年12月31日後及直至本報告日期，董事概不知悉任何重大事項須予披露。

3. 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。

管理層討論與分析

4. 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。

5. 企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東權益及提高企業價值與責任承擔。本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則作為其本身的企業管治守則。

本公司一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文。且據董事所知，於報告期間且至本年報日期，除偏離企業管治守則條文A.2.1條外，本公司已遵守企業管治守則所有適用守則條文。董事盡全力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

對本集團企業管治的審視載於「企業管治報告」一節。

6. 重大收購及出售

於截止2020年12月31日止年度，除本節「重大投資及購入資本資產的未來計劃」所披露者外，本集團概無重大收購及出售附屬公司及資產。

7. 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。

8. 購買、出售或贖回本公司上市證券

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。

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。

董事及高級管理層

董事局

執行董事

李保田先生，65歲，現任本公司董事局主席、執行董事兼行政總裁。李先生於2018年11月16日獲委任為董事，並於2019年4月17日調任為執行董事。李先生於房地產開發及建築承包行業擁有逾35年的經驗。李先生為控股股東亦為李亞睿鑫先生之父及王新玲女士之姨丈。

李先生為保定市第十五屆人民代表大會代表及涿州市人大代表主席團成員，並自1998年起為涿州市工商業聯合會的副主席。於2019年6月13日，李先生當選涿州市企業家協會理事長。自2019年9月起，李先生擔任河北省房地產行業建材採購類專家，為期兩年。於2020年4月，李先生當選為河北省应急管理與安全生產協會副會長。於2020年6月1日，李先生受聘為涿州市擁軍志願者協會名譽會長。

李先生曾榮獲多個獎項以表彰其成就。於2009年11月，彼榮獲第四屆河北省優秀中國特色社會主義事業建設者稱號。於2010年，彼榮獲中國建築業協會授予全國工程建設質量管理先進工作者稱號。於2011年，彼榮獲2011年度中國建築業優秀高級職業經理人稱號。於2014年12月，彼獲授為河北傑出企業家。於2016年，彼榮獲2015年度河北省建築業優秀企業管理者及2016年度河北省優秀企業家稱號。於2018年，彼榮獲2017年度全國優秀施工企業家稱號。於2019年4月及2020年7月，彼榮獲2018年度及2019年度河北省建築業優秀企業管理者稱號。於2019年11月，彼榮獲新中國70年企業文化建設先進工作者稱號。於2019年12月，彼榮獲涿州市政府質量獎個人獎。於2020年11月，彼榮獲「十三五」中國企業文化建設先進工作者稱號，及於2020年12月，彼榮獲河北省人民政府授予2020年度河北省優秀民營企業家稱號。

於2002年6月，李先生獲河北農業大學頒發的城鎮建設專業成人高等教育專業證書。

董事及高級管理層

申麗鳳女士，55歲，現任執行董事及本集團的副總裁。申女士於2019年4月17日獲委任為執行董事。申女士於法律、投資及融資管理以及企業管理方面積逾34年經驗。

申女士亦自2017年6月起一直擔任廊坊市仲裁委員會的創會仲裁員。直至2017年8月，彼曾為河北省工商業聯合會的執行委員會委員及河北省總商會的副會長。自2019年2月至2019年4月，彼曾為博達浩華國際財經傳訊(集團)控股有限公司的行政總裁。

申女士過往的工作經歷包括自1987年9月至1989年10月擔任河北大學法律系助教；自1989年10月至2006年5月擔任河北省紡織品進出口(集團)公司法律部主任、總經理助理及副總經理；自2006年5月至2007年12月擔任聖侖國際實業集團股份有限公司常務副總經理及紀委委員，負責國有企業重組及改制工作；自2008年9月至2014年8月擔任陝西坤正礦業股份有限公司的執行董事及總經理；及自2016年9月至2019年2月擔任香港莊凌雲律師事務所的中國業務主管。申女士自2017年12月15日起一直為河北建設集團股份有限公司(股份代號：1727.HK，一間於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事。

申女士於1987年7月獲河北大學法學學士學位及於1999年6月獲河北大學授予世界經濟專業經濟學碩士學位。彼亦於2005年6月獲北京大學法學院民商法學專業法學博士學位及於2015年11月獲香港大學佛學碩士學位。申女士於1998年6月獲司法部律師資格審查委員會授予律師資格證，並於1998年11月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予高級經濟師職稱。申女士於2005年分別獲共青團河北省委員會及河北省人力資源和社會保障廳授予2004年度「河北十大傑出青年」稱號及榮立個人一等功及獲河北省國資委授予「河北省國資委所出資企業十大傑出青年」稱號。申女士亦曾當選並擔任河北省第六屆及第七屆黨代表大會代表。

董事及高級管理層

王新玲女士，38歲，現任執行董事及本集團副總裁。王女士於2019年4月17日獲委任為執行董事。王女士為李保田先生之外甥女。彼為天保建設集團的董事及總經理以及蔚縣天保房地產集團的董事及總經理。王女士於2001年6月加入天保建設集團作為項目部的安全員，自2002年1月至2005年2月擔任安全環保部經理並自2007年2月至2018年1月擔任其副總經理及常務副經理。彼於建築業擁有逾19年的經驗。

王女士自2016年起擔任河北省建築業協會的副會長及自2016年12月30日起擔任保定市建築業協會的副會長。於2020年9月8日，王女士受聘為中國施工企業管理協會企業文化專家，聘期五年。於2020年12月24日，王女士被選舉為保定市建築裝飾協會第三屆理事會副會長。

於2011年，王女士獲涿州市婦女聯合會授予2010年度三八紅旗手的稱號。於2013年，彼獲國家工程建設質量獎審定委員會授予2013年度全國工程建設質量管理小組活動卓越領導者的稱號。於2017年，彼獲中國施工企業管理協會授予2016至2017年度國家優質工程獎突出貢獻者的榮譽稱號。於2018年，彼獲中國施工企業管理協會授予工程建設質量管理小組活動卓越領導者稱號。於2018年、2019年及2020年，彼分別獲河北省建築業協會授予的2017年度、2018年度及2019年度河北省建築業優秀企業管理者的稱號。於2020年3月，彼獲涿州市婦女聯合會頒發的2019年度涿州市最美家庭稱號。

於2011年11月，王女士完成清華大學繼續教育學院開辦的高級工商管理課程研修班。於2004年12月，彼亦於河北農業大學通過高等教育自學考試取得城鎮經濟與管理專業畢業證書。於2016年12月，王女士獲得河北省職稱改革領導小組辦公室的建築工程師中級專業技術職務任職資格證書。於2019年6月，王女士於河北科技大學通過網上學習取得成人高等教育攻讀土木工程本科學歷。於2020年12月，王女士取得澳大利亞國立大學管理課程碩士學位，該課程為在北京清華大學授課的在職課程及普通話語言教學。

董事及高級管理層

李亞睿鑫先生，36歲，現任執行董事及本集團副總裁。李亞睿鑫先生於2019年4月17日獲委任為執行董事。李亞睿鑫先生為李保田先生之子。彼為天保房地產集團的董事及總經理。李亞睿鑫先生於2007年6月加入天保建設集團擔任企業策劃部負責人。自2009年7月至2010年6月，彼擔任天保房地產集團之副經理。彼自2013年10月起擔任張北天保恆旗房地產之董事及總經理，自2016年6月起擔任涿州市明陽房地產之董事及自2018年4月起擔任成都天保房地產開發之董事及經理。李亞睿鑫先生於建築業擁有逾13年經驗。彼自2017年6月19日起擔任河北涿州農村商業銀行股份有限公司董事。

李亞睿鑫先生當前亦為政協涿州市第八屆委員會委員及常委。

於2005年，李亞睿鑫先生獲中國共產主義青年團涿州市委員會授予涿州市新長征突擊手的稱號。於2012年，彼獲涿州市青年聯合會授予涿州市優秀青聯委員的稱號。於2013年，彼獲中國共產主義青年團河北省委員會授予河北省優秀共青團幹部稱號。於2014年，彼獲涿州市人民政府授予2011至2012年度勞動模範的稱號。於2019年4月，彼獲河北省建築業協會授予2018年度河北省建築業優秀企業管理者稱號。於2019年12月，彼獲2019年度河北省房地產行業突出貢獻個人稱號。於2020年12月，彼獲九三學社保定市委員會授予的保定市抗擊新冠肺炎疫情特殊貢獻個人稱號。於2021年1月30日，彼獲政協涿州市委員會授予的2020年度涿州市優秀政協委員稱號。

李亞睿鑫先生於2007年6月獲得河北農業大學畢業證書，主修城鎮規劃，且於2015年9月獲荷蘭商學院於中國授課的在職工商管理碩士學位課程。李亞睿鑫先生於2014年12月取得結構工程師資格，並於2016年12月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予市政工程師資格。

董事及高級管理層

王慧杰女士，52歲，現任執行董事及本集團副總裁。王女士於2019年4月17日獲委任為執行董事。彼為天保建設集團黨委書記及工會主席。王女士於2001年1月加入天保建設集團擔任工會主席及黨支部副書記。彼自2001年1月至2006年10月為天保建設集團黨支部副書記，自2006年10月至2009年4月為天保建設集團黨總支副書記，並自2009年4月至2018年1月為天保建設集團黨委副書記。

王女士為涿州市政協第八屆委員。

於2006年，王女士獲保定市總工會授予2004至2005年度生產建設紅旗手的稱號。自2006年至2016年，彼連續11年獲涿州市總工會授予優秀工會工作者的稱號。於2007年，彼獲河北省總工會授予河北省先進女職工工作者的稱號。於2011年，彼獲保定市人民政府授予保定市勞動模範的稱號。於2013年，彼獲中華全國總工會授予全國優秀工會工作者的稱號。於2014年，彼獲河北省人民政府授予河北省勞動模範的稱號。於2016年，彼獲中華全國總工會授予全國五一勞動獎章。於2018年12月，彼獲河北省總工會授予優秀工會工作者稱號。於2019年3月，彼獲保定市婦聯授予保定市三八紅旗手稱號。於2019年6月，彼獲中共河北省委組織部授予河北省「千名好支書」的稱號。

王女士於1998年7月通過遠程學習獲得華北石油財經學校頒發的市場營銷專業文憑，且彼於2016年4月取得中級政工師資格。

董事及高級管理層

臧凜先生，41歲，現任執行董事及本集團副總裁。臧先生於2019年4月17日獲委任為執行董事。臧先生於1999年10月加入天保建設集團並於天保建設集團擔任多個職位，包括自1999年10月至2005年6月擔任技術質量部經理及自2005年6月至2010年3月擔任常務副經理。彼自2010年3月起擔任天保建設集團副總經理，並自2016年8月起擔任懷來天保房地產開發之執行董事及經理。彼於建築業擁有逾21年經驗。

臧先生為中國人民政治協商會議張北縣第十六屆委員會委員。

於2008年，臧先生獲中國涿州市委統戰部及涿州市工商業聯合會授予中國特色社會主義事業建設者的稱號。於2009年，彼獲保定市建築業協會授予保定市優秀建設工程經濟技術管理工作者的稱號。於2015年，彼擔任涿州市107國道至連接線改造項目的項目經理且該項目獲河北省建築業協會授予2015年度河北省建設工程安濟杯獎的河北省優質工程稱號。於2017年，彼獲中國建築業協會授予全國建築業企業優秀項目經理的稱號。於2018年及2020年，彼獲河北省建築業協會授予2017年度及2019年度河北省建築業優秀項目經理稱號。

臧先生於1999年6月通過工業與民用建築工程高等教育自學考試，並獲河北農業大學批准畢業。彼於2017年1月通過遠程學習獲得河北大學成人高等教育畢業證書，主修土木工程。彼於2013年11月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予建築工程工程師資格。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

李煦先生，46歲，為獨立非執行董事。彼已於2019年6月25日獲委任為我們的獨立非執行董事。李煦先生主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

李煦先生於1999年擔任Lucent Technologies Inc.（一間曾於紐約證券交易所上市的公司）的金融分析師。於加入香港大學前，自2010年8月至2012年8月，彼擔任美國理海大學的助理教授，以及自2004年8月至2010年8月，擔任美國德克薩斯大學達拉斯分校的助理教授。自2012年7月起，彼擔任香港大學經濟及工商管理學院的副教授，主要負責在會計及金融管理課程教學的過程中傳授商界的實踐知識。彼目前為香港大學開辦的高級管理人員工商管理碩士課程總監，彼主要負責項目管理及推廣會計、商業及金融教育，以發展商業及金融專業以及人力資本。

李煦先生於2020年8月24日起擔任中國康大食品有限公司（一間分別於聯交所上市（股份代號：834）及於新加坡證券交易所有限公司上市（股份代號：P74）的公司）的獨立非執行董事。

自2002年9月起，李煦先生成為美國會計協會會員。自2003年10月起，李煦先生獲得投資管理和研究協會（現稱為特許金融分析師協會）的特許金融分析師資格。

李煦先生於1997年7月取得北京對外經濟貿易大學的經濟學學士學位（國際企業管理專業），於1998年12月取得波士頓學院的金融學碩士學位，以及於2004年6月取得麻省理工大學斯隆商學院的會計學博士學位。

董事及高級管理層

劉凱湘先生，56歲，為獨立非執行董事。劉先生已於2019年6月25日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

彼亦為北京大學法學院的教授及博士生導師，中國商法學研究會的副會長以及中國國際經濟貿易仲裁委員會及新加坡國際仲裁中心的仲裁員。自2014年12月起，劉先生擔任北京汽車股份有限公司(股份代號：1958.HK，一間於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事。自2014年6月起，彼亦一直擔任北京韓建河山管業股份有限公司(股份代號：603616.SH)的獨立董事，自2016年12月起，擔任人民網股份有限公司(股份代號：603000.SH)的獨立董事，以及自2017年4月起，擔任重慶小康工業集團股份有限公司(股份代號：601127.SH)的獨立董事，該等公司均在上海證券交易所上市。劉先生自2006年7月至2009年8月，擔任廣州海鷗住宅工業股份有限公司(股份代號：002084.SZ)的獨立董事，自2008年9月至2017年6月，擔任太極計算機股份有限公司(股份代號：002368.SZ)的獨立董事，自2010年6月至2016年5月，擔任北京神州泰岳軟件股份有限公司(股份代號：300002.SZ)的獨立董事，以及自2011年12月至2017年12月，擔任北京東方園林股份有限公司(股份代號：002310.SZ)的獨立董事，該等公司均在深圳證券交易所上市。

劉先生自1987年7月至1999年5月於北京工商大學法律系任教，自1999年6月起，彼擔任北京大學法學院的教授及博士生導師。

劉先生於1984年7月獲得西南政法大學的法學學士學位，並分別於1987年7月及2001年6月獲得北京大學的法學碩士學位及法學博士學位。劉先生曾獲得多項榮譽，包括「全國優秀教師」及「當代中國法學名家」。

李清旭先生，65歲，為獨立非執行董事。李清旭先生已於2019年6月25日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

李清旭先生自1973年12月至1997年3月曾服役於中華人民共和國解放軍。彼於1997年8月至2009年4月擔任中國施工企業管理協會辦公室主任。彼於2009年4月至2015年4月擔任中國施工企業管理協會副秘書長。自2015年4月至今，彼擔任中國施工企業管理協會的副會長，兼科學技術委員會主任及信息化委員會主任。

李清旭先生於1982年5月畢業於中華人民共和國解放軍裝甲兵技術學院，獲得工學學士學位。

董事及高級管理層

高級管理層

高級管理層負責業務的日常管理及經營。

執行董事(即李保田先生、申麗鳳女士、王新玲女士、李亞睿鑫先生、王慧杰女士及臧凜先生)同時擔任本集團的高級管理層職位。有關彼等各自之履歷，請參閱上文。

李國棟先生，36歲，為本集團副總裁及天保建設集團副總經理。李國棟先生於2004年2月加入天保建設集團並擔任多個職務，包括自2004年2月至2005年2月擔任安全環保部職員及自2005年2月至2011年2月擔任安全環保部經理。自2011年2月起，彼一直擔任天保建設集團副總經理。李國棟先生於安全與環境保護領域擁有逾16年經驗。

於2011年，李國棟先生獲保定市建築業協會授予保定市優秀建設工程項目管理工作者的稱號。於2011年，彼獲河北省建築業協會授予2010年度河北省工程建設質量管理小組活動優秀管理者(推進者)的稱號。於2013年，彼獲河北省建築業協會授予2012年度河北省工程建設質量管理先進工作者的稱號。於2014年，彼獲河北省建築業協會授予2013年度河北省建築業優秀企業管理者的稱號。於2015年及2016年，彼獲河北省建築業協會授予2014年度及2015年度河北省建築業優秀項目經理的稱號。於2017年，彼獲中國建築業協會授予全國建築業企業優秀項目經理的稱號。於2019年，彼獲河北省建築業協會授予2018年度河北省建築業優秀項目經理的稱號。於2019年5月，彼獲共青團河北省委授予2018年度河北省優秀共青團幹部稱號。於2020年5月，彼獲共青團中央授予全國優秀共青團幹部榮譽稱號。

李國棟先生於2011年11月完成清華大學繼續教育學院舉辦的高級工商管理課程研修班課程，並於2013年1月通過遠程學習完成河北建築工程學院成人高等教育，主修工程管理。

李國棟先生於2008年3月獲河北省建設廳頒發二級建造師註冊證書。彼於2016年12月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予建築工程高級工程師資格。

董事及高級管理層

楊艷青先生，39歲，為本集團副總裁及天保建設集團副總經理。彼於2006年6月加入天保建設集團並於天保建設集團擔任多個職務，包括自2006年9月至2014年6月擔任董事長助理及自2014年6月至2017年2月擔任項目經理。彼自2017年2月起一直擔任天保建設集團副總經理。楊先生於建築業擁有逾14年經驗。

楊艷青先生於2020年受聘為河北省BIM技術專家委員會專家。

於2017年及2018年，楊先生獲河北省建築業協會授予2016年度及2017年度河北省建築業優秀項目經理的稱號。於2017年，彼獲中國施工企業管理協會授予2017年度工程建設質量管理小組活動卓越領導者的稱號。於2019年4月，彼獲河北省質量協會建築與施工專業委員會授予2018年度河北省工程建設質量管理小組活動卓越領導者的稱號及獲河北省建築業協會授予2018年度河北省建築業優秀項目經理稱號。於2019年6月，彼獲河北省市場監督管理局等單位共同授予2019年河北省質量管理小組活動卓越領導者稱號。於2020年4月，彼獲中國建築裝飾協會舉辦的建築裝飾BIM大賽優秀獎。於2020年7月，彼獲河北省建築業協會授予的2019年度河北省建築業優秀總工程師稱號。於2020年9月，彼獲2020年河北省質量管理小組活動卓越領導者稱號。

楊先生於2006年6月畢業於河北大學，獲得工程力學學士學位。彼於2013年9月獲得由中國住房和城鄉建設部頒發的註冊建造師證書。彼於2014年12月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予建築工程工程師資格。彼自2019年9月起攻讀中國地質大學工商管理專業非全日制研究生課程並預期於2022年6月畢業。彼於2019年12月20日獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予土木建築工程技術高級工程師資格。

董事及高級管理層

劉丹丹女士，32歲，於2019年4月17日獲委任為首席財務官。劉女士主要負責本集團的整體財務及資金管理。

劉女士於2012年11月加入本集團並擔任多個職務，包括自2012年11月至2013年6月擔任天保建設集團張北分公司財務部職員，自2013年6月至2014年11月擔任天保建設集團張北分公司財務經理及自2014年12月至2018年10月擔任天保房地產集團張北分公司財務經理。彼自2018年11月起一直擔任天保建設集團財務監察部經理。

劉女士於2020年3月獲涿州市婦女聯合會授予的2019年度涿州市三八紅旗手稱號。

劉女士於2011年6月獲得河北金融學院會計學專科畢業證書。彼於2019年6月通過遠程學習從河北建築工程學院畢業並獲得工程管理學士學位。彼於2020年6月在河北科技大學通過遠程學習取得財務管理本科學歷。

劉女士已分別於2011年5月及2014年3月通過中國期貨業協會期貨從業資格考試及中國證券業協會證券從業資格考試下的所有科目。於2016年4月，劉女士獲中國註冊會計師協會認可為註冊會計師。彼於2016年9月自中國人力資源和社會保障部獲得中級會計師資格，並於2017年11月獲中國註冊稅務師協會頒發的稅務師資格。

聯席公司秘書

杜航先生，28歲，於2019年4月10日獲委任為本公司的聯席公司秘書之一。

杜航先生於2015年7月加入天保建設集團擔任企業規劃部職員。自2016年9月至2018年6月，彼在天保建設集團擔任多個職位(包括天保建設集團總經理助理及天保建設集團企業規劃部副經理)。自2018年6月起，彼一直擔任天保建設集團發展規劃部的副經理。杜先生於管理及金融方面擁有逾5年經驗。

杜先生為保定市青年聯合會第十三屆委員會科學技術與技能人才界別委員。

杜先生於2015年6月獲得廊坊師範學院國際經濟與貿易專業畢業證書，及自2017年3月起，通過函授課程一直修讀河北地質大學土木工程專業的成人高等教育課程並於2019年6月畢業。杜先生於2016年12月自河北省職稱改革領導小組辦公室取得建築工程助理工程師資格。

李健強先生，44歲，於2019年4月10日獲委任為本公司的聯席公司秘書之一。

李先生當前為方圓企業服務集團(香港)有限公司之副總監。李先生當前為香港會計師公會之非執業會員、香港特許秘書公會會員及英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)會員。彼持有香港理工大學的會計學(榮譽)文學學士學位，以及香港大學專業進修學院的企業規範深造文憑。彼目前擔任多家聯交所上市公司的具名聯席公司秘書。

董事局報告

董事局現向股東提呈本集團截至2020年12月31日止年度的年報及經審計綜合財務報表。

本公司於2018年11月16日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2019年11月11日在聯交所主板上市。

主要業務

本集團是一家位於中國河北省涿州市的房地產開發商及建築公司。本集團通過房地產開發及建築承包業務運營。房地產開發業務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。

業績

本集團截至2020年12月31日止年度的業績及於2020年12月31日止的財務狀況載於綜合財務報表第131至134頁。

股息派發

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)。連同中期股息每股0.05港元(2019年6月30日：無)，截至2020年12月31日止年度的股息總額將為每股0.05港元(2019年：無)。

概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2021年5月25日(星期二)上午9時正召開股東週年大會。

為確定有權出席股東週年大會並投票之股東身份，本公司將於2021年5月20日(星期四)至2021年5月25日(星期二)(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，期間所有股份將暫停過戶。所有本公司股份的過戶文件連同有關股票及適當的過戶表格，最遲須於2021年5月18日(星期二)下午4時30分交回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，辦理登記。

股本

本公司於截至2020年12月31日止年度的股本變動詳情載於綜合財務報表附註31。

截至2020年12月31日止年度及直至本年報日期，本公司股本無任何變動。

儲備

有關本集團截至2020年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報內第136頁的綜合權益變動表。截至2020年12月31日止，本公司可供分派的可分派儲備約為人民幣474,051,000元。

捐款

截至2020年12月31日止年度，本集團作出慈善及其他捐款共計約人民幣1,165,000元。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度的財務概要載於本年報第233至234頁。

稅務寬免

董事並不知悉本公司股東基於持有本公司證券為理由而可獲任何稅務寬免。

重大收購及出售事項

除於本年報「管理層討論與分析－重大收購及出售」一節所披露者外，於截至2020年12月31日止年度至本年報日期，本集團沒有任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。

董事局報告

計息銀行借款

本集團的計息銀行借貸詳情載於綜合財務報表附註30。

融資成本

本集團於本年度的資本化利息及其他借款成本載於綜合財務報表附註7。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團截至2020年12月31日止年度的物業、廠房及設備以及投資物業變動詳情分別載於綜合財務報表附註14及15。

附屬公司

本公司附屬公司截至2020年12月31日止的詳情載於綜合財務報表附註1。

足夠公眾持股量

根據本公司可從公開途徑取得的資料及就本公司董事所知，自2020年1月1日至本年報日期，本公司之全部已發行股本之公眾持股量為不少於25%。

業務回顧

(a) 年度業務回顧

對本集團年內的業務回顧、對本集團未來業務發展的討論及使用、主要財務業績指標對本集團年內的表現所作的分析載於「管理層討論與分析」一節。除本年報「董事局報告－期後事件」一節所披露者外，本集團於截至2020年12月31日止財政年度完結至本年報日期為止並無重大事件發生。

(b) 環境政策及表現

中國監管房地產開發建築業環境要求的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，在有關部門批准房地產開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於房地產開發完成後，有關環境部門均亦將在物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

本集團已制定及實施一套環保合規制度，以列明各類環境保護程序及措施，並確保本集團符合國際標準及中國相關法律法規。本集團已採取相應的環境保護措施，以確保遵循相關法律法規，其中包括噪音控制、空氣污染控制以及固體廢料與廢水處理。

本集團的建築承包業務維持ISO14001:2015(國際標準化組織頒佈的環境管理標準)認證，以確保本集團採取適當的環境管理措施。

於2020年12月31日止年度，本集團並無違反任何國家或地方環保法律法規，以致對本集團的業務運營造成重大不利影響。本集團於同期並無遭受任何重大環保索償、法律訴訟、處罰或紀律處分。

(c) 社會責任

本集團已根據適用中國法律及法規與僱員訂立僱傭合同並為他們購買社會保險。本集團根據相關中國法律及法規，為本集團的建築項目的現場人員購買保險，包括團體意外險及個人工傷保險。

本集團所有員工均有權享受本集團的福利，包括帶薪假、婚假和產假。

董事局報告

(d) 職業健康與安全

本集團已實施嚴格的內部安全政策，確保安全營運及遵循中國相關法律法規。本集團的安全科負責監督本集團遵循中國相關法律法規的情況、定期審核及複驗本集團的安全表現、審核任何重大事故情況以及確保本集團維持營運所需的執照、批文及許可證。本集團就建築承包業務維持GB/T28001-2011職業健康安全管理体系認證(中國職業健康安全管理体系的推薦標準)並定期評估和進行安全檢查以不斷改善工作環境並確保員工的健康。

本集團於2011年12月15日首次獲得建築承包業務的證書，並於2018年12月14日重續該證書。本集團亦定期為僱員組織事故預防及管理培訓課程，並根據需要為新僱員組織相關課程。本集團實施一套職業健康及安全管理體系。本集團的安全科負責制定健康及安全標準。本集團的項目管理團隊負責確保本集團的分包工人訓練有素且已獲得執行專業操作所需的執照及證書。本集團的項目管理團隊亦負責在各工作日開始前解決安全問題，及每週對本集團及本集團的分包商的工作進行安全檢查。

本集團的職業健康及安全系統包括建築工地危險情況的報告及記錄系統。本集團發生的所有事故必須立即向負責的項目管理團隊報告，該團隊向分公司及安全科報告有關事故。負責的項目管理團隊人員須即時趕赴現場以監控有關事故的處理。導致任何死亡或重傷的任何事故將及時上報安全科。本集團將根據中國法律法規向有關政府機關報告有關事故及配合當地政府機關調查該安全事故。

董事局確認，於截至2020年12月31日止年度，本集團及本集團的分包商並未就本集團的建築承包項目及房地產開發項目發生任何重大工地意外事故及死亡事故，且本集團並無面臨任何有關工人安全的事件而須繳納任何罰金、面臨公開批評或警告。

(e) 遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。於本年報日期，除年報所披露者外，本集團於所有重大方面已遵守所有適用及有關中國房地產開發及管理業務的法律及法規。本集團已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

(f) 與持份者關係

(1) 與僱員的關係

本集團相信，集團的長期發展有賴於僱員的專長及經驗。集團主要透過勞動力市場、招聘會及校園招聘招聘僱員。集團已按照僱員的職責為僱員建立一個全面的培訓體系，涵蓋專業知識、技術、營運及管理技能、企業文化、內部控制及其他領域。設計該等項目旨在促進僱員的職業生涯發展，從而為集團人力資源的未來投資。

本集團向僱員提供薪金，並為僱員的社會保險基金供款，包括養老金、醫療、失業、生育及職業傷害保險，以及住房公積金。

本集團與工會簽訂合同，該等工會保護僱員權利，協助本集團達成經濟目標，鼓勵僱員參與管理決策及協助本集團調解與工會會員之間的糾紛。該等工會已於集團的營運單位設立分支機構。截至2020年12月31日止，本集團並無經歷任何重大勞動糾紛。

(2) 與分包商或供應商的關係

本集團亦致力與分包商或供應商建立戰略業務及長期業務夥伴關係，確保本集團資源質量及業務穩定發展。本集團透過與分包商積極溝通，例如透過與供應商進行的例行會議，從而加強與彼等的業務關係。

(3) 與客戶的關係

本集團明白與客戶保持良好關係的重要性，並提供符合客戶需要及要求的產品。本集團透過與客戶交流，得悉市場對產品偏好的轉變，令本集團可主動滿足市場的需求，從而優化與客戶的關係。本集團力圖通過優良建築工藝及嚴格質量控制措施打造精品房地產開發項目，從而增強客戶滿意度。

董事局報告

(g) 主要風險及不確定性因素

本集團的業務受大量政府法規所規限，尤其是，本集團容易受中國房地產開發行業及建築業有關政策變動所影響，包括影響房地產開發供地、項目融資及稅務以及地方政府預算和有關房地產市場管控的政策。

本集團面臨的主要風險及不確定性因素包括但不限於：

- (i) 本集團業務營運受到中國法律及法規管轄，尤其容易受中國房地產開發行業及建築行業有關政策變動所影響，包括影響房地產開發供地、項目融資及稅務以及地方政府預算和有關房地產市場管控的政策。本集團無法保證中國政府日後會放鬆現有限制性措施、施加及加強限制性措施或實施其他限制性政策、法規或措施。現有及其他未來限制性措施可能會限制本集團取得資金的途徑、降低市場對本集團產品的需求及增加本集團的融資成本，且推出的任何寬鬆措施亦未必充足。倘本集團的業務未能適應可能不時生效的新政策、法規及措施，或該等政策變動對本集團的業務產生負面影響，本集團的財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

本集團無法保證內部控制措施將持續充足及有效。現有中國法律及法規的若干法律不明朗因素及不一致的詮釋及實施使本集團面臨違規風險。倘被認定違規，本集團會受到行政或監管罰款及處罰，包括暫停或吊銷本集團的執照，且本集團的運營可能會受阻或中止，這會對本集團的業務及經營業績造成重大不利影響。隨著中國法律體系及房地產開發及建築業繼續發展，相關法律及法規或其詮釋或實施的變動可能亦會使本集團面臨難以遵守法律及法規的風險。

本集團將密切關注中國政府有關之法規，並將盡可能採取適當的策略應對。

- (ii) 本集團業務及前景均依賴於中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現，尤其是本集團於涿州市及張家口市擁有多個不同開發階段的房地產項目，且本公司計劃擴大至京津冀地區城市，因此，本集團的業務持續嚴重依賴於該等地區的房地產市場。此等房地產市場可能受當地、地區、全國乃至全球因素影響，影響因素包括經濟及金融發展、當地市場的投機活動、房地產供需、房地產買方是否有其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及資本供應。中國整體房地產市場或本集團業務所在或擬進入城市的房地產市場的任何不利發展，可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。本集團將密切關注銷售情況，並採取靈活策略應對風險。
- (iii) 本集團業務增長及成功與否取決於本集團在理想地段按商業上合理的價格持續收購土地儲備的能力。本集團收購土地的能力受諸多本集團無法控制的因素影響，如整體經濟狀況、本集團物色及收購適合開發的地塊的效率及爭奪該等地塊的狀況。近年來涿州及張家口及河北省其他地區房地產迅速發展，導致理想地段的未開發土地供應短缺以及土地收購成本增加，而土地收購成本為本集團銷售成本的最大組成部分之一。因供應短缺造成的任何土地成本增加或本集團無法收購土地可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。本集團將透過各種方式(包括併購及公開招標、拍賣或掛牌出售程序來控制土地收購的可得性)獲取足夠土地儲備。

本集團經營業績可能因其他因素而出現波動，包括土地出讓金、開發成本、行政開支以及銷售及營銷開支等開支波動，以及物業的市場需求變動。此外，中國房地產市場的週期性對收購土地的最佳時間、房地產開發計劃及銷售均構成影響。這種週期性結合項目竣工及物業銷售所需時間，意味着本集團各期間與房地產開發活動相關的經營業績可能更容易出現大幅波動。此外，本集團房地產開發項目或會延期或受到控制範圍以外的綜合因素的不利影響，從而對收益確認及隨後現金流量及經營業績造成不利影響(尤其是房地產開發業務)。

董事局報告

- (iv) 中國法律允許房地產開發商於符合若干要求後在物業竣工前預售物業。本集團依靠預售物業所得現金流量作為本集團房地產項目的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，房地產開發商必須滿足若干條件方可開始預售物業，而預售所得款項用途可能受若干限制所影響。物業預售所得款項僅可用作為相關項目的房地產開發成本提供資金。概無法保證中國政府將不會採取任何限制或廢除當前預售慣例。未來任何對本集團預售物業能力施加的限制，包括任何有關本集團須增加前期開支方可取得預售許可證的要求，將會延長本集團收回資本開支所需要的時間，並迫使本集團尋求其他方法(包括增加借款)以為本集團房地產開發各階段提供融資，繼而增加本集團的利息付款。這會對本集團的業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

另外，本集團可能延遲預售房地產開發的竣工，在此情況下，本集團可能要為買家的損失承擔責任。此外，根據本集團與客戶訂立的預售協議，倘已預售的房地產開發未能按時交付，買家有權申索賠償。若延遲超過合同所訂明的期限，買家可按照合同約定終止預售協議、收回付款並申索賠償。

- (v) 本集團大多數物業買方申請銀行借貸及按揭為其買房撥資。按照行業慣例，銀行要求本集團為所開發物業買方的抵押貸款提供擔保。本集團通常會為買方提供抵押貸款的全部價值，以及應計利息及拖欠按揭付款的罰金提供擔保，直至簽發相關房地產所有權證及以按揭銀行為受益人登記按揭。本集團的資產負債表未反映該等或然負債。倘買方拖欠抵押貸款，本集團或須清償按揭款項以購回相關物業。否則，按揭銀行可拍賣相關物業，並由本集團作為擔保人承擔其餘尚未償清的抵押貸款。按照行業慣例，本集團並無對客戶進行任何獨立信貸核查，而是依賴按揭銀行對客戶進行的信貸評估。

- (vi) 本集團通常會按照已完成的工地工程向客戶收取工程進度款，或達成項目合同所規定的項目的主要里程碑進度後向客戶收取里程碑進度款。此外，本集團的客戶一般會將最多5%的合同總額留作質保金。倘本集團的工程在缺陷責任期內並無重大質量問題，質保金通常於缺陷責任期屆滿時全額返還。在本集團大多數的建築合同中，視乎所承接建築工程的類別，缺陷責任期介乎建築承包項目竣工後六個月至兩年。因此，倘本集團未能按時達成項目合同所規定的任何主要里程碑進度，本集團在直至達成該里程碑進度前將不會收到任何里程碑進度款，這可能會對本集團的現金流量及財務狀況造成重大不利影響。倘客戶無法或延遲支付工程進度款或里程碑進度款或發放質保金，則本集團可能需要將有關拖欠付款確認為壞賬，而本集團的現金流量狀況及營運資金可能會受到重大不利影響。
- (vii) 本集團不時分包本集團的若干建築服務。本集團對本集團分包商的工程進行定期質量檢查；然而，由於本集團無法像監控本集團本身運營一般直接及有效地監控本集團分包商的運營，故本集團無法保證本集團建築分包商的表現及工程質量。倘建築分包商未能符合本集團的質量標準或違反本集團的分包協議，及倘本集團無法及時或以優惠條款委聘替任建築分包商，或根本無法委聘，則本集團的運營可能會被延誤，這會損害本集團的聲譽並對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，倘本集團須委聘替任建築分包商，則本集團或會產生額外成本，這可能降低本集團的經營效率及盈利能力。

此外，本集團可能須承擔由本集團建築分包商的任何工程缺陷所引致的責任，因此，可能會面臨任何該等缺陷工程引致的申索。倘因建築分包商表現而對本集團提起責任申索，則本集團可能會試圖向相關建築分包商尋求彌償，惟本集團可能須在本集團能夠收回有關款項前賠償本集團的客戶。倘本集團無法向建築分包商尋求彌償或於較長時期內未獲賠償，本集團可能須承擔重大財務負擔，於此情況下，本集團的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

董事局報告

- (viii) 本集團經營的業務受嚴格監管，要求本集團取得、維持及續訂若干執照、資質、批文及許可證，包括但不限於房地產開發企業及施工承包企業資質證書、土地使用證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工證書。本集團必須符合特定條件，以便政府當局簽發或續簽任何證書、執照或許可證。此外，本集團須進行定期檢查、審查、調查及審核，並接受有關政府機關的定期和現場檢查以維持或續新該等執照、資質及許可證。本集團無法保證本集團將能取得、維持或續新必要的執照、資質及許可證，或倘頒佈新法律或法規或對現有法律或法規作修訂時，將能遵守任何新的許可要求，這可能會使本集團遭受處罰、限制或產生費用，進而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，廣泛的政府監管及在尋求必要的執照、資質及許可證時的相關延誤會嚴重推遲引進其他服務或產品，從而對本集團的競爭力造成重大不利影響。即使本集團已從有關部門取得必要的執照、資質及許可證，彼等於授出時可能會設限或規定本集團的服務或產品必須作出修改，從而令本集團的運營成本增加。

展望

有關本公司未來業務發展的描述分別載於本年報的「主席報告」及「管理層討論與分析」一節。

董事局的組成

於報告期內及截至本年報日期，董事局由九名董事組成，具體如下：

執行董事

李保田先生(董事局主席兼行政總裁)

申麗鳳女士

王新玲女士

李亞睿鑫先生

王慧杰女士

臧凜先生

獨立非執行董事

李煦先生

劉凱湘先生

李清旭先生

根據本公司組織章程細則第108(a)條，在本公司每屆股東週年大會上，當時的三分之一董事或如其人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事人數的董事應輪值退任，但每名董事(包括以指定任期獲委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。退任董事有資格重選連任。本公司可在股東大會上就任何董事的退任填補該等職位的空缺。

根據組織章程細則第108(a)條，王慧杰女士、臧凜先生及劉凱湘先生將於股東週年大會上退任董事職務，並合資格願意膺選連任。

概無擬於股東週年大會上膺選連任的董事與本公司或其任何附屬公司訂立如無作出賠償(法定賠償除外)則不能釐定於一年內終止的未屆滿服務合約。

董事及高級管理層的履歷

董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

董事資料變更

概無根據上市規則第13.51B(1)條須作披露的董事資料變更。

董事局報告

董事服務合約

執行董事李保田先生、申麗鳳女士、王新玲女士、李亞睿鑫先生、王慧杰女士及臧凜先生各自已於2019年10月21日與本公司訂立服務合同，自合同簽署之日起計為期三年，並可根據本公司組織章程細則以及適用法律、規則及規例續訂。

獨立非執行董事李煦先生、劉凱湘先生及李清旭先生各自已於2019年10月21日與本公司訂立委任函。各份委任函自上市日期起計為期三年。該等委任函可根據本公司組織章程細則以及適用法律、規則及規例續訂。

概無董事與本公司訂立本公司於一年內倘不支付賠償(法定賠償除外)則不能終止的任何服務合約。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2020年12月31日止，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據上市規則標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	本集團成員公司/ 相聯法團名稱	身份/權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司股權 概約百分比
李保田先生 ⁽²⁾	本公司	於受控法團權益	594,000,000	73.38%

附註：

- (1) 所列全部權益均為好倉。
- (2) 李保田先生持有吉祥國際實業有限公司的全部股權。根據證券及期貨條例，李保田先生被視為於吉祥國際實業有限公司所持股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年12月31日止，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何根據《證券及期貨條例》第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉，或須根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份中所擁有的權益及淡倉

就本公司所知，截至2020年12月31日止，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東名稱	身份	所持有本公司普通股 股份或證券數目(股) ⁽¹⁾	佔本公司股權 概約百分比
吉祥國際實業有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	594,000,000	73.38%
周春蘭女士 ⁽³⁾	配偶權益	594,000,000	73.38%

附註：

- (1) 所列全部權益均為好倉。
- (2) 吉祥國際實業有限公司由李保田先生全資擁有。
- (3) 周春蘭女士為李保田先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例，周春蘭女士被視為於李保田先生擁有權益的所有股份中擁有權益。

除本節所披露者外，於2020年12月31日止，董事並不知悉任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或本公司有關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司披露或根據《證券及期貨條例》第336條須計入根據該條須存置的登記冊的權益或淡倉。

董事收購股份或債權證的權利

截至2020年12月31日止年度，任何董事或彼等各自的配偶或未滿十八歲的子女概無獲授任何權利可透過購入本公司股份或債權證而獲取利益，彼等亦無行使任何該等權利。此外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事可取得任何其他法人團體的該等權利。

董事局報告

董事於競爭性業務的權益

截至2020年12月31日止，本集團控股股東或董事概無從事直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)或於其中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

遵守不競爭承諾

不競爭契據

為確保本公司與控股股東(即李保田先生及由李保田先生全資擁有的吉祥國際實業有限公司)的其他業務活動及／或權益不形成競爭，各名控股股東(統稱為「契諾人」且各自為一名「契諾人」)已於2019年10月21日訂立以本集團為受益人的不競爭契據，據此，各契諾人(其中包括)不可撤回及無條件地向本公司共同及個別承諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間，契諾人本身不得及須促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接進行、從事、投資、參與、試圖參與、提供任何服務或提供任何財務支持或以其他方式參與任何於中國境內或境外與本集團任何成員公司不時所進行或預期將進行的業務相同、類似或構成競爭或可能構成競爭的業務或投資活動(「受限制業務」)或於當中擁有權益(不論單獨或與另一名人士共同，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與其他人士一致行動)。

契諾人亦已各自承諾將向我們轉介或促使向我們轉介任何有關受限制業務的投資或商業機會(「新商機」及各自為「新商機」)予我們(為我們本身及作為我們不時各附屬公司利益的受託人)。

若出現下列情況，有關契諾人將有權但無責任按要約通知所載於所有重大方面相同或較遜之條款及條件進行、從事、投資、參與新商機或(在經濟上或以其他方式)於當中擁有權益(不論單獨或與另一名人士共同，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士)：

- (i) 其已收到本公司拒絕新商機的書面通知；或
- (ii) 其自本公司收到要約通知起計30個營業日(或若其已延長要約通知期，則於其協定的其他期間)內尚未收到本公司決定參與或拒絕新商機的書面通知，在此情況下，本公司應被視作已拒絕新商機。

若有關契諾人參與的新商機之性質或計劃有所變更，其應向本公司轉介經修訂的新商機及向本公司提供可得的所有資料詳情，以供本公司考慮是否參與經修訂的新商機。

當考慮是否參與新商機時，本公司的獨立非執行董事將基於多項因素，包括但不限於估計的盈利能力、投資價值以及許可及批文要求而達成意見。契諾人(為彼等本身及代表彼等各自的緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)亦已承認，本公司可能須根據有關法律、法規及規則以及監管機關的要求不時披露新商機的資料，包括但不限於在本公司的公開公告或年報中披露本公司參與或拒絕新商機的決定，及已同意作出所需程度的披露，以遵守任何有關規定。

就上文而言，「有關期間」指自本公司上市日期開始並須於以下較早日期屆滿的期間：(i)契諾人及彼等各自的任何緊密聯繫人不再持有或不再以其他方式直接或間接擁有本公司已發行股本合共30%或以上(或上市規則規定構成控股股東的有關其他股權比例)的實益權益之日或(ii)股份不再於聯交所上市之日(股份暫停買賣除外)。

年度審閱

契諾人已確認，截至2020年12月31日止年度，其並無向本集團轉介或促使向本集團轉介有關受限制業務的任何投資或商機。

本公司已接獲各契諾人就其及其緊密聯繫人遵守不競爭契據的條款而作出的書面確認函。收到控股股東確認函後，獨立非執行董事已進行審查作為年度審閱程度的一部分。獨立非執行董事已評估契諾人及其緊密聯繫人是否遵守不競爭契據的條款，並信納各契諾人於截至2020年12月31日止年度已遵守其於不競爭契據下的承諾。

持續關連交易

根據上市規則第14A章，本公司的持續關連交易詳情如下：

涿州天保建築體系為一家於中國成立的有限公司，主要從事提供建築材料。涿州天保建築體系由李保田先生擁有70%的權益及由保鑫實業有限公司擁有30%的權益。保鑫實業有限公司由李保田先生的配偶周春蘭女士及李保田先生的兒子李亞睿先生分別擁有80%及20%的權益。因此，涿州天保建築體系為李保田先生(即控股股東、董事局主席、執行董事兼行政總裁)之聯繫人，及因此根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。

董事局報告

建築材料採購框架協議

於2020年5月4日，本公司與涿州天保建築體系訂立了一份採購框架協議（「建築材料採購框架協議」），年期至2020年12月31日止，據此，涿州天保建築體系同意根據本集團相關成員公司與涿州天保建築體系不時就交易訂立的單獨協議向本集團提供建築材料，如網架板及鋼焊接板。

年度上限

截至2020年12月31日止年度，本集團就根據建築材料採購框架協議採購建築材料應付涿州天保建築體系的最高年度金額不應超過人民幣8,910,000元（相當於約9,801,000港元）。截至2020年12月31日止年度，根據本集團位於張家口懷來縣天保京北健康城項目預期進度，在施工過程中預計需要約45,000平方米的CL網架板及鋼筋焊網。按當時市價及通脹所估計的每平方米人民幣198元，釐定本集團就採購建築材料應付涿州天保建築體系的最高年度金額約為人民幣8,910,000元（相當於約9,801,000港元）。

本集團於截至2020年12月31日止年度就根據建築材料採購框架協議採購建築材料實際產生的金額約為人民幣8,270,000元。

就年度上限而言，由於上市規則項下之最高適用百分比率預期高於0.1%但低於5%，因此建築材料採購框架協議項下之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

建築材料採購框架協議之條款詳情載於本公司日期為2020年5月4日之公告。

根據國際財務報告準則，建築材料採購框架協議項下進行的交易構成本公司關連交易，其詳情載於綜合財務報表附註38。

重續建築材料採購框架協議

鑑於本公司與涿州天保建築體系訂立的建築材料採購框架協議於2020年12月31日屆滿，於2020年12月30日，本公司已與涿州天保建築體系重續建築材料採購框架協議（「重續建築材料採購框架協議」），年期由2021年1月1日起至2021年12月31日止，據此，涿州天保建築體系將根據關於本集團相關成員公司與涿州天保建築體系將不時訂立的交易的個別協議向本集團提供建築材料，包括但不限於CL網架板及焊接網。

年度上限

本集團於2021年1月1日至2021年12月31日就根據重續建築材料採購框架協議採購建築材料應付涿州天保建築體系的最高年度金額不應超過人民幣8,282,000元（相當於約9,856,000港元）。

就年度上限而言，由於上市規則項下之最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此重續建築材料採購框架協議項下之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

有關重續建築材料採購框架協議條款的詳情，載於本公司日期為2020年12月30日的公告。

核數師確認

根據上市規則第14A.56條規定，本公司已委聘核數師安永會計師事務所（「安永」），根據香港會計師公會頒佈之香港保證委聘準則第3000號（修訂）「歷史財務資料之審核或審閱以外的保證委聘」，並參考應用指引第740號「根據香港上市規則就持續關連交易發出核數師函件」，就持續關連交易作出報告。根據所進行的工作，安永已向董事局提供函件，確認就前述披露的持續關連交易而言：

- (a) 不曾知悉任何事項會致使彼等相信持續關連交易並未獲本公司董事局批准；
- (b) 就有關本集團提供貨品或服務之交易而言，不曾知悉任何事項會致使彼等相信該等交易在各重大方面違反本集團之定價政策；
- (c) 不曾知悉任何事項會致使彼等相信該等交易在各重大方面並未根據規管該等交易之相關協議訂立；及

董事局報告

(d) 就各項持續關連交易之總金額而言，不曾知悉任何事項會致使彼等相信持續關連交易已超過有關年度上限。

除上文披露者外，於報告期內，本公司與關連人士概無訂立任何其他非豁免關連交易。

獨立非執行董事確認

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃於本集團一般日常業務中，按一般或更佳商業條款並根據規管該等交易之有關協議進行，且條款均屬公平合理，符合股東整體利益。

關聯方交易

本集團與適用會計準則所定義的「關聯方」訂立若干交易，包括構成持續關連交易的交易，並已就此遵守上市規則的規定。

除上文所述者外，於本年度及直至本年報日期，概無上市規則項下之其他須予披露非豁免關連交易或非豁免持續關連交易。

除上文所述者外，本年度綜合財務報表附註38所披露的「關聯方披露」概不構成上市規則項下的須予披露非豁免關連交易或非豁免持續關連交易。

就上述「關聯方披露」構成上市規則所界定的關連交易或持續關連交易而言，本公司已於本年度遵守上市規則第14A章的有關規定。

本集團於截至2020年12月31日止年度訂立的關聯方交易的概要載於本年報綜合財務報表附註38。

重要合約

除上文「持續關連交易」一節所披露者外，於截至2020年12月31日止年度，本公司或其中一間附屬公司與其任何控股股東或彼等各自的附屬公司之間概無訂立任何重大合約，且控股股東或其任何附屬公司概無就向本公司或其任何附屬公司提供的服務訂立任何重大合約。

董事於交易、安排或合約中的權益

除本年報內的本集團綜合財務報表附註38及本節「董事於競爭性業務的權益」以及「持續關連交易」兩段所披露者外，概無本公司董事或本公司控股股東於對本集團業務屬重大而本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方且於年末或截至2020年12月31日止年度任何時間仍然存續的交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

管理合同

截至2020年12月31日止年度，概無就本公司整體或任何重大部分業務的管理及行政方面訂立任何合約，亦不存續有關合約。

董事獲准許的彌償條文

根據組織章程細則第191條及受開曼群島公司法約束，各董事有權從本公司的資產作為彌償保證及擔保，以彌償其作為董事於執行職務期間或關於執行職務而作出、同意或遺漏之任何行為而將會或可能招致或蒙受之任何訴訟、費用、收費、損失、損害賠償及開支的損害，但因其本身不誠實、故意違約或欺詐而招致或蒙受者(如有)，則另作別論。本公司已為本集團的董事安排適當的董事責任保險。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員向本公司收取酬金，形式為薪酬、花紅及其他實物福利(例如養老計劃供款)。

有關截至2020年12月31日止年度董事薪酬以及最高薪人士的資料，請參閱綜合財務報表附註8及9。

董事局將審閱及釐定董事及高級管理層的薪金及薪酬待遇，並聽取薪酬委員會(「薪酬委員會」)的推薦意見。薪酬委員會將考慮可比較公司支付的薪金、董事投入的時間及職責以及本公司的表現。

截至2020年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

於報告期間，本集團概無向任何董事或任何五名最高薪酬人士發放薪酬，作為加盟本集團或加盟本集團時的獎金或作為離職補償。

董事局報告

僱員及薪酬政策

本集團僱員之薪酬主要根據市場現行薪酬水平，僱員個人業績表現及工作經驗而決定。

本公司執行董事及高級管理人員的薪酬政策乃參考多種因素，其中包括本集團(i)實際經營狀況；(ii)同行業薪酬水平；(iii)執行董事的職位、職責；及(iv)組織架構調整等，並且每年作出檢討，以提供一個合理的薪酬待遇以吸引、保留及激勵各董事及高級行政人員為本集團服務。獨立非執行董事的袍金是參照各人於本公司的職務及責任而釐定並每年作出檢討。

截至2020年12月31日止年度，本集團的總員工成本(不包括董事薪酬)為人民幣18,518,000元，包括薪金、工資、津貼以及福利。

本集團長期發展有賴於僱員的專長及經驗。本集團主要通過校園招聘、社會招聘、網上招聘的方式招聘僱員。

此外，本集團已採納購股權計劃(定義見下文)及股份獎勵計劃(定義見下文)，為對本集團持續經營及發展成就作出貢獻之合資格人士提供獎勵及回報。

截至2020年12月31日止，本集團員工總人數為428人。本集團已按照僱員的職責為僱員建立一個全面的培訓體系，涵蓋專業知識、技術、營運及管理技能、企業文化、內部控制及其他領域。設計該等項目旨在促進僱員的職業生涯發展，從而為本集團人力資源的未來投資。

退休及僱員福利計劃

本集團向中國僱員提供薪金，並為本集團僱員的社會保險基金供款，包括養老金、醫療、失業、生育及職業傷害保險，以及住房公積金。本集團也為所有香港僱員參加了強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。

退休金計劃

本集團就其僱員參加由當地政府勞動和社會保障部門實施的社會退休金計劃(「社會退休金計劃」)。本集團每月向該等社會退休金計劃作出供款。根據社會退休金計劃的規則，供款於應付時自損益扣除。根據該等計劃，本集團除作出供款以外並無額外責任。因此，社會退休金計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之供款。

強積金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例實行強積金計劃，對象為該等合資格參與強積金計劃之香港僱員。供款乃按香港僱員之有關收入某一百分比計算，並按照強積金計劃之規定於應付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，存放於獨立管理之基金內。根據強積金計劃之規則，除本集團之僱主自願性供款於全數歸屬僱員前，因僱員離職而被沒收並可用作扣減日後僱主供款或抵銷日後之行政費用或退還款項予本集團外，本集團之僱主供款乃於強積金計劃供款時全數歸屬僱員所有。因此，強積金計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之供款。

住房公積金及其他社會保險

本集團已根據中國有關法律法規為其僱員參與定額社會保障供款計劃，包括住房公積金、基本醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險。本集團每月就住房公積金及其他社會保險作出供款。該供款按照應計基準自損益扣除。本集團除作出供款外並無其他責任。

購股權計劃

以下是本公司於2019年10月21日通過書面決議案而有條件採納的購股權計劃(「購股權計劃」)的主要條款概要。購股權計劃受上市規則第十七章的條文規限。

董事局報告

(a) 目的

購股權計劃旨在令本集團向選定參與人士授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻的鼓勵或獎勵。董事局認為，購股權計劃將令本集團向僱員、董事及其他選定參與人士提供獎勵，以表彰彼等對本集團的貢獻。鑑於董事有權視乎個別情況而釐定須達成的表現目標以及行使購股權前須持有購股權的最低期限，加上購股權的行使價在任何情況下不得低於上市規則規定的價格或董事可能設定的較高價格，故預期購股權的承授人將竭力為本集團的發展作出貢獻，致使股份市價上升，從而自其獲授的購股權中獲益。

(b) 可參與人士

董事可全權酌情決定邀請屬下列任何參與人士類別且董事局全權酌情認為已經或將會對本集團作出貢獻的任何人士(統稱「合資格參與人士」)接納購股權以認購股份：

- (i) 本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員；及
- (ii) 本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢人、分銷商、承建商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

就購股權計劃而言，可向由屬於上述任何類別合資格參與人士的一名或多名人士全資擁有的任何公司授出購股權。為免生疑，除非經董事另行決定，否則本公司向屬於上述任何類別合資格參與人士的任何人士授出可認購股份或本集團其他證券的任何購股權本身不得當作按購股權計劃授出購股權論。

上述任何類別合資格參與人士獲授任何購股權的資格，將由董事不時根據董事局認為合資格參與人士對本集團的發展及增長所作的貢獻而決定。

(c) 股份數目上限

- (i) 因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出但尚未行使的所有發行在外購股權獲行使而可予發行的最高股份數目，合共不得超過本公司不時已發行股本30%。

- (ii) 因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於批准購股權計劃當日已發行股份總數的10%，且該10%限額相當於60,000,000股股份（「一般計劃限額」）。
- (iii) 在上文(i)段的規限和不影響下文(iv)段的情況下，本公司可向其股東發出通函，並在股東大會上尋求股東批准擴大一般計劃限額，惟根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過截至批准限額日期已發行股份10%，而計算限額時，先前根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的購股權（包括根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權）將不會計算在內。本公司向股東寄發的通函須載有（其中包括）上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明等資料。

(d) 每名參與人士可獲授權益上限

於任何12個月期間，因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向每名參與人士已授出及將授出的購股權（包括已行使及尚未行使者）獲行使而已發行及將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本1%（「個人限額」）。倘於截至進一步授出購股權日期（包括該日）止任何12個月期間進一步向參與人士授出合共超過個人限額的購股權，則須向股東寄發通函，且須於本公司股東大會上取得股東批准，而該名參與人士及其緊密聯繫人必須放棄投票。向該參與人士授出購股權的數目及條款（包括行使價）必須在股東批准前確定。就根據上市規則第17.03(9)條附註(1)規定計算行使價而言，建議進一步授出購股權的董事局會議日期應被視為授出日期。

(e) 接納及行使購股權期限

接獲建議的參與人士可自建議函件交付予參與人士的日期起計五個營業日內接納購股權。購股權可於董事決定及知會各承授人的期間內，根據購股權計劃的條款隨時行使，該期間可於建議授出購股權日期後翌日開始，但在任何情況下必須於授出購股權日期起計十年內結束，惟可根據購股權計劃的條文提前終止。除非董事另行決定及於建議授出購股權時已向承授人表明，否則購股權計劃並無規定購股權於行使前須持有的最短期限。

董事局報告

倘本公司於寄發要約函件予承授人起計5個營業日內接獲一份由承授人正式簽署有關接納要約之要約函件複本，其中明確寫上接納要約之股份數目，連同支付予本公司1.00港元款項，作為授予購股權之代價，則要約將會被視為已獲接納而與要約相關之購股權會被視為已授出並已生效。

(f) 股份認購價及購股權代價

購股權計劃項下的每股股份認購價將為由董事決定的價格，惟有關價格不得低於下列三者中最高者：

- (i) 於建議授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所列示的股份收市價；
- (ii) 緊接建議授出購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列示的股份平均收市價(惟倘於股份首次在聯交所開始買賣後少於五個營業日的期間內建議授出任何購股權，則全球發售中股份的新發行價將用作股份於聯交所上市之前期間內任何營業日的收市價)；及
- (iii) 授出日期的股份面值。

(g) 購股權計劃期限

購股權計劃有效期自其獲採納之日起直至2029年10月20日，為期十年。

截至2020年12月31日止，概無根據購股權計劃授出購股權。

股份獎勵計劃

本公司於2020年3月4日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以表彰若干僱員所作貢獻從而挽留彼等以助本集團的持續經營及發展，本公司亦希望藉此股份獎勵計劃為本集團進一步發展吸引適宜人員。本公司已採納的股份獎勵計劃概要如下：

宗旨、期限及管理

股份獎勵計劃的宗旨是(i)表彰若干僱員所作貢獻並為彼等提供獎勵，從而挽留彼等以助本集團的持續經營及發展；及(ii)為本集團的進一步發展吸引適宜人員。

除非董事局根據股份獎勵計劃的條款可能決定提早終止股份獎勵計劃，否則股份獎勵計劃將自採納日期起計五(5)年期間有效。有關股份獎勵計劃終止不會影響任何選定僱員就於終止前向其作出之任何獎勵之任何存續權利。

股份獎勵計劃的管理須(i)由董事會及受託人根據股份獎勵計劃及信託契據之規則管理；及(ii)遵守不時生效的細則及所有適用法律、法規及規則(包括但不限於上市規則及收購守則)。

最高限額

倘董事會根據股份獎勵計劃授出的股份數目將超過本公司不時已發行股本的5%，則董事會不得進一步授出獎勵股份。

委任受託人

本公司已訂立信託契據及委任勝利環球信託人有限公司為受託人，以根據計劃規則管理股份獎勵計劃。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，受託人及其最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士(定義見上市規則)。受託人將根據計劃規則及信託契據管理股份獎勵計劃。

根據股份獎勵計劃，董事會可不時指示受託人為股份獎勵計劃於公開市場購買股份。根據計劃規則及信託契據，受託人購買的股份及退回股份將由受託人持有，直至歸屬於選定僱員為止。

董事局報告

終止

股份獎勵計劃應於以下日期較早者終止：(i)採納日期的第5個週年日；及(ii)董事會決定提早終止的有關日期。

有關股份獎勵計劃詳情，請參閱本公司日期為2020年3月4日的公告。

截至2020年12月31日止年度，受託人於市場按平均價格每股約2.68港元(相當於人民幣2.44元)購買19,848,000股股份，總金額為53,188,000港元(相當於人民幣48,517,000元)。截至2020年12月31日止年度，概無根據股份獎勵計劃向合資格僱員授出股份。截至2020年12月31日，概無根據股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。於報告期末，受託人持有19,848,000股股份。

股票掛鈎協定

除本年報所載購股權計劃及股份獎勵計劃外，截至2020年12月31日止年度，本集團並無訂立股票掛鈎協議或有關協議仍然生效。

主要客戶及供應商

截至2020年12月31日止年度，本集團五大客戶的收益佔本集團本年度總收益30%以下。截至2020年12月31日止年度，向本集團五大供應商之採購額佔本集團本年度採購總額30%以下。於本財政年度內，有關本集團分別向主要客戶及供應商所作銷售及採購的資料如下：

本集團所佔以下項目百分比

	銷售	供應商(主要為 原材料供應商及 勞動力公司)
最大客戶	2.8%	不適用
五大客戶合計	24.4%	不適用
最大供應商	不適用	3.7%
五大供應商合計	不適用	12.0%

除本年報第66至69頁「持續關連交易」一節所披露者外，概無董事、彼等的緊密聯繫人士或本公司任何股東（就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上）擁有本集團五大客戶及其五大供應商之任何權益。

購回、出售或贖回本公司上市證券

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上市證券。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島（即本公司註冊成立所在司法權區）法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的守則。董事確認，彼等自2020年1月1日至本年報日期一直遵守標準守則所載規定準則。

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。自2020年1月1日至本年報日期，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。

遵守企業管治常規

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，並自2020年1月1日至2020年12月31日止年度一直遵守企業管治守則內之守則條文。本公司採納的企業管治常規載於本年報「企業管治報告」一節。

董事局報告

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)已檢討本集團採納的會計原則及政策，並與管理層討論本集團的風險管理、內部控制及財務申報事宜。審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

核數師

安永已審核本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表。安永將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格膺選連任。有關續聘安永為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上獲提呈。自上市以來，本公司並無更換核數師。

期後事件

於2020年12月31日後及直至本報告日期，董事概不知悉任何重大事項須予披露。

承董事局命
中國天保集團發展有限公司

董事局主席兼執行董事
李保田

2021年3月23日

企業管治守則

本公司致力於實現高標準企業管治，以保障股東（「股東」）權益及提高企業價值與責任承擔。本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為本身的企業管治守則。

於截至2020年12月31日止年度及直至本年報日期（「相關期間」），除僅偏離企業管治守則條文A.2.1條外，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。董事將盡最大努力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。於相關期間，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高效。

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。

董事局

董事局的職能及職責包括釐定業務及投資計劃、制定年度預算及最終賬目、編製溢利分派建議及增減註冊資本。此外，董事局負責根據組織章程細則及所有適用法律及法規（包括上市規則）行使其他權力、職能及職責。

董事局下設董事委員會，並向該等董事委員會轉授其各自職權範圍載列的各項責任。該等董事局委員會各自的職權範圍刊載於聯交所及本公司網站。

董事局主要的企業管治職責包括：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；

企業管治報告

- (c) 檢討及監察本公司有關遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 審閱本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告中的披露。

本集團高級管理層獲委派負責本集團的房地產開發及建築承包業務的運營及管理、市場開發、本集團的日常行政管理和本集團財務及資金管理。董事局將定期檢討彼等獲委派的職責及工作任務。

於報告期間，董事局已舉行八次董事局會議，會議內容涉及：

- (i) 審議並批准購買涿州市高新區一幅地塊的土地使用權及其公告；
- (ii) 審議並批准採納股份獎勵計劃及其公告；
- (iii) 檢討本公司的企業管治、風險管理及內部監控事宜；檢討及監察本公司有關遵守法律及監管規定方面的政策；
- (iv) 審議、批准本公司與涿州天保建築體系於2020年5月4日簽訂的建築材料採購框架協議及有關該建築材料採購框架協議重續持續關聯交易的公告；
- (v) 批准本集團截至2020年6月30日止六個月未經審核綜合管理賬目之盈利預喜公告；
- (vi) 審議及批准截至2020年6月30日止六個月未經審核財務報表、中期業績公告、中期報告；
- (vii) 審議及批准更改本公司於開曼群島的註冊辦事處及主要股份過戶登記處地址；及
- (viii) 審議、批准本公司與涿州天保建築體系於2020年12月30日簽訂的2021年建築材料採購框架協議及有關重續該建築材料採購框架協議的持續關聯交易的公告。

報告期內，董事局已檢討及監察本公司的企業管治政策及常規、檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續業發展、檢討及監察本公司有關遵守法律及監管規定方面的政策及常規、檢討及監察僱員及董事適用的操守準則，以及檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告中的披露。

董事局的組成

董事會目前由九名成員組成，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。於相關期間，本公司董事局由以下董事組成：

執行董事

李保田先生(董事局主席兼行政總裁)
申麗鳳女士
王新玲女士
李亞睿鑫先生
王慧杰女士
臧凜先生

獨立非執行董事

李煦先生
劉凱湘先生
李清旭先生

於相關期間，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，維持最少三名獨立非執行董事(佔董事局成員人數最少三分之一)及最少一名擁有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

李保田先生(董事局主席、執行董事兼本公司行政總裁)為李亞睿鑫先生(執行董事)的父親及王新玲女士(執行董事)的姨丈。除此之外，董事局成員之間概無財務、業務、家庭或其他重大關係。

企業管治報告

董事局多元化政策

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事局成員層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵因素。本公司在設計董事局成員組成時，會從多個方面考慮董事局成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事局所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事局成員多元化的裨益。

本公司提名委員會（「提名委員會」）將根據本公司的提名政策及參考董事局成員多元化政策甄選董事局成員。提名委員會將每年在《企業管治報告》內匯報董事局在多元化層面的組成，並監察政策的執行。

於2020年12月31日，本集團董事多元化組成分析如下：

董事人數	職位	性別	年齡組別	服務年期	主要角色及職責	技能及知識
1	執行董事	男性	60-65	≥21	整體策略、業務發展及管理	房地產開發及建築承包
2				10-15	運營及業務管理	
3			35-45	≥21		
4			15-20			
5	執行董事	女性	50-55	0-5	證券市場管理、投資及融資	法律、投資及融資管理以及企業管理
6					15-20	行政管理
7	獨立非執行董事	男性	45-60	0-5	為經營及管理提供獨立意見	會計、商業及金融教育、人力資本
8						
9						60-65

提名委員會已檢討董事局的架構、組成及多元化之要求。提名委員會已確認本公司已達致董事局均衡及充足的元素。

獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事局會議中擔當積極主動的角色，就本集團之經營及管理作出獨立判斷及提供獨立的意見。

當其他董事出現潛在利益衝突時，彼等將作出維護全體股東利益的決定。彼等擔任不同董事委員會成員，負責監督本集團的業績表現以達致協定的企業目的及目標，同時亦監察業績表現的報告。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的確認函。董事局已根據上市規則評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

獨立非執行董事李煦先生、劉凱湘先生及李清旭先生各自已於2019年10月21日與本公司訂立委任函，自2019年11月11日起計為期三年，可根據組織章程細則以及適用法律、規則及規例續訂。

董事委員會

董事局已成立五個訂有書面特定職權範圍的董事委員會。該等董事委員會為審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、投資決策委員會、戰略規劃委員會。

各董事委員會均獲提供足夠資源履行其職責；如彼等認為必要，亦可在合理要求下於適當時候諮詢獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

(1) 審核委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。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。

企業管治報告

審核委員會包括三名成員，即李煦先生、劉凱湘先生及李清旭先生，彼等均為獨立非執行董事。李煦先生具備適當會計及有關財務管理專業知識。審核委員會主席為李煦先生。

於報告期間，審核委員會已對本集團的風險管理及內部控制系統以及監察審計流程進行年度檢討。審核委員會已向董事局就風險管理及內部控制系統以及監察審計流程提供建議。

截至2020年12月31日止年度，審核委員會共召開了三次會議，其中與本公司外聘核數師共召開了兩次會議。會議內容涉及：商討及審閱審計計劃、財務業績及報告採用之會計原則及政策、審閱截至2019年12月31日止年度業績及年度報告。同時，審核委員會單獨召開會議並審閱截至2020年6月30日止六個月中期業績公告及中期報告。個別董事出席審核委員會會議的出席記錄載於下文有關「董事出席會議記錄」中。

(2) 薪酬委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，就制訂有關薪酬政策設立正式和透明的程序，並就此向董事作出推薦建議；釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款；及參考公司目標及宗旨，審查及批准績效薪酬。

薪酬委員會包括五名成員，即李清旭先生(獨立非執行董事)、李煦先生(獨立非執行董事)、劉凱湘先生(獨立非執行董事)、王新玲女士(執行董事)及李亞睿先生(執行董事)。薪酬委員會主席為李清旭先生。

於報告期間內，薪酬委員會已評核執行董事的表現、檢討及討論執行董事的薪酬待遇、獨立非執行董事的薪酬、現有購股權計劃的安排。彼亦已就薪酬政策及其執行作出檢討。薪酬委員會已向董事局匯報各董事及高級管理人員的業務工作情況及工作表現，並就各董事及高級管理人員的工資調整建議向董事局提出建議。

於報告期間，薪酬委員會已參考本集團的董事及高級管理人員的薪酬政策為各董事及高級管理人員作出年度的薪酬檢討。薪酬委員會已就有關之年度檢討結果向董事局提出建議。

截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議討論全體董事及高級管理層的表現。

個別董事出席薪酬委員會會議的出席記錄載於下文有關「董事出席會議記錄」中。

(3) 提名委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。提名委員會的主要職責為定期檢討董事局的架構、規模和組成，並就董事局成員變更向董事局提出推薦建議；物色、挑選或就提名董事人選向董事局作出推薦建議，並確保董事局成員多元化；評估本公司獨立非執行董事的獨立性；以及就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事局提出推薦建議。

提名委員會包括五名成員，即李保田先生(執行董事)、李煦先生(獨立非執行董事)、劉凱湘先生(獨立非執行董事)、申麗鳳女士(執行董事)及李清旭先生(獨立非執行董事)。提名委員會主席為李保田先生。

於報告期間，提名委員會成員已定期檢討董事局的架構、規模和組成，並參考本公司董事局多元化政策及董事提名政策就董事局成員重選向董事局提出推薦建議；評估獨立非執行董事的獨立性。

截至2020年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議，會上就各董事的專業知識技能提升做以討論，並評估獨立非執行董事的獨立性。

個別董事出席提名委員會會議的出席記錄載於下文有關「董事出席會議記錄」中。

企業管治報告

(4) 投資決策委員會

本公司於2021年1月22日成立投資決策委員會。投資決策委員會的主要職責為監督本公司過往投資專案的表現情況；評估及監督本公司擬投資的項目，並對該等項目提出防範風險的意見；研究及審議本公司未來發展投資項目，並就此向董事局提出建議；以及董事局授權的其他事宜。

投資決策委員會包括十名成員，即李保田先生(執行董事)、申麗鳳女士(執行董事)、王新玲女士(執行董事)、李亞睿鑫先生(執行董事)、王慧杰女士(執行董事)、臧凜先生(執行董事)、李煦先生(獨立非執行董事)、劉凱湘先生(獨立非執行董事)、劉丹丹女士(高級管理層)和李正茂先生(管理層)。投資決策委員會主席為李保田先生。

於相關期間，投資決策委員會未舉行會議。

(5) 戰略規劃委員會

本公司於2021年1月22日成立戰略規劃委員會。戰略規劃委員會的主要職責為對本公司中、長期發展戰略規劃進行研究，提出建議；檢討、監督、修訂及補充本公司中、長期發展戰略規劃；回顧及監督本公司戰略執行情況並提出建議；對本公司未來發展方向的重大事項(包括但不限於對未來發展的發展規劃、發展目標、經營戰略、經營方針)進行研究並提出建議；以及董事局授權的其他事宜。

戰略規劃委員會包括七名成員，即李保田先生(執行董事)、申麗鳳女士(執行董事)、王新玲女士(執行董事)、李亞睿鑫先生(執行董事)、王慧杰女士(執行董事)、臧凜先生(執行董事)和李清旭先生(獨立非執行董事)。戰略規劃委員會主席為李保田先生。

於相關期間，投資決策委員會未舉行會議。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理人員酬金以薪金、花紅及其他實物福利的形式(例如退休金計劃供款)自本公司收取薪酬。

截至2020年12月31日止年度，本公司向董事支付的薪酬(包括袍金、薪金、津貼、實物福利、退休金計劃供款及社保)產生的開支詳情載於綜合財務報表附註8。

截至2020年12月31日止年度，本公司就五名最高薪人士(包括董事)的薪酬(包括袍金、薪金、津貼、實物福利、退休金計劃供款及社保)產生的開支約人民幣9,726,000元。

根據企業管治守則條文第B.1.5條，截至2020年12月31日止年度，高級管理層成員(董事除外)按薪酬等級發放的薪酬詳情如下：

薪酬範圍	人數
無至1,000,000港元	3

企業管治報告

董事出席會議記錄

自2020年1月1日起至2020年12月31日止期間，本公司舉行的董事局會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議的次數股東及股東周年大會會議次數各董事的出席記錄均載於下表：

董事	出席次數／ 董事局 會議次數	出席次數／ 審核委員會 會議次數	出席次數／ 薪酬委員會 會議次數	出席次數／ 提名委員會 會議次數	出席次數／ 股東周年大會 會議次數
執行董事					
李保田先生	8/8	不適用	不適用	1/1	1/1
申麗鳳女士	8/8	不適用	不適用	1/1	1/1
王新玲女士	8/8	不適用	1/1	不適用	1/1
李亞睿鑫先生	8/8	不適用	1/1	不適用	1/1
王慧杰女士	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1
臧凜先生	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
李煦先生	8/8	3/3	1/1	1/1	1/1
劉凱湘先生	8/8	3/3	1/1	1/1	1/1
李清旭先生	8/8	3/3	1/1	1/1	1/1

截至2020年12月31日止年度，董事局主席與獨立非執行董事舉行了1次會議，此次會議並無執行董事出席。

於相關期間，本公司於2020年5月27日舉行了股東週年大會。

提名政策

(i) 目的

提名委員會為本公司董事局提供協助，就委任董事及董事繼任計劃向董事局提供建議。本政策說明提名委員會於作出任何有關建議時所採用的主要甄選標準及原則。

(ii) 甄選標準

提名委員會在評估候選人時考慮的因素包括(但不限於)以下各項，並就委任董事局候選人或重新委任董事局現有成員作出建議：

- (a) 誠信；
- (b) 於相關業務及其他相關行業的成就、經驗及聲譽；
- (c) 承諾投入足夠時間、代表界別的利益及關注本公司的業務；
- (d) 董事局各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化／教育和專業背景、技能、知識和經驗；
- (e) 有能力協助和支持管理層，並對本公司的成功作出重大貢獻；
- (f) 符合載列於上市規則第3.13條對委任獨立非執行董事所規定的獨立性準則；及
- (g) 提名委員會或董事局不時決定的任何其他相關因素。

無論是委任任何董事局候選人或重新委任董事局任何現有成員，均須根據「組織章程細則」及其他適用規則和規例進行。

(iii) 提名程序

- (a) 本公司秘書須召開會議，並邀請董事局成員提名候選人(如有)供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名候選人供其考慮；
- (b) 就委任任何董事局候選人而言，提名委員會須就個別候選人進行充分的盡職審查並作出建議，以供董事局考慮及審批；
- (c) 就重新委任董事局任何現有成員而言，提名委員會須提交建議供董事局考慮及作出推薦，讓候選人可於股東大會上膺選連任；及
- (d) 對推薦候選人於股東大會上參選的所有事宜，董事局擁有最終決定權。

企業管治報告

董事之持續專業發展

為確保每位新任董事對本集團的運作及業務均有恰當了解，每位新任董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下對彼等的責任有適當程度的了解。

截至2020年12月31日止年度，董事獲提供有關本公司表現及狀況之每月更新資料，以便董事局整體及各董事履行其職責。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事局作出貢獻。發行人應負責安排合適的培訓並提供有關經費，以及適切著重上市公司董事的角色、職能及責任。本公司鼓勵各董事參與持續專業發展。各董事於截至2020年12月31日止年度的培訓記錄如下：

	參與董事培訓	確認閱讀董事 職務及責任資料	董事應對媒體 技巧培訓
執行董事			
李保田先生(董事局主席兼行政總裁)	是	是	是
申麗鳳女士	是	是	是
王新玲女士	是	是	是
李亞睿鑫先生	是	是	是
王慧杰女士	是	是	是
臧凜先生	是	是	是
獨立非執行董事			
李煦先生	是	是	—
劉凱湘先生	是	是	—
李清旭先生	是	是	—

於截至2020年12月31日止年度，本公司之董事培訓由香港公司註冊處、方圓企業服務集團(香港)有限公司、香港中央證券登記有限公司、博達浩華國際財經傳訊(集團)控股有限公司提供。董事培訓內容包括：(i)董事責任與義務；(ii)上市規則第十四章—須予公佈的交易；(iii)聯交所新版《ESG指引》合規諮詢；(iv)商標註冊培訓；(v)如何了解股東基本信息；(vi)如何開展更有效的投資者關係工作；(vii)員工持股計劃介紹；(viii)MSCI ESG評級；(ix)申請證監會牌照及持牌人的反洗錢合規措施；(x)管理層演講及媒體應對培訓。

於截至2020年12月31日止年度，本公司董事均已確認閱讀董事職務及責任資料包括聯交所提供的董事網上培訓會。

根據企業管治守則所載的守則條文第A.6.5條規定，全體董事均須向本公司提供彼等所接受的培訓記錄，以確保彼等繼續在知情及相關的情況下對董事局作出貢獻。

核數師及核數師酬金

就審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師支付／應付的費用載列如下：

	截至2020年 12月31日止年度 人民幣千元
審核服務	1,700
非審核費用	-
合計	1,700

企業管治報告

聯席公司秘書主要聯絡人及專業培訓

董事可獲公司秘書提供服務，以確保董事局程序得到遵守。於截至2020年12月31日止年度，杜航先生為本公司的聯席公司秘書之一。本公司亦已委聘方圓企業服務集團(香港)有限公司李健強先生(彼擁有上市規則第3.28條要求的公司秘書相關資格)擔任另一名聯席公司秘書，協助杜航先生履行其作為本公司公司秘書之職務。李健強先生於本公司的主要聯絡人為杜航先生。

為遵守上市規則第3.29條的規定，於截至2020年12月31日止年度，杜航先生及李健強先生均已參加不少於15小時的相關專業培訓。

董事證券交易

本公司已按不低於標準守則所規定標準的條款採納標準守則作為董事買賣本公司證券的守則。於向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認於報告期間內，已遵守標準守則規定的準則。

董事進行財務申報的責任

董事確認彼等編製本公司截至2020年12月31日止年度財務報表的責任。董事局負責在本集團年度報告中根據上市規則、公司法及其他監管機構的規定披露財務資料，並對公司表現作出平衡、清晰、容易理解及有根據的評審。本公司高級管理層已在需要時向董事局提供該等解釋及資料，以便董事局對本公司財務及業務狀況作出知情評估，以提呈該等資料予董事局批准。

董事及核數師就綜合財務報表所承擔的責任

董事知悉彼等有編製賬目的責任，為根據國際財務報告準則及公司條例(香港法例第622章)，按持續經營的基準，編製本公司的綜合財務報表，以真實及公平地反映本集團的表現、財務及業務狀況和前景。

董事及本公司核數師就彼等對本集團綜合財務報表的申報責任所作的聲明載於本年報第124至130頁的獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控

董事局負責持續監督及檢討本集團風險管理和內部監控系統的有效性，以維護本集團的資產和股東的整體利益。本集團將每年檢討並確保本集團的風險管理和內部監控系統持續有效及足夠。本集團的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達標的業務目的風險，而只能就重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。本公司具有內部審計職能，能有效作出分析和獨立評估本集團的風險管理和內部監控系統是否足夠，並每年向董事局報告其調查結果。

本集團的風險管理和內部監控系統包括相關組織框架政策、風險管理政策及風險控制程序。設計該等系統旨在管理本集團面臨的風險，主要為本集團的營運風險、法律風險以及流動資金風險。有關之風險管理及內部控制系統包括：

- (i) 董事局負責並擁有一般權力管理及開展本集團的業務。涉及重大風險的任何重大營運決定(如決定擴展進入新地區或產生重大公司財務交易)須經董事局審議、分析及批准，以確保相關風險經最高公司管治機構的全面檢查。
- (ii) 本集團的法律及審計部門負責提出風險管理策略，制定風險管理政策，協調及編製風險管理評估及報告，指導所有部門相關任務及進行所有風險管理培訓課程。其亦負責設計全面風險評估系統及監管風險管理措施的實施。
- (iii) 本集團的各職能部門負責日常業務運營及風險監控，並負責監督各個經營領域。各部門亦負責制定其自有風險管理策略並修正實施該等策略時出現的任何偏差。
- (iv) 本集團已制定及實施項目管理、分包、開具發票、付款以及權限控制有關加強內部控制政策。
- (v) 本集團已修訂內部監控政策及程序以實施內部控制措施，以便本集團的工程規劃部門負責統籌申請建設工程規劃證及建築工程施工許可證，並匯同成本招採部、工程管理部形成資金使用計劃報高層領導審批。項目管理部實行周例會制度，並將項目進度形成報告上報至工程管理部及高層領導。

企業管治報告

- (vi) 本集團的內部政策及程序已定期作出修訂，從而使其清楚載明，不僅在獲得預售許可證的情況下方可開展預售，且工程規劃部門將負責統籌申請預售許可證，並將向本公司的高級管理層定期匯報進展。
- (vii) 本集團已針對運營的多個方面採用內部政策及程序。本集團為僱員提供培訓，以增強彼等對本集團企業文化的了解，從而更好地管理本集團的營運及市場風險。
- (viii) 為保障本公司及股東的整體利益，本公司已就持續關連交易實施內部審批及監管程序，包括以下措施：
 - a. 本集團將向所有材料供應商、服務供應商或租戶提供相同的定價條款及不得對屬本集團關連人士的材料供應商、服務供應商或租戶提供優惠條款；
 - b. 本集團已按照上市規則制定內部指引及執行實施，其規定了關連交易的審批程序，包括避免利益衝突的機制；及
 - c. 本公司的獨立非執行董事每年審閱本集團的持續關連交易，並根據上市規則作出年度確認，確認相關協議的條款乃屬公平合理，並於本集團的日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款訂立，相關協議符合本公司及股東的整體利益。

截至2020年12月31日止年度內，董事局已檢討本集團內部風險管理及監控制度的有效性，以確保管理層根據協定程序及標準維持及運作一個良好的體系。董事局已年度檢討範圍涵蓋所有重大監控，包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理職能。董事局已確認本公司在會計及財務匯報職能及內部審核人員方面的資源、員工資歷及經驗、以及員工所接受的培訓課程及有關預算已充足。該檢討乃經與本公司的管理層、其內部審核人員討論後作出，且有關評估由審核委員會進行。董事局確認本公司內部風險管理及內部監控系統乃有效充分。

內部審核

本公司已設有內部審核職能。內部審核職能的主要職責為協助董事局及本公司高級管理層保障本公司財產、聲譽及可持續發展。內部審核職能就本公司管理層所制訂及陳述的本公司風險管理、監控及管治程序框架的設計及運行成效是否足夠提供獨立客觀的核證。本公司的內部審核職能獨立於本公司的風險管理及內部監控制度。

內部審核工作結果和對本集團整體風險管理及監控框架的評估結果在適當情況下向審核委員會呈報。

在正式確認審核所發現問題整改完畢之前，內部審核職能亦負責檢討本公司管理層就審核所發現問題提出的整改計劃，並核實緩減措施的充足性及有效性。截至2020年12月31日止年度內，審核委員會已檢討風險管理及內部監控系統的職責、本集團內部審核職能的有效性。

內幕消息披露

內幕消息之處理、發放程序及內部監控方面，本公司已遵守於證券及期貨條例第XIVA部及上市規則下之責任。

本集團已採納持續披露合規政策，政策載列對本集團董事及管理人員之指引及程序，以確保本集團之內幕消息能公平、及時地公開。本集團已執行措施以保持內幕消息的保密性。一旦內幕消息洩露，須立即向公眾披露該等消息或申請公司證券停牌或暫時停牌。本集團定期為董事及管理人員舉行培訓，協助彼等了解及遵守相關政策。

股息政策

本公司已採納股息政策，據此，於考慮派付股息時，需要取得預留足夠儲備以供本集團日後發展之用與回饋股東之間的平衡。

企業管治報告

於考慮宣派及派付股息時，董事局亦將計及(其中包括)：

- a. 本集團的實際和預期財務表現；
- b. 本集團預期營運資本要求、資本開支要求及未來擴展計劃；
- c. 本集團的流動資金狀況；
- d. 本集團的財務狀況；
- e. 整體經濟狀況、本集團業務之商業週期，及對本集團未來業務和財務表現及狀況可能產生影響的外圍因素；
- f. 股東利益；
- g. 任何派息限制；及
- h. 董事局認為相關的其他因素。

董事局將持續檢討本政策，並保留權利全權及絕對酌情於任何時間更新、修訂、修改及／或取消本政策。

於報告日期，本公司並不知悉任何股東據此放棄或同意放棄任何股息的安排。

股東權利

為保障股東權益及權利，各重大事宜(包括重選個別董事)以獨立決議案形式於股東大會上提呈，而且股東可根據有關程序提出(i)召開股東特別大會；(ii)在股東大會上提呈議案；及(iii)向董事局查詢。

根據組織章程細則第72條，在任何股東大會上交由會議表決的決議案，須以投票方式表決，除非大會主席可以上市規則為據准許決議案以舉手方式表決。

此外，投票表決結果將於相關股東大會後登載於本公司及聯交所網站上。

股東召開股東特別大會的程序

本公司於開曼群島註冊成立。董事局可按其認為合適的時候召開特別股東大會。根據組織章程細則，特別股東大會亦可由一名或多名持有股東要求召開，該等股東於提出要求當日須持有本公司實繳股本不少於十分之一並有權在股東大會上投票。有關要求須以書面形式向董事局或秘書提出，藉以要求董事局就處理有關要求所指明之任何事務而召開股東特別大會。

有關會議須在存放該請求書後2個月內召開。如董事局在請求書存放日期起計21日內未有進行安排召開有關會議，則請求人(或多名請求人)可用相同方式自行召開會議，且請求人因董事局未有妥為召開會議而招致的所有合理費用，須由本公司償還請求人。

股東大會上提呈議案

組織章程細則或開曼群島公司法對於股東在股東大會上提呈決議案並無單一規定。有意願提呈決議案的股東可按照股東召開股東特別大會的程序請求本公司召開股東大會。

股東向董事局作出查詢

有關本公司的查詢可通過與本公司聯繫或直接在本公司股東週年大會或股東特別大會上提出質詢提交給董事局。公司聯繫方式載於公司網站(www.chinatbjt.com)。股東亦可直接向本公司之香港證券登記處香港中央證券登記有限公司查詢其股權情況，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

企業管治報告

委任、選舉及罷免董事權利

根據組織章程細則第111條，本公司可不時於股東大會通過普通決議案選出任何人士為本公司董事，以填補現有的董事的臨時空缺或新增職位。

股東可根據組織章程細則第114條在董事任期屆滿前以普通決議案罷免任何董事。

為保障股東權益及權利，本公司將就各重大事宜(包括選舉個別董事)於股東大會提呈獨立決議案。

根據組織章程細則第113條，本公司股東如欲推薦一名人士(除退任董事之外)或本公司董事局推薦的人士在股東大會上參選董事，該有權出席並於該股東大會上享有投票權的股東須遞交書面提名通知連同由該被提名人士簽署表明其參選意願的通知至本公司的香港營業地點香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3326室。提名股東還應按照上市規則第13.51(2)條提供予本公司該被提名人士之履歷。該等通知須於選舉董事的股東大會會議通告發出後翌日起計至該股東大會日期前7天的期限內遞交，該期限最短為7天。股東提名人士參選董事的程序可於本公司網站(www.chinatbjt.com)查閱。

當發出股東大會通告後收到上述通知時，本公司須按照上市規則第13.70條規定於股東大會日期前發佈載有根據上市規則第13.51(2)條要求披露被提名參選董事人士的資料之公告或發出補充通函。

組織章程細則的修訂

於報告期間，組織章程細則並無任何變動。組織章程細則可於本公司網站(www.chinatbjt.com)及聯交所網站查閱。

環境、社會及管治報告

關於本報告

本集團的環境、社會及管治(「ESG」)報告參考香港聯合交易所有限公司上市規則附錄二十七環境、社會及管治報告指引，並依照重要性、量化、平衡及一致性原則，來編製本集團的報告內容。

報告範圍

本ESG報告的範圍概述了本集團重要業務運營在企業社會責任方面的環境和社會表現。

報告期：2020年財政年度(2020年1月1日至2020年12月31日)

業務範疇：(i)房地產開發及(ii)建築承包

地理範圍：中華人民共和國

報告範圍取決於子公司、分公司是否為本集團的經營業務做出貢獻。在2020年，本集團的所有子公司、分公司均被納入ESG報告。

聯絡方式

如閣下對本報告有任何查詢或意見，請隨時透過以下方式與我們聯繫：

地址：香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3326室

電話：(852) 2792 1388

傳真：(852) 2792 1488

電子郵件：zhongguotianbao@chinatbjt.com

環境、社會及管治報告

主席的話

2019年，我們發佈了第一份ESG報告，顯示了我們在促進可持續發展方面的巨大努力，並且我們將在未來幾年內努力實現更好的ESG績效。

我們正在不斷改進我們的ESG管理方法和策略，以便有效地評估、區分和管理與ESG相關的問題。我們完全意識到將ESG問題整合到我們的治理結構中的重要性，以加強董事局的監督程度。我們在董事局內建立了一個ESG委員會，負責處理本集團任何與ESG相關的重大問題。此外，該委員會是集團內部的主要監督機構，負責監督、審查和評估本集團的可持續發展績效。為了確保ESG管理策略符合本集團發展要求，ESG委員會目標來年與董事局舉行至少一次會議。在會議期間，管理層代表將向董事局介紹當前的ESG情況，例如相關的優先事項和目標。因此，董事局可以在會議的基礎上為管理團隊提供資源，解決ESG問題，並達到目標。

今年，我們已委任第三方為集團設計和進行重要性評估，這可以幫助我們更好地了解利益相關者的想法，並可以向他們提供更全面的ESG報告。

展望將來，我們將努力在業務中取得更大的成功，並提高我們的可持續發展績效。投入更多資源來解決利益相關者的重大問題，例如員工培訓和工人安全。我們相信，更好的ESG表現可以為集團帶來長期的價值回報。

我也想藉此機會感謝我們的員工，為實現出色的業務業績而對公司做出的貢獻。

李保田

董事局主席、執行董事兼行政總裁

2021年3月23日

概述

核心價值／管理原則

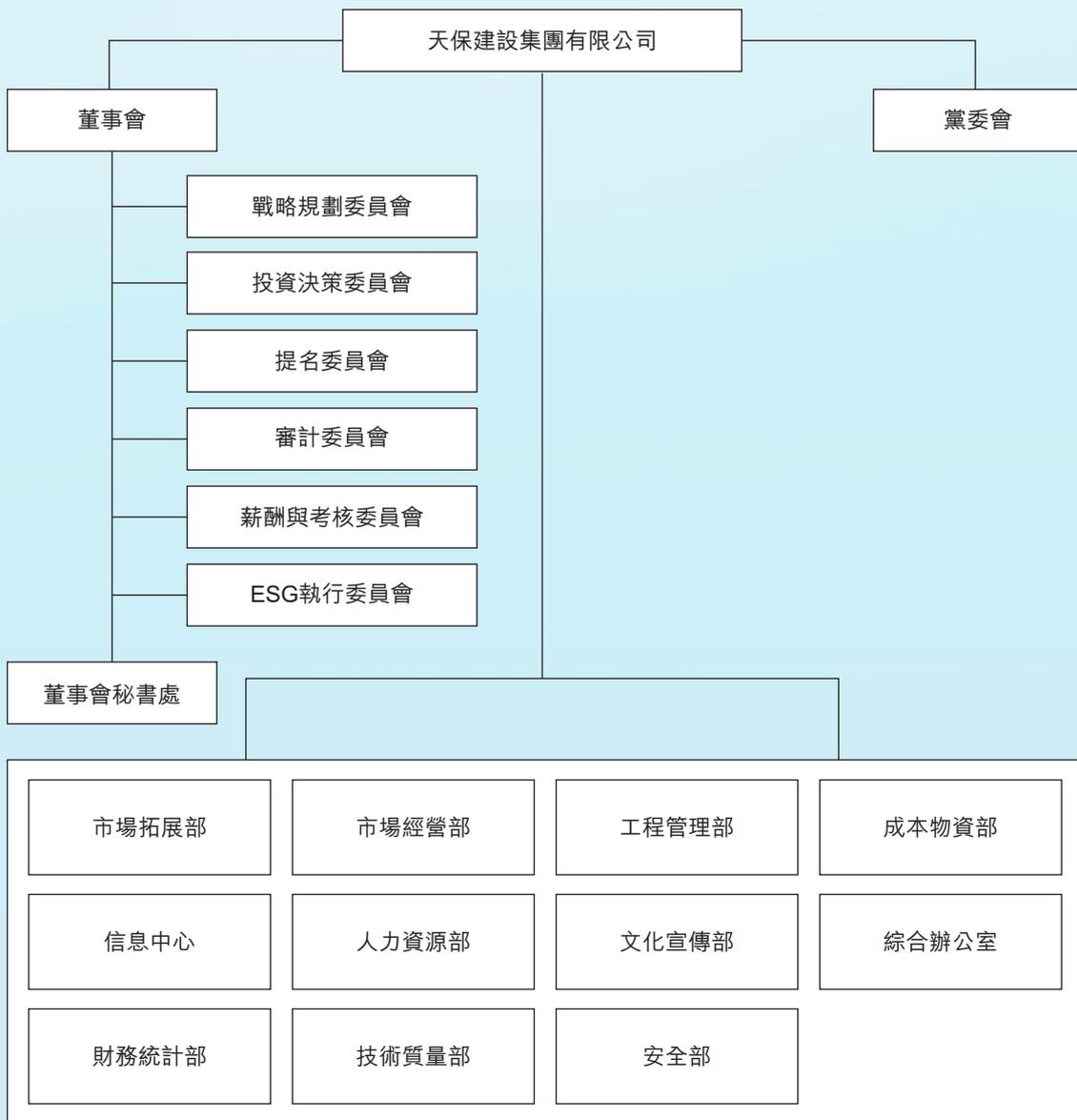
本集團作為涿州一家擁有領先地位的房地產開發及建築承包商，竭盡全力為客戶提供最好的服務。將ESG發展策略納入本集團的業務決策過程是關鍵優先事項之一，並且正在採用自上而下的管理方法來解決任何與ESG相關的重大問題。制定治理結構以確保整個集團遵守ESG管理的共同原則。所有ESG問題均與各個部門分開標識，並且制定了具體政策為日常運營提供指導。

組織架構

本集團擁有清晰的組織架構，以助開展各種類型的業務運營和發展。為了有效解決本集團的環境和社會議題，本集團亦成立了ESG委員會，並將進行定期檢視，以不斷改善整體ESG績效。

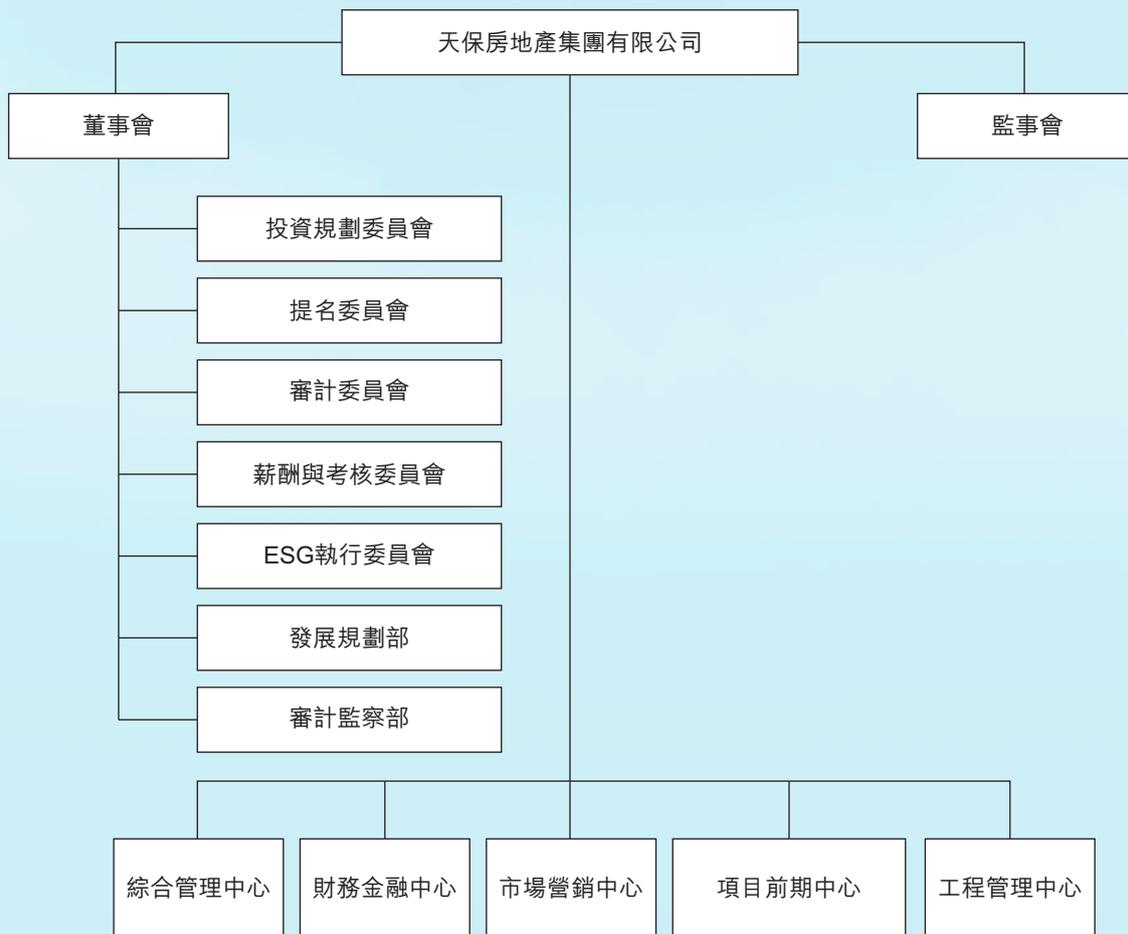
以下圖表展示了本集團旗下天保建設集團有限公司和天保房地產集團有限公司的組織架構。

天保建設集團有限公司架構圖



環境、社會及管治報告

天保房地產集團有限公司架構圖



權益人識別和溝通

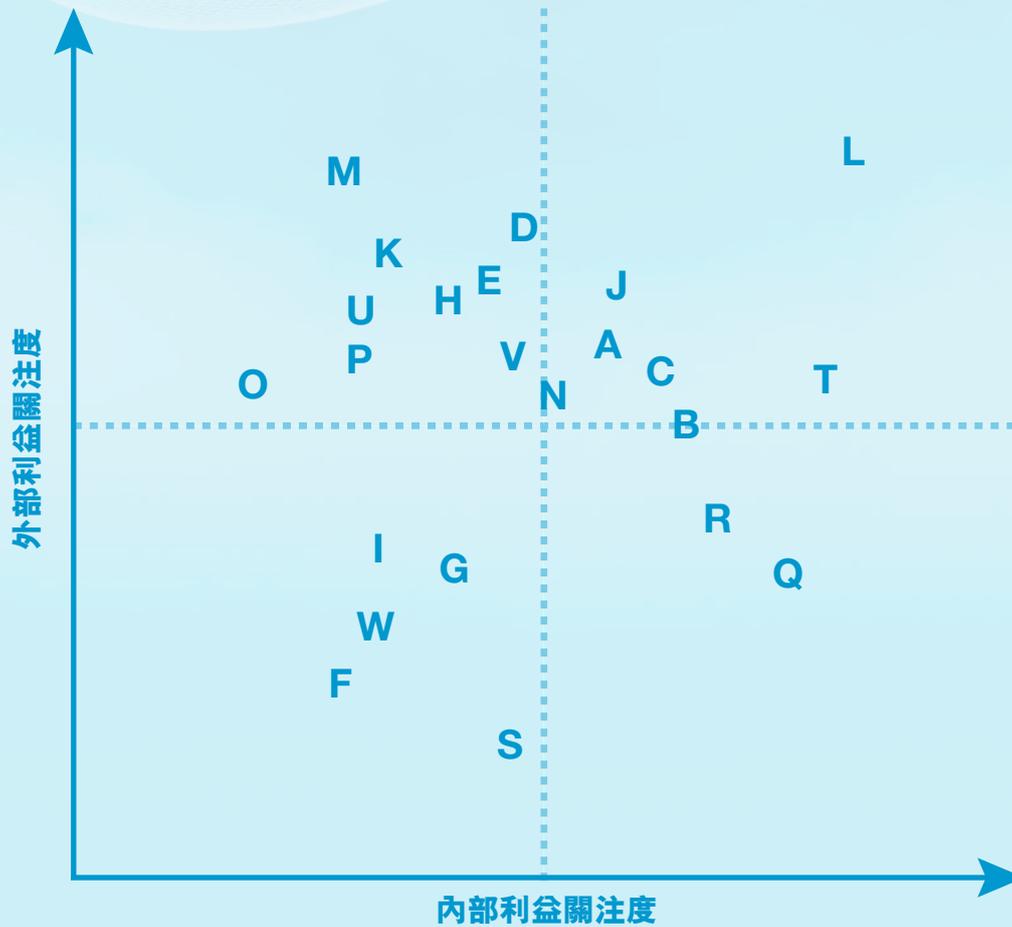
本集團深信邀請各權益人為本年度環境、社會及管治措施提出意見能夠顯著提升本集團的可持續發展表現，而且是了解各利益相關方的重點活動之一。因此，本集團邀請我們的供貨商、員工、客戶及其他利益相關者評論我們對各事宜的處理方法，並進一步完善內部監控制度和公司治理結構，訂立更長遠的政策。下表列出了本集團與內外部利益相關者溝通的關鍵方法。

	權益人種類	關注議題	主要溝通方法
內部利益相關方	董事	風險管理 公司營運狀況 企業信譽	電話郵件諮詢 面對面溝通 會議 意見箱
	員工	職業培訓及發展 薪酬與福利 健康安全	電話郵件諮詢 面對面溝通會議 意見箱
外部利益相關方	股東/投資者	穩定的投資回報 信息披露的透明度	股東大會 電話郵件諮詢 年報、中報
	供貨商/客戶	履行合約精神 規範的供應鏈管理系統及採購流程 申訴機制	年報、中報 會議
	經銷商	完善的信息交流機制 穩定的產品供應	售後服務意見箱 電話郵件諮詢 會議
	政府	合規企業經營	年報、中報 會議
	小區/院校	小區發展及貢獻	年報、中報 小區服務

重要性評估

為了在本年度ESG報告中納入各權益人對可持續發展議題的反饋意見、了解ESG工作的重大議題，本集團組織了各主要利益相關方進行相關議題的重要性評估，並根據他們對本集團業務的影響進行外部和內部評估，並總結出焦點議題。本集團已確定利益相關方的主要關注點是：職業安全及衛生、員工教育及培訓、有害廢棄物總量及處理、環境管理政策及措施、廢物管理及回收、權益者溝通以及排放物管理及法規。

環境、社會及管治報告



A 環境管理政策及措施	I 溫室氣體排放的資料	Q 減少排放的措施及成效
B 排放物管理及法規遵守	J 有害廢棄物總量及處理方法	R 無害廢棄物總量及處理方法
C 廢物管理及其回收方法	K 能源效益及管理	S 資源管理
D 水資源使用與排污措施	L 職業安全及衛生	T 員工教育及培訓
E 員工權益與流失率	M 員工福利與薪資	U 防止童工或強制勞工的政策
F 捐贈及社區利益參與	N 與各權益人的溝通	V 供應鏈管理政策
G 產品安全及品質檢驗管理	O 私隱權及資料保護	W 客戶滿意度調查
H 反貪污政策	P 舉報程序	

環境範疇

在本集團的房地產開發和建築承包業務中，我們遇到了不同類型的環境問題。為了解決此類問題並實現可持續發展目標，我們努力將運營活動對環境的影響降至最低。

為了有效地管理建築承包業務，我們建立了ISO14001：2015環境管理體系，並一直進行定期審查和年度更新，以確保環境管理系統正常運行。

此外，本集團已投入額外資源以確保日常營運中不會發生違規事件。報告期內，本集團遵守了國家和地方有關法律、法規及其他相關行業標準，例如《中華人民共和國環境保護法》、《大氣污染防治法》、《水污染防治法》、《固體廢物污染環境防治法》和《環境影響評價法》等。

排放

本集團的主要業務相較去年沒有發生重大變化，因此排放控制措施與以前基本相同。本集團制定了《環境保護管理制度》和《揚塵污染防治管理制度》，我們確保所有工人都嚴格遵守。

氣體排放

本集團的主要業務是房地產開發和建築承包。我們已經確定在建築工地中排放的主要氣體污染物是粉塵，其主要影響工人的健康。我們業務活動中排放溫室氣體的主要來源是運輸工具。

為了有效保護現場工人免受建築粉塵引起的呼吸道疾病的侵害，本集團已採取了多種措施，並在每個建築工地專門指定了安全人員，以定期管理和監控粉塵控制程序的有效性，例如定期對多塵的材料進行噴水、運輸過程中覆蓋多塵的材料等。

對於車輛廢氣的排放，本集團發佈了《車輛管理制度》，以規範工作期間的車輛使用，例如鼓勵同事拼車、定期進行車輛檢查以確保廢氣排放符合國家標準。

環境、社會及管治報告

2020年因直接燃燒導致的排放量大幅下降是由於河北省張北縣的一個建設項目不再使用天然氣鍋爐產生暖氣。

主要排放物數據

直接排放物	單位	2020年排放量	年度變化(%)
二氧化碳(CO ₂)排放量	噸	286.8	-54.1%
甲烷(CH ₄)排放量	噸	0.03	-15.5%
一氧化二氮(N ₂ O)排放量	噸	0.13	1.5%
氮氧化物(NO _x)排放量	噸	149.9	-60.2%
硫氧化物(SO _x)排放量	噸	1.78	2.0%
顆粒物(PM)排放量	噸	7.78	-68.1%

溫室氣體總排放	單位	2020年排放量	年度變化(%)
燃燒直接排放	噸二氧化碳當量	0.36	-99.9%
車輛溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	328.05	2.0%
用電產生的溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	1428.46	47.4%

其他間接溫室氣體排放	單位	2020年排放量	年度變化(%)
處理廢紙產生的溫室氣體	噸	11.56	275.2%
乘坐飛機產生的溫室氣體	噸	0.16	-93.3%

溫室氣體排放密度(每名員工)	單位	2020年排放量	年度變化(%)
燃燒直接排放	噸二氧化碳當量	0.00087	-99.9%
車輛溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	0.79	-12.7%
用電產生的溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	3.43	26.2%
處理廢紙產生的溫室氣體	噸	0.03	221.2%
乘坐飛機產生的溫室氣體	噸	0.0004	-96.1%

廢物管理

本集團嚴格遵守有關廢物處置的所有國家和地方法律法規，例如《中華人民共和國固體廢棄物污染環境防治法》、《危險廢物貯存污染控制標準》、《國家危險廢物名錄》、《綠色施工導則》等相關法律法規。為了實現這一目標，已建立了完善的廢物管理系統，以確保所有廢物處理活動得到控制。同時，我們的目標是將來逐步減少業務運營中產生的廢物。

為了給我們的員工和分包商提供關於如何正確處理危險廢物和非危險廢物的明確規定，我們發佈了《綠色施工管理制度》和《施工現場廢棄物控制措施》。為了達到減少廢物的目標，我們與分包商緊密合作，要求他們更好地利用建築材料，例如將碎石和土方工程用於路面。基於本集團的業務性質，本年度只產生了非常小數量的有害廢棄物。

所有普通廢物均存儲在安全的垃圾區域，並指定合格的廢物收集者將廢物運至垃圾堆填區。我們一直在努力防止附近地區的地下水受到污染。

2020年，我們在減少廢物方面取得了巨大的成就。到2020年，減少廢物的比例達到98%以上。這表明本集團致力於加強建設項目的管理，從而減少了由於質量問題而造成的原材料浪費。此外，我們一直在努力對建築工程採取創新措施，例如採用新材料、新技術和新設備，這使我們能夠提高材料利用率，並充分使用節能和環保的設備和材料。

主要廢棄物數據

廢棄物種類	單位	2020年排放量	年度變化(%)
非有害廢棄物	噸	2,427.5	-98.2%
廢棄物密度(每名員工)	單位	2020年排放量	年度變化(%)
非有害廢棄物	噸	5.8	-98.4%

環境、社會及管治報告

排水

水不是本集團在運營過程中大量使用的資源，因此只是產生了少量廢水。我們仍採取措施減少運營過程中的用水量，並確保遵守《中華人民共和國水污染防治法》、《城鎮污水處理廠污染物排放標準》及其他相關法律法規。

在操作過程中，所有排出的水均受到嚴格的管理。所有污水都連接到政府的污水管道，並轉移到當地的污水處理廠。本集團每天對污水系統進行監控，以防止任何潛在的洩漏。我們的目標是在不久的將來將用水保持在相對穩定的水平，並繼續探索任何減少用水的新措施。

資源的使用

資源效益始終是我們的首要任務，也是實現綠色建築項目目標的第一步。

為了實現資源效益，本集團採取了以下措施：

- 與工人和員工一起舉辦培訓班，以在日常運營中節水，節電；
- 對所有排水系統進行定期檢查和維護，以確保沒有洩漏問題；
- 在辦公室內安裝LED等高效燈泡；
- 每月記錄水、電使用情況，以確保沒有異常。

本集團僅從市政供水中獲取水，沒有發現異常。由於本集團的業務性質，在日常經營中不消耗包裝材料。由於2020年中國初冬的到來和極端天氣的影響，室內採暖設備消耗了大量的電力。此外，我們目前正在擴大不同地區的業務，從而增加了商業用電量；涿州天保智慧城項目的啟動，初期階段開發需要更多的電力。由於大多數項目都已完成，因此2020年建築用水量減少；員工用水意識的提高也有助於減少用水量。

主要資源消耗數據

資源消耗種類	單位	2020年消耗量	年度變化(%)
總耗電量	千瓦時	5,090.9	29.2%
汽油總耗量	公升	118,403.5	2.0%
柴油總耗量	公升	2,680.6	2.0%
水總耗量	噸	11,145.3	-26.2%

資源消耗密度(每名員工)		2020年消耗量	年度變化(%)
總耗電量	千瓦時	12.2	10.6%
汽油總耗量	公升	283.9	-12.7%
柴油總耗量	公升	6.4	-12.7%
水總耗量	噸	26.7	-36.8%

環境和自然資源

在建設項目的規劃和設計階段，本集團一直致力於識別所有重大的環境風險。為了抵消部分碳排放並改善項目周邊地區的環境景觀，我們種植了3,289棵樹，樹高超過5米，每年將幫助清除大氣中約7.5噸以上的二氧化碳。

氣候變化

氣候變化可能給社會帶來前所未有的影響，包括我們的業務。作為房地產開發商和建築承包商，氣候變化對我們業務的重大影響是雨季延長和極端冬季氣候。這種極端天氣事件可能會給員工造成不安全的工作條件。本集團制定了預防措施和標準操作程序，例如「冬季施工的防寒隔熱措施」。現場項目經理還負責定期監視現場天氣，以防止工人在極端天氣條件下工作。

在2020年期間，沒有發現與氣候相關的重大事件並嚴重影響本集團的業務運營。

環境、社會及管治報告

社會表現

就業

本集團密切監察各部門的整體僱傭情況，以確保遵守所有國家和地方法律法規，包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國就業促進法》、《中華人民共和國勞動爭議調解仲裁法》、《職工帶薪年休假條例》及其他有關國家勞動法律法規。人力資源部還制定了各種政策文件來增強集團的競爭力，例如《薪酬管理辦法》、《招聘面試管理制度》、《員工晉升管理制度》、《考勤管理制度》和《員工離職管理制度》。報告期內，未發現與僱傭法律法規有關的違規問題。

截至2020年12月31日止，我們已僱用428名全職員工。員工是集團發展的支柱，我們重視並公平對待他們。本集團會不斷檢討和更新所有僱傭政策，以維持員工的士氣並促進人力資源的分配。在招聘過程中，嚴格堅持「公開招聘、平等競爭、不超員和將合適的職位分配給合適的人」的原則。

通過組織校園和勞動力市場的招聘會、發佈在線招聘廣告和內部推薦，我們通常安排幾輪與候選人的面試。在面試和招聘廣告中會明確說明所有資格和經驗要求，這可以幫助被訪者有效評估候選人的背景和能力。本集團還堅持其內部措施，以防止基於國籍、年齡、種族、宗教、性別、婚姻狀況、懷孕、性取向或政治立場的就業歧視，所有申請人都有資格申請和選擇。

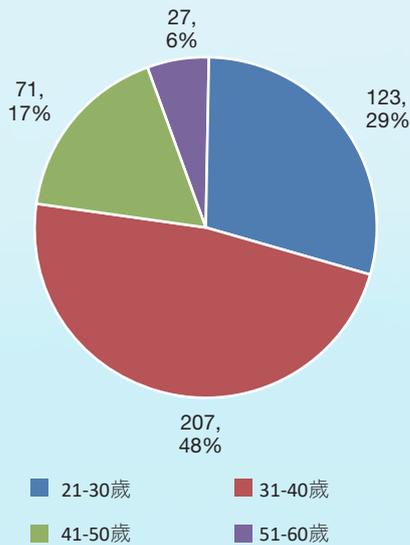
本集團還建立了全面的績效考核和晉升機制，以確保晉升的機會均等和公平，以促進員工的職業發展。具體而言，本集團規劃了僱員在職業道路上的縱向和橫向發展。根據評估員工能力的績效評估結果，表彰優秀員工對本集團的貢獻，他們將獲得晉升，所有員工亦將根據其績效結果獲得改進建議。在得到相應經理和人力資源部的批准後，本集團還鼓勵員工根據自己的工作能力跨部門申請晉升。

環境、社會及管治報告

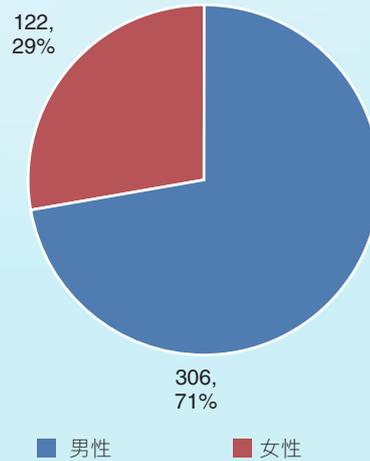
本集團還開發了一套完善的工作評級系統，為每個級別的員工提供具有競爭力的薪酬待遇，並根據市場趨勢評估他們各自的薪酬結構和薪水基準。所有員工均有權享受本集團的福利，包括帶薪假、結婚假和產假。公司亦非常鼓勵員工尋求經理的諮詢並與管理層溝通，以保持員工與管理層之間的開放和可信的關係。

主要就業數據

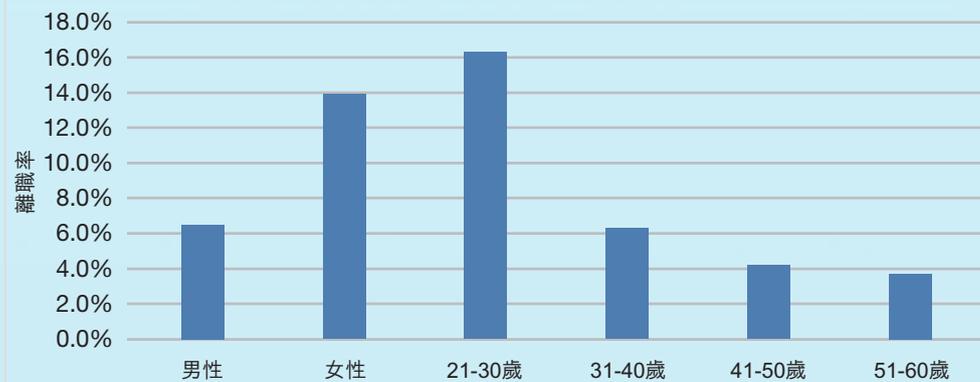
2020年按年齡段劃分的員工
人數和百分比



2020年按性別劃分的員工
人數和百分比



2020年按性別和年齡段劃分的員工離職率



環境、社會及管治報告

健康與安全

本集團通過實施職業健康及安全管理體系，嚴格遵守所有與工作場所健康和安全的法律法規，特別是《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國職業病防治法》。

本集團擁有完善的環境、健康與安全管理體系和政策，明確強調了所有有關安全設備、工作場所安全指南、危險產品處理和潛在安全的標準操作程序。EHS委員會定期審查工作場所的潛在危害和風險，以確保員工安全。已實施的EHS政策有助於本集團預防員工的任何潛在健康問題，例如食物中毒、職業健康危害以及消除傳染病的傳播。報告期內，本集團沒有發現任何可能對本集團的工作環境產生重大影響的有關違規問題。從2018年到2020年，沒有因工傷亡的事件發生。

培訓與發展

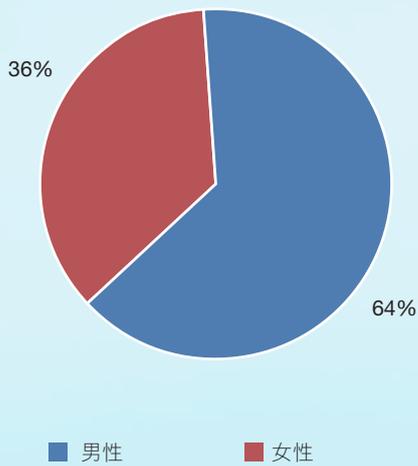
本集團擁有完善的職業培訓管理系統，為集團內不同業務部門的員工提供合適的培訓課程和講習班。該系統可以幫助我們改善整體業務績效，實現集團的業務目標。

我們根據需要為新員工、專業技術人員、特定工作角色人員和關鍵崗位人員等不同人員分配不同的培訓。內部培訓主題通常包括對集團的基本介紹、合規性問題、工程和技術管理以及企業文化。人力資源部門和相應部門將提供崗前培訓。我們亦會為在部門之間轉換工作職責的員工提供調動培訓。為了獲得國家認可的建築業務資格，我們亦會向員工提供外部資格培訓。

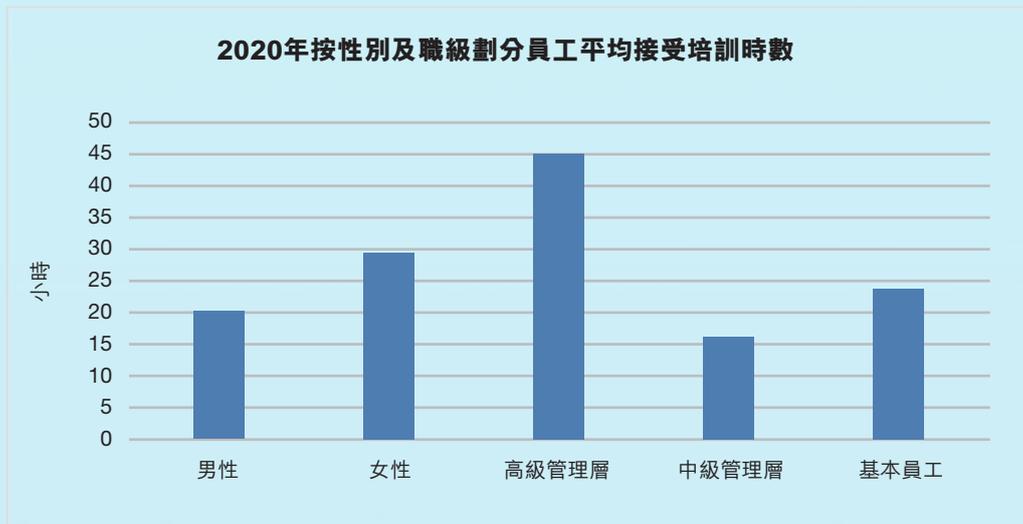
2020年，本集團與中建政研建立了戰略夥伴關係，以進一步加強集團的培訓管理體系。中建政研指派行業專家提供管理培訓講習班，包括「建築工程的高質量發展」、「增強建築工程總承包的管理能力」、「稅收政策解釋」、「負責任的工程師培訓」、「教育培訓」等。建立合作夥伴關係肯定會增強集團的整體競爭力，並且將來我們將為員工提供更多培訓。

主要培訓與發展數據

按性別劃分已接受培訓員工的百分比



按不同職級劃分已接受培訓員工的百分比



註：高級管理人員是指集團董事局主席、總經理、副總經理、分子公司總經理。中層管理人員是指部門經理。基本員工是指部門人員。

環境、社會及管治報告

勞工標準

為了確保本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》，《中華人民共和國勞動合同法》，《中華人民共和國禁止使用童工規定》和《中華人民共和國未成年人保護法》的要求，所有僱傭過程均受到集團人力資源部門的嚴格監控。我們對業務中的童工和強迫勞動零容忍。為了防止這種情況的發生，所有待聘人仕的有效身份證明文件均由人力資源人員進行核實，以確保所有申請人均可依法受聘。本集團的就業政策文件已明確規定了就業要求，包括學歷，工作經驗等。所有人力資源員工都接受了培訓，以防止僱用任何童工。受聘信將會向成功的應聘者發出，人力資源人員會進一步核實並註冊應聘者的身份，包括職位、薪資結構、工作日期和其他個人信息。如果發現童工或強迫勞動的任何情況，該事件將立即報告給管理層，如果發現相關人員提供虛假信息，本集團有權立即終止僱傭關係。報告期內，本集團未發現任何與童工和強迫勞動有關的違規問題。

環境和社會風險的供應鏈管理

本集團意識到有效的供應鏈管理系統，可以幫助我們未來實現ESG發展目標。因此，本集團已採取多項措施來管理供應鏈的環境和社會風險。今年，與供應商合作的政策仍然存在，我們相信這可以幫助我們確保資源質量和提高招標項目的管理效率。

現有的「供應鏈管理系統」可幫助本集團有效管理建築承包業務中的招標過程，包括在項目開發過程中進行現場勘測、設計、可行性研究、施工、監督、材料和設備採購、工程諮詢及其他服務。在研發、施工、採購、諮詢管理等方面，採用了五個不同的等級級別，從不合格(D級)到戰略合作夥伴級(S級)。根據供應商的工作質量、業務規模和與我們的合作時間，供應商將獲得各自的評估分數。我們還會在項目開發過程中以及每份合同協議完成後，由成本控制部門、招標和採購部門以及項目管理部門在內的審核小組定期評估其績效。

此外，為了減輕施工現場對環境的影響，要求分包商具有既定的安全文明施工程序、防止噪聲和空氣污染的環境管理政策以及廢物管理措施。同時，我們還將在供應商選擇過程中進行定期的資格審查。如有必要，還將向指定的分包商提供有關施工、操作預防措施、安全和環境保護程序的崗前培訓。在審核過程中，要求供應商提供有關其環境和社會資格的相關證據，例如其原材料的有效環境保護證明。本集團還旨在教育和鼓勵我們的長期供應商使用更多的環保材料和措施在建築工地進行工作。

產品責任

客戶的個人信息高度機密，我們已竭盡全力保護這些信息。現有的「客戶信息管理系統」可以有效地管理銷售策劃部門的所有銷售和開發項目。此管理系統確保了客戶的信息不會洩露給第三方。銷售策劃部門任命了一名專員來監督客戶信息的處理，並確保所有資料妥善保存及銷毀。

本集團嚴格遵守《中華人民共和國專利法》和《中華人民共和國專利法實施細則》，制定企業專利管理政策。實行就地專利管理政策，鼓勵所有員工發明和創造新產品，並採用創新技術來推動業務增長。報告期內，本集團已成功註冊10項新專利。另一方面，我們按照《工程建設工法管理辦法》中強調的規定制定了企業工法管理方法。它可以讓建築單位優先進行研究開發和工程試驗不同的建築技術。一旦由集團技術人員完善了施工技術並經過建設部門的評估，這種工法將生效。

對於商標和註冊域名，我們遵守了《中華人民共和國商標法》，並製定了公司商標和域名管理政策。可以確保本集團根據《互聯網域名管理辦法》有效地與域名註冊服務機構溝通，從而確保域名的穩定運行。

環境、社會及管治報告

公司建立了一套完善的系統來規範所有廣告材料，並確保信息與集團價值保持一致。在公開發佈之前，內容將由內部管理人員進行審核。本集團嚴格遵守所有有關廣告的國家及本地法規，例如《中華人民共和國廣告法》。

為了保證質量，所有的建築工程均符合國家標準、技術標準和其他有關質量要求。本集團一直遵循並不斷檢視ISO9001質量管理體系，以提供系統且可信的質量檢驗管理體系。我們還聘請合格的工程顧問來監督和監控建設項目的整體質量。對於工程的質量，還請不同的第三方專業機構對項目進行質量審查，例如材料、結構、室內環境質量、防雷、抗震、節能、防火，如果發現有任何不合格，我們將立即諮詢工程顧問以尋求全面的整改建議，並進行整改工作，直到項目指標達到質量標準為止。

反貪污

本集團不容忍企業內部發生任何不道德的活動。秉承最高的道德標準，倡導以誠信為核心價值觀，嚴格遵守《中華人民共和國反貪污賄賂法》。我們發佈了反腐敗和反賄賂管理制度、反欺詐和反洗錢內部控制制度，以防止賄賂、勒索、欺詐和洗錢。

審計監察部負責防止商業賄賂並對集團的經濟活動進行紀律檢查，包括原材料採購、設施工程、業務銷售、質量監督。所有員工都必須與僱傭合同一起簽署「廉潔自律協議書」。

為了進一步增強員工的廉潔意識，集團為他們提供了反腐敗培訓，其中包括反腐敗的基本概念、公司反腐敗政策的介紹和實施。在報告期內，專家組未發現腐敗、勒索、賄賂、欺詐和洗錢的案件。

社區投資

本集團一直參與各種慈善活動和社會活動，以表達對社會的感謝。尤其是在2020年COVID-19的困難時期，作為具有社會責任感的公民和企業，我們有義務為需要的人仕提供協助。2020年，我們參加了20餘項活動，例如向涿州、張北縣、蔚縣等一線醫療人員捐贈食物和衣物。據估算，2020年，我們已向疫情受害者和醫護人員提供了價值超過210萬元的資源。

本集團相信，通過保持對社會的積極參與和承諾，將使整個社會受益，而本集團將繼續為社會做出貢獻。

內容索引

環境、社會及管治報告

指引層面及一般披露

描述

頁數／備註

A. 環境

層面A1：排放物

一般披露	A1	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	104-107
關鍵績效指標	A1.1	排放物種類及相關排放數據。	105
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度。	105
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。	106
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。	106
	A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	104-105
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	106

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告

指引層面及一般披露

描述

頁數／備註

層面A2：資源使用

一般披露	A2	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	107
關鍵績效指標	A2.1	按種類劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量及密度。	108
	A2.2	總耗水量及密度。	108
	A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	107
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	107
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位佔量。	107

層面A3：環境及天然資源

一般披露	A3	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	108
關鍵績效指標	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	108

層面A4：氣候變化

一般披露	A4	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	108
關鍵績效指標	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	108

環境、社會及管治報告 指引層面及一般披露

	描述	頁數／備註
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1：僱傭		
一般披露	B1 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視及其他待遇及福利等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	109-110
關鍵績效指標	B1.1 按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	110
	B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	110
層面B2：健康與安全		
一般披露	B2 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	111
關鍵績效指標	B2.1 過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	111
	B2.2 因工傷損失工作日數。	
	B2.3 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	111

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告

指引層面及一般披露

描述

頁數／備註

層面B3：發展與培訓

一般披露	B3	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	111-112
關鍵績效指標	B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	111-112
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	

層面B4：勞工準則

一般披露	B4	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	113
關鍵績效指標	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	113
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	113

營運慣例

層面B5：供應鏈管理

一般披露	B5	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	113-114
關鍵績效指標	B5.1	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	113-114
	B5.2	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	113-114
	B5.3	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	113-114

環境、社會及管治報告 指引層面及一般披露

	描述	頁數／備註
層面B6：產品責任		
一般披露	B6 有關所有提供的產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	114-115
關鍵績效指標	B6.1 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	115
	B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	115
	B6.3 描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	114
	B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序。	115
	B6.5 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	114
層面B7：反貪污		
一般披露	B7 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	115
關鍵績效指標	B7.1 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	115
	B7.2 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	115
	B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	115

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告

指引層面及一般披露

描述

頁數／備註

層面B8：社區投資

一般披露	B8	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮小區利益的政策。	116
關鍵績效指標	B8.1	專注貢獻範疇。	116
	B8.2	在專注範疇所動用資源。	116

獨立核數師報告

致中國天保集團發展有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)



意見

吾等已審核列載於第131至232頁的中國天保集團發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

吾等認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥為擬備。

意見基礎

吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。吾等於該等準則下承擔的責任已於本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是於吾等審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。吾等不會對該等事項提供單獨的意見。吾等對下述每一事項於審計中是如何處理的描述亦以此為背景。

吾等已履行本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分闡述的責任，包括與該等事項相關的責任。相應地，吾等的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。吾等執行審計程序的結果，包括處理下述事項所執行的程序，為綜合財務報表審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項	吾等的審計如何處理關鍵審計事項
<p>建築承包收益的確認</p> <p>貴集團於截至2020年年12月31日止年度57%的收益乃產生自建建築承包。進度乃使用投入法並基於直至年底產生的成本佔各合同估計成本總額的百分比計量。使用投入法涉及使用重大判斷及估計，包括交付的範圍及所需服務、合同成本總額以及完工所需餘下成本。有關合同實現的收益、成本及毛利可能因任何未來情況變動(如對原合同範圍作出的變動、申索、糾紛及算定賠償金)而有別於 貴集團的原先估計。</p> <p>建築承包收益確認的會計政策及相關披露載於財務報表附註2.4、3、4及5。</p>	<p>吾等就建築承包收益的確認進行以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 吾等評估及測試了對合同成本、合同收益及完工百分比計算的會計程序的控制； 2) 吾等抽樣審閱了詳細條款，包括重大建築合同的合同金額、結算條款及其他主要合同條款； 3) 吾等通過比對支持文件(如交付及驗收單、購買發票及其他計算表(如勞工成本結算文件及機械開支結算文件等))檢查了所選樣本產生的合同成本；且吾等通過與項目負責人討論建築合同進度及將實際產生的合同成本與預算合同成本進行比較，從而評估管理層在釐定估計合同成本總額中作出的判斷及估計；且吾等審閱了於截至2020年年12月31日止年度確認收益的項目的毛利，以確定是否存在任何負額毛利項目； 4) 吾等抽樣重新計算已確認收益，並根據不同的建築服務類型進行分析性審閱程序；及 5) 吾等審閱了建築承包收益確認的披露內容。

關鍵審計事項	吾等的審計如何處理關鍵審計事項
<p>房地產開發收益的確認</p> <p>貴集團於截至2020年年12月31日止年度42%的收益乃產生自房地產開發。吾等將房地產開發收益的確認認定為關鍵審計事項，乃由於其於截至2020年12月31日止年度在規模方面對 貴集團的重要性。</p> <p>房地產開發收益於滿足以下所有標準後確認：</p> <p>(1) 物業已備案完工；</p> <p>(2) 已全數收取買家的付款；及</p> <p>(3) 買家已獲得買賣協議中列明的完工物業的控制權。</p> <p>房地產開發收益確認的會計政策及相關披露載於財務報表附註2.4、3、4及5。</p>	<p>吾等就房地產開發收益的確認進行以下程序：</p> <p>1) 吾等評估及測試了對房地產開發收益的會計程序的控制；</p> <p>2) 吾等檢查了標準買賣協議的條款並參考現行會計準則的要求，以評估 貴集團就銷售房地產開發項目的收益確認政策；</p> <p>3) 吾等抽樣檢查了於截至2020年年12月31日止年度確認的房地產開發銷售收益以及可證明物業由買家實際擁有或物業的法定產權已轉移至買家的買賣協議及文件，以評估相關收益是否於適當的財政期間確認；及</p> <p>4) 吾等審閱了房地產開發收益確認的披露內容。</p>

獨立核數師報告

關鍵審計事項	吾等的審計如何處理關鍵審計事項
<p>貿易應收款項、按金及其他應收款項及合同資產的預期信貸虧損</p> <p>於2020年年12月31日，金額為人民幣2,033,872,000元的貿易應收款項、按金及其他應收款項及合同資產對 貴集團的綜合財務報表至關重要。管理層使用簡化方法計算貿易應收款項和合同資產的預期信貸虧損，並使用一般方法計算按金及其他應收款項的預期信貸虧損。</p> <p>管理層對預期信貸虧損的評估涉及重大判斷和估計，並基於歷史觀察違約率、餘額賬齡、是否存在爭議和前瞻性資料。在年末，管理層將更新觀察到的歷史違約率，並分析前瞻性估計的變化。預期信貸虧損對環境和預測經濟狀況的變化敏感。管理層亦根據一般方法評估按金及其他應收款項的信貸風險是否大幅增加。</p> <p>貿易應收款項及合同資產的會計政策及相關披露載於財務報表附註2.4、24及19。按金及其他應收款項的會計政策及相關披露載於財務報表附註2.4、25及41。</p>	<p>信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備</p> <p>吾等就貿易應收款項、按金及其他應收款項及合同資產的撥備評估進行以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 吾等評估及測試了對貿易應收款項、按金及其他應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備會計程序的控制； 2) 吾等通過選擇樣本檢查債務人的最新通信及過往付款記錄，評估貿易應收款項、按金及其他應收款項及合同資產的撥備； 3) 吾等透過將選定樣本的細節追溯到支持文件(如發票、及與債務人的合約)以測試貿易應收款項、按金及其他應收款項及合同資產結餘賬齡的準確性； 4) 吾等檢查於報告期後收到的選定貿易應收款項、按金及其他應收款項付款的銀行單據； 5) 吾等通過檢查可用的外部數據及與逾期結餘相關的資料，評估 貴集團對選定按金及其他應收款項信貸風險大幅增加的認定； 6) 吾等通過將虧損率與觀察到的過往虧損記錄進行比對及審閱就前瞻性資料作出的調整，以檢查預期信貸虧損的計算；及 7) 吾等審閱了有關貿易應收款項、按金及其他應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備的披露內容。

年報內的其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括年報中所包含的資料，但不包括綜合財務報表及吾等就此發出的核數師報告。

吾等對綜合財務報表作出的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審核綜合財務報表而言，吾等的責任是閱讀其他資料，在此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等於審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若吾等基於已完成的工作認為其他資料存在重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。吾等就此並無任何事項須報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公允的綜合財務報表，以及落實董事認為所必需的有關內部監控，以確保有關綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(倘適用)。除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止營運，或別無其他實際的替代方案，否則董事須採用持續經營為會計基礎。

貴公司董事在審核委員會的協助下履行職責，監督貴集團的財務報告流程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標為合理核證整體上綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出包含吾等意見的核數師報告。吾等僅向閣下(作為整體)報告，除此之外，本報告別無其他目的。吾等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。

合理核證屬高層次的核證，但不能保證根據香港核數準則進行的審核於某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由於欺詐或錯誤引起，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者依據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

在根據香港核數準則進行審核的過程中，吾等運用專業判斷，於整個審核過程中保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報風險，因應該等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當的審核憑證為吾等的意見提供基礎。由於欺詐涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯報風險高於未能發現由於錯誤而導致的重大錯報風險。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對 貴集團的內部控制的有效性發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作出的會計估算及相關披露是否合理。
- 總結董事採用持續經營會計基礎是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，確定是否有對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘若吾等總結認為有重大不確定因素，吾等須於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則我們應當發表非標準無保留意見。吾等的結論為基於截至核數師報告日期所獲得的審核憑證。然而，未來事件或情況或會導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表的整體呈列、架構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足、適當的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及執行 貴集團的審核工作。吾等為審核意見承擔全部責任。

吾等與審核委員會溝通計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括吾等在審計中識別出的內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已遵守有關獨立性的相關道德要求，並與其溝通有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事宜以及(如適用)消除威脅之行動或採取之防範措施。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定該等對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。吾等在核數師報告中描述此等事項，除非法律法規不允許公開披露此等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在吾等報告中談及某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，吾等決定不應在報告中談及該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為何兆烽。

安永會計師事務所
執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

2021年3月23日

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	5	3,369,341	2,660,037
銷售成本		(2,741,242)	(1,977,617)
毛利		628,099	682,420
其他收入及收益	5	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	15	(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	7	(37,679)	(21,788)
持續經營業務所得除稅前溢利	6	540,299	570,003
所得稅開支	10	(208,628)	(252,231)
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	11	-	(62)
年內溢利		331,671	317,710
以下人士應佔：			
母公司擁有人		331,671	317,710
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	13		
基本及攤薄			
-就年內溢利		人民幣0.42元	人民幣0.51元
-就持續經營業務所得溢利		人民幣0.42元	人民幣0.51元

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	331,671	317,710
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	(14,773)	1,085
於其後期間可能會重新分類至損益之其他全面收入淨額	(14,773)	1,085
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	(5,000)	7,000
所得稅影響	1,250	(1,750)
年內其他全面收入，扣除稅項	(18,523)	6,335
年內全面收入總額	313,148	324,045
以下人士應佔：		
母公司擁有人	313,148	324,045

綜合財務狀況表

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	14	230,903	218,978
投資物業	15	140,400	141,100
使用權資產	16(a)	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	17	138,000	143,000
按公平值計入損益的金融資產	26	205,687	184,655
遞延稅項資產	22	78,373	69,136
非流動資產總值		806,591	771,319
流動資產			
存貨	18	-	16
貿易應收款項	24	515,034	408,999
合同資產	19	1,306,539	1,221,868
在建物業	21	2,162,785	2,437,886
已竣工持作出售物業	23	885,530	340,122
預付款項、其他應收款項及其他資產	25	310,632	475,000
可收回稅項		24,612	15,074
已質押存款	27	264,978	130,417
現金及現金等價物	27	183,919	321,909
流動資產總值		5,654,029	5,351,291

綜合財務狀況表

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	28	2,075,486	1,701,274
其他應付款項及應計費用	29	1,952,157	2,194,094
計息銀行借款	30	348,000	619,000
租賃負債	16(b)	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	30	232,450	170,000
租賃負債	16(b)	-	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	31	7,281	7,281
儲備	32	1,308,604	1,079,505
		1,315,885	1,086,786
總權益		1,315,885	1,086,786

王新玲
董事

李亞睿鑫
董事

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	股本	資本儲備	合併儲備	特別儲備	法定盈餘儲備	按公平值計入 其他全面收入 的金融資產公 平值儲備	匯率波動儲備	保留溢利	總權益
	人民幣千元 附註31	人民幣千元 附註32(a)	人民幣千元 附註32(b)	人民幣千元 附註32(c)	人民幣千元 附註32(d)	人民幣千元 附註32(e)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	-	2,701	1,355,000	-	43,643	6,668	-	270,909	1,678,921
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	317,710	317,710
年內其他全面收入：									
指定為按公平值計入其他全面收入的股 權投資之公平值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	-	5,250	-	-	5,250
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	1,085	-	1,085
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	5,250	1,085	317,710	324,045
出售按公平值計入其他全面收入之 股權投資(扣除稅項)	-	-	-	-	-	457	-	-	457
發行股份	7,281	429,855	-	-	-	-	-	-	437,136
股份發行開支	-	(10,908)	-	-	-	-	-	-	(10,908)
重組後視作分派	-	12,135	(1,355,000)	-	-	-	-	-	(1,342,865)
轉至特別儲備	-	-	-	25,270	-	-	-	(25,270)	-
動用特別儲備	-	-	-	(25,270)	-	-	-	25,270	-
於2019年12月31日	7,281	433,783*	-*	-*	43,643*	12,375*	1,085*	588,619*	1,086,786

綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	股本	資本儲備	特別儲備	法定盈餘儲備	按公平值計入 其他全面收入 的金融資產 公平值儲備	匯率波動儲備	為股份獎勵 計劃持有的 股份	其他儲備	保留溢利	總權益
	人民幣千元 附註31	人民幣千元 附註32(a)	人民幣千元 附註32(c)	人民幣千元 附註32(d)	人民幣千元 附註32(e)	人民幣千元	人民幣千元 附註32(f)	人民幣千元 附註32(g)	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	7,281	433,783	-	43,643	12,375	1,085	-	-	588,619	1,086,786
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	331,671	331,671
年內其他全面收入：										
按公平值計入其他全面收入的										
股權投資之公平值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	(3,750)	-	-	-	-	(3,750)
換算境外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(14,773)	-	-	-	(14,773)
年內全面收入總額	-	-	-	-	(3,750)	(14,773)	-	-	331,671	313,148
為股份獎勵計劃而購買的股份	-	-	-	-	-	-	(48,517)	-	-	(48,517)
2020年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,426)	(36,426)
為股份獎勵計劃持有的股份之										
股息收入	-	-	-	-	-	-	-	894	-	894
轉至特別儲備	-	-	48,495	-	-	-	-	-	(48,495)	-
動用特別儲備	-	-	(48,495)	-	-	-	-	-	48,495	-
於2020年12月31日	7,281	433,783*	-*	43,643*	8,625*	(13,688)*	(48,517)*	894*	883,864*	1,315,885

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣1,308,604,000元(2019年：人民幣1,079,505,000元)的綜合儲備。

綜合現金流量表

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
經營活動產生的現金流量			
除稅前溢利：			
持續經營業務		540,299	570,003
已終止經營業務		-	(62)
經以下各項調整：			
融資成本	7	37,679	21,788
利息收入	5	(1,811)	(992)
指定為按公平值計入其他全面收入之股權投資之股息收入	5	(9,667)	(10,845)
出售附屬公司的收益	36	-	(1,534)
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	5	(2,872)	-
公平值(收益)/虧損淨額：			
按公平值計入損益之股權投資		(22,276)	910
折舊	14	6,173	5,037
投資物業公平值變動	6	700	(4,700)
使用權資產折舊	6	1,364	578
其他無形資產攤銷	6	306	147
貿易應收款項減值虧損	6	34,839	13,604
合同資產減值虧損	6	1,527	11,835
預付款項、其他應收款項及其他資產減值虧損/(減值虧損撥回)		3,766	(1,172)
出售物業、廠房及設備項目收益	6	-	(8)
		590,027	604,589
存貨減少		16	703
貿易應收款項增加		(140,874)	(99,779)
合同資產增加		(86,198)	(448,518)
在建物業減少		275,101	157,045
已竣工持作出售物業增加		(545,408)	(286,002)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少/(增加)		191,393	(111,669)
已質押存款增加		(134,561)	(9,819)
貿易應付款項增加		371,688	600,723
其他應付款項及應計費用減少		(243,064)	(43,223)
		278,120	364,050
經營所得現金			
已付所得稅		(46,994)	(45,515)
已收利息		1,811	992
		232,937	319,527
經營活動所得淨現金流量			

綜合現金流量表

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
投資活動產生的現金流量			
自指定為按公平值計入其他全面收入之股權投資收取之股息		10,845	12,790
自按公平值計入損益的金融資產收取之股息		2,872	-
購買物業、廠房及設備項目		(14,135)	(59,693)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		-	200
購買其他無形資產項目		(449)	(1,114)
出售附屬公司，扣除現金	36	-	58,866
出售預付土地租賃款項		-	23,331
購買按公平值計入損益的金融資產		(11,699)	(185,101)
向關聯方墊款	38	-	(100,228)
向最終控股公司墊款	38	(170)	-
償還向關聯方作出之墊款	38	163	1,529,568
向第三方作出之墊款		(51,272)	(42,310)
償還向第三方作出之墊款		29,426	2,400
投資活動(所用)/所得淨現金流量		(34,419)	1,238,709
融資活動產生的現金流量			
發行股份所得款項		-	437,136
重組後視作分派		-	(1,338,480)
股份發行開支		-	(37,849)
添置計息銀行借款		485,000	370,000
償還計息銀行借款		(693,550)	(495,000)
租賃付款的本金部分		(1,076)	(90)
來自最終控股公司的墊款	38	23,970	-
來自關聯方的墊款	38	-	111,884
償還來自關聯方的墊款	38	(6)	(198,673)
來自第三方的墊款		532,890	138,354
償還來自第三方的墊款		(570,500)	(302,700)
已付股息		(36,426)	-
已付利息		(37,607)	(21,780)
為股份獎勵計劃而購買的股份		(48,517)	-
融資活動所用淨現金流量		(345,822)	(1,337,198)
現金及現金等價物淨(減少)/增加		(147,304)	221,038
外幣匯率變動影響淨額		9,314	(406)
年初現金及現金等價物		321,909	101,277
年末現金及現金等價物		183,919	321,909
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		448,897	452,326
減：已質押存款		(264,978)	(130,417)
財務狀況表所列現金及現金等價物		183,919	321,909
現金流量表所列現金及現金等價物		183,919	321,909

綜合財務報表附註

2020年12月31日

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。

於年內，本集團從事以下的主要活動：

- 建築承包
- 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，該公司於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。

有關附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	法律地位	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通/ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比 間接	主要活動
天保建設集團有限公司	有限責任公司	中華人民共和國 （「中國」）/中國內地	人民幣 1,050,000,000元	100	建築承包
天保房地產集團有限公司	有限責任公司	中國/中國內地	人民幣 300,000,000元	100	房地產開發及其他
懷來天保房地產開發有限公司	有限責任公司	中國/中國內地	人民幣 20,000,000元	100	房地產開發及其他
蔚縣天保房地產開發有限公司	有限責任公司	中國/中國內地	人民幣 20,000,000元	100	房地產開發及其他
張北天保恒旗房地產開發有限責任公司	有限責任公司	中國/中國內地	人民幣 5,000,000元	100	房地產開發及其他
涿州市明陽房地產開發有限責任公司	有限責任公司	中國/中國內地	人民幣 10,000,000元	100	房地產開發及其他

上述該等主要附屬公司的財務報表未經香港安永會計師事務所或安永全球網絡另一間成員事務所審核。

上表列出本公司之附屬公司，董事認為該等附屬公司主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值的主要部分。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致內容冗長。

2.1 編製基準

該等財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「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。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(合稱為「本集團」)截至2020年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即授予本集團有能力以主導投資對象有關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表與本公司的財務報表於同一報告期間使用一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起綜合入賬，並一直綜合入賬直至失去控制權當日為止。

損益及其他全面收入之各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會引致非控股權益出現虧絀結餘。與本集團成員公司之間的交易有關的所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量在綜合時全額抵銷。

倘事實及情況顯示以上所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動(惟並無失去控制權)則以權益交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則須終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值、(ii)任何獲保留投資之公平值及(iii)因此而記入損益之任何盈餘或虧絀。本集團所佔以往在其他全面收入中確認之部份按與本集團已直接出售相關資產或負債所須之相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

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。

2.2 會計政策變動及披露 (續)

- (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號的修訂旨在解決以替代無風險利率取代現有利率基準之前的期間的財務報告問題。該等修訂提供可在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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

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

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則(續)

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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則(續)

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。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則(續)

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11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。

2.4 重大會計政策概要

公平值計量

本集團於各報告期間結束時按公平值計量其投資物業及分類為可供出售投資的權益投資。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或(於未有主要市場的情況下)於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照其最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量計及市場參與者最大限度使用該資產達致最佳用途或將該資產出售予可最大限度使用該資產達致最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

公平值計量(續)

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團通過於各報告期間結束時重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內級別之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或當須每年就資產(遞延稅項資產、金融資產、在建物業、已竣工持作出售物業、投資物業、存貨、合同資產及分類為持作出售的出售組別資產除外)進行減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者的較高者，並就個別資產而釐定，除非資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額就資產所屬現金產生單位而釐定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流量按反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益表扣除。

各報告期間結束時會評估是否有跡象顯示先前所確認的減值虧損已不存在或可能減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產可收回金額的估計有變時，方會撥回該資產(商譽除外)先前確認的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益表。

2.4 重大會計政策概要 (續)

關聯方

以下人士在下列情況被視為本集團的關聯方：

(a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士

- (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團具有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的一名成員；

或

(b) 有關方為實體且符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體提供一項僱傭後福利計劃予本集團或本集團關聯實體的僱員作為福利；
- (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所述人士對實體具有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的一名成員；及
- (viii) 向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或為其一部分的任何集團成員公司。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售或屬於分類為持作出售的出售組別一部分，則不會計提折舊，並按國際財務報告準則第5號入賬，詳情載於「非流動資產及持作出售的出售組別」的會計政策。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出(如維修及保養費等)通常於產生期間於損益表扣除。倘符合確認標準，主要檢查支出會作為重置於資產賬面值中資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，則本集團確認該等部分為個別具有特定可使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

估值會頻密進行，頻率足以確保重估資產的公平值不會大幅偏離其賬面值。物業、廠房及設備的價值變動乃作為資產重估儲備的變動予以處理。倘按個別資產基準計算，該儲備總額不足以彌補虧絀，該虧絀的超額部分會自損益表內扣除。任何其後重估盈餘均會計入損益表，惟以先前扣除的虧絀數額為限。每年由資產重估儲備轉撥至保留溢利乃就根據資產重估賬面值的折舊與根據資產初始成本的折舊差額作出。於出售一項重估資產時，就先前估值變現的資產重估儲備的相關部分會作為一項儲備變動轉撥至保留溢利。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年率如下：

樓宇	2%-5%
廠房及機械	10%-19%
汽車	6%-19%
辦公設備及其他	11%-33%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益表確認的任何收益或虧損乃有關資產淨銷售所得款項與賬面值的差額。

在建工程乃建築中的樓宇，其按成本減任何減值虧損列賬而不作折舊。成本包括建築工程於建築期間之直接成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類至物業、廠房及設備之適當類別。

2.4 重大會計政策概要(續)

投資物業

投資物業即於土地及樓宇的權益(包括持作使用權資產的租賃物業，該物業在其他方面符合投資物業之涵義)，該等土地及樓宇乃持作賺取租金收入及／或資本增值而非用以生產或提供貨品或服務或作行政用途；或用以於日常業務過程中出售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於產生年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途日期的公平值。如本集團的自用物業轉為投資物業，本集團直至改變用途日期前會根據已擁有物業的「物業、廠房、設備及折舊」中規定的政策及／或根據「使用權資產」中規定的政策，對作為使用權資產持有的物業列賬，以將該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則根據上述「物業、廠房及設備及折舊」項下所列政策。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益表確認。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售。

在建物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，而成本包括土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及於開發年內與有關物業直接相關的其他成本。

除非在建物業不能於正常營運週期內落成，否則相關在建物業分類為流動資產。物業於竣工時轉撥至已竣工持作出售物業。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

已竣工持作出售物業

竣工持作出售物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未出售物業應佔土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值經計及預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

房地產開發成本分配

土地成本根據各單位的可銷售建築面積(「建築面積」)佔可銷售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建設成本按特定情況識別及分配。一般建設成本按與土地成本相若的方式根據可銷售建築面積分配。

其他無形資產(商譽除外)

單獨購入的其他無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併購入的無形資產的成本為收購日期的公平值。其他無形資產的可使用年期被評估為有限期或無限期。有限期的其他無形資產隨後於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示其他無形資產可能出現減值時評估減值。具備有限可使用年期的其他無形資產的攤銷期間及攤銷方法至少於各財政年末檢討一次。

具無限可使用年期的其他無形資產個別或在現金產生單位層面每年進行減值測試。有關其他無形資產不會進行攤銷。每年對具無限可使用年期的其他無形資產的可使用年期進行檢討以釐定是否仍可支持無限年期的評估。倘不可支持，則按預期基準將可使用年期評估從無限改為有限後入賬。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於估計可使用年期1至10年內按直線法攤銷。

2.4 重大會計政策概要 (續)

租賃

本集團於合同開始時評估合同是否為或包含租賃。倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合同分類為租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產在租賃期及資產估計可使用年期的較短者內按直線法計提折舊，載列如下：

租賃土地	40至50年
辦公樓宇	2年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至本集團或成本反映購買權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團的「存貨」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公平值計量。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

於租賃開始日期確認以租賃期內的租賃付款之現值計量租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理地肯定行使的購買選擇權之行使價，及如果租賃期反映了本集團行使終止租賃選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，由於租賃中所隱含的利率不易確定，本集團在租賃開始日期使用其增量的借貸利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款的變化(例如，由於指數或利率的變化而導致的未來租賃付款的變化)或購買相關資產之選擇權的評估的變更，租賃負債的賬面價值將重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免適用於其機械及設備的短期租賃，即自開始日期起計之租期為12個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租賃期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，於租賃開始時(或發生租賃變更時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團實質上並無轉移與資產所有權有關的全部風險及報酬的租賃分類為經營租賃。當合同包含租賃及非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的銷售價格為基準將合同對價分配予各組成部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬，由於其經營性質，計入損益表收益一項。協商及安排經營租賃所招致的初始直接成本被加到租賃資產的賬面價值，並於租賃期內以與租金收入相同的基準確認。或然租金於賺取期間確認為收益。

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

實質上將與相關資產所有權有關的所有風險及回報轉移予承租人的租賃，作為融資租賃入賬。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時被分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收入及按公平值計入損益。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合同現金流量特徵及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資組成部分或本集團已應用可行權宜方法(並不會對重大融資組成部分的影響作出調整)的應收賬款外，則本集團初步按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。根據下文「收益確認」所載政策，並無重大融資組成部分或本集團已應用可行權宜方法的應收賬款乃按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入對金融資產進行分類及計量，金融資產需要產生現金流，該現金流僅用於支付未償本金的本金和利息(「SPPI」)。現金流量並非SPPI的金融資產被按公平值計入損益對金融資產進行分類及計量，與其業務模型無關。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合同現金流量，出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃按目的為持有金融資產以獲取合同現金流量的業務模式持有，而按公平值計入其他全面收入分類及計量的金融資產乃按目的為收取合同現金流量及出售金融資產的業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產乃按公平值計入損益分類及計量。

金融資產的所有常規買賣於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日)確認。常規買賣指需在一般市場規定或慣例規定的期間內交付資產的金融資產買賣。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量

不同類別金融資產的後續計量如下：

指定按公平價值計入其他全面收入的金融資產(股本投資)

於初步確認時，本集團可選擇於股本投資符合國際會計準則第32號，金融工具：呈報，項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地分類為指定按公平價值計入其他全面收入的股本投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益表。當確立支付權時，股息於損益表中確認為其他收入，與股息相關之經濟利益將可能流入本集團及股息金額能夠可靠地計量，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收入列賬。指定按公平價值計入其他全面收入的股本投資不受減值評估影響。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益表確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益分類之股本投資。分類為按公平值計入損益之金融資產之股本投資股息亦於確立支付權，與股息相關之經濟利益有可能流入本集團，且股息金額能可靠地計量時於損益表內確認為其他收入。

2.4 重大會計政策概要(續)

終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)主要於出現以下情況時終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 本集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的義務；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或已訂立轉手安排，其會評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則本集團繼續以本集團持續參與程度為限確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以反映本集團所保留權利及義務為基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與乃按資產原賬面值與本集團可能須償還的最高代價兩者的較低者計量。

金融資產減值

本集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損。就自初步確認起信貸風險大幅增加的該等信貸敞口而言，不論何時發生違約，於敞口的餘下年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具信貸風險是否自初步確認起大幅增加。本集團於進行評估時比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初步確認日期發生違約的風險，並考慮合理及有理據而無需付出不必要之成本或努力即可獲得之資料(包括過往及前瞻性資料)。

倘合同付款已逾期90天，則本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合同款項，則本集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收合同現金流量，則撇銷金融資產。

按公平值計入其他全面收入的債務工具及按攤銷成本計量的金融資產須根據一般法減值，且按以下階段分類，以計量預期信貸虧損，而應用下文所詳述簡化方法的貿易應收款項及合同資產除外。

- 第一階段 — 自初步確認起信貸風險並無大幅增加且虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的數額計量的金融工具
- 第二階段 — 自初步確認起信貸風險大幅增加但並非屬信貸減值金融資產且虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的數額計量的金融工具
- 第三階段 — 於報告日期信貸減值(並非購入或原生信貸減值)且虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的數額計量的金融資產

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

簡化方法

就並不包含重大融資成分或本集團已就此應用不調整重大融資成分影響的實際權宜方法之貿易應收款項及合同資產而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追溯信貸風險的變化，反而於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款和借款、應付款項，或於有效對沖中指定為對沖工具的衍生工具(視情況而定)。

初始確認時，所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付最終控股公司款項以及計息銀行借款。

後續計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

以攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，計息銀行借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認時，其收益及虧損通過實際利率攤銷程序於損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

財務擔保合同

本集團作出的財務擔保合同為由於特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項，而須本集團作出付款以就產生的損失賠償持有人的合同。財務擔保合同初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按(i)根據載於「金融資產減值」的政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減(如適用)累計已確認收入(以較高者為準)計量財務擔保合同。

終止確認金融負債

當負債項下責任被解除或取消或到期時，金融負債予以終止確認。

如現有金融負債由同一放債人以幾乎完全不同條款的負債所取代，或現有負債的條款實質上幾乎已完全修訂，此類取代或修訂將被視為終止確認原負債及確認新負債處理，而有關賬面值的差額會於損益表確認。

抵銷金融工具

倘存在現有強制法定權利以抵銷已確認的數額，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債，金融資產及金融負債方可抵銷，而其淨額須於財務狀況表內呈報。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本按先進先出基準釐定。可變現淨值按估計售價減完成及售出將產生的任何估計成本計算。

2.4 重大會計政策概要(續)

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及可即時兌換為已知金額現金、承受的價值變動風險並不重大且一般自收購起計三個月內到期的短期高流動性投資，扣減須按要求償還並構成本集團現金管理不可或缺的部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行現金。

撥備

倘因過往事件導致產生現時責任(法定或推定)，且日後可能須以資源流出清償該責任，並能可靠估計責任的金額，則會確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期清償責任所需的未來開支於報告期末的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會記入損益表的融資成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收入確認或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃按預期自稅務機關收回或支付予其的金額，根據於報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，經考慮本集團經營所在國家通行的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資相關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以可能有應課稅溢利用作對銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟下列情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利用作對銷暫時差額的情況下，方予確認。

於報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期間結束時重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債年度的稅率，根據於報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

當且僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

2.4 重大會計政策概要(續)

政府補助

倘能合理確定將會收取補助且符合所有附帶條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於擬補償成本的支銷期間內系統地確認為收入。

收益確認

客戶合同收益

客戶合同收益於商品或服務的控制權轉移至客戶時確認，有關金額反映本集團預期有權自交換該等商品或服務獲得的代價。

當合同代價包括可變金額時，代價金額估計為本集團將有權就向客戶轉移商品或服務而換取的數額。可變代價乃於合同開始時估計及受約束，直至與可變代價有關的不確定性其後被解除時，極有可能收回大額收益(數額為已確認累計收益)將不會發生為止。

當合同包含向客戶提供重大利益(即為向客戶轉移商品或服務提供超過一年的融資)的融資部分時，收益按應收款項現值計量，並使用貼現率(可於合同開始時本集團與客戶的單獨融資交易中反映)貼現。當合同包含向本集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分時，於合同下確認收益包括實際利率法下合同負債附帶的利息開支。就客戶付款和轉移承諾商品或服務的期間為一年或更短的合同而言，交易價格不使用國際財務報告準則第15號中的實際權宜方法就重大融資部分的影響作出調整。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

收益確認 (續)

客戶合同收益 (續)

(a) 建築服務

提供建築服務收益隨時間確認，其中使用輸入法計量完成服務履約的進度，原因為本集團履約創建或提升一項於創建或提升時由客戶控制的資產。輸入法根據與履行建築服務的估計總成本有關的已產生實際成本比例確認收益。

向客戶申索為本集團尋求自客戶收取作為未包括於原有建築合同內工程範圍的成本及利潤的補償的數額。申索入賬列為可變代價及受約束直至與可變代價有關的不確定性其後被解除時，極有可能收回大額收益(數額為已確認累計收益)將不會發生為止。本集團使用預期值法估計申索數額，原因為該方法能最佳預測本集團將有權收取的可變代價數額。

(b) 銷售物業

銷售物業收益於資產控制權轉移至客戶的時間點(通常為交付物業時)確認。

(c) 提供管理服務

來自提供管理服務的收益隨時間表期間按直線法確認，原因為客戶同時收取及消耗本集團提供的利益。

其他來源收益

租金收入隨租賃期按時間比例基準確認。並非取決於指數或比率的可變租金於產生之會計期間內確認為收入。

其他收入

利息收入按應付基準及以實際利率法，通過採用將金融工具的預期年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收入準確貼現至金融資產淨賬面值的利率予以確認。

股息收入於股東收取款項的權利獲確定時確認，其與股息相關之經濟利益將可能流入本集團，且能夠可靠計量股息金額。

2.4 重大會計政策概要(續)

合同資產

合同資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合同資產。合同資產需進行減值評估，其詳情列於金融資產減值的會計政策中。

合同負債

合同負債乃於本集團轉移相關商品或服務前已收取客戶付款或應付款項(較早者為準)時確認。合同負債乃於本集團根據合同履行(即將相關商品或服務的控制權轉讓予客戶)時確認為收益。

股份獎勵計劃

本集團管理一項股份獎勵計劃(「計劃」)，目的是(i)表彰若干僱員所作貢獻並向彼等提供獎勵，從而挽留彼等以助本集團的持續經營及發展；以及(ii)為本集團進一步發展吸引適宜人員。

根據計劃，本公司董事會(「董事會」)可不時指示受託人為計劃在公開市場上購買股份。受託人購買的股份及返還的股份將由受託人持有，直到根據計劃規則及信託契約將其歸屬予選定的僱員為止。

受託人為從市場上購買本公司股份而支付的代價被列為「為股份獎勵計劃持有的股份」，該金額從權益總額中扣除。

合同成本

除資本化為存貨、物業、廠房及設備及無形資產之成本外，為履行與客戶的合同所產生的成本如滿足以下所有條件，則資本化為資產：

- (a) 該成本與實體可具體識別的一項當前或預期取得的合同直接相關。
- (b) 該成本產生或增加了實體未來用於履行(或持續履行)履約義務的資源。
- (c) 該成本預期能夠收回。

資本化合同成本乃按符合向客戶轉讓與資產相關貨品或服務的系統基準攤銷並自損益扣除。其他合同成本於產生時支銷。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

僱員福利

社會退休金計劃

本集團就其僱員參加由當地政府勞動和社會保障部門實施的社會退休金計劃。本集團每月向該等社會退休金計劃作出供款。根據社會退休金計劃的規則，供款於應付時自損益扣除。根據該等計劃，本集團除作出供款以外並無額外責任。

住房公積金及其他社會保險

本集團已根據中國有關法律法規為其僱員參與定額社會保障供款計劃，包括住房公積金、基本醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險。本集團每月就住房公積金及其他社會保險作出供款。該供款按照應計基準自損益扣除。本集團除作出供款外並無其他責任。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需經過大量時間方可達致其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本資本化作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，則停止將該等借款成本資本化。合資格資產支出前的特定借款之暫時性投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於本公司的組織章程大綱及細則授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息同時獲建議及宣派。因此，中期股息於獲建議及宣派時隨即確認為負債。

2.4 重大會計政策概要(續)

外幣

該等財務報表均以人民幣(為本公司功能貨幣)呈列。本集團各實體釐定其各自功能貨幣,而載於各實體財務報表的項目均採用功能貨幣計量。本集團實體記錄的外幣交易初步採用交易當日現有功能貨幣匯率記錄。以外幣列值的貨幣資產及負債乃按報告期末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益表內確認。

結算或換算貨幣項目所產生的差額乃於損益表中確認,惟不包括被指定作為本集團的海外業務淨投資的部分對沖的貨幣項目。對沖項目於其他全面收入確認,直至當累計金額重新分類至損益表而出售該投資淨額時,才於損益表內確認。該等貨幣項目的匯兌差額應佔稅項支出及抵免亦於其他全面收入中入賬。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收入或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

於釐定初次確認終止確認預付代價相關非貨幣資產或非貨幣負債的相關資產、開支或收入的匯率時,初次交易日期為本集團初次確認預付代價所產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日子。倘有多筆付款或預收款項,本集團就每筆付款或預收代價釐定交易日期。

若干海外附屬公司之功能貨幣並非人民幣。於報告期末,該等公司之資產及負債按報告末之主要匯率換算成人民幣,而其損益表按該年度之加權平均匯率換算成人民幣。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

外幣(續)

因此而產生的匯兌差額於其他全面收入確認並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關的其他全面收入的組成部分會在損益表確認。

編製綜合現金流量表時，海外附屬公司之現金流會按現金流量日期之主要匯率換算成人民幣。海外附屬公司於年內產生之持續現金流按該年之加權平均匯率換算成人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須就受影響的資產或負債賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層已作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響極為重大：

投資物業及自用物業的分類

本集團會釐定物業是否合資格作為投資物業，並已制訂作出該判斷的標準。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者兼有的物業。因此，本集團會考慮物業能否於很大程度上獨立於本集團所持有的其他資產而產生現金流量。某些物業部分為賺取租金或資本增值而持有，而另一部分為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有。倘若該等部分可以分開出售或根據融資租賃分開出租，本集團會將有關部分分開入賬。倘若該等部分無法分開出售，則只會在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部分並不重要時，有關物業才會列作投資物業。判斷乃按照各別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要到使物業不符合投資物業的資格。

估計不確定性

下文載述對導致下個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整構成重大風險的有關未來的主要假設以及於報告期末時估計不確定因素的其他主要來源：

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

在建物業及已竣工持作出售物業撥備

本集團的在建物業及已竣工持作出售物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。本集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計在建物業的售價、竣工成本以及根據當前市況估計銷售物業將產生的成本。

倘竣工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值將會減少，其可能導致須就在建物業及已竣工持作出售物業作出撥備。該等撥備須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

建築及設計服務工程的完工進度

項目收益確認取決於管理層對建築合同總體結果所作估計，經參考截至目前產生的成本佔相關合同估計總成本的比例計量。根據合同進度，本集團審查及修訂每一份建築合同之總合同成本之估計。建設成本預算由管理層基於主要分包商、供應商或賣方不時提供之報價單及管理層之經驗而編製。為確保預算準確及為最新，管理層通過比較預算金額及所產生的實際金額之差別對管理層預算進行定期審查。建築承包和建築設計服務的預算總成本包括(i)直接材料成本及直接勞工，(ii)分包成本，及(iii)一定比例的可變及固定建築及服務間接費用。在估算建築承包及建築設計服務的預算總成本時，管理層參考以下資料，如(i)分包商及供應商的當前報價，(ii)與分包商及供應商商定的最近報價，及(iii)參考以往經驗對材料成本、勞工成本及其他成本的估算。

中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

本集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅項結果有別於原已記錄的數額，則差額將會影響差額變現年度的所得稅及稅項撥備。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待房地產開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其若干房地產開發項目與稅務機關最終確定其土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步記錄的金額不同，且任何差額將會影響差額變現年度的土地增值稅開支及相關撥備。

非金融資產 (商譽除外) 減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額 (即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

投資物業公平值估計

以公平值列賬的投資物業於各報告日期基於獨立專業估值師所提供的經評估市值進行重新估值。該等估值乃基於若干假設，其存在不確定因素並可能與實際業績相差甚遠。在進行估計時，本集團考慮有關類似物業於活躍市場的當前價格的資料，並採用主要基於報告期末已存在市況的假設。

對本集團公平值估計的主要假設包括該等與經參考相同地區及條件下類似物業的現時市場租金後釐定的估計租金價值、適當資本化率及預期利潤率有關的假設。

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

遞延稅項資產

倘可能具有應課稅溢利抵銷可扣減暫時差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會就所有可扣減暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉確認遞延稅項資產。管理層在釐定可予以確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅溢利可能出現的時間及水平連同未來稅務計劃策略作出重大判斷。與2020年12月31日已確認稅項虧損有關的遞延稅項資產賬面值為人民幣4,839,000元(2019年：人民幣1,121,000元)。於2020年12月31日的未確認稅項虧損金額為人民幣1,528,000元(2019年：人民幣3,868,000元)。進一步詳情載於財務報表附註22。

貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式(即按地理區域、產品類型、客戶類型及評級以及信用證及其他形式的信用保險提供的保障範圍劃分)的不同客戶分部組合逾期日數釐定。

撥備矩陣最初基於本集團過往觀察所得違約率而釐定。本集團將校准矩陣，藉以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境(即國內生產總值)預期將於未來一年惡化，導致承包及物業開發業違約事件增加，則會調整過往違約率。於各報告日期，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間關連性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對環境變化及預測經濟狀況相當敏感。本集團過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦未必能代表客戶日後的實際違約情況。有關本集團貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損的資料分別於財務報表附註24及附註19披露。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

租賃—估算增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當其需要作出調整以反映租賃的條款及條件時（如租賃並非以附屬公司功能貨幣計值），則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據（如市場利率）估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計（如附屬公司的獨立信貸評級）。

4. 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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

4. 經營分部資料 (續)

截至2020年12月31日止年度	房地產開發及 其他		總計 人民幣千元
	建築承包 人民幣千元	人民幣千元	
分部收益(附註5)			
銷售予外部客戶	1,933,889	1,435,452	3,369,341
分部間銷售	609,696	-	609,696
總收益	2,543,585	1,435,452	3,979,037
對賬：			
對銷分部間銷售－持續			(609,696)
來自持續經營業務的收益			3,369,341
分部業績	48,042	588,518	636,560
對賬：			
對銷分部間業績－持續			(96,261)
來自持續經營業務的除稅前溢利			540,299
分部資產	6,533,409	8,100,367	14,633,776
對賬：			
對銷分部間應收款項			(8,173,156)
總資產			6,460,620
分部負債	3,950,335	6,393,907	10,344,242
對賬：			
對銷分部間應付款項			(5,199,507)
總負債			5,144,735
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*	2,723	15,445	18,168

綜合財務報表附註

2020年12月31日

4. 經營分部資料 (續)

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5)			
銷售予外部客戶	1,365,498	1,294,539	2,660,037
分部間銷售	540,606	–	540,606
總收益	1,906,104	1,294,539	3,200,643
對賬：			
對銷分部間銷售－持續			(540,606)
來自持續經營業務的收益			2,660,037
分部業績	30,974	540,950	571,924
對賬：			
對銷分部間業績－持續			(1,921)
來自持續經營業務的除稅前溢利			570,003
分部資產	4,708,750	8,944,276	13,653,026
對賬：			
對銷分部間應收款項			(7,530,416)
總資產			6,122,610
分部負債	3,509,968	6,594,219	10,104,187
對賬：			
對銷分部間應付款項			(5,068,363)
總負債			5,035,824
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*	1,538	59,335	60,873

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及無形資產。

4. 經營分部資料 (續)

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	383,592	372,564
	384,531	374,528

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。

5. 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)	8,705	9,868
	3,369,341	2,660,037

綜合財務報表附註

2020年12月31日

5. 收益、其他收入及收益 (續)

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	1,933,889	1,426,747	3,360,636
地區市場			
中國內地	1,933,889	1,426,747	3,360,636
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	1,933,889	1,426,747	3,360,636

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	1,365,498	1,284,671	2,650,169
地區市場			
中國內地	1,365,498	1,284,671	2,650,169
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	1,365,498	1,284,671	2,650,169

5. 收益、其他收入及收益 (續)

客戶合同收益 (續)

(a) 分類收益資料 (續)

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	609,696	–	609,696
	2,543,585	1,426,747	3,970,332
分部間對銷	(609,696)	–	(609,696)
客戶合同總收益	1,933,889	1,426,747	3,360,636

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	540,606	–	540,606
	1,906,104	1,284,671	3,190,775
分部間對銷	(540,606)	–	(540,606)
客戶合同總收益	1,365,498	1,284,671	2,650,169

綜合財務報表附註

2020年12月31日

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合同收益(續)

(a) 分類收益資料(續)

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	1,227,799	774,765
	1,342,072	854,046

(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
	4,485,484	4,908,328

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合同收益(續)

(b) 履約責任(續)

房地產開發(續)

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，而與房地產開發商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。

	附註	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	–
		25,845	11,837
收益			
出售附屬公司所得收益	36	–	1,534
其他		692	415
		692	1,949
		26,537	13,786

綜合財務報表附註

2020年12月31日

6. 持續經營業務所得除稅前溢利

	附註	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	14	6,173	5,029
使用權資產折舊	16(a)	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	16(c)	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	24	34,839	13,604
合同資產減值淨額	19	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)	25	3,766	(1,165)
		40,132	24,274
投資物業公平值變動	15	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	5	(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	5	(1,811)	(992)
出售物業、廠房及設備項目收益		—	(8)

綜合財務報表附註

2020年12月31日

7. 融資成本

持續經營業務融資成本的分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行借款利息	44,952	54,222
租賃負債利息	72	8
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	45,024	54,230
減：資本化利息	(7,345)	(32,442)
	37,679	21,788

8. 董事及最高行政人員薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的年內董事及最高行政人員薪酬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
袍金	393	69
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	10,567	7,015
退休金計劃供款及社會福利	96	147
	11,056	7,231

綜合財務報表附註

2020年12月31日

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之費用如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
獨立非執行董事		
李煦先生	131	23
劉凱湘先生	131	23
李清旭先生	131	23
	393	69

於2020年及2019年概無應付獨立非執行董事之其他薪酬。

(b) 執行董事

2020年

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃供款 及社會福利 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
執行董事			
申麗鳳女士	4,040	19	4,059
李保田先生	2,384	-	2,384
王新玲女士	1,129	31	1,160
李亞睿鑫先生	1,140	19	1,159
臧凜先生	937	27	964
王慧杰女士	937	-	937
	10,567	96	10,663

8. 董事及最高行政人員薪酬 (續)

(b) 執行董事 (續)

2019年

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金計劃供款 及社會福利 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
執行董事			
申麗鳳女士	4,300	–	4,300
李保田先生	1,029	–	1,029
王新玲女士	448	47	495
李亞睿鑫先生	448	47	495
臧凜先生	395	37	432
王慧杰女士	395	16	411
	7,015	147	7,162

年內概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

9. 五名最高薪酬僱員

年內的五名最高薪酬僱員包括五名董事(2019年：五名董事)，其薪酬詳情載於上文附註8。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

10. 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。

若干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)
持續經營業務之年內稅項開支總額	208,628	252,231

綜合財務報表附註

2020年12月31日

10. 所得稅(續)

本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自持續經營業務的除稅前溢利	540,299	570,003
來自已終止經營業務的除稅前虧損	-	(62)
	540,299	569,941
按法定稅率計算之稅項	135,075	142,485
毋須課稅收入	(4,870)	(2,711)
不可扣稅開支	4,267	982
未確認稅項虧損	1,528	3,868
土地增值稅撥備	96,838	143,476
土地增值稅的稅務影響	(24,210)	(35,869)
按本集團實際稅率計算的年內稅項支出	208,628	252,231
按實際稅率計算的持續經營業務稅項支出	208,628	252,231

綜合財務報表附註

2020年12月31日

11. 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。

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	7
已終止經營業務的除稅前虧損	(62)
所得稅開支	-
已終止經營業務的年內虧損	(62)

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	(1,666)
淨現金流出	(2,444)

綜合財務報表附註

2020年12月31日

12. 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中期—每股普通股5港仙(2019年：零)	36,426	—

13. 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)
母公司普通權益持有人應佔溢利	331,671	317,710

	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	794,502,000	627,967,000

綜合財務報表附註

2020年12月31日

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備及 其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日						
於2020年1月1日：						
成本	84,123	7,328	8,201	2,464	143,205	245,321
累計折舊	(14,527)	(5,555)	(4,964)	(1,297)	-	(26,343)
淨賬面值	69,596	1,773	3,237	1,167	143,205	218,978
於2020年1月1日，扣除累計折舊	69,596	1,773	3,237	1,167	143,205	218,978
添置	-	730	1,513	762	15,093	18,098
年內折舊撥備	(4,285)	(607)	(889)	(392)	-	(6,173)
轉撥	158,298	-	-	-	(158,298)	-
於2020年12月31日，扣除累計折舊	223,609	1,896	3,861	1,537	-	230,903
於2020年12月31日：						
成本	242,421	8,058	9,714	3,226	-	263,419
累計折舊	(18,812)	(6,162)	(5,853)	(1,689)	-	(32,516)
淨賬面值	223,609	1,896	3,861	1,537	-	230,903

14. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備及 其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日						
於2019年1月1日：						
成本	84,123	6,595	7,929	1,915	85,194	185,756
累計折舊	(10,999)	(5,010)	(4,414)	(1,019)	-	(21,442)
淨賬面值	73,124	1,585	3,515	896	85,194	164,314
於2019年1月1日，扣除累計折舊	73,124	1,585	3,515	896	85,194	164,314
添置	-	733	393	612	58,011	59,749
出售	-	-	(2)	(46)	-	(48)
年內折舊撥備	(3,528)	(545)	(669)	(295)	-	(5,037)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	69,596	1,773	3,237	1,167	143,205	218,978
於2019年12月31日：						
成本	84,123	7,328	8,201	2,464	143,205	245,321
累計折舊	(14,527)	(5,555)	(4,964)	(1,297)	-	(26,343)
淨賬面值	69,596	1,773	3,237	1,167	143,205	218,978

於2020年12月31日，本集團淨賬面值約人民幣63,320,000元(2019年：人民幣68,176,000元)的若干物業、廠房及設備已質押以擔保授予本集團的銀行借款(附註30)。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

15. 投資物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	141,100	136,400
公平值調整所得淨(虧損)/收益	(700)	4,700
於12月31日的賬面值	140,400	141,100

本集團的投資物業位於中國內地河北省保定市。本集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司的評估，於2020年12月31日重估為人民幣140,400,000元。

投資物業乃根據經營租賃出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註16。

於2020年12月31日，本集團賬面總值約人民幣140,400,000元(2019年：人民幣141,100,000元)的若干投資物業已質押以擔保授予本集團的銀行借款(附註30)。

公平值層級

下表說明本集團投資物業的公平值計量層級：

	於2020年12月31日使用以下級別的公平值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二層級) 人民幣千元	重大可不觀察 輸入數據 (第三層級) 人民幣千元	
就以下項目進行的經常性 公平值計量：				
商業物業	-	-	140,400	140,400

15. 投資物業 (續)

公平值層級 (續)

於2019年12月31日使用以下級別的公平值計量

	於活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二層級) 人民幣千元	重大可不觀察 輸入數據 (第三層級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
--	--------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	-------------

就以下項目進行的經常性
公平值計量：

商業物業	-	-	141,100	141,100
------	---	---	---------	---------

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(2019年：零)。

分類至公平值層級第三級之公平值計量對賬：

	商業物業 人民幣千元
於2019年1月1日的賬面值	136,400
於損益確認的公平值調整之淨收益	4,700
於2019年12月31日及2020年1月1日的賬面值	141,100
於損益確認的公平值調整之淨虧損	(700)
於2020年12月31日的賬面值	140,400

綜合財務報表附註

2020年12月31日

15. 投資物業 (續)

公平值層級 (續)

投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要載列如下：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			2020年	2019年
商業物業	收入法	估計租金價值(每平方米及每月人民幣元)	人民幣15至54元	人民幣29至51元
		貼現率	5.5%	6%
		長期空置率	42%	42%

商業物業的公平值乃通過收入法釐定，方法是通過計入以現有租賃所得及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已就租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的貼現率進行貼現以釐定公平值。在適當情況下，吾等亦曾考慮參考相關市場可資比較的销售交易。

估計租金價值大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。長期空置率及貼現率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的辦公樓以及租賃土地租賃款項多個項目的租賃合同。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為50年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。辦公樓的租期通常為2年。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產

年內，本集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	租賃土地 人民幣千元	辦公樓 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	33,597	–	33,597
添置	–	2,049	2,049
折舊開支	(493)	(85)	(578)
出售	(22,406)	–	(22,406)
於2019年12月31日及2020年1月1日	10,698	1,964	12,662
折舊開支	(339)	(1,025)	(1,364)
於2020年12月31日	10,359	939	11,298

於2020年12月31日，本集團賬面總值約人民幣8,579,000元(2019年：零)的若干使用權資產已質押以擔保授予本集團的銀行借款(附註30)。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

16. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

年內，租賃負債(計入計息銀行借款)的賬面值及變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	1,967	—
新租賃	—	2,049
年內確認的利息增加	72	8
付款	(1,076)	(90)
於12月31日的賬面值	963	1,967
分析為以下各項：		
流動部分	963	1,004
非流動部分	—	963

(c) 於損益確認有關租賃的金額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債利息	72	8
使用權資產的折舊開支	1,364	578
有關低價值資產租賃的開支(計入行政開支)	98	65
於損益確認的總金額	1,534	651

(d) 與尚未開始的租賃有關的租賃現金流出總額於財務報表附註33(b)中披露。

16. 租賃 (續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，租期經磋商介乎一至十年。

於2020年12月31日，本集團根據與其租戶的不可撤銷經營租賃於未來期間應收的未貼現租賃付款如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	9,514	9,011
超過一年但於兩年內	7,365	4,789
超過兩年但於三年內	3,995	2,092
超過三年但於四年內	2,927	344
超過四年但於五年內	2,602	267
五年後	4,957	355
	31,360	16,858

17. 指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資		
按公平值計量的非上市股權投資		
河北涿州農村商業銀行股份有限公司	138,000	143,000

上述股權投資不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收入計量，因為本集團認為該等投資屬戰略性質。

截至2020年12月31日止年度，本集團從河北涿州農村商業銀行股份有限公司收取股息合共人民幣9,666,800元(2019年：人民幣10,845,000元)。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

18. 存貨

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
原材料	-	16

19. 合同資產

	12月31日 2020年 人民幣千元	12月31日 2019年 人民幣千元	1月1日 2019年 人民幣千元
產生自以下各項的合同資產：			
建築承包	1,320,548	1,234,350	785,692
減值	(14,009)	(12,482)	(647)
	1,306,539	1,221,868	785,045

合同資產初始確認為來自建築承包服務所賺取的收益，因代價須待建設成功完成後方可收取。建築服務的合同資產包括應收質保金。一旦服務完成及獲客戶接受，則確認為合同資產的金額將重新分類為貿易應收款項。合同資產於2020年及2019年增加乃由於建築承包撥備於各年末增加。

於2020年12月31日，人民幣14,009,000元(2019年：人民幣12,482,000元)獲確認為合同資產預期信貸虧損撥備。本集團與客戶的交易條款及信貸政策於財務報表附註24中披露。

19. 合同資產 (續)

於12月31日，合同資產的預計收回或結算時間如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	742,761	400,762
一年後	563,778	821,106
合同資產總值	1,306,539	1,221,868

合同資產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	12,482	647
年內確認的減值虧損淨額(附註6)	1,527	11,835
於年末	14,009	12,482

於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。計量合同資產的預期信貸虧損的撥備比率乃基於貿易應收款項的撥備比率，乃由於合同資產及貿易應收款項來自同一客戶基礎。計量合同資產的撥備比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(即地區、產品類別、客戶類別及評級以及信用證或其他信貸保險形式的保障範圍)。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有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

19. 合同資產 (續)

下表載列有關本集團使用撥備矩陣的合同資產面臨的信貨風險資料：

	2020年	2019年
預期信貸虧損率	1.06%	1.01%
賬面總值(人民幣千元)	1,320,548	1,234,350
預期信貸虧損(人民幣千元)	14,009	12,482

20. 向董事墊款

根據香港公司條例第383(1)(d)條及公司(披露董事利益資料)規例第3部披露的向董事墊款如下：

名稱	於2020年 12月31日 人民幣千元	年內最高尚 未償還金額 人民幣千元	於2019年 12月31日及 2020年 1月1日		於2019年 1月1日 人民幣千元
			2020年 1月1日 人民幣千元	去年最高尚 未償還金額 人民幣千元	
李保田先生	-	-	-	1,052,130	1,052,130
李亞睿鑫先生	-	-	-	175,234	175,234
臧凜先生	-	-	-	770	770
王慧杰女士	-	-	-	43	43
王新玲女士	-	-	-	50	50
	-		-		1,228,227

向董事墊款乃無抵押、不計息且須按要求償還。

21. 在建物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1月1日的賬面值	2,437,886	2,594,931
添置	1,171,417	812,681
轉撥至已竣工持作出售物業	(1,446,518)	(969,726)
	2,162,785	2,437,886

在建物業預計於以下時間完成及收回：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年內	681,816	998,710
一年後	1,480,969	1,439,176
	2,162,785	2,437,886

本集團的在建物業位於中國內地的租賃土地。

於2020年12月31日，本集團賬面總值約為人民幣303,507,000元(2019年：人民幣593,895,000元)的若干在建物業已質押以擔保授予本集團的銀行借款(附註30)。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

22. 遞延稅項

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外商投資者宣派的股息，須按10%的稅率徵收預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者所在司法權區已簽訂稅收協定，則可採用較低的預扣稅率。本集團的適用稅率為10%。因此，自2016年1月1日起，本集團須就在中國內地成立的附屬公司所產生的盈利而分配的股息履行徵收預扣稅的義務。

於2020年12月31日，本集團擁有保留盈利約人民幣933,458,000元(2019年：人民幣683,555,000元)。並無就本公司及於中國內地成立的本集團的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利產生的應付預扣稅確認遞延稅項。本公司董事認為，本集團的資金將保留在中國內地用於擴充本集團營運，因此該等附屬公司於可見將來分派有關盈利的機會不大。

年內，遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

	2020年			
	投資物業產生的 公平值調整 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收入 的股權投資產生的 公平值調整 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	15,988	4,125	19,953	40,066
(計入年內損益表)／ 於年內損益表扣除的 遞延稅項(附註10)	(175)	-	9,447	9,272
計入年內其他全面收入表的遞延 稅項	-	(1,250)	-	(1,250)
於2020年12月31日的遞延稅項 負債總額	15,813	2,875	29,400	48,088

22. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	2020年				總計 人民幣千元
	土地增值 稅項撥備 人民幣千元	未變現公司間 交易溢利 人民幣千元	應收款項減值 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2020年1月1日	40,513	7,727	13,696	47,266	109,202
計入年內損益表的遞延稅項/ (自年內損益表的遞延稅項扣除)	24,210	(230)	9,086	(15,807)	17,259
於2020年12月31日的遞延稅項資產總值	64,723	7,497	22,782	31,459	126,461

遞延稅項負債

	2019年			總計 人民幣千元
	投資物業產生的 公平值調整 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收入 的股權投資產生的 公平值調整 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2019年1月1日	14,813	2,375	8,184	25,372
於年內損益表扣除的遞延稅項 (附註10)	1,175	-	11,769	12,944
於年內其他全面收入表扣除的 遞延稅項	-	1,750	-	1,750
於2019年12月31日的遞延稅項 負債總額	15,988	4,125	19,953	40,066

綜合財務報表附註

2020年12月31日

22. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	2019年					
	不可扣減 虧損 人民幣千元	未變現公司 間交易溢利 人民幣千元	應收款項 減值 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收入的 股權投資產 生的公平值 調整 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	-	7,892	7,628	152	4,643	20,315
計入年內損益表/(於年內損益表扣除) 的遞延稅項	1,121	(165)	6,068	-	82,015	89,039
於年內其他全面收入表扣除的遞延稅項	-	-	-	(152)	-	(152)
於2019年12月31日的遞延稅項 資產總值	1,121	7,727	13,696	-	86,658	109,202

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的之本集團遞延稅項結餘分析：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的淨遞延稅項資產	78,373	69,136
有關持續經營業務的淨遞延稅項資產	78,373	69,136

綜合財務報表附註

2020年12月31日

23. 已竣工持作出售物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初賬面值	340,122	54,120
轉撥自在建物業	1,446,518	969,726
轉撥至銷售成本	(901,110)	(683,724)
年末賬面值	885,530	340,122

於2020年12月31日，本集團若干賬面總值約人民幣27,661,000元的已竣工持作出售物業(2019年：零)已質押以擔保授予本集團的銀行借款(附註30)。

24. 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)
	515,034	408,999

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。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

24. 貿易應收款項 (續)

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	(2,537)	(770)
計入貿易應收款項的質保金淨額	7,465	5,960

本集團於報告期間未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	20,696	23,531
	564,020	426,418

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。

24. 貿易應收款項 (續)

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	3,391	11,746
	515,034	408,999

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	34,839	13,604
於年末	58,988	24,149

於各報告日期，採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。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有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。一般而言，倘貿易應收款項項於逾期超過一年，則撇銷貿易應收款項項，並且不受強制執行活動所規限。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

24. 貿易應收款項 (續)

下表載列本集團使用撥備矩陣計算的貿易應收款項的信貸風險資料：

於2020年12月31日

	逾期					明顯減值	總計
	當期及1年內	1年至2年	2年至3年	3年至4年	超過4年		
預期信貸虧損率	1.07%	11.72%	20.22%	48.02%	100.00%	100.00%	10.28%
賬面總值(人民幣千元)	274,951	237,806	37,226	6,524	15,355	2,160	574,022
預期信貸虧損(人民幣千元)	2,944	27,869	7,527	3,133	15,355	2,160	58,988

於2019年12月31日

	逾期					明顯減值	總計
	當期及1年內	1年至2年	2年至3年	3年至4年	超過4年		
預期信貸虧損率	0.05%	11.96%	25.19%	49.47%	100.00%	100.00%	5.58%
賬面總值(人民幣千元)	332,995	65,834	8,628	23,244	287	2,160	433,148
預期信貸虧損(人民幣千元)	156	7,875	2,173	11,498	287	2,160	24,149

計入上述貿易應收款項減值撥備為明減值貿易應收款項撥備人民幣2,160,000元(2019年：人民幣2,160,000元)，於2020年12月31日，撥備前賬面總值為人民幣2,160,000元(2019年：人民幣2,160,000元)。

25. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
按金	128,543	156,294
其他應收款項	92,464	71,635
預付款項	71,623	214,241
其他可收回稅項	26,371	37,752
向關聯方墊款(附註38)	3,198	3,049
向最終控股公司墊款(附註38)	170	–
其他	339	339
	322,708	483,310
減值撥備	(12,076)	(8,310)
	310,632	475,000

預付款項、其他應收款項及其他資產為無擔保、不計息且須按要求償還。

預付款項、按金及其他應收款項減值撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初	8,310	9,482
減值虧損/(減值虧損撥回)淨額	3,766	(1,172)
於年末	12,076	8,310

綜合財務報表附註

2020年12月31日

25. 預付款項、其他應收款項及其他資產 (續)

本集團採用國際財務報告準則第9號規定的一般方法，對第一階段的按金及其他應收款項按相當於12個月預期信貸虧損和第二階段及第三階段的全期預期信貸虧損計量虧損撥備。為計量預期信貸虧損，按金及其他應收款項根據共同的信貸風險特徵進行分組，預期信貸虧損根據歷史信貸虧損經驗進行估計，並根據債務人的具體因素和一般經濟條件進行調整。

於2020年12月31日

	當期	逾期			明顯減值項目	總計
		1年內	1年至2年	超過2年		
預期信貸虧損率	-	0.43%	10.00%	85.19%	100%	5.38%
賬面總值(人民幣千元)	138,210	37,390	40,890	385	7,500	224,375
預期信貸虧損(人民幣千元)	-	159	4,089	328	7,500	12,076

於2019年12月31日

	當期	逾期			明顯減值項目	總計
		1年內	1年至2年	超過2年		
預期信貸虧損率	-	0.02%	10.57%	49.93%	100.00%	3.62%
賬面總值(人民幣千元)	167,138	52,701	946	1,406	7,500	229,691
預期信貸虧損(人民幣千元)	-	8	100	702	7,500	8,310

明顯減值其他應收款項乃與有財務困難或拖欠利息及／或本金付款的客戶有關，且預期僅有部分應收款項可收回。

26. 按公平值計入損益的金融資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
上市股權投資，按公平值計量	205,687	184,655

上述股權投資被分類為按公平值計入損益的金融資產，乃由於其持作買賣。

27. 現金及現金等價物以及已質押存款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及銀行結餘	448,897	452,326
減：已質押定期存款		
銀行貸款抵押	(52,986)	(46,563)
其他抵押	(211,992)	(83,854)
現金及現金等價物	183,919	321,909

於2020年12月31日，人民幣52,986,000元(2019年：人民幣46,563,000元)的銀行存款已質押作買方抵押貸款。

根據中國相關法規規定，本集團的若干建築承包公司及房地產開發公司須於指定銀行賬戶存入一定金額的現金作特定用途。於2020年12月31日，該受限制現金為人民幣211,992,000元(2019年：人民幣83,854,000元)。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於近期無違約歷史且信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面值與彼等公平值相若。

於報告期末，現金及銀行結餘以人民幣及港元計值。人民幣不得自由兌換作其他貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲批准透過授權銀行將人民幣兌換作其他貨幣以進行外匯業務。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

28. 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
	2,075,486	1,701,274

貿易應付款項為不計息且一般根據工程進度結算。

29. 其他應付款項及應計費用

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合同負債	(a)	1,007,197	1,605,484
其他應付款項	(b)	563,591	379,313
其他應付稅項		341,995	189,381
應付最終控股公司款項(附註38)		23,970	–
應計薪金、工資及福利		7,580	9,541
應付關聯方款項(附註38)		4,309	2,375
其他		3,515	8,000
		1,952,157	2,194,094

29. 其他應付款項及應計費用 (續)

附註：

(a) 合同負債的詳情如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
收取客戶短期墊款			
建築承包	290,634	258,431	121,631
銷售物業	716,563	1,347,053	1,950,632
總合同負債	1,007,197	1,605,484	2,072,263

合同負債包括於進度款項速度超過相關建築項目速度時就建築承包自客戶收取的短期墊款及有關物業銷售合同的預售所得款項。

(b) 其他應付款項為不計息且須按要求償還。

30. 計息銀行借款

	2020年12月31日			2019年12月31日		
	實際利率(%)	到期	人民幣千元	實際利率(%)	到期	人民幣千元
流動						
銀行貸款—有抵押	5.66	2021年	250,000	5.66	2020年	250,000
長期銀行借款之即期部分 —有抵押	4.75-9.75	2021年	98,000	4.75-8.00	2020年	369,000
			348,000			619,000
非流動						
銀行貸款—有抵押	4.75-8.00	2022年	232,450	4.75-9.75	2021年至 2022年	170,000
			580,450			789,000

綜合財務報表附註

2020年12月31日

30. 計息銀行借款(續)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分析為以下各項：		
應償還銀行借款：		
一年內或按要求	348,000	619,000
第二年	232,450	100,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	-	70,000
	580,450	789,000

本集團的借款皆以人民幣計值。

- (a) 於2020年12月31日，本集團賬面總值約人民幣140,400,000元(2019年：人民幣141,100,000元)的投資物業已質押以擔保授予本集團的銀行借款。
- (b) 於2020年12月31日，本集團賬面總值約人民幣303,507,000元(2019年：人民幣593,895,000元)的若干在建物業已質押以擔保授予本集團的銀行借款。
- (c) 於2020年12月31日，本集團賬面總值約人民幣27,661,000元(2019年：零)的若干已竣工持作出售物業已質押以擔保授予本集團的銀行借款。
- (d) 於2020年12月31日，本集團賬面總值約人民幣63,320,000元(2019年：人民幣68,176,000元)的若干物業、廠房及設備已質押以擔保授予本集團的銀行借款。
- (e) 於2020年12月31日，本集團賬面總值約人民幣8,579,000元(2019年：零)的若干使用權資產已質押以擔保授予本集團的銀行借款。

31. 股本 股份

	2020年 千港元	2019年 千港元
法定：		
2,000,000,000股(2019年：2,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	20,000	20,000
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已發行及繳足：		
809,456,000股(2019年：809,456,000股)每股面值0.01港元之普通股	7,281	7,281

32. 儲備

本集團的儲備於本年度及過往年度的金額及變動呈列於財務報表第135至136頁綜合權益變動表。

(a) 資本儲備

於2020年12月31日，資本儲備指已發行股份面值與已收取代價之間的差額。

(b) 合併儲備

本集團的合併儲備指重組完成前理財組成本集團的若干附屬公司的已發行股本及其權益持有人的注資。

於2019年4月29日，本集團透過其附屬公司涿州天保實業有限公司及誠基嘉和投資控股有限公司自天保企業管理有限公司的控股股東李保田先生收購天保企業管理有限公司100%的股權，現金代價為人民幣1,338.5百萬元，其被視為向控股股東作出分派。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

32. 儲備 (續)

(c) 特別儲備

於編製財務報表時，截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團已將部分保留溢利分別轉撥至特別儲備金，用於有關中國政府當局所頒佈的指令規定的安全生產開支。本集團於安全生產開支產生時將其計入損益表，並同時動用相等金額的特別儲備金，撥回至保留盈利，直至該特別儲備獲悉數動用為止。

(d) 法定盈餘儲備

根據中國公司法，本集團若干附屬公司為國內企業，須按除稅後溢利的10%分配其各自法定盈餘儲備，此乃根據相關中國會計準則釐定，直至儲備達到其各自註冊資本50%為止。受中國公司法所載若干限制的規限，部分法定盈餘儲備可用於轉換為股本，但資本化後餘下結餘不得少於註冊資本的25%。

(e) 股權投資重估儲備

股權投資重估儲備指按公平值計入其他全面收入的股權投資的未變現公平值收益或虧損。

(f) 為股份獎勵計劃持有的股份

於2020年3月4日，本集團宣佈採納該計劃，以表彰若干僱員所作貢獻並為彼等提供獎勵，從而鼓勵彼等以助本集團的持續經營及發展，並為本集團的進一步發展吸引適宜人員。

截至2020年12月31日止年度，受託人於市場按平均價格每股約2.68港元(相當於人民幣2.44元)購買19,848,000股股份，總金額為53,188,000港元(相當於人民幣48,517,000元)。截至2020年12月31日止年度，概無根據該計劃向合資格僱員授出股份。於報告期末，受託人持有19,848,000股股份。

本公司已訂立信託契據，並根據計劃規則委任一間受託人公司作為管理該計劃的受託人。根據該計劃，董事會可不時指示受託人為該計劃於公開市場購買股份。根據計劃規則及信託契據，受託人購買的股份及退回股份將由受託人持有，直至歸屬於選定僱員為止。

(g) 其他儲備

其他儲備指為股份獎勵計劃持有的股份之股息收入。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

33. 綜合現金流量表附註

(a) 來自融資活動的負債變動

	計息銀行借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2020年1月1日	789,000	1,967
融資現金流量變動	(208,550)	(1,076)
利息開支	-	72
於2020年12月31日	580,450	963
	計息銀行借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	914,000	-
融資現金流量變動	(125,000)	-
新租賃	-	2,049
融資現金流量變動	-	(90)
利息開支	-	8
於2019年12月31日	789,000	1,967

(b) 租賃現金流出總額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資活動內	1,076	90

綜合財務報表附註

2020年12月31日

34. 或然負債

於2020年12月31日，本集團已就本集團物業的若干買方約人民幣1,718,729,000元(2019年：人民幣816,441,000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。

本集團董事認為，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，於報告期內，並未於財務報表中就擔保作出撥備。

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

35. 資產抵押

有關本集團由本集團資產抵押或擔保的銀行借款之詳情載於財務報表附註30。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

36. 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	—
	58,207
出售附屬公司收益	1,534
	59,741
支付方式：	
其他應收款項	—
現金	59,741
	59,741

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	(1,675)
就出售附屬公司的現金及現金等價物淨流出	58,866

綜合財務報表附註

2020年12月31日

37. 承擔

本集團於各有關期間末擁有以下資本承擔

	12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
建築承包	267,458	229,572

38. 關聯方交易

(a) 除該等財務報表其他章節所詳述之交易外，本集團與關聯方於年內有下列交易：

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
向關聯方墊款		-	100,228
向最終控股公司墊款		170	-
償還向關聯方墊款		163	1,529,568
關聯方墊款		-	111,884
最終控股公司墊款		23,970	-
償還來自關聯方的墊款		6	198,673
自公司購買材料，本公司一名董事為 該等公司控股股東	(i)	8,270	2,913
向關聯方支付物業管理費	(ii)	2,496	2,369
其他租金收入	(iii)	1,599	1,599

附註：

- (i) 有關購買乃向多間公司作出，而李保田先生為該等公司的控股股東。董事認為，購買原材料乃根據與向供應商的主要客戶所提供者相似的已公佈價格及條件進行，惟利息並非按逾期結餘收取。於2020年12月31日，欠付供應商的結餘為人民幣6,283,000元(2019年：人民幣100,000元)，而應收供應商的結餘為零(2019年：人民幣1,287,000元)。
- (ii) 有關費用乃就李保田先生的配偶所控制公司提供的物業管理服務而支付。於2020年12月31日，欠付該等公司的結餘為人民幣4,309,000元(2019年：人民幣2,369,000元)。
- (iii) 租金收入來自與李保田先生及其配偶控制的公司之租賃協議。於2020年12月31日，應收該等公司的結餘為人民幣3,198,000元(2019年：人民幣1,599,000元)。

38. 關聯方交易 (續)

(b) 其他關聯方交易

於2020年12月31日，李保田先生及其緊密聯繫人向本集團提供的擔保為計息銀行借款人民幣48,000,000元(2019年：人民幣50,000,000元)。

於2019年，本集團分別以現金代價人民幣1,588,000元及人民幣8,138,000元出售兩間附屬公司涿州天保物業服務有限公司及張北天保新型建材有限公司予保鑫實業有限公司。

(c) 與關聯方的未償付結餘

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預付款項、其他應收款項及其他資產(附註25)：		
向關聯方墊款	3,198	3,049
向最終控股公司墊款	170	—
	3,368	3049
其他應付款項及應計費用(附註29)：		
應付其他關聯方款項	4,309	2,375
應付最終控股公司款項	23,970	—
	28,279	2,375

與上述關聯方的結餘為無抵押、不計息、須按要求償還及非貿易。

(d) 高級管理人員的薪酬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期僱員福利	11,245	7,337
退休金計劃供款及社保	156	245
向高級管理人員支付的薪酬總額	11,401	7,582

綜合財務報表附註

2020年12月31日

39. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

2020年

金融資產

	按公平值計入 損益的金融資產	按公平值計入其他 全面收入的金融資產	按攤銷成本計量的 金融資產	總計
	於初步確認時 指定如此 人民幣千元	債務投資 人民幣千元		
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產	-	-	212,299	212,299
指定為按公平值計入損益的股權投資	205,687	-	-	205,687
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資	-	138,000	-	138,000
貿易應收款項	-	-	515,034	515,034
已質押存款	-	-	264,978	264,978
現金及現金等價物	-	-	143,900	143,900
	205,687	138,000	1,136,211	1,479,898

金融負債

	按攤銷成本計量 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	2,075,486
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	591,870
計息銀行借款	580,450
	3,247,806

綜合財務報表附註

2020年12月31日

39. 按類別劃分的金融工具 (續)

2019年

金融資產

	按公平值計入 損益的金融資產	按公平值計入 其他全面收入的 金融資產	按攤銷成本 計量的金融資產	總計
	於初步確認時 指定如此 人民幣千元	債務投資 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	-	-	221,381	221,381
指定為按公平值計入損益的股權投資	184,655	-	-	184,655
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資	-	143,000	-	143,000
貿易應收款項	-	-	408,999	408,999
已質押存款	-	-	130,417	130,417
現金及現金等價物	-	-	321,909	321,909
	184,655	143,000	1,082,706	1,410,361

金融負債

	按攤銷成本計量 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	1,701,274
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	381,688
計息銀行借款	789,000
	2,871,962

綜合財務報表附註

2020年12月31日

40. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，本集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產				
指定為按公平值計入其他全面收入的				
股權投資	138,000	143,000	138,000	143,000
按公平值計入損益的金融資產	205,687	184,655	205,687	184,655
	343,687	327,655	343,687	327,655

管理層已評估現金及現金等價物、已質押存款、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與彼等賬面值相若，乃主要由於該等工具於短期內到期。

本集團管理層負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。於各報告日期，管理層會分析金融工具價值之變動並釐定估值所用之主要輸入值。估值由本集團管理層審閱及批准。估值過程及結果會每年兩次於中期及年度財務報告時與審核委員會討論。

於2020年12月31日，管理層已應用可比公司釐定非上市股權投資(根據國際財務報告準則第9號分類為按公平值計入其他全面收入的股權投資)公平值的市值法使用市盈率(「市盈率」，使用比公司財務報表計算)倍數，以釐定非上市股權投資的公平值，當中計及市場流動性貼現作適當調整。可比公司乃基於業務性質相似程度及盈利能力。按公平值計入其他全面收入的股權投資之公平值計量分類為公平值層級內第三級。於2019年12月31日，就釐定指定為按公平值計入其他全面收入的非上市股權投資之公平值而言，管理層已估計使用估值模式輸入數據的合理可能替代方案之潛在影響，並使用近期交易法。董事相信，近期交易產生的估計公平值(其會記錄於綜合財務狀況表內)及相關公平值變動(其會記錄於其他全面收入內)屬合理，而其為最恰當之價值。

40. 金融工具的公平值及公平值層級 (續)

計息銀行借款的公平值已通過使用在條款、信貸風險及餘下期限方面類似的工具的現時可得利率貼現預期未來現金流量計算。本集團於2020年及2019年12月31日就計息銀行借款的自身不履約風險被評估為並不重大。

下表概述於2020年12月31日金融工具估值的重大不可觀察輸入數據連同定量敏感度分析：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	公平值對輸入數據的敏感度
投資A	估值倍數	同行中位數市盈率倍數	5.27	使用最低4.52及最高11.16的市盈率倍數將導致公平值差異人民幣174,000,000元
		缺乏市場流動性貼現	15.47%	貼現增加/減少5%將導致公平值減少/增加人民幣2,000,000元

缺乏市場流動性貼現指本集團確定的，市場參與者在對投資定價時將考慮的溢價和貼現金額。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

41. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括現金及現金等價物、已質押存款，貿易應收款項，計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債，該等金融工具因其經營而直接產生。該等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。

本集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。本集團未持有或發行作交易目的的衍生金融工具。董事會審核並同意管理該等風險之政策，彼等概述如下：

信貸風險

本集團僅與知名且信譽良好的第三方交易。根據本集團的政策，任何有意在交易時享有信貸期的客戶均須接受信貸核實程序。此外，應收款項結餘會被持續監察。就並非以相關經營單位功能貨幣計值的交易而言，倘未獲信貸監控主管的特定批准，本集團不會提供信貸期。

最高風險及年終階段

下表顯示於12月31日根據本集團信貸政策(主要基於過往到期資料，除非其他信息在無需付出過多成本或努力下即可獲得)的信貸質素及最高信貸風險以及年終階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總值及財務擔保合約的信貸風險承擔。

41. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

最高風險及年終階段 (續)

於2020年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
合同資產*	-	-	-	1,320,548	1,320,548
貿易應收款項*	-	-	-	574,022	574,022
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產					
- 正常**	216,490	-	-	-	216,490
- 可疑**	-	385	7,500	-	7,885
已質押存款					
- 尚未逾期	264,978	-	-	-	264,978
現金及現金等價物					
- 尚未逾期	183,919	-	-	-	183,919
就本集團物業的若干買家的按揭融資提供擔保					
- 尚未逾期	1,718,729	-	-	-	1,718,729
總計	2,384,116	385	7,500	1,894,570	4,286,571

綜合財務報表附註

2020年12月31日

41. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

最高風險及年終階段(續)

於2019年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
合同資產*	—	—	—	1,234,350	1,234,350
貿易應收款項*	—	—	—	433,148	433,148
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
—正常**	220,785	—	—	—	220,785
—可疑**	—	1,406	7,500	—	8,906
已質押存款					
—尚未逾期	130,417	—	—	—	130,417
現金及現金等價物					
—尚未逾期	321,909	—	—	—	321,909
就本集團物業的若干買家的按揭 融資提供擔保					
—尚未逾期	816,441	—	—	—	816,441
總計	1,489,552	1,406	7,500	1,667,498	3,165,956

* 就本集團應用減值簡化方法的貿易應收款項及合同資產而言，基於撥備矩陣的資料乃分別披露於財務報表附註24及19。

** 當計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並無逾期，且概無資料表明金融資產自初次確認起信貸風險明顯增加，其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

41. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

最高風險及年終階段 (續)

有關本集團面臨貿易應收款項所產生信貸風險的進一步定量數據於財務報表附註24中披露。

由於本集團僅與知名及信譽良好的第三方進行交易，因此並不需要抵押物。集中信貸風險按客戶／交易對手方以及地理區域及行業進行管理。本集團內並無重大信貸風險集中情況，因為本集團貿易應收款項的客戶基礎分散於多個不同界別及行業。

流動資金風險

本集團的流動資金主要依賴其維持足夠經營現金流入以結清到期債務的能力，以及獲取外部融資以撥付其已承擔的日後資本開支的能力。

綜合財務報表附註

2020年12月31日

41. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本集團於各報告期末按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	2020年			
	按要求或無固定 期限償還 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
按揭融資擔保	1,718,729	-	-	1,718,729
貿易應付款項	-	2,075,486	-	2,075,486
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	591,870	-	-	591,870
計息銀行借款(不包括租賃負債)	-	374,747	233,817	608,564
	2,310,599	2,450,233	233,817	4,994,649

	2019年			
	按要求或無固定 期限償還 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
按揭融資擔保	816,441	-	-	816,441
貿易應付款項	-	1,701,274	-	1,701,274
計入其他應付款項及應計費用 的金融負債	381,688	-	-	381,688
計息銀行借款(不包括租賃負債)	-	639,676	189,578	829,254
	1,198,129	2,340,950	189,578	3,728,657

41. 金融風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團管理資本的首要目標為保障本集團持續經營的能力，以及維持健全資本比率以支持其業務及達至股東價值最大化。

本集團管理其資本架構，並根據經濟狀況變化及相關資產的風險特徵作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東支付的股息、向股東退還資本或發行新股份。本集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。截至2020年及2019年12月31日止年度，管理資本的目標、政策或過程概無發生任何變動。

本集團使用資產負債比率(按淨債務除以經調整資本加淨債務計算)監控資本。淨債務包括計息銀行借款、貿易應付款項以及其他應付款項及應計費用減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於報告期末的資產負債比率如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2020年 1月1日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	2,075,486	1,071,274	1,071,274
其他應付款項及應計費用	1,952,157	2,194,094	2,194,094
計息銀行借款	580,450	789,000	789,000
減：現金及現金等價物	(183,919)	(321,909)	(321,909)
淨債務	4,424,174	3,732,459	3,732,459
母公司擁有人應佔權益	1,315,885	1,086,786	1,086,786
資本及淨債務	5,740,059	4,819,245	4,819,245
資產負債比率	77%	77%	77%

綜合財務報表附註

2020年12月31日

42. 報告期後事項

本公司或本集團於2020年12月31日後並無進行重大期後事項。

43. 本公司的財務狀況表

本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產		
按公平值計入損益的金融資產	205,687	184,655
長期股權投資	97,847	–
使用權資產	939	1,964
非流動資產總值	304,473	186,619
流動資產		
預付款項、其他應收款項及其他資產	205,368	143,705
已質押存款	1,175	–
現金及現金等價物	1,956	88,852
流動資產總值	208,499	232,557
流動負債		
其他應付款項及應計費用	102,968	5,370
租賃負債	963	1,004
流動負債總值	103,931	6,374
流動資產淨值	104,568	226,183
總資產減流動負債	409,041	412,802

綜合財務報表附註

2020年12月31日

43. 本公司的財務狀況表(續)

本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	-	963
非流動負債總值	-	963
資產淨值	409,041	411,839
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	7,281	7,281
儲備	401,760	404,558
總權益	409,041	411,839

綜合財務報表附註

2020年12月31日

43. 本公司的財務狀況表 (續)

附註：

本公司的儲備概要如下：

	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌波動儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	-	-	-	-	-
年內溢利	-	-	-	(15,474)	(15,474)
與海外業務有關的匯兌差額	-	-	1,085	-	1,085
年內全面收入總額	-	-	1,085	(15,474)	(14,389)
發行股份	7,281	429,855	-	-	437,136
股份發行開支	-	(10,908)	-	-	(10,908)
於2019年12月31日	7,281	418,947	1,085	(15,474)	411,839

	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	為股份 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	7,281	418,947	1,085	-	-	(15,474)	411,839
年內溢利	-	-	-	-	-	107,004	107,004
與海外業務有關的匯兌差額	-	-	(25,753)	-	-	-	(25,753)
年內全面收入總額	-	-	(25,753)	-	-	107,004	81,251
為股份獎勵計劃購買的股份	-	-	-	(48,517)	-	-	(48,517)
中期2020年股息	-	-	-	-	-	(36,426)	(36,426)
為股份獎勵計劃持有的股份之股息收入	-	-	-	-	894	-	894
於2020年12月31日	7,281	418,947	(24,668)	(48,517)	894	55,104	409,041

44. 財務報表之批准

財務報表已於2021年3月23日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

摘錄自己公佈經審核財務報表的本集團過往五個財政年度的業績、資產、負債及非控股權益概要載列如下。

五年財務概要

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
持續經營業務					
收益	3,369,341	2,660,037	1,601,739	1,202,278	800,192
銷售成本	(2,741,242)	(1,977,617)	(1,411,815)	(1,008,691)	(737,351)
毛利	628,099	686,420	189,924	193,587	62,841
其他收入及收益	26,537	13,786	16,920	4,796	9,343
銷售及分銷開支	(1,172)	(3,220)	(5,629)	(7,586)	(4,354)
行政開支	(55,678)	(78,038)	(42,522)	(28,222)	(23,205)
金融及合同資產(減值虧損)/ 減值虧損撥回淨額	(40,132)	(24,274)	10,625	(26,781)	(729)
投資物業的公平值(虧損)/ 收益	(700)	4,700	19,400	2,600	28,743
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)	(1,998)	(3,015)	(229)
融資成本	(37,679)	(21,788)	(5,050)	(4,484)	(6,129)
分佔一間聯營公司虧損	-	-	-	(15)	-
持續經營業務所得除稅前溢利	540,299	570,003	181,670	130,880	66,281
所得稅開支	(208,628)	(252,231)	(72,036)	(70,649)	(28,314)
持續經營業務所得年內溢利	331,671	317,772	109,634	60,231	37,967
已終止經營業務					
已終止經營業務所得年內虧損	-	(62)	(1,427)	(893)	(787)
年內溢利	331,671	317,710	108,207	59,338	37,180
以下人士應佔：					
母公司擁有人	331,671	317,710	108,207	59,460	37,133
非控股權益	-	-	-	(122)	47
	331,671	317,710	108,207	59,338	37,180

資產、負債及非控股權益

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
總資產	6,460,620	6,122,610	6,358,863	4,630,747	3,062,620
總負債	5,144,735	5,035,824	4,679,942	3,666,439	2,157,650
非控股權益	-	-	-	262	384

釋義

「股東週年大會」	指	本公司謹訂於2021年5月25日上午9時正於中國河北省涿州市冠雲東路33號保鑫國際大廈本公司會議室舉行股東週年大會及其任何續會
「年報」	指	本公司2020年年報
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司的組織章程大綱及章程細則(經不時修訂)
「董事局」	指	本公司董事局
「董事局主席」	指	本公司董事局主席
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本年報及地域上而言，除另有指明外，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「本公司」或「我們」	指	中國天保集團發展有限公司，一間於2018年11月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1427)
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣，分別為港元及港仙
「香港」	指	中國香港特別行政區
「懷來天保房地產開發」	指	懷來天保房地產開發有限公司，一間於2016年8月23日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，包括國際會計準則理事會頒布的準則及詮釋以及國際會計準則委員會頒布的國際會計準則及詮釋

「上市日期」	指	2019年11月11日，股份於聯交所上市的日期，並自此日期起，股份獲准於聯交所開始買賣
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂
「標準守則」	指	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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「報告期」或「本年度」	指	截至2020年12月31日止年度
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天保建設集團」	指	天保建設集團有限公司，一間於1998年3月18日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「天保房地產集團」	指	天保房地產集團有限公司，原名為「天保房地產開發有限公司」，一間於2001年5月10日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，於2020年4月21日更名為「天保房地產集團有限公司」。
「蔚縣天保房地產開發」	指	蔚縣天保房地產開發有限公司，一間於2017年6月30日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「涿州天保建築體系」	指	涿州天保建築體系有限公司，一間於2005年11月1日在中國成立的有限公司，且由李保田先生擁有70%的權益並由保鑫實業有限公司擁有30%的權益
「%」	指	百分比