



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



2021 中期報告

目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	4
業務回顧及前景	5
物業明細	7
管理層討論與分析	9
企業管治及其他資料	27
中期簡明綜合損益表	32
中期簡明綜合全面收益表	33
中期簡明綜合財務狀況表	34
中期簡明綜合權益變動表	36
中期簡明綜合現金流量表	38
中期簡明綜合財務報表附註	39



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

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

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

公司資料

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
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27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
交通銀行(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

中國天保集團發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2021年6月30日止六個月(「報告期」)的中期報告及未經審核中期簡明綜合財務資料。

報告期，本集團的收益約為人民幣876百萬元，較截至2020年6月30日止六個月(「2020年同期」)下降約人民幣464百萬元(34.6%)。本集團的房地產開發業務的收益約為人民幣107百萬元，較2020年同期下降約人民幣554百萬元(83.8%)。本集團的建築承包業務的收益約為人民幣769百萬元，較2020年同期增加約人民幣90百萬元(13.3%)。

本集團的毛利及毛利率於報告期分別約為人民幣94百萬元及10.7%。

本集團的報告期內溢利約為人民幣32百萬元，比2020年同期下降約人民幣96百萬元或74.9%。

於2021年6月30日本集團的淨資本負債比率約為27.2%(於2020年12月31日：10.0%)。

董事局已決議不建議派付報告期間的任何中期股息。

業務回顧及前景

2021年上半年回顧

2021年上半年，中國各地積極鞏固拓展疫情防控和經濟社會發展成果，合理擴大有效投資，固定資產投資持續穩定恢復，運行質量進一步提升。

根據國家統計局數據顯示：2021年1月至6月份，中國房地產開發投資人民幣72,179億元，同比增長15.0%及比2019年1月至6月份增長17.2%，顯示出兩年期平均增長8.2%。其中，住宅投資人民幣54,244億元，同比增長17.0%。2021年1月至6月份，商品房銷售面積88,635萬平方米（「平方米」），同比增長27.7%及比2019年1月至6月份增長17.0%，顯示出兩年期平均增長8.1%。其中，住宅銷售面積增長29.4%，辦公樓銷售面積增長10.0%，商業營業用房銷售面積增長5.7%。商品房銷售額人民幣92,931億元，同比增長38.9%及比2019年1月至6月份增長31.4%，顯示出兩年期平均增長14.7%。

根據國家統計局數據顯示：2021年上半年建築業實現增加值人民幣33,335億元，比2020年同期增長8.6%，建築業增加值佔國內生產總值的比重為6.26%。2021年上半年，全國建築企業簽訂合同總額人民幣443,614.48億元，同比增長13.49%，其中新簽合同額人民幣144,134.03億元，同比增長14.4%。

本集團主要業務：房地產開發和建築承包兩個業務部分。於報告期間，本集團的收益約為人民幣876百萬元，較2020年同期下降約34.6%；實現歸屬本集團期內溢利約人民幣32百萬元，較2020年同期下降約74.9%。

1. 房地產開發業務情況

於報告期間，本集團實現房地產開發業務銷售收入約為人民幣107百萬元。報告期末，本集團土地儲備總建築面積（「建築面積」）約為1,954,000平方米（該土地儲備為本集團所全權擁有），較截至2020年12月31日約為1,986,000平方米減少約1.6%，為未來發展提供了充足的支持。

2. 建築承包業務情況

於報告期間，本集團實現建築承包業務合同收入約為人民幣769百萬元。新簽合同額及未完工合同額分別約為人民幣919百萬元及人民幣4,083百萬元，比2020年同期分別增加約為人民幣582百萬元（172.7%）及約人民幣733百萬元（21.9%）。

截至本報告日期，本集團建築承包業務已進入全國18個省市，並分別於廣東省、湖北省、陝西省、內蒙古、江西省及廣西省新設辦事處。

2021年下半年展望

展望2021年下半年，全球疫情仍在持續演變，外部環境更趨複雜嚴峻，國內經濟恢復仍然不穩固、不均衡。

在產業政策方面，中央政府將繼續堅持房子是「用來住的、不是用來炒」的定位，穩地價、穩房價、穩預期，促進房地產市場平穩健康發展。同時，加快發展租賃住房，落實用地、稅收等支持政策。地方政府層面，調控升級加碼的城市或將繼續向熱點三四線城市蔓延。另外，熱點城市「兩集中」供地規則或將調整，強化房地聯動效應。

在以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局指引下，中央政府提出兜牢基層「三保」底線，合理把握預算內投資和地方政府債券發行進度，推動今年底明年初形成實物工作量。同時，堅定不移推進共建「一帶一路」高質量發展。2021年下半年的建築市場將呈現新老基建共存、形式多樣化的生態。

本集團將依據產業政策及市場變化，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。在房地產開發方面，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，推動房地產多業態經營，於變革中前行。在建築承包領域，集團將以資質改革尋求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。

物業明細

截至2021年6月30日的本集團房地產物業明細如下：

項目名稱	已竣工			持作 物業投資 可出租 建築面積 (平方米)	在建			持作 未來開發		所有者 權益
	佔地面積 (平方米)	已竣工 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)	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)	規劃 建築面積 (平方米)	
一、住宅及商業物業										
涿州										
1. 天馬景苑	45,926.8	200,403.4	195,676.1	210.9	-	-	-	-	-	100%
2. 田合鵬華	36,950.1	71,863.7	66,861.2	4,000.4	-	-	-	-	-	100%
3. 天保綠城	33,764.1	105,173.3	78,320.0	12,343.8	-	-	-	-	-	100%
4. 天保凌雲城	26,666.7	89,120.8	60,902.6	12,233.5	-	-	-	-	-	100%
5. 天保馨悅灣(又名明陽一期)	17,593.3	48,665.5	45,147.4	5,386.2	-	-	-	-	-	100%
6. 天保智慧建築科技園項目	58,610.9	-	-	-	134,658.2	109,417.8	17,549.0	175,434.5	-	100%
張家口										
7. 天保新城一期	66,351.8	132,778.0	121,080.0	8,108.6	-	-	-	-	-	100%
8. 天保新城二期	66,340.0	132,035.7	118,368.2	7,215.6	-	-	-	-	-	100%
9. 天保新城三期	92,189.5	241,355.8	211,032.7	26,851.0	-	-	-	-	-	100%
10. 張北中都銀座	8,106.7	-	-	-	86,690.5	77,598.0	2,180.9	-	-	100%
11. 張北縣福馨苑棚戶區改造項目	71,057.0	147,871.2	137,701.5	49,597.8	-	-	-	-	-	100%
12. 天保雪絨花都(住宅)	100,192.0	-	-	-	272,073.6	162,624.9	87,476.9	-	-	100%
13. 天保雪絨花都(商業)	54,709.0	-	-	-	10,238.4	8,410.0	531.5	154,020.1	-	100%
14. 天保鉞悅灣	81,815.0	-	-	-	193,581.1	80,826.2	43,277.3	-	-	100%
15. 天保湖山大院	145,569.5	-	-	-	223,540.0	172,389.8	4,583.6	167,388.4	-	100%
16. 天保京北健康城(商業)	54,168.9	-	-	-	140,863.7	59,758.7	6,787.4	-	-	100%
17. 張北中都莊園	99,513.0	-	-	-	-	-	-	119,415.6	-	100%
18. 張北海子窪地塊	48,742.0	-	-	-	-	-	-	48,742.0	-	100%

物業明細

項目名稱	已竣工				持作 物業投資 可出租 建築面積 (平方米)	在建		持作 未來開發		所有者 權益
	佔地面積 (平方米)	已竣工 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)		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)	規劃 建築面積 (平方米)	
二、投資物業										
涿州										
19. 保鑫國際大廈	17,792.4	50,039.7	44,336.1	-	44,336.1	-	-	-	-	100%
三、其他物業										
張家口										
20. 海子窪酒店	52,237.0	-	-	-	-	-	-	-	57,460.7	100%

管理層討論與分析

業務回顧

下表載列於所示期間本集團按業務分部劃分的收益明細：

分部	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)
房地產開發業務	106,792	12.2	661,190	49.3
建築承包業務	769,573	87.8	679,144	50.7
總計	876,365	100.0	1,340,334	100.0

(i) 房地產開發業務

本集團的房地產開發業務營運包括住宅物業的開發及銷售以及投資物業租賃及經營。收益來自銷售住宅物業及來自投資物業的租金收入。

下表載列於所示期間按業務線及收益性質劃分的來自房地產開發業務的收益明細：

業務線	收益性質	截至6月30日止六個月			
		2021年		2020年	
		收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)
房地產開發及銷售	住宅物業銷售	101,057	94.6	656,191	99.2
商業物業投資及營運	租金收入	5,735	5.4	4,999	0.8
總計		106,792	100.0	661,190	100.0

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。以下是本集團的項目的簡介：

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2021年6月30日，天保綠城已推出872套，售出787套。

天保馨悅灣(又名明陽一期)

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2021年6月30日，天保馨悅灣已售出436套。項目已自2020年開始陸續交付買家。

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。截至2021年6月30日，本項目已推出1,816套，售出296套。

保鑫國際大廈

項目位於河北省涿州市開發區冠雲東路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；2017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2021年6月30日，天保新城一二期只餘下少量未售，三期未售約200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。

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。可銷售住宅1,252套，商業20套。截至2021年6月30日，政府回遷戶分房876戶，對外銷售176套。

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。天保雪絨花都可銷售住宅1,228套，已於2019年開始預售。截至2021年6月30日止，於此項目下已售出855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720套，截至2021年6月30日已售出422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，即天保湖山大院；商業部分包括公寓及醫院，即京北健康城。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4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2021年6月30日，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2021年6月30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	34,175	44,336	134,658	175,434	388,603	19.9
張家口	91,773	-	926,987	547,027	1,565,787	80.1
總計	125,948	44,336	1,061,645	722,461	1,954,390	100.0

商業物業投資營運

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產生租金收入。本集團於2016年開始保鑫國際大廈之商業營運，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、工業及商業建築項目的總承建商，本集團的主要收益產生自建築承包業務。報告期間，本集團主要来自京津冀地區(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四川、安徽及江蘇省。

下表載列本集團於所示期間按地區劃分的建築承包業務收益明細：

地區	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益百分比 (%) (未經審核)	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益百分比 (%) (未經審核)
京津冀	618,512	80.4	431,347	63.5
其他	151,061	19.6	247,797	36.5
總計	769,573	100.0	679,144	100.0

於本報告期間，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，並能對本集團的服務產生溢價。

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

下表載列於所示期間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6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	收益	佔總收益百分比	收益	佔總收益百分比
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
樓宇建築	466,118	60.6	523,778	77.1
工業、商業及基礎設施建築	303,455	39.4	155,366	22.9
總計	769,573	100.0	679,144	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設工程外，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、仿古建築新建及古建築修繕項目。本集團的工業及商業建築客戶為多個行業的企業。

以下是本集團於報告期間較大規模的建築承包項目簡介：

1. 木門軍事會議紀念館改擴建項目

項目位於四川省廣元市旺蒼縣，合同額人民幣2.77百萬元。項目增建佛爺石文物保護亭及擴建基崖觀景平台，為遊客提供安全及舒心的環境。

2. 西安鐵路樞紐西安站改擴建工程站房工程室內吊頂工程

項目位於陝西省西安市新城區，合同額人民幣30百萬元。施工範圍包括西安鐵路樞紐西安站改擴建工程、站房工程、北站房及高架候車室公共區域鋁板吊頂的加工、製作、安裝，吊頂面燈槽板及各類造型凹槽的施工等。

3. 蔚縣下關馨居工程

北區

項目位於張家口市蔚縣，合同額人民幣87百萬元。項目包含1#-3#住宅樓、大門、地下車庫，總建築面積35,620平方米，其中1#住宅樓剪力牆結構，地下2層，地上13層；2#住宅樓剪力牆結構，地下2層，地上15層；3#住宅樓剪力牆結構，地下2層，地上4層；地庫框架結構，地下1層。

南區

合同額人民幣172百萬元，包含9#-12#、19#住宅樓，20#、21#配套樓、26#商業樓、幼兒園、地下車庫(南區)，總建築面積67,062平方米。

4. 鄂爾多斯理工學校維修項目

項目位於鄂爾多斯市東勝區，合同額人民幣60百萬元。工程內容：屋面防水工程、辦公樓地下室防水維修、辦公樓出入口陽光板更換、文體中心兼強板及玻璃採光頂屋面維修等。

管理層討論與分析

5. **呼和浩特市回民區2021年城鎮老舊小區改造工程(鋼鐵路辦事處)施工**
項目位於呼和浩特市回民區，合同額人民幣29百萬元。工程內容包括線纜整治、屋面防水、排水管網、雨水管網、雨水落水管，鹽站西巷雨水管網、供熱管網直埋，維修樓梯間刮膩子、路面硬化、外牆保溫，外牆塗料粉刷等。
6. **北京龍湖石家莊冶金研究院舊廠區地塊項目總承包工程合同**
項目位於河北省石家莊市長安區談固街道冶金研究院舊廠區，合同額人民幣268百萬元。工程規模：框架剪力牆結構形式，地下1層、地上7-26層，建築面積約150,397平方米。
7. **達拉特旗工人文化宮建設項目**
項目位於達拉特旗樹林召鎮，合同額人民幣35百萬元。文化宮建成後為當地市民開展文化娛樂活動的場所。工程內容：項目總用地面積約16,594平方米，總建築面積8,565平方米，主要為達拉特旗工人文化宮主體工程及其室外配套工程的建設。
8. **蔚縣市民中心項目**
項目位於張家口市蔚縣經濟技術開發區、縣雪絨花大道路南，合同額人民幣233百萬元。工程內容及規模：總用地面積約28.7畝，總建築面積約70,000平方米，其中地上約41,000平方米，含主樓地上16層，框架剪力牆結構，裙房地上4層，框架結構；地下約29,000平方米，地下2層，框架結構；以及停車場、道路、管線、綠化景觀等相應配套設施。

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6月30日			
	2021年		2020年	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)
京津冀	2,724.0	66.7	2,154.2	64.3
其他	1,358.5	33.3	1,195.2	35.7
總計	4,082.5	100.0	3,349.4	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6月30日			
	2021年		2020年	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)
樓宇建築	2,961.3	72.5	2,724.0	81.3
工業、商業及基礎設施建築	1,121.2	27.5	625.4	18.7
總計	4,082.5	100.0	3,349.4	100.0

管理層討論與分析

新訂合同價值

新訂合同價值指本集團於報告期及於2020年同期內訂立的合同總值。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。

下表載列於所示期間本集團按地理位置劃分的新訂合同總值：

地區	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)
京津冀	728.5	79.3	307.2	91.1
其他	190.0	20.7	29.8	8.9
總計	918.5	100.0	337.0	100.0

下表載列於所示期間本集團按項目類型劃分的新合同總值：

項目類型	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)
樓宇建築	321.8	35.0	95.1	28.2
工業、商業及基礎設施建築	596.7	65.0	241.9	71.8
總計	918.5	100.0	337.0	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，而本集團於報告期訂立的新合同價值約為人民幣918.5百萬元。新簽合同的地區，由集中於京津冀地區，擴至內蒙古及陝西省等。

於報告期間，本集團將建築承包業務擴展至京津冀地區以外地區，本集團訂立的其他地區的未完成合同中的未完成項目價值約為人民幣1,358.5百萬元，佔未完成合同額約33.3%。

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2020年同期約人民幣1,340百萬元下降34.6%至報告期約人民幣876百萬元，主要原因為受到新型冠狀病毒肺炎疫情爆發影響及中國房地產市場所施加的調控政策(包括住房限購及限價等政策)的影響，導致物業項目銷售數量下降，且低於預期售價，最終導致於報告期間部分物業交付收益下降。

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2020年同期的116,758平方米下降至報告期的17,106平方米，以及已確認收益由2020年同期的約人民幣656百萬元下降至報告期約人民幣101百萬元。上述變動乃主要由於天保綠城、天保新城三期及福馨苑於2020年上半年期間完工並交付予買家，而2021年上半年未有大型項目可交付，報告期間交付的面積不及2020年同期。

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。於2021年6月30日，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主要作為樓宇建築項目、工業、商業及基礎設施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設工程及工業、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。

管理層討論與分析

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2020年同期約為人民幣1,042百萬元下降24.9%至報告期約為人民幣783百萬元，與本集團的房地產開發業務及建築承包業務的變動一致。

3. 毛利及毛利率

本集團的毛利由2020年同期的約人民幣298百萬元下降至報告期約人民幣94百萬元，主要原因是於報告期間部分物業交付收益下降而令毛利受壓所致；毛利率由2020年同期的22.2%下降至報告期約10.7%。本集團的毛利主要是來自房地產開發業務，其毛利率於2020年及2021年6月30日止六個月維持約40%，保持平穩。建築承包業務的毛利率保持平穩，維持約5%。

4. 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2020年同期的約人民幣7.1百萬元下降至報告期的約人民幣1.7百萬元。大部份銷售及分銷開支於本報告期間資本化至房地產開發項目。

5. 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、差旅及娛樂開支及其他開支。

本集團的行政開支由2020年同期的約人民幣36百萬元下降11.7%至報告期的約人民幣32百萬元，員工成本(包括董事薪酬)為約人民幣14百萬元(2020年同期：約人民幣18百萬元)。

6. 融資成本

本集團的融資成本主要指銀行及其他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。

本集團的融資成本截至2020年及2021年6月30日止六個月維持約人民幣21百萬元。

7. 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2020年同期的約人民幣88百萬元下降95%至報告期的約人民幣4百萬元，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撥備。

8. 報告期間溢利

基於上述原因，於報告期間，本集團的期內溢利約為人民幣32百萬元，比2020年同期的約人民幣128百萬元下降74.9%。

流動資金、財務及資本

本集團過往透過營運產生的現金流量及銀行貸款滿足其流動資金需要。本集團的主要流動資金需要為撥付營運資金、撥付資本開支、及為業務發展及擴張提供資本。本集團預計該等來源將繼續作為其主要流動資金來源。

1. 現金狀況

於2021年6月30日，本集團的已質押存款、現金及現金等價物總額為約人民幣454百萬元(2020年12月31日：約人民幣449百萬元)，分別以人民幣及港元計值，其中截至2021年6月30日，已質押存款約為人民幣265百萬元(2020年12月31日：約人民幣265百萬元)。

2. 未來重大投資計劃及資本資產

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。

3. 持有的重大投資

於2021年6月30日，本集團概無持有任何重大投資。

管理層討論與分析

4. 債務及抵押資產

	截至2021年6月30日			截至2020年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日 (未經審核)	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日 (經審核)	人民幣千元
即期						
有抵押銀行貸款	4.75-8.00	2022年	231,350	5.66	2021年	250,000
有抵押其他貸款	11.00	2022年	258,472	-	-	-
無抵押其他貸款	11.00	2022年	32,295	-	-	-
有抵押長期銀行借款之即期部分	9.75	2022年	50,000	4.75-9.75	2021年	98,000
			572,117			348,000
非即期						
有抵押銀行貸款	5.50	2023年	250,000	4.75-8.00	2022年	232,450
			822,117			580,450

下表載列截至所示日期本集團的計息銀行及其他借款的到期情況：

	截至2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分析為以下各項：		
應償還銀行及其他借款：		
須於一年內或按要求	572,117	348,000
須於第二年	250,000	232,450
	822,117	580,450

本集團的計息銀行及其他借款按固定利率計息並均以人民幣及美元列值。

本集團的計息銀行及其他借款由各資產作抵押，賬面值總值如下：

	截至2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	140,400	140,400
在建物業	500,391	303,507
已竣工持作出售物業	—	27,661
物業、廠房及設備	62,231	63,320
使用權資產	8,464	8,579

除以上各資產作抵押外，本集團抵押若干附屬公司之股權作為融資之用。

5. 主要財務比率

下表載列截至所示日期本集團的主要財務比率概要：

	附註	截至2021年 6月30日	截至2020年 12月31日
流動比率(倍)	1	1.14	1.15
資本負債比率(%)	2	60.8	44.1
淨資本負債比率(%)	3	27.2	10.0

附註：

1. 流動比率乃按各期末的流動資產總值除以各期末的流動負債總值計算。
2. 資本負債比率乃按各期末計息銀行及其他借款總額除以各期末的總權益再乘以100%計算。
3. 淨資本負債比率乃按各期末計息銀行及其他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。

6. 資本承擔

截至2021年6月30日，本集團就資本開支之已訂約但未撥備之承擔付款約為人民幣483百萬元(截至2020年12月31日：約人民幣267百萬元)。

管理層討論與分析

7. 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。於報告期末，本集團與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃應收款項總額的到期情況如下：

	截至2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	12,125	9,514
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	21,656	16,889
五年以後	14,786	4,957
	48,567	31,360

或然負債

按揭擔保

截至2021年6月30日，本集團已就集團物業的若干買方約為人民幣1,719.6百萬元按揭融資提供擔保(截至2020年12月31日：約人民幣1,718.7百萬元)。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。

8. 重大收購及出售事項

於報告期間，本集團概無重大收購及出售附屬公司及資產。

9. 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。

10. 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令本集團面臨公平值利率風險。

其他

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準，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(i)本集團實際經營狀況；(ii)同行業薪酬水準；(iii)執行董事的職位和職責；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管理人員為本集團服務。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。

於報告期間，本集團的總員工成本(不包括董事、高級行政人員薪酬)約為人民幣9.5百萬元(2020年同期：約人民幣11百萬元)，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及股份獎勵計劃(於「企業管治及其他資料」章節討論)，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。

於2021年6月30日，本集團員工總人數為422人(於2020年6月30日：391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。

報告期後事項

本集團自報告期結束後並無任何重大事項。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

本公司致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東（「股東」）權益及提高企業價值與責任承擔。本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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。

於報告期間，除僅偏離企業管治守則條文第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。於報告期，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。

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，於報告期間，彼等各自一直遵守標準守則。

擁有本公司內幕消息的本集團僱員亦須遵守證券交易的標準守則。於報告期間，本集團並無注意到出現僱員不遵守標準守則的事件。

董事及主要行政人員資料變更

董事資料變更

於2021年3月24日，劉凱湘先生不再擔任北京汽車股份有限公司（一間於聯交所上市（股份代號：1958）的公司）的獨立非執行董事。

除上文所披露者外，概無根據上市規則第13.51B(1)條須作披露的其他資料。

購股權計劃

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」)。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。有關購股權計劃的詳情，請參閱本公司日期為2019年10月30日的招股章程「附錄五—法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」一節。

自購股權計劃採納之日起直至本報告期末，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效，購股權計劃項下亦無尚未行使之購股權。

股份獎勵計劃

本公司已於2020年3月4日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以表彰本集團任何成員公司的若干僱員(包括但不限於任何執行董事)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；及為本集團的進一步發展吸引適宜人員。有關採納股份獎勵計劃的詳情，請參閱本公司日期為2020年3月4日的公告。

於報告期間，股份獎勵計劃的受託人概無於市場購買股份。截至2021年6月30日止六個月期間，概無根據股份獎勵計劃向合資格僱員授出或同意授出任何獎勵股份。於2021年6月30日，受託人持有19,848,000股股份。

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2021年6月30日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「《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。

企業管治及其他資料

除上文所披露者外，於2021年6月30日，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，於2021年6月30日，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	股份數目 ⁽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。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，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。

中期股息

董事局已議決不建議派付於報告期間的任何中期股息(2020年同期：每股普通股0.05港元)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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，於本報告日期，本公司之全部已發行股本之公眾持股量為不少於25%。

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本公司股東之間的平衡。

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。於本報告日期，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。

企業管治及其他資料

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(「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風險管理及內部控制系統、監察審計流程、為董事局提供建議及意見並履行董事局可能指派的其他職責。

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

審核委員會已審閱本公司截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期業績、中期報告及未經審核中期簡明綜合財務資料，並確認已遵從所有適用的會計原則、準則及規定及已作出足夠披露。

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

香港，2021年8月25日

中期簡明綜合損益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	876,365	1,340,334
銷售成本		(782,525)	(1,042,454)
毛利		93,840	297,880
其他收入及收益		10,016	15,064
銷售及分銷開支		(1,704)	(7,126)
行政開支		(31,650)	(35,841)
金融及合同資產減值虧損淨額		(7,590)	(10,911)
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損		(4,862)	(20,787)
其他開支		(236)	(1,204)
融資成本		(21,450)	(21,261)
除稅前溢利	5	36,364	215,814
所得稅開支	6	(4,178)	(87,500)
期內溢利		32,186	128,314
以下人士應佔：			
母公司擁有人		32,186	128,314
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄			
—就期內溢利		人民幣0.04元	人民幣0.16元

中期簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	32,186	128,314
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	(4,215)	9,848
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	10,000	—
所得稅影響	(2,500)	—
期內其他全面收入，扣除稅項	3,285	9,848
期內全面收入總額	35,471	138,162
以下人士應佔：		
母公司擁有人	35,471	138,162

中期簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	232,215	230,903
投資物業		140,400	140,400
使用權資產		10,734	11,298
其他無形資產		1,621	1,930
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資		148,000	138,000
按公平值計入損益的金融資產		264,047	205,687
遞延稅項資產		68,164	78,373
非流動資產總值		865,181	806,591
流動資產			
貿易應收款項	12	444,487	515,034
合同資產		1,199,718	1,306,539
在建物業	10	2,496,184	2,162,785
已竣工持作出售物業	11	989,080	885,530
預付款項、其他應收款項及其他資產		275,872	310,632
可收回稅項		26,000	24,612
已質押存款		265,329	264,978
現金及現金等價物		188,646	183,919
流動資產總值		5,885,316	5,654,029

中期簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項	13	2,006,812	2,075,486
其他應付款項及應計費用		2,367,041	1,952,157
計息銀行及其他借款	14	572,117	348,000
租賃負債		443	963
應付稅項		202,728	535,679
流動負債總值		5,149,141	4,912,285
流動資產淨值		736,175	741,744
總資產減流動負債		1,601,356	1,548,335
非流動負債			
計息銀行及其他借款	14	250,000	232,450
非流動負債總值		250,000	232,450
資產淨值		1,351,356	1,315,885
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	15	7,281	7,281
儲備		1,344,075	1,308,604
總權益		1,351,356	1,315,885

王新玲
董事

李亞睿鑫
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔							
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收入 的金融資產 公平值儲備 人民幣千元	匯率波動 儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2020年1月1日(經審核)	7,281	433,783	-	43,643	12,375	1,085	588,619	1,086,786
期內溢利	-	-	-	-	-	-	128,314	128,314
換算境外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	9,848	-	9,848
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	9,848	128,314	138,162
轉至特別儲備	-	-	12,943	-	-	-	(12,943)	-
動用特別儲備	-	-	(12,943)	-	-	-	12,943	-
於2020年6月30日(未經審核)	7,281	433,783	-	43,643	12,375	10,933	716,933	1,224,948

中期簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 的金融資產 公平值儲備 人民幣千元	滙率波動 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	總權益 人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)	7,281	433,783	-	43,643	8,625	(13,688)	(48,517)	894	883,864	1,315,885
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	32,186	32,186
期內其他全面收入：										
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)	-	-	-	-	7,500	-	-	-	-	7,500
換算境外業務的滙兌差額	-	-	-	-	-	(4,215)	-	-	-	(4,215)
期內全面收入總額	-	-	-	-	7,500	(4,215)	-	-	32,186	35,471
轉至特別儲備	-	-	14,333	-	-	-	-	-	(14,333)	-
動用特別儲備	-	-	(14,333)	-	-	-	-	-	14,333	-
於2021年6月30日(未經審核)	7,281	433,783	-	43,643	16,125	(17,903)	(48,517)	894	916,050	1,351,356

中期簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)/所得淨現金流量	(145,187)	63,747
投資活動所用淨現金流量	(71,433)	(18,346)
融資活動所得/(所用)淨現金流量	221,347	(158,749)
現金及現金等價物淨增加(減少)	4,727	(113,348)
期初現金及現金等價物	183,919	321,909
期末現金及現金等價物	188,646	208,561
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	453,975	429,331
減：已質押存款	(265,329)	(220,770)
現金流量表所列現金及現金等價物	188,646	208,561

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

1. 公司及集團資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。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。

截至2021年6月30日止六個月，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，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司。

2.1 編製基準

截至2021年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需涵蓋之全部資料及披露，故應與本集團截至2020年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

2.2 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用的會計政策一致，惟以下於本期財務資料首次採納的經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

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、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
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

採納國際財務報告準則的該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無產生重大財務影響。

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

3. 經營分部資料

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

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

管理層會分別監察本集團經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現乃按可呈報分部溢利／虧損評估。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方銷售所用的售價進行交易。

截至2021年6月30日止六個月	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	房地產開發 及其他 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益(附註4)：			
銷售予外部客戶	769,573	106,792	876,365
分部間銷售	300,148	-	300,148
總收益	1,069,721	106,792	1,176,513
對賬：			
對銷分部間銷售			(300,148)
收益			876,365
分部業績	19,750	28,968	48,718
對賬：			
對銷分部間業績			(12,354)
除稅前溢利			36,364

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

3. 經營分部資料(續)

於2021年6月30日	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	房地產開發 及其他 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部資產	7,694,245	7,548,887	15,243,132
對賬： 對銷分部間應收款項			(8,492,635)
總資產			6,750,497
分部負債	5,098,478	5,808,548	10,907,026
對賬： 對銷分部間應付款項			(5,507,885)
總負債			5,399,141

截至2020年6月30日止六個月	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	房地產開發 及其他 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益(附註4)：			
銷售予外部客戶	679,144	661,190	1,340,334
分部間銷售	138,889	-	138,889
總收益	818,033	661,190	1,479,223
對賬： 對銷分部間銷售			(138,889)
收益			1,340,334
分部業績	7,356	215,484	222,840
對賬： 對銷分部間業績			(7,026)
除稅前溢利			215,814

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

3. 經營分部資料(續)

於2020年12月31日	建築承包 人民幣千元 (經審核)	房地產開發 及其他 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
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

4. 收益

收益之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益	870,630	1,335,335
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)	5,735	4,999
	876,365	1,340,334

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

4. 收益 (續)

客戶合同收益

分類收益資料

截至2021年6月30日止六個月

	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	房地產開發 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
商品或服務類型			
建築承包	769,573	-	769,573
房地產開發	-	101,057	101,057
客戶合同總收益	769,573	101,057	870,630
地區市場			
中國內地	769,573	101,057	870,630
收益確認時間			
於時間點轉移商品	-	101,057	101,057
隨時間轉移服務	769,573	-	769,573
客戶合同總收益	769,573	101,057	870,630

截至2020年6月30日止六個月

	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	房地產開發 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
商品或服務類型			
建築承包	679,144	-	679,144
房地產開發	-	656,191	656,191
客戶合同總收益	679,144	656,191	1,335,335
地區市場			
中國內地	679,144	656,191	1,335,335
收益確認時間			
於時間點轉移商品	-	656,191	656,191
隨時間轉移服務	679,144	-	679,144
客戶合同總收益	679,144	656,191	1,335,335

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

4. 收益 (續)

客戶合同收益 (續)

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2021年6月30日止六個月

分部	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	房地產開發 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益			
外部客戶	769,573	101,057	870,630
分部間銷售	300,148	-	300,148
	1,069,721	101,057	1,170,778
分部間對銷	(300,148)	-	(300,148)
客戶合同總收益	769,573	101,057	870,630

截至2020年6月30日止六個月

分部	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	房地產開發 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益			
外部客戶	679,144	656,191	1,335,335
分部間銷售	138,889	-	138,889
	818,033	656,191	1,474,224
分部間對銷	(138,889)	-	(138,889)
客戶合同總收益	679,144	656,191	1,335,335

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

5. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利於扣除下列各項後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
建築承包成本	729,286	644,661
房地產開發及其他成本	53,239	397,793
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員酬金)：		
—工資、薪金及津貼	11,414	15,507
—社會保險	1,913	1,605
—福利及其他開支	919	780
	14,246	17,892
金融及合同資產減值淨額	7,590	10,911

6. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本公司及本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於截至2021年6月30日止六個月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截至2021年6月30日止六個月須根據中國企業所得稅法按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

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

若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。

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

6. 所得稅(續)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
所得稅—即期	25,655	75,605
中國土地增值稅		
—期內撥備	1,651	19,496
—過往年度超額撥備	(30,837)	—
遞延所得稅	7,709	(7,601)
	4,178	87,500

7. 股息

董事局已決議不建議派付本報告期內的中期股息(截至2020年6月30日止六個月：每股普通股0.05港元(相當於人民幣0.045元)，金額為40,472,800港元(相當於約為人民幣36,426,000元))。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

本集團於截至2021年及2020年6月30日止六個月並無潛在攤薄已發行普通股。每股基本及攤薄盈利乃基於以下項目計算：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
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：		
母公司普通權益持有人應佔溢利	32,186	128,314

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

	股數 截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
股份		
已發行普通股加權平均股數(千股)	809,456	809,456

9. 物業、廠房及設備

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初/年初賬面值	230,903	218,978
添置	6,445	18,098
折舊開支	(5,133)	(6,173)
	232,215	230,903

10. 在建物業

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初/年初賬面值	2,162,785	2,437,886
添置	489,802	1,171,417
轉撥至已竣工持作出售物業	(156,403)	(1,446,518)
	2,496,184	2,162,785

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

11. 已竣工持作出售物業

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初/年初賬面值	885,530	340,122
轉撥自在建物業	156,403	1,446,518
轉撥至銷售成本	(52,853)	(901,110)
	989,080	885,530

12. 貿易應收款項

本集團按發票日期及扣除虧損撥備之貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	265,726	272,007
1年至2年	82,983	209,937
2年至3年	93,318	29,699
超過3年	2,460	3,391
	444,487	515,034

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，應收質保金除外。

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

13. 貿易應付款項

本集團基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	423,684	1,259,508
6個月至1年	557,240	127,757
1年至2年	139,044	518,189
2年至3年	882,863	158,673
超過3年	3,981	11,359
	2,006,812	2,075,486

貿易應付款項為不計息且一般根據工程進度結算。

14. 計息銀行及其他借款

	於2021年6月30日			於2020年12月31日		
	實際利率(%)	到期 (未經審核)	人民幣千元	實際利率(%)	到期 (經審核)	人民幣千元
流動						
銀行貸款						
– 有抵押	4.75-8.00	2022年	231,350	5.66	2021年	250,000
其他貸款						
– 有抵押	11.00	2022年	258,472	–	–	–
– 無抵押	11.00	2022年	32,295	–	–	–
長期銀行借款之即期部分						
– 有抵押	9.75	2022年	50,000	4.75-9.75	2021年	98,000
			572,117			348,000
非流動						
銀行貸款						
– 有抵押	5.50	2023年	250,000	4.75-8.00	2022年	232,450
			822,117			580,450

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

14. 計息銀行及其他借款(續)

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分析為以下各項：		
應償還銀行及其他借款：		
一年內或按要求	572,117	348,000
第二年	250,000	232,450
	822,117	580,450

本集團的銀行及其他借款按固定利率計息並皆以人民幣及美元計值。

本集團的計息銀行及其他借款由各資產作抵押，賬面值總值如下：

	截至2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	140,400	140,400
在建物業	500,391	303,507
已竣工持作出售物業	-	27,661
物業、廠房及設備	62,231	63,320
使用權資產	8,464	8,579

除以上各資產作抵押外，本集團抵押若干附屬公司之股權作為融資之用。

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

15. 股本

股份	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2020年 12月31日 千港元 (經審核)
法定： 2,000,000,000股(2020年12月31日：2,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	20,000	20,000
	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足： 809,456,000股(2020年12月31日：809,456,000股) 每股面值0.01港元之普通股	7,281	7,281

16. 或然負債

於2021年6月30日，本集團已就本集團物業的若干買方約人民幣1,719.6百萬元(於2020年12月31日：人民幣1,718.7百萬元)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，截至2021年6月30日止六個月，並未於財務報表中就擔保作出撥備。

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

17. 承擔

本集團擁有以下資本承擔：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 建築承包	483,338	267,458

18. 關聯方交易

(a) 本集團與關聯方於期內有下列交易：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
自關聯方取得貸款	32,295	—
向關聯方支付利息	617	—
自公司購買材料(本公司一名董事為該等公司控股股東)	6,797	—
向關聯方支付物業管理費	751	475
其他租金收入	800	750

(b) 其他關聯方交易

於2021年6月30日，本公司一名董事向本集團計息銀行及其他借款人民幣290,767,000元(2020年12月31日：人民幣48,000,000元)提供擔保。

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

18. 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的未償付結餘

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預付款項、其他應收款項及其他資產：		
向關聯方墊款(註1)	3,999	3,198
向最終控股公司墊款(註2)	6,301	170
其他應付款項及應計費用：		
應付其他關聯方款項(註1)	4,459	4,309
應付最終控股公司款項(註1)	-	23,970
最終控股公司有息借款(註3)	32,295	-

註：

1. 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。
2. 此結餘為無抵押、按年11%計息、須按要求償還及非貿易。
3. 此結餘為無抵押、按年11%計息、一年內到期及非貿易。按上市規則第14A.90條，此筆貸款全面豁免有關公告、通函及獨立股東批准的要求。

(d) 高級管理人員的薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	4,759	6,674
退休金計劃供款	42	48
向高級管理人員支付的薪酬總額	4,801	6,722

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

19. 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	
	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融資產				
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資	148,000	138,000	148,000	138,000
按公平值計入損益的金融資產	264,047	205,687	264,047	205,687
	412,047	343,687	412,047	343,687

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。

按公平值計入損益的金融資產指上市股權投資，其公平值以市場報價為基礎。

於2021年6月30日及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。

計息銀行及其他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2021年6月30日及2020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。

中期簡明綜合財務報表附註

2021年6月30日

19. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級

下表說明本集團金融工具的公平值計量層級：

	於2021年6月30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 (未經審核)	重大可觀察輸入數據(第二級) 人民幣千元 (未經審核)	重大不可觀察輸入數據(第三級) 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
經常性公平值計量： 指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資	-	-	148,000	148,000
按公平值計入損益的金融資產	264,047	-	-	264,047

	於2020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 (經審核)	重大可觀察輸入數據(第二級) 人民幣千元 (經審核)	重大不可觀察輸入數據(第三級) 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
經常性公平值計量： 指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資	-	-	138,000	138,000
按公平值計入損益的金融資產	205,687	-	-	205,687

19. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

截至2021年6月30日止六個月，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(截至2020年6月30日止六個月：零)。

分類至公平值層級第三級之公平值計量對賬：

指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	138,000	143,000
於其他全面收入確認的總收益	10,000	-
於6月30日	148,000	143,000

20. 財務報表之批准

中期簡明綜合財務報表已於2021年8月25日獲董事局批准及授權刊發。