

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1427)

### 截至2021年12月31日止年度的年度業績公告

#### 財務摘要

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益			
— 房地產開發及其他業務		<b>690,819</b>	1,435,452
— 建築承包業務		<b>2,208,722</b>	1,933,889
毛利		<b>243,634</b>	628,099
基本溢利	1	<b>78,632</b>	310,095
公佈溢利	2	<b>41,808</b>	331,671
		人民幣元	人民幣元
每股盈利		<b>0.05</b>	0.42

- 註： 1. 基本溢利是公佈溢利扣除投資性物業的公平值虧損及按公平值計入損益的金融資產公平值虧損(收益)，未按國際財務報告準則編製。
2. 公佈溢利按國際財務報告準則編製。

#### 末期股息

董事局並不建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息(截至2020年12月31日止年度：無)。

## 業績摘要

中國天保集團發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製截至2021年12月31日止年度(「報告期」或「本年度」)的綜合業績連同截至2020年12月31日止年度的比較數字如下：

### 綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	2,899,541	3,369,341
銷售成本		<u>(2,655,907)</u>	<u>(2,741,242)</u>
毛利		243,634	628,099
其他收入及收益	4	16,113	26,537
銷售及分銷開支		(3,559)	(1,172)
行政開支		(62,875)	(55,678)
金融及合同資產減值虧損淨額		(46,326)	(40,132)
投資物業的公平值虧損		-	(700)
按公平值計入損益的金融資產公平值 (虧損)/收益		(36,824)	22,276
其他開支		(3,378)	(1,252)
融資成本		<u>(57,989)</u>	<u>(37,679)</u>
除稅前溢利	5	48,796	540,299
所得稅開支	6	<u>(6,988)</u>	<u>(208,628)</u>
年內溢利		<u>41,808</u>	<u>331,671</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<u>41,808</u>	<u>331,671</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄			
—就年內溢利		<u>人民幣0.05元</u>	<u>人民幣0.42元</u>

## 綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內溢利	<u>41,808</u>	<u>331,671</u>
其他全面收入		
於其後期間可能會重新分類至損益之 其他全面收入：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(3,749)</u>	<u>(14,773)</u>
於其後期間可能會重新分類至損益之 其他全面收入淨額	<u>(3,749)</u>	<u>(14,773)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面收入：		
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資：		
公平值變動	<u>(8,154)</u>	<u>(5,000)</u>
所得稅影響	<u>-</u>	<u>1,250</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>(11,903)</u>	<u>(18,523)</u>
年內全面收入總額	<u>29,905</u>	<u>313,148</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>29,905</u>	<u>313,148</u>

## 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		227,947	230,903
投資物業		140,400	140,400
使用權資產		14,208	11,298
其他無形資產		1,418	1,930
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資		194,256	138,000
按公平值計入損益的金融資產		164,485	205,687
遞延稅項資產		85,525	78,373
		<u>828,239</u>	<u>806,591</u>
<b>非流動資產總值</b>			
		<u>828,239</u>	<u>806,591</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		69	–
貿易應收款項	9	641,828	515,034
合同資產		1,353,270	1,306,539
在建物業		2,393,101	2,162,785
已竣工持作出售物業		973,845	885,530
預付款項、其他應收款項及其他資產		247,006	310,632
可收回稅項		27,989	24,612
已質押存款		223,288	264,978
現金及現金等價物		248,749	183,919
		<u>6,109,145</u>	<u>5,654,029</u>
<b>流動資產總值</b>			
		<u>6,109,145</u>	<u>5,654,029</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	2,228,185	2,075,486
其他應付款項及應計費用		2,118,161	1,952,157
計息銀行及其他借款		451,707	348,000
租賃負債		1,909	963
應付稅項		440,694	535,679
<b>流動負債總值</b>		<b>5,240,656</b>	<b>4,912,285</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>868,489</b>	<b>741,744</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,696,728</b>	<b>1,548,335</b>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款		344,000	232,450
遞延稅項負債		4,579	—
租賃負債		2,359	—
<b>非流動負債總值</b>		<b>350,938</b>	<b>232,450</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,345,790</b>	<b>1,315,885</b>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本		7,281	7,281
儲備		1,338,509	1,308,604
		<b>1,345,790</b>	<b>1,315,885</b>
<b>總權益</b>		<b>1,345,790</b>	<b>1,315,885</b>

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 1. 公司及集團資料

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

本集團主要從事(i)提供建築承包及(ii)房地產開發及其他。

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

## 2.1 編製基準

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

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度財務報表首次採納以下經修訂國際財務報告準則。

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
國際財務報告準則第16號的修訂	2021年6月30日後之新型冠狀病毒 相關租金寬免(提早採納)

下文列出經修訂國際財務報告準則的性質和影響：

- (a) 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號的修訂解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。該等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金融資產及負債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。

- (b) 於2021年3月頒佈之國際財務報告準則第16號的修訂為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就新冠病毒疫情直接導致的租金寬免應用租賃修訂會計處理延長12個月。因此，該可行權宜方法適用租賃款項之任何減幅僅影響原到期日為2022年6月30日或之前的付款的租金寬免，惟須符合其他應用可行權宜方法條件。該修訂對2021年4月1日或之後開始的年度期間以追溯方式生效，首次應用該修訂之任何累計影響應以對當前會計期間開始時保留溢利之期初餘額作出調整的方式予以確認。允許提早應用。

本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂。然而，本集團尚未收到新型冠狀病毒相關租金寬免，惟計劃於允許的應用期間內於可行權宜方法適用時加以應用。

## 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	引用概念框架 <sup>1</sup>
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企業間資產出售或注資 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合同 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合同 <sup>2,5</sup>
國際會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動 <sup>2,5</sup>
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號的修訂	會計政策的披露 <sup>2</sup>
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義 <sup>2</sup>
國際會計準則第12號的修訂	產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
國際會計準則第37號的修訂	虧損合同—履行合同的成本 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

<sup>4</sup> 作為國際會計準則第1號之修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按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

<sup>5</sup> 作為於2020年6月頒佈的國際財務報告準則第17號的修訂的結果，於2023年1月1日之前開始的年度期間，國際財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號的暫時豁免

預期將適用於本集團之該等國際財務報告準則之進一步資料於下文載述。

國際財務報告準則第3號的修訂旨在以2018年3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號或國際財務報告詮釋委員會第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業務合併中產生，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別引用國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第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。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號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，須確認下游交易產生的全數收益或虧損。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。國際會計準則理事會已於2015年12月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

國際會計準則第1號的修訂將負債分類為流動或非流動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。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第1號的修訂會計政策的披露要求實體披露彼等的重要會計政策資料而非主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期會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，則該資料屬重要。國際財務報告準則實務報告第2號的修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。國際會計準則第1號的修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於國際財務報告準則實務報告第2號的修訂提供的指引並非強制性，因此該等修訂的生效日期並非必要。本集團現正評估該等修訂對本集團會計政策披露的影響。

國際會計準則第8號的修訂澄清會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計的定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量方法及輸入數據編製會計估計。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變更及會計估計變更。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第12號的修訂縮小了初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，如租賃及停用責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並將適用於最早呈列的比較期間期初與租賃及停用責任相關的交易，任何累計影響確認為對保留溢利期初餘額的調整或於該日的權益其他組成部分(倘適用)。此外，該等修訂應前瞻性應用於除租賃及停用責任以外的交易。允許提早應用。

預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目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)過程中產生的任何項目出售所得款項。相反，實體必須將任何該等項目出售所得款項及項目成本計入當期損益。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。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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號評估合同是否屬虧損性而言，履行合同的成本包括與合同直接相關的成本。與合同直接相關的成本包括履行該合同的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行該合同直接相關的其他成本分配(例如分配履行該合同所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合同管理及監管成本)。一般及行政成本與合同並無直接關連，除非根據合同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同。允許提早應用。初步應用該等修訂的任何累計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。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號相應闡釋範例及國際會計準則第41號的修訂。預計適用於本集團的該等修訂詳情如下：

- 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。實體將有關修訂應用於實體首次應用有關修訂的年度報告期間開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。
- 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號相應闡釋範例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號時有關租賃激勵會計處理方面的潛在困惑。

### 3. 經營分部資料

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

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

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

分部間銷售及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方銷售所用的售價進行交易。

截至2021年12月31日止年度	建築承包 人民幣千元	房地產 開發及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益(附註4)			
銷售予外部客戶	2,208,722	690,819	2,899,541
分部間銷售	<u>690,021</u>	<u>-</u>	<u>690,021</u>
總收益	2,898,743	690,819	3,589,562
對賬：			
對銷分部間銷售			<u>(690,021)</u>
收益			<u>2,899,541</u>
分部業績	43,559	17,171	60,730
對賬：			
對銷分部間業績			<u>(11,934)</u>
除稅前溢利			<u>48,796</u>
分部資產	6,073,682	10,415,536	16,489,218
對賬：			
對銷分部間應收款項			<u>(9,551,834)</u>
總資產			<u>6,937,384</u>
分部負債	4,810,072	7,358,341	12,168,413
對賬：			
對銷分部間應付款項			<u>(6,576,819)</u>
總負債			<u>5,591,594</u>
其他分部資料：			
折舊及攤銷	1,406	9,004	10,410
於綜合損益表確認之減值虧損淨額	44,707	1,619	46,326
資本開支*	<u>3,617</u>	<u>1,160</u>	<u>4,777</u>

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

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及無形資產。

## 地區資料

### (a) 來自外部客戶的收益

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

### (b) 非流動資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
香港	1,523	939
中國內地	<u>382,450</u>	<u>383,592</u>
	<u><b>383,973</b></u>	<u><b>384,531</b></u>

上述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

收益中約人民幣166,551,000元(2020年：人民幣400,834,000元)乃產生自建築承包分部向一名單一客戶作出的銷售，包括向受該客戶共同控制的一組實體的銷售。

## 4. 收益、其他收入及收益

收益、其他收入及收益之分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合同收益	2,888,490	3,360,636
其他來源的收益		
來自經營租賃的租金收入總額：		
其他租賃付款(包括固定付款)	<u>11,051</u>	<u>8,705</u>
	<u><b>2,899,541</b></u>	<u><b>3,369,341</b></u>

## 客戶合同收益

### (a) 分類收益資料

截至2021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
<b>商品或服務類型</b>			
建築承包	2,208,722	–	2,208,722
房地產開發	–	679,768	679,768
	<u>2,208,722</u>	<u>679,768</u>	<u>2,888,490</u>
客戶合同總收益	<u>2,208,722</u>	<u>679,768</u>	<u>2,888,490</u>
<b>地區市場</b>			
中國內地	<u>2,208,722</u>	<u>679,768</u>	<u>2,888,490</u>
<b>收益確認時間</b>			
於時間點轉移商品	–	679,768	679,768
隨時間轉移服務	<u>2,208,722</u>	–	<u>2,208,722</u>
客戶合同總收益	<u>2,208,722</u>	<u>679,768</u>	<u>2,888,490</u>

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

下表載列來自客戶合同收益與分部資料所披露金額的對賬：

截至2021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	2,208,722	679,768	2,888,490
分部間銷售	<u>690,021</u>	<u>-</u>	<u>690,021</u>
	2,898,743	679,768	3,578,511
分部間對銷	<u>(690,021)</u>	<u>-</u>	<u>(690,021)</u>
客戶合同總收益	<u><u>2,208,722</u></u>	<u><u>679,768</u></u>	<u><u>2,888,490</u></u>

截至2020年12月31日止年度

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

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：

	2021年 人民幣千元	2020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	201,076	114,273
房地產開發	<u>667,232</u>	<u>1,227,799</u>
	<u><u>868,308</u></u>	<u><u>1,342,072</u></u>

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

建築承包

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

房地產開發

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

於12月31日分配予剩餘履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
一年內	3,114,152	2,598,702
一年後	2,901,908	1,886,782
	<u>6,016,060</u>	<u>4,485,484</u>

分配予剩餘履約責任且預期於一年後確認為收益的交易價格金額與建築服務有關，其履約責任於三年內履行，而與物業開發有關者則於兩年內履行。所有其他分配予剩餘履約責任的交易價格金額預期將於一年內確認為收益。上述所披露的金額並不包括受約束的可變代價。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	3,184	1,811
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	10,739	9,667
按公平值計入損益的金融資產之股息收入	668	2,872
政府補助	1,451	11,495
	<u>16,042</u>	<u>25,845</u>
收益		
其他	71	692
	<u>16,113</u>	<u>26,537</u>

## 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建築承包成本	2,090,668	1,839,523
房地產開發及其他成本	565,239	901,719
物業、廠房及設備折舊	7,523	6,173
使用權資產折舊	2,166	1,364
其他無形資產攤銷	721	306
經營租賃項下最低租賃付款	180	98
不計入租賃負債計量的租賃付款	1,331	1,097
核數師酬金	2,000	1,700
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	14,597	12,667
—社會保險	5,827	3,997
—福利及其他開支	1,669	1,854
	<b>22,093</b>	18,518
貿易應收款項減值淨額	42,028	34,839
合同資產減值淨額	2,510	1,527
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	1,788	3,766
	<b>46,326</b>	40,132
投資物業公平值變動	—	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	(10,739)	(9,667)
按公平值計入損益的金融資產之股息收入	(668)	(2,872)
利息收入	(3,184)	(1,811)

## 6. 所得稅

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

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

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

若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。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅	41,452	119,777
中國土地增值稅	(31,891)	96,838
遞延所得稅	(2,573)	(7,987)
	<u>6,988</u>	<u>208,628</u>
年內稅項開支總額	<u>6,988</u>	<u>208,628</u>

## 7. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中期—每股普通股零(2020年：5港仙)	<u>-</u>	<u>36,426</u>

## 8. 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普通股789,608,000股(2020年：794,502,000股)(經調整以反映去年根據股份獎勵計劃購買的股份數目)。

本集團於截至2021年及2020年12月31日止年度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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
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	<u>41,808</u>	<u>331,671</u>
		<b>股份數目</b>
	<b>2021年</b>	<b>2020年</b>
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均股數	<u>789,608,000</u>	<u>794,502,000</u>

## 9. 貿易應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	742,844	574,022
減值	<u>(101,016)</u>	<u>(58,988)</u>
	<u>641,828</u>	<u>515,034</u>

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

於報告期末，本集團到期應結算的應收質保金如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入貿易應收款項的質保金	44,860	10,002
減值撥備	<u>(8,333)</u>	<u>(2,537)</u>
計入貿易應收款項的質保金淨額	<u>36,527</u>	<u>7,465</u>

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

**貿易應收款項(不包含應收質保金)**

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	353,035	274,309
1年至2年	129,138	234,923
2年至3年	169,936	34,092
超過3年	45,875	20,696
	<u>697,984</u>	<u>564,020</u>

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

於報告期末按發票日期及扣除虧損撥備計算之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	349,288	272,007
1年至2年	144,016	209,937
2年至3年	137,595	29,699
超過3年	10,929	3,391
	<u>641,828</u>	<u>515,034</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	58,988	24,149
減值虧損淨額	42,028	34,839
於年末	<u>101,016</u>	<u>58,988</u>

**10. 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
6個月內	765,973	1,259,508
6個月至1年	150,772	127,757
1年至2年	838,985	518,189
2年至3年	331,266	158,673
超過3年	141,189	11,359
	<u>2,228,185</u>	<u>2,075,486</u>

貿易應付款項為不計息且一般根據工程進度結算。

## 管理層討論及分析

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

主要從事下列業務：

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

## 財務業績

截至2021年12月31日止年度，本集團之收益約人民幣2,900百萬元，較2020年的人民幣3,369百萬元下跌13.9%。

本集團的基本溢利下跌74.6%至人民幣79百萬元(2020年：人民幣310百萬元)。

公佈溢利約人民幣42百萬元，較2020年的人民幣332百萬元下跌87.4%。主要由於來自房地產開發業務的毛利潤下跌及本年度錄得按公平值計入損益的金融資產公平值虧損。

基本溢利及公佈溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
公佈溢利	41,808	331,671
投資性物業的公平值虧損	-	700
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損／(收益)	36,824	(22,276)
基本溢利	<u>78,632</u>	<u>310,095</u>

## 業務回顧

本集團截至2021年12月31日止年度之收益減少13.9%至約人民幣2,900百萬元(2020年：人民幣3,369百萬元)。房地產開發業務收益下降，主要是由於物業銷售完成後確認銷售額有所減少，令房地產開發業務的銷售收入減少所致；建築承包業務推展至全國19個省市，新增廣東省、廣西省、湖北省、浙江省等省市，以及完成較多工程，項目量及項目規模增加，令該分部收益增加。

本集團的基本溢利約人民幣79百萬元(2020年：人民幣310百萬元)，較去年下跌74.6%，主要由於(i)受到新型冠狀病毒肺炎疫情爆發影響；(ii)中國於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，最終導致本年內部分物業交付收益及毛利下降；及(iii)本集團於本年度內交付的物業面積不及2020年。

於2021年12月31日，本集團的淨資產值約人民幣1,346百萬元(2020年：人民幣1,316百萬元)。持有銀行存款約人民幣472百萬元(2020年：人民幣449百萬元)。總銀行及其他貸款約人民幣796百萬元(2020年：人民幣580百萬元)。於2021年12月31日，本集團的債務淨額(即總借貸扣除銀行存款)約人民幣324百萬元(2020年：人民幣131百萬元)。本集團的淨資產值與債務淨額較2020年同樣上升，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			
	2021年		2020年	
	收益	佔總收益	收益	佔總收益
	百分比	百分比	收益	百分比
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
房地產開發及其他業務	690,819	23.8	1,435,452	42.6
建築承包業務	2,208,722	76.2	1,933,889	57.4
總計	<u>2,899,541</u>	<u>100.0</u>	<u>3,369,341</u>	<u>100.0</u>

下文載列本集團按業務分類回顧。

**(i) 房地產開發及其他業務**

本集團的房地產開發業務包括(i)住宅物業的開發及銷售以及(ii)投資物業租賃及經營。本集團的收益來自銷售住宅物業及投資物業的租金收入。截至2021年12月31日，本集團已擁有包含21個房地產項目的多元化組合，其中包括19項住宅及商業物業、一項投資物業及一間酒店，其全部由本集團擁有及開發。21個房地產項目當中7個項目位於涿州，其餘14個項目位於張家口。於該等21個項目中，有12個為已竣工項目、6個為在建項目及3個為持作未來開發項目。截至2021年12月31日，本集團擁有的土地儲備總建築面積(「**建築面積**」)約為1,849,927平方米(「**平方米**」)，包括(i)未出售可銷售總建築面積約為236,071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15.2%；(ii)總規劃建築面積約為818,035平方米的在建物業，佔本集團總土地儲備約44.2%；及(iii)總規劃建築面積約為751,485平方米的持作未來開發的物業，佔本集團總土地儲備約40.6%。

下表載列於所示年度按業務線及收入性質劃分的來自房地產開發業務的收益明細：

		截至12月31日止年度			
業務線	收入性質	2021年		2020年	
		收益 人民幣 千元	估總收益 百分比 (%)	收益 人民幣 千元	估總收益 百分比 (%)
房地產開發銷售	住宅物業銷售	679,768	98.4	1,426,747	99.4
商業物業投資及 營運	租金收入	11,051	1.6	8,705	0.6
總計		<u>690,819</u>	<u>100.0</u>	<u>1,435,452</u>	<u>100.0</u>

本集團的土地儲備主要位於發展潛力較大的涿州及張家口。以下是本集團項目的簡介：

### 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12月31日止，天保綠城已推出872套，售出816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12月31日止，天保馨悅灣已售出447套。項目自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12月31日止，本項目已推出1,816套，售出386套。

#### 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，總建築面積約50,039.7平方米。保鑫國際大廈是集辦公、商務等功能於一體的綜合性商務建築。項目建成後屢次獲獎；2018年獲得建築業「魯班獎」，2019年獲得房地產業「廣廈獎」。保鑫國際大廈為本集團帶來穩定的租金收入。

## 張家口地區項目

### 天保新城

項目位於張北縣核心區域，張北縣中都大街與興和路交匯處。佔地面積約230,000平方米，總建築面積約600,000平方米。項目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12月31日止，天保新城一二期只餘下少量未售，三期未售約136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。高層公寓於2020年9月開始預售，已售部份於報告期內交付買家。

### 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。截至2021年12月31日止，住宅已售1,055套。

### 天保雪絨花都

項目乃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。項目將建設星級酒店、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2021年12月31日止，已售出930套，項目已於2021年第4季交付買家。

### 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12月31日已售出535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。於報告期內，項目按預定工程時間表興建，公寓部份已完成內外部裝修，正在進行綠化施工。

### 海子窪酒店

項目位於張家口市張北縣，為一個自持項目。截至2021年12月31日止，該項目已經取得大部份必要證件。預計2022年中取得竣工備案證。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平方米及預期總建築面積約為33,967.5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。

### 天保京西府

項目位於張家口市蔚縣蔚州鎮南樊莊村。本集團於2021年9月透過公開競投，取得此項目土地。佔地面積約43,242平方米，規劃建築面積約86,000平方米。

## 土地儲備

下表載列本集團截至2021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	29,252	44,336	134,658	175,435	383,681	20.7
張家口	206,819	-	683,377	576,050	1,466,246	79.3
總計	<u>236,071</u>	<u>44,336</u>	<u>818,035</u>	<u>751,485</u>	<u>1,849,927</u>	<u>100.0</u>

## 商業物業投資及營運

本集團擁有及營運本集團開發的保鑫國際大廈作長期投資用途，持有該物業以獲得資本增值及租金收入。截至2021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8.0百萬元(2020年：約人民幣8.7百萬元)。

## (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、工業、商業及基礎設施建築項目的總承建商，大部分收益產生自該業務。截至2021年12月31日止年度，本集團主要自京津冀地區(主要位於河北省及北京)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新疆、安徽、內蒙古及四川省。截至2021年12月31日止年度，本集團新簽訂合同總額約人民幣5,330.1百萬元。於2021年12月31日，建築項目的未完成合同總金額為約人民幣6,915.6百萬元。

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			
	2021年		2020年	
	收益	佔總收益	收益	佔總收益
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
		(%)		(%)
京津冀	1,678,344	76.0	1,370,374	70.9
其他	530,378	24.0	563,515	29.1
	<u>2,208,722</u>	<u>100.0</u>	<u>1,933,889</u>	<u>100.0</u>

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，並能根據本集團的服務收取溢價。

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

## 項目類型

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			
	2021年		2020年	
	收益	佔總收益	收益	佔總收益
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
		(%)		(%)
樓宇建築	<b>1,170,426</b>	<b>53.0</b>	1,203,360	62.2
工業、商業及基礎設施建築	<b>1,038,296</b>	<b>47.0</b>	730,529	37.8
總計	<b><u>2,208,722</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,933,889</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

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：

1. 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。項目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。

2. 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。項目包括3棟高層住宅樓、大門、地下車庫，總建築面積35,620平方米。

南區

項目合同額人民幣172百萬元，包括5棟住宅樓、2棟配套樓、1棟商業樓、幼兒園、地下車庫(南區)，總建築面積67,062平方米。

3. 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。項目工程內容：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。

4. 北京龍湖石家莊冶金研究院舊廠區地塊項目

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。項目工程規模：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。

5. 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。項目工程內容及規模：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。

6. 保定市古城牆西南角台搶險加固項目

項目位於保定市，合同額人民幣3.19百萬元，為古建築工程項目。保定市古城牆西南角台搶險加固及修繕工程，以維護古代建築物。

7. 西昌市建平門搶救修繕和歷史環境搶救整治項目

項目位於西昌市，合同額人民幣23.5百萬元，古建築工程項目。項目主要內容包括西昌市建平門搶救修繕和歷史環境搶救整治，維修範圍主要是西昌建平門甕城、護城河、石橋、周邊綠化及水電設施設計。

8. 旭輝銀盛泰集團臨沂星河城盛府二期項目

項目位於臨沂市羅莊區，星河城盛府二期項目，合同額人民幣176百萬元。工程內容包括土建工程及安裝工程等，興建8棟高層住宅、幼兒園及地下車庫，總建築面積約100,000平方米。

9. 江西於都工業園區2021年標準廠房建設項目

項目位於江西省於都工業園區，合同額人民幣19.21億元。項目工程內容包括土建工程，興建廠房建築面積約860,000平方米。

10. 蔚縣「五館五中心」建設項目

項目位於張家口市蔚縣經濟開發區博物館西側，合同額人民幣213百萬元。項目總建築面積約38,000平方米。五館五中心包括圖書館、檔案館、文化館、美術館、科技館，蔚縣新時代文明實踐中心、全民健身中心、老年活動中心、青少年活動中心及婦女兒童活動中心。該項目的建設，將現有公共文化資源優化整合並提檔升級，既能有效提升蔚縣公共文化服務功能，又能保障廣大市民享有公共文化服務的基本權益。

## 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			
	2021年		2020年	
	合同價值	佔合同總值	合同價值	佔合同總值
	人民幣 百萬元	百分比 (%)	人民幣 百萬元	百分比 (%)
京津冀	2,466.1	35.7	2,488.9	66.0
其他	4,449.5	64.3	1,279.7	34.0
	<u>6,915.6</u>	<u>100.0</u>	<u>3,768.6</u>	<u>100.0</u>

下表載列截至報告期末按項目類型劃分的未完成合同中的未完成項目合同價值：

項目類型	截至12月31日			
	2021年		2020年	
	合同價值	佔合同總值	合同價值	佔合同總值
	人民幣 百萬元	百分比 (%)	人民幣 百萬元	百分比 (%)
樓宇建築	2,277.1	32.9	2,441.2	64.8
工業、商業及 基礎設施建築	4,638.5	67.1	1,327.4	35.2
	<u>6,915.6</u>	<u>100.0</u>	<u>3,768.6</u>	<u>100.0</u>

## 新訂合同價值

新訂合同價值指本集團於報告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			
	2021年		2020年	
	合同價值	佔合同總值	合同價值	佔合同總值
	人民幣	百分比	人民幣	百分比
	百萬元	(%)	百萬元	(%)
京津冀	1,646.8	30.9	1,737.7	76.5
其他	3,683.3	69.1	534.6	23.5
	<u>5,330.1</u>	<u>100.0</u>	<u>2,272.3</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示年度本集團按項目類型劃分的新合同總值：

項目類型	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	合同價值	佔合同總值	合同價值	佔合同總值
	人民幣	百分比	人民幣	百分比
	百萬元	(%)	百萬元	(%)
樓宇建築	1,006.1	18.9	664.9	29.3
工業、商業及基礎設施建築	4,324.0	81.1	1,607.4	70.7
	<u>5,330.1</u>	<u>100.0</u>	<u>2,272.3</u>	<u>100.0</u>

於2017年獲授特級資質後，本集團一直參與全國範圍內複雜程度及回報均較高的大規模樓宇建築項目，而本集團於截至2021年12月31日止年度訂立的新合同價值為人民幣5,330.1百萬元。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，包括廣東省、廣西省、湖北省及浙江省。

## 財務回顧

### 1. 收益

本集團的收益主要來自兩個業務分部：(i)房地產開發業務及(ii)建築承包業務。總收益由截至2020年12月31日止年度約人民幣3,369百萬元下跌13.9%至截至2021年12月31日止年度約人民幣2,900百萬元。

#### 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2020年12月31日止年度的約222,000平方米下降至截至2021年12月31日止年度的約135,000平方米，以及已確認收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,427百萬元下降至截至2021年12月31日止年度的約人民幣680百萬元。上述變動乃主要由於天保綠城、天保新城三期、福馨苑及馨悅灣於2020年內完工並交付予買家，而2021年除了雪絨花都住宅部份大規模交付買家外，未有其他大型項目交付，導致本年度的交付面積不及2020年。

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2021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量及項目規模增加，導致此分部的收益由截止2020年12月31日止年度約人民幣1,934百萬元，上升14.1%至截至2021年12月31日止年度約人民幣2,209百萬元。

## 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2020年12月31日止年度約為人民幣2,741百萬元下降3.1%至截至2021年12月31日止年度約為人民幣2,656百萬元，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

下表載列於所示年度按業務分部劃分的毛利及毛利率的明細：

分部	截至12月31日止年度					
	2021年 估毛利 百分比 人民幣千元	估毛利 百分比 (%)	毛利率 (%)	2020年 估毛利 百分比 人民幣千元	估毛利 百分比 (%)	毛利率 (%)
房地產開發業務	125,580	51.5	18.2	533,733	85.0	37.2
建築承包業務	118,054	48.5	5.3	94,366	15.0	4.9
總計	243,634	100.0	8.4	628,099	100.0	18.6

本集團的毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣628百萬元下降61.2%至截至2021年12月31日止年度約人民幣244百萬元，主要由於本集團的房地產開發業務的毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣534百萬元下調至截至2021年12月31日止年度的約人民幣126百萬元。本集團的毛利率由截至2020年12月31日止年度的18.6%下調至截至2021年12月31日止年度的8.4%；本年度交付買家的項目中，雪絨花都已交付面積約78,200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2020年12月31日止年度的37.2%下降至截至2021年12月31日止年度的18.2%。建築承包業務的毛利率保持相對穩定，於截至2021年12月31日止年度為5.3%（2020年：4.9%）。

#### 4. 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣26.5百萬元下降39.3%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣16.1百萬元，主要是由於確認政府資助約人民幣1.5百萬元(2020年：人民幣11.5百萬元)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10.7百萬元(2020年：人民幣9.7百萬元)。

#### 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2020年12月31日止年度的約人民幣1.2百萬元增加約人民幣2.4百萬元至截至2021年12月31日止年度的約人民幣3.6百萬元。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2020年12月31日止年度的約人民幣55.7百萬元增加12.9%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣62.9百萬元。員工成本(包括董事薪酬)約人民幣31.4百萬元(2020年：人民幣29.6百萬元)，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2021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。

截至2021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46.3百萬元(2020年：人民幣40.1百萬元)，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. 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。

本集團的融資成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣37.7百萬元增加53.9%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣58.0百萬元，由於本集團從銀行及其他機構取得的貸款比2020年增加約人民幣216百萬元，產生的利息支出上升。

## 9. 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2020年12月31日止年度的約人民幣208.6百萬元下降96.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣7.0百萬元，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下降；以及由於部份項目已完成土地增值稅清繳，沖回就房地產開發業務中以前已撥備的土地增值稅。

## 10. 所得年內基本溢利

於截至2021年12月31日止年度，本集團的基本溢利約為人民幣79百萬元，比截至2020年12月31日止年度的人民幣310百萬元下降74.6%。

## 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及其他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2021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472百萬元（2020年：約人民幣449百萬元），分別以人民幣及港元計值，其中於2021年12月31日，已質押存款約為人民幣223百萬元（2020年：人民幣265百萬元）。

### 重大投資及購入資本資產的未來計劃

於報告期間，本集團概無重大收購及出售附屬公司及資產。

於本公告日期，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2021年12月31日止年度，本集團概無持有任何重大投資。

## 借貸及資產抵押

	截至12月31日					
	實際利率 (%)	2021年 到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	2020年 到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
有抵押銀行借款	-	-	-	5.66	2021	250,000
有抵押其他借款	11.0	2022	253,974	-	-	-
無抵押其他借款	11.0	2022	31,733	-	-	-
有抵押長期銀行借款的 即期部分	4.75-9.75	2022	<u>166,000</u>	4.75-9.75	2021	<u>98,000</u>
			<b>451,707</b>			<b>348,000</b>
<b>非即期</b>						
有抵押銀行借款	5.50-8.70	2023	<u>344,000</u>	4.75-8.00	2022	<u>232,450</u>
			<b>795,707</b>			<b>580,450</b>

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12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及其他借款須於以下期限償還：		
須於一年內或按要求	<b>451,707</b>	348,000
須於第二年	<b>344,000</b>	<u>232,450</u>
總計	<b>795,707</b>	<b>580,450</b>

本集團的計息銀行及其他借款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12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資物業	140,400	140,400
在建物業	500,197	303,507
已竣工持作出售物業	–	27,661
物業、廠房及設備	58,784	63,320
使用權資產	8,349	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	
		2021年	2020年
流動比率(倍)	1	1.17	1.15
資本負債比率(%)	2	59.1	44.1
淨資本負債比率(%)	3	24.1	10.0
股本回報率(%)	4	3.1	27.6
總資產回報率(%)	5	0.6	5.3
毛利率(%)	6	8.4	18.6
純利率(%)	7	1.4	9.8

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. 資本負債比率乃按截至各日期的計息銀行及其他借款總額除以截至各日期的總權益再乘以100%計算。
3. 淨資產負債比率乃按截至各日期的計息銀行及其他借款總額減截至各日期的現金及銀行結餘以及已質押存款，除以截至各日期的總權益，再乘以100%計算。
4. 股本回報率乃按各期間的公佈溢利除以截至各期間的平均總權益(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公佈溢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收益計算。
7. 純利率乃按年內公佈溢利除以各期間的收益計算。

## 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。於報告期末，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款如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	9,179	9,514
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	18,670	16,889
五年以後	2,400	4,957
	<u>30,249</u>	<u>31,360</u>

### 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備： 建築承包	<u>176,148</u>	<u>267,458</u>

### 或然負債

#### 按揭擔保

截至2021年12月31日止，本集團已就集團物業的若干買方約人民幣1,380.3百萬元(2020年：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，於報告期間，並未就擔保作出撥備。

## 其他

### 1. 報告期間後事項

於2022年1月21日，本公司根據獎勵股份計劃向20名選定僱員授出合共19,848,000股股份，該等選定僱員應付行使價為每股3.50港元(相當於人民幣2.85元)。19,848,000股股份的總市值約為68,873,000港元(相當於人民幣56,144,000元)。選定僱員須自授出日期起繼續為本集團服務至少五年。

### 2. 外幣風險

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

### 3. 利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行及其他存款及銀行及其他借款。按浮動利率計息之銀行存款及銀行及其他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及其他借款令本集團面臨公平值利率風險。

### 4. 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(「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，於報告期間且至本公告日期，除偏離企業管治守則條文A.2.1條(其自2022年1月1日起已獲重新編號為守則條文C.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。

### 5. 重大收購及出售

於截止2021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。

## 6. 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2021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2021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。

## 7. 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021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

中國經濟處於平穩健康發展期，隨著中國政府各項穩增長政策的落實，就當下情勢而言，來年，房地產行業能夠在「有基礎、有條件」的環境下持續發展。在此氛圍，資本市場的積極因素也會持續增加，帶動行業繼續穩中求進。

房地產行業的發展將與時並進，與新興產業(如5G等技術)共同發揮「雙支撐」效應。儘管未來全球基本面難免對行業造成不可控影響，配合「十四五」規劃縱深推進，相信房地產經濟活力將持續增強，無懼外部市場波動。本集團會繼續以國家政策為支點，國際趨勢為方向，堅持「房住不炒、三穩預期、良性循環」的發展基調，在新趨勢下實現破局，邁向房地產行業轉型升級的新世代。

## 末期股息

董事局並不建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息(截至2020年12月31日止年度：無)。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司擬定於2022年5月26日上午9時正召開股東週年大會(「股東週年大會」)。

為確定出席股東週年大會及於會上投票的權利，本公司將於2022年5月23日至2022年5月26日(包括首尾兩日)暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2022年5月20日下午四時三十分送交本公司位於香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

## 購買、出售及贖回本公司的上市證券

截至2021年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於聯交所上市之證券。

## 遵守企業管治守則

除僅偏離企業管治守則條文A.2.1條(其自2022年1月1日起已獲重新編號為守則條文C.2.1條)外，本公司已採納企業管治守則的原則及守則條文，並於截至2021年12月31日止年度內一直遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則內之所有守則條文。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條(其自2022年1月1日起已獲重新編號為守則條文C.2.1條)，主席與行政總裁的職責應有區分，不應由一人同時兼任。截至2021年12月31日止年度期間，李保田先生擔任本公司董事局主席兼行政總裁。然而，董事局相信，由一人同時兼任董事局主席及行政總裁職務有利於確保本集團的內部領導貫徹一致，並可使本集團的整體策略規劃更有效力及效率。

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

## 遵守證券交易標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣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2021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2021年12月31日止年度，本公司並無注意到出現本公司僱員不遵守標準守則的事件。

## 核數師的工作範圍

本集團的核數師安永會計師事務所(「安永」)已就本集團截至2021年12月31日止年度業績公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合全面收益表以及有關附註解釋資料的財務數據與本集團該年度的綜合財務報表內的數據進行核對，兩者數字一致。安永在此方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審核準則、香港審閱工作準則或香港鑑證業務準則進行的審計、審閱或其他鑑證工作，因此安永沒有呈列任何鑑證結論。

## 審核委員會

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

審核委員會已審閱本業績公告及按照國際財務報告準則編製截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

## 報告期後事項

於2022年1月21日，合共19,848,000股獎勵股份(「獎勵股份」)已根據股份獎勵計劃授出予20名董事局根據該計劃規則選擇參與該計劃的僱員，每股獎勵股份3.50港元。詳情請參閱本公司日期為2022年1月21日的公告。

## 刊發全年業績及年報

本業績公告刊載於聯交所的披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chinatbjt.com](http://www.chinatbjt.com))。載有上市規則規定的所有資料的本公司2021年年報將適時寄發予股東並將刊載於聯交所及本公司網站。

## 致謝

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

承董事局命  
中國天保集團發展有限公司  
董事局主席  
李保田

香港，2022年3月23日

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