

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2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

#### 財務摘要

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收益			
— 房地產開發及其他業務		212,044	364,539
— 建築承包業務		732,219	629,399
毛利		90,326	77,650
基本溢利／(虧損)	1	25,787	(13,393)
公佈溢利／(虧損)	2	3,100	(43,245)
		人民幣元	人民幣元
每股溢利／(虧損)		0.004	(0.054)

#### 附註：

- 基本溢利／(虧損)是公佈溢利／(虧損)扣除投資物業的公平值虧損、按公平值計入損益的金融資產公平值虧損及按公平值計入損益的金融資產的可變現虧損，未按國際財務報告準則編製。
- 公佈溢利／(虧損)按國際財務報告準則編製。

#### 中期股息

董事局已決議不建議派付截至2023年6月30日止六個月的中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

## 中期業績

中國天保集團發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「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2023年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核中期簡明綜合業績連同截至2022年6月30日止六個月(「2022年同期」)的比較數字如下：

### 中期簡明綜合損益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	944,263	993,938
銷售成本		<u>(853,937)</u>	<u>(916,288)</u>
毛利		90,326	77,650
其他收入及收益		(8,219)	(11,451)
銷售及分銷開支		(149)	(1,336)
行政開支		(27,769)	(33,539)
金融及合同資產減值虧損淨額		-	(15,382)
投資物業的公平值虧損		(3,000)	-
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損		(9,484)	(4,694)
其他開支		(651)	(235)
融資成本		<u>(29,398)</u>	<u>(31,234)</u>
除稅前溢利／(虧損)	5	11,656	(20,221)
所得稅開支	6	<u>(8,556)</u>	<u>(23,024)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>3,100</u>	<u>(43,245)</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<u>3,100</u>	<u>(43,245)</u>
母公司普通權益持有人應佔每股溢利／(虧損)	8		
基本及攤薄(人民幣元)			
—就期內溢利／(虧損)		<u>0.004</u>	<u>(0.054)</u>

**中期簡明綜合全面收益表**  
截至2023年6月30日止六個月

	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)	<u>3,100</u>	<u>(43,245)</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>219</u>	<u>(3,247)</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	<b>219</b>	<b>(3,247)</b>
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>(3,228)</u>	<u>8,485</u>
期內其他全面收入，扣除稅項	<u>(3,009)</u>	<u>5,238</u>
期內全面收入總額	<u><b>91</b></u>	<u><b>(38,007)</b></u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u><b>91</b></u>	<u><b>(38,007)</b></u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

		2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	217,146	220,244
投資物業		236,800	239,800
使用權資產		9,842	10,443
其他無形資產		664	829
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資		140,127	141,176
按公平值計入損益的金融資產		18,755	44,077
遞延稅項資產		82,136	84,485
		<u>705,470</u>	<u>741,054</u>
<b>非流動資產總值</b>			
<b>流動資產</b>			
存貨		54	53
貿易應收款項	12	341,322	335,124
合同資產		1,187,788	1,089,967
在建物業	10	1,914,697	2,314,414
已竣工持作出售物業	11	1,227,890	822,253
預付款項、其他應收款項及其他資產		199,635	320,837
可收回稅項		26,146	24,346
已質押存款		326,107	402,796
現金及現金等價物		214,772	222,976
		<u>5,438,411</u>	<u>5,532,766</u>
<b>流動資產總值</b>			

## 中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2023年6月30日

		2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	1,480,596	1,762,454
其他應付款項及應計費用		2,247,855	2,219,099
計息銀行及其他借款	14	408,446	644,238
租賃負債		329	716
應付稅項		335,907	366,462
		<u>4,473,133</u>	<u>4,992,969</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>965,278</u>	<u>539,797</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,670,748</u>	<u>1,280,851</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	14	649,000	260,000
遞延稅項負債		21,602	20,796
		<u>670,602</u>	<u>280,796</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,000,146</u>	<u>1,000,055</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本	15	7,281	7,281
儲備		992,865	992,774
		<u>1,000,146</u>	<u>1,000,055</u>
<b>總權益</b>		<u>1,000,146</u>	<u>1,000,055</u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 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2023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2023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2022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2022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，惟於本期財務資料首次採納以下經修訂國際財務報告準則除外。

國際財務報告準則第17號	保險合同
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合同
國際會計準則第1號的修訂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
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
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

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。

### 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(虧損)／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2023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	732,219	212,044	944,263
分部間銷售	42,041	—	42,041
總收益	774,260	212,044	986,304
對賬：			
對銷分部間銷售			(42,041)
收益			944,263
分部業績	15,747	(13,484)	2,263
對賬：			
對銷分部間業績			9,393
除稅前溢利			11,656

於2023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	4,774,834	10,135,170	14,910,004
對賬： 對銷分部間應收款項			<u>(8,766,123)</u>
總資產			<u><u>6,143,881</u></u>
分部負債	3,608,317	7,300,660	10,908,977
對賬： 對銷分部間應付款項			<u>(5,765,242)</u>
總負債			<u><u>5,143,735</u></u>
截至2022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	629,399	364,539	993,938
分部間銷售	<u>97,861</u>	<u>—</u>	<u>97,861</u>
總收益	727,260	364,539	1,091,799
對賬： 對銷分部間銷售			<u>(97,861)</u>
收益			<u><u>993,938</u></u>
分部業績	(4,687)	(17,714)	(22,401)
對賬： 對銷分部間業績			<u>2,180</u>
除稅前虧損			<u><u>(20,221)</u></u>

於2022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	5,216,066	10,049,895	15,265,961
對賬：			
對銷分部間應收款項			<u>(8,992,141)</u>
總資產			<u><u>6,273,820</u></u>
分部負債	4,058,654	7,202,134	11,260,788
對賬：			
對銷分部間應付款項			<u>(5,987,023)</u>
總負債			<u><u>5,273,765</u></u>

#### 4. 收益

收益之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益	936,043	988,954
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>8,220</u>	<u>4,984</u>
	<u><u>944,263</u></u>	<u><u>993,938</u></u>

客戶合同收益

分類收益資料

截至2023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)
<b>商品或服務類型</b>			
建築承包	732,219	-	732,219
房地產開發	-	203,824	203,824
客戶合同總收益	<u>732,219</u>	<u>203,824</u>	<u>936,043</u>
<b>地區市場</b>			
中國內地	<u>732,219</u>	<u>203,824</u>	<u>936,043</u>
<b>收益確認時間</b>			
於時間點轉移商品	-	203,824	203,824
隨時間轉移服務	<u>732,219</u>	-	<u>732,219</u>
客戶合同總收益	<u>732,219</u>	<u>203,824</u>	<u>936,043</u>

截至2022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)
<b>商品或服務類型</b>			
建築承包	629,399	-	629,399
房地產開發	-	359,555	359,555
客戶合同總收益	<u>629,399</u>	<u>359,555</u>	<u>988,954</u>
<b>地區市場</b>			
中國內地	<u>629,399</u>	<u>359,555</u>	<u>988,954</u>
<b>收益確認時間</b>			
於時間點轉移商品	-	359,555	359,555
隨時間轉移服務	<u>629,399</u>	-	<u>629,399</u>
客戶合同總收益	<u>629,399</u>	<u>359,555</u>	<u>988,954</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2023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 及其他 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>客戶合同收益</b>			
外部客戶	732,219	203,824	936,043
分部間銷售	42,041	-	42,041
	<u>774,260</u>	<u>203,824</u>	<u>978,084</u>
分部間對銷	(42,041)	-	(42,041)
	<u>732,219</u>	<u>203,824</u>	<u>936,043</u>

截至2022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 及其他 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>客戶合同收益</b>			
外部客戶	629,399	359,555	988,954
分部間銷售	97,861	-	97,861
	<u>727,260</u>	<u>359,555</u>	<u>1,086,815</u>
分部間對銷	(97,861)	-	(97,861)
	<u>629,399</u>	<u>359,555</u>	<u>988,954</u>

## 5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團的除稅前溢利／(虧損)於扣除下列各項後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
建築承包成本	683,396	592,045
房地產開發及其他成本	170,541	324,243
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	6,989	9,441
– 社會保險	3,314	2,452
– 福利及其他開支	66	286
	<u>10,369</u>	<u>12,179</u>
金融及合同資產減值淨額	<u>-</u>	<u>15,382</u>

## 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2023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2023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。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	2,550	9,507
中國土地增值稅	4,463	12,972
遞延所得稅	1,543	545
	<u>8,556</u>	<u>23,024</u>

## 7. 股息

董事局已決議不建議派付截至2023年6月30日止六個月的中期股息(2022年同期：無)。

## 8. 母公司普通權益持有人應佔每股溢利／(虧損)

本集團於截至2023年及2022年6月30日止六個月並無潛在攤薄已發行普通股。每股基本及攤薄溢利／(虧損)乃基於以下項目計算：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
<b>溢利／(虧損)</b>		
用於計算每股基本溢利／(虧損)的母公司普通權益 持有人應佔溢利／(虧損)：		
母公司普通權益持有人應佔溢利／(虧損)	<u>3,100</u>	<u>(43,245)</u>
	<b>股份數目</b>	
	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
<b>股份</b>		
已發行普通股加權平均股數(千股)	<u>809,456</u>	<u>807,251</u>
<b>9. 物業、廠房及設備</b>		
	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初／年初賬面值	220,244	227,947
添置	-	252
折舊開支	<u>(3,098)</u>	<u>(7,955)</u>
	<u>217,146</u>	<u>220,244</u>

## 10. 在建物業

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初/年初賬面值	2,314,414	2,393,101
添置	173,942	370,009
轉撥至已竣工持作出售物業	(573,659)	(448,696)
	<u>1,914,697</u>	<u>2,314,414</u>

## 11. 已竣工持作出售物業

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初/年初賬面值	822,253	973,845
轉撥自在建物業	573,659	448,696
轉撥至投資物業	-	(171,779)
轉撥至銷售成本	(168,022)	(428,509)
	<u>1,227,890</u>	<u>822,253</u>

## 12. 貿易應收款項

本集團按發票日期及扣除虧損撥備計算之貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	153,980	120,060
1年至2年	109,892	100,006
2年至3年	54,532	52,746
超過3年	22,918	62,312
	<u>341,322</u>	<u>335,124</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，應收質保金除外。

## 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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	94,553	459,101
6個月至1年	298,416	426,521
1年至2年	375,338	98,398
2年至3年	89,542	542,455
超過3年	622,747	235,979
	<u>1,480,596</u>	<u>1,762,454</u>

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2023年6月30日			於2022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
<b>即期</b>						
其他貸款						
—有抵押	12.00	2023	279,156	11.00-12.00	2023	270,464
—無抵押	12.00	2023	35,790	11.00-12.00	2023	34,675
長期銀行借款之 即期部分—有抵押	5.50-8.70	2023	93,500	5.50-8.70	2023	339,099
			<b>408,446</b>			<b>644,238</b>
<b>非即期</b>						
銀行借款—有抵押	5.20-6.65	2024-2026	649,000	5.50-6.65	2024-2025	260,000
			<b>1,057,446</b>			<b>904,238</b>

於2023年  
6月30日  
人民幣千元  
(未經審核)

於2022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	408,446	644,238
第二年	579,000	110,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	70,000	150,000
	<b>1,057,446</b>	<b>904,238</b>

本集團的銀行及其他借款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：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	236,800	239,800
在建物業	534,938	283,600
物業、廠房及設備	197,400	199,175
使用權資產	8,006	8,120

## 15. 股本

股份	於2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2022年 12月31日 千港元 (經審核)
法定： 2,000,000,000股(2022年12月31日：2,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足： 809,456,000股(2022年12月31日：809,456,000股) 每股面值0.01港元之普通股	<u>7,281</u>	<u>7,281</u>

## 16. 或然負債

於2023年6月30日，本集團已就本集團物業的若干買方約人民幣1,839.9百萬元(未經審核)(於2022年12月31日(經審核)：人民幣1,729.9百萬元)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2023年6月30日止六個月，並未於財務報表中就擔保作出撥備。

## 17. 承擔

本集團擁有以下資本承擔：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 建築承包	<u>200,793</u>	<u>241,695</u>

## 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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
其他借款的利息開支	2,077	1,887
自公司購買原材料 (本公司一名董事為該等公司控股股東)	180	-
償還來自關聯方的墊款	(30,000)	-
向關聯方支付物業管理費	941	1,004
其他租金收入	850	850
其他利息收入	1,092	890
	<u>2,077</u>	<u>1,887</u>

(b) 與關聯方的未償付結餘

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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：	
向最終控股公司墊款(註1)	3,662	3,927
向關聯方墊款(註2)	4,948	4,460
	<u>8,610</u>	<u>8,387</u>
其他應付款項及應計費用：		
應付其他關聯方款項(註2)	5,694	36,935
	<u>5,694</u>	<u>36,935</u>
計息其他借款		
來自最終控股公司的貸款(註3)	35,790	34,675
	<u>35,790</u>	<u>34,675</u>

註：

1. 此結餘為無抵押、按年12%計息(2022年12月31日：按年11%計息)、須按要求償還及非貿易。
2. 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。
3. 此結餘為無抵押、按年12%計息(2022年12月31日：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。

(c) 高級管理人員的薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	4,429	4,512
退休金計劃供款	<u>59</u>	<u>52</u>
向高級管理人員支付的薪酬總額	<u><u>4,488</u></u>	<u><u>4,564</u></u>

**19. 財務報表之批准**

中期簡明綜合財務報表已於2023年8月23日獲董事局批准及授權刊發。

## 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。

報告期，本集團的收益約為人民幣944百萬元，較截至2022年同期減少約人民幣50百萬元(5.0%)。本集團的房地產開發業務的收益約為人民幣212百萬元，較2022年同期減少約人民幣153百萬元(41.8%)。本集團的建築承包業務的收益約為人民幣732百萬元，較2022年同期增加約人民幣103百萬元(16.3%)。

本集團的毛利及毛利率於報告期分別約為人民幣90百萬元及9.6%。

本集團的報告期內基本溢利約為人民幣26百萬元，2022年同期基本虧損約人民幣13百萬元。

於2023年6月30日本集團的淨資本負債比率約為51.6%(於2022年12月31日：27.9%)。

董事局已決議不建議派付報告期間的任何中期股息。

基本溢利／(虧損)及公佈溢利／(虧損)對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
公佈溢利／(虧損)	3,100	(43,245)
投資物業的公平值虧損	3,000	-
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損	9,484	4,694
按公平值計入損益的金融資產的可變現虧損	10,203	25,158
	<u>25,787</u>	<u>(13,393)</u>
基本溢利／(虧損)	<u>25,787</u>	<u>(13,393)</u>

## 2023年上半年回顧

2023年上半年，需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力逐步緩解，國內需求對經濟增長的貢獻提高。但複雜多變的外部環境仍一定程度制約著我國宏觀經濟的恢復節奏。

### 房地產行業

自2022年以來，國家多次強調房地產的支柱產業地位，推動房地產業向新發展模式平穩過渡。2023年上半年房地產市場整體表現先揚後抑的態勢：在積壓需求釋放以及政策效果顯現等因素帶動下，一季度房地產市場活躍度回升，但在二季度前期積壓購房需求基本釋放完畢，重點城市新房市場活躍度持續低迷。國家統計局數據顯示：2023年上半年，全國房地產開發投資人民幣58,550億元，同比下降7.9%；商品房銷售面積59,515萬平方米（「平方米」），同比下降5.3%；商品房銷售額人民幣63,092億元，增長1.1%，其中住宅銷售額增長3.7%。

### 建築行業

2023年上半年，本公司所在的建築業總產值總體維持中低速增長，新簽合同額保持增長且增速有所回升，行業集中度進一步提升。國家統計局數據顯示：2023年上半年建築業全國建築業總產值人民幣132,261億元，同比增長5.9%；全國建築業房屋建築施工面積117.8億平方米，同比下降1.7%。

## 2023年下半年展望

2023年中國經濟有望在上半年實現恢復性增長的基礎上，加快微觀基礎的修復，並不斷改善市場預期，進而邁向擴張性增長。展望下半年，在促消費政策、服務消費加快釋放的帶動下，消費有望保持溫和和修復，基建投資將繼續較快增長，房地產市場有望逐步探底恢復。

### 房地產行業

面對市場的動態變化，中央和地方政府多次出台利好政策，以促進房地產健康發展。展望2023年下半年，預計穩增長政策將持續加碼，降息拉開新一輪貨幣寬鬆序幕，財政支持也將協同發力。房地產政策仍將保持一定戰略定力，以防市場出現「大起大落」。

### 建築行業

隨著中國城鎮化進程的加速，以城市基礎設施建設、城市更新改造為代表的新型城鎮化建設將是建築行業發展重點。

本集團在穩增長的總基調下，把握「十四五規劃」國家發展和經濟建設帶來的機遇與挑戰、應對國家現行行業政策、立足國際資本市場運作，在做好核心主業的同時，著眼培育新增長點，適時探索提高本集團經濟增長點的其他發展路徑。

### 康養項目

中國共產黨二十大報告指出，要「實施積極應對人口老齡化國家戰略，發展養老事業和養老產業」。2023年4月1日起，京津冀三地區域內實行就醫視同備案工作，實現三地醫保異地報銷。未來，我國養老產業的重點發展路徑是推進養老服務的「醫養結合」、支持社區養老模式革新、加快實現智慧化和信息化養老。

2023年上半年，本集團圍繞天保京北健康城項目開展全方位工作。在省市縣各級政府支持下，本集團積極對接養老產業運營方、養老產業投資方及財務投資者等機構，項目建設有望取得實質性進展。

## 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			
	2023年		2022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	212,044	22.5	364,539	36.7
建築承包業務	732,219	77.5	629,399	63.3
總計	<u>944,263</u>	<u>100.0</u>	<u>993,938</u>	<u>100.0</u>

### (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			
		2023年		2022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)
房地產開發銷售	住宅物業銷售	203,824	96.1	359,555	98.6
商業物業投資及營運	租金收入	8,220	3.9	4,984	1.4
總計		<u>212,044</u>	<u>100.0</u>	<u>364,539</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，連接京石高鐵及京港澳高速。項目建築面積(「**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2023年6月30日止，天保綠城已推出874套，其中832套已售出。

#### **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2023年6月30日止，1#及3#樓已售出436套，已自2020年開始陸續交付買家。2#樓建築面積為7,243.0平方米，為高層住宅，共計56套。2#樓處於施工階段，計劃於2025年交付使用。

#### **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2023年6月30日止，本項目已推出934套，售出427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，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；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。

## 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。該項目佔地面積約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2023年6月30日止，天保新城住宅基本售罄，剩餘部份臨街商業鋪在售。

### 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，已售部份已於2021年開始交付買家。

### 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。項目於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2023年6月30日止，住宅已售1,191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。項目佔地面積約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1,942套，第一期住宅及二期住宅分別已於2019年和2021年開始預售，第三期商業部份共85套，於2021年開始預售。截至2023年6月30日止，項目整體已售出1,182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。項目建築工程於2019年動工，2020年開始預售，天保鉞悅灣可售住宅1,476套，截至2023年6月30日止已售出847套，並於2022年上半年交付買家。

### 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。項目總佔地面積約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2017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。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。

### 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。項目佔地面積約43,242平方米，規劃建築面積約86,000平方米。

### 那蘇圖酒店(原稱：海子窪酒店)

項目位於張家口市張北縣，為一個全資擁有自持項目。截至2023年6月30日止，該項目已取得所有證件。其位置便利，位於河北省張家口的那蘇圖度假村附近。那蘇圖酒店佔地總面積約為52,237.0平方米及總建築面積約為33,967.5平方米，共計180間客房。

## 土地儲備

下表載列本集團截至2023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	
	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)	按地理地區 位置劃分 佔總土地 儲備百分比 (%)
涿州	24,546	44,336	141,901	175,435	386,218	23.3
張家口	184,173	34,364	471,750	577,895	1,268,182	76.7
總計	<u>208,719</u>	<u>78,700</u>	<u>613,651</u>	<u>753,330</u>	<u>1,654,400</u>	<u>100.0</u>

## 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和天保廣場作長期投資用途，持有該等物業以獲得資本增值及產生租金收入。

## (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、工業、商業及基礎設施建築項目的總承建商，本集團的大部份收益產生自建築承包業務。報告期間，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內蒙古、安徽省及山東省。

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			
	2023年		2022年	
	收益 人民幣千元 (未經審核)	估總收益 百分比 (%) (未經審核)	收益 人民幣千元 (未經審核)	估總收益 百分比 (%) (未經審核)
京津冀	482,226	65.9	356,006	56.6
其他	249,993	34.1	273,393	43.4
總計	<u>732,219</u>	<u>100.0</u>	<u>629,399</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。

## 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			
	2023年		2022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
	(未經審核)	(%)	(未經審核)	(%)
樓宇建築	318,836	43.5	179,686	28.5
工業、商業及 基礎設施建築	413,383	56.5	449,713	71.5
總計	<u>732,219</u>	<u>100.0</u>	<u>629,399</u>	<u>100.0</u>

本集團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。

本集團亦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。

以下是本集團於報告期間較大規模的建築承包項目簡介：

*宣城市煙雨路小學及幼稚園工程*

項目位於安徽省宣城市，合同額為人民幣185百萬元。項目內容為建設煙雨路小學，包括4層小學校舍及3層幼兒園校舍，總建築面積約41,567平方米。

*北戴河區寧海道片區雨污水管網完善工程EPC總承包*

項目位於秦皇島北戴河區，合同額為人民幣103百萬元。項目內容為敷設多條污水管、改造現狀明渠及新建污水提升泵站。

*重慶市江津區公共實訓基地建設項目*

項目位於重慶市江津區，合同額為人民幣27百萬元。項目內容包括建築工程、給排水工程、消防工程、綠化工程等，總建築面積約14,024平方米。

*秀山縣楠木鄉村振興文旅融合發展項目*

項目位於重慶市秀山縣湧洞鎮川河蓋景區，合同額為人民幣32百萬元。項目內容包括興建遊客中心，總建築面積約5,868平方米。

## 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			
	2023年		2022年	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)
京津冀	3,223.6	37.7	2,274.9	33.9
其他	5,328.9	62.3	4,443.5	66.1
總計	<u>8,552.5</u>	<u>100.0</u>	<u>6,718.4</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6月30日			
	2023年		2022年	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)
樓宇建築	2,769.6	32.4	2,116.6	31.5
工業、商業及 基礎設施建築	5,782.9	67.6	4,601.8	68.5
總計	<u>8,552.5</u>	<u>100.0</u>	<u>6,718.4</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及於2022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			
	2023年		2022年	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)
京津冀	419.6	44.2	392.3	44.9
其他	529.7	55.8	482.3	55.1
總計	<u>949.3</u>	<u>100.0</u>	<u>874.6</u>	<u>100.0</u>

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			
	2023年		2022年	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)
樓宇建築	110.0	11.6	185.3	21.2
工業、商業及 基礎設施建築	839.3	88.4	689.3	78.8
總計	<u>949.3</u>	<u>100.0</u>	<u>874.6</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，而本集團於報告期訂立的新合同價值約為人民幣949.3百萬元。新簽合同的地區，由集中於京津冀地區，擴至內蒙古及安徽省等。

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5,328.9百萬元，佔未完成合同總額約62.3%。

## 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2022年同期約人民幣994百萬元下降5.0%至報告期約人民幣944百萬元，主要是報告期內房地產交付面積比2022年同期下降，因此房地產開發業務收益比2022年同期下降。

#### 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2022年同期的76,833平方米減少至報告期的39,886平方米，以及已確認收益由2022年同期的約人民幣365百萬元減少至報告期約人民幣212百萬元。報告期內，未有大型項目交付。

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2023年6月30日，本集團持有一處商業投資物業保鑫國際大廈及購物中心天保廣場，其可出租總建築面積為78,700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上升乃主要歸因於2022年同期受到新型冠狀病毒肺炎疫情影響，收入受影響。報告期間，建築承包業務逐步地恢復正常，收益上升。

## 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2022年同期約為人民幣916百萬元下降6.8%至報告期約為人民幣854百萬元，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2022年同期的約人民幣78百萬元增加至報告期約人民幣90百萬元。報告期間，毛利率由2022年同期的7.8%上升至報告期約9.6%。房地產開發業務毛利率比2022年同期上升，由11.0%上升至報告期內的19.6%。建築承包業務中的毛利率保持穩定，建築承包業務毛利率由2022年同期的5.9%上升至報告期內的6.7%。

## 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2022年同期的約人民幣1.3百萬元下降至報告期的約人民幣0.1萬元。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2022年同期的約人民幣33百萬元下降17.2%至報告期的約人民幣28百萬元，報告期的員工成本(包括董事薪酬)為約人民幣10百萬元(2022年同期：約人民幣12百萬元)。

## 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。

本集團的融資成本由2022年同期的人民幣31百萬元減少5.9%至報告期內的人民幣29百萬元。

## 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2022年同期的約人民幣23百萬元減少人民幣14百萬元至報告期的約人民幣9百萬元，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及土地增值稅撥備減少。

## 8. 報告期間基本溢利／(虧損)

基於上述原因，本集團於報告期內基本溢利約為人民幣26百萬元，而2022年同期的基本虧損為約人民幣13百萬元。

## 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2023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541百萬元(2022年12月31日：約人民幣626百萬元)，分別以人民幣及港元計值，其中截至2023年6月30日，已質押存款約為人民幣326百萬元(2022年12月31日：約人民幣403百萬元)。

### 2. 未來重大投資計劃及資本資產

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。

### 3. 持有的重大投資

於2023年6月30日，本集團概無持有任何重大投資。

### 4. 債務及抵押資產

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2023年6月30日			截至2022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
<b>即期</b>						
有抵押其他貸款	12.00	2023	279,156	11.00-12.00	2023	270,464
無抵押其他貸款	12.00	2023	35,790	11.00-12.00	2023	34,675
有抵押長期銀行借款 的即期部分	5.50-8.70	2023	93,500	5.50-8.70	2023	339,099
			<b>408,446</b>			<b>644,238</b>
<b>非即期</b>						
有抵押銀行貸款	5.20-6.65	2024-2026	649,000	5.50-6.65	2024-2025	260,000
			<b>1,057,446</b>			<b>904,238</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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2022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	408,446	644,238
第二年	579,000	110,000
於第三年至第五年(包含首尾兩年)	70,000	150,000
	<u>1,057,446</u>	<u>904,238</u>

本集團的計息銀行及其他借款約44,000,000美元(相當於人民幣314,946,000元)已於2023年2月6日到期，本集團正與金融機構商討替代借款。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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	236,800	239,800
在建物業	534,938	283,600
物業、廠房及設備	197,400	199,175
使用權資產	<u>8,006</u>	<u>8,120</u>

## 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2023年 6月30日	截至2022年 12月31日
流動比率(倍)	1	1.22	1.11
資本負債比率(%)	2	105.7	90.4
淨資本負債比率(%)	3	<u>51.6</u>	<u>27.9</u>

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2023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(未經審核)約為人民幣201百萬元(截至2022年12月31日(經審核)：約人民幣242百萬元)。

## 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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	7,048	6,971
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	14,793	10,801
五年以後	2,243	2,063
	<u>24,084</u>	<u>19,835</u>

### 或然負債

#### 按揭擔保

截至2023年6月30日，本集團已就集團物業的若干買方約為人民幣1,839.9百萬元(未經審核)按揭融資提供擔保(截至2022年12月31日(經審核)：約人民幣1,729.9百萬元)。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。

## 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。

執行董事及本公司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(不包括董事及高級行政人員薪酬)約為人民幣5.9百萬元(2022年同期：約人民幣7.6百萬元)，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，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2023年6月30日，本集團員工總人數為307人(於2022年6月30日：376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。

## 中期股息

董事局已議決不建議派付本報告期內的任何中期股息(2022年同期：無)。

## 購買、出售及贖回本公司的上市證券

於報告期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯合交易所有限公司(「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第C.2.1條)外，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文，並於報告期間一直遵守載於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。於報告期內期間，李保田先生擔任本公司董事局主席兼行政總裁。然而，董事局相信，由一人同時兼任董事局主席及行政總裁職務有利於確保本集團的內部領導貫徹一致，並可使本集團的整體策略規劃更有效力及效率。

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

## 遵守證券交易標準守則

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

經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，於報告期內，彼等各自己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。於報告期內，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。

## 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、侯亮先生及李清旭先生)。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集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核的中期業績。審核委員會確認已遵從所有的會計原則、準則及規定及作出足夠披露。

## 刊發中期業績及中期報告

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2023年中期報告將適時寄發予本公司股東(「股東」)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  
董事局主席兼執行董事  
李保田

香港，2023年8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侯亮先生、李清旭先生及李煦先生。