

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12月31日止年度的年度業績公告及
 京北健康城康養項目籌備委員會主席離任**

財務摘要

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益			
— 房地產開發及其他業務		546,711	468,458
— 建築承包業務		2,169,878	1,455,411
毛利		161,913	114,712
基本溢利／(虧損)	1	31,379	(159,435)
公佈溢利／(虧損)	2	10,990	(347,346)
		人民幣元	人民幣元
每股盈利／(虧損)		0.01	(0.43)

註： 1. 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的已變現虧損及按公平值計入損益的金融資產公平值虧損，未按國際財務報告準則編製。

2. 公佈溢利／(虧損)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2023年12月31日止年度的末期股息(截至2022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2023年12月31日止年度(「報告期」或「本年度」)的綜合業績連同截至2022年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	4	2,716,589	1,923,869
銷售成本		<u>(2,554,676)</u>	<u>(1,809,157)</u>
毛利		161,913	114,712
其他收入及收益	4	5,236	(97,784)
銷售及分銷開支		598	(1,277)
行政開支		(61,282)	(65,879)
金融及合同資產減值虧損淨額		18,243	(162,681)
投資物業的公平值虧損		(100)	(72,379)
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損		(7,932)	(7,378)
其他開支		(904)	(2,560)
融資成本		<u>(71,497)</u>	<u>(70,866)</u>
除稅前溢利／(虧損)	5	44,275	(366,092)
所得稅(開支)／抵免	6	<u>(33,285)</u>	<u>18,746</u>
年內溢利／(虧損)		<u>10,990</u>	<u>(347,346)</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<u>10,990</u>	<u>(347,346)</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本及攤薄			
—就年內溢利／(虧損)		<u>人民幣0.01元</u>	<u>人民幣(0.43)元</u>

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內溢利／(虧損)	<u>10,990</u>	<u>(347,346)</u>
其他全面收入／(虧損)		
於其後期間可能會重新分類至損益之 其他全面收入／(虧損)：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>29</u>	<u>(10,235)</u>
於其後期間可能會重新分類至損益之 其他全面收入／(虧損)淨額	<u>29</u>	<u>(10,235)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面收入／(虧損)：		
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>(6,705)</u>	<u>(51,270)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(6,676)</u>	<u>(61,505)</u>
年內全面收入／(虧損)總額	<u>4,314</u>	<u>(408,851)</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>4,314</u>	<u>(408,851)</u>

綜合財務狀況表

	於12月31日	
	2023年	2022年
附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,236,389	220,244
投資物業	239,700	239,800
使用權資產	10,659	10,443
其他無形資產	497	829
指定為按公平值計入其他全面收入的股權 投資	134,400	141,176
按公平值計入損益的金融資產	17,426	44,077
遞延稅項資產	71,850	84,485
非流動資產總值	1,710,921	741,054
流動資產		
存貨	51	53
貿易應收款項	9 403,508	335,124
合同資產	1,296,394	1,089,967
在建物業	898,741	2,314,414
已竣工持作出售物業	1,045,934	822,253
預付款項、其他應收款項及其他資產	240,620	320,837
可收回稅項	36,456	24,346
已質押存款	248,580	402,796
現金及現金等價物	187,924	222,976
流動資產總值	4,358,208	5,532,766

綜合財務狀況表(續)

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	10	1,828,066	1,762,454
其他應付款項及應計費用		1,778,726	2,219,099
計息銀行及其他借款		540,562	644,238
租賃負債		806	716
應付稅項		375,071	366,462
流動負債總值		4,523,231	4,992,969
流動(負債)/資產淨值		(165,023)	539,797
總資產減流動負債		1,545,898	1,280,851
非流動負債			
計息銀行借款		505,000	260,000
遞延稅項負債		26,446	20,796
租賃負債		481	–
非流動負債總值		531,927	280,796
資產淨值		1,013,971	1,000,055
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		7,281	7,281
儲備		1,006,690	992,774
總權益		1,013,971	1,000,055

綜合財務報表附註

截至2023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, Clifton House, 75 Fort Street, 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西186-188號香港商業中心3101-3102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)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. 會計政策

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及香港公司條例之披露規定編製。除投資物業及股本投資按公平值計量外，該等財務報表乃按歷史成本慣例編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。除另有說明外，所有價值均按四捨五入原則計至最接近之千位。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(合稱為「本集團」)截至2023年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即授予本集團現有能力以主導投資對象有關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

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

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

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

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

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則須終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備，並確認任何獲保留投資之公平值及因此而記入損益之任何盈餘或虧絀。本集團所佔以往在其他全面收入中確認之部份按與本集團已直接出售相關資產或負債所須之相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

持續經營基準

於2023年12月31日，本集團計息銀行及其他借款的即期部分為人民幣540,562,000元，而其現金及現金等價物為人民幣187,924,000元，而其流動負債淨額為人民幣165,023,000元。計息銀行及其他借款的39,870,000美元(相當於人民幣279,562,000元)已到期，且於公告日期尚未支付。鑒於中國物業市場的波動，加上資本市場融資來源有限，本集團可能需要較預期更長的時間來變現其物業銷售所得現金、建築工程承包所得款項及／或外部融資所得現金，以履行其貸款還款責任。

鑒於上述情況，董事在評估本集團持續經營的能力時，已審慎考慮本集團的未來流動資金需求、經營表現及可用融資來源。本集團已制定以下計劃及措施以管理營運資金及改善財務狀況：

- (a) 本集團於未來十二個月繼續產生正經營現金流量，透過實施多項策略改善本集團的建築承包服務、物業開發及其他服務收入，以產生額外經營現金流入，並加大力度收回未償還貿易應收款項及合同資產；
- (b) 本集團正積極檢討其債務架構及尋求融資機會。本集團已於2024年1月12日取得新的長期銀行融資人民幣800,000,000元，由物業及控股股東擔保，截至公告日期已提取人民幣440,000,000元。

- (c) 本集團繼續監察資本開支，以平衡及舒緩現金資源支持營運，並採取行動收緊對各項營運開支的成本控制；
- (d) 本集團繼續物色合適投資者並與若干潛在投資者就可能投資於若干物業發展項目進行討論，以籌集額外資金。

董事已審閱本集團涵蓋自報告期末起計十二個月期間的現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金為其營運提供資金及履行其於可見將來到期的財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表屬適當。

儘管如此，鑒於中國物業市場的波動以及獲得銀行及本集團債權人持續支持的不確定性，本公司管理層能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

倘持續經營假設不適用，則可能須作出調整以將資產價值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

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新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號	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
國際會計準則第12號的修訂	國際稅務改革—第二支柱模型規則

下文列出適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響：

- (a) 國際會計準則第1號的修訂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號的修訂作出重要性判斷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。本集團已於財務報表附註2披露重大會計政策資料。該等修訂不會對本集團財務報表內任何項目的計量、確認或呈列產生任何影響。
- (b) 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。由於本集團的方法及政策與該等修訂一致，因此該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何影響。

- (c) 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縮小了國際會計準則第12號的初始確認例外情況範圍，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(倘有充足的應課稅溢利)及遞延稅項負債。

於首次應用該等修訂前，本集團已應用初始確認例外情況，且並無就租賃相關交易的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。本集團已於2022年1月1日應用與租賃有關的暫時差額的修訂。於首次應用該等修訂後，本集團(i)就與租賃負債相關的所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產(倘有足夠的應課稅溢利)，及(ii)就於2022年1月1日與使用權資產相關的所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，累計影響確認為對當日保留溢利及非控股權益結餘的調整。

於應用該等修訂後，本集團已單獨釐定使用權資產及租賃負債所產生的暫時差額。然而，由於相關遞延稅項結餘合資格根據國際會計準則第12號抵銷，故該等修訂對綜合財務狀況表呈列的整體遞延稅項結餘並無任何重大影響。

- (d) 國際會計準則第12號的修訂國際稅務改革—第二支柱模型規則引入因實施經濟合作與發展組織頒佈的第二支柱模型規則而產生的遞延稅項確認及披露的強制暫時例外情況。該等修訂亦引入受影響實體的披露規定，以幫助財務報表使用者更好地了解實體所承受的第二支柱所得稅，包括在第二支柱立法生效的期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的即期稅項，以及在立法已頒佈或實質已頒佈但尚未生效的期間披露已知或可合理估計的彼等所承受的第二支柱所得稅的資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於第二支柱模型規則的範圍，該等修訂對本集團並無任何影響。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於本財務報表應用以下已頒佈惟尚未生效的經修訂國際財務報告準則。本集團擬於生效時應用該等經修訂國際財務報告準則(如適用)。

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 ³
國際財務報告準則第16號的修訂	售後租回中的租賃負債 ¹
國際會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」) ¹
國際會計準則第1號的修訂	附帶契約的非流動負債(「2022年修訂」) ¹
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排 ¹
國際會計準則第21號的修訂	缺乏可轉換性 ²

¹ 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

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號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資的規定的不一致性情況。該等修訂要求資產出售或注資構成一項業務時，須確認由於下游交易導致的全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂將於未來期間應用。國際會計準則理事會已剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂之以往強制生效日期。然而，該等修訂可於現時應用。

國際財務報告準則第16號的修訂訂明計量售後租回交易產生的租賃負債所用的賣方一承租人之規定，以確保賣方一承租人不確認與所保留使用權有關的任何損益金額。該等修訂於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須就於初次採用國際財務報告準則第16號日期(即2019年1月1日)後訂立的銷售及售後租回交易追溯應用，亦可提早應用。預期該等修訂對本集團的財務報表並無任何重大影響。

2020年修訂訂明將負債分類為流動或非流動的規定，包括延期結算權利的含義，以及於報告期末必須存在遞延權利。負債的分類不受實體行使其延遲結算權利的可能性所影響。該等修訂亦明確，負債可以其本身的權益工具結算，且僅於可換股負債的換股權本身作為權益工具入賬，負債的條款不會影響其分類。2022年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體於報告日期或之前必須遵守的契諾會影響該負債分類為流動或非流動。實體須於報告期後12個月內遵守未來契約為非流動負債作出額外披露。該等修訂應追溯應用，並允許提前應用。提早應用2020年修訂的實體須同時應用2022年修訂，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂的影響以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，該等修訂預期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7號及國際財務報告準則第7號的修訂訂明供應商融資安排的特徵，並要求對該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及所承受的流動資金風險的影響。允許提前應用該等修訂。該等修訂就比較資料、年度報告期初的量化資料及中期披露提供若干過渡寬免。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21號的修訂列明實體應如何評估貨幣是否可轉換為另一種貨幣，以及在缺乏可轉換性的情況下如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露能夠使財務報表使用者了解不可轉換貨幣影響的資料。允許提早應用。於應用該等修訂時，實體不得重列比較資料。任何初步應用該等修訂的累計影響應確認為對初步應用日期時保留溢利期初結餘或權益單獨部分累計的匯兌差額累計金額(如適用)的調整。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。

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2023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			
銷售予外部客戶	2,169,878	546,711	2,716,589
分部間銷售	<u>168,379</u>	<u>-</u>	<u>168,379</u>
總分部收益	2,338,257	546,711	2,884,968
對賬：			
對銷分部間銷售			<u>(168,379)</u>
收益			<u>2,716,589</u>
分部業績	65,174	(34,328)	30,846
對賬：			
對銷分部間業績			<u>13,429</u>
除稅前溢利			<u>44,275</u>
分部資產	5,138,459	10,684,644	15,823,103
對賬：			
對銷分部間應收款項			<u>(9,753,974)</u>
總資產			<u>6,069,129</u>
分部負債	3,938,026	7,405,799	11,343,825
對賬：			
對銷分部間應付款項			<u>(6,288,667)</u>
總負債			<u>5,055,158</u>
其他分部資料：			
折舊及攤銷	1,576	6,370	7,946
金融及合同資產減值虧損淨額	(22,669)	4,426	(18,243)
資本開支*	<u>791</u>	<u>906</u>	<u>1,697</u>

截至2022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			
銷售予外部客戶	1,455,411	468,458	1,923,869
分部間銷售	<u>226,202</u>	<u>-</u>	<u>226,202</u>
總分部收益	1,681,613	468,458	2,150,071
對賬：			
對銷分部間銷售			<u>(226,202)</u>
收益			<u>1,923,869</u>
分部業績	(130,831)	(222,774)	(353,605)
對賬：			
對銷分部間業績			<u>(12,487)</u>
除稅前虧損			<u>(366,092)</u>
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>6,273,820</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>5,273,765</u>
其他分部資料：			
折舊及攤銷	1,485	8,258	9,743
金融及合同資產減值虧損淨額	163,654	(973)	162,681
資本開支*	<u>206</u>	<u>46</u>	<u>252</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國，因此地區資料被視為非必需。

(b) 非流動資產

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
香港	835	761
中國內地	<u>1,486,410</u>	<u>470,555</u>
非流動資產總值	<u><u>1,487,245</u></u>	<u><u>471,316</u></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

約人民幣176,445,000元(2022年：人民幣94,449,000元)的收益乃來自建築承包分部向一名個別客戶作出的銷售(包括向已知與該客戶受共同控制的多間實體作出的銷售)。

4. 收益、其他收入及收益

收益、其他收入及收益之分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶合同收益	2,708,246	1,912,000
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>8,343</u>	<u>11,869</u>
總計	<u><u>2,716,589</u></u>	<u><u>1,923,869</u></u>

客戶合同收益

(a) 分類收益資料

截至2023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
商品或服務類型			
建築承包	2,169,878	–	2,169,878
房地產開發	–	538,368	538,368
總計	<u>2,169,878</u>	<u>538,368</u>	<u>2,708,246</u>
地區市場			
中國內地	<u>2,169,878</u>	<u>538,368</u>	<u>2,708,246</u>
收益確認時間			
於時間點轉移商品	–	538,368	538,368
隨時間轉移服務	<u>2,169,878</u>	–	<u>2,169,878</u>
總計	<u>2,169,878</u>	<u>538,368</u>	<u>2,708,246</u>

截至2022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
商品或服務類型			
建築承包	1,455,411	–	1,455,411
房地產開發	–	456,589	456,589
總計	<u>1,455,411</u>	<u>456,589</u>	<u>1,912,000</u>
地區市場			
中國內地	<u>1,455,411</u>	<u>456,589</u>	<u>1,912,000</u>
收益確認時間			
於時間點轉移商品	–	456,589	456,589
隨時間轉移服務	<u>1,455,411</u>	–	<u>1,455,411</u>
總計	<u>1,455,411</u>	<u>456,589</u>	<u>1,912,000</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	2,169,878	538,368	2,708,246
分部間銷售	<u>168,379</u>	<u>-</u>	<u>168,379</u>
小計	2,338,257	538,368	2,876,625
分部間對銷	<u>(168,379)</u>	<u>-</u>	<u>(168,379)</u>
總計	<u><u>2,169,878</u></u>	<u><u>538,368</u></u>	<u><u>2,708,246</u></u>

截至2022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	1,455,411	456,589	1,912,000
分部間銷售	<u>226,202</u>	<u>-</u>	<u>226,202</u>
小計	1,681,613	456,589	2,138,202
分部間對銷	<u>(226,202)</u>	<u>-</u>	<u>(226,202)</u>
總計	<u><u>1,455,411</u></u>	<u><u>456,589</u></u>	<u><u>1,912,000</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：

	2023年 人民幣千元	2022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	386,161	209,250
房地產開發	<u>239,097</u>	<u>337,929</u>
總計	<u><u>625,258</u></u>	<u><u>547,179</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
一年內	1,953,341	1,830,724
一年後	5,913,934	6,574,186
總計	<u>7,867,275</u>	<u>8,404,910</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，其履約責任於四年內履行，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。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	3,134	6,955
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資之股息收入	9,840	-
按公平值計入損益的金融資產之股息收入	-	970
政府補助	289	2,227
其他收入總額	<u>13,263</u>	<u>10,152</u>
收益/(虧損)		
按公平值計入損益的金融資產的可變現虧損	(12,357)	(108,154)
其他	4,330	218
虧損總額	<u>(8,027)</u>	<u>(107,936)</u>
其他收入及收益總額淨額	<u>5,236</u>	<u>(97,784)</u>

5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團的除稅前溢利／(虧損)於扣除／(計入)下列各項後列賬：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
建築承包成本	2,069,793	1,378,760
房地產開發成本及其他	484,883	430,397
物業、廠房及設備折舊	6,211	7,955
使用權資產折舊	1,403	1,199
其他無形資產攤銷	332	589
經營租賃項下最低租賃付款	104	73
不計入租賃負債計量的租賃付款	1,442	1,274
核數師酬金	1,600	2,000
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	14,684	14,648
—社會保險	11,566	6,057
—福利及其他開支	414	614
總計	<u>26,664</u>	<u>21,319</u>
貿易應收款項減值淨額	(36,035)	177,038
合同資產減值淨額	12,757	(13,876)
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產減值虧損淨額	<u>5,035</u>	<u>(481)</u>
總計	<u>(18,243)</u>	<u>162,681</u>
投資物業公平值變動	100	72,379
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資 之股息收入	(9,840)	—
按公平值計入損益的金融資產之股息收入	—	(970)
利息收入	(3,134)	(6,955)
出售物業、廠房及設備項目及預付土地租賃 款項虧損／(收益)	<u>409</u>	<u>(110)</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，因為該等公司於年內現時並無於香港產生任何應課稅溢利。

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

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

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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅	13,279	18,124
中國土地增值稅	821	(54,127)
遞延所得稅	19,185	17,257
	<u>33,285</u>	<u>(18,746)</u>
年內稅項開支總額	<u>33,285</u>	<u>(18,746)</u>

7. 股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中期—每股普通股零(2022年：零)	<u>-</u>	<u>-</u>

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額的計算乃基於母公司普通權益持有人應佔年內溢利／(虧損)以及年內已發行普通股加權平均股數809,456,000股(2022年：808,314,000股)(經調整以反映年內根據股份獎勵計劃行使的股份數目)。

本集團於截至2023年及2022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／(虧損)乃基於以下項目計算：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
盈利／(虧損)		
用於計算每股基本盈利／(虧損)的母公司普通權益 持有人應佔溢利／(虧損)	<u>10,990</u>	<u>(347,346)</u>
	股份數目	
	2023年	2022年
股份		
用於計算每股基本盈利／(虧損)的年內已發行普通股加權 平均股數	<u>809,456,000</u>	<u>808,314,000</u>

9. 貿易應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	645,527	613,178
減值	<u>(242,019)</u>	<u>(278,054)</u>
淨賬面值	<u>403,508</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，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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入貿易應收款項的質保金	64,452	68,598
減值撥備	<u>(31,242)</u>	<u>(19,986)</u>
計入貿易應收款項的質保金淨額	<u>33,210</u>	<u>48,612</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)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	262,008	107,036
1年至2年	64,785	151,650
2年至3年	107,085	76,833
3年至4年	42,981	167,802
超過4年	<u>104,216</u>	<u>41,259</u>
總計	<u>581,075</u>	<u>544,580</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	268,147	120,060
1年至2年	56,324	100,006
2年至3年	56,145	52,746
超過3年	<u>22,892</u>	<u>62,312</u>
總計	<u>403,508</u>	<u>335,124</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年初	278,054	101,016
減值虧損淨額	<u>(36,035)</u>	<u>177,038</u>
於年末	<u>242,019</u>	<u>278,054</u>

截至2023年12月31日止年度，減值虧損人民幣38,478,000元(2022年：人民幣3,822,000元)因抵銷貿易應收款項及若干貿易應付款項而撥回。

10. 貿易應付款項

報告期末基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
6個月內	600,981	459,101
6個月至1年	234,926	426,521
1年至2年	323,458	98,398
2年至3年	88,369	542,455
超過3年	580,332	235,979
	<hr/>	<hr/>
總計	1,828,066	1,762,454
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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建築公司及房地產開發商。本集團經營範圍覆蓋建設工程、規劃設計、房地產開發、物業銷售、投資及運營等多產業領域。

本集團主要從事下列業務：

- 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。
- 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。

財務業績

截至2023年12月31日止年度，本集團之收益約人民幣2,717百萬元，較2022年的人民幣1,924百萬元上升41%。

本集團的基本溢利約人民幣31百萬元(2022年：基本虧損人民幣159百萬元)。

本集團公佈溢利約人民幣11百萬元，2022年的公佈虧損約人民幣347百萬元。主要由於2022年受到新型冠狀病毒肺炎疫情影響，建築承包業務於2023年逐步恢復正常，毛利潤上升、本年度錄得投資物業的公平值虧損、按公平值計入損益的金融資產的已變現虧損及金融及合同資產減值虧損比2022年大幅減少約人民幣349百萬元。

基本溢利／(虧損)及公佈溢利／(虧損)對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
公佈溢利／(虧損)	10,990	(347,346)
投資物業的公平值虧損	100	72,379
按公平值計入損益的金融資產的 已變現虧損	12,357	108,154
按公平值計入損益的金融資產 公平值虧損	7,932	7,378
基本溢利／(虧損)	<u>31,379</u>	<u>(159,435)</u>

業務回顧

本集團截至2023年12月31日止年度之收益上升41%至約人民幣2,717百萬元(2022年：人民幣1,924百萬元)。

建築承包業務收入上升，主要由於2023年是三年新冠疫情防控轉段後經濟恢復發展的一年，建築承包業務逐步恢復正常。施工及正常的招投標的進度恢復正常，業務量上升。房地產開發業務收益上升，主要是由於物業銷售完成後確認銷售額增加。

本集團的基本溢利約人民幣31百萬元(2022年：基本虧損約人民幣159百萬元)，主要由於(i)建築承包業務，隨著疫情的完結，施工量回升，收益及利潤上升；(ii)2023年房地產項目銷售額比2022年上升；(iii)2023年的金融及合同資產減值及投資物業公平值虧損比2022年大幅下降。

於2023年12月31日，本集團的淨資產值約人民幣1,014百萬元(2022年：人民幣1,000百萬元)，持有銀行存款約人民幣437百萬元(2022年：人民幣626百萬元)，以及總銀行及其他貸款約人民幣1,046百萬元(2022年：人民幣904百萬元)。於2023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609百萬元(2022年：人民幣278百萬元)。

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			
	2023年		2022年	
	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)
建築承包業務	2,169,878	79.9	1,455,411	75.7
房地產開發及 其他業務	546,711	20.1	468,458	24.3
總計	<u>2,716,589</u>	<u>100.0</u>	<u>1,923,869</u>	<u>100.0</u>

下文載列本集團按業務分類回顧。

(i) 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2023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內蒙古、安徽、山東省及江蘇省。截至2023年12月31日止年度，本集團新簽訂合同總額約人民幣1,989.5百萬元。於2023年12月31日，建築項目的未完成合同總金額為約人民幣7,542.6百萬元。

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			
	2023年	估總收益	2022年	估總收益
	收益	百分比	收益	百分比
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
京津冀	1,175,745	54.2	861,210	59.2
其他	994,133	45.8	594,201	40.8
	<u>2,169,878</u>	<u>100.0</u>	<u>1,455,411</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			
	2023年		2022年	
	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)
樓宇建築	739,505	34.1	392,265	27.0
工業、商業及 基礎設施建築	1,430,373	65.9	1,063,146	73.0
總計	<u>2,169,878</u>	<u>100.0</u>	<u>1,455,411</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。

以下是本集團本年度具規模的建築承包項目簡介：

拉薩市林周縣朗當寺修繕保護工程

項目位於拉薩市林周縣，合同額約為人民幣5百萬元。項目內容為對朗當寺現存主殿及1座佛塔維修加固，以恢復文物應有面貌，確保文物古建築的歷史風貌得以保護和延續。

廣東省廣州市廣州鐵路樞紐新建廣州白雲站(棠溪站)站房及相關工程

項目位於廣東省廣州市，合同額約為人民幣17百萬元。項目內容包括白雲站站房及相關工程站台層裝修工程。

內蒙古自治區巴彥淖爾市烏拉特中旗國防教育基地

項目位於內蒙古自治區巴彥淖爾市，合同額約為人民幣65百萬元。項目內容為興建14,000平方米國防教育基地的土石方工程、建築裝修工程、安裝工程、配套外網工程等。

內蒙古自治區巴彥淖爾市烏拉特中旗甘其毛都口岸加工園區綜合停車場及配套工程項目

項目位於內蒙古自治區巴彥淖爾市，合同額約為人民幣51百萬元。項目內容包括一個提供460個車位的停車場、綜合服務樓及維修樓。

安徽省六安市毛坦廠中學教師宿舍建設項目

項目位於安徽省六安市，合同額約為人民幣131百萬元。項目內容為建設6棟教師宿舍樓及配套設施，總建築面積約48,000平方米。

河北省秦皇島市北戴河區雨污水管網完善工程

項目位於河北省秦皇島市北戴河區，合同額約為人民幣103百萬元。項目內容為敷設合共36公里的污水管、污水接戶管及出戶管及興建兩座污水提升泵站及提升泵站一座。

河北省石家莊正定高新技術產業開發區租賃住房項目

項目位於河北省石家莊，合同額約為人民幣149百萬元。項目內容為興建1棟租賃住房及相關室外工程，總建築面積約50,000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12月31日			
	2023年		2022年	
	合同價值 人民幣百萬元	佔合同總值 百分比 (%)	合同價值 人民幣百萬元	佔合同總值 百分比 (%)
京津冀	3,215.3	42.6	2,953.8	37.2
其他	4,327.3	57.4	4,980.4	62.8
	<u>7,542.6</u>	<u>100.0</u>	<u>7,934.2</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			
	2023年		2022年	
	合同價值 人民幣百萬元	佔合同總值 百分比 (%)	合同價值 人民幣百萬元	佔合同總值 百分比 (%)
樓宇建築	2,867.0	38.0	2,690.1	33.9
工業、商業及 基礎設施建築	4,675.6	62.0	5,244.1	66.1
	<u>7,542.6</u>	<u>100.0</u>	<u>7,934.2</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			
	2023年		2022年	
	合同價值 人民幣百萬元	佔合同總值 百分比 (%)	合同價值 人民幣百萬元	佔合同總值 百分比 (%)
京津冀	989.8	49.8	1,676.4	56.6
其他	999.7	50.2	1,283.5	43.4
	<u>1,989.5</u>	<u>100.0</u>	<u>2,959.9</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			
	2023年		2022年	
	合同價值 人民幣百萬元	佔合同總值 百分比 (%)	合同價值 人民幣百萬元	佔合同總值 百分比 (%)
樓宇建築	419.7	21.1	1,099.0	37.1
工業、商業及 基礎設施建築	1,569.8	78.9	1,860.9	62.9
	<u>1,989.5</u>	<u>100.0</u>	<u>2,959.9</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2023年12月31日止年度訂立的新合同價值為人民幣1,989.5百萬元。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，包括安徽省、內蒙古、重慶市。

(ii) 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2023年12月31日，本集團已擁有包含20個房地產項目的多元化組合，其中包括17項住宅及商業物業、2項投資物業及1間酒店，其全部由本集團擁有及開發。20個房地產項目當中7個項目位於涿州，其餘13個項目位於張家口。於該等20個項目中，有14個為已竣工項目、3個為在建項目及3個為持作未來開發項目。截至2023年12月31日，本集團擁有的土地儲備總建築面積約為1,046,115平方米，包括(i)未出售可銷售總建築面積約為229,335平方米及持作物業投資的可出租建築面積約為78,700平方米的已竣工物業，佔本集團總土地儲備約29.5%；(ii)總規劃建築面積約為152,139平方米的在建物業，佔本集團總土地儲備約14.5%；及(iii)總規劃建築面積約為585,941平方米的持作未來開發的物業，佔本集團總土地儲備約56.0%。

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			
		2023年		2022年	
業務線	收入性質	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	538,368	98.5	456,589	97.5
商業物業投資 及營運	租金收入	8,343	1.5	11,869	2.5
總計		<u>546,711</u>	<u>100.0</u>	<u>468,458</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，連接京石高鐵及京港澳高速。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2023年12月31日止，天保綠城已推出874套，售出833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，周邊交通便利，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，其中1#及3#樓建築面積約48,000平方米，包括高層住宅，合共480套。截至2023年12月31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12月31日止，本項目已推出934套，售出429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。該項目佔地面積約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2023年12月31日止，天保新城住宅基本售罄，剩餘部份臨街商業舖在售。

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，並於2022年正式營業。高層公寓於2020年9月開始預售，已售部份於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。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2023年12月31日止，住宅已售1,215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1,942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12月31日止，項目整體已售出1,250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1,836套，截至2023年12月31日已售出1,187套，並於2022年上半年交付買家。

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12月31日止，該項目已經取得所有證件。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	23,756	44,336	141,901	175,435	385,428	36.8
張家口	205,579	34,364	10,238	410,506	660,687	63.2
總計	<u>229,335</u>	<u>78,700</u>	<u>152,139</u>	<u>585,941</u>	<u>1,046,115</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租金收入。

(iii) 康養業務

中國自2000年步入老齡化社會，老年人口佔總人口比例持續上升，老齡化發展速度逐漸加快。人口老齡化快速爬坡，孕育了龐大的養老服務需求。2021年，北京市60歲及以上常住人口佔比首次突破20%，正式跨入中度老齡化社會。2022年，北京市60歲及以上常住人口佔比達到21.3%，相比全國平均水準高出1.5個百分點，人口老齡化程度進一步加深。北京市經濟和居民收入的發展水準較高，居全國省級地區首位，居民對養老服務的購買能力強和對服務要求高。

近年來，中國政府提出積極應對人口老齡化，康養產業作為落實重大戰略的產業集成，被視作促進民生福祉和產業結構調整的新引擎，也被視為建設健康中國的「大處方」。因此養老產業已經成為國家政策的重點扶持方向之一，中央和地方政府密集出台各項養老產業扶持政策。

2023年4月起，為推進京津冀協同發展，進一步方便京津冀參保人員區域內異地就醫，無需辦理異地就醫備案手續即可享受醫保報銷待遇。

2023年5月，中央政府提出要推進醫聯體建設，推動京津養老項目向河北具備條件的地區延伸佈局。同月，河北省政府召開會議，討論及推動于該省加強京津冀養老項目的發展。以環京14個縣(市、區)為重點，深化與北京三甲醫院合作，利用生態、溫泉等資源和較低生活成本優勢，吸引北京老年人到河北養老。

2024年1月，國務院辦公廳發出1號文《關於發展銀髮經濟增進老年人福祉的意見》，提出促進康養產業協同，加快銀髮經濟規模化、標準化、集群化、品牌化發展，讓老年人共用發展成果、安享幸福晚年。指出(i)優化老年健康服務。加強綜合醫院、中醫醫院老年醫學科建設，提高老年病防治水準，推動老年健康領域科研成果轉化；(ii)完善養老照護服務。引導地方對養老機構普通型床位和護理型床位實行差異化補助。加大養老機構建設和改造力度，提升失能老年人照護服務能力，適當增設認知障礙老年人照護專區；(iii)推進產業集群發展。在京津冀、長三角、粵港澳大灣區、成渝等區域，規劃佈局10個左右高水準銀髮經濟產業園區。推進銀髮經濟領域跨區域、國際性合作。

天保京北健康城

本集團捉緊北京人口老齡化、河北省承接北京老齡人口康養產業的機遇，決定改造京北健康城為一個全面的持續照料退休社區，為京津冀康養一體化作出貢獻。

項目位於河北省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、京禮高速、110國道和京張高鐵，屬首都半小時生活圈。項目將建設醫院、護理中心、頤養社區和養老科技產業區四大部份。提供一個持續照料退休社區，通過為老年人提供自理、介護、介助一體化的居住設施和服務，使老年人在健康狀況和自理能力變化時，依然可以在熟悉的環境中繼續居住，並獲得與身體狀況相對應的照料服務。項目佔地面積約200,000平方米；醫院總建築面積約55,700平方米，護理中心及頤養中心總建築面積約450,000平方米。提供350張就醫床位，8500張養老床位。項目總投資約人民幣25.5億元，已投資約人民幣10億元。分兩期興建，第一期包括醫院、5棟護理中心及10棟頤養社區居屋；第二期包括21棟頤養社區居屋。目前第一期的醫院及5棟護理中心已封頂、10棟頤養社區居屋部份已封頂。預計於2024年第四季陸續開業，提供350張就醫床位及4,000張養老床位，為老年人提供醫院就診及老人照料服務。第二期工程計劃於2025年第一季開始興建，預計於2025年底至2026年中落成。京北健康城致力於打造為京西北地方最大的中高端康養產業健康城。

財務回顧

1. 收益

本集團的收益主要來自兩個業務分部：(i) 建築承包業務；及(ii) 房地產開發業務。本集團總收益由截至2022年12月31日止年度約人民幣1,924百萬元上升41%至截至2023年12月31日止年度約人民幣2,717百萬元。

1.1 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上升主要由於建築承包業務，隨著疫情的完結，施工量回升，收益回升。此分部的收益由截止2022年12月31日止年度約人民幣1,455百萬元，上升49%至截至2023年12月31日止年度約人民幣2,170百萬元。

1.2 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2022年12月31日止年度的約92,000平方米增加至截至2023年12月31日止年度的約112,000平方米，以及已確認收益由截至2022年12月31日止年度的約人民幣457百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣538百萬元。上述變動乃主要是天保鉑悅灣及雪絨花都大規模交付買家，導致本年度的交付面積比2022年交付面積為多。

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2023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」及一處購物中心「天保廣場」，其可出租建築面積共為78,700.4平方米。

2. 銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團所提供的建築承包服務所產生的成本以及房地產開發及銷售的成本。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。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。

本集團的銷售成本由截至2022年12月31日止年度約為人民幣1,809百萬元上升41%至截至2023年12月31日止年度約為人民幣2,555百萬元，與本集團的建築承包業務及房地產開發業務的變動一致。

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					
	2023年		2022年			
	毛利 人民幣千元	佔毛利 百分比 (%)	毛利率 (%)	毛利 人民幣千元	佔毛利 百分比 (%)	毛利率 (%)
建築承包業務	100,085	61.8	4.6	76,651	66.8	5.3
房地產開發業務	<u>61,828</u>	<u>38.2</u>	11.3	<u>38,061</u>	<u>33.2</u>	8.1
總計	<u>161,913</u>	<u>100.0</u>	6.0	<u>114,712</u>	<u>100.0</u>	6.0

本集團的毛利由截至2022年12月31日止年度的約人民幣115百萬元增加41%至截至2023年12月31日止年度約人民幣162百萬元，主要由於本集團的建築承包業務的毛利由截止2022年12月31日止年度的約人民幣77百萬元上升至截至2023年12月31日止年度的人民幣100百萬元。本集團的毛利率保持平穩，維持約6.0%。建築承包業務的毛利率保持相對穩定，於截至2023年12月31日止年度為4.6%（2022年：5.3%）。

4. 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益包括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10百萬元(2022年：零)及按公平值計入損益的金融資產的已變現虧損約人民幣12百萬元(2022年：人民幣108百萬元)。

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。

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2022年12月31日止年度的約人民幣65.9百萬元減少7.0%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣61.2百萬元。員工成本(包括董事薪酬)約人民幣30.2百萬元(2022年：人民幣30.3百萬元)。本集團嚴格控制成本，行政開支因此減少。

7. 金融資產及合同資產減值虧損淨額

截至2023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2023年12月31日止年度，本集團的金融資產之減值回撥淨額約人民幣18.2百萬元(2022年：減值虧損人民幣162.7百萬元)，主要由於本集團按審慎基準考慮金融及合同資產減值需要。

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2022年12月31日止年度的約人民幣70.9百萬元增加0.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣71.5百萬元，由於本集團從銀行及其他機構取得的貸款比2022年增加約人民幣141百萬元，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(「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2022年12月31日止年度的沖回約人民幣18.7百萬元增加至截至2023年12月31日止年度的計提約人民幣33.3百萬元，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增加；及2022年部份房地產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，本年沒有發生。

10. 年內基本溢利

於截至2023年12月31日止年度，本集團的基本溢利約為人民幣31百萬元，而截至2022年12月31日止年度的基本虧損約人民幣159百萬元。

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2023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437百萬元(2022年：人民幣626百萬元)，分別以人民幣及港元計值，其中於2023年12月31日，已質押存款約為人民幣249百萬元(2022年：人民幣403百萬元)。

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2023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 (%)	2023年 到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	2022年 到期日	人民幣千元
即期						
有抵押其他借款	12.0	逾期	274,390	11.00-12.00	2023	270,464
無抵押其他借款	12.0	逾期	35,172	11.00-12.00	2023	34,675
有抵押長期銀行借款的即期部分	5.25-6.65	2024	<u>231,000</u>	5.50-8.70	2023	<u>339,099</u>
			540,562			644,238
非即期						
有抵押銀行借款	5.25-8.70	2025-2026	<u>505,000</u>	5.50-6.65	2024-2025	<u>260,000</u>
			<u>1,045,562</u>			<u>904,238</u>

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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	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	540,562	644,238
須於第二年	503,000	110,000
須於第三年至第五年(包含首尾兩年)	2,000	150,000
總計	<u>1,045,562</u>	<u>904,238</u>

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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	239,700	239,800
在建物業	135,981	283,600
物業、廠房及設備	486,805	199,175
使用權資產	<u>7,891</u>	<u>8,120</u>

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	
		2023年	2022年
流動比率(倍)	1	0.96	1.11
資本負債比率(%)	2	103.1	90.4
淨資本負債比率(%)	3	60.1	27.9
股本回報率(%)	4	1.1	(29.6)
總資產回報率(%)	5	0.2	(5.3)
毛利率(%)	6	6.0	6.0
純利率(%)	7	0.4	(18.1)

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(虧損)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(虧損)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(虧損)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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	9,610	6,971
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	34,145	10,801
五年以後	<u>7,813</u>	<u>2,063</u>
	<u>51,568</u>	<u>19,835</u>

資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備： 建築承包	<u>261,912</u>	<u>241,695</u>

或然負債

按揭擔保

截至2023年12月31日止，本集團已就集團物業的若干買方約人民幣1,789.4百萬元(2022年：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，於報告期間，並未就擔保作出撥備。

其他

1. 報告期間後事項

本集團已於2024年1月12日從中國建設銀行股份有限公司懷來支行取得新的長期銀行融資人民幣800,000,000元，由物業及控股股東擔保，於公告日期已提取人民幣440,000,000元。

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，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。本公司已採納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。

對本集團企業管治的審視載於「遵守企業管治守則」一節。

5. 重大收購及出售

於截止2023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2023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2023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2023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

建築承包業務

堅持以國家政策為導向，準確把握新發展階段，築牢經濟基礎、統籌市場佈局、調整管理架構、夯實管理體系、嚴控項目管理，助推集團持續健康穩步發展。

房地產業務

堅持穩中求進、以進促穩，以「強銷售、促回款」為總基調，鞏固和增強經濟回升向好態勢，變革創新，謀求地產板塊全面升級。

康養業務

全面開啟醫養領域轉型升級，順應國家發展政策，以河北重點養老項目為起點，將天保京北健康城持續打造為中高端全程化持續照護康養社區，以實際舉措完成轉型升級的新突破。

末期股息

董事局並不建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息(截至2022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2024年5月23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2024年5月20日至2024年5月23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2024年5月17日下午四時三十分送交本公司香港股份過戶登記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2023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第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2023年12月31日止年度內一直遵守載於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2023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進行本公司證券的行為守則。

經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，截至2023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2023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2023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。

獨立核數師報告摘要

以下為本公司外部核數師之獨立核數師報告摘要：

「意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）真實而中肯地反映了 貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

有關持續經營的重大不確定因素

吾等謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2.1，當中指出於2023年12月31日， 貴集團計息銀行及其他借款的即期部分為人民幣540,562,000元，而其現金及現金等價物為人民幣187,924,000元，而其流動負債淨額為人民幣165,023,000元。計息銀行及其他借款的39,870,000美元（相當於人民幣279,562,000元）已到期，且於報告日期尚未支付。該狀況連同附註2.1所載的其他事宜顯示存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成大疑問。吾等意見並無就此事宜作出修訂。」

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

審核委員會已審閱本業績公告及按照國際財務報告準則編製截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

刊發全年業績及年報

本業績公告刊載於聯交所的披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinatbjt.com)。載有上市規則規定的所有資料的本公司2023年年報將適時寄發予本公司股東(「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。

京北健康城康養項目籌備委員會主席離任

茲提述本公司日期為2023年3月8日的公告，內容有關任一平女士(「任女士」)獲聘任為天保京北健康城康養項目籌備委員會主席。

董事局已收到任女士遞交的書面辭呈，彼因其私人理由而提呈辭任天保京北健康城康養項目籌備委員會主席，自2024年2月29日生效。

董事局謹此感謝任女士於在任期間對京北健康城康養項目作出的寶貴努力及貢獻。

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，2024年3月28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候亮先生、李清旭先生及李煦先生。