



China Tianbao Group Development Company Limited

中國天保集團發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：01427



2022
中期報告

目錄

頁次

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



董事局

執行董事

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

獨立非執行董事

李煦先生
劉凱湘先生
李清旭先生

審核委員會

李煦先生(主席)
劉凱湘先生
李清旭先生

薪酬委員會

李清旭先生(主席)
李煦先生
劉凱湘先生
王新玲女士
李亞睿鑫先生

提名委員會

李保田先生(主席)
李煦先生
劉凱湘先生
申麗鳳女士
李清旭先生

投資決策委員會

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

戰略規劃委員會

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

法律顧問

嘉源律師事務所

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記處

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

公司資料

註冊辦事處

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

總部及中國主要營業地點

中國
河北省
涿州市
冠雲東路33號

香港主要營業地點

香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈33樓3326室

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

聯席公司秘書

杜航先生
練少娥女士

授權代表

李亞睿鑫先生
練少娥女士

主要往來銀行

中國建設銀行有限公司涿州物探支行
交通銀行(香港)有限公司

公司網站

www.chinatbjt.com

股份代號

1427

投資者聯絡

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

財務摘要

中國天保集團發展有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)局(「**董事局**」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)截至2022年6月30日止六個月(「**報告期**」)的中期報告及未經審核中期簡明綜合財務資料。

報告期，本集團的收益約為人民幣994百萬元，較截至2021年6月30日止六個月(「**2021年同期**」)增加約人民幣118百萬元(13.4%)。本集團的房地產開發業務的收益約為人民幣365百萬元，較2021年同期增加約人民幣258百萬元(241%)。本集團的建築承包業務的收益約為人民幣629百萬元，較2021年同期下降約人民幣141百萬元(18.3%)。

本集團的毛利及毛利率於報告期分別約為人民幣78百萬元及7.8%。

本集團的報告期內基本虧損約為人民幣13百萬元，2021年同期基本溢利約人民幣37百萬元。

於2022年6月30日本集團的淨資本負債比率約為25.3%(於2021年12月31日：24.1%)。

董事局已決議不建議派付報告期間的任何中期股息。

基本(虧損)/溢利及公佈(虧損)/溢利對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
公佈(虧損)/溢利	(43,245)	32,186
計入損益的金融資產公平值虧損	4,694	4,862
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	25,158	-
基本(虧損)/溢利	(13,393)	37,048

業務回顧及前景

2022年上半年回顧

2022年上半年，面對複雜嚴峻的國際環境和國內疫情帶來的嚴重衝擊，各級政府高效統籌疫情防控和經濟社會發展，著力穩定宏觀經濟大盤。

房地產行業

本公司所在的房地產行業，受多地疫情反覆和行業政策調整等超預期因素影響，經歷了前所未有的挑戰。隨著各地出台房地產鬆綁政策，穩定市場主體預期，加大穩投資擴消費力度，房地產得到逐步復甦。

中國國家統計局數據顯示，2022年1-6月份，全國商品房銷售面積、銷售額分別同比下降22.2%和28.9%，降幅較2022年1-5月份分別收窄1.4和2.6個百分點。銷售跌幅首次收窄，主要原因是2022年6月份銷售面積和金額環比反彈幅度均在60%以上。

建築行業

本公司所在的建築行業，在疫情得到初步控制後，隨著國家堅持擴大內需，實施積極財政政策，落實落細各項助企紓困措施，實現了持續穩定增長。

中國國家統計局數據顯示：2022年1-6月份，全國建築業總產值人民幣128,980億元，同比增長7.6%；全國建築業房屋建築施工面積120.7億平方米，同比增長1.2%。

2022年下半年展望

展望2022年下半年，經濟面臨的內外部環境依然錯綜複雜，疫情帶來的供需恢復不平衡、地區經濟恢復不平衡等問題需要較長時間修復。隨著各項穩增長政策能夠加快落地見效，經濟發展有望繼續保持明顯增勢。

房地產行業

在產業政策方面，2022年上半年房地產寬鬆政策效應逐步顯現，疊加全國疫情好轉，積累的剛性和改善性需求開始釋放。同時，有利於房地產行業平穩健康發展的政策將繼續出台，房地產市場將逐步企穩恢復。雖然保民生、保就業，各行業救市政策不斷下發，但市場有其固有的邏輯，短期市場調整還在繼續，良性循環的恢復還需要時間。

建築行業

建築業作為國民經濟的支柱產業之一，是吸納就業的重要載體。2022年為提振經濟，促進就業，國務院和各級地方政府出台了一攬子措施及配套政策。要求加快推動交通基礎設施投資，加快推進一步論證成熟的水利工程項目，加大政府採購支持中小企業力度，穩定和擴大民間投資，新增人民幣3.6萬億元專項債等，建築行業將迎來新的機遇。

本集團在穩增長的總基調下，堅持建築與房地產的「雙主業協同發展」，聚焦兩大板塊的主業優化，切實提升建築、房地產主業的核心競爭力、品牌影響力和持續發展能力，更好地支撐和引領企業做強、做優、做大。

康養項目

2022年7月29日，本集團透過其間接全資附屬公司涿州瑞韜商務服務有限公司與中國民營康養機構燕達國際健康城投資管理有限公司簽訂合作框架協議，共同發展天保京北健康城的康養項目，發揮各自所屬行業、資源、區位等優勢，展開康養項目的全面合作。

天保京北健康城位於中國河北省張家口市懷來縣，佔地面積300畝，項目於2017年開始興建，主要開發一所三甲醫院、養老公寓及活力康養住宅。

本集團銳意於未來發展康養業務，作為另一個具實力及持久的驅動引擎。天保京北健康城將是康養業務的重點項目，展望2022年下半年與燕達國際健康城投資管理有限公司簽訂具體合作協定，雙方擬聯袂打造一所高端養老綜合基地。

物業明細

截至2022年6月30日的本集團房地產物業明細如下：

項目名稱及位置	已竣工		持作物業投資		在建		持作未來開發		所有者權益	
	佔地面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	未出售 可銷售 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售 可銷售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)		
一、住宅及商業物業										
涿州										
1. 天馬景苑	45,926.8	200,403.4	195,676.1	210.9	-	-	-	-	-	100%
2. 田合鵬華	36,950.1	71,863.7	66,861.2	4,000.4	-	-	-	-	-	100%
3. 天保綠城	33,764.1	105,173.3	78,320.0	9,742.5	-	-	-	-	-	100%
4. 天保凌雲城	26,666.7	89,120.8	60,902.6	7,527.2	-	-	-	-	-	100%
5. 天保馨悅灣(又名明陽一期)	17,593.3	48,665.5	45,147.4	5,166.0	-	-	-	-	-	100%
6. 天保智慧建築科技園項目	58,610.9	-	-	-	134,658.2	109,417.8	22,449.5	175,434.5	-	100%
張家口										
7. 天保新城一期	66,351.8	132,778.0	121,080.0	7,920.5	-	-	-	-	-	100%
8. 天保新城二期	66,340.0	132,035.7	118,368.2	6,506.0	-	-	-	-	-	100%
9. 天保新城三期	92,189.5	241,355.8	211,032.7	19,975.4	-	-	-	-	-	100%
10. 張北中都銀座	8,106.7	86,690.5	77,598.0	75,016.7	-	-	-	-	-	100%
11. 張北縣福馨苑棚戶區改造項目	71,057.0	147,871.2	137,701.5	29,625.3	-	-	-	-	-	100%
12. 天保雪絨花都(住宅)	100,192.0	190,887.2	128,596.7	42,697.8	-	81,186.4	71,491.2	16,107.5	-	100%
13. 天保雪絨花都(商業)	54,709.0	-	-	-	-	10,238.4	10,155.1	1,107.0	155,864.7	100%
14. 天保鉞悅灣	81,815.0	96,473.0	80,113.8	21,260.4	-	97,108.1	82,321.8	6,579.9	-	100%
15. 天保湖山大院	145,569.5	-	-	-	-	223,540.0	172,389.8	5,086.5	167,388.4	100%
16. 天保京北健康城(商業部份)	54,168.9	-	-	-	-	140,863.7	59,758.7	6,787.4	-	100%
17. 張北中都莊園	99,513.0	-	-	-	-	-	-	-	119,415.6	100%
18. 張北海子窪地塊	48,742.0	-	-	-	-	-	-	-	48,742.0	100%
19. 天保京西府	43,242.0	-	-	-	-	-	-	-	86,484.0	100%

物業明細

項目名稱及位置	已竣工		持作		在建		持作 未來開發		所有者 權益	
	佔地面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	未出售 可銷售 建築面積 (平方米)	持作 物業投資 可出租 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售 可銷售 建築面積 (平方米)		規劃 建築面積 (平方米)
二、投資物業										
涿州										
20. 保鑫國際大廈	17,792.4	50,039.7	44,336.1	-	44,336.1	-	-	-	-	100%
三、其他物業										
張家口										
21. 那蘇圖酒店(原稱：海子窪酒店)	52,237.0	34,489.4	-	-	-	-	-	-	-	100%

管理層討論與分析

業務回顧

下表載列於所示期間本集團按業務分部劃分的收益明細：

分部	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021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	364,539	36.7	106,792	12.2
建築承包業務	629,399	63.3	769,573	87.8
總計	993,938	100.0	876,365	100.0

(i) 房地產開發業務

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

下表載列於所示期間按業務線及收益性質劃分的來自房地產開發業務的收益明細：

業務線	收益性質	截至6月30日止六個月			
		2022年		2021年	
		收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)
房地產開發及銷售	住宅物業銷售	359,555	98.6	101,057	94.6
商業物業投資及營運	租金收入	4,984	1.4	5,735	5.4
總計		364,539	100.0	106,792	100.0

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

涿州地區項目

天保綠城

項目位於涿州冠雲路北側、徐一村西側，總佔地面積33,764.1平方米(「**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2022年6月30日，天保綠城已推出872套，其中827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2022年6月30日，447套已售出。項目已自2020年開始陸續交付買家。

天保智慧建築科技園

項目位於涿州永濟東路與鵬程大街交叉口，佔地面積58,610.9平方米，建築面積約310,000平方米。涿州市高鐵站距離項目約6公里，北京大興國際機場直線距離項目約17公里，北京大興國際機場涿州城市航站樓距離項目約1公里。本項目是集商務辦公、企業總部辦公、商業、微影吧、餐飲、會議於一體的高端綜合體。項目整體房源約4,100套，現處於主體施工階段。截至2022年6月30日，本項目已推出1,816套，其中389套已售出。

保鑫國際大廈

項目位於河北省涿州市開發區冠雲東路33號，總佔地面積17,792.4平方米。保鑫國際大廈是集辦公、商務等功能於一體的綜合性商務建築。項目建成後屢次獲獎；2017年獲得建築業「魯班獎」，2019年獲得房地產業「廣廈獎」。保鑫國際大廈為本集團帶來穩定的租金收入。

管理層討論與分析

張家口地區項目

天保新城

項目位於張北縣核心區域，張北縣中都大街與興和路交匯處。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2022年6月30日，天保新城一二期只餘下少量未售，三期未售105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2022年6月30日，住宅已售1,093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1,228套，已於2019年開始預售。於此項目下已售出總共978套並已於2021年第4季交付買家。

管理層討論與分析

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720套，其中660套已售出，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，即京北健康城。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，為一個自持項目。截至2022年6月30日，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。那蘇圖酒店由本集團全資擁有且本集團計劃聘用一知名酒店運營商對該酒店進行管理。

管理層討論與分析

土地儲備

下表載列本集團截至2022年6月30日按地理位置劃分的土地儲備建築面積之明細：

地區	已竣工		在建	未來開發	總土地儲備	按地理位置劃分佔總土地儲備百分比 (%)
	未出售可銷售建築面積 (平方米)	持作物業投資可出租建築面積 (平方米)	在建規劃建築面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	
涿州	26,588	44,336	134,658	175,435	381,017	22.2
張家口	203,002	-	552,937	577,895	1,333,834	77.8
總計	229,590	44,336	687,595	753,330	1,714,851	100.0

商業物業投資營運

本集團擁有及營運本集團開發的保鑫國際大廈作長期投資用途，持有該物業以獲得資本增值及產生租金收入。

(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、湖北省及山東省。

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			
	2022年		2021年	
	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)
京津冀	356,006	56.6	618,512	80.4
其他	273,393	43.4	151,061	19.6
總計	629,399	100.0	769,573	100.0

於本報告期間，本集團承接大多數該等建築項目時均以總承建商身份行事。作為總承建商，本集團會開展建築項目的所有重大方面，包括樓宇建築、地基工程、幕牆建設、建築裝飾及防火項目。本集團亦須負責委聘分包商為建築項目提供建築服務及勞動力、與工程各方協調合作、提供主要設備及機械、採購原材料及確保建築工程按時完成。本集團相信，作為總承建商承接建築項目即表明本集團的整體能力且對本集團的持續成功極為重要。於2017年獲授特級資質後，本集團能夠並預期繼續能夠承接全國範圍內複雜程度及回報均較高的大規模樓宇建築項目，並能對本集團的服務產生溢價。

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

管理層討論與分析

項目類型

下表載列於所示期間本集團按項目類型劃分的建築承包業務所得收益明細：

項目類型	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021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)
樓宇建築	179,686	28.5	466,118	60.6
工業、商業及基礎設施建築	449,713	71.5	303,455	39.4
總計	629,399	100.0	769,573	100.0

本集團為確保建築承包業務的回款額，降低了涉及房企的樓宇建築的施工總承包的合同數量，使來源於樓宇建築的收益下降約人民幣286百萬元，來源於工業、商業及基礎設施建築的收益增加約人民幣146百萬元。

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。

管理層討論與分析

以下是本集團於報告期間較大規模的建築承包項目簡介：

內蒙古錫林郭勒盟西烏珠穆沁旗巴音烏拉通用機場附屬設施建設項目

項目位於內蒙古自治區西烏珠穆沁旗巴音烏拉通用機場北面，合同額為人民幣52百萬元。項目施工範圍包括興建綜合業務用房與宿舍樓、機場機庫、汽車租賃中心、油車庫、飛行點評室、應急指揮中心。

江蘇省東台經濟開發區東台市實驗小學開發區分校新建工程

項目位於江蘇省東台經濟開發區東區，合同額為人民幣97百萬元。項目內容為該區實驗小學開發區分校新建工程施工，總建築面積約18,000平方米。預計項目竣工日期為2023年4月。

河北省張家口市萬全區洗馬林鎮經書博物館改建項目建設工程

項目位於河北省張家口市萬全區洗馬林鎮洗馬林村，合同額為人民幣6.3百萬元，為古建築項目之一。項目內容總建築面積約760平方米，包括藏經殿、東西配殿、東西配房、東西走廊、南房的基礎及大木結構等施工改建工程。

安徽省潁上縣婦幼保健院綜合樓建設項目

項目位於安徽省阜陽市潁上縣，合同額為人民幣188百萬元。項目內容包括興建門急診3層、住院大樓18層、制氧站3層等，總建築面積約50,000平方米。該項目可以進一步完善全縣婦幼保健設施體系，實現資源優化配置，提高潁上縣婦幼保健整體水準。

管理層討論與分析

未完成合同及新訂合同價值

未完成合同價值

未完成合同指截至某日尚未完成的工程的合同價值估計。合同價值指本集團根據合同條款預期收取的金額，假設合同乃按其條款執行。

下表載列截至報告期末按地理位置劃分的未完成合同中的未完成項目合同價值：

地區	截至6月30日			
	2022年		2021年	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)
京津冀	2,274.9	33.9	2,724.0	66.7
其他	4,443.5	66.1	1,358.5	33.3
總計	6,718.4	100.0	4,082.5	100.0

下表載列截至報告期末按項目類型劃分的未完成合同中的未完成項目合同價值：

項目類型	截至6月30日			
	2022年		2021年	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)
樓宇建築	2,116.6	31.5	2,961.3	72.5
工業、商業及基礎設施建築	4,601.8	68.5	1,121.2	27.5
總計	6,718.4	100.0	4,082.5	100.0

管理層討論與分析

新訂合同價值

新訂合同價值指本集團於報告期及於2021年同期內訂立的合同總值。合同價值是倘本集團按照合同條款履行合同，則本集團預期根據合同條款所得的金額。

下表載列於所示期間本集團按地理位置劃分的新訂合同總值：

地區	截至6月30日止六個月		2021年	
	2022年	佔合同價值百分比	合同價值	佔合同價值百分比
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	(%) (未經審核)	人民幣百萬元 (未經審核)	(%) (未經審核)
京津冀	392.3	44.9	728.5	79.3
其他	482.3	55.1	190.0	20.7
總計	874.6	100.0	918.5	100.0

下表載列於所示期間本集團按項目類型劃分的新合同總值：

項目類型	截至6月30日止六個月		2021年	
	2022年	佔合同價值百分比	合同價值	佔合同價值百分比
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	(%) (未經審核)	人民幣百萬元 (未經審核)	(%) (未經審核)
樓宇建築	185.3	21.2	321.8	35.0
工業、商業及基礎設施建築	689.3	78.8	596.7	65.0
總計	874.6	100.0	918.5	100.0

於2017年獲授特級資質後，本集團一直參與全國範圍內複雜程度及回報均較高的大規模樓宇建築項目，而本集團於報告期訂立的新合同價值約為人民幣874.6百萬元。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4,443.5百萬元，佔未完成合同額約66.1%。

管理層討論與分析

財務回顧

1. 收益

本集團的收益主要來自兩個業務分部：(i)房地產開發業務；及(ii)建築承包業務。總收益由2021年同期約人民幣876百萬元上升13.4%至報告期約人民幣994百萬元，主要是為確保建築承包業務的回款額，本集團降低了對於房企業務的施工總承包的施工合同量，使來源於樓宇建築的收益下降；及大量交付售價稍低的房地產項目，報告期內的房地產收益比2021年同期上升。

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2021年同期的17,106平方米增加至報告期的76,833平方米，以及已確認收益由2021年同期的約人民幣101百萬元上升至報告期約人民幣365百萬元。報告期內，天保鉞悅灣達到交付標準，本集團向買家交付天保鉞悅灣約51,600平方米；2021年同期未有大型項目可交付。

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2022年6月30日，本集團持有一處商業投資物業保鑫國際大廈，其可出租建築面積為44,336.1平方米。

1.2 建築承包業務

本集團的建築承包業務所得收益主要產生自主要作為樓宇建築項目、工業、商業及基礎設施建築項目的總承建商提供的建築承包服務。

本集團的建築承包業務所得收益整體下降乃主要歸因於為確保建築承包業務的回款額，本集團降低了對於房企業務的施工總承包的施工合同量，使來源於樓宇建築的建築承包業務收益下降。

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2021年同期約為人民幣783百萬元上升17.1%至報告期約為人民幣916百萬元，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2021年同期的約人民幣94百萬元下降至報告期約人民幣78百萬元，主要原因是於報告期間部分物業交付收益下降而令毛利受壓所致；毛利率由2021年同期的10.7%下降至報告期約7.8%。本集團交付買家的項目中，天保鉅悅灣已交付面積約51,600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2021年同期的40%下降至報告期內的11%。建築承包業務中，本集團減少毛利率較低的房企業務施工合同量，因此建築承包業務毛利率由2021年同期的5%上升至報告期內的5.9%。

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2021年同期的約人民幣1.7百萬元下降至報告期的約人民幣1.3百萬元。大部份銷售及分銷開支於本報告期間資本化至房地產開發項目。

5. 行政開支

本集團的行政開支主要包括本集團行政人員相關的員工成本、辦公開支、折舊及攤銷、差旅及娛樂開支及其他開支。

本集團的行政開支由2021年同期的約人民幣32百萬元上升6.0%至報告期的約人民幣33百萬元，報告期的員工成本(包括董事薪酬)為約人民幣12百萬元(2021年同期：約人民幣14百萬元)。

管理層討論與分析

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2021年同期的人民幣21百萬元增加45.6%至報告期內的人民幣31百萬元。由於本集團從銀行及其他機構取得貸款的實際利率比2021年同期上升，產生的利息支出上升。

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2021年同期的約人民幣4百萬元上升人民幣19百萬元至報告期的約人民幣23百萬元，主要由於本集團房地產開發業務及建築承包業務產生的應課稅利潤撥備。

8. 報告期間基本(虧損)/溢利

基於上述原因，本集團於報告期內基本虧損約為人民幣13百萬元，而2021年同期的基本溢利為約人民幣37百萬元。

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2022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475百萬元(2021年12月31日：約人民幣472百萬元)，分別以人民幣及港元計值，其中截至2022年6月30日，已質押存款約為人民幣158百萬元(2021年12月31日：約人民幣223百萬元)。

2. 未來重大投資計劃及資本資產

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

3. 持有的重大投資

於2022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

	截至2022年6月30日			截至2021年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日 (未經審核)	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日 (經審核)	人民幣千元
即期						
有抵押其他貸款	12.00	2023年	265,638	11.00	2022年	253,974
無抵押其他貸款	12.00	2023年	33,205	11.00	2022年	31,733
有抵押長期銀行借款之即期部分	5.50-6.50	2023年	358,500	4.75-9.75	2022年	166,000
			657,343			451,707
非即期						
有抵押銀行貸款	5.50-8.70	2023年- 2025年	164,700	5.50-8.70	2023年	344,000
			822,043			795,707

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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2021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	657,343	451,707
第二年	94,700	344,000
於第三年至第五年(包含首尾兩年)	70,000	-
	822,043	795,707

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。

管理層討論與分析

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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	140,400	140,400
在建物業	455,379	500,197
物業、廠房及設備	207,992	58,784
使用權資產	8,235	8,349

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2022年 6月30日	截至2021年 12月31日
流動比率(倍)	1	1.14	1.17
資本負債比率(%)	2	60.0	59.1
淨資本負債比率(%)	3	25.3	24.1

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2022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202百萬元(截至2021年12月31日(經審核)：約人民幣176百萬元)。

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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	9,676	9,179
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	17,743	18,670
五年以後	22,266	2,400
	49,685	30,249

或然負債

按揭擔保

截至2022年6月30日，本集團已就集團物業的若干買方約為人民幣1,629.0百萬元(未經審核)按揭融資提供擔保(截至2021年12月31日(經審核)：約人民幣1,380.3百萬元)。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。

管理層討論與分析

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7.6百萬元(2021年同期：約人民幣9.5百萬元)，包括薪金、工資、津貼以及福利。

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

此外，本集團已採納購股權計劃及股份獎勵計劃(於本報告「企業管治及其他資料」章節討論)，為對本集團持續經營及發展成就作出貢獻之合資格人士提供獎勵及回報。

於2022年6月30日，本集團員工總人數為376人(於2021年6月30日：422人)。本集團已按照僱員的職責為僱員建立一個全面的培訓體系，涵蓋專業知識、技術、營運及管理技能、企業文化、內部控制及其他領域。設計該等項目旨在促進僱員的職業生涯發展，從而為本集團人力資源的未來投資。

報告期後事項

本集團自報告期結束後並無任何重大事項。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

除僅偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條外，本公司已採納香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）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。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。

企業管治及其他資料

董事及主要行政人員資料變更

董事資料變更

申麗鳳女士自2021年11月起獲深圳市人民政府國有資產監督管理委員會委任為深圳市特區建設發展集團有限公司外部董事及自2022年6月16日起獲委任為華南城控股有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1668)的獨立非執行董事。

李亞睿先生自2022年5月起獲保定市人大常委會委任為保定市優化營商環境人大代表監督員。

除上文所披露者外，報告期內及直至本報告日期，概無其他董事資料須根據上市規則13.51B(1)條作出披露。

購股權計劃

本公司於2019年10月21日通過書面決議案而有條件採納的購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃旨在令本集團向選定參與人士授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻的鼓勵或獎勵。董事認為，購股權計劃將令本集團向僱員、董事及其他選定參與人士提供獎勵，以表彰彼等對本集團的貢獻。有關購股權計劃的詳情，請參閱本公司日期為2019年10月30日的招股章程「附錄五—法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」一節。

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

股份獎勵計劃

本公司已於2020年3月4日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以表彰本集團任何成員公司的若干僱員(包括但不限於任何執行董事)所作貢獻並為彼等提供獎勵，從而挽留彼等以助本集團的持續經營及發展；及為本集團的進一步發展吸引適宜人員。有關採納股份獎勵計劃的詳情，請參閱本公司日期為2020年3月4日的公告。

授出獎勵股份

於2022年1月21日，本公司向20名選定僱員(定義見本公司日期為2020年3月4日的公告)授出合共19,848,000股獎勵股份(定義見本公司日期為2020年3月4日的公告)。董事局根據以下原則選出選定僱員：

- (i) 選定僱員為本集團中層、基層僱員，且入職滿五年或以上；及
- (ii) 各選定僱員在本集團技術、行政工作中作出突出貢獻，且績效考核成績較好。

授出獎勵股份的詳情載列如下：

- 授出日期： 2022年1月21日
- 選定僱員應付金額： 每股獎勵股份3.50港元，相當於緊接授出日期前五個交易日，聯交所發出之日報表所報平均收市價每股本公司每股面值0.01港元之普通股（「股份」）3.482港元之100.52%。倘獎勵股份未獲歸屬，可予退回。
- 已授出獎勵股份數目： 19,848,000股獎勵股份
- 歸屬日期： 2022年1月21日
- 授予條件：
1. 如果獎勵股份被選定僱員接納，則選定僱員應自授出日期起繼續為本集團服務至少五年（「**限制期**」）。
 2. 倘若選定僱員與本集團於限制期間提前終止僱傭關係（因選定僱員死亡、殘疾或本公司或相關附屬公司清盤／重組／合併的原因除外），選定僱員應在僱傭關係終止之日起五個營業日內向本公司支付以下差額：(a)獎勵股份的總價值（按股份於僱傭關係終止日期的收市價計算）和獎勵金額（定義見本公司日期為2020年3月4日的公告）之間；或(b)獎勵股份的總價值（根據授出日期之前最後一個交易日的股份收市價計算）和獎勵金額之間；以較高者為準。
 3. 選定僱員應承擔因獲授予獎勵股份而產生的所有適用中國稅費，並且不可撤銷地授權本公司代表彼等支付此類稅費並自工資中扣除相同金額。

有關授出獎勵股份詳情，請參閱本公司為2022年1月21日的公告。

企業管治及其他資料

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

於2022年6月30日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「《證券及期貨條例》」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據上市規則標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

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

附註：

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

除上文所披露者外，於2022年6月30日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉，或須根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

主要股東於本公司股份及相關股份中所擁有的權益及淡倉

就本公司所知，於2022年6月30日，誠如本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定須存置的登記冊所記錄，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司股權 概約百分比
吉祥國際實業有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	594,000,000	73.38%
周春蘭女士 ⁽³⁾	配偶權益	594,000,000	73.38%

附註：

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

除上文所披露者外，於2022年6月30日，董事並不知悉任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或本公司有關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司披露或根據《證券及期貨條例》第336條須計入根據該條須存置的登記冊的權益或淡倉。

中期股息

董事局已議決不建議派付於報告期間的任何中期股息(2021年同期：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

足夠公眾持股量

根據本公司可從公開途徑取得的資料及就本公司董事所知，於本報告日期，本公司之全部已發行股本之公眾持股量為不少於25%。

企業管治及其他資料

股息政策

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

於考慮宣派及派付股息時，董事局亦將計及（其中包括）：

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

董事局將持續檢討本政策，並保留權利全權及絕對酌情於任何時間更新、修訂、修改及／或取消本政策。於本報告日期，本公司並不知悉任何股東據此放棄或同意放棄任何股息的安排。

組織章程大綱及章程細則的修訂

在本公司於2022年5月26日舉行的股東週年大會上，股東通過有關批准及採納本公司新的經修訂及重列之組織章程大綱及章程細則的特別決議案。有關修訂乃就上市規則附錄三項下核心股東保障水平及配合開曼群島法律修訂而作出。本公司最新版本的第二次經修訂及重列之組織章程大綱及章程細則已於2022年5月26日生效，並刊載於本公司網站及聯交所網站。有關該修訂之詳情，請參閱本公司日期為2022年4月26日的通函。

審核委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審查及監督財務報告流程及本集團的風險管理及內部控制系統、監察審計流程、為董事局提供建議及意見並履行董事局可能指派的其他職責。

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

審核委員會已審閱本公司截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績、中期報告及未經審核中期簡明綜合財務資料，並確認已遵從所有適用的會計原則、準則及規定及已作出足夠披露。

承董事局命
中國天保集團發展有限公司
董事局主席兼執行董事
李保田

香港，2022年8月24日

中期簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	993,938	876,365
銷售成本		(916,288)	(782,525)
毛利		77,650	93,840
其他收入及收益		13,707	10,016
銷售及分銷開支		(1,336)	(1,704)
行政開支		(33,539)	(31,650)
金融及合同資產減值虧損淨額		(15,382)	(7,590)
計入損益的金融資產公平值虧損		(4,694)	(4,862)
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損		(25,158)	-
其他開支		(235)	(236)
融資成本		(31,234)	(21,450)
除稅前(虧損)/溢利	5	(20,221)	36,364
所得稅開支	6	(23,024)	(4,178)
期內(虧損)/溢利		(43,245)	32,186
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(43,245)	32,186
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利	8		
基本及攤薄(人民幣元)			
-就期內(虧損)/溢利		(0.05)	0.04

中期簡明綜合全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	(43,245)	32,186
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	(3,247)	(4,215)
於其後期間可能會重新分類至損益之其他全面收入淨額	(3,247)	(4,215)
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	8,485	10,000
所得稅影響	-	(2,500)
期內其他全面收入，扣除稅項	5,238	3,285
期內全面收入總額	(38,007)	35,471
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(38,007)	35,471

中期簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	222,832	227,947
投資物業		140,400	140,400
使用權資產		10,983	14,208
其他無形資產		1,072	1,418
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資		205,557	194,256
按公平值計入損益的金融資產		136,285	164,485
遞延稅項資產		84,981	85,525
非流動資產總值		802,110	828,239
流動資產			
存貨		55	69
貿易應收款項	12	697,092	641,828
合同資產		1,572,643	1,353,270
在建物業	10	2,177,985	2,393,101
已竣工持作出售物業	11	1,032,787	973,845
預付款項、其他應收款項及其他資產		197,087	247,006
可收回稅項		27,035	27,989
已質押存款		158,285	223,288
現金及現金等價物		316,794	248,749
流動資產總值		6,179,763	6,109,145

中期簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項	13	2,619,143	2,228,185
其他應付款項及應計費用		1,841,512	2,118,161
計息銀行及其他借款	14	657,343	451,707
租賃負債		746	1,909
應付稅項		321,353	440,694
流動負債總值		5,440,097	5,240,656
流動資產淨值		739,666	868,489
總資產減流動負債		1,541,776	1,696,728
非流動負債			
計息銀行及其他借款	14	164,700	344,000
遞延稅項負債		4,579	4,579
租賃負債		388	2,359
非流動負債總值		169,667	350,938
資產淨值		1,372,109	1,345,790
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	15	7,281	7,281
儲備		1,364,828	1,338,509
總權益		1,372,109	1,345,790

王新玲
董事

李亞睿鑫
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

	股本 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 的金融資產 公平值儲備 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	為股份 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)	7,281	433,783	-	43,643	8,625	(13,688)	(48,517)	894	883,864	1,315,885
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	32,186	32,186
期內其他全面收入：										
按公平值計入其他全面收入 的股權投資之公平值變動 (扣除稅項)	-	-	-	-	7,500	-	-	-	-	7,500
與海外業務有關的匯兌差額	-	-	-	-	-	(4,215)	-	-	-	(4,215)
期內全面收入總額	-	-	-	-	7,500	(4,215)	-	-	32,186	35,471
轉至特別儲備	-	-	14,333	-	-	-	-	-	-	14,333
動用特別儲備	-	-	(14,333)	-	-	-	-	-	-	(14,333)
於2021年6月30日(未經審核)	7,281	433,783	-	43,643	16,125	(17,903)	(48,517)	894	916,050	1,351,356

中期簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

	股本 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 的金融資產 公平值儲備 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	為股份 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)	7,281	433,783	-	43,643	471	(17,437)	(48,517)	894	925,672	1,345,790
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,245)	(43,245)
期內其他全面收入：										
按公平值計入其他全面收入 的股權投資之公平值變動 (扣除稅項)	-	-	-	-	8,485	-	-	-	-	8,485
與海外業務有關的匯兌差額	-	-	-	-	-	(3,247)	-	-	-	(3,247)
期內全面收入總額	-	-	-	-	8,485	(3,247)	-	-	(43,245)	(38,007)
就股份獎勵計劃授出股份	-	-	-	-	-	-	48,517	15,809	-	64,326
轉至特別儲備	-	-	10,870	-	-	-	-	-	-	10,870
動用特別儲備	-	-	(10,870)	-	-	-	-	-	-	(10,870)
於2022年6月30日(未經審核)	7,281	433,783	-	43,643	8,956	(20,684)	-	16,703	882,427	1,372,109

中期簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得／(所用)淨現金流量	55,262	(145,187)
投資活動所得／(所用)淨現金流量	4,545	(71,433)
融資活動所得淨現金流量	8,238	221,347
現金及現金等價物淨增加	68,045	4,727
期初現金及現金等價物	248,749	183,919
期末現金及現金等價物	316,794	188,646
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	475,079	453,975
減：已質押存款	(158,285)	(265,329)
現金流量表所列現金及現金等價物	316,794	188,646

中期簡明綜合財務報表附註

2022年6月30日

1. 公司及集團資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

截至2022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2022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2021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2021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（「國際財務報告準則」）除外。

國際財務報告準則第3號的修訂

國際會計準則第16號的修訂

國際會計準則第37號的修訂

國際財務報告準則2018年至2020年週期之
年度改進

引用概念框架

物業、廠房及設備：未作擬定用途前之所得款項

虧損合同－履行合同的成本

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

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

中期簡明綜合財務報表附註

2022年6月30日

3. 經營分部資料

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

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

管理層會分別監察本集團經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現乃按可呈報分部溢利／虧損(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	97,861	—	97,861
總收益	727,260	364,539	1,091,799
對賬：			
對銷分部間銷售			(97,861)
收益			993,938
分部業績	(4,687)	(17,714)	(22,401)
對賬：			
對銷分部間業績			2,180
除稅前虧損			(20,221)

中期簡明綜合財務報表附註

2022年6月30日

3. 經營分部資料 (續)

於2022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	5,532,720	10,262,663	15,795,383
對賬： 對銷分部間應收款項			(8,813,510)
總資產			6,981,873
分部負債	4,277,183	7,157,235	11,434,418
對賬： 對銷分部間應付款項			(5,824,654)
總負債			5,609,764

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

中期簡明綜合財務報表附註

2022年6月30日

3. 經營分部資料(續)

於2021年12月31日	建築承包 人民幣千元 (經審核)	房地產開發 及其他 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
分部資產	6,073,682	10,145,536	16,489,218
對賬： 對銷分部間應收款項			(9,551,834)
總資產			6,937,384
分部負債	4,810,072	7,358,341	12,168,413
對賬： 對銷分部間應付款項			(6,576,819)
總負債			5,591,594

4. 收益

收益之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益	988,954	870,630
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)	4,984	5,735
	993,938	876,365

中期簡明綜合財務報表附註

2022年6月30日

4. 收益 (續)

客戶合同收益

分類收益資料

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)
商品或服務類型			
建築承包	629,399	–	629,399
房地產開發	–	359,555	359,555
客戶合同總收益	629,399	359,555	988,954
地區市場			
中國內地	629,399	359,555	988,954
收益確認時間			
於時間點轉移商品	–	359,555	359,555
隨時間轉移服務	629,399	–	629,399
客戶合同總收益	629,399	359,555	988,954

截至2021年6月30日止六個月

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

中期簡明綜合財務報表附註

2022年6月30日

4. 收益 (續)

客戶合同收益 (續)

分類收益資料 (續)

下表載列來自客戶合同收益與分部資料所披露金額的對賬：

截至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)
客戶合同收益			
外部客戶	629,399	359,555	988,954
分部間銷售	97,861	—	97,861
	727,260	359,555	1,086,815
分部間對銷	(97,861)	—	(97,861)
客戶合同總收益	629,399	359,555	988,954

截至2021年6月30日止六個月

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

中期簡明綜合財務報表附註

2022年6月30日

5. 除稅前(虧損)/溢利

本集團的除稅前(虧損)/溢利於扣除下列各項後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
建築承包成本	592,045	729,286
房地產開發及其他成本	324,243	53,239
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	9,441	11,414
—社會保險	2,452	1,913
—福利及其他開支	286	919
	12,179	14,246
金融及合同資產減值淨額	15,382	7,590

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2022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2022年6月30日止六個月須根據中國企業所得稅法按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

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

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

中期簡明綜合財務報表附註

2022年6月30日

6. 所得稅(續)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	9,507	25,655
中國土地增值稅	12,972	(29,186)
遞延所得稅	545	7,709
	23,024	4,178

7. 股息

董事局已決議不建議派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息(2021年同期：無)。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

本集團於截至2022年及2021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(虧損)/盈利乃基於以下項目計算：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
(虧損)/盈利		
用於計算每股基本(虧損)/盈利的母公司普通權益持有人應佔(虧損)/溢利：		
母公司普通權益持有人應佔(虧損)/溢利	(43,245)	32,186

中期簡明綜合財務報表附註

2022年6月30日

8. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利(續)

	股份數目 截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
股份		
已發行普通股加權平均股數(千股)	807,251	789,608

9. 物業、廠房及設備

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初/年初賬面值	227,947	230,903
添置	508	4,567
折舊開支	(5,623)	(7,523)
	222,832	227,947

10. 在建物業

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初/年初賬面值	2,393,101	2,162,785
添置	158,002	881,845
轉撥至已竣工持作出售物業	(373,118)	(651,529)
	2,177,985	2,393,101

中期簡明綜合財務報表附註

2022年6月30日

11. 已竣工持作出售物業

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初／年初賬面值	973,845	885,530
轉撥自在建物業	373,118	651,529
轉撥至銷售成本	(314,176)	(563,214)
	1,032,787	973,845

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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	511,204	349,288
1年至2年	124,097	144,016
2年至3年	55,503	137,595
超過3年	6,288	10,929
	697,092	641,828

貿易應收款項主要指建築承包的應收款項。合同工程應收款項的付款條款於有關合同中訂明。本集團與其客戶的貿易條款主要為信貸。本集團給予的信貸期為三至六個月，應收質保金除外。

中期簡明綜合財務報表附註

2022年6月30日

13. 貿易應付款項

本集團基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	839,075	765,973
6個月至1年	486,265	150,772
1年至2年	262,790	838,985
2年至3年	680,423	331,266
超過3年	350,590	141,189
	2,619,143	2,228,185

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2022年6月30日			於2021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
即期						
其他貸款						
–有抵押	12.00	2023年	265,638	11.00	2022年	253,974
–無抵押	12.00	2023年	33,205	11.00	2022年	31,733
長期銀行借款之即期部分						
–有抵押	5.50-6.50	2023年	358,500	4.75-9.75	2022年	166,000
			657,343			451,707
非即期						
銀行借款						
–有抵押	5.50-8.70	2023年 - 2025年	164,700	5.50-8.70	2023年	344,000
			822,043			795,707

中期簡明綜合財務報表附註

2022年6月30日

14. 計息銀行及其他借款(續)

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	657,343	451,707
第二年	94,700	344,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	70,000	-
	822,043	795,707

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：

	截至2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	140,400	140,400
在建物業	455,379	500,197
物業、廠房及設備	207,992	58,784
使用權資產	8,235	8,349

中期簡明綜合財務報表附註

2022年6月30日

15. 股本

股份	於2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2021年 12月31日 千港元 (經審核)
法定： 2,000,000,000股(2021年12月31日：2,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	20,000	20,000
	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足： 809,456,000股(2021年12月31日：809,456,000股) 每股面值0.01港元之普通股	7,281	7,281

16. 或然負債

於2022年6月30日，本集團已就本集團物業的若干買方約人民幣1,629.0百萬元(未經審核)(於2021年12月31日(經審核)：人民幣1,380.3百萬元)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2022年6月30日止六個月，並未於財務報表中就擔保作出撥備。

中期簡明綜合財務報表附註

2022年6月30日

17. 承擔

本集團擁有以下資本承擔：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 建築承包	202,254	176,148

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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
自關聯方取得貸款	-	32,295
其他借款的利息開支	1,887	617
自公司購買原材料 (本公司一名董事為該等公司控股股東)	-	6,797
向關聯方支付物業管理費	1,004	751
其他租金收入	850	800
其他利息收入	890	-

18. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的未償付結餘

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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)	6,516	5,626
向關聯方墊款(註2)	3,298	3,298
	8,924	8,924
其他應付款項及應計費用：		
應付其他關聯方款項(註2)	4,998	4,998
計息其他借款		
來自最終控股公司的貸款(註3)	33,205	31,733

註：

1. 此結餘為無抵押、按年12%計息(2021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(2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	4,512	4,759
退休金計劃供款	52	42
向高級管理人員支付的薪酬總額	4,564	4,801

中期簡明綜合財務報表附註

2022年6月30日

19. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，本集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融資產				
指定為按公平值計入其他全面 收入的股權投資	205,557	194,256	205,557	194,256
按公平值計入損益的金融資產	136,285	164,485	136,285	164,485
	341,842	358,741	341,842	358,741

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

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

19. 金融工具的公平值及公平值層級 (續)

上市股權投資的公平值乃基於市場報價。指定為按公平值計入其他全面收入的非上市股權投資的公平值，已根據並非由可觀察的市場價格或利率支持之假設，採用基於市場的估值方法估計。估值要求董事根據行業、規模、槓桿及策略決定可資比較公眾公司並就所識別的各可資比較公司計算出合適的價格倍數，比如市盈率(「市盈率」)倍數。該倍數乃以可資比較公司的企業價值除以盈利指標予以計算。然後，基於公司特定的因素及情況，該成交倍數因可資比較公司之間的非流動性及規模差異等考慮因素而予以折讓。折讓的倍數應用於非上市股本投資相應的盈利指標以計量公平值。董事認為，採用該估值方法得出並列賬入綜合財務狀況表的估計公平值，以及列賬於其他全面收入的公平值之相關變動乃屬合理，且於報告期末屬最佳值。

計息銀行及其他借款的公平值已通過使用在條款、信貸風險及餘下期限方面類似的工具的現時可得利率貼現預期未來現金流量計算。本集團於2022年6月30日及2021年12月31日就計息銀行借款的自身不履約風險被評估為並不重大。

20. 財務報表之批准

中期簡明綜合財務報表已於2022年8月24日獲董事局批准及授權刊發。