

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2022年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益			
— 房地產開發及其他業務		468,458	690,819
— 建築承包業務		1,455,411	2,208,722
毛利		114,712	243,634
基本(虧損)/溢利	1	(159,435)	78,632
公佈(虧損)/溢利	2	(347,346)	41,808
		人民幣元	人民幣元
每股(虧損)/盈利		(0.43)	0.05

- 註： 1. 基本(虧損)/溢利是公佈(虧損)/溢利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(虧損)/溢利按國際財務報告準則編製。

末期股息

董事局並不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息(截至2021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2022年12月31日止年度(「報告期」或「本年度」)的綜合業績連同截至2021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	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	4	1,923,869	2,899,541
銷售成本		<u>(1,809,157)</u>	<u>(2,655,907)</u>
毛利		114,712	243,634
其他收入及收益	4	(97,784)	16,113
銷售及分銷開支		(1,277)	(3,559)
行政開支		(65,879)	(62,875)
金融及合同資產減值虧損淨額		(162,681)	(46,326)
投資物業的公平值虧損		(72,379)	-
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損		(7,378)	(36,824)
其他開支		(2,560)	(3,378)
融資成本		<u>(70,866)</u>	<u>(57,989)</u>
除稅前(虧損)/溢利	5	(366,092)	48,796
所得稅開支	6	<u>18,746</u>	<u>(6,988)</u>
年內(虧損)/溢利		<u><u>(347,346)</u></u>	<u><u>41,808</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<u><u>(347,346)</u></u>	<u><u>41,808</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股 (虧損)/盈利	8		
基本及攤薄			
—就年內(虧損)/盈利		<u><u>人民幣(0.43)元</u></u>	<u><u>人民幣0.05元</u></u>

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內(虧損)/溢利	<u>(347,346)</u>	<u>41,808</u>
其他全面(虧損)/收入		
於其後期間可能會重新分類至損益之 其他全面(虧損)/收入：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(10,235)</u>	<u>(3,749)</u>
於其後期間可能會重新分類至損益之 其他全面(虧損)/收入淨額	<u>(10,235)</u>	<u>(3,749)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面(虧損)/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>(51,270)</u>	<u>(8,154)</u>
年內其他全面(虧損)/收入，扣除稅項	<u>(61,505)</u>	<u>(11,903)</u>
年內全面(虧損)/收入總額	<u>(408,851)</u>	<u>29,905</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>(408,851)</u>	<u>29,905</u>

綜合財務狀況表

	於12月31日	
	2022年	2021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	220,244	227,947
投資物業	239,800	140,400
使用權資產	10,443	14,208
其他無形資產	829	1,418
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資	141,176	194,256
按公平值計入損益的金融資產	44,077	164,485
遞延稅項資產	84,485	85,525
非流動資產總值	741,054	828,239
流動資產		
存貨	53	69
貿易應收款項	9 335,124	641,828
合同資產	1,089,967	1,353,270
在建物業	2,314,414	2,393,101
已竣工持作出售物業	822,253	973,845
預付款項、其他應收款項及其他資產	320,837	247,006
可收回稅項	24,346	27,989
已質押存款	402,796	223,288
現金及現金等價物	222,976	248,749
流動資產總值	5,532,766	6,109,145

綜合財務狀況表(續)

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	10	1,762,454	2,228,185
其他應付款項及應計費用		2,219,099	2,118,161
計息銀行及其他借款		644,238	451,707
租賃負債		716	1,909
應付稅項		366,462	440,694
流動負債總值		4,992,969	5,240,656
流動資產淨值		539,797	868,489
總資產減流動負債		1,280,851	1,696,728
非流動負債			
計息銀行借款		260,000	344,000
遞延稅項負債		20,796	4,579
租賃負債		—	2,359
非流動負債總值		280,796	350,938
資產淨值		1,000,055	1,345,790
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		7,281	7,281
儲備		992,774	1,338,509
總權益		1,000,055	1,345,790

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

1. 公司及集團資料

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

本集團主要從事(i)建築承包；及(ii)房地產開發及其他。

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

2.1 編製基準

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

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2022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(即授予本集團現有權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。本公司直接或間接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(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值、(ii)任何獲保留投資之公平值及(iii)因此而計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2022年12月31日，本集團計息銀行及其他借款的即期部分約為人民幣644,238,000元，而其現金及現金等價物約為人民幣222,976,000元。於2022年12月31日後，海外計息銀行及其他借款44,000,000美元(相當於人民幣305,139,000元)於2023年2月6日到期，且於本公告日期尚未支付。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物業銷售及建築承包服務之收入、項目管理及投資物業租金收入，以產生額外經營現金流量入，並加大力度收回未償還貿易應收款項及其他應收款項；
- (b) 本集團正積極檢討其債務架構及尋求融資機會；本集團正積極與若干金融機構磋商，以合理成本重續/取得貸款；
- (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並認為，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2022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經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號的修訂	引用概念框架
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：未作擬定用途前之所得款項
國際會計準則第37號的修訂	虧損合同—履行合同的成本
國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號相應闡釋範例及國際會計準則第41號的修訂

下文列出適用於本集團之經修訂國際財務報告準則的性質及影響：

- (a) 國際財務報告準則第3號的修訂旨在以對2018年6月發佈的財務報告概念框架(「**概念框架**」)的提述取代對之前財務報表編製和列報框架的提述，並無大幅度改變其要求。該修訂本亦為國際財務報告準則第3號增添其確認原則的例外，實體可參考概念框架來確定何謂資產或負債。該例外規定，對於屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號範圍內的負債和或有負債，如果他們是分別產生而不是在業務合併中產生的，則適用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號，而不是概念框架。此外，該修訂本闡明或有資產在收購日期不符合確認資格。本集團已對2022年1月1日或之後發生的業務合併前瞻性應用該等修訂本。由於年度內發生的業務合併並無產生該等修訂本範圍內的或然資產、負債及或然負債，故該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中出售項目所產生的全部所得款項。相反，實體須將出售任何有關項目的所得款項及按國際會計準則第2號存貨釐定生產該等項目之成本計入損益。本集團已對2021年1月1日或之後可供提供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂本。由於概無銷售製造可供提供使用物業、廠房及設備前產生的項目，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 國際會計準則第37號的修訂澄清，就根據國際會計準則第37號評估合同是否屬虧損性而言，履行合同的成本包括與合同直接相關的成本。與合同直接相關的成本包括履行該合同的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合同直接相關的其他成本分配(例如分配履行合同所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合同管理及監管成本)。一般及行政成本與合同並無直接關連，除非根據合同明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團已對2022年1月1日尚未履行其所有責任的合約前瞻性應用該等修訂本，並無識別出虧損合約。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (d) 國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進載明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。適用於本集團的該等修訂詳情如下：
- 國際財務報告準則第9號**金融工具**：釐清實體在評估新金融負債或經修改金融負債的條款是否與原始金融負債的條款有實質性差異時所包含的費用。這些費用僅包括在借款人與貸款人之間支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。本集團已對自2022年1月1日前瞻性應用該等修訂本。由於本集團的金融負債於年度內並無修訂或交換，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

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新訂及經修訂國際財務報告準則。

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	售後回租的租賃負債 ²
國際財務報告準則第17號	保險合同 ¹
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合同 ^{1,5}
國際財務報告準則第17號的修訂	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號—比較資料 ⁶
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年的修訂」) ^{2,4}
國際會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債(「2022年的修訂」) ²
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號的修訂	會計政策的披露 ¹
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2024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

⁴ 作為2022年的修訂的結果，2020年的修訂的生效日期延遲至2024年1月1日或之後開始的年度期間

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

⁶ 實體於首次應用國際財務報告準則第17號時應採用該修訂本列明與分類重疊法相關之過渡選擇權

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號之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認下游交易產生的全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂已前瞻應用。國際會計準則理事會已於2015年12月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

國際財務報告準則第16號的修訂訂明計量售後回租交易產生的租賃負債所用之賣方承租人之規定，以確保賣方—承租人不確認與所保留使用權有關之任何損益金額。該等修訂於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效，並將追溯應用於國際財務報告準則第16號首次應用日期(即2019年1月1日)之後訂立的售後回租交易。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第1號的修訂將負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定，尤其是有關實體是否有權將負債的結算遞延至報告期後至少12個月的規定。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。於2022年，香港會計師公會頒佈2022年的修訂，以進一步澄清在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體須於報告日期或之前遵守的契諾會影響該負債分類為流動或非流動。此外，2022年的修訂要求實體作出額外披露，倘實體有權延遲結算該等負債(實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾)，則將貸款安排產生的負債分類為非流動。該等修訂於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。提早應用2020年的修訂的實體須同時應用2022年的修訂，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂的影響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1號的修訂會計政策之披露要求實體披露彼等之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之財務報表之主要使用者基於該等財務報表作出之決策，則該資料屬重要。國際財務報告準則實務報告第2號的修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。國際會計準則第1號的修訂於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。由於國際財務報告準則實務報告第2號的修訂提供之指引並非強制性，因此該等修訂之生效日期並非必要。本集團現正重審會計政策披露以確保與該等修訂相符。

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

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

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 (附註4)			
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><u>1,923,869</u></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><u>(366,092)</u></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><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>
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>

截至2021年12月31日止年度

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

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及無形資產。

地區資料

(a) 來自外部客戶的收益

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

(b) 非流動資產

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
香港	761	1,523
中國內地	<u>470,555</u>	<u>382,450</u>
	<u>471,316</u>	<u>383,973</u>

上述非流動資產資料乃基於資產的所在地且不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶的資料

收益約人民幣94,449,000元(2021年：人民幣166,551,000元)乃產生自建築承包分部向一名單一客戶作出的銷售，包括向受該客戶共同控制的一組實體的銷售。

4. 收益、其他收入及收益

收益、其他收入及收益之分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶合同收益	1,912,000	2,888,490
其他來源的收益		
來自經營租賃的租金收入總額：		
其他租賃付款(包括固定付款)	<u>11,869</u>	<u>11,051</u>
	<u>1,923,869</u>	<u>2,899,541</u>

客戶合同收益

(a) 分類收益資料

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 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
客戶合同總收益	<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>
客戶合同總收益	<u>1,455,411</u>	<u>456,589</u>	<u>1,912,000</u>

截至2021年12月31日止年度

	建築承包 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型			
建築承包	2,208,722	-	2,208,722
房地產開發	-	679,768	679,768
客戶合同總收益	<u>2,208,722</u>	<u>679,768</u>	<u>2,888,490</u>
地區市場			
中國內地	<u>2,208,722</u>	<u>679,768</u>	<u>2,888,490</u>
收益確認時間			
於時間點轉移商品	-	679,768	679,768
隨時間轉移服務	<u>2,208,722</u>	-	<u>2,208,722</u>
客戶合同總收益	<u>2,208,722</u>	<u>679,768</u>	<u>2,888,490</u>

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>
	1,681,613	456,589	2,138,202
分部間對銷	<u>(226,202)</u>	<u>-</u>	<u>(226,202)</u>
客戶合同總收益	<u><u>1,455,411</u></u>	<u><u>456,589</u></u>	<u><u>1,912,000</u></u>

截至2021年12月31日止年度

分部	建築承包 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合同收益			
外部客戶	2,208,722	679,768	2,888,490
分部間銷售	<u>690,021</u>	<u>-</u>	<u>690,021</u>
	2,898,743	679,768	3,578,511
分部間對銷	<u>(690,021)</u>	<u>-</u>	<u>(690,021)</u>
客戶合同總收益	<u><u>2,208,722</u></u>	<u><u>679,768</u></u>	<u><u>2,888,490</u></u>

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：

	2022年 人民幣千元	2021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	209,250	201,076
房地產開發	<u>337,929</u>	<u>667,232</u>
	<u><u>547,179</u></u>	<u><u>868,308</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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
一年內	1,830,724	3,114,152
一年後	6,574,186	2,901,908
	<u>8,404,910</u>	<u>6,016,060</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。

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	6,955	3,184
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資之股息收入	-	10,739
按公平值計入損益的金融資產之股息收入	970	668
政府補助	2,227	1,451
	<u>10,152</u>	<u>16,042</u>
(虧損)/收益		
按公平值計入損益的金融資產的已變現虧損	(108,154)	-
其他	218	71
	<u>(97,784)</u>	<u>16,113</u>

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12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
建築承包成本	1,378,760	2,090,668
房地產開發及其他成本	430,397	565,239
物業、廠房及設備折舊	7,955	7,523
使用權資產折舊	1,199	2,166
其他無形資產攤銷	589	721
經營租賃項下最低租賃付款	73	180
不計入租賃負債計量的租賃付款	1,274	1,331
核數師酬金	2,000	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	14,648	14,597
—社會保險	6,057	5,827
—福利及其他開支	614	1,669
	<u>21,319</u>	<u>22,093</u>
貿易應收款項減值淨額	177,038	42,028
合同資產減值淨額	(13,876)	2,510
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	<u>(481)</u>	<u>1,788</u>
	162,681	46,326
投資物業公平值變動	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	—	(10,739)
按公平值計入損益的金融資產之股息收入	(970)	(668)
利息收入	(6,955)	(3,184)
出售物業、廠房及設備項目及預付土地租賃款項 虧損	<u>110</u>	<u>—</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(「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12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅	18,124	41,452
中國土地增值稅	(54,127)	(31,891)
遞延所得稅	17,257	(2,573)
	<u>17,257</u>	<u>(2,573)</u>
年內稅項開支總額	<u>(18,746)</u>	<u>6,988</u>

7. 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中期—每股普通股零(2021年：零)	<u>-</u>	<u>-</u>

8. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額的計算乃基於母公司普通權益持有人應佔年內(虧損)/溢利以及年內已發行普通股808,314,000股(2021年：789,608,000股)(經調整以反映截至2022年12月31日止年度根據股份獎勵計劃獲行使的股份數目)。

本集團於截至2022年及2021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(虧損)/盈利乃基於以下項目計算：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
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	<u>(347,346)</u>	<u>41,808</u>
	股份數目	
	2022年	2021年
股份		
用於計算每股基本(虧損)/盈利的年內已發行普通股加權 平均股數	<u>808,314,000</u>	<u>789,608,000</u>

9. 貿易應收款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	613,178	742,844
減值	<u>(278,054)</u>	<u>(101,016)</u>
	<u>335,124</u>	<u>641,828</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3至6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：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入貿易應收款項的質保金	68,598	44,860
減值撥備	<u>(19,986)</u>	<u>(8,333)</u>
計入貿易應收款項的質保金淨額	<u>48,612</u>	<u>36,527</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)

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	107,036	353,035
1年至2年	151,650	129,138
2年至3年	76,833	169,936
超過3年	209,061	45,875
	<u>544,580</u>	<u>697,984</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：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	120,060	349,288
1年至2年	100,006	144,016
2年至3年	52,746	137,595
超過3年	62,312	10,929
	<u>335,124</u>	<u>641,828</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	101,016	58,988
減值虧損淨額	<u>177,038</u>	<u>42,028</u>
於年末	<u>278,054</u>	<u>101,016</u>

10. 貿易應付款項

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
6個月內	459,101	765,973
6個月至1年	426,521	150,772
1年至2年	98,398	838,985
2年至3年	542,455	331,266
超過3年	235,979	141,189
	<u>1,762,454</u>	<u>2,228,185</u>

貿易應付款項為不計息且一般根據工程進度結算。

管理層討論及分析

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

本集團主要從事下列業務：

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

財務業績

截至2022年12月31日止年度，本集團之收益約人民幣1,924百萬元，較2021年之人民幣2,900百萬元下跌33.7%。

本集團的基本虧損約人民幣159百萬元(2021年：基本溢利人民幣79百萬元)。

本集團公佈虧損約人民幣347百萬元，2021年的公佈溢利約人民幣42百萬元。主要由於來自房地產開發業務的毛利潤下跌、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。

基本(虧損)/溢利及公佈(虧損)/溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
公佈(虧損)/溢利	(347,346)	41,808
投資性物業的公平值虧損	72,379	—
按公平值計入損益的金融資產的已變現虧損	108,154	—
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損	7,378	36,824
基本(虧損)/溢利	<u>(159,435)</u>	<u>78,632</u>

業務回顧

本集團截至2022年12月31日止年度之收益減少33.7%至約人民幣1,924百萬元(2021年：人民幣2,900百萬元)。

房地產開發業務收益下降，主要是由於物業銷售完成後確認銷售額有所減少；建築承包業務收入下降，主要是由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收益下降；及受到疫情影響，施工及正常的招投標後續的進度延誤，造成業務量下降。

本集團的基本虧損約人民幣159百萬元(2021年：基本溢利約人民幣79百萬元)，主要由於(i)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及利潤下降；(ii)受到疫情影響，建築承包業務施工量下降及2022年房地產項目銷售額不及2021年的銷售額；(iii)本集團大量交付售價稍低的房地產項目；(iv)基於謹慎考慮，增加金融及合同資產減值的撥備；及(v)投資物業公平值虧損。

於2022年12月31日，本集團的淨資產值約人民幣1,000百萬元(2021年：人民幣1,346百萬元)，持有銀行存款約人民幣626百萬元(2021年：人民幣472百萬元)，以及總銀行及其他貸款約人民幣904百萬元(2021年：人民幣796百萬元)。於2022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278百萬元(2021年：人民幣324百萬元)。

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			
	2022年		2021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
		(%)		(%)
房地產開發及其他業務	468,458	24.3	690,819	23.8
建築承包業務	<u>1,455,411</u>	<u>75.7</u>	<u>2,208,722</u>	<u>76.2</u>
總計	<u>1,923,869</u>	<u>100.0</u>	<u>2,899,541</u>	<u>100.0</u>

下文載列本集團按業務分類回顧。

(i) 房地產開發及其他業務

本集團的房地產開發業務包括(i)住宅物業的開發及銷售；以及(ii)投資物業租賃及經營。本集團的收益來自銷售住宅物業及投資物業的租金收入。截至2022年12月31日，本集團已擁有包含22個房地產項目的多元化組合，其中包括19項住宅及商業物業、2項投資物業及1間酒店，其全部由本集團擁有及開發。22個房地產項目當中7個項目位於涿州，其餘15個項目位於張家口。於該等22個項目中，有14個為已竣工項目、5個為在建項目及3個為持作未來開發項目。截至2022年12月31日，本集團擁有的土地儲備總建築面積(「建築面積」)約為1,739,812平方米(「平方米」)，包括(i)未出售可銷售總建築面積約為212,944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16.8%；(ii)總規劃建築面積約為694,838平方米的在建物業，佔本集團總土地儲備約39.9%；及(iii)總規劃建築面積約為753,330平方米的持作未來開發的物業，佔本集團總土地儲備約43.3%。

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：

業務線	收入性質	截至12月31日止年度			
		2022年		2021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 (%)
房地產開發銷售	住宅物業銷售	456,589	97.5	679,768	98.4
商業物業投資及 營運	租金收入	11,869	2.5	11,051	1.6
總計		<u>468,458</u>	<u>100.0</u>	<u>690,819</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2022年12月31日止，天保綠城已推出874套，售出808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2022年12月31日止，1#及3#樓已售出438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2022年12月31日止，本項目已推出934套，售出395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2022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2022年12月31日止，住宅已售1,183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2022年12月31日止，項目整體已售出1,083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1,476套，截至2022年12月31日已售出782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、京禮高速、110國道和京張高鐵，屬首都半小時生活圈。項目分別包括住宅部分，名為天保湖山大院；商業部分包括公寓及醫院，名為京北健康城。總佔地面積約200,000平方米，規劃建築面積約532,000平方米。天保湖山大院規劃興建31棟住宅樓，於2020年中已動工興建，2020年底開始預售。京北健康城為醫療康養項目包括公寓及醫院，提供養老及醫療等配套設施。公寓部分有5棟智慧健康公寓，建築可售面積約60,000平方米；醫院住院部13層，門診樓四層，地下均為2層，建築面積約60,000平方米。公寓部分於2020年中開始預售。於報告期內，項目按預定工程時間表興建，公寓部份已完成內外部裝修，正在進行綠化施工。

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2022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2022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	26,213	44,336	141,901	175,435	387,885	22.3
張家口	186,731	34,364	552,937	577,895	1,351,927	77.7
總計	<u>212,944</u>	<u>78,700</u>	<u>694,838</u>	<u>753,330</u>	<u>1,739,812</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。

(ii) 建築承包業務

本集團自1998年起一直從事建築承包業務，作為樓宇、工業、商業及基礎設施建築項目的總承建商，大部分收益產生自該業務。截至2022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、湖北及山東省。截至2022年12月31日止年度，本集團新簽訂合同總額約人民幣2,959.9百萬元。於2022年12月31日，建築項目的未完成合同總金額為約人民幣7,934.2百萬元。

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			
	2022年		2021年	
	收益	佔總收益	收益	佔總收益
人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	
		(%)		(%)
京津冀	861,210	59.2	1,678,344	76.0
其他	594,201	40.8	530,378	24.0
	<u>1,455,411</u>	<u>100.0</u>	<u>2,208,722</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			
	2022年		2021年	
	收益	佔總收益	收益	佔總收益
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
		(%)		(%)
樓宇建築	392,265	27.0	1,170,426	53.0
工業、商業及基礎設施建築	1,063,146	73.0	1,038,296	47.0
總計	<u>1,455,411</u>	<u>100.0</u>	<u>2,208,722</u>	<u>100.0</u>

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788百萬元，來源於工業、商業及基礎設施建築的收益增加約人民幣25百萬元。

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。

以下是本集團本年度具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，合同額約為人民幣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，合同額約為人民幣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

項目位於河北省張家口市萬全區洗馬林鎮洗馬林村，合同額約為人民幣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，合同額約為人民幣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。

林周縣江熱鄉藏地生態旅遊開發項目

項目位於西藏自治區拉薩市林周縣，合同額約為人民幣14百萬元。項目內容為旅遊度假區內建設特色度假營地、房車營地、帳篷營地、樹屋酒店等。

尚清嘉園小區保障性租賃住房項目

項目位於河北省保定市，合同額約為人民幣549百萬元。項目總建築面積約143,000平方米，興建住宅樓11棟及其他配套設施。預計項目竣工日期為2025年底。

博野縣醫院分院新建項目

項目位於河北省保定市博野縣，合同額約為人民幣155百萬元。總建築面積約41,000平方米，項目內容包括新建內外科病房樓及其他設施。預計項目竣工日期為2024年。

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			
	2022年		2021年	
	合同價值	佔合同總值	合同價值	佔合同總值
	人民幣	百分比	人民幣	百分比
	百萬元	(%)	百萬元	(%)
京津冀	2,953.8	37.2	2,466.1	35.7
其他	4,980.4	62.8	4,449.5	64.3
	<u>7,934.2</u>	<u>100.0</u>	<u>6,915.6</u>	<u>100.0</u>

下表載列截至報告期末按項目類型劃分的未完成合同中的未完成項目合同價值：

項目類型	截至12月31日			
	2022年		2021年	
	合同價值	佔合同總值	合同價值	佔合同總值
	人民幣 百萬元	百分比 (%)	人民幣 百萬元	百分比 (%)
樓宇建築	2,690.1	33.9	2,277.1	32.9
工業、商業及 基礎設施建築	5,244.1	66.1	4,638.5	67.1
	<u>7,934.2</u>	<u>100.0</u>	<u>6,915.6</u>	<u>100.0</u>

新訂合同價值

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

下表載列於所示年度本集團按地理位置劃分的新訂合同總值：

地區	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	合同價值	佔合同總值	合同價值	佔合同總值
	人民幣 百萬元	百分比 (%)	人民幣 百萬元	百分比 (%)
京津冀	1,676.4	56.6	1,646.8	30.9
其他	1,283.5	43.4	3,683.3	69.1
	<u>2,959.9</u>	<u>100.0</u>	<u>5,330.1</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			
	2022年		2021年	
	合同價值	佔合同總值	合同價值	佔合同總值
人民幣	百分比	人民幣	百分比	
	百萬元	(%)	百萬元	(%)
樓宇建築	1,099.0	37.1	1,006.1	18.9
工業、商業及 基礎設施建築	1,860.9	62.9	4,324.0	81.1
	2,959.9	100.0	5,330.1	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，而本集團於截至2022年12月31日止年度訂立的新合同價值為人民幣2,959.9百萬元。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、山東省及江蘇省。

財務回顧

1. 收益

本集團的收益主要來自兩個業務分部：(i)房地產開發業務；及(ii)建築承包業務。本集團總收益由截至2021年12月31日止年度約人民幣2,900百萬元下跌33.7%至截至2022年12月31日止年度約人民幣1,924百萬元。

1.1 房地產開發業務

本集團的房地產開發業務所得收益包括房地產銷售及租金收入。房地產銷售收益僅於物業已出售予買方及已達到購買協議所訂明的交付要求後方可確認。與行業慣例一致，本集團通常在物業仍在開發且符合中國法律法規的預售條件時與買方訂立購買合同。

已交付總面積由截至2021年12月31日止年度的約135,000平方米下降至截至2022年12月31日止年度的約92,000平方米，以及已確認收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣680百萬元下降至截至2022年12月31日止年度的約人民幣457百萬元。上述變動乃主要除了天保鉅悅灣大規模交付買家外，未有其他大型項目交付，導致本年度的交付面積不及2021年。

本集團的租金收入主要產生自商業投資物業租賃。本集團持有該等商業投資物業用作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。截至2022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。

1.2 建築承包業務

本集團的建築承包業務所得收益主要產生自樓宇建築項目、基礎設施建築項目以及工業及商業建築項目的總承建商提供的建築承包服務。

本集團的建築承包業務所得收益整體減少乃主要歸因於樓宇建築及工業、商業及基礎設施建築項目量及項目規模減少，導致此分部的收益由截止2021年12月31日止年度約人民幣2,209百萬元，下降34.1%至截至2022年12月31日止年度約人民幣1,455百萬元。

2. 銷售成本

本集團的銷售成本主要指房地產開發及銷售以及本集團所提供的建築承包服務所產生的成本。房地產開發業務成本，主要由土地成本、建設成本及租金成本組成。建築承包服務成本，主要由勞工成本、原材料成本、機械成本、分包成本及其他成本組成。

本集團的銷售成本由截至2021年12月31日止年度約為人民幣2,656百萬元下降31.9%至截至2022年12月31日止年度約為人民幣1,809百萬元，與本集團的房地產開發業務及建築承包業務的變動一致。

3. 毛利及毛利率

下表載列於所示年度按業務分部劃分的毛利及毛利率的明細：

分部	截至12月31日止年度					
	2022年	2021年	2022年		2021年	
	毛利	估毛利	毛利率	毛利	估毛利	毛利率
	人民幣千元	百分比	(%)	人民幣千元	百分比	(%)
房地產開發業務	38,061	33.2	8.1	125,580	51.5	18.2
建築承包業務	<u>76,651</u>	<u>66.8</u>	<u>5.3</u>	<u>118,054</u>	<u>48.5</u>	<u>5.3</u>
總計	<u><u>114,712</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>6.0</u></u>	<u><u>243,634</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>8.4</u></u>

本集團的毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣244百萬元下降52.9%至截至2022年12月31日止年度約人民幣115百萬元，主要由於本集團的房地產開發業務的毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣126百萬元下調至截至2022年12月31日止年度的約人民幣38百萬元。本集團的毛利率由截至2021年12月31日止年度的8.4%下調至截至2022年12月31日止年度的6.0%；本年度交付買家的項目中，天保鉅悅灣已交付面積約57,000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12月31日止年度的18.2%下降至截至2022年12月31日止年度的8.1%。建築承包業務的毛利率保持相對穩定，於截至2022年12月31日止年度為5.3%（2021年：5.3%）。

4. 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益包括確認政府資助約人民幣2.2百萬元(2021年：人民幣1.5百萬元)、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人民幣零元(2021年：人民幣10.7百萬元)及按公平值計入損益的金融資產的已變現虧損約人民幣108百萬元(2021年：零)。

5. 銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括(i)廣告、市場營銷及業務開發開支；及(ii)銷售人員相關的員工成本。

本集團的銷售及分銷開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣3.6百萬元下降約人民幣2.3百萬元至截至2022年12月31日止年度的約人民幣1.3百萬元。大部份銷售及分銷開支於本年度資本化至房地產開發項目。

6. 行政開支

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

本集團的行政開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣62.9百萬元增加4.8%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣65.9百萬元。員工成本(包括董事薪酬)約人民幣30.3百萬元(2021年：人民幣31.4百萬元)，主要由於員工人數減少以致員工成本降低。

7. 金融資產及合同資產減值虧損淨額

截至2022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2022年12月31日止年度，本集團的金融資產之減值虧損淨額約人民幣162.7百萬元(2021年：人民幣46.3百萬元)，主要由於本集團按審慎基準考慮金融及合同資產減值。

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2021年12月31日止年度的約人民幣58.0百萬元增加22.2%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣70.9百萬元，由於本集團從銀行及其他機構取得的貸款比2021年增加約人民幣109百萬元，產生的利息支出上升。

9. 所得稅開支

本集團的所得稅開支包括本集團的中國子公司就企業所得稅及土地增值稅所作出的付款及撥備。

本集團的所得稅開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣7.0百萬元減少368%至截至2022年12月31日止年度的沖回約人民幣18.7百萬元，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減少；及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。

10. 年內基本(虧損)/溢利

於截至2022年12月31日止年度，本集團的基本虧損約為人民幣159百萬元，而截至2021年12月31日止年度的基本溢利約人民幣79百萬元。

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2022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626百萬元(2021年：人民幣472百萬元)，分別以人民幣及港元計值，其中於2022年12月31日，已質押存款約為人民幣403百萬元(2021年：人民幣223百萬元)。

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2022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 (%)	2022年 到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	2021年 到期日	人民幣千元
即期						
有抵押其他借款	11.00-12.00	2023	270,464	11.00	2022	253,974
無抵押其他借款	11.00-12.00	2023	34,675	11.00	2022	31,733
有抵押長期銀行借款的 即期部分	5.50-8.70	2023	<u>339,099</u>	4.75-9.75	2022	<u>166,000</u>
			644,238			451,707
非即期						
有抵押銀行借款	5.50-6.65	2024-2025	<u>260,000</u>	5.50-8.70	2023	<u>344,000</u>
			904,238			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12月31日	
	2022年	2021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	644,238	451,707
須於第二年	110,000	344,000
須於第三年至第五年(包含首尾兩年)	150,000	—
總計	<u>904,238</u>	<u>795,707</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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	239,800	140,400
在建物業	283,600	500,197
物業、廠房及設備	199,175	58,784
使用權資產	<u>8,120</u>	<u>8,349</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	
		2022年	2021年
流動比率(倍)	1	1.11	1.17
資本負債比率(%)	2	90.4	59.1
淨資本負債比率(%)	3	27.9	24.1
股本回報率(%)	4	(29.6)	3.1
總資產回報率(%)	5	(5.3)	0.6
毛利率(%)	6	6.0	8.4
純利率(%)	7	(18.1)	1.4

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(虧損)溢利除以截至各期間的平均總權益(各期間的總權益期初與期末餘額之和再除以二)再乘以100%計算。
5. 總資產回報率乃按各期間的公佈(虧損)溢利除以各期間的平均總資產(各期間的總資產期初與期末餘額之和再除以二)再乘以100%計算。
6. 毛利率乃按毛利除以各期間的收益計算。
7. 純利率乃按年內公佈(虧損)溢利除以各期間的收益計算。

承擔

經營租賃承擔

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業，經磋商後的期限介乎一至十年。於報告期末，本集團於未來期間根據與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃下的未貼現應收租賃付款如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	6,971	9,179
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	10,801	18,670
五年以後	<u>2,063</u>	<u>2,400</u>
	<u>19,835</u>	<u>30,249</u>

資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備： 建築承包	<u>241,695</u>	<u>176,148</u>

或然負債

按揭擔保

截至2022年12月31日止，本集團已就集團物業的若干買方約人民幣1,729.9百萬元(2021年：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，於報告期間，並未就擔保作出撥備。

其他

1. 報告期間後事項

於2022年12月31日後，計息銀行及其他借款44,000,000美元(相當於人民幣305,139,000元)於2023年2月6日到期，且於本公告日期尚未支付。延長12個月的相關協議條款正在進行中。

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2022年12月31日止年度，除本節「重大投資及購入資本資產的未來計劃」所披露者外，本集團概無重大收購及出售附屬公司及資產。

6. 遵守證券交易標準守則

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

經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，截至2022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2022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2022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

建築業作為國民經濟的支柱產業，全國內循環經濟重點之一。本集團繼續優化全國區域佈局，覆蓋全國26個省市自治區。本公司著重品質，不斷完善各項承包分包工程。

房地產業務

經歷2022年的寒冬，2023年將會是房地產業務回暖之年。隨著全國經濟轉好，積累的購買力開始釋放，有利房地產市場逐步企穩恢復。

康養項目

2022年7月，本集團與燕達國際健康城投資管理有限公司簽訂合作框架協議，共同建設京北健康城康養項目。2023年3月，本集團成立京北健康城康養項目籌備委員會及聘請委員會主席。本集團將進一步推進康養業務，配套一所三甲醫院、長壽頤養公寓及健康賢養居所，打造高端養老綜合社區。

末期股息

董事局並不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息(截至2021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2023年5月25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2023年5月22日至2023年5月25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2023年5月19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2022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2022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2022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2022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2022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2022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2022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

我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2.1，當中指出於2022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644,238,000元，而其現金及現金等價物為人民幣222,976,000元。於2022年12月31日後，海外計息銀行及其他借款44,000,000美元（相當於人民幣305,139,000元）於2023年2月6日到期，且於本報告日期尚未支付。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重大疑問。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、李清旭先生及侯亮先生）。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2022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2022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。

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，2023年3月23日

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