

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2024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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益			
— 建築承包業務		<b>1,867,859</b>	2,169,878
— 房地產開發及其他業務		<b>168,054</b>	546,711
毛利		<b>54,734</b>	161,913
基本(虧損)/溢利	1	<b>(161,544)</b>	31,379
公佈(虧損)/溢利	2	<b>(165,554)</b>	10,990
		人民幣元	人民幣元
每股(虧損)/盈利		<b>(0.20)</b>	0.01

附註：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收益/(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2024年12月31日止年度的末期股息(截至2023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2024年12月31日止年度(「報告期」或「本年度」)的綜合業績連同截至2023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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	4	2,035,913	2,716,589
銷售成本		<u>(1,981,179)</u>	<u>(2,554,676)</u>
毛利		54,734	161,913
其他收入及收益	4	10,936	5,236
銷售及分銷開支		(264)	598
行政開支		(57,627)	(61,282)
金融及合同資產減值(虧損)/收益淨額		(72,011)	18,243
投資物業的公平值虧損		(1,100)	(100)
按公平值計入損益的金融資產公平值收益/ (虧損)		1,554	(7,932)
其他開支		(3,069)	(904)
融資成本		<u>(73,162)</u>	<u>(71,497)</u>
除稅前(虧損)/溢利	5	(140,009)	44,275
所得稅開支	6	<u>(25,545)</u>	<u>(33,285)</u>
年內(虧損)/溢利		<u>(165,554)</u>	<u>10,990</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<u>(165,554)</u>	<u>10,990</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)/溢利		<u>人民幣(0.20)元</u>	<u>人民幣0.01元</u>

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內(虧損)/溢利	<u>(165,554)</u>	<u>10,990</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>(1,386)</u>	<u>29</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>(1,386)</u>	<u>29</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>7,467</u>	<u>(6,705)</u>
年內其他全面收入/(虧損)，扣除稅項	<u>6,081</u>	<u>(6,676)</u>
年內全面(虧損)/收入總額	<u>(159,473)</u>	<u>4,314</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>(159,473)</u>	<u>4,314</u>

## 綜合財務狀況表

	於12月31日	
	2024年	2023年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,328,433	1,236,389
投資物業	238,600	239,700
使用權資產	9,659	10,659
其他無形資產	259	497
指定為按公平值計入其他全面收入的股權 投資	143,400	134,400
按公平值計入損益的金融資產	12,619	17,426
遞延稅項資產	82,925	71,850
<b>非流動資產總值</b>	<b>1,815,895</b>	<b>1,710,921</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	53	51
貿易應收款項	9 432,924	403,508
合同資產	1,444,267	1,296,394
在建物業	979,063	898,741
已竣工持作出售物業	825,426	1,045,934
預付款項、其他應收款項及其他資產	305,088	240,620
可收回稅項	22,736	36,456
已質押存款	206,180	248,580
現金及現金等價物	213,719	187,924
<b>流動資產總值</b>	<b>4,429,456</b>	<b>4,358,208</b>

## 綜合財務狀況表(續)

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	1,923,212	1,828,066
其他應付款項及應計費用		1,685,490	1,778,726
計息銀行及其他借款		786,621	540,562
租賃負債		576	806
應付稅項		358,010	375,071
<b>流動負債總值</b>		<b>4,753,909</b>	<b>4,523,231</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(324,453)</b>	<b>(165,023)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,491,442</b>	<b>1,545,898</b>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款		575,200	505,000
遞延稅項負債		61,744	26,446
租賃負債		—	481
<b>非流動負債總值</b>		<b>636,944</b>	<b>531,927</b>
<b>資產淨值</b>		<b>854,498</b>	<b>1,013,971</b>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本		7,281	7,281
儲備		847,217	1,006,690
<b>總權益</b>		<b>854,498</b>	<b>1,013,971</b>

# 綜合財務報表附註

截至2024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；(ii)房地產開發及其他；及(iii)康養。

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2024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2024年12月31日，本集團的流動負債淨值為人民幣324,453,000元及其計息銀行及其他借款的即期部分為人民幣786,621,000元，其中39,870,000美元(相當於人民幣286,421,000元)已逾期，而其現金及現金等價物為人民幣213,719,000元。該等情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

鑒於上述情況，本公司董事已認真考慮本集團未來的流動資金需求、經營表現及可用的融資來源，以評估本集團持續經營的能力。為有效管理本集團的營運資金及提升其財務狀況，已制定以下計劃及措施：

- (a) 本集團通過實施各種策略提高本集團來自建築承包服務、房地產開發以及康養服務的收入，並加大力度收取未結貿易應收款項及合同資產，從而繼續致力於未來十二個月內產生正面的經營現金流量；
- (b) 本集團繼續致力於採取積極的融資措施，以確保於可見將來能夠自金融機構及股東獲得充足融資。就其他逾期借款人民幣286,421,000元而言，本公司已於2025年2月26日與放債人訂立一份補充協議。該協議將借款的到期日按分期基準延長至2026年及2028年，惟須待若干先決條件獲達成，方可作實。根據管理層的估計，該等先決條件預期將在短時間內獲達成。
- (c) 本集團繼續致力於監察資本開支，以平衡及緩解現金資源以支持運營，並採取行動加強對各項營運開支的成本控制；
- (d) 本集團繼續致力於物色適合的投資者，並與若干潛在投資者就有關本集團特定物業開發及康養項目的潛在投資者進行討論，旨在籌集額外資金。

本公司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2024年12月31日止年度的綜合財務報表屬適當。

儘管如此，鑒於中國房地產市場的波動性以及獲得銀行及本集團債權人持續支持的不確定性，本公司管理層將是否能夠實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

倘若持續經營假設不適用，或須作出調整以將資產價值減至其可收回金額，為可能出現的任何進一步負債作出撥備，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16號的修訂	售後租回中的租賃負債
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」)
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」)
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

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的賣方—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的任何損益金額。由於本集團自首次應用國際財務報告準則第16號日期起，並無涉及不依賴指數或利率的可變租賃付款的售後租回交易，故該等修對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (b) 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。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日之負債條款及條件，並認為於首次應用該等修訂時，其負債分類為流動或非流動並無改變。因此，該等修訂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。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂對本集團的財務報表並無任何影響。

### 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。本集團擬於生效時應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則(如適用)。

國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號及國際 財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類及計量的修訂 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售或注 資 <sup>4</sup>
國際會計準則第21號的修訂	缺乏可轉換性 <sup>1</sup>
國際財務報告準則會計準則的 年度改進—第11冊	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第 10號及國際會計準則第7號的修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始之年度/報告期間生效

<sup>4</sup> 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18號取代國際會計準則第1號財務報表的呈列。儘管國際會計準則第1號的多個部分已被繼承並作出有限變動，但國際財務報告準則第18號對損益表內的呈列方式引入新規定，包括指定總計及小計。實體須將損益表內的所有收入及開支分類為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩個新界定的小計。其亦規定在單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中的組合(總計及分類)及資料位置提出更高的規定。先前包含在國際會計準則第1號的部分規定已移至國際會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤，並重新命名為國際會計準則第8號財務報表的編製基準。由於國際財務報告準則第18號的頒佈，國際會計準則第7號現金流量表、國際會計準則第33號每股盈利及國際會計準則第34號中期財務報告已作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他國際財務報告準則亦有輕微相應修訂。國際財務報告準則第18號及其他國際財務報告準則之相應修訂於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。該準則須追溯應用。本集團現正分析新規定及評估國際財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

國際財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用精簡披露規定，同時仍應用其他國際財務報告準則中之確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體必須為國際財務報告準則第10號綜合財務報表所界定之附屬公司，無公眾問責性且須有一間編製符合國際財務報告準則之綜合財務報表供公眾使用之母公司(最終或中間公司)。該準則允許提早應用。由於本公司為上市公司，其不符合資格選擇應用國際財務報告準則第19號。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號的修訂闡明終止確認金融資產或金融負債之日期，並引入一項會計政策選擇，即在符合特定條件情況下，終止確認於結算日前透過電子付款系統結算之財務負債。該等修訂闡明如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，該等修訂闡明具有無追索權特徵的金融資產及合約掛鈎工具的分類要求。該等修訂亦包括指定按公平值計入其他全面收入之股本工具投資及具有或然特徵之金融工具之額外披露。該等修訂應追溯應用，並於首次應用日期對期初保留溢利(或權益的其他組成部分)進行調整。過往期間毋須重列，且僅可在不須預知的情況下重列。允許同時提早應用所有修訂或僅提早應用與金融資產分類相關的修訂。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則第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。

國際財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號(及隨附國際財務報告準則第7號實施指引)、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號的修訂。預期適用於本集團的修訂詳情如下：

- 國際財務報告準則第7號金融工具：披露：該等修訂已更新國際財務報告準則第7號第B38段及國際財務報告準則第7號實施指引第IG1、IG14及IG20B段之若干措辭，以簡化或達致與該準則其他段落及／或其他準則所用概念及詞彙一致。此外，該等修訂闡明國際財務報告準則第7號實施指引未必全面詳盡國際財務報告準則第7號之引用段落之所有規定，亦無產生額外規定。該等修訂允許提早應用。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。
- 國際財務報告準則第9號金融工具：該等修訂闡明，當承租人根據國際財務報告準則第9號釐定租賃負債已終止時，承租人須應用國際財務報告準則第9號第3.3.3段，並在損益中確認所產生之任何收益或虧損。此外，該等修訂已更新國際財務報告準則第9號第5.1.3段及國際財務報告準則第9號附錄A的若干措辭，以消除可能出現的混淆。該等修訂允許提早應用。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。
- 國際財務報告準則第10號綜合財務報表：該等修訂闡明國際財務報告準則第10號第B74段所述的關係僅是投資者與作為投資者實際代理的其他各方之間可能存在的各種關係的一個例子，從而消除與國際財務報告準則第10號第B73段規定的不一致之處。該等修訂允許提早應用。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7號現金流量表：該等修訂先前刪除國際會計準則第7號第37段「成本法」的定義，並以「按成本」一詞取代「成本法」。該等修訂允許提早應用。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。本集團的總營運決策者(兼任所有經營附屬公司董事的本公司執行董事)(「總營運決策者」)定期審閱本集團收益及業績分析。

於截至2024年12月31日止年度，總營運決策者就資源分配及表現評估重新考慮並釐定康養服務為一項經營分部，因此重新分類現有的兩項業務分部為如下三個可呈報經營分部：

- (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；
- (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；及
- (c) 康養—該分部從事發展天保京北健康城為持續照料退休社區。

本集團經營分部組成的變更導致可呈報經營分部變更後，截至2023年12月31日止年度的分部資料已經重列以符合本年的呈列。

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2024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	康養 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收益</b>				
銷售予外部客戶	1,867,859	168,054	—	2,035,913
分部間銷售	133,283	—	—	133,283
分部收益總額	2,001,142	168,054	—	2,169,196
對賬：				
對銷分部間銷售				(133,283)
收益				2,035,913
<b>分部業績</b>	(31,937)	(110,293)	(1,616)	(143,846)
對賬：				
對銷分部間業績				3,837
除稅前虧損				(140,009)
<b>分部資產</b>	5,849,155	9,672,359	1,147,940	16,669,454
對賬：				
對銷分部間應收款項				(10,424,103)
總資產				6,245,351
<b>分部負債</b>	4,695,197	7,071,434	469,736	12,236,367
對賬：				
對銷分部間應付款項				(6,845,514)
總負債				5,390,853
<b>其他分部資料：</b>				
折舊及攤銷	1,621	4,860	118	6,599
金融及合同資產減值虧損淨額	69,429	2,582	—	72,011
資本開支*	498	53	99,062	99,613

截至2023年12月31日止年度(經重列)	建築承包 人民幣千元	房地產開發 及其他 人民幣千元	康養 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收益</b>				
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>–</u>	<u>168,379</u>
分部收益總額	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>
<b>分部業績</b>	65,174	(33,865)	(463)	30,846
對賬：				
對銷分部間業績				<u>13,429</u>
除稅前溢利				<u>44,275</u>
<b>分部資產</b>	5,138,459	9,621,567	1,063,077	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>
<b>分部負債</b>	3,938,026	6,932,788	473,011	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>
<b>其他分部資料：</b>				
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>45,656</u>	<u>47,353</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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
香港	358	835
中國內地	<u>1,576,593</u>	<u>1,486,410</u>
非流動資產總值	<u><u>1,576,951</u></u>	<u><u>1,487,245</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114,046,000元(2023年：人民幣176,445,000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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶合同收益	2,023,145	2,708,246
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>12,768</u>	<u>8,343</u>
總計	<u><u>2,035,913</u></u>	<u><u>2,716,589</u></u>

## 客戶合同收益

### (a) 分類收益資料

截至2024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
<b>商品或服務類型</b>			
建築承包	1,867,859	–	1,867,859
房地產開發	–	155,286	155,286
總計	<u>1,867,859</u>	<u>155,286</u>	<u>2,023,145</u>
<b>地區市場</b>			
中國內地	<u>1,867,859</u>	<u>155,286</u>	<u>2,023,145</u>
<b>收益確認時間</b>			
於時間點轉移商品	–	155,286	155,286
隨時間轉移服務	1,867,859	–	1,867,859
總計	<u>1,867,859</u>	<u>155,286</u>	<u>2,023,145</u>

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
<b>商品或服務類型</b>			
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>
<b>地區市場</b>			
中國內地	<u>2,169,878</u>	<u>538,368</u>	<u>2,708,246</u>
<b>收益確認時間</b>			
於時間點轉移商品	–	538,368	538,368
隨時間轉移服務	2,169,878	–	2,169,878
總計	<u>2,169,878</u>	<u>538,368</u>	<u>2,708,246</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2024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
<b>客戶合同收益</b>			
外部客戶	1,867,859	155,286	2,023,145
分部間銷售	133,284	—	133,284
小計	2,001,143	155,286	2,156,429
分部間對銷	(133,284)	—	(133,284)
總計	<u>1,867,859</u>	<u>155,286</u>	<u>2,023,145</u>

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
<b>客戶合同收益</b>			
外部客戶	2,169,878	538,368	2,708,246
分部間銷售	168,379	—	168,379
小計	2,338,257	538,368	2,876,625
分部間對銷	(168,379)	—	(168,379)
總計	<u>2,169,878</u>	<u>538,368</u>	<u>2,708,246</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：

	2024年 人民幣千元	2023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	261,239	386,161
房地產開發	60,371	239,097
總計	<u>321,610</u>	<u>625,258</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
一年內	1,682,341	1,953,341
一年後	4,705,061	5,913,934
總計	<u>6,387,402</u>	<u>7,867,275</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。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	2,322	3,134
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	8,612	9,840
政府補助	329	289
其他收入總額	<u>11,263</u>	<u>13,263</u>
虧損		
按公平值計入損益的金融資產的可變現虧損	(4,464)	(12,357)
其他	4,137	4,330
虧損總額	<u>(327)</u>	<u>(8,027)</u>
其他收入及收益總額淨額	<u>10,936</u>	<u>5,236</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
建築承包成本	1,760,671	2,069,793
房地產開發成本及其他	220,508	484,883
物業、廠房及設備折舊	5,379	6,211
使用權資產折舊	982	1,403
其他無形資產攤銷	238	332
經營租賃項下最低租賃付款	551	104
不計入租賃負債計量的租賃付款	1,018	1,442
核數師酬金	1,500	1,600
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	13,530	14,684
—社會保險	5,668	11,566
—福利及其他開支	528	414
總計	19,726	26,664
貿易應收款項減值淨額	52,255	(36,035)
合同資產減值淨額	14,351	12,757
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	5,405	5,035
總計	72,011	(18,243)
投資物業公平值變動	1,100	100
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	(8,612)	(9,840)
利息收入	(2,322)	(3,134)
出售物業、廠房及設備項目及 預付土地租賃款項虧損	1,146	409

## 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。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅	11,571	13,279
中國土地增值稅	(8,224)	821
遞延所得稅	22,198	19,185
	<u>25,545</u>	<u>33,285</u>
年內稅項開支總額	<u>25,545</u>	<u>33,285</u>

## 7. 股息

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中期—每股普通股零(2023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(2023年：809,456,000股)。

本集團於截至2024年及2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>(虧損)／盈利</b>		
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>(165,554)</u>	<u>10,990</u>
	<b>股份數目</b>	
	<b>2024年</b>	<b>2023年</b>
<b>股份</b>		
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>809,456,000</u>	<u>809,456,000</u>

## 9. 貿易應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	727,198	645,527
減值	<u>(294,274)</u>	<u>(242,019)</u>
淨賬面值	<u>432,924</u>	<u>403,508</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
計入貿易應收款項的質保金	60,546	64,452
減值撥備	<u>(30,982)</u>	<u>(31,242)</u>
計入貿易應收款項的質保金淨額	<u><u>29,564</u></u>	<u><u>33,210</u></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)

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	265,382	262,008
1年至2年	118,310	64,785
2年至3年	46,674	107,085
3年至4年	102,620	42,981
超過4年	<u>133,666</u>	<u>104,216</u>
總計	<u><u>666,652</u></u>	<u><u>581,075</u></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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	276,022	268,147
1年至2年	99,009	56,324
2年至3年	31,012	56,145
超過3年	<u>26,881</u>	<u>22,892</u>
總計	<u><u>432,924</u></u>	<u><u>403,508</u></u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年初	242,019	278,054
減值虧損淨額	<u>52,255</u>	<u>(36,035)</u>
於年末	<u><u>294,274</u></u>	<u><u>242,019</u></u>

## 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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
6個月內	656,863	600,981
6個月至1年	331,292	234,926
1年至2年	229,669	323,458
2年至3年	193,899	88,369
超過3年	511,489	580,332
總計	<u>1,923,212</u>	<u>1,828,066</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集建築、房地產開發、康養營運為一體的大型企業。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、康養服務等多產業領域。

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。
- 康養業務。作為康養服務營運者，本集團持有天保京北健康城，一個全面的持續照料退休社區，為京津冀人士提供高端醫療和養老服務。

## 財務業績

截至2024年12月31日止年度，本集團之收益約人民幣2,036百萬元，較2023年的人民幣2,717百萬元下降25%。

本集團的基本虧損約人民幣162百萬元(2023年：基本溢利人民幣31百萬元)。

本集團公佈虧損約人民幣166百萬元，2023年的公佈溢利約人民幣11百萬元。主要由於(i)中國房地產市場疲弱，房地產收入、毛利及交付面積減少；(ii)為確保現金流的保證，建築承包業務嚴謹挑選可收回資金保證的項目；(iii)房地產業務的在建工程物業及已竣工持作出售物業、應收賬款、合同資產及其他應收款的減值虧損增加；(iv)金融機構的借款產生大額度的財務費用；及(v)投資物業公平值虧損。

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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
公佈(虧損)/溢利	(165,554)	10,990
投資物業的公平值虧損	1,100	100
按公平值計入損益的金融資產的已變現虧損	4,464	12,357
按公平值計入損益的金融資產公平值 (溢利)/虧損	(1,554)	7,932
基本(虧損)/溢利	<u>(161,544)</u>	<u>31,379</u>

### 業務回顧

本集團截至2024年12月31日止年度之收益減少25%至約人民幣2,036百萬元(2023年：人民幣2,717百萬元)。

建築承包業務收入下降，由於為確保現金流的保證，本集團嚴謹挑選可收回資金保證的項目，業務量下降。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減少。

本集團的基本虧損約人民幣162百萬元(2023年：基本溢利約人民幣31百萬元)，主要由於(i)建築承包業務，銷工量下降，收益及利潤下降；(ii)2024年房地產項目銷售額比2023年下降；(iii)2024年的金融及合同資產減值及投資物業公平值虧損比2023年大幅上升。

於2024年12月31日，本集團的淨資產值約人民幣855百萬元(2023年：人民幣1,014百萬元)，持有銀行存款約人民幣420百萬元(2023年：人民幣437百萬元)，以及總銀行及其他貸款約人民幣1,362百萬元(2023年：人民幣1,046百萬元)。於2024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942百萬元(2023年：人民幣609百萬元)。

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			
	2024年		2023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	1,867,859	91.7	2,169,878	79.9
房地產開發及 其他業務	168,054	8.3	546,711	20.1
總計	<u>2,035,913</u>	<u>100.0</u>	<u>2,716,589</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2024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、安徽省、山東省及重慶市。截至2024年12月31日止年度，本集團新簽訂合同總額約人民幣2,328.8百萬元。於2024年12月31日，建築項目的未完成合同總金額為約人民幣8,402.3百萬元。

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			
	2024年		2023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 (%)
京津冀	1,289,804	69.1	1,175,745	54.2
其他	578,055	30.9	994,133	45.8
	<u>1,867,859</u>	<u>100.0</u>	<u>2,169,878</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			
	2024年		2023年	
	收益 人民幣千元	估總收益 百分比 (%)	收益 人民幣千元	估總收益 百分比 (%)
樓宇建築	599,015	32.1	739,505	34.1
工業、商業及 基礎設施建築	1,268,844	67.9	1,430,373	65.9
總計	1,867,859	100.0	2,169,878	100.0

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：

#### **大足龍水東嶽廟修繕工程**

項目位於重慶市大足區龍水鎮朝陽街，始建於清代，為市級文物保護單位。合同額約人民幣2百萬元。項目內容包括進行東嶽廟的正殿、廂房修繕工程；院壩、圍牆整治工程及外圍排水工程。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及延續。

#### **天津大學衛津路校區學院博物館工程**

項目位於天津市天津大學衛津路校區學院博物館，總建築面積12,200平方米。合同額約人民幣74百萬元。項目內容包括文學藝術研究院改造工程及4棟建築物的保護工程。

#### **重慶市渝北區第二人民醫院擴建工程**

項目位於重慶市渝北區，總建築面積45,500平方米。合同額約人民幣180百萬元。包括建設急診部、問診部、醫技部、住院部及停車場等工程。

#### **北京市朝陽區王四營官莊產業園土護降工程**

項目位於北京市朝陽區王四營鄉。總建築面積305,000平方米。合同額約80百萬元。建設辦公商業、服務式公寓科研中心及集租房等。

#### **河北工業職業技術大學智慧製造產教融合實訓基地建設工程**

項目位於河北省石家莊紅旗大街。合同額約人民幣82百萬元。建設智慧製造產教融合實訓基地一座，總建築面積約14,100平方米。

### 河北涿州京南經濟開發區中央廣電總台涿州文化產業綜合項目二期配套市政工程

項目位於河北省涿州市京南經濟開發區。合同額約人民幣103百萬元。建設綜合管網，包括給水工程主管道、雨水工程管道、污水工程主管道、燃氣工程管道、電氣工程主管道及通信工程主管道；及交通道路等工程。

### 保定中關村數字經濟產業園

項目位於河北省保定市高新區，合同額約人民幣127百萬元，總建築面積約51,000平方米。建設5棟檢驗檢測認證車間及二期地下車庫工程。

### 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			
	2024年		2023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	3,136.1	37.3	3,215.3	42.6
其他	5,266.2	62.7	4,327.3	57.4
	<u>8,402.3</u>	<u>100.0</u>	<u>7,542.6</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			
	2024年		2023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	2,366.0	28.2	2,867.0	38.0
工業、商業及基礎設施建築	6,036.4	71.8	4,675.6	62.0
	<u>8,402.3</u>	<u>100.0</u>	<u>7,542.6</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			
	2024年		2023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	1,406.3	60.4	989.8	49.8
其他	922.5	39.6	999.7	50.2
	<u>2,328.8</u>	<u>100.0</u>	<u>1,989.5</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			
	2024年		2023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	307.8	13.2	419.7	21.1
工業、商業及 基礎設施建築	2,021.0	86.8	1,569.8	78.9
	<u>2,328.8</u>	<u>100.0</u>	<u>1,989.5</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2024年12月31日止年度訂立的新合同價值為人民幣2,328.8百萬元。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。

## (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2024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2024年12月31日，本集團擁有的土地儲備總建築面積約為1,000,500平方米，包括(i)未出售可銷售總建築面積約為183,720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26.2%；(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15.2%；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58.6%。

下表載列於所示年度按業務線及收入性質劃分的來自房地產開發業務的收益明細：

		截至12月31日止年度			
		2024年		2023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	155,286	92.4	538,368	98.5
商業物業投資及 營運	租金收入	12,768	7.6	8,343	1.5
總計		<u>168,054</u>	<u>100.0</u>	<u>546,711</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2024年12月31日止，天保綠城已推出874套，售出840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2024年12月31日止，1#及3#樓已售出439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2027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2024年12月31日止，本項目已推出934套，售出437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2024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。截至2024年12月31日止，已交付346套。

### 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，項目已於2020年完工，並於同年開始交付給買家。可售住宅1,252套，商業20套。截至2024年12月31日止，住宅已售1,171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年開始預售並於同年第4季陸續交付買家。截至2024年12月31日止，項目整體已售出1,345套。

### 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，並於2022年上半年陸續交付買家。截至2024年12月31日已售出1,334套。

### 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2024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。截至2024年12月31日止，該項目在籌備中。

## 土地儲備

下表載列本集團截至2024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	22,304	44,336	141,901	175,435	383,976	38.4
張家口	161,416	34,364	10,238	410,506	616,524	61.6
總計	183,720	78,700	152,139	585,941	1,000,500	100.0

## 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%。2023年，北京市60歲及以上常住人口佔比達到22.6%。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。

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。

2024年4月，河北省人民政府辦公廳發佈《關於印發河北省支持康養產業發展若干措施的通知》，提出為加快推進京津養老項目向河北延伸佈局，助力河北省康養產業高品質發展，制定若干措施。指出(i)強化財政金融支持。創新金融領域服務；助力地產行業轉型；支援閒置商業等場所轉型；豐富養老金融產品；推動普惠養老專項再貸款行動落地實施；更好發揮河北產業投資引導基金作用；補助養老機構建設和運營；支持銀髮經濟產業項目；(ii)完善用地保障措施。降低機構置業成本；保障康養項目用地；(iii)提升醫療服務能力。加強與京津三甲醫院合作；促進醫養有機結合；提升平台服務水準；促進“康養+文旅”融合發展；(iv)推進人才隊伍建設。培養康養專業人才；促進人才隊伍穩定發展；提升職業技能水準；(v)強化綜合配套支撐。推動康養服務協同；鼓勵技術創新應用；加大品牌宣傳推廣。

2024年12月，國家衛生健康委、民政部、國家醫保局、國家中醫藥局、國家疾病控制中心《關於促進醫養結合服務高品質發展的指導意見》。為促進醫養結合服務高品質發展，推動實現健康老齡化，不斷增強老年人健康養老獲得感，從四方面作出具體意見。(i)要求醫養結合機構樹立品質第一意識，強化品質安全管理主體責任，全面落實診療規範和行業標準。將養老機構醫療衛生服務納入品質安全管理體系，鼓勵將符合條件的醫養結合機構納入緊密型醫聯體統一管理。(ii)提升服務質效。推廣團隊服務模式，建立由執業(助理)醫師、註冊護士、康復治療人員等組成的服務團隊，提供綜合連續的健康服務。深化醫療衛生機構與養老機構協議合作，加大醫保支持力度。發展居家社區服務，推進“互聯網+醫養結合”，發揮中醫藥優勢。(iii)強化隊伍建設。引導醫療、護理、醫養照護與管理等相關專業畢業生到醫養結合機構就業，支援退休醫務人員到醫養結合機構工作。拓寬院校培養與機構培訓相結合的人才培養培訓路徑。(iv)保障服務安全。要求醫養結合機構健全醫療服務品質安全管理體系，嚴格落實醫療品質安全核心制度，做好傳染病防控。

## 天保京北健康城

本集團抓緊北京人口老齡化、河北省承接北京老齡人口康養的產業機遇，決定將京北健康城改造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。打造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。預計提供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，截至2024年12月31日止，已投資約人民幣11.3億元。項目分兩期興建，第一期包括醫院、5棟護理中心及13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、13棟頤養社區居屋部份已封頂。預計於2025年第二季陸續開業，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2026年第一季開始興建，預計於2026年底至2027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2023年12月31日止年度約人民幣2,717百萬元下降25%至截至2024年12月31日止年度約人民幣2,036百萬元。

#### 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下降主要由於本集團為確保現金流的保證，建築承包業務嚴謹挑選可收回資金保證的項目，施工量及收益下降。此分部的收益由截止2023年12月31日止年度約人民幣2,170百萬元，下降13.9%至截至2024年12月31日止年度約人民幣1,868百萬元。

#### 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2023年12月31日止年度的約112,000平方米減少至截至2024年12月31日止年度的約37,400平方米，以及已確認收益由截至2023年12月31日止年度的約人民幣538百萬元減少至截至2024年12月31日止年度的約人民幣155百萬元。本年度各房地產項目的交付面積比2023年普遍下降。

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2024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2023年12月31日止年度約為人民幣2,555百萬元下降22.5%至截至2024年12月31日止年度約為人民幣1,981百萬元，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					
	2024年	2023年	2024年		2023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	(%)
建築承包業務	107,188	不適用	5.7	100,085	61.8	4.6
房地產開發業務	<u>(54,454)</u>	<u>不適用</u>	<u>(31.2)</u>	<u>61,828</u>	<u>38.2</u>	<u>11.3</u>
總計	<u>54,734</u>	<u>不適用</u>	<u>2.7</u>	<u>161,913</u>	<u>100.0</u>	<u>6.0</u>

本集團的毛利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣162百萬元下降66.2%至截至2024年12月31日止年度約人民幣55百萬元，本集團的建築承包業務的毛利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣100百萬元上升至截至2024年12月31日止年度的人民幣107百萬元，毛利率保持平穩。房地產開發業務錄得虧損，除售價比成本低外，本集團為房地產開發業務的在建物業及已竣工持作出售物業進行減值撥備約人民幣39百萬元。綜合以上原因，本集團於截至2024年12月31日止年度的毛利率約2.7%。

## 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9百萬元(2023年：人民幣10百萬元)及按公平值計入損益的金融資產的已變現虧損約人民幣4百萬元(2023年：人民幣12百萬元)。

## 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2023年12月31日止年度的約人民幣61.2百萬元減少5.9%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣57.6百萬元。員工成本(包括董事薪酬)約人民幣23.4百萬元(2023年：人民幣30.2百萬元)。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2024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2024年12月31日止年度，本集團的金融資產之減值約人民幣72.0百萬元(2023年：減值回撥人民幣18.2百萬元)，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2023年12月31日止年度的約人民幣71.5百萬元增加2.4%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣73.2百萬元。本集團於2024年期間取得更低成本的銀行及其他借款,產生的利息支出可以維持保持平穩。

## 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2023年12月31日止年度的計提約人民幣33.3百萬元減少至截至2024年12月31日止年度的計提約人民幣25.5百萬元,主要由於本集團房地產開發業務的土地增值稅沖回以前年度計提的撥備。

## 10. 年內基本虧損

於截至2024年12月31日止年度,本集團的基本虧損約為人民幣162百萬元,而截至2023年12月31日止年度的基本溢利約人民幣31百萬元。

## 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2024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420百萬元(2023年:人民幣437百萬元),分別以人民幣及港元計值,其中於2024年12月31日,已質押存款約為人民幣206百萬元(2023年:人民幣249百萬元)。

## 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2024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					
	2024年	2024年		2023年		
	實際利率	到期日	人民幣千元	實際利率	到期日	人民幣千元
	(%)			(%)		
<b>即期</b>						
有抵押其他借款	12.0	逾期	250,479	12.0	逾期	274,390
無抵押其他借款	12.0	逾期	35,942	12.0	逾期	35,172
有抵押長期銀行借款的即期部分	5.20-6.65	2025	<u>500,200</u>	5.25-6.65	2024	<u>231,000</u>
			786,621			540,562
<b>非即期</b>						
有抵押銀行借款	3.00-6.65	2026-2041	<u>575,200</u>	5.25-8.70	2025-2026	<u>505,000</u>
			<u>1,361,821</u>			<u>1,045,562</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	
	2024年	2023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	786,621	540,562
須於第二年	174,800	503,000
須於第三年至第五年(包含首尾兩年)	–	2,000
五年後	400,400	–
總計	<u>1,361,821</u>	<u>1,045,562</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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	238,600	239,700
在建物業	184,986	135,981
物業、廠房及設備	1,048,072	486,805
使用權資產	<u>7,662</u>	<u>7,891</u>

本集團於2025年2月26日與金融機構簽訂一份補充協議，於若干先決條件獲達成後，約39,870,000美元(相當於人民幣286,421,000)的其他借款的到期日延期至最多36個月，利率將下調至8%。

## 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	
		2024年	2023年
流動比率(倍)	1	<b>0.93</b>	0.96
資本負債比率(%)	2	<b>159.4</b>	103.1
淨資本負債比率(%)	3	<b>110.2</b>	60.1
股本回報率(%)	4	<b>(17.7)</b>	1.1
總資產回報率(%)	5	<b>(2.7)</b>	0.2
毛利率(%)	6	<b>2.7</b>	6.0
純利率(%)	7	<b>(8.1)</b>	0.4

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	10,366	9,610
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	32,050	34,145
五年以後	7,132	7,813
	<u>49,548</u>	<u>51,568</u>

### 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備： 建築承包	<u>258,616</u>	<u>261,912</u>

## 或然負債

### 按揭擔保

截至2024年12月31日止，本集團已就集團物業的若干買方約人民幣1,713.4百萬元(2023年：人民幣1,789.4百萬元)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2024年12月31日，本公司已到期尚未償還的其他借款本金金額為39,870,000美元，未支付予若干放債人。

於2025年1月8日，本公司與其中一位放債人(「認購人」)訂立一份認購協議，以每股0.408港元的價格配發及發行68,480,000股股份。認購人將通過抵銷本公司向認購人借入的部分債務(包括應計利息)以結清認購價。該等股份已於2025年1月15日悉數配發及發行。

於2025年2月26日，本公司與放債人訂立一份補充協議，將借款的到期日按分期基準延長至2026年及2028年，惟須待若干先決條件獲達成，方可作實。於本公告日期，若干先決條件尚未達成。

#### 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2025年3月19日，除偏離企業管治守則條文第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及為遵守企業管治守則條文第C.2.1條而於2025年3月19日進行的整改載於「遵守企業管治守則」一節。

#### **5. 重大收購及出售**

於截止2024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2024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2024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2024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

天保建設集團有限公司將始終踐行「穩中求進」的發展總基調，夯實管理體系，強化資質升級，優化市場佈局，築就建築精品。緊跟國家戰略，探索「建築+」多元化發展。

### 房地產業務

天保房地產集團有限公司將繼續堅持「穩字當頭」，探索地產項目聯合開發模式，重視銷售資金回籠，完成過時產品清倉，盤活存量、優化增量，提升項目品質，謀求房地產板塊轉型升級。

### 康養業務

以打造「環京標桿」高端康養社區為目標，完成綜合醫院、護理養護、養老社區三大板塊的深度融合。加快推進運營籌備，確保醫院及養護中心部分可於2025年5月前開業運營，探索「康養+」推廣模式，打造燕山康養新名片，實現本集團醫康養品牌華麗出場。

## 末期股息

董事局並不建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息(截至2023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2025年5月22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2025年5月19日至2025年5月22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2025年5月16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。

## 購回、出售或贖回本公司上市證券

截至2024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上市證券。

## 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2024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2024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。

此外，本公司已公佈行政總裁由李保田先生更換為申麗鳳女士。有關進一步詳情，請參閱日期為2025年3月19日之公告。因此，本公司不再偏離企業管治守則條文第C.2.1條。

## 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2024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2024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2024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2024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2024年12月31日，貴集團的流動負債淨值為人民幣324,453,000元及計息銀行及其他借款的即期部分為人民幣786,621,000元，其中39,870,000美元（相當於人民幣286,421,000元）已逾期，而其現金及現金等價物為人民幣213,719,000元。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、侯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2024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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chinatbjt.com](http://www.chinatbjt.com))。載有上市規則規定的所有資料的本公司2024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，2025年3月31日

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