

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2019年12月31日止年度的年度業績公告**  
**及**  
**更改香港主要營業地點**

**財務摘要**

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	2,660,037	1,601,739
毛利	682,420	189,924
年內溢利	317,710	108,207
	人民幣元	人民幣元
每股基本及攤薄盈利	2.2	不適用

**末期股息**

董事會並不建議派付截至2019年12月31日止年度的末期股息。

**年度業績**

中國天保集團發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製截至2019年12月31日止年度(「報告期」或「本年度」)的綜合業績連同截至2018年12月31日止年度的比較數字如下：

## 綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
持續經營業務			
收益	4	2,660,037	1,601,739
銷售成本		<u>(1,977,617)</u>	<u>(1,411,815)</u>
毛利		682,420	189,924
其他收入及收益	4	13,786	16,920
銷售及分銷開支		(3,220)	(5,629)
行政開支		(78,038)	(42,522)
金融及合同資產(減值虧損)/ 減值虧損撥回淨額		(24,274)	10,625
投資物業的公平值收益		4,700	19,400
按公平值計入損益的金融資產 公平值虧損		(910)	-
其他開支		(2,673)	(1,998)
融資成本		<u>(21,788)</u>	<u>(5,050)</u>
持續經營業務所得除稅前溢利	5	570,003	181,670
所得稅開支	6	<u>(252,231)</u>	<u>(72,036)</u>
持續經營業務所得年內溢利		317,772	109,634
已終止經營業務			
已終止經營業務所得年內虧損	7	<u>(62)</u>	<u>(1,427)</u>
年內溢利		<u>317,710</u>	<u>108,207</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<u>317,710</u>	<u>108,207</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄			
—就年內溢利		<u>2.2</u>	<u>不適用</u>
—就持續經營業務所得溢利		<u>2.2</u>	<u>不適用</u>

## 綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內溢利	<u>317,710</u>	<u>108,207</u>
其他全面收入		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>1,085</u>	<u>-</u>
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	7,000	2,564
所得稅影響	<u>(1,750)</u>	<u>(641)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>5,250</u>	<u>1,923</u>
年內全面收入總額	<u>324,045</u>	<u>110,130</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>324,045</u>	<u>110,130</u>

## 綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		218,978	164,314
投資物業		141,100	136,400
預付土地租賃款項		–	33,597
使用權資產		12,662	–
其他無形資產		1,788	814
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資		143,000	136,391
按公平值計入損益的金融資產		184,655	–
遞延稅項資產		69,136	15,601
<b>非流動資產總值</b>		<b>771,319</b>	<b>487,117</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		16	719
貿易應收款項	10	408,999	321,440
合同資產		1,221,868	785,045
在建物業		2,437,886	2,594,931
已竣工持作出售物業		340,122	54,120
預付款項、其他應收款項及其他資產		475,000	1,805,275
可收回稅項		15,074	82,841
已質押存款		130,417	120,598
現金及現金等價物		321,909	98,833
		<b>5,351,291</b>	<b>5,863,802</b>
分類為持作出售的出售組別資產	7	–	7,944
<b>流動資產總值</b>		<b>5,351,291</b>	<b>5,871,746</b>

綜合財務狀況表(續)

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	11	1,701,274	1,098,162
其他應付款項及應計費用		2,194,094	2,512,649
計息銀行借款		619,000	469,000
租賃負債		1,004	—
應付稅項		349,489	128,170
		<u>4,864,861</u>	<u>4,207,981</u>
與分類為持作出售之資產直接 有關之負債	7	<u>—</u>	<u>6,303</u>
<b>流動負債總值</b>		<u>4,864,861</u>	<u>4,214,284</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>486,430</u>	<u>1,657,462</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,257,749</u>	<u>2,144,579</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款		170,000	445,000
租賃負債		963	—
遞延稅項負債		—	20,658
<b>非流動負債總值</b>		<u>170,963</u>	<u>465,658</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,086,786</u>	<u>1,678,921</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本		7,281	—
儲備		1,079,505	1,678,921
<b>總權益</b>		<u>1,086,786</u>	<u>1,678,921</u>

# 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 1. 公司及集團資料

本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灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓全層。本公司已將其香港主要營業地點遷往香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3326室，由2020年3月24日起生效。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)提供建築承包及(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，該公司於英屬處女群島註冊成立。

## 2.1 編製基準

該等綜合財務報表已根據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、股權投資按公平值計量外，該等綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，且除另有說明外，所有價值均按四捨五入原則計至最接近之千位。

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度綜合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9號的修訂	具不賠償條款的預付款
國際會計準則第19號的修訂	計劃修訂、削減或清償
國際會計準則第28號的修訂	於聯營及合營企業的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國際會計準則第12號及國際會計準則第23號的修訂

除對國際財務報告準則第9號、國際會計準則第19號及國際會計準則第28號的修訂以及國際財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進與本集團的綜合財務報表編製不相關外，新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

國際財務報告詮釋委員會－詮釋第23號處理在稅務處理涉及影響應用國際會計準則第12號之不確定因素(一般指「**不確定稅務狀況**」)情況下之所得稅(即期及遞延)會計處理方式。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍外之稅項或徵稅，具體而言不包括與不確定稅務處理相關權益及處罰相關之規定。該詮釋具體處理以下事項：(i)實體是否考慮單獨進行不確定稅務處理；(ii)實體對稅務機關之稅務處理審查所作之假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。本集團已於採納該詮釋時考慮其是否有任何因集團內公司間銷售的轉讓定價導致的不確定稅務狀況。基於本集團稅務合規及轉讓定價研究，本集團認為稅務機關很可能接納其轉讓定價政策。因此，該詮釋並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

## 2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於該等綜合財務報表應用下列已頒佈但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3號的修訂	業務的定義 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革 <sup>1</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之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂	重大的定義 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</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的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

國際財務報告準則第3號修訂本對業務定義進行了澄清並提供額外指引。該項修訂澄清，倘一組整合的活動和資產要構成業務，其必須至少包括一項投入和一項實質性過程，並共同顯著促進創造產出的能力。業務可以不具備所有創造產出所需的投入和過程。該修訂刪除了對市場參與者是否有能力購買業務並能持續產生產出的評估，轉而重點關注所取得的投入和所取得的實質性過程是否共同顯著促進創造產出的能力。該修訂縮小了產出的定義範圍，重點關注向顧客提供的商品或服務、投資收益或其他日常活動收入。此外，該修訂為企業評估所取得的過程是否為實質性過程提供指引並引入可選的公平值集中度測試，以允許對所取得的一組活動和資產是否不構成業務進行簡化評估。本集團預計自2020年1月1日起採用該修訂。由於該修訂適用於首次應用之日或之後發生的交易或其他事件，因此本集團於過渡日期將不受該等修訂的影響。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號之修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規訂公司須向投資者提供有關直接接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年版)之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(2011年版)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。國際會計師公會已於2016年1月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年版)之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。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本為重大性提供了新的定義。新定義指出，如果可合理預計漏報、錯報或掩蓋某信息會影響通用目的財務報表的主要使用者，基於該等財務報表作出的決策，則該信息具有重大性。該修訂澄清，重大性將取決於信息的性質或規模。如果可合理預計對信息的錯報會對主要使用者的決策造成影響，則該錯報為重大錯報。本集團預計將自2020年1月1日起採用該修訂。預計該修訂不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

### 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(以持續經營業務之除稅前溢利計量)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2019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
<b>分部收益(附註4)：</b>			
銷售予外部客戶	1,365,498	1,294,539	2,660,037
分部間銷售	<u>540,606</u>	<u>-</u>	<u>540,606</u>
<b>總收益</b>	<b>1,906,104</b>	<b>1,294,539</b>	<b>3,200,643</b>
對賬：			
對銷分部間銷售—持續經營業務			<u>(540,606)</u>
來自持續經營業務的收益			<u><u>2,660,037</u></u>
<b>分部業績</b>	<b>30,974</b>	<b>540,950</b>	<b>571,924</b>
對賬：			
對銷分部間業績—持續經營業務			<u>(1,921)</u>
來自持續經營業務的除稅前溢利			<u><u>570,003</u></u>
<b>分部資產</b>	<b>4,708,750</b>	<b>8,935,920</b>	<b>13,644,670</b>
對賬：			
對銷分部間應收款項			<u>(7,530,415)</u>
<b>總資產</b>			<u><u>6,114,255</u></u>
<b>分部負債</b>	<b>3,509,968</b>	<b>6,585,863</b>	<b>10,095,831</b>
對賬：			
對銷分部間應付款項			<u>(5,068,362)</u>
<b>總負債</b>			<u><u>5,027,469</u></u>
<b>其他分部資料：</b>			
折舊及攤銷	1,223	4,531	5,754
於綜合損益表確認／(撥回)之減值虧損淨額	25,525	(1,251)	24,274
資本開支*	1,538	59,335	60,873



截至2018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
<b>分部收益(附註4)：</b>			
銷售予外部客戶	1,201,480	400,259	1,601,739
分部間銷售	<u>450,364</u>	<u>-</u>	<u>450,364</u>
總收益	1,651,844	400,259	2,052,103
<b>對賬：</b>			
對銷分部間銷售—持續經營業務			<u>(450,364)</u>
來自持續經營業務的收益			<u>1,601,739</u>
<b>分部業績</b>	77,479	132,544	210,023
<b>對賬：</b>			
對銷分部間業績—持續經營業務			<u>(28,353)</u>
來自持續經營業務的除稅前溢利			<u>181,670</u>
<b>分部資產</b>	3,594,542	6,335,463	9,930,005
<b>對賬：</b>			
對銷分部間應收款項			(3,579,086)
與已終止經營業務有關的資產			<u>7,944</u>
總資產			<u>6,358,863</u>
<b>分部負債</b>	2,415,399	5,650,791	8,066,190
<b>對賬：</b>			
對銷分部間應付款項			(3,392,551)
與已終止經營業務有關的負債			<u>6,303</u>
總負債			<u>4,679,942</u>
<b>其他分部資料：</b>			
折舊及攤銷	492	5,975	6,467
於綜合損益表確認／(撥回)之減值虧損淨額	(11,908)	1,283	(10,625)
資本開支*	1,819	24,434	26,253

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及無形資產。

## 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，因此地區分部資料被視為非必需。

### (b) 非流動資產

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
香港	1,964	—
中國內地	<u>372,564</u>	<u>335,125</u>
	<u><b>374,528</b></u>	<u><b>335,125</b></u>

上述持續經營業務的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

持續經營業務所得收益中約人民幣380,787,000元(2018年：零)乃產生自工業產品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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
客戶合同收益	2,650,169	1,593,189
其他來源的收益		
來自投資物業經營租賃的租金收入總額：		
其他租賃付款(包括固定付款)	<u>9,868</u>	<u>8,550</u>
	<u><b>2,660,037</b></u>	<u><b>1,601,739</b></u>

## 客戶合同收益

### (a) 分類收益資料

截至2019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
<b>商品或服務類型</b>			
建築承包	1,365,498	–	1,365,498
房地產開發	–	1,284,671	1,284,671
	<u>1,365,498</u>	<u>1,284,671</u>	<u>2,650,169</u>
客戶合同總收益	<u>1,365,498</u>	<u>1,284,671</u>	<u>2,650,169</u>
<b>地區市場</b>			
中國內地	<u>1,365,498</u>	<u>1,284,671</u>	<u>2,650,169</u>
<b>收益確認時間</b>			
於時間點轉移商品	–	1,284,671	1,284,671
隨時間轉移服務	1,365,498	–	1,365,498
	<u>1,365,498</u>	<u>1,284,671</u>	<u>2,650,169</u>
客戶合同總收益	<u>1,365,498</u>	<u>1,284,671</u>	<u>2,650,169</u>

截至2018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
<b>商品或服務類型</b>			
建築承包	1,201,480	–	1,201,480
房地產開發	–	391,709	391,709
	<u>1,201,480</u>	<u>391,709</u>	<u>1,593,189</u>
客戶合同總收益	<u>1,201,480</u>	<u>391,709</u>	<u>1,593,189</u>
<b>地區市場</b>			
中國內地	<u>1,201,480</u>	<u>391,709</u>	<u>1,593,189</u>
<b>收益確認時間</b>			
於時間點轉移商品	–	391,709	391,709
隨時間轉移服務	1,201,480	–	1,201,480
	<u>1,201,480</u>	<u>391,709</u>	<u>1,593,189</u>
客戶合同總收益	<u>1,201,480</u>	<u>391,709</u>	<u>1,593,189</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2019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	1,365,498	1,284,671	2,650,169
分部間銷售	<u>540,606</u>	<u>-</u>	<u>540,606</u>
	1,906,104	1,284,671	3,190,775
分部間對銷	<u>(540,606)</u>	<u>-</u>	<u>(540,606)</u>
客戶合同總收益	<u><u>1,365,498</u></u>	<u><u>1,284,671</u></u>	<u><u>2,650,169</u></u>

**截至2018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	1,201,480	391,709	1,593,189
分部間銷售	<u>450,364</u>	<u>-</u>	<u>450,364</u>
	1,651,844	391,709	2,043,553
分部間對銷	<u>(450,364)</u>	<u>-</u>	<u>(450,364)</u>
客戶合同總收益	<u><u>1,201,480</u></u>	<u><u>391,709</u></u>	<u><u>1,593,189</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：

	2019年 人民幣千元	2018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	79,281	50,141
房地產開發	<u>774,765</u>	<u>354,487</u>
	<u><u>854,046</u></u>	<u><u>404,628</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，且付款一般於賬單日期起計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2019年12月31日及2018年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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
一年內	2,647,117	2,150,371
一年後	1,005,027	1,211,787
	<u>3,652,144</u>	<u>3,362,158</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，其履約責任於五年內履行，而與房地產服務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	
附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	992	2,798
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	10,845	13,270
	<u>11,837</u>	<u>16,068</u>
<b>收益</b>		
出售附屬公司所得收益	12 1,534	490
其他	415	362
	<u>1,949</u>	<u>852</u>
	<u>13,786</u>	<u>16,920</u>

## 5. 持續經營業務所得除稅前溢利

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建築承包成本	1,292,724	1,132,758
房地產開發及其他成本	684,893	279,057
物業、廠房及設備折舊	5,029	5,178
使用權資產折舊(2018年：土地租賃付款攤銷)	578	1,263
其他無形資產攤銷	147	26
經營租賃項下最低租賃付款	65	209
不計入租賃負債計量的租賃付款	93	–
核數師酬金	1,600	996
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
– 工資、薪金及津貼	19,222	14,497
– 社會保險	4,819	3,650
– 福利及其他開支	673	2,337
	<u>24,714</u>	<u>20,484</u>
貿易應收款項減值虧損/(減值虧損撥回)淨額	13,604	(10,648)
合同資產減值虧損淨額	11,835	647
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產 減值虧損撥回淨額	<u>(1,165)</u>	<u>(624)</u>
	24,274	(10,625)
投資物業公平值變動	(4,700)	(19,400)
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	(10,845)	(13,270)
銀行利息收入	(992)	(2,798)
出售物業、廠房及設備項目(收益)/虧損	<u>(8)</u>	<u>430</u>

## 6. 所得稅開支

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。

根據報告期間中國適用稅務規例，本集團若干附屬公司須按照地方稅務局批准的核定方法以視作溢利基準(即建築承包分部收益的8%)繳納稅率為25%的中國內地的中國企業所得稅。自2019年1月1日起，若干該等附屬公司分別不再適用核定徵收方法，且因此根據應課稅溢利按25%稅率繳納所得稅。

中國土地增值稅(「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方法按物業收益的5%計算。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅	184,850	68,618
中國土地增值稅	143,476	15,249
遞延所得稅	(76,095)	(11,831)
持續經營業務之年內稅項開支總額	252,231	72,036
已終止經營業務之年內稅項開支總額(附註7)	—	105
	<b>252,231</b>	<b>72,141</b>

## 7. 已終止經營業務

於2018年，本集團向關聯方及第三方出售若干附屬公司之全部權益（「出售組別」），以將本集團經營的其他業務與其主營業務加以區分。於2018年12月31日，出售組別被分類為持作出售的出售組別及已終止經營業務。隨著出售組別被分類為已終止經營業務，相關業務不再計入經營分部資料附註。出售出售組別於2019年內完成。

各年內出售組別的業績呈列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	339	4,383
銷售成本	(321)	(3,187)
其他收入及收益	-	13
行政開支	(87)	(2,547)
金融資產及合同資產減值虧損撥回淨額	7	16
	<hr/>	<hr/>
已終止經營業務的除稅前虧損	(62)	(1,322)
所得稅開支(附註6)	-	(105)
	<hr/>	<hr/>
已終止經營業務的年內虧損	<b>(62)</b>	<b>(1,427)</b>

於2018年12月31日分類為持作出售的出售組別之主要類別資產及負債如下所示：

	人民幣千元
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備	56
其他無形資產	7
貿易應收款項	1,384
合同資產	140
預付款項、其他應收款項及其他資產	3,913
現金及現金等價物	2,444
	<hr/>
分類為持作出售的出售組別資產	7,944
	<hr/>
<b>負債</b>	
貿易應付款項	(2,389)
其他應付款項及應計費用	(3,829)
應付稅項	(85)
	<hr/>
與分類為持作出售之資產直接有關之負債	(6,303)
	<hr/>
出售組別直接有關之資產淨值	<b>1,641</b>



出售組別所產生淨現金流量如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動	(778)	(3,791)
投資活動	-	(24)
融資活動	<u>(1,666)</u>	<u>70</u>
淨現金流出	<u><u>(2,444)</u></u>	<u><u>(3,745)</u></u>

## 8. 股息

自其註冊成立日期以來本公司並無宣派或派付任何股息。

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額的計算乃基於母公司普通權益持有人應佔年內溢利以及年內已發行普通股加權平均數144,680,000股(2018年：不適用)(經調整以反映年內供股)。

本集團於截至2019年12月31日止年度並無潛在攤薄已發行普通股。

每股基本及攤薄盈利乃基於以下項目計算：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔溢利：		
來自持續經營業務	317,772	109,634
來自已終止經營業務	<u>(62)</u>	<u>(1,427)</u>
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u><u>317,710</u></u>	<u><u>108,207</u></u>
		<b>股數</b>
	<b>2019年</b>	<b>2018年</b>
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均股數	<u><u>144,680,000</u></u>	<u><u>-</u></u>

## 10. 貿易應收款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項	433,148	331,985
減值撥備	(24,149)	(10,545)
	<u>408,999</u>	<u>321,440</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：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入貿易應收款項的質保金	6,730	5,325
減值撥備	(770)	(282)
計入貿易應收款項的質保金淨額	<u>5,960</u>	<u>5,043</u>

本集團於報告期末按發票日期並於撥備前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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	330,389	285,284
1年至2年	64,311	12,211
2年至3年	8,187	28,878
超過3年	23,531	287
	<u>426,418</u>	<u>326,660</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前之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	332,995	287,792
1年至2年	65,834	15,028
2年至3年	10,788	28,878
超過3年	23,531	287
	<u>433,148</u>	<u>331,985</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於年初	10,545	21,193
減值虧損淨額	<u>13,604</u>	<u>(10,648)</u>
於年末	<u>24,149</u>	<u>10,545</u>

## 11. 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
6個月內	863,373	568,677
6個月至1年	203,163	166,327
1年至2年	441,787	259,868
2年至3年	132,216	43,417
超過3年	60,735	59,873
	<u>1,701,274</u>	<u>1,098,162</u>

貿易應付款項為不計息且一般根據工程進度結算。

## 12. 出售附屬公司

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以下各項已出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	56	-
無形資產	7	-
現金及銀行結餘	1,675	18
貿易應收款項	2,163	100
合同資產	36	-
預付款項、按金及其他應收款項	67,807	2,959
貿易應付款項	(2,465)	(2,496)
其他應付款項及應計費用	(10,990)	-
應付稅項	(82)	-
非控股權益	-	(271)
	<u>58,207</u>	310
出售附屬公司收益	<u>1,534</u>	490
	<u><b>59,741</b></u>	<u><b>800</b></u>
支付方式：		
其他應收款項	-	800
現金	<u>59,741</u>	-
	<u><b>59,741</b></u>	<u><b>800</b></u>
就出售附屬公司的現金及現金等價物淨流入的分析如下：		
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金代價	60,541	-
出售的現金及現金等價物	<u>(1,675)</u>	(18)
就出售附屬公司的現金及現金等價物淨流入／(流出)	<u><b>58,866</b></u>	<u><b>(18)</b></u>

## 管理層討論及分析

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

主要從事下列業務：

- 房地產開發業務。作為房地產開發商，本集團主要從事開發及銷售住宅物業及租賃及經營投資物業。
- 建築承包業務。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。

### (一) 2019年回顧

2019年，房地產市場政策調控的主基調被確立為「堅持住房居住屬性」。各地方政府落實城市主體責任，同時結合市場實際情況持續優化政策，促進房地產市場平穩健康發展。

面對不斷變化的市場環境和日趨激烈的行業競爭，本集團堅持「建築先行，地產跟上」的開拓策略，不斷提升房地產開發業務及建築承包業務的協同效應，使本集團能夠開展多元項目組合，完善業務結構。

截至2019年12月31日，本集團已擁有包含19個房地產項目的多元化組合，其中包括17項住宅物業、一項投資物業及一間酒店，其全部由本集團擁有及開發。19個房地產項目當中6個項目位於涿州，其餘13個項目位於張家口。截至2019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1,606,812.8平方米，包括(i)未出售可銷售總建築面積約為196,611.3平方米及持作物業投資的可出租建築面積約為44,336.1平方米的已竣工物業，佔本集團的總土地儲備的約15.0%；(ii)總規劃建築面積約為614,978.1平方米的在建物業，佔本集團的總土地儲備的約38.3%；及(iii)總規劃建築面積約為750,887.3平方米的持作未來開發的物業，佔本集團的總土地儲備的約46.7%。本集團所收購的土地儲備主要位於發展潛力較大的涿州及張家口。

本集團自1998年起一直從事建築承包業務。截至2019年12月31日，本集團已完成972個建築項目，大部分作為樓宇、基礎設施及工業及商業建築項目，如鋼結構和古建築修繕的總承建商。截至2019年12月31日，本集團建築項目的未完成合同總金額為約人民幣3,656百萬元。

## (二) 業務回顧

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			
	2019年		2018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
		(%)		(%)
房地產開發業務*	1,294,539	48.7	400,259	25.0
建築承包業務	1,365,498	51.3	1,201,480	75.0
總計	<u>2,660,037</u>	<u>100.0</u>	<u>1,601,739</u>	<u>100.0</u>

\* 包括截至2019年及2018年12月31日止年度分別約為人民幣9.9百萬元及人民幣8.6百萬元的租金收入。

### (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			
		2019年		2018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
			(%)		(%)
房地產開發銷售	住宅物業	1,284,671	99.2	391,709	97.9
	銷售				
商業物業投資及營運	租金收入	9,868	0.8	8,550	2.1
總計		<u>1,294,539</u>	<u>100.0</u>	<u>400,259</u>	<u>100.0</u>

下表載列本集團於所示年度按房地產項目劃分的已確認房地產銷售收益、已交付總建築面積及每平方米已確認平均售價(「平均售價」)明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年			2018年		
	已交付 建築面積 平方米	收益總額 人民幣 千元	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已交付建築 面積 平方米	收益總額 人民幣千元	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
<b>涿州</b>						
天馬景苑	88	950	10,800	52	142	2,731
勞技校教師公寓	-	-	-	3,194	16,467	5,156
田合鵬華	-	-	-	91	494	5,429
天保綠城	38,680	439,112	11,352	-	-	-
天保凌雲城	48,019	388,489	8,090	-	-	-
<b>張家口</b>						
天保新城一期	287	1,332	4,640	1,136	5,136	4,521
天保新城二期	1,444	11,336	7,850	108,706	369,470	3,399
天保新城三期	89,455	443,452	4,957	-	-	-
總計/整體	<u>177,973</u>	<u>1,284,671</u>	<u>7,218</u>	<u>113,179</u>	<u>391,709</u>	<u>3,461</u>

截至2019年12月31日，本集團擁有19個項目的多元化組合，其中包括17項住宅物業、一項投資物業及一間酒店。於該等19個項目中，有8個為已竣工項目、5個為在建項目及6個為持作未來開發項目。

## 土地儲備

下表載列本集團截至2019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 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	58,064.8	44,336.1	48,665.5	—	151,066.4	9.4
張家口	138,546.5	—	566,312.6	750,887.3	1,455,746.4	90.6
總計	<u>196,611.3</u>	<u>44,336.1</u>	<u>614,978.1</u>	<u>750,887.3</u>	<u>1,606,812.8</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作長期投資用途，持有該物業以獲得資本增值及租金收入。截至2019年12月31日止年度，本集團來自投資物業經營租賃的租金收入約為人民幣9.9百萬元(2018：約人民幣8.6百萬元)。

保鑫國際大廈是位於河北省涿州市的辦公樓宇。本集團於2016年開始保鑫國際大廈之商業運營，並一直取得穩定租金收入。

## 一間酒店

海子窪酒店為一個在建項目。截至2019年12月31日，本集團並未開始經營海子窪酒店且正處於為該項目獲取必要許可證階段。其位置便利，位於河北省張家口的那蘇圖度假村附近。海子窪酒店佔地總面積將約為52,237.0平方米及預期總建築面積約為57,460.7平方米。海子窪酒店由本集團全資擁有且本集團計劃招聘一知名酒店運營商對該物業進行管理。



**(ii) 建築承包業務**

本集團的大部分收益產生自建築承包業務。截至2019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)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北京、四川、安徽及浙江省。

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			
	2019年		2018年	
	收益 人民幣千元	估收益 百分比 (%)	收益 人民幣千元	估收益 百分比 (%)
京津冀地區	930,044	68.1	1,116,594	92.9
其他地區	435,454	31.9	84,886	7.1
	<u>1,365,498</u>	<u>100.0</u>	<u>1,201,480</u>	<u>100.0</u>

截至2019年12月31日，本集團完成了972個建築項目。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，並能就於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

本集團的建築承包業務主要包括(i)樓宇建築及(ii)工業、商業及基礎設施建築。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			
	2019年	估收益	2018年	估收益
	收益	百分比	收益	百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
樓宇建築	866,154	63.4	723,300	60.2
工業、商業及 基礎設施建築	499,344	36.6	478,180	39.8
總計	<u>1,365,498</u>	<u>100.0</u>	<u>1,201,480</u>	<u>100.0</u>

本集團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。

除本集團的核心業務樓宇建築外，本集團亦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。

## 未完成合同及新訂合同價值

### 未完成合同

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			
	2019年		2018年	
	估合同總值		估合同總值	
	合同價值	百分比	合同價值	百分比
人民幣		人民幣		
百萬元	(%)	百萬元	(%)	
京津冀地區	2,295.1	62.8	1,673.9	97.8
其他地區	1,361.2	37.2	38.2	2.2
	<u>3,656.3</u>	<u>100.0</u>	<u>1,712.1</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			
	2019年		2018年	
	估合同總值		估合同總值	
	合同價值	百分比	合同價值	百分比
人民幣		人民幣		
百萬元	(%)	百萬元	(%)	
樓宇建築	3,102.0	84.8	1,307.6	76.4
工業、商業及 基礎設施建築	554.3	15.2	404.5	23.6
	<u>3,656.3</u>	<u>100.0</u>	<u>1,712.1</u>	<u>100.0</u>

## 新訂合同價值

新訂合同價值指本集團於2019年內訂立的合同總值。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			
	2019年		2018年	
	佔合同總值		佔合同總值	
	合同價值	百分比	合同價值	百分比
人民幣		人民幣		
百萬元	(%)	百萬元	(%)	
京津冀地區	1,632.5	47.6	1,889.8	95.9
其他地區	1,798.6	52.4	80.0	4.1
	<u>3,431.1</u>	<u>100.0</u>	<u>1,969.8</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			
	2019年		2018年	
	佔合同總值		佔合同總值	
	合同價值	百分比	合同價值	百分比
人民幣		人民幣		
百萬元	(%)	百萬元	(%)	
樓宇建築	2,752.2	80.2	1,384.6	70.3
工業、商業及 基礎設施建築	678.9	19.8	585.2	29.7
	<u>3,431.1</u>	<u>100.0</u>	<u>1,969.8</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2019年12月31日止年度訂立的新合同價值為人民幣3,431.1百萬元，截至2018年12月31日止年度則為人民幣1,969.8百萬元，增加74.2%及人民幣1,461.3百萬元。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，本集團訂立的其他地區(包括四川、安徽及新疆)的新訂合同價值為人民幣1,798.6百萬元。

### (三) 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。總收益由截至2018年12月31日止年度約人民幣1,602百萬增加66%至截至2019年12月31日止年度約人民幣2,660百萬元。

##### 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2018年12月31日止年度的113,179平方米增加至截至2019年12月31日止年度的177,973平方米，以及已確認收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣392百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,285百萬元。上述增加乃主要由於天保凌雲城、天保綠城及天保新城三期於2019年年內完工並交付予買家，其中天保凌雲城及天保綠城以較高售價出售。

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2019年12月31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、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增加乃主要歸因於樓宇建築及工業、商業及基礎設施建築項目所得收益因該等建築項目的項目量及項目規模增加。

## 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2018年12月31日止年度約為人民幣1,412百萬元增加40%至截至2019年12月31日止年度約為人民幣1,978百萬元，與本集團的房地產開發業務及建築承包業務的增長一致。

## 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					
	2019年			2018年		
	毛利	估毛利	毛利率	毛利	估毛利	毛利率
人民幣	百分比	(%)	人民幣	百分比	(%)	
千元	(%)	(%)	千元	(%)	(%)	
房地產開發業務	609,646	89.3	47.0	121,202	63.8	30.3
建築承包業務	<u>72,774</u>	<u>10.7</u>	<u>5.3</u>	<u>68,722</u>	<u>36.2</u>	<u>5.7</u>
總計	<u>682,420</u>	<u>100.0</u>	<u>25.7</u>	<u>189,924</u>	<u>100.0</u>	11.9

本集團的毛利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣190百萬元增加259%至截至2019年12月31日止年度約人民幣682百萬元，主要由於本集團的房地產開發業務的毛利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣121百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣610百萬元。本集團的毛利率由截至2018年12月31日止年度的11.9%增加至截至2019年12月31日止年度的25.7%，主要由於本集團的房地產開發業務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的30.3%增加至截至2019年12月31日止年度的47.0%，主要由於天保凌雲城及天保綠城(平均售價高且毛利率介乎40%至53%的住宅項目)於2019年內竣工及交付予買家。建築承包業務的毛利率保持相對穩定，於截至2019年12月31日止年度為5.3%(2018年：5.7%)。

#### **4. 其他收入及收益**

本集團的其他收入及收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣17百萬元減少18.5%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣14百萬元，主要是由於按公平值計入其他全面收入的股權投資所得股息收入由截至2018年12月31日止年度的約人民幣13.3百萬元減少至截至2019年12月31日止年度的約人民幣10.8百萬元。

#### **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。

本集團的銷售及分銷開支由截至2018年12月31日止年度的約人民幣5.6百萬元減少42.8%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣3.2百萬元，乃主要由於本集團組織對有關業務的若干推廣活動，以支持其業務擴展。

#### **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、上市開支、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截至2018年12月31日止年度的約人民幣43百萬元增加82.4%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣78百萬元，主要由於本集團的業務擴張、已產生的上市費用以及員工人數增加以致員工成本上漲。約人民幣78百萬元的行政開支當中，上市費用及員工成本(包括董事薪酬)分別為約人民幣28.6百萬元及約人民幣24.7百萬元(截至2018年12月31日止年度：分別約人民幣3.9百萬元及約人民幣20.5百萬元)。

#### **7. 金融資產及合同資產減值虧損或減值虧損撥回淨額**

截至2019年12月31日，我們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。

於截至2019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24.3百萬元，主要由於本集團根據所進行的預期信貸虧損分析預計無法收回的金融資產金額。於截至2018年12月31日止年度，本集團錄得金融資產及合同資產的減值虧損撥回淨額人民幣10.6百萬元，主要因為本集團加強已開具發票的貿易應收款項之收款力度，並收回若干於過往年度計提撥備的長賬齡貿易應收款項。

## **8. 投資物業的公平值收益**

本集團的投資物業保鑫國際大廈位於中國河北省涿州市，並由本集團長期持有以產生租金收入。

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得投資物業的公平價值收益約人民幣4.7百萬元(截至2018年12月31日止年度：人民幣19.4百萬元)，主要由於投資物業的公允價值上升。

## **9. 融資成本**

本集團的融資成本主要指銀行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2018年12月31日止年度的約人民幣5百萬元增加331%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣22百萬元，主要由於較大部分籌得貸款產生的利息開支並無於本年度資本化至房地產開發項目。

## **10. 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2018年12月31日止年度的約人民幣72百萬元增加250%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣252百萬元，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以及就房地產開發業務中交付予買家的單位的土地增值稅撥備增加。

## **11. 所得年內溢利**

於截至2019年12月31日止年度，本集團的所得溢利約為人民幣318百萬元，比截至2018年12月31日止年度的人民幣108百萬元增加194%。



#### (四) 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，且集團可能使用部分全球發售所得款項撥付集團的部分資本需求。

##### 現金狀況

於2019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452百萬元(2018年：約人民幣219百萬元)，全部以人民幣計值，其中於2019年12月31日，已質押存款約為人民幣130百萬元(2018年：約人民幣121百萬元)。

##### 重大投資或資本資產的未來計劃

除本公司日期為2019年10月30日的招股章程(「招股章程」)所披露外，本集團並無其他重大投資及資本資產計劃。

##### 所持有重大投資

截至2019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

	2019年		截至12月31日		2018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>						
有抵押銀行借款	5.66	2020	250,000	5.66	2019	350,000
有抵押長期銀行借款的 即期部分	4.75-8.00	2020	<u>369,000</u>	4.75	2019	<u>119,000</u>
			<b>619,000</b>			469,000
<b>非即期</b>						
有抵押銀行借款	4.75-9.75	2021-2022	<u>170,000</u>	4.75-8.00	2021	<u>445,000</u>
			<u><b>789,000</b></u>			<u>914,000</u>

下表載列截至所示日期本集團的計息銀行借款的到期情況：

	截至12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行借款須於以下期限償還：		
須於一年內或按要求	619,000	469,000
須於第二年	100,000	395,000
須於第三年至第五年(包括首尾兩年)內	70,000	50,000
總計	<u>789,000</u>	<u>914,000</u>

於2019年12月31日，本集團的計息銀行借款總額約為人民幣789百萬元(2018年：約人民幣914百萬元)。本集團的計息銀行借款均以人民幣列值。

本集團的計息銀行借款由本集團的物業、廠房及設備、投資物業及在建物業作抵押，賬面值總值分別約為人民幣68百萬元(2018年：人民幣66百萬元)、人民幣84百萬元(2018年：人民幣134百萬元)及人民幣594百萬元(2018年：人民幣600百萬元)。

### 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	
		2019年	2018年
流動比率(倍)	1	1.10	1.39
資本負債比率(%)	2	72.6	54.4
淨資本負債比率(%)	3	31.0	41.4
股本回報率(%)	4	23.0	8.2
總資產回報率(%)	5	5.1	2.0
毛利率(%)	6	25.7	11.9
純利率(%)	7	12.0	6.8

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. 資本負債比率乃按計息銀行借款總額除以各期末的總權益再乘以100%計算。
3. 淨資產負債比率乃按計息銀行借款總額減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。

4. 股本回報率乃按各期間的溢利除以截至各期間的總權益(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純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持續經營業務的收益計算。
7. 純利率乃按年內溢利除以各期間的持續經營業務的收益計算。

## 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	9,011	7,510
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	7,492	5,303
五年以後	355	1,370
	<u>16,858</u>	<u>14,183</u>

#### 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：		
建築承包	<u>229,572</u>	<u>133,310</u>

## **或然負債**

### **按揭擔保**

截至2019年12月31日及2018年12月31日，本集團已就集團物業的若干買方分別約人民幣816.4百萬元及約人民幣870.9百萬元的按揭融資提供擔保。本集團的擔保期從相關抵押貸款授出日期開始，直至向買方發放房地產所有權證時為止，一般於買方取得相關物業後一至兩年內有效。

董事認為，擔保的公平值並不重大，且倘付款違約，則相關物業的可變現淨值可涵蓋未清償按揭款項本金連同應計利息及罰金的還款。因此，於報告期間，並未就擔保作出撥備。

### **法律或然事件**

於2016年3月，一名人士向本集團提出索償，要求其支付產生自本集團外包建築工程的人民幣14.1百萬元。該索償產生乃由於原告訴稱本集團未及時全額付款。該案件由涿州市人民法院撤銷，並於本公告日期移交河北省保定市中級人民法院重審。根據辯護律師就本訴訟程序所提供的法律意見，董事相信原告的索償並無法律依據。因此，根據董事的估計及評估，並無就此計提撥備。

## (五) 其他

### 1. 首次公開發售(「首次公開發售」)所得款項用途

本公司股份於2019年11月11日(「上市日期」)在聯交所開始買賣，而本集團籌得首次公開發售所得款項淨額約489.18百萬港元(折合約人民幣437.14百萬元)(包括載於招股章程中自全面行使超額配股權的所得款項淨額(「所得款項淨額」))，此乃扣除與首次公開發售有關的包銷佣金及其他開支。

截至2019年12月31日，首次公開發售所得款項的動用情況分析如下：

招股章程中所述 所得款項淨額擬定用途	所得款項淨額 概約百分比 (%)	所得款項淨額 (包括行使 超額配股權 所獲得的 所得款項淨額)	已動用	尚未動用
		人民幣百萬元	所得款項淨額 人民幣百萬元	所得款項淨額 人民幣百萬元
用於京津冀地區城市收購 地塊以增加土地儲備	50	218.57	133.16	85.41
用於在建房地產項目建設	20	87.42	48.08	39.34
用於未完成合同的建築 項目資金	20	87.42	87.42	-
一般營運資金	10	43.73	19.26	24.47
總計	100	437.14	287.92	149.22

於截至2019年12月31日止年度，本公司尚未使用的所得款項淨額約為人民幣149.22百萬元。截至2019年12月31日止尚未使用的所得款項淨額，本公司擬按招股章程所述方式及比例使用。尚未使用的所得款項淨額的使用完成時間預計將於2020年年底前完成使用。

### 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。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存款、銀行及其他借款。按浮動利率計息之銀行存款、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借款及其他借款令本集團面臨公平值利率風險。

#### 未來前景

展望2020年，中國依然處於產業結構調整的關鍵時期，經濟運行總體平穩、穩中有進，房地產將全面落實因城施策，穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制。

2020年初爆發冠狀病毒(COVID-19)對整體經濟帶來一定影響，本集團現時在湖北省沒有業務，預計COVID-19對本集團的業務沒有重大影響。直至本公告日，疫情仍然繼續發展。本集團會留意疫情可能對本集團業務的財務狀況及經營業績的影響，並適時作出可行的方法應對。

面對新形勢、新挑戰，本集團會充分發揮房地產開發業務及建築承包業務達成的協同效應，繼續開展多元化項目組合。本集團建築承包業務將積極緊貼國家發展形勢，推廣至粵港澳大灣區、深耕京津冀華北區域、川渝湘西南區域、陝甘疆西北區域及雄安新區建設。做大做強在建業務、充實設計院人才力量、完善提升基建業務資質、拓展建築業務全國市場，從而實現建築承包業務綜合實力提升。同時，集團將深入踐行建築先行、地產跟上的開拓策略，立足涿州市及北京的衛星城，加強與地方政府機構及房地產商合作建築承包項目，不斷擴大房地產開發業務。

#### 末期股息

董事會並不建議派付截至2019年12月31日止年度的末期股息。

#### 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司擬定於2020年5月27日上午9時正召開本公司股東週年大會(「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2020年5月22日至2020年5月27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2020年5月21日下午四時三十分送交本公司位於香港證券登記分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**

自上市日期起至2019年12月31日止年度期間，本集團概無購買、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**

除僅偏離守則條文A.2.1條外，本公司已採納企業管治守則的原則及守則條文，並自上市日期起至2019年12月31日止年度期間一直遵守載於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A.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2019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，董事會相信，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。

董事會認為，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。董事會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。在本公司上市日期前，標準守則並不適用於董事。

經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等各自自上市日期起至2019年12月31日一直遵守標準守則。

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。自上市日期起至2019年12月31日，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2019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。

## 審核委員會

本公司的審核委員會(「審核委員會」)由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)組成。審核委員會主席為李煦先生，彼具備適當會計及有關財務管理專業知識。審核委員會的主要職責為審查及監督財務報告流程及本集團的內部控制系統、監察審計流程、為董事會提供建議及意見並履行董事會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2019年12月31日止年度的綜合財務報表。

## 報告期後事項

### (1) 購買涿州市高新區一幅地塊的土地使用權

本公司的間接全資附屬公司天保房地產開發有限公司與涿州市自然資源和規劃局於2020年1月6日簽訂國有建設用地使用權出讓合同，該合同有關於一幅位於中國涿州市高新區永濟東路北側、鵬程大街東側，總面積為58,610.92平方米的地塊，總代價為人民幣246,276,000元，該土地使用權期限為40年，用作其他商服用地用途。該地塊的擬建設項目須在2020年10月1日之前開工，在2023年9月30日之前竣工。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2020年1月6日的公告。



## (2) 採納股份獎勵計劃

本公司已於2020年3月4日採納股份獎勵計劃，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。於本公告日期，概無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份。有關進一步詳情請參閱本公司日期為2020年3月4日的公告。

除上文披露者外，本集團於報告期間後並無重大項目。

## 刊發年度業績及年報

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))。本公司2019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。

## 更改香港主要營業地點

董事會謹此宣佈，本公司於香港之主要營業地點已更改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，自2020年3月24日起生效。

承董事會命  
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，2020年3月24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、李亞睿鑫先生、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、劉凱湘先生及李清旭先生。