



China Tianbao Group Development Company Limited

中國天保集團發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：01427



2019 年報



目錄

頁次

2	公司資料
4	主要榮譽及獎項
7	主席報告
10	主要物業明細
12	管理層討論與分析
31	董事及高級管理層
40	董事會報告
64	企業管治報告
78	環境、社會及管治報告
93	獨立核數師報告
100	綜合損益表
101	綜合全面收益表
102	綜合財務狀況表
104	綜合權益變動表
106	綜合現金流量表
108	綜合財務報表附註
191	四年財務概要
193	釋義

董事會

執行董事

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

獨立非執行董事

李煦先生
劉凱湘先生
李清旭先生

審核委員會

李煦先生(主席)
劉凱湘先生
李清旭先生

薪酬委員會

李清旭先生(主席)
李煦先生
劉凱湘先生
王新玲女士
李亞睿鑫先生

提名委員會

李保田先生(主席)
李煦先生
劉凱湘先生
申麗鳳女士
李清旭先生

合規顧問

國泰君安融資有限公司

法律顧問

嘉源律師事務所

主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited
Clifton House
75 Fort Street
PO Box 1350
Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

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

註冊辦事處

PO Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands

總部及中國主要營業地點

中國
河北省
涿州市
冠雲東路33號

香港主要營業地點

香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈33樓3326室

核數師

安永會計師事務所

公司資料

聯席公司秘書

杜航先生
李健強先生

授權代表

李亞睿鑫先生
李健強先生

主要往來銀行

中國建設銀行有限公司涿州物探支行
中國銀行(香港)有限公司

公司網站

www.chinatbjt.com

股份代號

1427

投資者聯絡

電話： (852) 3150 6788
(852) 2792 1388
傳真： (852) 3150 6728
(852) 2792 1488
電子郵箱： tianbaogroup.hk@pordahavas.com
tianbaojixiang@126.com

主要榮譽及獎項

企業品牌

序號	榮譽及獎項	頒發團體
1	2019年最佳中小市值公司	智通財經、同花順財經
2	2019中國企業經營頒獎禮最佳企業品牌獎	香港國際投資總會、博達浩華
		房地產板塊
3	中國房地產業協會理事單位證書	中國房地產業協會
4	河北省住宅與房地產業協會理事單位	河北省住宅與房地產業協會
5	全國AAA級企業信用等級證書	中國房地產業協會
6	保鑫國際項目榮獲第九屆(2019-2020年度) 「廣廈獎」	中國房地產業協會 住房和城鄉建設部住宅產業化促進中心
7	天保·雪絨花都(一期)第九屆(2019-2020年度) 「廣廈獎」候選項目	中國房地產業協會 住房和城鄉建設部住宅產業化促進中心
8	2019河北省房地產開發企業推薦品牌	河北省住宅與房地產業協會
9	2020河北省房地產開發企業推薦品牌	河北省住宅與房地產業協會
10	2019年度燕趙廣廈杯(保鑫國際、天保凌雲城、田合鵬華)	河北省住宅與房地產業協會

主要榮譽及獎項

序號	榮譽及獎項	頒發團體
		建築板塊
11	2018-2019年度中國建設工程魯班獎(國家優質工程獎)	中國建築業協會
12	2019年全國建築業AAA信用企業	中國建築業協會
13	新中國70年優秀企業文化建設優秀單位	中國企業文化研究會
14	2018年度河北省結構優質工程	河北省住房和城鄉建設廳
15	2019年度河北省用戶滿意工程	河北省質量協會、河北省用戶委員會
16	質量技術獎	河北省質量技術獎勵委員會
17	2018年度河北省文明工地	河北省住房和城鄉建設廳
18	2019年度河北省建設工程招標投標工作先進單位	河北省建設工程招標投標協會
19	2018年度河北省建設工程招標投標誠實守信5A級施工企業	河北省建設工程招標投標協會
20	2019年河北省民營企業100強	河北省工商業聯合會
21	保定市古城杯	保定市建築業協會

主要榮譽及獎項

企業社會責任

序號

榮譽及獎項

頒發團體

- | | | |
|----|---------------------------|---------------|
| 22 | 2019中國企業經營頒獎禮最具社會責任獎 | 香港國際投資總會、博達浩華 |
| 23 | 2018年度「脫貧路上·你我同行」主題活動愛心企業 | 中共蔚縣縣委、蔚縣人民政府 |



主席報告



尊敬的各位股東：

本人謹代表中國天保集團發展有限公司(「本公司」)向各位股東提呈本公司及附屬公司截至2019年12月31日止年度(「本年度」)經審核之2019年年度業績及業務回顧與未來展望。

市場概覽

2019年1月至12月，全國商品房銷售面積171,558萬平方米，同比降低0.1%，其中12月銷售面積同比降低1.7%；同期中國房地產開發投資人民幣132,194億元，同比增長9.9%。房屋新開工面積227,154萬平方米，同比增長8.5%。房屋竣工面積95,942萬平方米，同比增長2.6%。另外2019年全年房地產開發企業土地購置面積25,822萬平方米，同比降低11.4%，降幅比1月至11月收窄2.8%；土地成交價款人民幣14,709億元，同比降低8.7%，降幅比1月至11月收窄4.3%。同年，房地產開發企業到位資金人民幣178,609億元，同比增長7.6%，增速比1月至11月加快0.6%，比去年加快1.2%。

2018年10月31日，國務院辦公廳關於保持基礎設施領域補短板力度的指導意見，指出基礎設施投資增速回落較多，亟需聚焦基礎設施領域突出短板，確保經濟運行在合理區間，基建板塊獲得政策的大力支持。2019年基建領域繼續向利好方向發展。

2019年1月至12月，基建投資增速為3.3%，同比去年上升1.5%。2019年11月份，財政部提前下達了2020年部分新增專項債務限額人民幣1萬億元；並且調低部分基建項目的資本金比例，以吸引信貸資金與社會資金的參與，透露了政府通過刺激固定資產投資拉動經濟的決心。

業務回顧

於本年度，面對多元的市場環境和日益激烈的行業競爭，本集團堅持「建築先行，地產跟上」的開拓策略，即首先利用我們強健的建築資質，與當地政府機構及房地產開發商合作進行建築項目，進而促進我們在該區域的房地產開發業務的發展。目前已達致房地產開發及建築承包業務的協同效應，使我們能夠開展多元項目組合，並提升效率。在取得較好經營業績的同時，亦收穫了行業及客戶的高度認可。

在戰略佈局方面，本集團持續拓展富有發展潛力的城市並獲取優質土地資源。本集團於2019年通過招拍掛方式獲取了一塊新土地，以補充本公司之土地資源。截至2019年12月31日，本集團擁有約160萬平方米建築面積的優質土地儲備，策略性地分佈在張家口的張北、懷來、蔚縣以及環首都經濟圈的涿州等人口、區域位置、產業結構良好的城市；於2019年建築市場新進軍安徽、山東、河南三個省份。

在經營業績方面，截至2019年12月31日，本年度實現收入約人民幣26.6億元，同比增長66.07%；本年度溢利約人民幣3.18億元，同比增長193.61%；毛利約人民幣6.82億元，同比增長259.31%；毛利率25.7%，較上年增長13.8個百分點；股東應佔純利約人民幣3.18億元；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。本年度收入、毛利及溢利增加分房地產開發業務及建築承包業務兩方面：其中房地產業務住宅已交付面積由截至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3.92億元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣12.85億元。上述增加主要由於天保凌雲城、天保綠城及天保新城三期於本年度完工並交付於買家，其中天保凌雲城及天保綠城以較高售價(毛利率介乎40%至53%的住宅項目)出售；建築承包業務增加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，因該等項目的項目量及項目規模的增加。

在管理水平方面，本集團調整管理架構，持續運行三體四標管理體系，推行卓越績效管理模式，持續優化內控管理，健全規章制度防控風險，全方位應用信息化，不斷提升管理效率。

在人才體系方面，本集團繼續秉持「人才造就企業、企業成就人才」的理念。招聘方面，注重應聘人員綜合素質、專業水平、管理能力、發展潛力；培訓方面，組織多樣化培訓，推進學習型隊伍建設，全方位提升管理人員專業技能，為本集團發展提供內生動力。

主席報告

本公司於2019年11月11日在聯交所主板上市。成功登陸國際資本市場，助推了本集團治理結構及內控管理水平的完善，有效提升了本集團的品牌形象及行業影響力；此外，首次公開發售募集資金充實了本集團發展資本金，改善了本集團資本債務結構，為本集團在下階段的高速發展奠定了堅實的基礎。

未來展望

2020年，本集團面對多元的市場環境及挑戰，將密切注視市場環境變化，持續推進地產開發、建築承包「雙主業協同發展」。

地產開發領域，通過內增式發展、外延式擴張，將繼續堅持「一個中心總控、多個區域爭雄」的發展格局。為保持房地產領域健康平穩發展，本集團創新開發模式、強化產品設計、提升品牌口碑，形成經濟效益和品牌效益的雙豐收。

本集團建築承包領域將緊跟國家發展形勢，謀劃粵港澳大灣區，深耕京津冀華北區域(重點佈局北京、涿州、張北、懷來、蔚縣成熟區域)，推進川渝湘西南區域、陝甘疆西北區域，加入雄安新區建設大潮。做大做強古建業務板塊、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，從而實現建築業務綜合實力提升。

本集團將積極進行現代化企業治理體系的改革完善，加強本集團人才和梯隊建設，不斷提升本集團可持續發展的核心競爭力。圍繞推動建築業高質量發展，強化技術創新能力，促進先進地產開發業發展，加快建設品牌強企。此外，本集團亦將適時拓展多元化融資渠道，不斷夯實本集團財務實力以助本集團達致雙主業協同發展。

致謝

2020年，本集團將繼續秉持「為員工謀幸福，為企業求發展，為社會做貢獻，為投資者增回報」的核心價值觀，只爭朝夕，不負韶華，為企業可持續發展不懈努力。

最後，本人僅此代表董事會，就全體股東對本公司的支持，全體同事一年來的付出，致以誠摯的謝意！

中國天保集團發展有限公司

李保田

董事局主席、執行董事兼行政總裁

香港

2020年3月24日

主要物業明細

截至2019年12月31日的房地產主要物業明細

項目名稱及位置	佔地面積 (平方米)	已竣工		持作			在建			持作 未來開發		竣工時間/ 估計竣工 時間	所有者 權益
		已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	未出售 可銷售 建築面積 (平方米)	物業投資 可出租 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售 可銷售 建築面積 (平方米)	發展階段	規劃 建築面積 (平方米)	用途		
一、住宅物業													
涿州													
1. 天馬景苑 華陽路5-1號	45,926.8	200,403.4	195,676.1	2,610.2	-	-	-	-	-	-	住宅	2015年7月	100%
2. 田合鵬華 華陽路128號	36,950.1	71,863.7	66,861.2	4,000.4	-	-	-	-	-	-	住宅	2017年11月	100%
3. 天保綠城 冠雲路北側及 徐一村西側	33,764.1	105,173.3	77,251.1	38,570.7	-	-	-	-	-	-	住宅	2019年11月	100%
4. 天保凌雲城 松林店鎮松高路北側	26,666.7	89,120.8	60,902.6	12,883.5	-	-	-	-	-	-	住宅	2019年4月	100%
5. 明陽一期 碼頭鎮西郭村	17,593.3	-	-	-	-	48,665.5	45,127.2	40,953.7	完成主體 結構	-	住宅	2020年5月	100%
張家口													
6. 天保新城一期 張北縣中都大街東側 及興和路南側	66,351.8	132,778.0	121,080.0	8,926.8	-	-	-	-	-	-	商業、住宅	2014年12月	100%
7. 天保新城二期 張北縣中都大街東側 及興和路南側	66,340.0	132,035.7	118,368.2	8,048.7	-	-	-	-	-	-	商業、住宅	2018年1月	100%
8. 天保新城三期 張北縣中都大街東側 及興和路南側	92,189.5	241,355.8	211,032.7	121,571.0	-	-	-	-	-	-	商業、住宅	2019年12月	100%
9. 張北中都銀座 張北縣中都大街東側 及興和路南側	8,106.7	-	-	-	-	86,690.5	78,194.1	-	完成主體 結構	-	商業	2021年4月	100%
10. 張北縣福馨苑 棚戶區改造項目 張北縣京都路東側	71,057.0	-	-	-	-	147,871.2	141,347.4	-	完成主體 結構	-	商業、住宅	2020年6月	100%

主要物業明細

項目名稱及位置	佔地面積 (平方米)	已竣工				在建			持作 未來開發		竣工時間/ 估計竣工 時間	所有者 權益	
		已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	未出售 可銷售 建築面積 (平方米)	持作 物業投資 可出租 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售 可銷售 建築面積 (平方米)	發展階段	規劃 建築面積 (平方米)			用途
11. 天保雪絨花都(住宅) 蔚縣七里河村東側	100,368.0	-	-	-	-	190,887.2	92,641.5	41,437.6	主體結構 建設中	-	住宅	2021年9月	100%
12. 天保雪絨花都(雙子座) 蔚縣七里河村東側	54,533.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	商業	2021年11月	100%
13. 天保鉞悅灣 蔚縣蔚州鎮李堡子村	81,815.0	-	-	-	-	-	-	-	-	234,130.0	住宅	2022年5月	100%
14. 天保湖山大院 懷來縣土木鎮土木村	145,569.5	-	-	-	-	-	-	-	-	291,139.0	住宅	2022年5月	100%
15. 天保京北健康城 (商業部分)懷來縣 土木鎮土木村	54,168.9	-	-	-	-	140,863.7	62,179.0	-	主體結構 建設中	-	商業	2021年7月	100%
16. 張北中都莊園 張北縣張花高速西側 及張尚高速北側	99,513.0	-	-	-	-	-	-	-	-	119,415.6	商業	2022年5月	100%
17. 張北海子窪地塊 張北縣海子窪景區 西側	48,742.0	-	-	-	-	-	-	-	-	48,742.0	其他商業 服務	2022年12月	100%
二、投資物業													
涿州													
18. 保鑫國際大廈(附註1) 冠雲東路33號	17,792.4	50,039.7	44,336.1	-	44,336.1	-	-	-	-	-	商業	2016年5月	100%
三、其他物業													
張家口													
19. 海子窪酒店 張北縣海子窪村南側	52,237.0	-	-	-	-	-	-	-	-	57,460.7	其他商業 服務	2020年6月	100%

附註1： 保鑫國際大廈獲授土地使用權的期限於2053年12月2日屆滿。

本集團於2020年1月6日簽訂一份土地使用權出讓合同，位於中國涿州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，該土地使用權期限為40年。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

(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 收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)	2018年 收益 人民幣千元	佔總收益 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	2,660,037	100.0	1,601,739	100.0

* 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 收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)	2018年 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	1,284,671	99.2	391,709	97.9
商業物業投資及營運	租金收入	9,868	0.8	8,550	2.1
總計		1,294,539	100.0	400,259	100.0

管理層討論與分析

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	收益總額	已確認 平均售價	已交付建 築面積	收益總額	已確認 平均售價
	平方米	人民幣 千元	(人民幣 元/平方 米)	平方米	人民幣千 元	(人民幣 元/平方 米)
涿州						
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	-	-	-
張家口						
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	177,973	1,284,671	7,218	113,179	391,709	3,461

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	196,611.3	44,336.1	614,978.1	750,887.3	1,606,812.8	100.0

管理層討論與分析

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酒店進行管理。

(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	佔收益	2018年	佔收益
	收益	百分比	收益	百分比
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
京津冀	930,044	68.1	1,116,594	92.9
其他	435,454	31.9	84,886	7.1
	1,365,498	100.0	1,201,480	100.0

管理層討論與分析

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	佔收益	2018年	佔收益
	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	1,365,498	100.0	1,201,480	100.0

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。

管理層討論與分析

未完成合同及新訂合同價值

未完成合同價值

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

下表載列截至報告期末按地理位置劃分的未完成合同中的未完成項目合同價值：

地區	截至12月31日			
	2019年		2018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	2,295.1	62.8	1,673.9	97.8
其他	1,361.2	37.2	38.2	2.2
	3,656.3	100.0	1,712.1	100.0

下表載列截至報告期末按項目類型劃分的未完成合同中的未完成項目合同價值：

項目類型	截至12月31日			
	2019年		2018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	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
	3,656.3	100.0	1,712.1	100.0

管理層討論與分析

新訂合同價值

新訂合同價值指本集團於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	
	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	1,632.5	47.6	1,889.8	95.9
其他	1,798.6	52.4	80.0	4.1
	3,431.1	100.0	1,969.8	100.0

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	
	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	2,752.2	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
	3,431.1	100.0	1,969.8	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。

管理層討論與分析

(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40.1%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：

	截至12月31日止年度					
	2019年			2018年		
	毛利 人民幣 千元	佔毛利 百分比 (%)	毛利率 (%)	毛利 人民幣 千元	佔毛利 百分比 (%)	毛利率 (%)
分部						
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	72,774	10.7	5.3	68,722	36.2	5.7
總計	682,420	100.0	25.7	189,924	100.0	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%)。

管理層討論與分析

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83.5%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29.2百萬元及約人民幣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，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。

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(「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%。

管理層討論與分析

12. 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)。

截至2019年12月31日止年度，已發行普通股加權平均數包括以下股份：於2018年11月16日配發100股普通股；於2019年1月7日配發1股普通股；於2019年4月28日配發889股普通股；於2019年4月29日配發10股普通股；於2019年10月21日資本化發行599,999,000股普通股；於2019年11月11日通過首次公開發售(「首次公開發售」)於聯交所上市而發行200,000,000股普通股；及於2019年12月9日部分行使超額配股權後配發及發行9,456,000股普通股。

本集團於截至2019年12月31日止年度並無具有潛在攤薄效果的已發行普通股。

每股基本及攤薄盈利乃基於以下項目計算：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
盈利		
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	(62)	(1,427)
母公司普通權益持有人應佔溢利	317,710	108,207

	2019年	2018年
股份		
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	144,680,000	不適用

(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)，分別以人民幣及港元計值，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

	截至12月31日					
	2019年			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
即期						
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	369,000	4.75	2019	119,000
			619,000			469,000
非即期						
有抵押銀行借款	4.75-9.75	2021-2022	170,000	4.75-8.00	2021	445,000
			789,000			914,000

管理層討論與分析

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	789,000	914,000

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
	16,858	14,183

管理層討論與分析

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	229,572	133,310

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，並於本報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. 首次公開發售所得款項用途

本公司股份於2019年11月11日在聯交所開始買賣，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部分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) 人民幣百萬元	已動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	尚未動用 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. 報告期間後事項

(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。

管理層討論與分析

(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(「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。於本年報日期，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。

3. 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。

4. 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。

5. 企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東權益及提高企業價值與責任承擔。本公司已採納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，自本公司於上市起至本年報日期，除偏離企業管治守則條文A.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「企業管治報告」一節。

6. 重大收購及出售

於截止2019年12月31日止年度，本集團概無重大收購及出售附屬公司及資產。

7. 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。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。

8. 購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期至2019年12月31日期間，本公司概無購買、出售或贖回本公司任何於聯交所上市之證券。

(六) 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。直至本報告日，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。做大做強古建業務、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。

董事及高級管理層

董事會

執行董事

李保田先生，64歲，現任本公司董事局主席、執行董事兼行政總裁。李先生於2018年11月16日獲委任為董事，並於2019年4月17日調任為執行董事。李先生於房地產開發及建築承包行業擁有逾34年的經驗。李先生為本公司的控股股東亦為李亞睿先生之父及王新玲女士之姨丈。

李先生為保定市第十五屆人民代表大會代表及涿州市人大代表主席團成員，並自1998年起為涿州市工商業聯合會的副主席。於2019年6月13日，李先生當選涿州市企業家協會理事長。自2019年9月起，李先生擔任河北省房地產行業建材採購類專家，為期兩年。

李先生曾榮獲多個獎項以表彰其成就。於2009年11月，彼榮獲第四屆河北省優秀中國特色社會主義事業建設者稱號。於2010年，彼榮獲中國建築業協會授予全國工程建設質量管理先進工作者稱號。於2011年，彼榮獲2011年度中國建築業優秀高級職業經理人稱號。於2014年12月，彼獲授為河北傑出企業家。於2016年，彼榮獲2015年度河北省建築業優秀企業管理者及2016年度河北省優秀企業家稱號。於2018年，彼榮獲2017年度全國優秀施工企業家稱號。於2019年4月，彼榮獲2018年度河北省建築業優秀企業管理者稱號。於2019年11月，彼榮獲新中國70年企業文化建設先進工作者稱號，及於2019年12月，彼榮獲涿州市政府質量獎個人獎。

於2002年6月，李先生獲河北農業大學頒發的城鎮建設專業成人高等教育專業證書。

申麗鳳女士，54歲，現任本公司執行董事及本集團的副總裁。申女士於2019年4月17日獲委任為執行董事。申女士於法律、投資及融資管理以及企業管理方面積逾33年經驗。

申女士亦自2017年6月起一直擔任廊坊市仲裁委員會的創會仲裁員。直至2017年8月，彼曾為河北省工商業聯合會的執行委員會委員及河北省總商會的副會長。自2019年2月至2019年4月，彼曾為博達浩華國際財經傳訊(集團)控股有限公司的行政總裁。

董事及高級管理層

申女士過往的工作經歷包括自1987年9月至1989年10月擔任河北大學法律系助教；自1989年10月至2006年5月擔任河北省紡織品進出口(集團)公司法律部主任、總經理助理及副總經理；自2006年5月至2007年12月擔任聖侖國際實業集團股份有限公司常務副總經理及紀委委員，負責國有企業重組及改制工作；自2008年9月至2014年8月擔任陝西坤正礦業股份有限公司的執行董事及總經理；及自2016年9月至2019年2月擔任香港莊凌雲律師事務所的中國業務主管。申女士自2017年12月15日起一直為河北建設集團股份有限公司(股份代號：1727.HK，一間於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事。

申女士於1987年7月獲河北大學法學學士學位及於1999年6月獲河北大學授予世界經濟專業經濟學碩士學位。彼亦於2005年6月獲北京大學法學院民商法學專業法學博士學位及於2015年11月獲香港大學佛學碩士學位。申女士於1998年6月獲司法部律師資格審查委員會授予律師資格證，並於1998年11月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予高級經濟師職稱。申女士於2005年分別獲共青團河北省委員會及河北省人力資源和社會保障廳授予2004年度「河北十大傑出青年」稱號及榮立個人一等功及獲河北省國資委授予「河北省國資委所出資企業十大傑出青年」稱號。申女士亦曾當選並擔任河北省第六屆及第七屆黨代表大會代表。

王新玲女士，37歲，現任本公司執行董事及本集團副總裁。王女士於2019年4月17日獲委任為執行董事。王女士為李保田先生之外甥女。彼為天保建設集團的總經理以及蔚縣天保房地產開發的董事及總經理。王女士於2001年6月加入天保建設集團作為項目部的安全員，自2002年1月至2005年2月擔任安全環保部經理並自2007年2月至2018年1月擔任其副總經理及常務副經理。彼於建築業擁有逾18年的經驗。

王女士自2016年起擔任河北省建築業協會的副會長及自2016年12月30日起擔任保定市建築業協會的副會長。

於2011年，王女士獲涿州市婦女聯合會授予2010年度三八紅旗手的稱號。於2013年，彼獲國家工程建設質量獎審定委員會授予2013年度全國工程建設質量管理小組活動卓越領導者的稱號。於2016年、2017年及2018年，彼連續三年獲河北省建築業協會授予河北省建築業優秀企業管理者的稱號。於2017年，彼獲中國施工企業管理協會授予2016至2017年度國家優質工程獎突出貢獻者的榮譽稱號。於2018年，彼獲中國施工企業管理協會授予工程建設質量管理小組活動卓越領導者稱號。

董事及高級管理層

於2011年11月，王女士完成清華大學繼續教育學院開辦的高級工商管理課程研修班。於2004年12月，彼亦於河北農業大學通過高等教育自學考試取得城鎮經濟與管理專業畢業證書。於2016年12月，王女士獲得河北省職稱改革領導小組辦公室的建築工程師中級專業技術職務任職資格證書。王女士自2017年3月起通過網上學習在河北科技大學成人高等教育攻讀土木工程本科課程並於2019年6月畢業，及自2018年12月起攻讀澳大利亞國立大學管理課程碩士學位，該課程為在北京清華大學授課的在職課程及普通話語言教學。

李亞睿鑫先生，35歲，現任本公司執行董事及本集團副總裁。李亞睿鑫先生於2019年4月17日獲委任為執行董事。李亞睿鑫先生為李保田先生之子。彼為天保房地產開發之執行董事助理。李亞睿鑫先生於2007年6月加入天保建設集團擔任企業策劃部負責人。自2009年7月至2010年6月，彼擔任天保房地產開發之副經理。彼自2013年10月起擔任張北天保恆旗房地產之董事及總經理，自2016年6月起擔任涿州市明陽房地產之董事及自2018年4月起擔任成都天保房地產開發之董事及經理。李亞睿鑫先生於建築業擁有逾12年經驗。彼自2017年6月19日起擔任河北涿州農村商業銀行股份有限公司董事。

李亞睿鑫先生當前亦為政協涿州市第八屆委員會委員及常委。

於2005年，李亞睿鑫先生獲中國共產主義青年團涿州市委員會授予涿州市新長征突擊手的稱號。於2012年，彼獲涿州市青年聯合會授予涿州市優秀青聯委員的稱號。於2013年，彼獲中國共產主義青年團河北省委員會授予河北省優秀共青團幹部稱號。於2014年，彼獲涿州市人民政府授予2011至2012年度勞動模範的稱號。於2019年4月，彼獲河北省建築業協會授予2018年度河北省建築業優秀企業管理者稱號。於2019年12月，彼獲2019年度河北省房地產行業突出貢獻個人稱號。

李亞睿鑫先生於2007年6月獲得河北農業大學畢業證書，主修城鎮規劃，且於2015年9月獲荷蘭商學院於中國授課的在職工商管理碩士學位課程。李亞睿鑫先生於2014年12月取得結構工程師資格，並於2016年12月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予市政工程師資格。

董事及高級管理層

王慧杰女士，51歲，現任本公司執行董事及本集團副總裁。王女士於2019年4月17日獲委任為執行董事。彼為天保建設集團黨委書記及工會主席。王女士於2001年1月加入天保建設集團擔任工會主席及黨支部副書記。彼自2001年1月至2006年10月為天保建設集團黨支部副書記，自2006年10月至2009年4月為天保建設集團黨總支副書記，並自2009年4月至2018年1月為天保建設集團黨委副書記。

王女士為涿州市政協第八屆委員。

於2006年，王女士獲保定市總工會授予2004至2005年度生產建設紅旗手的稱號。自2006年至2016年，彼連續11年獲涿州市總工會授予優秀工會工作者的稱號。於2007年，彼獲河北省總工會授予河北省先進女職工工作者的稱號。於2011年，彼獲保定市人民政府授予保定市勞動模範的稱號。於2013年，彼獲中華全國總工會授予全國優秀工會工作者的稱號。於2014年，彼獲河北省人民政府授予河北省勞動模範的稱號。於2016年，彼獲中華全國總工會授予全國五一勞動獎章。於2018年12月，彼獲河北省總工會授予優秀工會工作者稱號。於2019年3月，彼獲保定市婦聯授予保定市三八紅旗手稱號。於2019年6月，彼獲中共河北省委組織部授予河北省「千名好支書」的稱號。

王女士於1998年7月通過遠程學習獲得華北石油財經學校頒發的市場營銷專業文憑，且彼於2016年4月取得中級政工師資格。

臧凜先生，40歲，現任本公司執行董事及本集團副總裁。臧先生於2019年4月17日獲委任為執行董事。臧先生於1999年10月加入天保建設集團並於天保建設集團擔任多個職位，包括自1999年10月至2005年6月擔任技術質量部經理及自2005年6月至2010年3月擔任常務副經理。彼自2010年3月起擔任天保建設集團副總經理，並自2016年8月起擔任懷來天保房地產開發之執行董事及經理。彼於建築業擁有逾20年經驗。

臧先生為中國人民政治協商會議張北縣第十六屆委員會委員。

董事及高級管理層

於2008年，臧先生獲中國涿州市委統戰部及涿州市工商業聯合會授予中國特色社會主義事業建設者的稱號。於2009年，彼獲保定市建築業協會授予保定市優秀建設工程經濟技術管理工作者的稱號。於2015年，彼擔任涿州市107國道至連接線改造項目的項目經理且該項目獲河北省建築業協會授予2015年度河北省建設工程安濟杯獎的河北省優質工程稱號。於2017年，彼獲中國建築業協會授予全國建築業企業優秀項目經理的稱號。於2018年，彼獲河北省建築業協會授予2017年度河北省建築業優秀項目經理稱號。

臧先生於1999年6月通過工業與民用建築工程高等教育自學考試，並獲河北農業大學批准畢業。彼於2017年1月通過遠程學習獲得河北大學成人高等教育畢業證書，主修土木工程。彼於2013年11月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予建築工程工程師資格。

獨立非執行董事

李煦先生，45歲，為本公司獨立非執行董事。彼已於2019年6月25日獲委任為我們的獨立非執行董事。李煦先生主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

李煦先生於1999年擔任Lucent Technologies Inc. (一間曾於紐約證券交易所上市的公司)的金融分析師。於加入香港大學前，自2010年8月至2012年8月，彼擔任美國理海大學的助理教授，以及自2004年8月至2010年8月，擔任美國德克薩斯大學達拉斯分校的助理教授。自2012年7月起，彼擔任香港大學經濟及工商管理學院的副教授，主要負責在會計及金融管理課程教學的過程中傳授商界的實踐知識。彼目前為香港大學及北京大學聯合開辦的高級管理人員工商管理碩士課程總監，彼主要負責項目管理及推廣會計、商業及金融教育，以發展商業及金融專業以及人力資本。

自2002年9月起，李煦先生成為美國會計協會會員。自2003年10月起，李煦先生獲得投資管理和研究協會(現稱為特許金融分析師協會)的特許金融分析師資格。

李煦先生於1997年7月取得北京對外經濟貿易大學的經濟學學士學位(國際企業管理專業)，於1998年12月取得波士頓學院的金融學碩士學位，以及於2004年6月取得麻省理工大學斯隆商學院的會計學博士學位。

董事及高級管理層

劉凱湘先生，55歲，為本公司獨立非執行董事。劉先生已於2019年6月25日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

彼亦為北京大學法學院的教授及博士生導師，中國商法學研究會的副會長以及中國國際經濟貿易仲裁委員會及新加坡國際仲裁中心的仲裁員。自2014年12月起，劉先生擔任北京汽車股份有限公司(股份代號：1958.HK，一間於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事。自2014年6月起，彼亦一直擔任北京韓建河山管業股份有限公司(股份代號：603616.SH)的獨立董事，自2016年12月起，擔任人民網股份有限公司(股份代號：603000.SH)的獨立董事，以及自2017年4月起，擔任重慶小康工業集團股份有限公司(股份代號：601127.SH)的獨立董事，該等公司均在上海證券交易所上市。劉先生自2006年7月至2009年8月，擔任廣州海鷗住宅工業股份有限公司(股份代號：002084.SZ)的獨立董事，自2008年9月至2017年6月，擔任太極計算機股份有限公司(股份代號：002368.SZ)的獨立董事，自2010年6月至2016年5月，擔任北京神州泰岳軟件股份有限公司(股份代號：300002.SZ)的獨立董事，以及自2011年12月至2017年12月，擔任北京東方園林股份有限公司(股份代號：002310.SZ)的獨立董事，該等公司均在深圳證券交易所上市。

劉先生自1987年7月至1999年5月於北京工商大學法律系任教，自1999年6月起，彼擔任北京大學法學院的教授及博士生導師。

劉先生於1984年7月獲得西南政法大學的法學學士學位，並分別於1987年7月及2001年6月獲得北京大學的法學碩士學位及法學博士學位。劉先生曾獲得多項榮譽，包括「全國優秀教師」及「當代中國法學名家」。

李清旭先生，64歲，為本公司獨立非執行董事。李清旭先生已於2019年6月25日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

李清旭先生自1973年12月至1997年3月曾服役於中華人民共和國解放軍。彼於1997年8月至2009年4月擔任中國施工企業管理協會辦公室主任。彼於2009年4月至2015年4月擔任中國施工企業管理協會副秘書長。自2015年4月至今，彼擔任中國施工企業管理協會的副會長，兼科學技術委員會主任及信息化委員會主任。

李清旭先生於1982年5月畢業於中華人民共和國解放軍裝甲兵技術學院，獲得工學學士學位。

董事及高級管理層

高級管理層

高級管理層負責業務的日常管理及經營。

執行董事(即李保田先生、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)同時擔任本集團的高級管理層職位。有關彼等各自之履歷，請參閱上文。

李國棟先生，35歲，為本集團副總裁及天保建設集團副總經理。李國棟先生於2004年2月加入天保建設集團並擔任多個職務，包括自2004年2月至2005年2月擔任安全環保部職員及自2005年2月至2011年2月擔任安全環保部經理。自2011年2月起，彼一直擔任天保建設集團副總經理。李國棟先生於安全與環境保護領域擁有逾15年經驗。

於2011年，李國棟先生獲保定市建築業協會授予保定市優秀建設工程項目管理工作者的稱號。於2011年，彼獲河北省建築業協會授予2010年度河北省工程建設質量管理小組活動優秀管理者(推進者)的稱號。於2013年，彼獲河北省建築業協會授予2012年度河北省工程建設質量管理先進工作者的稱號。於2014年，彼獲河北省建築業協會授予2013年度河北省建築業優秀企業管理者的稱號。於2015年及2016年，彼獲河北省建築業協會授予2014年度及2015年度河北省建築業優秀項目經理的稱號。於2017年，彼獲中國建築業協會授予全國建築業企業優秀項目經理的稱號。於2019年，彼獲河北省建築業協會授予2018年度河北省建築業優秀項目經理的稱號。

李國棟先生於2011年11月完成清華大學繼續教育學院舉辦的高級工商管理課程研修班課程，並於2013年1月通過遠程學習完成河北建築工程學院成人高等教育，主修工程管理。

李國棟先生於2008年3月獲河北省建設廳頒發二級建造師註冊證書。彼於2016年12月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予建築工程高級工程師資格。

楊艷青先生，38歲，為本集團副總裁及天保建設集團副總經理。彼於2006年6月加入天保建設集團並於天保建設集團擔任多個職務，包括自2006年9月至2014年6月擔任董事長助理及自2014年6月至2017年2月擔任項目經理。彼自2017年2月起一直擔任天保建設集團副總經理。楊先生於建築業擁有逾13年經驗。

董事及高級管理層

於2017年及2018年，楊先生獲河北省建築業協會授予2016年度及2017年度河北省建築業優秀項目經理的稱號。於2017年，彼獲中國施工企業管理協會授予2017年度工程建設質量管理小組活動卓越領導者的稱號。於2019年4月，彼獲河北省質量協會建築與施工專業委員會授予2018年度河北省工程建設質量管理小組活動卓越領導者的稱號及獲河北省建築業協會授予2018年度河北省建築業優秀項目經理稱號。於2019年6月，彼獲河北省市場監督管理局等單位共同授予2019年河北省質量管理小組活動卓越領導者稱號。

楊先生於2006年6月畢業於河北大學，獲得工程力學學士學位。彼於2013年9月獲得由中國住房和城鄉建設部頒發的註冊建造師證書。彼於2014年12月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予建築工程工程師資格。彼自2019年9月起攻讀中國地質大學工商管理專業非全日制研究生課程並預期於2022年6月畢業。

劉丹丹女士，31歲，於2019年4月17日獲委任為首席財務官。劉女士主要負責本集團的整體財務及資金管理。

劉女士於2012年11月加入本集團並擔任多個職務，包括自2012年11月至2013年6月擔任天保建設集團張北分公司財務部職員，自2013年6月至2014年11月擔任天保建設集團張北分公司財務經理及自2014年12月至2018年10月擔任天保房地產開發張北分公司財務經理。彼自2018年11月起一直擔任天保建設集團財務監察部經理。

劉女士於2011年6月獲得河北金融學院會計學專科畢業證書。自2017年3月起彼通過遠程學習河北建築工程學院工程管理本科課程，並於2019年6月畢業。並自2018年3月起通過遠程學習在河北科技大學學習財務管理本科課程。

劉女士已分別於2011年5月及2014年3月通過中國期貨業協會期貨從業資格考試及中國證券業協會證券從業資格考試下的所有科目。於2016年4月，劉女士獲中國註冊會計師協會認可為註冊會計師。彼於2016年9月自中國人力資源和社會保障部獲得中級會計師資格，並於2017年11月獲中國註冊稅務師協會頒發的稅務師資格。

董事及高級管理層

聯席公司秘書

杜航先生，27歲，於2019年4月10日獲委任為本公司的聯席公司秘書之一。

杜航先生於2015年7月加入天保建設集團擔任企業規劃部職員。自2016年9月至2018年6月，彼在天保建設集團擔任多個職位(包括天保建設集團總經理助理及天保建設集團企業規劃部副經理)。自2018年6月起，彼一直擔任天保建設集團發展規劃部的副經理。杜先生於管理及金融方面擁有逾四年經驗。

杜先生於2015年6月獲得廊坊師範學院國際經濟與貿易專業畢業證書，及自2017年3月起，通過函授課程一直修讀河北地質大學土木工程專業的成人高等教育課程並於2019年6月畢業。杜先生於2016年12月自河北省職稱改革領導小組辦公室取得建築工程助理工程師資格。

杜先生為保定市青年聯合會第十三屆委員會科學技術與技能人才界別委員。

李健強先生，43歲，於2019年4月10日獲委任為本公司的聯席公司秘書之一。

李先生當前為方圓企業服務集團(香港)有限公司之副總監。李先生當前為香港會計師公會之非執業會員、香港特許秘書公會會員及英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)會員。彼持有香港理工大學的會計學(榮譽)文學學士學位，以及香港大學專業進修學院的企業規範深造文憑。彼目前擔任多家聯交所上市公司的具名聯席公司秘書。

董事會現向股東提呈本集團截至2019年12月31日止年度的年報及經審計綜合財務報表。

本公司於2018年11月16日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2019年11月11日在聯交所主板上市。

主要業務

本集團是一家位於中國河北省涿州市的房地產開發商及建築公司。本集團通過房地產開發及建築承包業務運營。房地產開發業務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。

業績

本集團截至2019年12月31日止年度的業績及於2019年12月31日的財務狀況載於綜合財務報表第100至第103頁。

股息派發

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時正召開股東週年大會。

為確定有權出席股東週年大會並投票之股東身份，本公司將於2020年5月22日(星期五)至2020年5月27日(星期三)(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，期間所有股份將暫停過戶。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有本公司股份的過戶文件連同有關股票及適當的過戶表格，最遲須於2020年5月21日(星期四)下午4時30分交回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，辦理登記。

董事會報告

股本

本公司於截至2019年12月31日止年度的股本變動詳情載於綜合財務報表附註31。

截至2019年12月31日止年度及直至本年報日期，本公司股本變動如下：

(i) 增加法定股本

誠如招股章程所述，於2019年10月21日，本公司通過增設2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份將其法定股本增至20,000,000港元。截至本年報日期，本公司的法定股本為20,000,000港元分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

(ii) 資本化發行

待本公司股份溢價賬因根據全球發售(定義見招股章程)發行發售股份(定義見招股章程)而錄得進賬後，董事獲授權向於2019年10月21日營業時間結束時(或按其指示)名列本公司股東名冊的股份持有人按其各自的股權比例，配發及發行合共599,999,000股按面值入賬列作繳足的股份(惟概無股東有權獲配發或發行任何零碎股份)。

(iii) 全球發售

股份於上市日期在聯交所主板上市。根據全球發售(定義見招股章程)，本公司按每股股份2.50港元的價格發行200,000,000股新股份。

(iv) 超額配股

於2019年12月9日，本公司根據部分行使超額配股權而按每股2.5港元的價格進一步發行9,456,000股股份。

於2019年12月31日，本公司已發行股份為809,456,000股。

儲備

有關本集團截至2019年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報內第105頁的綜合權益變動表。截至2019年12月31日，本公司可供分派的可供分派儲備約為人民幣632,262,000元。

捐款

截至2019年12月31日止年度，本集團作出慈善及其他捐款共計約人民幣1,080,000元。

財務概要

本集團過去四個財政年度的財務概要載於本年報第191及192頁。

稅務寬免

董事並不知悉本公司股東基於持有本公司證券為理由而可獲任何稅務寬免。

重大收購及出售事項

除於本年報「管理層討論與分析－重大收購及出售」一節所披露者外，於截至2019年12月31日止年度至本年報日期，本集團沒有任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。

銀行借款

本集團的銀行借貸詳情載於綜合財務報表附註30。

資本化利息

本集團於本年度的資本化利息及其他借款成本載於綜合財務報表附註7。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團截至2019年12月31日止年度的物業、廠房及設備以及投資物業變動詳情分別載於綜合財務報表附註14及15。

附屬公司

本公司附屬公司截至2019年12月31日的詳情載於綜合財務報表附註1。

董事會報告

足夠公眾持股量

根據本公司可從公開途徑取得的資料及就本公司董事所知，於上市日期至本年報日期，本公司之全部已發行股本之公眾持股量為不少於25%。

業務回顧

(a) 年度業務回顧

對本集團年內的業務回顧、對本集團未來業務發展的討論及使用主要財務業績指標對本集團年內的表現所作的分析載於「管理層討論與分析」一節。除本年報「董事會報告—期後事件」一節所披露者外，本集團於截至2019年12月31日止財政年度完結至本年報日期為止並無重大事件發生。

(b) 環境政策及表現

中國監管房地產開發建築業環境要求的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，在有關部門批准房地產開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於房地產開發完成後，有關環境部門均亦將在物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

本集團已制定及實施一套環保合規制度，以列明各類環境保護程序及措施，並確保本集團符合國際標準及中國相關法律法規。本集團已採取相應的環境保護措施，以確保遵循相關法律法規，其中包括噪音控制、空氣污染控制以及固體廢料與廢水處理。

本集團的建築承包業務維持ISO14001:2015(國際標準化組織頒佈的環境管理標準)認證，以確保本集團採取適當的環境管理措施。

於2019年12月31日止年度，本集團並無違反任何國家或地方環保法律法規，以致對本集團的業務運營造成重大不利影響。本集團於同期並無遭受任何重大環保索償、法律訴訟、處罰或紀律處分。

(c) 社會責任

本集團已根據適用中國法律及法規與僱員訂立僱傭合同並為他們購買社會保險。本集團根據相關中國法律及法規，為本集團的建築項目的現場人員購買保險，包括團體意外險及個人工傷保險。

本集團所有員工均有權享受本集團的福利，包括帶薪假、婚假和產假。

(d) 職業健康與安全

本集團已實施嚴格的內部安全政策，確保安全營運及遵循中國相關法律法規。本集團的安全科負責監督本集團遵循中國相關法律法規的情況、定期審核及複驗本集團的安全表現、審核任何重大事故情況以及確保本集團維持營運所需的執照、批文及許可證。本集團就建築承包業務維持GB/T28001-2011職業健康安全管理体系認證(中國職業健康安全管理体系的推薦標準)並定期評估和進行安全檢查以不斷改善工作環境並確保員工的健康。

本集團於2011年12月15日首次獲得建築承包業務的證書，並於2018年12月14日重續該證書。本集團亦定期為僱員組織事故預防及管理培訓課程，並根據需要為新僱員組織相關課程。本集團實施一套職業健康及安全管理體系。本集團的安全科負責制定健康及安全標準。本集團的項目管理團隊負責確保本集團的分包工人訓練有素且已獲得執行專業操作所需的執照及證書。本集團的項目管理團隊亦負責在各工作日開始前解決安全問題，及每週對本集團及本集團的分包商的工作進行安全檢查。

本集團的職業健康及安全管理系統包括建築工地危險情況的報告及記錄系統。本集團發生的所有事故必須立即向負責的項目管理團隊報告，該團隊向分公司及安全科報告有關事故。負責的項目管理團隊人員須即時趕赴現場以監控有關事故的處理。導致任何死亡或重傷的任何事故將及時上報安全科。本集團將根據中國法律法規向有關政府機關報告有關事故及配合當地政府機關調查該安全事故。

董事確認，於截至2019年12月31日止年度，本集團及本集團的分包商並未就本集團的建築承包項目及房地產開發項目發生任何重大工地意外事故及死亡事故，且本集團並無面臨任何有關工人安全的事件而須繳納任何罰金、面臨公開批評或警告。

董事會報告

(e) 遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。於本年報日期，除年報所披露者外，本集團於所有重大方面已遵守所有適用及有關中國房地產開發及管理業務的法律及法規。本集團已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

(f) 與持份者關係

(1) 與僱員的關係

本集團相信，集團的長期發展有賴於僱員的專長及經驗。集團主要透過勞動力市場、招聘會及校園招聘僱員。集團已按照僱員的職責為僱員建立一個全面的培訓體系，涵蓋專業知識、技術、營運及管理技能、企業文化、內部控制及其他領域。設計該等項目旨在促進僱員的職業生涯發展，從而為集團人力資源的未來投資。

本集團向僱員提供薪金，並為僱員的社會保險基金供款，包括養老金、醫療、失業、生育及職業傷害保險，以及住房公積金。

本集團與工會簽訂合同，該等工會保護僱員權利，協助本集團達成經濟目標，鼓勵僱員參與管理決策及協助本集團調解與工會會員之間的糾紛。該等工會已於集團的營運單位設立分支機構。截至2019年12月31日止，本集團並無經歷任何重大勞動糾紛。

(2) 與分包商或供應商的關係

本集團亦致力與分包商或供應商建立戰略業務及長期業務夥伴關係，確保本集團資源質量及業務穩定發展。本集團透過與分包商積極溝通，例如透過與供應商進行的例行會議，從而加強與彼等的業務關係。

(3) 與客戶的關係

本集團明白與客戶保持良好關係的重要性，並提供符合客戶需要及要求的產品。本集團透過與客戶交流，得悉市場對產品偏好的轉變，令本集團可主動滿足市場的慾望，從而優化與客戶的關係。本集團力圖通過優良建築工藝及嚴格質量控制措施打造精品房地產開發項目，從而增強客戶滿意度。

(g) 主要風險及不確定性因素

本集團的業務受大量政府法規所規限，尤其是，本集團容易受中國房地產開發行業及建築業有關政策變動所影響，包括影響房地產開發供地、項目融資及稅務以及地方政府預算和有關房地產市場管控的政策。

本集團面臨的主要風險及不確定性因素包括但不限於：

- (i) 本集團業務營運受到中國法律及法規管轄，尤其容易受中國房地產開發行業及建築業有關政策變動所影響，包括影響房地產開發供地、項目融資及稅務以及地方政府預算和有關房地產市場管控的政策。本集團無法保證中國政府日後會放鬆現有限制性措施、施加及加強限制性措施或實施其他限制性政策、法規或措施。現有及其他未來限制性措施可能會限制本集團取得資金的途徑、降低市場對本集團產品的需求及增加本集團的融資成本，且推出的任何寬鬆措施亦未必充足。倘本集團的業務未能適應可能不時生效的新政策、法規及措施，或該等政策變動對本集團的業務產生負面影響，本集團的財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

本集團無法保證內部控制措施將持續充足及有效。現有中國法律及法規的若干法律不明朗因素及不一致的詮釋及實施使本集團面臨違規風險。倘被認定違規，本集團會受到行政或監管罰款及處罰，包括暫停或吊銷本集團的執照，且本集團的運營可能會受阻或中止，這會對本集團的業務及經營業績造成重大不利影響。隨著中國法律體系及房地產開發及建築業繼續發展，相關法律及法規或其詮釋或實施的變動可能亦會使本集團難以遵守法律及法規。

本集團將密切監察中國政府有關之法規，並將盡可能採取適當的策略應對。

- (ii) 本集團業務及前景均依賴於中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現，尤其是本集團於涿州市及張家口市擁有多個不同開發階段的房地產項目，且本公司計劃擴大至京津冀地區城市，以及四川省，因此，本集團的業務持續嚴重依賴於該等地區的房地產市場。此等房地產市場可能受當地、地區、全國乃至全球因素影響，影響因素包括經濟及金融發展、當地市場的投機活動、房地產供需、房地產買方是否有其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及資本供應。中國整體房地產市場或本集團業務所在或擬進入城市的房地產市場的任何不利發展，可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。本集團將密切監察銷售情況，並採取靈活策略應對風險。

董事會報告

- (iii) 本集團業務增長及成功與否取決於本集團在理想地段按商業上合理的價格持續收購土地儲備的能力。本集團收購土地的能力受諸多本集團無法控制的因素影響，如整體經濟狀況、本集團物色及收購適合開發的地塊的效率及爭奪該等地塊的狀況。近年來涿州及張家口及河北省其他地區房地產迅速發展，導致理想地段的未開發土地供應短缺以及土地收購成本增加，而土地收購成本為本集團銷售成本的最大組成部分之一。因供應短缺造成的任何土地成本增加或本集團無法收購土地可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。本集團將透過各種方式(包括併購及公開招標、拍賣或掛牌出售程序來控制土地收購的可得性)獲取足夠土地儲備。

本集團經營業績可能因其他因素而出現波動，包括土地出讓金、開發成本、行政開支以及銷售及營銷開支等開支波動，以及物業的市場需求變動。此外，中國房地產市場的週期性對收購土地的最佳時間、房地產開發計劃及銷售均構成影響。這種週期性結合項目竣工及物業銷售所需時間，意味著本集團各期間與房地產開發活動相關的經營業績可能更容易出現大幅波動。此外，本集團房地產開發項目或會延期或受到控制範圍以外的綜合因素的不利影響，從而對收益確認及隨後現金流量及經營業績造成不利影響(尤其是房地產開發業務)。

- (iv) 中國法律允許房地產開發商於符合若干要求後在物業竣工前預售物業。本集團依靠預售物業所得現金流量作為本集團房地產項目的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，房地產開發商必須滿足若干條件方可開始預售物業，而預售所得款項用途可能受若干限制所影響。物業預售所得款項僅可用作為相關項目的房地產開發成本提供資金。概無法保證中國政府將不會採取任何限制或廢除當前預售慣例。未來任何對本集團預售物業能力施加的限制，包括任何有關本集團須增加前期開支方可取得預售許可證的要求，將會延長本集團收回資本開支所需要的時間，並迫使本集團尋求其他方法(包括增加借款)以為本集團房地產開發各階段提供融資，繼而增加本集團的利息付款。這會對本集團的業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

另外，本集團可能延遲預售房地產開發的竣工，在此情況下，本集團可能要為買家的損失承擔責任。此外，根據本集團與客戶訂立的預售協議，倘已預售的房地產開發未能按時交付，買家有權申索賠償。若延遲超過合同所訂明的期限，買家可按照合同約定終止預售協議、收回付款並申索賠償。

- (v) 本集團大多數物業買方申請銀行借貸及按揭為其買房撥資。按照行業慣例，銀行要求本集團為所開發物業買方的抵押貸款提供擔保。本集團通常會為買方提供抵押貸款的全部價值，以及應計利息及拖欠按揭付款的罰金提供擔保，直至簽發相關房地產所有權證及以按揭銀行為受益人登記按揭。本集團的資產負債表未反映該等或然負債。倘買方拖欠抵押貸款，本集團或須清償按揭款項以購回相關物業。否則，按揭銀行可拍賣相關物業，並由本集團作為擔保人承擔其餘尚未償清的抵押貸款。按照行業慣例，本集團並無對客戶進行任何獨立信貸核査，而是依賴按揭銀行對客戶進行的信貸評估。
- (vi) 本集團通常會按照已完成的工地工程向客戶收取工程進度款，或達成項目合同所規定的項目的主要里程碑進度後向客戶收取里程碑進度款。此外，本集團的客戶一般會將最多5%的合同總額留作質保金。倘本集團的工程在缺陷責任期內並無重大質量問題，質保金通常於缺陷責任期屆滿時全額返還。在本集團大多數的建築合同中，視乎所承接建築工程的類別，缺陷責任期介乎建築承包項目竣工後六個月至兩年。因此，倘本集團未能按時達成項目合同所規定的任何主要里程碑進度，本集團在直至達成該里程碑進度前將不會收到任何里程碑進度款，這可能會對本集團的現金流量及財務狀況造成重大不利影響。倘客戶無法或延遲支付工程進度款或里程碑進度款或發放質保金，則本集團可能需要將有關拖欠付款確認為壞賬，而本集團的現金流量狀況及營運資金可能會受到重大不利影響。
- (vii) 本集團不時分包本集團的若干建築服務。本集團對本集團分包商的工程進行定期質量檢查；然而，由於本集團無法像監控本集團本身運營一般直接及有效地監控本集團分包商的運營，故本集團無法保證本集團建築分包商的表現及工程質量。倘建築分包商未能符合本集團的質量標準或違反本集團的分包協議，及倘本集團無法及時或以優惠條款委聘替任建築分包商，或根本無法委聘，則本集團的運營可能會被延誤，這會損害本集團的聲譽並對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，倘本集團須委聘替任建築分包商，則本集團或會產生額外成本，這可能降低本集團的經營效率及盈利能力。

董事會報告

此外，本集團可能須承擔由本集團建築分包商的任何工程缺陷所引致的責任，因此，可能會面臨任何該等缺陷工程引致的申索。倘因建築分包商表現而對本集團提起責任申索，則本集團可能會試圖向相關建築分包商尋求彌償，惟本集團可能須在本集團能夠收回有關款項前賠償本集團的客戶。倘本集團無法向建築分包商尋求彌償或於較長時期內未獲賠償，本集團可能須承擔重大財務負擔，於此情況下，本集團的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

- (viii) 本集團經營的業務受嚴格監管，要求本集團取得、維持及續訂若干執照、資質、批文及許可證，包括但不限於房地產開發企業及施工承包企業資質證書、土地使用證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工證書。本集團必須符合特定條件，以便政府當局簽發或續簽任何證書、執照或許可證。此外，本集團須進行定期檢查、審查、調查及審核，並接受有關政府機關的定期和現場檢查以維持或續新該等執照、資質及許可證。本集團無法保證本集團將能取得、維持或續新必要的執照、資質及許可證，或倘頒佈新法律或法規或對現有法律或法規作修訂時，將能遵守任何新的許可要求，這可能會使本集團遭受處罰、限制或產生費用，進而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，廣泛的政府監管及在尋求必要的執照、資質及許可證時的相關延誤會嚴重推遲引進其他服務或產品，從而對本集團的競爭力造成重大不利影響。即使本集團已從有關部門取得必要的執照、資質及許可證，彼等於授出時可能會設限或規定本集團的服務或產品必須作出修改，從而令本集團的運營成本增加。

展望

有關本公司未來業務發展的描述分別載於本年報的「主席報告」及「管理層討論與分析」一節。

董事會的組成

於報告期內及截至本年報日期，董事會由九名董事組成，具體如下：

執行董事

李保田先生(董事局主席兼行政總裁)
申麗鳳女士(於2019年4月17日獲委任)
王新玲女士(於2019年4月17日獲委任)
李亞睿鑫先生(於2019年4月17日獲委任)
王慧杰女士(於2019年4月17日獲委任)
臧凜先生(於2019年4月17日獲委任)

獨立非執行董事

李煦先生(於2019年6月25日獲委任)
劉凱湘先生(於2019年6月25日獲委任)
李清旭先生(於2019年6月25日獲委任)

根據本公司組織章程細則第108(a)條，在本公司每屆股東週年大會上，當時的三分之一董事或如其人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事人數的董事應輪值退任，但每名董事(包括以指定任期獲委任的董事)須至少每三年輪值退任一次。退任董事有資格重選連任。本公司可在股東大會上就任何董事的退任填補該等職位的空缺。

根據組織章程細則第112條董事會有權不時並於任何時間委任任何人士為董事，以填補空缺或增加董事會成員，但以此方式獲委任之董事人數不得多於股東在股東大會上不時訂定的最多人數。由董事會委任以填補臨時空缺的任何董事任期僅直至其獲委任後本公司第一次的股東大會，並須在該會議上重新選舉。

由董事會委任以加入現董事會的任何董事任期僅直下屆股東週年大會，並有資格重選。任何根據本條獲委任的董事在週年股東大會上決定準備輪值退任的董事或董事人數時不應被考慮在內。

根據組織章程細則第108(a)條及第112條，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、臧凜先生、李煦先生、劉凱湘先生及李清旭先生將於股東週年大會上退任董事職務，並合資格願意膺選連任。

概無擬於股東週年大會上膺選連任的董事與本公司或其任何附屬公司訂立如無作出賠償(法定賠償除外)則不能釐定於一年內終止的未屆滿服務合約。

董事會報告

董事及高級管理層的履歷

董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

董事資料變更

自本公司上市日期至2019年12月31日止，概無根據上市規則第13.51B(1)條須作披露的董事資料變更。

董事服務合約

執行董事李保田先生、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各自已於2019年10月21日與本公司訂立服務合同。各份服務合同自合同簽署之日起計為期三年。該等服務合同可根據本公司組織章程細則以及適用法律、規則及規例續訂。

獨立非執行董事李煦先生、劉凱湘先生及李清旭先生各自已於2019年10月21日與本公司訂立委任函。各份委任函自上市日期起計為期三年。該等委任函可根據本公司組織章程細則以及適用法律、規則及規例續訂。

概無董事與本公司訂立本公司於一年內倘不支付賠償(法定賠償除外)則不能終止的任何服務合約。

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

於2019年12月31日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據上市規則標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

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

附註：

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

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何根據《證券及期貨條例》第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉，或須根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份中所擁有的權益及淡倉

就本公司所知，截至2019年12月31日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

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

附註：

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

董事收購股份或債權證的權利

截至2019年12月31日止年度，任何董事或彼等各自的配偶或未滿十八歲的子女概無獲授任何權利可透過購入本公司股份或債權證而獲取利益，彼等亦無行使任何該等權利。此外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事可取得任何其他法人團體的該等權利。

董事會報告

董事於競爭性業務的權益

截至2019年12月31日，本集團控股股東或董事概無從事直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)或於其中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

遵守不競爭承諾

不競爭契據

為確保本公司與控股股東(即李保田先生及由李保田先生全資擁有的吉祥國際實業有限公司)的其他業務活動及／或權益不形成競爭，各名控股股東(統稱為「契諾人」且各自為一名「契諾人」)已於2019年10月21日訂立以本集團為受益人的不競爭契據，據此，各契諾人(其中包括)不可撤回及無條件地向本公司共同及個別承諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間，契諾人本身不得及須促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接進行、從事、投資、參與、試圖參與、提供任何服務或提供任何財務支持或以其他方式參與任何於中國境內或境外與本集團任何成員公司不時所進行或預期將進行的業務相同、類似或構成競爭或可能構成競爭的業務或投資活動(「受限制業務」)或於當中擁有權益(不論單獨或與另一名人士共同，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與其他人士一致行動)。

若出現下列情況，有關契諾人將有權但無責任按要約通知所載於所有重大方面相同或較遜之條款及條件進行、從事、投資、參與新商機或(在經濟上或以其他方式)於當中擁有權益(不論單獨或與另一名人士共同，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士)：

- (i) 其已收到本公司拒絕新商機的書面通知；或
- (ii) 其自本公司收到要約通知起計30個營業日(或若其已延長要約通知期，則於其協定的其他期間)內尚未收到本公司決定參與或拒絕新商機的書面通知，在此情況下，本公司應被視作已拒絕新商機。

若有關契諾人參與的新商機之性質或計劃有所變更，其應向本公司轉介經修訂的新商機及向本公司提供可得的所有資料詳情，以供本公司考慮是否參與經修訂的新商機。

當考慮是否參與新商機時，本公司的獨立非執行董事將基於多項因素，包括但不限於估計的盈利能力、投資價值以及許可及批文要求而達成意見。契諾人(為彼等本身及代表彼等各自的緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外))亦已承認，本公司可能須根據有關法律、法規及規則以及監管機關的要求不時披露新商機的資料，包括但不限於在本公司的公開公告或年報中披露本公司參與或拒絕新商機的決定，及已同意作出所需程度的披露，以遵守任何有關規定。

就上文而言，「有關期間」指自本公司上市日期開始並須於以下較早日期屆滿的期間：(i)契諾人及彼等各自的任何緊密聯繫人不再持有或不再以其他方式直接或間接擁有本公司已發行股本合共30%或以上(或上市規則規定構成控股股東的有關其他股權比例)的實益權益之日或(ii)股份不再於聯交所上市之日(股份暫停買賣除外)。

年度審閱

契諾人已確認，截至2019年12月31日止年度，其並無向本集團轉介或促使向本集團轉介有關受限制業務的任何投資或商機。

本公司已接獲各契諾人就其及其緊密聯繫人遵守不競爭契據的條款而作出的書面確認函。收到控股股東確認函後，獨立非執行董事已進行審查作為年度審閱程度的一部分。獨立非執行董事已評估契諾人及其緊密聯繫人是否遵守不競爭契據的條款，並信納各契諾人於截至2019年12月31日止年度已遵守其於不競爭契據下的承諾。

持續關連交易

根據上市規則第14A章，本公司的持續關連交易詳情如下：

建築材料框架採購協議

涿州天保建築體系為一家於中國成立的有限公司，主要從事提供建築材料。截至2019年12月31日止年度，涿州天保建築體系由李保田先生擁有70%的權益及由保鑫實業有限公司擁有30%的權益。保鑫實業有限公司由李保田先生的配偶周春蘭女士及李保田先生的兒子李亞睿先生分別擁有80%及20%。因此，涿州天保建築體系為李保田先生(即控股股東、董事局主席、執行董事兼行政總裁)之聯繫人，及因此根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。

董事會報告

於2019年4月22日，本公司與涿州天保建築體系訂立了一份框架採購協議（「建築材料框架採購協議」），據此，涿州天保建築體系同意根據本集團相關成員公司與涿州天保建築體系不時就交易訂立的單獨協議向本集團提供建築材料，如網架板及鋼焊接板。

年度上限

截至2019年12月31日止年度，本集團就採購建築材料應付涿州天保建築體系的最高年度金額不應超過人民幣5,750,000元（相當於約6,379,050港元）。截至2019年12月31日止年度之建議年度上限乃經參考下列各項後釐定，(i) 天保建設集團根據天保建設集團與涿州天保建築體系於2018年9月1日訂立的現有CL網架板採購協議應付有關建築材料之預計代價人民幣5,000,000元，據此，天保建設集團同意從涿州天保建築體系購買CL網架板及鋼焊接板，總代價乃根據每類網架板及鋼焊接板的固定單價乘以天保建設集團將購買的網架板及鋼焊接板的總數計算；及(ii) 額外金額人民幣750,000元，相當於截至2019年12月31日止年度年度上限增加15%以應對建築材料需求的意外增加。

本集團於截至2019年12月31日止年度實際向予涿州天保建築體系採購建築材料金額約為人民幣2,813,000元。

就年度上限而言，由於上市規則項下之最高適用百分比率預期高於0.1%但低於5%，因此建築材料框架採購協議項下之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

根據國際財務報告準則，建築材料框架採購協議項下進行的交易構成本公司關連交易，其詳情載於綜合財務報表附註38。

核數師確認

根據上市規則第14A.56條規定，本公司已委聘核數師安永會計師事務所（「安永」），根據香港會計師公會頒佈之香港保證委聘準則第3000號（修訂）「歷史財務資料之審核或審閱以外的保證委聘」，並參考應用指引第740號「根據香港上市規則就持續關連交易發出核數師函件」，就持續關連交易作出報告。根據所進行的工作，安永已向董事會提供函件，確認就前述披露的持續關連交易而言：

- (a) 不曾知悉任何事項會致使彼等相信持續關連交易並未獲本公司董事會批准；
- (b) 就有關本集團提供貨品或服務之交易而言，不曾知悉任何事項會致使彼等相信該等交易在各重大方面違反本集團之定價政策；

- (c) 不曾知悉任何事項會致使彼等相信該等交易在各重大方面並未根據規管該等交易之相關協議訂立；及
- (d) 就各項持續關連交易之總金額而言，不曾知悉任何事項會致使彼等相信持續關連交易已超過有關年度上限。

除上文披露者外，於報告期內，本公司與關連人士概無訂立任何其他非豁免關連交易。

獨立非執行董事確認

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃於本集團一般日常業務中，按一般或更佳商業條款並根據規管該等交易之有關協議進行，且條款均屬公平合理，符合股東整體利益。

關聯方交易

本集團與適用會計準則所定義的「關聯方」訂立若干交易，包括構成持續關連交易的交易，並已就此遵守上市規則的規定。

本集團於截至2019年12月31日止年度訂立的關聯方交易的概要載於本年報綜合財務報表附註38。

重要合約

除上文「持續關連交易」一節所披露者外，於截至2019年12月31日止年度，本公司或其中一間附屬公司與其任何控股股東或彼等各自的附屬公司之間概無訂立任何重大合約。

董事於交易、安排或合約中的權益

除本年報內的本集團綜合財務報表附註38及本節「董事於競爭性業務的權益」以及「持續關連交易」兩段所披露者外，概無本公司董事或本公司控股股東於對本集團業務屬重大而本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方且於年末或截至2019年12月31日止年度任何時間仍然存續的交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

管理合同

截至2019年12月31日止年度，概無就本公司整體或任何重大部分業務的管理及行政方面訂立任何合約，亦不存續有關合約。

董事會報告

董事獲准許的彌償條文

根據組織章程細則第191條及受開曼群島公司法約束，各董事有權從本公司的資產作為彌償保證及擔保，以彌償其作為董事於執行職務期間或關於執行職務而作出、同意或遺漏之任何行為而將會或可能招致或蒙受之任何訴訟、費用、收費、損失、損害賠償及開支的損害，但因其本身不誠實、故意違約或欺詐而招致或蒙受者(如有)，則另作別論。本公司已為本集團的董事安排適當的董事責任保險。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員向本公司收取酬金，形式為薪酬、花紅及其他實物福利(例如養老計劃供款)。

有關截至2019年12月31日止年度董事薪酬以及最高薪人士的資料，請參閱綜合財務報表附註8及9。

截至2019年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的薪金及薪酬待遇，並聽取薪酬委員會(「薪酬委員會」)的推薦意見。薪酬委員會將考慮可比較公司支付的薪金、董事投入的時間及職責以及本公司的表現。

僱員及薪酬政策

本集團僱員之薪酬主要根據市場現行薪酬水平，僱員個人業績表現及工作經驗而決定。

本公司執行董事及高級管理人員的薪酬政策乃參考多種因素，其中包括本集團(i)實際經營狀況；(ii)同行業薪酬水平；(iii)執行董事的職位、職責；及(iv)組織架構調整等，並且每年作出檢討，以提供一個合理的薪酬待遇以吸引、保留及激勵各董事及高級行政人員為本集團服務。獨立非執行董事的袍金是參照各人於本公司的職務及責任而釐定並每年作出檢討。

截至2019年12月31日止年度，本集團的總員工成本(不包括董事薪酬)為人民幣17,483,000元，包括薪金、工資、津貼以及福利。

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

此外，本集團已採納購股權計劃(定義見下文)及股份獎勵計劃，為對本集團持續經營及發展成就作出貢獻之合資格人士提供獎勵及回報。

截至2019年12月31日止，本集團員工總人數為379人。本集團已按照僱員的職責為僱員建立一個全面的培訓體系，涵蓋專業知識、技術、營運及管理技能、企業文化、內部控制及其他領域。設計該等項目旨在促進僱員的職業生涯發展，從而為本集團人力資源的未來投資。

退休及僱員福利計劃

本集團向僱員提供薪金，並為本集團僱員的社會保險基金供款，包括養老金、醫療、失業、生育及職業傷害保險，以及住房公積金。

社會退休金計劃

本集團就其僱員參加由當地政府勞動和社會保障部門實施的社會退休金計劃。本集團每月向該等社會退休金計劃作出供款。根據社會退休金計劃的規則，供款於應付時自損益扣除。根據該等計劃，本集團除作出供款以外並無額外責任。

住房公積金及其他社會保險

本集團已根據中國有關法律法規為其僱員參與定額社會保障供款計劃，包括住房公積金、基本醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險。本集團每月就住房公積金及其他社會保險作出供款。該供款按照應計基準自損益扣除。本集團除作出供款外並無其他責任。

購股權計劃

以下是本公司於2019年10月21日通過書面決議案而有條件採納的購股權計劃(「購股權計劃」)的主要條款概要。購股權計劃受上市規則第十七章的條文規限。

(a) 目的

購股權計劃旨在令本集團向選定參與人士授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻的鼓勵或獎勵。董事認為，購股權計劃將令本集團向僱員、董事及其他選定參與人士提供獎勵，以表彰彼等對本集團的貢獻。鑑於董事有權視乎個別情況而釐定須達成的表現目標以及行使購股權前須持有購股權的最低期限，加上購股權的行使價在任何情況下不得低於上市規則規定的價格或董事可能設定的較高價格，故預期購股權的承授人將竭力為本集團的發展作出貢獻，致使股份市價上升，從而自其獲授的購股權中獲益。

董事會報告

(b) 可參與人士

董事可全權酌情決定邀請屬下列任何參與人士類別且董事會全權酌情認為已經或將會對本集團作出貢獻的任何人士(統稱「合資格參與人士」)接納購股權以認購股份：

- (i) 本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員；及
- (ii) 本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢人、分銷商、承建商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

就購股權計劃而言，可向由屬於上述任何類別合資格參與人士的一名或多名人士全資擁有的任何公司授出購股權。為免生疑，除非經董事另行決定，否則本公司向屬於上述任何類別合資格參與人士的任何人士授出可認購股份或本集團其他證券的任何購股權本身不得當作按購股權計劃授出購股權論。

上述任何類別合資格參與人士獲授任何購股權的資格，將由董事不時根據董事認為合資格參與人士對本集團的發展及增長所作的貢獻而決定。

(c) 股份數目上限

- (i) 因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出但尚未行使的所有發行在外購股權獲行使而可予發行的最高股份數目，合共不得超過本公司不時已發行股本30%。
- (ii) 因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，合共不得超過於批准購股權計劃當日已發行股份總數的10%，且該10%限額相當於60,000,000股股份(「一般計劃限額」)。
- (iii) 在上文(i)段的規限和不影響下文(iv)段的情況下，本公司可向其股東發出通函，並在股東大會上尋求股東批准擴大一般計劃限額，惟根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過截至批准限額日期已發行股份10%，而計算限額時，先前根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的購股權(包括根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)將不會計算在內。本公司向股東寄發的通函須載有(其中包括)上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明等資料。

(d) 每名參與人士可獲授權益上限

於任何12個月期間，因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向每名參與人士已授出及將授出的購股權(包括已行使及尚未行使者)獲行使而已發行及將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本1%〔「個人限額」〕。倘於截至進一步授出購股權日期(包括該日)止任何12個月期間進一步向參與人士授出合共超過個人限額的購股權，則須向股東寄發通函，且須於本公司股東大會上取得股東批准，而該名參與人士及其緊密聯繫人必須放棄投票。向該參與人士授出購股權的數目及條款(包括行使價)必須在股東批准前確定。就根據上市規則第17.03(9)條附註(1)規定計算行使價而言，建議進一步授出購股權的董事會會議日期應被視為授出日期。

(e) 接納及行使購股權期限

接獲建議的參與人士可自建議函件交付予參與人士的日期起計五個營業日內接納購股權。購股權可於董事決定及知會各承授人的期間內，根據購股權計劃的條款隨時行使，該期間可於建議授出購股權日期後翌日開始，但在任何情況下必須於授出購股權日期起計十年內結束，惟可根據購股權計劃的條文提前終止。除非董事另行決定及於建議授出購股權時已向承授人表明，否則購股權計劃並無規定購股權於行使前須持有的最短期限。

倘本公司於寄發要約函件予承授人起計5個營業日內接獲一份由承授人正式簽署有關接納要約之要約函件複本，其中明確寫上接納要約之股份數目，連同支付予本公司1.00港元款項，作為授予購股權之代價，則要約將會被視為已獲接納而與要約相關之購股權會被視為已授出並已生效。

(f) 股份認購價及購股權代價

購股權計劃項下的每股股份認購價將為由董事決定的價格，惟有關價格不得低於下列三者中最高者：

- (i) 於建議授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所列示的股份收市價；
- (ii) 緊接建議授出購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列示的股份平均收市價(惟倘於股份首次在聯交所開始買賣後少於五個營業日的期間內建議授出任何購股權，則全球發售中股份的新發行價將用作股份於聯交所上市之前期間內任何營業日的收市價)；及
- (iii) 授出日期的股份面值。

董事會報告

(g) 購股權計劃期限

購股權計劃自其獲採納之日起生效，為期十年。

截至2019年12月31日，概無根據購股權計劃授出購股權。

股份獎勵計劃

本公司於2020年3月4日採納股份獎勵計劃，以表彰若干僱員所作貢獻從而挽留彼等以助本集團的持續經營及發展，本公司亦希望藉此股份獎勵計劃為本集團進一步發展吸引適宜人員。有關詳情請參閱本公司日期為2020年3月4日的公告。

股票掛鈎協定

除本年報所載購股權計劃及股份獎勵計劃外，截至2019年12月31日止年度，本集團並無訂立股票掛鈎協議或有關協議仍然生效。

主要客戶及供應商

截至2019年12月31日止年度，本集團五大客戶的收益佔本集團本年度總收益30%以下。截至2019年12月31日止年度，向本集團五大供應商之採購額佔本集團本年度採購總額30%以下。於本財政年度內，有關本集團分別向主要客戶及供應商所作銷售及採購的資料如下：

	本集團所佔以下項目百分比	
	銷售	供應商 (主要為原材料 供應商及 勞動力公司)
最大客戶	14.4%	不適用
五大客戶合計	25.2%	不適用
最大供應商	不適用	7.3%
五大供應商合計	不適用	23.6%

除本年報第54至56頁「持續關連交易」一節所披露者外，概無董事、彼等的緊密聯繫人士或本公司任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)擁有本集團五大客戶及其五大供應商之任何權益。

購回、出售或贖回本公司上市證券

截至2019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。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的守則。董事確認，彼等自本公司上市日期起至本年報日期一直遵守標準守則所載規定準則。

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。自上市日期起至本年報日期，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。

遵守企業管治常規

除僅偏離企業管治守則條文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日止年度一直遵守企業管治守則內之守則條文。本公司採納的企業管治常規載於本年報「企業管治報告」一節。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)已檢討本集團採納的會計原則及政策，並與管理層討論本集團的風險管理、內部控制及財務申報事宜。審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

核數師

安永已審核本集團截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表。安永將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格膺選連任。有關續聘安永為本公司核數師的決議案將於股東週年大會上獲提呈。

董事會報告

期後事件

購買涿州市高新區一幅地塊的土地使用權

本公司間接全資附屬公司天保房地產開發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。

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)所作貢獻並為彼提供獎勵，從需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。於本年報日期，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。

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

2020年3月24日

企業管治守則

本公司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。本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為其本身的企業管治守則。

本公司於2019年11月11日於聯交所主板上市。據董事所深知，自上市日期起直至本年報日期止期間，除僅偏離企業管治守則條文A.2.1條外，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。董事將盡最大努力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。自本公司於上市日期起及直至本報告日期，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高效。

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。

董事會

董事會的職能及職責包括釐定業務及投資計劃、制定年度預算及最終賬目、編製溢利分派建議及增減註冊資本。此外，董事會負責根據組織章程細則及所有適用法律及法規（包括上市規則）行使其他權力、職能及職責。

董事會下設董事委員會，並向該等董事委員會轉授其各自職權範圍載列的各項責任。該等董事會委員會各自的職權範圍刊載於聯交所及本公司網站。

董事會主要的企業管治職責包括：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司有關遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- (e) 審閱本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告中的披露。

企業管治報告

本集團高級管理層獲委派負責本集團的房地產開發及建築承包業務的運營及管理、市場開發、本集團的日常行政管理和本集團財務及資金管理。董事會將定期檢討彼等獲委派的職責及工作任務。

於上市日期直至2019年12月31日止期間，董事局已舉行一次董事會會議，會議上(i)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續業發展；(ii)檢討本公司的企業管治政策及常規；(iii)檢討及監察本公司有關遵守法律及監管規定方面的政策及常規；以及(iv)審議聘用各中介團隊事宜及上市後工作安排。於本年報日期，董事會成員已審閱本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告中的披露。

董事會的組成

執行董事

李保田先生(董事局主席兼行政總裁)

申麗鳳女士

王新玲女士

李亞睿鑫先生

王慧杰女士

臧凜先生

獨立非執行董事

李煦先生

劉凱湘先生

李清旭先生

自上市日期起至2019年12月31日(包括該日)止期間，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，委任最少三名獨立非執行董事(佔董事會成員人數最少三分之一)，包括最少一名擁有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

李保田先生(董事局主席、執行董事兼行政總裁)為李亞睿鑫先生(執行董事)的父親及王新玲女士(執行董事)的姨丈。除此之外，董事會成員之間概無財務、業務、家庭或其他重大關係。

董事會多元化政策

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會成員層面日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵因素。本公司在設計董事會成員組成時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

本公司提名委員會(「提名委員會」)將根據本公司的提名政策及參考董事會成員多元化政策甄選董事會成員。提名委員會將每年在《企業管治報告》內匯報董事會在多元化層面的組成，並監察政策的執行。

於2019年12月31日，本集團董事多元化組成分析如下：

董事人數	職位	性別	年齡組別	服務年期	主要角色及職責	技能及知識
1	執行董事	男性	60-65	≥21	整體策略、業務發展及管理	房地產開發及建築承包
2				10-15	運營及業務管理	
3			35-40	≥21		
4				15-20		
5		女性	50-55	0-5	證券市場管理、投資及融資	法律、投資及融資管理以及企業管理
6				15-20	行政管理	企業管理
7	獨立非執行董事	男性	45-55	0-5	為經營及管理提供獨立意見	會計、商業及金融教育、人力資本
8						法律
9			60-65			房地產、建築、企業管理

提名委員會已檢討董事會的架構、組成及多元化之要求。提名委員會已確認本公司已達致董事會均衡及充足的元素。

獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會會議中擔當積極主動的角色，就本集團之經營及管理作出獨立判斷及提供獨立的意見。當其他董事出現潛在利益衝突時，彼等將作出維護全體股東利益的決定。彼等擔任不同董事委員會成員，負責監督本集團的業績表現以達致協定的企業目的及目標，同時亦監察業績表現的報告。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的確認函。董事會已根據上市規則評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

企業管治報告

獨立非執行董事李煦先生、劉凱湘先生及李清旭先生各自已於2019年10月21日與本公司訂立委任函。各份委任函自上市日期起計為期三年。該等委任函可根據本公司組織章程細則以及適用法律、規則及規例續訂。

董事委員會

董事會已成立三個訂有書面特定職權範圍的董事委員會。該等董事委員會為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

各董事委員會均獲提供足夠資源履行其職責；如彼等認為必要，亦可在合理要求下於適當時候諮詢獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

(1) 審核委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審查及監督財務報告流程及本集團的內部控制系統、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。

審核委員會包括三名成員，即李煦先生、劉凱湘先生及李清旭先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席為李煦先生，彼為具備適當會計及有關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

於本年報日期，審核委員會成員已對本集團的風險管理及內部控制系統以及監察審計流程進行年度檢討。審核委員會已向董事會就風險管理及內部控制系統以及監察審計流程提供建議。

於上市日期直至2019年12月31日期間，審核委員會與本公司外聘核數師共召開了兩次會議以審閱審計計劃、財務業績及報告採用之會計原則及政策。個別董事出席審核委員會會議的出席記錄載於下文有關「董事出席會議記錄」中。

(2) 薪酬委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，就制訂有關薪酬政策設立正式和透明的程序，並就此向董事作出推薦建議；釐定各執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款；及參考公司目標及宗旨，審查及批准績效薪酬。

薪酬委員會包括五名成員，即李清旭先生(獨立非執行董事)、李煦先生(獨立非執行董事)、劉凱湘先生(獨立非執行董事)、王新玲女士(執行董事)及李亞睿先生(執行董事)。薪酬委員會主席為李清旭先生。

於上市日期至2019年12月31日期間，薪酬委員會已評核執行董事的表現、檢討及討論執行董事的薪酬待遇、非執行董事的薪酬、現有購股權的計劃的安排。彼亦已就薪酬政策及其執行作出檢討。薪酬委員會已向董事會匯報各董事及高級管理人員的業務工作情況及工作表現，並就各董事及高級管理人員的工資調整建議向董事會提出建議。

於本年報日期，薪酬委員會成員已參考本集團的董事及高級管理人員的薪酬政策為各董事及高級管理人員作出年度的薪酬檢討。薪酬委員會已就有關之年度檢討結果向董事會提出建議。

於上市日期直至2019年12月31日止期間，薪酬委員會已舉行一次會議討論全體董事及高級管理層的表現，並考慮調整執行董事及獨立非執行董事之酬金。

個別董事出席薪酬委員會會議的出席記錄載於下文有關「董事出席會議記錄」中。

(3) 提名委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的建議成員變更向董事會提出推薦建議；物色、挑選或就提名董事人選向董事會作出推薦建議，並確保董事會成員多元化；評估本公司獨立非執行董事的獨立性；以及就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提出推薦建議。

提名委員會包括五名成員，即李保田先生(執行董事)、李煦先生(獨立非執行董事)、劉凱湘先生(獨立非執行董事)、申麗鳳女士(執行董事)及李清旭先生(獨立非執行董事)。提名委員會主席為李保田先生。

於本年報日期，提名委員會成員已定期檢討董事會的架構、規模和組成，並參考本公司董事會多元化政策及董事提名政策就董事會成員重選向董事會提出推薦建議；評估本公司獨立非執行董事的獨立性。

於上市日期直至2019年12月31日期間，提名委員會已舉行一次會議，會上就各董事的專業知識技能提升做以討論，並評估獨立非執行董事的獨立性。

個別董事出席提名委員會會議的出席記錄載於下文有關「董事出席會議記錄」中。

企業管治報告

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理人員酬金以薪金、花紅及其他實物福利的形式(例如退休金計劃供款)自本公司收取薪酬。

截至2019年12月31日止年度，本公司向董事支付的薪酬(包括袍金、薪金、津貼、實物福利、退休金計劃供款及社保)產生的開支詳情載於綜合財務報表附註8。

截至2019年12月31日止年度，本公司就五名最高薪人士(包括董事)的薪酬(包括袍金、薪金、津貼、實物福利、退休金計劃供款及社保)產生的開支約人民幣6,751,000元。

根據企業管治守則條文第B.1.5條，截至2019年12月31日止年度，高級管理層成員(董事除外)按薪酬等級發放的薪酬詳情如下：

薪酬範圍	人數
無至1,000,000港元	3

董事出席會議記錄

自上市日期起至2019年12月31日(包括該日)止期間，本公司舉行的董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議及提名委員會會議的次數、各董事的出席記錄均載於下表：

董事	董事會會議 ^(附註)	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議
會議舉行次數	1	2	1	1
執行董事				
李保田先生	1/1	不適用	不適用	1/1
申麗鳳女士	1/1	不適用	不適用	1/1
王新玲女士	1/1	不適用	1/1	不適用
李亞睿鑫先生	1/1	不適用	1/1	不適用
王慧杰女士	1/1	不適用	不適用	不適用
臧凜先生	1/1	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事				
李煦先生	1/1	2/2	1/1	1/1
劉凱湘先生	1/1	2/2	1/1	1/1
李清旭先生	1/1	2/2	1/1	1/1

自上市日期起至2019年12月31日(包括該日)止期間，董事局主席與獨立非執行董事舉行了1次會議，此次會議並無執行董事出席。

自上市日期至本年報日期止，本公司未曾舉行任何股東大會。

附註：

守則條文A.1.1規定每年須舉行至少四次董事會會議，大約每季度一次，且大多數董事必須出席。於上市日期直至2019年12月31日期間，本公司舉行一次董事會會議。

提名政策

(i) 目的

提名委員會為本公司董事會提供協助，就委任董事及董事繼任計劃向董事會提供建議。本政策說明提名委員會於作出任何有關建議時所採用的主要甄選標準及原則。

(ii) 甄選標準

提名委員會在評估候選人時考慮的因素包括(但不限於)以下各項，並就委任董事會候選人或重新委任董事會現有成員作出建議：

- (a) 誠信；
- (b) 於相關業務及其他相關行業的成就、經驗及聲譽；
- (c) 承諾投入足夠時間、代表界別的利益及關注本公司的業務；
- (d) 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化／教育和專業背景、技能、知識和經驗；
- (e) 有能力協助和支持管理層，並對本公司的成功作出重大貢獻；
- (f) 符合載列於上市規則第3.13條對委任獨立非執行董事所規定的獨立性準則；及
- (g) 提名委員會或董事會不時決定的任何其他相關因素。

無論是委任任何董事會候選人或重新委任董事會任何現有成員，均須根據「組織章程細則」及其他適用規則和規例進行。

企業管治報告

(iii) 提名程序

- (a) 本公司秘書須召開會議，並邀請董事會成員提名候選人(如有)供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名候選人供其考慮；
- (b) 就委任任何董事會候選人而言，提名委員會須就個別候選人進行充分的盡職審查並作出建議，以供董事會考慮及審批；
- (c) 就重新委任董事會任何現有成員而言，提名委員會須提交建議供董事會考慮及作出推薦，讓候選人可於股東大會上膺選連任；及
- (d) 對推薦候選人於股東大會上參選的所有事宜，董事會擁有最終決定權。

董事之持續專業發展

為確保每位新任董事對本集團的運作及業務均有恰當了解，每位新任董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下對彼等的責任有適當程度的了解。自上市日期至2019年12月31日止期間，董事獲提供有關本公司表現及狀況之每月更新資料，以便董事會整體及各董事履行其職責。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。發行人應負責安排合適的培訓並提供有關經費，以及適切著重上市公司董事的角色、職能及責任。本公司鼓勵各董事參與持續專業發展。各董事於上市日期至2019年12月31日期間的培訓記錄如下：

	參與董事培訓	確認閱讀董事 職務及責任資料	董事應對媒體 技巧培訓
執行董事			
李保田先生(董事局主席兼行政總裁)	是	是	是
申麗鳳女士	是	是	是
王新玲女士	是	是	是
李亞睿鑫先生	是	是	是
王慧杰女士	是	是	是
臧凜先生	是	是	是
獨立非執行董事			
李煦先生	是	是	—
劉凱湘先生	是	是	—
李清旭先生	是	是	—

於上市日期至2019年12月31日期間內，本公司之董事培訓由嘉源律師事務所、方圓企業服務集團(香港)有限公司、國泰君安融資有限公司、博達浩華國際財經傳訊(集團)控股有限公司、香港中央證券登記有限公司、北京華政稅務師事務所提供。董事培訓內容包括(i)董事的誠信責任；(ii)內幕消息的披露義務；(iii)上市規則下的主要持續披露義務及公司治理的要求；(iv)董事的證券交易；(v)權益披露；(vi)市場失當行為；(vii)公司收購及股份回購；(viii)管理層演講及媒體應對培訓；(ix)稅務管理專題培訓等。

於上市日期至2019年12月31日期間內，本公司董事均已確認閱讀董事職務及責任資料包括聯交所提供的董事網上培訓會。

根據企業管治守則所載的守則條文第A.6.5條規定，全體董事均須向本公司提供彼等所接受的培訓記錄，以確保彼等繼續在知情及相關的情況下對董事會作出貢獻。

核數師及核數師酬金

就審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師支付／應付的費用載列如下：

	截至2019年 12月31日止年度 人民幣千元
審核服務	1,600
非審核費用	-
合計	1,600

聯席公司秘書主要聯絡人及專業培訓

董事可獲公司秘書提供服務，以確保董事會程序得到遵守。於上市日期起至2019年12月31日止期間，杜航先生為本公司的聯席公司秘書之一。本公司亦已委聘方圓企業服務集團(香港)有限公司李健強先生(彼擁有上市規則第3.28條要求的公司秘書相關資格)擔任另一名聯席公司秘書，協助杜航先生履行其作為本公司公司秘書之職務。李健強先生於本公司的主要聯絡人為杜航先生。

為遵守上市規則第3.29條的規定，於截至2019年12月31日止年度，杜航先生及李健強先生均已進行不少於15小時的相關專業培訓。

企業管治報告

董事證券交易

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的守則。在本公司上市日期前，標準守則並不適用於董事。於向全體董事作出具體查詢後，董事已確認自本公司於上市日期至本年報日期已遵守標準守則規定的準則。

董事進行財務申報的責任

董事確認彼等編製本公司截至2019年12月31日止年度財務報表的責任。董事會負責在本集團年度報告中根據上市規則、公司法及其他監管機構的規定披露財務資料，並對公司表現作出平衡、清晰、容易理解及有根據的評審。本公司高級管理層已在需要時向董事會提供該等解釋及資料，以便董事會對本公司財務及業務狀況作出知情評估，以提呈該等資料予董事會批准。

董事及核數師就綜合財務報表所承擔的責任

董事知悉彼等有編製賬目的責任，為根據國際財務報告準則及公司條例(香港法例第622章)，按持續經營的基準，編製本公司的綜合財務報表，以真實及公平地反映本集團的表現、財務及業務狀況和前景。

董事及本公司核數師就彼等對本集團綜合財務報表的申報責任所作的聲明載於本年報第93頁至99頁的獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控

董事會負責持續監督本集團有效的風險管理和內部監控系統，以維護本集團的資產和股東的整體利益。本集團將每年檢討並確保本集團的風險管理和內部監控系統持續有效及足夠。本集團的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達標的業務目的的風險，而只能就重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。本公司具有內部審計職能，能有效作出分析和獨立評估本集團的風險管理和內部監控系統是否足夠，並每年向董事會報告其調查結果。

本集團的風險管理和內部監控系統包括相關組織框架政策、風險管理政策及風險控制程序。設計該等系統旨在管理本集團面臨的風險，主要為本集團的營運風險、法律風險以及流動資金風險。有關之風險管理及內部控制系統包括：

- (i) 董事會負責並擁有一般權力管理及開展本集團的業務。涉及重大風險的任何重大營運決定(如決定擴展進入新地區或產生重大公司財務交易)須經董事會審議、分析及批准，以確保相關風險經最高公司管治機構的全面檢查。

- (ii) 本集團的法律及審計部門負責提出風險管理策略，制定風險管理政策，協調及編製風險管理評估及報告，指導所有部門相關任務及進行所有風險管理培訓課程。其亦負責設計全面風險評估系統及監管風險管理措施的實施。
- (iii) 本集團的各職能部門負責日常業務運營及風險監控，並負責監督各個經營領域。各部門亦負責制定其自有風險管理策略並修正實施該等策略時出現的任何偏差。
- (iv) 本集團已制定及實施項目管理、分包、開具發票、付款以及權限控制有關加強內部控制政策。
- (v) 本集團已修訂內部監控政策及程序以實施內部控制措施，以便本集團的工程規劃部門負責申請建設工程規劃證及建築工程施工許可證，並滙同成本控制部、工程管理部形成資金使用計劃報高層領導審批。項目管理部實行周例會制度，並將項目進度形成報告上報至工程管理部及高層領導。
- (vi) 本集團的內部政策及程序已定期作出修訂，從而使其清楚載明，不僅在獲得預售許可證的情況下方可開展預售，且工程規劃部門將負責申請預售許可證，並將向本公司的高級管理層定期匯報進展。
- (vii) 本集團已針對運營的多個方面採用內部政策及程序。本集團為僱員提供培訓，以增強彼等對本集團企業文化的了解，從而更好地管理本集團的營運及市場風險。
- (viii) 為保障本公司及股東的整體利益，本公司已就持續關連交易實施內部審批及監管程序，包括以下措施：
 - a. 本集團將向所有材料供應商、服務供應商或租戶提供相同的定價條款及不得對屬本集團關連人士的材料供應商、服務供應商或租戶提供優惠條款；
 - b. 本集團已按照上市規則制定內部指引及執行實施，其規定了關連交易的審批程序，包括避免利益衝突的機制；及
 - c. 本公司的獨立非執行董事每年審閱本集團的持續關連交易，並根據上市規則作出年度確認，確認相關協議的條款乃屬公平合理，並於本集團的日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款訂立，相關協議符合本公司及股東的整體利益。

企業管治報告

截至2019年12月31日止年度內，董事會已檢討本集團內部風險管理及監控制度的有效性，以確保管理層根據協定程序及標準維持及運作一個良好的體系。董事會已檢討範圍涵蓋所有重大監控，包括財務監控、運作監控、合規監控及風險管理職能。董事會已確認本公司在會計及財務匯報職能及內部審核人員方面的資源、員工資歷及經驗、以及員工所接受的培訓課程及有關預算已充足。該檢討乃經與本公司的管理層、其內部審核人員討論後作出，且有關評估由審核委員會進行。董事會確認本公司內部風險管理及監控系統乃充分有效。

內部審核

本公司已設有內部審核職能。內部審核職能的主要職責為協助董事會及本公司高級管理層保障本公司財產、聲譽及可持續發展。內部審核職能就本公司管理層所制訂及陳述的本公司風險管理、監控及管治程序框架的設計及運行成效是否足夠提供獨立客觀的核證。本公司的內部審核職能獨立於本公司的風險管理及內部監控制度。

內部審核工作結果和對本集團整體風險管理及監控框架的評估結果在適當情況下向審核委員會呈報。

在正式確認審核所發現問題整改完畢之前，內部審核職能亦負責檢討本公司管理層就審核所發現問題提出的整改計劃，並核實緩減措施的充足性及有效性。截至2019年12月31日止年度內，審核委員會已檢討風險管理及內部監控系統的職責、本集團內部審核職能的有效性。

內幕消息披露

內幕消息之處理及發放程序及內部監控方面，本公司已遵守於證券及期貨條例第XIVA部及上市規則下之責任。本集團已採納持續披露合規政策，政策載列對本集團董事及管理人員之指引及程序，以確保本集團之內幕消息能公平、及時地公開。本集團已執行措施以保持內幕消息的保密性。一旦內幕消息洩露，須立即向公眾披露該等消息或申請公司證券停牌或暫時停牌。本集團定期為董事及管理人員舉行培訓，協助彼等了解及遵守相關政策。

股息政策

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

於考慮宣派及派付股息時，董事會亦將計及(其中包括)：

- a. 本集團的實際和預期財務表現；

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

董事會將持續檢討本政策，並保留權利全權及絕對酌情於任何時間更新、修訂、修改及／或取消本政策。

股東權利

為保障股東權益及權利，各重大事宜(包括重選個別董事)以獨立決議案形式於股東大會上提呈，而且股東可根據有關程序提出(i)召開股東特別大會；(ii)在股東大會上提呈議案；及(iii)向董事會查詢。

根據組織章程細則第72條，在任何股東大會上交由會議表決的決議案，須以投票方式表決，除非大會主席可以上市規則為據准許決議案以舉手方式表決。

此外，投票表決結果將於相關股東大會後登載於本公司及聯交所網站上。

股東召開股東特別大會的程序

本公司於開曼群島註冊成立。董事會可按其認為合適的時候召開特別股東大會。根據組織章程細則，特別股東大會亦可由一名或多名持有股東要求召開，該等股東於提出要求當日須持有本公司實繳股本不少於十分之一並有權在股東大會上投票。有關要求須以書面形式向董事會或秘書提出，藉以要求董事會就處理有關要求所指明之任何事務而召開股東特別大會。

有關會議須在存放該請求書後2個月內召開。如董事會在請求書存放日期起計21日內未有進行安排召開有關會議，則請求人(或多名請求人)可用相同方式自行召開會議，且請求人因董事會未有妥為召開會議而招致的所有合理費用，須由本公司償還請求人。

企業管治報告

股東大會上提呈議案

組織章程細則或開曼群島公司法對於股東在股東大會上提呈決議案並無單一規定。有意願提呈決議案的股東可按照股東召開股東特別大會的程序請求本公司召開股東大會。

股東向董事會作出查詢

有關本公司的查詢可通過與本公司聯繫或直接在股東週年大會或股東特別大會上提出質詢提交給董事會。公司聯繫方式載於公司網站(www.chinatbjt.com)。股東亦可直接向本公司之香港證券登記處香港中央證券登記有限公司查詢其股權情況，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

委任、選舉及罷免董事權利

根據組織章程細則第111條，本公司可不時於股東大會通過普通決議案選出任何人士為本公司董事，以填補現有的董事的臨時空缺或新增職位。

股東可根據組織章程細則第114條在董事任期屆滿前以普通決議案罷免任何董事。

為保障股東權益及權利，本公司將就各重大事宜(包括選舉個別董事)於股東大會提呈獨立決議案。

根據組織章程細則第113條，本公司股東如欲推薦一名人士(除退任董事之外)或本公司董事局推薦的人士在股東大會上參選董事，該有權出席並於該股東大會上享有投票權的股東須遞交書面提名通知連同由該被提名人士簽署表明其參選意願的通知至本公司的香港營業地點香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3326室。提名股東還應按照上市規則第13.51(2)條提供予本公司該被提名人士之履歷。該等通知須於選舉董事的股東大會會議通告發出後翌日起計至該股東大會日期前7天的期限內遞交，該期限最短為7天。股東提名人士參選董事的程序可於本公司網站(www.chinatbjt.com)查閱。

當發出股東大會通告後收到上述通知時，本公司須按照上市規則第13.70條規定於股東大會日期前發佈載有根據上市規則第13.51(2)條要求披露被提名參選董事人士的資料之公告或發出補充通函。

組織章程細則的修訂

自上市日期起至本年報日期止期間內，組織章程細則並無任何變動。組織章程細則可於本公司網站(www.chinatbjt.com)及聯交所網站查閱。

環境、社會及管治報告

關於本報告

本集團的環境、社會及管治(「ESG」)報告參考香港聯合交易所有限公司上市規則附錄二十七環境、社會及管治報告指引，並依照重要性、量化、平衡及一致性原則，來編製本集團的報告內容。

報告範圍

本ESG報告的範圍概述了本集團重要業務運營在企業社會責任方面的環境和社會表現。

報告期：2019年財政年度(2019年1月1日至2019年12月31日)。

業務範疇：(i)房地產開發及(ii)建築承包。

地理範圍：中華人民共和國。

聯絡方式

如閣下對本報告有任何查詢或意見，請隨時通過以下方式與我們聯繫：

地址：香港上環干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3326室
電話：(852) 2792 1388
傳真：(852) 2792 1488
電子郵件：tianbaojixiang@126.com

獲取方式

本報告提供繁體中文及英文版本，報告電子版可於聯交所網站及本集團的官方網站www.chinatbjt.com下載。如中英版本有任何抵觸或不相符之處，應以中文版本為準。

概述

核心價值／管理原則

本集團作為涿州一家擁有領先地位的房地產開發及建築承包商，在商業決策過程當中始終將ESG議題作為主要優先事項之一，並儘最大努力在經濟發展、環境與社會表現之間取得平衡。

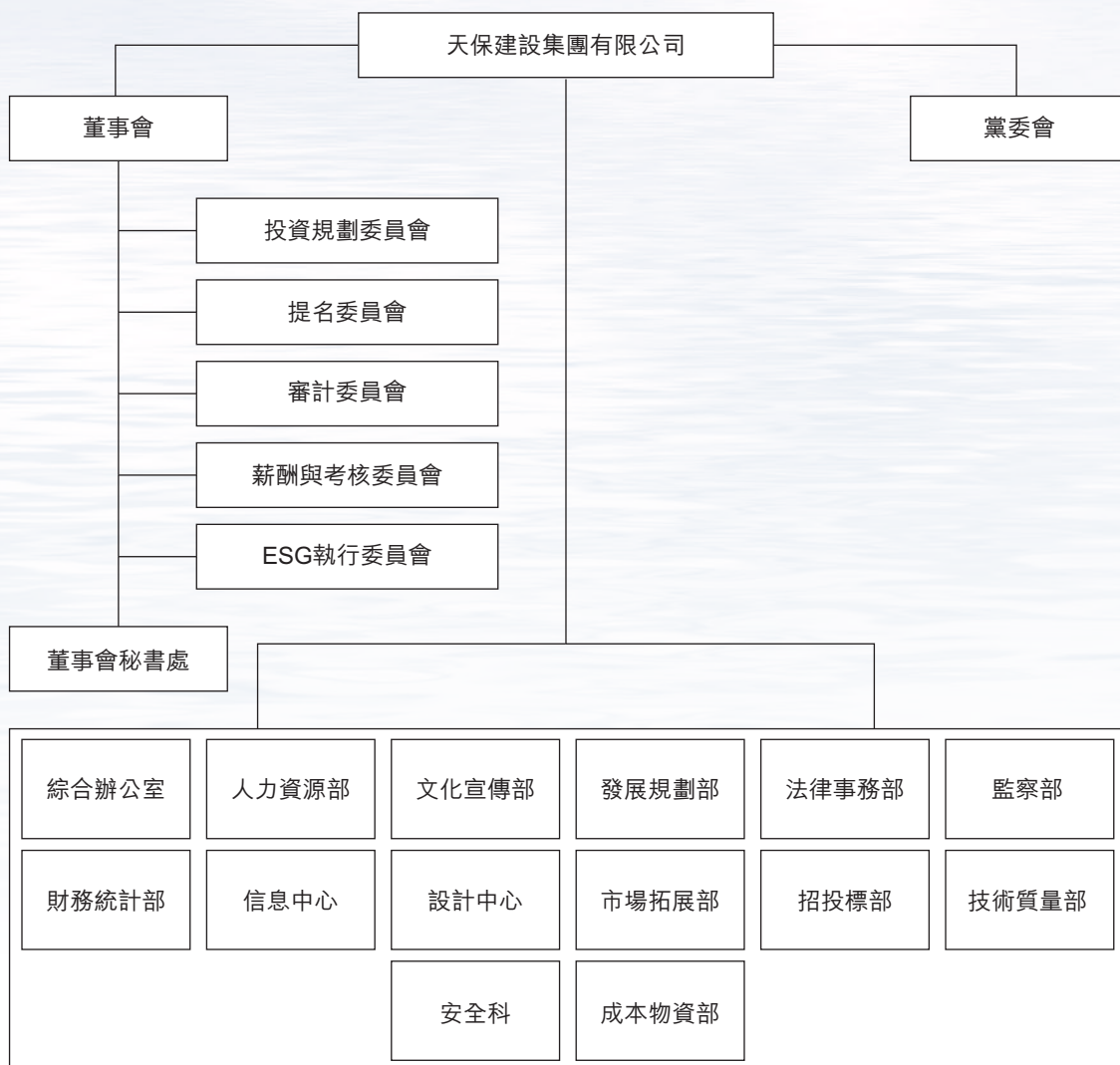
組織架構

本集團擁有清晰的組織架構，以助開展各種類型的業務運營和發展。為了有效解決本集團的環境和社會議題，本集團亦成立了ESG委員會，並將進行定期檢視，以不斷改善整體ESG績效。

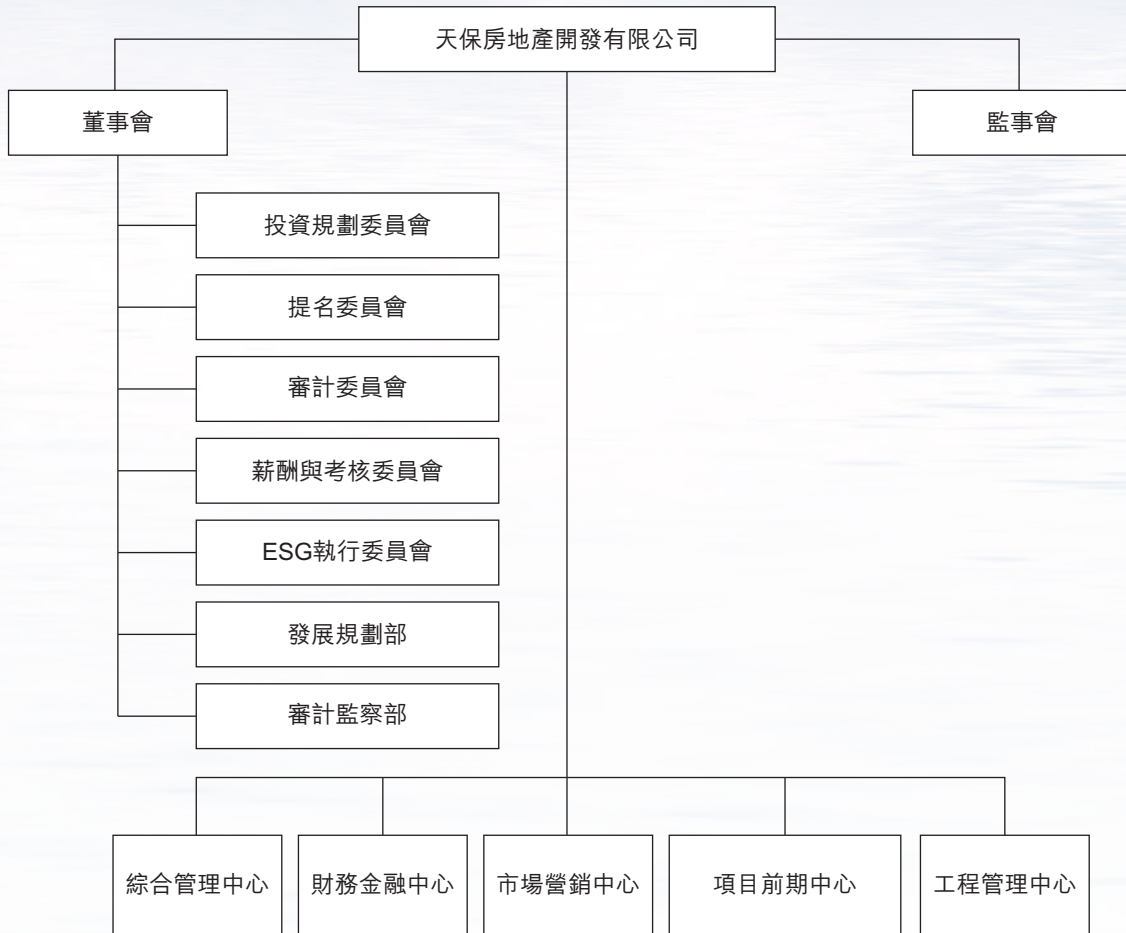
環境、社會及管治報告

以下圖表展示了天保建設集團有限公司和天保房地產開發有限公司的組織架構。

天保建設集團有限公司架構圖



天保房地產開發有限公司架構圖



環境、社會及管治報告

環境範疇

本集團在房地產開發及建築承包業務的日常運作中遇上不同種類的環境議題。為了實現可持續發展的目標並遵守所有相關法律法規，本集團致力降低業務對環境的影響。

在建築承包業務方面，本集團建立了ISO14001:2015環境管理體系。該體系將每年定期進行審查和更新以確保已採取適當的環境管理措施。

本集團根據所有國家和地方法律、法規及其他相關行業標準，分配了專人監督所有經營業務的合規情況，例如《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。報告期內，本集團遵守了所有國家和地方法律。

排放

為具體控制業務運營產生的排放並遵守相關法律法規，本集團發布了《環境保護管理制度》和《揚塵污染防治管理制度》，以減少建築工地的排放量。

氣體排放

本集團的主營業務為房地產開發及建築承包。在建築承包方面，施工現場排放出多種氣體污染物，尤其是粉塵，會對工人的健康產生不利影響。此外，我們的運輸工具還會排放溫室氣體。

為盡量減少對現場工人造成的潛在健康風險，本集團已採取多項措施減少粉塵和溫室氣體的排放。每個施工現場的指定人員負責管理和監控粉塵控制程序，例如定期對多塵物料噴水和在運輸過程中遮蓋多塵物料等。

另一方面，車輛廢氣是本集團氣體排放的另一主要來源。為了有效控制車輛使用而產生的排放，本集團發布了《車輛管理制度》，以規範工作期間的車輛使用，例如鼓勵同事拼車、定期進行車輛檢查以確保廢氣排放符合國家標準。

主要排放物數據

直接排放	單位	2019年排放量
二氧化碳(CO ₂)排放量	噸	625.2
甲烷(CH ₄)排放量	噸	0.04
一氧化二氮(N ₂ O)排放量	噸	0.13
氮氧化物(NO _x)排放量	噸	376.4
硫氧化物(SO _x)排放量	噸	1.8
顆粒物(PM)排放量	噸	24.4

溫室氣體總排放	單位	2019年排放量
直接燃燒溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	344.6
車輛溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	321.7
用電產生的溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	969.2

其他間接溫室氣體排放	單位	2019年排放量
處理廢紙產生的溫室氣體	噸	3.1
乘坐飛機產生的溫室氣體	噸	2.4

溫室氣體排放密度(每名員工)	單位	2019年排放量
直接燃燒溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	1.0
車輛溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	0.9
用電產生的溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	2.7
處理廢紙產生的溫室氣體	噸	0.01
乘坐飛機產生的溫室氣體	噸	0.01

廢物管理

本集團建立了一套完善的廢物管理系統，以處理我們運營活動中產生的有害和非有害廢物。本集團在處置廢物方面，確保嚴格遵守《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《危險廢物轉移管理條例》、《國家危險廢物清單》、《綠色建築指南》及其他相關法律法規。

本集團還制定了《綠色施工實施細則》和《環保考核、獎勵及處罰制度》，以指導和規範員工及分包商如何正確處理危險和無害固體廢物。由於本集團是建築工地的主要承包商，因此本集團並未在建築工地內直接產生任何危險廢物，而本集團負責監督分包商的合規情況。此外，我們鼓勵合理利用建築材料，例如使用碎石和土方鋪路，以進一步減少浪費。

對於無害廢物，一般廢物已安全地存儲在垃圾區，並由國家認可的廢物處理收集商收集和處理。本集團亦已盡最大努力防止地下水污染。

環境、社會及管治報告

主要廢棄物數據

廢棄物種類	單位	2019年排放量
非有害廢棄物	噸	133,065.5
廢棄物密度(每名員工)	單位	2019年排放量
非有害廢棄物	噸	372.7

排水

在施工過程中並未使用大量水，因此本集團只排放極少數量廢水。儘管如此，我們仍然採取了相應措施減少耗水量。此外，本集團嚴格遵守《中華人民共和國水污染控制法》、《城市污水處理廠污染物排放標準》及其他相關法律法規。

本集團已嚴格規範營運中的排水處理，所有污水都連接到政府的污水管道，並轉移到當地的污水處理廠。本集團每天對污水系統進行監控，以防止任何潛在的泄漏。

資源的使用

本集團為提高資源使用效率而積極採取行動，以實現綠色建設項目的目標。

為了實現資源效益，本集團採取了以下措施：

- 舉辦培訓予工人及員工，教授有關在日常營運節水節電的措施；
- 對所有排水系統進行定期檢查和維護，以確保沒有泄漏問題；
- 每月記錄水、電使用情況，以確保沒有異常。

作為本集團ESG報告的第一個報告年度，上述措施的成果尚未記錄下來，所取得的成果本集團計劃在下一個報告期提供。此外，由於本集團僅消耗市政管道的供水，因此未發現供水異常。而且由於本集團的主要業務是房地產開發和建築承包，因此本集團的日常運營不會消耗大量包裝材料，因此，本集團在報告期內未記錄任何包裝材料。

主要資源消耗數據

資源消耗種類	單位	2019年消耗量
總耗電量	千瓦時	3,941.8
汽油總耗量	公升	116,110.1
柴油總耗量	公升	2,628.0
水總耗量	噸	15,108.2

資源消耗密度(每名員工)	單位	2019年消耗量
總耗電量	千瓦時	11.0
汽油總耗量	公升	325.2
柴油總耗量	公升	7.34
水總耗量	噸	42.3

環境和自然資源

本集團在建設項目的規劃和設計階段考慮了所有相關的環境風險。此外，本集團於項目完成後已在周邊地區植樹綠化，以改善該地區的整體環境。在2019年，本集團種植了3,279棵樹木，高度超過五米，這將有助於每年清除大氣中約7噸以上的二氧化碳。

社會表現

僱傭

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國就業促進法》、《中華人民共和國勞動爭議調解仲裁法》、《員工年假條例》及其他僱傭相關的勞動法律法規。為了吸引人才及提升整體競爭力，本集團人力資源部製定了多項內部措施，包括《薪酬管理規定》、《招聘面試管理規定》、《員工晉升機制》、《考勤管理制度》及《員工離職管理規定》等。在本報告期間，本集團沒有發現與僱傭法律和法規有關的違規問題。

環境、社會及管治報告

根據本集團人力資源政策的規定，以公開、公平、合理的方式對待每一位員工。本集團將不斷檢視及更新相關的人力資源政策以增強員工的士氣，並根據其能力分配相應合適的職位。本集團亦明確概述了招聘過程的客觀基礎以招聘具才能的專業人員。在招聘過程中，本集團堅守「公開招聘」、「平等競爭」、「不超編」和「人崗匹配」的原則，以結合集團的戰略業務發展需求。通過在院校和人才市場組織招聘活動、並在網上發布常規招聘廣告和內部甄選，本集團將安排與候選人進行數輪面試。在面試和招聘廣告中將明確列明相關職位的資格和要求，以使面試小組能夠全面評估候選人的背景和能力。本集團亦會遵守內部措施，絕不容許任何就國籍、年齡、種族、宗教、性別、婚姻狀況、懷孕情況、性取向或政治立場的就業歧視，讓所有應征者都有資格進行應徵和甄選。

本集團還建立了全面的績效考核和晉升機制以確保各員工晉升的機會均等和公平競爭，以促進員工的事業發展。具體而言，本集團概述了員工在職業道路上的縱向和橫向發展。本集團將根據員工能力的績效評估，具有良好品格和對本集團作出貢獻的優秀員工將獲得公平的晉升機會以作表彰，而所有員工亦會根據其績效獲得改進建議。在得到相關部門經理和人力資源部批准的情況下，本集團還鼓勵員工根據自己的工作能力申請跨部門晉升。

本集團亦開發了一套全面的職系評定制度，以向不同階級僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並配合市場趨勢評估其各自的薪酬結構和薪金基準。所有員工均有權享受本集團的福利，包括：帶薪假、婚假和產假。本集團亦鼓勵員工尋求經理的諮詢並保持與管理層溝通，以維繫員工與管理層之間的開放和信任關係。

健康與安全

本集團致力於遵守與工作場所健康和安全的法律法規，特別是《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國職業病防治法》，並執行職業健康安全管理體系。

本集團亦就有關工作場所環境、健康與安全(「EHS」)的管理體系制定內部措施，並強調環境政策、安全工具使用說明、確保工作場所安全的程序以及識別危險產品等的重要性。本集團亦會針對潛在職業危害風險進行定期審查並進行評估，以便為我們的員工保持健康安全的工作環境。相關EHS政策的實施能夠使本集團預防食物中毒、預防職業健康風險，並消除傳染病和地方病的蔓延。本集團很榮幸能夠獲得符合GB/T28001-2011的職業健康和安全管理體系認證，並將定期評估和進行安全檢查，以不斷改善工作環境確保員工的健康。在報告期內，本集團未察覺可能與本集團提供安全的工作環境有關的違規問題。

發展與培訓

為規範和促進本集團的可持續性和系統性培訓，以及營造一個健康的工作場所和提高員工素質，本集團已製定培訓管理系統以改善整體表現，加快業務發展並實現本集團的業務目標。

一般而言，新員工、專業技術人員、特定工種人員及關鍵崗位人員將接受不同的內部和外部課程培訓。內部培訓主要包括介紹公司體系、基礎性技術問題、遵守相關法律法規、工程技術管理和企業文化。集團的人力資源部和相關部門將為新員工提供有關組織結構和所需技能的崗前培訓。各部門還將根據其不同職務提供特定的職業技能培訓。當員工在部門之間調換工作崗位時，調動部門還將組織轉崗培訓。在外部培訓方面，本集團將根據不同部門的發展需要安排培訓課程，包括國家和地方政府要求進行的為獲取社會認可的資格培訓，各行業要求的適應性培訓以及其他上級相關部門組織的技術業務培訓。

2019年，本集團為員工組織了17次培訓，包括3次安全類培訓和應急救援培訓、4次技術質量類培訓、4次財務培訓，包括由稅務部門人員進行的《稅務政策解讀》，並進行了3次人力資源培訓，包括《新員工培訓會》以及舉辦《責任工程師培訓會》等。2019年舉辦的所有培訓均達到預期成果。

勞工標準

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國禁止使用童工規定》及《未成年人保護法》的規定，並嚴禁招募童工和強制勞工。在僱傭過程中，本集團的人力資源部將核對所有應征者的有效身份證件並進行身份檢查，以確保所有申請人均可受僱和阻止僱傭童工。在向獲選的應征者發出錄取通知後，本集團的人力資源部將核實並登記身份，包括工作職位、薪資結構、僱傭日期和其他個人信息。任何人員如被發現有參與童工或強制勞工的行為將報告予管理層，如果發現應征者提供虛假信息，本集團有權立即終止僱傭關係。本集團在報告期內未發現與童工和強制勞工有關的法律法規的違規問題。

供應鏈管理

本集團已與供應商建立戰略業務夥伴關係，以確保資源質量並提高招標項目的管理效率。當中「供應鏈管理系統」是為了在項目開發過程中管理現場勘察、設計、可研、施工、監理、材料、設備、工程造價諮詢和其他服務中的招標過程質量。此外，根據「供應鏈管理系統」，本集團的供應商分為五個級別，從不合格(D級)到戰略級(S級)，及可大致分為五個範疇：研發設計類、工程類、採購類、諮詢管理類及其他類。供應商將根據其工作質量、業務規模和與本集團的合作期進行評估和分級。在完成每份合同協議後，將由本集團成本控制部門、招標和採購部門以及項目管理部門組成的審核小組評估每個供應商的表現。

環境、社會及管治報告

本集團還要求分包商建立和完善有關安全文明施工措施，及於施工現場採取環境保護措施等管理制度，以有效措施防止噪聲和空氣污染，並妥善處理垃圾。本集團還在供應商的選擇過程中進行定期的資格審查，並為分包商提供崗前培訓，以了解施工、執行預防措施、安全和環保程序的重要性。通過加強集團的供應鏈管理系統以達到優化供應鏈的運作，並確保項目順利進行。透過與供應商進行的例行會議，本集團可以保持積極的互動，確保本集團可以應對供應商和分包商的任何違規的情況。

產品責任

本集團非常重視客戶的個人信息，並將相關的管理系統納入「客戶信息管理制度」中，該系統對銷售策劃部門的每個銷售和開發項目均施加了一些限制，例如，銷售團隊在收到客戶信息時必須將客戶信息輸入到集團的內部開發商明源雲系統中，嚴禁將任何客戶信息惡意洩露給其他方。集團還在銷售策劃部設專員負責合同管理工作以確保安全地存儲客戶信息，所有無利用價值的資料都不會存儲在集團的系統中並相應銷毀。另一方面，銷售策劃部的客戶服務管理人員也將負責客戶熱線的日常管理和維護，有效提高本集團的整體服務效率和服務質量。

此外，本集團擁有不同類型的知識產權，包括專利和建築工法。本集團遵守《中華人民共和國專利法》和《中華人民共和國專利法實施細則》，制定了自己的企業專利管理辦法。通過自身的管理措施，本集團鼓勵員工積極發明和創造新產品，並在企業中促進技術創新。在報告期內，天保建設集團有限公司已成功註冊13項新專利。此外，本集團還按照《工程建設工法管理辦法》中強調的規定制定了企業工法管理方法。各單位可以自主選擇施工技術，進行相應的技術公關活動，並應用於工程實踐應用。一旦由本集團技術人員完善了施工技術並經過省建設廳組織專家的評估認定，申報後將形成工法。於2019年，本集團已申請5項工法。

在商標和註冊領域方面，本集團已根據《中華人民共和國商標法》制定了相應的企業商標管理辦法，以規範和保護商標的使用。本集團還與域名註冊服務機構監督管理整個系統網絡的信息安全，以確保其根據《互聯網域管理辦法》穩定運行。

在廣告方面，本集團妥善管理品牌和營銷策略，以遵守相關的國家法律和法規，例如《中華人民共和國廣告法》。本集團建立了一套全面的系統來監控所有廣告內容，以符合本集團的經營原則。內部管理人員在發佈到媒體之前亦將審核所有內容。

本集團十分強調質量保證程序，並嚴格執行國家強制性標準、技術標準和其他相關質量要求。此外，本集團一直遵循並不斷檢視ISO9001質量管理體系，以開發具科學性、可靠的質量檢驗管理體系。在報告期內，本集團堅持通過持續改進過程控制，在每個階段進行嚴格的質量檢查，並保持令人滿意的結果。

反貪污

本集團秉承最高的道德標準，視誠信為集團核心價值觀，嚴格遵守《中華人民共和國反腐敗賄賂法》。本集團制定了反腐敗和反賄賂管理制度，反欺詐和反洗黑錢的內部控制制度，以防止腐敗發生，不容忍任何與賄賂、勒索、欺詐和洗錢有關並可能嚴重影響本集團的相關法律法規違規問題。

為了防止商業賄賂，集團成立了審計監察部門，並對集團的商業活動進行紀律檢查，包括原材料採購、設施工程、業務銷售、質量監督等。所有人員均必須遵守勞動合同中規定的廉潔自律協議書。本集團將監督內部控制措施，並規定內部機構和人員的所有職責權限，以便跟踪本集團內部控制措施的所有整改情況。

在報告期內，本集團並未發現任何貪污、勒索、賄賂、欺詐和洗黑錢的案件。

社區投資

在過去一年，本集團參加了一些慈善活動，並鼓勵員工自願參加各種社區活動，以表達對社區的支持。在2019年5月，全體員工積極參與迎接六一兒童節七十週年並籌得書籍900餘本，涉及教輔用書、科普書籍、歷史故事書籍、漫畫、書刊等，並將所籌得的書籍全部捐獻於當地教育系統。在2019年6月，天保公益行來到涿州市特教中心，為孩子們送上了生活用品和學習用具等。本集團的義工亦走進社區，為社區的整潔環境貢獻力量。在2019年9月，天保房地產開發有限公司積極響應市人大常委會發出的「助力脫貧攻堅，人大代表在行動」的號召，主動為貧困戶裝修房屋，改善生活環境，並修建文化廣場，為新中國成立七十週年獻禮。在2019年10月，天保建設集團有限公司為涿州東城坊鎮丁家莊村修建道路捐款人民幣10萬元。在2019年11月，本集團亦資助罹患白血病的小朋友，捐款捐物。

本集團相信，通過積極參與社會服務能使整個社會和本集團受益，而本集團將繼續為社會做出貢獻。

環境、社會及管治報告

內容索引

環境、社會及管治報告

指引範疇

描述

頁數／備注

A. 環境

層面A1：排放物

一般披露	A1	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	81-83
關鍵績效指標	A1.1	排放物種類及相關排放數據。	82
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度。	82
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。	83
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。	83
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	81-83
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	82

層面A2：資源使用

一般披露	A2	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	83
關鍵績效指標	A2.1	按種類劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量及密度。	84
	A2.2	總耗水量及密度。	84
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	83
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	83
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位佔量。	84

環境、社會及管治報告 指引範疇

指引範疇	描述	頁數／備注
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	A3	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。 84
關鍵績效指標	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的的行動。 84
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1：僱傭		
一般披露	B1	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視及其他待遇及福利等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。 84-85
層面B2：健康與安全		
一般披露	B2	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。 85
關鍵績效指標	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。 85
層面B3：發展與培訓		
一般披露	B3	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 86

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告

指引範疇

描述

頁數／備注

層面B4：勞工準則

一般披露	B4	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	86
關鍵績效指標	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	86
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	86

營運慣例

層面B5：供應鏈管理

一般披露	B5	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	86-87
------	----	------------------	-------

層面B6：產品責任

一般披露	B6	有關所有提供的產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	87-88
關鍵績效指標	B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	87-88

環境、社會及管治報告 指引範疇

指引範疇	描述	頁數／備注
層面B7：反貪污		
一般披露	B7 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例。	88
關鍵績效指標	B7.1 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	88
	B7.2 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	88
層面B8：社區投資		
一般披露	B8 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮小區利益的政策。	88
關鍵績效指標	B8.1 專注貢獻範疇。	88
	B8.2 在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	88

獨立核數師報告

致中國天保集團發展有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)



意見

吾等已審核列載於第100至190頁的中國天保集團發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

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2019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妥為擬備。

意見基礎

吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。吾等於該等準則下承擔的責任已於本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是於吾等審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。吾等不會對該等事項提供單獨的意見。吾等對下述每一事項於審計中是如何處理的描述亦以此為背景。

吾等已履行本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分闡述的責任，包括與該等事項相關的責任。相應地，吾等的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。吾等執行審計程序的結果，包括處理下述事項所執行的程序，為綜合財務報表審計意見提供基礎。

關鍵審計事項	吾等的審計如何處理關鍵審計事項
<p>建築承包收益的確認</p> <p>貴集團於截至2019年12月31日止年度51%的收益乃產生自建築承包。進度乃使用投入法並基於直至年底產生的成本佔各合同估計成本總額的百分比計量。使用投入法涉及使用重大判斷及估計，包括交付的範圍及所需服務、合同成本總額以及完工所需餘下成本。有關合同實現的收益、成本及毛利可能因任何未來情況變動(如對原合同範圍作出的變動、申索、糾紛及算定賠償金)而有別於 貴集團的原先估計。</p> <p>建築承包收益確認的會計政策及相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3、4及5。</p>	<p>吾等就建築承包收益的確認進行以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 吾等評估及測試了對合同成本、合同收益及完工百分比計算的會計程序的控制； 2) 吾等抽樣審閱了詳細條款，包括重大建築合同的合同金額、結算條款及其他主要合同條款； 3) 吾等通過比對支持文件(如交付及驗收單、購買發票及其他計算表(如勞工成本結算文件及機械開支結算文件等))檢查了所選樣本產生的合同成本；且吾等通過與項目負責人討論建築合同進度及將實際產生的合同成本與預算合同成本進行比較，從而評估管理層在釐定估計合同成本總額中作出的判斷及估計；且吾等審閱了於截至2019年12月31日止年度確認收益的項目的毛利，以確定是否存在任何負額毛利項目； 4) 吾等抽樣重新計算已確認收益，並根據不同的建築服務類型進行分析性審閱程序；及 5) 吾等審閱了建築承包收益確認的披露內容。

獨立核數師報告

關鍵審計事項	吾等的審計如何處理關鍵審計事項
<p>房地產開發收益的確認</p> <p>貴集團於截至2019年12月31日止年度49%的收益乃產生自房地產開發。吾等將房地產開發收益的確認認定為關鍵審計事項，乃由於其於截至2019年12月31日止年度在規模方面對 貴集團的重要性。</p> <p>房地產開發收益於滿足以下所有標準後確認：</p> <p>(1) 物業已備案完工；</p> <p>(2) 已全數收取買家的付款；及</p> <p>(3) 買家已獲得買賣協議中列明的完工物業的控制權。</p> <p>房地產開發收益確認的會計政策及相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3、4及5。</p>	<p>吾等就房地產開發收益的確認進行以下程序：</p> <p>1) 吾等評估及測試了對房地產開發收益的會計程序的控制；</p> <p>2) 吾等檢查了標準買賣協議的條款並參考現行會計準則的要求，以評估 貴集團就銷售房地產開發項目的收益確認政策；</p> <p>3) 吾等抽樣檢查了於截至2019年12月31日止年度確認的房地產開發銷售收益以及可證明物業由買家實際擁有或物業的法定產權已轉移至買家的買賣協議及文件，並評估相關收益是否於適當的財務期間確認；及</p> <p>4) 吾等審閱了房地產開發收益確認的披露內容。</p>

關鍵審計事項	吾等的審計如何處理關鍵審計事項
<p>貿易應收款項、按金及其他應收款項及合同資產的預期信貸虧損</p> <p>於2019年12月31日，金額為人民幣1,850,486,000元的貿易應收款項、按金及其他應收款項及合同資產對貴集團的綜合財務報表至關重要。管理層使用簡化方法計算貿易應收款項和合同資產的預期信貸虧損，並使用一般方法計算按金及其他應收款項的預期信貸虧損。</p> <p>管理層對預期信貸虧損的評估涉及重大判斷和估計，並基於歷史觀察違約率、餘額賬齡、是否存在爭議和前瞻性資料。在年末，管理層將更新觀察到的歷史違約率，並分析前瞻性估計的變化。預期信貸虧損對環境和預測經濟狀況的變化敏感。管理層亦根據一般方法評估按金及其他應收款項的信貸風險是否大幅增加。</p> <p>貿易應收款項及合同資產的會計政策及相關披露載於綜合財務報表附註2.4、20及24。按金及其他應收款項的會計政策及相關披露載於綜合財務報表附註2.4、25及41。</p>	<p>信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備</p> <p>吾等就貿易應收款項、按金及其他應收款項及合同資產的撥備評估進行以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 吾等評估及測試了對貿易應收款項、按金及其他應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備會計程序的控制； 2) 吾等通過選擇樣本檢查債務人的最新通信及過往付款記錄，評估貿易應收款項、按金及其他應收款項及合同資產的撥備； 3) 吾等透過將選定樣本的細節追溯到支持文件(如發票、及與債務人的合約)以測試貿易應收款項、按金及其他應收款項及合同資產結餘賬齡的準確性； 4) 吾等檢查於報告期後收到的選定貿易應收款項、按金及其他應收款項付款的銀行單據； 5) 吾等通過檢查可用的外部數據及與逾期結餘相關的資料，評估貴集團對選定按金及其他應收款項信貸風險大幅增加的認定； 6) 吾等通過將虧損率與觀察到的過往虧損記錄進行比對及審閱就前瞻性資料作出的調整，以檢查預期信貸虧損的計算；及 7) 吾等審閱了有關貿易應收款項、按金及其他應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備的披露內容。

獨立核數師報告

年報內的其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括包括年報中所包含的資料，但不包括綜合財務報表及吾等就此發出的核數師報告。

吾等對綜合財務報表作出的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審核綜合財務報表而言，吾等的責任是閱讀其他資料，在此過程中考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等於審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘若吾等基於已完成的工作認為其他資料存在重大錯誤陳述，吾等須報告該事實。吾等就此並無任何事項須報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據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的披露規定編製真實而公允的綜合財務報表，以及落實董事認為所必需的有關內部監控，以確保有關綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(倘適用)。除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止營運，或別無其他實際的替代方案，否則董事須採用持續經營為會計基礎。

貴公司董事在審核委員會的協助下履行職責，監督貴集團的財務報告流程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標為合理核證整體上綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出包含吾等意見的核數師報告。吾等僅向閣下(作為整體)報告，除此之外，本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理核證屬高層次的核證，但不能保證根據香港核數準則進行的審核於某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由於欺詐或錯誤引起，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者依據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

在根據香港核數準則進行審核的過程中，吾等運用專業判斷，於整個審核過程中保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報風險，因應該等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當的審核憑證為吾等的意見提供基礎。由於欺詐涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯報風險高於未能發現由於錯誤而導致的重大錯報風險。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對 貴集團的內部控制的有效性發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作出的會計估算及相關披露是否合理。
- 總結董事採用持續經營會計基礎是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，確定是否有對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘若吾等總結認為有重大不確定因素，吾等須於核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則我們應當發表非標準無保留意見。吾等的結論為基於截至核數師報告日期所獲得的審核憑證。然而，未來事件或情況或會導致 貴集團不再具有持續經營的能力。
- 評估綜合財務報表的整體呈列、架構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足、適當的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。吾等負責指導、監督及執行 貴集團的審核工作。吾等為審核意見承擔全部責任。

吾等與審核委員會溝通計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括吾等在審計中識別出的內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已遵守有關獨立性的相關道德要求，並與其溝通有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事宜以及適用的相關保障措施。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定該等對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。吾等在核數師報告中描述此等事項，除非法律法規不允許公開披露此等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在吾等報告中談及某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，吾等決定不應在報告中談及該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人為何兆烽。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

2020年3月24日

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	5	2,660,037	1,601,739
銷售成本		(1,977,617)	(1,411,815)
毛利		682,420	189,924
其他收入及收益	5	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	15	4,700	19,400
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損	26	(910)	–
其他開支		(2,673)	(1,998)
融資成本	7	(21,788)	(5,050)
持續經營業務所得除稅前溢利	6	570,003	181,670
所得稅開支	10	(252,231)	(72,036)
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	11	(62)	(1,427)
年內溢利		317,710	108,207
以下人士應佔：			
母公司擁有人		317,710	108,207
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	13		
基本及攤薄			
—就年內溢利		人民幣2.2元	不適用
—就持續經營業務所得溢利		人民幣2.2元	不適用

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	317,710	108,207
其他全面收入		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	1,085	—
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	(1,750)	(641)
年內其他全面收入，扣除稅項	5,250	1,923
年內全面收入總額	324,045	110,130
以下人士應佔：		
母公司擁有人	324,045	110,130

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	218,978	164,314
投資物業	15	141,100	136,400
預付土地租賃款項	16(a)	–	33,597
使用權資產	16(b)	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	17	143,000	136,391
按公平值計入損益的金融資產	26	184,655	–
遞延稅項資產	22	69,136	15,601
非流動資產總值		771,319	487,117
流動資產			
存貨	18	16	719
貿易應收款項	24	408,999	321,440
合同資產	20	1,221,868	785,045
在建物業	21	2,437,886	2,594,931
已竣工持作出售物業	23	340,122	54,120
預付款項、其他應收款項及其他資產	25	475,000	1,805,275
可收回稅項		15,074	82,841
已質押存款	27	130,417	120,598
現金及現金等價物	27	321,909	98,833
分類為持作出售的出售組別資產	11	5,351,291	5,863,802
		–	7,944
流動資產總值		5,351,291	5,871,746

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
流動負債			
貿易應付款項	28	1,701,274	1,098,162
其他應付款項及應計費用	29	2,194,094	2,512,649
計息銀行借款	30	619,000	469,000
租賃負債	16(c)	1,004	–
應付稅項		349,489	128,170
		4,864,861	4,207,981
與分類為持作出售之資產直接有關之負債	11	–	6,303
流動負債總值		4,864,861	4,214,284
流動資產淨值		486,430	1,657,462
總資產減流動負債		1,257,749	2,144,579
非流動負債			
計息銀行借款	30	170,000	445,000
租賃負債	16(c)	963	–
遞延稅項負債	22	–	20,658
非流動負債總值		170,963	465,658
資產淨值		1,086,786	1,678,921
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	31	7,281	–
儲備	32	1,079,505	1,678,921
		1,086,786	1,678,921
總權益		1,086,786	1,678,921

李亞睿
董事

王新玲
董事

綜合權益變動表

截至2019年12月31日

母公司擁有人應佔

	股本 人民幣千元 附註31	資本儲備 人民幣千元 附註32(a)	合併儲備 人民幣千元 附註32(b)	特別儲備 人民幣千元 附註32(c)	法定盈餘 儲備 人民幣千元 附註32(d)	按公平值 計入其他 全面收入的 金融資產	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股	總權益 人民幣千元
						公平值儲備 人民幣千元 附註32(e)			權益	
於2017年12月31日	-	2,701	755,000	-	29,495	-	176,850	964,046	262	964,308
採納國際財務報告準則第9號的影響	-	-	-	-	-	4,745	-	4,745	-	4,745
於2018年1月1日(經重列)	-	2,701	755,000	-	29,495	4,745	176,850	968,791	262	969,053
年內溢利	-	-	-	-	-	-	108,207	108,207	-	108,207
年內其他全面收入：										
指定為按公平值計入其他全面收入之 股權投資之公平值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	-	1,923	-	1,923	-	1,923
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	1,923	108,207	110,130	-	110,130
股東注資	-	-	600,000	-	-	-	-	600,000	-	600,000
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(262)	(262)
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	-	14,148	-	(14,148)	-	-	-
轉至特別儲備	-	-	-	21,639	-	-	(21,639)	-	-	-
動用特別儲備	-	-	-	(21,639)	-	-	21,639	-	-	-
於2018年12月31日	-	2,701*	1,355,000*	-*	43,643*	6,668*	270,909*	1,678,921	-	1,678,921

綜合權益變動表

截至2019年12月31日

	母公司擁有人應佔										
	股本 人民幣千元 附註31	資本儲備 人民幣千元 附註32(a)	合併儲備 人民幣千元 附註32(b)	特別儲備 人民幣千元 附註32(c)	法定盈餘 儲備 人民幣千元 附註32(d)	按公平值 計入其他 全面收入的 金融資產	匯率波動 儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
						公平值儲備 人民幣千元 附註32(e)					
於2019年1月1日	-	2,701	1,355,000	-	43,643	6,668	-	270,909	1,678,921	-	1,678,921
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	317,710	317,710	-	317,710
年內其他全面收入：											
指定為按公平值計入其他全面收入之 股權投資之公平值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	-	5,250	-	-	5,250	-	5,250
換算境外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	1,085	-	1,085	-	1,085
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	5,250	1,085	317,710	324,045	-	324,045
出售按公平值計入其他全面收入 之股權投資(扣除稅項)	-	-	-	-	-	457	-	-	457	-	457
發行股份	7,281	429,855	-	-	-	-	-	-	437,136	-	437,136
股份發行成本	-	(10,908)	-	-	-	-	-	-	(10,908)	-	(10,908)
重組後視作分派	-	12,135	(1,355,000)	-	-	-	-	-	(1,342,865)	-	(1,342,865)
轉至特別儲備	-	-	-	25,270	-	-	-	(25,270)	-	-	-
動用特別儲備	-	-	-	(25,270)	-	-	-	25,270	-	-	-
於2019年12月31日	7,281	433,783*	-*	-*	43,643*	12,375*	1,085*	588,619*	1,086,786	-	1,086,786

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣1,079,505,000元(2018年：人民幣1,678,921,000元)的綜合儲備。

綜合現金流量表

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
經營活動產生的現金流量			
來自以下項目之除稅前溢利			
持續經營業務		570,003	181,670
已終止經營業務	11	(62)	(1,322)
經以下各項調整：			
融資成本	7	21,788	5,050
利息收入	5	(992)	(2,798)
指定為按公平值計入其他全面收入之股權投資之股息收入	5	(10,845)	(13,270)
出售附屬公司的收益	36	(1,534)	(490)
折舊	14	5,037	5,213
投資物業公平值變動	6	(4,700)	(19,400)
使用權資產折舊	6	578	1,263
其他無形資產攤銷	6	147	26
貿易應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)	6	13,604	(10,648)
合同資產減值虧損	6	11,835	647
預付款項、其他應收款項及其他資產減值虧損撥回		(1,172)	(639)
出售物業、廠房及設備項目(收益)／虧損	6	(8)	430
		603,679	145,732
存貨減少		703	295
貿易應收款項增加		(99,779)	(76,657)
合同資產(增加)／減少		(448,518)	128,205
在建物業減少／(增加)		157,045	(1,179,332)
已竣工持作出售物業(增加)／減少		(286,002)	239,111
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(151,579)	(75,339)
已質押存款(增加)／減少		(9,819)	13,263
貿易應付款項增加／(減少)		600,723	(250,849)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(207,569)	432,381
經營所得／(所用)現金		158,884	(623,190)
已付所得稅		(45,515)	(45,277)
已收利息		992	2,798
經營活動所得／(所用)淨現金流量		114,361	(665,669)

綜合現金流量表

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
投資活動產生的現金流量			
自指定為按公平值計入其他全面收入之股權投資收取之股息		12,790	2,525
購買物業、廠房及設備項目		(59,775)	(23,870)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		200	100
購買其他無形資產項目		(1,114)	(1,045)
出售附屬公司，扣除現金	36	58,866	(18)
出售預付土地租賃款項		23,331	-
購買按公平值計入損益的股權投資		(184,191)	-
向關聯方墊款	38	(100,228)	(995,458)
償還向關聯方作出之墊款	38	1,529,568	342,411
投資活動所得／(所用)淨現金流量		1,279,447	(675,355)
融資活動產生的現金流量			
發行股份所得款項		437,136	-
重組後視作分派		(1,338,480)	-
股份發行開支		(37,849)	-
添置計息銀行借款		370,000	700,000
償還計息銀行借款		(495,000)	(6,000)
關聯方墊款	38	111,884	84,559
償還來自關聯方的墊款	38	(198,673)	(171)
股東注資		-	600,000
已付利息		(21,788)	(5,050)
融資活動(所用)／所得淨現金流量		(1,172,770)	1,373,338
現金及現金等價物淨增加		221,038	32,314
外幣匯率變動影響淨額		(406)	-
年初現金及現金等價物		101,277	68,963
年末現金及現金等價物		321,909	101,277
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		452,326	219,431
減：已質押存款		(130,417)	(120,598)
財務狀況表所列現金及現金等價物		321,909	98,833
已終止經營業務應佔現金及現金等價物		-	2,444
現金流量表所列現金及現金等價物		321,909	101,277

綜合財務報表附註

2019年12月31日

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PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

於年內，本集團從事以下的主要活動：

- 建築承包
- 房地產開發及其他

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

有關附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	法律地位	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通/註冊股本	本公司應佔 股權百分比 間接	主要活動
天保建設集團有限公司	有限責任公司	中華人民共和國 (「中國」)/中國內地	人民幣1,050,000,000元	100	建築承包
天保房地產開發有限公司	有限責任公司	中國/中國內地	人民幣300,000,000元	100	房地產開發及其他
懷來天保房地產開發有限公司	有限責任公司	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	100	房地產開發及其他
蔚縣天保房地產開發有限公司	有限責任公司	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	100	房地產開發及其他
張北天保恆旗房地產開發有限責任公司	有限責任公司	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	100	房地產開發及其他
涿州市明陽房地產開發有限責任公司	有限責任公司	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	100	房地產開發及其他

上述該等主要附屬公司的財務報表未經香港安永會計師事務所或安永全球網絡另一間成員事務所審核。

上表列出本公司之附屬公司，董事認為該等附屬公司主要影響本年度業績或構成本集團資產淨值的主要部分。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致內容冗長。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

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(「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2019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。

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的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)。

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。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

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 ¹
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 ¹
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 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
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 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於本集團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。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則(續)

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財務報表產生重大影響。

2.4 重大會計政策概要

公平值計量

本集團於各報告期間結束時按公平值計量其投資物業及分類為可供出售投資的權益投資。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或(於未有主要市場的情況下)於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照其最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量計及市場參與者最大限度使用該資產達致最佳用途或將該資產出售予可最大限度使用該資產達致最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

- 第一級 - 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 - 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
- 第三級 - 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團通過於各報告期間結束時重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內級別之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或當須每年就資產(遞延稅項資產、金融資產、在建物業、已竣工持作出售物業、投資物業、存貨、合同資產及分類為持作出售的出售組別資產除外)進行減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者的較高者，並就個別資產而釐定，除非資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額就資產所屬現金產生單位而釐定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流量按反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生年度自損益表扣除。

各報告期間結束時會評估是否有跡象顯示先前所確認的減值虧損已不存在或可能減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產可收回金額的估計有變時，方會撥回該資產(商譽除外)先前確認的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生年度的損益表。

2.4 重大會計政策概要(續)

關聯方

以下人士在下列情況被視為本集團的關聯方：

(a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士

- (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團具有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的一名成員；

或

(b) 有關方為實體且符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體提供一項僱傭後福利計劃予本集團或本集團關聯實體的僱員作為福利；
- (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所述人士對實體具有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的一名成員；及
- (viii) 向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或為其一部分的任何集團成員公司。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售或屬於分類為持作出售的出售組別一部分，則不會計提折舊，並按國際財務報告準則第5號入賬，詳情載於「非流動資產及持作出售的出售組別」的會計政策。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出(如維修及保養費等)通常於產生年度於損益表扣除。倘符合確認標準，主要檢查支出會作為重置於資產賬面值中資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，則本集團確認該等部分為個別具有特定可使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年率如下：

樓宇	2%-5%
廠房及機械	10%-19%
汽車	6%-19%
辦公設備及其他	11%-33%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益表確認的任何收益或虧損乃有關資產淨銷售所得款項與賬面值的差額。

在建工程乃建築中的樓宇，其按成本減任何減值虧損列賬而不作折舊。成本包括建築工程於建築年度之直接成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類至物業、廠房及設備之適當類別。

2.4 重大會計政策概要(續)

投資物業

投資物業即於土地及樓宇的權益(包括持作使用權資產的租賃物業(2018年：一項經營租賃項下之租賃物業)，該物業在其他方面符合投資物業之涵義)，該等土地及樓宇乃持作賺取租金收入及／或資本增值而非用以生產或提供貨品或服務或作行政用途；或用以於日常業務過程中出售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於產生年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途日期的公平值。如本集團的自用物業轉為投資物業，本集團直至改變用途日期前會根據已擁有物業的「物業、廠房、設備及折舊」中規定的政策或根據「使用權資產」中規定的政策，對作為使用權資產持有的物業列賬，以將該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則列作重估並計入權益的資產重估儲備內。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益表確認。

非流動資產及持作出售的出售組別

倘非流動資產及出售組別之賬面值將主要透過一項出售交易而非持續使用撥回時分類為持作出售。在此情況下，資產或出售組別須於現時狀況下即時可供出售，惟須遵守出售該等資產或出售組別之一般及慣用條款及出售須極有可能達成。分類為出售組別之附屬公司所有資產及負債均被重新分類為持作出售，無論本集團於出售該前附屬公司後是否保留對其非控股權益。

分類為持作出售之非流動資產及出售組別(除投資物業及金融資產)按賬面價值及公平值減銷售成本中較低者計量。分類為持作出售之物業、廠房及設備及無形資產不計提折舊或攤銷。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售。

在建物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，而成本包括土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及於開發年內與有關物業直接相關的其他成本。

除非在建物業不能於正常營運週期內落成，否則相關在建物業分類為流動資產。物業於竣工時轉撥至已竣工持作出售物業。

已竣工持作出售物業

竣工持作出售物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未出售物業應佔土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值經計及預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

房地產開發成本分配

土地成本根據各單位的可銷售建築面積(「建築面積」)佔可銷售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建設成本按特定情況識別及分配。一般建設成本按與土地成本相若的方式根據可銷售建築面積分配。

無形資產(商譽除外)

單獨購入的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併購入的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期被評估為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。具備有限可使用年期的無形資產的攤銷年度及攤銷方法至少於各財政年末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於估計可使用年期1至10年內按直線法攤銷。

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃

本集團於合同開始時評估合同是否為或包含租賃。倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合同分類為租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產在租賃期及資產估計可使用年期的較短者內按直線法計提折舊，載列如下：

租賃土地	50年
樓宇	2年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至本集團或成本反映購買權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期確認以租賃期內的租賃付款之現值計量租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理地肯定行使的購買選擇權之行使價，及如果租賃期反映了本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用增量的借貸利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款的變化(例如，由於指數或利率的變化而導致的未來租賃付款的變化)或購買相關資產之選擇權的評估的變更，租賃負債的賬面價值將重新計量。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免適用於其機械及設備的短期租賃，即自開始日期起計之租期為12個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。低價值資產的租賃確認豁免亦適用於被認為低價值(即5,000美元以下)的辦公設備之租賃。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租賃期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，於租賃開始時(或發生租賃變更時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團實質上並無轉移與資產所有權有關的全部風險及報酬的租賃分類為經營租賃。當合同包含租賃及非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的銷售價格為基準將合同對價分配予各組成部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬，由於其經營性質，計入損益表收益一項。協商及安排經營租賃所招致的初始直接成本被加到租賃資產的賬面價值，並於租賃期內以與租金收入相同的基準確認。或然租金於賺取期間確認為收益。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時被分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收入及按公平值計入損益。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合同現金流量特徵及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資組成部分或本集團已應用可行權宜方法(並不會對重大融資組成部分的影響作出調整)的應收賬款外，則本集團初步按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。根據下文「收益確認」所載政策，並無重大融資組成部分或本集團已應用可行權宜方法的應收賬款乃按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

初始確認及計量(續)

為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入對金融資產進行分類及計量，金融資產需要產生現金流，該現金流僅用於支付未償本金的本金和利息(「SPPI」)。現金流量並非SPPI的金融資產被按公平值計入損益對金融資產進行分類及計量，與其業務模型無關。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合同現金流量，出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃按目的為持有金融資產以獲取合同現金流量的業務模式持有，而按公平值計入其他全面收入分類及計量的金融資產乃按目的為收取合同現金流量及出售金融資產的業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產乃按公平值計入損益分類及計量。

金融資產的所有常規買賣於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日)確認。常規買賣指需在一般市場規定或慣例規定的期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

不同類別金融資產的後續計量如下：

指定按公平價值計入其他全面收入的金融資產(股本投資)

於初步確認時，本集團可選擇於股本投資符合國際會計準則第32號，金融工具：呈報，項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地分類為指定按公平價值計入其他全面收入的股本投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益表。當確立支付權時，股息於損益表中確認為其他收入，與股息相關之經濟利益將可能流入本集團及股息金額能夠可靠地計量，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收入列賬。指定按公平價值計入其他全面收入的股本投資不受減值評估影響。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益表確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益分類之股本投資。分類為按公平值計入損益之金融資產之股本投資股息亦於確立支付權，與股息相關之經濟利益有可能流入本集團，且股息金額能可靠地計量時於損益表內確認為其他收入。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)主要於出現以下情況時終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 本集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的義務；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或已訂立轉手安排，其會評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則本集團繼續以本集團持續參與程度為限確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以反映本集團所保留權利及義務為基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與乃按資產原賬面值與本集團可能須償還的最高代價兩者的較低者計量。

金融資產減值

本集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損。就自初步確認起信貸風險大幅增加的該等信貸敞口而言，不論何時發生違約，於敞口的餘下年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具信貸風險是否自初步確認起大幅增加。本集團於進行評估時比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初步確認日期發生違約的風險，並考慮合理及有理據而無需付出不必要之成本或努力即可獲得之資料(包括過往及前瞻性資料)。

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

倘合同付款已逾期90天，則本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合同款項，則本集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合同現金流量，則撇銷金融資產。

按公平值計入其他全面收入的債務工具及按攤銷成本計量的金融資產須根據一般法減值，且按以下階段分類，以計量預期信貸虧損，而應用下文所詳述簡化方法的貿易應收款項及合同資產除外。

- 第一階段 - 自初步確認起信貸風險並無大幅增加且虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的數額計量的金融工具
- 第二階段 - 自初步確認起信貸風險大幅增加但並非屬信貸減值金融資產且虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的數額計量的金融工具
- 第三階段 - 於報告日期信貸減值(並非購入或原生信貸減值)且虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的數額計量的金融資產

簡化方法

就並不包含重大融資成分或本集團已就此應用不調整重大融資成分影響的實際權宜方法之貿易應收款項及合同資產而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追溯信貸風險的變化，反而於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款和借款、應付款項，或於有效對沖中指定為對沖工具的衍生工具(視情況而定)。

初始確認時，所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付最終控股公司款項、衍生金融工具以及計息銀行借款。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

以攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，計息銀行借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認時，其收益及虧損通過實際利率攤銷程序於損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

財務擔保合同

本集團作出的財務擔保合同為由於特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項，而須本集團作出付款以就產生的損失賠償持有人的合同。財務擔保合同初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按(i)根據載於「金融資產減值」的政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減(如適用)累計已確認收入(以較高者為準)計量財務擔保合同。

終止確認金融負債

當負債項下責任被解除或取消或到期時，金融負債予以終止確認。

如現有金融負債由同一放債人以幾乎完全不同條款的負債所取代，或現有負債的條款實質上幾乎已完全修訂，此類取代或修訂將被視為終止確認原負債及確認新負債處理，而有關賬面值的差額會於損益表確認。

抵銷金融工具

倘存在現有強制法定權利以抵銷已確認的數額，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債，金融資產及金融負債方可抵銷，而其淨額須於財務狀況表內呈報。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本按先進先出基準釐定。可變現淨值按估計售價減完成及售出將產生的任何估計成本計算。

2.4 重大會計政策概要(續)

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及可即時兌換為已知金額現金、承受的價值變動風險並不重大且一般自收購起計三個月內到期的短期高流動性投資，扣減須按要求償還並構成本集團現金管理不可或缺的部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行現金。

撥備

倘因過往事件導致產生現時責任(法定或推定)，且日後可能須以資源流出清償該責任，並能可靠估計責任的金額，則會確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期清償責任所需的未來開支於報告期末的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會記入損益表的融資成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收入確認或直接於權益確認。

當期及過往年度的即期稅項資產及負債乃按預期自稅務機關收回或支付予其的金額，根據於報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，經考慮本集團經營所在國家通行的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資相關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以可能有應課稅溢利用作對銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟下列情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利用作對銷暫時差額的情況下，方予確認。

於報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期間結束時重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債年度的稅率，根據於報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

當且僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來年度預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取補助且符合所有附帶條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於擬補償成本的支銷年度內系統地確認為收入。

倘補助與資產有關，公平值將計入遞延收入賬戶，並於有關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益表或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益表。

2.4 重大會計政策概要(續)

收益確認

客戶合同收益

客戶合同收益於商品或服務的控制權轉移至客戶時確認，有關金額反映本集團預期有權自交換該等商品或服務獲得的代價。

當合同代價包括可變金額時，代價金額估計為本集團將有權就向客戶轉移商品或服務而換取的數額。可變代價乃於合同開始時估計及受約束，直至與可變代價有關的不確定性其後被解除時，極有可能收回大額收益(數額為已確認累計收益)將不會發生為止。

當合同包含向客戶提供重大利益(即為向客戶轉移商品或服務提供超過一年的融資)的融資部分時，收益按應收款項現值計量，並使用貼現率(可於合同開始時本集團與客戶的單獨融資交易中反映)貼現。當合同包含向本集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分時，於合同下確認收益包括實際利率法下合同負債附帶的利息開支。就客戶付款和轉移承諾商品或服務的期間為一年或更短的合同而言，交易價格不使用國際財務報告準則第15號中的實際權宜方法就重大融資部分的影響作出調整。

(a) 建築服務

提供建築服務收益隨時間確認，其中使用輸入法計量完成服務履約的進度，原因為本集團履約創建或提升一項於創建或提升時由客戶控制的資產。輸入法根據與履行建築服務的估計總成本有關的已產生實際成本比例確認收益。

向客戶申索為本集團尋求自客戶收取作為未包括於原有建築合同內工程範圍的成本及利潤的補償的數額。申索入賬列為可變代價及受約束直至與可變代價有關的不確定性其後被解除時，極有可能收回大額收益(數額為已確認累計收益)將不會發生為止。本集團使用預期值法估計申索數額，原因為該方法能最佳預測本集團將有權收取的可變代價數額。

(b) 銷售物業

銷售物業收益於資產控制權轉移至客戶的時間點(通常為交付物業時)確認。

(c) 提供管理服務

來自提供管理服務的收益隨時間表期間按直線法確認，原因為客戶同時收取及消耗本集團提供的利益。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

收益確認(續)

其他來源收益

租金收入隨租賃期按時間比例基準確認。並非取決於指數或比率的可變租金於產生之會計期間內確認為收入。

其他收入

利息收入按應付基準及以實際利率法，通過採用將金融工具的預期年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收入準確貼現至金融資產淨賬面值的利率予以確認。

股息收入於股東收取款項的權利獲確定時確認，其與股息相關之經濟利益將可能流入本集團，且能夠可靠計量股息金額。

合同資產

合同資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合同資產。合同資產需進行減值評估，其詳情列於金融資產減值的會計政策中。

合同負債

合同負債乃於本集團轉移相關商品或服務前已收取客戶付款或應付款項(較早者為準)時確認。合同負債乃於本集團根據合同履行(即將相關商品或服務的控制權轉讓予客戶)時確認為收益。

合同成本

除資本化為存貨、物業、廠房及設備及無形資產之成本外，為履行與客戶的合同所產生的成本如滿足以下所有條件，則資本化為資產：

- (a) 該成本與實體可具體識別的一項當前或預期取得的合同直接相關。
- (b) 該成本產生或增加了實體未來用於履行(或持續履行)履約義務的資源。
- (c) 該成本預期能夠收回。

資本化合同成本乃按符合確認相關資產的收益模式的系統基準攤銷並自損益扣除。其他合同成本於產生時支銷。

2.4 重大會計政策概要(續)

僱員福利

社會退休金計劃

本集團就其僱員參加由當地政府勞動和社會保障部門實施的社會退休金計劃。本集團每月向該等社會退休金計劃作出供款。根據社會退休金計劃的規則，供款於應付時自損益扣除。根據該等計劃，本集團除作出供款以外並無額外責任。

住房公積金及其他社會保險

本集團已根據中國有關法律法規為其僱員參與定額社會保障供款計劃，包括住房公積金、基本醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險。本集團每月就住房公積金及其他社會保險作出供款。該供款按照應計基準自損益扣除。本集團除作出供款外並無其他責任。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需經過大量時間方可達致其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本資本化作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，則停止將該等借款成本資本化。合資格資產支出前的特定借款之暫時性投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本均於產生年度支銷。借款成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於本公司的組織章程大綱及細則授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息同時獲建議及宣派。因此，中期股息於獲建議及宣派時隨即確認為負債。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

外幣

該等財務報表均以港幣(為本公司功能貨幣)呈列。本集團各實體釐定其各自功能貨幣，而載於各實體財務報表的項目均採用功能貨幣計量。本集團實體記錄的外幣交易初步採用交易當日現有功能貨幣匯率記錄。以外幣列值的貨幣資產及負債乃按報告期末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益表內確認。

結算或換算貨幣項目所產生的差額乃於損益表中確認，惟不包括被指定作為本集團的海外業務淨投資的部分對沖的貨幣項目。對沖項目於其他全面收入確認，直至當累計金額重新分類至損益表而出售該投資淨額時，才於損益表內確認。該等貨幣項目的匯兌差額應佔稅項支出及抵免亦於其他全面收入中入賬。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收入或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

於釐定初次確認終止確認預付代價相關非貨幣資產或非貨幣負債的相關資產、開支或收入的匯率時，初次交易日期為本集團初次確認預付代價所產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日子。倘有多筆付款或預收款項，本集團就每筆付款或預收代價釐定交易日期。

若干海外附屬公司、聯營公司及合營企業之功能貨幣並非港元。於報告期末，該等公司之資產及負債按報告末之主要匯率換算成港幣，而其損益表按該年度之加權平均匯率換算成港元。

2.4 重大會計政策概要(續)

外幣(續)

因此而產生的匯兌差額於其他全面收入確認並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關的其他全面收入的組成部分會在損益表確認。

編製綜合現金流量表時，海外附屬公司之現金流會按現金流量日期之主要匯率換算成港元。海外附屬公司於年內產生之持續現金流按該年之加權平均匯率換算成港元。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須就受影響的資產或負債賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層已作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響極為重大：

投資物業及自用物業的分類

本集團會釐定物業是否合資格作為投資物業，並已制訂作出該判斷的標準。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者兼有的物業。因此，本集團會考慮物業能否於很大程度上獨立於本集團所持有的其他資產而產生現金流量。某些物業部分為賺取租金或資本增值而持有，而另一部分為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有。倘若該等部分可以分開出售或根據融資租賃分開出租，本集團會將有關部分分開入賬。倘若該等部分無法分開出售，則只會在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部分並不重要時，有關物業才會列作投資物業。判斷乃按照各別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要到使物業不符合投資物業的資格。

估計不確定性

下文披露對導致下個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整構成重大風險的有關未來的主要假設以及於報告期末時估計不確定因素的其他主要來源：

在建物業及已竣工持作出售物業撥備

本集團的在建物業及已竣工持作出售物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。本集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計在建物業的售價、竣工成本以及根據當前市況估計銷售物業將產生的成本。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

在建物業及已竣工持作出售物業撥備 (續)

倘竣工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值將會減少，其可能導致須就在建物業及已竣工持作出售物業作出撥備。該等撥備須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

建築及設計服務工程的完工進度

項目收益確認取決於管理層對建築合同總體結果所作估計，經參考截至目前產生的成本佔相關合同估計總成本的比例計量。根據合同進度，本集團審查及修訂每一份建築合同之總合同成本之估計。建設成本預算由管理層基於主要分包商、供應商或賣方不時提供之報價單及管理層之經驗而編製。為確保預算準確及為最新，管理層通過比較預算金額及所產生的實際金額之差別對管理層預算進行定期審查。建築承包和建築設計服務的預算總成本包括(i)直接材料成本及直接勞工，(ii)分包成本，及(iii)一定比例的可變及固定建築及服務間接費用。在估算建築承包及建築設計服務的預算總成本時，管理層參考以下資料，如(i)分包商及供應商的當前報價，(ii)與分包商及供應商商定的最近報價，及(iii)參考以往經驗對材料成本、勞工成本及其他成本的估算。

中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

本集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅項結果有別於原已記錄的數額，則差額將會影響差額變現年度的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待房地產開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其若干房地產開發項目與稅務機關最終確定其土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步記錄的金額不同，且任何差額將會影響差額變現年度的土地增值稅開支及相關撥備。

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

投資物業公平值估計

以公平值列賬的投資物業於各報告日期基於獨立專業估值師所提供的經評估市值進行重新估值。該等估值乃基於若干假設，其存在不確定因素並可能與實際業績相差甚遠。在進行估計時，本集團考慮有關類似物業於活躍市場的當前價格的資料，並採用主要基於報告期末已存在市況的假設。

對本集團公平值估計的主要假設包括該等與經參考相同地區及條件下類似物業的現時市場租金後釐定的估計租金價值、適當資本化率及預期利潤率有關的假設。

遞延稅項資產

倘可能具有應課稅溢利抵銷可扣減暫時差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會就所有可扣減暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉確認遞延稅項資產。管理層在釐定可予以確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅溢利可能出現的時間及水平連同未來稅務計劃策略作出重大判斷。

貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式(即按地理區域、產品類型、客戶類型及評級以及信用證及其他形式的信用保險提供的保障範圍劃分)的不同客戶分部組合逾期日數釐定。

撥備矩陣最初基於本集團過往觀察所得違約率而釐定。本集團將校准矩陣，藉以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境(即國內生產總值)預期將於未來一年惡化，導致承包及物業開發業違約事件增加，則會調整過往違約率。於各報告日期，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備 (續)

對過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間關連性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對環境變化及預測經濟狀況相當敏感。本集團過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦未必能代表客戶日後的實際違約情況。有關本集團貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損的資料分別於財務報表附註24及附註20披露。

租賃—估算增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「**增量借款利率**」）計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當其需要作出調整以反映租賃的條款及條件時（如租賃並非以附屬公司功能貨幣計值），則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據（如市場利率）估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計（如附屬公司的獨立信貸評級）。

4. 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。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

4. 經營分部資料(續)

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
分部收益(附註5)：			
銷售予外部客戶	1,365,498	1,294,539	2,660,037
分部間銷售	540,606	-	540,606
總收益	1,906,104	1,294,539	3,200,643
對賬：			
對銷分部間銷售－持續			(540,606)
來自持續經營業務的收益			2,660,037
分部業績	30,974	540,950	571,924
對賬：			
對銷分部間業績－持續			(1,921)
來自持續經營業務的除稅前溢利			570,003
分部資產	4,708,750	8,935,920	13,644,670
對賬：			
對銷分部間應收款項			(7,530,415)
總資產			6,114,255
分部負債	3,509,968	6,585,863	10,095,831
對賬：			
對銷分部間應付款項			(5,068,362)
總負債			5,027,469
其他分部資料：			
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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

4. 經營分部資料(續)

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
分部收益(附註5)：			
銷售予外部客戶	1,201,480	400,259	1,601,739
分部間銷售	450,364	–	450,364
總收益	1,651,844	400,259	2,052,103
對賬：			
對銷分部間銷售－持續			(450,364)
來自持續經營業務的收益			1,601,739
分部業績	77,479	132,544	210,023
對賬：			
對銷分部間業績－持續			(28,353)
來自持續經營業務的除稅前溢利			181,670
分部資產	3,594,542	6,335,463	9,930,005
對賬：			
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			7,944
總資產			6,358,863
分部負債	2,415,399	5,650,791	8,066,190
對賬：			
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			6,303
總負債			4,679,942
其他分部資料：			
折舊及攤銷	492	5,975	6,467
於綜合損益表(撥回)/確認之減值虧損淨額	(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。

4. 經營分部資料 (續)

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

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
香港	1,964	—
中國內地	372,564	335,125
	374,528	335,125

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。

5. 收益、其他收入及收益

收益、其他收入及收益之分析如下：

	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)	9,868	8,550
	2,660,037	1,601,739

綜合財務報表附註

2019年12月31日

5. 收益、其他收入及收益 (續)

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
商品或服務類型			
建築承包	1,365,498	–	1,365,498
房地產開發	–	1,284,671	1,284,671
客戶合同總收益	1,365,498	1,284,671	2,650,169
地區市場			
中國內地	1,365,498	1,284,671	2,650,169
收益確認時間			
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
客戶合同總收益	1,365,498	1,284,671	2,650,169

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
商品或服務類型			
建築承包	1,201,480	–	1,201,480
房地產開發	–	391,709	391,709
客戶合同總收益	1,201,480	391,709	1,593,189
地區市場			
中國內地	1,201,480	391,709	1,593,189
收益確認時間			
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
客戶合同總收益	1,201,480	391,709	1,593,189

5. 收益、其他收入及收益 (續)

客戶合同收益 (續)

(a) 分類收益資料 (續)

下表載列來自客戶合同收益與分部資料所披露金額的對賬：

截至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
客戶合同收益			
外部客戶	1,365,498	1,284,671	2,650,169
分部間銷售	540,606	–	540,606
	1,906,104	1,284,671	3,190,775
分部間對銷	(540,606)	–	(540,606)
客戶合同總收益	1,365,498	1,284,671	2,650,169

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
客戶合同收益			
外部客戶	1,201,480	391,709	1,593,189
分部間銷售	450,364	–	450,364
	1,651,844	391,709	2,043,553
分部間對銷	(450,364)	–	(450,364)
客戶合同總收益	1,201,480	391,709	1,593,189

綜合財務報表附註

2019年12月31日

5. 收益、其他收入及收益 (續)

客戶合同收益 (續)

(a) 分類收益資料 (續)

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	774,765	354,487
	854,046	404,628

(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：

	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	3,695,944	2,150,371
一年後	1,212,384	1,211,787
	4,908,328	3,362,158

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合同收益(續)

(b) 履約責任(續)

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。

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入			
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
		11,837	16,068
收益			
出售附屬公司所得收益	36	1,534	490
其他		415	362
		1,949	852
		13,786	16,920

綜合財務報表附註

2019年12月31日

6. 持續經營業務所得除稅前溢利

	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(不包括董事及最高行政人員酬金)：		
—工資、薪金及津貼	12,138	13,766
—社會保險	4,672	3,491
—福利及其他開支	673	2,337
	17,483	19,594
貿易應收款項減值淨額	13,604	(10,648)
合同資產減值淨額	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	(1,165)	(624)
	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	(8)	430

7. 融資成本

持續經營業務融資成本的分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行借款利息	54,222	29,794
租賃負債利息	8	—
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	54,230	29,794
減：資本化利息	(32,442)	(24,744)
	21,788	5,050

8. 董事及最高行政人員薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的年內董事及最高行政人員薪酬如下：

	本集團	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
袍金	69	—
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	7,015	731
退休金計劃供款及社會福利	147	159
	7,231	890

綜合財務報表附註

2019年12月31日

8. 董事及最高行政人員薪酬(續)

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之費用如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
獨立非執行董事		
李煦先生	23	—
劉凱湘先生	23	—
李清旭先生	23	—
	69	—

於2018年概無應付獨立非執行董事之其他薪酬。

(b) 執行董事

2019年

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休金計劃供款 及社會福利 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
執行董事			
申麗鳳女士	4,300	—	4,300
李保田先生	1,029	—	1,029
王新玲女士	448	47	495
李亞睿鑫先生	448	47	495
臧凜先生	395	37	432
王慧杰女士	395	16	411
	7,015	147	7,162

8. 董事及最高行政人員薪酬 (續)

(b) 執行董事 (續)

2018年

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休金計劃供款 及社會福利 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
執行董事			
王新玲女士	203	59	262
臧凜先生	186	55	241
王慧杰女士	175	—	175
李亞睿鑫先生	167	45	212
李保田先生	—	—	—
申麗鳳女士	—	—	—
	731	159	890

年內概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

9. 五名最高薪酬僱員

年內的五名最高薪酬僱員包括五名董事(2018年：三名董事)，其薪酬詳情載於上文附註8。於2018年，並非本公司董事或最高行政人員的餘下零名(2018年：兩名)最高薪酬僱員於年內的薪酬詳情如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	—	322
退休金計劃供款及社會福利	—	87
	—	409

綜合財務報表附註

2019年12月31日

9. 五名最高薪酬僱員 (續)

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數	
	2019年	2018年
零至1,000,000港元	-	2

10. 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。

根據2018年的中國適用稅務規例，本集團若干附屬公司須按核定徵收，以地方稅務局批准的核定徵收(即建築承包分部收益的8%)繳納稅率為25%的中國內地企業所得稅。自2019年1月1日起，若干該等附屬公司不再適用核定徵收，且因此根據應課稅溢利繳納25%的所得稅率。

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。

10. 所得稅(續)

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。

	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11)	-	105
	252,231	72,141

本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
來自持續經營業務的除稅前溢利	570,003	181,670
來自已終止經營業務的除稅前虧損	(62)	(1,322)
	569,941	180,348
按法定稅率計算之稅項	142,485	45,087
毋須課稅收入	(2,711)	(3,317)
不可扣稅開支	982	4,675
未確認可扣減暫時差額	-	556
未確認稅項虧損	3,868	-
土地增值稅撥備	143,476	15,249
土地增值稅的稅務影響	(35,869)	(3,812)
視為溢利基準的影響	-	13,703
按本集團實際稅率計算的年內稅項支出	252,231	72,141
按實際稅率計算的持續經營業務稅項支出	252,231	72,036
按實際稅率計算的已終止經營業務稅項支出	-	105

綜合財務報表附註

2019年12月31日

11. 已終止經營業務

於2018年，本集團決定向關聯方及第三方出售若干附屬公司之全部權益(統稱「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：

	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
已終止經營業務的除稅前虧損	(62)	(1,322)
所得稅開支	-	(105)
已終止經營業務的年內虧損	(62)	(1,427)

綜合財務報表附註

2019年12月31日

11. 已終止經營業務(續)

於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：

	附註	2018年 人民幣千元
資產		
物業、廠房及設備	14	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
分類為持作出售之資產		7,944
負債		
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)
與分類為持作出售之資產直接有關之負債		(6,303)
出售組別直接有關之資產淨值		1,641

出售組別所產生淨現金流量如下：

	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	(1,666)	70
淨現金流出	(2,444)	(3,745)

12. 股息

自其註冊成立日期以來本公司並無派付或宣派任何股息。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

13. 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)。

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
盈利		
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	(62)	(1,427)
母公司普通權益持有人應佔溢利	317,710	108,207

	2019年	2018年
股份		
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	144,680,000	不適用

綜合財務報表附註

2019年12月31日

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日						
於2019年1月1日：						
成本	84,123	6,595	7,929	1,915	85,194	185,756
累計折舊	(10,999)	(5,010)	(4,414)	(1,019)	-	(21,442)
淨賬面值	73,124	1,585	3,515	896	85,194	164,314
於2019年1月1日，扣除累計折舊	73,124	1,585	3,515	896	85,194	164,314
添置	-	733	393	612	58,011	59,749
出售	-	-	(2)	(46)	-	(48)
年內折舊撥備	(3,528)	(545)	(669)	(295)	-	(5,037)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	69,596	1,773	3,237	1,167	143,205	218,978
於2019年12月31日：						
成本	84,123	7,328	8,201	2,464	143,205	245,321
累計折舊	(14,527)	(5,555)	(4,964)	(1,297)	-	(26,343)
淨賬面值	69,596	1,773	3,237	1,167	143,205	218,978

綜合財務報表附註

2019年12月31日

14. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年12月31日						
於2018年1月1日：						
成本	84,123	6,483	9,030	1,320	61,516	162,472
累計折舊	(7,471)	(4,493)	(5,283)	(823)	-	(18,070)
淨賬面值	76,652	1,990	3,747	497	61,516	144,402
於2018年1月1日，扣除累計折舊	76,652	1,990	3,747	497	61,516	144,402
添置	-	132	902	745	23,678	25,457
出售	-	(20)	(152)	(104)	-	(276)
計入已終止經營業務的資產(附註11)	-	-	(10)	(46)	-	(56)
年內折舊撥備	(3,528)	(517)	(972)	(196)	-	(5,213)
於2018年12月31日，扣除累計折舊	73,124	1,585	3,515	896	85,194	164,314
於2018年12月31日：						
成本	84,123	6,595	7,929	1,915	85,194	185,756
累計折舊	(10,999)	(5,010)	(4,414)	(1,019)	-	(21,442)
淨賬面值	73,124	1,585	3,515	896	85,194	164,314

於2019年12月31日，本集團並無物業、廠房及設備(2018年：人民幣7,370,000元)已質押以擔保授予一名關聯方的銀行借款。

於2019年12月31日，本集團淨賬面值約人民幣68,176,000元(2018年：人民幣66,038,000元)的若干物業、廠房及設備已質押以擔保授予本集團的銀行借款(附註30)。

15. 投資物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	136,400	117,000
公平值調整所得淨收益	4,700	19,400
於12月31日的賬面值	141,100	136,400

本集團的投資物業位於中國內地河北省保定市。本集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司的評估，於2019年12月31日重估為人民幣141,100,000元。

投資物業乃根據經營租賃出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註16。

於2019年12月31日，本賬面總值約人民幣84,433,000元(2018年：人民幣134,029,000元)的若干投資物業已質押以擔保授予本集團的銀行借款(附註30)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

15. 投資物業 (續)

公平值層級

下表說明本集團投資物業的公平值計量層級：

	於2019年12月31日使用以下級別的公平值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大可不觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
就以下項目進行的經常性 公平值計量：				
商業物業	-	-	141,100	141,100

	於2018年12月31日使用以下級別的公平值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場的 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大可不觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
就以下項目進行的經常性 公平值計量：				
商業物業	-	-	136,400	136,400

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級(2018年：零)。

分類至公平值層級第三級之公平值計量對賬：

	商業物業 人民幣千元
於2018年1月1日的賬面值	117,000
於損益確認的公平值調整之淨收益	19,400
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	136,400
於損益確認的公平值調整之淨收益	4,700
於2019年12月31日的賬面值	141,100

15. 投資物業 (續)

公平值層級 (續)

投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要載列如下：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			2019年	2018年
商業物業	收入法	估計租金價值(每平方米及每月人民幣元)	人民幣 29至51元	人民幣 33至48元
		資本化率	6%	6%
		長期空置率	42%	24%

商業物業的公平值乃通過收入法釐定，方法是通過計入以現有租賃所得及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已就租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，吾等亦曾考慮參考相關市場可資比較的銷售交易。

估計租金價值大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。長期空置率及資本化率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的廠房及機器以及預付土地租賃款項多個項目的租賃合同。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為50年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。廠房及機器的租期通常為2年。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。本集團有一份租賃合同設有延期及終止選項，進一步討論如下。

(a) 預付土地租賃款項(於2019年1月1日前)

	人民幣千元
於2018年1月1日的賬面值	34,860
年內於損益確認	(1,263)
於2018年12月31日的賬面值	33,597

(b) 使用權資產

年內，本集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	預付土地租賃 款項 人民幣千元	辦公樓 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	33,597	-	33,597
添置	-	2,049	2,049
折舊開支	(493)	(85)	(578)
出售	(22,406)	-	(22,406)
於2019年12月31日	10,698	1,964	12,662

16. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 租賃負債

年內，租賃負債(計入計息銀行借款)的賬面值及變動如下：

	2019年 租賃負債 人民幣千元
於1月1日的賬面值	-
新租賃	2,049
年內確認的利息增加	8
付款	(90)
於12月31日的賬面值	1,967
分析為以下各項：	
流動部分	1,004
非流動部分	963

(d) 於損益確認有關租賃的金額如下：

	2019年 人民幣千元
租賃負債利息	8
使用權資產的折舊開支	85
有關低價值資產租賃的開支(計入行政開支)	65
於損益確認的總金額	158

綜合財務報表附註

2019年12月31日

16. 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，租期經磋商介乎一至十年。

於報告期末，本集團根據與其租戶的不可撤銷經營租賃而須於以下期間到期之未來最低應收租賃款項總額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	9,011	7,510
超過一年但於兩年內	4,789	3,861
超過兩年但於三年內	2,092	894
超過三年但於四年內	344	274
超過四年但於五年內	267	274
五年後	355	1,370
	16,858	14,183

17. 指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資		
按公平值計量的非上市股權投資		
河北涿州農村商業銀行股份有限公司	143,000	136,000
涿州天保建築體系有限公司	-	391
	143,000	136,391

上述股權投資不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收入計量，因為本集團認為該等投資屬戰略性質。

於2019年12月31日，本集團並無指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資(2018年：人民幣136,000,000元)已質押以擔保授予關聯方的銀行借款。

於2019年4月，本集團按人民幣584,000元出售其於涿州天保建築體系有限公司的股權。

截至2019年12月31日止年度，本集團從河北涿州農村商業銀行股份有限公司收取股息人民幣10,845,000元(2018年：人民幣13,270,000元)。

18. 存貨

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
原材料	16	719

19. 向董事墊款

根據香港公司條例第383(1)(d)條及公司(披露董事利益資料)規例第3部披露的向董事墊款如下：

名稱	於2019年 12月31日 人民幣千元	年內最高 尚未償還 金額 人民幣千元	於2018年 12月31日及 2019年 1月1日 人民幣千元	去年最高 尚未償還 金額 人民幣千元	於2018年 1月1日 人民幣千元
李保田先生	-	1,052,130	1,052,130	1,052,130	509,086
李亞睿鑫先生	-	175,234	175,234	175,234	158,858
臧凜先生	-	770	770	2,948	2,948
王慧杰女士	-	43	43	43	-
王新玲女士	-	50	50	50	-
張北天保投資管理有限公司 (由李亞睿鑫先生控制)	-	-	-	33,630	33,630
	-		1,228,227		704,522

向董事墊款乃無抵押、不計息且須按要求償還。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

20. 合同資產

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元
產生自以下各項的合同資產：			
建築承包	1,234,350	785,692	914,037
減值	(12,482)	(647)	—
	1,221,868	785,045	914,037

合同資產初始確認為來自建築承包服務所賺取的收益，因代價須待建設成功完成後方可收取。建築服務的合同資產包括應收質保金。一旦服務完成及獲客戶接受，則確認為合同資產的金額將重新分類為貿易應收款項。合同資產於2019年增加乃由於建築承包撥備於年末增加，合同資產於2018年減少乃由於年末完成並獲客戶接受的服務增加。

於2019年12月31日，人民幣12,482,000元(2018年：人民幣647,000元)獲確認為合同資產預期信貸虧損撥備。本集團與客戶的交易條款及信貸政策於財務報表附註24中披露。

於12月31日，合同資產的預計收回或結算時間如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	400,762	236,491
一年後	821,106	548,554
合同資產總值	1,221,868	785,045

合同資產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	647	—
年內確認的減值虧損淨額	11,835	647
於年末	12,482	647

20. 合同資產(續)

於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。計量合同資產的預期信貸虧損的撥備比率乃基於貿易應收款項的撥備比率，乃由於合同資產及貿易應收款項來自同一客戶基礎。計量合同資產的撥備比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(即地區、產品類別、客戶類別及評級以及信用證或其他信貸保險形式的保障範圍)。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有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

下表載列有關本集團使用撥備矩陣的合同資產面臨的信貸風險資料：

	2019年	2018年
預期信貸虧損率	1.01%	0.08%
賬面總值(人民幣千元)	1,234,350	785,692
預期信貸虧損(人民幣千元)	12,482	647

21. 在建物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1月1日的賬面值	2,594,931	1,415,599
添置	812,681	1,218,117
轉撥至已竣工持作出售物業	(969,726)	(38,785)
	2,437,886	2,594,931

綜合財務報表附註

2019年12月31日

21. 在建物業(續)

在建物業預計於以下時間完成及收回：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	998,710	1,216,865
一年後	1,439,176	1,378,066
	2,437,886	2,594,931

本集團的在建物業位於中國內地的租賃土地。

於2019年12月31日，本集團賬面總值約為人民幣593,895,000元(2018年：人民幣600,410,000元)的若干在建物業已質押以擔保授予本集團的銀行借款(附註30)。

於2019年12月31日，本集團並無在建物業(2018年：人民幣67,804,000元)已質押以擔保授予關聯方的銀行借款。

22. 遞延稅項

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外商投資者宣派的股息，須按10%的稅率徵收預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者所在司法權區已簽訂稅收協定，則可採用較低的預扣稅率。本集團的適用稅率為10%。因此，自2016年1月1日起，本集團須就在中國內地成立的附屬公司所產生的盈利而分配的股息履行徵收預扣稅的義務。

於2019年12月31日，本集團擁有保留盈利約人民幣683,555,000元(2018年：人民幣364,668,000元)。並無就本公司及於中國內地成立的本集團的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利產生的應付預扣稅確認遞延稅項。本公司董事認為，本集團的資金將保留在中國內地用於擴充本集團營運，因此該等附屬公司於可見將來分派有關盈利的機會不大。

22. 遞延稅項(續)

年內，遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

	2019年			
	投資物業產生的 公平值調整 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收入的 股權投資產生的 公平值調整 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	14,813	2,375	8,184	25,372
於年內損益表扣除的遞延稅項 (附註10)	1,175	-	11,769	12,944
於年內其他全面收入扣除的 遞延稅項	-	1,750	-	1,750
於2019年12月31日的遞延稅項 負債總額	15,988	4,125	19,953	40,066

遞延稅項資產

	2019年					
	不可扣減 虧損 人民幣千元	未變現 公司間 交易溢利 人民幣千元	應收款項 減值 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收入的 股權投資 產生的 公平值調整 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	-	7,892	7,628	152	4,643	20,315
計入年內損益表/(於年內損益表扣除) 的遞延稅項	1,121	(165)	6,068	-	82,015	89,039
於年內其他全面收入表扣除的遞延稅項	-	-	-	(152)	-	(152)
於2019年12月31日的遞延稅項資產總值	1,121	7,727	13,696	-	86,658	109,202

綜合財務報表附註

2019年12月31日

22. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	2018年				總計 人民幣千元
	投資物業產生的 公平值調整 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收入的 股權投資產生的 公平值調整 人民幣千元	其他 人民幣千元		
於2018年1月1日	9,963	–	7,420		17,383
於年內損益表扣除的遞延稅項 (附註10)	4,850	–	764		5,614
於年內其他全面收入表扣除 的遞延稅項	–	2,375	–		2,375
於2018年12月31日的 遞延稅項負債總額	14,813	2,375	8,184		25,372

遞延稅項資產

	2018年					總計 人民幣千元
	不可扣減 虧損 人民幣千元	未變現 公司間 交易溢利 人民幣千元	應收款項 減值 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收入的 股權投資 產生的 公平值調整 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2018年1月1日	–	1,512	217	–	989	2,718
計入年內損益表/(於年內損益表扣除)的 遞延稅項	–	6,380	7,411	–	3,654	17,445
於年內其他全面收入表扣除的遞延稅項	–	–	–	152	–	152
於2018年12月31日的遞延稅項資產總值	–	7,892	7,628	152	4,643	20,315

22. 遞延稅項(續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的之本集團遞延稅項結餘分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的淨遞延稅項資產	69,136	15,601
於綜合財務狀況表內確認的淨遞延稅項負債	-	(20,658)
有關持續經營業務的淨遞延稅項資產／負債	69,136	(5,057)

23. 已竣工持作出售物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初賬面值	54,120	293,231
轉撥自在建物業	969,726	38,785
轉撥至銷售成本	(683,724)	(277,896)
年末賬面值	340,122	54,120

24. 貿易應收款項

	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	(24,149)	(10,545)
	408,999	321,440

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。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

24. 貿易應收款項 (續)

於報告期末，本集團到期應結算的應收質保金如下：

	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	5,960	5,043

本集團於報告期間未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)

	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
	426,418	326,660

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：

	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
	433,148	331,985

24. 貿易應收款項 (續)

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	13,604	(10,648)
於年末	24,149	10,545

於各報告日期，採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。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有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。一般而言，倘貿易應收款項項於逾期超過一年，則撇銷貿易應收款項項，並且不受強制執行活動所規限。

下表載列本集團使用撥備矩陣計算的貿易應收款項的信貨風險資料：

於2019年12月31日

	逾期						總計
	當期及 於1年內	1年至2年	2年至3年	3年至4年	超過4年	明顯減值	
預期信貸虧損率	0.05%	11.96%	25.19%	49.47%	100.00%	100.00%	5.58%
賬面總值(人民幣千元)	332,995	65,834	8,628	23,244	287	2,160	433,148
預期信貸虧損(人民幣千元)	156	7,875	2,173	11,498	287	2,160	24,149

於2018年12月31日

	逾期						總計
	當期及 於1年內	1年至2年	2年至3年	3年至4年	超過4年	明顯減值	
預期信貸虧損率	0.37%	10.99%	20.00%	50.17%	100.00%	100.00%	3.18%
賬面總值(人民幣千元)	287,792	12,868	28,878	287	-	2,160	331,985
預期信貸虧損(人民幣千元)	1,051	1,414	5,776	144	-	2,160	10,545

計入上述貿易應收款項減值撥備為明減值貿易應收款項撥備人民幣2,160,000元(2018年：人民幣2,160,000元)，於2019年12月31日，撥備前賬面總值為人民幣2,160,000元(2018年：人民幣2,160,000元)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

25. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預付款項	214,241	75,335
向關聯方墊款(附註38)	3,049	1,429,340
按金	156,294	128,624
其他應收款項	71,635	82,104
其他	339	1,263
其他可收回稅項	37,752	98,091
	483,310	1,814,757
減值撥備	(8,310)	(9,482)
	475,000	1,805,275

預付款項、其他應收款項及其他資產為無擔保、不計息且須按要求償還。

預付款項、按金及其他應收款項減值撥備變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於年初	9,482	10,121
減值虧損淨額	(1,172)	(639)
於年末	8,310	9,482

25. 預付款項、其他應收款項及其他資產 (續)

自2018年1月1日，本集團採用國際財務報告準則第9號規定的一般方法，對第一階段的按金及其他應收款項按相當於12個月預期信貸虧損和第二階段及第三階段的全期預期信貸虧損計量虧損撥備。為計量預期信貸虧損，按金及其他應收款項根據共同的信貸風險特徵進行分組，預期信貸虧損根據歷史信貸虧損經驗進行估計，並根據債務人的具體因素和一般經濟條件進行調整。

於2019年12月31日

	逾期				明顯減值 項目	總計
	當期	1年內	1年至2年	超過2年		
預期信貸虧損率	-	0.02%	10.57%	49.93%	100.00%	3.62%
賬面總值(人民幣千元)	167,138	52,701	946	1,406	7,500	229,691
預期信貸虧損(人民幣千元)	-	8	100	702	7,500	8,310

於2018年12月31日

	逾期				明顯減值 項目	總計
	當期	1年內	1年至2年	超過2年		
預期信貸虧損率	-	0.03%	10.29%	29.84%	100.00%	0.58%
賬面總值(人民幣千元)	1,566,779	51,247	8,383	7,206	6,453	1,640,068
預期信貸虧損(人民幣千元)	-	16	863	2,150	6,453	9,482

明顯減值其他應收款項乃與有財務困難或拖欠利息及/或本金付款的客戶有關，且預期僅有部分應收款項可收回。

26. 按公平值計入損益的金融資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
上市股權投資，按公平值計量	184,655	-

上述股權投資被分類為按公平值計入損益的金融資產，乃由於其持作買賣。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

27. 現金及現金等價物以及已質押存款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及銀行結餘	452,326	219,431
減：已質押定期存款		
銀行貸款抵押	(46,563)	(51,083)
其他抵押	(83,854)	(69,515)
現金及現金等價物	321,909	98,833

於2019年12月31日，人民幣46,563,000元(2018年：人民幣51,083,000元)的銀行存款已質押作買方抵押貸款。

根據中國相關法規規定，本集團的若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存入一定金額的現金作特定用途。於2019年12月31日，該受限制現金為人民幣83,854,000元(2018年：人民幣69,515,000元)。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於近期無違約歷史且信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面值與彼等公平值相若。

於報告期末，現金及銀行結餘以人民幣及港元計值。人民幣不得自由兌換作其他貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲批准透過授權銀行將人民幣兌換作其他貨幣以進行外匯業務。

28. 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：

	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
	1,701,274	1,098,162

貿易應付款項為不計息且一般根據工程進度結算。

29. 其他應付款項及應計費用

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合同負債	(a)	1,605,484	2,072,263
應付關聯方款項(附註38)		2,375	86,795
其他應付款項	(b)	379,313	207,675
應計薪金、工資及福利		9,541	5,235
其他應付稅項		189,381	140,681
其他		8,000	—
		2,194,094	2,512,649

(a) 合同負債的詳情如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
收取客戶短期墊款		
建築承包	258,431	121,631
銷售物業	1,347,053	1,950,632
總合同負債	1,605,484	2,072,263

合同負債包括於進度款項速度超過相關建築項目速度時就建築承包自客戶收取的短期墊款及有關物業銷售合同的預售所得款項。

(b) 其他應付款項為不計息且須按要求償還。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

30. 計息銀行借款

	2019年12月31日			2018年12月31日		
	實際利率(%)	到期	人民幣千元	實際利率(%)	到期	人民幣千元
流動						
銀行貸款-有抵押	5.66	2020年	250,000	5.66	2019年	350,000
長期銀行借款之即期部分-有抵押	4.75-8.00	2020年	369,000	4.75	2019年	119,000
			619,000			469,000
非流動						
銀行貸款-有抵押	4.75-9.75	2021年至 2022年	170,000	4.75-8.00	2021年	445,000
			789,000			914,000

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分析為以下各項：		
應償還銀行借款：		
一年內或按要求	619,000	469,000
第二年	100,000	395,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	70,000	50,000
	789,000	914,000

本集團的借款皆以人民幣計值。

- (a) 於2019年12月31日，本集團賬面總值約人民幣84,433,000元(2018年：人民幣134,029,000元)的投資物業已質押以擔保授予本集團的銀行借款。
- (b) 於2019年12月31日，本集團賬面總值約人民幣593,895,000元(2018年：人民幣600,410,000元)的若干在建物業已質押以擔保授予本集團的銀行借款。
- (c) 於2019年12月31日，本集團賬面值約為人民幣68,176,000元(2018年：人民幣66,038,000元)的若干物業、廠房及設備已質押以擔保授予本集團的銀行借款。

31. 股本 股份

	2019年 千港元	2018年 千港元
法定：		
2,000,000,000股(2018年：39,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	20,000	390

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已發行及繳足：809,456,000股(2018年：零) 每股面值0.01港元之普通股	7,281	—

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於2019年1月1日	100	—
股東注資(a)	900	—
向股東資本化發行股份(b)	599,999,000	5,408
於首次公開發售時發行新股份(c)	200,000,000	1,788
於行使超額配股權益時發行新股份(c)	9,456,000	85
於2019年12月31日	809,456,000	7,281

- (a) 於2019年1月7日，本公司按入賬列為繳足的方式配發及發行1股普通股予李保田先生先生。
- 於2019年4月28日，本公司向吉祥國際實業有限公司(一間由控股股東控制之公司)配發及發行889股普通股，其已按代價8.89港元悉數繳足。
- 於2019年4月29日，本公司向吳夢夏女士(Excel Thrive Development Company Limited所有已發行股份之首次公開招股前投資者)配發及發行10股0.10港元的普通股以獲取現金。
- (b) 於2019年10月21日，本公司通過將股份溢價5,999,990港元撥充資本的方式按面值向股東配發及發行599,999,000股普通股。
- (c) 於2019年11月11日，本公司透過首次公開發售按每股普通股2.5港元的價格配發及發行200,000,000股普通股以獲取現金代價總額500,000,000港元。
- (d) 於2019年12月9日，本公司根據超額配股權行使按每股普通股2.5港元的價格發行9,456,000股普通股以獲取現金代價總額23,640,000港元。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

32. 儲備

本集團的儲備於報告期內的金額及變動呈列於綜合權益變動表。

(a) 資本儲備

於2019年12月31日，資本儲備指已發行股份面值與已收取代價之間的差額。於2018年12月31日，資本儲備指由權益持有人支付的資本超過本集團附屬公司之註冊資本的金額。

(b) 合併儲備

本集團的合併儲備指重組完成前理財組成本集團的若干附屬公司的已發行股本及其權益持有人的注資。

於2019年4月29日，本集團透過其附屬公司涿州天保實業有限公司及誠基嘉和投資控股有限公司自天保企業管理有限公司的控股股東李保田先生收購天保企業管理有限公司100%的股權，現金代價為人民幣1,338.5百萬元，其被視為向控股股東作出分派。

(c) 特別儲備

於編製財務報表時，截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團已將部分保留溢利分別轉撥至特別儲備金，用於有關中國政府當局所頒佈的指令規定的安全生產開支。本集團於安全生產開支產生時將其計入損益表，並同時動用相等金額的特別儲備金，撥回至保留溢利，直至該特別儲備獲悉數動用為止。

(d) 法定盈餘儲備

根據中國公司法，本集團若干附屬公司為國內企業，須按除稅後溢利的10%分配其各自法定盈餘儲備，此乃根據相關中國會計準則釐定，直至儲備達到其各自註冊資本50%為止。受中國公司法所載若干限制的規限，部分法定盈餘儲備可用於轉換為股本，但資本化後餘下結餘不得少於註冊資本的25%。

(e) 股權投資重估儲備

股權投資重估儲備指按公平值計入其他全面收入計量的股權投資的未變現公平值收益或虧損。

33. 財務擔保合同

於報告期末，於財務報表中撥備的財務擔保載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就授予關聯方的融資向銀行作出的擔保：		
由李保田先生及其緊密聯繫人控制的公司	-	159,000

於2019年12月31日，本集團並無動用須向銀行作出擔保而授予關聯方的融資(2018年：人民幣159,000,000元)。初始確認的財務擔保合同公平值被視為微不足道。

34. 或然負債

於2019年12月31日，本集團已就本集團物業的若干買方約人民幣816,441,000元(2018年：人民幣870,896,000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。

本集團董事認為，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，於報告期內，並未於財務報表中就擔保作出撥備。

此外，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，並於本報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。

35. 資產抵押

有關本集團由本集團資產抵押或擔保的銀行借款之詳情載於財務報表附註30。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

36. 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)
	58,207	310
出售附屬公司收益	1,534	490
	59,741	800
支付方式：		
其他應收款項	—	800
現金	59,741	—
	59,741	800

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	(1,675)	(18)
就出售附屬公司的現金及現金等價物淨流入／(流出)	58,866	(18)

37. 承擔

本集團於各有關期間末擁有以下資本承擔

	12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 建築承包	229,572	133,310

38. 關聯方交易

(a) 除該等財務報表其他章節所詳述之交易外，本集團與關聯方於年內有下列交易：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
向關聯方墊款		100,228	995,458
關聯方還款		1,529,568	342,411
關聯方墊款		111,884	84,559
償還來自關聯方的墊款		198,673	171
自公司購買材料，本公司一名董事為該等公司控股股東	(i)	2,913	2,500
向關聯方支付物業管理費	(ii)	2,369	—
其他租金收入	(iii)	1,599	—

(i) 有關購買乃向多間公司作出，而本公司一名董事為該等公司的控股股東。董事認為，購買原材料乃根據與向供應商的主要客戶所提供者相似的已公佈價格及條件進行，惟利息並非按逾期結餘收取。於2019年12月31日，欠付供應商的結餘為人民幣100,000元(2018年：零)，而應收供應商的結餘為人民幣1,287,000元(2018年：零)。

(ii) 有關費用乃就李保田先生的配偶所控制公司提供的物業管理服務而支付。於2019年12月31日，欠付該等公司的結餘為人民幣2,369,000元(2018年：零)。

(iii) 租金收入來自與李保田先生及其配偶控制的公司之租賃協議。於2019年12月31日，應收該等公司的結餘為人民幣1,599,000元(2018年：零)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

38. 關聯方交易 (續)

(b) 其他關聯方交易

於2019年12月31日，李保田先生及其緊密聯繫人向本集團計息銀行借款人民幣50,000,000(2018年：人民幣914,000,000元)提供擔保。

於2019年12月31日，本集團概無就若干關聯方的計息銀行借款提供擔保(2018年：人民幣159,000,000元)。

於2019年，本集團分別以現金代價人民幣1,588,000元及人民幣8,138,000元出售兩間附屬公司涿州天保物業服務有限公司及張北天保新型建材有限公司予保鑫實業有限公司。

(c) 與關聯方的未償付結餘

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預付款項、其他應收款項及其他資產(附註25)：		
向董事墊款(附註19)	-	1,228,227
向其他關聯方墊款	3,049	201,113
總計	3,049	1,429,340
其他應付款項及應計費用(附註29)：		
應付關聯方款項	2,375	86,795
總計	2,375	86,795

與上述關聯方的結餘為無抵押、不計息、須按要求償還及非貿易。

38. 關聯方交易 (續)

(d) 高級管理人員的薪酬：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期僱員福利	7,337	893
退休金計劃供款	245	206
向高級管理人員支付的薪酬總額	7,582	1,099

39. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

2019年

金融資產

	按公平值計入 損益的 金融資產 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收入的 金融資產 人民幣千元	按攤銷成本 計量的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	-	-	229,691	229,691
指定為按公平值計入損益的 股權投資	184,655	-	-	184,655
指定為按公平值計入其他全面 收入的股權投資	-	143,000	-	143,000
貿易應收款項	-	-	408,999	408,999
已質押存款	-	-	130,417	130,417
現金及現金等價物	-	-	321,909	321,909
	184,655	143,000	1,091,016	1,418,671

綜合財務報表附註

2019年12月31日

39. 按類別劃分的金融工具 (續)

金融負債

	按攤銷成本 計量的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	1,701,274
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	381,688
計息銀行借款	789,000
	2,871,962

2018年

金融資產

	按公平值計入 其他全面收入的 金融資產 人民幣千元	按攤銷成本 計量的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產	-	1,640,068	1,640,068
按公平值計入其他全面收入的股權投資	136,391	-	136,391
貿易應收款項	-	321,440	321,440
已質押存款	-	120,598	120,598
現金及現金等價物	-	98,833	98,833
	136,391	2,180,939	2,317,330

39. 按類別劃分的金融工具 (續)

金融負債

	按攤銷成本 計量的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	1,098,162
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	294,470
計息銀行借款	914,000
	2,306,632

40. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，本集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
金融資產				
指定為按公平值計入其他全面 收入的股權投資	143,000	136,391	143,000	136,391
按公平值計入損益的金融資產	184,655	-	184,655	-
	327,655	136,391	327,655	136,391

綜合財務報表附註

2019年12月31日

40. 金融工具的公平值及公平值層級 (續)

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

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

上市股權投資以市場報價為基礎。於2019年12月31日，就按公平值計入其他全面收入的非上市股權投資之公平值而言，管理層已估計使用估值模式輸入數據的合理可能替代方案之潛在影響，並使用近期交易法。董事相信，近期交易產生的估計公平值(其會記錄於綜合財務狀況表內)及相關公平值變動(其會記錄於其他全面收入內)屬合理，而其為最恰當之價值。於2018年12月31日，指定為按公平值計入其他全面收入的非上市股權投資之公平值採用基於並無獲可觀察市場價格或比率支持的假設的以市場為基礎的估值技術估計。估值要求董事根據行業、規模、槓桿及策略決定可比公眾公司(同業者)，並就各所識別的可比公司計算合適的價格倍數，例如企業價值對除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「企業價值對除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」)倍數及市盈率(「**市盈率**」)倍數。該倍數按可比公司的企業價值除以一個盈利來計算。然後根據公司具體的事實及情況，考慮可比公司之間不流動狀況及規模的差異等因素對交易倍數作出折讓。折讓倍數會應用於非上市股權投資的相應盈利以計量公平值。董事相信，估值技術產生的估計公平值(其會記錄於綜合財務狀況表內)及相關公平值變動(其會記錄於其他全面收益內)屬合理，而其為於報告期末最恰當之價值。

計息銀行借款的公平值已通過使用在條款、信貸風險及餘下期限方面類似的工具的現時可得利率貼現預期未來現金流量計算。本集團於2019年及2018年12月31日就計息銀行借款的自身不履約風險被評估為並不重大。

40. 金融工具的公平值及公平值層級 (續)

下表概述於2018年12月31日金融工具估值的重大不可觀察輸入數據連同定量敏感度分析：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公平值對輸入數據的敏感度
投資A	估值倍數	同行中位數 市盈率倍數	6.68	使用最低5.4及最高10.8的 市盈率倍數將導致公平值差異 人民幣109,000,000元
		缺乏市場流動性 貼現	20%	倍數增加/減少5%將導致公平值 減少/增加人民幣1,500,000元
投資B	估值倍數	同行中位數 市賬率倍數	1.15	使用最低0.8及最高的 市賬率倍數將導致公平值差異 人民幣536,000元
		缺乏市場流動性 貼現	30%	倍數增加/減少5%將導致公平值 減少/增加人民幣9,000元

缺乏市場流動性貼現指本集團確定的，市場參與者在對投資定價時將考慮的溢價和貼現金額。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

41. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括現金及現金等價物、已質押存款、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債，該等金融工具因其經營而直接產生。該等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。

本集團金融工具產生的主要風險為外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團未持有或發行作交易目的的衍生金融工具。董事會審核並同意管理該等風險之政策，彼等概述如下：

(a) 外幣風險

本集團面對交易貨幣風險。該等風險主要來自本集團的香港經營單位按該單位功能貨幣人民幣以外貨幣之租賃。本集團並無訂立任何對沖交易以降低本集團的外幣風險敞口。

下表展示於報告期末在所有其他變數維持不變，而港元匯率可能出現合理變動之情況下，本集團除稅前溢利(因貨幣資產及負債公平值出現變動)之敏感度。本集團權益的其他組成部分並無受到重大影響。

	匯率 上升/(下跌) %	除稅前溢利 增加/(減少) 人民幣千元
2019年12月31日		
倘人民幣兌港元升值	5	787
倘人民幣兌港元貶值	(5)	(787)

41. 金融風險管理目標及政策 (續)

(b) 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團於附註30所載的計息銀行借款有關。本集團並未使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團使用浮動利率的銀行借款管理利息成本。

倘銀行借款的利率增加／減少1%而所有其他變量維持不變，則截至2019年12月31日止年度，本集團的除稅前溢利(受浮動利率借款的影響)會減少／增加約人民幣3,200,000元。

(c) 信貸風險

本集團僅與知名且信譽良好的第三方交易。根據本集團的政策，任何有意在交易時享有信貸期的客戶均須接受信貸核實程序。此外，應收款項結餘會被持續監察。就並非以相關經營單位功能貨幣計值的交易而言，倘未獲信貸監控主管的特定批准，本集團不會提供信貸期。

最高風險及年終階段

下表顯示於12月31日根據本集團信貸政策(主要基於過往到期資料，除非其他信息在無需付出過多成本或努力下即可獲得)的信貸質素及最高信貸風險以及年終階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總值及財務擔保合約的信貸風險承擔。

於2019年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第1階段 人民幣千元	第2階段 人民幣千元	第3階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
合同資產*	-	-	-	1,234,350	1,234,350
貿易應收款項*	-	-	-	433,148	433,148
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
- 正常**	219,839	-	-	-	219,839
- 可疑**	-	2,352	7,500	-	9,852
已抵押存款					
- 尚未逾期	130,417	-	-	-	130,417
現金及現金等價物					
- 尚未逾期	321,909	-	-	-	321,909
就本集團物業的若干買家的按揭融資 提供擔保					
- 尚未逾期	816,441	-	-	-	816,441
總計	1,488,606	2,352	7,500	1,667,498	3,165,956

綜合財務報表附註

2019年12月31日

41. 金融風險管理目標及政策 (續)

(c) 信貸風險 (續)

於2018年12月31日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第2階段	第3階段	簡化方法	
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同資產*	-	-	-	785,692	785,692
貿易應收款項*	-	-	-	331,985	331,985
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
- 正常**	1,618,026	-	-	-	1,618,026
- 可疑**	-	15,589	6,453	-	22,042
已抵押存款					
- 尚未逾期	120,598	-	-	-	120,598
現金及現金等價物					
- 尚未逾期	98,833	-	-	-	98,833
就授予第三方的融資向銀行提供擔保					
- 尚未逾期	159,000	-	-	-	159,000
就本集團物業的若干買家的按揭融資 提供擔保					
- 尚未逾期	870,896	-	-	-	870,896
總計	2,867,353	15,589	6,453	1,117,677	4,007,072

* 就本集團應用減值簡化方法的貿易應收款項及合同資產而言，基於撥備矩陣的資料乃分別披露於財務報表附註24及20。

** 當計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並無逾期，且概無資料表明金融資產自初次確認起信貸風險明顯增加，其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

有關本集團面臨貿易應收款項所產生信貸風險的進一步定量數據於財務報表附註24中披露。

由於本集團僅與知名及信譽良好的第三方進行交易，因此並不需要抵押物。集中信貸風險按客戶／交易對手方以及地理區域及行業進行管理。本集團內並無重大信貸風險集中情況，因為本集團貿易應收款項的客戶基礎分散於多個不同界別及行業。

41. 金融風險管理目標及政策 (續)

(d) 流動資金風險

本集團的流動資金主要依賴其維持足夠經營現金流入以結清到期債務的能力，以及獲取外部融資以撥付其已承擔的日後資本開支的能力。

本集團於各報告期末按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	2019年			總計 人民幣千元
	按要求或 無固定期限償還 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
按揭融資擔保	816,441	-	-	816,441
貿易應付款項	-	1,701,274	-	1,701,274
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	381,688	-	-	381,688
計息銀行借款	-	639,676	189,578	829,254
	1,198,129	2,340,950	189,578	3,728,657

綜合財務報表附註

2019年12月31日

41. 金融風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

	2018年			總計 人民幣千元
	按要求或 無固定期限償還 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	
就授予關聯方的融資向 銀行作出的擔保	-	159,000	-	159,000
按揭融資擔保	870,896	-	-	870,896
貿易應付款項	-	1,098,162	-	1,098,162
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	294,470	-	-	294,470
計息銀行借款	-	490,122	455,531	945,653
	1,165,366	1,747,284	455,531	3,368,181

(e) 資本管理

本集團管理資本的首要目標為保障本集團持續經營的能力，以及維持健全資本比率以支持其業務及達至股東價值最大化。

本集團管理其資本架構，並根據經濟狀況變化及相關資產的風險特徵作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東支付的股息、向股東退還資本或發行新股份。本集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。截至2019年及2018年12月31日止年度，管理資本的目標、政策或過程概無發生任何變動。

41. 金融風險管理目標及政策 (續)

(e) 資本管理 (續)

本集團使用資產負債比率(按淨債務除以經調整資本加淨債務計算)監控資本。淨債務包括計息銀行借款、貿易應付款項以及其他應付款項及應計費用減現金及現金等價物，當中並不包括已終止經營業務。資本指母公司擁有人應佔權益。於報告期末的資產負債比率如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	1,071,274	1,098,162	1,098,162
其他應付款項及應計費用	2,194,094	2,512,649	2,512,649
計息銀行借款	789,000	914,000	914,000
減：現金及現金等價物	(321,909)	(98,833)	(98,833)
淨債務	3,732,459	4,425,978	4,425,978
母公司擁有人應佔權益	1,086,786	1,678,921	1,678,921
資本及淨債務	4,819,245	6,104,899	6,104,899
資產負債比率	77%	72%	72%

42. 報告期後事項

於2020年1月6日，本集團就地塊簽訂一份土地使用權出讓合同，現金代價為人民幣246,276,000元。該地塊的總面積為58,610.92平方米，土地使用權為期40年。而該地塊將作其他商服用地用途，包括但不限於商業辦公、酒店及公寓。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

43. 本公司的綜合財務狀況表

本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

	2019年 人民幣千元
非流動資產	
按公平值計入損益的金融資產	184,655
使用權資產	1,964
非流動資產總值	186,619
流動資產	
預付款項、其他應收款項及其他資產	143,705
現金及現金等價物	88,852
流動資產總值	232,557
流動負債	
其他應付款項及應計費用	5,370
租賃負債	1,004
流動負債總值	6,374
流動資產淨值	226,183
總資產減流動負債	412,802
非流動負債	
租賃負債	963
非流動負債總值	963
資產淨值	411,839
權益	
母公司擁有人應佔權益	
股本	7,281
儲備	404,558
	411,839
總權益	411,839

綜合財務報表附註

2019年12月31日

43. 本公司的綜合財務狀況表(續)

本公司的儲備概要如下：

	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌波動 儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2019年1月1日	-	-	-	-	-	-
年內溢利	-	-	-	(15,474)	(15,474)	(15,474)
與海外業務有關的匯兌差額	-	-	1,085	-	1,085	1,085
年內全面收入總額	-	-	1,085	(15,474)	(14,389)	(14,389)
發行股份	7,281	429,855	-	-	437,136	437,136
股份發行開支	-	(10,908)	-	-	(10,908)	(10,908)
於2019年12月31日	7,281	418,947	1,085	(15,474)	411,839	411,839

44. 財務報表之批准

財務報表已於2020年3月24日獲董事會批准及授權刊發。

四年財務概要

摘錄自己公佈經審核財務報表的本集團過往四個財政年度的業績、資產、負債及非控股權益概要載列如下。

四年財務概要

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
持續經營業務				
收益	2,660,037	1,601,739	1,202,278	800,192
銷售成本	(1,977,617)	(1,411,815)	(1,008,691)	(737,351)
毛利	686,420	189,924	193,587	62,841
其他收入及收益	13,786	16,920	4,796	9,343
銷售及分銷開支	(3,220)	(5,629)	(7,586)	(4,354)
行政開支	(78,038)	(42,522)	(28,222)	(23,205)
金融及合同資產(減值虧損)/ 減值虧損撥回淨額	(24,274)	10,625	(26,781)	(729)
投資物業的公平值收益	4,700	19,400	2,600	28,743
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)	(3,015)	(229)
融資成本	(21,788)	(5,050)	(4,484)	(6,129)
分佔一間聯營公司虧損	-	-	(15)	-
持續經營業務所得除稅前溢利	570,003	181,670	130,880	66,281
所得稅開支	(252,231)	(72,036)	(70,649)	(28,314)
持續經營業務所得年內溢利	317,772	109,634	60,231	37,967
已終止經營業務				
已終止經營業務所得年內虧損	(62)	(1,427)	(893)	(787)
年內溢利	317,710	108,207	59,338	37,180
以下人士應佔：				
母公司擁有人	317,710	108,207	59,460	37,133
非控股權益	-	-	(122)	47
	317,710	108,207	59,338	37,180

四年財務概要

資產、負債及非控股權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
總資產	6,122,610	6,358,863	4,630,747	3,062,620
總負債	5,035,824	4,679,942	3,666,439	2,157,650
非控股權益	-	-	262	384

釋義

「股東週年大會」	指	本公司謹訂於2020年5月27日上午9時正於中國河北省涿州市冠雲東路33號保鑫國際大廈本公司會議室舉行股東週年大會及其任何續會
「年報」	指	本公司2019年年報
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司的組織章程大綱及章程細則(經不時修訂)
「董事會」	指	本公司董事會
「董事局主席」	指	本公司董事局主席
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本年報及地域上而言，除另有指明外，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「本公司」或「我們」	指	中國天保集團發展有限公司，一間於2018年11月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1427)
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣，分別為港元及港仙
「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，包括國際會計準則理事會頒佈的準則及詮釋以及國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則及詮釋
「上市日期」	指	2019年11月11日，股份於聯交所上市的日子，並自此日期起，股份獲准於聯交所開始買賣

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂
「標準守則」	指	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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「報告期」	指	截至2019年12月31日止年度
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天保建設集團」	指	天保建設集團有限公司，一間於1998年3月18日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「天保房地產開發」	指	天保房地產開發有限公司，一間於2001年5月10日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「蔚縣天保房地產開發」	指	蔚縣天保房地產開發有限公司，一間於2017年6月30日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「涿州天保建築體系」	指	涿州天保建築體系有限公司，一間於2005年11月1日在中國成立的有限公司，且由李保田先生擁有70%的權益並由保鑫實業有限公司擁有30%的權益
「%」	指	百分比