



TBGD

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)

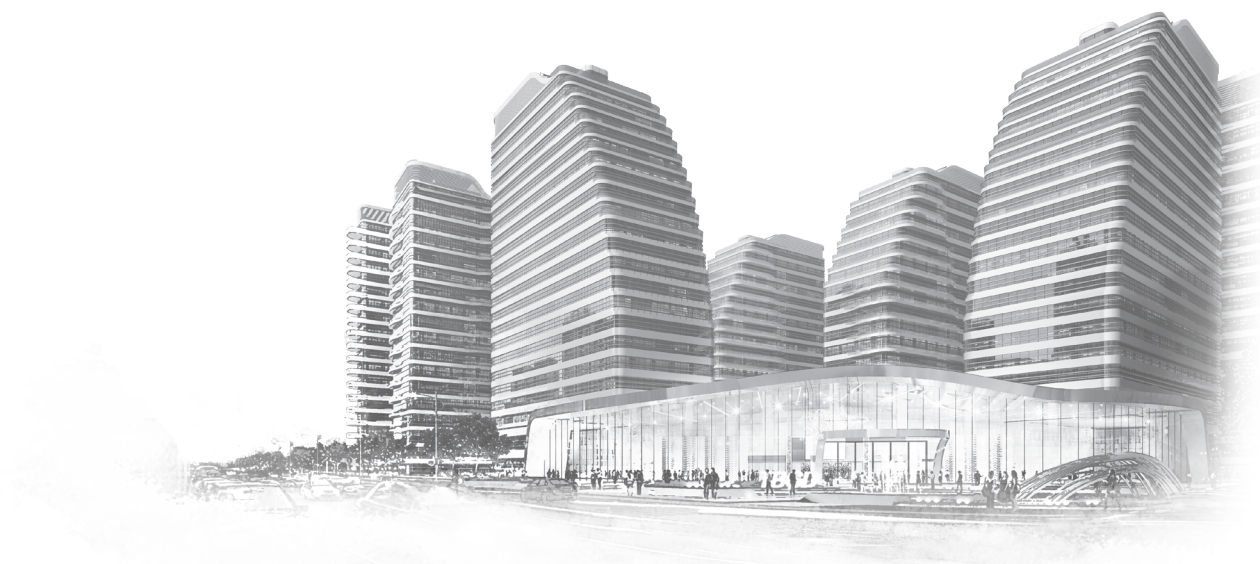
股份代號：01427



2020 中期報告

目錄

	頁次
公司資料	2
財務摘要	4
業務回顧及前景	5
主要物業明細	7
管理層討論與分析	9
企業管治及其他資料	23
中期簡明綜合損益表	28
中期簡明綜合全面收益表	29
中期簡明綜合財務狀況表	30
中期簡明綜合權益變動表	32
中期簡明綜合現金流量表	34
中期簡明綜合財務報表附註	35



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

Ocorian 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
zhongguotianbao@chinatbjt.com

財務摘要

中國天保集團發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2020年6月30日止六個月(「報告期」)的中期報告及未經審核簡明綜合財務資料。

於2020年6月30日，本集團的土地儲備約1,975,000平方米(「平方米」)。報告期內，本集團新增一塊土地位於涿州高新區，土地面積約為58,611平方米，可供建築面積(「建築面積」)約為310,000平方米。

報告期，本集團的收益約為人民幣1,340百萬元，較2019年同期增加約人民幣676百萬元(101.8%)。本集團的房地產開發業務及建築承包業務的收益分別約為人民幣661百萬元及約人民幣679百萬元，較2019年同期分別增加約人民幣321百萬元(94.7%)及約人民幣354百萬元(109.2%)。

報告期，本集團的毛利及毛利率分別約為人民幣298百萬元及22.2%。

報告期，本集團的淨利潤約為人民幣128百萬元，比2019年同期上升約人民幣72百萬元或127.0%。

於2020年6月30日本集團的淨資產負債率約為18.4%(2019年12月31日：31.0%)。

董事會宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股0.05港元(相當於人民幣0.045元)。

業務回顧及前景

2020年上半年回顧

2020年上半年受新冠肺炎疫情影響，宏觀經濟持續承壓。「房子是用來住的、不是用來炒的定位，因城施策，促進房地產市場平穩健康發展」依然是中央政府針對房地產的主要政策基調。根據國家統計局數據顯示，2020年1-6月份，商品房銷售面積69,404萬平方米，同比下降8.4%。商品房銷售額人民幣66,895億元，同比下降5.4%。在新冠肺炎疫情的擾動下，2020年1-2月及3月全國商品房銷售總額分別同比大跌35.9%及14.6%。隨疫情受控後，復工復產加速銷售修復，2020年4月銷售額同比跌幅也顯著收窄至5%，而2020年5、6月銷售同比均錄得正增長，升幅分別約達14%及9%。根據國家統計局數據顯示，全國房地產業土地成交價款在2020年3月開始錄得同比增長。2020年4月錄得約人民幣722億元，同比上升約82.3%，增幅在上半年各月份中最为顯著。

根據國家統計局公佈2020年1-6月固定資產投資數據顯示：2020年1-6月基建固定資產投資同比減少0.1%，降幅環比收窄3.2百分點。中央政府提出發揮中心城市和城市群綜合帶動作用，培育產業、增加就業，在龐大的應用需求和國家政策的支持下，新基建建設受到廣泛關注。2020年上半年，多省份出台基建投資計劃，推出政策、加速推動重大項目開工建設、加快項目審批速度，鼓勵新投資項目落地，總投資額接近人民幣34萬億元。

本集團主要業務包括房地產開發和建築承包兩個業務部分。於報告期，本集團的收益約為人民幣1,340百萬元，較上年同期增加約101.8%；實現歸屬本集團淨利潤約人民幣128百萬元，較上年同期增加約127.0%。

1. 房地產開發業務情況

於報告期間，本集團實現房地產開發業務銷售收入約人民幣661百萬元。報告期末，本集團土地儲備總建築面積（「建築面積」）約為1,975,000平方米（本集團佔土地儲備建築面積全部權益），較截至2019年12月31日約為1,606,000平方米增加22.9%，為未來發展提供了充足的支持。

2. 建築承包業務情況

於報告期間，本集團實現建築承包業務合同收入約人民幣679百萬元，新簽合同額約為人民幣337百萬元，而未完工合同額約為人民幣3,349百萬元，去年同期約為人民幣1,912百萬元，較去年同期增加75%。

截至目前，本集團建築承包業務已進入全國15個省份，並分別於山東省、安徽省及四川省新設辦事處。

2020年下半年展望

展望2020年下半年，中央政府將堅持「房住不炒」的定位，對樓市調控政策仍以「穩」為主，達到穩地價、穩房價、穩預期的全年目標。貨幣政策將維持寬鬆，但對於房地產金融監管依然從嚴；地方政府將繼續因城施策。房地產投資重心將向住房需求具備經濟長期發展支撐的一線以及二、三線大都市圈核心城市聚焦，房企整體銷售增長態勢將在改善性需求持續釋放的帶動下得以延續，產品將持續迭代升級。

目前，我國城鎮化進程邁入中後期階段，城市群作為新型城鎮化主體形態的輪廓更加清晰；伴隨著城市群和中心城市建設，龐大的數字化基礎設施應用需求也更加突顯。一、二線城市的新區建設和特大工業鎮的發展及新基建會為建築業發展帶來新機遇。

2020年下半年，本集團將繼續堅持「建築先行，地產跟上」的拓展策略，充分發揮房地產開發和建築承包協同效應。在地產開發方面，本集團將重點開發環都市圈、衛星城優質土地資源，拓展商業綜合體；在建築承包業務領域，本集團將不斷提升建築類資質等級，發展工程技術和信息技術，建立健全信息系統，抓住基建重點項目，做大做強古建築業務，穩步提升市場份額和建築承包業務收益。

本集團以開發項目高端品質「固」品牌，用建築工程優秀質量「護」品牌，做好建築、開發兩張王牌。同時，以機制和文化為引領，建立高效能的組織人才體系，通過打造「服務+品質」文化體系，促進雙主業協同發展。

主要物業明細

截至2020年6月30日的本集團房地產主要物業明細如下：

項目名稱	已竣工		持作物業投資			在建		持作未來開發		所有者權益
	佔地面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	未出售 可銷售 建築面積 (平方米)	可出租 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售 可銷售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	
一、住宅物業										
涿州										
1. 天馬景苑	45,926.8	200,403.4	195,676.1	2,610.2	-	-	-	-	-	100%
2. 田合鵬華	36,950.1	71,863.7	66,861.2	4,000.4	-	-	-	-	-	100%
3. 天保綠城	33,764.1	105,173.3	78,320.0	20,005.7	-	-	-	-	-	100%
4. 天保凌雲城	26,666.7	89,120.8	60,902.6	12,883.5	-	-	-	-	-	100%
5. 明陽一期	17,593.3	-	-	-	-	48,665.5	45,127.2	41,040.7	-	100%
6. 天保智慧建築科技園項目	58,610.9	-	-	-	-	-	-	-	310,092.7	100%
張家口										
7. 天保新城一期	66,351.8	132,778.0	121,080.0	8,926.8	-	-	-	-	-	100%
8. 天保新城二期	66,340.0	132,035.7	118,368.2	7,545.5	-	-	-	-	-	100%
9. 天保新城三期	92,189.5	241,355.8	211,032.7	78,319.2	-	-	-	-	-	100%
10. 張北中都銀座	8,106.7	-	-	-	-	86,690.5	77,598.0	-	-	100%
11. 張北縣福馨苑棚戶區改造項目	71,057.0	147,871.2	137,701.5	71,554.7	-	-	-	-	-	100%
12. 天保雪絨花都(住宅)	100,368.0	-	-	-	-	190,887.2	134,482.7	56,853.8	-	100%
13. 天保雪絨花都(雙子座)	54,533.0	-	-	-	-	-	-	-	130,000.0	100%
14. 天保鉞悅灣	81,815.0	-	-	-	-	201,630.0	-	-	-	100%
15. 天保湖山大院	145,569.5	-	-	-	-	223,540.0	-	-	167,388.4	100%
16. 天保京北健康城(商業部分)	54,168.9	-	-	-	-	140,863.7	62,179.0	6,323.1	-	100%
17. 張北中都莊園	99,513.0	-	-	-	-	-	-	-	119,415.6	100%
18. 張北海子窪地塊	48,742.0	-	-	-	-	-	-	-	48,742.0	100%

主要物業明細

項目名稱	已竣工					在建		持作 未來開發		所有者 權益
	佔地面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	未出售 可銷售 建築面積 (平方米)	持作 物業投資 可出租 建築面積 (平方米)	在建 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售 可銷售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	
二、投資物業										
涿州										
19. 保鑫國際大廈	17,792.4	50,039.7	44,336.1	-	44,336.1	-	-	-	-	100%
三、其他物業										
張家口										
20. 海子窪酒店	52,237.0	-	-	-	-	-	-	-	57,460.7	100%

管理層討論與分析

業務回顧

下表載列於所示期間本集團按業務分部劃分的收益明細：

分部	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)
房地產開發業務	661,190	49.3	339,625	51.1
建築承包業務	679,144	50.7	324,709	48.9
總計	1,340,334	100.0	664,334	100.0

(i) 房地產開發業務

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

下表載列於所示期間按業務線及收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6月30日止六個月			
		2020年		2019年	
		收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)
房地產開發及銷售	銷售住宅物業	656,191	99.2	334,516	98.5
投資物業租賃及營運	投資物業的租金收入	4,999	0.8	5,109	1.5
總計		661,190	100.0	339,625	100.0

管理層討論與分析

下表載列本集團於所示期間按房地產項目劃分的已確認房地產開發銷售收益、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：

項目名稱	截至6月30日止六個月					
	2020年			2019年		
	已交付 建築面積 平方米	收益總額 人民幣千元 (未經審核)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已交付 建築面積 平方米	收益總額 人民幣千元 (未經審核)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
涿州						
天保綠城	18,480	185,966	10,063	-	-	-
天保凌雲城	-	-	-	42,595	334,516	7,853
張家口						
天保新城二期	115	914	7,948	-	-	-
天保新城三期	40,748	229,680	5,637	-	-	-
福馨苑	57,415	239,631	4,173	-	-	-
總計／整體	116,758	656,191	5,620	42,595	334,516	7,853

截至2020年6月30日，本集團擁有20個項目的多元化組合，其中包括18項住宅物業、一項投資物業及一間酒店。於該等20個項目中，有9個為已竣工項目、6個為在建項目及5個為持作未來開發項目。

土地儲備

下表載列本集團截至2020年6月30日按地理位置劃分的土地儲備建築面積之明細：

地區	已竣工		在建	未來開發	總土地儲備	按地理位置劃 分佔總土地 儲備 百分比 (%)
	未出售可銷售 建築面積 (平方米)	已竣工持作物 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	39,500	44,336	48,666	310,093	442,595	22.4
張家口	166,346	-	843,611	523,007	1,532,964	77.6
總計	205,846	44,336	892,277	833,100	1,975,559	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收取租金收入。於報告期間，本集團來自投資物業經營租賃的租金收入約為人民幣5.0百萬元(2019年6月30日止六個月：約人民幣5.1百萬元)。

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。

酒店投資及營運

海子窪酒店為一個在建項目。於報告期間，海子窪酒店且正處於為該項目獲取必要許可證階段，並未開始營運。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聘用一知名酒店運營商對該酒店進行管理。

(ii) 建築承包業務

本集團的主要收益產生自建築承包業務。報告期，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四川、安徽及浙江省。

下表載列本集團於所示期間按地區劃分的建築承包業務收益明細：

地區	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)
京津冀	431,347	63.5	292,841	90.2
其他	247,797	36.5	31,868	9.8
總計	679,144	100.0	324,709	100.0

管理層討論與分析

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

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

項目類型

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。下表載列於所示期間本集團按項目類型劃分的建築承包業務所得收益明細：

項目類型	2020年		2019年	
	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)	收益 人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比 (%) (未經審核)
樓宇建築	523,778	77.1	171,693	52.9
工業、商業及基礎設施建築	155,366	22.9	153,016	47.1
總計	679,144	100.0	324,709	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、仿古建築新建及古建築修繕項目。本集團的工業及商業建築客戶為多個行業的企業。

管理層討論與分析

未完成合同及新訂合同價值

未完成合同價值

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

下表載列截至報告期末按地理位置劃分的未完成合同中的未完成項目合同價值：

地區	截至6月30日			
	2020年		2019年	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)
京津冀	2,154.2	64.3	1,801.0	94.2
其他	1,195.2	35.7	111.0	5.8
總計	3,349.4	100.0	1,912.0	100.0

下表載列截至報告期末按項目類型劃分的未完成合同中的未完成項目合同價值：

項目類型	截至6月30日			
	2020年		2019年	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)
樓宇建築	2,724.0	81.3	1,509.9	79.0
工業、商業及基礎設施建築	625.4	18.7	402.1	21.0
總計	3,349.4	100.0	1,912.0	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截至2020年6月30日止六個月及截至2019年6月30日止六個月內訂立的合同總值。合同價值是倘本集團按照合同條款履行合同，則本集團預期根據合同條款所得的金額。

下表載列於所示期間本集團按地理位置劃分的新訂合同總值：

地區	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)
京津冀	307.2	91.1	512.2	87.8
其他	29.8	8.9	71.1	12.2
總計	337.0	100.0	583.3	100.0

下表載列於所示期間本集團按項目類型劃分的新合同總值：

項目類型	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同價值 百分比 (%) (未經審核)
樓宇建築	95.1	28.2	367.0	62.9
工業、商業及基礎設施建築	241.9	71.8	216.3	37.1
總計	337.0	100.0	583.3	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2020年6月30日止六個月訂立的新合同價值約為人民幣337.0百萬元。於報告期內，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的未完成合同中的未完成項目價值約為人民幣1,195.2百萬元，由2019年上半年的佔5.8%，上升至本報告期間的35.7%。

管理層討論與分析

財務回顧

1. 收益

本集團的收益主要來自兩個業務分部：(i)房地產開發業務及(ii)建築承包業務。總收益由截至2019年6月30日止六個月約人民幣664百萬增加101.8%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣1,340百萬元。

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2019年6月30日止六個月的42,595平方米增加至截至2020年6月30日止六個月的116,758平方米，以及已確認收益由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣335百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣656百萬元。上述增加乃主要由於天保綠城、天保新城三期及福馨苑於2020年上半年期間完工並交付予買家，其中天保綠城以較高平均售價出售。

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。於2020年6月30日，本集團持有一處商業投資物業保鑫國際大廈，其可出租建築面積為44,336.1平方米。

1.2 建築承包業務

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

本集團的建築承包業務所得收益整體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2019年6月30日止六個月約為人民幣506百萬元增加106.2%至截至2020年6月30日止六個月約為人民幣1,042百萬元，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

本集團的毛利由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣159百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣298百萬元；毛利率由截至2019年6月30日止六個月的23.9%輕微下降至截至2020年6月30日止六個月約22.2%。本集團的毛利主要是來自房地產開發業務，其毛利率於2019年及2020年6月30日止六個月維持約40%，保持平穩。於報告期，天保綠城及天保新城三期竣工及交付予買家，其毛利率達到50.2%。建築承包業務的毛利率保持平穩，維持約5.1%。

4. 銷售及分銷開支

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

本集團的銷售及分銷開支由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣2.9百萬元增加至2020年6月30日止六個月的約人民幣7.1百萬元。主要是房地產項目的銷售及推廣的活動增加。

5. 行政開支

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

本集團的行政開支由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣32百萬元增加11.4%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣36百萬元，主要由於本集團的業務擴張以及員工人數增加以致員工成本上漲。約人民幣36百萬元的行政開支當中，員工成本(包括董事薪酬)為約人民幣18百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣10百萬元)。

6. 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2019年6月30日止六個月的約人民幣10百萬元增加至2020年6月30日止六個月的約人民幣21百萬元，主要由於較大部分籌得貸款產生的利息開支並無於本報告期間資本化至房地產開發項目。

管理層討論與分析

7. 所得稅開支

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

本集團的所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣50百萬元增加73.9%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣88百萬元，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。

8. 報告期間溢利

截至2020年6月30日止六個月，本集團的所得溢利約為人民幣128百萬元，比去年同期的約人民幣57百萬元增加127.0%。

流動資金、財務及資本

本集團過往透過營運產生的現金流量及銀行貸款滿足其流動資金需要。本集團的主要流動資金需要為撥付營運資金及資本開支以及為營運增長及擴張提供資本。本集團預計該等來源將繼續作為其主要流動資金來源，且本集團可能會使用一部分的全球發售所得款項撥付一部分的資本需要。

1. 現金狀況

於2020年6月30日，本集團的存款、現金及現金等價物總額為約人民幣429百萬元(2019年12月31日：約人民幣452百萬元)，分別以人民幣及港元計值，其中截至2020年6月30日，已質押存款約為人民幣220百萬元(2019年12月31日：約人民幣130百萬元)。

2. 未來重大投資計劃及資本資產

除本公司日期為2019年10月30日的招股章程(「招股章程」)所披露者外，本集團並無任何其他重大投資計劃及資本資產。

3. 持有的重大投資

於2020年6月30日，本集團概無持有任何重大投資。

4. 債務及抵押資產

	截至2020年6月30日			截至2019年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日 (未經審核)	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日 (經審核)	人民幣千元
即期						
有抵押銀行貸款	5.66-8.00	2020-2021	320,000	5.66	2020	250,000
有抵押長期銀行借款之即期部分	4.75	2021	50,000	4.75-8.00	2020	369,000
			370,000			619,000
非即期						
有抵押銀行貸款	4.75-9.75	2021-2022	285,000	4.75-9.75	2021-2022	170,000
			655,000			789,000

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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分析為以下各項：		
應償還銀行借款：		
一年內或按要求	370,000	619,000
第二年	285,000	100,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	—	70,000
	655,000	789,000

本集團的計息銀行借款按固定利率計息並均以人民幣列值。

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，於2020年6月30日的賬面值總值分別約為人民幣67百萬元(2019年12月31日：約人民幣68百萬元)、約人民幣84百萬元(2019年12月31日：約人民幣84百萬元)及約人民幣842百萬元(2019年12月31日：約人民幣594百萬元)。

管理層討論與分析

5. 主要財務比率

本集團的淨資產負債率(計息銀行借款總額減現金及銀行結餘以及已質押存款再除以各期末的總權益)截至2020年6月30日約為18.4%(2019年12月31日:31.0%)。本集團的資產負債率(計息銀行借款總額除以各期末的總權益)截至2020年6月30日約為53.5%(2019年12月31日:72.6%)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於2020年6月30日約為1.15倍(2019年12月31日:1.10倍)。

6. 資本承擔

截至2020年6月30日,本集團就資本開支之已訂約但未撥備之承擔付款約為人民幣634百萬元(2019年12月31日:約人民幣230百萬元)。

7. 承擔

經營租賃承擔

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業,經磋商後的期限介乎一至十年。於報告期末,本集團與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃應收款項總額的到期情況如下:

	截至2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	8,075	9,011
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	9,002	7,492
五年以後	2,175	355
	19,252	16,858

或然負債

按揭擔保

截至2020年6月30日,本集團已就集團物業的若干買方分別約人民幣1,518百萬元按揭融資提供擔保(截至2019年6月30日:約人民幣1,251百萬元)。本集團的擔保期從相關抵押貸款授出日期開始,直至向買方發放房地產所有權證時為止,一般於買方取得相關物業後一至兩年內有效。

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

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。該案件由河北省保定市中級人民法院撤銷，並於本報告日期移交河北省涿州市人民法院重審。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。

8. 重大收購及出售事項

本公司的間接全資附屬公司天保房地產集團有限公司(前稱天保房地產開發有限公司)與涿州市自然資源和規劃局於2020年1月6日簽訂國有建設用地使用權出讓合同，該合同有關於一幅位於中國涿州市高新區永濟東路北側、鵬程大街東側，總面積為58,611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名為「天保智慧建築科技園項目」，總規劃建築面積約310,000平方米，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。

除上述者外，於報告期間，本集團概無重大收購及出售附屬公司及資產。

9. 首次公開發售所得款項用途

本公司股份於2019年11月11日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)開始買賣，而本集團籌得首次公開發售(「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。

管理層討論與分析

截至2020年6月30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 (%)	按招股章程 所列者相同的 方式及比例 使用所得款項 (人民幣百萬元)	截至2019年 12月31日 所得款項 累計使用情況 (人民幣百萬元)	截至2020年	
				6月30日 止六個月 所得款項 使用金額 (人民幣百萬元)	截至2020年 6月30日 未動用的 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	63.81	85.41

截至2020年6月30日，本公司尚未動用的所得款項淨額約為人民幣85.41百萬元。截至2020年6月30日止尚未動用的所得款項淨額，本公司擬按招股章程所述方式及比例使用。尚未動用的所得款項淨額預計將於2020年年底前全數使用。

10. 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。

11. 利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行存款及銀行借款。按浮動利率計息之銀行存款及銀行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令本集團面臨公平值利率風險。

其他

1. 僱員及薪酬政策

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

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(i)本集團實際經營狀況；(ii)同行業薪酬水準；(iii)執行董事的職位、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。

於報告期間，本集團的總員工成本(不包括董事、高級行政人員薪酬)約為人民幣11百萬元(2019年同期：約人民幣9百萬元)，包括薪金、工資、津貼以及福利。

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

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

於2020年6月30日，本集團員工總人數為391人(於2019年6月30日：328人)。本集團已按照僱員的職責為僱員建立一個全面的培訓體系，涵蓋專業知識、技術、營運及管理技能、企業文化、內部控制及其他領域。設計該等項目旨在促進僱員的職業生涯發展，從而為本集團人力資源的未來投資。

報告期後事項

本集團自報告期結束後並無任何重大事項。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

本公司致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東（「股東」）權益及提高企業價值與責任承擔。本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為其本身的企業管治守則。

報告期內，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。自本公司於報告期內及直至本報告日期，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。

遵守證券交易的標準守則

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

經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，截至2020年6月30日止六個月彼等各自一直遵守標準守則。

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。截至2020年6月30日止六個月，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。

董事及主要行政人員資料變更

董事資料變更

李煦先生於2020年8月24日獲委任為中國康大食品有限公司（一間分別於聯交所上市（股份代號：834）及於新加坡證券交易所有限公司上市（股份代號：P74）的公司）的獨立非執行董事。

除上文所披露者外，概無根據上市規則第13.51B條須作披露的其他資料。

購股權計劃

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

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

股份獎勵計劃

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

股份獎勵計劃採納以後及截至2020年6月30日止，本公司並無根據股份獎勵計劃授出或同意授出任何獎勵股份。

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2020年6月30日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據香港法例第571章證券及期貨條例(《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／最高行政人員姓名	本集團成員公司／ 相聯法團名稱	身份／權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 股權概約 百分比
李保田先生 ⁽²⁾	本公司	於受控法團權益	594,000,000	73.38%

附註：

(1) 所列全部權益均為好倉。

(2) 李保田先生持有吉祥國際實業有限公司的全部股權。

企業管治及其他資料

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，於截至2020年6月30日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何根據《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2020年6月30日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊所記錄，除董事或本公司最高行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

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

附註：

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

中期股息

董事會宣派截至2020年6月30日止六個月之中期股息每股普通股0.05港元(按匯率1港元兌人民幣0.89279元計算，相當於每股普通股人民幣0.045元)(2019年6月30日止六個月：無)。2020年中期股息將以人民幣宣派並以港元派付，預期將於2020年11月11日派付予於2020年10月29日登記在本公司股東名冊上之股東。

股份暫停過戶

為確定收取截至2020年6月30日止六個月的中期股息之資格，本公司將於2020年10月27日(星期二)至2020年10月29日(星期四)(包含首尾兩日)止期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格收取中期股息，所有填妥之過戶文件連同有關股票須於2020年10月23日(星期五)下午4時30分前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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2020年6月30日止六個月，本集團概無購買、出售或贖回本公司任何於聯交所上市之證券。

足夠公眾持股量

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

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。

企業管治及其他資料

審核委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立審核委員會(「審核委員會」)，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審查及監督財務報告流程及本集團的風險管理及內部控制系統、監察審計流程、為董事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獨立非執行董事(即李煦先生、劉凱湘先生及李清旭先生)。審核委員會主席為李煦先生，彼具備適當會計及有關財務管理專業知識。

於2020年8月25日，審核委員會已審閱本公司截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績、中期報告及未經審核中期簡明綜合財務資料，並確認已遵從所有適用的會計原則、準則及規定及已作出足夠披露。審核委員會亦已討論審計及財務報告事宜。

承董事會命
中國天保集團發展有限公司
董事局主席兼執行董事
李保田

香港，2020年8月25日

中期簡明綜合損益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務			
收益	4	1,340,334	664,334
銷售成本		(1,042,454)	(505,528)
毛利		297,880	158,806
其他收入及收益		15,064	2,736
銷售及分銷開支		(7,126)	(2,869)
行政開支		(35,841)	(32,180)
金融及合同資產減值虧損淨額		(10,911)	(12,918)
投資物業的公平值收益		-	4,400
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損		(20,787)	-
其他開支		(1,204)	(824)
融資成本		(21,261)	(10,256)
持續經營業務所得除稅前溢利	5	215,814	106,895
所得稅開支	6	(87,500)	(50,306)
持續經營業務所得期內溢利		128,314	56,589
已終止經營業務			
已終止經營業務所得期內虧損		-	(62)
期內溢利		128,314	56,527
以下人士應佔：			
母公司擁有人		128,314	56,527
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄			
—就期內溢利		人民幣0.16元	人民幣0.09元
—就持續經營業務所得溢利		人民幣0.16元	人民幣0.09元

中期簡明綜合全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	128,314	56,527
其他全面收入		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	9,848	-
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
所得稅影響	-	(1,750)
期內其他全面收入,扣除稅項	-	5,250
期內全面收入總額	138,162	61,777
以下人士應佔：		
母公司擁有人	138,162	61,777

中期簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	234,124	218,978
投資物業		141,100	141,100
使用權資產		12,034	12,662
其他無形資產		1,687	1,788
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資		143,000	143,000
按公平值計入損益的金融資產		179,382	184,655
遞延稅項資產		76,903	69,136
非流動資產總值		788,230	771,319
流動資產			
存貨		-	16
貿易應收款項	12	380,696	408,999
合同資產		1,548,505	1,221,868
在建物業	10	2,265,044	2,437,886
已竣工持作出售物業	11	705,505	340,122
預付款項、其他應收款項及其他資產		159,882	475,000
可收回稅項		26,414	15,074
已質押存款		220,770	130,417
現金及現金等價物		208,561	321,909
流動資產總值		5,515,377	5,351,291

中期簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項	13	1,894,889	1,701,274
其他應付款項及應計費用		2,064,790	2,194,094
計息銀行借款	14	370,000	619,000
租賃負債		1,028	1,004
應付稅項		462,509	349,489
流動負債總值		4,793,216	4,864,861
流動資產淨值		722,161	486,430
總資產減流動負債		1,510,391	1,257,749
非流動負債			
計息銀行借款	14	285,000	170,000
租賃負債		443	963
非流動負債總值		285,443	170,963
資產淨值		1,224,948	1,086,786
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	15	7,281	7,281
儲備		1,217,667	1,079,505
總權益		1,224,948	1,086,786

王新玲
董事

李亞睿鑫
董事

中期簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

母公司擁有人應佔

	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收入 的金融資產 公平值儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2019年1月1日(經審核)	-	2,701	1,355,000	-	43,643	6,668	270,909	1,678,921
期內溢利	-	-	-	-	-	-	56,527	56,527
期內其他全面收入：								
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
期內全面收入總額		-	-	-	-	5,250	56,527	61,777
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
重組後視作分派	-	12,135	(1,355,000)	-	-	-	-	(1,342,865)
轉至特別儲備	-	-	-	9,928	-	-	(9,928)	-
動用特別儲備	-	-	-	(9,928)	-	-	9,928	-
於2019年6月30日(未經審核)	-	14,836	-	-	43,643	12,375	327,436	398,290

中期簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

	母公司擁有人應佔								
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元	按公平值計入 其他全面收入 的金融資產 公平值儲備 人民幣千元	匯率波動儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2020年1月1日(經審核)	7,281	433,783	-	-	43,643	12,375	1,085	588,619	1,086,786
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	128,314	128,314
換算境外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	9,848	-	9,848
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	9,848	128,314	138,162
轉至特別儲備	-	-	-	12,943	-	-	-	(12,943)	-
動用特別儲備	-	-	-	(12,943)	-	-	-	12,943	-
於2020年6月30日(未經審核)	7,281	433,783	-	-	43,643	12,375	10,933	716,933	1,224,948

中期簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得／(所用)淨現金流量	63,747	(87,928)
投資活動(所用)／所得淨現金流量	(18,346)	1,479,319
融資活動所用淨現金流量	(158,749)	(1,375,819)
現金及現金等價物淨(減少)增加	(113,348)	15,572
期初現金及現金等價物	321,909	101,277
期末現金及現金等價物	208,561	116,849
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	429,331	292,614
減：已質押存款	(220,770)	(175,765)
現金流量表所列現金及現金等價物	208,561	116,849

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

1. 公司及集團資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。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。

截至2020年6月30日止六個月，本集團從事以下的主要活動：

- 建築承包
- 房地產開發及其他

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

2.1 編製基準

截至2020年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需涵蓋之全部資料及披露，故應與本集團截至2019年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

2.2 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用的會計政策一致，惟以下於本期財務資料首次採納的經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義
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
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

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

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

3. 經營分部資料

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

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

管理層會分別監察本集團經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現乃按可呈報分部溢利／虧損(以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。

截至2020年6月30日止六個月	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	房地產開發 及其他 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益(附註4)：			
銷售予外部客戶	679,144	661,190	1,340,334
分部間銷售	138,889	-	138,889
總收益	818,033	661,190	1,479,223
對賬：			
對銷分部間銷售—持續			<u>(138,889)</u>
來自持續經營業務的收益			<u>1,340,334</u>
分部業績	7,356	215,484	222,840
對賬：			
對銷分部間業績—持續			<u>(7,026)</u>
持續經營業務所得除稅前溢利			<u>215,814</u>

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

3. 經營分部資料(續)

截至2019年6月30日止六個月	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	房地產開發 及其他 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益(附註4)：			
銷售予外部客戶	324,709	339,625	664,334
分部間銷售	368,081	–	368,081
總收益	692,790	339,625	1,032,415
對賬：			
對銷分部間銷售－持續			(368,081)
來自持續經營業務的收益			664,334
分部業績	6,531	108,312	114,843
對賬：			
對銷分部間業績－持續			(7,948)
持續經營業務所得除稅前溢利			106,895

下表載列本集團分別於2020年6月30日及2019年12月31日的經營分部資產及負債資料。

於2020年6月30日	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	房地產開發 及其他 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部資產	4,852,076	9,365,718	14,217,794
對賬：			
對銷分部間應收款項			(7,914,187)
總資產			6,303,607
分部負債	3,647,635	6,454,875	10,102,510
對賬：			
對銷分部間應付款項			(5,023,851)
總負債			5,078,659

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

3. 經營分部資料(續)

於2019年12月31日	建築承包 人民幣千元 (經審核)	房地產開發 及其他 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
分部資產	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

4. 收益

收益之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益	1,335,335	659,225
其他來源的收益 租金收入總額	4,999	5,109
	1,340,334	664,334

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

4. 收益 (續)

客戶合同收益

分類收益資料

截至2020年6月30日止六個月

	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	房地產開發 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
商品或服務類型			
建築承包	679,144	–	679,144
房地產開發	–	656,191	656,191
客戶合同總收益	679,144	656,191	1,335,335
地區市場			
中國內地	679,144	656,191	1,335,335
收益確認時間			
於時間點轉移商品	–	656,191	656,191
隨時間轉移服務	679,144	–	679,144
客戶合同總收益	679,144	656,191	1,335,335

截至2019年6月30日止六個月

	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	房地產開發 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
商品或服務類型			
建築承包	324,709	–	324,709
房地產開發	–	334,516	334,516
客戶合同總收益	324,709	334,516	659,225
地區市場			
中國內地	324,709	334,516	659,225
收益確認時間			
於時間點轉移商品	–	334,516	334,516
隨時間轉移服務	324,709	–	324,709
客戶合同總收益	324,709	334,516	659,225

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

4. 收益 (續)

客戶合同收益 (續)

分類收益資料 (續)

下表載列來自客戶合同收益與分部資料所披露金額的對賬：

截至2020年6月30日止六個月

分部	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	房地產開發 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益			
外部客戶	679,144	656,191	1,335,335
分部間銷售	138,889	-	138,889
	818,033	656,191	1,474,224
分部間對銷	(138,889)	-	(138,889)
客戶合同總收益	679,144	656,191	1,335,335

截至2019年6月30日止六個月

分部	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	房地產開發 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益			
外部客戶	324,709	334,516	659,225
分部間銷售	368,081	-	368,081
	692,790	334,516	1,027,306
分部間對銷	(368,081)	-	(368,081)
客戶合同總收益	324,709	334,516	659,225

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

5. 持續經營業務所得除稅前溢利

本集團的持續經營業務所得除稅前溢利於扣除下列各項後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建築承包成本	644,661	307,749
房地產開發及其他成本	397,793	197,779
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員酬金)：		
– 工資、薪金及津貼	15,507	6,771
– 社會保險	1,605	2,472
– 福利及其他開支	780	441
	17,892	9,684
金融及合同資產減值淨額	13,328	12,918

6. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本公司及本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於截至2020年6月30日止六個月現時並無於香港產生任何應課稅溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司於截至2020年6月30日止六個月須根據中國企業所得稅法按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

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

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

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

6. 所得稅(續)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	75,605	48,924
中國土地增值稅	19,496	26,680
遞延所得稅	(7,601)	(25,298)
	87,500	50,306

7. 股息

董事會宣派中期股息每股普通股0.05港元(相當於人民幣0.045元)(截至2019年6月30日止六個月:無),金額為40,472,800港元(相當於約為人民幣36,426,000元)(截至2019年6月30日止六個月:無)。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

本集團於截至2020年6月30日止六個月並無潛在攤薄已發行普通股。每股基本及攤薄盈利乃基於以下項目計算:

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
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	128,314	56,589
來自已終止經營業務	-	(62)
母公司普通權益持有人應佔溢利	128,314	56,527

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

	股數	
	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
股份		
已發行普通股加權平均股數(千股)	809,456	599,999

9. 物業、廠房及設備

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初賬面值	218,978	164,314
添置	17,133	59,749
折舊開支	(1,987)	(5,037)
出售	-	(48)
	234,124	218,978

10. 在建物業

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期／年初賬面值	2,437,886	2,594,931
添置	526,437	812,681
轉撥至已竣工持作出售物業	(699,279)	(969,726)
	2,265,044	2,437,886

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

11. 已竣工持作出售物業

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初／年初賬面值	340,122	54,120
轉撥自在建物業	699,279	969,726
轉撥至銷售成本	(333,896)	(683,724)
	705,505	340,122

12. 貿易應收款項

本集團按發票日期並於扣除虧損撥備前計算的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	285,650	332,995
1年至2年	56,345	65,834
2年至3年	40,681	10,788
超過3年	33,080	23,531
減值撥備	(35,060)	(24,149)
	380,696	408,999

13. 貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	883,939	863,373
6個月至1年	410,726	203,163
1年至2年	150,438	441,787
2年至3年	301,203	132,216
超過3年	148,583	60,735
	1,894,889	1,701,274

貿易應付款項為不計息且一般根據工程進度結算。

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

14. 計息銀行借款

	於2020年6月30日			於2019年12月31日		
	實際利率(%)	到期 (未經審核)	人民幣千元	實際利率(%)	到期 (經審核)	人民幣千元
流動						
銀行貸款-有抵押	5.66-8.00	2020-2021	320,000	5.66	2020	250,000
長期銀行借款之即期部分-有抵押	4.75	2021	50,000	4.75-8.00	2020	369,000
			370,000			619,000
非流動						
銀行貸款-有抵押	4.75-9.75	2021-2022	285,000	4.75-9.75	2021-2022	170,000
			655,000			789,000

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分析為以下各項：		
應償還銀行借款：		
一年內或按要求	370,000	619,000
第二年	285,000	100,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	-	70,000
	655,000	789,000

本集團的借款按固定利率計息並皆以人民幣計值。

- 於2020年6月30日，本集團賬面總值約人民幣84,433,000元(2019年12月31日：人民幣84,433,000元)的投資物業已質押以擔保授予本集團的銀行借款。
- 於2020年6月30日，本集團賬面總值約人民幣842,085,000元(2019年12月31日：人民幣593,895,000元)的若干在建物業已質押以擔保授予本集團的銀行借款。
- 於2020年6月30日，本集團賬面值約人民幣67,299,000元(2019年12月31日：人民幣68,176,000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。

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

15. 股本

股份	於2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2019年 12月31日 千港元 (經審核)
法定： 2,000,000,000股(2019年12月31日：2,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	20,000	20,000
	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足： 809,456,000股(2019年12月31日：809,456,000股) 每股面值0.01港元之普通股	7,281	7,281

16. 或然負債

於2020年6月30日，本集團已就本集團物業的若干買方約人民幣1,518百萬元(2019年6月30日：人民幣1,251百萬元)的按揭融資提供擔保。

本集團的擔保期從相關抵押貸款授出日期開始，直至向買方發放房地產所有權證時為止，一般於買方取得相關物業後一至兩年內有效。

董事認為，擔保的公平值並不重大，且倘付款違約，則相關物業的可變現淨值可涵蓋未清償按揭款項本金連同應計利息及罰金的還款。因此，截至2020年6月30日止六個月，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。該案件由河北省保定市中級人民法院撤銷，並於本報告日期移交河北省涿州市人民法院重審。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。

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

17. 資本承擔

本集團擁有以下資本承擔：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 建築承包	633,790	229,572

18. 關聯方交易

(a) 本集團與關聯方於期內有下列交易：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
向關聯方墊款	-	100,228
關聯方還款	-	1,529,568
關聯方墊款	-	110,261
償還來自關聯方的墊款	-	107,344
自公司購買材料(本公司一名董事為該等公司 控股股東)	-	1,662
向關聯方支付物業管理費	475	977
其他租金收入	750	750

(b) 其他關聯方交易

於2020年6月30日，本公司一名董事向本集團計息銀行借款人民幣50,000,000元(2019年12月31日：人民幣50,000,000元)提供擔保。

截至2019年6月30日止六個月，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。

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

18. 關聯方交易 (續)

(c) 與關聯方的未償付結餘

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預付款項、其他應收款項及其他資產： 向其他關聯方墊款	3,800	3,049
其他應付款項及應計費用： 應付關聯方款項	2,850	2,375

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。

(d) 高級管理人員的薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	6,674	364
退休金計劃供款	48	89
向高級管理人員支付的薪酬總額	6,722	453

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

19. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，本集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融資產				
指定為按公平值計入其他全面收 入的股權投資	143,000	143,000	143,000	143,000
按公平值計入損益的金融資產	179,382	184,655	179,382	184,655
	322,382	327,655	322,382	327,655

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

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

19. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

按公平值計入損益的金融資產指上市股權投資，其公平值以市場報價為基礎。

於2020年6月30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已使用市場估值法根據可觀察市場價格或費率並不支持之假設進行估算。估值需要董事根據行業、規模、槓桿及策略確定可資比較上市公司(同業)，並為識別到之各可資比較公司計算適當之價格倍數，例如企業價值對息稅折舊及攤銷前利潤(「EV/EBITDA」)倍數及市盈率(「P/E」)倍數。通過將可資比較公司之企業價值除以收益計量來計算倍數。然後根據公司特定之事實及情況，考慮諸如流動性及可資比較公司之間規模差異等因素對交易倍數進行貼現。貼現倍數適用於非上市股權投資之相應盈利指標以計量公平值。董事認為，該估值法產生之估計公平值(記錄於綜合財務狀況表中)以及公平值之相關變動(記錄於其他全面收入中)屬合理水平，且為報告期末之最適當值。

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。

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2020年6月30日及2019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。

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

19. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級

下表說明本集團金融工具的公平值計量層級：

	於2020年6月30日使用以下級別的公平值計量			
	於活躍市場的報價(第一級) 人民幣千元 (未經審核)	重大可觀察輸入數據(第二級) 人民幣千元 (未經審核)	重大不可觀察輸入數據(第三級) 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
經常性公平值計量： 指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資	-	-	143,000	143,000
按公平值計入損益的金融資產	179,382	-	-	179,382

	於2019年12月31日使用以下級別的公平值計量			
	於活躍市場的報價(第一級) 人民幣千元 (經審核)	重大可觀察輸入數據(第二級) 人民幣千元 (經審核)	重大不可觀察輸入數據(第三級) 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
經常性公平值計量： 指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資	-	-	143,000	143,000
按公平值計入損益的金融資產	184,655	-	-	184,655

中期簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

19. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

截至2020年6月30日止六個月，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(截至2019年6月30日止六個月：零)。

分類至公平值層級第三級之公平值計量對賬：

指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資

	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	143,000	136,391
於其他全面收入確認的總收益	-	7,000
出售	-	(391)
於6月30日	143,000	143,000

20. 財務報表之批准

中期簡明綜合財務報表已於2020年8月25日獲董事會批准及授權刊發。