

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## CHINA TIANBAO GROUP DEVELOPMENT COMPANY LIMITED 中國天保集團發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1427)

### 截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

#### 財務摘要

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收益			
— 建築承包業務		<b>706,952</b>	732,219
— 房地產開發及其他業務		<b>114,299</b>	212,044
毛利		<b>35,050</b>	90,326
基本(虧損)/溢利	1	<b>(27,784)</b>	25,787
公佈(虧損)/溢利	2	<b>(28,848)</b>	3,100
		人民幣元	人民幣元
每股(虧損)/溢利		<b>(0.036)</b>	0.004

#### 附註：

- 基本(虧損)/溢利是公佈(虧損)/溢利扣除投資物業的公平值虧損、按公平值計入損益的金融資產公平值收益/(虧損)及按公平值計入損益的金融資產的可變現虧損，未按國際財務報告準則編製。
- 公佈(虧損)/溢利按國際財務報告準則編製。

#### 中期股息

董事局已決議不建議派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

## 中期業績

中國天保集團發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製截至2024年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核中期簡明綜合業績連同截至2023年6月30日止六個月(「2023年同期」)的比較數字如下：

### 中期簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	821,251	944,263
銷售成本		<u>(786,201)</u>	<u>(853,937)</u>
毛利		35,050	90,326
其他收入及收益		9,414	(8,219)
銷售及分銷開支		(3)	(149)
行政開支		(30,144)	(27,769)
投資物業的公平值虧損		-	(3,000)
按公平值計入損益的金融資產公平值 收益/(虧損)		1,376	(9,484)
其他開支		(2,363)	(651)
融資成本		<u>(37,968)</u>	<u>(29,398)</u>
除稅前(虧損)/溢利	5	(24,638)	11,656
所得稅開支	6	<u>(4,210)</u>	<u>(8,556)</u>
期內(虧損)/溢利		<u><u>(28,848)</u></u>	<u><u>3,100</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<u><u>(28,848)</u></u>	<u><u>3,100</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/ 溢利	8		
基本及攤薄(人民幣元)			
—就期內(虧損)/溢利		<u><u>(0.036)</u></u>	<u><u>0.004</u></u>

**中期簡明綜合全面收益表**  
截至2024年6月30日止六個月

	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	<u>(28,848)</u>	<u>3,100</u>
其他全面收入		
於其後期間可能會重新分類至損益之其他全面收入：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(217)</u>	<u>219</u>
於其後期間可能會重新分類至損益之其他全面收入淨額	<u>(217)</u>	<u>219</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之其他全面收入：		
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資：		
公平值變動	<u>-</u>	<u>(3,228)</u>
期內其他全面收入，扣除稅項	<u>(217)</u>	<u>(3,009)</u>
期內全面收入總額	<u>(29,065)</u>	<u>91</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>(29,065)</u>	<u>91</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

		2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	1,246,980	1,236,389
投資物業		239,700	239,700
使用權資產		9,908	10,659
其他無形資產		529	497
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資		133,140	134,400
按公平值計入損益的金融資產		14,959	17,426
遞延稅項資產		71,178	71,850
		<u>1,716,394</u>	<u>1,710,921</u>
<b>非流動資產總值</b>			
<b>流動資產</b>			
存貨		51	51
貿易應收款項	12	326,662	403,508
合同資產		1,553,766	1,296,394
在建物業	10	931,135	898,741
已竣工持作出售物業	11	947,024	1,045,934
預付款項、其他應收款項及其他資產		316,434	240,620
可收回稅項		34,956	36,456
已質押存款		121,065	248,580
現金及現金等價物		361,546	187,924
		<u>4,592,639</u>	<u>4,358,208</u>
<b>流動資產總值</b>			

## 中期簡明綜合財務狀況表(續)

於2024年6月30日

		2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	1,530,232	1,828,066
其他應付款項及應計費用		1,689,857	1,778,726
計息銀行及其他借款	14	894,288	540,562
租賃負債		734	806
應付稅項		675,403	375,071
		<u>4,790,514</u>	<u>4,523,231</u>
流動負債總值			
		<u>4,790,514</u>	<u>4,523,231</u>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(197,875)</b>	<b>(165,023)</b>
		<u>1,518,519</u>	<u>1,545,898</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>1,518,519</u>	<u>1,545,898</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款	14	507,000	505,000
遞延稅項負債		26,446	26,446
租賃負債		167	481
		<u>533,613</u>	<u>531,927</u>
非流動負債總值			
		<u>533,613</u>	<u>531,927</u>
資產淨值		<u>984,906</u>	<u>1,013,971</u>
		<u>984,906</u>	<u>1,013,971</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本	15	7,281	7,281
儲備		977,625	1,006,690
		<u>984,906</u>	<u>1,013,971</u>
總權益		<u>984,906</u>	<u>1,013,971</u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 1. 公司及集團資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為 Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

截至2024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2024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2023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2023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，惟於本期財務資料首次採納以下經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

國際財務報告準則第16號的修訂	售後回租中的租賃負債
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動（「2020年的修訂」）
國際會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債（「2022年的修訂」）
國際會計準則第7號及	供應商融資安排
國際財務報告準則第7號的修訂	

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。

### 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：

- 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
- 房地產開發及其他—該分部從事房地產銷售並提供與房地產有關的服務。

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

	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)
截至2024年6月30日止六個月			
分部收益(附註4)：			
銷售予外部客戶	706,952	114,299	821,251
分部間銷售	56,301	-	56,301
總收益	763,253	114,299	877,552
對賬：			
對銷分部間銷售			(56,301)
收益			821,251
分部業績	10,603	(37,929)	(27,326)
對賬：			
對銷分部間業績			2,688
除稅前虧損			(24,638)
於2024年6月30日			
分部資產			
對賬：			
對銷分部間應收款項			(9,721,837)
總資產			6,309,033
分部負債	3,894,959	7,574,703	11,469,662
對賬：			
對銷分部間應付款項			(6,145,535)
總負債			5,324,127

	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)
<b>截至2023年6月30日止六個月</b>			
<b>分部收益(附註4)：</b>			
銷售予外部客戶	732,219	212,044	944,263
分部間銷售	42,041	—	42,041
總收益	774,260	212,044	986,304
<b>對賬：</b>			
對銷分部間銷售			(42,041)
收益			944,263
<b>分部業績</b>			
對賬：			
對銷分部間業績			9,393
除稅前溢利			11,656
<b>於2023年12月31日</b>			
<b>分部資產</b>			
對賬：			
對銷分部間應收款項			(9,753,974)
總資產			6,069,129
<b>分部負債</b>			
對賬：			
對銷分部間應付款項			(6,288,667)
總負債			5,055,158



#### 4. 收益

收益之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024	2023
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合同收益	815,063	936,043
其他來源的收益		
來自經營租賃的租金收入總額：		
其他租賃付款(包括固定付款)	6,188	8,220
	<u>821,251</u>	<u>944,263</u>

客戶合同收益

分類收益資料

截至2024年6月30日止六個月

	建築承包	房地產開發 及其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
商品或服務類型			
建築承包	706,952	-	706,952
房地產開發	-	108,111	108,111
	<u>706,952</u>	<u>108,111</u>	<u>815,063</u>
客戶合同總收益	<u>706,952</u>	<u>108,111</u>	<u>815,063</u>
地區市場			
中國內地	<u>706,952</u>	<u>108,111</u>	<u>815,063</u>
收益確認時間			
於時間點轉移商品	-	108,111	108,111
隨時間轉移服務	706,952	-	706,952
	<u>706,952</u>	<u>108,111</u>	<u>815,063</u>
客戶合同總收益	<u>706,952</u>	<u>108,111</u>	<u>815,063</u>

截至2023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)
<b>商品或服務類型</b>			
建築承包	732,219	–	732,219
房地產開發	–	203,824	203,824
客戶合同總收益	<u>732,219</u>	<u>203,824</u>	<u>936,043</u>
<b>地區市場</b>			
中國內地	<u>732,219</u>	<u>203,824</u>	<u>936,043</u>
<b>收益確認時間</b>			
於時間點轉移商品	–	203,824	203,824
隨時間轉移服務	<u>732,219</u>	<u>–</u>	<u>732,219</u>
客戶合同總收益	<u>732,219</u>	<u>203,824</u>	<u>936,043</u>

截至2024年6月30日止六個月

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：

分部	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)
<b>客戶合同收益</b>			
外部客戶	706,952	108,111	815,063
分部間銷售	<u>56,301</u>	<u>–</u>	<u>56,301</u>
分部間對銷	<u>763,253</u> <u>(56,301)</u>	<u>108,111</u> <u>–</u>	<u>871,364</u> <u>(56,301)</u>
客戶合同總收益	<u>706,952</u>	<u>108,111</u>	<u>815,063</u>

分部	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)
客戶合同收益			
外部客戶	732,219	203,824	936,043
分部間銷售	42,041	–	42,041
	774,260	203,824	978,084
分部間對銷	(42,041)	–	(42,041)
客戶合同總收益	<u>732,219</u>	<u>203,824</u>	<u>936,043</u>

## 5. 除稅前(虧損)/溢利

本集團的除稅前(虧損)/溢利於扣除下列各項後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2024 人民幣千元 (未經審核)	2023 人民幣千元 (未經審核)
建築承包成本	664,471	683,396
房地產開發及其他成本	121,730	170,541
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	10,638	6,989
– 社會保險	2,454	3,314
– 福利及其他開支	–	66
	<u>13,092</u>	<u>10,369</u>

## 6. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本公司及本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於截至2024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2024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。

	截至6月30日止六個月	
	2024 人民幣千元 (未經審核)	2023 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	1,133	2,550
中國土地增值稅	2,405	4,463
遞延所得稅	672	1,543
	<u>4,210</u>	<u>8,556</u>

## 7. 股息

董事局已決議不建議派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息(2023年同期：無)。

## 8. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/溢利

本集團於截至2024年及2023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(虧損)/溢利乃基於以下項目計算：

	截至6月30日止六個月	
	2024 人民幣千元 (未經審核)	2023 人民幣千元 (未經審核)
<b>(虧損)/溢利</b>		
用於計算每股基本(虧損)/溢利的母公司普通權益持有人應佔(虧損)/溢利：		
母公司普通權益持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(28,848)</u>	<u>3,100</u>

	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2024 (未經審核)	2023 (未經審核)
<b>股份</b>		
已發行普通股加權平均股數(千股)	<u>809,456</u>	<u>809,456</u>

## 9. 物業、廠房及設備

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初/年初賬面值	1,236,389	220,244
添置	14,250	1,697
出售	(882)	(409)
折舊開支	(2,777)	(6,211)
轉撥自在建物業	-	1,021,068
	<u>1,246,980</u>	<u>1,236,389</u>

## 10. 在建物業

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初/年初賬面值	898,741	2,314,414
添置	32,394	312,267
轉撥至在建工程	-	(1,021,068)
轉撥至已竣工持作出售物業	-	(706,872)
	<u>931,135</u>	<u>898,741</u>

## 11. 已竣工持作出售物業

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初/年初賬面值	1,045,934	822,253
轉撥自在建物業	-	706,872
轉撥至銷售成本	(98,910)	(483,191)
	<u>947,024</u>	<u>1,045,934</u>

## 12. 貿易應收款項

本集團按發票日期及扣除虧損撥備計算之貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	211,906	268,147
1年至2年	51,975	56,324
2年至3年	32,105	56,145
超過3年	30,676	22,892
	<u>326,662</u>	<u>403,508</u>

貿易應收款項主要指建築承包的應收款項。合同工程應收款項的付款條款於有關合同中訂明。本集團與其客戶的貿易條款主要為信貸。本集團給予的信貸期為三至六個月，應收質保金除外。

## 13. 貿易應付款項

本集團基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	329,711	600,981
6個月至1年	80,129	234,926
1年至2年	275,781	323,458
2年至3年	358,234	88,369
超過3年	486,377	580,332
	<u>1,530,232</u>	<u>1,828,066</u>

貿易應付款項為不計息且一般根據工程進度結算。

## 14. 計息銀行及其他借款

	於2024年6月30日			於2023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
<b>即期</b>						
其他貸款						
- 有抵押	12.0	逾期	246,694	12.0	逾期	274,390
- 無抵押	12.0	逾期	35,594	12.0	逾期	35,172
長期銀行借款之即期部分						
- 有抵押	5.25-8.70	2024-2025	612,000	5.25-6.65	2024	231,000
			894,288			540,562
<b>非即期</b>						
銀行借款-有抵押	3.35-6.65	2026-2041	507,000	5.25-8.70	2025-2026	505,000
			<u>1,401,288</u>			<u>1,045,562</u>

於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
------------------------------------	------------------------------------

分析為以下各項：

應償還銀行及其他借款：

一年內或按要求	894,288	540,562
第二年	74,000	503,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	38,000	2,000
超過五年	395,000	-
	<u>1,401,288</u>	<u>1,045,562</u>

本集團的銀行及其他借款以人民幣及美元計值。

本集團的計息銀行及其他借款由各資產作抵押，賬面值總值如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	239,700	239,700
在建物業	281,126	135,981
物業、廠房及設備	1,254,448	486,805
使用權資產	7,777	7,891
	<u>2,083,051</u>	<u>860,377</u>

## 15. 股本

股份	於2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2023年 12月31日 千港元 (經審核)
法定：		
2,000,000,000股 (2023年12月31日：2,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足：		
809,456,000股(2023年12月31日：809,456,000股) 每股面值0.01港元之普通股	<u>7,281</u>	<u>7,281</u>

## 16. 或然負債

於2024年6月30日，本集團已就本集團物業的若干買方約人民幣1,738.0百萬元(未經審核)(於2023年12月31日(經審核)：人民幣1,789.4百萬元)的按揭融資提供擔保。

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

董事認為，擔保的公平值並不重大，且倘付款違約，則相關物業的可變現淨值可涵蓋未清償按揭款項本金連同應計利息及罰金的還款。因此，截至2024年6月30日止六個月，並未於財務報表中就擔保作出撥備。

## 17. 承擔

本集團擁有以下資本承擔：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 建築承包	<u>225,553</u>	<u>261,912</u>



## 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	
	2024 人民幣千元 (未經審核)	2023 人民幣千元 (未經審核)
其他借款的利息開支	2,126	2,077
自公司購買原材料 (本公司一名董事為該等公司控股股東)	784	180
償還來自關聯方的墊款	-	30,000
向關聯方支付物業管理費	903	941
其他租金收入	850	850
其他利息收入	1,076	1,092

(b) 與關聯方的未償付結餘

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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：	
向最終控股公司墊款(註1)	1,640	1,784
向關聯方墊款(註2)	5,574	5,574
	<u>7,214</u>	<u>7,358</u>
其他應付款項及應計費用：		
應付其他關聯方款項(註2)	7,786	7,786
	<u>7,786</u>	<u>7,786</u>
計息其他借款		
來自最終控股公司的貸款(註3)	35,594	35,172
	<u>35,594</u>	<u>35,172</u>

註：

1. 此結餘為無抵押、按年12%計息(2023年12月31日：按年12%計息)、須按要求償還及非貿易。
2. 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。
3. 此結餘為無抵押、按年12%計息(2023年12月31日：按年12%計息)、一年內到期及非貿易。按上市規則第14A.90條，此筆貸款全面豁免有關公告、通函及獨立股東批准的要求。

(c) 高級管理人員的薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2024	2023
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
短期僱員福利	4,390	4,429
退休金計劃供款	47	59
	<hr/>	<hr/>
向高級管理人員支付的薪酬總額	<b>4,437</b>	<b>4,488</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**19. 財務報表之批准**

中期簡明綜合財務報表已於2024年8月21日獲董事局批准及授權刊發。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團為一家位於中國河北省涿州市的建築公司及房地產開發商。本集團經營範圍覆蓋建設工程、規劃設計、房地產開發、物業銷售、投資及營運等多產業領域。

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

報告期，本集團的收益約為人民幣821百萬元，較截至2023年同期減少約人民幣123百萬元(13.0%)。本集團的建築承包業務的收益約為人民幣707百萬元，較2023年同期減少約人民幣25百萬元(3.5%)。本集團的房地產開發業務的收益約為人民幣114百萬元，較2023年同期減少約人民幣98百萬元(46.1%)。

本集團的毛利及毛利率於報告期分別約為人民幣35百萬元及4.3%。

本集團的報告期內基本虧損約為人民幣28百萬元，2023年同期基本溢利約人民幣26百萬元。

於2024年6月30日本集團的淨資本負債比率約為93.3%(於2023年12月31日：60.1%)。

董事局已決議不建議派付報告期間的任何中期股息。

基本(虧損)/溢利及公佈(虧損)/溢利對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024	2023
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
公佈(虧損)/溢利	(28,848)	3,100
投資物業的公平值虧損	-	3,000
按公平值計入損益的金融資產公平值(收益)/虧損	(1,376)	9,484
按公平值計入損益的金融資產的可變現虧損	2,439	10,203
	<u>(27,785)</u>	<u>25,787</u>
基本(虧損)/溢利	<u>(27,785)</u>	<u>25,787</u>

## 2024年上半年回顧

2024年上半年，國民經濟運行總體平穩，穩中有進，生產穩定增長，需求持續恢復，物價總體穩定，居民收入繼續增加，新動能加快成長，高質量發展取得進展。但是當前外部環境錯綜複雜，國內有效需求依然不足，經濟回升向好基礎仍需鞏固。

### 建築行業

2024年上半年，本公司所在的建築業固定資產投資穩定增長，建設規模逐步減緩，重大項目(重大水利工程、重大交通基礎設施)帶動作用凸顯。國家統計局數據顯示：2024年上半年建築業總產值人民幣138,312億元，同比增長4.8%；全國建築業房屋建築施工面積110.4億平方米「平方米」，同比下降6.2%。

### 房地產行業

2024年上半年，房地產在持續調整中出現積極信號。保障性住房建設、「平急兩用」公共基礎設施建設、城中村改造等「三大工程」積極推進，有利於構建房地產市場發展新模式，房地產市場仍處於調整轉型過程中。國家統計局數據顯示：2024年上半年，全國房地產開發投資人民幣52,529億元，同比下降10.1%；新建商品房銷售面積47,916萬平方米，同比下降19.0%；商品房銷售額人民幣47,133億元，下降25.0%，其中住宅銷售額下降26.9%。

### 康養行業

2024年國務院辦公廳發佈的1號文中，明確將老年用品、智慧健康養老、康復輔助器具、抗衰老、養老金融、老年旅遊、適老化改造列為銀髮經濟潛力產業，這是國家層面首份以銀髮經濟命名的政策文件，預示著銀髮經濟發展的開端。目前，中國銀髮經濟規模約7萬億元人民幣，佔GDP的比重約為6%；預計到2035年，銀髮經濟規模將增至30萬億元人民幣，佔GDP的比重達到10%。

2024年上半年，本集團京北健康城項目全面復工復產，圍繞加快建設週期、搭建運營團隊、強化服務質量等全力推進項目建設，擬於今年10月「重陽節」順利開園運營，致力於建設成為超大型醫康養綜合體。

## 2024下半年展望

2024年中國經濟將以上半年市場回暖和轉型升級的向好態勢為基礎，以政策發力推動經濟景氣回暖。展望下半年，擴內需信號已釋放，消費或將復甦。「兩重」項目加快下達、建設提速也將有力帶動投資增長，基建投資增速有望回升，房地產開發投資降幅將會小幅收窄。

### 建築行業

在「穩增長」政策調控下，疊加專項債券方面的資金支持力度增強，基建投資潛力或將得到逐步釋放，基礎設施建設投資有望保持一定增長；在化解地方政府債務壓力背景下，部分重點省份政府基建投資或將受限，建築業增長面臨較大壓力。長期來看，在經濟增長承壓的背景下，建築業競爭更加激烈，建築行業集中度將進一步提升，行業或將長期保持中低速溫和增長態勢。

### 房地產行業

隨著各項舉措積極顯效以及高基數效應的明顯減弱，下半年新房銷售規模下行態勢有望進一步放緩，核心城市市場活躍度或將有所修復。但由於居民收入預期、房價下跌預期尚未明顯改善，全國房地產市場仍面臨調整壓力，新房市場或將處於築底階段。

### 康養行業

當前，康養市場需求龐大，前景廣闊，但高質量供給不足，產業發展機遇與挑戰並存。隨著「健康中國」戰略走向縱深、老齡化社會加速到來，傳統的養老模式已不再適應現代化社會發展的需要，新型的智慧養老將成為未來養老體系的重要支柱。

## 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			
	2024		2023	
	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)
建築承包業務	706,952	86.1	732,219	77.5
房地產開發業務	114,299	13.9	212,044	22.5
總計	<u>821,251</u>	<u>100.0</u>	<u>944,263</u>	<u>100.0</u>

### (i) 建築承包業務

本集團自1998年起一直從事建築承包業務，作為樓宇、工業、商業及基礎設施建築項目的總承建商，本集團的大部份收益產生自建築承包業務。報告期間，本集團主要自京津冀地區(主要位於河北省及北京)的建築項目產生大部分建築承包收益。本集團於其他地理位置的建築項目主要位於內蒙古、安徽省及山東省。

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			
	2024		2023	
	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	461,419	65.3	482,226	65.9
其他	245,533	34.7	249,993	34.1
總計	<u>706,952</u>	<u>100.0</u>	<u>732,219</u>	<u>100.0</u>

於本報告期間，本集團承接大多數該等建築項目時均以總承建商身份行事。作為總承建商，本集團會開展建築項目的所有重大方面，包括樓宇建築、地基工程、幕牆建設、建築裝飾及防火項目。本集團亦須負責委聘分包商為建築項目提供建築服務及勞動力、與工程各方協調合作、提供主要設備及機械、採購原材料及確保建築工程按時完成。本集團相信，作為總承建商承接建築項目即表明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，並能對本集團的服務產生溢價。

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

### 項目類型

下表載列於所示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	截至6月30日止六個月			
	2024		2023	
	收益 人民幣千元 (未經審核)	估總收益 百分比 (%) (未經審核)	收益 人民幣千元 (未經審核)	估總收益 百分比 (%) (未經審核)
樓宇建築	282,572	40.0	318,836	43.5
工業、商業及 基礎設施建築	424,380	60.0	413,383	56.5
總計	<u>706,952</u>	<u>100.0</u>	<u>732,219</u>	<u>100.0</u>

本集團為市政及公共基礎設施項目提供建築承包服務。本集團的基礎設施建築項目主要包括城市道路、橋樑、水供應及處理設施、城市管線、城市廣場及街道照明。本集團的基礎設施建築客戶主要為當地政府實體。

本集團亦不斷承接工業及商業建築承包項目，主要包括鋼結構、園藝、樓宇、工業建築、仿古建築新建及古建築修繕項目。本集團的工業及商業建築客戶為多個行業的企業。

本集團亦為樓宇建築項目提供樓宇建設工程及相應的樓宇服務。樓宇建築客戶主要為房地產開發商及地方政府實體。

以下是本集團於報告期間較大規模的建築承包項目簡介：

#### *天津大學衛津路校區學院博物館項目施工*

項目位於天津大學院內，北臨天津大學游泳館，東臨太雷路，南臨第八教學樓，西臨花堤道。合同額約人民幣146百萬元。項目內容為對4棟文物建築進行保護性修繕、對馮驥才文學藝術研究院進行改建及室外相關工程，總建築面積（「**建築面積**」）12,244平方米。

#### *重慶市渝北區第二人民醫院*

項目位於重慶市渝北區龍溪街道武陵路。合同額約為人民幣180百萬元。項目內容為興建一所醫院。總用地面積約10.25畝，總建築面積約45,000平方米，主要建設內容為急診部、門診部、醫技部、住院部、社會停車場等，配置床位300張、車位356個等。

#### *河北石油職業技術大學石化新能源技術應用實訓基地建設項目工程*

項目位於河北石油職業技術大學院內。合同額約為人民幣135百萬元。項目內容為新建石化新能源技術應用實訓基地一棟，總建築面積26,900平方米，包括新能源汽車技術實訓中心、綠色氫能實驗中心等。

#### *河北工業職業技術大學智慧製造產教融合實訓基地建設工程*

項目位於石家莊紅旗大街河北工業職業技術大學院內。合同額約為人民幣82百萬元。項目內容為新建智慧製造產教融合實訓基地一座，總建築面積14,197平方米。



## 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			
	2024		2023	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)
京津冀	3,233.3	39.7	3,223.6	37.7
其他	4,919.1	60.3	5,328.9	62.3
總計	<u>8,152.4</u>	<u>100.0</u>	<u>8,552.5</u>	<u>100.0</u>

下表載列截至報告期末按項目類型劃分的未完成合同中的未完成項目合同價值：

項目類型	截至6月30日			
	2024		2023	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)
樓宇建築	2,365.4	29.0	2,769.6	32.4
工業、商業及 基礎設施建築	5,787.0	71.0	5,782.9	67.6
總計	<u>8,152.4</u>	<u>100.0</u>	<u>8,552.5</u>	<u>100.0</u>

## 新訂合同價值

新訂合同價值指本集團於報告期及於2023年同期內訂立的合同總值。合同價值是倘本集團按照合同條款履行合同，則本集團預期根據合同條款所得的金額。

下表載列於所示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			
	2024		2023	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)
京津冀	504.3	43.0	419.6	44.2
其他	668.1	57.0	529.7	55.8
總計	<u>1,172.4</u>	<u>100.0</u>	<u>949.3</u>	<u>100.0</u>

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			
	2024		2023	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	佔合同總值 百分比 (%) (未經審核)
樓宇建築	6.5	0.6	110.0	11.6
工業、商業及 基礎設施建築	1,165.9	99.4	839.3	88.4
總計	<u>1,172.4</u>	<u>100.0</u>	<u>949.3</u>	<u>100.0</u>

於2017年獲授特級資質後，本集團一直參與全國範圍內複雜程度及回報均較高的大規模樓宇建築項目，而本集團於報告期訂立的新合同價值約為人民幣1,172.4百萬元。新簽合同的地區，由集中於京津冀地區，擴至重慶市及江西省。

於報告期間，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4,919.1百萬元，佔未完成合同總額約60.3%。

## (ii) 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益性質劃分的來自房地產開發業務的收益明細：

		截至6月30日止六個月			
		2024		2023	
業務線	收益性質	收益	佔總收益	收益	佔總收益
		人民幣千元 (未經審核)	百分比 (%) (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	百分比 (%) (未經審核)
房地產開發銷售	住宅物業銷售	108,111	94.6	203,824	96.1
商業物業投資及 營運	租金收入	6,188	5.4	8,220	3.9
總計		<u>114,299</u>	<u>100.0</u>	<u>212,044</u>	<u>100.0</u>

本集團的土地儲備主要位於發展潛力較大的涿州及張家口。以下是本集團的項目的簡介：

### 涿州地區項目

#### 天保綠城

項目位於涿州冠雲路北側、徐一村西側，總佔地面積33,764.1平方米。項目交通便利，連接京石高鐵及京港澳高速。項目建築面積約105,000平方米，包括高層住宅、商業物業及停車場。截至2024年6月30日止，天保綠城已推出874套，其中833套已售出。

### 天保馨悅灣(又名明陽一期)

項目位於涿州碼頭鎮北西郭村，週邊交通便利，可透過京港澳高速、京石高鐵到達項目區域。項目佔地面積約17,593.3平方米，建築面積約48,000平方米，包括高層住宅，合共480套；截至2024年6月30日止，1#及3#樓已合共售出436套，已自2020年開始陸續交付買家。2#樓建築面積為7,243.0平方米，為高層住宅，共計56套。2#樓處於施工階段，計劃於2025年交付使用。

### 天保智慧建築科技園

項目位於涿州永濟東路與鵬程大街交叉口，佔地面積58,610.9平方米，建築面積約310,000平方米。涿州市高鐵站距離項目約6公里，北京大興國際機場直線距離項目約17公里，北京大興國際機場涿州城市航站樓距離項目約1公里。本項目是集商務辦公、企業總部辦公、商業、微影吧、餐飲、會議於一體的高端綜合體。項目整體房源約4,100套，現處於主體施工階段。截至2024年6月30日止，本項目已推出934套，售出440套。

### 保鑫國際大廈

項目位於河北省涿州市開發區冠雲東路33號，總佔地面積17,792.4平方米，總建築面積約50,039.7平方米。保鑫國際大廈是集辦公、商務等功能於一體的綜合性商務建築。項目建成後屢次獲獎；2017年獲得建築業「魯班獎」，2019年獲得房地產業「廣廈獎」。保鑫國際大廈為本集團帶來穩定的租金收入。

### 張家口地區項目

#### 天保新城

項目位於張北縣核心區域，張北縣中都大街與興和路交匯處。該項目佔地面積約230,000平方米，總建築面積約600,000平方米。分為三期進行開發建設，以高層、小高層建築為主，由住宅樓46棟、小區會所、幼兒園、中都銀座大型商業綜合體構成。截至2024年6月30日止，天保新城住宅基本售罄，剩餘部份臨街商業鋪在售。

### 天保新城—張北中都銀座

項目位於天保新城住宅小區西北方，主要由2棟高層公寓、辦公樓以及商業裙房組成，為張北縣地標性建築。該項目是集商場、影院、餐飲、會議、辦公、酒店、休閒商務等功能於一體的綜合型高端商業大廈，總建築面積約86,690.5平方米。其中商場命名為天保廣場，天保廣場是一所5層樓的多元化購物熱點，有超級市場、生活化商店、餐飲及電影院，高層公寓於2020年9月開始預售，已售部份已於2021年開始交付買家。

### 張北縣福馨苑棚戶區改造項目

福馨苑住宅小區是響應張北縣政府棚戶區改造民生工程而建設的項目，位於張北縣計生局北側，京都大街東側。項目於2017年9月開工建設，共計1,272套，可銷售住宅1,252套，商業20套。截至2024年6月30日止，住宅已售1,223套。

### 天保雪絨花都

項目位於蔚縣經濟開發區北側，南至城市規劃路，北靠雪絨花大道，東至工業街，西至城市規劃路之住宅及商業項目，包括住宅社區及商業配套。項目佔地面積約155,000平方米，總建築面積約430,000平方米，將在這裡建設星級酒店、AAAAA級寫字樓、高端社區，打造集商業辦公、地標性建築、居住、餐飲、娛樂於一身的多功能、高效率城市區域綜合體。天保雪絨花都可銷售住宅1,942套，第一期住宅及二期住宅分別已於2019年和2021年開始預售，第三期商業部份共85套，於2021年開始預售。截至2024年6月30日止，項目整體已售出1,291套，項目已於2021年第4季交付買家。

### 天保鉞悅灣

項目位於蔚縣縣城西南，東臨西外環路，西臨前進西路，南臨和平西路，北臨李堡子村。項目包括小高層住宅、高層住宅及商業物業，佔地面積約81,815平方米，總規劃建築面積約193,000平方米。項目建築工程於2019年動工，2020年開始預售，天保鉞悅灣可售住宅1,476套，截至2024年6月30日止已售出1,146套，並於2022年上半年交付買家。

## 天保京西府

項目位於張家口市蔚縣蔚州鎮南樊莊村。本集團於2021年9月透過公開競投取得此項目土地。項目佔地面積約43,242平方米，規劃建築面積約86,000平方米。

## 那蘇圖酒店(原稱：海子窪酒店)

項目位於張家口市張北縣，為一個全資擁有自持項目。截至2023年6月30日止，該項目已取得所有證件。其位置便利，位於河北省張家口的那蘇圖度假村附近。那蘇圖酒店佔地總面積約為52,237.0平方米及總建築面積約為33,967.5平方米，共計180間客房。

## 土地儲備

下表載列本集團截至2024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	
	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)	按地理地區 位置劃分佔 總土地儲備 百分比 %
涿州	23,051	44,336	141,901	175,435	384,723	37.8
張家口	177,638	34,364	10,238	410,506	632,746	62.2
總計	<u>200,689</u>	<u>78,700</u>	<u>152,139</u>	<u>585,941</u>	<u>1,017,469</u>	<u>100.0</u>

## 商業物業投資營運

本集團擁有及營運本集團開發的保鑫國際大廈和天保廣場作長期投資用途，持有該等物業以獲得資本增值及產生租金收入。

### (iii) 康養業務

中國自2000年步入老齡化社會，老年人口佔總人口比例持續上升，老齡化發展速度逐漸加快。人口老齡化快速爬坡，孕育了龐大的養老服務需求。2021年，北京市60歲及以上常住人口佔比首次突破20%，正式跨入中度老齡化社會。2022年，北京市60歲及以上常住人口佔比達到21.3%，相比全國平均水準高出1.5個百分點，人口老齡化程度進一步加深。北京市經濟和居民收入的發展水準較高，居全國省級地區首位，居民對養老服務的購買能力強和對服務要求高。

近年來，中國政府提出積極應對人口老齡化，康養產業作為落實重大戰略的產業集成，被視作促進民生福祉和產業結構調整的新引擎，也被視為建設健康中國的「大處方」。因此養老產業已經成為國家政策的重點扶持方向之一，中央和地方政府密集出台各項養老產業扶持政策。

2024年1月，國務院辦公廳發出1號文《關於發展銀髮經濟增進老年人福祉的意見》，提出促進康養產業協同，加快銀髮經濟規模化、標準化、集群化、品牌化發展，讓老年人共用發展成果、安享幸福晚年。指出(i)優化老年健康服務。加強綜合醫院、中醫醫院老年醫學科建設，提高老年病防治水準，推動老年健康領域科研成果轉化；(ii)完善養老照護服務。引導地方對養老機構普通型床位和護理型床位實行差異化補助。加大養老機構建設和改造力度，提升失能老年人照護服務能力，適當增設認知障礙老年人照護專區；及(iii)推進產業集群發展。在京津冀、長三角、粵港澳大灣區、成渝等區域，規劃佈局10個左右高水準銀髮經濟產業園區。推進銀髮經濟領域跨區域、國際性合作。

2024年4月28日，河北省人民政府辦公廳發佈《河北省支持康養產業發展若干措施》，聚焦推動京津養老專案向河北延伸佈局的主題，明確以吸引更多京津老年人來冀康養、助力河北省康養產業高品質發展為目標，立足金融支援、土地保障、醫療服務、人才培養、綜合配套等方面，為支持康養產業發展提出20條政策舉措。

## 天保京北健康城

本集團緊抓北京人口老齡化、河北省承接北京老齡人口康養產業的機遇，決定改造京北健康城為一個全面的持續照料退休社區，為京津冀康養一體化作出貢獻。

項目位於河北省懷來縣燕山文化新城土木鎮土木村，毗鄰官廳湖，景觀資源得天獨厚；同時緊鄰京藏、京新、京禮高速、110國道和京張高鐵，屬首都半小時生活圈。項目將建設醫院、護理中心、頤養社區和養老科技產業區四大部份。提供一個持續照料退休社區，通過為老年人提供自理、介護、介助一體化的居住設施和服務，使老年人在健康狀況和自理能力變化時，依然可以在熟悉的環境中繼續居住，並獲得與身體狀況相對應的照料服務。項目佔地面積約200,000平方米；醫院總建築面積約55,700平方米，護理中心及頤養中心總建築面積約450,000平方米。預計提供350張就醫床位，8500張養老床位。項目總投資約人民幣25.5億元，截至2024年6月30日止，已投資約人民幣10.4億元。項目分兩期興建，第一期包括醫院、5棟護理中心及13棟頤養社區居屋；第二期包括21棟頤養社區居屋。目前第一期的醫院及5棟護理中心已封頂、13棟頤養社區居屋部份已封頂。預計於2024年第四季陸續開業，提供350張就醫床位及4,000張養老床位，為老年人提供醫院就診及老人照料服務。第二期工程計劃於2025年第一季開始興建，預計於2025年底至2026年中落成。京北健康城致力於打造為京西北地方最大的中高端康養產業健康城。



## 財務回顧

### 1. 收益

本集團的收益主要來自兩個業務分部：(i)建築承包業務；及(ii)房地產開發業務。總收益由2023年同期約人民幣944百萬元下降13.0%至報告期約人民幣821百萬元，主要是報告期內房地產業務採取促銷政策及交付面積比2023年同期下降，因此房地產開發業務收益比2023年同期下降。

#### 1.1 建築承包業務

本集團的建築承包業務所得收益主要產生自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保持穩定。報告期內，收益達到人民幣707百萬元。

#### 1.2 房地產開發業務

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

已交付總面積由2023年同期的39,886平方米減少至報告期的28,645平方米，以及已確認收益由2023年同期的約人民幣212百萬元減少至報告期約人民幣114百萬元。報告期內，未有大型項目交付。

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2024年6月30日，本集團持有一處商業投資物業保鑫國際大廈及購物中心天保廣場，其可出租總建築面積為78,700平方米。

## 2. 銷售成本

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

本集團的銷售成本由2023年同期約為人民幣854百萬元下降8.0%至報告期約為人民幣786百萬元，與本集團的建築承包業務及房地產開發業務的變動一致。

## 3. 毛利及毛利率

本集團的毛利由2023年同期的約人民幣90百萬元減少至報告期約人民幣35百萬元。報告期間，毛利率由2023年同期的9.6%下降至報告期約4.3%。建築承包業務中的毛利率保持穩定，約6.0%。

## 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。

大部份銷售及分銷開支於本報告期間資本化至房地產開發項目。

## 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2023年同期的約人民幣28百萬元上升8.6%至報告期的約人民幣30百萬元，報告期的員工成本(包括董事薪酬)為約人民幣13百萬元(2023年同期：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及其他貸款利息開支扣除就物業開發取得相關借貸的資本化利息成本。

本集團的融資成本由2023年同期的人民幣29百萬元上升29.2%至報告期內的人民幣38百萬元。

## 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2023年同期的約人民幣9百萬元減少人民幣5百萬元至報告期的約人民幣4百萬元，主要由於本集團建築承包業務及房地產開發業務產生的應課稅利潤及土地增值稅撥備減少。

## 8. 報告期間基本虧損

基於上述原因，本集團於報告期內基本虧損約為人民幣28百萬元(2023年同期：基本溢利人民幣26百萬元)。

## 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、撥付資本開支、及為業務發展及擴張提供資本。本集團預計該等來源將繼續作為其主要流動資金來源。

### 1. 現金狀況

於2024年6月30日，本集團的已質押存款、現金及現金等價物總額為約人民幣483百萬元(2023年12月31日：約人民幣437百萬元)，分別以人民幣及港元計值，其中截至2024年6月30日，已質押存款約為人民幣121百萬元(2023年12月31日：約人民幣249百萬元)。

### 2. 未來重大投資計劃及資本資產

於本公告日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。倘本集團認為適當，將會及時公佈有關重大投資計劃。

### 3. 持有的重大投資

於2024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

下表載列截至所示日期本集團的計息銀行及其他借款的到期情況：

	截至2024年6月30日			截至2023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
<b>即期</b>						
有抵押其他貸款	12.0	逾期	246,694	12.0	逾期	274,390
無抵押其他貸款	12.0	逾期	35,594	12.0	逾期	35,172
有抵押長期銀行借款 的即期部分	5.25-8.70	2024-2025	612,000	5.25-6.65	2024	231,000
			<b>894,288</b>			540,562
<b>非即期</b>						
有抵押銀行貸款	3.35-6.65	2026-2041	507,000	5.25-8.70	2025-2026	505,000
			<b>1,401,288</b>			<b>1,045,562</b>

下表載列截至所示日期本集團的計息銀行及其他借款的到期情況：

	截至2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分析為以下各項：		
應償還銀行及其他借款：		
一年內或按要求	894,288	540,562
第二年	74,000	503,000
於第三年至第五年(包含首尾兩年)	38,000	2,000
超過五年	395,000	—
	<b>1,401,288</b>	<b>1,045,562</b>

本集團的計息銀行及其他借款約39,870,000美元(相當於人民幣282,288,000元)已於2023年2月6日到期，本集團正與該金融機構商討有關延長貸款的相關條款。本集團的計息銀行及其他借款按固定利率計息並均以人民幣及美元列值。

本集團的計息銀行及其他借款由各資產作抵押，賬面值總值如下：

	<b>截至2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	截至2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	<b>239,700</b>	239,700
在建物業	<b>281,126</b>	135,981
物業、廠房及設備	<b>1,254,448</b>	486,805
使用權資產	<b>7,777</b>	7,891

## 5. 主要財務比率

下表載列截至所示日期本集團的主要財務比率概要：

	<i>附註</i>	<b>截至2024年 6月30日</b>	截至2023年 12月31日
流動比率(倍)	<i>1</i>	<b>0.96</b>	0.96
資本負債比率(%)	<i>2</i>	<b>142.3</b>	103.1
淨資本負債比率(%)	<i>3</i>	<b>93.3</b>	60.1

*附註：*

1. 流動比率乃按各期末的流動資產總值除以各期末的流動負債總值計算。
2. 資本負債比率乃按各期末計息銀行及其他借款總額除以各期末的總權益再乘以100%計算。
3. 淨資本負債比率乃按各期末計息銀行及其他借款總額減各期末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。

## 6. 資本承擔

截至2024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(未經審核)約為人民幣226百萬元(截至2023年12月31日(經審核)：約人民幣262百萬元)。

## 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二十年。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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	12,993	9,610
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	52,402	34,145
五年以後	55,965	7,813
	<u>121,360</u>	<u>51,568</u>

### 或然負債

#### 按揭擔保

截至2024年6月30日，本集團已就集團物業的若干買方約為人民幣1,738.0百萬元(未經審核)按揭融資提供擔保(截至2023年12月31日(經審核)：約人民幣1,789.4百萬元)。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。

## 8. 重大收購及出售事項

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. 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。

## 10. 利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行存款及銀行及其他借款。按浮動利率計息之銀行存款及銀行及其他借款令本集團面臨現金流利率風險。按固定利率計息之銀行及其他借款令本集團面臨公平值利率風險。

## 其他

### 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。

執行董事及本公司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)執行董事的職位和職責；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管理人員為本集團服務。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(不包括董事及高級行政人員薪酬)約為人民幣8.7百萬元(2023年同期：約人民幣5.9百萬元)，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，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2024年6月30日，本集團員工總人數為372人(於2023年6月30日：307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。

## 中期股息

董事局已議決不建議派付本報告期內的任何中期股息(2023年同期：無)。

## 購買、出售及贖回本公司的上市證券

於報告期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之證券。

## 遵守企業管治守則

除僅偏離企業管治守則條文第C.2.1條)外，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文，並於報告期間一直遵守載於企業管治守則內之所有守則條文。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的職責應有區分，不應由一人同時兼任。於報告期內期間，李保田先生擔任本公司董事局主席兼行政總裁。然而，董事局相信，由一人同時兼任董事局主席及行政總裁職務有利於確保本集團的內部領導貫徹一致，並可使本集團的整體策略規劃更有效力及效率。

董事局認為，現行安排將不會損害權力與權責之間的平衡，而此結構將令本公司迅速及有效地作出及執行決定。董事局將考慮本集團的整體情況，繼續檢討及考慮於適當及合適時拆分本公司董事局主席與行政總裁的職務。

## 遵守證券交易標準守則

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

經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，於報告期內，彼等各自己遵守標準守則規定的準則。



可能擁有本公司內幕消息的本公司僱員亦須遵守證券交易的標準守則。於報告期內，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。

## 審核委員會

本公司的審核委員會(「審核委員會」)包括三名獨立非執行董事(即李煦先生、侯亮先生及李清旭先生)。審核委員會主席為李煦先生，彼具備適當會計及有關財務管理專業知識。審核委員會的主要職責為審查及監督財務報告流程及本集團的內部控制系統、監察審計流程、為董事局提供建議及意見並履行董事局可能指派的其他職責。

審核委員會已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核的中期業績。審核委員會確認已遵從所有的會計原則、準則及規定及作出足夠披露。

## 刊發中期業績及中期報告

本業績公告刊載於聯交所的披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.chinatbjt.com](http://www.chinatbjt.com))。載有上市規則規定的所有資料的本公司2024年中期報告將適時寄發予本公司股東(「股東」)股東並將刊載於聯交所及本公司網站。

## 致謝

本集團謹對全體股東、客戶及各方合作夥伴的長期支持致以誠摯的謝意，亦向全體員工對本集團發展所作出的傑出貢獻致以衷心的感謝。本集團將繼續致力於業務的可持續發展以為全體股東創造更多的價值。

承董事局命  
中國天保集團發展有限公司  
董事局主席兼執行董事  
李保田

香港，2024年8月21日

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