



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



2021年報

目錄

頁次

2	公司資料
4	主要榮譽及獎項
7	主席報告
11	物業明細
13	管理層討論與分析
36	董事及高級管理層
48	董事局報告
79	企業管治報告
101	環境、社會及管治報告
125	獨立核數師報告
132	綜合損益表
133	綜合全面收益表
134	綜合財務狀況表
136	綜合權益變動表
138	綜合現金流量表
140	財務報表附註
233	五年財務概要
235	釋義



董事局

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

投資決策委員會

李保田先生(主席)
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
劉丹丹女士(高級管理層)
李正茂先生(管理層)

戰略規劃委員會

李保田先生(主席)
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
李清旭先生

法律顧問

嘉源律師事務所

主要股份過戶登記處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

公司資料

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

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
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
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

聯席公司秘書

杜航先生
李健強先生(於2021年12月6日辭任)
練少娥女士(於2021年12月6日獲委任)

授權代表

李亞睿鑫先生
李健強先生(於2021年12月6日辭任)
練少娥女士(於2021年12月6日獲委任)

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) 2792 1388
傳真：(852) 2792 1488
電子郵箱：zhongguotianbao@chinatbjt.com

主要榮譽及獎項

企業品牌

中國天保集團發展有限公司

序號	榮譽及獎項	頒發團體
1	2021優質中國房地產企業大獎	優質中國房地產企業及 優質物業管理大獎籌委會
2	最佳基建及公共事業公司	智通財經、同花順財經

天保房地產集團有限公司

序號	榮譽及獎項	頒發團體
1	保鑫國際榮獲第九屆(2019-2020年度)廣廈獎 產業化技術應用優秀獎	中國房地產業協會
2	保鑫國際榮獲第九屆(2019-2020年度)廣廈獎 公共配套與運營服務優秀獎	中國房地產業協會
3	保鑫國際榮獲第九屆(2019-2020年度)廣廈獎 工程質量優秀獎	中國房地產業協會
4	2021年度河北省房地產行業推薦品牌	河北省住宅與房地產業協會
5	天保綠城住宅小區2021年度燕趙廣廈杯	河北省住宅與房地產業協會

主要榮譽及獎項

天保建設集團有限公司

序號	榮譽及獎項	頒發團體
1	2021年度工程建設誠信典型單位	中國施工企業管理協會
2	企業信用等級證書(3A)	中國建築業協會
3	2021年度實施卓越績效先進組織	中國質量協會
4	2019年度誠實守信招投標5A級單位	河北省建設工程招投標協會
5	2020年度河北省建設工程招投標工作先進單位	河北省建設工程招投標協會
6	2020年度河北省建設工程招投標 誠實守信5A級施工企業	河北省建設工程招投標協會
7	2020年度應急管理與安全生產先進單位	河北省應急管理與安全生產協會
8	2020年度河北省民營企業100強第46名	河北省工商業聯合會
9	河北建築業招採互聯平台首批標桿企業	河北省建築業協會
10	河北優品牌(3A)	河北省商標品牌協會
11	2021年度河北省實施卓越績效先進組織	河北質量協會
12	天保凌雲城住宅小區3#、6#樓 2020年安濟杯獎(省優質工程)	河北省建築業協會
13	天保綠城住宅小區1#、3#樓 2020年安濟杯獎(省優質工程)	河北省建築業協會

主要榮譽及獎項

天保建設集團有限公司

序號	榮譽及獎項	頒發團體
14	2021年度全國市場質量信用等级•工程類用戶滿意	中國質量協會
15	天保新城住宅小區(三期)A15#、16#樓 2020年安濟杯獎(省優質工程)	河北省建築業協會
16	保定市廉政教育中心(涿州基地)項目 用戶滿意建築工程	河北省質量協會、河北省用戶委員會
17	明陽住宅小區一期項目(1#、3#樓工程) 用戶滿意建築工程	河北省質量協會、河北省用戶委員會
18	天保新城住宅小區(三期)A12、A22、商場(中都銀座) 用戶滿意建築工程	河北省質量協會、河北省用戶委員會
19	張北縣福馨苑棚戶區改造安置小區建設項目 用戶滿意建築工程	河北省質量協會、河北省用戶委員會
20	天保綠城1#-4#樓及地下車庫工程全國市場 質量信用A等用戶滿意工程	河北省建築業協會

企業社會責任

序號	榮譽及獎項	頒發團體
1	最具社會責任獎	格隆匯
2	2021年度助力鄉村振興優秀企業	蔚縣工商業聯合會蔚縣總商會

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向各位股東提呈本公司及其附屬公司截至2021年12月31日止年度(「本年度」)經審核之2021年年度業績及業務回顧與未來展望。

市場概覽

2021年，在宏觀政策的指引下，中國房地產行業進入了深度調整期。在堅持「房子是用來住的」大政策下，通過限貸、限購、限價、「兩集中」新政及學區改制等一系列強有力的政策加速推進房地產行業調整。各地「因城施策」，落實「穩地價、穩房價、穩預期」目標，共同促進房地產經濟結構向長期化、規範化平穩發展。國家統計局數據顯示：2021年，全國房地產開發投資147,602億元(人民幣，下同)，比上年增長4.4%，比2019年增長11.7%，兩年平均增長5.7%；房地產開發企業房屋施工面積975,387萬平方米，比上年增長5.2%；商品房銷售面積179,433萬平方米，比上年增長1.9%，比2019年增長4.6%，兩年平均增長2.3%；商品房銷售額181,930億元，增長4.8%。

2021年，面對疫情衝擊和經濟下行壓力的形勢，建築行業砥礪前行，在政策發力及市場推動下，產業轉型升級和綠色發展步伐加快，實現全行業平穩健康發展，各項主要指標均呈現出穩中有升的良好態勢。國家統計局數據顯示：2021年中國國內生產總值達1,143,670億元，按不變價格計算，比上年增長8.1%，其中2021年建築業總產值為29.3萬億元，同比增長11%。

業務回顧

在全球經濟下行壓力巨大，國家經濟環境日益複雜的背景下，本集團高層研判形勢，深入貫徹「建築先行，地產跟上」的開拓策略，積極探索產業縱深發展，深化佈局旅遊醫養、商業運營等延伸產業，重點打造品質社區、EPC工程等服務新格局，一步步扎實推進既定目標，實現了本集團業績的穩步增長。

破冰前行，房地產重任揚帆

面對國內房地產市場動盪及頭部房企相繼爆雷，天保房地產集團重新定位「管控－服務－指導」三項機能，實現流程標準、資源統一、信息共享的內部管理機制，緊握「投－融－產－供－銷」過程中的資金脈搏，以保現金流為核心，以多元融資為手段，以塑造產品銷售力為突破口，輔以工程降本，設計優化升級，確保平穩過渡，積蓄發展動能。天保雪融花都、鉅悅灣順利交房；天保京西府項目蓄勢待發；天保智慧城、天保新城產品銷售穩居當地同行業前列；天保酒店產業規模穩步提升，張北、蔚縣、涿州三地均與知名酒店品牌達成戰略合作。

2021年，天保房地產集團持續推進品牌建設，獲得「河北省房地產開發企業推薦品牌」；天保智慧城納入2021年河北省重點建設項目目錄；天保綠城、天保凌雲城順利通過「廣廈獎」省級審核，天保綠城榮獲「燕趙廣廈杯」。在提高企業品牌的同時，天保房地產集團通過打造業務領域突出、事跡形象辨識度高的「明星員工」，提高企業綜合服務水平，本集團多名員工入選河北省房地產業專家庫。

把舵定向，建築穩創佳績

天保建設集團緊跟國家「十四五」發展步伐，持續以高質量發展為總基調，統籌佈局全國市場、全面提升項目管理，站位全局，審時度勢，以改革促發展，以創新添動能。在市場開拓方面，強化省域發展，佈局廣西、廣東、湖北、浙江等省份，覆蓋全國二十餘個省市區域；在運營管理方面，持續改進、創新管理體系，深度融合質量、職業健康安全及卓越績效管理模式；在項目建設方面，加強對建設項目全生命週期的管理，以成本管理為核心，注重安全管理再升級，強化項目進度管理。

主席報告

2021年，天保建設集團爭先創優，先後獲得「全國實施卓越績效先進組織」、「河北省建築業先進企業」、「AAA級社會信用企業」、「首屆『燕趙杯』最佳組織獎」、「河北優品牌」、「保定市政府質量獎組織獎」等榮譽；集團員工榮獲河北省建築業優秀管理者、河北省建築業優秀項目經理、河北省市政優秀項目經理、中施企協科技專家、河北省建築業專家、青年拔尖人才等個人榮譽。

在經營業績方面，截至2021年12月31日，本年度實現收益約人民幣29億元，同比下降13.9%；本年度溢利約人民幣42百萬元，同比下降87.4%；毛利約人民幣2.4億元，同比下降61.2%；毛利率8.4%，較上年下降10.2個百分點；股東應佔年內溢利約人民幣42百萬元；董事局並不建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息。本年度收入及毛利下降，其中房地產業務住宅已交付面積由截至2020年12月31日止年度約222,000平方米下降至截至2021年12月31日止年度約135,000平方米，以及已確認收益由截至2020年12月31日止年度約人民幣14.2億元下降至截至2021年12月31日止年度約人民幣6.8億元。上述變動乃主要由於天保綠城、天保新城三期、福馨苑及馨悅灣於2020年完工並交付予買家，而2021年除了雪絨花都住宅部份大規模交付買家外，未有其他大型項目交付。另外，本年度交付約135,000平方米中，雪絨花都住宅部份已交付面積約78,200平方米，平均售價及毛利率較低，導致毛利下降。建築承包業務量增加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。

未來展望

2022年，隨著房地產行業加速步入新常態，地產行業仍處於戰略機遇期。作為國民支柱產業的房地產行業，將由粗放型向精細型轉變，由投資型向成長性轉變。房地產企業需要適應新常態，實現升級，不斷優化自身經濟結構，才能在新常態下實現集約化、長遠化發展，也才能更好的把握地產行業新的戰略機遇。

隨著互聯網、5G等相關技術的發展與成熟，建築企業開始逐漸擺脫粗放、基礎、傳統等標籤。《「十四五」建築業發展規劃》明確指出：推動建築業高質量發展為主題，以深化供給側結構性改革為主線，以推動智能建造與新型建築工業化協同發展為動力，加快建築業轉型升級，實現綠色低碳發展。未來的建築行業會在關注技術整合的基礎上，在建造全過程加大建築信息模型(BIM)技術的集成與創新應用，推廣數字化協同設計，構建裝配式建築標準化設計和生產體系。

本集團將緊跟高質量發展主題，著力打造「專精特新」發展孕育平台，堅持建築與房地產的「雙主業協同發展」，聚焦兩大板塊的主業優化，切實提升建築、房地產主業的核心競爭力、品牌影響力和持續發展能力。在房地產板塊，集團將堅持穩中求進、穩中求精的發展戰略，強化品牌活動，提高產品體驗，提高項目品質，著重解決住房功能需求，在設計上下功夫，在品質中要效益。在建築板塊，集團將在「雙碳」目標背景下，推進項目標準化建設，推動數字化工地發展，深化成本管控，打造最優供應鏈，以新思路搶抓新機遇，以新作為實現企業轉型升級。

致謝

本集團的穩步發展，一直得到所有股東、投資者、商業夥伴的信任和支持，以及全體員工的盡忠職守。

最後，本人謹代表董事局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

2022年3月23日

物業明細

截至2021年12月31日的房地產物業明細

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
一、住宅及商業物業													
涿州													
1. 天馬景苑 華陽中路5-1號	45,926.8	200,403.4	195,676.1	210.9	-	-	-	-	-	-	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	78,320.0	11,050.4	-	-	-	-	-	-	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	8,714.5	-	-	-	-	-	-	住宅	2019年4月	100%
5. 天保馨悅灣 (又名明陽一期) 碼頭鎮西郭村	17,593.3	48,665.5	45,147.4	5,276.0	-	-	-	-	-	-	住宅	2020年11月	100%
6. 天保智慧建築 科技園項目 高新區永濟東路 北側及鵬程大街 東側	58,610.9	-	-	-	-	134,658.2	109,417.8	21,749.1	主體結構 建設中	175,434.5	商業	2023年9月	100%
張家口													
7. 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	7,290.5	-	-	-	-	-	-	商業、住宅	2014年12月	100%
8. 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	6,580.6	-	-	-	-	-	-	商業、住宅	2018年1月	100%
9. 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	23,966.7	-	-	-	-	-	-	商業、住宅	2019年12月	100%
10. 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	77,598.0	75,431.3	-	-	-	-	-	-	商業	2021年 6月	100%

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. 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	137,701.5	36,634.6	-	-	-	-	-	-	商業、住宅	2020年6月	100%
12. 天保雪絨花都(住宅) 蔚縣七里河村東側	100,192.0	190,887.2	134,482.7	56,284.8	-	81,186.4	14,017.6	11,641.6	主體結構 建設中	-	住宅	2021年12月	100%
13. 天保雪絨花都(商業) 蔚縣七里河村東側	54,709.0	-	-	-	-	10,238.4	8,410.0	639.1	主體結構 建設中	154,020.1	商業	2022年3月	100%
14. 天保鉅悅灣 蔚縣蔚州鎮 李堡子村	81,815.0	-	-	-	-	193,581.1	80,826.2	51,767.5	主體結構 建設中	-	住宅	2022年12月	100%
15. 天保湖山大院 懷來縣土木鎮 土木村	145,569.5	-	-	-	-	223,540.0	172,389.8	5,086.5	主體結構 建設中	167,388.4	住宅	2022年10月	100%
16. 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	59,758.7	6,787.4	主體結構 建設中	-	商業	2022年7月	100%
17. 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	2023年8月	100%
18. 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	2025年12月	100%
19. 天保京西府 蔚縣蔚州鎮 南樊莊村	43,242.0	-	-	-	-	-	-	-	-	86,484.0	商業、 住宅	2024年12月	100%
二、投資物業													
涿州													
20. 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													
21. 海子窪酒店 張北縣海子窪村 南側	52,237.0	-	-	-	-	33,967.5	-	-	-	-	其他 商業服務	2022年12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。

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。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。

財務業績

截至2021年12月31日止年度，本集團之收益約人民幣2,900百萬元，較2020年的人民幣3,369百萬元下跌13.9%。

本集團的基本溢利下跌74.6%至人民幣79百萬元(2020年：人民幣310百萬元)。

公佈溢利約人民幣42百萬元，較2020年的人民幣332百萬元下跌87.4%。主要由於來自房地產開發業務的毛利潤下跌及本年度錄得按公平值計入損益的金融資產公平值虧損。

基本溢利及公佈溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
公佈溢利	41,808	331,671
投資性物業的公平值虧損	-	700
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損/(收益)	36,824	(22,276)
基本溢利	78,632	310,095

業務回顧

本集團截至2021年12月31日止年度之收益減少13.9%至約人民幣2,900百萬元(2020年：人民幣3,369百萬元)。房地產開發業務收益下降，主要是由於物業銷售完成後確認銷售額有所減少，令房地產開發業務的銷售收入減少所致；建築承包業務推展至全國19個省市，新增廣東省、廣西省、湖北省、浙江省等省市，以及完成較多工程，項目量及項目規模增加，令該分部收益增加。

本集團的基本溢利約人民幣79百萬元(2020年：人民幣310百萬元)，較去年下跌74.6%，主要由於(i)受到新冠病毒肺炎疫情爆發影響；(ii)中國於房地產市場所施加的調控政策(包括住房限購及限價等政策)的影響，導致物業項目銷售數量下降，且低於預期售價，最終導致本年內部分物業交付收益及毛利下降；及(iii)本集團於本年度內交付的物業面積不及2020年。

於2021年12月31日，本集團的淨資產值約人民幣1,346百萬元(2020年：人民幣1,316百萬元)。持有銀行存款約人民幣472百萬元(2020年：人民幣449百萬元)。總銀行及其他貸款約人民幣796百萬元(2020年：人民幣580百萬元)。於2021年12月31日，本集團的債務淨額(即總借貸扣除銀行存款)約人民幣324百萬元(2020年：人民幣131百萬元)。本集團的淨資產值與債務淨額較2020年同樣上升，上述的財務指標顯示本集團的財務狀況維持穩健狀態。

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			
	2021年		2020年	
	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)
房地產開發及其他業務	690,819	23.8	1,435,452	42.6
建築承包業務	2,208,722	76.2	1,933,889	57.4
總計	2,899,541	100.0	3,369,341	100.0

管理層討論與分析

下文載列本集團按業務分類回顧。

(i) 房地產開發及其他業務

本集團的房地產開發業務包括(i)住宅物業的開發及銷售以及(ii)投資物業租賃及經營。本集團的收益來自銷售住宅物業及投資物業的租金收入。截至2021年12月31日，本集團已擁有包含21個房地產項目的多元化組合，其中包括19項住宅及商業物業、一項投資物業及一間酒店，其全部由本集團擁有及開發。21個房地產項目當中7個項目位於涿州，其餘14個項目位於張家口。於該等21個項目中，有12個為已竣工項目、6個為在建項目及3個為持作未來開發項目。截至2021年12月31日，本集團擁有的土地儲備總建築面積約為1,849,927平方米，包括(i)未出售可銷售總建築面積約為236,071平方米及持作物業投資的可出租建築面積約為44,336平方米的已竣工物業，佔本集團總土地儲備約15.2%；(ii)總規劃建築面積約為818,035平方米的在建物業，佔本集團總土地儲備約44.2%；及(iii)總規劃建築面積約為751,485平方米的特作未來開發的物業，佔本集團總土地儲備約40.6%。

下表載列於所示年度按業務線及收入性質劃分的來自房地產開發業務的收益明細：

業務線	收入性質	截至12月31日止年度			
		2021年 收益 人民幣 千元	佔總收益 百分比 (%)	2020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	679,768	98.4	1,426,747	99.4
商業物業投資及營運	租金收入	11,051	1.6	8,705	0.6
總計		690,819	100.0	1,435,452	100.0

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

涿州地區項目

天保綠城

項目位於涿州冠雲路北側、徐一村西側，總佔地面積33,764.1平方米。項目交通便利，連接京石高鐵、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2021年12月31日止，天保綠城已推出872套，售出816套。

天保馨悅灣(又名明陽一期)

項目位於涿州碼頭鎮北西郭村，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2021年12月31日止，天保馨悅灣已售出447套。項目自2020年開始陸續交付買家。

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2021年12月31日止，本項目可售1,816套，售出386套。

保鑫國際大廈

項目位於涿州開發區冠雲東路33號，總佔地面積17,792.4平方米，總建築面積約50,039.7平方米。保鑫國際大廈是集辦公、商務等功能於一體的綜合性商務建築。項目建成後屢次獲獎；2018年獲得建築業「魯班獎」，2019年獲得房地產業「廣廈獎」。保鑫國際大廈為本集團帶來穩定的租金收入。

管理層討論與分析

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。佔地面積約230,000平方米，總建築面積約600,000平方米。項目分為三期進行開發建設，以高層、小高層建築為主，由住宅樓46棟、小區會所、幼兒園、中都銀座大型商業綜合體構成。截至2021年12月31日止，天保新城一二期只餘下少量未售，三期未售約136套。

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，已售部份於報告期內交付買家。

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。2017年9月開工建設，共計1,272套。可售住宅1,252套，商業20套。截至2021年12月31日止，住宅已售1,055套。

天保雪絨花都

項目乃位於蔚縣經濟開發區北側，南至城市規劃路，北靠雪絨花大道，東至工業街，西至城市規劃路之住宅及商業項目，包括住宅社區及商業配套。佔地面積約155,000平方米，總建築面積約430,000平方米。項目將建設星級酒店、AAAAA級寫字樓、高端社區，打造集商業辦公、地標性建築、居住、餐飲、娛樂於一身的多功能、高效率城市區域綜合體。天保雪絨花都可售住宅1,228套，已於2019年開始預售，截至2021年12月31日止，已售出930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。建築工程於2019年動工，2020年開始預售，天保鉞悅灣可售住宅720套，截至2021年12月31日已售出535套。

天保京北健康城

項目位於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、京新高速、110國道和京張高鐵，屬首都半小時生活圈。項目分別包括住宅部分，名為天保湖山大院；商業部分包括公寓及醫院，名為京北健康城。總佔地面積約200,000平方米，規劃建築面積約532,000平方米。天保湖山大院規劃興建31棟住宅樓，於2020年中已動工興建，2020年底開始預售。京北健康城為醫療康養項目包括公寓及醫院，提供養老及醫療等配套設施。公寓部分有5棟智慧健康公寓，建築可售面積約60,000平方米；醫院住院部13層，門診樓四層，地下均為2層，建築面積約60,000平方米。公寓部分於2020年中開始預售。於報告期內，項目按預定工程時間表興建，公寓部份已完成內外裝修，正在進行綠化施工。

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。佔地面積約43,242平方米，規劃建築面積約86,000平方米。

海子窪酒店

項目位於張家口市張北縣，為一個自持項目。截至2021年12月31日止，該項目已經取得大部份必要證件。預計2022年中取得竣工備案證。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約為52,237平方米及預期總建築面積約為33,967.5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。

管理層討論與分析

土地儲備

下表載列本集團截至2021年12月31日按地理位置劃分的土地儲備建築面積之明細：

地區	已竣工		在建	未來開發	總土地儲備	按地理地區位置劃分佔總土地儲備百分比 (%)
	未出售可銷售建築面積 (平方米)	持作物業投資可出租建築面積 (平方米)	在建規劃建築面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	
涿州	29,252	44,336	134,658	175,435	383,681	20.7
張家口	206,819	-	683,377	576,050	1,466,246	79.3
總計	236,071	44,336	818,035	751,485	1,849,927	100.0

商業物業投資及營運

本集團擁有及營運本集團開發的保鑫國際大廈作長期投資用途，持有該物業以獲得資本增值及租金收入。截至2021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8.0百萬元(2020年：約人民幣8.7百萬元)。

(ii) 建築承包業務

本集團自1998年起一直從事建築承包業務，作為樓宇、工業、商業及基礎設施建築項目的總承建商，大部分收益產生自該業務。截至2021年12月31日止年度，本集團主要自京津冀地區（主要位於河北省及北京）的建築項目產生大部分建築承包收益。本集團於其他地理位置的建築項目主要位於新疆、安徽、內蒙古及四川省。截至2021年12月31日止年度，本集團新簽訂合同總額約人民幣5,330.1百萬元。於2021年12月31日，建築項目的未完成合同總金額為約人民幣6,915.6百萬元。

下表載列本集團於所示年度按地區劃分的建築承包業務收益明細：

地區	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)
京津冀	1,678,344	76.0	1,370,374	70.9
其他	530,378	24.0	563,515	29.1
	2,208,722	100.0	1,933,889	100.0

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

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

管理層討論與分析

項目類型

下表載列於所示年度本集團按項目類型劃分的建築承包業務所得收益明細：

項目類型	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 (%)
樓宇建築	1,170,426	53.0	1,203,360	62.2
工業、商業及基礎設施建築	1,038,296	47.0	730,529	37.8
總計	2,208,722	100.0	1,933,889	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設工程外，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。

以下是本集團本年度具規模的建築承包項目簡介：

西安鐵路樞紐西安站改擴建工程站房工程室內吊頂工程

項目位於陝西省西安市新城區，合同額人民幣30百萬元。項目施工範圍包括西安鐵路樞紐西安站改擴建工程、站房工程、北站房及高架候車室公共區域鋁板吊頂的加工、製作、安裝，吊頂面燈槽板及各類造型凹槽的施工等。

蔚縣下關馨居工程

北區

項目位於張家口市蔚縣，合同額人民幣87百萬元。項目包括3棟高層住宅樓、大門、地下車庫，總建築面積35,620平方米。

南區

項目合同額人民幣172百萬元，包括5棟住宅樓、2棟配套樓、1棟商業樓、幼兒園、地下車庫(南區)，總建築面積67,062平方米。

鄂爾多斯理工學校維修項目

項目位於鄂爾多斯市東勝區，合同額人民幣60百萬元。項目工程內容：屋面防水工程、辦公樓地下室防水維修、辦公樓出入口陽光板更換、文體中心兼強板及玻璃採光頂屋面維修等。

北京龍湖石家莊冶金研究院舊廠區地塊項目

項目位於河北省石家莊市長安區談固街道冶金研究院舊廠區，合同額人民幣268百萬元。項目工程規模：框架剪力牆結構形式，地下1層、地上7-26層，建築面積約150,397平方米。

蔚縣市民中心項目

項目位於張家口市蔚縣經濟技術開發區、縣雪絨花大道路南，合同額人民幣233百萬元。項目工程內容及規模：總用地面積約28.7畝，總建築面積約70,000平方米，其中地上約41,000平方米，含主樓地上16層，框架剪力牆結構，裙房地上4層，框架結構；地下約29,000平方米，地下2層，框架結構；以及停車場、道路、管線、綠化景觀等相應配套設施。

管理層討論與分析

保定市古城牆西南角台搶險加固項目

項目位於保定市，合同額人民幣3.19百萬元，為古建築工程項目。保定市古城牆西南角台搶險加固及修繕工程，以維護古代建築物。

西昌市建平門搶救修繕和歷史環境搶救整治項目

項目位於西昌市，合同額人民幣23.5百萬元，古建築工程項目。項目主要內容包括西昌市建平門搶救修繕和歷史環境搶救整治，維修範圍主要是西昌建平門甕城、護城河、石橋、周邊綠化及水電設施設計。

旭輝銀盛泰集團臨沂星河城盛府二期項目

項目位於臨沂市羅莊區，星河城盛府二期項目，合同額人民幣176百萬元。工程內容包括土建工程及安裝工程等，興建8棟高層住宅、幼兒園及地下車庫，總建築面積約100,000平方米。

江西於都工業園區2021年標準廠房建設項目

項目位於江西省於都工業園區，合同額人民幣19.21億元。項目工程內容包括土建工程，興建廠房建築面積約860,000平方米。

蔚縣「五館五中心」建設項目

項目位於張家口市蔚縣經濟開發區博物館西側，合同額人民幣213百萬元。項目總建築面積約38,000平方米。五館五中心包括圖書館、檔案館、文化館、美術館、科技館，蔚縣新時代文明實踐中心、全民健身中心、老年活動中心、青少年活動中心及婦女兒童活動中心。該項目的建設，將現有公共文化資源優化整合並提檔升級，既能有效提升蔚縣公共文化服務功能，又能保障廣大市民享有公共文化服務的基本權益。

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			
	2021年		2020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	2,466.1	35.7	2,488.9	66.0
其他	4,449.5	64.3	1,279.7	34.0
	6,915.6	100.0	3,768.6	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			
	2021年		2020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	2,277.1	32.9	2,441.2	64.8
工業、商業及基礎設施建築	4,638.5	67.1	1,327.4	35.2
	6,915.6	100.0	3,768.6	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報告期內訂立的合同總值。合同價值是倘本集團按照合同條款履行合同，則本集團預期根據合同條款所得的金額。

下表載列於所示年度本集團按地理位置劃分的新訂合同總值：

地區	截至12月31日止年度			
	2021年 合同價值 人民幣百萬元	佔合同總值 百分比 (%)	2020年 合同價值 人民幣百萬元	佔合同總值 百分比 (%)
京津冀	1,646.8	30.9	1,737.7	76.5
其他	3,683.3	69.1	534.6	23.5
	5,330.1	100.0	2,272.3	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			
	2021年 合同價值 人民幣百萬元	佔合同總值 百分比 (%)	2020年 合同價值 人民幣百萬元	佔合同總值 百分比 (%)
樓宇建築	1,006.1	18.9	664.9	29.3
工業、商業及基礎設施建築	4,324.0	81.1	1,607.4	70.7
	5,330.1	100.0	2,272.3	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2021年12月31日止年度訂立的新合同價值為人民幣5,330.1百萬元。於年內，本集團將建築承包業務擴展至京津冀地區以外地區，包括廣東省、廣西省、湖北省及浙江省。

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2020年12月31日止年度約人民幣3,369百萬元下跌13.9%至截至2021年12月31日止年度約人民幣2,900百萬元。

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2020年12月31日止年度的約222,000平方米下降至截至2021年12月31日止年度的約135,000平方米，以及已確認收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣1,427百萬元下降至截至2021年12月31日止年度的約人民幣680百萬元。上述變動乃主要由於天保綠城、天保新城三期、福馨苑及馨悅灣於2020年內完工並交付予買家，而2021年除了雪絨花都住宅部份大規模交付買家外，未有其他大型項目交付，導致本年度的交付面積不及2020年。

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2021年12月31日止，本集團持有一處商業投資物業保鑫國際大廈，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量及項目規模增加，導致此分部的收益由截止2020年12月31日止年度約人民幣1,934百萬元，上升14.1%至截至2021年12月31日止年度約人民幣2,209百萬元。

管理層討論與分析

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2020年12月31日止年度約為人民幣2,741百萬元下降3.1%至截至2021年12月31日止年度約為人民幣2,656百萬元，與本集團的房地產開發業務及建築承包業務的變動一致。

3. 毛利及毛利率

下表載列於所示年度按業務分部劃分的毛利及毛利率的明細：

分部	截至12月31日止年度			截至12月31日止年度		
	2021年 毛利 人民幣千元	2021年 佔毛利 百分比 (%)	2021年 毛利率 (%)	2020年 毛利 人民幣千元	2020年 佔毛利 百分比 (%)	2020年 毛利率 (%)
房地產開發業務	125,580	51.5	18.2	533,733	85.0	37.2
建築承包業務	118,054	48.5	5.3	94,366	15.0	4.9
總計	243,634	100.0	8.4	628,099	100.0	18.6

本集團的毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣628百萬元下降61.2%至截至2021年12月31日止年度約人民幣244百萬元，主要由於本集團的房地產開發業務的毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣534百萬元下調至截至2021年12月31日止年度的約人民幣126百萬元。本集團的毛利率由截至2020年12月31日止年度的18.6%下調至截至2021年12月31日止年度的8.4%；本年度交付買家的項目中，雪絨花都已交付面積約78,200平方米，平均售價及毛利率較低，導致本集團的房地產開發業務的毛利率由截至2020年12月31日止年度的37.2%下降至截至2021年12月31日止年度的18.2%。建築承包業務的毛利率保持相對穩定，於截至2021年12月31日止年度為5.3%（2020年：4.9%）。

4. 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣26.5百萬元下降39.3%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣16.1百萬元，主要是由於確認政府資助約人民幣1.5百萬元(2020年：人民幣11.5百萬元)及指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資所得股息收入約人民幣10.7百萬元(2020年：人民幣9.7百萬元)。

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2020年12月31日止年度的約人民幣1.2百萬元增加約人民幣2.4百萬元至截至2021年12月31日止年度的約人民幣3.6百萬元。大部份銷售及分銷開支於本年度資本化至房地產開發項目。

6. 行政開支

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

本集團的行政開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣55.7百萬元增加12.9%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣62.9百萬元。員工成本(包括董事薪酬)約人民幣31.4百萬元(2020年：人民幣29.6百萬元)，主要由於本集團的業務擴張及員工人數增加以致員工成本上漲。

7. 金融資產及合同資產減值虧損淨額

截至2021年12月31日，本集團採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的合理及可靠資料。各報告日期會使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。

截至2021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46.3百萬元(2020年：人民幣40.1百萬元)，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。

管理層討論與分析

8. 融資成本

本集團的融資成本主要指銀行及其他貸款利息開支扣除就物業開發取得相關借貸的資本化利息成本。

本集團的融資成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣37.7百萬元增加53.9%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣58.0百萬元，由於本集團從銀行及其他機構取得的貸款比2020年增加約人民幣216百萬元，產生的利息支出上升。

9. 所得稅開支

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

本集團的所得稅開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣208.6百萬元下降96.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣7.0百萬元，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撥備下降；以及由於部份項目已完成土地增值稅清繳，沖回就房地產開發業務中以前已撥備的土地增值稅。

10. 所得年內基本溢利

於截至2021年12月31日止年度，本集團的基本溢利約為人民幣79百萬元，比截至2020年12月31日止年度的人民幣310百萬元下降74.6%。

流動資金、財務及資本

本集團過往透過經營所得現金流量及銀行及其他借款滿足其流動資金需求。集團的主要流動資金需求為撥付營運資金，撥付資本開支及為業務發展及擴張提供資金。本集團預期該等來源將持續作為集團的主要流動資金來源。

現金狀況

於2021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472百萬元(2020年：人民幣449百萬元)，分別以人民幣及港元計值，其中於2021年12月31日，已質押存款約為人民幣223百萬元(2020年：人民幣265百萬元)。

重大投資及購入資本資產的未來計劃

於報告期間，本集團概無重大收購及出售附屬公司及資產。

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

所持有重大投資

截至2021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					
	實際利率 (%)	2021年 到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	2020年 到期日	人民幣千元
即期						
有抵押銀行借款	-	-	-	5.66	2021	250,000
有抵押其他借款	11.00	2022	253,974	-	-	-
無抵押其他借款	11.00	2022	31,733	-	-	-
有抵押長期銀行借款的 即期部分	4.75-9.75	2022	166,000	4.75-9.75	2021	98,000
			451,707			348,000
非即期						
有抵押銀行借款	5.50-8.70	2023	344,000	4.75-8.00	2022	232,450
			795,707			580,450

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及其他借款的到期情況：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及其他借款須於以下期限償還：		
須於一年內或按要求	451,707	348,000
須於第二年	344,000	232,450
總計	795,707	580,450

本集團的計息銀行及其他借款均以人民幣及美元列值。

本集團的計息銀行及其他借款由各資產作抵押，賬面值總值如下：

	截至12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資物業	140,400	140,400
在建物業	500,197	303,507
已竣工持作出售物業	–	27,661
物業、廠房及設備	58,784	63,320
使用權資產	8,349	8,579

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	
		2021年	2020年
流動比率(倍)	1	1.17	1.15
資本負債比率(%)	2	59.1	44.1
淨資本負債比率(%)	3	24.1	10.0
股本回報率(%)	4	3.1	27.6
總資產回報率(%)	5	0.6	5.3
毛利率(%)	6	8.4	18.6
純利率(%)	7	1.4	9.8

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. 資本負債比率乃按截至各日期的計息銀行及其他借款總額除以截至各日期的總權益再乘以100%計算。
3. 淨資產負債比率乃按截至各日期的計息銀行及其他借款總額減截至各日期的現金及銀行結餘以及已質押存款，除以截至各日期的總權益，再乘以100%計算。
4. 股本回報率乃按各期間的公佈溢利除以截至各期間的平均總權益(各期間的總權益期初與期末餘額之和再除以二)再乘以100%計算。
5. 總資產回報率乃按各期間的公佈溢利除以各期間的平均總資產(各期間的總資產期初與期末餘額之和再除以二)再乘以100%計算。
6. 毛利率乃按毛利除以各期間的收益計算。
7. 純利率乃按年內公佈溢利除以各期間的收益計算。

管理層討論與分析

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十五年。於報告期末，本集團於未來期間根據與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃下的未貼現應收租賃付款如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	9,179	9,514
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	18,670	16,889
五年以後	2,400	4,957
	30,249	31,360

資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備： 建築承包	176,148	267,458

或然負債

按揭擔保

截至2021年12月31日止，本集團已就集團物業的若干買方約人民幣1,380.3百萬元(2020年：人民幣1,718.7百萬元)的按揭融資提供擔保。本集團的擔保期從相關抵押貸款授出日期開始，直至向買方發放房地產所有權證時為止，一般於買方取得相關物業後一至兩年內有效。

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

其他

1. 報告期間後事項

於2022年1月21日，本公司根據股份獎勵計劃(定義見下文)向20名選定僱員(「選定僱員」)授出合共19,848,000股獎勵股份(定義見下文)，該等選定僱員應付行使價為每股3.50港元(相當於人民幣2.85元)。19,848,000股獎勵股份的總市值約為68,873,000港元(相當於人民幣56,144,000元)。選定僱員須自授出日期起繼續為本集團服務至少五年。

2. 外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團大部分交易乃以人民幣計值及結算。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動，且概無使用任何金融工具作對沖用途。本集團將繼續監察外匯活動，以盡量保障本集團的現金價值。

3. 利率風險

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

4. 企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障股東權益及提高企業價值與責任承擔。本公司已採納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，於報告期間且至本報告日期，除偏離企業管治守則條文A.2.1條(其自2022年1月1日起已獲重新編號為守則條文C.2.1條)外，本公司已遵守企業管治守則所有適用守則條文。董事盡全力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

對本集團企業管治的審視載於「企業管治報告」一節。

5. 重大收購及出售

於截止2021年12月31日止年度，除本節「重大投資及購入資本資產的未來計劃」所披露者外，本集團概無重大收購及出售附屬公司及資產。

管理層討論與分析

6. 遵守證券交易標準守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的行為守則。

經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，截至2021年12月31日止年度，彼等已遵守標準守則規定的準則。

可能擁有本公司內幕消息的本公司僱員亦須遵守證券交易的標準守則。截至2021年12月31日止年度，本公司並無注意到出現本公司僱員不遵守標準守則的事件。

7. 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於聯交所上市之證券。

未來前景

中國經濟處於平穩健康發展期，隨著中國政府各項穩增長政策的落實，就當下情勢而言，來年，房地產行業能夠在「有基礎、有條件」的環境下持續發展。在此氛圍，資本市場的積極因素也會持續增加，帶動行業繼續穩中求進。

房地產行業的發展將與時並進，與新興產業(如5G等技術)共同發揮「雙支撐」效應。儘管未來全球基本面難免對行業造成不可控影響，配合「十四五」規劃縱深推進，相信房地產經濟活力將持續增強，無懼外部市場波動。本集團會繼續以國家政策為支點，國際趨勢為方向，堅持「房住不炒、三穩預期、良性循環」的發展基調，在新趨勢下實現破局，邁向房地產行業轉型升級的新世代。

末期股息

董事局並不建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息(截至2020年12月31日止年度：無)。

董事局

執行董事

李保田先生，66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36年的經驗。李先生為控股股東亦為李亞睿鑫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。於2020年4月，李先生當選為河北省應急管理與安全生產協會副會長。於2020年6月1日，李先生受聘為涿州市擁軍志願者協會名譽會長。

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月及2020年7月，彼榮獲2018年度及2019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。於2019年12月，彼榮獲涿州市政府質量獎個人獎。於2020年11月，彼榮獲「十三五」中國企業文化建設先進工作者稱號，及於2020年12月，彼榮獲河北省人民政府授予2020年度河北省優秀民營企業家稱號。於2021年1月，彼榮獲保定市政府質量獎個人獎。於2021年4月，彼榮獲2020年度河北省應急管理與安全生產先進個人稱號。

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。於2021年9月，李先生獲美國加州商業大學頒發的高級工商管理EMBA專業碩士學位證書。

董事及高級管理層

申麗鳳女士，56歲，現任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逾35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。

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。

董事及高級管理層

王新玲女士，39歲，現任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20年的經驗。

王女士現為政協涿州市第九屆委員會常委及張家口第十五屆人大代表。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2020年9月8日，王女士受聘為中國施工企業管理協會企業文化專家，聘期五年。於2020年12月24日，王女士被選舉為保定市建築裝飾協會第三屆理事會副會長。於2021年7月，王女士被河北建築業協會聘任為河北省建築業專家(企業管理)。

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。於2018年、2019年及2020年，彼分別獲河北省建築業協會授予的2017年度、2018年度及2019年度河北省建築業優秀企業管理者的稱號。於2020年3月，彼獲涿州市婦女聯合會頒發的2019年度涿州市最美家庭稱號。於2021年，彼獲2021年度涿州市政府質量獎(個人獎)。

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。於2019年6月，王女士於河北科技大學通過網上學習取得成人高等教育攻讀土木工程本科學歷。於2020年12月，王女士取得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。於2021年12月，王女士通過河北省職稱改革領導小組辦公室的建築工程師高級專業技術職務任職資格評審。

董事及高級管理層

李亞睿鑫先生，37歲，現任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。彼為天保房地產集團的董事及總經理。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，彼擔任天保房地產集團之副經理。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14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。

李亞睿鑫先生現任保定市第十六屆人民代表大會代表，為政協涿州市第八屆委員會委員及常委。於2021年12月，被河北省住宅與房地產協會聘任為財務專家。

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。於2020年12月，彼獲九三學社保定市委員會授予的保定市抗擊新冠肺炎疫情特殊貢獻個人稱號。於2021年1月30日，彼獲政協涿州市委員會授予的2020年度涿州市優秀政協委員稱號。

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，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，並於2021年12月，通過河北省職稱改革領導小組辦公室的建築工程師高級專業技術職務任職資格評審。

董事及高級管理層

王慧杰女士，53歲，現任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。

王女士為保定市第十二次黨代會代表，涿州市第八次黨代會代表，涿州市政協第八屆委員，涿州市婦聯執委。於2021年7月，被中國施工企業管理協會聘請為工程建設企業黨建工作評審專家，被河北省建築業協會聘任為河北省建築業專家(黨的建設)。

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。

董事及高級管理層

臧凜先生，42歲，現任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，彼自2019年3月起擔任天保房地產集團有限公司董事，並自2019年11月起擔任張家口天保廣場商業管理有限公司經理及執行董事。彼於建築業擁有逾22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，張北縣第十八屆人民代表大會委員。

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年及2020年，彼獲河北省建築業協會授予2017年度及2019年度河北省建築業優秀項目經理稱號。於2021年12月，彼獲河北省住宅與房地產業協會授予的2021年度房地產行業突出貢獻個人稱號。

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。彼於2019年12月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予土木建築工程技術高級工程師資格。

獨立非執行董事

李煦先生，47歲，為獨立非執行董事。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，擔任美國得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。

李煦先生於2020年8月24日起擔任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。

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，57歲，為獨立非執行董事。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6月至2020年5月，劉先生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，該公司在上海證券交易所上市。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2014年12月至2021年3月，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。

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，66歲，為獨立非執行董事。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。

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，37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17年經驗。

於2021年7月，被河北省建築業協會聘任為河北省建築業專家。

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。於2019年5月，彼獲共青團河北省委授予2018年度河北省優秀共青團幹部稱號。於2020年5月，彼獲共青團中央授予全國優秀共青團幹部榮譽稱號。於2021年1月，彼獲河北省應急管理與安全生產協會授予河北省應急管理與安全生產先進個人稱號。

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。

董事及高級管理層

楊艷青先生，40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15年經驗。

楊艷青先生於2020年受聘為河北省BIM技術專家委員會專家。於2021年4月，被中國施工企業管理協會聘請為中國施工企業管理協會科技專家。於2021年5月起擔任河北省建築業協會供應鏈分會副會長。於2021年6月，被河北省建築業協會聘任為河北省建築業專家。

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。於2020年4月，彼獲中國建築裝飾協會舉辦的建築裝飾BIM大賽優秀獎。於2020年7月，彼獲河北省建築業協會授予的2019年度河北省建築業優秀總工程師稱號。於2020年9月，彼獲2020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。彼於2019年12月20日獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予土木建築工程技術高級工程師資格。

董事及高級管理層

劉丹丹女士，33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月擔任天保房地產集團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2020年3月獲涿州市婦女聯合會授予的2019年度涿州市三八紅旗手稱號。

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。彼於2019年6月通過遠程學習從河北建築工程學院畢業並獲得工程管理學士學位。彼於2020年6月在河北科技大學通過遠程學習取得財務管理本科學歷。

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。於2021年9月，自中國人力資源和社會保障部獲得一級建造師資格。於2021年，通過全國會計專業技術高級資格考試。

董事及高級管理層

聯席公司秘書

杜航先生和練少娥女士為本公司的聯席公司秘書。

李健強先生自2019年4月10日起至2021年12月6日一直擔任本公司聯席公司秘書之一。

杜航先生，29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月至2020年12月，彼擔任天保建設集團發展規劃部的副經理。2020年12月至今，彼一直擔任天保集團國際資本部經理。杜先生於管理及金融方面擁有逾6年經驗。

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。

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。杜先生於2021年5月獲河北省建設廳頒發的二級建造師註冊證書。

練少娥女士，於2021年12月6日獲委任為本公司另一位聯席公司秘書。

練女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司的經理，彼於公司秘書及行政領域擁有逾二十年工作經驗。彼為香港公司治理公會(前香港特許秘書公會)及特許公司治理公會(前特許秘書及行政人員公會)會員。

練女士持有香港都會大學(前香港公開大學)頒授的工商管理學士學位及企業管治碩士學位。彼目前亦為多家於聯交所上市的公司擔任聯席公司秘書。

董事局報告

董事局現向股東提呈本集團截至2021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2021年12月31日止年度的業績及於2021年12月31日止的財務狀況載於綜合財務報表第132至135頁。

股息派發

董事局不建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息(截至2020年12月31日止年度：無)。中期股息為零(2020年6月30日：每股0.05港元)，截至2021年12月31日止年度的股息總額為零(2020年：每股0.05港元)。

概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2022年5月26日上午9時正召開股東週年大會。

為確定出席股東週年大會及於會上投票的權利，本公司將於2022年5月23日至2022年5月26日(包括首尾兩日)暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2022年5月20日下午四時三十分送交本公司位於香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

董事局報告

股本

本公司於截至2021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29。

截至2021年12月31日止年度及直至本年報日期，本公司股本無任何變動。

儲備

有關本集團截至2021年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報內第137頁的綜合權益變動表。截至2021年12月31日止，本公司可供分派的可分派儲備約為人民幣398,616,000元。

捐款

截至2021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3,100,000元。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度的財務概要載於本年報第233至234頁。

稅務寬免

董事並不知悉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2021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。

計息銀行及其他借款

本集團的計息銀行及其他借貸詳情載於綜合財務報表附註28。

融資成本

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2021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13及14。

附屬公司

本公司附屬公司截至2021年12月31日止的詳情載於綜合財務報表附註1。

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，自2021年1月1日至本年報日期，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「董事局報告—期後事件」一節所披露者外，本集團於截至2021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。

董事局報告

(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2021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。

董事局確認，於截至2021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。

(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。

董事局報告

(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2021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需求，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行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面臨難以遵守法律及法規的風險。

本集團將密切關注中國政府有關之法規，並將盡可能採取適當的策略應對。

董事局報告

- (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，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。本集團將密切關注銷售情況，並採取靈活策略應對風險。
- (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，意味着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。

董事局報告

- (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。

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。

董事局報告

董事局的組成

於報告期內及截至本年報日期，董事局由九名董事組成，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

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

根據組織章程細則第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108(a)條，王新玲女士、李亞睿鑫先生及李煦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

於2021年3月24日，劉凱湘先生不再擔任北京汽車股份有限公司(一間於聯交所上市(股份代號：1958)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(1)條須作披露的其他資料。

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，自合同簽署之日起計為期三年，並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2021年12月31日止，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	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。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。

董事局報告

除上文所披露者外，於2021年12月31日止，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2021年12月31日止，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。

除本節所披露者外，於2021年12月31日止，董事並不知悉任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或本公司有關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司披露或根據《證券及期貨條例》第336條須計入根據該條須存置的登記冊的權益或淡倉。

董事收購股份或債權證的權利

截至2021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。

董事於競爭性業務的權益

截至2021年12月31日止，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)。

契諾人亦已各自承諾將向我們轉介或促使向我們轉介任何有關受限制業務的投資或商業機會(「新商機」及各自為「新商機」)予我們(為我們本身及作為我們不時各附屬公司利益的受託人)。

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。

董事局報告

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2021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2021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：

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。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兼執行董事李亞睿先生分別擁有80%及20%的權益。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。

重續建築材料採購框架協議

於2020年12月30日，本公司與涿州天保建築體系訂立了一份採購框架協議（「重續建築材料採購框架協議」），年期由2021年1月1日至2021年12月31日止，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，包括但不限於CL網架板及鋼筋焊網。

年度上限

截至2021年12月31日止年度，本集團就根據重續建築材料採購框架協議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8,282,000元（相當於約9,856,000港元）。截至2021年12月31日止年度，根據本集團位於張家口懷來縣天保京北健康城項目預期進度，在施工過程中預計需要約25,000平方米的CL網架板及鋼筋焊網，按當時市價所估計綜合單價約每平方米人民幣198元；根據位於涿州市天保智慧建築科技園項目的預期進度，在施工過程中預計需要約17,000平方米的CL網架板及鋼筋焊網，按當時市價所估計綜合單價約每平方米人民幣196元。綜合釐定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約為人民幣8,282,000元（相當於約9,856,000港元）。

本集團於截至2021年12月31日止年度就根據重續建築材料採購框架協議採購建築材料實際產生的金額約為人民幣7,801,000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%，因此重續建築材料採購框架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。

重續建築材料採購框架協議之條款詳情載於本公司日期為2020年12月30日之公告。

根據國際財務報告準則，重續建築材料採購框架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35。

董事局報告

2022年建築材料採購框架協議

鑑於本公司與涿州天保建築體系訂立的重續建築材料採購框架協議於2021年12月31日屆滿，於2021年12月30日，本公司已與涿州天保建築體系訂立了2022年建築材料採購框架協議（「2022年建築材料採購框架協議」），年期由2022年1月1日起至2022年12月31日止，據此，涿州天保建築體系將根據關於本集團相關成員公司與涿州天保建築體系將不時訂立的交易的個別協議向本集團提供建築材料，包括但不限於CL網架板及焊接網。

年度上限

本集團於2022年1月1日至2022年12月31日就根據2022年建築材料採購框架協議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7,660,000元（相當於約9,345,000港元）。

就年度上限而言，由於上市規則項下之最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此2022年建築材料採購框架協議項下之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

有關2022年建築材料採購框架協議條款的詳情，載於本公司日期為2021年12月30日的公告。

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，安永已向董事局提供函件，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局批准；
- (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，符合本公司及股東整體利益。

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。

除上文所述者外，於本年度及直至本年報日期，概無上市規則項下之其他須予披露非豁免關連交易或非豁免持續關連交易。

除上文所述者外，本年度綜合財務報表附註35所披露的「關聯方披露」概不構成上市規則項下的須予披露非豁免關連交易或非豁免持續關連交易。

就上述「關聯方披露」構成上市規則所界定的關連交易或持續關連交易而言，本公司已於本年度遵守上市規則第14A章的有關規定。

本集團於截至2021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35。

重要合約

除上文「持續關連交易」一節所披露者外，於截至2021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，且控股股東或其任何附屬公司概無就向本公司或其任何附屬公司提供的服務訂立任何重大合約。

董事局報告

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35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2021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2021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2021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。

董事局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。

截至2021年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

於報告期間，本集團概無向任何董事或任何五名最高薪酬人士發放薪酬，作為加盟本集團或加盟本集團時的獎金或作為離職補償。

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2021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22,093,000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(定義見下文)，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2021年12月31日止，本集團員工總人數為501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

本集團向中國僱員提供薪金，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。本集團也為所有香港僱員參加了強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。

董事局報告

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(「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。因此，社會退休金計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之供款。

強積金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例實行強積金計劃，對象為該等合資格參與強積金計劃之香港僱員。供款乃按香港僱員之有關收入某一百分比計算，並按照強積金計劃之規定於應付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，存放於獨立管理之基金內。根據強積金計劃之規則，除本集團之僱主自願性供款於全數歸屬僱員前，因僱員離職而被沒收並可用作扣減日後僱主供款或抵銷日後之行政費用或退還款項予本集團外，本集團之僱主供款乃於強積金計劃供款時全數歸屬僱員所有。因此，強積金計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之供款。

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。董事局認為，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。

(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局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局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%。

董事局報告

- (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。
- (iv) 在上文(i)段的規限和不影響上文(iii)段的情況下，本公司可在股東大會上另行尋求股東批准授出超過一般計劃限額的購股權或（如適用）在取得該批准前，向本公司特別指定的參與人士授出上文(iii)段所述經擴大限額的購股權。在該情況下，本公司必須向其股東寄發通函，當中須載有指定參與人士的一般資料、將授出的購股權數目及條款、向指定參與人士授出購股權的目的，並解釋購股權的條款如何達到該等目的，以及所有上市規則第17.02(2)(d)條規定的其他資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。
- (v) 行使任何購股權須待我們的股東於股東大會上批准本公司法定股本的任何增加後，方可作實。於批准後，董事會須就因購股權獲行使而配發股份以預留足夠的本公司法定但尚未發行之股本。

(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局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；

董事局報告

- (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。

(g) 購股權計劃期限

購股權計劃有效期自其獲採納之日起直至2029年10月20日，為期十年。

截至2021年12月31日止，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(「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。本公司已採納的股份獎勵計劃概要如下：

宗旨、期限及管理

股份獎勵計劃的宗旨是(i)表彰若干僱員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(ii)為本集團的進一步發展吸引適宜人員。

除非董事局根據股份獎勵計劃的條款可能決定提早終止股份獎勵計劃，否則股份獎勵計劃將自採納日期起計五(5)年期間有效。有關股份獎勵計劃終止不會影響任何選定僱員就於終止前向其作出之任何獎勵之任何存續權利。

股份獎勵計劃的管理須(i)由董事局及受託人根據股份獎勵計劃及信託契據之規則管理；及(ii)遵守不時生效的細則及所有適用法律、法規及規則(包括但不限於上市規則及收購守則)。

最高限額

倘董事局根據股份獎勵計劃授出的股份數目將超過本公司不時已發行股本的5%，則董事局不得進一步授出獎勵股份。

委任受託人

本公司已訂立信託契據及委任勝利環球信託人有限公司為受託人，以根據計劃規則管理股份獎勵計劃。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，受託人及其最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士(定義見上市規則)。受託人將根據計劃規則及信託契據管理股份獎勵計劃。

根據股份獎勵計劃，董事局可不時指示受託人為股份獎勵計劃於公開市場購買股份。根據計劃規則及信託契據，受託人購買的股份及退回股份將由受託人持有，直至歸屬於選定僱員為止。

終止

股份獎勵計劃應於以下日期較早者終止：(i)採納日期的第5個週年日；及(ii)董事局決定提早終止的有關日期。

有關股份獎勵計劃詳情，請參閱本公司日期為2020年3月4日的公告。

截至2021年12月31日止年度，受託人未有於市場購買任何股份。截至2021年12月31日止年度，概無根據股份獎勵計劃向合資格僱員授出股份。截至2021年12月31日，概無根據股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。於2021年12月31日，受託人持有19,848,000股股份(「獎勵股份」)。

授出獎勵股份

於2022年1月21日，本公司向20名選定僱員授出合共19,848,000股獎勵股份。董事局根據以下原則選出選定僱員：

- (i) 選定僱員為本集團中層、基層僱員，且入職滿五年或以上；及
- (ii) 各選定僱員在本集團技術、行政工作中作出突出貢獻，且績效考核成績較好。

董事局報告

授出獎勵股份的詳情載列如下：

授出日期：	2022年1月21日
選定僱員應付金額：	每股獎勵股份3.50港元，相當於緊接授出日期前五個交易日，聯交所發出之日報表所報平均收市價每股3.482港元之100.52%。倘獎勵股份未獲歸屬，可予退回。
已授出獎勵股份數目：	19,848,000股獎勵股份
歸屬日期：	2022年1月21日
授予條件：	<ol style="list-style-type: none">1. 如果獎勵股份被選定僱員接納，則選定僱員應自授出日期起繼續為本集團服務至少五年（「限制期」）。2. 倘若選定僱員與本集團於限制期間提前終止僱傭關係（因選定僱員死亡、殘疾或本公司或相關附屬公司清盤／重組／合併的原因除外），選定僱員應在僱傭關係終止之日起五個營業日內向本公司支付以下差額：(a)獎勵股份的總價值（按股份於僱傭關係終止日期的收市價計算）和獎勵金額（定義見本公司日期為2020年3月4日的公告）之間；或(b)獎勵股份的總價值（根據授出日期之前最後一個交易日的股份收市價計算）和獎勵金額之間；以較高者為準。3. 選定僱員應承擔因獲授予獎勵股份而產生的所有適用中國稅費，並且不可撤銷地授權本公司代表彼等支付此類稅費並自工資中扣除相同金額。

有關授出獎勵股份詳情，請參閱本公司為2022年1月21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2021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2021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2021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	8%	不適用
五大客戶合計	28%	不適用
最大供應商	不適用	7%
五大供應商合計	不適用	19%

除本年報第63至66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2021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。

董事局報告

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2021年1月1日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2021年1月1日至本年報日期，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(其自2022年1月1日起已獲重新編號為守則條文C.2.1條)外，本公司已採納企業管治守則的原則及守則條文，並自2021年1月1日至2021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2021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2021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。自上市以來，本公司並無更換核數師。

期後事件

於2022年1月21日，合共19,848,000股獎勵股份已根據股份獎勵計劃授出予20名董事局根據股份獎勵計劃規則選擇參與股份獎勵計劃的選定僱員，每股獎勵股份3.50港元。詳情請參閱本公司日期為2022年1月21日的公告。

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

2022年3月23日

企業管治報告

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」）作為本公司的企業管治守則。

於截至2021年12月31日止年度及直至本年報日期（「相關期間」），除僅偏離企業管治守則條文A.2.1條（其自2022年1月1日起已獲重新編號為守則條文C.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（其自2022年1月1日起已獲重新編號為守則條文C.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。於相關期間，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高效。

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。

董事局

董事局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，董事局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。

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

董事局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。

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。董事局將定期檢討彼等獲委派的職責及工作任務。

於報告期間，董事局已舉行六次董事局會議，會議內容涉及：

- (i) 審議及批准成立戰略規劃委員會、投資決策委員會及《戰略規劃委員會－議事規則》公告、《投資決策委員會－議事規則》公告、《董事名單與其角色和職能》公告；
- (ii) 審議及批准截至2020年12月31日止年度的全年經審核財務報表、全年業績公告及年度報告；
- (iii) 審議及批准截至2021年6月30日止六個月未經審核財務報表、中期業績公告及中期報告；
- (iv) 審議及批准《聯席公司秘書、授權代表及法律程序代理人變更及豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條》事宜及公告；
- (v) 審議及批准為實施股份獎勵計劃，委託富途證券國際(香港)有限公司為勝利環球信託人有限公司開立證券戶口；及
- (vi) 審議、批准審議及批准本公司與涿州天保建築體系擬簽訂的《建築材料採購框架協議》和《有關2022年建築材料採購框架協議的持續關連交易》公告。

企業管治報告

報告期內，董事局已檢討及監察本公司的企業管治政策及常規、檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續業發展、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、檢討及監察僱員及董事適用的操守準則，以及檢討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。

董事局的組成

董事會目前由九名成員組成，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。於相關期間，本公司董事局由以下董事組成：

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

於相關期間，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，維持最少三名獨立非執行董事(佔董事局成員人數最少三分之一)及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、執行董事兼本公司行政總裁)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，董事局成員之間概無財務、業務、家庭或其他重大關係。

董事局多元化政策

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事局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。本公司在設計董事局成員組成時，會從多個方面考慮董事局成員多元化，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。董事局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局成員多元化的裨益。

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局成員多元化政策甄選董事局成員。提名委員會將每年在《企業管治報告》內匯報董事局在多元化層面的組成，並監察政策的執行及有效性。

於2021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	60-66	≥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			35-45	≥21		
4				15-21		
5		女性	50-56	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				15-21	行政管理	企業管理
7	獨立非執行董事	男性	45-60	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

企業管治報告

本公司意識到性別多元化的重要性，並根據擇優原則而不論性別招聘各級員工，以確保董事局及高級管理層有男性及女性潛在繼任者儲備。現時，我們的高級管理層包括五名男性及四名女性同事。

根據最近期之檢討，提名委員會認為就上述評估標準而言董事局成員達致多元化。提名委員會經過考慮後決定不會就執行董事局多元化政策而設定任何可計量目標。提名委員會將繼續確保於評估董事局之組成時考慮成員多元化。

提名委員會已於報告期間檢討董事局的架構、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局均衡及充足的元素。

獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事局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。董事局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。

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，自2019年11月11日起計為期三年，可根據組織章程細則以及適用法律、規則及規例續訂。

董事委員會

董事局已成立五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、提名委員會、投資決策委員會、戰略規劃委員會。

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。李煦先生具備適當會計及有關財務管理專業知識。審核委員會主席為李煦先生。

於報告期間，審核委員會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局就風險管理及內部控制系統以及監察審計流程提供建議。

截至2021年12月31日止年度，審核委員會共召開了三次會議，其中與本公司外聘核數師共召開了兩次會議。會議內容涉及：商討及審閱審計計劃、財務業績及報告採用之會計原則及政策、審閱截至2020年12月31日止年度業績及年度報告。同時，審核委員會單獨召開會議並審閱截至2021年6月30日止六個月中期業績公告及中期報告。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。

企業管治報告

於報告期間內，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、獨立非執行董事的薪酬、現有購股權計劃的安排。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局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局提出建議。

於報告期間，薪酬委員會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局提出建議。

截至2021年12月31日止年度，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。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局的架構、規模和組成，並就董事局成員變更向董事局提出推薦建議；物色、挑選或就提名董事人選向董事局作出推薦建議，並確保董事局成員多元化；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局提出推薦建議。

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。

於報告期間，提名委員會成員已定期檢討董事局的架構、規模和組成，並參考本公司董事局多元化政策及董事提名政策，就董事局成員重選向董事局提出推薦建議；及評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會將審閱提名政策的執行情況，包括確保每年向董事局提供獨立意見及提議的機制。全體董事(包括獨立非執行董事)均獲機會提出事項納入常規董事局會議的議程。若有主要股東或董事在董事局將予考慮的事項中存有董事局認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事局會議(而非書面決議)方式處理。在交易中本身及其聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事局會議。提名委員會認為，上述機制的執行乃有效。

截至2021年12月31日止年度，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。

(4) 投資決策委員會

本公司於2021年1月22日成立投資決策委員會。投資決策委員會的主要職責為監督本公司過往投資專案的表現情況；評估及監督本公司擬投資的項目，並對該等項目提出防範風險的意見；研究及審議本公司未來發展投資項目，並就此向董事局提出建議；以及董事局授權的其他事宜。

投資決策委員會包括十名成員，即李保田先生(執行董事)、申麗鳳女士(執行董事)、王新玲女士(執行董事)、李亞睿鑫先生(執行董事)、王慧杰女士(執行董事)、臧凜先生(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)、劉丹丹女士(高級管理層)和李正茂先生(管理層)。投資決策委員會主席為李保田先生。

於相關期間，投資決策委員會並無舉行會議。

企業管治報告

(5) 戰略規劃委員會

本公司於2021年1月22日成立戰略規劃委員會。戰略規劃委員會的主要職責為對本公司中、長期發展戰略規劃進行研究，提出建議；檢討、監督、修訂及補充本公司中、長期發展戰略規劃，並就此向董事局提出建議；回顧及監督本公司戰略執行情況並提出建議；對本公司未來發展方向的重大事項(包括但不限於對未來發展的發展規劃、發展目標、經營戰略、經營方針)進行研究並提出建議；以及董事局授權的其他事宜。

戰略規劃委員會包括七名成員，即李保田先生(執行董事)、申麗鳳女士(執行董事)、王新玲女士(執行董事)、李亞睿鑫先生(執行董事)、王慧杰女士(執行董事)、臧凜先生(執行董事)和李清旭先生(獨立非執行董事)。戰略規劃委員會主席為李保田先生。

於相關期間，戰略規劃委員會舉行2次會議，會議內容涉及：

- (i) 根據國家「十四五」規劃，建議集團積極探索產業縱深發展，重點打造品質社區、EPC工程，以改革促發展，謀篇佈局。
- (ii) 結合當前房地產行業現狀，對天保房地產集團重新定位「管控－服務－指導」三項機能，建議以保現金流為核心，以多元融資為手段，以塑造產品銷售力為突破口，來實現房地產業務平穩過渡。

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2021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2021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8,267,000元。

根據企業管治守則條文第B.1.5條(其自2022年1月1日起已獲重新編號為守則條文E.1.5條)，截至2021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	4

企業管治報告

董事出席會議記錄

自2021年1月1日起至2021年12月31日止期間，本公司舉行的董事局會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議、戰略規劃委員會會議的次數及股東週年大會會議次數及各董事的出席記錄均載於下表：

董事	出席次數／ 董事局 會議次數	出席次數／ 審核委員會 會議次數	出席次數／ 薪酬委員會 會議次數	出席次數／ 提名委員會 會議次數	出席次數／ 戰略規劃委員 會會議次數	出席次數／ 股東週年大會 會議次數
執行董事						
李保田先生	6/6	不適用	不適用	1/1	2/2	1/1
申麗鳳女士	6/6	不適用	不適用	1/1	2/2	1/1
王新玲女士	6/6	不適用	1/1	不適用	2/2	1/1
李亞睿鑫先生	6/6	不適用	1/1	不適用	2/2	1/1
王慧杰女士	6/6	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1
臧凜先生	6/6	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1
獨立非執行董事						
李煦先生	6/6	3/3	1/1	1/1	不適用	1/1
劉凱湘先生	6/6	3/3	1/1	1/1	不適用	1/1
李清旭先生	6/6	3/3	1/1	1/1	2/2	1/1

截至2021年12月31日止年度，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。於相關期間，本公司於2021年5月25日舉行了股東週年大會。

提名政策

(i) 目的

提名委員會為本公司董事局提供協助，就委任董事及董事繼任計劃向董事局提供建議。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，並就委任董事局候選人或重新委任董事局現有成員作出建議：

- (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) 董事局各方面的多元化，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) 提名委員會或董事局不時決定的任何其他相關因素。

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

(iii) 提名程序

- (a) 本公司秘書須召開會議，並邀請董事局成員提名候選人(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) 就委任任何董事局候選人而言，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，以供董事局考慮及審批；
- (c) 就重新委任董事局任何現有成員而言，提名委員會須提交建議供董事局考慮及作出推薦，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，董事局擁有最終決定權。

企業管治報告

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。

截至2021年12月31日止年度，董事獲提供有關本公司表現及狀況之每月更新資料，以便董事局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(其自2022年1月1日起已獲重新編號為守則條文C.1.4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局作出貢獻。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。各董事於截至2021年12月31日止年度的培訓記錄如下：

	參與董事培訓	確認閱讀董事職務及責任資料	有關中資企業全球化的傳訊策略培訓
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	是
劉凱湘先生	是	是	是
李清旭先生	是	是	是

於截至2021年12月31日止年度，本公司之董事培訓由香港中資上市公司協會、香港總商會、香港中華總商會、中聯辦經濟部貿易處與香港特區政府商務及經濟發展局『一帶一路』辦公室、方圓企業服務集團(香港)有限公司、財匯局及香港廉政公署提供。董事培訓內容包括：(i)董事責任與義務；(ii)上市規則第十四章—須予公佈的交易；(iii)《區域全面經濟夥伴關係協定》(RCEP)專題培訓；(iv)迎接環境、社會及管治(ESG)發展及機遇；(v)如何實現氣候中立；(vi)資本市場ESG評級和可持續融資助力企業發展；(vii)香港金融體系的穩健及香港金融市場的最新發展；(viii)特區政府財政預算計劃及在增強香港競爭力、助力企業應對挑戰方面的措施。

於截至2021年12月31日止年度，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(其自2022年1月1日起已獲重新編號為守則條文C.1.4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局作出貢獻。

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2021年 12月31日止年度 人民幣千元
審核服務	2,000
非審核費用	-
合計	2,000

企業管治報告

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，以確保董事局程序得到遵守。於截至2021年12月31日止年度，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)有限公司練少娥女士(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。練少娥女士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2021年12月31日止年度，杜航先生及練少娥女士均已參加不少於15小時的相關專業培訓。

董事證券交易

本公司已按不低於標準守則所規定標準的條款採納標準守則作為董事買賣本公司證券的守則。於向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認於報告期間內，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2021年12月31日止年度財務報表的責任。董事局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局提供該等解釋及資料，以便董事局對呈交其審批之本公司財務及業務狀況作出知情評估。

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125至131頁的獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控

董事局負責持續監督及檢討本集團風險管理和內部監控系統的有效性，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，並每年向董事局報告其調查結果。關於本集團面臨的主要風險，請參閱年報「董事局報告」中「主要風險及不確定性因素」一節。

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) 董事局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)須經董事局審議、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統籌申請建設工程規劃證及建築工程施工許可證，並匯同成本招採部、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。

企業管治報告

- (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統籌申請預售許可證，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。

截至2021年12月31日止年度內，董事局已檢討本集團內部風險管理及監控制度(包括內部控制)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。董事局已年度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。董事局已確認本公司財務報告及遵守上市規則規定的程序的有效性。董事局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以及有關本公司環境、社會及管治表現及報告者已充足。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。董事局確認本公司內部風險管理及內部監控系統以及透過與審核委員會討論的內部審核職能乃有效充分。

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局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2021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，並認為彼等乃有效充分。

內幕消息披露

內幕消息之處理、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。

舉報機制

本公司已制定並不時更新舉報政策，根據舉報政策，本集團僱員及所有與本集團有業務關係的關聯第三方(包括客戶、供應商等)可暗中匿名向審核委員會主席舉報其對任何可能涉及本公司的不當事宜的關注。

反貪污措施

有關促進及支持反貪污法律法規的政策及制度，請參閱本年報「環境、社會及管治報告」一節項下「反貪污」。

企業管治報告

企業管治與環境、社會及管治

企業管治是董事局制定決策和開展業務的框架。董事局專注於為股東創造長期的可持續增長，並為所有相關持份者創造長期價值。有效的企業管治架構有助本集團了解、評估並管理風險和機會(包括環境與社會風險和及機會)。董事局負責就環境、社會及管治事宜作有效管治和監督，對重大的環境及社會風險作出評估和管理。有關截至2021年12月31日止年度的環境、社會及管治詳情，請參閱年報第101至124頁「環境、社會及管治報告」一節。

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股東之間的平衡。

於考慮宣派及派付股息時，董事局亦將計及(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. 董事局認為相關的其他因素。

董事局將持續檢討本政策，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。

於報告日期，本公司並不知悉任何股東據此放棄或同意放棄任何股息的安排。

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)向董事局查詢。

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。董事局可按其認為合適的時候召開股東特別大會。根據組織章程細則，股東特別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局或秘書提出，藉以要求董事局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。如董事局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，且請求人因董事局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。

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。

企業管治報告

股東向董事局作出查詢

有關本公司的查詢可通過與本公司聯繫或直接在本公司股東週年大會或股東特別大會上提出質詢提交給董事局。公司聯繫方式載於公司網站(www.chinatbjt.com)。

股東可透過以下途徑與本公司聯絡：

地址：中國河北省涿州市冠雲東路33號；
電話號碼：(+86) 0312-3650258；
電郵地址：zhongguotianbao@chinatbjt.com。

股東亦可直接向本公司之香港股份過戶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。

股東傳訊政策

董事局已採納股東傳訊政策，其目的為確保股東獲提供有關本集團的資訊，以容許股東在知情的情況下行使其權利，並與本集團加強溝通。本公司定期檢討此政策以確保其有效性。

本公司審閱股東傳訊政策的執行情況及有效性，並認為其於截至2021年12月31日止年度有效。

組織章程細則的修訂

於報告期間，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

中國天保集團發展有限公司(以下稱為「天保」,並與其附屬公司合稱為「本集團」)的環境、社會及管治(「ESG」)報告(「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(「港交所ESG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:2021年財政年度(2021年1月1日至2021年12月31日)

業務範疇:(i)房地產開發及(ii)房地產建築

地理範圍:中華人民共和國(中國)

報告範圍取決於附屬公司是否為天保的經營業務做出貢獻。在2021年,天保的所有附屬公司及業務實體均被納入ESG報告。

參考指引

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-ESG報告指引

聯絡方式

如閣下對本報告有任何查詢或意見,請隨時透過以下方式與我們聯繫:

地址: 中國河北省涿州市冠雲東路33號
電話: +86 0312-3650258
電子郵件: zhongguotianbao@chinatbjt.com
官方網站: <http://www.chinatbjt.com/>

主席的話

過去一年，我們努力不懈，為股東創建卓越成就，我們亦動用了海量的資源，以推動可持續發展及更出色的ESG表現。

歷年來，我們為本集團的ESG管理系統確立了穩固基礎，並極力爭取於未來達至業內實踐ESG措施的最出眾典範。我們的管治架構融合了ESG管理系統，就董事局層面而言會有更好的監督。此外，作為一家重視社會責任的企業，我們深知需要為僱員提供最好的資源，以改善其自我價值及生產效率。過去一年，我們為工人及員工提供了不同培訓課程，獲取極為正面的成果。

我們亦視氣候變化為一個至關重要的議題，其有可能於不久將來，對我們的業務營運構成災難性影響。我們定當竭盡所能，減少碳足跡。

我也想藉此機會感謝我們的員工，為實現出色的業務業績而對公司做出的貢獻。

李保田

董事局主席、執行董事兼行政總裁

2022年3月23日

概述

核心價值／管理原則

天保作為一家擁有領先地位的房地產開發及建築商，一直為客戶提供最優質的服務。其ESG管理系統完全納入業務決策過程，並採用自上而下的管理方法來解決任何與ESG相關的重大問題。制定治理結構以確保整個集團遵守ESG管理的共同原則。所有ESG問題均與各個部門分開標識，並且制定了具體政策為日常運營提供指導。

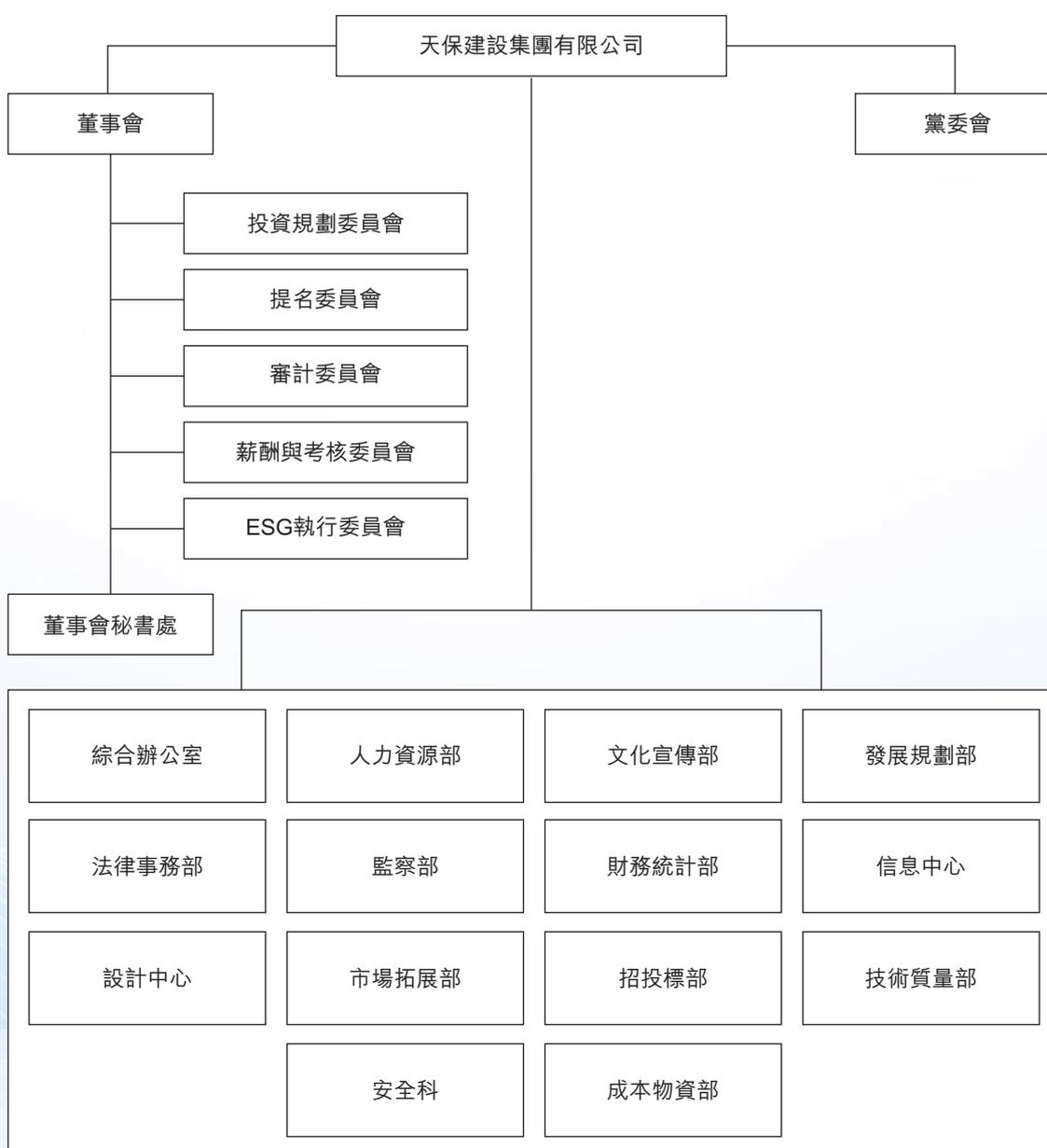
環境、社會及管治報告

組織架構

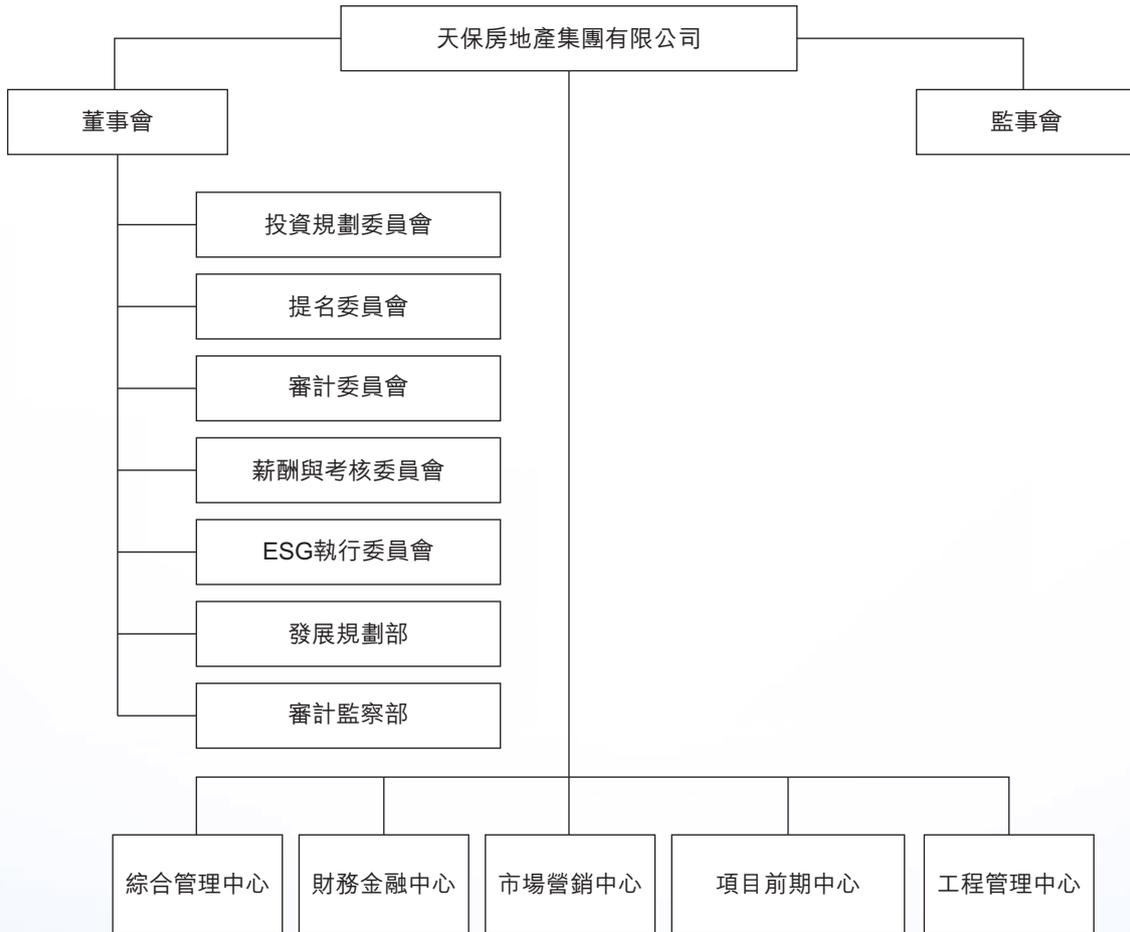
本集團擁有清晰的組織架構，以助有效率地開展各種類型的業務運營和發展。本集團成立了ESG委員會，以定期檢視天保的ESG發展及業績，並向董事局報告。

以下圖表展示了本集團旗下天保建設集團有限公司和天保房地產集團有限公司的組織架構。

天保建設集團有限公司架構圖



天保房地產集團有限公司架構圖



環境、社會及管治報告

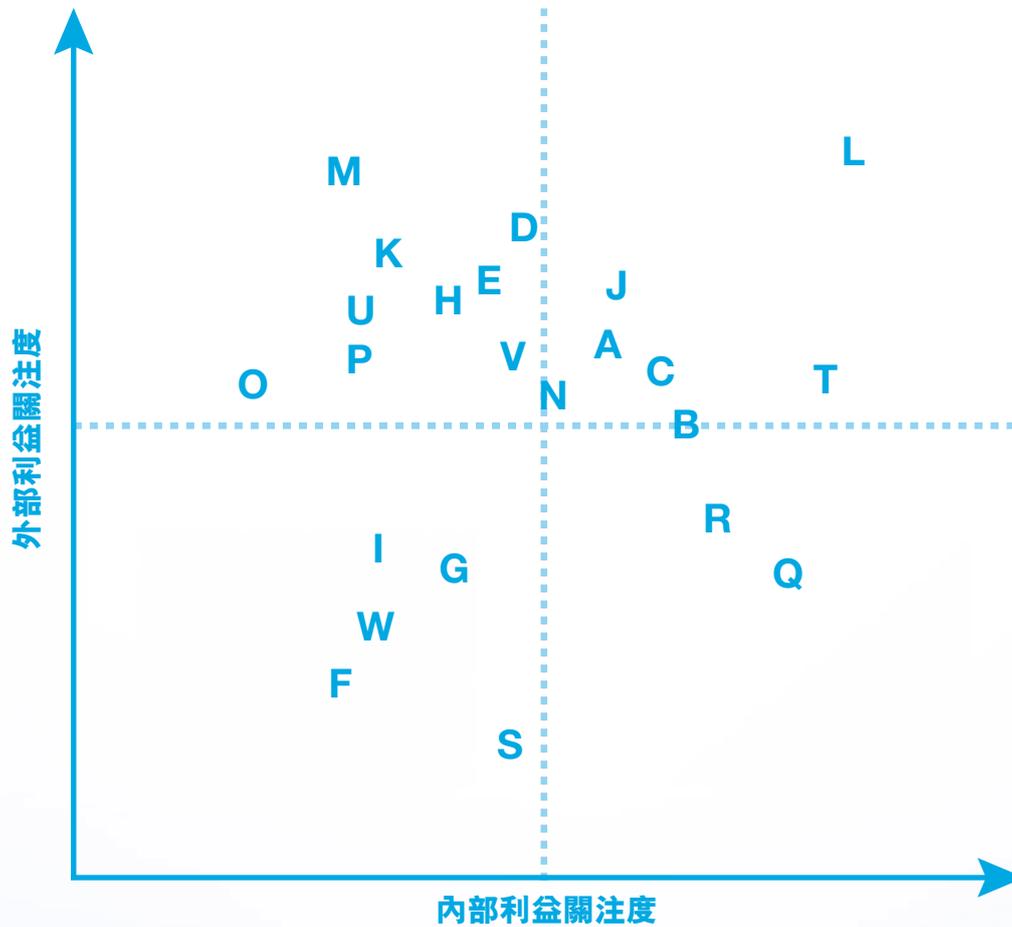
權益人識別和溝通

本集團深信邀請各權益人為本年度環境、社會及管治措施提出意見能夠顯著提升本集團的可持續發展表現，而且是了解各利益相關方的重點活動之一。因此，本集團邀請我們的供貨商、員工、客戶及其他利益相關者評論我們對各事宜的處理方法，並進一步完善內部監控制度和公司治理結構，訂立更長遠的政策。下表列出了本集團與內外部利益相關者溝通的關鍵方法。

	權益人種類	關注議題	主要溝通方法
內部利益相關方	董事	風險管理 公司營運狀況 企業信譽	電話郵件諮詢 面對面溝通 會議 意見箱
	員工	職業培訓及發展 薪酬與福利 健康安全	電話郵件諮詢 面對面溝通會議 意見箱
外部利益相關方	股東／投資者	穩定的投資回報 信息披露的透明度	年度股東大會 電話郵件諮詢 年報
	供貨商／客戶	履行合約精神 規範的供應鏈管理系統及採購流程 申訴機制	年報 會議
	經銷商	完善的信息交流機制 穩定的產品供應	售後服務意見箱 電話郵件諮詢 會議
	政府	合規企業經營	年報 會議
	小區／院校	小區發展及貢獻	年報 小區服務

重要性評估

為了在本年度ESG報告中納入各權益人對可持續發展議題的反饋意見，以及了解ESG工作的重大議題，天保組織了各主要利益相關方進行相關議題的重要性評估，並根據重要議題對本集團業務的影響，對該等議題進行外部和內部評估。鑑於本集團的業務沒有發生重大變化，本集團認為可以每兩年進行一次重要性評估。本集團已確定利益相關方的主要關注點是：環境管理政策及措施、水資源使用與排污措施、職業安全及衛生、產品安全及質量保證管理以及員工教育及培訓。有關重要性評估的詳細結果，請參閱2021年的ESG報告。



A 環境管理政策及措施	I 溫室氣體排放的資料	Q 減少排放的措施及成效
B 排放物管理及法規遵守	J 有害廢棄物總量及處理方法	R 無害廢棄物總量及處理方法
C 廢物管理及其回收方法	K 能源效益及管理	S 資源管理
D 水資源使用與排污措施	L 職業安全及衛生	T 員工教育及培訓
E 員工權益與流失率	M 員工福利與薪資	U 防止童工或強制勞工的政策
F 捐贈及社區利益參與	N 與各權益人的溝通	V 供應鏈管理政策
G 產品安全及品質檢驗管理	O 私隱權及資料保護	W 客戶滿意度調查
H 反貪污政策	P 舉報程序	

環境、社會及管治報告

環境範疇

天保於房地產開發及建築承包業務分別遇到了不同類型的環境問題。就建築承包業務而言，本集團有效地實施ISO14001：2015環境管理體系，以確保我們的環境管理系統正常運行。

報告期內，本集團遵守了國家和地方有關法律、法規及其他相關行業標準，例如《中華人民共和國環境保護法》、《大氣污染防治法》、《水污染防治法》、《固體廢物污染環境防治法》和《環境影響評價法》等。

排放

本集團的主要業務相較去年沒有發生重大變化，因此排放控制措施與以前基本相同。本集團制定了《環境保護管理制度》和《揚塵污染防治管理制度》，我們確保所有工人都嚴格遵守。

氣體排放

由於是房地產建築和開發為天保的主要業務，我們日常業務中的主要氣體污染物是粉塵，其主要影響工人的健康。我們業務活動中排放溫室氣體的主要來源是運輸工具。

本集團設立了有效措施，以有效保護現場工人免受建築粉塵引起的呼吸道疾病的侵害。每個建築工地均有一名環境、健康發安全人員管理和監控粉塵控制程序的有效性，例如定期對多塵的材料進行噴水、運輸過程中覆蓋多塵的材料等。

對於車輛廢氣的排放，本集團發佈了《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。於2021年，本集團透過工人減少非必要性車輛使用。業務航班專用的數據收集系統於去年建立，而相關排放數據亦在本年報中披露。

環境、社會及管治報告

此外，本集團視進一步減少氣體排放(包括溫室氣體)為未來幾年的目標。通過嚴格執行上述措施，集團有信心實現逐年減少氣體排放的目標。此外，集團還將徵求外部環境管理服務提供商的意見，以確保每年都能實現這一目標。

主要排放物數據

直接排放物	單位	2021年排放量	年度變化(%)
二氧化碳(CO ₂)排放量	噸	220.0	-23.3%
甲烷(CH ₄)排放量	噸	0.0229	-24.0%
一氧化二氮(N ₂ O)排放量	噸	0.1007	-23.8%
氮氧化物(NO _x)排放量	噸	92.2	-38.5%
硫氧化物(SO _x)排放量	噸	1.4	-23.2%
顆粒物(PM)排放量	噸	4.5	-41.7%

溫室氣體總排放	單位	2021年排放量	年度變化(%)
車輛溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	251.7	-23.3%
用電產生的溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	1,380.0	-3.4%

其他間接溫室氣體排放	單位	2021年排放量	年度變化(%)
處理廢紙產生的溫室氣體	噸	3.6	-69.0%
乘坐飛機產生的溫室氣體	噸	9,588.5	不適用

溫室氣體排放密度(每名員工)	單位	2021年排放量	年度變化(%)
車輛溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	0.5	-35.3%
用電產生的溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	2.8	-19.6%
處理廢紙產生的溫室氣體	噸	0.007	-74.2%
乘坐飛機產生的溫室氣體	噸	19.1	不適用

環境、社會及管治報告

廢物管理

天保嚴格遵守有關廢物處置的所有國家和地方法律法規，例如《中華人民共和國固體廢棄物污染環境防治法》、《危險廢物貯存污染控制標準》、《國家危險廢物名錄》、《綠色施工導則》等相關法律法規。天保為已建立了完善的廢物管理系統，以確保所有在建築工地中的廢物處理活動得到控制。本集團一直向減少廢物的目標邁進，並保持逐年減少廢棄物。

為了給我們的員工和分包商提供關於如何正確處理危險廢物和非危險廢物的明確規定，我們發佈了《綠色施工管理制度》和《施工現場廢棄物控制措施》。為了達到減少廢物的目標，我們與分包商緊密合作，要求他們更好地利用建築材料，例如將碎石和土方工程用於路面。由於集團的業務性質，報告期內產生的危險廢物數量極少。

所有普通廢物均存儲在安全的垃圾區域，並指定合格的廢物收集者將廢物運至垃圾堆填區。我們一直在努力防止附近地區的地下水受到污染。

主要廢棄物數據

廢棄物種類	單位	2021年排放量	年度變化(%)
非有害廢棄物	噸	2,870	18.2%
廢棄物密度(每名員工)	單位	2021年排放量	年度變化(%)
非有害廢棄物	噸	5.7	-1.6%

排水

水不是本集團在運營過程中大量使用的資源，因此只是產生了少量廢水。我們仍採取措施減少運營過程中的用水量，並確保遵守《中華人民共和國水污染防治法》、《城鎮污水處理廠污染物排放標準》及其他相關法律法規。

在操作過程中，所有排出的水均受到嚴格的管理。所有污水都連接到政府的水管道，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，以防止任何潛在的洩漏。我們的目標是在不久的將來將用水保持在相對穩定的水平，並繼續探索任何減少用水的新措施。

資源的使用

本集團一直視資源效益為首要任務，以幫助減低成本。為此，本集團採取了以下措施：

- 與工人和員工一起舉辦培訓班，以在日常運營中節水、節電；
- 對所有排水系統進行定期檢查和維護，以確保沒有洩漏問題；
- 在辦公室內安裝LED等高效燈泡；
- 每月記錄水、電使用情況，以確保沒有異常。

本集團僅從市政供水中獲取水，沒有發現異常。由於本集團的業務性質，在日常經營中不消耗包裝材料。由於中國初冬的到來和極端天氣的影響，室內採暖設備消耗了大量的電力。員工用水意識的提高也有助於減少用水量。

誠如上一節所述，減少私家車輛的使用大幅降低本年度的汽油消耗。

環境、社會及管治報告

主要資源消耗數據

資源消耗種類	單位	2021年排放量	年度變化(%)
總耗電量	千瓦時	3,059.5	-39.9%
汽油總耗量	公升	89,655.9	-24.3%
柴油總耗量	公升	3,201.5	19.4%
水總耗量	噸	435.8	-96.1%

資源消耗密度(每名員工)	單位	2021年排放量	年度變化(%)
總耗電量	千瓦時	6.1	-50.0%
汽油總耗量	公升	179.0	-37.0%
柴油總耗量	公升	6.4	-0.6%
水總耗量	噸	0.9	-96.7%

環境和自然資源

在建設項目的規劃和設計階段，天保一直致力於識別所有重大的環境風險。為了抵消部分碳排放並改善項目周邊地區的環境景觀，我們種植了293棵樹，樹高超過5米，每年將幫助清除大氣中約6.7噸以上的二氧化碳。

氣候變化

氣候變化可能給社會帶來前所未有的影響，包括我們的業務。天保高度關注氣候相關風險，並致力避免我們受該等風險影響。

作為房地產開發商和建築承包商，氣候變化對我們業務的重大影響是雨季延長和極端冬季氣候。我們深知這種極端天氣事件可能會給員工造成不安全的工作條件。天保制定了預防措施和標準操作程序，例如「冬季施工的防寒隔熱措施」。現場項目經理還負責定期監視現場天氣，以防止工人在極端天氣條件下工作。

在2021年期間，沒有發現與氣候相關的重大事件並嚴重影響本集團的業務運營。本集團計劃於未來幾年投放更多資源，以監察行業及氣候變化相關的國家政策發展。

社會表現

就業

天保有一套完善的人力資源管理系統，以確保整體僱傭情況遵守所有國家和地方法律法規，包括《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》、《職工帶薪年休假條例》及其他有關國家勞動法律法規。人力資源部還制定了各種政策文件來增強集團的競爭力，例如《薪酬管理辦法》、《招聘面試管理制度》、《員工晉升管理制度》、《考勤管理制度》和《員工離職管理制度》。報告期內，未發現與僱傭法律法規有關的違規問題。

於2021年，我們已僱用501名中國籍全職員工。員工是本集團最寶貴的財產，天保重視並公平對待他們。本集團建立的人力資源管理系統定時檢討和更新所有僱傭政策，以加強配合行業標準、維持員工的士氣並促進人力資源的分配。在招聘過程中，嚴格堅持「公開招聘、平等競爭、不超員和將合適的職位分配給合適的人」的原則。

天保的主要招聘渠道包括組織校園和勞動力市場的招聘會、發佈在線招聘廣告和安排幾輪與候選人面試的內部推薦。在面試和招聘廣告中會明確說明所有資格和經驗要求，這可以幫助被訪者有效評估候選人的背景和能力。

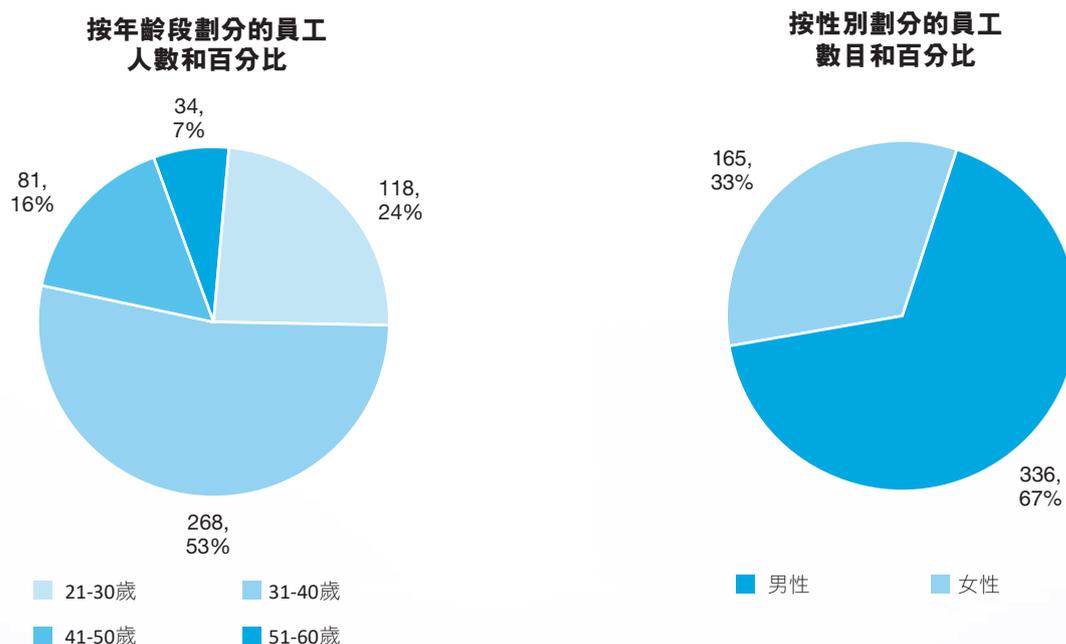
本集團還堅持其內部措施，以防止基於國籍、年齡、種族、宗教、性別、婚姻狀況、懷孕、性取向或政治立場的就業歧視，所有申請人都有資格申請和選擇。

天保採納了全面的績效考核和晉昇機制，以確保晉昇的機會均等和公平，以促進員工的職業發展。僱員在職業道路上，天保提供清晰的縱向和橫向發展。根據評估員工能力的績效評估結果，表彰優秀員工對本集團的貢獻，他們將獲得晉昇，所有員工亦將根據其績效結果獲得改進建議。在得到相應經理和人力資源部的批准後，本集團還鼓勵員工根據自己的工作能力跨部門申請晉昇。

環境、社會及管治報告

天保還透過一套完善的工作評級系統，為每個級別的員工提供具有競爭力的薪酬待遇，並根據市場趨勢，有效地評估他們各自的薪酬結構和薪水基準。所有員工均有權享受法定假期及本集團的福利，包括帶薪假、結婚假和產假。公司亦非常鼓勵員工尋求經理的諮詢並與管理層溝通，以保持員工與管理層之間的開放和可信的關係。

主要就業數據



員工離職率

按性別劃分	
男性	13.4%
女性	13.3%
按年齡段劃分	
21-30歲	28.8%
31-40歲	9.3%
41-50歲	8.6%
51-60歲	2.9%

健康與安全

本集團通過實施職業健康及安全管理體系，嚴格遵守所有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》。

天保建立的環境、健康與安全(「EHS」)管理體系配合一系列政策及控制程序嚴格實施，明確強調了所有有關安全設備、工作場所安全指南、危險產品處理和潛在安全的標準操作程序(SOP)。EHS委員會定期審查工作場所的潛在危害和風險，以確保員工安全。已實施的EHS政策有助於本集團預防員工的任何潛在健康問題，例如食物中毒、職業健康危害以及消除傳染病的傳播。天保為所有工人及員工舉辦了職業安全課程，以幫助他們識別所有可於建築工地出現的潛在風險。

報告期內，本集團沒有發現任何可能對本集團的工作環境產生重大影響的有關違規問題。從2019年到2021年，沒有因工傷亡的事件發生。

發展與培訓

天保擁有完善的職業培訓管理系統，為集團內不同業務部門的員工提供合適的培訓課程和講習班。該系統可以幫助我們改善整體業務績效，實現集團的業務目標。

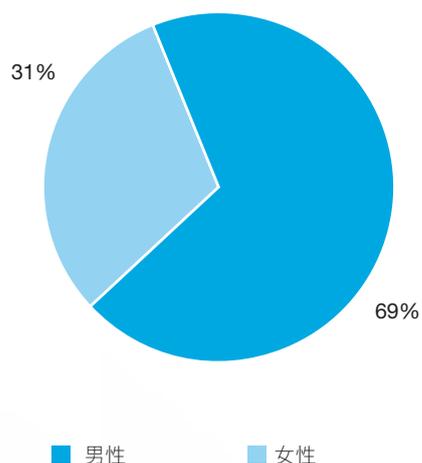
我們根據需要為新員工、專業技術人員、特定工作角色人員和關鍵崗位人員等不同人員分配不同的培訓。內部培訓主題通常包括對集團的基本介紹、合規性問題、工程 and 技術管理以及企業文化。人力資源部門和相應部門將提供崗前培訓。我們亦會為在部門之間轉換工作職責的員工提供調動培訓。為了獲得國家認可的建築業務資格，我們亦會向員工提供外部資格培訓。

2021年，本集團依然保持與中建政研的戰略夥伴關係，及舉行多個管理培訓講習班，包括「常規營運、風險預防及總承包模式控制」、「總承包政策解釋及EPC管理」等。建立合作夥伴關係肯定會增強集團的整體競爭力，並且將來我們將為員工提供更多培訓。

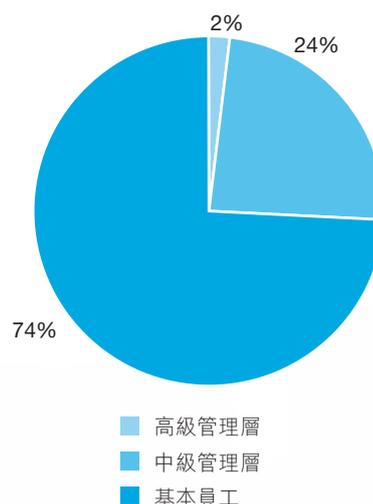
環境、社會及管治報告

主要培訓與發展數據

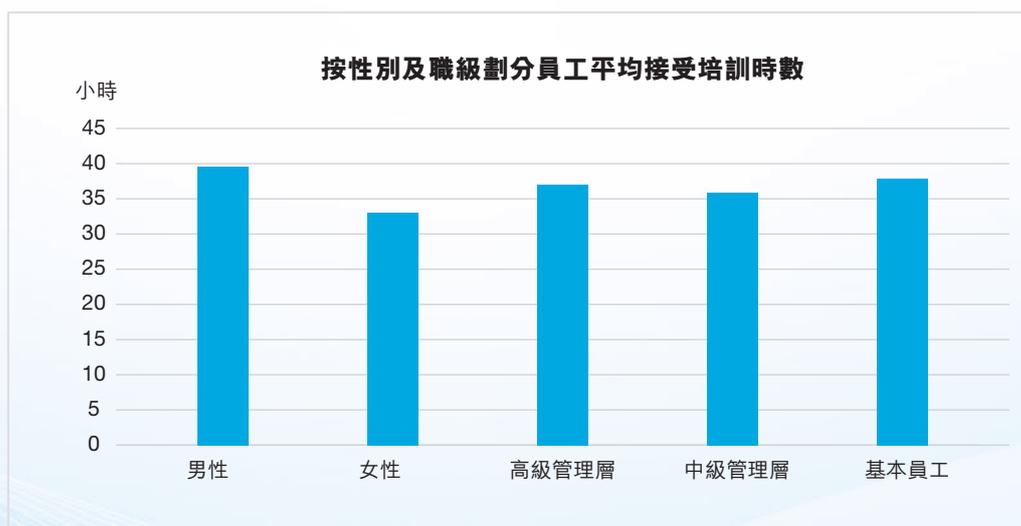
按性別劃分已接受培訓員工的百分比



按不同職級劃分已接受培訓員工的百分比



按性別及職級劃分員工平均接受培訓時數



註：高級管理人員是指總經理、分區經理。中層管理人員是指部門經理。基本員工是指部門人員。

勞工標準

天保具備嚴格監控系統，以確保所有受僱勞工受《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》和《中華人民共和國未成年人保護法》的保護，並嚴格遵守上述法規的要求。天保嚴禁集團內的童工和強迫勞動情況。為了在僱用階段前已防止這種情況的發生，所有待聘人仕的有效身份證明文件均由人力資源人員進行核實，以確保所有申請人均可依法受聘。本集團的就業政策文件已明確規定了就業要求，包括學歷，工作經驗等。所有人力資源員工都接受了培訓，以防止僱用任何童工。受聘信將會向成功的應聘者發出，人力資源人員會進一步核實並註冊應聘者的身份，包括職位、薪資結構、工作日期和其他個人信息。如果發現童工或強迫勞動的任何情況，該事件將立即報告給管理層，管理層會立即聯絡該等人士的監護人。如果發現相關人員提供虛假信息，天保有權立即終止僱傭關係。如有需要天保亦會進行內部評估以作出改善。

報告期內，本集團未發現任何與童工和強迫勞動有關的違規問題。

環境和社會風險的供應鏈管理

天保深知供應鏈是其業務營運中至關重要的成份。有效的供應鏈管理系統，可以幫助我們未來實現ESG發展目標。因此，本集團已實施數項管理供應鏈的環境及社會風險之措施。

現有的「供應鏈管理系統」可幫助本集團有效管理建築承包業務中的招標過程，包括在項目開發過程中進行現場勘測、設計、可行性研究、施工、監督、材料和設備採購、工程諮詢及其他服務。在研發、施工、採購、諮詢管理等方面，採用了五個不同的等級級別，從不合格(D級)到戰略合作夥伴級(S級)。根據供應商的工作質量、業務規模和與我們的合作時間，供應商將獲得各自的評估分數。我們還會在項目開發過程中以及每份合同協議完成後，由成本控制部門、招標和採購部門以及項目管理部門在內的審核小組定期評估其績效。天保亦制定了「綠色採購政策」以推動低碳及環保物料的使用。

此外，本集團要求所有供應商分包商具有既定的安全文明施工程序、防止噪聲和空氣污染的環境管理政策以及廢物管理措施。同時，天保在供應商選擇過程中進行定期的資格審查。如有必要，還將向指定的分包商提供有關施工、操作預防措施、安全和環境保護程序的崗前培訓。在審核過程中，要求供應商提供有關其環境和社會資格的相關證據，例如其原材料的有效環境保護證明。天保還旨在教育和鼓勵我們的長期供應商使用更多的環保材料和措施在建築工地進行工作。

環境、社會及管治報告

按中國地區劃分的供應商數目

中國東北	1
華北	714
華東	40
華南	18
華中	132
中國西南	35
中國西北	128

產品責任

天保視保障及守護客戶的個人信息為首要任務。現有的「客戶信息管理系統」向管理銷售策劃部門的所有銷售和開發項目施加限制，該等限制確保了客戶的信息不會洩露給第三方。銷售策劃部門指派了一名專員來監督客戶信息的處理，並確保所有資料妥善保存及銷毀。

天保嚴格遵守《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》，制定企業專利管理政策。實行就地專利管理政策，鼓勵所有員工發明和創造新產品，並採用創新技術來推動業務增長。另一方面，我們按照《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。它可以讓建築單位優先進行研究開發和工程試驗不同的建築技術。一旦由集團技術人員完善了施工技術並經過省級建設部門的評估，這種工法將生效。

對於商標和註冊域名，我們遵守了《中華人民共和國商標法》，並製定了公司商標和域名管理政策。可以確保本集團根據《互聯網域名管理辦法》有效地管理域名註冊服務機構，從而確保域名的穩定運行。

本集團建立了一套完善的系統來規範所有廣告材料，並確保信息與本集團價值保持一致。在公開發佈之前，內容將由內部管理人員進行審核。

為了保證質量，所有的建築工程均符合國家標準、技術標準和其他有關質量要求。本集團遵循實施中的ISO9001質量管理體系，以提供系統且可信的質量檢驗管理體系。我們還聘請合格的工程顧問來監督和監控建設項目的整體質量。對於工程的質量，還請不同的第三方專業機構對項目進行質量審查，例如材料、結構、室內環境質量、防雷、抗震、節能、防火，如果發現有任何不合格，我們將立即諮詢工程顧問以尋求全面的整改建議，並進行整改工作，直到工程質量達到質量標準為止。

環境、社會及管治報告

本集團一直遵守有關健康和 safety、廣告、標籤和隱私事項的相關法律，如中國的《廣告法》。作為一個建築承包商，我們不允許在施工過程中出現任何與安全有關的缺陷。本集團有一個既定的技術質量部製度彙編，以確保所提供的建築服務符合《中華人民共和國建築法》和《建築工程質量管理條例》的規定。由於本集團堅持最高的操作標準，本集團在報告期內沒有發現產品和服務的召回。

如果本集團收到有關建築工程質量的投訴，本集團將立即跟進問題，並派人檢查缺陷。本集團製定的《技術與質量控制程序》中已列出了管理不合格產品的標準操作程序。

反貪污

天保不容忍企業內部發生任何不道德的活動。天保秉承最高的道德標準，倡導以誠信為核心價值觀，嚴格遵守《中華人民共和國反貪污賄賂法》。我們發佈了反腐敗和反賄賂管理制度、反欺詐和反洗錢內部控制制度，以防止賄賂、勒索、欺詐和洗錢。

審計監察部負責防止商業賄賂並對集團的經濟活動進行紀律檢查，包括原材料採購、設施工程、業務銷售、質量監督。所有員工都必須與僱傭合同一起簽署「廉潔自律協議書」。

天保亦為所有員工及董事局提供培訓文件，其中內容包括反腐敗的基本概念、反腐敗的內部政策及審計監察部應付腐敗行為的職務。

在報告期內，沒有針對本公司或其員工的腐敗行為的法律案件。

關於舉報程序，請參閱本年度報告「公司治理報告」中的「舉報機制」。

在報告期內，本集團沒有發現勒索、賄賂、欺詐和洗錢的案件。

社區投資

天保一直參與各種慈善活動和社會活動，以表達對社會的感謝。作為具有社會責任感的公民和企業，我們有義務為需要的人提供協助。於2021年，天保捐贈了超過1,000套保護設備及1,000個口罩到石家莊的隔離設施，亦向涿州捐款超過人民幣2.1百萬元以改善教育系統。

天保相信，通過保持對社會的積極參與和承諾，將使整個社會受益，而天保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 指引層面及一般披露

	描述	頁數／備註
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。	107-111
關鍵績效指標	A1.1 排放物種類及相關排放數據。	108
	A1.2 溫室氣體總排放量及密度。	108
	A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度。	109
	A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度。	109
	A1.5 描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	107-108
	A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	109

環境、社會及管治報告 指引層面及一般披露

	描述	頁數／備註
層面A2：資源使用		
一般披露	A2	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。
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。
	A2.2	總耗水量及密度。
	A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。
	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。
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。
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行動。
層面A4：氣候變化		
一般披露	A4	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。
關鍵績效指標	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告 指引層面及一般披露

	描述	頁數／備註
B. 社會		
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。	112-113
關鍵績效指標	B1.1 按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	112-113
	B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	113
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。	114
關鍵績效指標	B2.1 過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	114
	B2.2 因工傷損失工作日數。	114
	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。	114

環境、社會及管治報告 指引層面及一般披露

	描述	頁數／備註
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。	114
關鍵績效指標	B3.1 按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	115
	B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	115
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。	116
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。	116
	B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	116
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。	116
關鍵績效指標	B5.1 按地區劃分的供應商數目。	117
	B5.2 描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	116
	B5.3 描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	116
	B5.4 描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	116

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告 指引層面及一般披露

	描述	頁數／備註
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。	117-118
關鍵績效指標	B6.1 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	118
	B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	118
	B6.3 描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	117
	B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序。	117
	B6.5 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	117
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。	118
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。	118
	B7.2 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。	118
	B7.3 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	118

環境、社會及管治報告 指引層面及一般披露

	描述	頁數／備註
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。	118
關鍵績效指標	B8.1 專注貢獻範疇。	118
	B8.2 在專注範疇所動用資源。	118

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132至232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2021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2021年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

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

建築承包收益的確認

貴集團於截至2021年12月31日止年度76%的收益乃產生自建業承包。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。

建築承包收益確認的會計政策及相關披露載於財務報表附註2.4、3、4及5。

吾等就建築承包收益的確認進行以下程序：

- 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；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2021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

房地產開發收益的確認

貴集團於截至2021年12月31日止年度24%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2021年12月31日止年度在規模方面對貴集團的重要性。

房地產開發收益於滿足以下所有標準後確認：

- (1) 物業已備案完工；
- (2) 已全數收取買家的付款；及
- (3) 買家已獲得買賣協議中列明的完工物業的控制權。

房地產開發收益確認的會計政策及相關披露載於財務報表附註2.4、3、4及5。

吾等的審計如何處理關鍵審計事項

吾等就房地產開發收益的確認進行以下程序：

- 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；
- 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；
- 3) 吾等抽樣檢查了於截至2021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，以評估相關收益是否於適當的財政期間確認；及
- 4) 吾等審閱了房地產開發收益確認的披露內容。

關鍵審計事項

吾等的審計如何處理關鍵審計事項

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(「預期信貸虧損」)撥備

於2021年12月31日，金額為人民幣2,175,933,000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。

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。預期信貸虧損金額對環境變化及預測經濟狀況相當敏感。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。

貿易應收款項及合同資產的會計政策及相關披露載於財務報表附註2.4、20及21。按金及其他應收款項的會計政策及相關披露載於財務報表附註2.4、24及38。

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：

- 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(如適用)消除威脅之行動或採取之防範措施。

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

2022年3月23日

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	5	2,899,541	3,369,341
銷售成本		(2,655,907)	(2,741,242)
毛利		243,634	628,099
其他收入及收益	5	16,113	26,537
銷售及分銷開支		(3,559)	(1,172)
行政開支		(62,875)	(55,678)
金融及合同資產減值虧損淨額		(46,326)	(40,132)
投資物業的公平值虧損	14	-	(700)
按公平值計入損益的金融資產公平值(虧損)/收益		(36,824)	22,276
其他開支		(3,378)	(1,252)
融資成本	7	(57,989)	(37,679)
除稅前溢利	6	48,796	540,299
所得稅開支	10	(6,988)	(208,628)
年內溢利		41,808	331,671
以下人士應佔：			
母公司擁有人		41,808	331,671
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	12		
基本及攤薄		人民幣0.05元	人民幣0.42元
—就年內溢利			

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內溢利	41,808	331,671
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	(3,749)	(14,773)
於其後期間可能會重新分類至損益之其他全面收入淨額	(3,749)	(14,773)
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	(8,154)	(5,000)
所得稅影響	-	1,250
年內其他全面收入，扣除稅項	(11,903)	(18,523)
年內全面收入總額	29,905	313,148
以下人士應佔：		
母公司擁有人	29,905	313,148

綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	227,947	230,903
投資物業	14	140,400	140,400
使用權資產	15(a)	14,208	11,298
其他無形資產		1,418	1,930
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資	16	194,256	138,000
按公平值計入損益的金融資產	17	164,485	205,687
遞延稅項資產	18	85,525	78,373
非流動資產總值		828,239	806,591
流動資產			
存貨	19	69	—
貿易應收款項	20	641,828	515,034
合同資產	21	1,353,270	1,306,539
在建物業	22	2,393,101	2,162,785
已竣工持作出售物業	23	973,845	885,530
預付款項、其他應收款項及其他資產	24	247,006	310,632
可收回稅項		27,989	24,612
已質押存款	25	223,288	264,978
現金及現金等價物	25	248,749	183,919
流動資產總值		6,109,145	5,654,029

綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	26	2,228,185	2,075,486
其他應付款項及應計費用	27	2,118,161	1,952,157
計息銀行及其他借款	28	451,707	348,000
租賃負債	15(b)	1,909	963
應付稅項		440,694	535,679
流動負債總值		5,240,656	4,912,285
流動資產淨值		868,489	741,744
總資產減流動負債		1,696,728	1,548,335
非流動負債			
計息銀行借款	28	344,000	232,450
遞延稅項負債	18	4,579	–
租賃負債	15(b)	2,359	–
非流動負債總值		350,938	232,450
資產淨值		1,345,790	1,315,885
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	29	7,281	7,281
儲備	30	1,338,509	1,308,604
總權益		1,345,790	1,315,885

王新玲
董事

李亞睿鑫
董事

綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	股本	股本儲備	特別儲備	法定盈餘儲備	按公平值計入 其他全面收入 的金融資產公 平值儲備	匯兌波動儲備	為股份獎勵 計劃持有 的股份	其他儲備	保留溢利	總權益
	人民幣千元 附註29	人民幣千元 附註30(a)	人民幣千元 附註30(b)	人民幣千元 附註30(c)	人民幣千元 附註30(d)	人民幣千元	人民幣千元 附註30(e)	人民幣千元 附註30(f)	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	7,281	433,783	-	43,643	12,375	1,085	-	-	588,619	1,086,786
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	331,671	331,671
年內其他全面收入：										
按公平值計入其他全面收入的股權										
投資之公平值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	(3,750)	-	-	-	-	(3,750)
與海外業務有關的匯兌差額	-	-	-	-	-	(14,773)	-	-	-	(14,773)
年內全面收入總額	-	-	-	-	(3,750)	(14,773)	-	-	331,671	313,148
為股份獎勵計劃而購買的股份	-	-	-	-	-	-	(48,517)	-	-	(48,517)
中期2020年股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,426)	(36,426)
為股份獎勵計劃持有的股份										
之股息收入	-	-	-	-	-	-	-	894	-	894
轉至特別儲備	-	-	48,495	-	-	-	-	-	-	48,495
動用特別儲備	-	-	(48,495)	-	-	-	-	-	-	(48,495)
於2020年12月31日	7,281	433,783*	-*	43,643*	8,625*	(13,688)*	(48,517)*	894*	883,864*	1,315,885

綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	股本 人民幣千元 附註29	股本儲備 人民幣千元 附註30(a)	特別儲備 人民幣千元 附註30(b)	法定盈餘儲備 人民幣千元 附註30(c)	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 附註30(d)	匯兌波動儲備 人民幣千元	為股份獎勵 計劃持有的 股份 人民幣千元 附註30(e)	其他儲備 人民幣千元 附註30(f)	保留溢利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2021年1月1日	7,281	433,783	-	43,643	8,625	(13,688)	(48,517)	894	883,864	1,315,885
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	41,808	41,808
年內其他全面收入：										
按公平值計入其他全面收入的 股權投資之公平值變動(扣除 稅項)	-	-	-	-	(8,154)	-	-	-	-	(8,154)
與海外業務有關的匯兌差額	-	-	-	-	-	(3,749)	-	-	-	(3,749)
年內全面收入總額	-	-	-	-	(8,154)	(3,749)	-	-	41,808	29,905
轉至特別儲備	-	-	53,922	-	-	-	-	-	-	53,922
動用特別儲備	-	-	(53,922)	-	-	-	-	-	-	(53,922)
於2021年12月31日	7,281	433,783*	-*	43,643*	471*	(17,437)*	(48,517)*	894*	925,672*	1,345,790

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣1,338,509,000元(2020年：人民幣1,308,604,000元)的綜合儲備。

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前溢利		48,796	540,299
經以下各項調整：			
融資成本	7	57,989	37,679
利息收入	5	(3,184)	(1,811)
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	(10,739)	(9,667)
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	5	(668)	(2,872)
公平值虧損／(收益)淨額：			
按公平值計入損益的股權投資		36,824	(22,276)
物業、廠房及設備折舊	13	7,523	6,173
投資物業公平值變動	6	-	700
使用權資產折舊	6	2,166	1,364
其他無形資產攤銷	6	721	306
貿易應收款項減值虧損	6	42,028	34,839
合同資產減值虧損	6	2,510	1,527
預付款項、其他應收款項及其他資產減值虧損	6	1,788	3,766
		185,754	590,027
存貨(增加)／減少		(69)	16
貿易應收款項增加		(168,822)	(140,874)
合同資產增加		(49,241)	(86,198)
在建物業(增加)／減少		(230,316)	275,101
已竣工持作出售物業增加		(88,315)	(545,408)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少		21,837	191,393
已質押存款減少／(增加)		41,690	(134,561)
貿易應付款項增加		152,699	371,688
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		2,749	(243,064)
經營(所用)／所得現金		(132,034)	278,120
已付所得稅		(20,644)	(46,994)
已收利息		1,287	1,811
經營活動(所用)／所得淨現金流量		(151,391)	232,937

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020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		10,739	10,845
自按公平值計入損益的金融資產收取之股息		668	2,872
購買物業、廠房及設備項目		(4,228)	(14,135)
購買其他無形資產項目		(209)	(449)
購買按公平值計入損益的金融資產		(936)	-
購買指定為按公平值計入其他全面收入之股權投資		(64,410)	(11,699)
向最終控股公司墊款	35	(32,405)	(170)
償還向最終控股公司墊款	35	4,017	-
償還向關聯方墊款	35	-	163
向第三方作出之墊款		(40,978)	(51,272)
償還向第三方作出之墊款		23,670	29,426
投資活動所用淨現金流量		(104,072)	(34,419)
融資活動產生的現金流量			
添置計息銀行及其他借款		630,707	485,000
償還計息銀行借款		(415,450)	(693,550)
租賃付款的本金部分	15	(1,910)	(1,076)
最終控股公司墊款	35	31,733	23,970
來自關聯方的墊款	35	1,600	-
償還來自關聯方的墊款	35	(1,600)	(6)
來自第三方的墊款		751,465	532,890
償還來自第三方的墊款		(624,456)	(570,500)
已付股息		-	(36,426)
已付利息		(57,086)	(37,607)
為股份獎勵計劃購買的股份		-	(48,517)
融資活動所得／(所用)淨現金流量		315,003	(345,822)
現金及現金等價物淨增加／(減少)			
年初現金及現金等價物		183,919	321,909
外幣匯率變動影響淨額		5,290	9,314
年末現金及現金等價物		248,749	183,919
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		472,037	448,897
減：已質押存款		(223,288)	(264,978)
財務狀況表所列現金及現金等價物		248,749	183,919
現金流量表所列現金及現金等價物		248,749	183,919

1. 公司及集團資料

中國天保集團發展有限公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

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，該公司於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。

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
天保房地產集團有限公司	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。

財務報表附註

2021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。除投資物業及股本投資按公平值計量外，該等財務報表乃按歷史成本慣例編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。除另有說明外，所有價值均按四捨五入原則計至最接近之千位。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(合稱為「本集團」)截至2021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經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革－第二階段
國際財務報告準則第16號的修訂	2021年6月30日後之新型冠狀病毒相關租金寬免(提早採納)

下文列出經修訂國際財務報告準則的性質和影響：

- (a) 當現有利率基準被可替代無風險利率替代方案替代時，國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。該等修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過國際財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。
- (b) 於2021年3月頒佈之國際財務報告準則第16號的修訂為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就新冠病毒疫情直接導致的租金寬免應用租賃修訂會計處理延長12個月。因此，該可行權宜方法適用租賃款項之任何減幅僅影響原到期日為2022年6月30日或之前的付款的租金寬免，惟須符合其他應用可行權宜方法條件。該修訂對2021年4月1日或之後開始的年度期間以追溯方式生效，首次應用該修訂之任何累計影響應以對當前會計期間開始時保留溢利之期初餘額作出調整的方式予以確認。允許提早應用。

本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂。然而，本集團尚未收到新型冠狀病毒相關租金寬免，惟計劃於允許的應用期間內於可行權宜方法適用時加以應用。

財務報表附註

2021年12月31日

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於本財務報表應用以下已頒佈惟尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號的修訂	引用概念框架 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間資產出售或注資 ³
國際財務報告準則第17號	保險合同 ²
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合同 ^{2,5}
國際會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動 ^{2,5}
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號的修訂	會計政策的披露 ²
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義 ²
國際會計準則第12號的修訂	產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項 ²
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：未作擬定用途前之所得款項 ¹
國際會計準則第37號的修訂	虧損合同－履行合同的成本 ¹
國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號相應闡釋範例及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

⁴ 作為國際會計準則第1號的修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

⁵ 作為於2020年6月頒佈的國際財務報告準則第17號的修訂的結果，於2023年1月1日之前開始的年度期間，國際財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號的暫時豁免

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則(續)

預期將適用於本集團之該等國際財務報告準則之進一步資料於下文載述。

國際財務報告準則第3號的修訂旨在以2018年3月頒佈的引用財務報告概念框架取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就國際財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別引用國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自2022年1月1日起提前採納該等修訂。由於該等修訂提前適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂的影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂針對國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間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，須確認下游交易產生的全數收益或虧損。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。國際會計準則理事會已於2015年12月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂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號的修訂將負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於實體符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

財務報表附註

2021年12月31日

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則(續)

國際會計準則第1號的修訂會計政策的披露要求實體披露彼等的重要會計政策資料而非主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期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，則該資料屬重要。國際財務報告準則實務報告第2號的修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。國際會計準則第1號的修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於國際財務報告準則實務報告第2號的修訂提供的指引並非強制性，因此該等修訂的生效日期並非必要。本集團現正評估該等修訂對本集團會計政策披露的影響。

國際會計準則第8號的修訂澄清會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計的定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量方法及輸入數據編製會計估計。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變更及會計估計變更。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第12號的修訂縮小了初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，如租賃及停用責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並將適用於最早呈列的比較期間期初與租賃及停用責任相關的交易，任何累計影響確認為對保留溢利期初餘額的調整或於該日的權益其他組成部分(倘適用)。此外，該等修訂應前瞻性應用於除租賃及停用責任以外的交易。允許提早應用。

預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的任何項目出售所得款項。相反，實體必須將任何該等項目出售所得款項及項目成本計入當期損益。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用實體於首次採用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間的期初或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則(續)

國際會計準則第37號的修訂澄清，就根據國際會計準則第37號評估合同是否屬虧損性而言，履行合同的成本包括與合同直接相關的成本。與合同直接相關的成本包括履行該合同的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合同直接相關的其他成本分配(例如分配履行合同所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合同管理及監管成本)。一般及行政成本與合同並無直接關連，除非根據合同明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合同。允許提早應用。初步應用該等修訂的任何累計影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號相應闡釋範例及國際會計準則第41號的修訂。預計適用於本集團的該等修訂詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂應用於實體首次應用有關修訂的年度報告期間開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號相應闡釋範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用國際財務報告準則第16號時有關租賃激勵會計處理方面的潛在困惑。

財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業及權益投資。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。

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末重新評估分類(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。

2.4 重大會計政策概要(續)

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。於測試現金產生單位減值時，倘可按合理一致的基準分配，企業資產(如總部大樓)的部分賬面值會被分配至其所屬的現金產生單位，否則會被分配至現金產生單位的最小組別。

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期間自損益表扣除。

各報告期末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期間的損益表。

財務報表附註

2021年12月31日

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。

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。

2.4 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

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)通常於產生期間於損益表扣除。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。

估值會頻密進行，頻率足以確保重估資產的公平值不會大幅偏離其賬面值。物業、廠房及設備的價值變動乃作為資產重估儲備的變動予以處理。倘按個別資產基準計算，該儲備總額不足以彌補虧絀，該虧絀的超額部分會自損益表內扣除。任何其後重估盈餘均會計入損益表，惟以先前扣除的虧絀數額為限。每年由資產重估儲備轉撥至保留溢利乃就根據資產重估賬面值的折舊與根據資產初始成本的折舊差額作出。於出售一項重估資產時，就先前估值變現的資產重估儲備的相關部分會作為一項儲備變動轉撥至保留溢利。

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：

建築物	3%-5%
廠房及機械	5%-19%
汽車	6%-32%
辦公設備及其他	10%-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期間之直接成本。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。

財務報表附註

2021年12月31日

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，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」中規定的政策及／或根據作為使用權資產持有的物業的「使用權資產」中規定的政策，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根據上述「物業、廠房及設備及折舊」項下所列政策入賬為重估。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。

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兩者中的較低者列賬，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所產生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。

2.4 重大會計政策概要(續)

已竣工持作出售物業

已竣工持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中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。

其他無形資產(商譽除外)

單獨購入的其他無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併購入的其他無形資產的成本為收購日期的公平值。其他無形資產的可使用年期被評估為有限期或無限期。有限期的其他無形資產隨後於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示其他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其他無形資產的攤銷期間及攤銷方法至少於各財政年末檢討一次。

具無限可使用年期的其他無形資產個別或在現金產生單位層面每年進行減值測試。有關其他無形資產不會進行攤銷。每年對具無限可使用年期的其他無形資產的可使用年期進行檢討以釐定是否仍可支持無限年期的評估。倘不可支持，則按預期基準將可使用年期評估從無限改為有限後入賬。

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。

財務報表附註

2021年12月31日

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付款，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，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。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。使用權資產在資產租期與估計可使用年期兩者中的較短者內按直線法計提折舊，載列如下：

租賃土地	40-50年
辦公樓宇	2-3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。

當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，使用權資產其後根據本集團的「存貨」政策按成本與可變現淨值兩者中的較低者計量。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公平值計量。

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

於租賃開始日期確認以租期內的租賃付款之現值計量的租賃負債。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，及倘租期反映了本集團行使終止租賃選擇權，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，由於租賃中所隱含的利率不易確定，本集團在租賃開始日期使用其增量的借貸利率。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因已作出的租賃付款而減少。此外，如有修改、租期發生變化、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，租賃負債的賬面值將重新計量。

(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應用於其辦公樓的短期租賃，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。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租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值，並於租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。

財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

實質上將與相關資產所有權有關的所有風險及回報轉移予承租人的租賃，作為融資租賃入賬。

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。

於初始確認時，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，則本集團初始按其公平值加上(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。

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。

2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量

不同類別金融資產的後續計量如下：

指定按公平值計入其他全面收入的金融資產(股本投資)

於初始確認時，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。股息於確立付款權，與股息相關之經濟利益將可能流入本集團且股息金額能夠可靠地計量時於損益表中確認為其他收入，惟當本集團受惠於該等所得款項而作為收回金融資產一部分成本則除外，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。

按公平值計入損益的金融資產

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入分類之股本投資。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付款權，與股息相關之經濟利益將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。

財務報表附註

2021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中的較低者計量。

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。

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始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。就自初始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始確認起大幅增加。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始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)。

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 — 自初始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 — 自初始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

財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

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，所有金融負債均按公平值確認，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以及計息銀行及其他借款。

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，計息貸款及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。

2.4 重大會計政策概要(續)

金融負債(續)

後續計量(續)

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」所載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的較低者列賬。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。

財務報表附註

2021年12月31日

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。

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。

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

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。

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、未動用稅項抵免及可動用的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始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末重新評估，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。

當且僅當本集團有強制法定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期間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。

財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

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期間內系統地確認為收入。

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。

2.4 重大會計政策概要(續)

收益確認(續)

客戶合同收益(續)

(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。

其他來源的收益

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。

財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

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。

股份獎勵計劃

本集團管理一項股份獎勵計劃(「計劃」)，目的是(i)表彰若干僱員所作貢獻並向彼等提供獎勵，從而挽留彼等以助本集團的持續經營及發展；以及(ii)為本集團進一步發展吸引適宜人員。

根據計劃，本公司董事會(「董事會」)可不時指示受託人(由本公司成立)為計劃在公開市場上購買股份。根據計劃規則及信託契據，受託人購買的股份及退回股份將由受託人持有，直至歸屬於選定僱員為止。

受託人為從市場上購買本公司股份而支付的代價被列為「為股份獎勵計劃持有的股份」，該金額從權益總額中扣除。

合同成本

除資本化為存貨、在建物業、已竣工持作出售物業、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向客戶轉讓與資產相關貨品或服務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期間支銷。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。

財務報表附註

2021年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

外幣

該等財務報表均以人民幣(為本公司呈報貨幣)呈列。本公司及若干於中國內地境外註冊成立的附屬公司使用港元作為其功能貨幣，而中國附屬公司的功能貨幣為人民幣。本集團各實體會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。

若干海外附屬公司之功能貨幣並非人民幣。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人民幣，而其損益表按與交易日期當時的匯率相近的匯率換算成人民幣。

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人民幣。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人民幣。

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：

客戶合同收益

本集團應用以下對釐定客戶合同收益的金額及時間有重大影響的判斷：

(a) 釐定履行建築承包的時間

本集團認為，建築承包收益隨時間確認，原因為客戶同時收取本集團提供的利益。另一實體無需重新履行本集團迄今所提供的建築承包證明客戶在本集團履約時同時收取本集團履約的利益。

本集團釐定投入法是計量建築承包進度的最佳方法，原因為本集團的投入與向客戶轉移服務存在直接關係。本集團按照迄今產生的成本佔完成建築承包涉及的估計總成本的比例確認收益。

財務報表附註

2021年12月31日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

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。判斷乃按照個別物業基準作出，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

下文載述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。

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。

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

建築承包的完工進度

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。

財務報表附註

2021年12月31日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

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。

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。

於2021年12月31日的投資物業賬面值為人民幣140,400,000元 (2020年：人民幣140,400,000元)。進一步詳情 (包括公平值計量使用的主要假設) 載於財務報表附註14。

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

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。與2021年12月31日已確認稅項虧損有關的遞延稅項資產賬面值為人民幣6,589,000元(2020年：人民幣4,839,000元)。於2021年12月31日的未確認稅項虧損金額為人民幣20,924,000元(2020年：人民幣1,528,000元)。進一步詳情載於財務報表附註18。

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。

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20及附註21披露。

財務報表附註

2021年12月31日

3. 重大會計判斷及估計 (續)

估計不確定性 (續)

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)。

非上市股權投資的公平值

非上市股權投資採用基於市場的估值方法(詳情載於財務報表附註37)估值。估值要求本集團釐定可資比較公眾公司(同業)並選定價格倍數。此外，本集團根據流動性及規模差異估算折讓。本集團將該等投資的公平值劃分為第三級。於2021年12月31日的非上市股權投資公平值為人民幣138,000,000元(2020年：人民幣138,000,000元)。進一步詳情載於財務報表附註16。

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。

4. 經營分部資料(續)

截至2021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	2,208,722	690,819	2,899,541
分部間銷售	690,021	-	690,021
總收益	2,898,743	690,819	3,589,562
對賬： 對銷分部間銷售			(690,021)
收益			2,899,541
分部業績	43,559	17,171	60,730
對賬： 對銷分部間業績			(11,934)
除稅前溢利			48,796
分部資產	6,073,682	10,415,536	16,489,218
對賬： 對銷分部間應收款項			(9,551,834)
總資產			6,937,384
分部負債	4,810,072	7,358,341	12,168,413
對賬： 對銷分部間應付款項			(6,576,819)
總負債			5,591,594
其他分部資料：			
折舊及攤銷	1,406	9,004	10,410
於綜合損益表確認之減值虧損淨額	44,707	1,619	46,326
資本開支*	3,617	1,160	4,777

財務報表附註

2021年12月31日

4. 經營分部資料(續)

截至2020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	1,933,889	1,435,452	3,369,341
分部間銷售	609,696	–	609,696
總收益	2,543,585	1,435,452	3,979,037
對賬：			
對銷分部間銷售			(609,696)
收益			3,369,341
分部業績	48,042	588,518	636,560
對賬：			
對銷分部間業績			(96,261)
除稅前溢利			540,299
分部資產	6,533,409	8,100,367	14,633,776
對賬：			
對銷分部間應收款項			(8,173,156)
總資產			6,460,620
分部負債	3,950,335	6,393,907	10,344,242
對賬：			
對銷分部間應付款項			(5,199,507)
總負債			5,144,735
其他分部資料：			
折舊及攤銷	903	6,940	7,843
於綜合損益表確認之減值虧損淨額	36,225	3,907	40,132
資本開支*	2,723	15,445	18,168

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及無形資產。

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，因此地區資料被視為非必需。

(b) 非流動資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
香港	1,523	939
中國內地	382,450	383,592
	383,973	384,531

上述非流動資產資料乃基於資產的所在地且不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶的資料

截至2021年12月31日止年度，概無客戶貢獻收益超過本集團總收益10%(2020年：一名建築承包客戶貢獻收益約人民幣400,834,000元，佔本集團總收益超過10%)。

5. 收益、其他收入及收益

收益、其他收入及收益之分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合同收益	2,888,490	3,360,636
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)	11,051	8,705
	2,899,541	3,369,341

財務報表附註

2021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2021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	2,208,722	–	2,208,722
房地產開發	–	679,768	679,768
客戶合同總收益	2,208,722	679,768	2,888,490
地區市場			
中國內地	2,208,722	679,768	2,888,490
收益確認時間			
於時間點轉移商品	–	679,768	679,768
隨時間轉移服務	2,208,722	–	2,208,722
客戶合同總收益	2,208,722	679,768	2,888,490

截至2020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	1,933,889	–	1,933,889
房地產開發	–	1,426,747	1,426,747
客戶合同總收益	1,933,889	1,426,747	3,360,636
地區市場			
中國內地	1,933,889	1,426,747	3,360,636
收益確認時間			
於時間點轉移商品	–	1,426,747	1,426,747
隨時間轉移服務	1,933,889	–	1,933,889
客戶合同總收益	1,933,889	1,426,747	3,360,636

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2021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	2,208,722	679,768	2,888,490
分部間銷售	690,021	–	690,021
	2,898,743	679,768	3,578,511
分部間對銷	(690,021)	–	(690,021)
客戶合同總收益	2,208,722	679,768	2,888,490

截至2020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	1,933,889	1,426,747	3,360,636
分部間銷售	609,696	–	609,696
	2,543,585	1,426,747	3,970,332
分部間對銷	(609,696)	–	(609,696)
客戶合同總收益	1,933,889	1,426,747	3,360,636

財務報表附註

2021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：

	2021年 人民幣千元	2020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	201,076	114,273
房地產開發	667,232	1,227,799
	868,308	1,342,072

(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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
一年內	3,114,152	2,598,702
一年後	2,901,908	1,886,782
	6,016,060	4,485,484

5. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合同收益(續)

(b) 履約責任(續)

房地產開發(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，其履約責任於三年內履行，而與物業開發有關者則於兩年內履行。所有其他分配予剩餘履約責任的交易價格金額預期將於一年內確認為收益。上述所披露的金額並不包括受約束的可變代價。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	3,184	1,811
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	10,739	9,667
按公平值計入損益的金融資產之股息收入	668	2,872
政府補助	1,451	11,495
	16,042	25,845
收益		
其他	71	692
	16,113	26,537

財務報表附註

2021年12月31日

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利於扣除下列各項後列賬：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建築承包成本		2,090,668	1,839,523
房地產開發及其他成本		565,239	901,719
物業、廠房及設備折舊	13	7,523	6,173
使用權資產折舊	15(a)	2,166	1,364
其他無形資產攤銷		721	306
經營租賃項下最低租賃付款	15(c)	180	98
不計入租賃負債計量的租賃付款		1,331	1,097
核數師酬金		2,000	1,700
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		14,597	12,667
—社會保險		5,827	3,997
—福利及其他開支		1,669	1,854
		22,093	18,518
貿易應收款項減值淨額	20	42,028	34,839
合同資產減值淨額	21	2,510	1,527
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	24	1,788	3,766
		46,326	40,132
投資物業公平值變動	14	—	700
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	5	(10,739)	(9,667)
按公平值計入損益的金融資產之股息收入	5	(668)	(2,872)
利息收入	5	(3,184)	(1,811)

7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	62,589	44,952
租賃負債利息	139	72
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	62,728	45,024
減：資本化利息	(4,739)	(7,345)
	57,989	37,679

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
袍金	384	393
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	8,880	10,567
退休金計劃供款及社保	76	96
	9,340	11,056

財務報表附註

2021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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
獨立非執行董事		
李煦先生	128	131
劉凱湘先生	128	131
李清旭先生	128	131
	384	393

於2021年概無應付獨立非執行董事之其他薪酬(2020年：無)。

(b) 執行董事

2021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	3,924	15	3,939
李保田先生	1,875	-	1,875
王新玲女士	852	23	875
李亞睿鑫先生	852	23	875
臧凜先生	688	15	703
王慧杰女士	689	-	689
	8,880	76	8,956

8. 董事及最高行政人員薪酬 (續)

(b) 執行董事 (續)

2020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	4,040	19	4,059
李保田先生	2,384	–	2,384
王新玲女士	1,129	31	1,160
李亞睿鑫先生	1,140	19	1,159
臧凜先生	937	27	964
王慧杰女士	937	–	937
	10,567	96	10,663

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(2020年：五名董事)，其薪酬詳情載於上文附註8。

財務報表附註

2021年12月31日

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。

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。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅	41,452	119,777
中國土地增值稅	(31,891)	96,838
遞延所得稅	(2,573)	(7,987)
年內稅項開支總額	6,988	208,628

10. 所得稅(續)

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利	48,796	540,299
按法定稅率計算之稅項	12,199	135,075
毋須課稅收入	(2,685)	(2,417)
不可扣稅開支	468	4,267
其他司法權區稅率差額的影響	20,173	(1,218)
未確認稅項可抵扣的虧損	751	293
土地增值稅項撥備	(31,891)	96,838
土地增值稅的稅務影響	7,973	(24,210)
按本集團實際稅率計算的稅項支出	6,988	208,628

財務報表附註

2021年12月31日

11. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中期－每股普通股零(2020年：5港仙)	–	36,426

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789,608,000股(2020年：794,502,000股)(經調整以反映去年根據股份獎勵計劃購買的股份數目)。

本集團於截至2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元	2020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	41,808	331,671

	股份數目	
	2021年	2020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	789,608,000	794,502,000

13. 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	總計 人民幣千元
2021年12月31日					
於2021年1月1日：					
成本	242,421	8,058	9,714	3,226	263,419
累計折舊	(18,812)	(6,162)	(5,853)	(1,689)	(32,516)
淨賬面值	223,609	1,896	3,861	1,537	230,903
於2021年1月1日，扣除累計折舊	223,609	1,896	3,861	1,537	230,903
添置	-	2,967	1,361	239	4,567
年內折舊撥備	(6,154)	(425)	(783)	(161)	(7,523)
於2021年12月31日，扣除累計折舊	217,455	4,438	4,439	1,615	227,947
於2021年12月31日：					
成本	242,421	11,025	11,075	3,465	267,986
累計折舊	(24,966)	(6,587)	(6,636)	(1,850)	(40,039)
淨賬面值	217,455	4,438	4,439	1,615	227,947

財務報表附註

2021年12月31日

13. 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
2020年12月31日						
於2020年1月1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
於2020年12月31日：						
於2020年1月1日，扣除累計折舊	69,596	1,773	3,237	1,167	143,205	218,978
添置	-	730	1,513	762	15,093	18,098
年內折舊撥備	(4,285)	(607)	(889)	(392)	-	(6,173)
轉撥	158,298	-	-	-	(158,298)	-
於2020年12月31日，扣除累計折舊	223,609	1,896	3,861	1,537	-	230,903
於2020年12月31日：						
成本	242,421	8,058	9,714	3,226	-	263,419
累計折舊	(18,812)	(6,162)	(5,853)	(1,689)	-	(32,516)
淨賬面值	223,609	1,896	3,861	1,537	-	230,903

於2021年12月31日，本集團淨賬面值約人民幣58,784,000元(2020年：人民幣63,320,000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28)。

14. 投資物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	140,400	141,100
公平值調整所得淨虧損	-	(700)
於12月31日的賬面值	140,400	140,400

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2021年12月31日重估為人民幣140,400,000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15。

於2021年12月31日，本集團賬面總值約人民幣140,400,000元(2020年：人民幣140,400,000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28)。

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2021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 (第一層級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二層級) 人民幣千元	重大可不觀察 輸入數據 (第三層級) 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	-	-	140,400	140,400

財務報表附註

2021年12月31日

14. 投資物業(續)

公平值層級(續)

於2020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 (第一層級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二層級) 人民幣千元	重大可不觀察 輸入數據 (第三層級) 人民幣千元	總計 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	-	-	140,400	140,400
------	---	---	---------	---------

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(2020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2020年1月1日的賬面值	141,100
於損益確認的公平值調整之淨虧損	(700)
於2020年12月31日、2021年1月1日及2021年12月31日的賬面值	140,400

14. 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	
			2021年	2020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15元至 人民幣51元	人民幣15元至 人民幣54元
		貼現率	5.5%	5.5%
		長期空置率	30%	42%

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，並已按適當的貼現率進行貼現以釐定公平值。在適當情況下，吾等亦曾考慮參考相關市場可資比較的销售交易。

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)。長期空置率及貼現率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

財務報表附註

2021年12月31日

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團有用於其業務營運的辦公樓以及租賃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。辦公樓的租期通常為2至3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。

(a) 使用權資產

年內，本集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	租賃土地 人民幣千元	辦公樓 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	10,698	1,964	12,662
折舊開支	(339)	(1,025)	(1,364)
於2020年12月31日及2021年1月1日	10,359	939	11,298
添置	–	5,076	5,076
折舊開支	(339)	(1,827)	(2,166)
於2021年12月31日	10,020	4,188	14,208

於2021年12月31日，本集團賬面總值約人民幣8,349,000元(2020年：人民幣8,579,000元)的若干使用權資產已質押以擔保授予本集團的銀行借款(附註28)。

15. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

年內，租賃負債的賬面值及變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	963	1,967
新租賃	5,076	–
年內確認的利息增加	139	72
付款	(1,910)	(1,076)
於12月31日的賬面值	4,268	963
分析為以下各項：		
流動部分	1,909	963
非流動部分	2,359	–

(c) 於損益確認有關租賃的金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債利息	139	72
使用權資產的折舊開支	2,166	1,364
有關低價值資產租賃的開支(計入行政開支)	180	98
於損益確認的總金額	2,485	1,534

(d) 與尚未開始的租賃有關的租賃現金流出總額於財務報表附註31(b)中披露。

財務報表附註

2021年12月31日

15. 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14)，租期經磋商介乎一至十五年。

於2021年12月31日，本集團根據與其租戶的不可撤銷經營租賃於未來期間應收的未貼現租賃付款如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	9,179	9,514
超過一年但於兩年內	5,956	7,365
超過兩年但於三年內	4,971	3,995
超過三年但於四年內	4,421	2,927
超過四年但於五年內	3,322	2,602
五年後	2,400	4,957
	30,249	31,360

16. 指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資

	2021年 人民幣千元	2020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		
按公平值計量的上市股權投資	56,256	—
按公平值計量的非上市股權投資	138,000	138,000
	194,256	138,000

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。

截至2021年12月31日止年度，本集團收取股息人民幣10,739,000元(2020年：人民幣9,667,000元)。

17. 按公平值計入損益的金融資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
上市股權投資，按公平值計量	164,485	205,687

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。

18. 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2021年12月31日，本集團擁有保留盈利約人民幣1,155,075,000元(2020年：人民幣933,458,000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。

財務報表附註

2021年12月31日

18. 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

	2021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2021年1月1日	15,813	2,875	29,400	48,088
於年內損益表扣除的遞延稅項(附註10)	-	-	7,398	7,398
於2021年12月31日的遞延稅項 負債總額	15,813	2,875	36,798	55,486

18. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	2021年				
	土地增值 稅項撥備 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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	64,723	7,497	22,782	31,459	126,461
(於年內損益表扣除)/計入年內損益表的遞延稅項	(7,974)	2,983	11,198	3,764	9,971
於2021年12月31日的遞延稅項資產總值	56,749	10,480	33,980	35,223	136,432

遞延稅項負債

	2020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2020年1月1日	15,988	4,125	19,953	40,066
(計入年內損益表)/於年內損益表扣除的遞延稅項(附註10)	(175)	-	9,447	9,272
計入年內其他全面收入表的遞延稅項	-	(1,250)	-	(1,250)
於2020年12月31日的遞延稅項負債總額	15,813	2,875	29,400	48,088

財務報表附註

2021年12月31日

18. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

	2020年				總計 人民幣千元
	土地增值 稅項撥備 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	其他 人民幣千元	
於2020年1月1日	40,513	7,727	13,696	47,266	109,202
計入年內損益表/(於年內損益表扣除)的遞延稅 項	24,210	(230)	9,086	(15,807)	17,259
於2020年12月31日的遞延稅項資產總值	64,723	7,497	22,782	31,459	126,461

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：

	2021年 人民幣千元	2020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	85,525	78,373
於綜合財務狀況表內確認的淨遞延稅項負債	(4,579)	—
淨遞延稅項資產	80,946	78,373

19. 存貨

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
原材料	69	-

20. 貿易應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	742,844	574,022
減值	(101,016)	(58,988)
	641,828	515,034

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。

財務報表附註

2021年12月31日

20. 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入貿易應收款項的質保金	44,860	10,002
減值撥備	(8,333)	(2,537)
計入貿易應收款項的質保金淨額	36,527	7,465

本集團於報告期末按發票日期並扣除虧損撥備計算的貿易應收款項(質保金除外)的賬齡分析如下：

貿易應收款項(不包含應收質保金)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	353,035	274,309
1年至2年	129,138	234,923
2年至3年	169,936	34,092
超過3年	45,875	20,696
	697,984	564,020

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。

20. 貿易應收款項 (續)

貿易應收款項(不包含應收質保金)(續)

於報告期末按發票日期及扣除虧損撥備計算之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	349,288	272,007
1年至2年	144,016	209,937
2年至3年	137,595	29,699
超過3年	10,929	3,391
	641,828	515,034

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	58,988	24,149
減值虧損淨額	42,028	34,839
於年末	101,016	58,988

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。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。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。一般而言，倘貿易應收款項逾期超過一年，則撇銷貿易應收款項，並且不受強制執行活動所規限。

財務報表附註

2021年12月31日

20. 貿易應收款項 (續)

貿易應收款項(不包含應收質保金)(續)

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2021年12月31日

	逾期						總計
	當期及 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	1.09%	13.29%	21.12%	42.59%	99.67%	100.00%	13.60%
賬面總值(人民幣千元)	353,035	166,203	168,527	27,034	21,224	6,821	742,844
預期信貸虧損(人民幣千元)	3,849	22,085	35,594	11,513	21,154	6,821	101,016

於2020年12月31日

	逾期						總計
	當期及 1年內	1年至2年	2年至3年	3年至4年	超過4年	明顯	
預期信貸虧損率	1.07%	11.72%	20.22%	48.02%	100.00%	100.00%	10.28%
賬面總值(人民幣千元)	274,309	238,448	37,226	6,524	15,355	2,160	574,022
預期信貸虧損(人民幣千元)	2,944	27,869	7,527	3,133	15,355	2,160	58,988

計入上述貿易應收款項減值撥備為明顯減值貿易應收款項撥備人民幣6,821,000元(2020年：人民幣2,160,000元)，於2021年12月31日，撥備前賬面總值為人民幣6,821,000元(2020年：人民幣2,160,000元)。

21. 合同資產

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元	2020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	1,369,789	1,320,548	1,234,350
減值	(16,519)	(14,009)	(12,482)
	1,353,270	1,306,539	1,221,868

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2021年及2020年增加乃由於建築承包撥備於各年末增加。

於截至2021年12月31日止年度，人民幣16,519,000元(2020年：人民幣14,009,000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20中披露。

於12月31日，合同資產的預計收回或結算時間如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	721,807	742,761
一年後	631,463	563,778
合同資產總值	1,353,270	1,306,539

財務報表附註

2021年12月31日

21. 合同資產(續)

合同資產減值虧損撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	14,009	12,482
年內確認的減值虧損淨額(附註6)	2,510	1,527
於年末	16,519	14,009

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：

	2021年	2020年
預期信貸虧損率	1.21%	1.06%
賬面總值(人民幣千元)	1,369,789	1,320,548
預期信貸虧損(人民幣千元)	16,519	14,009

22. 在建物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	2,162,785	2,437,886
添置	881,845	1,171,417
轉撥至已竣工持作出售物業	(651,529)	(1,446,518)
	2,393,101	2,162,785

22. 在建物業 (續)

在建物業預計於以下時間完成及收回：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	1,824,717	681,816
一年後	568,384	1,480,969
	2,393,101	2,162,785

本集團的在建物業位於中國內地的租賃土地。

於2021年12月31日，本集團賬面總值約為人民幣500,197,000元(2020年：人民幣303,507,000元)的若干在建物業已質押以擔保授予本集團的銀行及其他借款(附註28)。

23. 已竣工持作出售物業

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初賬面值	885,530	340,122
轉撥自在建物業	651,529	1,446,518
轉撥至銷售成本	(563,214)	(901,110)
年末賬面值	973,845	885,530

於2021年12月31日，概無本集團已竣工持作出售物業(2020年：人民幣27,661,000元)已質押以擔保授予本集團的銀行借款(附註28)。

財務報表附註

2021年12月31日

24. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按金	70,922	128,543
其他應收款項	114,853	92,464
預付款項	53,532	71,623
其他可收回稅項	12,639	26,710
向關聯方墊款(附註35)	3,298	3,198
向最終控股公司墊款(附註35)	5,626	170
	260,870	322,708
減值撥備	(13,864)	(12,076)
	247,006	310,632

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	12,076	8,310
減值虧損淨額	1,788	3,766
於年末	13,864	12,076

24. 預付款項、其他應收款項及其他資產 (續)

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2021年12月31日

	當期	逾期			明顯減值項目	總計
		1年內	1年至2年	超過2年		
預期信貸虧損率	-	0.06%	10.00%	21.47%	100.00%	7.12%
賬面總值(人民幣千元)	85,677	58,334	25,648	17,540	7,500	194,699
預期信貸虧損(人民幣千元)	-	33	2,565	3,766	7,500	13,864

於2020年12月31日

	當期	逾期			明顯減值項目	總計
		1年內	1年至2年	超過2年		
預期信貸虧損率	-	0.43%	10.00%	85.19%	100%	5.38%
賬面總值(人民幣千元)	138,210	37,390	40,890	385	7,500	224,375
預期信貸虧損(人民幣千元)	-	159	4,089	328	7,500	12,076

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。

財務報表附註

2021年12月31日

25. 現金及現金等價物以及已質押存款

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及銀行結餘	472,037	448,897
減：已質押定期存款		
銀行貸款抵押	50,256	52,986
其他抵押	173,032	211,992
現金及現金等價物	248,749	183,919

於2021年12月31日，人民幣50,256,000元(2020年：人民幣52,986,000元)的銀行存款已質押作買方按揭貸款。

根據中國相關法規規定，本集團的若干建築承包公司及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2021年12月31日，該受限制現金為人民幣173,032,000元(2020年：人民幣211,992,000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、美元及港元計值。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。

26. 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
6個月內	765,973	1,259,508
6個月至1年	150,772	127,757
1年至2年	838,985	518,189
2年至3年	331,266	158,673
超過3年	141,189	11,359
	2,228,185	2,075,486

貿易應付款項為不計息且一般根據工程進度結算。

27. 其他應付款項及應計費用

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合同負債	(a)	934,049	1,007,197
其他應付款項	(b)	792,483	563,591
其他應付稅項		376,543	341,995
應計薪金、工資及福利		7,966	7,580
應付關聯方款項(附註35)		4,998	4,309
應付最終控股公司款項(附註35)		-	23,970
其他		2,122	3,515
		2,118,161	1,952,157

財務報表附註

2021年12月31日

27. 其他應付款項及應計費用 (續)

附註：

(a) 合同負債的詳情如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元	2020年 1月1日 人民幣千元
收取客戶短期墊款			
建築承包	286,966	290,634	258,431
預售物業	647,083	716,563	1,347,053
總合同負債	934,049	1,007,197	1,605,484

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。

28. 計息銀行及其他借款

	2021年12月31日			2020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
即期						
銀行借款—有抵押	—	—	—	5.66	2021年	250,000
其他貸款—有抵押	11.00	2022年	253,974	—	—	—
其他貸款—無抵押	11.00	2022年	31,733	—	—	—
長期銀行借款之即期部分 —有抵押	4.75-9.75	2022年	166,000	4.75-9.75	2021年	98,000
			451,707			348,000
非即期						
銀行借款—有抵押	5.50-8.70	2023年	344,000	4.75-8.00	2022年	232,450
			795,707			580,450

28. 計息銀行及其他借款(續)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分析為以下各項：		
應償還銀行及其他借款：		
一年內或按要求	451,707	348,000
第二年	344,000	232,450
	795,707	580,450

除以美元計值的11.00%其他貸款外，全部借款皆以人民幣計值。

- (a) 於2021年12月31日，本集團賬面總值約人民幣140,400,000元(2020年：人民幣140,400,000元)的投資物業已質押以擔保授予本集團的銀行借款。
- (b) 於2021年12月31日，本集團賬面總值約人民幣500,197,000元(2020年：人民幣303,507,000元)的若干在建物業已質押以擔保授予本集團的銀行及其他借款。
- (c) 於2021年12月31日，概無本集團已竣工持作出售物業(2020年：人民幣27,661,000元)已質押以擔保授予本集團的銀行借款。
- (d) 於2021年12月31日，本集團賬面總值約人民幣58,784,000元(2020年：人民幣63,320,000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。
- (e) 於2021年12月31日，本集團賬面總值約人民幣8,349,000元(2020年：人民幣8,579,000元)的若干使用權資產已質押以擔保授予本集團的銀行借款。

財務報表附註

2021年12月31日

29. 股本

股份

	2021年 千港元	2020年 千港元
法定： 2,000,000,000股(2020年：2,000,000,000股) 每股面值0.01港元之普通股	20,000	20,000

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已發行及繳足： 809,456,000股(2020年：809,456,000股) 每股面值0.01港元之普通股	7,281	7,281

30. 儲備

本集團的儲備於本年度及過往年度的金額及變動呈列於財務報表第136至137頁綜合權益變動表。

(a) 資本儲備

於2021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。

(b) 特別儲備

於編製財務報表時，截至2021年及2020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，撥回至保留盈利，直至該特別儲備獲悉數動用為止。

30. 儲備 (續)**(c) 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%。

(d) 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的股權投資的未變現公平值收益或虧損。

(e) 為股份獎勵計劃持有的股份

於2020年3月4日，本集團宣佈採納該計劃，以表彰若干僱員所作貢獻並為彼等提供獎勵，從而鼓勵彼等以助本集團的持續經營及發展。

截至2020年12月31日止年度，受託人於市場按平均價格每股約2.68港元(相當於人民幣2.44元)購買19,848,000股股份，總金額為53,188,000港元(相當於人民幣48,517,000元)。截至2021年12月31日止年度，概無根據該計劃向合資格僱員授出股份。於2021年12月31日，受託人持有19,848,000股股份。

本公司已訂立信託契據，並根據計劃規則委任一間受託人公司作為管理該計劃的受託人。根據該計劃，董事會可不時指示受託人為該計劃於公開市場購買股份。根據計劃規則及信託契據，受託人購買的股份及退回股份將由受託人持有，直至歸屬於選定僱員為止。

(f) 其他儲備

其他儲備指為該計劃持有的股份之股息收入。

財務報表附註

2021年12月31日

31. 綜合現金流量表附註

(a) 來自融資活動的負債變動

	計息銀行及 其他借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2021年1月1日	580,450	963
融資現金流量變動	215,257	(1,910)
新租賃	-	5,076
利息開支	-	139
於2021年12月31日	795,707	4,268

	計息銀行借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2020年1月1日	789,000	1,967
融資現金流量變動	(208,550)	(1,076)
利息開支	-	72
於2020年12月31日	580,450	963

(b) 租賃現金流出總額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資活動內	1,910	1,076

32. 或然負債

於2021年12月31日，本集團已就本集團物業的若干買方約人民幣1,380,305,000元(2020年：人民幣1,718,729,000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。

於2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

33. 資產抵押

有關本集團由本集團資產抵押或擔保的銀行及其他借款之詳情載於財務報表附註28。

34. 承擔

本集團於各有關期間末擁有以下資本承擔

	12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 建築承包	176,148	267,458

財務報表附註

2021年12月31日

35. 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	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
向最終控股公司墊款		32,405	170
償還向最終控股公司墊款		4,017	–
償還向關聯方墊款		–	163
最終控股公司墊款		31,733	23,970
來自關聯方的墊款		1,600	–
償還來自關聯方的墊款		1,600	6
自公司購買原材料 (本公司一名董事為該等公司控股股東)	(i)	7,801	8,270
向關聯方支付物業管理費	(ii)	2,789	2,496
其他貸款的利息開支	(iii)	2,295	–
其他租金收入	(iv)	1,599	1,599
其他利息收入	(v)	1,238	–
自關聯方購買辦公用品	(vi)	236	–

附註：

- (i) 有關購買乃向多間公司作出，而李保田先生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2021年12月31日，欠付供應商的結餘為人民幣8,984,000元(2020年：人民幣6,283,000元)。
- (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2021年12月31日，欠付該等公司的結餘為人民幣6,498,000元(2020年：人民幣4,309,000元)。
- (iii) 利息開支乃就來自最終控股公司的貸款而支付，利率為11%。於2021年12月31日概無與最終控股公司有任何未償還結餘(2020年：零)。
- (iv) 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2021年12月31日，應收該等公司的結餘為人民幣4,797,000元(2020年：人民幣3,198,000元)。
- (v) 其他利息收入來自向最終控股公司墊款，利率為11%。應收最終控股公司結餘為人民幣1,238,000元(2020年：零)。
- (vi) 購買乃由李保田先生的配偶所控制的公司作出。於2021年12月31日概無與該關聯方有任何未償還結餘(2020年：零)。

35. 關聯方交易 (續)

(b) 其他關聯方交易

於2021年12月31日，李保田先生及其緊密聯繫人並無為本集團計息銀行借款提供擔保(2020年：人民幣48,000,000元)。

(c) 與關聯方的未償付結餘

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預付款項、其他應收款項及其他資產(附註24)*：		
向最終控股公司墊款	5,626	170
向關聯方墊款	3,298	3,198
	8,924	3,368
其他應付款項及應計費用(附註27)*：		
應付其他關聯方款項	4,998	4,309
應付最終控股公司款項	-	23,970
	4,998	28,279
計息其他借款(附註28)：		
來自最終控股公司的貸款	31,733	-

* 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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
短期僱員福利	9,368	11,245
退休金計劃供款及社保	117	156
向高級管理人員支付的薪酬總額	9,485	11,401

財務報表附註

2021年12月31日

36. 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：

2021年

金融資產

	按公平值 計入損益的 金融資產	按公平值 計入其他 全面收入的 金融資產	按攤銷成本 計量的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
	於初步確認時 指定如此 人民幣千元	債務投資 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	-	-	180,835	180,835
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資	-	194,256	-	194,256
指定為按公平值計入損益的股權投資	164,485	-	-	164,485
貿易應收款項	-	-	641,828	641,828
已質押存款	-	-	223,288	223,288
現金及現金等價物	-	-	248,749	248,749
	164,485	194,256	1,294,700	1,653,441

金融負債

	按攤銷成本 計量的金融負債 人民幣千元
來自最終控股公司的貸款	31,733
貿易應付款項	2,228,185
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	797,481
計息銀行及其他借款	795,707
	3,853,106

36. 按類別劃分的金融工具 (續)

2020年

金融資產

	按公平值	按公平值	按攤銷成本	總計
	計入損益的	計入其他		
	金融資產	全面收入的	計量的金融資產	人民幣千元
	於初步確認時	債務投資	人民幣千元	人民幣千元
	指定如此	人民幣千元		
	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	-	-	212,299	212,299
指定為按公平值計入損益的股權投資	205,687	-	-	205,687
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資	-	138,000	-	138,000
貿易應收款項	-	-	515,034	515,034
已質押存款	-	-	264,978	264,978
現金及現金等價物	-	-	143,900	143,900
	205,687	138,000	1,136,211	1,479,898

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	2,075,486
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	591,870
計息銀行借款	580,450
	3,247,806

財務報表附註

2021年12月31日

37. 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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020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	194,256	138,000	194,256	138,000
按公平值計入損益的金融資產	164,485	205,687	164,485	205,687
	358,741	343,687	358,741	343,687

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。

上市股權投資的公平值乃基於市場報價。指定為按公平值計入其他全面收入的非上市股權投資的公平值，已根據並非由可觀察的市場價格或利率支持之假設，採用基於市場的估值方法估計。估值要求董事根據行業、規模、槓桿及策略決定可資比較公眾公司並就所識別的各可資比較公司計算出合適的價格倍數，比如市盈率（「市盈率」）倍數。該倍數乃以可資比較公司的企業價值除以盈利指標予以計算。然後，基於公司特定的因素及情況，該成交倍數因可資比較公司之間的非流動性及規模差異等考慮因素而予以折讓。折讓的倍數應用於非上市股本投資相應的盈利指標以計量公平值。董事認為，採用該估值方法得出並列賬入綜合財務狀況表的估計公平值，以及列賬於其他全面收入的公平值之相關變動乃屬合理，且於報告期末屬最佳值。

37. 金融工具的公平值及公平值層級 (續)

計息銀行及其他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2021年12月31日就計息銀行及其他借款的自身不履約風險被評估為並不重大。

下表概述於2021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	6.20	使用最低3.86及最高8.73的市盈率倍數將導致公平值差異人民幣108,000,000元
		缺乏市場 流動性貼現	16.84%	貼現增加/減少5%將導致公平值減少/增加人民幣8,000,000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。

財務報表附註

2021年12月31日

38. 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、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：

外幣風險

本集團面臨來自其計息其他借款的貨幣風險。

下表列示於報告期末美元及人民幣匯率合理可能變動下本集團除稅前溢利的敏感度(所有其他變量維持不變)：

	美元 匯率上升/ (下跌) %	除稅前溢利 增加/(減少) 人民幣千元
2021年		
倘人民幣兌美元貶值	(5)	14,345
倘人民幣兌美元升值	5	(14,345)

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同的信貸風險承擔。

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

最高風險及年終階段 (續)

於2021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*	-	-	-	1,369,789	1,369,789
貿易應收款項*	-	-	-	742,844	742,844
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
- 正常**					
- 可疑**	169,659	-	-	-	169,659
已質押存款	-	17,540	7,500	-	25,040
- 尚未逾期					
現金及現金等價物	223,288	-	-	-	223,288
- 尚未逾期					
就本集團物業的若干買家的 按揭融資提供擔保	248,749	-	-	-	248,749
- 尚未逾期	1,380,305	-	-	-	1,380,305
總計	2,022,001	17,540	7,500	2,112,633	4,159,674

財務報表附註

2021年12月31日

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

最高風險及年終階段 (續)

於2020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*	-	-	-	1,320,548	1,320,548
貿易應收款項*	-	-	-	574,022	574,022
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
- 正常**	216,490	-	-	-	216,490
- 可疑**	-	385	7,500	-	7,885
已質押存款					
- 尚未逾期	264,978	-	-	-	264,978
現金及現金等價物					
- 尚未逾期	183,919	-	-	-	183,919
就本集團物業的若干買家的 按揭融資提供擔保					
- 尚未逾期	1,718,729	-	-	-	1,718,729
總計	2,384,116	385	7,500	1,894,570	4,286,571

* 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20及21。

** 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」。

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

最高風險及年終階段 (續)

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20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。

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。

財務報表附註

2021年12月31日

38. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

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：

	2021年			
	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	總計 人民幣千元
按揭融資擔保	1,380,305	-	-	1,380,305
貿易應付款項	-	2,228,185	-	2,228,185
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	799,068	-	-	799,068
計息銀行及其他借款 (不包括租賃負債)	-	484,348	355,279	839,627
	2,179,373	2,712,533	355,279	5,247,185

	2020年			
	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	總計 人民幣千元
按揭融資擔保	1,718,729	-	-	1,718,729
貿易應付款項	-	2,075,486	-	2,075,486
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	591,870	-	-	591,870
計息銀行借款(不包括租賃負債)	-	374,747	233,817	608,564
	2,310,599	2,450,233	233,817	4,994,649

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

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2021年及2020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。

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及其他借款、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。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：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	2,228,185	2,075,486
其他應付款項及應計費用	2,118,161	1,952,157
計息銀行及其他借款	795,707	580,450
減：現金及現金等價物	(248,749)	(183,919)
淨債務	4,893,304	4,424,174
母公司擁有人應佔權益	1,345,790	1,315,885
資本及淨債務	6,239,094	5,740,059
資產負債比率	78%	77%

財務報表附註

2021年12月31日

39. 報告期後事項

於2022年1月21日，本公司根據該計劃向20名選定僱員授出合共19,848,000股股份，行使價為每股3.50港元(相當於人民幣2.85元)。19,848,000股股份的總市值約為68,873,000港元(相當於人民幣56,144,000元)。選定僱員須自授出日期起繼續為本集團服務至少五年。

40. 本公司的財務狀況表

本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產		
按公平值計入損益的金融資產	163,550	205,687
長期股權投資	95,053	97,847
使用權資產	1,523	939
非流動資產總值	260,126	304,473
流動資產		
預付款項、其他應收款項及其他資產	478,259	205,368
已質押存款	606	1,175
現金及現金等價物	144	1,956
流動資產總值	479,009	208,499
流動負債		
貿易應付款項	95,053	97,847
其他應付款項及應計費用	34,288	5,121
計息其他借款	285,707	–
租賃負債	746	963
流動負債總額	415,794	103,931
流動資產淨值	63,215	104,568
總資產減流動負債	323,341	409,041

40. 本公司的財務狀況表 (續)

本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：(續)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	783	—
非流動負債總額	783	—
資產淨值	322,558	409,041
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	7,281	7,281
儲備(附註)	315,277	401,760
總權益	322,558	409,041

財務報表附註

2021年12月31日

40. 本公司的財務狀況表(續)

附註：

本公司的儲備概要如下：

	股本	資本儲備	匯兌 波動儲備	為股份獎勵 計劃持有的 股份	其他儲備	保留溢利	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	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	7,281	418,947	1,085	-	-	(15,474)	411,839
年內溢利	-	-	-	-	-	107,004	107,004
與海外業務有關的匯兌差額	-	-	(25,753)	-	-	-	(25,753)
年內全面收入總額	-	-	(25,753)	-	-	107,004	81,251
為股份獎勵計劃購買的股份	-	-	-	(48,517)	-	-	(48,517)
中期2020年股息	-	-	-	-	-	(36,426)	(36,426)
為股份獎勵計劃持有的股份之 股息收入	-	-	-	-	894	-	894
於2020年12月31日	7,281	418,947	(24,668)	(48,517)	894	55,104	409,041

40. 本公司的財務狀況表(續)

附註：(續)

	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	為股份獎勵 計劃持有的 股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	7,281	418,947	(24,668)	(48,517)	894	55,104	409,041
年內虧損	-	-	-	-	-	(75,435)	(75,435)
與海外業務有關的匯兌差額	-	-	(11,048)	-	-	-	(11,048)
年內全面收入總額	-	-	(11,048)	-	-	(75,435)	(86,483)
於2021年12月31日	7,281	418,947	(35,716)	(48,517)	894	(20,331)	322,558

41. 財務報表之批准

財務報表已於2022年3月23日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

摘錄自己公佈經審核財務報表的本集團過往五個財政年度的業績、資產、負債及非控股權益概要載列如下。

五年財務概要

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
持續經營業務					
收益	2,899,541	3,369,341	2,660,037	1,601,739	1,202,278
銷售成本	(2,655,907)	(2,741,242)	(1,977,617)	(1,411,815)	(1,008,691)
毛利	243,634	628,099	686,420	189,924	193,587
其他收入及收益	16,113	26,537	13,786	16,920	4,796
銷售及分銷開支	(3,559)	(1,172)	(3,220)	(5,629)	(7,586)
行政開支	(62,875)	(55,678)	(78,038)	(42,522)	(28,222)
金融及合同資產(減值虧損)/ 減值虧損撥回淨額	(46,326)	(40,132)	(24,274)	10,625	(26,781)
投資物業的公平值(虧損)/ 收益	-	(700)	4,700	19,400	2,600
按公平值計入損益的金融資產 公平值(虧損)/收益	(36,824)	22,276	(910)	-	-
其他開支	(3,378)	(1,252)	(2,673)	(1,998)	(3,015)
融資成本	(57,989)	(37,679)	(21,788)	(5,050)	(4,484)
分佔一間聯營公司虧損	-	-	-	-	(15)
持續經營業務所得除稅前溢利	48,796	540,299	570,003	181,670	130,880
所得稅開支	(6,988)	(208,628)	(252,231)	(72,036)	(70,649)
持續經營業務所得年內溢利	41,808	331,671	317,772	109,634	60,231
已終止經營業務					
已終止經營業務所得年內虧損	-	-	(62)	(1,427)	(893)
年內溢利	41,808	331,671	317,710	108,207	59,338
以下人士應佔：					
母公司擁有人	41,808	331,671	317,710	108,207	59,460
非控股權益	-	-	-	-	(122)
	41,808	331,671	317,710	108,207	59,338

五年財務概要

資產、負債及非控股權益

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
總資產	6,937,384	6,460,620	6,122,610	6,358,863	4,630,747
總負債	5,591,594	5,144,735	5,035,824	4,679,942	3,666,439
非控股權益	-	-	-	-	262

釋義

「股東週年大會」	指	本公司謹訂於2022年5月26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2021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)
「董事局」	指	本公司董事局
「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
「懷來天保房地產開發」	指	懷來天保房地產開發有限公司，一間於2016年8月23日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「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布的準則及詮釋以及國際會計準則委員會頒布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期，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」或「本年度」	指	截至2021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
「天保房地產集團」	指	天保房地產集團有限公司，原名為「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，於2020年4月21日更名為「天保房地產集團有限公司」。
「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