

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



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1427)

截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

財務摘要

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益			
— 建築承包業務		700,061	706,952
— 房地產開發及其他業務		127,284	114,299
— 康養業務		—	—
毛利		39,439	35,050
基本虧損	1	(34,931)	(27,784)
公佈虧損	2	(37,294)	(28,848)
		人民幣元	人民幣元
每股虧損		(0.043)	(0.036)

附註：

- 基本虧損是公佈虧損扣除按公平值計入損益的金融資產公平值收益及按公平值計入損益的金融資產的可變現虧損，未按國際財務報告準則編製。
- 公佈虧損按國際財務報告準則編製。

中期股息

董事局已決議不建議派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

中期業績

中國天保集團發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製截至2025年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核中期簡明綜合業績連同截至2024年6月30日止六個月(「2024年同期」)的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	827,345	821,251
銷售成本		<u>(787,906)</u>	<u>(786,201)</u>
毛利		39,439	35,050
其他收入及收益		1,213	9,414
銷售及分銷開支		(123)	(3)
行政開支		(48,484)	(30,144)
按公平值計入損益的金融 資產公平值收益		9,536	1,376
其他開支		(542)	(2,363)
融資成本		<u>(30,689)</u>	<u>(37,968)</u>
除稅前虧損	5	(29,650)	(24,638)
所得稅開支	6	<u>(7,644)</u>	<u>(4,210)</u>
期內虧損		<u><u>(37,294)</u></u>	<u><u>(28,848)</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<u><u>(37,294)</u></u>	<u><u>(28,848)</u></u>
母公司普通權益持有人應佔 每股虧損	8		
基本及攤薄(人民幣元)			
就期內虧損		<u><u>(0.043)</u></u>	<u><u>(0.036)</u></u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2025年6月30日止六個月

	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(37,294)</u>	<u>(28,848)</u>
其他全面收入		
於其後期間可能會重新分類至損益之 其他全面收入：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>330</u>	<u>(217)</u>
於其後期間可能會重新分類至 損益之其他全面收入淨額	330	(217)
於其後期間將不會重新分類至 損益之其他全面收入：		
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資：		
公平值變動	<u>546</u>	<u>—</u>
期內其他全面收入，扣除稅項	<u>876</u>	<u>(217)</u>
期內全面收入總額	<u>(36,418)</u>	<u>(29,065)</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>(36,418)</u>	<u>(29,065)</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	1,367,362	1,328,433
投資物業		238,600	238,600
使用權資產		8,944	9,659
其他無形資產		481	259
指定為按公平值計入			
其他全面收入的股權投資		143,400	143,400
按公平值計入損益的金融資產		5,305	12,619
遞延稅項資產		81,737	82,925
非流動資產總值		1,845,829	1,815,895
流動資產			
存貨		96	53
貿易應收款項	12	421,635	432,924
合同資產		1,447,268	1,444,267
在建物業	10	578,294	979,063
已竣工持作出售物業	11	1,105,886	825,426
預付款項、其他應收款項及			
其他資產		334,227	305,088
可收回稅項		21,600	22,736
已質押存款		180,734	206,180
現金及現金等價物		163,716	213,719
流動資產總值		4,253,456	4,429,456

		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
貿易應付款項	13	1,759,237	1,923,212
其他應付款項及應計費用		1,641,608	1,685,490
計息銀行及其他借款	14	346,263	786,621
租賃負債		194	576
應付稅項		344,450	358,010
		<u>4,091,752</u>	<u>4,753,909</u>
流動負債總值		<u>4,091,752</u>	<u>4,753,909</u>
流動資產(負債)淨值		<u>161,704</u>	<u>(324,453)</u>
總資產減流動負債		<u>2,007,533</u>	<u>1,491,442</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款	14	1,101,910	575,200
遞延稅項負債		61,744	67,744
		<u>1,163,654</u>	<u>636,944</u>
非流動負債總值		<u>1,163,654</u>	<u>636,944</u>
資產淨值		<u>843,879</u>	<u>854,498</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	15	7,913	7,281
儲備		835,966	847,217
		<u>843,879</u>	<u>854,498</u>
總權益		<u>843,879</u>	<u>854,498</u>

中期簡明綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

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

截至2025年6月30日止六個月，本集團從事以下的主要活動：

- 建築承包
- 房地產開發及其他
- 康養

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

2.1 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需涵蓋之全部資料及披露，故應與本集團截至2024年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

2.2 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用的會計政策一致，惟於本期財務資料首次採納以下經修訂國際財務報告準則除外。

國際會計準則第21號的修訂 缺乏可兌換性

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

3. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團根據其產品及服務劃分各業務單位並擁有如下三個可呈報經營分部：

- (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。
- (c) 康養—該分部從事發展天保京北健康城為持續照料退休社區。

本集團經營分部組成的變更導致可呈報經營分部變更後，截至2024年6月30日止六個月的分部資料已經重列以符合2025年6月30日止六個月的呈列。

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

分部間銷售及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方銷售所用的售價進行交易。

截至2025年 6月30日止六個月	房地產開發		康養	總計
	建築承包	及其他		
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
分部收益(附註4)：				
銷售予外部客戶	700,061	127,284	—	827,345
分部間銷售	—	—	—	—
總收益	700,061	127,284	—	827,345
對賬：				
對銷分部間銷售				—
收益				827,345
分部業績	(7,596)	(33,514)	6,697	(34,413)
對賬：				
對銷分部間業績				4,763
除稅前虧損				(29,650)
於2025年6月30日	房地產開發		康養	總計
	建築承包	及其他		
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
分部資產	5,882,187	9,678,931	1,220,761	16,781,879
對賬：				
對銷分部間應收款項				(10,682,594)
總資產				6,099,285
分部負債	4,753,821	7,091,654	535,809	12,381,284
對賬：				
對銷分部間應付款項				(7,125,878)
總負債				5,255,406

截至2024年 6月30日止六個月 (經重列)	房地產開發			總計 人民幣千元 (未經審核)
	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	及其他 人民幣千元 (未經審核)	康養 人民幣千元 (未經審核)	
分部收益(附註4)：				
銷售予外部客戶	706,952	114,299	—	821,251
分部間銷售	<u>56,301</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>56,301</u>
總收益	763,253	114,299	—	877,552
對賬：				
對銷分部間銷售				<u>(56,301)</u>
收益				<u><u>821,251</u></u>
分部業績	10,603	(37,508)	(421)	(27,326)
對賬：				
對銷分部間業績				<u>2,688</u>
除稅前虧損				<u><u>(24,638)</u></u>
於2024年12月31日	房地產開發			總計 人民幣千元 (經審核)
	建築承包 人民幣千元 (經審核)	及其他 人民幣千元 (經審核)	康養 人民幣千元 (經審核)	
分部資產	5,849,155	9,672,359	1,147,940	16,669,454
對賬：				
對銷分部間應收款項				<u>(10,424,103)</u>
總資產				<u><u>6,245,351</u></u>
分部負債	4,695,197	7,071,434	469,736	12,236,367
對賬：				
對銷分部間應付款項				<u>(6,845,514)</u>
總負債				<u><u>5,390,853</u></u>

4. 收益

收益之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合同收益	820,739	815,063
其他來源的收益		
來自經營租賃的租金收入總額：		
其他租賃付款(包括固定付款)	6,606	6,188
	<u>827,345</u>	<u>821,251</u>

客戶合同收益

分類收益資料

截至2025年6月30日止六個月

	建築承包	房地產開發 及其他	康養	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
商品或服務類型				
建築承包	700,061	—	—	700,061
房地產開發	—	120,678	—	120,678
康養	—	—	—	—
客戶合同總收益	<u>700,061</u>	<u>120,678</u>	<u>—</u>	<u>820,739</u>
地區市場				
中國內地	<u>700,061</u>	<u>120,678</u>	<u>—</u>	<u>820,739</u>
收益確認時間				
於時間點轉移商品	—	120,678	—	120,678
隨時間轉移服務	<u>700,061</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>700,061</u>
客戶合同總收益	<u>700,061</u>	<u>120,678</u>	<u>—</u>	<u>820,739</u>

截至2024年6月30日止六個月

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

截至2025年6月30日止六個月

下表載列來自客戶合同收益與分部資料所披露金額的對賬：

	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	房地產開發 及其他 人民幣千元 (未經審核)	康養 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部				
客戶合同收益				
外部客戶	700,061	120,678	–	820,739
分部間銷售	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	700,061	120,678	–	820,739
分部間對銷	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
客戶合同總收益	<u>700,061</u>	<u>120,678</u>	<u>–</u>	<u>820,739</u>

截至2024年6月30日止六個月

分部	房地產開發		總計
	建築承包 人民幣千元 (未經審核)	及其他 人民幣千元 (未經審核)	
客戶合同收益			
外部客戶	706,952	108,111	815,063
分部間銷售	<u>56,301</u>	<u>—</u>	<u>56,301</u>
	763,253	108,111	871,364
分部間對銷	<u>(56,301)</u>	<u>—</u>	<u>(56,301)</u>
客戶合同總收益	<u><u>706,952</u></u>	<u><u>108,111</u></u>	<u><u>815,063</u></u>

5. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損於扣除下列各項後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
建築承包成本	667,872	664,471
房地產開發及其他成本	120,034	121,730
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員酬金)：		
—工資、薪金及津貼	19,384	10,638
—社會保險	<u>2,901</u>	<u>2,454</u>
	<u><u>22,285</u></u>	<u><u>13,092</u></u>

6. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本公司及本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於截至2025年6月30日止六個月現時並無於香港產生任何應課稅溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司於截至2025年6月30日止六個月須根據中國企業所得稅法按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

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

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

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅	3,889	1,133
中國土地增值稅	2,567	2,405
遞延所得稅	1,188	672
	<u>7,644</u>	<u>4,210</u>

7. 股息

董事局已決議不建議派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息(2024年同期：無)。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

本集團於截至2025年及2024年6月30日止六個月並無潛在攤薄已發行普通股。每股基本及攤薄虧損乃基於以下項目計算：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
虧損		
用於計算每股基本虧損的母公司普通權益 持有人應佔虧損：		
母公司普通權益持有人應佔虧損	<u>(37,294)</u>	<u>(28,848)</u>
	股份數目	
	截至6月30日止六個月 2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
股份		
已發行普通股加權平均股數(千股)	<u>872,610</u>	<u>809,456</u>

9. 物業、廠房及設備

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初／年初賬面值	1,328,433	1,236,389
添置	42,662	98,551
出售	—	(1,128)
折舊開支	<u>(3,733)</u>	<u>(5,379)</u>
	<u>1,367,362</u>	<u>1,328,433</u>

10. 在建物業

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初／年初賬面值	979,063	898,741
添置	643	80,322
轉撥至已竣工持作出售物業	(401,412)	—
	<u>578,294</u>	<u>979,063</u>

11. 已竣工持作出售物業

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初／年初賬面值	825,426	1,045,934
轉撥自在建物業	401,412	—
轉撥至銷售成本	(120,952)	(181,852)
已確認減值虧損	—	(38,656)
	<u>1,105,886</u>	<u>825,426</u>

12. 貿易應收款項

本集團按發票日期及扣除虧損撥備計算之貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	265,324	276,022
1年至2年	84,285	99,009
2年至3年	47,827	31,012
超過3年	24,199	26,881
	<u>421,635</u>	<u>432,924</u>

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

13. 貿易應付款項

本集團基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
6個月內	480,414	656,863
6個月至1年	369,819	331,292
1年至2年	154,406	229,669
2年至3年	211,335	193,899
超過3年	543,263	511,489
	<u>1,759,237</u>	<u>1,923,212</u>

貿易應付款項為不計息且一般根據工程進度結算。

14. 計息銀行及其他借款

	於2025年6月30日			於2024年12月31日		
	實際利率 (%)	到期 (未經審核)	人民幣千元	實際利率 (%)	到期 (經審核)	人民幣千元
即期						
其他貸款						
—有抵押	12.00	逾期	246,497	12.00	逾期	250,479
—無抵押	12.00	逾期	35,566	12.00	逾期	35,942
長期銀行借款之即期部分						
—有抵押	5.20-6.65	2025-2026	64,200	5.20-6.65	2025	500,200
			346,263			786,621
非即期						
銀行借款—有抵押	3.00-6.65	2026-2041	1,101,910	3.00-6.65	2026-2041	575,200
			<u>1,448,173</u>			<u>1,361,821</u>

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分析為以下各項：		
應償還銀行及其他借款：		
一年內或按要求	346,263	786,621
第二年	479,510	174,800
第三年至第五年(包括首尾兩年)	150,000	—
超過五年	472,400	400,400
	<u>1,448,173</u>	<u>1,361,821</u>

本集團的銀行及其他借款以人民幣及美元計值。

本集團的計息銀行及其他借款由各資產作抵押，賬面值總值如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	238,600	238,600
在建物業	215,094	184,986
物業、廠房及設備	1,361,640	1,048,072
使用權資產	7,548	7,662

15. 股本

	於2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2024年 12月31日 千港元 (經審核)
股份		
法定：		
2,000,000,000股		
(2024年12月31日：2,000,000,000股)		
每股面值0.01港元之普通股	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足：		
877,936,000股		
(2024年12月31日：809,456,000股)		
每股面值0.01港元之普通股	<u>7,913</u>	<u>7,281</u>

16. 或然負債

於2025年6月30日，本集團已就本集團物業的若干買方約人民幣1,744.6百萬元(未經審核)(於2024年12月31日(經審核)：人民幣1,713.4百萬元)的按揭融資提供擔保。

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

董事認為，擔保的公平值並不重大，且倘付款違約，則相關物業的可變現淨值可涵蓋未清償按揭款項本金連同應計利息及罰金的還款。因此，截至2025年6月30日止六個月，並未於財務報表中就擔保作出撥備。

17. 承擔

本集團擁有以下資本承擔：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
建築承包	<u>201,472</u>	<u>258,616</u>

18. 關聯方交易

(a) 本集團與關聯方於期內有下列交易：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
其他借款的利息開支	1,027	2,126
自公司購買原材料(本公司一名董事為該等 公司控股股東)	—	784
向關聯方支付物業管理費	1,097	903
其他租金收入	850	850
其他利息收入	<u>779</u>	<u>1,076</u>

(b) 與關聯方的未償付結餘

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預付款項、其他應收款項及 其他資產：		
向最終控股公司墊款(註1)	1,076	1,203
向關聯方墊款(註2)	6,124	6,674
	<u>7,200</u>	<u>7,877</u>
其他應付款項及應計費用：		
應付其他關聯方款項(註2)	9,882	9,020
	<u>9,882</u>	<u>9,020</u>
計息其他借款		
來自最終控股公司的貸款(註3)	35,566	35,942
	<u>35,566</u>	<u>35,942</u>

註：

1. 此結餘為無抵押、按年8%計息(2024年12月31日：按年8%計息)、須按要求償還及非貿易。
2. 與上述關聯方的結餘為無抵押、不計息、須按要求償還及非貿易。
3. 此結餘為無抵押、按年12%計息(2024年12月31日：按年12%計息)、一年內到期及非貿易。按上市規則第14A.90條，此筆貸款全面豁免有關公告、通函及獨立股東批准的要求。

(c) 高級管理人員的薪酬：

	截至6月30日止六個月 2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	5,057	4,390
退休金計劃供款	29	47
	<u>5,086</u>	<u>4,437</u>
向高級管理人員支付的薪酬總額	<u>5,086</u>	<u>4,437</u>

19. 財務報表之批准

中期簡明綜合財務報表已於2025年8月20日獲董事局批准及授權刊發。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團為一家位於中國河北省涿州市的集建築、房地產開發、康養營運為一體的大型企業。本集團經營範圍覆蓋建設工程、規劃設計、房地產開發、物業銷售、投資及運營、康養服務等多產業領域。

- 建築承包業務。作為建築公司，本集團主要以總承建商身份，為樓宇建築項目、基礎設施建築項目及工業及商業建築項目提供建築承包服務。
- 房地產開發業務。作為房地產開發商，本集團主要從事開發及銷售住宅物業及租賃及經營投資物業。
- 康養業務。作為康養營運者，本集團持有天保京北健康城，一個全面的持續照料退休社區，為京津冀人士提供高端醫療和養老服務。

報告期，本集團的收益約為人民幣827百萬元，較2024年同期增加約人民幣6百萬元(0.8%)。本集團的建築承包業務的收益約為人民幣700百萬元，較2024年同期減少約人民幣7百萬元(1.0%)。本集團的房地產開發業務的收益約為人民幣127百萬元，較2024年同期增加約人民幣13百萬元(11.4%)。由於京北健康城自2025年5月28日正式營運以來並無確認任何收益，且該康養項目仍在進一步建設中，故本集團並無錄得來自其康養業務的任何收益。

本集團的毛利及毛利率於報告期分別約為人民幣39百萬元及4.8%。

本集團的報告期內基本虧損約為人民幣35百萬元，2024年同期基本虧損約人民幣28百萬元。

於2025年6月30日本集團的淨資本負債比率約為130.8%(於2024年12月31日：110.2%)。

董事局已決議不建議派付報告期間的任何中期股息。

基本虧損及公佈虧損對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
公佈虧損	(37,294)	(28,848)
按公平值計入損益的金融資產公平值收益	(9,536)	(1,376)
按公平值計入損益的金融資產的可變現虧損	11,899	2,439
基本虧損	<u>(34,931)</u>	<u>(27,785)</u>

2025上半年回顧

2025年上半年，國民經濟運行延續穩中向好發展態勢，生產端韌性凸顯，新興動能加速成長，消費、投資協同發力支撐需求回暖，物價與居民收入保持穩定，高質量發展進程持續推進。但全球經濟波動、貿易摩擦等外部挑戰，疊加國內消費潛力釋放不足、部分行業轉型陣痛，經濟回升向好基礎仍需加固。

建築行業

2025年上半年，建築業保持穩健發展，固定資產投資保持合理增長，重大水利工程、交通基礎設施等項目有序推進，發揮強勁帶動作用。國家統計局數據顯示：2025年上半年建築業總產值人民幣136,745億元，同比下降1.13%；全國建築業房屋建築施工面積94.6億平方米，同比下降14.31%。

房地產行業

2025年上半年，中央與地方政府通過「四取消、四降低、兩增加」政策組合拳，推動房地產市場止跌回穩。通過土地供給側改革、預售制改革、房地產稅收制度調整等基礎性改革，推動行業從增量擴張轉向存量優化，告別過去「高周轉、高槓桿」的無序擴張階段，加速轉向以「品質驅動」為核心的「好房子」建設新週期。國家統計局數據顯示：2025年上半年，全國房地產開發投資人民幣46,658億元，同比下降11.2%；新建商品房銷售面積45,851萬平方米，同比下降3.5%，商品房銷售額人民幣44,241億元，下降5.5%，其中住宅銷售額變動下降5.2%。

康養行業

2025年上半年，國家及地方政策持續加碼，市場需求爆發，產業創新不斷湧現，推動康養產業從傳統養老向品質享老升級。同時，在數字經濟、人工智能、生物科技等新質生產力推動下，康養產業正迎來技術躍遷的新窗口。國家稅務總局最新數據顯示：上半年，全國老年人、殘疾人養護服務業銷售收入同比增長40.9%，較全國服務業平均增速高出37.7個百分點；老年旅遊服務、體育健康服務、文化娛樂活動收入各增26.2%、23.9%、20.7%；智慧養老技術服務老年智能與可穿戴裝備製造銷售收入各增33.7%、32.6%。

2025年上半年，本集團京北健康城項目於2025年5月28日正式開業運營。京北健康城項目以「醫、養、康」相結合、「產、教、研」做支撐，得到了各級政府及中國建設銀行的大力支持。目前已建成京北醫院、護理中心及頤養公寓，同時配備老年大學、國醫堂等基礎配套設施，可滿足老年人多樣化需求。本集團全力探索「智慧養老」新模式，致力於將其打造成為河北省乃至全國醫康養產業新標杆，為京張地區老年人提供高品質養老家園。

2025下半年展望

2025年上半年，中國經濟在複雜嚴峻的外部環境和內部結構調整的雙重壓力下平穩運行，實現了5.3%的增速，展現出較強的韌性。展望下半年，雖全球經濟仍存在巨大不確定性，但在市場震盪情況下，結構性機會眾多。隨著國家「兩重」任務下達，傳統基建與新型基建投資比例將不斷優化，房地產投資增量將更多來自城市更新行動，經濟在政策護航與結構優化中，向高質量增長穩步邁進。

建築行業

「穩增長」政策深化，專項債與REITs協同釋放資金，傳統基建智能化、綠色化改造加速，裝配式建築佔比提升。行業集中度進一步凸顯，頭部企業拓展城市更新、鄉村基建藍海，中小企業深耕細分領域。預計下半年建築行業總產值維持合理增速，以「質升」適配經濟高質量發展，托舉現代化建設。

房地產行業

2025年下半年，房地產政策將在保持定力的基礎上，通過精準施策和市場自我調整，推動房地產市場的存量優化和增量建設，實現房地產市場的止跌回穩。但是由於市場信心影響，現房銷售佔比將越來越高，「好房子」建設成為政策重點。

康養行業

隨著「健康中國」戰略深化，中國康養產業迎來政策紅利和市場需求的雙重爆發期。雖高端康養人才缺口仍存，但智慧養老平台、適老化智能設備等新業態加速佈局，傳統康養機構智慧化轉型，將逐步緩解供給矛盾，成為銀髮經濟增長核心引擎。

業務回顧

下表載列於所示期間本集團按業務分部劃分的收益明細：

項目類型	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	收益	佔總收益	收益	佔總收益
	百分比		百分比	
	人民幣千元 (未經審核)	(%) (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	(%) (未經審核)
建築承包業務	700,061	84.6	706,952	86.1
房地產開發業務	127,284	15.4	114,299	13.9
康養業務	—	—	—	—
總計	<u>827,345</u>	<u>100.0</u>	<u>821,251</u>	<u>100.0</u>

(i) 建築承包業務

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

下表載列本集團於所示期間按地區劃分的建築承包業務收益明細：

地 區	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	估總收益		估總收益	
	收益	百分比	收益	百分比
	人民幣千元 (未經審核)	(%) (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	(%) (未經審核)
京 津 冀	520,998	74.4	461,419	65.3
其 他	179,063	25.6	245,533	34.7
總 計	<u>700,061</u>	<u>100.0</u>	<u>706,952</u>	<u>100.0</u>

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

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

項目類型

下表載列於所示期間本集團按項目類型劃分的建築承包業務所得收益明細：

項目類型	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	收益	佔總收益	收益	佔總收益
	人民幣千元 (未經審核)	百分比 (%) (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	百分比 (%) (未經審核)
樓宇建築	117,975	16.9	282,572	40.0
工業、商業及 基礎設施建築	582,086	83.1	424,380	60.0
總計	700,061	100.0	706,952	100.0

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

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

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

以下是本集團於報告期間較大規模的建築承包項目簡介：

蔚縣下關馨居二期工程施工項目

項目位於張家口市蔚縣蔚州鎮下關村。總建築面積約91,000平方米，合同額約人民幣235百萬元。專案內容包括土建工程、電氣工程、給排水工程等。

碼頭影視城路及京白路雨污管道提升工程施工項目

項目位於保定市涿州市。合同額約人民幣158百萬元。專案內容包括敷設雨管水管網27,000米及其他配套設施。

蔚縣代表性古建築保護利用建設項目

項目位於張家口市蔚縣蔚州鎮。合同額約人民幣96百萬元。專案內容包括古建築風貌提升工程、搶險加固西古堡、其他環境風貌提升工程、修補城堡內破損路面、提升改造國家級非遺演藝廳及遊客中心，合共140,000平方米。

都江堰懋功寺修繕工程施工項目

項目位於四川省成都市都江堰市。合同額約人民幣5百萬元。專案內容包括對懋功寺進行加固修繕，包括台明、地面修繕、木結構加固等。

未完成合同及新訂合同價值

未完成合同價值

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

下表載列截至報告期末按地理位置劃分的未完成合同中的未完成項目合同價值：

地 區	截至6月30日			
	2025年		2024年	
	估合同總值		估合同總值	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	百分比 (%) (未經審核)
京 津 冀	3,194.2	38.2	3,233.3	39.7
其 他	5,156.9	61.8	4,919.1	60.3
總 計	<u>8,351.2</u>	<u>100.0</u>	<u>8,152.4</u>	<u>100.0</u>

下表載列截至報告期末按項目類型劃分的未完成合同中的未完成項目合同價值：

項 目 類 型	截至6月30日			
	2025年		2024年	
	估合同總值		估合同總值	
	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	百分比 (%) (未經審核)	合同價值 人民幣百萬元 (未經審核)	百分比 (%) (未經審核)
樓 宇 建 築	2,486.0	29.8	2,365.4	29.0
工 業、商 業 及 基 礎 設 施 建 築	5,865.2	70.2	5,787.0	71.0
總 計	<u>8,351.2</u>	<u>100.0</u>	<u>8,152.4</u>	<u>100.0</u>

新訂合同價值

新訂合同價值指本集團於報告期及於2024年同期內訂立的合同總值。合同價值是倘本集團按照合同條款履行合同，則本集團預期根據合同條款所得的金額。

下表載列於所示期間本集團按地理位置劃分的新訂合同總值：

地 區	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	估合同總值		估合同總值	
	合同價值	百分比	合同價值	百分比
	人民幣百萬元 (未經審核)	(%) (未經審核)	人民幣百萬元 (未經審核)	(%) (未經審核)
京 津 冀	653.6	91.6	504.3	43.0
其 他	59.6	8.4	668.1	57.0
總 計	<u>713.3</u>	<u>100.0</u>	<u>1,172.4</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間本集團按項目類型劃分的新合同總值：

項 目 類 型	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	估合同總值		估合同總值	
	合同價值	百分比	合同價值	百分比
	人民幣百萬元 (未經審核)	(%) (未經審核)	人民幣百萬元 (未經審核)	(%) (未經審核)
樓宇建築	248.3	34.8	6.5	0.6
工業、商業及基礎 設施建築	465.0	65.2	1,165.9	99.4
總 計	<u>713.3</u>	<u>100.0</u>	<u>1,172.4</u>	<u>100.0</u>

於2017年獲授特級資質後，本集團一直參與全國範圍內複雜程度及回報均較高的大規模樓宇建築項目，而本集團於報告期訂立的新合同價值約為人民幣713.3百萬元。新簽合同的地區，由集中於京津冀地區，擴至四川省及遼寧省。

於報告期間，本集團將建築承包業務擴展至京津冀地區以外地區，本集團訂立的其他地區的未完成合同中的未完成項目價值約為人民幣5,156.9百萬元，佔未完成合同總額約61.8%。

(ii) 房地產開發業務

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

下表載列於所示期間按業務線及收益性質劃分的來自房地產開發業務的收益明細：

		截至6月30日止六個月			
		2025年		2024年	
業務線	收益性質	收益	佔總收益	收益	佔總收益
		人民幣千元 (未經審核)	百分比 (%) (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	百分比 (%) (未經審核)
房地產開發銷售	住宅物業銷售	120,678	94.8	108,111	94.6
商業物業投資及營運	租金收入	6,606	5.2	6,188	5.4
總計		<u>127,284</u>	<u>100.0</u>	<u>114,299</u>	<u>100.0</u>

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

涿州地區項目

天保綠城

項目位於涿州冠雲路北側、徐一村西側，總佔地面積33,764.1平方米。項目交通便利，連接京石高鐵及京港澳高速。項目建築面積約105,000平方米，包括高層住宅、商業物業及停車場。截至2025年6月30日止，天保綠城已推出874套，其中841套已售出。

天保馨悅灣(又名明陽一期)

項目位於涿州碼頭鎮北西郭村，週邊交通便利，可透過京港澳高速、京石高鐵到達項目區域。項目佔地面積約17,593.3平方米，建築面積約48,000平方米，包括高層住宅，合共480套；截至2025年6月30日止，1#及3#樓已合共售出439套，已自2020年開始陸續交付買家。2#樓建築面積為7,243.0平方米，為高層住宅，共計56套。2#樓處於施工階段，計劃於2027年交付使用。

天保智慧建築科技園

項目位於涿州永濟東路與鵬程大街交叉口，佔地面積58,610.9平方米，建築面積約310,000平方米。涿州市高鐵站距離項目約6公里，北京大興國際機場直線距離項目約17公里，北京大興國際機場涿州城市航站樓距離項目約1公里。本項目是集商務辦公、企業總部辦公、商業、微影吧、餐飲、會議於一體的高端綜合體。項目整體房源約4,100套。截至2025年6月30日止，本項目已推出934套，售出437套。2025年上半年開始交付使用。

保鑫國際大廈

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

張家口地區項目

天保新城

項目位於張北縣核心區域，張北縣中都大街與興和路交匯處。該項目佔地面積約230,000平方米，總建築面積約600,000平方米。分為三期進行開發建設，以高層、小高層建築為主，由住宅樓46棟、小區會所、幼兒園、中都銀座大型商業綜合體構成。截至2025年6月30日止，天保新城住宅基本售罄，剩餘部份臨街商業鋪在售。

天保新城—張北中都銀座

項目位於天保新城住宅小區西北方，主要由2棟高層公寓、辦公樓以及商業裙房組成，為張北縣地標性建築。該項目是集商場、影院、餐飲、會議、辦公、酒店、休閒商務等功能於一體的綜合型高端商業大廈，總建築面積約86,690.5平方米。其中商場命名為天保廣場，天保廣場是一所5層樓的多元化購物熱點，有超級市場、生活化商店、餐飲及電影院，高層公寓於2020年9月開始預售，已售部份已於2021年開始交付買家。截至2025年6月30日止，已交付405套。

張北縣福馨苑棚戶區改造項目

福馨苑住宅小區是響應張北縣政府棚戶區改造民生工程而建設的項目，位於張北縣計生局北側，京都大街東側。項目於2017年9月開工建設，共計1,272套，可銷售住宅1,252套，商業20套。截至2025年6月30日止，住宅已售1,182套。

天保雪絨花都

項目位於蔚縣經濟開發區北側，南至城市規劃路，北靠雪絨花大道，東至工業街，西至城市規劃路之住宅及商業項目，包括住宅社區及商業配套。項目佔地面積約155,000平方米，總建築面積約430,000平方米，將在這裡建設星級酒店、AAAAA級寫字樓、高端社區，打造集商業辦公、地標性建築、居住、餐飲、娛樂於一身的多功能、高效率城市區域綜合體。天保雪絨花都可銷售住宅1,942套，第一期住宅及二期住宅分別已於2019年和2021年開始預售，第三期商業部份共85套，於2021年開始預售。截至2025年6月30日止，項目整體已售出1,407套，項目已於2021年第4季交付買家。

天保鉅悅灣

項目位於蔚縣縣城西南，東臨西外環路，西臨前進西路，南臨和平西路，北臨李堡子村。項目包括小高層住宅、高層住宅及商業物業，佔地面積約81,815平方米，總規劃建築面積約193,000平方米。項目建築工程於2019年動工，2020年開始預售，天保鉅悅灣可售住宅1,476套，截至2025年6月30日止已售出1,413套，並於2022年上半年交付買家。

天保京西府

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

那蘇圖酒店(原稱：海子窪酒店)

項目位於張家口市張北縣，為一個全資擁有自持項目。截至2025年6月30日止，該項目已取得所有證件。其位置便利，位於河北省張家口的那蘇圖度假村附近。那蘇圖酒店佔地總面積約為52,237.0平方米及總建築面積約為33,967.5平方米，共計180間客房。

土地儲備

下表載列本集團截至2025年6月30日按地理位置劃分的土地儲備建築面積之明細：

地區	已竣工		在建	未來開發	總土地儲備	
	持作		在建規劃 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	按地理地區 位置劃分佔 總土地儲備 百分比 (%)
	未出售 可銷售 建築面積 (平方米)	物業投資 可出租 建築面積 (平方米)				
涿州	124,612	44,336	7,243	175,435	351,626	37.2
張家口	138,610	34,364	10,238	410,506	593,718	62.8
總計	<u>263,222</u>	<u>78,700</u>	<u>17,481</u>	<u>585,941</u>	<u>945,344</u>	<u>100.0</u>

商業物業投資營運

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

(iii) 康養業務

中國自2000年步入老齡化社會，老年人口佔總人口比例持續上升，老齡化發展速度逐漸加快。人口老齡化快速爬坡，孕育了龐大的養老服務需求。2021年，北京市60歲及以上常住人口佔比首次突破20%，正式跨入中度老齡化社會。2022年，北京市60歲及以上常住人口佔比達到21.3%。2023年，北京市60歲及以上常住人口佔比達到22.6%。相比全國平均水準高出1.5個百分點，人口老齡化程度進一步加深。北京市經濟和居民收入的發展水準較高，居全國省級地區首位，居民對養老服務的購買能力強和對服務要求高。

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

2025年5月，工業和資訊化部辦公廳及民政部辦公廳聯合印發《關於開展智慧養老服務機器人結對攻關與場景應用試點工作的通知》。堅持「政府引導、需求牽引、分步實施、持續反覆運算」的原則，重點聚焦提升老年人生活品質、緩解家庭養老照護壓力、彌補機構和社區養老服務人力缺口、促進完善養老服務體系，分階段實施一批智慧養老服務機器人攻關和應用試點項目，促進研用雙方結對開展攻關，推動產品在家庭、社區和養老機構等場景中應用驗證和反覆運算升級，形成一批能夠滿足多層次、多樣化養老服務需求的機器人產品，持續建立和完善標準規範及評價體系，加快推動機器人賦能智慧養老服務和銀髮經濟發展。試點期為2025—2027年。試點內容包括開展結對攻關、開展場景應用驗證、完善標準及評價體系等三項。

天保京北健康城

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

項目位於河北省懷來縣燕山文化新城土木鎮土木村，毗鄰官廳湖，景觀資源得天獨厚；同時緊鄰京藏、京新、京禮高速、110國道和京張高鐵，屬首都半小時生活圈。項目將建設醫院、護理中心、頤養社區和養老科技產業區四大部份。提供一個持續照料退休社區，通過為老年人提供自理、介護、介助一體化的居住設施和服務，使老年人在健康狀況和自理能力變化時，依然可以在熟悉的環境中繼續居住，並獲得與身體狀況相對應的照料服務。

項目佔地面積約200,000平方米；醫院總建築面積約56,000平方米，護理中心、頤養公寓及養老社區總建築面積約450,000平方米。養老社區配備老年大學、營養膳食中心、老年文娛活動中心及中醫養生保健中心等配套設施。項目分兩期興建，預計提供350張就醫床位，8,800張養老床位。另外，本公司將會按項目發展進度，計劃興建項目第三期，包括健康產業區，規劃建設養老護理員培訓學校、理療和康復訓練基地、智慧養老研發中心、養老機械人大規模數據採集基地、養老輔具生產中心、康養酒店等。項目總投資約人民幣25.5億元，截至2025年6月30日止，已投資約人民幣12.97億元。項目分期興建，第一期包括醫院、護理中心、頤養公寓及部份養老社區。第二期包括餘下的養老社區。

於2025年5月28日，天保京北健康城項目正式營運。目前已建成醫院、護理中心及5棟頤養公寓。可提供350張就醫床位及1,500張養老床位，為老年人提供醫院就診及老人照料服務。養老社區將陸續於2025年及2026年分批落成，共提供7,000張養老床位。京北健康城致力於打造為京西北地方最大的中高端康養產業健康城。

財務回顧

1. 收益

本集團的收益主要來自兩個業務分部：(i)建築承包業務；及(ii)房地產開發業務。總收益由2024年同期約人民幣821百萬元上升0.8%至報告期約人民幣827百萬元，主要是報告期內房地產業務中，天保智慧城於2025年交付，因此錄得收益的增加。

1.1 建築承包業務

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

本集團的建築承包業務所得收益整體保持穩定。報告期內，收益達到人民幣700百萬元。

1.2 房地產開發業務

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

已交付總面積由2024年同期的28,645平方米減少至報告期的27,500平方米，已確認收益由2024年同期的約人民幣114百萬元增加至報告期約人民幣127百萬元。報告期內，天保智慧城交付予買家。

本集團的租金收入主要產生自商業投資物業租賃。本集團持有該等商業投資物業用作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。於2025年6月30日，本集團持有一處商業投資物業保鑫國際大廈及購物中心天保廣場，其可出租總建築面積為78,700平方米。

1.3 康養業務

本集團的康養業務包括醫院各類型收費，護理中心、頤養公寓及養老社區的服務費等。

天保京北健康城於2025年5月28日正式營運。

2. 銷售成本

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

本集團的銷售成本由2024年同期約為人民幣786百萬元增加0.2%至報告期約為人民幣788百萬元，與本集團的建築承包業務及房地產開發業務的變動一致。

3. 毛利及毛利率

本集團的毛利由2024年同期的約人民幣35百萬元上升至報告期約人民幣39百萬元。報告期間，毛利率由2024年同期的4.3%上升至報告期約4.8%。

4. 銷售及分銷開支

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

大部份銷售及分銷開支於本報告期間資本化至房地產開發項目。

5. 行政開支

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

本集團的行政開支由2024年同期的約人民幣30百萬元上升60.8%至報告期的約人民幣48百萬元，報告期的員工成本(包括董事薪酬)為約人民幣22百萬元(2024年同期：約人民幣13百萬元)。

6. 融資成本

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

本集團的融資成本由2024年同期的人民幣38百萬元下跌19.2%至報告期內的人民幣31百萬元。

7. 所得稅開支

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

本集團的所得稅開支由2024年同期的約人民幣4百萬元增加人民幣3.4百萬元至報告期的約人民幣7.6百萬元，主要由於本集團建築承包業務及房地產開發業務產生的應課稅利潤及土地增值稅撥備增加。

8. 報告期間基本虧損

基於上述原因，本集團於報告期內基本虧損約為人民幣37百萬元(2024年同期：基本虧損人民幣28百萬元)。

流動資金、財務及資本

本集團過往透過營運產生的現金流量及銀行貸款滿足其流動資金需要。本集團的主要流動資金需要為撥付營運資金、撥付資本開支、及為業務發展及擴張提供資本。本集團預計該等來源將繼續作為其主要流動資金來源。

1. 現金狀況

於2025年6月30日，本集團的已質押存款、現金及現金等價物總額為約人民幣344百萬元(2024年12月31日：約人民幣420百萬元)，分別以人民幣及港元計值，其中截至2025年6月30日，已質押存款約為人民幣181百萬元(2024年12月31日：約人民幣206百萬元)。

2. 未來重大投資計劃及資本資產

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

3. 持有的重大投資

於2025年6月30日，本集團概無持有任何重大投資。

4. 債務及抵押資產

下表載列截至所示日期本集團的計息銀行及其他借款的到期情況：

	截至2025年6月30日			截至2024年12月31日		
	實際利率 (%) (未經審核)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%) (經審核)	到期日	人民幣千元
即期						
有抵押其他貸款	12.00	逾期	246,497	12.00	逾期	250,479
無抵押其他貸款	12.00	逾期	35,566	12.00	逾期	35,942
有抵押長期銀行借款的即期部分	5.20-6.65	2025-2026	64,200	5.20-6.65	2025	500,200
			346,263			786,621
非即期						
有抵押銀行貸款	3.00-6.65	2026-2041	1,101,910	3.00-6.65	2026-2041	575,200
			1,448,173			1,361,821

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2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分析為以下各項：		
應償還銀行及其他借款：		
一年內或按要求	346,263	786,621
第二年	479,510	174,800
於第三年至第五年(包含首尾兩年)	150,000	—
超過五年	472,400	400,400
	1,448,173	1,361,821

本集團的計息銀行及其他借款按固定利率計息並均以人民幣及美元列值。

本集團的計息銀行及其他借款由各資產作抵押，賬面值總值如下：

	截至2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	238,600	238,600
在建物業	215,094	184,986
物業、廠房及設備	1,361,640	1,084,072
使用權資產	7,548	7,662

本集團於2025年2月26日與金融機構簽訂一份補充協議，於若干先決條件獲達成後，約39,870,000美元(相當於人民幣282,063,000元)的其他借款的到期日延期至最多36個月，利率將下調至8%。

5. 主要財務比率

下表載列截至所示日期本集團的主要財務比率概要：

	附註	截至2025年 6月30日	截至2024年 12月31日
流動比率(倍)	1	1.04	0.93
資本負債比率(%)	2	171.6	159.4
淨資本負債比率(%)	3	130.8	110.2

附註：

1. 流動比率乃按各期末的流動資產總值除以各期末的流動負債總值計算。
2. 資本負債比率乃按各期末計息銀行及其他借款總額除以各期末的總權益再乘以100%計算。
3. 淨資本負債比率乃按各期末計息銀行及其他借款總額減各期末現金及銀行結餘以及已質押存款，除以各期末的總權益再乘以100%計算。

6. 資本承擔

截至2025年6月30日，本集團就資本開支之已訂約但未撥備之承擔付款(未經審核)約為人民幣201百萬元(截至2024年12月31日(經審核)：約人民幣259百萬元)。

7. 承擔

經營租賃承擔

本集團作為出租人

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

	截至2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	截至2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	12,408	10,366
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	34,121	32,050
五年以後	7,863	7,132
	<u>54,392</u>	<u>49,548</u>

或然負債

按揭擔保

截至2025年6月30日，本集團已就集團物業的若干買方約為人民幣1,744.6百萬元(未經審核)按揭融資提供擔保(截至2024年12月31日(經審核)：約人民幣1,713.4百萬元)。本集團的擔保期從相關抵押貸款授出日期開始，直至向買方發放房地產所有權證時為止，一般於買方取得相關物業後一至兩年內有效。

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

8. 重大收購及出售事項

於報告期間，本集團概無重大收購及出售附屬公司及資產。

9. 外幣風險

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

10. 利率風險

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

其他

僱員及薪酬政策

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

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

於報告期間，本集團的總員工成本(不包括董事及高級行政人員薪酬)約為人民幣17.2百萬元(2024年同期：約人民幣8.7百萬元)，包括薪金、工資、津貼以及福利。

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

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

於2025年6月30日，本集團員工總人數為334人(於2024年6月30日：372人)。本集團已按照僱員的職責為僱員建立一個全面的培訓體系，涵蓋專業知識、技術、營運及管理技能、企業文化、內部控制及其他領域。設計該等項目旨在促進僱員的職業生涯發展，從而為本集團人力資源的未來投資。

報告期後事項

本集團自報告期結束後並無任何重大事項。

中期股息

董事局已議決不建議派付本報告期內的任何中期股息(2024年同期：無)。

購買、出售及贖回本公司的上市證券

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

遵守企業管治守則

除於2025年1月1日至3月19日僅偏離聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)條文第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，並於報告期間一直遵守載於企業管治守則內之所有守則條文。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定，為更清晰地劃分主席與行政總裁的職責，李保田先生提出辭任本公司行政總裁一職，自2025年3月19日起生效。本公司委任執行董事申麗鳳女士為本公司行政總裁，全面負責本公司的戰略規劃、資本市場業務運營及品牌推廣等工作，自2025年3月19日起生效。

董事局相信，申麗鳳女士的深厚專業背景與本公司長期發展戰略高度契合，在申女士的帶領下，本公司將繼續鞏固行業領先地位，為股東、員工及社會創造可持續價值。

遵守證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)作為董事買賣進行本公司證券的行為守則。

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

可能擁有本公司內幕消息的本公司僱員亦須遵守標準守則。於報告期內，本公司並無注意到出現本公司僱員不遵守標準守則的事件。

審核委員會

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

審核委員會已審閱本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核的中期業績。審核委員會確認已遵從所有的會計原則、準則及規定及作出足夠披露。

刊發中期業績及中期報告

本業績公告刊載於聯交所的披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinatbjt.com)。載有上市規則規定的所有資料的本公司2025年中期報告將適時寄發予本公司股東(「股東」)並將刊載於聯交所及本公司網站。

致謝

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

承董事局命
中國天保集團發展有限公司
董事局主席兼執行董事
李保田

香港，2025年8月20日

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