

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12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

		截至12月31日止年度	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益			
— 建築承包業務		1,526,631	1,867,859
— 房地產開發及其他業務		169,262	168,054
— 康養業務		1,085	—
毛利		47,658	54,734
基本虧損	1	(122,040)	(161,544)
公佈虧損	2	(123,879)	(165,554)
		人民幣	人民幣
每股虧損		(0.14分)	(0.20分)

附註：1. 基本虧損是公佈虧損扣除(i)投資物業的公平值虧損；(ii)按公平值計入損益的金融資產的已變現虧損；及(iii)按公平值計入損益的金融資產公平值收益，未按國際財務報告準則會計準則編製。

2. 公佈虧損按國際財務報告準則會計準則編製。

末期股息

董事局並不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息(截至2024年12月31日止年度：無)。

業績摘要

中國天保集團發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)根據國際財務報告準則會計準則編製截至2025年12月31日止年度(「報告期」或「本年度」)的綜合業績連同截至2024年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	4	1,696,978	2,035,913
銷售成本		<u>(1,649,320)</u>	<u>(1,981,179)</u>
毛利		47,658	54,734
其他收入及收益	4	20,837	10,936
銷售及分銷開支		(4,804)	(264)
行政開支		(87,404)	(57,627)
金融及合同資產減值虧損淨額		(28,949)	(72,011)
投資物業的公平值虧損		(600)	(1,100)
計入損益的金融資產公平值收益		417	1,554
其他開支		(2,249)	(3,069)
融資成本		<u>(60,577)</u>	<u>(73,162)</u>
除稅前虧損	5	(115,671)	(140,009)
所得稅開支	6	<u>(8,208)</u>	<u>(25,545)</u>
年內虧損		<u><u>(123,879)</u></u>	<u><u>(165,554)</u></u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		<u><u>(123,879)</u></u>	<u><u>(165,554)</u></u>
本公司普通權益持有人應佔每股虧損	8		
基本及攤薄			
—就年內虧損		<u><u>人民幣(0.14分)</u></u>	<u><u>人民幣(0.20分)</u></u>

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內虧損	<u>(123,879)</u>	<u>(165,554)</u>
其他全面(虧損)/收入		
於其後期間可能會重新分類至損益之 其他全面虧損：		
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(106)</u>	<u>(1,386)</u>
於其後期間可能會重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	<u>(106)</u>	<u>(1,386)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面收入：		
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資：		
公平值變動	<u>9,284</u>	<u>7,467</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>9,178</u>	<u>6,081</u>
年內全面虧損總額	<u>(114,701)</u>	<u>(159,473)</u>
以下人士應佔：		
本公司擁有人	<u>(114,701)</u>	<u>(159,473)</u>

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,461,460	1,328,433
投資物業		238,000	238,600
使用權資產		8,944	9,659
其他無形資產		168	259
指定為按公平值計入其他全面收入 的股權投資		151,800	143,400
按公平值計入損益的金融資產		6,351	12,619
遞延稅項資產		89,594	82,925
非流動資產總值		<u>1,956,317</u>	<u>1,815,895</u>
流動資產			
存貨		333	53
貿易應收款項	9	431,164	432,924
合同資產		1,693,682	1,444,267
在建物業		279,324	979,063
已竣工持作出售物業		600,656	825,426
預付款項、其他應收款項及其他資產		329,294	305,088
可收回稅項		21	22,736
已質押存款		163,469	206,180
現金及現金等價物		230,066	213,719
流動資產總值		<u>3,728,009</u>	<u>4,429,456</u>

綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	10	1,604,416	1,923,212
其他應付款項及應計費用		1,441,105	1,685,490
計息銀行及其他借款		517,402	786,621
租賃負債		194	576
應付稅項		368,338	358,010
流動負債總值		<u>3,931,455</u>	<u>4,753,909</u>
流動負債淨值		<u>(203,446)</u>	<u>(324,453)</u>
總資產減流動負債		<u>1,752,871</u>	<u>1,491,442</u>
非流動負債			
計息銀行借款		923,360	575,200
遞延稅項負債		63,915	61,744
非流動負債總值		<u>987,275</u>	<u>636,944</u>
資產淨值		<u>765,596</u>	<u>854,498</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		7,913	7,281
儲備		757,683	847,217
總權益		<u>765,596</u>	<u>854,498</u>

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

1. 公司及集團資料

中國天保集團發展有限公司(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為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；及
- 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，該公司於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。

2. 會計政策

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會計準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2025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。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。本公司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，則須終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備，並確認任何獲保留投資之公平值及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)。

持續經營基準

於2025年12月31日，本集團的流動負債淨值為人民幣203,446,000元及其計息銀行及其他借款的即期部分為人民幣517,402,000元，其中約39,870,000美元(相當於約人民幣279,362,000元)已逾期(「**違約貸款**」)，而其現金及現金等價物為人民幣230,066,000元。該等情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。鑑於上述情況，本公司董事已認真考慮本集團未來的流動資金需求、經營表現及可用的融資來源，以評估本集團持續經營的能力。為有效管理本集團的營運資金及提升其財務狀況，已制定以下計劃及措施：

- (a) 本集團通過實施各種策略提高本集團來自建築承包服務、房地產開發以及康養服務的收入，並加大力度收取未結貿易應收款項及合同資產，從而繼續致力於未來十二個月內產生正面的經營現金流量；
- (b) 本集團積極與金融機構及股東溝通，以獲得充足融資額度。就違約貸款而言，本集團於2026年3月繼續與放債人協商並已就新還款計劃達成協議，將其到期日自2028年起分期延長，惟須及時達成若干條件，而本公司管理層預期可於短期內滿足有關條件；
- (c) 本集團將與房地產建築商、分包商及供應商協商延長該等成本(包括貿易應付款項及其他應付款項)的償還期限；
- (d) 本集團將致力於監察資本開支，以平衡及緩解現金資源以支持運營，並採取行動加強對各項營運開支的成本控制；
- (e) 本集團將致力於物色適合的投資者，並與若干潛在投資者就有關本集團特定物業開發項目的潛在投資進行討論，旨在籌集額外資金。

本集團董事已審閱本集團涵蓋自報告期末起計十二個月期間的現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金為其營運提供資金及履行其於可見將來到期的財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表屬適當。

儘管存在上述情況，本集團能否落實上述(b)至(e)項所述的計劃及措施，仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營取決於本集團能否通過經營活動產生現金流入，並於需要時獲取各類融資來源。

倘若持續經營假設不適用，或須作出調整以將資產價值減至其可收回金額，為可能出現的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於綜合財務報表中反映。

2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。

國際會計準則第21號的修訂 缺乏可轉換性

於本年度應用國際財務報告準則會計準則的修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或本財務報表所載披露概無重大影響。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則會計準則

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會計準則。本集團擬於生效時應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則(如適用)。

國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
國際財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ²
國際財務報告準則第19號的修訂	非公共受託責任附屬公司：披露的修訂 ²
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類及計量的修訂 ¹
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號的修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約 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
國際會計準則第21號的修訂	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²
國際財務報告準則會計準則的 年度改進—第11冊	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則 第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務 報告準則第10號及國際會計準則第7號的 修訂 ¹

¹ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效

除下文所述國際財務報告準則會計準則的新修訂外，本公司董事預期於可見將來應用所有國際財務報告準則會計準則的新修訂不會對綜合財務報表造成重大影響。

國際財務報告準則第18號取代國際會計準則第1號財務報表的呈列。儘管國際會計準則第1號的多個部分已被繼承並作出有限變動，但國際財務報告準則第18號對損益表內的呈列方式引入新規定，包括指定總計及小計。實體須將損益表內的所有收入及開支分類為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩個新界定的小計。其亦規定在單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中的組合(總計及分類)及資料位置提出更高的規定。先前包含在國際會計準則第1號的部分規定已移至國際會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤，並重新命名為國際會計準則第8號財務報表的編製基準。由於國際財務報告準則第18號的頒佈，國際會計準則第7號現金流量表、國際會計準則第33號每股盈利及國際會計準則第34號中期財務報告已作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他國際財務報告準則亦有輕微相應修訂。國際財務報告準則第18號及其他國際財務報告準則之相應修訂於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。該準則須追溯應用。本集團現正分析新規定及評估國際財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

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。本集團的總營運決策者(兼任所有經營附屬公司董事的本公司執行董事)(「**總營運決策者**」)定期審閱本集團收益及業績分析。

- (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；
- (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；及
- (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。

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12月31日止年度	房地產開發			總計 人民幣千元
	建築承包 人民幣千元	及其他 人民幣千元	康養 人民幣千元	
分部收益				
銷售予外部客戶	1,526,631	169,262	1,085	1,696,978
分部間銷售	<u>8,659</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,659</u>
總分部收益	1,535,290	169,262	1,085	1,705,637
對賬：				
對銷分部間銷售				<u>(8,659)</u>
收益				<u><u>1,696,978</u></u>
分部業績	(27,040)	(93,742)	(4,087)	(124,869)
對賬：				
對銷分部間業績				<u>9,198</u>
除稅前虧損				<u><u>(115,671)</u></u>
分部資產	5,461,638	8,605,210	1,294,289	15,361,137
對賬：				
對銷分部間應收款項				<u>(9,676,811)</u>
總資產				<u><u>5,684,326</u></u>
分部負債	4,358,825	6,066,647	620,122	11,045,594
對賬：				
對銷分部間應付款項				<u>(6,126,864)</u>
總負債				<u><u>4,918,730</u></u>
其他分部資料：				
折舊及攤銷	1,498	5,439	3,582	10,519
金融及合同資產減值虧損淨額	28,469	241	239	28,949
資本開支*	<u>392</u>	<u>98</u>	<u>141,935</u>	<u>142,425</u>

截至2024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	康養 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益				
銷售予外部客戶	1,867,859	168,054	–	2,035,913
分部間銷售	<u>133,283</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>133,283</u>
總分部收益	2,001,142	168,054	–	2,169,196
對賬：				
對銷分部間銷售				<u>(133,283)</u>
收益				<u><u>2,035,913</u></u>
分部業績	(31,937)	(110,293)	(1,616)	(143,846)
對賬：				
對銷分部間業績				<u>3,837</u>
除稅前虧損				<u><u>(140,009)</u></u>
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>
其他分部資料：				
折舊及攤銷	1,621	4,860	118	6,599
金融及合同資產減值虧損淨額	69,429	2,582	–	72,011
資本開支*	<u>498</u>	<u>53</u>	<u>99,062</u>	<u>99,613</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及無形資產。

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華人民共和國(「中國」)，因此地區資料被視為非必需。

(b) 非流動資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
香港	832	358
中國內地	<u>1,707,740</u>	<u>1,576,593</u>
非流動資產總值	<u><u>1,708,572</u></u>	<u><u>1,576,951</u></u>

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

約人民幣106,235,000元(2024年：人民幣114,046,000元)的收益乃來自建築承包分部向一名個別客戶作出的銷售(包括向已知與該客戶受共同控制的多間實體作出的銷售)。

4. 收益、其他收入及收益

收益、其他收入及收益之分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
客戶合同收益	1,694,180	2,023,145
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)	<u>2,798</u>	<u>12,768</u>
總計	<u><u>1,696,978</u></u>	<u><u>2,035,913</u></u>

客戶合同收益

(a) 分類收益資料

截至2025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	康養 人民幣千元	總計 人民幣千元
商品或服務類型				
建築承包	1,526,631	-	-	1,526,631
房地產開發	-	166,464	-	166,464
康養	-	-	1,085	1,085
總計	<u>1,526,631</u>	<u>166,464</u>	<u>1,085</u>	<u>1,694,180</u>
地區市場				
中國內地	<u>1,526,631</u>	<u>166,464</u>	<u>1,085</u>	<u>1,694,180</u>
收益確認時間				
於時間點轉移商品	-	166,464	-	166,464
隨時間轉移服務	<u>1,526,631</u>	<u>-</u>	<u>1,085</u>	<u>1,527,716</u>
總計	<u>1,526,631</u>	<u>166,464</u>	<u>1,085</u>	<u>1,694,180</u>

截至2024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
商品或服務類型			
建築承包	1,867,859	-	1,867,859
房地產開發	-	155,286	155,286
總計	<u>1,867,859</u>	<u>155,286</u>	<u>2,023,145</u>
地區市場			
中國內地	<u>1,867,859</u>	<u>155,286</u>	<u>2,023,145</u>
收益確認時間			
於時間點轉移商品	-	155,286	155,286
隨時間轉移服務	<u>1,867,859</u>	<u>-</u>	<u>1,867,859</u>
總計	<u>1,867,859</u>	<u>155,286</u>	<u>2,023,145</u>

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2025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	康養 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合同收益				
外部客戶	1,526,631	166,464	1,085	1,694,180
分部間銷售	<u>8,659</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,659</u>
小計	1,535,290	166,464	1,085	1,702,839
分部間對銷	<u>(8,659)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,659)</u>
總計	<u><u>1,526,631</u></u>	<u><u>166,464</u></u>	<u><u>1,085</u></u>	<u><u>1,694,180</u></u>

截至2024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	1,867,859	155,286	2,023,145
分部間銷售	<u>133,284</u>	<u>-</u>	<u>133,284</u>
小計	2,001,143	155,286	2,156,429
分部間對銷	<u>(133,284)</u>	<u>-</u>	<u>(133,284)</u>
總計	<u><u>1,867,859</u></u>	<u><u>155,286</u></u>	<u><u>2,023,145</u></u>

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：

	2025年 人民幣千元	2024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	282,756	261,239
房地產開發	<u>119,299</u>	<u>60,371</u>
總計	<u><u>402,055</u></u>	<u><u>321,610</u></u>

(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(包括建築服務)(未達成或部分未達成)的交易價格金額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
一年內	1,668,799	1,682,341
一年後	6,819,972	4,705,061
總計	<u>8,488,771</u>	<u>6,387,402</u>

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，其履約責任於四年內履行，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。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	1,850	2,322
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	4,138	8,612
政府補助(附註)	9,397	329
出售物業、廠房及設備之收益	60	–
出售附屬公司之收益	3,273	–
其他收入總額	<u>18,718</u>	<u>11,263</u>
收益/(虧損)		
按公平值計入損益的金融資產的可變現虧損	(1,656)	(4,464)
其他	3,775	4,137
收益/(虧損)總額	<u>2,119</u>	<u>(327)</u>
其他收入及收益總額淨額	<u>20,837</u>	<u>10,936</u>

附註：截至2025年12月31日止年度，本集團確認政府補助約人民幣9,397,000元(2024年：人民幣329,000元)且概無任何未達成條件。

5. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損於扣除／(計入)下列各項後列賬：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
建築承包成本	1,427,731	1,760,671
房地產開發成本及其他	170,524	220,508
康養成本	3,365	-
物業、廠房及設備折舊	9,382	5,379
使用權資產折舊	1,046	982
其他無形資產攤銷	91	238
經營租賃項下最低租賃付款	199	551
核數師酬金	732	1,500
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	27,000	13,530
—社會保險	5,721	5,668
—福利及其他開支	877	528
總計	<u>33,598</u>	<u>19,726</u>
貿易應收款項減值淨額	19,790	52,255
合同資產減值淨額	2,856	14,351
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產減值虧損淨額	<u>6,303</u>	<u>5,405</u>
總計	<u>28,949</u>	<u>72,011</u>
已竣工持作出售物業減值虧損(計入銷售成本)	(37,577)	(38,656)
投資物業公平值變動	600	1,100
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	(4,138)	(8,612)
利息收入	(1,850)	(2,322)
出售附屬公司收益	(3,273)	-
出售物業、廠房及設備以及 預付土地租賃款項(收益)／虧損	<u>(60)</u>	<u>1,146</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(「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。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅	10,139	11,571
中國土地增值稅	2,567	(8,224)
遞延所得稅	(4,498)	22,198
	<u>8,208</u>	<u>25,545</u>
年內稅項開支總額	<u>8,208</u>	<u>25,545</u>

7. 股息

本公司不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

8. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額的計算乃基於本公司普通權益持有人應佔年內虧損以及年內已發行普通股加權平均股數875,309,000股(2024年：809,456,000股)。

本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度並無潛在攤薄已發行普通股。

每股基本及攤薄虧損乃基於以下項目計算：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
虧損		
用於計算每股基本虧損的本公司普通 權益持有人應佔虧損	<u>(123,879)</u>	<u>(165,554)</u>
		股份數目
	2025年 千股	2024年 千股
股份		
用於計算每股基本虧損的年內已發行 普通股加權平均股數	<u>875,309</u>	<u>809,456</u>

截至2025年12月31日止年度，用於計算每股基本虧損的普通股加權平均股數已就2025年發行新股份的影響作出調整。

9. 貿易應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	745,229	727,198
減值	<u>(314,065)</u>	<u>(294,274)</u>
淨賬面值	<u>431,164</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，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。

於報告期末，本集團到期應結算的應收質保金如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入貿易應收款項的質保金	41,592	60,546
減值撥備	<u>(23,963)</u>	<u>(30,982)</u>
計入貿易應收款項的質保金淨額	<u><u>17,629</u></u>	<u><u>29,564</u></u>

本集團於報告期末按發票日期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)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	199,821	265,382
1年至2年	194,326	118,310
2年至3年	65,530	46,674
3年至4年	34,856	102,620
超過4年	<u>209,104</u>	<u>133,666</u>
總計	<u><u>703,637</u></u>	<u><u>666,652</u></u>

計入貿易應收款項的應收質保金指於1至5年保證期屆滿後，本集團無條件收取的權利。

於報告期末按發票日期及扣除虧損撥備計算之貿易應收款項(包括應收質保金)之賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	195,501	276,022
1年至2年	176,427	99,009
2年至3年	46,939	31,012
超過3年	<u>12,297</u>	<u>26,881</u>
總計	<u><u>431,164</u></u>	<u><u>432,924</u></u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	294,274	242,019
減值虧損淨額	<u>19,791</u>	<u>52,255</u>
於年末	<u><u>314,065</u></u>	<u><u>294,274</u></u>

10. 貿易應付款項

報告期末基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
6個月內	593,301	656,863
6個月至1年	113,538	331,292
1年至2年	376,207	229,669
2年至3年	132,147	193,899
超過3年	389,223	511,489
總計	<u>1,604,416</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。

管理層討論及分析

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。

本集團主要從事下列業務：

- 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；及
- 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。

財務業績

截至2025年12月31日止年度，本集團之收益約人民幣1,697百萬元，較2024年的人民幣2,036百萬元下降16.7%。

本集團的基本虧損約人民幣122百萬元(2024年：人民幣162百萬元)。

本集團公佈虧損約人民幣124百萬元(2024年：人民幣166百萬元)。主要由於(i)中國房地產市場疲弱，房地產收入、毛利及交付面積減少；(ii)為確保現金流的保證，建築承包業務嚴謹挑選可收回資金保證的項目；(iii)房地產業務的在建工程物業及已竣工持作出售物業、應收賬款、合同資產及其他應收款的減值虧損；(iv)金融機構的借款產生大額度的財務費用；及(v)投資物業公平值虧損。

基本虧損及公佈虧損對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
公佈虧損	(123,879)	(165,554)
投資物業的公平值虧損	600	1,100
按公平值計入損益的金融資產的已變現虧損	1,656	4,464
按公平值計入損益的金融資產公平值收益	(417)	(1,554)
基本虧損	<u>(122,040)</u>	<u>(161,544)</u>

業務回顧

本集團截至2025年12月31日止年度之收益減少16.7%至約人民幣1,697百萬元(2024年：人民幣2,036百萬元)。

建築承包業務收入下降，由於為確保現金流的保證，本集團嚴謹挑選可收回資金保證的項目，業務量下降。房地產開發業務收益下降，主要是由於中國房地產市場疲弱，物業銷售完成後確認銷售額減少。康養業務的京北健康城於2025年5月28日正式營運起開展業務。

本集團的基本虧損約人民幣122百萬元(2024年：人民幣162百萬元)，主要由於(i)建築承包業務銷量下降，導致收益及利潤下降；(ii)2025年房地產項目銷售額比2024年下降；(iii)2025年的金融及合同資產減值及投資物業公平值虧損比2024年大幅上升；及(iv)康養業務首年營運，產生部份固定營運成本。

於2025年12月31日，本集團的淨資產值約人民幣766百萬元(2024年：人民幣855百萬元)，持有銀行存款(包括已質押存款)約人民幣393百萬元(2024年：人民幣420百萬元)，以及總銀行及其他貸款約人民幣1,440百萬元(2024年：人民幣1,362百萬元)。於2025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1,047百萬元(2024年：人民幣942百萬元)。

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			
	2025年		2024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 (%)
建築承包業務	1,526,631	90.0	1,867,859	91.7
房地產開發及 其他業務	169,262	9.9	168,054	8.3
康養業務	1,085	0.1	—	—
總計	<u>1,696,978</u>	<u>100.0</u>	<u>2,035,913</u>	<u>100.0</u>

下文載列本集團按業務分類回顧。

(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，大部分收益產生自該業務。截至2025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重慶市、安徽省、山東省及四川省。截至2025年12月31日止年度，本集團新簽訂合同總額約人民幣1,806.9百萬元。於2025年12月31日，建築項目的未完成合同總金額為約人民幣8,488.8百萬元。

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			
	2025年		2024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	1,129,678	74.0	1,289,804	69.1
其他	396,953	26.0	578,055	30.9
	<u>1,526,631</u>	<u>100.0</u>	<u>1,867,859</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。

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			
	2025年		2024年	
	收益 人民幣千元	估總收益 百分比 (%)	收益 人民幣千元	估總收益 百分比 (%)
樓宇建築	239,632	15.7	599,015	32.1
工業、商業及 基礎設施建築	1,286,999	84.3	1,268,844	67.9
總計	<u>1,526,631</u>	<u>100.0</u>	<u>1,867,859</u>	<u>100.0</u>

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

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

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

以下是本集團本年度具規模的建築承包項目簡介：

湖南省江華灣水源抽水蓄能電站永久辦公生活區工程

項目位於河南省永州市江華瑤族自治縣，總建築面積約13,000平方米，合同額約人民幣70百萬元。主要建築物包括綜合辦公樓、食堂、體育樓、接待與物業公寓、設代理公寓、職工宿舍、門衛室等。

井陘縣新區高級中學建設工程

項目位於石家莊市井陘縣城南部新區，總建築面積約37,000平方米，合同額約人民幣151百萬元。主要建設教學綜合樓、宿舍樓、食堂、風雨操場／報告廳及其他配套附屬設施。

碼頭影視城路及京白路雨污管道提升工程施工工程

項目位於河北省保定市涿州市，合同額約人民幣159百萬元。主要工程內容為敷設雨污水管網27,418米，以及其他配套設施等。

泰威航科全動模擬器生產基地項目

項目位於河北省石家莊市鹿泉區和平西路與峰嵐大街交口，總建築面積26,720平方米，合同額約人民幣87百萬元。主要工程包含檢測樓、生產車間、企業展示樓、庫房等。

蔚縣代表性古建築保護利用建設項目(設計一施工)2標段工程

項目位於河北省張家口市蔚縣蔚州鎮，合同額約人民幣96百萬元。主要工程內容包括古建築風貌的提升工程及其他環境風貌提升工程。

西寧市元樹村片區棚戶區改造4#、5#商住樓建設項目

項目位於青海省西寧市元樹村，總建築面積49,819平方米，合同額為人民幣151百萬元。主要工程內容為地下室、4#酒店、5#商住樓及配套建設室外供水、供暖、供電、道路地坪、綠化等建設內容。

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			
	2025年		2024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	3,108.7	36.6	3,136.1	37.3
其他	5,380.1	63.4	5,266.2	62.7
	<u>8,488.8</u>	<u>100.0</u>	<u>8,402.3</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12月31日			
	2025年		2024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	2,271.2	28.8	2,366.0	28.2
工業、商業及 基礎設施建築	6,217.6	71.2	6,036.3	71.8
	<u>8,488.8</u>	<u>100.0</u>	<u>8,402.3</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			
	2025年		2024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	983.2	54.4	1,406.3	60.4
其他	823.7	45.6	922.5	39.6
	1,806.9	100.0	2,328.8	100.0

下表載列於所示年度本集團按項目類型劃分的新合同總值：

項目類型	截至12月31日止年度			
	2025年		2024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	138.1	7.6	307.8	13.2
工業、商業及 基礎設施建築	1,668.8	92.4	2,021.0	86.8
	1,806.9	100.0	2,328.8	100.0

於2017年獲授特級資質後，本集團一直參與全國範圍內複雜程度及回報均較高的大規模樓宇建築項目，而本集團於截至2025年12月31日止年度訂立的新合同價值為人民幣1,806.9百萬元。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，包括重慶市、安徽省、山東省及四川省。

(ii) 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2025年12月31日，本集團已擁有包含18個房地產項目的多元化組合，其中包括15項住宅及商業物業、2項投資物業及1間酒店，其全部由本集團擁有及開發。15個房地產項目當中8個項目位於涿州，其餘7個項目位於張家口。於該等18個項目中，有14個為已竣工項目、1個為在建項目及3個為持作未來開發項目。截至2025年12月31日，本集團擁有的土地儲備總建築面積約為593,380平方米，包括(i)未出售可銷售總建築面積約為163,845平方米及持作物業投資的可出租建築面積約為78,700平方米的已竣工物業，佔本集團總土地儲備約40.9%；(ii)總規劃建築面積約為7,243平方米的在建物業，佔本集團總土地儲備約1.2%；及(iii)總規劃建築面積約為343,592平方米的持作未來開發的物業，佔本集團總土地儲備約57.9%。

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			
		2025年		2024年	
		收益 人民幣千元	估總收益 百分比 (%)	收益 人民幣千元	估總收益 百分比 (%)
房地產開發	住宅物業				
銷售	銷售	166,464	98.3	155,286	92.4
商業物業投資 及營運	租金收入	2,798	1.7	12,768	7.6
總計		<u>169,262</u>	<u>100.0</u>	<u>168,054</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12月31日止，天保綠城已推出874套，售出841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，周邊交通便利，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，其中1#及3#樓建築面積約48,000平方米，包括高層住宅，合共480套。截至2025年12月31日止，1#及3#樓已售出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，現處於主體施工階段。截至2025年12月31日止，本項目已推出934套，售出458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。

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。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2025年12月31日止，天保新城住宅基本售罄，剩餘部份臨街商業舖在售。

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，並於2022年正式營業。高層公寓於2020年9月開始預售，已售部份於2021年開始交付買家。截至2025年12月31日止，已交付409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。2017年9月開工建設，共計1,272套，項目已於2020年完工，並於同年開始交付給買家。可售住宅1,252套，商業20套。截至2025年12月31日止，住宅已售1,199套。

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12月31日止，該項目已經取得所有證件。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平方米及總建築面積約為33,967.5平方米，共計180間客房。截至2025年12月31日止，該項目在籌備中。

土地儲備

下表載列本集團截至2025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	116,816	44,336	7,243	175,434	343,829	58
張家口	47,030	34,364	-	168,158	249,552	42
總計	<u>163,845</u>	<u>78,700</u>	<u>7,243</u>	<u>343,592</u>	<u>593,381</u>	<u>100.0</u>

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%。2024年，北京市60歲及以上常住人口佔比達到23.5%。連續三年高出全國平均水平高出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，工業和信息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

本集團抓緊北京人口老齡化、河北省承接北京老齡人口康養產業的機遇，決定將京北健康城改造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。打造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12月31日止，已投資約人民幣12.8億元。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。目前已建成二級綜合醫院、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2026年及2027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三個業務分部：(i)建築承包業務；(ii)房地產開發業務；及(iii)康養業務。本集團總收益由截至2024年12月31日止年度約人民幣2,036百萬元下降16.9%至截至2025年12月31日止年度約人民幣1,697百萬元。

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下降主要由於本集團為確保現金流的保證，建築承包業務嚴謹挑選可收回資金保證的項目，施工量及收益下降。此分部的收益由截止2024年12月31日止年度約人民幣1,868百萬元，下降18%至截至2025年12月31日止年度約人民幣1,527百萬元。

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。

已交付總面積由截至2024年12月31日止年度的約37,400平方米減少至截至2025年12月31日止年度的約26,304平方米，以及已確認收益由截至2024年12月31日止年度的約人民幣155百萬元減少至截至2025年12月31日止年度的約人民幣166百萬元。本年度各房地產項目的交付面積比2024年普遍下降。

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2025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」及一處購物中心「天保廣場」，其可出租建築面積共為78,700.4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、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。康養成本，主要由勞工成本及用品消耗組成。

本集團的銷售成本由截至2024年12月31日止年度約為人民幣1,981百萬元下降16.8%至截至2025年12月31日止年度約為人民幣1,649百萬元，與本集團的建築承包業務、房地產開發業務及康養業務的變動一致。

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					
	2025年			2024年		
	毛利 人民幣 千元	佔毛利 百分比 (%)	毛利率 (%)	毛利 人民幣 千元	佔毛利 百分比 (%)	毛利率 (%)
建築承包業務	98,900	不適用	6.5	107,188	不適用	5.7
房地產開發業務及其他	(48,962)	不適用	(28.9)	(54,454)	不適用	(31.2)
康養業務	<u>(2,280)</u>	<u>不適用</u>	<u>(210.1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總計	<u>47,658</u>	<u>不適用</u>	<u>2.8</u>	<u>54,734</u>	<u>不適用</u>	<u>2.7</u>

本集團的毛利由截至2024年12月31日止年度的約人民幣54百萬元減少12.7%至截至2025年12月31日止年度約人民幣48百萬元，本集團的建築承包業務的毛利由截至2024年12月31日止年度的約人民幣107百萬元下降至截至2025年12月31日止年度的人民幣99百萬元，毛利率保持平穩。本年度，毛利率由2024年12月31日止年度的2.7%升至2025年12月31日止年度的2.8%。

2025年12月31日止年度，本集團為房地產開發業務中的在建物業及已竣工持作出售物業進行減值撥備約人民幣38百萬元。因此該業務錄得毛虧。

4. 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益包括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4百萬元(2024年：人民幣9百萬元)及按公平值計入損益的金融資產的已變現虧損約人民幣2百萬元(2024年：人民幣4百萬元)。

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。

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2024年12月31日止年度的約人民幣57.6百萬元增加51.7%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣87.4百萬元。員工成本(包括董事薪酬)約人民幣44.3百萬元(2024年：人民幣23.4百萬元)，主要是由於為滿足建築及房地產開發領域的監管合規要求，須增設監管環節，導致員工成本上升。

7. 金融資產及合同資產減值虧損淨額

截至2025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2025年12月31日止年度，本集團的金融資產之減值約人民幣28.9百萬元(2024年：人民幣72.0百萬元)，主要由於本集團按審慎基準考慮金融及合同資產減值需要。

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2024年12月31日止年度的約人民幣73.2百萬元減少17.2%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣60.6百萬元。本集團於2025年期間取得更低成本的銀行及其他借款，產生的利息支出可以維持保持平穩。

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2024年12月31日止年度的計提約人民幣25.5百萬元減少至截至2025年12月31日止年度的計提約人民幣8.2百萬元。截至2025年12月31日止年度的所得稅開支有所減少，主要是由於確認遞延稅項影響。

10. 年內基本虧損

於截至2025年12月31日止年度，本集團的基本虧損約為人民幣122百萬元(截至2024年12月31日止年度：約人民幣162百萬元)。

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2025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394百萬元(2024年：人民幣420百萬元)，分別以人民幣及港元計值，其中於2025年12月31日，已質押存款約為人民幣163百萬元(2024年：人民幣206百萬元)。

重大投資及購入資本資產的未來計劃

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2025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 (%)	2025年 到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	2024年 到期日	人民幣千元
即期						
有抵押其他借款	12.0	逾期	244,328	12.0	逾期	250,479
無抵押其他借款	12.0	逾期	35,034	12.0	逾期	35,942
有抵押長期銀行借款的即期部分	2.4-6.65	2026	<u>238,040</u>	5.20-6.65	2025	<u>500,200</u>
			517,402			786,621
非即期						
有抵押銀行借款	2.4-6.65	2026-2041	<u>923,360</u>	3.00-6.65	2026-2041	<u>575,200</u>
			<u>1,440,762</u>			<u>1,361,821</u>

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	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	517,402	786,621
須於第二年	314,022	174,800
須於第三年至第五年(包含首尾兩年)	203,938	–
五年後	405,400	400,400
	<u>1,440,762</u>	<u>1,361,821</u>
總計	<u>1,440,762</u>	<u>1,361,821</u>

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	238,000	238,600
在建物業	57,001	184,986
物業、廠房及設備	1,273,021	1,084,072
使用權資產	8,672	7,662
	<u>1,576,694</u>	<u>1,515,260</u>

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	
		2025年	2024年
流動比率(倍)	1	0.97	0.93
資本負債比率(%)	2	188.2	159.4
淨資本負債比率(%)	3	136.8	110.2
股本回報率(%)	4	(15.3)	(17.7)
總資產回報率(%)	5	(2.1)	(2.7)
毛利率(%)	6	2.8	2.7
純利率(%)	7	(7.7)	(8.1)

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虧損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虧損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虧損除以各期間的收益計算。

承擔

經營租賃承擔

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業，經磋商後的期限介乎一至十年。於報告期末，本集團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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	11,424	10,366
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	43,044	32,050
五年以後	21,656	7,132
	<u>76,124</u>	<u>49,548</u>

資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備： 建築承包	<u>194,751</u>	<u>258,616</u>

或然負債

按揭擔保

截至2025年12月31日止，本集團已就集團物業的若干買方約人民幣926百萬元(2024年：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，於報告期間，並未就擔保作出撥備。

其他

1. 報告期間後事項

董事局並不知悉於2025年12月31日後及直至本公告日期已發生任何影響本集團且須予披露的重大事項。

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2025年1月1日至2025年3月19日期間，除偏離企業管治守則條文第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「遵守企業管治守則」一節。

5. 重大收購及出售

於截止2025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。

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2025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2025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2025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(包括庫存股份)。

未來前景

建築承包業務

天保建設集團將繼續強化資質平台、持續提升設計能力，構建「國內深耕+海外拓展」的發展架構，推動業務模式由「施工承包」向「投建營一體化全價值鏈集成」轉型；建設「魯班工程」，躋身全國建築強企。

房地產業務

天保房地產集團將從「增量擴張」向「存量優化」轉型，以「好房子」建設為核心，盤活存量資產、加速資金回籠，打造高品質宜居產品與特色商業綜合體。

康養業務

醫康養業務將整合京冀優質醫療、養老資源，加速「跑步進京」，從「傳統照料」向「品質養老」迭代升級。以打造「環京醫養結合標桿」為目標，完成未完工部分工程建設，實現年均接待10,000名養老住戶及數萬次醫療服務的保障能力，成為智慧養老領域的頭部品牌。

末期股息

董事局並不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息(截至2024年12月31日止年度：無)。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司擬定於2026年5月21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2026年5月18日至2026年5月21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2026年5月15日下午四時三十分送交本公司香港股份過戶登記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。

購回、出售或贖回本公司上市證券

截至2025年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司於香港聯合交易所有限公司上市的任何證券。

遵守企業管治守則

自2025年1月1日至3月19日，除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」)第C.2.1條外，於報告期內，本公司已採納企業管治守則的原則及守則條文，並已遵守企業管治守則的所有守則條文。

根據企業管治守則第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日生效。本公司已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，截至2025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2025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。

核數師的工作範圍

本集團的核數師中正天恒會計師有限公司(「中正天恒」)已就本集團截至2025年12月31日止年度業績公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合全面收益表以及有關附註解釋資料的財務數據與本集團該年度的綜合財務報表內的數據進行核對，兩者數字一致。中正天恒在此方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審核準則、香港審閱工作準則或香港鑑證業務準則進行的審計、審閱或其他鑑證工作，因此中正天恒沒有呈列任何鑑證結論。

獨立核數師報告摘要

以下為本公司外部核數師之獨立核數師報告摘要：

「意見

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會計準則真實而中肯地反映了 貴集團於2025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。

有關持續經營的重大不確定因素

吾等謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2.1，當中指出於2025年12月31日， 貴集團的流動負債淨值為人民幣203,446,000元及計息銀行及其他借款的即期部分為人民幣517,402,000元，其中39,870,000美元(相當於人民幣279,362,000元)已逾期，而其現金及現金等價物為人民幣230,066,000元。該狀況連同附註2.1所載的其他事宜顯示存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。吾等意見並無就此事宜作出修訂。」

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、李清旭先生及陳竹女士)。審核委員會主席為李煦先生，其為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業績公告及按照國際財務報告準則編製截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

刊發全年業績及年報

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年年報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，2026年3月31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陳竹女士、李清旭先生及李煦先生。