

## 概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其性質屬概要，故並不載有對閣下而言屬重要的全部資料。閣下在決定投資於[編纂]前應細閱整份文件。

任何投資均涉及風險。投資於[編纂]的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於[編纂]前應詳細閱讀該章節。

### 概覽

我們是一家中國領先的綜合性非國有建築集團，主要從事房屋建築和基礎設施建設項目的工程承包業務。根據弗若斯特沙利文的資料，按2016年收益計算，我們是京津冀地區最大的非國有建築承包公司和中國第二大非國有建築承包公司。我們的總收益由2014年的人民幣24,859.1百萬元增至2016年的人民幣38,609.4百萬元，從2014年到2016年的複合年增長率為24.6%。我們的年內利潤由2014年的人民幣351.3百萬元增至2016年的人民幣813.6百萬元，從2014年到2016年的複合年增長率為52.2%。我們來自持續經營業務的期內溢利由截至2016年6月30日止六個月的人民幣328.5百萬元增加44.0%至2017年同期的人民幣472.9百萬元。

我們於往績記錄期間因下列各項的綜合影響而錄得可觀溢利增長：(i)因中國實施有利的經濟及行業政策，城鎮化進程持續，同時我們主動拓闊及深入發展業務網絡，導致我們的公共及住宅建築建設項目迅速上升；(ii)我們透過承接更多基礎設施項目，以應對京津冀地區基礎設施投資的增長及加速發展的交通一體化；(iii)我們承接更多利潤率較高的建設工程承包項目，包括PPP項目，藉此持續完善業務組合；及(iv)規模經濟增長及我們加強預算管理。

京津冀地區人口超過一億，為2016年中國GDP貢獻超逾十分之一，經濟充滿活力、具有開放性和創新力，是中國經濟增長的重要引擎之一。作為一家植根河北省65年的企業，我們受益於京津冀協同發展和雄安新區建設的中國國家戰略。於2017年，我們在中國企業聯合會和中國企業家協會評選的「中國企業500強」中名列第366位，並於2016年在《建築時報》評選的「中國承包商80強」中名列第21位。

我們的建設工程承包業務涵蓋住宅、公用、工業及商用建築，市政及交通基礎設施，以及專業建築施工領域，例如機電安裝及鋼結構。我們的建築項目通常透過招標程序或與客戶磋商合同後獲授。憑藉我們的品牌實力、廣泛覆蓋的業務資質以及遍佈全國的業務網絡，我們於建築工程承包行業創造了驕人的業績。我們

---

## 概 要

---

已承接建設多個標誌性項目，如清華大學李兆基科技大樓、中南大學湘雅醫院新醫療區醫療大樓、呼和浩特白塔國際機場擴建工程及中國空間技術研究院大型產品機加廠房綜合樓工程等。

作為對我們成就的認可，我們獲得多個國家級獎項。尤其是我們累計17次獲得魯班獎並於2012年成為首批獲得創建魯班獎工程突出貢獻獎金獎的企業之一。我們獲得的著名獎項亦包括中國土木工程詹天佑獎、全國質量獎、國家科學技術進步獎二等獎及「新中國成立60週年100項經典暨精品工程」。

儘管房屋建設為我們的核心業務，我們繼續改善服務組合及確定利潤率高於房屋建築的基礎設施建設為我們的戰略增長領域。我們從基礎設施建設獲得的收益從2014年的人民幣5,716.9百萬元增加至2016年的人民幣12,198.8百萬元，複合年增長率為46.1%。中國基礎設施快速發展，且受強勁經濟增長及城鎮化持續推動，預期於不久將來將繼續發展。基礎設施建設對雄安新區的發展至關重要，其覆蓋大部分近郊區域。為響應「京津冀地區協同發展」的國家戰略，河北省亦計劃在交通基礎設施領域進行重大投資。於2014年、2015年及2016年以及截至2017年6月30日止六個月，我們的建設工程承包業務所得收益的62.4%、60.2%、64.5%及64.1%分別來自京津冀地區的項目。我們的建設工程承包業務主要包括採購建設(PC)承包模式、建築工程承包模式及工程、採購及建設(EPC)承包模式。於往績記錄期間，我們透過上述各項承包模式產生的建設工程承包業務合同價值分別約佔75.0%、20.1%及4.9%，收益分別約佔87.8%、9.7%及2.5%。請參閱「業務 – 我們的業務營運 – 承包模式」。憑藉我們的行業專長、往績記錄和穩固的客戶關係，我們始終能抓住雄安新區、京津冀地區及中國其他地區的基礎設施行業快速發展的商機，包括PPP項目。

多年來，我們始終致力於研究及開發，因為我們認為其將推動我們的建設工程承包業務升級及創新。例如，我們獲得國家科學技術進步獎二等獎。截至2016年12月31日，我們共成功開發出105種國家級及省級建築施工工法。於2014年、2015年及2016年以及截至2017年6月30日止六個月，我們與研究及開發有關的開支總額分別為人民幣14.5百萬元、人民幣19.3百萬元、人民幣28.1百萬元及人民幣14.4百萬元。

## 概 要

除建設工程承包業務外，我們亦於中國從事住宅及商用物業的開發和銷售，並提供物業管理服務。由於物業開發業務並非我們的核心業務，在未來我們可能考慮縮減其規模或於必要時出售該項業務。我們於過往從事的業務包括水務及建築勞務等服務(已終止經營業務)。於2016年12月，我們的董事決議出售若干已終止經營業務，以集中資源發展建設工程承包業務。有關更多詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構 – 重組」及「業務 – 已終止經營業務」。

下表載列我們於所示期間按業務分部計的收益明細：

分部	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	收益	佔收益%	收益	佔收益%	收益	佔收益%	收益	佔收益%	收益	佔收益%
	(人民幣 百萬元)		(人民幣 百萬元)		(人民幣 百萬元)		(人民幣 百萬元)		(人民幣 百萬元)	
	(未經審核)									
建設工程承包業務	25,097.5	99.4%	27,242.3	98.0%	39,176.1	97.7%	19,114.7	98.6%	19,256.9	95.2%
其他業務	139.0	0.6	556.5	2.0	904.5	2.3	279.8	1.4	960.8	4.8
小計	<b>25,236.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>27,798.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>40,080.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>19,394.5</b>	<b>100%</b>	<b>20,217.7</b>	<b>100%</b>
分部間抵銷	(321.2)		(512.7)		(898.2)		(515.8)		(190.1)	
經調整收入 <sup>(1)</sup>	<b>24,915.3</b>		<b>27,286.1</b>		<b>39,182.4</b>		<b>18,878.7</b>		<b>20,027.6</b>	
持續經營業務與 已終止經營業務 間銷售抵銷	(56.2)		(70.4)		(573.0)		(288.9)		-	
總計	<b>24,859.1</b>		<b>27,215.7</b>		<b>38,609.4</b>		<b>18,589.8</b>		<b>20,027.6</b>	

- (1) 經調整收入乃界定為加回自持續經營業務向已終止經營業務已抵銷銷售額的持續經營業務收入。於本文件中，我們亦採用若干非國際財務報告準則計量(包括並非國際財務報告準則規定或按其呈列的經調整收益、經調整銷售成本、經調整毛利、經調整除稅前利潤及經調整年內利潤/(虧損))作為額外財務計量。我們認為，該等非國際財務報告準則計量有利於識別我們業務中的潛在趨勢，有關趨勢可能因撇銷我們持續經營與已終止經營業務之間收入及開支而被歪曲。我們認為，該等計量為投資者及其他人士提供有用資料，以了解及評估我們的綜合經營業績，並以有助於管理層之相同方式加強對我們過往表現及未來前景的全面了解。將該等非國際財務報告準則計量用作分析工具存在局限性，閣下不應視其為獨立於或可代替我們根據國際財務報告準則所呈報經營業績或財務狀況的分析。請參閱「財務資料 – 已終止經營業務及非國際財務報告準則計量」。

---

## 概 要

---

### 我們的競爭優勢

我們認為我們具備下列競爭優勢：

- 我們憑藉在建築質量、安全和創新方面的突出表現受到行業的廣泛認可。
- 我們受益於京津冀協同發展及河北雄安新區建設的國家政策。
- 我們擁有65年的發展歷史，孕育出獨特的企業文化和特色，可為客戶提供長期優質服務。
- 我們的資質覆蓋全面，且業務組合不斷擴闊及完善，因此可持續取得優質項目授權。
- 我們創建了一套可複製的管理模式，業務網絡輻射全中國。
- 我們於往績記錄期間取得快速增長。

### 我們的策略

我們的目標是繼續在京津冀地區及中國其他地區獲得更大市場份額，進一步鞏固我們在建築工程承包領域的領先地位。我們旨在將業務擴展至提供市政服務領域，打造領先的建設工程綜合服務提供商及市政服務提供商。為達致該目標，我們擬實施以下策略：

- 把握京津冀協同發展和雄安新區設立的國家戰略所帶來的機遇，獲得更快的發展；
- 優化資質組合、擴大業務網絡以進一步提高我們在全國的市場佔有率；
- 不斷優化我們的業務組合，進一步提升我們的盈利能力；
- 加強預算管理、強化成本控制，以提高我們的收益率；
- 加強工程技術創新和信息技術實力，進一步提高我們的效率和競爭力；及
- 進一步加強我們的企業文化建設，提升我們的公司治理水平及人力資源管理水平。

---

## 概 要

---

### 風險因素

投資於[編纂]存在若干風險。該等風險可分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國開展業務有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。以下為我們面臨的部分主要風險：

- 我們的業務及未來增長受限於中國的宏觀經濟形勢，尤其是京津冀地區的經濟形勢，以及政府政策的變動和對我們服務的市場需求，其超出我們的控制範圍。
- 我們的業務受制於固有營運風險及職業危險，其會令我們產生高額成本、導致聲譽受損及喪失未來業務。
- 我們對我們的建築分包商的質量、可用性及表現的控制有限。
- 我們對我們分包工人的經驗、可用性及成本的控制有限。
- 客戶及其他合同方或不能準時履行彼等的合同責任，或根本無法履責。
- PPP項目一般需要大量現金支出及具有較長償付期，我們對該等項目可能需要投入大量資金。
- 我們的行業競爭激烈，倘若未能有效競爭可能導致我們喪失市場份額。

### 我們的客戶及供應商

我們並無主要客戶或供應商。於2014年、2015年及2016年以及截至2017年6月30日止六個月，來自我們五大客戶的收益佔我們總收益少於30.0%。於同期，向我們五大供應商所作的採購佔我們總採購少於30.0%。

於往績記錄期間，董事或彼等各自的聯繫人或據董事所知持有我們已發行股本5%以上的任何股東概無於我們的五大客戶或供應商中擁有任何權益。

## 概 要

### 未完成合同金額及新簽合同金額

#### 未完成合同金額

未完成合同金額指截至特定日期尚未完成工程的估計合同價值。合同價值為假設我們根據合同條款履行合同時預期據此收取的金額。下表載列截至下列日期我們建設工程承包業務的未完成合同金額的明細：

	截至12月31日						截至6月30日	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	合同價值	佔總值 百分比	合同價值	佔總值 百分比	合同價值	佔總值 百分比	合同 價值	佔總值 百分比
	(人民幣 百萬元)		(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)		(人民幣 百萬元)		
房屋建築	28,374.4	68.9%	32,405.4	70.4%	34,354.6	70.7%	41,840.9	70.2%
基礎設施建設	9,849.1	23.9	10,572.7	23.0	11,207.9	23.0	13,991.8	23.5
專業及其他建設								
工程承包	2,953.5	7.2	3,030.4	6.6	3,049.9	6.3	3,756.6	6.3
<b>總計</b>	<b>41,177.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>46,008.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>48,612.4</b>	<b>100.0%</b>	<b>59,589.3</b>	<b>100.0%</b>

#### 新簽合同金額

新簽合同金額指我們於指定期間訂立的合同總值。合同價值為於我們根據合同條款履行合同的情況下預期據此收取的金額。下表載列我們於所示期間就建設工程承包業務訂立的新簽合同總價值：

	截至12月31日止年度						截至2017年 6月30日止 六個月	
	2014年		2015年		2016年			
	合同 價值	佔總值 百分比	合同 價值	佔總值 百分比	合同 價值	佔總值 百分比	合同 價值	佔總值 百分比
	(人民幣 百萬元)		(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)		(人民幣 百萬元)		
房屋建築業務	22,758.2	64.4%	26,796.0	72.4%	30,088.4	62.3%	22,256.0	56.3%
基礎設施建設業務	9,694.8	27.5	5,747.1	15.6	13,078.2	27.1	16,334.3	41.3
專業及其他建設								
工程承包業務	2,882.9	8.1	4,442.6	12.0	5,093.9	10.6	971.2	2.4
<b>總計</b>	<b>35,335.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>36,985.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>48,260.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>39,561.5</b>	<b>100.0%</b>

## 概 要

下表載列我們於所示期間有關建設工程承包業務的按合同價值劃分建設合同數目明細：

合同價值範圍	截至12月31日止年度									截至6月30日止六個月		
	2014年			2015年			2016年			2017年		
	合同 數目	合同 總值	佔總值 百分比	合同 數目	合同 總值	佔總值 百分比	合同 數目	合同 總值	佔總值 百分比	合同 數目	合同 總值	佔總值 百分比
	(人民幣 百萬元)			(人民幣 百萬元)			(人民幣 百萬元)			(人民幣 百萬元)		
人民幣50百萬元內	1,237	8,523.3	24.1%	1,333	9,339.1	25.2%	1,527	11,384.4	23.6%	564	5,607.1	14.2
人民幣50百萬元至人民幣 100百萬元(不包括 人民幣100百萬元)	61	4,291.1	12.2	85	6,131.1	16.6	107	7,502.0	15.5	68	4,733.5	12.0
人民幣100百萬元至人民幣 300百萬元	53	9,017.9	25.5	83	14,424.5	39.0	100	16,655.6	34.5	76	13,177.7	33.3
人民幣300百萬元以上	24	13,503.6	38.2	9	7,091.1	19.2	20	12,718.5	26.4	18	16,043.2	40.5
總計	<u>1,375</u>	<u>35,335.9</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,510</u>	<u>36,985.7</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,754</u>	<u>48,260.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>726</u>	<u>39,561.5</u>	<u>100.0%</u>

### 節選過往財務數據

下表列示截至2014年、2015年及2016年12月31日及2016年及2017年6月30日以及截至該日止年度或期間我們的綜合財務資料概要。我們自本文件附錄一會計師報告所載財務資料得出此概要。閣下應連同本文件附錄一會計師報告所載綜合財務資料(包括隨附附註)及本文件「財務資料」所載資料一併閱讀此概要。

### 綜合損益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	(人民幣百萬元)				
	(未經審核)				
收入	24,859.1	27,215.7	38,609.4	18,589.8	20,027.6
毛利	743.7	1,016.1	1,882.8	683.2	1,066.6
來自持續經營業務的除稅前利潤	471.9	711.9	1,307.9	433.4	681.2
來自持續經營業務的年內/ 期內利潤	359.4	543.0	1,050.7	328.5	472.9
來自已終止經營業務的年內/ 期內(虧損)/利潤	(8.1)	(132.8)	(237.1)	(28.6)	26.7
年內/期內利潤	<u>351.3</u>	<u>410.2</u>	<u>813.6</u>	<u>299.9</u>	<u>499.6</u>
歸屬於：					
母公司擁有人	358.5	406.2	768.2	283.7	503.2
非控股權益	(7.2)	4.0	45.4	16.2	(3.6)

## 概 要

### 綜合財務狀況表概要

	截至12月31日			截至
	2014年	2015年	2016年	6月30日
	(人民幣百萬元)			2017年
非流動資產	2,260.5	2,446.2	1,524.1	1,524.4
流動資產	41,016.7	49,696.5	59,882.9	54,099.3
總資產	43,277.2	52,142.7	61,407.0	55,623.7
流動負債	40,045.3	48,481.5	57,777.0	51,155.1
非流動負債	1,285.7	1,489.5	540.3	2,000.3
權益總額	1,946.1	2,171.8	3,089.7	2,468.3

### 綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	(人民幣百萬元)			(未經審核)	
經營活動(所用)／ 所得現金淨額	(1,757.4)	1,141.2	2,261.6	1,049.8	(1,839.5)
投資活動(所用)／ 所得現金淨額	(222.8)	18.1	6.4	(73.8)	1,387.2
融資活動所得／ (所用)現金淨額	2,044.1	(4.6)	138.4	(1,993.9)	(1,281.4)

### 主要財務比率

	截至12月31日或截至該日止年度			截至
	2014年	2015年	2016年	6月30日或 截至 該日止 六個月
經調整毛利率	2.9%	3.1%	4.0%	5.3%
經調整純利率	1.4%	1.4%	1.8%	2.4%
流動比率(倍)	1.0	1.0	1.0	1.1
速動比率(倍)	1.0	1.0	1.0	1.1
資本負債比率	245.2%	251.9%	124.8%	152.7%
淨負債權益比率	107.0%	52.2%	淨現金狀況	淨現金狀況
資產回報率	0.9%	0.9%	1.4%	不適用
權益回報率	22.3%	19.9%	30.9%	不適用



---

## 概 要

---

由於承包業務模式通常與高業務量及低利潤率相關，故我們的業務整體而言純利率不高。有關經調整毛利率及純利率的更多詳情，請參閱本文件第244頁開始的「財務資料 – 已終止經營業務及非國際財務報告準則計量」。有關該等比率的釋義及分析，請參閱本文件第287頁開始的「財務資料 – 財務比率」。

### 公司架構及我們的控股股東

截至最後實際可行日期，本公司由中儒投資及乾寶投資分別持有其股本的92.5%及7.5%。中儒投資由乾寶投資持有其股權的43.63%，而餘下56.37%股權由119名個人持有，彼等均為本公司及我們的前身公司的僱員，並已各自承諾，彼等自中儒投資成立起或於彼等各自成為中儒投資股東時，在於股東大會上行使其投票權及行使中儒投資股東的所有其他權利時一直並將繼續依從乾寶投資的決定。乾寶投資自成立以來分別由本公司的名譽董事長及非執行董事李寶元先生持有90%股權，及由本公司的董事長及執行董事李寶忠先生持有10%股權。由於緊隨[編纂]完成後，李寶元先生、乾寶投資及中儒投資將直接或者間接於本公司股東大會上繼續控制30%以上的投票權，李寶元先生、乾寶投資及中儒投資將於[編纂]後繼續為我們的控股股東。更多詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」及「與控股股東的關係」。

除彼於本集團的權益外，李寶元先生亦透過中儒投資及乾寶投資以及彼等的緊密聯繫人從事若干業務。控股股東或其緊密聯繫人概無從事與本集團核心業務類似的業務。各控股股東均已確認，彼等概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益，而須根據香港上市規則第8.10條的規定另行作出披露。

為避免本集團與我們控股股東將來可能出現的任何競爭，各控股股東均以本集團為受益人簽署不競爭承諾(定義見「與控股股東的關係」)，並已承諾彼等將不會從事或涉足與我們業務直接或間接競爭或可能導致競爭的任何業務。

## 概 要

我們已與我們控股股東的聯繫人訂立若干持續關連交易，包括於園林工程分包框架協議、物業租賃框架協議、綜合服務框架協議及勞務分包框架協議項下擬進行的若干交易，據此，我們自控股股東的聯繫人獲得若干服務或租賃若干物業。此外，我們擁有充足資本、物業、設備、營運設施、技術、信貸授信及人力資源，以獨立運營我們的業務，並擁有十足能力及企業權力作出運營及財務決策並落實有關決策。我們認為，於[編纂]完成後，我們有能力獨立於我們的控股股東進行營運。有關詳情，請參閱本文件第184頁開始的「關連交易」及本文件第228頁開始的「與控股股東的關係－獨立於控股股東」。

### 近期發展

受益於中國有利經濟及工業政策帶來的城市化步伐加快以及京津冀地區基礎設施投資及交通一體化加速，我們的業務於往績記錄期間之後繼續增長，尤其是我們的基礎設施建設項目。因此，與2016年同期相比，我們截至2017年10月31日止四個月的收益及毛利大幅增長。我們計劃於[編纂]前向現有股東派付現金股息人民幣500.0百萬元。請參閱本文件第290頁開始的「財務資料－股息」。

董事於進行彼等認為適當的全部盡職審查工作後確認，截至本文件日期，我們的財務狀況或前景自2017年6月30日（即我們最近期經審核財務報表日期）起概無重大不利變動。

### [編纂]的統計數據

下表所載數字乃基於下列假設：(i)[編纂]經已完成及[編纂]已發行及出售[編纂]股H股，(ii)[編纂]未獲行使，及(iii)於[編纂]完成後已發行[編纂]股股份。

	基於每股 H股[編纂] [編纂]港元	基於每股 H股[編纂] [編纂]港元
於[編纂]完成後的H股市值	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
本公司股東應佔每股未經審核 [編纂]經調整綜合有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元

(1) 本公司股東應佔每股未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值乃於作出「附錄二－未經審核[編纂]財務資料」所述調整後進行計算。

---

## 概 要

---

### 所得款項用途

經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中間值)，我們估計將從[編纂]收取所得款項淨額[編纂]百萬港元。我們擬將該等[編纂]所得款項淨額按下列金額用作以下目的：

- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於承接建設尚未完工的建築工程承包項目。
- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於為我們於現有及日後PPP項目下的股權投資承擔提供資金。
- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於為我們的若干未償還銀行貸款償付本金及利息；及
- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)作一般公司用途。

有關更多詳情，請參閱本文件第295頁開始的「未來計劃及所得款項用途」。

### 股息

於2014年、2015年及2016年以及截至2017年6月30日止六個月，我們分別宣派及派付股息人民幣304.0百萬元、人民幣176.0百萬元、人民幣14.9百萬元及人民幣1,031.4百萬元。然而，我們的過往股息未必反映未來的股息派付。根據股東於2017年11月批准的決議案，我們的現有股東有權自截至2017年6月30日的保留利潤中獲得現金股息人民幣500.0百萬元。我們有意於[編纂]前動用可用現金向現有股東悉數支付該等現金股息。我們於2017年7月1日直至[編纂]前的累計未分配溢利將由現有股東及新股東分享。更多詳情，請參閱本文件第290頁開始的「財務資料－股息」。

### [編纂]開支

我們估計有關[編纂]的[編纂]開支總額將約為人民幣[編纂]百萬元(根據[編纂]指示性價格範圍的中間值及假設[編纂]未獲行使計算)。該等[編纂]開支主要包括保薦費、[編纂]佣金及專業費用，其中合共人民幣[編纂]百萬元直接與[編纂]H股有關及將予資本化及攤銷。餘下人民幣[編纂]百萬元已經或將於2017年支銷。於往績記錄期間，我們就[編纂]產生的[編纂]開支為人民幣[編纂]百萬元。我們的董事預期該等[編纂]開支將不會對我們2017年的經營業績產生重大影響。