

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此為概要，並不包括可能對閣下而言屬重要的所有資料，且在整體上屬合格，故閣下須連同本文件全文一併閱讀。於閣下決定投資[編纂]前，須閱讀整份文件。

任何[編纂]均涉及風險。[編纂]於[編纂]的部分具體風險載於本文件「風險因素」。於閣下決定[編纂][編纂]前，須仔細閱讀該節。

## 概覽

我們為一家位於中國河北省涿州市的房地產開發商。我們從事廣泛的房地產開發活動，如規劃設計、建設工程以及物業銷售、投資及運營。根據弗若斯特沙利文的資料，於2017年，就建築合同收益而言，我們為涿州最大的私有建築公司，於河北省的市場份額為0.24%，而就物業銷售收益而言，我們為涿州第五大房地產開發商，於河北省的市場份額為0.1%。

我們的歷史可追溯至1998年3月我們在涿州開始設立建築承包業務之時。於2001年，我們將我們的業務擴張至房地產開發，且戰略性地將該等業務集中於北京的主要衛星城(例如涿州及張家口)。受益於京津冀協同發展和大力建設雄安新區的國家戰略，我們擁有良好的區位優勢。憑借即將到來的2022年北京冬奧會的發展機遇，我們預計京津冀地區的涿州、張家口等城市的房地產發展潛力巨大。

我們主要從事下列業務：

- **房地產開發業務。**作為房地產開發商，我們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。**我們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。

我們已達致我們的房地產開發業務及建築承包業務的協同效應，使我們能夠開展多元項目組合，並提升效率。此外，我們已採用「建築先行，地產跟上」作為我們的開拓策略，即首先利用我們強健的建築資質，與當地政府機構及房地產開發商合作建築項目，再進一步在該區域發展房地產開發業務。

我們於建築承包行業擁有廣泛資質，涵蓋了大部分建築類別。截至2018年12月31日，我們已獲得十餘項資質，其允許我們從事各類建築項目。尤其是，我們已於2017年取得特級資質(為授予建築工程施工總承建商的最高資質)。我們的高標準建築質量、安全及創新令我們屢獲嘉獎，如於2017年，保鑫國際工程榮獲魯班獎。我們的項目(即張北縣南山寺、張北縣攬勝樓、四面牌坊工程)已榮獲中國施工企業管理協會頒發的國家優質工程獎。

截至2019年3月31日，我們已擁有包含20個物業項目的多元化組合，其中包括18項住宅物業、一項投資物業及一間酒店，其全部由我們擁有並由我們開發。其中七個項目位於涿州，13個項目位於張家口。截至2019年3月31日，我們擁有的土地儲備總建築面積為2,008,168.6平方米，包括(i)未出售可銷售總建築面積25,544.7平方米及持作物業

## 概 要

投資的可出租建築面積44,336.1平方米的已竣工物業，佔我們的總土地儲備的3.5%，(ii) 總規劃建築面積為1,050,628.0平方米的在建物業，佔我們的總土地儲備的52.3%，及(iii) 總規劃建築面積為887,659.8平方米的持作未來開發物業，佔我們總土地儲備的44.2%。我們所收購的土地儲備主要集中在發展潛力較大的城市，如涿州及張家口。

我們的總收益由2016年的人民幣800.2百萬元增至2018年的人民幣1,601.7百萬元，2016年至2018年的複合年增長率為41.5%。我們的毛利由2016年的人民幣62.8百萬元增至2018年的人民幣189.9百萬元，2016年至2018年的複合年增長率為73.9%。我們的純利由2016年的人民幣37.2百萬元增至2018年的人民幣108.2百萬元，2016年至2018年的複合年增長率為70.5%。下表載列於所示年度按分部間對銷前業務分部劃分的收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度								
	2016年			2017年			2018年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
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	(%)	
分部									
房地產開發業務	77,458	33,359	43.1	274,103	139,283	50.8	400,259	121,202	30.3
建築承包業務	792,886	29,953	3.8	1,258,436	74,068	5.9	1,651,844	94,562	5.7
小計	870,334	63,312	7.3	1,532,539	213,351	13.9	2,052,103	215,764	10.5
分部間對銷	(70,152)	(471)		(330,261)	(19,764)		(450,364)	(25,840)	
總計	<u>80,192</u>	<u>62,841</u>	<u>7.9</u>	<u>1,202,278</u>	<u>193,587</u>	<u>16.1</u>	<u>1,601,739</u>	<u>189,924</u>	<u>11.9</u>

儘管我們於往績記錄期的大部分收益產生自建築承包業務，我們仍認為我們乃屬房地產開發商，因我們於同期的大部分溢利產生自房地產開發業務，且我們旨在我們的建築承包業務支持下成為一名綜合房地產開發商。

### 銷售物業

下表載列我們於所示年度按項目劃分的已交付建築面積及已確認每平方米平均售價的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	已交付 建築面積	已確認 平均售價	已交付 建築面積	已確認 平均售價	已交付 建築面積	已確認 平均售價
(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	
涿州						
天馬景苑	4,535	6,272	1,196	7,800	52	2,731
勞技校教師公寓	3,026	5,801	2,976	6,351	3,194	5,156
田合鵬華	671	6,358	29,834	7,340	91	5,429
張家口						
天保新城一期	7,500	3,406	4,718	4,604	1,136	4,521
天保新城二期	—	—	—	—	108,706	3,399
總計	<u>15,732</u>	<u>4,819</u>	<u>38,724</u>	<u>6,945</u>	<u>113,179</u>	<u>3,461</u>

## 概 要

### 土地儲備

下表載列我們截至2019年3月31日按地理位置劃分的土地儲備建築面積之明細：

	已竣工		在建	未來開發	總土地儲備	按地理位置 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)	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	6,610.6	44,336.1	242,959.6	—	293,906.3	14.6
張家口	18,934.1	—	807,668.4	887,659.8	1,714,262.3	85.4
<b>總計</b>	<b>25,544.7</b>	<b>44,336.1</b>	<b>1,050,628.0</b>	<b>887,659.8</b>	<b>2,008,168.6</b>	<b>100.0</b>

有關截至2019年3月31日，我們房地產開發的項目(包括已竣工、在建及持作未來開發)的概要，見「業務—我們的業務運營—房地產開發業務—我們的項目組合」。

### 未完成合同金額及新合同金額

#### 未完成合同金額

在我們的建築承包業務中，未完成合同金額指於特定日期仍未竣工工程的估計合同金額。該合同金額指假設合約按其條款進行而預計我們根據合同條款收取的金額。未完成合同金額並非公認會計原則所界定的計量項目。下表載列截至所示日期我們按項目類別劃分的建築承包業務未完成合同金額中的項目合同金額總額：

	截至12月31日					
	2016年		2017年		2018年	
	合同金額 (人民幣 百萬元)	佔總額 百分比 (%)	合同金額 (人民幣 百萬元)	佔總額 百分比 (%)	合同金額 (人民幣 百萬元)	佔總額 百分比 (%)
樓宇建築	857.5	79.0	708.0	68.7	1,307.6	76.4
基礎設施建築	158.1	14.6	275.1	26.7	223.5	13.1
工業及商業建築	69.6	6.4	48.0	4.6	181.0	10.5
<b>總計</b>	<b>1,085.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,031.1</b>	<b>100.0</b>	<b>1,712.1</b>	<b>100.0</b>

## 概 要

### 新合同金額

於我們的建築承包業務中，新合同金額指我們於指定期間訂立的合同金額總額。合同金額為於我們根據合同條款履行合同的情況下預期收取的金額。下表載列我們於所示年度於建築承包業務中簽訂的新合同的總金額：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	合同金額 (人民幣 百萬元)	佔總額 百分比 (%)	合同金額 (人民幣 百萬元)	佔總額 百分比 (%)	合同金額 (人民幣 百萬元)	佔總額 百分比 (%)
樓宇建築	931.6	67.3	433.0	45.7	1,384.6	70.3
基礎設施建築	407.0	29.4	488.1	51.6	271.5	13.8
工業及商業建築	45.9	3.3	26.0	2.7	313.7	15.9
<b>總計</b>	<b>1,384.5</b>	<b>100.0</b>	<b>947.1</b>	<b>100.0</b>	<b>1,969.8</b>	<b>100.0</b>

### 客戶及供應商

我們的房地產開發業務的客戶主要包括我們住宅物業的買家及建築承包業務(主要包括房地產開發商及政府實體)的客戶。於2016年、2017年及2018年，我們的五大客戶所佔收益分別為人民幣238.4百萬元、人民幣316.8百萬元及人民幣530.1百萬元，分別佔我們同期總收益的29.8%、26.4%及33.1%。我們的主要供應商為原材料及勞動力供應商。於同期，我們的五大供應商所佔採購額分別為人民幣159.6百萬元、人民幣280.2百萬元及人民幣297.5百萬元，分別佔我們同期採購總額的20.9%、23.7%及19.1%。

### 競爭優勢

我們相信下列競爭優勢有助於我們的成功並使我們從競爭者中脫穎而出：

- 受益於京津冀協同發展和大力建設雄安新區的國家戰略以及2022年冬奧會的發展機遇，我們擁有良好的區位優勢；
- 我們已達致房地產開發業務及建築承包業務的協同效應，使我們能夠開展多元項目組合，並提升效率；
- 立足首都經濟圈，通過收購該地區主要城市的優質土地儲備，我們於土地收購方面獲得豐富的經驗；
- 憑藉房屋建設工程的最高資質、我們的建設資質覆蓋全面、質量安全把控嚴格、技術創新突出，將持續獲授高質量項目；及

## 概 要

- 我們優化人才結構，經驗豐富及穩定的管理團隊及獨具特色的企業文化使我們可長期向客戶提供優質服務。

## 戰略

為達致成為中國知名的綜合房地產開發商及建築公司的目標，我們擬實施以下策略：

- 把握京津冀協同發展和雄安新區發展所帶來的機遇並抓住即將來臨的2022年北京冬奧會的機遇，進一步加速擴張及發展；
- 於京津冀地區及中國的其他地區增加我們的土地儲備並擴展我們的業務，我們相信擁有盈利的機會，並專注於獨具特色類別的房地產開發；
- 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，並將我們自己發展為節能環保的建築公司；及
- 我們將進一步加強企業文化建設，繼續招攬及留任業內頂尖專才，不斷提升公司治理水平及人力資源管理水平。

## 節選歷史財務數據

下表呈列截至2016年、2017年及2018年12月31日以及截至該等日期止年度我們的合併財務資料概要。我們乃自本文件附錄一會計師報告所載財務資料摘錄本概要。閣下應連同本文件附錄一會計師報告所載合併財務資料(包括隨附附註)以及本文件「財務資料」所載資料一併閱讀本概要。

## 合併損益表概要

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)		
收益	800,192	1,202,278	1,601,739
銷售成本	(737,351)	(1,008,691)	(1,411,815)
毛利	62,841	193,587	189,924
持續經營業務所得除稅前溢利	66,281	130,880	181,670
持續經營業務所得年內溢利	37,967	60,231	109,634
已終止經營業務所得年內虧損	(787)	(893)	(1,427)
年內溢利	<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>108,207</u>

## 概 要

### 合併財務狀況表概要

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)		
非流動資產	398,857	426,041	487,117
流動資產	2,663,763	4,204,706	5,871,746
總資產	3,062,620	4,630,747	6,358,863
流動負債	2,058,337	3,430,262	4,214,284
非流動負債	99,313	236,177	465,658
總權益	904,970	964,308	1,678,921

### 合併現金流量表概要

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)		
經營活動所得／(所用)現金淨額	165,020	(194,751)	(665,669)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(155,232)	95,342	(675,355)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(8,391)	125,934	1,373,338
現金及現金等價物增加淨額	1,397	26,525	32,314
年初現金及現金等價物	41,041	42,438	68,963
年末現金及現金等價物	42,438	68,963	101,277

於2017年及2018年，我們的經營現金流出淨額分別為人民幣194.8百萬元及人民幣665.7百萬元，乃主要由於2017年及2018年在建物業因我們的房地產開發業務不斷發展而增加。

### 主要財務比率

	截至12月31日或截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
流動比率(倍) <sup>(1)</sup>	1.29	1.23	1.39
淨資產負債比率(%) <sup>(2)</sup>	0.6	1.8	41.4
股本回報率(%) <sup>(3)</sup>	4.2	6.3	8.2
總資產回報率(%) <sup>(4)</sup>	1.3	1.5	2.0
毛利率(%) <sup>(5)</sup>	7.9	16.1	11.9
純利率(%) <sup>(6)</sup>	4.6	4.9	6.8

(1) 流動比率乃按截至相應日期的流動資產總值除以截至相應日期的流動負債總值計算。

(2) 淨資產負債比率乃按計息銀行及其他借款總額減現金及銀行結餘除以截至相應期末的總權益再乘以100%計算。

(3) 股本回報率乃按相應期間的溢利除以截至相應期間的總權益(相應期間的期初及期末總權益結餘相加再除以二)再乘以100%計算。

(4) 總資產回報率乃按相應期間的純利除以相應期間的平均總資產(相應期間的期初及期末總資產結餘相加再除以二)再乘以100%計算。

(5) 毛利率乃按毛利除以相應期間的持續經營所得收益計算。

(6) 純利率乃按期內溢利除以相應期間的持續經營所得收益計算。

## 概 要

### 風險因素

我們面臨若干與(i)我們的行業及業務；(ii)在中國經營業務；及(iii)[編纂]有關的風險。以下為我們面臨的部分主要風險：

- 我們的業務及未來發展受限於中國(特別是河北省)宏觀經濟狀況之影響，此乃我們所無法控制。
- 我們的營運受大量的政府政策及法規所規限，尤其容易受到我們經營所在地區的中國房地產開發行業及建築業有關的政策的不利變動所影響。
- 我們的業務及前景尤其依賴於中國房地產市場的表現(尤其是我們經營或擬經營所在的各城市)，及因此中國整體或我們項目所在城市之物業銷售量或價格或物業需求之任何潛在下降將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 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。
- 我們日後或不能在適合開發的理想地段按商業上合理的價格收購土地儲備，這或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生影響。
- 我們的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括我們房地產開發的時間表及物業銷售的時間，因此可能各年會出現重大波動。
- 無法按時或全額收到工程進度款或里程進度款或質保金，可能對我們的流動資金狀況造成重大不利影響。

### 股東資料

#### 控股股東

緊隨[編纂]完成後(未計及根據[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，李先生將通過吉祥國際實業持有本公司經擴大已發行股本的[編纂]。李先生及吉祥國際實業於[編纂]後將繼續為我們的控股股東。

#### [編纂]

於2019年3月20日，李先生與吳夢夏女士(即[編纂])訂立[編纂]協議，據此，吳女士同意以代價人民幣13,520,000元自李先生收購於天保企業管理1%的股權，代價乃經參考經各方評估的我們的業務的估值及增長潛力及經公平磋商後釐定。緊隨[編纂]完成後(未計及根據[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，吳女士將通過金駒投資持有本公司經擴大已發行股本的[編纂]。見「歷史、重組及公司架構—[編纂]」。

## 概 要

### 近期發展

於2019年第一季度的收益及毛利較2018年同期減少。該減少乃主要歸因於我們的房地產開發項目開發時間表。由於物業竣工時間因我們的建設時間表而異，我們的收益亦根據物業竣工及向買主交付的時間而於不同期間大不相同。於2019年第一季度，我們概無房地產開發項目進入竣工階段，而於2018年同期我們的住宅物業項目天保新城二期已告竣工並交付予客戶。由於我們的住宅物業項目天保凌雲城於2019年4月竣工並交付予客戶，我們預計於2019年4月的收益及毛利將增加。此外，我們於2019年第一季度預售部分住宅項目天保雪絨花都(住宅)。

於2018年12月31日後，我們進行了一系列公司重組活動，並於2019年4月16日完成。因此，我們的總權益減少約人民幣1,338.5百萬元，其於我們2019年4月16日後的賬目中反映為視作向股東分派。見本文件附錄一會計師報告附註44。

經審慎周詳考慮，我們的董事確認，除上文所披露者外，直至本文件日期，我們的財務及貿易狀況或前景自2018年12月31日後概無重大不利變動，且自2018年12月31日起概無發生可能對本文件附錄一會計師報告所載資料產生重大影響的事件。

### 物業估值

下表載列仲量聯行在估值我們的物業時所用估值方法概要：

估值方法	物業估值報告中類別編號(物業編號)
<ul style="list-style-type: none"><li>直接比較法：假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場可獲得的可比較銷售交易</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>第一類(第1、6及8號)</li><li>第四類(第10、12及15號)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>收入法：透過將現有租賃產生的收入資本化，並就房地產的可復歸收入潛力計提適當撥備達致物業估值</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>第二類(第3號)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>剩餘法：假設物業待開發並參考市場可用的可茲比較的銷售交易。同時計及於該估值日期時建築階段相關的應計建築成本及完成開發預計將產生的剩餘成本</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>第三類(第1、2、4至5、7至9及11號)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>折舊後重置成本法：為根據現有土地使用權估計市場價值加重置現有結構的現行成本減與實際損耗及有關形式的老化及優化的扣減額</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>第五類(第13至第14號)</li></ul>

## 概 要

估值方法	物業估值報告中類別編號(物業編號)
• 直接比較法：假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場可獲得的可比較銷售交易	• 第一類(第1、6及8號) • 第四類(第10、12及15號)
• 收入法：透過將現有租賃產生的收入資本化，並就房地產的可復歸收入潛力計提適當撥備達致物業估值	• 第二類(第3號)

見本文件附錄三「物業估值報告」。

### [編纂]統計數據

下表數字乃基於(i)[編纂]已完成，且[編纂]股[編纂]已於[編纂]中發行及出售，(ii)[編纂]未獲行使，及(iii)[編纂]股[編纂]已於[編纂]及[編纂]及[編纂]完成後發行之假設。

	基於[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元	基於[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元
[編纂]完成後[編纂]市值	[編纂]港元	[編纂]港元
本公司股東應佔每股[編纂] 經調整合併有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	[編纂]	[編纂]

(1) 本公司股東應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經「附錄二—未經審核備考財務資料」中所述調整後計算得出。

### [編纂]用途

假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件所述指示性[編纂]範圍的中位數)，及假設[編纂]未獲行使，我們當前擬將[編纂][編纂]淨額用作下列用途：

- 約[編纂]%，或[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)預期將用作通過在我們目前經營及計劃擴張的城市尋求並收購地塊增加我們的土地儲備；
- 約[編纂]%，或[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)預期將用作為我們的在建物業項目提供資金；
- 約[編纂]%，或[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)預期將用作為我們於未完成合同金額中承接的新建築項目提供資金；及

## 概 要

- 約[編纂]%，或[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)預期將用作營運資金及一般企業用途。

見「未來計劃及[編纂]用途」。

### 股息及可供分派儲備

於往績記錄期，我們並無宣派任何股息。我們並無固定股息政策，在遵守開曼群島相關法例及細則的前提下，董事會酌情釐定是否就任何期間建議宣派任何股息及將予派付的股息數額。於釐定派付任何股息時，董事會將會評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、當前經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。然而，概無保證將會於日後派付任何金額的股息，或根本不會派付。截至最後實際可行日期，本公司並無可供分派予我們的股東的可供分派儲備。

### 不合規事件

於往績記錄期，我們經歷若干不合規事件，如於未取得建築工程許可證的情況下開始施工、於取得預售許可證前開始預售及未作出足夠社會保險及住房公積金供款。見「業務—法律訴訟及合規—不合規事件」。

### 競爭格局

中國房地產開發行業及建築承包行業高度分散且競爭激烈。我們主要與河北省的地區房地產開發商及建築公司競爭。我們主要就經驗品牌知名度、項目質量及安全以及定價等方面與該等競爭者競爭。見「業務—競爭」。

### [編纂]

有關[編纂]的估計[編纂]總額估計約為人民幣[編纂]元(基於[編纂]指示性[編纂]範圍的中位數，及假設[編纂]未獲行使)。該等[編纂]主要包括就[編纂]及[編纂]提供服務而支付的保薦人費用、[編纂]及已付／應付法律顧問、我們的申報會計師及專業人士的專業費用，其中約人民幣[編纂]元將自我們的權益中扣除。於2018年，約人民幣[編纂]元已自合併損益表支銷，而剩餘結餘約人民幣[編纂]元將自2019年的合併損益表支銷。董事預期該等開支將不會對我們截至2019年12月31日止年度的經營業績造成重大不利影響。