

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及建築公司。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。

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)。我們擁有良好的區位優勢，從而可受益於協同發展京津冀地區及發展雄安新區的國家戰略。憑藉即將到來的2022年北京冬奧會的機遇，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、基礎設施建築項目以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進行建築項目，進而促進我們在該區域的房地產開發業務的發展。

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2019年4月30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，如保鑫國際工程於2017年榮獲魯班獎。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。有關我們於往績記錄期建築承包業務中標率的詳情，見「業務—建築承包業務—銷售及營銷」。

概 要

截至2019年8月31日，我們已擁有包含20個房地產項目的多元化組合，其中包括18項住宅物業、一項投資物業及一間酒店，其全部由我們擁有及開發。其中七個項目位於涿州，13個項目位於張家口。截至2019年8月31日，我們擁有的土地儲備總建築面積為1,989,288.9平方米，包括(i)未出售可銷售總建築面積為41,671.1平方米及持作物業投資的可出租建築面積為44,336.1平方米的已竣工物業，佔我們的總土地儲備的4.3%；(ii)總規劃建築面積為961,507.2平方米的在建物業，佔我們的總土地儲備的48.4%；及(iii)總規劃建築面積為941,774.5平方米的持作未來開發物業，佔我們的總土地儲備的47.4%。我們所收購的土地儲備主要位於發展潛力較大的城市，如涿州及張家口。

我們的總收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣660.5百萬元減少17.6%至2019年同期的人民幣544.4百萬元。該減少乃由於我們於截至2019年4月30日止四個月才完工並開始交付天保凌雲城導致我們房地產開發業務的收益減少。我們的總收益由2016年的人民幣800.2百萬元增加至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%。我們的總收益由2017年的人民幣1,202.3百萬元增加33.2%至2018年的人民幣1,601.7百萬元。該增長乃由於主要由我們建築承包業務所貢獻的我們兩個業務分部的收益均錄得增長，原因為我們於2018年承接了更多且規模更大的建築項目。我們的總收益由2016年的人民幣800.2百萬元增加50.2%至2017年的人民幣1,202.3百萬元，主要由於我們於2017年完工並交付了更多房地產項目且承接了更多且規模更大的建築項目使我們兩個業務分部的收益均錄得增長。

我們的毛利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣136.1百萬元減少至2019年同期的人民幣123.7百萬元。我們的毛利率由截至2018年4月30日止四個月的20.6%增至2019年同期的22.7%，乃主要由於相對於2018年同期已交付建築面積的已確認平均售價而言，天保凌雲城的已確認平均售價較高導致我們房地產開發業務的毛利率於截至2019年4月止四個月增加。我們的毛利由2017年的人民幣193.6百萬元小幅減少1.9%至2018年的人民幣189.9百萬元。我們的毛利率由2017年的16.1%減少至2018年的11.9%，乃主要由於相對於2017年已交付建築面積的已確認平均售價而言，於2018年的已交付建築面積的已確認平均售價較低導致我們房地產開發業務毛利率減少。我們的毛利由2016年的人民幣62.8百萬元增加208.3%至2017年的人民幣193.6百萬元，乃主要歸因於我們房地產開發業務及建築承包業務的毛利均錄得增加。我們的毛利率由2016年的7.9%增至2017年的16.1%，乃主要歸因於(i)已交付建築面積增加，其具有較2016年已交付建築面積的已確認平均售價為高的已確認平均售價；及(ii)我們於2017年承接更多具有較高毛利率的建築項目。

有關詳情，請見「財務資料—各期間經營業績比較」。

下表載列於所示期間按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									截至4月30日止四個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	收益 人民幣 千元	毛利 人民幣 千元	毛利率 (%)	收益 人民幣 千元	毛利 人民幣 千元	毛利率 (%)	收益 人民幣 千元	毛利 人民幣 千元	毛利率 (%)	收益 人民幣 千元 (未經 審核)	毛利 人民幣 千元	毛利率 (%)	收益 人民幣 千元	毛利 人民幣 千元	毛利率 (%)
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	389,046	121,716	31.3	274,487	109,228	39.8
建築承包業務	722,734	29,482	4.1	928,175	54,304	5.9	1,201,480	68,722	5.7	271,488	14,347	5.3	269,939	14,476	5.4
總計/整體	<u>800,192</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>	<u>660,534</u>	<u>136,063</u>	<u>20.6</u>	<u>544,426</u>	<u>123,704</u>	<u>22.7</u>

概 要

儘管我們於2016年、2017年及2018年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期間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明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	已交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (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	3,194	5,156	—	—
田合鵬華	671	6,358	29,834	7,340	91	5,429	91	5,429	—	—
天保凌雲城	—	—	—	—	—	—	—	—	36,441	7,423
張家口										
天保新城一期	7,500	3,406	4,718	4,604	1,136	4,521	704	4,794	—	—
天保新城二期	—	—	—	—	108,706	3,399	107,044	3,432	—	—
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>	<u>111,033</u>	<u>3,492</u>	<u>36,441</u>	<u>7,423</u>

土地儲備

下表載列我們截至2019年8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 總建築面積 (平方米)	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)	持作物業 投資的可出租 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	24,299.4	44,336.1	153,838.8	—	222,474.3	11.2
張家口	17,371.7	—	807,668.4	941,774.5	1,766,814.6	88.8
總計	<u>41,671.1</u>	<u>44,336.1</u>	<u>961,507.2</u>	<u>941,774.5</u>	<u>1,989,288.9</u>	<u>100.0</u>

有關截至2019年8月31日，我們房地產開發項目(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」。

概 要

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同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。

下表載列於所示期間我們的建築項目未完成合同金額變動：

	截至12月31日止年度			截至 4月30日 止四個月	截至 6月30日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019年
	(人民幣百萬元)				
未完成合同的期初金額	497.8	1,085.2	1,031.1	1,712.1	1,712.1
新項目的合同金額 ⁽¹⁾	1,384.5	947.1	1,969.8	429.0	554.3
已確認收益的合同金額 ⁽²⁾	(797.1)	(1,001.2)	(1,288.8)	(294.0)	(354.4)
未完成合同的期末金額 ⁽³⁾	1,085.2	1,031.1	1,712.1	1,847.1	1,912.0

附註：

- (1) 新合同的合同金額指我們於有關所示年度或期間獲得的新建築承包合同的合同總金額。
- (2) 已確認收益的合同金額指於有關所示年度或期間用增值稅表示的已確認的收益。
- (3) 未完成合同的期末金額指截至有關所示年度或期間末建築項目全面竣工前其餘下工程的合同總金額。

下表載列於所示期間按建築承包業務之合同金額劃分的建築合同數量明細：

合同金額範圍	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月					
	2016年			2017年			2018年			2019年		
	合同數量	合同總額 (人民幣 百萬元)	佔總額 百分比 (%)	合同數量	合同總額 (人民幣 百萬元)	佔總額 百分比 (%)	合同數量	合同總額 (人民幣 百萬元)	佔總額 百分比 (%)	合同數量	合同總額 (人民幣 百萬元)	佔總額 百分比 (%)
人民幣50百萬元內	115	24.4	1.8	78	16.1	1.7	38	8.5	0.4	44	204.2	47.6
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)	26	20.1	1.4	15	10.7	1.1	23	17.0	0.9	—	—	—
人民幣100百萬元至 人民幣300百萬元	34	58.4	4.2	40	71.4	7.6	38	66.9	3.4	1	224.8	52.4
超過人民幣300百萬元	42	1,281.6	92.6	43	848.9	89.6	39	1,877.4	95.3	—	—	—
總計	217	1,384.5	100.0	176	947.1	100.0	138	1,969.8	100.0	45	429.0	100.0

概 要

截至2019年4月30日，我們預計截至2019年12月31日止年度及之後就我們正在進行的建築合同確認的收益金額將分別為人民幣658.7百萬元及人民幣1,039.0百萬元。截至2019年12月31日止年度及其後將確認的收益金額為我們根據本集團已簽訂相關建築合同的項目作出的估計，及可能不會被視為及／或並非與本集團未來表現有關的預測。此外，此處披露的未完成合同金額收益僅反映截至2019年4月30日的狀況，鑒於未完成合同金額收益(a)並非為歷史事實；(b)根據本集團截至2019年4月30日已簽訂建築合同的項目釐定；(c)經計及各種基礎及假設(其中包括董事根據相關項目負責人發佈的建築項目計劃對項目進度的估計)後得出，該等基礎及假設本就容易受到任何不可預見的重大變化或未來發展的影響；及(d)受限於本文件「風險因素」所載任何風險是否實現，故對未完成合同金額收益及任何歷史財務業績(無論是否載於本文件或本文件附錄一所載的會計師報告中)進行比較時，應採取最高的審慎態度。

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，以及建築承包業務的客戶主要包括房地產開發商及政府實體。於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們的五大客戶所貢獻收益分別為人民幣238.4百萬元、人民幣316.8百萬元、人民幣530.1百萬元及人民幣139.8百萬元，分別佔我們同期總收益的29.8%、26.4%、33.1%及25.8%。我們的主要供應商為原材料及勞動力供應商。於同期，自我們五大供應商的採購額分別為人民幣159.6百萬元、人民幣280.2百萬元、人民幣297.5百萬元及人民幣101.9百萬元，分別佔我們同期採購總額的20.9%、23.7%、19.1%及24.5%。

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：

- 我們擁有良好的區位優勢，從而可受益於協同發展京津冀地區及發展雄安新區的國家戰略以及2022年北京冬奧會帶來的機遇；
- 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；
- 立足首都經濟圈，我們通過收購該地區主要城市的優質土地儲備，於土地收購方面獲得豐富的經驗；
- 憑藉於一般樓宇建築的最高資質、廣泛的資質、嚴格的質量控制措施及積極的技術創新，我們已持續獲授高質量項目；及
- 我們優化的人才結構、經驗豐富及穩健的管理團隊以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：

- 把握京津冀地區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；
- 於京津冀地區及四川省增加我們的土地儲備並擴展我們的業務，我們相信該等地區擁有盈利的機會，並專注於以文化旅遊、醫療及商業綜合體為特色的房地產開發；

概 要

- 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

下表呈列截至該等日期以及所示期間我們的綜合財務資料概要。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綜合財務資料(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。

綜合損益表概要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
收益	800,192	1,202,278	1,601,739	660,534	544,426
銷售成本	(737,351)	(1,008,691)	(1,411,815)	(524,471)	(420,722)
毛利	62,841	193,587	189,924	136,063	123,704
投資物業的公平值收益	28,743	2,600	19,400	7,000	3,700
持續經營業務所得					
除稅前溢利	66,281	130,880	181,670	123,321	93,705
持續經營業務所得					
年/期內溢利	37,967	60,231	109,634	75,323	53,459
已終止經營業務所得					
年/期內虧損 ⁽¹⁾	(787)	(893)	(1,427)	(775)	(62)
年/期內溢利	<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>108,207</u>	<u>74,548</u>	<u>53,397</u>

截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們的投資物業由獨立物業估值師仲量聯行進行估值。根據該估值，於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們投資物業的公平值收益分別為人民幣28.7百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣19.4元及人民幣3.7百萬元。見「風險因素—我們投資物業的公平值可能不時波動且未來或會大幅減少，從而或會對我們的盈利能力產生重大不利影響。」

綜合財務狀況表概要

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
非流動資產	398,857	426,041	487,117	504,353
流動資產	2,663,763	4,204,706	5,871,746	4,577,132
總資產	3,062,620	4,630,747	6,358,863	5,081,485
流動負債	2,058,337	3,430,262	4,214,284	4,570,890
流動資產淨值	605,426	774,444	1,657,462	6,242
非流動負債	99,313	236,177	465,658	117,685
總權益	904,970	964,308	1,678,921	392,910

(1) 作為籌備[編纂]的重組的一部分，於2018年，我們決定出售我們於從事非核心業務(包括設計及物業管理服務)的附屬公司的權益，以與我們的主營業務加以區分。

概 要

我們的資產淨值由截至2018年12月31日的約人民幣1,679百萬元大幅減少至截至2019年4月30日的約人民幣392.9百萬元，主要由於就結算本公司收購天保企業管理(作為重組之一部分)而應付的代價動用視作分派約人民幣1,338.5百萬元。

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
營運資金變動前經營					
現金流量	38,655	158,609	145,732	123,550	107,173
經營活動所得／(所用)					
現金淨額	165,020	(194,751)	(665,669)	(363,135)	(86,164)
投資活動(所用)／所得					
現金淨額	(155,232)	95,342	(675,355)	(367,572)	1,497,525
融資活動(所用)／所得					
現金淨額	(8,391)	125,934	1,373,338	724,631	(1,433,023)
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額	1,397	26,525	32,314	(6,076)	(21,662)
年初現金及現金等價物	41,041	42,438	68,963	68,963	101,277
年末現金及現金等價物	42,438	68,963	101,277	62,887	79,615

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。於截至2019年4月30日止四個月，我們的經營現金流出淨額為人民幣86.2百萬元，主要由於合同資產及已竣工持作出售物業增加。我們擬通過增強有關物業預售及銷售以及建築承包業務的客戶收款改善我們的現金流量。我們亦將緊密監控房地產開發業務及建築承包業務的現金流量，以及彼等對我們的流動資金狀況的影響。我們計劃透過預售及銷售物業[編纂]、新銀行借款或再融資及其他借款及[編纂][編纂]滿足營運資金需求(包括償還銀行貸款義務)。有關進一步詳情，見本文件「財務資料—流動資金及資本資源—營運資金」。

主要財務比率

	截至12月31日或截至12月31日止年度			截至 4月30日 或截至 4月30日 止四個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
流動比率(倍) ⁽¹⁾	1.29	1.23	1.39	1.00
資產負債比率(%) ⁽²⁾	9.9	22.8	54.4	207.2
淨資產負債比率(%) ⁽³⁾	0.6	1.8	41.4	149.5
股本回報率(%) ⁽⁴⁾	4.2	6.3	8.2	不適用
總資產回報率(%) ⁽⁵⁾	1.3	1.5	2.0	不適用
毛利率(%) ⁽⁶⁾	7.9	16.1	11.9	22.7
純利率(%) ⁽⁷⁾	4.6	4.9	6.8	9.8

概 要

- (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) 資產負債比率乃按照計息銀行借款總額除以截至各期間末的總權益再乘以100%計算。
- (3) 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及已質押存款除以截至相應期末的總權益再乘以100%計算。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 毛利率乃按毛利除以相應期間的持續經營所得收益計算。
- (7) 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。

我們的淨資產負債比率從截至2016年12月31日的0.6%增至截至2017年12月31日的1.8%，隨後進一步增至截至2018年12月31日的41.4%，乃主要因為我們的計息銀行借款於同期增加。我們的淨資產負債比率從截至2018年12月31日的41.4%進一步增至截至2019年4月30日的149.5%，乃主要由於就結算本公司收購天保企業管理(作為重組之一部分)而應付的代價動用視作分派約人民幣1,338.5百萬元導致我們的股權總額由截至2018年12月31日的人民幣1,678.9百萬元大幅減少至截至2019年4月30日的人民幣392.9百萬元。

於「歷史、重組及公司架構—重組」所載為籌備[編纂]之重組前，現時組成本集團的附屬公司由我們的控股股東李先生持有，且附屬公司中的實繳資本呈列為本集團合併財務報表儲備中的合併儲備。於重組後，本集團通過其附屬公司涿州天保實業及誠基嘉和投資從李先生收購天保企業管理100%的股權，現金代價為人民幣1,338.5百萬元。該代價被視為本公司向其控股股東的視作分派。

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，尤其容易受我們經營所在地區的房地產開發行業及中國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，倘未能有效競爭可能導致我們喪失市場份額。

概 要

- 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，代價乃經參考獨立估值師編製的估值及經各方評估的我們的業務的增長潛力及經公平磋商後釐定。吳女士現時為一家中國集成電路設計公司的首席投資官，彼於該公司主要負責項目投資及金融產品設計。吳女士在香港資本市場中擁有經驗。吳女士為獨立第三方。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]」。

近期發展

經審慎周詳考慮，我們的董事確認，直至本文件日期，我們的財務及貿易狀況或前景自2019年4月30日起概無重大不利變動，且自2019年4月30日起概無發生將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及基準概要：

估值方法及基準	物業類別
<ul style="list-style-type: none">• 比較法：此方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。此方法乃以廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預先假定可根據市場上的相關交易證據對類似物業作出推斷，惟會考慮可變因素。	<ul style="list-style-type: none">• 已竣工持作出售物業• 持作未來開發物業• 持作自用物業

概 要

估值方法及基準	物業類別
<ul style="list-style-type: none">• 收入法：此方法考慮來自現有租約及／或可從現有市場獲得的物業租金收入淨額，並適當考慮租約的可逆性收入潛力，其隨後被資本化以按適當的資本化率釐定市場價值。於適當情況下，亦將參考相關市場中可用的可比較銷售交易。	<ul style="list-style-type: none">• 持作投資物業• 持作自用物業
<ul style="list-style-type: none">• 成本法：此方法假設相關物業將根據向我們提供的最新開發建議進行開發及完成。此方法使用相關市場上可資比較的銷售證據，並已計及截至估值日期的建設階段相關的累計建設成本及專業費用，以及完成開發項目預期產生的餘下成本及費用。仲量聯行依賴本集團按照物業截至估值日期的不同建設階段所提供的累計建設成本及專業費用資料，且仲量聯行並無發現該等數據與其他類似開發項目的數據有任何重大不一致。	<ul style="list-style-type: none">• 持作開發物業
<ul style="list-style-type: none">• 折舊後重置成本法：鑒於建築物及構築物性質及彼等所處之特定位置，不大可能有可資比較之相關市場成交個案，因此有關物業權益乃以成本法並參照其折舊後重置成本進行估值，該折舊後重置成本乃按土地現有用途對市場價值作出估計，加上為改善物業進行重置的現行成本，再對實際損耗及相關形式的陳舊及優化作出扣減計算。	<ul style="list-style-type: none">• 持作自用物業

見本文件附錄三「物業估值報告」。

概 要

[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]完成後發行之假設。

	於[編纂] [編纂]% 後基於 每股 [編纂][編纂] [編纂]港元	基於每股 [編纂][編纂] [編纂]港元	基於每股 [編纂][編纂] [編纂]港元
[編纂]完成後[編纂]市值	<u>[編纂]港元</u>	<u>[編纂]港元</u>	<u>[編纂]港元</u>
本公司股東應佔每股[編纂] 經調整綜合有形資產淨值 ⁽¹⁾	<u>[編纂]港元</u>	<u>[編纂]港元</u>	<u>[編纂]港元</u>

(1) 本公司股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經「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)預期將用作通過在京津冀地區城市中尋求並收購地塊增加我們的土地儲備，以進一步擴展我們的房地產開發業務至文化旅遊地產及醫療地產。有關詳情，請見「業務—業務戰略—於京津冀地區及四川省增加我們的土地儲備並擴展我們的業務，我們相信該等地區擁有盈利的機會，並專注於以文化旅遊、醫療及商業綜合體為特色的房地產開發」；
- 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房地產項目建設提供資金，包括天保湖山大院及中都莊園。有關詳情，請見「業務—房地產開發業務—我們的項目組合—房地產開發項目組合」；
- 約[編纂]，或[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)預期將用作為我們截至最後實際可行日期於未完成合同金額中的建築項目提供資金，其主要包括河北省的樓宇建築項目及基礎設施建築項目；及
- 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」。

概 要

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。於釐定任何股息派付時，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。

與本集團前任僱員相關的事件

於2010年至2013年前後，天保建設集團的一名前任僱員濫用職權並就一項建築承包項目作出不當行為，包括但不限於將項目所有者支付的建築費轉至其個人銀行賬戶及／或其配偶或由其控制的公司的銀行賬戶中，以及在未經正式授權的情況下將若干建築工程分包予分包商。就董事所深知，項目擁有人就該建築承包項目向該前任僱員支付人民幣349.0百萬元。根據2010年建築承包項目的估計預算，倘無有關該前任僱員行為不當的事件，則天保建設集團估計其將自承接該建築承包項目確認溢利人民幣10.5百萬元。天保建設集團亦確認，其就承接該建築承包項目的最後階段錄得淨虧損人民幣46.3百萬元。為補救該虧損，天保建設集團對該前任僱員提起索賠，並隨後於2019年1月對項目所有人提起索賠，要求支付人民幣80.0百萬元連同該建築承包項目所產生的相關開支。董事確認，於2016年前錄得的淨虧損人民幣46.3百萬及該名前任僱員的不當行為並未對我們於往績記錄期的經營業績及財務狀況造成不利的財務影響。有關詳情，見「業務—法律訴訟及合規—與前任僱員有關之事件」。

不合規事件

於往績記錄期，我們經歷若干不合規事件，如在未獲得建築工程許可證時開展建築工程、在無預售許可證時開展預售及未能提供足夠的社會保障及住房公積金。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、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年及截至2019年4月30日止四個月，約人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元已於綜合損益表中扣除，而剩餘結餘約人民幣[編纂]元將於2019年的綜合損益表中扣除。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。