

## 歷史、重組及公司架構

### 歷史及發展

#### 我們的歷史及創辦人

我們的歷史可追溯至1998年3月李先生(我們的控股股東及創辦人)與其配偶周女士共同成立天保建設集團(前稱涿州市天馬建築工程有限公司)，初始註冊資本為人民幣5,100,000元，該註冊資本由李先生及周女士的私人財務資源撥付。天保建設集團主要從事物業建築承包。

於2001年，我們將業務進一步擴展至房地產開發，且於2001年5月10日成立了天保房地產開發，初始註冊資本為人民幣2,000,000元，該註冊資本於2001年4月30日以實物形式悉數繳足。於成立後，天保房地產開發分別由天保建設集團、周女士、我們的兩名僱員及一名前任僱員持有30%、67%、1%、1%及1%的權益。

有關天保建設集團及天保房地產開發的進一步詳情，見「一公司發展」。

李先生擁有逾33年的房地產開發及建築承包行業經驗。有關進一步詳情，見「董事及高級管理層」一節。

#### 主要業務里程碑

下表載列本集團的主要業務里程碑：

年份	里程碑
1998年	• 我們於1998年3月成立涿州市天馬建築工程有限公司(現稱為天保建設集團)並開展我們的物業建築承包業務。
2001年	• 於2001年5月，我們成立天保房地產開發並開展我們的房地產開發業務。
2005年	• 於2005年11月，我們獲得建築工程施工總承包及古建築工程專業承包壹級資格證書。
2009年	• 於2009年7月，我們獲得建築裝修裝飾工程專業承包壹級資格證書。 • 於2009年12月，我們獲得鋼結構工程專業承包壹級資格證書。
2010年	• 於2010年5月，我們獲得房地產開發壹級資格證書。

## 歷史、重組及公司架構

年份	里程碑
2016年	<ul style="list-style-type: none"><li>於2016年12月，我們的張北攬勝樓及四面牌坊項目榮獲國家優質工程獎。</li><li>於2016年12月，李先生獲國家優質工程獎突出貢獻者稱號。</li></ul>
2017年	<ul style="list-style-type: none"><li>於2017年11月，我們的保鑫國際大廈項目獲魯班獎。</li><li>於2017年11月，我們獲得建築工程施工總承包特級資質及工程設計建築行業(建築工程、人防工程)甲級證書。</li><li>於2017年12月，我們的張北縣南山寺項目獲得國家優質工程獎。</li></ul>
2018年	<ul style="list-style-type: none"><li>於2018年12月，我們獲涿州市政府質量獎。</li><li>我們獲河北省房地產行業品牌企業稱號。</li><li>我們成為中國房地產協會理事單位。</li></ul>

## 歷史、重組及公司架構

### 公司發展

截至最後實際可行日期，本集團已成立及／或收購七家擁有業務經營的中國附屬公司。下表載列截至最後實際可行日期七家中國附屬公司的公司資料：

編號	中國附屬公司名稱	成立日期	主要業務活動	本公司擁有的實際股權
1.	天保建設集團	1998年3月18日	物業建築承包	100%
2.	天保房地產開發	2001年5月10日	房地產開發	100%
3.	涿州市明陽房地產 <sup>(附註1)</sup>	2006年7月4日	房地產開發	100%
4.	張北天保恒旗房地產 <sup>(附註2)</sup>	2013年10月8日	房地產開發	100%
5.	懷來天保房地產開發	2016年8月23日	房地產開發	100%
6.	蔚縣天保房地產開發	2017年6月30日	房地產開發	100%
7.	成都天保房地產開發	2018年4月10日	房地產開發	100%

附註：

- (1) 於2016年6月，我們自兩名獨立第三方收購涿州市明陽房地產之全部股權，總代價為人民幣5,000,000元。代價乃經參考涿州市明陽房地產當時的繳足註冊資本釐定，並於2016年12月結算。
- (2) 天保房地產開發(作為張北天保投資管理有限公司(「張北天保」)之受託人並代表張北天保)持有張北天保恒旗房地產之全部股權，該公司由李先生之子兼我們的執行董事李亞睿鑫先生擁有80%的權益及由獨立第三方擁有20%的權益(「第一層信託安排」)。李亞睿鑫先生(作為李先生之受託人並代表李先生)持有張北天保80%的股權(「第二層信託安排」)。鑒於天保房地產開發於市場的經驗及聲譽，張北天保彼時要求天保房地產開發訂立第一層信託安排。張北天保的代名股東李亞睿鑫先生為李先生之子。李先生要求李亞睿鑫先生訂立第二層信託安排，向其家族成員提供更多機會直接參與管理張北天保。第一層信託安排於2019年2月1日解除並終止。於第一層信託安排終止並解除後，張北天保恒旗房地產的股份由天保房地產開發直接持有。

於往績記錄期，我們主要透過天保建設集團、天保房地產開發及其附屬公司開展我們的業務，彼等主要從事(i)物業建築承包，及(ii)房地產開發。

## 歷史、重組及公司架構

### 天保建設集團

天保建設集團(前稱為涿州市天馬建築工程有限公司)，於1998年3月18日成立，初始註冊資本為人民幣5,100,000元，其中人民幣100,000元由周女士以現金出資，人民幣2,400,000元由李先生以現金出資及人民幣2,600,000元由李先生以實物出資。初始註冊資本已於1998年4月15日全額支付。於其成立後，天保建設集團由李先生持有約98.04%的權益及由周女士持有約1.96%的權益。

經過1998年8月至2004年6月的一系列增資後，天保建設集團由李先生持有99%的權益及由周女士持有1%的權益。已增加的註冊資本已由當時股東全額支付。

於2007年11月12日，天保建設集團註冊資本由人民幣60,000,000元增加人民幣40,000,000元至人民幣100,000,000元，其中李先生出資人民幣20,600,000元、我們的執行董事李亞睿鑫先生出資人民幣10,000,000元及周女士出資人民幣9,400,000元。已增加的註冊資本於2007年11月20日由其當時股東全額支付。於增資完成後，天保建設集團分別由李先生、李亞睿鑫先生及周女士持有80%、10%及10%的權益。

於2010年1月25日，周女士將其於天保建設集團的全部股權轉讓予李先生，代價為人民幣10,000,000元，乃經參考其當時的註冊資本後釐定，並於2010年12月結算。於同日，李亞睿鑫先生將其於天保建設集團的5%股權分別轉讓予李亞睿美女士及我們的執行董事王新玲女士，總代價為人民幣10,000,000元，乃經參考天保建設集團當時的註冊資本後釐定，並於2010年12月結算。李亞睿美女士為李先生之女及王新玲女士為李先生的外甥女。李亞睿美女士及王新玲女士作為李先生的代名股東為及代其持有於天保建設集團的股權，及上述股權轉讓總代價人民幣20,000,000元由李先生作為實益擁有人支付。李先生設立該等信託安排向其家族成員提供更多機會直接參與天保建設集團的管理並將鼓勵或已鼓勵其家族成員協助其進行天保建設集團的日常運營。李先生認為，鑒於王新玲女士於中國建築業的經驗及資歷，王新玲女士作為天保建設集團的代名股東能為天保建設集團探索更多商機。於股權轉讓完成後，天保建設集團由李先生、李亞睿美女士及王新玲女士持有90%、5%及5%的權益。

經過2012年7月至2018年5月的一系列增資後，天保建設集團由李先生、李亞睿美女士及王新玲女士持有約97.78%、1.11%及1.11%的權益。已增加的註冊資本已由李先生(天保建設集團的實益擁有人)全額支付。

## 歷史、重組及公司架構

為籌備[編纂]，我們進行了重組。有關詳情，見「一 重組」。於重組完成後，天保建設集團成為我們的附屬公司之一。

### 天保房地產開發

天保房地產開發成立於2001年5月10日，初始註冊資本為人民幣2,000,000元，於2001年4月30日以實物形式悉數繳足。於天保房地產開發成立後，天保房地產開發由天保建設集團、周女士、我們的兩名僱員及一名前任僱員分別持有30%、67%、1%、1%及1%的權益。周女士作為代名股東為及代表李先生持有天保房地產開發的股權。周女士注資的人民幣1,340,000元實際由李先生作為實益擁有人出資。該等信託安排乃為鼓勵周女士協助其進行天保房地產開發的日常運營。

經過2003年2月至2005年9月的一系列增資後，天保房地產開發的註冊資本增至人民幣25,000,000元。天保房地產開發當時分別由天保建設集團、周女士、我們的兩名僱員及一名前任僱員持有60.0%、11.2%、9.6%、9.6%及9.6%的權益。已增加的註冊資本已悉數繳足。

於2007年11月2日，天保房地產開發的註冊資本由人民幣25,000,000元增加至人民幣60,000,000元，其中李先生、李亞睿鑫先生、天保建設集團及周女士分別出資人民幣1,800,000元、人民幣1,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣2,200,000元。李亞睿鑫先生及周女士作為代名股東為及代表李先生持有天保房地產開發的股權。周女士及李亞睿鑫先生注資的人民幣3,200,000元實際由李先生作為實際擁有人出資。換言之，李先生合共出資人民幣5,000,000元。該等信託安排乃為其家族成員提供更多機會直接參與天保房地產開發的管理並鼓勵其家族成員協助其進行天保房地產開發的日常運營。鑒於李亞睿鑫先生於中國建築業的經驗及資歷，李亞睿鑫先生作為天保房地產開發的代名股東能為天保房地產開發探索更多商機。已增加的註冊資本於2007年11月6日悉數繳足。增資完成後，天保房地產開發由天保建設集團、周女士、我們的兩名僱員及一名前任僱員、李先生及李亞睿鑫先生分別持有75.00%、8.33%、4.00%、4.00%、4.00%、3.00%及1.67%的權益。

## 歷史、重組及公司架構

於2009年1月7日，兩名僱員及一名前任僱員將彼等於天保房地產開發的全部股權轉讓予李亞睿鑫先生、李先生及周女士，總代價為人民幣7,200,000元，乃經參考其當時的註冊資本後釐定，並於2009年1月結算。李亞睿鑫先生及周女士作為代名股東為及代表李先生持有天保房地產開發的股權，而李先生作為實益擁有人已支付總代價人民幣7,200,000元。於股權轉讓完成後，天保房地產開發分別由天保建設集團、周女士、李先生及李亞睿鑫先生持有75.00%、12.33%、7.00%及5.67%的權益。

於2009年10月15日，天保建設集團及李先生將彼等於天保房地產開發的全部股權轉讓予周女士及李亞睿鑫先生，總代價為人民幣49,200,000元，乃經參考其當時的註冊資本後釐定，並於2009年10月結算。李亞睿鑫先生及周女士作為代名股東為及代表李先生持有天保房地產開發的股權。代價人民幣49,200,000元悉數由李先生支付。於股權轉讓完成後，天保房地產開發由周女士持有87.33%的權益及由李亞睿鑫先生持有12.67%的權益。

經過2009年11月至2014年11月的一系列增資後，天保房地產開發的註冊資本由周女士持有60%的權益及由李亞睿鑫先生持有40%的權益。已增加的註冊資本由實益擁有人李先生悉數繳足。

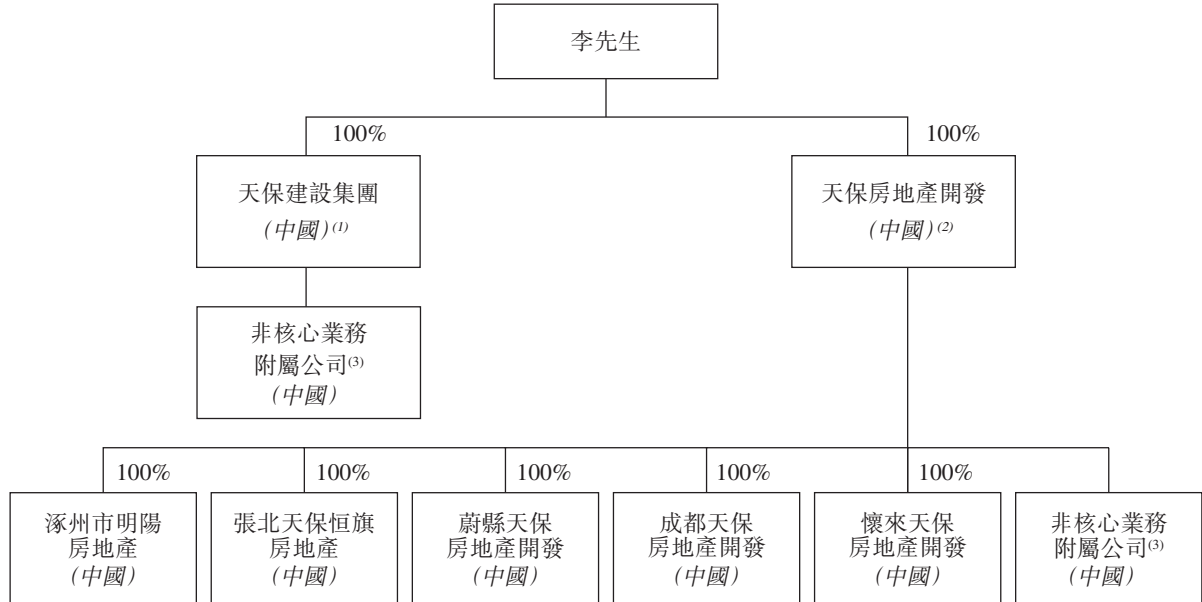
為籌備[編纂]，我們進行了重組。有關詳情，見「一 重組」。於重組完成後，天保房地產開發成為我們的附屬公司之一。

### 重組

作為我們為籌備[編纂]所作重組的一部分，我們已進行重組（「重組」），大致可分為兩部分：(1)境內重組（「境內重組」），包括就我們的中國境內附屬公司進行的步驟，及(2)境外重組（「境外重組」），包括就本公司及我們的中國境外附屬公司進行的步驟。

## 歷史、重組及公司架構

下圖載列本集團緊接重組前的股權架構。



附註：

(1) 王新玲女士作為代名股東為及代表李先生持有天保建設集團1.11%的股權。王新玲女士為李先生之外甥女。

李亞睿美女士作為代名股東為及代表李先生持有天保建設集團1.11%的股權。李亞睿美女士為李先生之女。

(2) 周女士作為代名股東為及代表李先生持有天保房地產開發60%的股權。周女士為李先生之配偶。

李亞睿鑫先生作為代名股東為及代表李先生持有天保房地產開發40%的股權。李亞睿鑫先生為李先生之子。

(3) 非核心業務附屬公司包括載於「—主要歷史出售」的附屬公司。

### 境內重組

#### 出售非核心業務附屬公司

為精簡業務以籌備[編纂]，我們出售了若干非核心業務附屬公司。有關詳情，見「—主要歷史出售」。

#### 信託安排終止及解除

於2019年2月1日，張北天保、天保房地產開發、張北天保恒旗房地產、李亞睿鑫先生及李先生就終止及解除信託安排訂立協議，據此，項下各方同意終止及解除第一層信託安排，及作為終止及解除第一層信託安排的代價，天保房地產開發同意向張北天

## 歷史、重組及公司架構

保支付人民幣5,000,000元。代價乃基於張北天保恒旗房地產當時的註冊資本釐定。於第一層信託安排終止及解除完成後，張北天保恒旗房地產由天保房地產開發直接持有。

### 成立天保企業管理及涿州天保實業

我們的控股股東李先生於2018年10月30日在中國成立天保企業管理為有限公司。天保企業管理的初始註冊資本為人民幣50,000,000元，並由李先生悉數繳足。中國天保國際於2019年3月18日在中國成立涿州天保實業為有限公司。涿州天保實業的初始註冊資本為10,000,000港元。截至最後實際可行日期，註冊資本尚未繳足。

### 天保企業管理收購天保房地產開發99%的股權及天保建設集團99%的股權

於2019年3月1日，天保企業管理與李先生、王新玲女士及李亞睿美女士訂立股權轉讓協議，據此，天保企業管理同意分別以人民幣1,016,157,500元、人民幣11,654,600元及人民幣11,654,600元的代價自李先生、王新玲女士及李亞睿美女士收購於天保建設集團96.78%、1.11%及1.11%的股權。代價乃經參考天保建設集團當時的資產淨值釐定。是次收購已於2019年3月13日完成。

於2019年3月1日，天保企業管理與周女士及李亞睿鑫先生訂立股權轉讓協議，據此，天保企業管理同意分別以人民幣177,834,500元及人民幣120,565,800元的代價自周女士及李亞睿鑫先生收購於天保房地產開發59%及40%的股權。代價乃經參考天保房地產開發當時的資產淨值釐定。是次收購已於2019年3月13日完成。

於收購完成後，天保建設集團由天保企業管理持有99%的權益及由李先生持有1%的權益，及天保房地產開發分別由天保企業管理持有99%的權益及由周女士持有1%的權益。

### 天保企業管理註冊資本增加

於2019年3月18日，天保企業管理的註冊資本由李先生以現金由人民幣50,000,000元增加至人民幣1,352,000,000元。截至2019年3月29日，李先生已悉數繳足增加的註冊資本。增資已於2019年3月29日完成。



## 歷史、重組及公司架構

### **[編纂]收購天保企業管理1%的股權**

於2019年3月20日，李先生與吳夢夏女士（「吳女士」）（為[編纂]）訂立[編纂]協議，據此，吳女士同意以人民幣13,520,000元的代價自李先生收購天保企業管理1%的股權，該代價乃經參考獨立估值師編製的天保企業管理的估值及經各方評估我們業務的增長潛力及經公平磋商後釐定。根據獨立估值師編製的報告，天保企業管理當時的估值為人民幣1,352,000,000元。是次收購已於2019年3月26日完成。於收購完成後，天保企業管理分別由李先生持有99%的權益及由吳女士持有1%的權益。有關[編纂]的詳情，見「—[編纂]」。

### **天保企業管理收購天保房地產開發1%的股權及天保建設集團1%的股權**

於2019年3月22日，天保企業管理與李先生訂立股權轉讓協議，據此，天保企業管理同意以人民幣10,499,700.60元的代價自李先生收購天保建設集團1%的股權，該代價乃經參考天保建設集團的估值釐定。是次收購已於2019年3月26日完成。

於2019年3月22日，天保企業管理與周女士訂立股權轉讓協議，據此，天保企業管理同意以人民幣3,014,144.81元的代價自周女士收購天保房地產開發1%的股權，該代價乃經參考天保房地產開發的估值釐定。是次收購已於2019年3月26日完成。

於收購完成後，天保企業管理持有天保建設集團及天保房地產開發的全部股權，而王新玲女士、李亞睿美女士、周女士及李亞睿鑫先生不再為天保建設集團及天保房地產開發的代名股東。

### **涿州天保實業及誠基嘉和投資收購天保企業管理**

於2019年4月7日，涿州天保實業與李先生訂立股權轉讓協議，據此，涿州天保實業同意以人民幣1,338,480,000元的代價自李先生收購天保企業管理99%的股權，該代價乃經參考一名獨立估值師編製的天保企業管理的估值釐定。根據獨立估值師編製的報告，天保企業管理當時的估值為人民幣1,352,000,000元。代價於2019年4月悉數結算。

於2019年4月7日，誠基嘉和投資與吳女士訂立股權轉讓協議，據此，誠基嘉和投資同意以1.00港元的代價自吳女士收購天保企業管理1%的股權。當時，誠基嘉和投資由吳女士全資擁有。

## 歷史、重組及公司架構

是次收購已於2019年4月16日完成。於收購完成後，天保企業管理由涿州天保實業持有99%的權益及由誠基嘉和投資持有1%的權益。

我們的中國法律顧問確認，上述有關我們的中國附屬公司及境內重組之全部股權轉讓及註冊資本變動均已根據中國的適用法律及法規進行，及已合法完成並於中國當地登記機關妥為登記。

### 境外重組

#### 李先生註冊成立投資控股公司

於2018年11月15日，吉祥國際實業為於英屬處女群島按每股面值1.00美元註冊成立的股份有限公司。於同日，李先生獲配發及發行吉祥國際實業一股悉數繳足普通股，代價為1.00美元。因此，李先生於吉祥國際實業唯一已發行股份中擁有權益。

#### 本公司註冊成立

於2018年11月16日，本公司於開曼群島按每股面值0.01港元註冊成立為獲豁免有限公司。於2018年11月16日，一股股份按面值配發及發行予初始認購人，並隨後於同日轉讓予李先生。於2018年11月16日，99股按面值入賬列為繳足的股份獲配發及發行予李先生。配發完成後，李先生於本公司全部已發行股本中擁有權益。

### 境外附屬公司註冊成立

#### 天保中國控股

於2018年11月15日，天保中國控股為於英屬處女群島按每股面值1.00美元註冊成立的股份有限公司。於同日，李先生獲配發及發行天保中國控股一股悉數繳足普通股，代價為1.00美元。因此，李先生於天保中國控股唯一已發行股份中擁有權益。

#### 中國天保國際

於2018年12月6日，中國天保國際於香港註冊成立。於同日，中國天保國際100,000股股份獲配發及發行予李先生，代價為100,000港元。因此，李先生於中國天保國際全部已發行股本中擁有權益。

#### 李先生向天保中國控股轉讓中國天保國際全部已發行股本

根據李先生與天保中國控股訂立日期為2019年1月7日的中國天保國際轉讓文據，李先生將其於中國天保國際的全部權益(即100,000股股份)轉讓予天保中國控股，代價

## 歷史、重組及公司架構

為於同日天保中國控股配發及發行一股按面值入賬列為繳足普通股予李先生。轉讓及配發完成後，中國天保國際由天保中國控股全資擁有。

### 李先生向本公司轉讓天保中國控股全部已發行股份

根據李先生與本公司訂立日期為2019年1月7日的天保中國控股轉讓文據，李先生將其於天保中國控股的全部權益(即兩股每股面值1.00美元的普通股)轉讓予本公司，代價為於同日本公司配發及發行一股按面值入賬列為繳足的股份予李先生。轉讓及配發完成後，天保中國控股由本公司全資擁有。因此，中國天保國際由本公司透過天保中國控股間接全資擁有。

### 李先生向吉祥國際實業轉讓本公司全部已發行股本

根據李先生與吉祥國際實業訂立日期為2019年1月7日的本公司轉讓文據，李先生向吉祥國際實業轉讓101股股份(即彼於本公司的全部權益)，代價為於同日吉祥國際實業配發及發行一股按面值入賬列為繳足普通股予李先生。轉讓及配發完成後，本公司由吉祥國際實業全資擁有。

### 向吉祥國際實業配發

於2019年4月28日，本公司以現金代價向吉祥國際實業配發及發行889股按面值入賬列為繳足的股份。

### 股份互換

為籌備[編纂]，[編纂]已於中國境外註冊成立若干控股公司，即金駒投資、盛興發展及誠基嘉和投資。於2019年4月2日，吳女士轉讓誠基嘉和投資的全部已發行股本予由金駒投資全資擁有的盛興發展。於該轉讓後，誠基嘉和投資由吳女士間接全資擁有。

於2019年4月29日，本公司自金駒投資(吳女士全資擁有之公司)收購盛興發展的全部已發行股份，代價為本公司向金駒投資配發及發行10股按面值入賬列作繳足的股份，相當於本公司全部已發行股本的1%。於股份互換完成後，本公司由吉祥國際實業持有99%的權益及由金駒投資持有1%的權益，而盛興發展自此由本公司全資擁有。

## 歷史、重組及公司架構

### [編纂]

#### 概覽

於2019年3月20日，李先生與吳女士(為[編纂])訂立[編纂]協議，據此，吳女士同意以人民幣13,520,000元的代價自李先生收購天保企業管理1%的股權，該代價乃經參考一名獨立估值師編製的天保企業管理的估值後釐定。根據獨立估值師編製的報告，天保企業管理當時的估值為人民幣1,352,000,000元。

吳女士現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。在加入集成電路設計公司之前，吳女士自2013年1月28日至2018年8月18日於聯交所工作。彼於聯交所的最後職位為市場發展科商品發展部副總裁。吳女士在香港資本市場中擁有經驗。吳女士為一名獨立第三方。於2016年，吳女士於一次社交活動中由其丈夫引薦予我們的當前管理層。經討論並對本集團及我們經營所屬行業有更好的了解後，及考慮到我們的業務模式及本公司可能對該地區整體發展計劃擁有的機會，吳女士開始屬意於本公司的投資潛力。

#### [編纂]之主要條款

下表載列[編纂]之詳情：

[編纂]名稱	吳女士
[編纂]協議日期	2019年3月20日
[編纂]完成時 於天保企業管理之權益	天保企業管理1.00%股權
代價	人民幣13,520,000元(相當於約14,999,088港元)
釐定代價之基準	代價乃經參考獨立估值師編製的天保企業管理的估值及經各方評估的我們的業務的增長潛力並經公平磋商後釐定。
完成日期	2019年3月26日
全額付款結清之日期	2019年3月29日
[編纂]用途	李先生收取的[編纂][編纂]人民幣13,520,000元隨後已由李先生墊付予本集團並已用於本集團的一般營運資金。

## 歷史、重組及公司架構

### 戰略優勢

董事認為(i)由於[編纂]的投資表明彼對本集團運營的信心且代表了彼對本公司業績、優勢及前景的認可，我們可從[編纂]對本公司的承諾中獲益；(ii)吳女士憑藉彼於香港資本市場確立的網絡及經驗，可協助本集團未來融資及集資(如需要)；及(iii)[編纂]為本集團額外營運資金的來源之一，且為本集團的業務運營及擴張提供即時可用資金。

緊隨重組、[編纂]及[編纂]  
後於本公司所持股份  
數目<sup>(1)</sup>(未計及根據[編纂]  
及根據購股權計劃  
可能授出的任何購股權  
獲行使而可能發行的任何股份)

[編纂]股股份

緊隨重組、[編纂]及[編纂]  
完成後於本公司之概約  
持股比例(未計及根據[編纂]  
及根據購股權計劃  
可能授出的任何購股權  
獲行使而可能發行的任何股份)

[編纂]

每股股份成本

[編纂](相當於約[編纂])

[編纂]溢價<sup>(2)</sup>

[編纂]<sup>(3)</sup>

[編纂]折讓<sup>(4)</sup>

[編纂]

[編纂]折讓<sup>(5)</sup>

[編纂]

## 歷史、重組及公司架構

### 禁售期

零

[編纂]協議的條款並無對[編纂]所持股份施加任何禁售責任，惟聯交所要求者除外(如適用)。

### 公眾持股量

鑒於(i)[編纂]後[編纂]在本公司的持股比例不足10%；(ii)[編纂]僅為本集團的被動投資者；及(iii)彼為一名獨立第三方，[編纂]持有的股份將於完成[編纂]後計入本公司的公眾持股量的一部分。

### 附註：

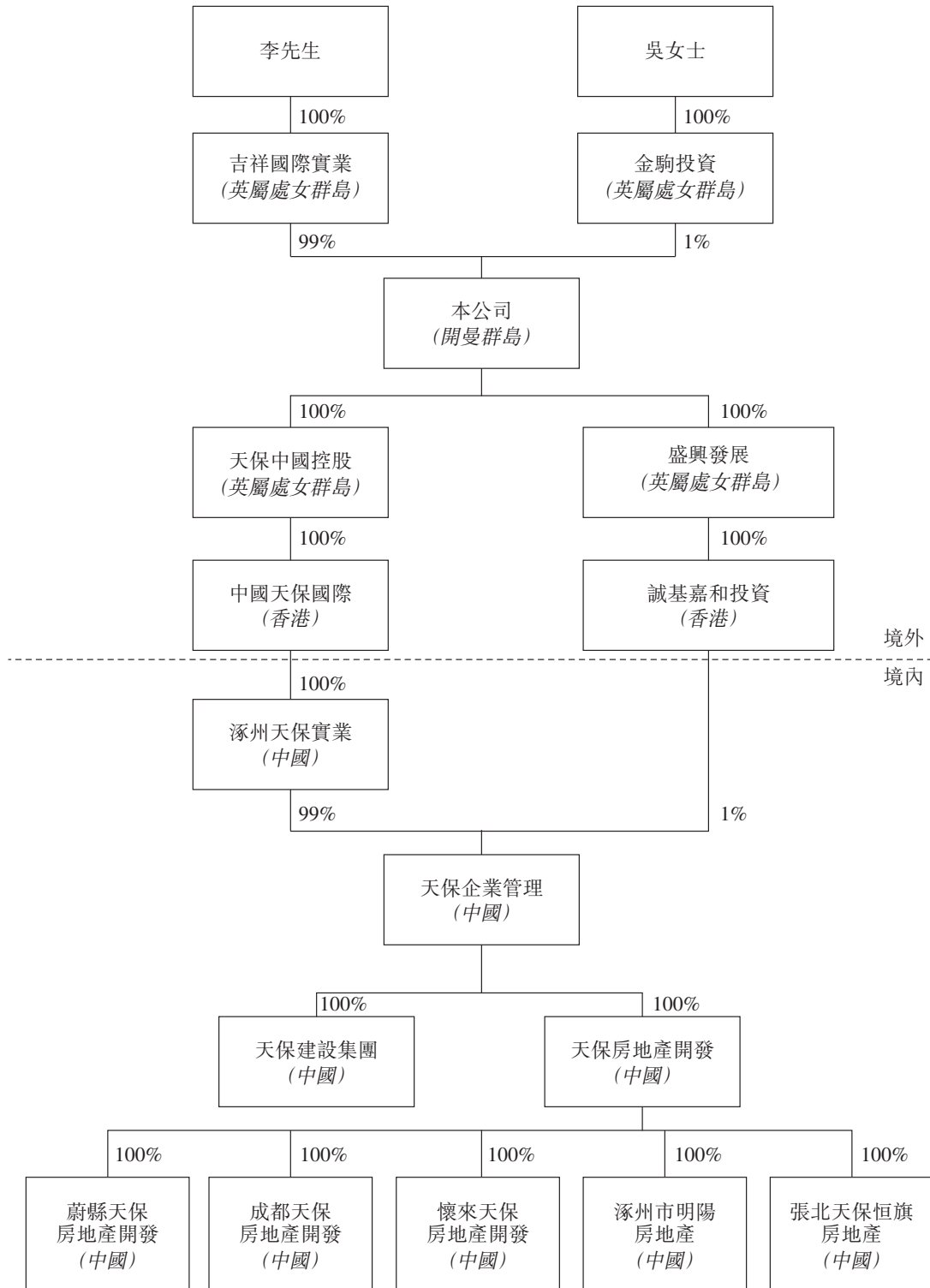
- (1) 作為重組的一部分，於2019年4月29日，吳女士於10股股份中間接擁有權益，相當於本公司於轉讓日期全部已發行股本之1%。有關詳情，見「一重組—境外重組—股份互換」。
- (2) 假設[編纂]為每股股份[編纂](即指示性[編纂]的下限)及匯率為人民幣1.00元兌1.1094港元。
- (3) 董事認為，儘管[編纂]進行的[編纂]為指示性[編纂]的溢價，由[編纂]支付的相關溢價代表彼對本集團運營的信心。
- (4) 假設[編纂]為每股股份[編纂](即指示性[編纂]範圍的中位數)及匯率為人民幣1.00元兌1.1094港元。
- (5) 假設[編纂]為每股股份[編纂](即指示性[編纂]的上限)及匯率為人民幣1.00元兌1.1094港元。

### 臨時指引及指引信遵守情況

聯席保薦人確認，[編纂]符合聯交所發出的[編纂]的臨時指引(HKEX-GL29-12)、[編纂]指引信(HKEX-GL43-12)及有關可換股工具的[編纂]指引信(HKEX-GL44-12)。

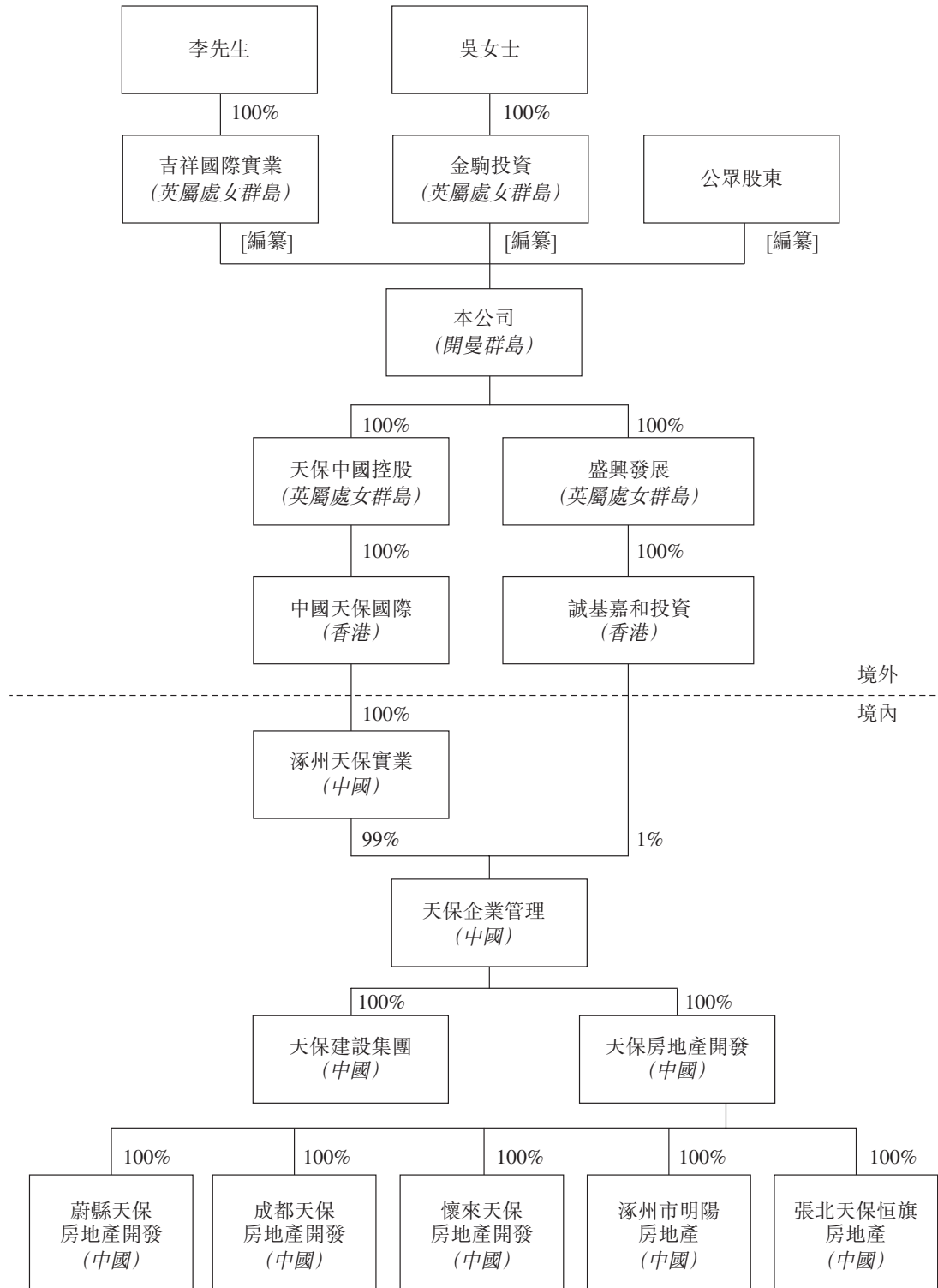
## 歷史、重組及公司架構

下圖載列本集團緊隨重組及[編纂]後但於[編纂]及[編纂]前的股權架構。



## 歷史、重組及公司架構

下圖載列本集團緊隨[編纂]及[編纂]後(並無計及根據[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使可能發行的任何股份)的股權架構。





## 歷史、重組及公司架構

### 主要歷史出售

下表概述本集團已完成的主要歷史出售：

#### (1) 向本公司關連人士保鑫實業出售於若干實體的股權：

交易日期及說明	代價金額及基準	償付代價日期	交易理由
於2018年12月21日，天保房地產開發向保鑫實業出售其於河北天保農業科技有限公司(其從事農業科技發展及諮詢)的全部股權。	零 河北天保農業科技有限公司並無開展任何業務活動。因此，代價為零。	不適用	無實際業務運營及不屬於我們的主要業務範圍。
於2019年1月2日，天保房地產開發向保鑫實業出售其於涿州天保物業服務(其從事物業管理服務)的全部股權。	人民幣1,588,372.21元 代價乃基於一份獨立估值報告釐定。	於2019年4月結算	不屬於我們的主要業務範圍。
於2019年3月27日，天保建設集團及李亞輝女士向保鑫實業出售彼等各自於涿州天保建築體系(其從事提供建築材料)的10%及20%的股權。	人民幣1,752,173.01元 代價乃基於一份獨立估值報告釐定。	於2019年4月結算	不屬於我們的主要業務範圍。
於2019年3月14日，天保房地產開發向保鑫實業出售其於張北天保新型建材有限公司(其從事建築材料銷售)的全部股權。	人民幣8,137,965.61元 代價乃基於一份獨立估值報告釐定。	於2019年4月結算	不屬於我們的主要業務範圍。
於2018年12月21日，天保房地產開發向保鑫實業出售其於河北京南智慧建築科技有限公司(其從事軟件開發)的60%股權。	零 河北京南智慧建築科技有限公司並無開展任何業務活動。因此，代價為零。	不適用	無實際業務運營及不屬於我們的主要業務範圍。

## 歷史、重組及公司架構

### (2) 向獨立第三方出售於若干實體的股權：

交易日期及說明	代價金額及基準	償付代價日期	交易理由
於2019年1月8日，天保房地產開發向一名獨立第三方出售其於涿州市清河灣房地產開發有限公司(「涿州市清河灣」)(其從事房地產開發)的51%股權。	零 天保房地產開發及我們的合夥人均無對涿州市清河灣進行任何注資。涿州市清河灣自其註冊成立以來並無開展任何業務運營。因此，代價為零。	不適用	我們計劃與我們的合夥人通過涿州市清河灣開展一個項目。然而，由於預期開發成本過高而無法達致我們的原始預算，於其開始運營前我們決定終止該項目並出售我們於涿州市清河灣的權益。
於2018年11月15日，李先生及天保建設集團向一名獨立第三方出售彼等各自於涿州市眾保建築工程有限公司(前稱天保集團涿州建築有限公司)(其從事提供建築及建設工程服務)的14%及16%股權。	人民幣1,500,000元 代價乃基於一份獨立估值報告釐定。	於2019年4月結算	不屬於我們的主要業務範圍。
於2019年2月20日，天保建設集團向一名獨立第三方出售其於河北眾鑫宏博建築工程有限公司(其從事樓宇建設)的全部股權。	人民幣50,000,000元 代價乃基於一份獨立估值報告釐定。	於2019年3月結算	河北眾鑫宏博建築工程有限公司佔有我們的資源，供利微薄。資質等級較低。
於2019年4月12日，天保建設集團及天保房地產開發向兩名獨立第三方出售彼等各自於保定市天藝設計院有限公司(「保定天藝設計」)(其從事建築工程及諮詢)的60%及40%股權。	人民幣14,426.63元 代價乃基於一份獨立估值報告釐定。	於2019年4月結算	保定市天藝設計院有限公司資質等級較低。

經董事確認，於往績記錄期及直至各出售日期，我們出售予保鑫實業或獨立第三方之實體(「出售實體」)已於所有重大方面遵守所有適用法律及法規，出售實體概無涉及任何重大法律、監管、仲裁或行政訴訟、調查或申索。我們的中國法律

## 歷史、重組及公司架構

顧問亦認為，於往績記錄期及直至各出售日期，根據於主管機關網站進行的公開搜索後的盡職問詢及本公司發出的確認函，出售實體概無涉及任何重大法律、監管、仲裁或行政訴訟、調查或申索。

我們的中國法律顧問確認(i)截至最後實際可行日期，我們已就上述收購及出售取得相關機關所有的必要批准，及(ii)上述收購及出售已合法完成。

### 中國監管規定

#### 併購規定

《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」）由商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈，於2006年9月8日生效並隨後於2009年6月22日修訂。併購規定要求以資產收購或股本收購方式收購境內企業的外國投資者須遵守相關外商投資行業政策，並須取得相關商貿機關批准。併購規定第11條明確規定，中國境內公司、企業或自然人以其在中國境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批。

據中國法律顧問告知，根據併購規定，建議[編纂]無須取得商務部批准。

#### 國家外匯管理局登記

國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「匯發[2014]37號文」）。匯發[2014]37號文規定，中國境內居民須向國家外匯管理局地方分局登記，其以境外投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或者以其合法持有的境外資產或權益，在境外直接設立或間接控制的境外企業。

我們的控股股東李先生已根據匯發[2014]37號文於2019年1月28日於中國辦理外匯登記。