

業 務

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。

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的物業，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，例如涿州及張家口。

我們於1998年開始從事建築承包業務。於往績記錄期，我們已完成逾530個建築項目，大部分作為樓宇、基礎設施及工業及商業建築項目，如鋼結構和古建築修繕的總承建商。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們建築項目的未完成合同總金額分別為人民幣1,085.2百萬元、人民幣1,031.1百萬元、人民幣1,712.1百萬元及人民幣1,847.1百萬元。

於往績記錄期，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%。我們的總收益從截至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。我們的年內溢利由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70.6%。我們的期內溢利從截至2018年4月30日止四個月的人民幣74.5百萬元減少28.4%至2019年同期的人民幣53.4百萬元。

業 務

我們的競爭優勢

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。

我們於1998年於我們的總部涿州開始我們的建築承包業務運營。於2001年，我們擴展我們的業務至房地產開發，且戰略性地將我們的業務活動集中於涿州及張家口(為北京的衛星城)。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開發潛力巨大。

根據弗若斯特沙利文的資料，京津冀地區擁有逾1億人口，且貢獻中國名義上國內生產總值的近十分之一，於2018年達約人民幣8.5萬億元。中國政府於2014年提出將推動京津冀地區協同發展作為國家戰略。該戰略提出重要改革舉措，且推動了該地區的基礎設施發展、產業升級、環境保護、公共服務及市場一體化，以及北京部分「非首都功能」向鄰近地區的疏解。

根據十三五時期「京津冀國民經濟和社會發展規劃」，該地區預期將打造多個世界級航空樞紐，構建現代化港口群，包括位於我們總部以東直綫距離約32.6公里的北京大興國際機場。同時，由於京津冀地區的協同發展，該地區的城鎮化進程及人口流動預期將加速。根據弗若斯特沙利文的資料，京津冀地區的城鎮化率預期將自2018年的約65.9%增至2023年的69.1%，低於全國平均城鎮化水平，表明有改善空間。河北省城鎮化率預期將自2018年的約56.4%增至2023年的61.0%，預期將有效惠及該地區房地產開發及建築業。

根據弗若斯特沙利文的資料，我們的總部涿州有意把握其獨特的地理優勢，增強承擔部分「非首都功能」疏解以及自北京及天津的部分產業轉出的能力。目標為增強北京、天津及保定協同發展，將該地區打造為重視創新及產業轉型的河北省新發展引擎。

尤其是，作為京津冀地區協同發展的主要步驟之一，於2017年4月中國政府宣佈成立雄安新區，中國政府稱其為千年大計。雄安新區地跨雄縣、容城及安新，位於我們的總部以南直綫距離約50公里。開發預期逐步擴張，由面積覆蓋逾100平方公里至中期覆蓋逾200平方公里並至長期覆蓋逾2,000平方公里。雄安新區的設立預期將在疏解北

業 務

京的「非首都功能」方面發揮重要作用。我們預期有關開發將為該地區的房地產開發及建築板塊引入大量投資。

此外，北京及張家口攜手舉辦2022年北京冬奧會，預期將為河北省房地產開發行業帶來機遇。奧運會場館的建設及翻新需求預期將刺激張家口房地產開發及建築業的發展。此外，於2022年北京冬奧會期間，河北省與北京之間交通基礎設施將得到改善。另外，配套設施(如會議中心、酒店及通訊基礎設施)亦正在建設當中。憑藉河北省城市設施的完善及城市資源的豐富，居民將更願意於河北省工作生活。因此，更多資金將投入河北省的房地產項目。

我們長期於河北省開展業務，有益於我們的客戶關係。於往績記錄期，我們已與當地政府及企業建立良好關係，並完成了逾550個建設及房地產開發項目，如田合鵬華、天保新城及張北縣福馨苑棚戶區改造項目。我們已於張家口的張北、懷來及蔚縣等地區成功開展多個項目。得益於2022年北京冬奧會及京張鐵路及京蔚高速的發展，張家口的城市環境將得到提升，我們認為其將有助於我們位於該地的土地及物業組合增值。

我們相信，憑藉我們成功的往績記錄，我們在涿州及張家口的房地產開發及建築承包業務中領軍，這使我們能夠從這一趨勢中受益良多。我們是涿州市第一家特級資質建築企業、涿州市第一家壹級開發資質房地產開發商，榮獲涿州市第一個中國建設工程魯班獎、張家口張北縣第一個建築公司國家優質工程獎，以及涿州市第一個省級綠色施工示範單位。

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。

我們從事廣泛的房地產開發活動，如規劃設計、建設工程、物業銷售、投資及運營，為我們的房地產開發及建築承包業務創造協同效應。

我們的房地產開發分部立足於河北省，已有逾18年的歷史。我們在從土地收購到物業銷售的房地產開發及施工過程的主要階段中均備有知識及經驗，這使我們能夠在整個產品組合中達致高效率。我們的多元化項目組合贏得了眾多獎項。例如，我們已

業 務

榮獲河北省星級園林居住小區及河北省星級園林示範單位等殊榮。我們亦被河北省住宅與房地產業協會授予河北省房地產行業品牌。

我們於建築業擁有逾20年經營歷史。我們已在河北省房地產市場建立最受信賴的品牌之一「天保」品牌，受到我們在建築質量及安全方面達致高標準所獲的多個獎項的驗證。我們力圖通過優良建築工藝及嚴格質量控制措施打造精品房地產開發項目，從而增強客戶滿意度。例如，我們榮獲國家工商行政管理總局授予的「守合同重信用」企業，以及中國建築業協會授予的全國建築業先進企業。我們的獎項亦包括全國工程建設質量管理優秀企業、全國建築業AAA級信用企業及全國優秀施工企業。

我們作為一家整合的物業企業運營，擁有涵蓋廣泛的建築及房地產開發的資源及經驗。房地產開發及建設分部的協同效應使我們能夠更加高效地控制房地產開發流程，使安全性及質量得到提升。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無任何重大的工作場所事故及死亡事故，我們亦無因任何安全事故而受到任何重大罰款、公眾批評或警告。我們的建設分部已為我們的房地產開發項目提供全套廣泛的服務，且高效專業地將每個項目由概念實施至竣工。該合作使我們能夠通過，例如避免不必要的中間商產生的額外費用，有效控制建設成本，並有效縮短建設週期，高效完成房地產開發流程。此外，我們亦能夠通過我們的集中採購系統為多個項目批量購買建築材料，從而進一步削減成本。著眼於房地產開發方面的細節，我們可獲得精確的預算估算及可靠的項目進度計劃，因此，我們可有效地控制我們的建設成本，其為開發預算的最大成本組成部分。此外，我們亦能與分包商建立更緊密的合作關係。僱用第三方處理建築施工可能會將房地產開發商與現場分包商隔離開來。與之相反，我們的建築資質使我們能夠在確保項目質量的同時與分包商密切合作。

此外，我們採用「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，再進一步促進於該區域的房地產開發業務。例如，我們承建古建築項目，包括張家口張北地區若干地標性歷史建築，如張北南山寺、張北攬勝樓及四面牌坊。該等項目榮獲中國施工企業管理協會授予的國家優質工程獎。我們於該等建築項目取得成功後，房地產開發業務亦進入張北。我們已開發建設該地區體量最大的住宅房地產項目天保新城，且目前正在開發張北中都莊園。

業 務

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。

立足涿州並將我們的工作重點放在北京的衛星城，我們為日後的開發建設建立了強大的土地儲備。於往績記錄期，我們收購了位於涿州及張家口的地塊。基於我們極具成本效益的房地產開發及運營以及嚴格的質量控制，我們已擁有豐富的經營高質量房地產開發項目經驗。

- 2008年在涿州成立以來，我們開發了若干項目，如田合鵬華、天保綠城、天保凌雲城、明陽一期及天馬景苑等。截至2019年8月31日，我們涿州項目組合的總佔地面積為183,873.9平方米，總建築面積為594,659.8平方米。
- 2010年進入張家口張北地區，我們開發了天保新城等若干項目，且我們的項目組合已逐步向大型商業綜合體擴張，如張北中都銀座。截至2019年8月31日，我們張北項目組合的總佔地面積為504,537.0平方米，總建築面積為966,349.5平方米。
- 2013年進入張家口蔚縣地區，我們已承建蔚州博物館等建築項目。我們與地方政府緊密合作以提升品牌認知度。截至2019年8月31日，我們蔚縣項目組合的總佔地面積為236,716.0平方米，總建築面積為561,789.7平方米。
- 2016年進入張家口懷來地區，以打造天保京北健康城為目標，我們的項目組合迅速向醫療及養老地產擴張。截至2019年8月31日，我們懷來的項目組合的總佔地面積為199,738.4平方米，總建築面積為432,002.7平方米。

截至2019年8月31日，我們擁有總建築面積為1,989,288.9平方米土地儲備。我們收購的土地儲備位於涿州及張家口。

我們相信，我們已成功於土地收購方面形成了精準的市場判斷力和前瞻性。截至2019年8月31日，我們的供未來開發地塊及我們的目前在建物業經仲量聯行估值為人民幣5,120.8百萬元。

業 務

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。

中國的建築承包行業管控嚴格。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。尤其是，我們已於2017年取得一般樓宇建築特級資質(為授予中國樓宇建築總承建商的最高資質)。此資質僅授予在項目管理經驗、技術實力及經營規模方面滿足高標準的承建商。根據弗若斯特沙利文的資料，截至2019年4月30日，河北省僅有11家建築公司擁有該資質而涿州僅有一家建築公司擁有該資質。我們獲得特級資質後，來自建築承包業務的收益由2017年的人民幣928.2百萬元增加29.4%至於2018年的人民幣1,201.5百萬元。我們的建築承包業務新合同金額從2017年的人民幣947.1百萬元增加108.0%至於2018年的人民幣1,969.8百萬元。

憑藉我們全面的質量控制措施，我們能確保提供優質的建築承包服務，這對我們的成功至關重要。我們的建築承包業務維持ISO9001:2015認證。我們的關鍵質量控制措施包括原材料檢驗、員工培訓、標準化建築、現場檢驗及糾正、質量控制覆核及分包質量控制。此外，自2018年起，我們為繼續優化升級我們現行的管理系統，引入了卓越績效模式(國際上廣泛認同的一種績效管理方法)。

我們的技術研發對業務至關重要。截至最後實際可行日期，我們已獲得30項工法，及28項專利技術。我們亦通過應用BIM技術享有我們建築項目的競爭優勢，其可給出建築項目的戰略總覽，可防止衝突性設計及協助更加精確地預測所需原材料。

我們的高標準建築質量、安全及創新令我們屢獲嘉獎。於2017年，保鑫國際大廈榮獲魯班獎。張北縣南山寺、張北縣攬勝樓、四面牌坊項目榮獲中國施工企業管理協會頒發的國家優質工程獎。其他知名高檔總承包項目包括：山西大同清遠街商業街區、涿州市技師學院、涿州市中醫醫院綜合門診樓、涿州博物館、蔚州博物館及永濟公園；及專業承包項目包括：重慶關嶽廟修繕及于家堡火車站裝修工程等。

近年來，我們已將建築承包業務拓展至京津冀地區的其他城市及四川省等其他中國省份和地區。我們已與優質的企業及客戶建立了長期合作關係，若干企業及客戶與我們合作超十年。這使我們的高品質項目和「天保」品牌獲高度認可。因此，我們於近幾年可承接更多大型建築項目，如清水河畔項目及紫竹園住宅小區項目。

業 務

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。

截至2019年4月30日，我們擁有具強大技術專長及行業背景的員工隊伍，其中本科或以上學歷者約30%，大專學歷者約58%。我們的人才結構包含老中青不同年齡組別。我們認為，我們團隊的穩定及個性與青春活力相結合，一直是推動我們穩步前進的根本因素。我們為員工提供持續職業培訓以提高彼等之技能。我們相信，我們的薪酬及激勵政策有助於我們吸引及挽留專業人才。我們設立高績效標準、開展培訓及評估員工的表現，旨在全面提高彼等的工作效率及效益。

我們的管理團隊由擁有廣泛的技術及行業經驗的專業人士組成，就成功運營及擴張我們的業務擁有彪炳的往績。我們大部分管理團隊成員於房地產開發及建築業擁有逾10年的經驗。六名執行董事在本集團工作年限平均15年。我們管理團隊成員的深厚專業知識及寶貴行業經驗將有助於我們把握新機遇的同時避免市場不利因素。我們的創始人兼董事長李保田先生，自創立公司至今，20年來帶領我們的業務迅速及穩健發展，是中國房地產開發及建築業有影響力的領導者。李保田先生曾獲全國工程建設質量管理先進工作者及全國建築業優秀企業家等稱號。

我們獨特的企業文化反映了我們的創業精神及腳踏實地的態度，乃我們運營的基礎。秉承「規範化管理、精心施工、創建精品、奉獻業主」的企業理念，我們打造了穩定且具有較強競爭力的管理團隊及於河北省建築承包及房地產開發行業最值得信賴的品牌之一「天保」品牌。我們的管理團隊及員工團隊秉持最高工藝目標，已成功開發滿足我們客戶需求的精品項目並致力於在客戶滿意度、企業發展及僱員發展方面實現雙贏。

業 務

業務戰略

我們的目標是成為中國知名的綜合房地產開發商及建築公司。我們致力於繼續在京津冀地區及中國其他地區獲得更大市場份額，進一步鞏固我們在房地產開發及建築承包行業的市場地位。為達致該目標，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

我們將向京津冀地區、特別是首都經濟圈投入大量資源，以進一步提高我們「天保」品牌的認可度，吸引及挽留主要客戶，從而鞏固我們在該區域內的市場地位。「天保」始終是我們最寶貴的無形資產及我們企業文化的象徵。我們亦擬加強我們的品牌一體化管理，並提高我們作為卓越可靠的房地產開發商及建築公司的聲譽，反映我們不僅在我們承接的項目中實施高標準的工作質量，亦通過該等項目的成功，尋求與客戶共同成長。

我們於京津冀地區的良好往績記錄及政府戰略帶來的益處使我們能夠獲授備受矚目的建築項目。我們計劃進一步進行在雄安新區開展業務的計劃，以把握機遇，鞏固我們在該地區的地理優勢。

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

我們計劃於首都經濟圈及我們認為擁有眾多良好增長機會且對於價格合理的中高端物業需求增加的中國其他地區發展我們的業務。我們已獲得的合適且充足的土地儲備能夠支持我們的未來發展，應對政府政策的未來變動以及土地成本增長。我們將繼續對合適土地所在城市的宏觀經濟狀況、政府政策及房地產市場增長潛力進行監控。根據我們持續的人口統計及市場調查，經考慮新房地產開發模型的相關市場需求(如文化旅遊地產、醫療地產及商業綜合體)，我們計劃進一步擴張我們的房地產開發業務至京津冀地區及四川省的城市。例如，為上述目的，我們一直在開發張北中都莊園、天保京北健康城商業樓宇及張北中都銀座。

業 務

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

我們計劃加強對樓宇建築關鍵技術的投入，尤其是對BIM技術的升級及應用，緊跟技術發展及創新。

我們計劃建立健全系統以引進及培養我們行業的人才，成立天保建設工程研究院，深化與外部機構及代理的合作，促進建築管理全週期的技術創新及技術商業化。

我們亦計劃發展並推動綠色、節能及環保技術，包括預製建築、被動式低能耗建築及綠色科技，作為我們房地產開發項目的增值部分，從而提高我們的品牌知名度並為客戶提供舒適、健康的使用空間。

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

我們相信我們的獨特的企業文化將繼續作為我們未來發展的基礎。我們將採取以下措施提升企業管治及人力資源管理水平，(i)進一步拓展人才招聘渠道，擴大我們的外部及內外部人才儲備，有效實施人才留用和激勵措施，積極招聘人才以供決策並利用社交網絡取得業務的拓展；(ii)促進僱員之間知識及技能共享，舉辦內部培訓及交流課程，並鼓勵僱員獲得高級職業資格和職稱；(iii)鼓勵僱員參與我們的管理及決策過程，並培養更包融的文化；及(iv)完善與績效掛鈎的薪酬體系及獎勵機制，為僱員提供公平而有效的激勵。

我們的業務運營

我們主要從事以下業務：

- **房地產開發業務。**作為房地產開發商，我們主要從事住宅物業的開發及銷售以及投資物業的租賃及經營。
- **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。

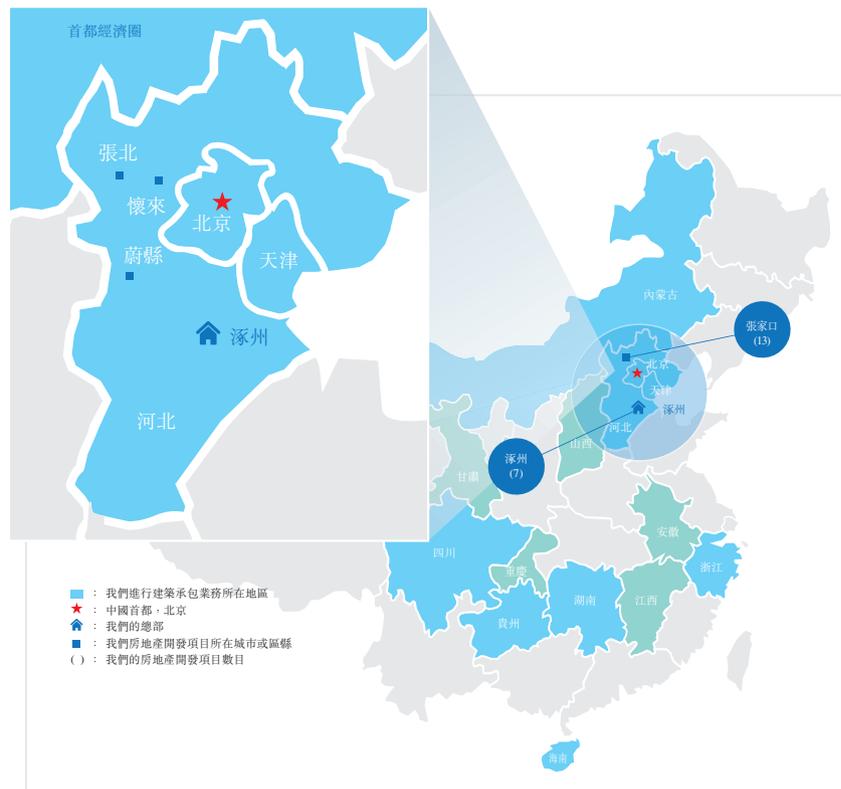
業 務

下表載列於所示期間我們按業務分部劃分的收益明細：

分部	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)	佔收益 百分比	收益 (人民幣千元)	佔收益 百分比	收益 (人民幣千元)	佔收益 百分比	收益 (人民幣千元)	佔收益 百分比	收益 (人民幣千元)	佔收益 百分比
房地產開發業務*	77,458	9.7	274,103	22.8	400,259	25.0	389,046	58.9	274,487	50.4
建築承包業務	722,734	90.3	928,175	77.2	1,201,480	75.0	271,488	41.1	269,939	49.6
總計	800,192	100.0	1,202,278	100.0	1,601,739	100.0	660,534	100.0	544,426	100.0

* 包括於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月分別為人民幣1.6百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣4.0百萬元的租金收入。

以下地圖顯示截至2019年8月31日我們的總部地點及物業組合及正在進行的建築項目的地理覆蓋區域：



業 務

房地產開發業務

我們的房地產開發業務營運包括住宅物業的開發及銷售以及投資物業租賃及經營。我們的收益來自銷售住宅物業及來自投資物業的租金收入。

下表載列於所示期間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						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)	佔收益 百分比								
房地產開發銷售	物業銷售	75,811	97.9	268,933	98.1	391,709	97.9	387,727	99.7	270,507	98.6
商業物業投資 及營運	租金收入	1,647	2.1	5,170	1.9	8,550	2.1	1,319	0.3	3,980	1.4
總計		77,458	100.0	274,103	100.0	400,259	100.0	389,046	100.0	274,487	100.0

下表載列我們於所示期間按房地產項目劃分的已確認房地產銷售收益、已交付總建築面積及每平方米已確認平均售價明細：

	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)	收益 (人民幣 千元)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)												
涿州															
天馬景苑	4,535	28,442	6,272	1,196	9,329	7,800	52	142	2,731	—	—	—	—	—	—
勞技校教師 公寓	3,026	17,555	5,801	2,976	18,902	6,351	3,194	16,467	5,156	3,194	16,467	5,156	—	—	—
田合鵬華	671	4,266	6,358	29,834	218,979	7,340	91	494	5,429	91	494	5,429	—	—	—
天保凌雲城	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36,441	270,507	7,423
張家口															
天保新城一期	7,500	25,548	3,406	4,718	21,723	4,604	1,136	5,136	4,521	704	3,375	4,794	—	—	—
天保新城二期	—	—	—	—	—	—	108,706	369,470	3,399	107,044	367,391	3,432	—	—	—
總計/整體	15,732	75,811	4,819	38,724	268,933	6,945	113,179	391,709	3,461	111,033	387,727	3,492	36,441	270,507	7,423

截至2019年8月31日，我們擁有20個項目的多元化組合，其中包括18項住宅物業、一項投資物業及一間酒店。於該等20個項目中，有七個為已竣工項目、七個為在建項目及六個為持作未來開發項目。

業 務

我們的項目組合

我們分類項目的方式可能與其他房地產開發商採用的分類不同。各房地產項目或項目階段可能需要多項可能於開發過程中不同時間簽發的土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證以及其他許可證及證書。下表載列我們的物業分類與本文件附錄三所載物業估值報告及附錄一所載綜合財務報表採納的物業分類的區別：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
已竣工項目 已取得所需竣工證書的 項目或項目階段	<ul style="list-style-type: none">第一類 — 在中國的已竣工持作出售物業第二類 — 本集團在中國持作投資的物業第五類 — 本集團在中國持有及佔用的物業	<ul style="list-style-type: none">已竣工持作出售物業投資物業
在建項目 已取得所需土地使用證及 建築工程施工許可證 但尚未取得所需竣工 證書的項目或項目階段	<ul style="list-style-type: none">第三類 — 本集團在中國持有的在建物業	<ul style="list-style-type: none">在建物業
持作未來開發項目 已取得有關土地使用證 或土地出讓合同但尚未 取得所需建築工程施工 許可證的項目或項目 階段	<ul style="list-style-type: none">第四類 — 本集團在中國持作未來開發的物業	<ul style="list-style-type: none">在建物業

截至2019年8月31日，我們擁有包含七個已竣工項目、七個在建項目及六個持作未來開發項目的多元化組合。據我們的中國法律顧問告知，除「一法律訴訟及合規 — 不合規事件」所披露者外，於往績記錄期，我們已就我們的已竣工項目、在建項目及持作未來開發項目在所有重大方面獲得所有必要土地使用權或訂立有效土地出讓合同及(倘相關)房屋所有權證或房地產所有權證。

業 務

我們的住宅物業分類

我們將我們的住宅物業分類如下：

- 多層住宅 — 通常擁有四至六層的住宅樓宇；
- 小高層住宅 — 通常擁有七至11層的住宅樓宇；
- 高層住宅 — 通常擁有11層或以上的住宅樓宇。

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	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	41,671.1	44,336.1	961,507.2	941,774.5	1,989,288.9	100.0

房地產開發項目組合

下表概述我們截至2019年8月31日的房地產開發項目組合：

項目	已竣工				在建			持作未來開發		實際/估計竣工日期 ⁽⁷⁾	所產生的開發成本 ⁽⁸⁾ (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	參照物業估值報告	
	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已竣工建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售/可出租建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	未出售可銷售建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持作物業投資可出租建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	在建建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	已預售可銷售建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	規畫建築面積 ⁽²⁾ (平方米)					實際/估計開工日期 ⁽⁵⁾
一、住宅物業														
涿州														
1. 天馬景苑	45,926.8	200,403.4	195,676.1	2,610.2	—	—	—	—	—	2009年4月	2015年7月	463.5	—	不適用
2. 勞技校教師公寓	5,180.5	29,393.4	27,991.0	—	—	—	—	—	—	2013年2月	2015年2月	146.3	—	不適用
3. 田合聯華	36,950.1	71,863.7	66,861.2	4,000.4	—	—	—	—	—	2013年4月	2017年11月	224.0	—	6
4. 天保綠城	33,764.1	—	—	—	—	105,173.3	40,139.8	—	—	2017年3月	2019年9月	334.3	24.3	1
5. 天保凌雲城	26,666.7	89,120.8	60,902.6	17,688.8	—	—	—	—	—	2016年4月	2019年4月	273.8	—	2
6. 明陽一期	17,593.3	—	—	—	—	48,665.5	45,127.2	35,534.6	—	2017年7月	2020年1月	154.4	24.5	7
張家口														
天保新城(第7號至第10號)														
7. 天保新城一期	66,351.8	132,778.0	121,080.0	9,145.7	—	—	—	—	—	2011年4月	2014年12月	257.5	—	8
8. 天保新城二期	66,340.0	132,035.7	118,368.2	8,226.0	—	—	—	—	—	2015年6月	2018年1月	239.9	—	8
9. 天保新城三期	92,189.5	—	—	—	—	241,355.8	211,032.7	134,558.9	—	2017年3月	2019年10月	565.8	78.3	8
10. 張北中都銀座	8,106.7	—	—	—	—	86,690.5	78,194.1	—	—	2017年7月	2021年4月	68.8	183.8	8
11. 張北縣福馨苑棚戶區改造項目	71,057.0	—	—	—	—	147,871.2	141,347.4	—	—	2017年9月	2019年12月	339.8	132.6	9

業 務

業 務

項目	已竣工				在建		持作未來開發				將產生的未來開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	所產生的開發成本 ⁽⁸⁾ (人民幣百萬元)	參照物業估值報告		
	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已竣工建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售/可出租建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	未出售可銷售建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持作物業投資可出租建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	在建建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	已預售可銷售建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	規劃建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	實際/估計動工日期 ⁽⁵⁾				實際/估計開始預售物業日期 ⁽⁶⁾	實際/估計竣工日期 ⁽⁷⁾
天保雪絨花都(第12號至第13號)															
12. 天保雪絨花都(住宅)	100,368.0	—	—	—	—	190,887.2	92,641.5	29,430.9	190,887.2	2018年12月	2019年3月	2021年9月	384.1	395.4	5
13. 天保雪絨花都(雙子座)	54,533	—	—	—	—	—	—	—	—	2019年11月	2020年7月	2021年11月	366.6	151.6	5
14. 天保鉅悅灣	81,815.0	—	—	—	—	—	—	—	234,130.0	2019年8月	2020年1月	2022年5月	482.9	200.1	15
天保京北健康城(第15號至第16號)															
15. 天保湖山大院	145,569.5	—	—	—	—	—	—	—	291,139.0	2019年12月	2020年5月	2022年5月	808.5	460.7	4
16. 天保京北健康城(商業部分)	54,168.9	—	—	—	140,863.7	62,179.0	—	—	—	2018年12月	2019年10月	2021年7月	242.9	156.8	4
17. 張北中都莊園	99,513.0	—	—	—	—	—	—	—	119,415.6	2019年10月	2020年10月	2022年5月	173.3	15.2	12
18. 張北海子窪地塊	48,742.0	—	—	—	—	—	—	—	48,742.0	2020年3月	2020年6月	2022年12月	74.9	14.6	10
二、投資物業															
19. 保鑫國際大廈 涿州	17,792.4	50,039.7	44,336.1	—	—	—	—	—	—	—	2015年4月	2017年11月	—	72.7	3

業 務

項目	已竣工			在建			持作未來開發			將產生的未來開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	參照物業估值報告
	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已竣工建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售/可出租建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作物業投資可出租建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	在建建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	已銷售可銷售建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	規劃建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	實際/估計動工日期 ⁽⁵⁾		
三. 其他物業											
張家口											
20. 海子窪酒店	52,237.0	—	—	—	—	—	57,460.7	2014年5月	2019年12月	133.7	4.7
									總計：		2,918.4

(1) 「佔地面積」數據源自有關土地使用證及不動產權證所載數據。

(2) 有關(i)已竣工項目的建築面積數據源自有關工程竣工或驗收備案表所載資料；及有關(ii)在建項目的建築面積數據源自有關建築工程施工許可證所載資料。一項物業的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。

(3) 「可銷售/可出租建築面積」指一項物業的內部樓面面積，當中已分配分佔樓面面積。「可銷售/可出租建築面積」包括未出售可銷售建築面積、已出售可銷售建築面積及持作物業投資可出租建築面積。「可出租建築面積」具體指可用於產生租金收入的面積，包括持作自用的空間。

(4) 「未出售可銷售建築面積」包括已預售物業。一項物業於本集團已簽立有關買賣協議且該項物業已被交付予客戶後被視為售出。一項物業於該項物業已竣工及驗收為合格後被視為已交付予客戶。「已預售可銷售建築面積」來自本集團內部記錄。

(5) 「實際/估計動工日期」指根據本集團的內部記錄，該項目的建築工程施工許可證日期或估計動工的日期。

(6) 「實際/估計開始預售物業日期」指根據本集團的內部記錄，本集團就該項目取得或估計取得預售許可證的日期。

(7) (i)已竣工項目的「實際/估計竣工日期」指各項目的竣工驗收證明日期；及(ii)在建項目或規劃作未來開發項目的「實際/估計竣工日期」乃以我們現時經參考建築工程計劃而作出的估計為基準。

(8) 「所產生的開發成本」指截至2019年6月30日，相關項目所產生的直接(未經審核)成本，包括土地收購成本、建設成本及資本化利息成本。

(9) 「將產生的未來開發成本」指我們根據截至2019年6月30日所產生的開發成本估計將產生的預算成本。

(10) 「市值」等於截至估值日期(即2019年8月31日)的項目價值。

業 務

涿州

1. 天馬景苑



天馬景苑為已竣工住宅項目。該項目坐落於河北省涿州市。該項目包括高層住宅、停車場及其他公共服務設施。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為45,926.8平方米，總建築面積約為200,403.4平方米。

我們於2008年7月就該項目訂立土地出讓合同以收購項目土地。截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

我們於2015年7月取得該項目的竣工證書。截至2019年8月31日，未出售可銷售總建築面積為2,610.2平方米。

該項目截至2019年8月31日的若干詳情如下：

進度	已竣工
施工期	75個月
實際動工日期	2009年4月
實際竣工日期	2015年7月
截至2019年6月30日所產生的開發成本	人民幣463.5百萬元
可銷售總建築面積	195,676.1平方米
已出售可銷售總建築面積	193,065.9平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	98.7%

業 務

2. 勞技校教師公寓



勞技校教師公寓為已竣工住宅項目。該項目坐落於河北省涿州市。該項目包括高層住宅。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為5,180.5平方米，總建築面積約為29,393.4平方米。

我們於2011年11月就該項目訂立土地出讓合同，以總代價約人民幣12.6百萬元收購項目土地。截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

我們於2015年2月取得該項目的竣工證書。截至2019年8月31日，所有可銷售建築面積均已售出。

該項目截至2019年8月31日的若干詳情如下：

進度	已竣工
施工期	24個月
實際動工日期	2013年2月
實際竣工日期	2015年2月
截至2019年6月30日所產生的開發成本	人民幣146.3百萬元
可銷售總建築面積	27,991.0平方米
已出售可銷售總建築面積	27,991.0平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	100.0%

業 務

3. 田合鵬華



田合鵬華為已竣工住宅項目。該項目坐落於河北省涿州市。該項目包括多層住宅及商業物業。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為36,950.1平方米，總建築面積約為71,863.7平方米。

我們於2011年8月就該項目訂立土地出讓合同，以總代價約人民幣83.2百萬元收購項目土地。截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

我們於2017年11月取得該項目的竣工證書。截至2019年8月31日，未出售可銷售總建築面積為4,000.4平方米。

該項目截至2019年8月31日的若干詳情如下：

進度	已竣工
施工期	55個月
實際動工日期	2013年4月
實際竣工日期	2017年11月
截至2019年6月30日所產生的開發成本	人民幣224.0百萬元
可銷售總建築面積	66,861.2平方米
已出售可銷售總建築面積	62,860.8平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	94.0%

業 務

4. 天保綠城

截至2019年8月31日，天保綠城為在建住宅項目。該項目坐落於河北省涿州市。於竣工後，該項目將包括高層住宅、商業物業及停車場。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為33,764.1平方米，總規劃建築面積約為105,173.3平方米。

我們於2015年12月*就該項目訂立土地出讓合同，以總代價約人民幣34.4百萬元收購項目土地。截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

該項目截至2019年8月31日的若干詳情如下：

進度	在建
估計施工期	30個月
實際動工日期	2017年3月*
估計竣工日期	2019年9月
截至2019年6月30日所產生的開發成本	人民幣334.3百萬元
截至2019年6月30日估計將產生的開發成本	人民幣24.3百萬元
可銷售總建築面積	78,320.0平方米
已預售可銷售總建築面積	40,139.8平方米
在建總建築面積	105,173.3平方米
已預售可銷售總建築面積百分比	[51.3]%

附註：

- * 我們於2009年11月(當時土地使用權性質為工業用途)開始建設員工宿舍樓宇。於2015年12月，根據我們與當地土地局訂立的一項補充土地出讓合同，土地使用權性質變為住宅用途。隨後，我們將該樓宇翻新為住宅樓宇，以連同天保綠城的其他住宅樓宇進行出售。

業 務

5. 天保凌雲城



天保凌雲城為已竣工住宅項目。該項目坐落於河北省涿州市。該項目包括高層住宅、商業物業及停車場。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為26,666.7平方米，總建築面積約為89,120.8平方米。

我們於2015年1月就該項目訂立土地出讓合同，以總代價約人民幣60.0百萬元收購項目土地。截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

於2019年4月，我們已獲得該項目的竣工證書。截至2019年8月31日，未出售可銷售總建築面積為17,688.8平方米。

該項目截至2019年8月31日的若干詳情如下：

進度	已竣工
實際施工期	36個月
實際動工日期	2016年4月
實際竣工日期	2019年4月
截至2019年6月30日所產生的開發成本	人民幣273.8百萬元
可銷售總建築面積	60,902.6平方米
已出售可銷售總建築面積	43,213.8平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	71.0%

業 務

6. 明陽一期

截至2019年8月31日，明陽一期為由涿州市明陽房地產之在建住宅項目。該項目坐落於河北省涿州市。於竣工後，該項目將包括高層住宅。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為17,593.3平方米，總規劃建築面積約為48,665.5平方米。

涿州市明陽房地產於2007年3月就該項目訂立土地出讓合同，總代價約人民幣51.0百萬元由我們支付。截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

該項目截至2019年8月31日的若干詳情如下：

進度	在建
估計施工期	31個月
實際動工日期	2017年7月
估計竣工日期	2020年1月
截至2019年6月30日所產生的開發成本	人民幣154.4百萬元
截至2019年6月30日估計將產生的開發成本	人民幣24.5百萬元
可銷售總建築面積	45,127.2平方米
已預售可銷售總建築面積	35,534.6平方米
在建總建築面積	48,665.5平方米
已預售可銷售總建築面積百分比	78.7%

張家口

天保新城(請參閱下文第7號至第10號)



業 務

天保新城為坐落於張家口市張北縣區域的住宅及商業項目，由三期組成。我們於2010年5月就該整個項目訂立土地出讓合同，以總代價約人民幣178.2百萬元收購項目土地。截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

7. 天保新城一期

天保新城一期為已竣工住宅及商業項目。該項目包括多層住宅、小高層住宅、高層住宅及商業物業。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為66,351.8平方米，總建築面積約為132,778.0平方米。

截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。我們於2014年12月取得該項目的竣工證書。截至2019年8月31日，未出售可銷售總建築面積為9,145.7平方米。

該項目截至2019年8月31日的若干詳情如下：

進度	已竣工
施工期	44個月
實際動工日期	2011年4月
實際竣工日期	2014年12月
截至2019年6月30日所產生的開發成本	人民幣257.5百萬元
可銷售總建築面積	121,080.0平方米
已出售可銷售總建築面積	111,934.3平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	92.4%

8. 天保新城二期

天保新城二期為已竣工住宅及商業項目。該項目包括多層住宅、小高層住宅、高層住宅及商業物業。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為66,340.0平方米，總建築面積約為132,035.7平方米。

截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。我們於2018年1月取得該項目的竣工證書。截至2019年8月31日，未出售可銷售總建築面積為8,226.0平方米。

業 務

該項目截至2019年8月31日的若干詳情如下：

進度	已竣工
施工期	31個月
實際動工日期	2015年6月
實際竣工日期	2018年1月
截至2019年6月30日所產生的開發成本	人民幣239.9百萬元
可銷售總建築面積	118,368.2平方米
已出售可銷售總建築面積	110,142.2平方米
已出售可銷售總建築面積百分比	93.1%

9. 天保新城三期

截至2019年8月31日，天保新城三期為在建住宅及商業項目。於竣工後，該項目將包括多層住宅、小高層住宅、高層住宅、商業物業、停車場及兒童服務設施。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為92,189.5平方米，總規劃建築面積約為241,355.8平方米。

截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

該項目截至2019年8月31日的若干詳情如下：

進度	在建
估計施工期	29個月
實際動工日期	2017年3月
估計竣工日期	2019年10月
截至2019年6月30日所產生的開發成本	人民幣565.8百萬元
截至2019年6月30日估計將產生的開發成本	人民幣78.3百萬元
可銷售總建築面積	211,032.7平方米
已預售可銷售總建築面積	134,558.9平方米
在建總建築面積	241,355.8平方米
已預售可銷售總建築面積百分比	63.8%

10. 張北中都銀座

截至2019年8月31日，張北中都銀座為在建商業項目。於竣工後，該項目將包括公寓及商業物業(包括商場及幼稚園)。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為8,106.7平方米，總規劃建築面積約為86,690.5平方米。

截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

業 務

該項目截至2019年8月31日的若干詳情如下：

進度	在建
估計施工期	47個月
實際動工日期	2017年7月
估計竣工日期	2021年4月
截至2019年6月30日所產生的開發成本	人民幣68.8百萬元
截至2019年6月30日估計將產生的開發成本	人民幣183.8百萬元
可銷售總建築面積	78,194.1平方米
已預售可銷售總建築面積	—
在建總建築面積	86,690.5平方米
已預售可銷售總建築面積百分比	—

11. 張北縣福馨苑棚戶區改造項目

截至2019年8月31日，張北縣福馨苑棚戶區改造項目為在建住宅項目。該項目坐落於張家口市張北縣區域。於竣工後，該項目將包括多層住宅、小高層住宅、高層住宅、商業物業及停車場。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為71,057.0平方米，總規劃建築面積約為147,871.2平方米。

我們於2017年7月就該項目訂立土地出讓合同，以總代價約人民幣128.1百萬元收購項目土地。截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

根據與張北縣住房和城鄉規劃建設局簽訂的合同，該項目必須以政府固定價格出售給政府指定的安置戶，不能向其他客戶出售。

該項目截至2019年8月31日的若干詳情如下：

進度	在建
估計施工期	27個月
實際動工日期	2017年9月
估計竣工日期	2019年12月
截至2019年6月30日所產生的開發成本	人民幣339.8百萬元
截至2019年6月30日估計將產生的開發成本	人民幣132.6百萬元
可銷售總建築面積	141,347.4平方米
已預售可銷售總建築面積	—
在建總建築面積	147,871.2平方米
已預售可銷售總建築面積百分比	—

業 務

天保雪絨花都(請參閱下文第12號至第13號)

天保雪絨花都為坐落於張家口市蔚縣區域之住宅及商業項目，包括住宅社區及廣場。我們於2017年12月就整個項目訂立土地出讓合同，以總代價約人民幣408.8百萬元收購項目土地。截至最後實際可行日期，該項目所有地價已全部付清且已獲得所有相關土地使用證。

12. 天保雪絨花都(住宅)

截至2019年8月31日，天保雪絨花都(住宅)為在建住宅及商業項目。於竣工後，該項目將包括多層住宅、高層住宅及商業物業。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為100,192.0平方米，總規劃建築面積約為190,368.2平方米。

截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

該項目截至2019年8月31日的若干詳情如下：

進度	在建
估計施工期	33個月
實際動工日期	2018年12月
估計竣工日期	2021年9月
截至2019年6月30日所產生的開發成本	人民幣395.4百萬元
截至2019年6月30日估計將產生的開發成本	人民幣384.1百萬元
可銷售總建築面積	92,641.5平方米
已預售可銷售總建築面積	29,430.9平方米
在建總建築面積	190,887.2平方米
已預售可銷售總建築面積百分比	37.4%

13. 天保雪絨花都(雙子座)

天保雪絨花都雙子座計劃將開發為商業項目。於竣工後，該項目將包括商業樓宇及商業文化街。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為54,533.0平方米。

截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。該項目預期將於2019年11月動工，並預期將於2021年11月竣工。我們計劃於2020年初開始該項目的預售。

業 務

14. 天保鉞悅灣

天保鉞悅灣計劃將開發為住宅及商業項目。該項目坐落於張家口市蔚縣區域。於竣工後，該項目將包括小高層住宅、高層住宅及商業物業。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為81,815.0平方米，總規劃建築面積約為234,130.0平方米。

我們於2018年12月就該項目訂立土地出讓合同，以總代價約人民幣190.8百萬元收購項目土地。截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

該項目預期將於2019年8月動工，並預期將於2022年5月竣工。我們計劃於2020年初開始該項目的預售。

天保京北健康城(請參閱下文第15號至第16號)

天保京北健康城為於張家口懷來區域之住宅及商業項目。

15. 天保湖山大院

天保湖山大院計劃將開發為住宅項目。於竣工後，該項目將包括高層住宅及其他公共服務設施。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為145,569.5平方米，總規劃建築面積約為291,139.0平方米。

我們於2017年9月就該項目訂立土地出讓合同，以總代價約人民幣436.5百萬元收購項目土地。截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

該項目預期將於2019年12月動工，並預期將於2022年5月竣工。我們計劃於2020年年中開始該項目的預售。

16. 天保京北健康城(商業部分)

截至2019年8月31日，天保京北健康城(商業部分)為在建醫療保健項目。由於人口老齡化，日後對養老及醫療設施的需求將有增長。根據醫療地產的概念，於竣工後，該項目將包括醫院，並連同若干配套公寓及其他公共服務設施。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為54,168.9平方米，總規劃建築面積約為140,863.7平方米。

業 務

我們於2017年9月就該項目訂立土地出讓合同，以總代價約人民幣86.9百萬元收購項目土地。截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

該項目截至2019年8月31日的若干詳情如下：

進度	在建
估計施工期	31個月
實際動工日期	2018年12月
估計竣工日期	2021年7月
截至2019年6月30日所產生的開發成本	人民幣156.8百萬元
截至2019年6月30日估計將產生的開發成本	人民幣242.9百萬元
可銷售總建築面積	62,179.0平方米
已預售可銷售總建築面積	—
在建總建築面積	140,863.7平方米
已預售可銷售總建築面積百分比	—

17. 張北中都莊園

張北中都莊園計劃將開發為文化旅遊項目。該項目坐落於張家口市張北縣區域。於竣工後，該項目將包括住宅樓宇及商業樓宇。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為99,513.0平方米，總規劃建築面積約為119,415.6平方米。

我們於2013年1月就該項目訂立土地出讓合同，以總代價約人民幣11.3百萬元收購項目土地。截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

該項目預期將於2020年上半年動工，並預期將於2022年5月竣工。我們計劃於2020年年初開始該項目的預售。

18. 張北海子窪地塊

張北海子窪地塊計劃將開發為住宅及商業項目。該項目坐落於張家口市張北縣區域。於竣工後，該項目將包括公寓及配套設施。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為48,742.0平方米，總規劃建築面積約為48,742.0平方米。

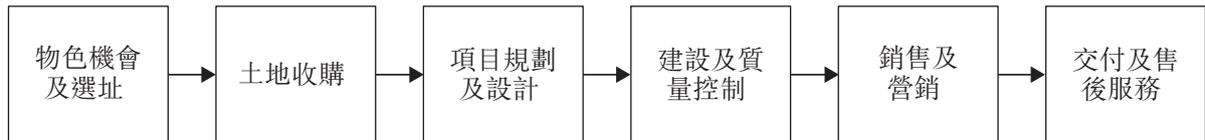
我們於2018年2月就該項目訂立土地出讓合同，以總代價約人民幣13.8百萬元收購項目土地。截至最後實際可行日期，該項目的所有地價已支付且已獲得所有相關土地使用證。

業 務

該項目預期將於2020年3月動工，並預期將於2022年12月竣工。我們計劃於2020年6月開始該項目的預售。

房地產開發與銷售流程

我們訂有既定項目開發流程，一般包括下圖所說明的主要步驟：



視乎項目規模及複雜性而定，我們從取得相關土地使用權後一般需時四至七年完成項目。

物色機會及選址

我們十分重視選址過程，因其為決定我們項目開發營運能否取得成功的關鍵因素。我們結合對河北省及京津冀地區其他城市持續深入的人口統計及市場研究，持續物色及評估新項目的潛在開發機會。

根據我們的整體策略及開發計劃，我們透過現場勘察及市場調查對所選地址開展可行性研究。可行性分析報告包括對所選地址現有及潛在商業價值之詳細分析。

我們在進行機會物色及選址分析時所考慮的因素包括下列各項：

- 該區域的整體經濟狀況、人口構成、人口密度、產業分部構成以及經濟活力；
- 消費者的可支配收入及購買力；
- 地方政府政策導向及地方政府的城市規劃及發展計劃；
- 城市及周邊區域的核心價值；
- 當地房地產開發市場的競爭格局；
- 作房地產開發的合適性及開發前景；
- 選址位置的便利程度、交通網絡、基建及配套設施；及
- 現有容積率及潛在開發規模。

業 務

土地收購

我們主要通過公開招拍掛為項目購置土地。

公開招拍掛

我們會通過政府機關組織的公開招拍掛流程為項目購置土地。

- 在公開招標中，評估委員會(一般包括出讓人的一名代表及其他專家)評估由投標人提交的標書。於篩選標書時，評估委員會考慮多重因素，包括各投標人的競投價、房地產開發經驗及過往成績、信貸記錄、資質及開發方案。
- 在拍賣過程中，地方土地局主持拍賣流程，將土地使用權授予出價最高的競拍者。
- 就掛牌出售流程而言，地方土地局會在提交競標價前訂明授出土地使用權的條件。土地使用權會授予於掛牌出售流程結束時出價最高的競標者。

見「監管概覽—房地產開發土地使用權」。

項目規劃及設計

憑藉我們強勁的內部設計能力及我們引入最契合客戶需要的客戶至上型的產品設計理念，我們根據客戶的生活方式及習慣為彼等帶來更多便利及增值體驗。我們亦注重產品的景觀設計，以便為我們的客戶提供最佳體驗，我們相信這亦會增強我們的品牌認知度並補充我們物業的價值。我們亦與第三方建築及設計公司合作，彼等連同我們的設計專家協助研究及討論目標項目的規劃及設計並將規劃及設計提交批准及開始施工。

我們於規劃及設計過程中與第三方建築及設計公司合作，以製定更為詳盡的建築規劃及設計圖。我們通過競爭性磋商及經審慎考慮目標項目的內容、規模及定位來選擇第三方建築及設計公司。我們當前與河北天藝建築設計有限公司維持戰略合作關係，並預期日後會加深與該公司的合作。該公司熟悉我們的產品要求且具備強大的設計實力。因此，我們相信，該公司將能夠以最有效的方式為我們提供協助，並縮短產品設計及開發所需的整體時間。

業 務

建設及質量監控

委任我們的建設公司

我們項目的建設工作由我們的建設分部天保建設集團承擔。我們的建設分部為我們的房地產開發項目提供全面的建設服務。我們房地產開發及建設分部之間的協同效應使我們能夠以全面有效的方法控制房地產開發過程。見「—我們的競爭優勢—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，天保建設集團擁有建築工程施工總承包特級資格證書，從而使得在我們向中國其他地區的其他高增長城市擴張時，其能夠繼續擔任我們項目的總承建商。見「—牌照、許可證及資格證書」。

我們訂立的建築合同載有我們的建設分部就施工時間表以及質量及安全標準所提供的保證。我們的建設分部須就延誤支付算定賠償金並須承擔糾正建築缺陷(竣工及交付前後)所產生的成本。此外，倘我們的建設分部導致開發時間表有任何重大延誤或對項目開發造成不可修正的損害，我們均可終止建築合同。於往績記錄期，我們並無因建設分部進行的工作未達標而經歷或面臨任何重大建設延誤、處罰、申索或損失。

我們根據建築合同訂明的條款及條件分期向建設分部付款，而各階段要求的百分比每一項目各有不同。一般而言，我們在建築工程竣工後向我們的建設分部支付合同總價的90%，並於項目結算完成起計一個月內支付合同總價的95%。我們通常會預留質保金，質保金為於我們建築項目竣工驗收後所計算的整個項目的結算金額(經扣除暫定金額及日間勞工成本)的約5%。該質保金通常於缺陷責任期內分期或於該期間末悉數返還予我們。缺陷責任期的期限通常為一年至五年，取決於所提供的建築服務類型。質保金乃用以償付因建築缺陷所產生的任何或然開支。於往績記錄期，概無出現保證金不足以償付我們為糾正建築缺陷而產生的開支的情況。見「—建築承包業務—業務流程」。

採購

於往績記錄期，我們所有原材料、設備及固定裝置均採購自中國。我們的建設分部一般負責採購建設過程中所用的原材料，如混凝土及鋼材等。見「—建築承包業務—原材料、設備及機械—原材料」。該等原材料成本乃計入與建設分部預先約定好的合同價內。為盡量提高我們的規模經濟效益及議價能力，我們統一採購部分設備及固定裝置(如升降機及太陽能設備)。該協同效應模式下，我們能夠通過我們的集中購買系統為我們的多個項目批量購買建築材料、設備及固定裝置，從而進一步節省成本。

業 務

此外，為獲得有利的商業條款及確保若干材料的穩定供應，於往績記錄期，我們與兩名供應商訂立有戰略合作協議。我們通常與戰略合作供應商訂立為期三年的合同。此外，我們會在簽署合同後向戰略合作供應商支付合同價的5%至30%，並於貨品交付前結清餘下款項。

我們的房地產開發分部不持有任何建築材料存貨。然而我們就所負責購買的設備建有一個中央供應商數據庫，故於個別供應商未能滿足我們需求的情況下我們能有足夠的選擇和替代供應商，因而在很大程度上避免了供應短缺的風險。於往績記錄期，我們並無經歷任何原材料供應短缺或延誤，以致對我們的運營造成重大影響的情況。

施工監理及質量控制

我們非常重視項目建設與管理的質量控制。我們相信，質量控制對我們樹立及鞏固品牌聲譽而言至關重要。為確保項目質量及符合相關法律及法規，我們已訂立一系列質量監控政策及程序，以規管開發流程的各個範疇。

我們的工程管理部負責監督各項目的整體建築流程。工程管理部定期評核我們的在建項目，並且每月進行實地檢查，包括監督建設工程及建築材料質量及進度，以確保所有建設工程按照相關時間表完成，並符合我們的質量標準及適用的國家要求。為符合相關中國法律及法規，我們委聘獨立經認證施工監理公司駐守現場以監督整個建築流程。施工監理公司會進行建築材料的質量檢驗及實地工藝檢查，以確保符合我們指定的規格及適用的監管規定。此外，所有在建物業在交付前及交付後均獲獨立第三方專業機構定期檢驗。我們的建設分部將負責我們項目質量控制過程中的行政管理及材料管理。見「一 建築承包業務 — 質量控制及管理」。

我們的檢驗流程包括以下方面：(i) 所有材料及設備在進場時均需接受檢驗，並現場取樣送往具有檢驗資質的監測單位進行檢測，檢測結果不合格的材料及設備不能使用；(ii) 所有分階段建築工程均由施工監理公司與工程管理部的負責人在現場對其質量進行檢查。僅當特定階段的工程驗收合格及由監理工程師簽字後才能進入下個工序的施工；及(iii) 項目建築工程須經設計單位、勘察單位、建設分部、施工監理公司及我們共同驗收和確認。地方政府設定的質量控制標準為最低門檻，我們正為內部質量控制目的而制定更高的標準。

此外，我們亦能與分包商建立更緊密的關係。僱用第三方來進行施工會使房地產開發商與實地的分包商隔離開來。相反，直接與分包商合作使我們能夠在確保高質量工作的同時建立緊密關係。未經我們的事先同意，我們的建設分部不得將其與我們之

業 務

間的合同性協議分包或轉讓給第三方。在我們同意的情況下向第三方分包時，我們的建設分部有責任監督及確保分包商的建築工程嚴格遵守我們的規格及規定。見「一 建築承包業務—分包」。

於往績記錄期，我們概無與建設分部質量有關的任何糾紛以致對我們的業務或財務狀況造成重大不利影響。此外，於往績記錄期，概無任何項目的建築工程在根據我們的計劃規格完成時有任何重大延誤或未能根據計劃規格完成。

民防工程

根據相關中國法律及法規，城市新建民用建築須修建戰時可用於民防用途的地下室。我們已按適用中國法律及法規規定，委聘建設分部為房地產項目建設民防工程。我們已竣工項目的民防工程所佔的建築面積百分比符合中國法律及法規。民防工程的建築面積視乎有關項目的規模、性質及設計而定。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們有三項已竣工民防工程，總建築面積約為13,117.6平方米，以及六項在建民防工程，總建築面積約為66,606.1平方米。我們的中國法律顧問已確認，我們已取得建設民防工程的所需許可證。民防工程的建設成本計入我們的存貨並在確認收益時自銷售成本扣除。

遵守中國法律及法規

為符合中國相關法律及法規的規定，在開始施工之前，我們必須首先取得相關地塊的開發權、必要的許可證及證書。有關法規所列者包括土地使用證或不動產權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證（只有在取得土地使用證或不動產權證書、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證之後才可發放）。截至最後實際可行日期，除「一 法律訴訟及合規—不合規事件」所披露者外，我們已就所有在建項目或項目階段及已竣工項目取得中國法律及法規要求的土地使用證或不動產權證書及所有相關證書及許可證。

閒置土地

我們於中國法律及法規規定的時間內開始我們開發建築工程的施工，以避免我們的土地被視為「閒置土地」，在該情況下，我們可能須繳納若干罰款且閒置土地可能被收回，而並無任何賠償。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」獲界定為(i)於有關土地出讓合同或土地劃撥決定列明的施工日期起計一年內未能開始施工；或(ii)暫停施工超過一年及施工面積少於指定施工總面積的三分之一或投入資本少於指定投入總資本25%的已出讓國有建設用地。

業 務

除若干有限例外情況外，倘我們在土地出讓合同規定的動工日期後超過一年未能動工，土地管理部門或會向我們送達土地閑置通知，並徵收相等於地價的20%的土地閑置費。除某些有限的例外情況外，倘我們未能動工超過兩年，該土地將被沒收。

我們由張北天保恒旗房地產開發的住宅物業之一張北中都莊園於2013年9月(即土地出讓合同訂明的動工日期)尚未開始建設，乃由於缺乏當地政府應提供並允許的施工電力供應。根據張北國土資源局發出的有關該項目的書面確認，我們對延遲開始施工不承擔責任，且我們將不會受到任何懲罰。我們的中國法律顧問確認，(i)張北國土資源局乃提供上述書面確認的主管部門；及(ii)張北天保恒旗房地產受到有關當局懲罰的可能性極低。我們目前預期於2020年上半年開始張北中都莊園的建設。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除張北中都莊園外，我們並無持有任何閒置土地，亦無被政府機關沒收任何土地或支付任何土地閒置費。見「風險因素 — 與我們行業及業務有關的風險 — 與我們房地產開發業務有關的風險 — 倘我們未能遵守土地出讓合同或掛牌出售確認書的條款，中國監管機構可能對我們徵收罰款或收回我們的土地。」

銷售及營銷

定價

我們按理想水平對產品定價的能力一直且將繼續對我們的經營業績起到重要作用。一般而言，我們根據多項因素釐定待售物業價格，包括市場狀況、競爭格局及市場上可資比較物業的價格範圍、預期投資回報、物業定位、目標客戶、地點、樓層、朝向、景觀及建設成本。我們亦會在銷售過程中根據市場反應調整待售物業的價格，尤其是在得到正面的市場反饋時。我們不時對價格進行暫時下調，以加快週轉率。

預售

我們於幾乎所有住宅及商業項目竣工前即會就其開展預售活動。根據所適用的中國法律及法規，我們在就在建物業展開任何預售活動前必須符合若干標準。該等條件包括全額支付土地出讓金及取得所有相關土地使用證、建設相關許可證及預售許可證。此外，根據涿州市及張家口市適用規則及法規，預售所得款項的用途亦可能受若干限制所影響。見「監管概覽 — 房地產轉讓及出售 — 商品房預售」。

銷售、營銷及促銷

我們的銷售主要面向位於河北省的物業大眾市場。我們的客戶視乎我們項目的位置及定位而有所不同。

業 務

我們的銷售及營銷中心執行由我們的中央營銷管理部作出的項目定位指示、前期營銷、銷售及營銷策略以及整體銷售及營銷流程。我們的銷售及營銷中心與我們的前期營銷部密切合作，以獲取所需預售許可證。銷售及營銷中心亦負責組織及管理房地產開發流程的若干階段，包括銷售簽約磋商、首付款、按揭申請及尾款支付以及物業交付，並不時向總部的營銷管理部呈報。

我們的銷售及營銷策略包括線上及戶外廣告。廣告的投放量視乎項目的各階段而定。預售階段，我們會在主流媒體投放廣告以提高線上曝光率，組織大型活動及推介會，以於預售啟動前為項目造勢。後期，我們會轉向項目地址附近規模較小但有針對性的戶外活動，以提振後期銷售。廣告讓廣大潛在客戶更好地了解我們的項目，對我們的銷售活動助益良多。

我們亦委聘知名第三方物業銷售代理促進項目的銷售及營銷，惟視乎我們對當地的熟悉程度及我們銷售目標而定。標準服務協議亦規定銷售代理不得進行未經授權的銷售或以低於我們同意的價格銷售我們的物業，且銷售代理的廣告必須真實，及銷售代理必須遵守所有適用的監管規定。我們制訂有規範本身僱員及代理所承接的銷售及營銷活動的內部指引。我們委聘的銷售代理通常為非獨家代理。銷售代理並不代表我們收取任何銷售付款。客戶作出的付款直接支付至我們指定的公司賬戶。我們於往績記錄期並無與銷售代理發生任何重大糾紛。

付款安排

客戶通常會以一次性付款或按揭貸款的方式購買我們的物業。通過一次性付款購買物業的客戶一般須在訂立相關買賣協議後的規定期限內全額支付總購買價。視乎物業所在地區而定，以抵押貸款購買物業的客戶須於訂立買賣協議後支付金額不少於總購買價20-40%的首付款。尚未償還款項乃根據相關銀行融資協議於規定期限內由按揭銀行結付。首付款的最低比例以不時改變的政府政策為準。

根據中國的行業慣例，我們就客戶獲授的按揭貸款向按揭銀行提供擔保。該等擔保通常於簽發相關房屋所有權證及以按揭銀行為受益人登記按揭時解除。倘買方在擔保期內出現按揭貸款的違約，我們須向按揭銀行償還所欠的尚未清償結餘。在結付按揭貸款未償結餘後，我們將獲得該筆按揭貸款的所有權，並且享有相關物業的所有權益。根據行業慣例，我們依賴按揭銀行進行的信貸檢查，且不會對客戶進行獨立信貸檢查。截至2019年4月30日，我們就客戶的按揭貸款所提供的未解除擔保金額為人民幣855.8百萬元。於往績記錄期，我們並未經歷過任何客戶嚴重違約事件。

業 務

交付及售後服務

交付物業

我們在發出交付使用許可證後開始交付物業，告知客戶交付計劃，與客戶對物業進行現場檢查並在獲得其滿意後簽署物業視察及驗收單並確認所有權轉讓。我們負責協助我們客戶獲取相關個人房地產所有權證。交付時間表載於相關買賣協議。根據一般買賣協議，倘我們未能在協議規定的交付日交付物業，我們須按日支付罰款，直至交付物業為止。罰款金額通常由雙方進一步協議釐定。於往績記錄期，我們未發生任何延遲竣工及交付物業延後而對業務、財務狀況及經營業績有任何重大不利影響。

售後服務

我們致力於提高客戶滿意度，並向客戶提供綜合性售後服務，其中包括客戶接待服務及物業管理。我們的客戶接待處理有關產品及服務的反饋意見及投訴。我們的政策旨在及時關注任何客戶的反饋意見或投訴。第三方物業管理公司在客戶入住物業後為客戶提供維護、安保及清潔服務。我們相信，我們的售後服務取得客戶的廣泛認可。

保修及退貨

我們根據《商品房銷售管理辦法》和《城市房地產開發經營管理條例》為客戶提供樓宇結構質量的保修。此外，我們根據已發佈的國家標準為地基基礎、主體結構、防水工程、水電工程、裝飾工程及衛生潔具等提供質量保修。保修期限視乎保修項目而定，一般為二至五年。地基基礎和主體結構的保修期為設計文件規定的有關合理使用年限。

我們的建設分部負責維修物業的質量缺陷。我們僅在建築公司無法及時維修缺陷時方會維修質量缺陷。我們通常會預留質保金，質保金為於我們建築項目竣工驗收後所計算的整個項目的結算金額(經扣除暫定金額及日間勞工成本)約5%，為期約六個月至兩年，用作彌補因任何質量缺陷而可能產生的或然開支。

除非我們的客戶或我們違反買賣協議，否則我們不允許客戶退回物業。於往績記錄期，我們六名客戶因客戶違反協議而退回物業。該六項物業的購買價合計約為人民幣9.0百萬元。截至最後實際可行日期，我們已接受四處物業的退房，而其餘兩處物業

業 務

的客戶於相關法院判決買方違反購買協議後同意遵守購買協議。我們的董事確認相關退房對我們的財務狀況及營運業績並無重大財務影響。

項目融資

我們主要通過經營活動所產生內部現金流量為項目提供資金，包括預售及銷售物業的所得款項、租金收入及銀行貸款。我們致力在切實可行的範圍內以內部資源為我們的房地產開發提供資金，藉以降低所需外部資金的水平。

銷售及預售所得款項

我們使用預售及銷售物業的所得款項為我們的部分建設成本提供資金、支付利息並償還債務責任。

預售所得款項是我們在項目開發期間經營現金流入不可或缺的來源。根據適用的中國法律及法規，我們必須達到若干標準後方可開始在建物業的任何預售活動，而預售所得款項的用途亦可能受到我們營運所在城市的地方政府的限制。見「房地產開發與銷售流程—銷售及營銷」及「監管概覽—房地產轉讓及出售—商品房預售」。

銀行貸款

銀行貸款為我們外部融資的主要來源。截至2016年、2017年、2018年12月31日及截至2019年4月30日止四個月，我們的未償還銀行貸款分別為人民幣90.0百萬元、人民幣220.0百萬元、人民幣914.0百萬元及人民幣814.0百萬元。

我們就項目取得銀行融資的能力取決於中央及地方政府引入的多項經濟措施。根據中國銀監會於2004年8月30日頒佈的指引，不得就尚未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目授出任何銀行貸款。於2009年5月25日，國務院頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，當中規定普通商品房和保障性住房的最低資本金要求為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金要求則為30%。於2015年9月9日，國務院頒佈關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知，根據該通知，其他房地產開發項目的最低資本金比例由30%調整為25%。見「監管概覽—房地產融資—信託融資」。

商業物業投資及營運

與我們的業務戰略相一致，我們擁有並營運我們開發的保鑫國際大廈作長期投資用途。我們持有該物業以獲得資本增值及租金收入。於2016年、2017年、2018年及截至

業 務

2019年4月30日止四個月，我們的商業物業投資及營運產生的收益分別為人民幣1.6百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣4.0百萬元，佔我們各期間總收益的0.2%、0.4%、0.5%及0.7%。

我們通過商業管理部經營及管理我們的投資物業。我們的商業管理部負責執行、項目管理、招商、租戶管理、租賃管理及財務及營銷合作。我們致力為客戶提供優質服務，並確保我們投資物業的營運與區域市場需求相一致，以提升我們投資物業的競爭力。我們商業管理的質量和效率亦與我們投資物業的經營及財務業績掛鉤。

整體而言，我們就投資物業訂立租賃協議，租期介乎一至兩年。在一般租賃協議中，我們通常要求租戶提供相當於60%至100%月租金的保證金。倘租戶拖欠租金付款，我們有權保留該保證金。是否要求租戶向我們支付物業管理費乃根據具體情況決定。一般而言，倘租戶拖欠租金付款超過15天，或在未經我們同意的情況下轉租或翻新租賃物業，則我們有權終止租約。

保鑫國際大廈



保鑫國際大廈是位於河北省涿州市的辦公樓宇。我們於2016年開始保鑫國際大廈之商業運營。截至2019年4月30日止四個月，按租金收入劃分的五大租戶已租賃建築面積分別為8,000平方米、4,000平方米、1,605.9平方米、1,096.2平方米及986.1平方米，佔保鑫國際大廈總租賃建築面積的39.4%、19.7%、7.9%、5.4%及4.9%。

業 務

一間酒店

截至2019年8月31日，海子窪酒店為一個在建項目。截至最後實際可行日期，我們並未開始經營海子窪酒店且正處於為該項目獲取必要許可證階段。見「—法律訴訟及合規—不合規事件」。其位置便利，位於河北省張家口的那蘇圖度假村附近。海子窪酒店佔地總面積將約為52,237.0平方米及預期總建築面積約為57,460.7平方米。

海子窪酒店由我們全資擁有且我們計劃挽留一知名酒店運營商對該物業進行管理。

建築承包業務

概覽

於往績記錄期，我們的大部分收益產生自建築承包業務。我們於1998年開始我們的建築承包業務。於往績記錄期，我們主要自河北省的建築項目（主要位於涿州及張家口）產生大部分建築承包收益。於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們自河北省的建築承包項目產生的收益分別為人民幣630.1百萬元、人民幣675.9百萬元、人民幣1,005.7百萬元及人民幣176.9百萬元，分別佔我們總收益的78.7%、56.2%、62.8%及32.5%。於同期，我們自涿州的建築承包項目產生的收益分別為人民幣488.8百萬元、人民幣573.9百萬元、人民幣784.6百萬元及人民幣130.5百萬元，分別佔我們總收益的61.1%、47.7%、49.0%及24.0%。我們於其他地理位置的建築項目主要位於北京、四川、安徽及浙江省。

承包模式

於往績記錄期，我們完成了逾530個建築項目。我們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，我們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。我們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。我們擔任總承建商時完成主要建築項目通常需要一至三年。我們相信，作為總承建商承接建築項目即表明出我們的整體能力且對我們的持續成功極為重要。於2017年獲授特級資質後，我們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，並能就我們的服務收取溢價。有關我們被授權提供建築承包服務之類型的概要，見「—牌照、許可證及資格證書」。

業 務

除作為總承建商承接的建築承包外，我們亦承接由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

我們的建築承包業務主要包括樓宇建築、基礎設施建築以及工業及商業建築。下表載列於所示年度我們按項目類型劃分的建築承包業務所得收益明細：

	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)	佔收益 百分比 (%)								
	(未經審核)									
樓宇建築	388,451	53.7	527,177	56.8	723,300	60.2	152,882	56.3	151,901	56.3
基礎設施建築	275,259	38.1	355,472	38.3	300,073	25.0	91,194	33.6	78,504	29.1
工業及商業建築	59,024	8.2	45,526	4.9	178,107	14.8	27,412	10.1	39,534	14.6
建築承包業務	722,734	100.0	928,175	100.0	1,201,480	100.0	271,488	100.0	269,939	100.0

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

除我們的核心業務樓宇建築外，我們亦為市政及公共基礎設施項目提供建築承包服務。我們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。我們的基礎設施建築客戶主要為當地政府實體。

我們亦不斷承接更多工業及商業建築承包項目，主要包括鋼結構、園藝樓宇、工業建築及古建築修繕。我們的工業及商業建築客戶為多個行業的企業。

主要建築項目

下表載列我們於往績記錄期承接的逾530個建築項目中按收益劃分的十大建築項目之詳情：

項目名稱	項目類型	項目位置	項目開工日期	竣工時間 ⁽¹⁾ ／ 預期竣工時間 ⁽²⁾	於往績記錄 期確認的 總收益 (人民幣 百萬元)	於往績記錄 期確認的 總毛利 (人民幣 百萬元)	合同金額 ⁽³⁾	
							(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
紫竹園住宅小區項目	住宅	涿州市	2017年6月	2018年12月	145.7	12.3	160.8	—
清水河畔項目	住宅	張家口市	2016年9月	2019年10月	140.3	6.4	144.5	—
府河片區住宅樓小區項目	住宅	保定市	2014年8月	2018年12月	129.2	5.9	221.0	—
金品時代住宅社區外網工程	住宅	涿州市	2016年4月	2018年8月	126.2	7.9	130.0	—
陽光尚城保障房項目	住宅	涿州市	2013年12月	2019年9月	96.0	7.0	120.0	21.1
呈頤園住宅小區項目	住宅	涿州市	2017年1月	2018年11月	94.3	6.3	104.3	—

業 務

業 務

項目名稱	項目類型	項目位置	項目開工日期	竣工時間 ⁽¹⁾ / 預期竣工時間 ⁽²⁾	於往續記錄 期確認的 總收益 (人民幣 百萬元)	於往續記錄 期確認的 總毛利 (人民幣 百萬元)	合同金額 ⁽³⁾ (人民幣 百萬元)	未完成項目 合同金額 (人民幣 百萬元)
京都置業住宅項目	住宅	涿州市	2018年3月	2019年11月	92.9	5.7	116.1	14.2
京都旅遊聯排住宅項目	住宅	涿州市	2017年8月	2018年11月	89.3	6.5	98.6	—
京都高層住宅樓項目	住宅	涿州市	2017年3月	2018年12月	82.5	2.2	91.2	—
盛世佳園住宅小區項目	住宅	涿州市	2016年4月	2018年12月	71.2	3.4	73.3	—

(1) 「竣工時間」指我們將項目竣工報告遞交予客戶的時間。

(2) 「預期竣工時間」指建築承包合同載列的竣工時間或我們與客戶協定的較後竣工時間。

(3) 於往續記錄期開始及完成的項目的合同金額超過同期確認的總收益，主要由於合同金額除建築服務費總額外亦包括增值稅而我們的收益乃按扣除增值稅確認。

業 務

下表顯示於往績記錄期自我們的十大建築項目確認的收益：

	截至12月31日止年度			截至 4月30日 止四個月	總計
	2016年	2017年	2018年	2019年	
			(人民幣 百萬元)		
紫竹園住宅小區項目	—	43.1	102.6	—	145.7
清水河畔項目	35.7	27.5	77.1	—	140.3
府河片區住宅樓小區項目	37.3	39.3	52.6	—	129.2
金品時代住宅社區外網工程	19.9	30.7	75.6	—	126.2
陽光尚城保障房項目	48.5	47.5	—	—	96.0
呈頤園住宅小區項目	15.8	39.7	38.8	—	94.3
京都置業住宅項目	—	—	63.4	29.5	92.9
京都旅遊聯排住宅項目	—	31.3	58.0	—	89.3
京都高層住宅樓項目	—	44.8	37.7	—	82.5
盛世佳園住宅小區項目	15.4	19.7	36.1	—	71.2
總計	172.6	323.6	541.9	29.5	1,067.6

未完成合同金額及新合同金額

未完成合同金額

未完成合同金額指截至特定日期仍未竣工工程的估計合同金額，其中合同金額指我們預期於按照合同條款履行合同後，可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。見「風險因素 — 與我們行業及業務有關的風險 — 與我們的建築承包業務有關的風險 — 未完成合同金額可能須作出無法預期的調整及被取消，因而未必是我們未來經營業績的指標」。

業 務

下表載列截至所示日期我們樓宇建築業務、基礎設施建築業務及工業及商業建築業務未完成合同金額中的未償還項目合同金額：

	截至12月31日						截至4月30日	
	2016年		2017年		2018年		2019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 (%)	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	1,424.8	77.1
基礎設施建築	158.1	14.6	275.1	26.7	223.5	13.1	261.0	14.1
工業及商業建築	69.6	6.4	48.0	4.6	181.0	10.5	161.3	8.8
總計	1,085.2	100.0	1,031.1	100.0	1,712.1	100.0	1,847.1	100.0

於本文件第I-45頁所載於截至2019年4月30日，分配予剩餘履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格人民幣3,725.4百萬元包括建築承包分部的剩餘履約責任人民幣1,847.1百萬元及房地產開發分部的剩餘履約責任人民幣1,878.3百萬元。

我們擬主要透過客戶進度款項、現金及現金等價物及銀行借款為未完成合同中的建築項目提供資金。

新合同金額

新合同金額指我們於指定期間訂立的合同金額總額。合同金額為於我們按照合同條款履行合同的情況下預期可根據合同條款收取的金額。

下表載列於所示年度/期間我們的建築項目的數目變動：

	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
	年/期初的項目數量 ⁽¹⁾	36	61	86	60
新建項目數量 ⁽²⁾	217	176	138	45	80
竣工項目數量 ⁽³⁾	(192)	(151)	(164)	(36)	(45)
年/期末的項目數量 ⁽⁴⁾	61	86	60	69	95

業 務

附註：

- (1) 年／期初的項目數量指截至有關所示年度或期間初尚未全面竣工的建築項目的數量。
- (2) 新建築項目的數量指我們於有關所示年度或期間獲授的建築項目的數量。
- (3) 竣工建築項目的數量指於有關所示年度或期間已全面竣工的建築項目的數量。
- (4) 年／期末的項目數量指截至有關所示年度或期間末尚未全面竣工的建築項目的數量。

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⁾	<u>1,085.2</u>	<u>1,031.1</u>	<u>1,712.1</u>	<u>1,847.1</u>	<u>1,912.0</u>

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授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(含增值稅)。
- (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。

業 務

下表載列我們於所示期間新簽訂的有關建築承包業務的總合同金額：

	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 (%)	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	282.7	65.9
基礎設施建築	407.0	29.4	488.1	51.6	271.5	13.8	123.0	28.7
工業及商業建築	45.9	3.3	26.0	2.7	313.7	15.9	23.3	5.4
總計	1,384.5	100.0	947.1	100.0	1,969.8	100.0	429.0	100.0

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：

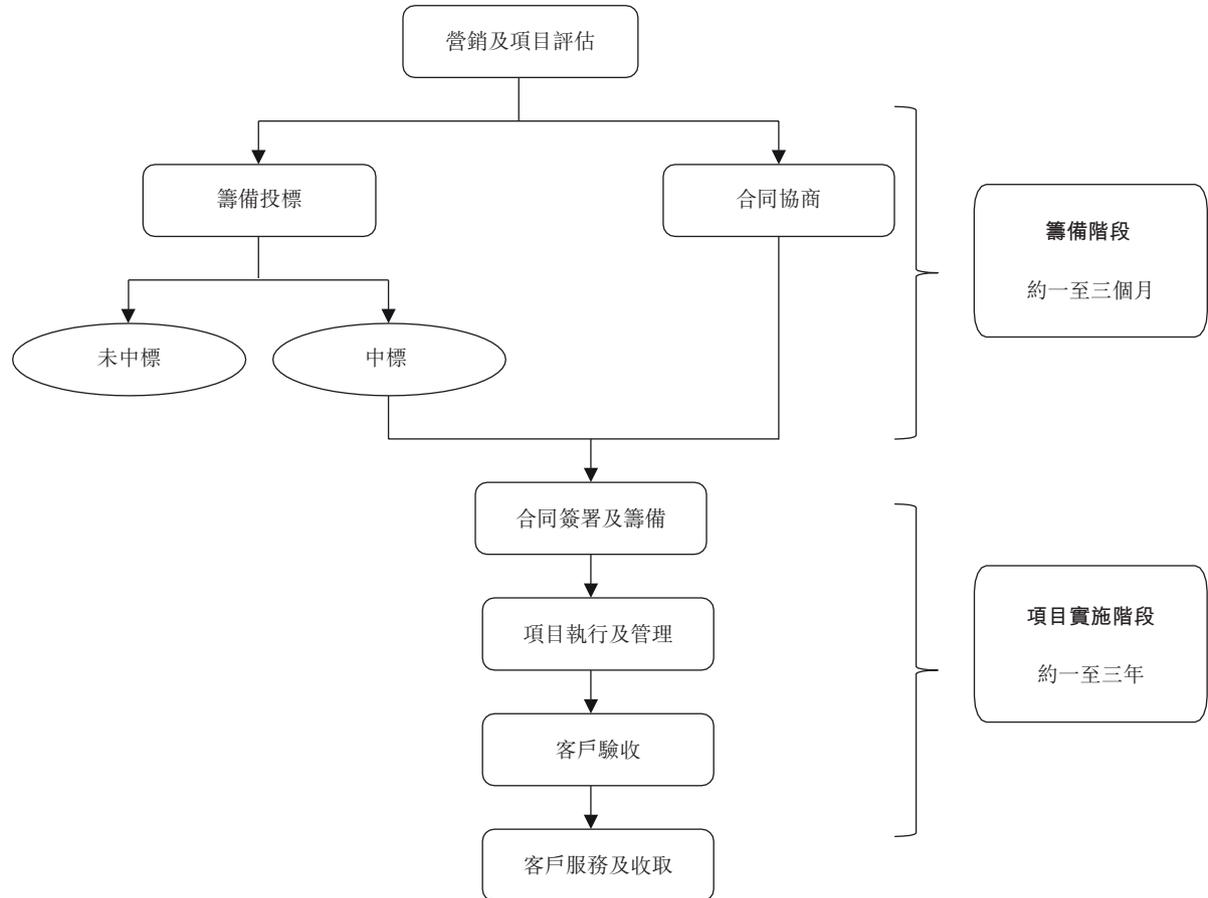
合同金額範圍	截至12月31日止年度									截至4月30日止四個月		
	2016年			2017年			2018年			2019年		
	合同數量	合同總額 (人民幣 百萬元)	佔總額 百分比 (%)	合同數量	合同總額 (人民幣 百萬元)	佔總額 百分比 (%)	合同數量	合同總額 (人民幣 百萬元)	佔總額 百分比 (%)	合同數量	合同總額 (人民幣 百萬元)	佔總額 百分比 (%)
人民幣50百萬元內	115	24.4	1.8	78	16.1	1.7	38	8.5	0.4	44	204.2	47.6
人民幣50百萬元至 人民幣100百萬元 (不包括人民幣100 百萬元)	26	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

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，及不可被視為及／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)後得出的，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」所載任何風險的發生，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。

業 務

業務流程

以下流程圖概述我們的建築承包業務中的經營流程主要階段。



營銷及項目評估

我們的大部分建築項目均透過營銷部門的努力獲得。見「一銷售及營銷」。由於若干建築項目需要按照中國法律及法規公開招標，故我們會收集相關建築項目的資料，該資料可於發佈相關項目的網站找到。我們的房地產開發業務分部亦於無公開招標的情況下物色到若干建築項目。見「一房地產開發業務—房地產開發與銷售流程—建設及質量監控」。

業 務

於我們釐定可爭取的建築項目後，我們會對有意取得的項目進行內部評估。我們對潛在項目的審閱包括多項因素，例如項目的技術規格、成本、商業條款、項目位置、項目前景及潛力、客戶背景及是否已取得必要的執照、資質及許可證。

籌備階段

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。根據中華人民共和國招標投標法，若干有關公眾福利之建築項目必須透過招標授出。見「監管概覽—招標及投標管理」。一般而言，各建築項目的籌備階段介乎一至三個月。

倘我們須就建築項目提交投標書，我們首先會對擬定建築項目展開詳細分析，包括全面審閱技術及商業條件及規定、項目工程範圍以及成本及風險評估。我們會借助該等分析起草投標書。我們的投標書草案通常包括擬定項目進度計劃及各建設階段的時間表，以及價目表(主要包括就原材料、設備及機械以及勞務收取的價格)。我們的投標書草案必須由我們的投標管理部門審核。通常而言，我們的投標籌備流程耗時一至三星期，而我們一般於提交投標書後三天內從客戶收到投標結果。

倘我們成功中標一個建築項目，我們會評估我們的客戶合同中訂明的條款。我們的投標管理部門將負責展開與客戶的合同磋商。建築承包合同中議定的條款屆時將經簽准程序通過。

我們的部分建築項目乃透過與我們的客戶合同磋商獲授。倘與我們的客戶磋商建築項目且不需要投標過程，我們將就建築項目進行進一步盡職調查並相應制定合同條款。該等合同條款經內部批准後，我們將根據與上文所述者相同之磋商及審閱程序與我們的客戶開展合同磋商。

項目實施階段

項目籌備

於簽訂建築承包合同後，我們將通過組建項目管理團隊執行建築項目。我們亦將協助我們的客戶取得建設工程動工所需的許可證。我們籌建工程項目的過程亦包括根據建設工程藍圖設計、建築承包合同的條款及投標文件編製施工計劃，並制定購買原材料以及租賃或採購機械及設備的計劃。

業 務

項目執行及管理

我們的建築項目直至竣工一般花費一至三年。我們已建立項目管理及監控程序並按照該等程序進行建築承包業務，以確保符合合同要求。於建築項目過程中，我們的客戶或其聘用的獨立監理對工程進行檢驗。見「— 質量控制及管理」。我們於建設進程中定期與我們的客戶溝通以確保我們的表現符合其預期。

我們的建築項目由我們的技術質量部門及我們的產品安全部門管理。此外，我們的人力資源部門為各項目分配項目管理團隊。項目管理團隊的規模依據建築項目的規模與複雜程度增加而按比例增加。我們的項目管理團隊通常包括項目經理及技術經理，以及負責項目建造、質量及安全標準、材料、資料及取樣的員工團隊。

我們的項目經理主要負責協調及管理建築項目、於項目管理團隊內分配工作及組織建築及採購計劃以及協調客戶、獨立測量師、供應商及分包商(如有)的關係。截至2019年4月30日，我們擁有50名一級註冊建造師證書持有人及51名二級註冊建造師證書持有人。

客戶驗收

於建築項目竣工及項目通過我們的內部檢驗後，我們將向我們的客戶提交項目竣工檢查報告。我們的客戶或其聘用的第三方監理、測量及設計專業人士以及相關政府部門其後對項目進行驗收。於驗收時，我們的客戶或會不時要求我們進行若干修改或返工。於通過驗收後，我們將收到相關政府部門所發出附有參與驗收程序各方簽名的項目竣工驗收報告，乃為證明項目竣工。此後，我們將在內部預先審閱應收客戶款項並根據客戶與我們議定的審核報告核實結算金額後與客戶結算該等款項。

客戶服務及收取質保金

於建築項目竣工後及缺陷責任期內，我們根據建築合同條款對施工過程中產生的任何缺陷負責。我們的客戶通常會預留質保金，質保金為於我們建築項目竣工驗收後所計算的整個項目的結算金額(經扣除暫定金額及日間勞工成本)約5%。該質保金通常於缺陷責任期內分期或於該期間末悉數返還予我們。缺陷責任期的期限通常介乎六個月至兩年，視乎我們提供的建築服務類型而定。於往績記錄期，我們已根據合同條款收回由客戶預扣的絕大部分到期質保金。

業 務

定價

我們一般於投標階段提供報價單或與我們的客戶進行價格磋商。我們主要根據多項因素釐定報價單，包括(i)原材料及設備及機械、勞工及分包商的可得性及成本，(ii)監管部門及行業委員會頒佈的定價指引(倘適用)，(iii)項目進度計劃、建築項目的複雜程度及規模，以及工作範圍的潛在修訂，(iv)項目地點的地理位置及環境狀況，(v)我們對競爭性投標的估計，及(vi)合同風險。

我們或會根據定價或浮動價格基準磋商建築合同，這令我們可管理面臨的成本波動風險。一般而言，在下列情況下，我們固定價格合同的價格可予以調整：(i)倘我們遭受若干百分比以上的主要原材料價格波動；(ii)倘我們須提供額外服務；或(iii)倘發生若干不可抗力事件。原材料價格調整金額通常根據政府發佈的指導價釐定。於我們大多數浮動價格合同項下，我們的費用乃按單價及實際工作總量釐定。單價可能是固定價格或可能參考政府公佈的價格，而我們可透過與客戶磋商調整該價格。

合同條款

我們的建築合同訂有項目的主要條款，如定價、付款進度計劃、項目進度計劃、質量保修、價格調整、履約保證金及項目延誤等。倘我們須提供原定工程範疇以外的服務，我們可不時訂立補充合同。我們大多數建築合同的主要條款概述如下：

- **付款進度計劃。**我們的部分建築承包合同要求我們的客戶提前支付預付款，金額可能相等於合同金額的10%，通常用於應付項目早期階段產生的各項開支。我們建築承包服務的款項通常：(i)按月進度支付；或(ii)按我們建築承包合同所載若干重大里程碑事件完成時支付。我們通常在客戶接受我們的建築項目後，根據我們的內部審閱編製審核報告。我們的客戶可以根據我們的建築審核報告結算賬款，亦可以委聘獨立顧問進行審核。
- **履約保證金。**我們有時需要以保證金的形式提供履約保證金，倘我們未能履行建築承包合同所列明的若干責任，客戶有權扣除履約保證金。大部分情況下，履約保證金將不會超過合同金額的10%或建築合同訂明的特定金額。該等責任通常與項目質量、項目進度計劃及安全管理有關。
- **項目延誤。**倘項目並非因我們的過失而遭延誤，包括工程範圍的顯著擴大或發生不可抗力事件，我們通常會獲准延長與延誤同等時長的工期。倘一方造成項目進度計劃延誤，該方須根據協議所載條款向另一方支付算定賠償金。

業 務

我們的董事告知，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無向客戶支付任何算定賠償金。

- **分包。**我們獲許可分包配套工程服務，包括勞務分包和專業建築分包，如防水工程、地基建築及消防設備安裝。通常而言，根據中國建築業行規，我們聘用分包商提供勞務。在委聘分包商之前我們通常須取得客戶的批准，惟勞務分包的情況除外。見「一分包」。
- **期限。**我們建築合同期限取決於完成建築項目估計所需的時間，通常為期一至三年。
- **終止。**一般而言，我們的建築合同可根據訂約雙方的共同協定予以終止。

信貸政策

根據內部控制政策，我們須對所有以信貸條款進行交易的客戶執行驗證程序，並嚴格控制我們的未償還貿易應收款項。截至2016年、2017年、2018年12月31日及截至2019年4月30日止四個月，我們的貿易應收款項分別為人民幣236.1百萬元、人民幣235.4百萬元、人民幣321.4百萬元及人民幣141.7百萬元。於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們的貿易應收款項平均週轉天數分別為78天、75天、67天及54天。有關我們的貿易應收款項的討論及我們的貿易應收款項平均週轉天數的計算方法，見「財務資料—流動資金及資本資源」。我們的管理層定期檢討我們的逾期結餘。見「財務資料—市場風險披露—信貸風險」。

季節性

我們的建築承包業務受到季節性因素所影響。我們將此季節性差異歸因於冬季對我們於華北的建築營運構成影響及農曆新年期間我們大部分項目及建設工程均會暫時停工的影響。近年來，有關部門要求我們在出現嚴重空氣污染時暫停若干建築項目。此外，在特定季節經營業務時可能出現成本上升或延誤的情況。見「風險因素—我們的建築承包業務受季節性影響」及「風險因素—與我們行業及業務有關的風險—與我們的建築承包業務有關的風險—我們的業務經營受惡劣的天氣狀況、嚴重空氣污染、自然災害及其他經營危險所影響」。

業 務

原材料、設備及機械

原材料

我們的主要原材料為鋼材及混凝土。於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，原材料成本分別為人民幣426.9百萬元、人民幣540.1百萬元、人民幣671.6百萬元及人民幣154.9百萬元，分別佔建築承包業務銷售成本的61.6%、61.8%、59.3%及60.6%。我們通常於建築合同中引入價格調整條款，藉此將我們的原材料價格波動風險轉嫁予我們的客戶。在我們的存貨中，我們並無存儲大量原材料以最小化存貨成本及與原材料價格波動相關的風險。於往績記錄期，我們的原材料供應並無經歷任何重大價格波動、延遲或短缺，且我們預期於必要時獲得替換供應源並無重大困難。有關原材料價格及供應變動對我們經營業績產生之影響的更多資料，見「財務資料 — 我們的綜合損益表篩選部分說明 — 銷售成本」及「風險因素 — 與我們行業及業務有關的風險 — 與我們的建築承包業務有關的風險 — 我們的經營業績可能因勞動力及原材料價格及供應量變動而受到重大影響」。

設備及機械

我們依靠多類設備及機械從事建築承包業務。經考慮項目規模、項目性質、建築高度、成本及資源分配及項目擁有人的項目規格等因素，我們逐一釐定各項目所需的設備及機械的規格、期限及數量。我們為我們的建築項目租賃所有主要設備及機械(如吊車、升降機、挖掘機及自卸車)，以滿足我們建築項目的需要並降低設備及機械的使用成本。就租賃設備及機械而言，租賃公司負責在租賃期內的維修或更換。於往績記錄期，通過有效分配自有及租賃建築設備及機械，建築設備及機械足以應付我們的建築項目所需。

採購政策及合同條款

我們擁有嚴格的採購政策及審批制度。我們通常透過招標程序或直接於合資格供應商名單中挑選供應商以採購原材料以及租賃設備及機械。

業 務

我們與供應商(主要為原材料供應商)按項目基準訂立供應合同。大多數供應合同所包括的主要條款概述於下文：

- **定價。**原材料價格未根據供應合同釐定，而按交付原材料的單價及總量釐定。單價乃通過與我們供應商進行磋商或經參考政府刊發的指導價格協定。
- **付款進度計劃。**我們原材料的付款進度計劃依據供應商及所採購的原材料的類型而定。一般而言，付款在達到供應合同載列的若干主要里程碑時分期支付。
- **交貨、檢測及驗收。**原材料一般由供應商交付至指定的倉庫或建築工地。我們的供應合同規定交貨費用是否將由我們或供應商承擔。一般而言，交貨導致的損毀由供應商承擔。我們於交貨時檢測原材料的質量及數量，在驗收原材料前，其必須達到我們的要求。
- **算定賠償金。**我們的供應商必須在下列事項發生時支付算定賠償金：(i)延遲交貨；(ii)原材料未能達到我們的質量規格；或(iii)原材料的質量缺陷令我們的建築項目暫停以待返工或導致我們的建築項目出現危險情況。根據合同條款，我們或會因延遲支付原材料款項而面臨算定賠償金。於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們並未向供應商支付任何重大算定賠償金。

分包

於往績記錄期，我們委聘分包商提供若干建築服務及於我們建築項目中聘用勞動力。我們嚴格挑選與我們合作的分包商，並實施嚴格的管理程序以密切監控分包商的活動。於往績記錄期，我們並無產生任何分包商違反合同或失職所致的重大損害、處罰或其他責任。

建築服務分包

倘客戶要求或符合建築項目的利益，我們會不時委聘分包商提供若干配套建築服務，我們認為分包若干建築服務更有裨益。於往績記錄期，就我們所深知，我們主要向獨立第三方分包防水工程、地基建築及消防設備安裝。我們從合資格分包商名單中篩選我們的分包商，我們與其中大部分已經建立介乎三至五年的長期關係。除本文件「持續關連交易 — 4. 承建商框架協議」一節所披露者外，我們按各項目基準委聘我們的分包商，且並無訂立框架分包協議。於2019年4月22日，本公司與本公司關連人士涿州隆慧鑫裝飾裝璜訂立一份承建商框架協議，據此，本集團同意委任涿州隆慧鑫裝飾裝璜為提供配套建築服務的建築分包商。

業 務

我們與建築分包商的分包安排的條款可能因我們與客戶簽訂的合同而異。我們通常於達到若干重要里程碑時作出付款及會預留質保金，質保金為於我們建築項目竣工驗收後所計算的整個項目的結算金額(經扣除暫定金額及日間勞工成本)約5%，為期六個月至兩年。我們亦要求我們的分包商遵守質量及安全標準。倘我們的分包商未能達到我們的質量及安全標準，我們可能終止建築分包合同或申索算定賠償金。見「風險因素—與我們行業及業務有關的風險—與我們的建築承包業務有關的風險—我們對我們的建築分包商的質量、可用性 & 表現的控制有限。倘該等各方未能按時交付優質服務，我們的聲譽及業務營運可能受到不利影響。」

勞動力分包

根據中國建築業行規，除我們的項目管理部門的人員外，我們並不僱傭我們自有的建築勞動力。於往績記錄期，我們已與15名獨立第三方訂立勞務合同。

根據我們的勞務合同，我們通常會支付進度款項。我們在各建築項目開工前就質量、職業健康與安全事宜培訓我們的分包工人，而勞務分包代理主要負責遵守及實施我們的內部控制政策、進行分包工人的培訓及監督彼等遵守我們的安全措施及程序。倘出現我們的勞務分包代理導致的延遲情況，我們有權終止合同或就損失索償。

銷售及營銷

我們的建築承包客戶主要包括中國房地產開發商及地方政府實體。憑藉我們所提供的高質量、準時及安全的建築承包服務的優異往績記錄，我們能與客戶建立長期穩定的關係。多數大型客戶已多次委聘我們展開項目，且我們與現有客戶的合作最高長達逾10年。於往績記錄期，我們向其提供兩個或以上項目服務的經常性客戶有87名。我們將繼續指派中高級管理層成員透過定期走訪維持與主要客戶的關係，了解客戶需求及滿意度以及獲悉彼等的新項目。我們通常通過競標贏得建築服務合同。於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們分別提交246份、233份、334份及91份公開招標的標書，而該等標書的中標率分別為74.8%、60.9%、60.2%及48.0%。於往績記錄期，我們自公開招標獲得的合同所產生的收益分別為人民幣490.1百萬元、人民幣319.3百萬元、人民幣328.1百萬元及人民幣82.0百萬元。

業 務

質量控制及管理

嚴格的質量控制對我們的聲譽及成功至關重要。因此，我們採取全面的質量控制措施，確保提供優質的建築承包服務。我們的技術質量部負責採納質量控制措施及定期檢查我們的營運。我們就建築承包業務維持ISO9001:2015認證(國際標準化組織頒佈的質量管理標準)。該等認證的有效期為三年。我們於2011年12月15日首次獲得建築承包業務的認證，並最近於2018年12月14日重續該認證。下文概述我們實施的主要質量控制措施：

- **檢驗原材料。**我們根據我們的質量標準及客戶要求的規格對原材料進行檢驗。我們通常須提供產品證書及在該等原材料用於建築項目前獲得客戶批准；
- **培訓。**我們在每個項目開始時對我們的項目管理團隊及分包工人進行培訓，確保彼等了解及遵循我們的質量標準。此外，我們的項目管理團隊亦會和我們的分包工人召開定期會議，討論質量控制措施及預防措施；
- **標準化建築。**我們所有的建築項目均採用標準化的施工方法及技術。對於大型綜合建築項目，我們可能在項目工地設立建築流程示範區，以展示或詳述主要的標準化施工方法及流程，確保我們遵循該等方法及流程；
- **現場檢驗及糾正。**我們對建築項目進行定期檢驗及現場檢驗，倘發現任何質量控制問題，則要求我們的人員立即採取糾正措施。經糾正後，我們會另行查驗質量控制問題，確保該等問題得到解決。按我們的客戶要求，獨立測量師將對我們的建築項目進行定期檢驗及現場檢驗，並記錄檢驗結果；
- **質量控制覆核。**於各項目竣工後，我們均會對任何質量控制問題進行全面覆核及分析。此外，我們每年及在各項目竣工後會詢問客戶是否滿意，以改善我們服務及產品的質量；及
- **分包商。**我們要求建築分包商在開展建築項目工作時全面遵守我們的質量控制措施。見「— 建築承包業務 — 分包」。

於往績記錄期，我們並無經歷任何重大質量問題或收到任何關於我們建築項目或產品質量的重大投訴。

業 務

牌照、許可證及資格證書

資格證書對我們從事房地產開發及建築承包業務極其重要。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，據我們的中國法律顧問所告知，除「一法律訴訟及合規—不合規事件」內所披露者外，我們已就於中國的營運自相關監管機構取得所有重大必要牌照、資格證書及許可證，且截至最後實際可行日期，我們的所有重大牌照、資格證書及許可證均為有效並存續。

截至2019年4月30日，我們的房地產開發及建築承包資格證書主要包括一項特級資格證書，兩項甲級資格證書、五項壹級資格證書、六項貳級資格證書、一項參級資格證書及四項暫定資質。該等資格證書涵蓋建築承包行業內12類總承包資格證書中的四類，以及36類專業承包資格證書中的七類。該等資格證書令我們可承接多類項目。下表載列截至最後實際可行日期我們持有的主要經營牌照、許可證及資格證書的詳情：

有關業務	經營牌照、許可證 或資格證書名稱	持有人	類別／		有效期
			等級	發證機關	
就我們的 房地產開發 業務而言	房地產開發企業資質	天保房地產開發	壹級	住房和城鄉建設部	2010年5月24日至 2019年5月24日 ⁽¹⁾
	房地產開發企業暫定資質	蔚縣天保房地產開發	一	張家口市行政審批局	2020年8月29日
	房地產開發企業暫定資質	懷來天保房地產開發	一	張家口市行政審批局	2020年9月24日
	房地產開發企業暫定資質	涿州市明陽房地產	一	保定市行政審批局	2019年4月1日至 2020年4月1日
	房地產開發企業暫定資質	張北天保恒旗房地產	一	張家口市行政審批局	2019年1月16日至 2020年1月15日

附註：

- (1) 截至最後實際可行日期，我們正續新相關證書並已自住房和城鄉建設部獲得接受通知。根據《中華人民共和國行政許可法》及住房與城鄉建設部的諮詢意見，我們的中國法律顧問認為於住房和城鄉建設部釐定是否同意批准續新前，天保房地產開發持有的房地產開發企業資質仍被視為有效。

業 務

有關業務	經營牌照、許可證 或資格證書名稱	持有人	類別/ 等級	發證機關	有效期	投標限額
就我們的建築 承包業務 而言	建築工程施工總承包	天保建設集團	特級	住房和城鄉 建設部	2017年11月17日至 2021年2月1日	不適用
	建築工程設計	天保建設集團	甲級	住房和城鄉 建設部	2017年11月17日至 2021年2月1日	不適用
	人防工程設計	天保建設集團	甲級	住房和城鄉 建設部	2017年11月17日至 2021年2月1日	不適用
	鋼結構工程專業承包	天保建設集團	壹級	住房和城鄉 建設部	2009年12月4日至 2021年2月1日	不適用
	古建築工程專業承包	天保建設集團	壹級	河北省住房和 城鄉建設廳	2005年11月21日至 2021年1月14日	不適用
	地基基礎工程專業承包	天保建設集團	壹級	河北省住房和 城鄉建設廳	2014年4月24日至 2021年1月14日	不適用
	建築裝修裝飾工程專業 承包	天保建設集團	壹級	河北省住房和 城鄉建設廳	2009年7月6日至 2021年1月14日	不適用
	市政公用工程施工總 承包	天保建設集團	貳級	河北省住房和 城鄉建設廳	2010年6月21日至 2021年1月14日	不適用
	起重設備安裝工程專業 承包	天保建設集團	貳級	河北省住房和 城鄉建設廳	2003年1月28日至 2021年1月14日	不適用

業 務

有關業務	經營牌照、許可證 或資格證書名稱	持有人	類別/ 等級	發證機關	有效期	投標限額
	建築幕牆工程專業承包	天保建設集團	貳級	河北省住房和城鄉建設廳	2007年6月12日至 2021年1月14日	不適用
	防水防腐保溫工程專業 承包	天保建設集團	貳級	河北省住房和城鄉建設廳	2016年11月11日至 2021年1月14日	防水項目少於 人民幣3 百萬元及 防腐保溫 項目少於 人民幣6 百萬元
	機電工程施工總承包	天保建設集團	貳級	河北省住房和城鄉建設廳	2011年8月22日至 2021年1月14日	少於人民幣 30百萬元
	文物保護工程施工資質	天保建設集團	貳級	河北省文物局	2009年5月21日至 2020年5月20日	不適用
	公路工程施工總承包	天保建設集團	叁級	保定市行政 審批局	2014年1月14日至 2020年12月7日	不適用
	安全生產許可證	天保建設集團	一	河北省住房和城鄉建設廳	2005年4月8日至 2020年2月13日	不適用

根據分別於2018年11月9日及2018年11月16日與河北省住房和城鄉建設廳及河北省商務廳的面談，兩個機構均已確認，於重組後，鑒於並無外國投資者直接持有天保建設集團的股權，故其將不會被視為外商投資建築企業，因此，其能繼續開展建築業務及外商投資建築企業相關的中國法律及法規並不適用於天保建設集團。我們的中國法律顧問已告知我們，河北省住房和城鄉建設廳及河北省商務廳為給予上述確認的主管機構。根據上述確認及對相關中國法律及法規的了解，我們的中國法律顧問亦告知我們，就彼等所深知，只要我們遵守相關法律要求並根據適用的中國法律及法規規定的要求及時間表採取一切必要步驟並遞交相關申請，我們續新相關牌照、許可證或證書方面並無重大法律障礙。

業 務

獎項及認可

我們已獲得多項來自中國多間機構的獎項及榮譽，以表彰我們的房地產開發項目及建築承包項目及(其中包括)我們於中國業內的品牌及整體聲譽。下表載列我們已獲得的若干獎項及榮譽：

獲獎集團

年份	獲獎者	榮譽／獎項	頒獎機構
2016年	天保建設集團	全國建築業先進企業	中國建築業協會
2016年	天保建設集團	全國工程建設質量管理優秀企業	中國建築業協會
2017年	天保建設集團	全國建築業文化建設示範企業	中國建築業協會建築史志與企業文化分會
2017年	天保建設集團	2016年度中國建築業成長性200強企業	中國建築業協會
2018年	天保建設集團	2017年度河北省建築業先進企業	河北省建築業協會
2018年	天保建設集團	2017年度全國優秀施工企業	中國施工企業管理協會
2018年	天保建設集團	涿州市政府質量獎	涿州市人民政府
2019年	天保建設集團	2018年度守合同重信用企業	河北省企業信用促進會 河北省企業信用研究院
2019年	天保建設集團	2018年度全國建築業AAA級信用企業	中國建築業協會
2019年	天保房地產開發	2018年度河北省房地產行業品牌企業	河北省住宅與房地產業協會

業 務

獲獎項目

年份	項目	獲獎者	榮譽／獎項	頒獎機構
2015年	天保新城一期	天保建設集團	全國用戶滿意建築工程	中國質量協會 全國用戶委員會
2016年	張北攬勝樓 四面牌坊	天保建設集團	2016-2017年度國家 優質工程獎	中國施工企業管理協會
2017年	田合鵬華住宅小區	天保房地產開發	河北省星級園林居住 小區	河北省住房和城鄉 建設廳
2017年	保鑫國際大廈	天保建設集團	魯班獎	中國建築業協會
2017年	張北縣南山寺	天保建設集團	國家優質工程獎	中國施工企業管理協會
2018年	保鑫國際大廈	天保房地產開發	河北省星級園林 示範單位	河北省住房和城鄉 建設廳
2018年	鴻盛旺京小區	天保建設集團	河北省綠色示範工程	河北省住房和城鄉 建設廳

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個人買家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，我們的五大客戶所佔收益分別為人民幣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%。於同期，我們的五大供應商(主要為原材料供應商及勞動力公司)所佔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101.8百萬元，分別佔我們同期採購總額的20.9%、23.7%、19.1%及24.5%。見「—我們的業務運營—房地產開發業務—房地產開發與銷售流程—銷售及營銷」、「—我們的業務運營—房地產開發業務—房地產開發與銷售流程—建設及質量監控」、「—我們的業務運營—建築承包業務—銷售及營銷」及「—我們的業務運營—建築承包業務—原材料、設備及機械」。

業 務

下表載列於往績記錄期我們五大客戶的詳情：

客戶	購買的產品／ 服務類型	主要業務	佔總收益的 百分比	截至最後 實際可行 日期的業務 關係年期
2016年				
客戶A	樓宇建築	房地產開發，包括 提供裝飾工程、 裝飾材料、塗料、 建築材料	7.9%	13
客戶B	基礎設施建築 及樓宇建築	提供市政基礎設施建 築及開發房地產	6.6%	10
客戶C	樓宇建築	房地產開發及租賃	6.1%	8
客戶D	樓宇建築	提供水性塗料、建築 材料	4.7%	5
客戶E	樓宇建築	房地產開發及租賃	4.5%	4
2017年				
客戶F	樓宇建築及 工業及商業 建築	房地產開發、投資 物業及提供高爾夫 球場及配套服務	8.4%	2
客戶B	基礎設施建築	提供市政基礎設施建 築及開發房地產	6.2%	10
客戶G	樓宇建築	不適用(客戶G並非為 一家以營利為目的 的業務實體)	4.1%	3
客戶H	基礎設施建築	供電、電力設備的 運營及維護、技術 開發及建築承包	4.1%	2
客戶I	樓宇建築	房地產開發	3.6%	3
2018年				
客戶F	樓宇建築及 工業及商業 建築	房地產開發、投資 物業及提供高爾夫 球場及配套服務	12.7%	2
客戶I	樓宇建築	房地產開發	6.4%	3

業 務

客戶	購買的產品／ 服務類型	主要業務	佔總收益的 百分比	截至最後 實際可行 日期的業務 關係年期
客戶J	樓宇建築	房地產開發	5.4%	5
客戶K	樓宇建築	房地產開發	4.8%	3
客戶L	樓宇建築	房地產開發	3.8%	14
截至2019年4月30日止四個月				
客戶F	樓宇建築及工業及 商業建築	房地產開發及租賃	8.4%	2
客戶M	樓宇建築	房地產開發及租賃	5.5%	1
客戶N	樓宇建築	房地產開發	4.5%	4
客戶O	樓宇建築	房地產開發	4.0%	1
客戶P	樓宇建築	房地產開發	3.4%	2

下表載列於往績記錄期我們五大供應商的詳情：

供應商	購買的產品／ 服務類型	主要業務	佔採購總額 的百分比	截至最後 實際可行 日期的業務 關係年期
2016年				
供應商A	原材料	批發建築材料	8.0%	15
供應商B	原材料	提供建築材料，包括 鋼鐵、金屬及包裝 材料	5.1%	11
供應商C	勞工分包	為建築工程提供勞工 承包	3.4%	4
供應商D	勞工分包	為建築工程提供勞工 承包	2.2%	5
供應商E	原材料	為建築工程提供各種 混凝土材料及爐渣	2.2%	4
2017年				
供應商B	原材料	提供建築材料，包括 鋼鐵、金屬及包裝 材料	7.2%	11
供應商C	勞工分包	為建築工程提供勞工 承包	5.6%	4

業 務

供應商	購買的產品／ 服務類型	主要業務	佔採購總額 的百分比	截至最後 實際可行 日期的業務 關係年期
供應商A	原材料	批發建築材料	5.4%	15
供應商D	勞工分包	為建築工程提供勞工 承包	2.9%	5
供應商F	原材料	提供金屬材料、金屬 製品、金屬及金屬 礦、建築材料	2.5%	4
2018年				
供應商B	原材料	提供建築材料，包括 鋼鐵、金屬及包裝 材料	6.2%	11
供應商D	勞工分包	為建築工程提供勞工 承包	5.6%	5
供應商C	勞工分包	為建築工程提供勞工 承包	3.4%	4
供應商A	原材料	批發建築材料	2.3%	15
供應商G	原材料	批發建築鋼材	1.6%	2
截至2019年4月30日止四個月				
供應商C	勞工分包	為建築工程提供勞工 承包	6.3%	4
供應商H	勞工分包	為建築工程提供勞工 承包	5.5%	1
供應商B	原材料	提供建築材料，包括鋼 鐵、金屬及包裝材料	4.7%	11
供應商I	勞工分包	為建築工程提供勞工 承包	4.3%	2
供應商J	勞工分包	為建築工程提供勞工 承包	3.7%	3

於往績記錄期，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。

業 務

競爭

房地產開發業務

中國房地產開發行業高度分散且競爭激烈。我們主要與具有優秀品牌知名度及聲譽的地區房地產開發商競爭。我們的主要競爭對手主要包括地區房地產開發商。儘管競爭程度較高，我們相信，憑藉我們豐富的經驗及聲譽，我們已展示出對市場變動及競爭的卓越的應對能力。進一步專注於現有類似市場的同時，我們透過於我們認為前景良好的城市增加土地儲備尋求擴大經營規模。我們預計房地產開發商之間的競爭將更激烈，並相信只有優質的產品及適當的定價策略能夠使我們生存下來並繁榮發展。

建築承包業務

中國的建築承包行業分散。除有限例外情況外，中國的大部分建築公司(包括我們)均側重於地區性業務。我們的主要競爭對手主要包括地區性建築公司，例如河北建設集團股份有限公司及河北省第四建築工程有限公司。我們相信，我們的競爭優勢令我們可進行有力競爭。我們已取得廣泛範圍的建築業資格證書，令我們可提供各種建築服務以滿足我們客戶的需求。我們優質及安全第一的建築項目提高了我們的聲譽及品牌知名度。此外，我們對技術進步的一貫專注以及我們的資深項目管理團隊亦為我們所擁有的競爭優勢。儘管本行業競爭激烈，但我們相信，我們的競爭優勢將會令我們可繼續從目標市場的其他建築公司中脫穎而出。

職業健康與安全

我們的安全管理系統

我們已實施嚴格的內部安全政策，確保安全營運及遵循中國相關法律法規。我們的安全生產部負責監督我們遵循中國相關法律法規的情況、定期審核及複驗我們的安全表現、審核任何重大事故情況以及確保我們維持營運所需的執照、批文及許可證。我們就建築承包業務維持GB/T28001-2011認證(中國職業健康安全管理體系的推薦標準)。該等證書的有效期為三年。我們於2011年12月15日首次獲得建築承包業務的證書，並於2018年12月14日重續該證書。我們亦定期為僱員組織事故預防及管理培訓課程，並根據需要為新僱員組織相關課程。

我們實施一套職業健康及安全管理體系。我們的安全生產部負責制定健康及安全標準。我們的項目管理團隊負責確保我們的分包工人訓練有素且已獲得執行專業操作

業 務

所需的執照及證書。我們的項目管理團隊亦負責在各工作日開始前解決安全問題，及每週對我們及我們的分包商的工作進行安全檢查。

我們的事務報告系統

我們的職業健康及安全管理系統包括建築工地危險情況的報告及記錄系統。所有事故必須立即向負責的項目管理團隊報告，該團隊向分公司及安全生產部報告有關事故。負責的項目管理團隊人員須即時趕赴現場以監控有關事故的處理。導致任何死亡或重傷的任何事故將及時上報安全生產部。我們將根據中國法律法規向有關政府機關報告有關事故及配合當地政府機關調查該安全事故。

董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們及我們的分包商並未就我們的建築承包項目及房地產開發項目發生任何重大工地意外事故及死亡事故，且我們並無面臨任何有關工人安全的事件而須繳納任何罰金、面臨公開批評或警告。

環境保護

我們已制定及實施一套環保合規制度，以列明各類環境保護程序及措施，並確保我們符合國際標準及中國相關法律法規。我們已採取相應的環境保護措施，以確保遵循相關法律法規，其中包括噪音控制、空氣污染控制以及固體廢料與廢水處理。

於往績記錄期，我們就我們的建築承包業務維持ISO14001:2015（國際標準化組織頒佈的環境管理標準）認證。見「監管概覽 — 環境保護」。於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，為遵守適用的環境保護法律及法規，我們分別錄得成本約人民幣0.1百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.4百萬元。假設適用的環境法律及法規並無重大變化，我們預計未來我們將繼續承擔類似水平的環境合規成本。我們的中國法律顧問已告知我們：(i)於往績記錄期，我們並無違反任何國家或地方環保法律法規，以致對我們的業務運營造成重大不利影響；及(ii)我們於同期並無遭受任何重大環保索償、法律訴訟、處罰或紀律處分。

業 務

保險

我們根據中國法律法規以及我們對營運需求的評估及行業慣例投購保單。於往績記錄期，根據相關中國法律及法規，我們根據適用中國法律及法規的規定以及我們業務營運的所需為我們的建築項目的現場人員購買保險，包括團體意外險及個人工傷保險，並為我們的僱員購買社會保險。根據中國的慣例，我們並無投保任何業務中斷或訴訟保險，而中國法律法規亦無強制規定須購買該等保險。我們的董事已確認，我們現有投保範圍符合行業慣例，且就我們目前營運而言乃屬充分。此外，除「法律訴訟及合規 — 不合規事件」所批露者外，於往績記錄期，我們已根據相關中國法律及法規正式投購所有重大保單。見「風險因素 — 與我們行業及業務有關的風險 — 與我們的業務經營有關的風險 — 我們的保單可能不足以保障有關我們業務運營損失的所有風險」。於往績記錄期，我們並無經歷任何重大保險糾紛。

研發及技術

我們的技術研發對業務擴展至關重要。我們的研發主要集中於技術創新、工程應用及項目管理。

我們已建立一個信息中心，一個技術中心及一個BIM(建築信息模型)中心。BIM利用一種模型，可呈現建築項目的整體效果。該模型可下載至移動設備並在工地上供工人使用，毋需將任何實物圖帶至工地，而攜帶實物圖或許困難且耗時。更重要的是，BIM有助防止出現不一致的設計並能夠在早期階段識別任何設計錯誤，從而可在競標過程中為我們提供協助。BIM亦能透過對建築項目所需材料作出更為精準的預測以降低建設成本，並透過計算所需工料數量來監控施工進度及成本，從而協助項目管理，以及協助我們內部工料測量團隊的工作。

我們致力於採用環保和資源高效型工藝實施綠色施工。於2006年，我們的涿州市燕趙花園8#住宅樓節能示範工程榮獲中國技術市場協會頒發的金橋獎。

我們的信息技術系統對合同管理、安全及質量控制、資料管理、生產管理、人力資源以及會計及財務等部門的營運至關重要。該等系統亦支持我們的重要營運流程，包括項目管理、採購、售後客戶服務、銷售及市場推廣以及投標。我們利用信息技術系統提高我們服務的效率及質量，並加強風險管理。我們會根據業務需求不時採購新的信息系統或升級現有信息系統。於往績記錄期，我們並未遇到任何重大的信息技術系統故障或蒙受相關損失。然而，由於我們的營運嚴重倚賴信息技術系統，我們可能面

業 務

臨因信息技術系統失靈或故障所引致的信息技術風險。見「風險因素 — 與我們行業及業務有關的風險 — 與我們的業務經營有關的風險 — 我們的信息技術系統可能遭遇故障」。

知識產權

我們依賴專利、商標、域名及合同權利保障我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們於中國擁有15個商標、28項專利、兩項版權及一個域名。截至同日，我們在中國擁有七項專利申請及15個商標申請正在審核中。見「風險因素 — 與我們行業及業務有關的風險 — 與我們的業務經營有關的風險 — 我們可能涉及知識產權糾紛及侵權申索，這可能會轉移我們管理層的注意力並損害我們的聲譽和盈利能力」及「附錄五 — 法定及一般資料 — B.有關我們業務的進一步資料 — 2.本集團的知識產權」。我們亦擁有與我們業務運營有關的專有資料，如有關定價、原材料採購及施工方法的資料。該等專有資料對我們的業務運營及成功實施我們的策略至關重要。截至最後實際可行日期，我們並未獲悉我們侵犯任何第三方擁有的知識產權或任何第三方侵犯我們擁有的任何知識產權的情況。此外，於往績記錄期，我們並未涉及我們提出或針對我們提出且會對我們的業務產生重大不利影響的任何構成威脅或未決的重大知識產權侵權申索的糾紛或法律程序。

僱員

截至2019年4月30日，我們擁有312名僱員，其中大部分位於總部所在地涿州市。下表載列按職能劃分的僱員人數及明細：

	僱員人數
行政管理	73
項目管理	185
研發及設計	26
財務	28
	<hr/>
總計	312

我們相信，我們的長期發展有賴於僱員的專長及經驗。我們主要透過勞動力市場、招聘會及校園招聘招聘僱員。我們已按照僱員的職責為僱員建立一個全面的培訓體系，涵蓋專業知識、技術、營運及管理技能、企業文化、內部控制及其他領域。設計該等項目旨在促進僱員的職業生涯發展，從而為我們人力資源的未來投資。

業 務

我們向僱員提供薪金，並為我們僱員的社會保險基金供款，包括養老金、醫療、失業、生育及職業傷害保險，以及住房公積金。

我們及我們的附屬公司與工會簽訂合同，該等工會保護僱員權利，協助我們達成經濟目標，鼓勵僱員參與管理決策及協助我們調解與工會會員之間的糾紛。該等工會已於我們的營運單位設立分支機構。於往績記錄期，我們並無經歷任何重大勞動糾紛。

物業

我們的總部位於中國河北省涿州市冠雲東路33號。

土地使用權

截至最後實際可行日期，除我們的房地產開發項目外，我們擁有總地盤面積149,433.3平方米的土地使用權。據我們的中國法律顧問告知，我們有權於土地使用證指定的使用範圍內佔有並使用該等土地。

樓宇

自有樓宇

截至最後實際可行日期，除我們的房地產開發項目外，我們於中國擁有兩處樓宇，總建築面積為31,498.6平方米。我們已就全部樓宇取得房屋所有權證。

租賃樓宇

截至最後實際可行日期，我們於中國租賃13處樓宇，總建築面積2,971.0平方米。其中三棟總建築面積615.4平方米的樓宇的擁有人已經提供房屋所有權證或其他相關證明，而10棟總建築面積2,355.6平方米的樓宇產權存在瑕疵可能對我們日後繼續租賃該等樓宇的能力造成不利影響。產權瑕疵乃主要由於出租人未能提供有關合法出租該等物業權利的房地產所有權證，或者出租人未能提供顯示業主同意租賃物業的證明。倘因有關物業的產權問題或政府採取行動而出現糾紛，我們可能在續租有關物業上遇到困難，並可能需要搬遷。截至最後實際可行日期，我們將所有租賃樓宇用作辦公室及預計將不會就物色或將我們的業務搬遷至可比較替代物業花費大量時間或成本。見「風險因素 — 與我們行業及業務有關的風險 — 與我們的業務經營有關的風險 — 未能保護我們的土地租賃權益或就我們的租賃遵守有關監管可能導致我們的業務經營中斷」。截至最後實際可行日期，我們並不知悉第三方或政府機關對任何該等租賃物業的業權提出質疑而可能影響我們的目前佔用的情況。

業 務

法律訴訟及合規

法律訴訟

本集團作為被告

我們可能在我們的日常業務過程中不時涉及若干法律訴訟。截至最後實際可行日期，我們作為被告涉及三宗索賠總額約人民幣14.8百萬元的未決訴訟。

於2016年3月，一名人士於河北省涿州市人民法院向我們提出申索，要求自我們分包的建築工程支付人民幣14.1百萬元。該申索產生乃由於原告聲稱我們未能及時支付全額。我們與一間第三方建築公司訂立建築合同，而該建築公司向原告分包若干工程。然而，我們與原告並無任何合同關係。截至最後實際可行日期，河北省保定市中級人民法院將該案件發回涿州市人民法院重審。我們的中國訴訟律師河北博典律師事務所認為，就該法律訴訟而言，(i)由於原告與我們並無直接合同關係，故原告並無理由對我們提起法律訴訟；及(ii)直接與我們訂立合同的第三方建築公司並無針對我們提起任何法律訴訟，亦無就所討論的建築項目向我們申索任何未償還金額。因此，我們認為原告提出的損害賠償缺乏充分理據且我們並無對該訴訟作出撥備。

截至最後實際可行日期，我們涉及另外兩起有關設備及機械租賃付款糾紛的未判決訴訟，原告稱我們未能支付機械租賃付款，索賠額分別為人民幣374,651元及人民幣349,679元。我們並未對該兩起訴訟作出撥備，因為我們認為總索賠額對我們的整體業務運營並不重大。

本集團作為原告

於2019年1月，我們向河北省保定市中級人民法院起訴涿州市義和莊鎮人民政府（「義和莊政府」），要求義和莊政府支付自承包其建築工程產生的人民幣80.0百萬元連同相關開支。產生索賠之原因為義和莊政府延遲完成征地程序，導致義和莊項目（定義見下文）及我們進行建築工程作出的付款大幅延誤。截至最後實際可行日期，該案件正處於初審階段。相關法院已組織聽證會，且相關方同意委聘第三方工程造價評估機構編製工程造價評估報告。相關法院預期將隨後根據工程造價報告發表判決。見下文「與前任僱員有關之事件—對本集團之財務影響」。

考慮到(i)中國訴訟律師河北博典律師事務所的法律意見；及(ii)原告申索的理據事實；我們的董事確認，截至最後實際可行日期，概無董事涉及到上述索賠及訴訟，我

業 務

們並無面臨任何對我們的業務、經營業績、財務狀況及聲譽造成或預期將造成重大不利影響的實際或可能提出的重大申索、訴訟、仲裁或行政程序。

與前任僱員有關之事件

背景

天保建設集團於2010年及2011年自義和莊政府中標涿州市義和莊鎮的一至四期住宅及配套設施建設項目（「義和莊項目」）。天保建設集團有限公司涿州建築裝飾分公司（「涿州分公司」）於2011年成立，以管理及實施義和莊項目。鍾鐵強先生（「鍾先生」）乃涿州分公司的當時負責人。然而，我們於2013年發現鍾先生於義和莊項目中濫用職權且行為不當，包括但不限於(i)將義和莊政府支付的義和莊項目建設費用直接存入其個人銀行賬戶及／或其配偶或其控制的公司的銀行賬戶以及(ii)在未經天保建設集團授權將義和莊項目下的若干建設工程分包予一名分包商，導致違反與義和莊政府的相關建築合同。天保建設集團當時董事及高級管理層並不知悉，亦未曾以任何方式認可鍾先生的不當行為。

根據鍾先生的指示，涿州分公司將義和莊項目的若干工程分包予一間建築公司，而該公司與一名分包商（「分包商A」）訂立合同來承接相關工程。分包商A進一步將部分該工程分包予另一名分包商（「分包商B」）。於2013年，分包商B就為義和在項目進行的工程索要建築賠償起訴(i)分包商A；(ii)天保建設集團（作為總承建商）；及(iii)義和莊政府（作為項目擁有人）。根據向相關法院提出的申索，分包商B聲稱分包商A未能支付人民幣447,360元作為相關已竣工工程的賠償。

我們有關義和莊項目事件的中國訴訟律師河北博典律師事務所確認，根據相關法院出具的相關判決，分包商B索賠總額為人民幣447,360元且附帶相關利息及訴訟開支。於本集團在2013年就有關訴訟向鍾先生作出問詢後，當時天保建設集團的董事及高級管理層獲悉該訴訟是由鍾先生的未經授權分包及其他不當行為引起或與之相關。於2014年，有關法院裁定（其中包括）(i)天保建設集團非法地向分包商分包建設工程，且對若干分包商遭受的損失承擔連帶責任；及(ii)由於連帶責任，天保建設集團作為共同被告被勒令賠償分包商B人民幣228,065元以及相關利息及訴訟開支。

業 務

我們的中國訴訟律師河北博典律師事務所告知我們相關法院裁定天保建設集團非法分包若干工程並應對此負責，原因為(i)涿州分公司就義和莊項目違背建築合同的相關條款，該條款規定總承建商不得向一名第三方分包工程；及(ii)涿州分公司為天保建設集團的分公司。天保建設集團要求鍾先生配合處理該法律訴訟，因此，鍾先生在相關訴訟結束後，因其不當行為於2015年10月被本集團解僱。根據相關法院於2015年發出的執行裁定書，相關法院下達的命令已全部執行。本集團建築承包業務的相關許可及牌照並未因該法律訴訟或前任僱員行為不當而被撤銷。

內部控制缺陷

天保建設集團的業務於2010年至2013年經歷大幅增長及擴張，但其並未發佈一系列相關分公司管理的措施或程序，導致彼時天保建設集團在其分公司經營上缺乏健全的內部控制制度，導致鍾先生濫用職權且行為不當。天保建設集團的當時董事及高級管理層於事故發生前並不知悉鍾先生的任何不當行為。天保建設集團當時董事長李先生及天保建設集團當時董事兼副總經理李學武先生均參與義和莊項目之投標準備並與義和莊政府簽立有關義和莊項目之合同。尤其是，李學武先生負責確定建設項目信息、編製投標文件、協調各部門之間標書的提交。李先生代表天保建設集團簽訂義和莊項目之相關合同。於分包商於2013年提起法律訴訟之前，李先生並不知悉鍾先生的不當行為，原因為(i)天保建設集團當時的內部控制系統缺乏有效性且並不充分，阻礙了李先生確定天保建設集團財務報表的不合規；及(ii)作為當時監督義和莊項目的指定人員，李學武先生並未完全履行其恰當監督義和莊項目的責任。尤其是，導致未能發現鍾先生之不當行為的有關集團及分公司層面的財務報表編製、財務分析及申報程序的內部控制缺陷如下：

- 缺乏財務報表編製及申報程序。天保建設集團並未要求涿州分公司編製其財務報表並向集團層面報告。天保建設集團並未定期編製財務報表或向集團層面的高級管理層報告；及
- 缺乏定期財務表現分析及申報程序。天保建設集團並未要求涿州分公司進行財務分析並向集團層面報告。天保建設集團並未參考集團層面綜合財務報表進行財務表現分析。

此外，由於鍾先生時任涿州分公司的負責人，有權批准分公司層面的合同執行及財務事項，且由於鍾先生作為當時涿州分公司的負責人，獲授權對項目管理、分包、

業 務

開具發票及付款以及權限控制的寬大處理以管理及執行義和莊項目，當時天保建設集團的董事及高級管理層在分包商B於2013年提起訴訟之前並不知悉鍾先生的不當行為。具體而言，導致鍾先生的不當行為的缺陷包括如下各項：

- 對承擔具體建築項目的實際管理及執行的分公司的日常管理及財務事宜的監管不力；
- 分公司的負責人有權管理分公司的財務事宜，包括在未得到本集團財務部門的事先授權的情況下將建築客戶的資金存入若干銀行賬戶；及
- 分公司的負責人有權與分包商訂立分包安排，無須從本集團的業務或財務部門獲得事先授權。

為應對相關內部控制缺陷，在發現上述事項後，我們已制定及實施項目管理、分包、開具發票及付款以及權限控制有關的經加強的內部控制政策，詳情載列如下，以減輕日後類似事件再次發生之風險。

對本集團之財務影響

分包商B的訴訟

由分包商B於2013年提起的訴訟於2015年結束。據本集團所深知，鍾先生已按照相關法院的裁決向分包商B支付所有損失及費用，因此我們未因提起的相關訴訟而遭受任何財務損失。我們有關義和莊項目事件的中國訴訟律師河北博典律師事務所告知我們，根據相關法院出具的確認其下達的命令已根據判決執行的執行裁定書，天保建設集團已履行相關判決裁定的所有責任。

鍾先生不當行為事件

義和莊項目合同總額為人民幣348.0百萬元。根據由天保建設集團於2010年編製的義和莊項目的估計預算，倘並無與鍾先生不當行為有關的事件，我們估計，如若自2011年至2013年期間義和莊項目由我們承接，則我們可確認的溢利為人民幣10.5百萬元。由於(i)自2011年至2013年期間管理義和莊項目並就該項目產生成本及費用的該等實體由鍾先生控制，因此，天保建設集團自2011年至2013年期間並無就義和莊項目產生任何成本；及(ii)自2011年至2013年，義和莊項目產生的收益初步由涿州分公司初步記錄並與該期間的天保建設集團的業績綜合，故我們並無確認相關溢利。於了解鍾先生的不當行為後，天保建設集團撥回該收益，因為義和莊政府已向鍾先生的個人銀行賬戶

業 務

及／或與彼有關的賬戶支付該款項，故該款項不再可收回。就我們董事所深知，義和莊政府就義和莊項目已完工工程向鍾先生支付人民幣349.0百萬元。鍾先生並未將該等金額償還予天保建設集團或用於結清天保建設集團就義和莊項目產生的相關成本。

於2013年發生分包商B的法律訴訟後，鍾先生未能繼續管理義和莊項目。於2014年及2015年，天保建設集團與義和莊政府協定承接義和莊項目的最後階段以完成該項目。於2014年及2015年，天保建設集團完成義和莊項目的最後階段並產生人民幣56.3百萬元的成本及開支。我們於相應年度在損益表中確認該成本及開支。於2014年及2015年，義和莊政府向天保建設集團支付人民幣10.0百萬元的建設費用。經義和莊政府斡旋及協調，於2015年，鍾先生、義和莊政府及天保建設集團訂立三方協議，該協議規定鍾先生同意將其控制或擁有的若干物業轉讓予天保建設集團作為由天保建設集團完成的義和莊項目最後階段的成本及開支的補償。此後，天保建設集團與鍾先生及其控制的實體就物業轉讓之詳情簽訂協議（「轉讓協議」）。然而，鍾先生及其控制的實體違反該轉讓協議且未能將協定物業轉讓予天保建設集團。天保建設集團錄得與義和莊項目有關之淨虧損為人民幣46.3百萬元，其乃由下列因素造成：(i)鍾先生的不當行為，即將義和莊政府且就義和莊項目支付的建設費用存入其個人銀行賬戶及／或其配偶或其控制實體的銀行賬戶，及鍾先生未履行其根據轉讓協議賠償天保建設集團的義務；及(ii)義和莊政府違反(其中包括)其及時進行義和莊項目決算審計的責任，且根據其與天保建設集團訂立的建築承包協議支付未償還建設費用，我們已就此向義和莊政府提出索償。天保建設集團在知曉鍾先生的不當行為後，並未就此提起訴訟，因為鍾先生最初同意通過訂立轉讓協議向天保建設集團賠償損失。天保建設集團認為，與利益相關者進行談判為解決糾紛及最大程度減少財務損失的有效方法。於2016年，天保建設集團起訴鍾先生及其控制的實體，要求具體履行以上協議。初審法院於2018年9月駁回該案件，中級上訴法院將案件發回初審法院重審。截至最後實際可行日期，由於被告無法出席法庭聆訊，該案件並未進行。董事確認，於2016年前錄得的與義和莊項目有關的淨虧損人民幣46.3百萬元及該名前任僱員的不當行為事件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。

由於我們針對鍾先生的起訴並未進行，天保建設集團認為其應向義和莊政府(違反其根據與天保建設集團的建築承包協議的職責)索償未支付建設費用。考慮到就義和莊項目最後階段產生的成本及開支以及因義和莊政府延遲征地程序導致的額外成本，天保建設集團有權獲得額外的人民幣80.0百萬元。由於該結算存在爭議，本集團於

業 務

2019年1月向義和莊政府提出索賠，要求支付人民幣80.0百萬元連同義和莊項目最後階段的相關開支。截至最後實際可行日期，該案件正處於初審階段。相關法院已組織聽證會，且相關方同意委聘第三方工程造價評估機構編製工程造價評估報告。相關法院預期將隨後根據工程造價報告出具對待結算建築費的判決。見「業務 — 法律訴訟及合規 — 法律訴訟」。據我們的中國訴訟律師河北博典律師事務所告知，(i)義和莊政府違反了(其中包括)及時進行項目決算審計的職責，並根據與天保建設集團的建築承包協議支付未付的建築費，(ii)我們針對義和莊政府提出的訴訟的最大財務風險為人民幣80.0百萬元的索賠金額及相關開支，及(iii)起訴鍾先生及當時義和莊政府乃為就已產生虧損最大化獲得適當補償的機會，且此舉受適用法律允許。我們並未就與義和莊政府的訴訟計提任何撥備，原因為我們為有關訴訟的原告。

加強內部控制措施

於知悉該分包商的訴訟後，當時天保建設集團的董事及高級管理層於2014年3月舉行會議以主動為該訴訟做準備。於分包商的訴訟結束後，我們於2015年加強有關建築項目監管及管理以及人力資源管理的僱員培訓。天保建設集團當時的董事及高級管理層出席該等僱員培訓。於2016年、2017年及2018年12月，我們亦就建築項目管理組織僱員培訓，而天保建設集團的當時的董事及高級管理層亦出席該等培訓。

於2014年至2017年期間，天保建設集團為應對義和莊項目事件採納了若干整改措施，以減輕日後類似事件再次發生的風險：

採納書面政策及規則方面：

- 編製及採納分包管理政策及措施及分公司管理措施，其訂明有關員工資格、挑選及培訓、項目進程管理、驗收以及資金結付的規定。

有關分包管理的具體程序及控制方面：

- 分包商資格審查及挑選—通過規定優先挑選合資格分包商名單中的分包商制定分包商選擇及審查程序；

業 務

- 分包商員工培訓—為分包商員工建立分包商員工培訓系統，包括有關建築項目的運營、安全、質量、環境保護；
- 分包項目進程監督—設有專門職員編製檢查計劃及設有專門員工實施建築項目質量檢查，並編製檢查記錄；要求就質量檢查記錄中識別的任何問題採取整改措施；檢查後編製質量檢查報告以分析識別的任何問題並向部門主管、總經理及董事會主席報告；及
- 分包項目驗收及資金結付—定期根據相關合同中協定的單價及已完工建築量與分包商結付款項；編製結付文件並由專門職員審查及批准。

此外，我們已採取如下措施以確保對我們的僱員進行持續嚴格的監督，特別是在權力及職責的授權及分包管理方面的監督，以防止今後發生類似事件：

就於2019年1月實施的防止通過僱員個人銀行賬戶自客戶收取費用而言：

- 建築合同的付款詳情僅規定本集團的銀行賬戶用於收取客戶費用；
- 加強對收取客戶資金、收款銀行賬戶及開具發票的控制，如倘通過電匯，則所有客戶資金應支付予指定公司銀行賬戶；及
- 加強賬目對賬措施，列明對賬、跟進及收取貿易應收款項的程序。具體措施包括向總經理及財務經理提交月度貿易應收款項報告以及編製書面對賬確認書，以便與相關客戶進行對賬；在規定期限內完成對賬，並確認收到貿易應收款項；銷售會計人員負責對賬跟進，獲得書面對賬確認書以及監控及報告上述過程中的任何違規行為。

就於2019年1月實施的權利及職責的授權而言：

- 加強分公司層面的財政管理制度(如規定分公司不得開立獨立銀行賬戶及所有會計及財政事項集中由集團層面人員處理)；
- 加強資金支付授權，包括設立基於各項付款的嚴格授權程序；禁止未經事先書面授權之批文；及

業 務

- 提升合同管理制度，規定所有建築合同應由本集團授權及簽立且相關建築項目由本集團監督；所有合同應由總經理批准及任何其他人士無權在未經正式授權時代表本集團簽訂合同；法律部門應監控及定期審查合同實施程序、合同履行、合同備案及業務部實施的其他事項及向高級管理層報告審查結果，要求業務部糾正相關不足。

就於2019年1月及4月實施的分包管理而言：

- 完善及精簡分包管理制度，明確禁止分包商將若干工作進一步分包給其他方；加強建築工地的現場檢查及管理從而對多層次分包進行監控，避免出現任何建設品質及農民工賠償問題；
- 要求分包商提供所有員工名單，列明所有身份資料，包括姓名、性別、職位、身份證號碼，以及其資格及執照的相關副本；對分包商的所有員工進行實名登記，並有權獲得因未經授權更換現場員工而造成的任何損失導致的損害賠償；
- 加強對分包商的選擇管理，包括僅從合格分包商名單中聘用分包商；要求分包商訂立我們的常規分包合同，當中規定禁止分包商將若干工作進一步分包給第三方；及
- 在獲準納入我們的合格分包名單之前，加強對候選分包商的業務範圍、財務狀況、最近資質的預選審查。

我們已採取上述整改措施以更好地發現、控制及預防僱員違規事件，同時考慮各種因素，包括一名獨立內部控制顧問(其於2018年11月由我們委聘以審查本集團的整體內部控制環境及彼等於2019年4月對經增強內部控制措施的後續審查)的審查結果及自實施該等措施以來並無類似違規事件發生。我們的董事相信，通過上述措施，我們已改善的內部控制措施可足夠並有效地防止類似事件的反覆發生。我們認為，該事件未曾亦將不會對我們業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

除上述經增強的內部控制措施外，我們相信以下我們已實行的額外的進行中措施將進一步有助於減輕類似事件於日後再次發生的風險：

- 本集團擁有一個盡心盡力的團隊，其監控及追蹤關於分包及財務報告管理的法律及法規的進展；

業 務

- 就關於分包及財務報告管理的法律及法規設立定期的僱員培訓而言，我們相信其能夠使僱員緊跟關於分包及財務報告管理的法律及法規的最新進展；及
- 所有上述經增強的內部控制措施的合規效力及效益接受定期及週期檢查，以確保有關僱員遵守有關法規及程序，以及於出現缺陷或違規事項時採取適當的措施。

為防止類似事件反復發生，我們亦於2019年9月委聘獨立內部控制顧問進一步對我們的內部控制環境進行後續審查，包括我們在項目管理、分包、開具發票及付款以及授權控制相關方面的內部程序及培訓。具體而言，內部控制顧問已審查下列事務：

- 審查有關義和莊項目於2010年至2013年期間的分包管理、資金管理、財務報表編製、授權監控、內部通訊及監督的內部控制系統的有效性；
- 審查分公司就義和莊項目於2014年至2017年期間的分包管理、資金管理、財務報表編製、授權監控、內部通訊及監督所採納的增強內部控制措施；及
- 審查分公司於2018年至2019年期間就分包管理、資金管理、財務報表編製、授權監控、內部通訊及監督的內部控制系統在設計及實施層面的有效性。

獨立內部控制顧問並未在2019年9月的跟進審查中提出任何進一步的推薦意見。獨立內部控制顧問認為(i)內部控制系統的設計已改善，及(ii)根據對業務記錄及進程的跟進審查，在實施增強內部控制系統方面並無發現違規行為。

聯席保薦人的意見

經考慮(i)董事確認，鍾先生於被解僱前主要參與了義和莊項目及(ii)基於聯席保薦人進行的盡職調查工作，其中包括(a)向申報會計師就相關會計準則及審計程序進行查詢，(b)與本公司內部控制顧問就相關增強的內部控制系統進行討論，(c)對本集團及本公司所有在任董事及高級管理人員進行背景調查、訴訟調查及媒體調查，(d)接見本集團主要客戶及供應商，(e)抽樣審查客戶建築合同及分包合同，及(f)向本公司的中國法律顧問確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期在所有重要方面均遵守適用法律

業 務

法規，聯席保薦人未注意到任何可能導致其意識到2019年之前(尤其於往績記錄期)有類似的事件或本集團僱員有類似不當行為(其中包括鍾先生事件)，惟「業務 — 與前任僱員有關之事件」所披露者除外。

經考慮(i)董事認為，經增強內部控制措施足以有效防止類似事件再次發生及(ii)根據聯席保薦人進行的盡職調查工作，該調查包括(a)審閱關於本集團分包、分公司管理、資金管理、財務報表編製及申報以及權力及職責授權的內部政策及措施的相關文件，(b)與本集團管理層就上述經增強內部政策及措施進行討論，(c)與本公司內部控制顧問就相關經增強內部控制系統進行討論及(d)審閱本公司內部控制顧問的報告，聯席保薦人同意上述董事的意見，即本集團的經增強內部控制措施足以有效防止類似事件再次發生。

經考慮(i)董事確認(a)該事件乃由鍾先生的個人不當行為造成而並非由於董事的失實或欺詐，且概無董事參與該事件或任何相關糾紛或不遵守適用法律法規的指控；及(b)鍾先生因其於該事件的不當行為而被本集團解僱；及(ii)基於聯席保薦人進行的盡職調查工作，其中包括(a)與本公司內部控制顧問就經董事增強的相關內部控制系統進行討論以防止類似事件的再次發生；(b)[編纂]後根據上市規則向及將向董事提供相關上市發行人董事義務之培訓；(c)對所有在任董事進行的背景調查結果、訴訟調查及媒體調查；及(d)與我們的中國法律顧問進行確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期在所有重大方面均遵守適用法律法規，聯席保薦人未注意到任何可能導致其質疑我們的各董事的能力標準均不與上市規則第3.09條所規定的其擔任上市發行人董事的職務相稱的事宜。

不合規事件

據我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已於所有重大方面遵守適用法律及法規，並已根據中國法律及法規獲得營運所需的所有重大許可證及執照。

然而，我們及我們的附屬公司已不時牽涉監管不合規事件及/或遭到相關監管機構罰款。下文載列於往績記錄期及直至最後實際可行日期之若干監管不合規事件詳情。

業 務

不合規事件	不合規事件主要原因	法律後果、潛在最高懲罰及 其他財務責任	已採取／將採取的 整改行動及／或增強內部 控制措施
(A) 於未取得建築工程許可證的情況下開始施工			
<p>於2014年5月，我們在未取得(i)建築工程施工許可證及(ii)建設工程規劃許可證的情況下開始海子窪酒店的建設。截至最後實際可行日期，海子窪酒店正在建設中，且預期將於2019年12月完工。</p>	<p>不合規事件乃主要由於缺乏及時內部溝通及招商引資政策的影響。</p>	<p>根據建築工程施工許可管理辦法，對於未取得施工許可證的建築工程項目擅自施工的，由發證機關對房地產開發商處合同金額1%以上2%以下罰款；對施工單位處人民幣30,000.0元以下罰款。基於海子窪酒店的合同金額，最壞情況下的最高罰款將合計約為人民幣0.9百萬元。</p> <p>根據中華人民共和國城鄉規劃法，未取得建設工程規劃許可證或者違反建設工程規劃許可證規定動工，由縣級或以上地方人民政府城鄉規劃主管機構可處以建設成本5%以上10%以下的罰款。基於海子窪酒店的建設成本，最壞情況下的最高罰款將合計約為人民幣4.6百萬元。</p> <p>於2016年1月，考慮到當地吸引投資的政府政策，張北住房和城鄉建設局及張北城鄉規劃局各自發出確認函確認將不會對海子窪酒店施行政處罰。於2019年2月，張北住房和城鄉建設局、規劃局發出確認函，確認我們獲得建築工程施工許可證及建設工程規劃許可證並無重大障礙。我們的中國法律顧問告知，提供上述確認函的政府機關乃發出書面確認函的主管機關。截至最後實際可行日期，我們正在申請(i)建築工程施工許可證及(ii)建設工程規劃許可證。</p> <p>我們的董事確認，截至最後實際可行日期，我們並未自有有關機關收到就該不合規事件處以行政罰款的任何通知且有關於附屬公司被主管機關處以罰款的可能性較小。</p>	<p>我們已制定增強的內部控制措施以確保我們日後將不會就未經許可建設施工違反法律。見「—內部控制及風險管理—內部控制系統」。</p>

業 務

不合規事件	不合規事件主要原因	法律後果、潛在最高懲罰及其他財務責任	已採取/將採取的 整改行動及/或增強內部 控制措施
(B) 於取得預售許可證前開始預售			
我們在獲得必要預售許可證前，就(i)天保綠城、(ii)天保凌雲城及(iii)天保新城三期自客戶收取按金及/或與彼等訂立預售協議。	不合規事件乃主要由於銷售及營銷團隊缺乏法律知識及缺乏及時內部溝通。	根據城市房地產開發經營管理條例，倘房地產企業在未獲得預售許可證的情況下出售物業，有關機構將責令停止違法行為，沒收非法所得，並處以已收取的預付款項1%以下的追加罰款。	我們已制定增強的內部控制措施以確保我們於日後將不會就預售違反任何法律。見「一內部控制及風險管理—內部控制系統」。
就天保綠城、天保凌雲城及天保新城三期而言，截至最後實際可行日期，我們並未被處以罰款，且分別於2017年4月11日、2017年2月23日、2017年6月29日及2017年7月19日獲得預售許可證，該等日期均屬最後實際可行日期前超過兩年(政府可對我們處以罰款的追索期)。		截至最後實際可行日期，政府當局可對我們施加行政處罰的追索期已逾期。於2019年4月，張北縣住房和城鄉規劃局、建設局及涿州市住房和城鄉發展局房地產市場監管部門各自發佈確認函確認並未及將不會對上述項目施加行政罰款。我們的中國法律顧問告知，提供上述確認函的政府機關乃發出書面確認函的主管機關。我們已獲得上述所有房地產開發項目的預售許可證。	
(C) 未作出足夠社會保險及住房公積金供款			
於往績記錄期，我們並未根據中國法律就僱員的實際收入作出社會保險金及住房公積金的足額供款。我們估計，於往績記錄期未繳納的社會保險金及住房公積金分別為人民幣4.5百萬元及人民幣1.6百萬元。	不合規事件乃主要由於地方當局對中國法律法規的實施或詮釋不一致，且我們的人力資源人員對有關中國法律法規的認識不足。	就於往績記錄期及其後產生的未繳納社保供款而言，根據有關中國法律法規，社保機構可能會令我們在規定期限內支付金額相等於未繳納數額的0.05%的滯納金(按自應付相關社保供款日期起每日計算)。	我們已制定增強的內部控制措施以確保我們於日後將不會違反相關法律法規。見「一內部控制及風險管理—內部控制系統」。自2019年1月1日起，我們已根據適用的中國法律及法規，基於僱員的實際工資提供全額社會保險及住房公積金供款，並將繼續如此行事。
		我們已獲得當地社保機構及住房公積金管理局的確認函，確認彼等並無任何對我們的懲罰記錄，亦無與我們發生任何糾紛。我們的中國法律顧問所告知(i)當地社保機構和住房公積金管理局乃發出上述書面確認函的主管部門；及(ii)根據書面確認函，我們將因不合規事件而受到任何行政處罰的風險極小，因此不合規事件將不會對[編纂]造成重大法律阻礙。於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們已就逾期供款撥備人民幣0.9百萬元、人民幣2.1百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣0.3百萬元。我們的董事認為，有關撥備足夠支付與不合規事件有關的潛在付款。	

業 務

我們的董事相信上述不合規事件並未或將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績(無論是個別或共同)造成任何重大不利影響。

內部控制及風險管理

內部控制系統

我們的內部控制系統旨在為實現有效及高效的營運、可靠的財務申報及遵守適用法律及法規提供合理保證。

不合規事宜	內部控制措施	實施日期
於未取得相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的情況下開始施工	已修訂內部政策及程序以實施內部控制措施，以便(i)我們的初步規劃部門將負責申請建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，及亦將遞交相關規劃予成本控制部門以供審批；(ii)我們的技術部門將僅在收到建築工程施工許可證後指示分包商開始建築工程；及(iii)我們的項目管理部門將召開周會，以向初步規劃部門及高級管理層匯報許可證申請進展。	2019年1月
於取得預售許可證前開始預售	我們的內部政策及程序已經修訂，從而使其清楚載明，僅在獲得預售許可證的情況下方可開展預售，且工程規劃部門將負責申請預售許可證，並將向我們的高級管理層定期匯報進展。	2019年1月

業 務

不合規事宜	內部控制措施	實施日期
未作出足額社會保險及住房公積金供款	內部政策及程序已經制定，以實施內部控制措施，以便我們將(i)核查是否所有社保及住房公積金供款及時支付並呈報，及(ii)與外部核數師核查社保及住房公積金供款規定是否有任何變動，從而調整計算方法。	2019年1月

風險管理系統

我們認為風險管理對中國任何房地產開發商及任何建築公司的成功而言至關重要。我們面臨的主要營運風險包括整體市場狀況及中國房地產市場及建築市場的監管環境的變動、能否按商業上可接受的價格取得用於開發的合適地盤、地方經濟環境、與進入新城市及地區有關的擴張風險、及時優質且安全地完成建設項目的能力、能否取得融資以支持增長、來自其他房地產開發商及建築公司的競爭及我們及時推廣及銷售我們物業的能力。為應對該等挑戰，我們已經採納或預計會於[編纂]前採納一系列風險管理政策、程序及計劃，旨在合理確保有效及高效的營運、可靠的財務申報及遵守適用法律及法規。有關我們所面臨的各項風險及不確定因素的討論，見「風險因素」。此外，我們亦面臨多種市場風險。尤其是，我們面臨日常業務過程中產生的信貸、流動資金、利率及貨幣風險。有關該等市場風險的討論，見「財務資料—市場風險披露」。

為應對該等挑戰，我們已建立以下管理架構及措施以充分管理我們的風險：

- 董事會負責並擁有一般權力管理及開展本集團的業務。涉及重大風險的任何重大營運決定(如決定擴展進入新地區或產生重大公司財務交易)須經董事會審議、分析及批准，以確保相關風險經最高公司管治機構的全面檢查。
- 我們的法律及審計部門負責提出風險管理策略，制定風險管理政策，協調及編製風險管理評估及報告，指導所有部門相關任務及進行所有風險管理培訓課程。其亦負責設計全面風險評估系統及監管風險管理措施的實施。

業 務

- 我們的各職能部門負責日常業務運營及風險監控，並負責每天監督各個經營領域。各部門亦負責制定其自有風險管理策略並修正實施該等策略時出現的任何偏差。
- 我們已針對運營的多個方面採用內部政策及程序。我們為僱員提供培訓，以增強彼等對我們企業文化的了解，從而更好地管理我們的營運及市場風險。

董事意見

我們的董事認為(i)上述措施乃屬充分並將有效確保適當的內部控制系統，從而防止日後違反中國法律及法規的類似事件；及(ii)根據規則第3.08及3.09條，不合規事件將不會對我們董事的勝任能力及本公司[編纂]的合適性產生負面影響。