

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於此為概要，因此並無載入對閣下而言可能屬重要的所有資料。有關上市(包括本上市文件「風險因素」所載與我們的業務、行業及上市有關的相關風險)的進一步詳情，閣下應閱讀整份文件。

### 概覽

根據中指研究院的資料，按在管項目於2019年已售總建築面積以及2017年至2019年總合約銷售金額的複合年增長率角度而言，我們為中國領先且快速發展的房地產代建公司。作為房地產代建服務供應商，我們代表項目擁有人於整個物業開發過程管理房地產開發項目，並採用輕資產模式運營，從而無須承擔土地取得及項目開發的費用。2019年，我們的在管項目實現已售總建築面積約5.2百萬平方米，2017年至2019年總合約銷售金額的複合年增長率為107.8%，兩者均在中國所有同行中排名第一。此外，根據中指研究院的資料，我們於2019年的新增合約建築面積達8.3百萬平方米，在中國所有房地產代建公司中排名第二。我們在快速增長的中國房地產代建行業中處於有利地位並從中獲益，該增長源自中國的快速城鎮化、對優質物業開發項目的需求及中國房地產市場的發展。於往績記錄期間，我們的業務快速增長，我們在管項目數量及建築面積由2017年1月1日33個及6.3百萬平方米增加至2020年6月30日的182個及24.0百萬平方米。

我們以河南省為戰略重點，按2019年戶籍人口計，河南省為中國第一大省份。根據中指研究院的資料，預期河南省房地產商業代建市場的潛在規模將由2020年的約29.7百萬平方米增至2024年的約53.2百萬平方米，複合年增長率為15.7%。截至2020年6月30日，我們182個在管項目中共有174個項目位於河南省，在管總建築面積為約23.1百萬平方米，覆蓋河南省大多數縣及縣級以上城市。我們致力於深耕河南省，因為河南省對優質物業開發項目及可信賴的房地產代建服務供應商有強勁需求。我們根植於河南省，根據中指研究院的資料，2019年我們在河南省的新增合約建築面積達8.0百萬平方米、我們為項目有人出售的總建築面積達到5.1百萬平方米且合約銷售金額達人民幣292億元，三項指標均於河南省排名第一。利用我們完善的業務平台，我們亦將業務擴展至河北、山西、陝西、新疆及海南等省及自治區，以追求更大的增長潛力。

我們致力於為項目擁有人提供服務及創造價值，並以輕資產業務模式運營。因此，項目擁有人負責土地收購成本以及項目開發及建造所需資金，從而降低了我們的資本投入。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們僅向房地產商業代建項目提供房地產代建服務。我們提供全面專業的解決方案，以管理及優化項目擁有人的整個物業開發運營流程並透過具成本效益的方

---

## 概 要

---

式開發優質物業為我們的項目擁有人創造價值。我們允許我們的項目擁有人使用「建業」品牌推廣及營銷我們所管理開發項目的物業。利用知名「建業」品牌，我們在管的房地產物業通常具有較高的質量標準且能夠實現銷售溢價，而我們的項目擁有人有權從其投資的相關項目中獲得收益。

鑑於我們在整個物業開發及運營的各個階段向項目擁有人提供房地產代建服務，我們根據預先協定的條款向項目擁有人收取管理費，其通常包括(a)基於物業類型、位置、規模及價格水平的基礎管理費；及(b)基於銷售表現的溢價管理服務費。管理費通常由項目擁有人按預先協定的項目節點及／或相關項目的銷售所得款項分期支付。我們派遣至項目公司的僱員產生的人員開支通常由項目擁有人直接向派遣人員支付。根據中指研究院的資料，該等安排為常見的行業慣例，且我們的中國法律顧問認為該等安排未違反任何適用中國法律法規。我們並無將有關開支確認為人員開支，其亦不構成管理費或收益之一部分。

我們的所有在管項目均由我們直接管理，此可確保我們一貫的優質服務並提高運營效率。我們並未將我們的項目委託給第三方房地產代建服務供應商。項目公司的管理團隊主要由我們向項目公司指派的人員組成。他們負責項目公司的主要職能，涵蓋設計、施工、財務、銷售、採購等。我們高度參與承包商／供貨商選擇及採購程序，並可向項目擁有人推薦我們供應商網絡中的優質第三方承包商、設計公司及供應商，而項目擁有人將直接與有關第三方供貨商訂立施工協議、服務協議或供應協議。我們相信，我們的直接管理業務模式、專注於房地產商業代建、因規模經濟及地理優勢帶來的成本效益以及我們因標準化及透明費率形成的定價能力，令我們實現高利潤率。

### 客戶及供應商

我們的客戶是項目擁有人，我們積累了龐大且不斷擴展的客戶群。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向五大客戶提供房地產代建服務所得收益分別約佔我們總收益的25.4%、24.8%、17.8%及14.4%。同期，自我們單一最大客戶所得收益分別約佔我們總收益的7.8%、7.2%、4.1%及3.3%。於往績記錄期間，我們的五大客戶均為獨立第三方。於最後可行日期，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所悉擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大客戶擁有任何權益。我們通常按項目基準與客戶訂立協議且有關協議的年期取決於各項目的時間。

---

## 概 要

---

我們的供應商通常包括與我們的辦公室租賃、辦公用品及其他行政職能有關的第三方供應商，且該等供應商提供的產品／服務可自由獲得及與向項目擁有人提供的房地產代建服務並不相關。除租期介於一至五年的辦公室租賃協議外，我們一般不會與供應商訂立長期供應協議及按訂單基準下單。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年6月30日止六個月，向五大供應商的採購額分別約佔我們採購總額的43.4%、67.1%、48.6%及20.3%。同期，我們向單一最大供應商的採購額分別約佔我們採購總額的23.4%、27.3%、19.5%及5.5%。據董事所深知，於往績記錄期間，除胡先生於為本集團提供物業管理及商務差旅服務且於整個往績記錄期間內為我們前五大供應商的建業新生活持有股權外，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何人士於我們的任何五大供應商擁有任何權益。

### 行業

於過往二十年，受惠於經濟攀升及龐大市場內需，房地產市場快速增長。品牌影響力高的房地產開發商已逐漸參與低投資高回報的房地產代建業務，房地產代建目前因受到中國房地產行業的廣泛接納而得以快速增長。根據中指研究院，於2019年中國有28家大型房地產代建公司。自2010年至2019年，中國房地產代建市場新訂約項目數量及建築面積的複合年增長率均分別超過25.0%。視乎項目擁有人的身份及性質，中國房地產代建一般分為三類：房地產政府代建、房地產商業代建及房地產資本代建。我們的主要競爭對手包括中國的大型全國性及地區性房地產代建公司以及其他從事輕資產代建業務的房地產開發商。有關競爭格局的進一步討論，請查閱本上市文件「行業概覽」及「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 中國及河南省房地產代建市場的競爭不斷加劇，可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響」。

### 競爭優勢

我們相信以下競爭優勢為我們的成功作出貢獻並為持續增長做好準備：

- 中國領先的房地產代建公司，以河南省為戰略重點；
- 憑藉獲得廣泛認可的「建業」品牌，為項目擁有人創造更高的價值；
- 獨特的輕資產業務模式在降低風險的同時，推動我們快速增長及進一步提高盈利能力；

---

## 概 要

---

- 標準化產品及運營體系確保強大的執行能力，並提高運營效率；及
- 管理團隊富有遠見且經驗豐富，並獲得大量盡職敬業人才支持。

### 增長策略

我們計劃採用以下策略：

- 進一步加深我們在河南省的滲透並擴展至臨近省份，以保持我們的領導地位；
- 豐富我們的服務種類，以成為綜合型房地產代建平台；
- 繼續提升產品及服務質量，以滿足日益變化的市場需求及偏好並增強我們的競爭力；
- 透過多個營銷渠道增強「建業」品牌的市場認可度，以增強我們吸引項目擁有人及贏取新項目的能力；及
- 繼續吸引、培訓及保留人才，以支持我們的長期及可持續增長。

### 風險因素

我們承受與我們的業務、行業及上市有關的多種風險。該等風險主要包括：

- 我們房地產代建業務的未來發展及前景倚賴中國的經濟狀況及中國(尤其是河南省)房地產市場表現，並可能受其不利影響；
- 中國及河南省房地產代建市場的競爭不斷加劇，可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響；
- 我們可能無法維持往績記錄期間相同的業務增長及淨利率水平；
- 倘我們的項目擁有人未能履行彼等對我們的合約義務，我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響；
- 我們於房地產代建過程中或會受到第三方承包商及供應商履約能力的重大不利影響；
- 任何「建業」相關商標的任何不當使用及「建業」品牌形象的惡化可能對我們的業務造成不利影響；及

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

## 概 要

- 我們管理的項目可能並無根據我們的規劃開發時間表或預算進展，可能導致我們的聲譽受損以及損失或延遲確認收益而對我們的經營業績造成不利影響。

有關與我們的業務、行業及上市有關的該等及其他風險的詳細討論載於本上市文件「風險因素」。

### 過往財務資料概要

下表載列摘錄自本上市文件附錄一所載會計師報告的於往績記錄期間合併財務資料的經選定財務數據。下文載列的經選定財務數據應與合併財務報表及相關附註以及本上市文件「財務資料」章節一併閱讀。

### 合併損益及其他全面收益表概要

下表載列於所示期間的合併損益及其他全面收益表概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
收益 . . . . .	309,745	676,399	1,028,995	411,912	480,932
其他收入 . . . . .	361	649	1,545	137	4,123
人員開支 . . . . .	(84,901)	(69,650)	(134,151)	(57,366)	(48,908)
折舊及攤銷開支 . . . . .	(553)	(2,025)	(8,272)	(2,934)	(6,181)
上市開支 . . . . .	—	—	—	—	(645)
其他經營開支 . . . . .	(28,596)	(55,385)	(26,692)	(6,527)	(16,150)
貿易及其他應收款項及合約資產的預期					
信貸虧損 . . . . .	(3,484)	(5,605)	(2,967)	(2,122)	(8,434)
利息開支 . . . . .	(13)	(45)	(242)	(121)	(208)
應佔一間聯營公司溢利／(虧損) . . . . .	—	—	8	—	(417)
除稅前溢利 . . . . .	192,559	544,338	858,224	342,979	404,112
所得稅 . . . . .	(50,282)	(140,461)	(217,127)	(86,576)	(102,113)
年／期內溢利及全面收益總額 . . . . .	<u>142,277</u>	<u>403,877</u>	<u>641,097</u>	<u>256,403</u>	<u>301,999</u>

於往績記錄期間，我們自提供房地產代建服務產生收益及收取管理費，其主要由我們於河南省所管理的項目所貢獻，分別佔我們相關期間收益的100.0%、100.0%、99.4%及98.0%。我們的收益由2017年的人民幣309.7百萬元增加至2018年的人民幣676.4百萬元及進一步增加至2019年的人民幣1,029.0百萬元，並由截至2019年6月30日止六個月的人民幣411.9百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的人民幣480.9百萬元。收益於往績記錄期間增加乃主要由於在管項目數量及總合約建築面積增加所致。我們的淨利潤由2017年的人民幣142.3百萬元增至2018年的人民幣403.9百萬元並進一步增至2019年的人民幣641.1百萬元，以及由截至2019年6月30日止六個月的人民幣256.4百萬元增至截至2020年6月30日止六個月的人民幣302.0百萬元。我們於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年6月30日止六個月的淨利率分別為45.9%、59.7%、62.3%、62.2%及62.8%。

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

## 概 要

### 合併財務狀況表概要

下表載列於所示日期的合併財務狀況表的主要財務數據：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產 . . . . .	4,093	5,278	33,277	30,246
流動資產 . . . . .	544,522	1,193,244	1,343,960	1,134,359
流動負債 . . . . .	296,575	522,146	625,978	581,914
流動資產淨值 . . . . .	247,947	671,098	717,982	552,445
非流動負債 . . . . .	568	—	4,528	1,183
資產淨值 . . . . .	251,472	676,376	746,731	581,508
權益總額 . . . . .	251,472	676,376	746,731	581,508

截至2020年6月30日，我們錄得流動資產淨值為人民幣552.4百萬元，主要反映應收關聯方款項減少，其部分被因經營活動所得現金淨額而導致的現金及現金等價物增加所抵銷。

截至2019年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣718.0百萬元，而截至2018年12月31日為流動資產淨值人民幣671.1百萬元，主要反映因業務擴張導致現金及現金等價物增加，部分被應付關聯方款項增加及應收關聯方款項減少所抵銷。

截至2018年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣671.1百萬元，而截至2017年12月31日為流動資產淨值人民幣247.9百萬元，主要反映應收建業住宅集團(中國)款項(用作營運資金用途)增加人民幣606.6百萬元，部分被合約負債及應付關聯方款項增加所抵銷。

### 合併現金流量表的財務數據概要

下表概述於所示期間的合併現金流量表：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額 . . . . .	236,065	519,240	671,724	306,674	148,387
投資活動(所用)/所得現金淨額 . . . . .	(595,789)	(608,146)	(42,998)	(12,466)	100,064
融資活動(所用)/所得現金淨額 . . . . .	(21,975)	49,619	(368,729)	(221,349)	(211,217)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額 . . . . .	(381,699)	(39,287)	259,997	72,859	37,234
於年/期末現金及現金等價物 . . . . .	124,671	85,384	345,381	158,243	382,615



本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

## 概 要

### 主要財務比率

下表載列我們於所示期間或截至日期的主要財務比率：

	於12月31日			於6月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
流動比率 <sup>(1)</sup>	183.6%	228.5%	214.7%	194.9%
股本回報率 <sup>(2)</sup>	73.6%	87.1%	90.1%	不適用
淨利率 <sup>(3)</sup>	45.9%	59.7%	62.3%	62.8%
資本負債比率 <sup>(4)</sup>	—	—	—	—

附註：

- (1) 流動比率按各年／期末的流動資產除以流動負債再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率為本公司擁有人應佔年度溢利佔各年初及年末權益總額的算術平均值再乘以100%。
- (3) 淨利率為年度／期間淨利潤除以同期收益再乘以100%。
- (4) 資產負債比率乃根據期末總債務(包括銀行及其他借款 — 一年內到期)除以同期期末總權益計算。由於我們於往績記錄期間並無計息借款，我們的資產負債比率為零且我們的管理層並無使用該比率評估我們的業務。

我們的淨利率由2017年的45.9%增加至2018年的59.7%，並於2019年及2020年上半年進一步增加至62.3%及62.8%。該增加乃主要因為於整個往績記錄期間內業務拓展於在管合約數量及建築面積方面產生的經濟規模效應所致。

### 近期發展

自2020年6月30日(即本上市文件附錄一會計師報告所載我們最近期經審核合併財務報表日期)起，我們的業務模式維持不變。

董事已確認，自2020年6月30日起及直至本上市文件日期，我們的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動且並無發生對本上市文件附錄一會計師報告所載合併財務報表所示資料產生重大不利影響的事件。

我們已編製本集團截至2020年12月31日止年度的未經審核初步財務資料，其載於本上市文件附錄三。

---

## 概 要

---

### 2019年冠狀病毒爆發對我們業務的影響

於2020年1月30日，世界衛生組織宣佈2019年冠狀病毒的全球爆發構成國際關注的公共衛生事件。預期病原體可能會對國家及醫療基礎設施造成影響，中國有關國家及地方當局採取一系列預防性措施，包括封鎖、延長公共假期、限制企業復工、交通管制、旅行禁令、對新建或現有的施工現場的施工進度時間表進行管理與控制，導致我們的業務暫時中斷。因此，本集團直至2020年2月方逐漸正式恢復現場工作，而我們在管的大多數在建項目於2020年3月前恢復現場工作。截至2020年6月30日，我們在管的所有在建項目已恢復現場工作。

2019年冠狀病毒爆發已導致(i)我們在管的若干在建或待建項目暫停以及人力及原材料短缺；(ii)我們在管項目的建設、出售及交付於2020年第一季度延遲；(iii)營運成本及開支以及若干項目擁有人的現金流量狀況壓力日益增加從而導致貿易應收款項增加；及(iv)對中國房地產行業造成潛在不利影響。因此，儘管我們於2020年上半年繼續錄得收入增長，惟我們的收入僅由截至2019年6月30日止六個月的人民幣411.9百萬元增加16.8%至2020年同期的人民幣480.9百萬元，其明顯低於截至2019年12月31日止年度52.1%的年增長率。我們的應收賬款及應收票據(扣除虧損撥備)亦由截至2019年12月31日之人民幣34.4百萬元增至截至2020年6月30日之人民幣135.2百萬元。有關詳情，請查閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 自然災害、天災、貿易緊張局勢或爆發流行病可能對中國的全國及地區經濟以及我們的前景造成不利影響」、「行業概覽 — 爆發2019年冠狀病毒的潛在影響」及「業務 — 2019年冠狀病毒爆發對我們業務的影響」。

我們持續監控2019年冠狀病毒疫情狀況，以及地方政府為防控流行病而採取的各項監管及行政措施。倘情況惡化，我們將持續評估此次疫情對我們的影響，並可能加強措施以減輕其對我們業務營運、經營業績、財務狀況及前景的任何不利影響。根據我們現時可得資料並假設中國爆發2019年冠狀病毒的時間將不會大幅延長，故董事認為，2019年冠狀病毒爆發對我們的持續業務經營、經營業績、財務狀況及前景概無造成重大不利影響。

### 商標許可協議

有鑑於上市即將進行，為確保我們將能夠繼續使用我們過往一直於房地產代建業務中使用的「建業」或相關商標及品牌，我們於[編纂]與建業地產訂立商標許可協議，年期為自上市日期起計十年。根據商標許可協議，我們自上市後應付建業地產之許可費用將為：(1)第一年至第三



本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

## 概 要

年：每年人民幣15百萬元；(2)第四年至第六年：每年人民幣20百萬元；及(3)第七年至第十年：每年人民幣25百萬元。若不滿一個完整曆年，有關許可費將按比例計算。有關詳情，請查閱本上市文件「關連交易」一節。

### 未經審核備考財務資料

以下本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃按照上市規則第4.29段編製，旨在說明上市對本公司權益持有人於2020年6月30日應佔本集團的合併有形資產淨值的影響，猶如上市已於該日進行。

	本公司權益股東截至 2020年6月30日應佔 合併有形資產淨值	與上市有關 的估計開支	重組的代價	本公司權益股東應佔 未經審核備考合併有形 資產淨值	每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 (港元)
根據於緊接上市前預期已發行之 [編纂]股股份計算.....	580,397	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

有關我們未經審核備考經調整有形資產淨值的進一步詳情，見本上市文件附錄二。

### 上市開支

於往績記錄期間，我們產生上市開支人民幣0.6百萬元，主要包括保薦費及專業費。我們預期於完成上市前產生上市開支約人民幣[編纂]元([編纂]港元)，其中估計金額約人民幣[編纂]元([編纂]港元)將由建業地產承擔及約人民幣[編纂]元([編纂]港元)將由我們承擔。

### 股息政策

於2019年5月，中原建業批准並宣派過往財政年度應佔的現金股息人民幣526百萬元，其中人民幣170百萬元於2019年6月30日前支付及人民幣150百萬元於2019年9月支付。餘下股息乃通過與來自建業住宅集團(中國)的其他應收款項相抵銷結付。

於2020年6月，中原建業批准並宣派過往財政年度應佔的現金股息人民幣470百萬元，其中人民幣200百萬元已於2020年6月30日前以現金支付。餘下股息乃通過其他應收款項相抵銷結付。

於完成上市後，我們預期每年向股東派付淨利潤的大約50%作為股息。未來宣派及派付任何股息的任何決定將須獲得董事會批准並將由彼等酌情決定。董事會將不時根據我們未來的經營業績、資本要求及盈餘、一般業務及財務狀況以及董事認為相關的其他因素審閱股息政策，以

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 概 要

---

釐定是否將宣派及派付股息。此外，財政年度的任何末期股息將須獲得股東批准及受相關法律所規限。請查閱本上市文件附錄四所載之本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要。

### 分拆及上市

建業地產已根據上市規則第15項應用指引向聯交所遞交有關分拆的建議及聯交所已確認建業地產可進行分拆。於[編纂]，根據分派，建業地產董事會已向本公司全部已發行股本之合資格建業地產股東實物分派之方式宣派有條件特別中期股息。

根據分派，合資格建業地產股東將有權就於分派記錄日期每持有[編纂]股建業地產股份獲發一股股份。因此，合資格建業地產股東於分派記錄日期持有本公司的權益比例將與其持有建業地產的權益比例相同。合資格建業地產股東根據分派可獲派的股份零碎配額將不予分派，而將由建業地產合併在市場上出售，出售所得款項總額(扣除開支及稅項)將由建業地產保留，歸建業地產所有。

分派須待上市委員會批准股份以介紹方式於主板上市及買賣後，且有關批准於分拆完成前並無被撤回，方可作實。倘未達成此項條件，分派將不會進行，而分拆亦將不會進行。

分拆將根據上市規則(包括上市規則第15項應用指引)進行。由於建業地產於分拆完成後以分派方式出售其於本公司的股權以及合資格建業地產股東於本公司的間接應佔權益不會遭到攤薄，根據上市規則第14章及第14A章，分拆不會構成建業地產的一項交易。因此，分拆毋須取得建業地產股東的批准。

### 股東資料及與建業地產的關係

緊隨完成分拆完成後：(1)本公司將不再為建業地產集團的附屬公司；及(2)恩輝(由胡先生全資擁有的投資控股公司)將直接持有本公司已發行股本約[編纂]%。因此，胡先生及恩輝均為控股股東。

我們認為，我們與餘下集團之間有足夠的業務界限。鑑於本集團與餘下集團單獨運營不同的業務模式，而不同的業務具有不同的目標客戶及提供不同的產品及服務，故本集團承接與餘下集團不同的業務。此外，由於我們的管理獨立性、運營獨立性及財務獨立性，我們相信我們能夠於上市後獨立於控股股東進行我們的業務。有關更多詳情，請參閱本上市文件「與控股股東的關係」一節。