
概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此為概要，其並不包括可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定[編纂][編纂]前，務請閱讀整份本文件。任何[編纂]均存在風險。[編纂][編纂]的若干具體風險載於「風險因素」。閣下決定[編纂][編纂]前，務請細閱該節。

概覽

根據中指研究院的資料，按在管項目於2020年已售總建築面積以及2017年至2020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，項目擁有人委托我們於整個房地產開發過程中管理房地產開發項目，並採用輕資產業務模式運營，從而無須承擔土地取得及建設的成本。2020年，我們的在管項目的已售建築總面積約為5.7百萬平方米，市場份額為29.2%，及2017年至2020年總合約銷售金額的複合年增長率為71.5%，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2020年的新增合約建築面積達8.6百萬平方米，在中國所有房地產代建公司中排名第二及市場份額為10.6%。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、對優質房地產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2018年1月1日的67個及11.5百萬平方米增加至2020年12月31日的206個及25.5百萬平方米。

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2025年的約62.8百萬平方米，複合年增長率為16.2%。截至2020年12月31日，我們206個在管項目中共有193個項目位於河南省，總建築面積為約24.2百萬平方米，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，因為河南省對優質房地產開發項目及可信賴的房地產代建服務供應商有強勁需求。具體而言，我們重點專注於發現縣和縣級市的房地產開發項目，其次是地市級或以上的開發項目。我們根植於河南省，根據中指研究院的資料，2020年我們在河南省的新增合約建築面積達7.7百萬平方米、我們在河南省為項目擁有人出售的總建築面積達到5.5百萬平方米且合約銷售金額達人民幣331億元，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、安徽及海南等省及自治區，以追求更大的增長潛力。

概 要

我們致力於以輕資產業務模式運營為項目擁有人提供服務及創造價值。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且我們的絕大部分在管項目為住宅房地產開發項目。我們為項目擁有人提供全面專業的解決方案，管理及優化整個房地產開發運營流程並以符合成本效益的方式開發優質物業，為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」品牌推廣及銷售我們所管理開發項目的物業。利用知名「建業」品牌，我們在管房地產項目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。

鑑於我們在整個房地產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服務費，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服務費；及(b)基於銷售表現的溢價管理服務費。基礎管理服務費是按照項目擁有人與我們所協定的固定費率釐定，並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付款安排分期支付。我們的溢價管理服務費則取決於我們在管項目的售價是否高於項目擁有人與我們所協定的目標價格水平。於2018年、2019年及2020年，基礎管理服務費佔我們的收入的84.5%、85.6%及94.5%，而剩餘部分則是由我們的溢價管理服務費所貢獻。

我們的所有在管項目均由我們直接管理，該安排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方庫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應商訂立施工協議、服務協議或供應協議。我們派駐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駐人員支付。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，其亦不構成管理服務費或收入之一部分。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無任何重大不合規事故。我們於往績記錄期間的快速增長乃主要由優質房地產代建服務的強勁需求及於河

概 要

南省對「建業」品牌的廣泛市場認可所推動，此令我們在管的項目數量及收入大幅增加。我們相信，我們的自行運營業務模式、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，令我們可以實現高利潤率。

客戶及供應商

我們積累了龐大且不斷擴大的項目擁有人客戶群。我們大部分客戶為專注於當地市場的中小型房地產開發商，註冊資本介乎人民幣10.0百萬元至人民幣50.0百萬元，由於彼等的往績記錄及知名度有限，該等客戶的資源較少且最終置業者的認可度較低。因此，彼等願意委聘我們作為代建服務商通過使用知名「建業」品牌及我們及時高效管理彼等項目的能力為彼等創造價值。於2018年、2019年及2020年，向前五大客戶提供房地產代建服務所得收入分別約佔我們總收入的40.9%、33.9%及24.3%。同期，自我們單一最大客戶所得收入分別約佔我們總收入的14.7%、13.0%及10.5%。除建業地產及其附屬公司、合營企業及聯營公司外，於往績記錄期間，我們的五大客戶均為獨立第三方。截至最後可行日期，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，而有關協議的年期取決於各項目的時間。

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，而慣常以單個訂單形式下達訂單。於2018年、2019年及2020年，向前五大供應商的採購額分別約佔我們採購總額的67.1%、48.6%及27.3%。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27.3%、19.5%及8.6%。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。

概 要

行業

房地產市場於過往二十年受惠於經濟攀升及龐大市場內需而快速增長。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。根據中指研究院的資料，於2020年中國有28間大型房地產代建公司，其中8間主要從事房地產政府代建及20間主要從事房地產商業代建。自2010年至2020年，中國房地產代建市場新簽約項目數量及建築面積的複合年增長率均分別超過24%。

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：

- 房地產商業代建：房地產代建服務供應商由非政府及非金融機構委託人（通常為中小型房地產開發商）委聘，以開展各類房地產（包括住宅物業、公寓、辦公大樓及商業綜合體）的開發、建設及銷售活動。房地產商業代建服務供應商通常按純管理服務費模式或少數權益模式收取費用。在純服務費模式下，房地產代建公司使用其專業知識及品牌知名度，於整個開發過程中提供服務，並根據預先協定的費率及項目節點獎勵機制收取管理服務費。在少數權益模式下，除預先協定的管理服務費外，房地產代建公司持有項目公司的小部分股權（通常低於30%），並於相關項目竣工後分享該少數權益的收益。進一步詳情請見本文件「行業概覽 — 中國房地產代建行業概覽 — 費用結構及成本分攤機制」一節。
- 房地產政府代建：房地產代建服務供應商由政府實體透過邀請、公開招標、指定或其他招標方式委聘，以管理相關房地產開發項目的整個建設過程。完成建設工程後，該等項目將移交予相關政府機關使用，因此通常不涉及任何銷售活動。
- 房地產資本代建：房地產代建服務供應商由屬金融機構的委託人委聘，其缺乏房地產開發方面的相關專業知識且於推出新項目前可能尚未獲得相關地塊的土地使用權。因此，房地產代建服務供應商亦將向委託人提供房地產商業代建一般房地產代建服務以外的投資諮詢、成立項目公司及其他輔助服務。

概 要

我們的業務專注於房地產商業代建，其通常較房地產政府代建享有更高費率。我們的主要競爭對手包括大型全國性及區域性房地產代建公司以及於中國從事房地產代建業務的房地產開發商。有關我們競爭格局的進一步討論，見本文件「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」章節。

下表載列(i)2020年前五大中國房地產代建公司的市場份額(按為項目擁有人出售的總建築面積計)，此反映該等公司的創收能力，(ii)2019年的市場份額(按收入計)，(iii)2020年前五大中國房地產代建公司的市場份額(按新簽合約建築面積計)，此反映該等公司的增長潛力，及(iv)中國前五大房地產代建公司自2018年起至2020年期間訂立的累計新簽合約建築面積而言的市場份額，此反映該等公司的往績記錄。

按2020年為項目擁有人出售的 總建築面積計		按2019年收入計**		按2020年新簽合約 建築面積計		按2018年至2020年累計新簽合約 建築面積計	
前五大房地產代建 公司	市場份額	前五大房地產代建 公司	市場份額	前五大房地產代建 公司	市場份額	前五大房地產代建 公司	市場份額
本集團	29.2%	公司A	22.0%	公司A*	23.1%	公司A*	28.0%
公司A	28.6%	公司D	11.6%	本集團	10.6%	公司B*	10.3%
公司B	12.0%	本集團	11.4%	公司E*	9.5%	本集團	10.1%
公司C	8.8%	公司E	6.2%	公司B*	8.4%	公司E*	6.4%
公司D	3.2%	公司J	4.3%	公司F*	7.7%	公司F	6.2%

* 包括(i)房地產政府代建項目的新簽合約建築面積及(ii)第三方業務合作夥伴管理的新簽合約建築面積。

** 根據中指研究院的資料，若干房地產代建公司的2020年收入尚未可知。

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我們的持續增長提供良好支持：

- 中國領先的房地產代建公司，以河南省為戰略重點；
- 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，推動快速增長及進一步提高盈利能力；
- 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。

概 要

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「大中原」地區，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[編纂]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；
- 「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
- 我們管理的項目可能並未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虧損或延遲確認收入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[編纂]有關的該等及其他風險的詳細討論載於本文件「風險因素」。

概 要

過往經營數據概要

下表載列於所示期間我們在管項目數量明細及變動：

	在管項目數量			
	於期初	新增合約	已建成 ⁽¹⁾	於期末
2018年	67	39	1	105
2019年	105	58	16	147
2020年	147	80	21	206
自2020年12月31日起至最後可行日期	206	30	1	235

附註： (1) 我們僅於完成在管項目的所有期數時方會將該等項目視為已建成項目。

下表載列於所示期間我們在管項目的建築面積資料明細：

	在管建築面積 ⁽¹⁾					
	於期初	新增合約	已建成	於期末	在建 ⁽²⁾	待建
	(千平方米)					
2018年	11,493	4,588	984	15,097	9,838	5,259
2019年	15,097	8,349	2,312	21,134	16,152	4,982
2020年	21,134	8,581	4,172	25,543	21,839	3,704
自2020年12月31日起至最後可行日期	25,543	3,237	232	28,548	24,220	4,328

附註：

(1) 上表所披露的我們在管建築面積數量乃根據各房地產代建協議所載建築面積計算。

(2) 上表所披露的在建項目的建築面積僅包括相關項目擁有人已獲得施工許可證的項目。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年，我們的新簽合約建築面積(即我們在管總建築面積的增量部分)分別為4.6百萬平方米、8.3百萬平方米及8.6百萬平方米，分別較我們年初在管總建築面積增加39.9%、55.3%及40.6%。於往績記錄期間後及直至最後可行日期，我們新增合約30個，新增合約建築面積為3.2百萬平方米，較2020年同期的新增合約建築面積數目增加約11.4%。我們每年及於往績記錄期間後可獲得大量新合約建築面積，而於截至2020年12月31日止年度，我們在擁有充裕存量項目的情況下，因應2019年新型冠狀病毒疫情對宏觀經濟產生潛在影響，我們在實現增長(就項目挑選和人員擴長而言)時加強了風險把控。我們認為我們仍有巨大潛力探索該行業的增長機會。根據中指研究院報告，中國房地產代建市場的收入預

概 要

期將由2019年的人民幣91億元增長至2025年的人民幣317億元。詳情請參閱「行業概覽 — 中國房地產代建行業的發展」及「中國房地產代建行業展望及驅動力」章節。通過實施我們的增長戰略，以(i)透過成立更多當地附屬公司或分公司令我們僱員於有關戰略地點開展業務發展，進一步滲透至河南省並擴展至「大中原」地區的其他省份，(ii)除我們當前全面及經整合的房地產商業代建服務外，將我們的服務範圍擴展至提供單獨的顧問服務、房地產政府代建及房地產資本代建，(iii)透過應用新技術不斷提高我們的服務質素及效率，(iv)透過營銷活動進一步增強我們的品牌知名度，及(v)招聘更多人才並進行戰略收購，我們認為，我們處於有利地位，可在未來把握

概 要

中國房地產代建市場的機遇並實現可持續增長。我們亦認為，我們的營運正現金流量及[編纂]的所得款項淨額將為我們進行前述增長戰略提供良好支持，因此，我們預期我們的增長戰略不會對我們的財務或運營產生重大影響。

下表載列於往績記錄期間我們在管項目的已售建築面積、合約銷售金額及每平方米平均售價數目。

	已售建築面積	合約銷售金額	每平方米平均 售價
	千平方米	人民幣百萬元	人民幣元
2018年	3,591	18,691	5,205
2019年	5,153	29,349	5,696
2020年	5,702	34,303	6,016

過往財務資料概要

下表載列摘錄自本文件附錄一所載會計師報告的於往績記錄期間綜合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綜合財務報表及相關附註以及本文件「財務資料」一節一併閱讀。

綜合損益及其他全面收益表概要

下表載列於所示期間的綜合損益表概要。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	676,399	1,028,995	1,152,082
其他收入	649	1,545	5,787
人員開支	(69,650)	(134,151)	(168,468)
折舊及攤銷開支	(2,025)	(8,272)	(12,916)
[編纂]開支	—	—	(10,448)
其他經營開支	(55,385)	(26,692)	(38,539)
貿易及其他應收款項及合約資產的預期 信貸虧損	(5,605)	(2,967)	(13,774)
利息開支	(45)	(242)	(389)
應佔一間聯營公司溢利／(虧損)	—	8	(998)
除稅前溢利	544,338	858,224	912,337
所得稅	(140,461)	(217,127)	(230,867)
年內溢利	403,877	641,097	681,470

概 要

於往績記錄期間，我們自提供房地產代建服務產生收入及收取管理服務費，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入的100.0%、99.4%及96.6%。收入由2018年的人民幣676.4百萬元增加至2019年的人民幣1,029.0百萬元及進一步增加至2020年的人民幣1,152.1百萬元。收入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2018年的人民幣403.9百萬元增至2019年的人民幣641.1百萬元並進一步增至2020年的人民幣681.5百萬元。我們於2018年、2019年及2020年的淨利率分別為59.7%、62.3%及59.2%。

房地產代建服務費收入於估計服務期間內按直線基準確認。我們鑑於項目完成日期前後的不確定性因素，經計及過往經驗及其他外部資料(包括項目發展計劃、物業銷售及採購協議及交付通知等)估計服務期限的時長。估計服務期限於各報告期末重新評估及收入的累計追補調整於服務期間獲修訂之期間確認。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們錄得有關調整，導致收入分別減少人民幣8.2百萬元、人民幣29.2百萬元及人民幣25.7百萬元，佔相關年度所確認收入的1.2%、2.8%及2.2%。

於往績記錄期間，我們絕大部分收入均按純管理服務費模式產生，而我們按少數權益模式產生的收入於2019年及2020年分別僅為人民幣9,000元及人民幣3.1百萬元。此外，下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的收入明細概要。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
住宅物業項目貢獻的收入	676,399	1,020,576	1,136,920
商業物業項目貢獻的收入	—	8,419	15,162
年內收入總額	<u>676,399</u>	<u>1,028,995</u>	<u>1,152,082</u>

概 要

下表載列按我們所管理由獨立第三方或關聯方擁有的項目劃分的收入明細以及所示期間各利潤率概要。

	2018年		2019年		2020年	
	收入	淨利率	收入	淨利率	收入	淨利率
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
獨立第三方所擁有項目貢獻的收入／淨利率	576,728	60.8%	895,037	62.8%	1,027,767	59.7%
以下各方所擁有項目貢獻的收入／淨利率						
— 建業地產及其附屬公司、合營企業及聯營公司	99,671	61.4%	133,949	61.7%	121,247	61.1%
— 本集團聯營公司	—	—	9	61.7%	3,068	58.3%
年內總收入／淨利率	<u>676,399</u>	59.7%	<u>1,028,995</u>	62.3%	<u>1,152,082</u>	59.2%

下表載列於所示期間按來自獨立第三方或關聯方的管理服務費劃分的房地產代建服務收入及平均管理服務費率明細概要。我們首次開始房地產代建業務時，採用統一收費模式，固定管理服務費率為每平方米人民幣200元。隨後，我們調整及優化收費模式，並就不同物業類型按不同費率收取費用。例如，住宅物業的費率通常低於商業物業，縣級市項目的費率通常低於地級市。關聯方的項目大部分是於早期開發階段訂立，其中逾60%的項目乃於2017年或之前訂立，僅兩個項目於2020年訂立，此種情況導致平均管理服務費率較低。另一方面，每個項目的平均管理服務費很大程度上受各項目的規模(以建築面積計)影響。

	2018年			2019年			2020年		
	每個項目		每平方米平均費率	每個項目		每平方米平均費率	每個項目		每平方米平均費率
	收入	平均管理服務費		收入	平均管理服務費		收入	平均管理服務費	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元
自獨立第三方收取的管理服務費	576,728	7,690	218.8	895,037	8,063	218.0	1,027,767	6,332	216.0
自關聯方收取的管理服務費	99,671	8,306	204.2	133,958	8,931	201.6	124,315	8,566	195.7
年內總收入	<u>676,399</u>			<u>1,028,995</u>			<u>1,152,082</u>		

概 要

綜合財務狀況表概要

下表載列截至所示日期的綜合財務狀況表的主要財務數據：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	5,278	33,277	35,011
流動資產	1,193,244	1,343,960	1,640,040
流動負債	522,146	625,978	662,588
流動資產淨值	671,098	717,982	977,452
非流動負債	—	4,528	5,071
資產淨值	676,376	746,731	1,007,392
權益總額	676,376	746,731	1,007,392

截至2020年12月31日，我們錄得流動資產淨值為人民幣977.5百萬元，而截至2019年12月31日的流動資產淨值為人民幣718.0百萬元，主要反映應收關聯方款項及貿易應收款項增加。

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。

綜合現金流量表的財務數據概要

下表概述於所示期間的綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	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	519,240	671,724	614,716
投資活動所用現金淨額	(608,146)	(42,998)	(373,722)
融資活動所得／(所用)現金淨額	49,619	(368,729)	(201,776)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(39,287)	259,997	39,218
年末現金及現金等價物	85,384	345,381	384,599

概 要

主要財務比率

下表載列我們於所示期間或截至所示日期的若干主要財務比率：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
流動比率 ⁽¹⁾	228.5%	214.7%	247.5%
股本回報率 ⁽²⁾	87.1%	90.1%	77.7%
淨利率 ⁽³⁾	59.7%	62.3%	59.2%
資本負債比率 ⁽⁴⁾	—	—	—

附註：

- (1) 流動比率按各年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除以各年初及年末權益總額算術平均值再乘以100%。
- (3) 淨利率為年度淨利潤除以同期收入再乘以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。

我們的淨利率保持相對穩定，於2018年、2019年及2020年分別為59.7%、62.3%及59.2%。

所得款項用途

經扣除[編纂]佣金、酌情獎勵費(假設[編纂]項下的所有[編纂]的總[編纂][編纂]%的酌情獎勵費全數支付)及有關[編纂]的估計開支(假設[編纂]並無獲行使)後，假設[編纂]為[編纂]港元(即[編纂]範圍的中位數)，本公司將從[編纂]收取的所得款項淨額約為[編纂]港元。

概 要

本公司擬將[編纂](假設[編纂]並無獲行使)的所得款項淨額用作以下用途：

所得款項淨額百分比及金額	擬定用途
約[編纂]%或[編纂]港元	擴展至「大中原」地區的新市場並豐富服務種類
約[編纂]%或[編纂]港元	潛在收購房地產代建價值鏈的其他產業參與者
約[編纂]%或[編纂]港元	進一步提升信息技術系統及基礎設施
約[編纂]%或[編纂]港元	一般公司及營運資金用途

有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

近期發展

自2020年12月31日(即本文件附錄一會計師報告所載我們最近期經審核綜合財務報表日期)起，我們的業務模式維持不變。於2020年12月31日後，我們於截至2021年4月30日擁有30個新簽約項目，新簽約總建築面積約為3.2百萬平方米，較去年同期增加11.4%。於截至2021年3月31日止三個月，我們在管項目錄得已售總建築面積約999,297平方米，較去年同期增加102.8%，錄得總合約銷售人民幣58億元，較去年同期增加111.0%。截至2021年3月31日止三個月，我們的收入及淨利潤較2020年同期均有所增加，而我們的淨利率因受期內產生的[編纂]開支影響而略有下降。

董事已確認，自2020年12月31日起及直至本文件日期，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文件附錄一會計師報告所載綜合財務報表所示資料產生重大不利影響的事件。

2019年冠狀病毒疫情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年新型冠狀病毒疫情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、對新建及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

概 要

集團直至2020年2月方正式恢復現場工作，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12月31日，我們在管的所有在建項目已恢復現場工作。

2019年新型冠狀病毒疫情爆發已導致(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年繼續錄得收入增長，但我們的收入僅由2019年的人民幣1,029.0百萬元增加12.0%至2020年的人民幣1,152.1百萬元，其明顯低於截至2019年12月31日止年度52.1%的年增長率。2020年增速放緩乃主要由於我們2020年自項目擁有人獲得的溢價管理服務費(根據向市場所售物業的售價釐定)減少59.2%所致。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12月31日之人民幣142.0百萬元。截至最後可行日期，我們已收取應收賬款及應收票據人民幣50.6百萬元，相當於應收賬款及應收票據(扣除截至2020年12月31日的已計提虧損撥備)的約35.7%。儘管如此，鑑於我們擁有現金儲備且我們以輕資產模式運營，因此對我們的流動性不會產生重大影響。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 — 2019年新型冠狀病毒或其他流行病的爆發可能對中國乃至其他國家及區域經濟以及我們的前景造成不利影響」、「行業概覽 — 爆發2019年冠狀病毒疫情的潛在影響」及「業務 — 2019年冠狀病毒疫情爆發對我們業務的影響」。

我們持續監控2019年新型冠狀病毒疫情狀況，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。假設於最壞情況下，我們的所有業務因持續2019年新型冠狀病毒疫情而停止營運，經計及以下因素：(i)將不會產生收入；(ii)貿易應收款項及其他應收款項將按過往結算模式收取；(iii)應付賬款將繼續按過往結算模式結算；(iv)僅[編纂]%之所得款項淨額將自[編纂]收取及(v)將不會派付股息，董事認為，本集團可於2021年4月至[編纂]之約[編纂]個月在財務方面維持可行性，其乃按截至2021年3月31日的期末現金結餘人民幣377.8百萬元及其後結算貿易應收款項及其他應收款項人民幣10億元以及將自[編纂]收取之所得款項淨額人民幣[編纂]元相加，除以每月固定成本(估計為人民幣6.2百萬元，包括維持最低運營所需的基本人員成本及辦公室相關支出)計算。根據我們現時可得資料並假設中國爆發2019年冠狀病毒疫情的時間將不會大幅延長，故董事認為，2019年新型冠狀病毒疫情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。

概 要

未經審核備考財務資料

以下本集團未經審核備考經調整綜合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[編纂]對本公司權益持有人於2020年12月31日應佔本集團的綜合有形資產淨值的影響，假定[編纂]已於該日進行。

	本公司權益股東 截至2020年 12月31日 應佔綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾ 人民幣千元	[編纂]估計所 得款項淨額 ⁽²⁾⁽⁵⁾ 人民幣千元	本公司權益股東 應佔未經審核備 考經調整綜合 有形資產淨值 人民幣千元	每股未經審核備考經調整綜合 有形資產淨值	
				人民幣元 ⁽³⁾	(港元) ⁽⁵⁾
按[編纂]每股[編纂]港元 計算	1,006,264	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂]港元 計算	1,006,264	[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，見本文件附錄二。

[編纂]統計數據

[編纂]數目： [編纂]股股份

[編纂]： 不高於每股[編纂][編纂]港元及預期不低於每[編纂][編纂]港元（不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）

	根據[編纂][編纂]港元 計算 港元	根據[編纂][編纂]港元 計算 港元
市值（假定[編纂]未獲行使）	[編纂]港元	[編纂]港元
本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資 產淨值（附註）	[編纂]港元	[編纂]港元

附註： 關於計算該數字的基準及假設，請參閱本文件附錄二「未經審核備考財務資料」。

分拆及[編纂]

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[2021年5月12日（星期三）]，根據[編纂]，建業地產董事會宣派將以向本公司全部已發行股本之[編纂]進行[編纂]之方式支付有條件特別中期股息。

概 要

根據[編纂]，[編纂]將有權就於[編纂]每持有[編纂]獲發[編纂]。因此，[編纂]於[編纂]持有本公司的權益比例將與其持有建業地產的權益[編纂]。[編纂]根據[編纂]可獲派的股份零碎[編纂]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。

[編纂]須待[編纂]成為無條件，方可作實。倘未達成此項條件，[編纂]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。[編纂]不會構成上市規則第14及14A章項下建業地產的交易，而[編纂](倘獲落實)將會構成上市規則第14.29條項下視作出售於建業地產附屬公司的權益。由於上市規則第14.07條項下有關於分拆的一項或多項適用百分比率將超過5%惟所有百分比率均少於25%，故分拆將構成上市規則第14章項下建業地產的須予披露交易。因此，分拆將毋須獲得建業地產股東的批准。

股東資料及與建業地產的關係

緊隨完成分拆後(假設[編纂]項下的[編纂]由[編纂]全數承購)：(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。餘下集團的主要業務主要專注於房地產開發(即重資產模式)及(較少情況下)物業租賃業務(餘下集團將物業租予商業租戶)及酒店運營業務(餘下集團作為酒店擁有人並為酒店客人提供服務)。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，故我們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[編纂]後獨立於控股股東進行我們的業務。有關更多詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

概 要

持續關連交易

於房地產代建業務的一般日常業務過程中，我們已與董事兼控股股東胡先生控制的實體進行若干交易，該等交易於[編纂]後將構成我們的持續關連交易。該等持續關連交易包括與餘下集團共享行政服務(成本將可予識別並將按公平公正基準分配予各訂約方)、商標許可(如下段所詳述)以及為總部及多家分公司提供的物業管理服務。我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們就有關持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定。請參閱「豁免嚴格遵守上市規則」及「關連交易」。

商標許可協議

鑑於[編纂]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[2021年5月12日]與建業地產訂立商標許可協議，有效期為自[編纂]起計十年。根據商標許可協議，我們自[編纂]後應付建業地產之許可費用將為：(i)第一年至第三年：每年人民幣15百萬元；(ii)第四年至第六年：每年人民幣20百萬元；及(iii)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。進一步資料請查閱本文件「關連交易」一節。我們的董事認為，人民幣15百萬元的許可費用相當於2020年度的收入及純利分別約1.3%及2.2%，此費用不會對本集團於[編纂]後之財務業績產生重大影響。

[編纂]

為使建業地產股東可優先(僅就分配而言)參與[編纂]，待聯交所批准股份於聯交所主板[編纂]及[編纂]且[編纂]成為無條件後，[編纂]將[編纂]申請[編纂]項下合共[編纂]股[編纂]，相當於[編纂]及[編纂]提呈發售的[編纂]分別約[編纂]%及[編纂]%(假設[編纂]未獲行使)，作為[編纂]。[編纂]乃自[編纂]項下[編纂]當中[編纂]，因而毋須進行本文件「[編纂] — [編纂]」一節所述的重新分配。倘[編纂]獲行使，[編纂]數目將不會變更。

概 要

根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第二十三條，中國結算並無提供與認購新發行股份相關的服務。因此，通過深港通持有建業地產股份的[編纂]不能參與[編纂]，並將無法通過深港通買賣機制接納各自於[編纂]項下的[編纂]的[編纂]。詳情請參閱本文件「[編纂]」。

[編纂]開支

根據指示性[編纂]範圍的中位數每股股份[編纂]港元及假設[編纂]將不獲行使，就分拆及[編纂]產生的[編纂]開支總額(包括[編纂]佣金)估計約為人民幣[編纂]元，其中(i)人民幣[編纂]元由建業地產承擔；及(ii)餘額人民幣[編纂]元(佔[編纂]所得款項總額約[編纂]%)由我們承擔，當中(a)人民幣10.4百萬元已於2020年的綜合損益表內扣除；(b)人民幣[編纂]元預期將於截至2021年12月31日止年度的綜合損益表內扣除；及(c)人民幣[編纂]元預期將於[編纂]後入賬為權益扣減。董事預期，我們的[編纂]開支將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現構成重大不利影響。

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320百萬元已於2019年以現金支付。餘下股息乃通過與來自建業地產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年以現金支付。餘下股息乃通過與來自建業地產的其他應收款項相抵銷結付。

於完成[編纂]後，我們預期每年向股東宣派及分派淨利潤的大約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。請參考本文件附錄三所列之本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要。