



China Tianbao Group Development Company Limited
中國天保集團發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：01427

全球發售

保鑫國際

聯席保薦人及聯席全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席牽頭經辦人



重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



CHINA TIANBAO GROUP DEVELOPMENT COMPANY LIMITED 中國天保集團發展有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	:	200,000,000股股份(視乎超額配股權獲行使與否而定)
香港發售股份數目	:	20,000,000股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目	:	180,000,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權獲行使與否而定)
發售價(可作出下調發售價)	:	每股發售股份不超過3.10港元且不低於2.39港元(須於申請時以港元繳足，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，且多繳股款可予退還) (倘發售價於作出下調發售價後設定為低於指示性發售價範圍下限的10%，則發售價將為每股發售股份2.16港元)
面值	:	每股股份0.01港元
股份代號	:	1427

聯席保薦人及聯席全球協調人



農銀國際
ABC INTERNATIONAL



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



農銀國際
ABC INTERNATIONAL



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL



交銀國際
BOCOM International



海通國際
HAITONG

聯席牽頭經辦人



ZJSC 張金證券
ZJF SECURITIES INVESTMENT (HONG KONG) LIMITED



CRIC
克而瑞證券有限公司



中泰國際
ZHONGTAI INTERNATIONAL



利弗莫尔证券
Lifermore Holdings Limited



越秀證券
YUEXIU SECURITIES



瑞豐國際
HTF SECURITIES LIMITED

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。本招股章程副本連同本招股章程附錄六[送呈香港公司註冊處處長及備查文件]所列文件已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本招股章程的內容概不負責。

預期聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)將與本公司於2019年11月4日(星期一)或之前或雙方可能協定的較後時間以協議方式釐定發售價，但無論如何不得遲於2019年11月5日(星期二)。倘聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司因任何原因未能於2019年11月5日(星期二)前就發售價達成協議，則全球發售將不會成為無條件，並將立即失效。發售價將不會超過每股發售股份3.10港元，且預期不會低於每股發售股份2.39港元(可作出下調發售價)。聯席全球協調人(代表包銷商)可在獲得本公司同意的情況下於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前的任何時間，調減香港發售股份數目及/或調低本招股章程所述的指示性發售價範圍(即每股發售股份2.39港元至每股發售股份3.10港元)。在此情況下，調減香港發售股份數目及/或調低指示性發售價範圍的通知將在切實可行的情況下盡快在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.chinatbjt.com 刊登，但無論如何不得遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午。更多資料，見本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」各節。

於作出投資決定前，有意投資者務請審慎考慮本招股章程所載一切資料，尤其是「風險因素」一節所載的風險因素。

根據香港包銷協議所載有關香港發售股份的終止規定，聯席保薦人及聯席全球協調人(代表香港包銷商)有權在若干情況下於上市日期上午八時正之前，隨時全權酌情決定終止香港包銷商根據香港包銷協議須履行的責任。終止規定條款的進一步詳情載於「包銷一包銷安排及開支—香港公開發售—香港包銷協議—終止理由」一節。務請閣下參閱該節所載進一步詳情。

發售股份並未亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得於美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓。發售股份根據美國證券法S規例僅可在美國境外以離岸交易方式提呈發售及出售。

2019年10月30日

預期時間表 (1)

香港公開發售開始及白色及黃色申請表格可供索取 2019年10月30日(星期三)
上午九時正

透過指定網站 www.eipo.com.hk 根據白表 eIPO 服務

完成電子申請的截止時間⁽²⁾ 2019年11月4日(星期一)
上午十一時三十分

開始辦理申請登記⁽³⁾ 2019年11月4日(星期一)
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格的截止時間 2019年11月4日(星期一)
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬

完成白表 eIPO 申請付款的截止時間 2019年11月4日(星期一)
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾ 2019年11月4日(星期一)
中午十二時正

截止辦理申請登記⁽³⁾ 2019年11月4日(星期一)
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2019年11月4日(星期一)

在適用情況下，於下調發售價

(見「全球發售的架構—全球發售的定價」一節)後，

於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)，

及於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及

本公司網站 www.chinatbjt.com 公佈

發售價定為低於指示性發售價範圍下限 2019年11月6日，(星期三)
或之前

(1) 在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登
有關最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的
申請水平及香港公開發售下的香港發售股份分配
基準的公告 2019年11月8日(星期五)
或之前

(2) 透過本招股章程「如何申請香港發售股份—11.公佈結果」
一節所述的各種渠道，公佈香港公開發售的分配結果
(連同成功申請人的身份證明文件號碼(如適用)) 2019年11月8日(星期五)

(3) 在香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 及我們的網站
www.chinatbjt.com 刊登載有上文第(1)及(2)項
的香港公開發售的完整公告 2019年11月8日(星期五)起

預期時間表⁽¹⁾

香港公開發售的分配結果將可於備有「按身份證號碼搜索」

功能的 www.iporesults.com.hk (或者：英文網站

<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網站

<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>) 內供查閱 2019年11月8日(星期五)起

根據香港公開發售就全部或部分獲接納申請

寄發／領取股票⁽⁶⁾ 2019年11月8日(星期五)
或之前

根據香港公開發售就全部或部分獲接納申請(如適用)

或全部或部分不獲接納申請寄發／領取退款支票及

白表電子退款指示⁽⁷⁾ 2019年11月8日(星期五)
或之前

預期股份開始在香港聯交所買賣 2019年11月11日(星期一)
上午九時正

- (1) 除另有註明外，所有時間均指香港本地時間。
- (2) 閣下不得於截止遞交申請日期上午十一時三十分後透過指定網站 www.eipo.com.hk 遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分前遞交申請並從指定網站取得申請參考編號，則獲准於截止遞交申請日期中午十二時正(即截止辦理申請登記時間)前繼續辦理申請程序(完成支付申請款項)。
- (3) 倘於2019年11月4日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告訊號，則該日將不會開始辦理申請登記。見本招股章程「如何申請香港發售股份—惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。
- (4) 向香港結算發出電子認購指示申請認購香港發售股份的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份—透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (5) 定價日預期為2019年11月4日(星期一)或前後，惟無論如何不遲於2019年11月5日(星期二)。倘本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)因任何理由而未能於2019年11月5日(星期二)前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。
- (6) 香港發售股份的股票預期將於2019年11月8日(星期五)發出，惟僅在全球發售已在各方面成為無條件，及於上市日期(預期為2019年11月11日(星期一)或前後)上午八時正前包銷協議並無根據其條款終止的情況下，方會成為有效的所有權證明。投資者如在收到股票前或於股票成為有效的所有權證明前依據公開的分配詳情買賣股份，須自行承擔所有風險。
- (7) 全部或部分不獲接納的申請，以及獲接納而發售價低於申請時應付價格的申請，均會獲發電子退款指示／退款支票。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構(包括全球發售的條件)及香港發售股份申請程序的詳情，閣下應參閱本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」各節。

目 錄

本招股章程僅由本公司就香港公開發售及香港發售股份而刊發，並不構成出售或招攬認購或購買除香港發售股份外任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下出售或招攬認購或購買任何證券的要約。我們概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或分派本招股章程。在其他司法權區分派本招股章程及發售和銷售發售股份會受到限制，除非根據相關證券監管機構的登記或授權或豁免規定，獲該等司法權區的適用證券法准許，否則不得進行有關活動。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不符的資料。閣下不應將任何並非載於本招股章程的資料或陳述視為已獲我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級人員、僱員、任何該等人士的代理或代表、或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。我們的網站(www.chinatbjt.com)所載的資料並不構成本招股章程的一部分。

	頁次
預期時間表.....	i
目 錄.....	iii
概 要.....	1
釋 義.....	13
技術詞彙表.....	25
前 瞻 性 陳 述.....	27
風 險 因 素.....	28
豁免嚴格遵守上市規則.....	64
有關本招股章程及全球發售的資料.....	68
董事及參與全球發售的各方.....	73
公司資料.....	79
行 業 概 覽.....	81
監 管 概 覽.....	96

目 錄

	頁次
歷史、重組及公司架構	116
業務	135
與控股股東的關係	218
董事及高級管理層	227
持續關連交易	245
股本	251
主要股東	253
財務資料	254
未來計劃及所得款項用途	326
包銷	328
全球發售的架構及條件	340
如何申請香港發售股份	350
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此為概要，並不包括可能對閣下而言屬重要的所有資料，且在整體上屬合格，故閣下須連同本招股章程全文一併閱讀。於閣下決定投資發售股份前，須閱讀整份招股章程。

任何投資均涉及風險。投資於發售股份的部分具體風險載於本招股章程「風險因素」。於閣下決定投資發售股份前，須仔細閱讀該節。

概覽

我們為一家位於中國河北省涿州市的房地產開發商及建築公司。我們從事廣泛的房地產開發活動，如規劃設計、建設工程以及物業銷售、投資及運營。

我們的歷史可追溯至1998年3月我們在涿州開始設立建築承包業務之時。於2001年，我們將我們的業務擴張至房地產開發，且戰略性地將該等業務集中於北京的主要衛星城(例如涿州及張家口)。我們擁有良好的區位優勢，從而可受益於協同發展京津冀地區及發展雄安新區的國家戰略。憑藉即將到來的2022年北京冬奧會的機遇，我們預計京津冀地區的涿州、張家口等城市的房地產發展潛力巨大。

我們主要從事下列業務：

- **房地產開發業務。**作為房地產開發商，我們主要從事開發及銷售住宅物業及租賃及經營投資物業。
- **建築承包業務。**我們主要以總承建商身份，為樓宇建築項目、基礎設施建築項目以及工業及商業建築項目提供建築承包服務。

我們已達致我們的房地產開發及建築承包業務的協同效應，使我們能夠開展多元項目組合，並提升效率。此外，我們已採用「建築先行，地產跟上」作為我們的開拓策略，即首先利用我們強健的建築資質，與當地政府機構及房地產開發商合作進行建築項目，進而促進我們在該區域的房地產開發業務的發展。

我們於建築承包行業擁有廣泛資質，涵蓋了大部分建築類別。截至2019年4月30日，我們已獲得十餘項資質，其允許我們從事各類建築項目。尤其是，我們已於2017年取得特級資質(為授予建築工程施工總承建商的最高資質)。我們的高標準建築質量、安全及創新令我們屢獲嘉獎，如保鑫國際工程於2017年榮獲魯班獎。我們的項目(即張北縣南山寺、張北縣攬勝樓、四面牌坊工程)已榮獲中國施工企業管理協會頒發的國家優質工程獎。有關我們於往績記錄期建築承包業務中標率的詳情，見「業務—建築承包業務—銷售及營銷」。

概 要

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

我們的總收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣660.5百萬元減少17.6%至2019年同期的人民幣544.4百萬元。該減少乃由於我們於截至2019年4月30日止四個月才完工並開始交付天保凌雲城導致我們房地產開發業務的收益減少。我們的總收益由2016年的人民幣800.2百萬元增加至2018年的人民幣1,601.7百萬元，2016年至2018年的複合年增長率為41.5%。我們的總收益由2017年的人民幣1,202.3百萬元增加33.2%至2018年的人民幣1,601.7百萬元。該增長乃由於主要由我們建築承包業務所貢獻的我們兩個業務分部的收益均錄得增長，原因為我們於2018年承接了更多且規模更大的建築項目。我們的總收益由2016年的人民幣800.2百萬元增加50.2%至2017年的人民幣1,202.3百萬元，主要由於我們於2017年完工並交付了更多房地產項目且承接了更多且規模更大的建築項目使我們兩個業務分部的收益均錄得增長。

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

有關詳情，請見「財務資料—各期間經營業績比較」。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的收益、毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度									截至4月30日止四個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	收益 人民幣 千元	毛利 人民幣 千元	毛利率 (%)	收益 人民幣 千元	毛利 人民幣 千元	毛利率 (%)	收益 人民幣 千元	毛利 人民幣 千元	毛利率 (%)	收益 人民幣 千元 (未經 審核)	毛利 人民幣 千元	毛利率 (%)	收益 人民幣 千元	毛利 人民幣 千元	毛利率 (%)
分部															
房地產開發業務	77,458	33,359	43.1	274,103	139,283	50.8	400,259	121,202	30.3	389,046	121,716	31.3	274,487	109,228	39.8
建築承包業務	722,734	29,482	4.1	928,175	54,304	5.9	1,201,480	68,722	5.7	271,488	14,347	5.3	269,939	14,476	5.4
總計/整體	<u>800,192</u>	<u>62,841</u>	<u>7.9</u>	<u>1,202,278</u>	<u>193,587</u>	<u>16.1</u>	<u>1,601,739</u>	<u>189,924</u>	<u>11.9</u>	<u>660,534</u>	<u>136,063</u>	<u>20.6</u>	<u>544,426</u>	<u>123,704</u>	<u>22.7</u>

概 要

儘管我們於2016年、2017年及2018年的大部分收益產生自建築承包業務，我們仍認為我們乃屬房地產開發商，因我們於同期的大部分溢利產生自房地產開發業務，且我們旨在在我們的建築承包業務支持下成為一名綜合房地產開發商。

銷售物業

下表載列我們於所示期間按項目劃分的已交付建築面積及已確認每平方米平均售價明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	已交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
涿州										
天馬景苑	4,535	6,272	1,196	7,800	52	2,731	—	—	—	—
勞技校教師公寓	3,026	5,801	2,976	6,351	3,194	5,156	3,194	5,156	—	—
田合鵬華	671	6,358	29,834	7,340	91	5,429	91	5,429	—	—
天保凌雲城	—	—	—	—	—	—	—	—	36,441	7,423
張家口										
天保新城一期	7,500	3,406	4,718	4,604	1,136	4,521	704	4,794	—	—
天保新城二期	—	—	—	—	108,706	3,399	107,044	3,432	—	—
總計	15,732	4,819	38,724	6,945	113,179	3,461	111,033	3,492	36,441	7,423

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 投資的可出租 建築面積 (平方米)				
			在建規劃 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	(%)
涿州	24,299.4	44,336.1	153,838.8	—	222,474.3	11.2
張家口	17,371.7	—	807,668.4	941,774.5	1,766,814.6	88.8
總計	41,671.1	44,336.1	961,507.2	941,774.5	1,989,288.9	100.0

有關截至2019年8月31日，我們房地產開發項目(包括已竣工、在建及持作未來開發)的概要，見「業務—我們的業務運營—房地產開發業務—我們的項目組合」。

概 要

未完成合同金額

在我們的建築承包業務中，未完成合同金額指於特定日期仍未竣工工程的估計合同金額。該合同金額指假設合同按其條款進行而預計我們根據合同條款收取的金額。未完成合同金額並非公認會計原則所界定的計量項目。

下表載列於所示期間我們的建築項目未完成合同金額變動：

	截至12月31日止年度			截至 4月30日 止四個月	截至 6月30日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019年
	(人民幣百萬元)				
未完成合同的期初金額	497.8	1,085.2	1,031.1	1,712.1	1,712.1
新項目的合同金額 ⁽¹⁾	1,384.5	947.1	1,969.8	429.0	554.3
已確認收益的合同金額 ⁽²⁾	(797.1)	(1,001.2)	(1,288.8)	(294.0)	(354.4)
未完成合同的期末金額 ⁽³⁾	<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得的新建築承包合同的合同總金額。
- (2) 已確認收益的合同金額指於有關所示年度或期間用增值稅表示的已確認的收益。
- (3) 未完成合同的期末金額指截至有關所示年度或期間末建築項目全面竣工前其餘下工程的合同總金額。

下表載列於所示期間按建築承包業務之合同金額劃分的建築合同數量明細：

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

概 要

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

客戶及供應商

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

競爭優勢

我們相信下列競爭優勢有助於我們的成功並使我們從競爭者中脫穎而出：

- 我們擁有良好的區位優勢，從而可受益於協同發展京津冀地區及發展雄安新區的國家戰略以及2022年北京冬奧會帶來的機遇；
- 我們已達致我們的房地產開發業務及建築承包業務的協同效應，使我們能夠開展多元項目組合，並提升效率；
- 立足首都經濟圈，我們通過收購該地區主要城市的優質土地儲備，於土地收購方面獲得豐富的經驗；
- 憑藉於一般樓宇建築的最高資質、廣泛的資質、嚴格的質量控制措施及積極的技術創新，我們已持續獲授高質量項目；及
- 我們優化的人才結構、經驗豐富及穩健的管理團隊以及獨具特色的企業文化使我們可長期向客戶提供優質服務。

戰略

為達致成為中國知名的綜合房地產開發商及建築公司的目標，我們擬實施以下策略：

- 把握京津冀地區和雄安新區發展所帶來的機遇並抓住即將來臨的2022年北京冬奧會的機遇，進一步加速擴張及發展；
- 於京津冀地區及四川省增加我們的土地儲備並擴展我們的業務，我們相信該等地區擁有盈利的機會，並專注於以文化旅遊、醫療及商業綜合體為特色的房地產開發；

概 要

- 加強工程技術創新和信息技術實力，進一步提高我們的效率和競爭力，並將我們自己發展為節能環保的建築公司；及
- 我們將進一步加強企業文化建設，繼續招攬及留任業內頂尖專才，不斷提升公司治理水平及人力資源管理水平。

節選歷史財務數據

下表呈列截至該等日期以及所示期間我們的綜合財務資料概要。我們乃自本招股章程附錄一會計師報告所載財務資料摘錄本概要。閣下應連同本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務資料(包括隨附附註)以及本招股章程「財務資料」所載資料一併閱讀本概要。

綜合損益表概要

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

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

綜合財務狀況表概要

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

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

概 要

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

綜合現金流量表概要

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

於2017年及2018年，我們的經營現金流出淨額分別為人民幣194.8百萬元及人民幣665.7百萬元，乃主要由於2017年及2018年在建物業因我們的房地產開發業務不斷發展而增加。於截至2019年4月30日止四個月，我們的經營現金流出淨額為人民幣86.2百萬元，主要由於合同資產及已竣工持作出售物業增加。我們擬通過增強有關物業預售及銷售以及建築承包業務的客戶收款改善我們的現金流量。我們亦將緊密監控房地產開發業務及建築承包業務的現金流量，以及彼等對我們的流動資金狀況的影響。我們計劃透過預售及銷售物業所得款項、新銀行借款或再融資及其他借款及全球發售所得款項淨額滿足營運資金需求(包括償還銀行貸款義務)。有關進一步詳情，見本招股章程「財務資料—流動資金及資本資源—營運資金」。

主要財務比率

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

概 要

- (1) 流動比率乃按截至相應日期的流動資產總值除以截至相應日期的流動負債總值計算。
- (2) 資產負債比率乃按照計息銀行借款總額除以截至各期間末的總權益再乘以100%計算。
- (3) 淨資產負債比率乃按計息銀行及其他借款總額減現金及銀行結餘及已質押存款除以截至相應期末的總權益再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率乃按相應期間的溢利除以截至相應期間的總權益(相應期間的期初及期末總權益結餘相加再除以二)再乘以100%計算。
- (5) 總資產回報率乃按相應期間的純利除以相應期間的平均總資產(相應期間的期初及期末總資產結餘相加再除以二)再乘以100%計算。
- (6) 毛利率乃按毛利除以相應期間的持續經營所得收益計算。
- (7) 純利率乃按期內溢利除以相應期間的持續經營所得收益計算。

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

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

風險因素

我們面臨若干與(i)我們的行業及業務；(ii)在中國經營業務；及(iii)全球發售有關的風險。以下為我們面臨的部分主要風險：

- 我們的業務及未來發展受限於中國(特別是河北省)宏觀經濟狀況之影響，此乃我們所無法控制。
- 我們的營運受大量的政府政策及法規所規限，尤其容易受我們經營所在地區的房地產開發行業及中國建築業有關的政策的不利變動所影響。
- 我們的業務及前景尤其依賴於中國房地產市場的表現(尤其是我們經營或擬經營所在的各城市)，及因此中國整體或我們項目所在城市之物業銷售量或價格或物業需求之任何潛在下降將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 我們的行業競爭激烈，倘未能有效競爭可能導致我們喪失市場份額。

概 要

- 我們日後或不能在適合開發的理想地段按商業上合理的價格收購土地儲備，這或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生影響。
- 我們的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括我們房地產開發的時間表及物業銷售的時間，因此可能各年會出現重大波動。
- 無法按時或全額收到工程進度款或里程進度款或質保金，可能對我們的流動資金狀況造成重大不利影響。

股東資料

控股股東

緊隨全球發售完成後(未計及根據超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，李先生將通過吉祥國際實業持有本公司經擴大已發行股本的74.25%。李先生及吉祥國際實業於上市後將繼續為我們的控股股東。

首次公開招股前投資

於2019年3月20日，李先生與吳夢夏女士(即首次公開招股前投資者)訂立首次公開招股前投資協議，據此，吳女士同意以代價人民幣13,520,000元自李先生收購於天保企業管理1%的股權，代價乃經參考獨立估值師編製的天保企業管理估值及經各方評估的我們的業務的增長潛力及經公平磋商後釐定。吳女士現時為一家中國集成電路設計公司的首席投資官，彼於該公司主要負責項目投資及金融產品設計。吳女士在香港資本市場中擁有經驗。吳女士為獨立第三方。緊隨全球發售完成後(未計及根據超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，吳女士將通過金駒投資持有本公司經擴大已發行股本的0.75%。見「歷史、重組及公司架構—首次公開招股前投資」。

近期發展

我們截至2019年8月31日止八個月的收益較2018年同期有所下降，其乃主要歸因於我們截至2019年8月31日止八個月的房地產開發業務所得收益較2018年同期有所下降。該減少乃主要歸因於我們的房地產開發項目的開發及交付時間表。我們通常於向客戶交付物業時確認我們銷售物業所得收益。於2018年，我們交付的已竣工物業包括天保新城二期(主要於本年上半年完成)，而於2019年，我們交付的已竣工物業包括天保新城三期(預計主要於第四季度完成)。

經審慎周詳考慮，我們的董事確認，除上文所披露者外，直至本招股章程日期，我們的財務及貿易狀況或前景自2019年4月30日起概無重大不利變動，且自2019年4月30日起概無發生將對本招股章程附錄一會計師報告所載資料產生重大影響的事件。

概 要

物業估值

下表載列仲量聯行在估值我們的物業時所用估值方法及基準概要：

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

見本招股章程附錄三「物業估值報告」。

概 要

全球發售統計數據

下表數字乃基於(i)全球發售已完成，且200,000,000股發售股份已於全球發售中發行及出售，(ii)超額配股權未獲行使，及(iii)800,000,000股發售股份已於資本化發行及全球發售完成後發行之假設。

	於下調發售價 10%後基於 每股發售股份 發售價2.16港元	基於每股 發售股份 發售價 2.39港元	基於每股 發售股份 發售價 3.10港元
全球發售完成後股份市值	<u>1,728百萬港元</u>	<u>1,912百萬港元</u>	<u>2,480百萬港元</u>
本公司股東應佔每股未經審核 備考經調整綜合有形資產淨值 ⁽¹⁾	<u>1.00港元</u>	<u>1.05港元</u>	<u>1.22港元</u>

(1) 本公司股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經「附錄二—未經審核備考財務資料」中所述調整後計算得出。

所得款項用途

假設發售價為每股股份2.75港元(即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數)，及假設超額配股權未獲行使，我們當前擬將全球發售所得款項淨額用作下列用途：

- 約50%，或228.1百萬港元(相當於約人民幣205.6百萬元)預期將用作通過在京津冀地區城市中尋求並收購地塊增加我們的土地儲備，以進一步擴展我們的房地產開發業務至文化旅遊地產及醫療地產。有關詳情，請見「業務—業務戰略—於京津冀地區及四川省增加我們的土地儲備並擴展我們的業務，我們相信該等地區擁有盈利的機會，並專注於以文化旅遊、醫療及商業綜合體為特色的房地產開發」；
- 約20%，或91.2百萬港元(相當於約人民幣82.2百萬元)預期將用作為我們的在建房地產項目建設提供資金，包括天保湖山大院及中都莊園。有關詳情，請見「業務—房地產開發業務—我們的項目組合—房地產開發項目組合」；
- 約20%，或91.2百萬港元(相當於約人民幣82.2百萬元)預期將用作為我們截至最後實際可行日期於未完成合同金額中的建築項目提供資金，其主要包括河北省的樓宇建築項目及基礎設施建築項目；及
- 約10%，或45.6百萬港元(相當於約人民幣41.1百萬元)預期將用作營運資金及一般企業用途。

見「未來計劃及所得款項用途」。

股息及可供分派儲備

於往績記錄期，我們並無宣派任何股息。我們並無固定股息政策，在遵守開曼群島相關法例及細則的前提下，董事會酌情釐定是否就任何期間建議宣派任何股息及將予派付的股息數額。於釐定任何股息派付時，董事會將會評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、當前經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。然而，概無保證將會於日後派付任何金額的股息，或根本不會派付。截至最後實際可行日期，本公司並無可供分派予我們的股東的可供分派儲備。

與本集團前任僱員相關的事件

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

不合規事件

於往績記錄期，我們經歷若干不合規事件，如在未獲得建築工程許可證時開展建築工程、在無預售許可證時開展預售及未能提供足夠的社會保障及住房公積金。見「業務—法律訴訟及合規—不合規事件」。

競爭格局

中國房地產開發行業及建築承包行業高度分散且競爭激烈。我們主要與河北省的地區房地產開發商及建築公司競爭。我們主要就經驗、品牌知名度、項目質量及安全以及定價等方面與該等競爭者競爭。見「業務—競爭」。

上市開支

有關全球發售的估計上市開支總額估計約為人民幣84.7百萬元(基於全球發售指示性發售價範圍的中位數及假設超額配股權未獲行使)。該等上市開支主要包括就上市及全球發售提供服務而支付的保薦人費用、包銷佣金及已付／應付法律顧問、申報會計師及專業人士的專業費用，其中約人民幣50.5百萬元將自我們的權益中扣除。於2018年及截至2019年4月30日止四個月，約人民幣3.9百萬元及人民幣3.1百萬元已於綜合損益表中扣除，而剩餘結餘約人民幣27.2百萬元將於2019年的綜合損益表中扣除。董事預期該等開支將不會對我們截至2019年12月31日止年度的經營業績造成重大不利影響。

釋 義

「申請表格」	指	有關香港公開發售的 白色 申請表格、 黃色 申請表格及 綠色 申請表格，或就文意所指的其中任何一種申請表格
「細則」或「組織章程細則」	指	將於上市日期生效的於2019年10月21日有條件採納的經修訂及重列的本公司組織章程細則，其概要載於本招股章程附錄四，並經不時修訂
「平均售價」	指	平均售價
「聯繫人」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義
「保鑫實業」	指	保鑫實業有限公司，一間於2018年11月14日在中國成立的有限公司，由李先生的配偶周女士擁有80%的權益及由李先生之子李亞睿先生擁有20%的權益
「京津冀地區」	指	包括北京、天津及河北省的中國經濟區域
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行向公眾通常開放辦理一般銀行業務之日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	誠如本招股章程附錄五「A. 有關本公司及附屬公司的進一步資料 — 全體股東於2019年10月21日通過的書面決議案」一節所述，於將本公司股份溢價賬之若干進賬款項撥充資本後將予配發及發行599,999,000股股份
「首都經濟圈」	指	中國經濟區域，包括北京、河北省的九個城市及天津的三個行政區。河北省的九個城市為張家口、承德、保定、廊坊、唐山、秦皇島、衡水、滄州及石家莊。天津的三個行政區為寶坻、武清及薊州。此概念於十一屆全國人大四次會議通過的《「十二五」規劃綱要草案》中首次提出

釋 義

「開曼公司法」或「公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會，現時已合併於中國銀行保險監督管理委員會內
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「成都天保房地產開發」	指	成都天保房地產開發有限公司，一間於2018年4月10日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言不包括香港、澳門及台灣
「中國天保國際」	指	中國天保國際控股有限公司，一間於2018年12月6日根據香港法律註冊成立的有限公司
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」或「我們」	指	中國天保集團發展有限公司，一間於2018年11月16日根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免有限公司

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及在本招股章程內，指李先生及由李先生全資擁有的吉祥國際實業
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為我們各附屬公司的受託人)為受益人作出的日期為2019年10月21日的彌償契據，有關詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—3.稅項及其他彌償保證」一節
「不競爭契據」	指	控股股東於2019年10月21日以本公司為受益人作出的不競爭契據，有關詳情載於「與控股股東的關係—不競爭承諾」一節
「董事」	指	本公司董事
「下調發售價」	指	可將最終發售價設定為最多低於指示性發售價範圍下限的10%之調整
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	於2007年3月16日頒佈並於2018年12月29日最新修訂的中華人民共和國企業所得稅法
「盛興發展」	指	盛興發展有限公司，一間於2019年2月8日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司
「交易所參與者」	指	(a)根據香港上市規則可於香港聯交所或通過香港聯交所進行交易的人士；及(b)名列於香港聯交所存置的名單、登記冊或名冊可於香港聯交所或通過香港聯交所進行交易的人士
「誠基嘉和投資」	指	誠基嘉和投資控股有限公司，一間於2019年3月22日根據香港法律註冊成立的有限公司
「弗若斯特沙利文」或「行業顧問」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司

釋 義

「弗若斯特沙利文報告」	指	受本公司委託並由弗若斯特沙利文獨立編製的行業報告
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「金駒投資」	指	金駒投資有限公司，一間於2019年3月8日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司
「綠色申請表格」	指	將由本公司指定的白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及我們於有關時間的附屬公司(或任何該等附屬公司)或(按文義所指)就本公司成為我們目前的附屬公司的控股公司前的期間而言，由該等附屬公司或彼等前身公司(視情況而定)經營的業務，猶如該等公司於有關時間為本公司的附屬公司
「海子窪酒店」	指	海子窪文化旅遊景區酒店及配套公寓，一項我們於張北的在建物業
「港元」	指	香港之法定貨幣，分別為港元及港仙
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港上市規則」或「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售以供認購的20,000,000股發售股份(可根據「全球發售的架構及條件」一節所述予以重新分配)

釋 義

「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所載條款及條件(進一步詳情載於「全球發售的架構及條件—香港公開發售」)按發售價(另加經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購(可根據本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述作出調整)
「香港股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港包銷商」	指	「包銷—香港包銷商」所列香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為2019年10月29日的包銷協議，進一步詳情載於「包銷—包銷安排及開支」
「懷來天保房地產開發」	指	懷來天保房地產開發有限公司，一間於2016年8月23日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，包括國際會計準則理事會頒佈的準則、修訂及詮釋和國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則及詮釋
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知與我們並無關連之人士(定義見香港上市規則)
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售以供認購的180,000,000股股份，連同(倘相關)本公司根據超額配股權的行使而可能發行的任何額外股份(可根據「全球發售的架構及條件」所述重新分配)

釋 義

「國際發售」	指	國際包銷商根據S規例在美國境外以離岸交易方式提呈發售國際發售股份，進一步詳情載於「全球發售的架構及條件」
「國際包銷商」	指	預期會訂立國際包銷協議以包銷國際發售的一組國際包銷商
「國際包銷協議」	指	預期將由(其中包括)本公司與國際包銷商於2019年11月4日或前後就國際發售訂立的包銷協議，進一步詳情載於「包銷—國際發售」
「吉祥國際實業」	指	吉祥國際實業有限公司，一間於2018年11月15日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司
「仲量聯行」或「物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「聯席賬簿管理人」	指	農銀國際融資有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、交銀國際證券有限公司及海通國際證券有限公司
「聯席全球協調人」	指	農銀國際融資有限公司及國泰君安證券(香港)有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	農銀國際證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、交銀國際證券有限公司、海通國際證券有限公司、張金證券投資(香港)有限公司、克而瑞證券有限公司、中泰國際證券有限公司、利弗莫爾證券有限公司、越秀証券有限公司及瑞豐國際證券有限公司
「聯席保薦人」	指	農銀國際融資有限公司及國泰君安融資有限公司
「土地增值稅」	指	如本招股章程「監管概覽」一節所述，《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施規則所界定的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	2019年10月21日，即本招股章程刊發前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市」	指	發售股份在香港聯交所主板上市
「上市委員會」	指	香港聯交所上市委員會
「上市日期」	指	我們的股份於香港聯交所上市及獲准開始買賣的日期，預期為2019年11月11日或前後
「魯班獎」	指	中國建設工程魯班獎，為住房和城鄉建設部及中國建築業協會就優秀建築質量頒發的最高級及最權威獎項
「主板」	指	聯交所運作的股票市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，並與其並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	將於上市日期生效的於2019年10月21日有條件採納的經修訂及重列的本公司組織章程大綱，其概要載於本招股章程附錄四，並經不時修訂
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部，現時已合併於中華人民共和國自然資源部內
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，前稱為中華人民共和國建設部
「李先生」	指	李保田先生，執行董事兼董事長
「周女士」	指	周春蘭女士，李先生之配偶
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會

釋 義

「發售價」	指	每股發售股份最終不超過3.10港元並預期不低於2.39港元的港元價格(不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)，香港發售股份將以該價格提呈以供認購，且該價格將按「全球發售的架構及條件 — 全球發售的定價」進一步詳述的方式釐定，並可作出下調發售價
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份連同(倘相關)本公司根據超額配股權的行使而可能發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	預期本公司將授予國際包銷商的選擇權，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)根據國際包銷協議行使，據此，遞交香港公開發售申請截止日期後30日內本公司或須按發售價額外配發及發行最多合共30,000,000股股份(佔首次發售股份約15%)，以補足國際發售的超額分配(如有)，進一步詳情載於「全球發售的架構及條件」一節
「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，由第十屆全國人民代表大會常務委員會於2005年10月27日修訂及採納，並於2006年1月1日生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改，於2018年10月26日進一步修訂，並於同日生效
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「中國法律顧問」	指	嘉源律師事務所，本公司有關全球發售的中國法律的法律顧問
「首次公開招股前投資」	指	本招股章程「歷史、重組及公司架構 — 首次公開招股前投資」一節所述之交易

釋 義

「首次公開招股前投資協議」	指	李先生與吳夢霞女士就首次公開招股前投資所訂立日期為2019年3月20日的股權轉讓協議
「首次公開招股前投資者」	指	吳夢夏女士
「定價協議」	指	聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司於定價日將予訂立的協議，以記錄及釐定發售價
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期將為2019年11月4日或前後(香港時間)或聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司可能協定的較後時間，惟無論如何不遲於2019年11月5日
「主要股份過戶登記處」	指	Estera Trust (Cayman) Limited
「省」	指	省份，或倘文意所指，指省級自治區或中國中央政府直接管轄的直轄市
「S規例」	指	美國證券法項下的S規例
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「可銷售建築面積」	指	我們擬定銷售且不超過政府機關就項目發出的相關批地合同或其他批准文件中的佔地面積乘以最大允許容積比所得結果的物業建築面積
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.01港元的普通股

釋 義

「購股權計劃」	指	本公司於2019年10月21日有條件批准及採納的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有人
「穩定價格操作人」	指	國泰君安證券(香港)有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「天保中國控股」	指	天保中國控股有限責任公司，一間於2018年11月15日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司及本公司的直接全資附屬公司
「天保建設集團」	指	天保建設集團有限公司，一間於1998年3月18日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「天保企業管理」	指	天保企業管理有限公司，一間於2018年10月30日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「天保房地產開發」	指	天保房地產開發有限公司，一間於2001年5月10日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「往績記錄期」	指	截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法權區管轄的所有地區
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)以及據此頒佈的規則和規例
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議

釋 義

「增值稅」	指	增值稅
「白色申請表格」	指	供要求以申請人本身名義發行有關香港發售股份的公眾人士使用的申請表格
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO指定網站 www.eipo.com.hk 於網上遞交申請，申請將以申請人本身名義發行香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「撤回機制」	指	規定本公司必須(其中包括)：(a)因應本招股章程內資料(例如發售價)的重大變動刊發補充招股章程；(b)延長發售期以令潛在投資者(倘其如此要求)採用選擇參與方式確認其申請(即由投資者正面確認即使發生變動仍會申請認購股份)的機制
「雄安新區」	指	於2017年4月於河北省設立，以作中國政府推進京津冀地區協調發展的措施的一部分。該新區目前橫跨雄縣、容城和安新三個縣
「黃色申請表格」	指	供要求將有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的申請表格
「蔚縣天保房地產開發」	指	蔚縣天保房地產開發有限公司，一間於2017年6月30日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「張北縣天保物業服務」	指	張北縣天保物業服務有限公司，一間於2013年5月6日在中國成立的有限公司，且為保鑫實業的間接全資附屬公司
「張北天保恒旗房地產」	指	張北天保恒旗房地產開發有限責任公司，一間於2013年10月8日在中國成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司
「涿州市明陽房地產」	指	涿州市明陽房地產開發有限責任公司，一間於2006年7月4日在中國成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「涿州隆慧鑫裝飾裝璜」	指	涿州隆慧鑫裝飾裝璜有限責任公司，一間於2007年2月8日在中國成立的有限責任公司，且由我們的執行董事王慧杰女士擁有10%的權益及由其配偶李軍先生擁有90%的權益
「涿州天保建築體系」	指	涿州天保建築體系有限公司，一間於2005年11月1日在中國成立的有限公司，且由李先生擁有70%的權益並由保鑫實業擁有30%的權益
「涿州天保實業」	指	涿州天保實業有限公司，一間於2019年3月18日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「涿州天保物業服務」	指	涿州天保物業服務有限公司，一間於2010年8月24日在中國成立的有限公司，且為保鑫實業的全資附屬公司

在本招股章程中，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」及「主要股東」等詞彙均具有香港上市規則所賦予的涵義。

本招股章程所載的若干金額及百分比數字已作四捨五入。因此，若干圖表內所示的總數未必為其之前數字的算術總和。任何表格或圖表中若出現總計數與所列金額總和不符，均為四捨五入所致。

為方便閱覽，在中國成立的公司或實體、法律或法規的名稱以中文及英文載入本招股章程，中文名稱與英文名稱如有任何不符，概以中文版為準。

技術詞彙表

「BIM」	指	建築信息模型
「房屋所有權證」	指	中國相關政府機關就房屋所有權頒發的房屋所有權證
「民防」	指	用於保護公民及其財產免受空戰及自然災害的一系列緊急措施
「建築工程竣工驗收備案表」	指	中國地方城市建設局或主管機關就房地產項目竣工出具的建築工程竣工驗收備案表
「混凝土」	指	主要由水、建築集料及水泥組成的複合材料
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區及規劃局或主管機關出具的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方住房和城鄉建設局或主管機關出具的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市分區及規劃局或主管機關出具的建設工程規劃許可證
「建造師證書」	指	授予中國註冊建造師的證書，包括一級及二級建造師證書
「合同金額」	指	一份稅前合同的最終磋商或建議價格
「幕牆」	指	樓宇的外牆圍護，建築的外牆並非建築結構，其目的是承受加諸其上的所有負荷及防止空氣和水滲透圍護結構
「GB/T28001-2011」	指	職業健康安全管理体系的中國推薦標準
「信息技術」	指	信息技術
「土地出讓合同」	指	土地使用權出讓合同
「土地使用證」	指	訂約方使用一幅地塊的權利的證書(或多張證書，視情況而定)

技術詞彙表

「非首都功能」	指	誠如北京市發展及改革委員會於2015年7月16日提及的一般性製造業、區域性物流基地和區域性批發市場、部分教育醫療等公共服務功能以及部分行政性、事業性服務機構
「特級資質」	指	建築工程施工總承包企業特級資質，向符合特級資質標準的建築公司頒授
「特級資質標準」	指	建築工程施工總承包企業特級資質標準
「預售許可證」	指	準許開發商開始預售在建物業的預售許可證(商品房預售許可證)
「平方米」	指	平方米
「鋼結構」	指	由鋼柱、桁架及樑組成的建築項目結構支撐件

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有前瞻性陳述。本招股章程所載除歷史事實陳述以外的一切陳述，包括但不限於該等關於我們的未來財務狀況、我們的策略、計劃、宗旨、目的、目標及我們參與或正尋求參與的市場的未來發展，以及在其前後包含「相信」、「預期」、「估計」、「預測」、「旨在」、「有意」、「將會」、「可能會」、「計劃」、「認為」、「預料」、「尋求」、「應」、「可」、「將」、「繼續」等詞語或類似措詞或反義措詞的陳述，均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述涉及已知及未知的風險、不確定因素及其他因素，其中部分風險及因素超出我們所能控制的範圍，這可能會導致我們的實際業績、表現或成就或行業業績，與前瞻性陳述所表述或隱含的任何未來業績、表現或成就存在重大差異。該等前瞻性陳述乃基於針對我們現時及未來業務戰略以及我們未來所處的經營環境所作出的多項假設而作出。可能會導致我們的實際表現或成就與前瞻性陳述中所述者存在重大差異的重要因素包括(其中包括)下列各項：

- 整體政治及經濟狀況，包括與中國有關的狀況；
- 我們成功實施業務計劃及策略的能力；
- 我們經營業務所在或我們有意擴張至的產業及市場的未來發展、趨勢及情況；
- 我們的業務經營及前景；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們競爭對手的行動及發展；
- 我們的財務狀況及表現；
- 資本市場發展；
- 我們的股息政策；
- 有關我們業務及業務計劃各方面的中國及其他相關司法權區中央及地方政府法律、規則及規定以及有關政府部門規則、規定及政策的任何變更；及
- 我們可爭取的各類商機。

可能會導致實際表現或成就存在重大差異的其他因素，包括但不限於本招股章程「風險因素」及其他章節所論述者。我們謹提醒閣下不宜過分倚賴該等只反映管理層截至本招股章程日期的意見的前瞻性陳述。我們並無義務因出現新資料、發生未來事件或其他理由而更新或修訂任何前瞻性陳述。鑒於該等風險、不確定因素及假設，本招股章程所論述的前瞻性事件並不一定會發生。本節所載的警告聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

風險因素

潛在投資者在作出任何有關本公司的投資決定前，務請慎重考慮本招股章程所載全部資料，尤其應評估下文有關投資於本公司的風險及不確定性。謹請垂注，本公司在開曼群島註冊成立，以及我們於中國經營業務，身處的法律及監管環境在若干方面可能有別於香港。下述任何風險及不確定性均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況或我們的股份成交價產生重大不利影響，並可能導致閣下損失全部或部分投資。

與我們行業及業務有關的風險

與我們行業有關的風險

我們的業務及未來發展受限於中國(特別是河北省)宏觀經濟狀況之影響，此乃我們所無法控制。

我們的業務及未來發展前景依賴中國的整體經濟狀況以及建築和基礎設施發展的程度，尤其是我們業務所側重的河北省。於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，河北省項目產生的收益分別為人民幣681.3百萬元、人民幣902.2百萬元、人民幣1,021.8百萬元及人民幣451.4百萬元，分別佔我們總收益的85.1%、75%、63.8%及82.9%。中國的房地產開發及建築活動對經濟波動及市場不明朗因素甚為敏感，並由中國政府透過其政策決策加以管控和管理。於2015年、2016年、2017年及2018年的中國經濟增速不及往年，實際國內生產總值年增速分別為6.9%、6.7%、6.9%及6.5%。然而，倘中國經濟增速放緩或滑入衰退，或倘建築開支減少，則我們的收益或會受到不利影響。此外，由於我們於往績記錄期自河北省取得大部分收益，因此，倘當地經濟嚴重下滑，對我們於河北省的服務及產品的需求或會減少。我們的房地產開發業務亦可能受到任何不利當地經濟及金融發展、當地市場投機活動及房地產供需的影響。倘經濟狀況惡化，我們正在進行的項目(我們已對該等項目投入大量資源及資金)可能會暫停或停止，且我們可能無法收到付款及收回成本。

我們的營運受大量的政府政策及法規所規限，尤其容易受我們經營所在地區的房地產開發行業及中國建築業有關的政策的不利變動所影響。

我們的業務受大量政府法規所規限，尤其容易受中國房地產開發行業及建築業有關政策變動所影響，包括影響房地產開發供地、項目融資及稅務以及地方政府預算和有關房地產市場管控的政策。

風險因素

於往績記錄期，中國政府已實施各類旨在為房地產市場降溫及抑制房價上漲的法規及政策。近年已實施多項房價控制政策，其中包括若干城市實施的購房的戶籍登記條件、限制按揭及提高二級市場房地產交易利率。該等政策可能會影響中國房地產開發行業的活動水平，進而亦可能影響我們可獲得的建築項目數量。

此外，於2017年2月13日，中國證券投資基金業協會發佈證券期貨經營機構私募資產管理計劃備案管理規範第4號（「第4號文」）。第4號文規定，採納任何私募資產管理計劃以投資於物業價格上漲過快的中國部分城市之任何普通住宅地產項目的，暫不予備案。有關城市目前包括北京、成都、上海、合肥、南京、蘇州、天津、福州、武漢及鄭州等16個中國主要城市，並且日後將根據中國住房和城鄉建設部相關規定不時更新名單。根據第4號文，私募資產管理計劃不得通過銀行委託貸款、信託計劃或受讓資產使用權等方式向任何房地產開發商提供融資，用於支付土地出讓價款或補充營運資金，亦不得直接或間接為各類機構發放首付貸等任何違法違規行為提供便利。

於2017年4月1日，國土資源部及住房和城鄉建設部頒佈《住房和城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》。為保持住房供求平衡，面對需求遠超供應及市場過熱的城市應適當增加住宅用地供應，特別是普通商品房；而住房供應過剩城市則應減少或暫停住宅用地供應。所有地方政府應建立審查制度以監察購地資金來源，從而確保房地產開發商使用合規自有資金購地。見「監管概覽—房價穩定措施」。此等措施減少了2017年第二季度中國若干主要城市的交易量。

於2017年5月，張家口市人民政府頒佈《關於加快住房保障和供應體系建設促進房地產市場平穩健康發展的意見》。該政策旨在建立一個完善的房地產市場，包括購房限制。舉例而言，對在主城區已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭，以及所有非本市戶籍居民家庭於主城區可限購一套住房。對於已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭而言，購買其他住房的首付比例遠高於首次購買住房者。

於2017年5月，保定市人民政府根據河北省人民政府頒佈的《關於進一步促進全省房地產市場平穩健康發展的實施意見》頒佈《關於加強房地產市場管理的意見》，旨在維持房地產市場的穩定、穩健及可持續性，以及為設立雄安新區提供支持。該意見嚴

風險因素

格限制居民購房。舉例而言，對在主城區已擁有兩套以上住房的本市戶籍居民家庭，以及在主城區擁有一套以上住房的非本市戶籍居民家庭不得再購買任何住房。

於2017年3月，涿州市人民政府頒佈《關於保持房地產市場平穩健康發展的實施意見》。該政策旨在維持一個有序的房地產市場，包括購房限制。舉例而言，非本市戶籍居民家庭僅可購買一套住房，且首付比例不得低於30%。對於已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭，第二套住房的首付比例不得低於50%。

概無法保證中國政府日後會放鬆現有限制性措施、施加及加強限制性措施或實施其他限制性政策、法規或措施。現有及其他未來限制性措施可能會限制我們取得資金的途徑、降低市場對我們產品的需求及增加我們的融資成本，且推出的任何寬松措施亦未必充足。倘我們的業務未能適應可能不時生效的新政策、法規及措施，或該等政策變動對我們的業務產生負面影響，我們的財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們的業務及前景尤其依賴於中國房地產市場的表現(尤其是我們經營或擬經營所在的各城市)，及因此中國整體或我們項目所在城市之物業銷售量或價格或物業需求之任何潛在下降將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們於河北省開發並銷售物業。於往績記錄期，我們於涿州市及張家口市擁有20個處於不同開發階段的房地產項目，且我們計劃擴大至京津冀地區城市，以及四川省。我們的業務持續嚴重依賴於該等地區的房地產市場。此等房地產市場可能受當地、地區、全國乃至全球因素影響，影響因素包括經濟及金融發展、當地市場的投機活動、房地產供需、房地產買方是否有其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及資本供應。中國整體房地產市場或我們業務所在或擬進入城市的房地產市場的任何不利發展，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

近年來對私人住宅物業的整體需求迅速增長，這往往伴隨著市場波動及價格波動。諸多因素可能會影響市場的發展，因此，很難預測需求何時以及如何顯著發展。金融及市場方面的準確資料有限，加上中國房地產開發行業的透明度普遍較低，造成市場整體的不確定性。缺乏一個流通的住宅物業二手市場，可能會抑制投資者收購新物業的念頭。此外，個人可選用的按揭融資金額及類型有限，加上對法律所有權及物業權利的執行缺乏長期保障，亦可能限制對住宅物業的需求。供過於求的風險亦在中國部

風險因素

分地區增加，該等地區的物業投資、交易及投機活動比以往更為活躍。倘因此等或類似因素中的任何一項或多項導致對住宅物業的需求或市價大幅降低，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

我們的行業競爭激烈，倘未能有效競爭可能導致我們喪失市場份額。

中國房地產市場近幾年已高度分散且極具競爭力。國家、地區及當地房地產開發商已進軍我們運營所在地區及我們未來可能運營地區的房地產市場。我們的競爭對手包括國內及當地頂級開發商，且彼等可能比我們更容易獲得資源，尤其是財務資源。房地產開發商之間的競爭可能會導致土地成本及原材料成本增加，地方市場房地產供應暫時過剩導致房價下跌以及吸引或挽留優秀僱員的成本上升，從而影響我們的盈利能力。倘我們未能有效競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

中國建築業高度分散。因此，我們面臨來自大量建築公司的激烈競爭，該等公司提供的服務或產品與我們所提供者類似或提供我們所提供服務或產品的備選方案。截至2018年12月31日，中國境內有超過88,000家建築承包公司，包括河北省的約2,500家。我們的部分競爭對手可能較我們擁有更悠久的經營歷史、更雄厚的資本資源、更大的客戶群、更穩固的客戶關係、更強大的品牌知名度、更多的財務、技術、營銷及公共關係資源，或提供更廣泛的服務及產品。因此，我們的部分競爭對手可能於開發更優異的服務和產品或適應市場趨勢方面較我們處於更有利位置。我們的競爭能力取決於我們及時交付項目的記錄、廣泛的優質服務及產品以及創新與技術能力。競爭壓力可能會令我們降低價格或增加成本並可能對我們的利潤率造成不利影響。倘我們未能有效競爭，則可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及市場地位造成重大不利影響。

與我們房地產開發業務有關的風險

我們日後或不能在適合開發的理想地段按商業上合理的價格收購土地儲備，這或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生影響。

業務增長及成功與否取決於我們在理想地段按商業上合理的價格持續收購土地儲備的能力。我們收購土地的能力受諸多我們無法控制的因素影響，如整體經濟狀況、我們物色及收購適合開發的地塊的效率及爭奪該等地塊的狀況。於往績記錄期，我們大部分已竣工項目乃於通過政府機關組織的公開招標、拍賣或掛牌出售程序獲得的土地上開發，且我們可能繼續通過此方式收購土地用於我們的房地產開發項目。能否通過政府機關組織的公開招標、拍賣或掛牌出售程序收購土地及其價格所取決的因素超出我們控制範圍，包括政府土地政策及競爭狀況。中國政府及相關地方當局控制新地塊的供應與價格，並負責批准該等地塊的規劃及使用。地方政府通過政府機關組織的

風險因素

公開招標、拍賣或掛牌出售程序來控制土地收購的可得性。相關政府已制定具體法規控制於中國收購及開發地塊的方式與程序。見「監管概覽」。此外，近年來涿州及張家口及河北省其他地區房地產迅速發展，導致理想地段的未開發土地供應短缺以及土地收購成本增加，而土地收購成本為我們銷售成本的最大組成部分之一。因供應短缺造成的任何土地成本增加或我們無法收購土地可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括我們房地產開發的時間表及物業銷售的時間，因此可能各年會出現重大波動。

我們的房地產開發業務模式為銷售若干物業以實時收回資金撥付業務、運營及擴張計劃，同時戰略性地保留其他物業以取得穩定經常性租金收入及長期資本增值。於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們自房地產開發及銷售獲得的收益分別佔收益的9.7%、22.8%、25.0%及50.4%。我們的經營業績可能因房地產開發項目時間表及物業銷售時間等因素而波動。

我們一般在向買方交付物業後確認銷售物業收益。在建項目的預售與已竣工物業的交付之間存在時間差。因物業竣工時間根據建築工程時間表而變動，我們的經營業績可能各期出現重大波動，視乎已售或預售建築面積以及預售與物業竣工及交付予買方的時間而定。倘所預售的物業並非於同一期間竣工及交付，我們在預售總建築面積較大的期間也可能無法產生相應的高收益。由於購地及建設成本均需要大量資本，我們在特定期間承接的項目數量有限，故交付時間對我們經營業績的影響更見顯著。

此外，倘我們無法完成建築工程並按我們預期的價格及時銷售物業，房地產市場波動或會令我們面對與在建物業及已竣工持作出售物業潛在減值虧損有關的風險。當物業賬面值超過其可收回金額時會產生減值虧損。於往績記錄期，儘管我們並無就在建物業或已竣工持作出售物業錄得任何減值虧損，我們無法向閣下保證我們日後不會於不利市況下產生減值虧損(如有)。

我們經營業績亦可能因其他因素而出現波動，包括土地出讓金、開發成本、行政開支以及銷售及營銷開支等開支波動，以及物業的市場需求變動。因此，比較我們各期間房地產開發的經營業績及現金流量狀況未必可反映我們的未來經營業績，亦未必可作為任何特定期間財務表現有意義的指標。此外，中國房地產市場的週期性對收購土地的最佳時間、房地產開發計劃及銷售均構成影響。這種週期性結合項目竣工及物

風險因素

業銷售所需時間，意味著我們各期間與房地產開發活動相關的經營業績可能更容易出現大幅波動。此外，我們房地產開發項目或會延期或受到控制範圍以外的綜合因素的不利影響，從而對收益確認及隨後現金流量及經營業績造成不利影響(尤其是房地產開發業務)。

我們房地產項目的位置對其售價或已確認每平方米平均售價、我們的銷售收益及我們的毛利率有直接影響。

以往，位於涿州的物業的每平方米平均價格通常相對較高，而位於張家口的物業的每平方米平均價格通常相對較低。見「行業概覽」。我們房地產項目的售價或已確認每平方米平均售價受該等項目的位置所影響。我們房地產項目的售價或已確認每平方米平均售價因其位置而有所不同，故我們的銷售收益及我們的毛利率可能會視乎特定期間內我們所交付的房地產項目的地理位置組合而有所不同。見「財務資料 — 我們的綜合損益表篩選部分說明 — 毛利及毛利率」。因此，倘我們位於已確認每平方米平均售價相對較高的地區(如涿州)的房地產項目所貢獻的預期銷售額減少，本集團於可預見將來的毛利率則可能減少。

此外，概無法保證我們的總體售價或已確認每平方米平均售價將一直與我們經營所在城市的行業趨勢一致。我們的總體售價或已確認每平方米平均售價可能因特定期間內我們所銷售及預售的物業系列及產品類型組合以及物業竣工時間變動而偏離行業趨勢，導致未來趨勢難以預計。

我們面對與預售物業有關的風險，該等風險來自中國政府就預售物業不能按時交付而導致客戶採取有關行動及提出索賠所實施的任何潛在的制約和限制。

中國法律允許房地產開發商於符合若干要求後在物業竣工前預售物業。我們依靠預售物業所得現金流量作為我們房地產項目的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，房地產開發商必須滿足若干條件方可開始預售物業，而預售所得款項用途可能受若干限制所影響。物業預售所得款項僅可用作為相關項目的房地產開發成本提供資金。見「監管概覽 — 房地產轉讓及銷售 — 商品房預售」。概無法保證中國政府將不會採取任何限制或廢除當前預售慣例。未來任何對我們預售物業能力施加的限制，包括任何有關我們須增加前期開支方可取得預售許可證的要求，將會延長我們收回資本開支所需要的時間，並迫使我們尋求其他方法(包括增加借款)以為我們房地產開發各階段提供融資，繼而增加我們的利息付款。這會對我們的業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

另外，我們可能延遲預售房地產開發的竣工，在此情況下，我們可能要為買家的損失承擔責任。此外，根據我們與客戶訂立的預售協議，倘已預售的房地產開發未能按時交付，買家有權申索賠償。若延遲超過合同所訂明的期限，買家可按照合同約定終止預售協議、收回付款並申索賠償。

倘我們因違約而未能及時向客戶交付個人房地產所有權證，可能須負責賠償客戶的損失。

中國房地產開發商通常在物業交付後90天內協助物業買方取得相關個人房地產所有權證。包括我們在內的房地產開發商通常選擇在物業買賣協議內訂明交付的最後限期，以便有充足時間辦理申請及審批手續。

根據現行法規，我們須在接獲相關物業竣工及驗收證明書後向當地的國土資源局及房管局提交有關房地產開發項目的必要政府批文，包括土地使用權文件及土地規劃許可證，並就該等物業申請房屋所有權初始登記。

我們屆時須在交付物業後提交相關物業買賣協議、買方身份證明文件及契稅繳納證明，以供有關地方主管部門審閱及就有關買方所購買的物業簽發個人房地產所有權證。各主管部門審閱申請和簽發批文的延誤和其他因素可能導致一般及個人房地產所有權證未能適時交付。概無法保證我們日後將不會因我們的過失或我們不能控制的任何原因導致個人房地產所有權證延誤交付而向買方承擔重大責任。

我們未必能夠發現及防止我們僱員或第三方的賄賂或其他失當行為，從而對我們的業務、財務狀況、聲譽及商業形象造成不利影響。

在日常業務過程中我們可能難以發現及制止我們的僱員或第三方(例如我們的分包商或供應商)的賄賂或其他失當行為，包括(其中包括)未經授權的分包、接受回扣、受賄或其他非法利益或所得，可能會使我們面臨訴訟或損害我們的聲譽。

此外，該等行為不可能總是能夠被發現或制止，我們為發現及防止該等行為所採取的預防措施未必於所有情況下均有效，特別是我們在擴張我們的業務經營至中國其他市場的情況下，以及我們的內部控制系統或不能有效預防不當行為、腐敗、賄賂或其他非法活動的發生。我們無法向閣下保證任何僱員或第三方的失當行為(如有，無論涉及未曾發現的過往行為或未來行為)將不會對我們的業務、財務狀況、經營業績、聲譽及企業形象產生重大不利影響。

風險因素

我們投資物業的公平值可能不時波動且未來或會大幅減少，從而或會對我們的盈利能力產生重大不利影響。

我們須於各報告期結束時重新評估投資物業的公平值。根據國際財務報告準則，我們投資物業的公平值變動產生的收益或虧損於其產生期間計入我們的綜合損益表。獨立物業估值師仲量聯行按公開市場及現有用途基準對我們截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日的投資物業進行估值，有關估值反映於各日期的市場狀況。根據該估值，我們於綜合財務狀況表內確認投資物業的總公平值及有關遞延稅項，並於綜合損益表內確認投資物業的公平值增加及有關遞延稅項變動。於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們投資物業的公平值收益分別為人民幣28.7百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣19.4百萬元及人民幣3.7百萬元。同期我們分別錄得純利人民幣37.2百萬元、人民幣59.3百萬元、人民幣108.2百萬元及人民幣53.4百萬元。

儘管投資物業的公平值收益或虧損對呈報利潤有所影響，但只要我們持有有關投資物業，其公平值收益或虧損便不會改變我們的現金狀況。重估調整金額已經並將繼續受市場波動所規限。因此，我們無法向閣下保證市場狀況變動將繼續對我們的投資物業產生公平值收益或未來我們投資物業的公平值將不會減少。此外，我們投資物業的公平值或會與實際銷售投資物業中收取的金額有重大差別。任何我們投資物業的公平值的大幅減少，或與該等投資物業的已錄得公平值相比，我們於有關投資物業的實際銷售中可收取金額的任何大幅減少將對我們的經營業績產生重大不利影響。

我們或不能吸引及維繫投資物業的優質租戶。

我們的投資物業與其他房地產開發商在位置、質量、維修、物業管理、租金、所提供服務及其他租賃條款等因素方面互相爭奪租戶。概不能保證我們的現有或潛在租戶將不會選擇其他物業。日後任何競爭物業供應增加，可能會令爭奪租戶的競爭加劇，因此，我們可能不得不下調租金或產生額外成本以使物業更具吸引力。此外，我們可能無法將物業出租給理想的租戶群以達致業務目標，或無法取得預期的租金。倘我們不能維繫現有租戶、吸引新租戶以填補離去租戶或租賃閒置物業，我們的出租率以及投資物業的吸引力及競爭力或會下降，從而或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們經營投資物業時產生維護及經營成本，且日後或會增加。

我們的辦公室樓宇消耗大量水電等公用事業資源。我們一般不能影響公用事業供應商收取的價格，且我們不能輕易轉用不同公用事業供應商。該等公用事業供應商的價格增加或價格架構變動可能對我們的經營成本產生不利影響。因此，倘我們為維持

風險因素

向租戶及賓客提供的服務而採購價格上漲的產品或服務，但無法將該等較高成本轉嫁至我們的客戶，我們的經營成本或會增加。

此外，經營投資物業及其他相關設施涉及大量固定成本，包括維修及保養成本以及僱員及員工薪金及開支。該等固定成本限制我們透過盡量壓縮成本應對不利市況的能力。在物業租賃業出現低迷時，上述限制或會對我們的盈利能力造成不利影響，並可能加劇出租率及租金下跌的影響。任何維修成本及經營成本的大幅增加均或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們面臨與投資物業的缺陷或瑕疵相關的若干風險，我們的投資物業如發生任何意外、傷亡或違規活動，可能對我們的聲譽構成不利影響並導致我們須承擔責任。

我們的投資物業可能存在缺陷或瑕疵，而需要大額資本開支、維修或維護開支或向第三方的其他責任付款。倘我們的任何投資物業有設計、建築或其他潛在物業或設備缺陷，可能需要進行維修、維護或(倘需要)替換以整頓該等缺陷。此外，投資物業損耗或不利天氣狀況可能導致需要維修或替換的缺陷。該等缺陷及/或為整頓該等缺陷而開展的維修、維護或替換工程可能增加我們的成本，且可能對我們的投資物業經營及/或該等投資物業對租戶的吸引力造成不利影響。

公共場所存在發生事故、傷害或禁止活動(如顧客違法使用毒品、賭博、暴力或嫖娼及我們的租戶侵犯第三方知識產權或其他權利)的固有風險。在我們的任何投資物業發生一件或多件事故、傷害或禁止活動可能對我們在客戶及顧客中的聲譽造成不利影響，損害我們的品牌，降低我們的整體租金及使我們須實施額外保障措施從而增加我們的成本。此外，倘我們的任何投資物業發生事故、傷害或禁止活動，我們可能須承擔成本、賠償及罰款。我們當前的物業及責任險保單可能無法就該等損失提供充足或任何保障，且我們可能無法在不增加保費及自付額或降低保障水平的情況下重續我們的保單或獲得新的保單，或根本不能重續保單或獲得新保單。

我們為若干客戶抵押貸款提供擔保，若客戶拖欠抵押貸款，則我們或須對按揭銀行負責。

於往績記錄期，我們的大部分收益來自物業銷售。大多數物業買方申請銀行借貸及按揭為其買房撥資。按照行業慣例，銀行要求我們為所開發物業買方的抵押貸款提供擔保。我們通常會為買方提供抵押貸款的全部價值，以及應計利息及拖欠按揭付款的罰金提供擔保，直至簽發相關房地產所有權證及以按揭銀行為受益人登記按揭。我們的資產負債表未反映該等或然負債。倘買方拖欠抵押貸款，我們或須清償按揭款項

風險因素

以購回相關物業。否則，按揭銀行可拍賣相關物業，並由我們作為擔保人承擔其餘尚未償清的抵押貸款。按照行業慣例，我們並無對客戶進行任何獨立信貸核查，而是依賴按揭銀行對客戶進行的信貸評估。

截至2019年4月30日，我們向客戶提供住宅按揭的未償付擔保金額為人民幣855.8百萬元。然而，倘發生任何重大違約，且我們被催繳履行擔保責任，則我們的財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們房地產開發項目的若干部分被指定為人民防空工程。

根據中國法律及法規，城市新建樓宇須修建戰時可用於防空的地下室。根據全國人民代表大會(全國人民代表大會)於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》及中華人民共和國人民防空辦公室於2001年11月1日頒佈的人民防空工程平時開發利用管理辦法，在獲得民防工程監管機構的批准後，開發商可在和平時期管理及使用指定作人民防空工程的區域並從中獲利。於往績記錄期，若干有關區域被用作地下室。然而，在戰時，政府可無償使用該等區域。倘發生戰爭及倘我們的項目的人民防空區域被用作公眾用途，我們可能無法將該等區域用作地下室。此外，我們不能向閣下保證該等法律及法規日後不會被修訂而令我們的合規負擔加重及合規成本增加。我們確認，截至最後實際可行日期，我們有三項總建築面積為13,117.6平方米的已竣工人民防空工程及六項總建築面積約為66,601.1平方米的在建民防區域，主要用作或將用作地下室，佔我們物業組合的極小部分。

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。

根據中國法律及法規，倘我們未能根據有關土地出讓合同或掛牌出售確認書的條款開發一個特定項目，包括有關支付地價和其他費用、土地具體用途、房地產開發動工和竣工時間的條款，中國政府可能會發出警告、徵收罰款或收回我們的土地。倘我們未能於規定期限內支付任何未付地價，我們可能須根據土地出讓合同的條款支付滯納金。倘我們於簽訂土地出讓合同後60天內未能繳足地價且有關地方政府已就支付地價付款發出最後通知，出讓人有權終止土地出讓合同並要求賠款。

此外，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。除若干有限例外情況外，倘我們超過兩年仍未能動工，土地須被沒收。我們由張北天保恒旗房地產開發的住宅物業之一中都莊園，自2013年9月起(即土地出

風險因素

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行的書面確認，我們對延遲開始施工不承擔責任，且將不會受到任何懲罰。我們的中國法律顧問確認，(i)張北國土資源局為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非常小。此外，即使我們按照土地出讓合同動工，倘已開發的土地面積小於土地總地盤面積的三分之一，或者總資本開支(不包括地價或有關稅項及費用)低於項目預計總投資額的四分之一，而且土地的開發未經政府批准而暫停一年以上，土地仍然會被視為閑置土地。

我們無法向閣下保證，中國有關閑置土地的法規不會變得更加嚴格或未來不會發生導致被徵收罰款、違約金或者沒收我們土地的情況。倘我們被認為無理由持有閑置土地一年以上或被要求沒收土地，我們可能會失去開發相關土地的機會。我們或會喪失對該土地的投資(包括已支付的地價和已產生的開發成本)，或日後競投其他土地的能力受阻。任何該等阻礙均會對我們的業務前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與我們的建築承包業務有關的風險

無法按時或全額收到工程進度款或里程進度款或質保金，可能對我們的流動資金狀況造成重大不利影響。

我們通常會按照已完成的工地工程向客戶收取工程進度款，或達成項目合同所規定的項目的主要里程進度後向客戶收取里程進度款。此外，我們的客戶一般會將最多5%的合同總額留作質保金。倘我們的工程在缺陷責任期內並無重大質量問題，質保金通常於缺陷責任期屆滿時全額返還。在我們大多數的建築合同中，視乎所承接建築工程的類別，缺陷責任期介乎建築承包項目竣工後六個月至兩年。因此，倘我們未能按時達成項目合同所規定的任何主要里程進度，我們在直至達成該里程進度前將不會收到任何里程進度款，這可能會對我們的現金流量及財務狀況造成重大不利影響。倘客戶無法或延遲支付工程進度款或里程進度款或發放質保金，則我們可能需要將有關拖欠付款確認為壞賬，而我們的現金流量狀況及營運資金可能會受到重大不利影響。

截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們的貿易應收款項分別約為人民幣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。於往績記錄期，我們的平均貿易應收款項週轉天數分別約為78天、75天、67天及54天。於往績記錄期，我們的經調整平均貿易應收款項(包括合同資產)週轉天數約為369天、307天、261天及246天。見「財務資料—綜合財務狀況表選定項目—貿易應收款項」。

風險因素

概無法保證我們的現有客戶會於日後業務中聘用我們。

我們運營所處行業的慣例是客戶按個別項目基準向我們授予建築項目。因此，我們的現有客戶並無義務授予我們項目，亦無義務向我們下達新訂單，儘管我們可能已與若干客戶建立長期關係，但無法保證我們能從我們的客戶獲得新業務。因此，我們的收益及能夠獲得的項目數量在各個期間均可能不同，且難以準確預測我們未來的業務量。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份標書，且相關標書的中標率分別為74.8%、60.9%、60.2%及48.0%。我們無法保證我們將能從現有客戶獲得未來業務，亦無法保證我們能與新客戶建立關係，在此情況下，我們的業務、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

於對我們的建築承包項目採用輸入會計法時作出的不準確估算可能導致過往呈報的利潤減少，並對各期間的經營業績造成重大影響。

我們使用輸入法確認及計算來自建築承包業務的收益。於往績記錄期，於釐定各相關報告期間的完成進度時，我們使用期內已產生的實際建設成本除以整個建設階段的估計建設成本總額。展望未來，我們需要按照我們對(其中包括)市況及原材料及設備成本以及其他營運成本的評估來估計建設成本金額。我們的收益確認時間可能與我們實際收取合同款項的時間有較大差異。確認收益的時間及確認收益的金額受到我們可靠計算估計總成本及實際已產生成本的能力所影響。任何特定項目的計量方式或整體估計方法不準確或出現漏洞，均可能對確認收益的時間及確認收益的金額造成重大不利影響。倘我們有關收益確認的預期與我們的先前估計有差異，該差異將於該估計變動的期間計入損益賬。此外，由於許多合同經過數月方可完成，我們確認相關收益的時間可能對我們的經營業績造成不利影響。

我們對我們的建築分包商的質量、可用性及表現的控制有限。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。

我們不時分包我們的若干建築服務。我們對我們分包商的工程進行定期質量檢查；然而，由於我們無法像監控我們本身運營一般直接及有效地監控我們分包商的運營，故我們無法保證我們建築分包商的表現及工程質量。倘建築分包商未能符合我們的質量標準或違反我們的分包協議，及倘我們無法及時或以優惠條款委聘替任建築分包商，

風險因素

或根本無法委聘，則我們的運營可能會被延誤，這會損害我們的聲譽並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，倘我們須委聘替任建築分包商，則我們或會產生額外成本，這可能降低我們的經營效率及盈利能力。

此外，我們可能須承擔由我們建築分包商的任何工程缺陷所引致的責任，因此，可能會面臨任何該等缺陷工程引致的申索。倘因建築分包商表現而對我們提起責任申索，則我們可能會試圖向相關建築分包商尋求彌償，惟我們可能須在我們能夠收回有關款項前賠償我們的客戶。倘我們無法向建築分包商尋求彌償或於較長時期內未獲賠償，我們可能須承擔重大財務負擔，於此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

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。

我們易受市場價格波動及原材料供應影響。我們的主要原材料主要包括鋼材及混凝土。我們的原材料在我們的銷售成本中佔很大一部分。於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，原材料成本分別佔我們的建築承包業務的銷售成本的61.6%、61.8%、59.3%及60.6%。此外，作為中國建築業的慣例，我們僱用分包商提供勞務服務。我們一般與若干獨立第三方訂立服務合同，以便為我們的建築項目提供勞動力。勞動力的可得性及成本為我們以按時及具成本效益的方式完成建築項目的能力中的重要因素。於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們的勞工成本分別為人民幣201.1百萬元、人民幣241.1百萬元、人民幣346.0百萬元及人民幣77.3百萬元，分別佔我們的建築承包業務的銷售成本的29.0%、27.6%、30.5%及30.3%。

原材料及勞動力價格取決於我們無法控制的諸多因素，包括全球金融狀況、中國經濟以及相關政府政策。於往績記錄期，我們並無經歷任何勞動力及原材料短缺，或由任何勞動力及原材料成本大幅上漲而導致我們的項目進度計劃重大延後或造成我們的利益大幅減少；然而，我們無法保證我們日後將不會出現勞動力及原材料短缺或成本上升，或將不會對我們的項目進度計劃或盈利能力造成負面影響。倘我們經歷短缺，我們可能被迫從其他分包商或供應商處在短時間內以更高的成本尋求勞動力或原材料。因此，我們的利潤率可能減少而我們的經營業績可能受到重大不利影響。

我們受限於合同資產可回收性的影響以及我們的建築承包業務受限於相對較長現金轉換週期。

我們初步確認合同資產為自建建築承包業務賺取的收益，原因為收取代價須待建築成功竣工後方可作實。建築竣工及由客戶驗收後，確認為合同資產的款項重新分類為貿易應收款項。我們的建築承包業務受到合同資產可回收性的影響，以及受限於相對較長現金轉換週期的影響。我們的合同資產由截至2016年12月31日的人民幣613.2百萬元增至截至2017年12月31日的人民幣914.0百萬元，主要原因為我們於2017年開具發票有所延遲。我們的合同資產由截至2017年12月31日的人民幣914.0百萬元減少至截至

風險因素

2018年12月31日的人民幣785.0百萬元，乃主要由於2018年就我們於2017年及2018年的部分建築工程向客戶開具大額發票。我們的合同資產由截至2018年12月31日的人民幣785.0百萬元增至截至2019年4月30日的人民幣955.5百萬元，乃主要由於若干建築項目的進展超過進度賬單的進展。截至2019年8月31日，於截至2019年4月30日的合同資產中的人民幣93.1百萬元或9.7%已開出賬單，而截至2019年4月30日的合同資產中的人民幣91.1百萬元或9.5%其後已結付。截至2019年4月30日合同資產開具賬單相對較慢乃主要由於(i)建築項目擁有人通常將在每年第四季度或年末前後進行建築項目進度檢查的頻率高於在上半年進行檢查的頻率，因此每年上半年開具的賬單相對較少及(ii)於我們根據項目擁有人證實的建築項目進度正式發行票據之前，若干項目擁有人將花費相對較長的時間來完成建議進度款項的內部批准程序，其進一步延長項目擁有人檢查及認證及我們開具賬單的時間。因此，我們可能於日後繼續經歷較慢的合同資產賬單開具，以及相對較長的現金轉換週期，其從而可能影響我們的經營業績及財務狀況。

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。

我們主要業務的未完成合同金額指我們估計截至指定日期未完成工程的合同金額。項目合同金額指假設合同按其條款進行而預計我們根據合同條款可收到的金額。未完成合同金額並非公認會計準則已界定的計量項目，亦非日後經營業績的指標。見「業務—我們的業務運營—建築承包業務—未完成合同金額及新合同金額—未完成合同金額」。截至2019年4月30日，我們建築承包業務於所示期間的全部未完成合同金額約為人民幣1,847.1百萬元。然而，該數據乃假設有關於合同會按其條款全面履行得出。倘任何一份或多份大型合同終止或更改，我們的未完成合同金額可能會實時受到重大影響；然而，我們無法保證未完成合同金額的估計金額將會及時全額變現或定能變現，或即使可變現，亦不保證未完成合同金額可轉化成預期利潤。因此，閣下不應依賴未完成合同金額數據作為我們未來盈利的指標。

我們面臨與參與政府主導項目有關的潛在風險。

我們與政府機構或政府控制實體的部分合同涉及大型基礎設施項目。由於大多數基礎設施項目均由政府、政府機構和公共組織出資，故該等項目會因政府改變有關行業基礎設施項目的預算或因多種因素(如公共開支及政策考量、政府官員或決策人變動或其他政治因素)而變更或延期。

此外，與中國或其他政府實體設立或管理的單位之間的爭議若無法解決，可能會導致合同終止，或解決爭議的時間可能比解決與私人行業交易對手的爭議要長，且有關實體可能因此延遲支付工程款項。見「業務—法律訴訟及合規—法律訴訟」。有關實體可能不時要求變更施工方法或設備，要求我們更改設計或額外購入機械及設備，因而令我們產生額外成本。與我們項目有關的政府預算及政策出現變動，會導致項目延

風險因素

遲完成或甚至暫扣或延遲支付我們的工程款。政府控制實體通常在履行與我們的合同時具有主導的議價能力。倘當地政府控制實體中止或未與我們續簽合同，我們的未完成合同金額可能會相應減少。發生任何該等風險均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

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。

我們的大部分建築承包服務均在戶外進行，可能會受到惡劣天氣狀況及嚴重空氣污染的重大不利影響。例如，我們可能會遭到惡劣天氣，比如長時間降水或極端溫度所致的重大項目延期。我們亦可能在嚴重空氣污染期間被政府機構勒令暫停若干建築項目。該等情況可能導致我們無法達成我們建築承包合同中所載的主要階段，並令我們產生額外成本。此外，自然災害及其他經營危險，如地震、洪水、颱風、泥石流或火災，均可能會中斷我們的建築項目。因任何該等事件或因而導致的中斷、技術或機械故障或採購困難而對我們項目造成的嚴重損害可能須耗費大量成本及時間修理且可能中斷我們的運營。此外，我們可能被迫暫停或放棄我們的建築項目，可能導致我們產生額外成本並面臨建築項目施工進度延誤。任何重大延誤或中斷均會導致我們不能履行合同義務及令我們承擔損害賠償責任或導致我們的客戶取消訂單，任何該等情況均可能對我們的聲譽、業務及經營業績造成不利影響。

我們的業務受制於固有營運風險及職業危險，其會令我們產生高額成本、導致聲譽受損及喪失未來業務。

建築工地是具有潛在危險的工作場所，我們的建築項目通常會使我們的僱員、分包工人及其他人員與重型工程機械和設備、移動中車輛、高度管制和揮發性材料以及化學過程緊密相關。儘管我們已實施安全政策及標準化的施工方法與技術，我們仍然面臨與該等活動有關的風險，如設備故障、工傷事故、地質災害、火災及爆炸。該等危害可能導致人身傷害或死亡，以及損壞或毀壞物業及設備。見「業務 — 職業健康與安全」。儘管我們實施安全政策及採取安全措施，但我們無法保證日後不會發生重大工作場所事故。即使有關事故並非因我們的過錯或過失所導致，其仍或會令我們產生高額成本、導致聲譽受損及喪失未來業務，從而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

與我們的業務經營有關的風險

我們在管理我們的未來發展方面可能會遇到困難。

我們的年內溢利自2016年至2018年按70.5%的複合年增長率增長。我們的期內溢利從截至2018年4月30日止四個月至2019年同期減少28.3%。為維持我們的增長，我們須不時承擔預期風險。我們業務運營的成功及持續以及發展取決於我們能否通過以下措施有效管理所產生的風險，其中包括：

- 改善我們的運營、財務及管理系統；
- 以合理成本撥支房地產開發項目；
- 提高我們的風險監控以評估新客戶及現有客戶的財務狀況及商業潛質；
- 管理我們的流動資金情況，同時投入大量資源進行市場擴張、業務發展及服務和產品開發工作；
- 管理因業務擴張而導致的複雜程度提升及成本增加，這可能會分散我們的資源及需要大量的資本承擔；
- 培養我們管理團隊的綜合技能；
- 培訓、激勵及管理我們的僱員；及
- 維持充足的設施及設備。

我們拓展新區域市場帶來若干風險及不確定性。

為了實現可持續發展，我們需繼續在中國具有發展潛力且我們並無開展現有業務的選定地區尋求發展機會。我們可能無法找到具有充足發展潛力的地理位置以擴大我們的市場範圍或經營我們的新項目。就我們甄選的地理位置而言，我們或會面臨來自已有豐富經驗或市場地位的公司及具類似擴張計劃的其他公司的激烈競爭。由於我們或會面臨先前並無經歷的挑戰，我們可能無法識別或正確評估風險或充分利用機會。

此外，我們於現有市場的經驗及我們的業務模式或不會輕易轉移至或複製至我們在目標城市的新市場。就我們目標城市的市場而言，其當地經濟和工業化發展水平、當地政府政策及支持、當地業務的發展階段、我們的物業及建築的市場需求、所需物業及建築類型可能各不相同。我們或許能力有限，無法像我們在現有市場一樣在新市場利用我們的知名品牌及聲譽。此外，我們的目標城市的行政、監管及稅收環境或會

風險因素

彼此不同，且我們或會面臨額外開支或在遵守新程序及適應新市場的新環境時存在困難。此外，我們未必會如該等城市的其他本地及經驗更為豐富的房地產開發商一樣熟悉當地政府、業務慣例、法規及客戶偏好，這或會使我們處於不利地位。

由於我們持續擴張，我們將需繼續提升管理、開發和運營的專業能力並改善資源分配。為有效管理經擴大業務，我們將需繼續招募及培訓管理、會計、內部審計、工程、技術、銷售及其他員工(包括具當地市場知識的員工)，以滿足開發需求。為給我們的持續經營及未來發展提供資金支持，我們需擁有充足的內部資本資源或來自外部資源的額外融資途徑。此外，我們將需管理更多與客戶、租戶、供應商、承建商、服務供應商、貸款人及其他第三方的關係。因此，我們將需進一步加強內部控制及合規職能以確保我們能遵守法定及約定義務及降低運營及合規風險。我們無法向閣下保證我們在新業務地點不會經歷資本約束、工程延遲及經營困難等問題。我們在擴大現有業務及運營以及為經擴大業務的管理及經營而培訓越來越多人員的過程中亦或會面臨困難。

閣下不應將我們的近期增長視為我們未來表現的指標。我們無法向閣下保證我們的制度、程序、監控、人員及專業知識將足以支持我們的未來增長。未能達成任何上述事項，或未能對旨在達成上述事項的措施帶來的風險及不明朗因素進行管理，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景造成重大不利影響。

我們可能無法按時完成建築項目或房地產開發項目。

房地產開發及項目建設過程漫長而複雜，一般需要大量資金及多方參與。房地產開發商須於房地產開發不同的階段，取得有關行政機構發出的多項許可證、執照、證書及其他批文，以開發及完成房地產開發。房地產開發項目的進度及成本可因眾多因素而受到不利影響，包括但不限於：

- 按計劃取得必需的政府機構或機關的執照、許可證、證書或批文有所延誤；
- 嚴重空氣污染期間有關機關下令暫停若干戶外項目建設；
- 自然災害及不利天氣狀況；
- 市場狀況變動、經濟下滑及業務及消費者情緒整體下降；
- 相關法規、政府政策及政府規劃變動；
- 現有居民搬遷及／或現有結構拆除；

風險因素

- 關鍵設備、材料或勞工短缺導致交付延遲；
- 勞工糾紛；
- 設備質量問題；
- 預期外工程、設計、環境或地質問題；
- 預期外不利天氣影響；
- 無法按有利條款獲得充足銀行貸款或其他融資，或無法獲得銀行貸款或其他融資；及
- 潛在地址選擇及收購判斷失誤。

因上述任何或全部因素導致未能如期或在預算內完成建築項目或房地產開發項目，均或對我們的業務、財務狀況及經營業績造成影響，亦或令我們的聲譽受損。我們無法向閣下保證，我們任何建築項目或房地產開發項目的竣工或交付不會發生任何重大延誤，或我們毋須因任何該等延誤而承擔任何責任。如因我們未能按時完成建設工程或房地產開發而遭到索賠，均會導致我們捲入法律糾紛，從而使我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們可能因提供給我們客戶的質保金而產生成本。

我們可能因提供給我們客戶的質保金而產生成本。在房地產開發項目中，我們為客戶提供樓宇結構質量的保修，而質保期因所涵蓋的項目而異，通常為二至五年。我們的建築部門負責糾正可能產生成本的質量缺陷。我們在大多數建設工程合同中都規定質保期為六個月至兩年，此乃取決於所提供建築服務的類型而定。我們的客戶會預留質保金，質保金通常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%。倘有關期間內未發生重大質量問題，質保金通常將在缺陷責任期內分期退還予我們，或在該期間末全額退還予我們。於往績記錄期，我們已根據合同條款於到期時收取我們客戶保留的大部分質保金。然而，概無法保證我們於未來無需糾正我們物業的質量缺陷或能夠收回客戶就質保目的保留的全部或任何款項。倘我們負責糾正物業的質量缺陷或無法收回我們客戶作為質保金保留的絕大部分款項，則我們的未來業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

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。

我們向第三方租賃若干物業乃主要作辦公所用。截至本招股章程日期，我們中國租賃物業的十名出租人並未向我們提供其房地產所有權證或任何其他文件證明其有權向我們出租該等物業。倘我們的出租人並非物業的擁有人，且彼等未獲得擁有人或出租人的同意，則我們的租約可能會由於第三方異議而終止。倘出現此種情形，我們可能須與擁有人或有權租賃物業的各方重新磋商租約，而新租約的條款可能對我們不利。儘管我們可向該等出租人尋求賠償，但該等租約可能無效，且我們可能被迫搬遷。

截至最後實際可行日期，我們已分別作為租戶及業主訂立11份及28份租賃協議，該等協議未根據相關中國法律規定向相關中國政府機構登記。未登記租賃協議不會影響相關中國法律及法規下租賃協議的有效性；然而，概無法保證將來不會產生有關該等租約及租賃的法律糾紛或衝突。此外，有關政府機構或會要求我們備案登記租賃協議，若於規定期限內未有登記，則或會被處以罰款，金額介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等，導致最高可能罰款人民幣390,000元。

指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資可能不時波動，且可能於日後大幅減少，其可能對我們的財務狀況造成重大不利影響。

我們指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資為於河北涿州農村商業銀行股份有限公司及涿州天保建築體系有限公司的非上市股權投資內的非衍生金融資產，即我們於上述在中國成立實體的投資。上述實體的表現已經影響，並將持續影響我們的經營業績及財務狀況。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，我們錄得指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資分別為零、零、人民幣136.4百萬元及人民幣140.0百萬元。有關詳情，見本招股章程附錄一所載會計師報告附註21。因此，我們投資的實體的經營及財務表現可能對我們的經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

上述實體的成功取決於眾多因素，其中部分非我們所能控制。因此，我們可能無法自該等實體實現預期經濟及其他利益。此外，我們的投資受流動資金風險影響。我們於該等實體投資的流動性不如其他投資產品，原因為即使該等實體根據權益會計方法錄得溢利，但直至收到股息前並無現金流量。此外，我們應對變動的經濟、金融及投資狀況而及時出售於該等實體的一項或多項權益的能力有限。市場受眾多因素影響，如一般經濟狀況、融資可得性、利率及供需，其中多種因素非我們所能控制。我們無法預測我們是否能夠按我們設定的價格或條款出售任何權益，或有意買家提供的任何

風險因素

價格或其他條款是否對於我們而言屬可接受價格或條款。我們亦無法預測物色到買家及完成相關交易的時間長短。因此，我們投資的非流動性質可能大幅限制我們應對該等實體表現產生不利變動的能力。此外，倘無法自該等實體分佔業績或股息，我們將受到流動資金風險影響，且我們的財務狀況或經營業績可能受到重大影響。

我們物業的評估價值可能會與物業的實際可變現價值不同，且可能發生變動，而倘我們物業的實際可變現價值明顯低於其評估價值，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本招股章程附錄三所載物業估值報告載述的我們物業的評估價值是根據包括主觀性及不確定性因素等多重假設作出。我們的物業及土地儲備的評估價值所依據的假設包括我們於市場出售物業權益且並無涉及任何可影響物業權益價值之遞延條款合同、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排之利益；並無就任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項計提撥備，亦無就在出售生效時可能產生的任何開支或稅項計提撥備；我們的物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

倘我們未能就開發項目取得監管機構的必要批准，則仲量聯行於評估我們物業價值時所用的部分假設將屬不實。因此，我們物業的評估價值不得用作其實際可變現價值或其可變現價值的預測。我們房地產項目的開發以及國家及地方經濟狀況的不可預見變動可能影響我們所持物業的價值，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們於未來將轉用不同的計算，我們的所得稅開支可能會因此大幅增加。

根據中國企業所得稅法，我們位於中國的中國附屬公司適用的企業所得稅率為25%。國家稅務總局涿州市稅務局（「涿州市國家稅務局」）與國家稅務總局張北縣稅務局城區稅務分局（「城區國家稅務分局」）根據彼等的政策要求採用核定徵收計算所有在其監管下的房地產開發行業及建築承包行業企業的企業所得稅及土地增值稅。因此，於往績記錄期，我們受彼等監管的若干附屬公司採用核定徵收，惟該等稅務局要求自2017年1月1日起調整至查賬徵收的若干房地產開發公司除外。我們的餘下附屬公司自2019年1月1日起經相應稅務當局批准調整至「查賬徵收」。根據2018年12月18日與涿州市國家稅務局的訪談及2018年12月21日與城區國家稅務分局的訪談，並根據由涿州市國家稅務局及張北縣國家稅務局於2月發出的確認函，有關當局均確認，截至確認日期，我們已悉數繳納企業所得稅及土地增值稅，且彼等不會根據核定徵收對向我們徵收的

風險因素

歷史企業所得稅及土地增值稅進行追溯調整，亦不會對我們施加任何處罰或對我們逾期未繳納的稅款收取附加費。我們的中國法律顧問確認，涿州市國家稅務局與張北縣國家稅務局為我們的主管稅務機關，且該等附屬公司採用核定徵收並非由於該等附屬公司發生的任何違規事宜，且任何追溯調整或罰款的風險相對較低。

根據核定徵收，建築承包公司的純利率核定為8%，而房地產開發商的純利率核定為10%。中國企業所得稅則以相關公司應課稅收入的該核定溢利乘以25%法定所得稅率計算。有關於往績記錄期內根據核定徵收計算的我們的所得稅，見本招股章程附錄一會計師報告附註10。見「財務資料—我們的綜合損益表篩選部分說明—持續經營產生的所得稅開支」。倘我們業務的規模及利潤率大幅增長，則我們自2019年1月1日起從「核定徵收」轉而使用「查賬徵收」時，我們的所得稅開支可能會因此大幅增加，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的融資成本受利率變動影響，其最終會影響我們的經營業績。

我們因銀行借款已產生並預期將繼續產生大量利息開支。因此，利率變動已經影響並將繼續影響我們的融資成本。由於我們的所有借款均以人民幣計值，故我們的借款利率主要受中國人民銀行制定的基準利率影響，而近年來基準利率大幅波動。於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們分別錄得融資成本人民幣6.1百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣6.9百萬元。中國人民銀行基準利率未來上調可能導致貸款利率上調，或會增加我們的融資成本，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

如果我們未能就房地產開發及建築運營的開展取得所需政府批准或執照，或在取得此等批准或執照時遭遇重大延誤，我們的業務或會受到不利影響。

我們受廣泛的國家及地方法律及法規規限，該等法律及法規管轄我們營運的各個方面。我們無法保證我們的內部控制措施將始終充足及有效。現有中國法律及法規的若干法律不明朗因素及不一致的詮釋及實施使我們面臨違規風險。倘被認定違規，我們會受到行政或監管罰款及處罰，包括暫停或吊銷我們的執照，且我們的運營可能會受阻或中止，這會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。隨著中國法律體系及房地產開發及建築業繼續發展，相關法律及法規或其詮釋或實施的變動可能亦會使我們難以遵守法律及法規。

我們經營的業務受嚴格監管，要求我們取得、維持及續訂若干執照、資質、批文及許可證，包括但不限於房地產開發企業及施工承包企業資質證書、土地使用證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工證書。我們必須符合特定

風險因素

條件，以便政府當局簽發或續簽任何證書、執照或許可證。此外，我們須進行定期檢查、審查、調查及審核，並接受有關政府機關的定期和現場檢查以維持或續新該等執照、資質及許可證。我們無法保證我們將能取得、維持或續新必要的執照、資質及許可證，或倘頒佈新法律或法規或對現有法律或法規作修訂時，將能遵守任何新的許可要求，這可能會使我們遭受處罰、限制或產生費用，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，廣泛的政府監管及在尋求必要的執照、資質及許可證時的相關延誤會嚴重推遲引進其他服務或產品，從而對我們的競爭力造成重大不利影響。即使我們已從有關部門取得必要的執照、資質及許可證，彼等於授出時可能會設限或規定我們的服務或產品必須作出修改，從而令我們的運營成本增加。

我們於2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月錄得負經營現金流量淨額。我們於往績記錄期維持大量銀行借款及面臨不斷增加的資產負債比率及日後或會產生額外債務，以及我們或不能產生充足現金以履行我們現有及未來的債務責任，因此，我們的財務狀況及經營業績會受到重大不利影響。

房地產開發通常需要於建設期間投入大量資本。於往績記錄期，我們的流動資金需求主要源於就房地產開發項目所進行的土地收購及開發。我們的房地產開發項目一般通過經營所得現金(包括我們物業的預售所得款項)及銀行貸款等方式提供資金。我們預期將繼續通過該等來源撥付項目所需資金，並將尋求其他融資機會。我們無法向閣下保證將有充足資金，亦無法保證可按令人滿意或商業合理的條款取得任何額外融資，甚至根本無法取得額外融資。

我們於往績記錄期維持大量銀行借款為我們的運營提供資金。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們總銀行借款餘額分別為人民幣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。我們的資產負債比率由截至2016年12月31日的9.9%增至截至2017年12月31日的22.8%，並進一步增至截至2018年12月31日的54.4%，乃主要由於銀行借款增加。我們的資產負債比率由截至2018年12月31日的54.4%大幅增至截至2019年4月30日的207.2%，該增加乃主要由於用於結算本公司收購天保企業管理(作為重組的一部分)而應付的代價動用視作分派約人民幣1,338.5百萬元導致我們的總權益由截至2018年12月31日的人民幣1,678.9百萬元大幅減至截至2019年4月30日的人民幣392.9百萬元。於2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們錄得經營活動所用淨現金流量分別約為人民幣194.8百萬元、人民幣665.7百萬元及人民幣86.2百萬元。我們的負淨經營現金流量主要歸因於房地產開發耗時較長且屬資本密集性質以及我們於有關期間的業務擴張。見「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量」。我們無法向閣下保證，我們日後不會再次錄得經營活動負淨現金流量。經營活動負淨現金流量狀況可能損害我們作出必要資本支出的能力、限制經營靈活性

風險因素

及對我們擴展業務及提高流動性的能力造成不利影響。舉例來說，倘我們並無足夠淨現金流量撥付未來流動資金、支付貿易應付款項以及於債務到期時償還尚未償還的債務，我們或需大幅增加外部借款或取得其他外部融資。倘未能按理想條款從外部借貸取得足夠資金或根本無法取得足夠資金，我們或被迫將發展及擴展計劃延期或放棄發展及擴展計劃，而我們的業務、前景、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

相關中國稅務機關計算的土地增值稅或有別於我們就撥備計算的土地增值稅負債，從而可能對我們的財務狀況造成重大不利影響。

根據中國有關土地增值稅的規例，中國房地產開發的本地和海外投資者均須就來自銷售或轉讓土地使用權、物業及彼等配套設施的收入繳納土地增值稅，累進稅率介乎土地增值的30%至60%。根據國家稅務總局發出並於2007年2月1日開始生效的通知，土地增值稅負債必須在房地產開發項目竣工後規定的時間內與相關稅務部門清算。

我們參照我們已確認的銷售並按照我們對根據相關中國法律及法規應支付的土地增值稅的估值就土地增值稅作出撥備。由於我們通常分期開發項目，故土地成本等土地增值稅計算的可扣減項目可分攤至不同發展階段。我們根據(其中包括)我們本身分攤的可扣減開支(須待相關稅務機構於結清土地增值稅時作最終確認)自行估計土地增值稅撥備。於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們為土地增值稅所作撥備分別為人民幣2.6百萬元、人民幣15.5百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣16.8百萬元。土地增值稅負債由稅務機關於房地產開發項目竣工後釐定，並可能有別於初始撥備的金額。任何有關差額可能對我們的除稅後溢利及相關稅務機關落實有關稅項期間的遞延稅項撥備產生影響。倘相關稅務機關所計算的我們的土地增值稅負債高於我們的撥備，則我們的財務狀況可能遭受重大不利影響。

我們的建築承包業務受季節性影響

我們的建築承包業務受季節性影響。我們將該季節性歸因於冬季月份對我們在中國北方的建築業務的影響，以及中國新年的影響，在此期間我們的大多數項目及建築皆被暫停。近年來，當局責令我們在嚴重空氣污染時暫時停止若干建築項目。此外，在特定季節開展業務時，我們可能會遇到成本增加或延遲。因此，我們的業務運營、業績及財務狀況可能會在不同時期出現波動。

風險因素

我們的風險管理及內部控制體系不一定能完全保護我們免受各種業務固有風險的影響。

我們已建立風險管理及內部控制系統，其包括相關組織框架政策、風險管理政策及風險控制程序。設計該等系統旨在管理我們面臨的風險，主要為我們的營運風險、法律風險以及流動資金風險；然而，我們可能無法成功貫徹實施我們的風險管理及內部控制系統。儘管我們繼續尋求不時加強我們的風險管理及內部控制系統，我們無法向閣下保證，在我們的努力下我們的風險管理及內部控制系統已經足夠或屬有效。例如，於往績記錄期，我們已與僱員訂立不標準勞動合同，其隨後獲糾正。未能解決任何潛在風險及內部控制缺陷的情況會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

由於我們的風險管理及內部控制系統取決於彼等是否由我們的僱員有效落實，我們無法向閣下保證，我們的全體僱員將會堅持該等政策及程序，而落實該等政策及程序可能涉及人為過失。我們無法保證我們的內部控制系統可有效防範腐敗、賄賂或其他違法活動的發生。此外，隨著我們的業務演變，我們的增長及擴張可能影響我們實施嚴格風險管理及內部控制政策及程序的能力。倘我們未能及時採納、實施及修訂(如適用)我們的風險管理及內部控制政策及程序，我們的業務、財務狀況及經營業績會受到重大不利影響。

我們無法吸引、挽留或獲得我們經營所需的高級管理層及主要人員均會阻礙我們持續發展及成功。

我們的成功在很大程度上取決於高級管理層及主要人員(尤其是李先生)的服務及努力，以及我們持續吸引、挽留及激勵主要人員的能力。我們與其他地區級的建築承包及房地產開發公司爭奪經驗豐富的管理人員和合資格人才，而爭奪該等人員的競爭異常激烈。我們無法保證我們將能繼續吸引及挽留對我們的發展至關重要的合資格人才，如我們的執行董事(包括申麗鳳女士、王新玲女士、臧凜先生及王慧杰女士)。重要職位或擁有行業專長或經驗的任何僱員(包括負責項目管理、風險管理、生產、銷售及營銷、研發、以及會計和財務管理的僱員)的流失可能對我們的營運造成重大不利影響。在該種情況下，倘我們無法及時或根本無法招募並挽留具有同等資質的替代人員，我們的發展及成功均會受到不利影響。有關我們高級管理層的更多詳情，見「董事及高級管理層」。

我們的信息技術系統可能遭遇故障。

我們在很大程度上依賴我們信息技術系統來進行日常運營。我們的信息技術系統對我們的營運至關重要，亦支援重要的營運流程，包括項目管理、採購及投標。我們的經營效率和風險管理實踐已通過該等信息技術系統得以加強；然而，我們無法向閣下保證在未來不會發生因停電、計算機病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、

風險因素

自然災害以及與我們的信息技術系統相關的其他類似事件所造成的任何損壞或中斷。倘出現任何嚴重的損壞或重大中斷，我們可能會遭遇系統錯誤，且我們的業務可能會中斷。

若干商標的註冊申請仍在處理，而彼等可能無法及時註冊或根本無法註冊。

我們已聘請專業人士準備若干商標的註冊。見「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」。根據我們在商標註冊過程中的經驗，在中國註冊商標過程耗時較長，可能長達24個月，而在香港註冊商標過程可能長達九個月。此外，該等商標或不獲批准註冊。據我們所知，截至最後實際可行日期，並無任何其他各方就與我們的主要業務範圍相關的同一類別的商標提出申請。董事相信，不會有任何重大障礙阻礙該等商標在中國或香港(視情況而定)註冊。儘管如此，倘該等商標的註冊申請並無及時完成或根本沒有完成，我們可能無法採取法律行動來保護該等商標免受未經授權使用。在有關情況下，我們的形象及拓展我們品牌的策略可能會受到不利影響。

我們在日常業務過程中可能會被捲入申索及訴訟。

在我們的日常業務過程中，我們可能會因(其中包括)服務或產品有缺陷或被聲稱有缺陷、人身傷害、財產損壞或毀壞、付款糾紛、違約及項目延期而被捲入申索及訴訟。倘被發現對有關申索負有責任，則我們會面臨巨額資金損失，並遭到政府制裁，包括罰款及失去經營執照、批文及許可證。見「業務—法律訴訟及合規」。若糾紛未通過磋商得以解決，我們可能須面臨漫長而昂貴的法律程序。另外，我們或會因有關申訴面臨負面宣傳。倘未能有效糾正或扭轉任何負面宣傳或聲譽損害，我們的現有或潛在客戶可能會對我們的服務及產品的安全及質量產生負面意見，這或會對我們與客戶維持穩固關係、吸引新客戶及擴展新市場的能力產生不利影響。我們無法向閣下保證我們日後將不會面臨責任申索或倘有關申索勝訴，則我們的業務前景、經營業績及聲譽將不會受到重大不利影響。

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。

我們依賴將專利、商標、域名及合同權利結合使用，以保障我們的知識產權。截至最後實際可行日期，我們亦在中國擁有15個商標、28項專利、一個域名及兩項版權。截至同日，我們在中國的七項專利申請及15個商標申請正在審核。我們亦擁有與我們業務相關的專有資料，如有關定價、原材料採購及施工方法的資料；然而，我們無法保證我們採取監控及保護我們知識產權的措施足以防止或制止對我們知識產權的侵

風險因素

權或其他濫用。倘未能成功加強我們的知識產權保護將會削弱我們的競爭力並損害我們的聲譽。此外，我們可能須於監控及保障我們的知識產權方面產生大量成本。尤其是，我們相信，我們的商標對我們品牌認知度及業務的成功起著關鍵作用。

我們可能需要進行法律程序來加強我們的知識產權並保護我們的專有技術。相反，我們可能須面臨有關我們的產品或服務侵犯第三方知識產權而涉及申索的訴訟。由我們提出的或針對我們提出的任何訴訟或申索，不論有無證據或不論成功與否，均費用高昂、耗時甚久且可能會使我們的資源大量減少。任何我們作為其中當事人的有關訴訟或法律程序的不利裁決都可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的保單可能不足以保障有關我們業務運營損失的所有風險。

我們根據業務需求及相關法律及法規所載規定購置及保有保單；然而，我們無法保證我們的保單將足以保障我們就業務運營而面臨的所有風險。根據中國的慣例，我們並無就在中國營運的任何業務中斷或訴訟投購保單。倘我們承擔不在我們保單承保範圍內的重大責任，或倘我們的業務運營長期遭受干擾或中斷，我們或會承擔重大成本及損失，這將對我們的經營業績造成重大不利影響。此外，我們的保單對發生包括地震、火災、惡劣天氣狀況、戰爭、水災、停電、設備故障及施工事故在內的若干意外事件以及其造成的後果、損害及破壞承保範圍可能不足或完全未予承保。任何未投保損失或責任可能會導致我們產生大量成本及令資源分散，這會對我們的經營業績造成重大不利影響。

負面報導或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

我們或會面對及牽涉關於我們的公司事務及有關我們人員的行為或我們所經營或擬經營的房地產市場的負面報導，包括互聯網上的內容。我們亦可能面臨不同媒體的負面報告或批評。我們並無就任何有關資料或報導的恰當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。儘管如此，任何負面報導(不論是否與我們或我們的關聯方相關以及不論是否真實或對錯)均可能對我們的聲譽造成影響，並因而削弱客戶及投資者對我們的信心，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風險因素

有關在中國經營業務的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策或會影響我們的業務。

中國經濟在許多方面與大多數發達國家的經濟有所分別，包括但不限於結構、政府參與程度、發展程度、增長率、外匯管制及資源分配。

中國經濟於過去30年大幅增長，惟各地區及各經濟板塊的增長並不平均。中國政府已實施多項措施鼓勵經濟增長及引導資源分配。若干該等措施令中國整體經濟受惠，但亦可能對我們的業務構成負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績或會因中國政府管制資本投資或適用於我們的稅務規例或外匯管制出現任何變動而受到不利影響。

中國經濟正由計劃經濟過渡至市場主導經濟。於過去三十年，中國政府實施經濟改革措施，強調善用市場力量發展中國經濟。中國政府進行的許多經濟改革並無先例可循或屬試行性質，仍有待逐步完善及改進。儘管中國經濟於近數十年內大幅增長，但概無法保證此增長將會繼續或以相同速度繼續。此外，對我們服務的需求以及我們的業務、財務狀況及經營業績或會受以下因素的不利影響：(i) 中國政治不穩定或社會狀況變動，(ii) 法律、法規或政策或彼等詮釋發生變動，(iii) 可能推出用以控制通脹或通縮的措施，(iv) 稅率或徵稅方式變動，及(v) 對貨幣兌換及向國外匯款施加更多限制。

中國的法律體系存在既有的不確定性，可能限制閣下可享的法律保障。

我們於中國內地開展業務並受中國法律及法規規管。我們的所有營運附屬公司均位於中國，並須遵守中國法律及法規。中國的法律體系以成文法為依據。法院先前的裁決不具有法律約束力並僅可供參考。另外，中國的成文法通常是以原則為導向，要求執法機構在運用和執行有關法律時作出詳細詮釋。自1979年以來，中國政府頒佈了有關外商投資、公司組織及監管、商業、稅務及貿易等經濟事務的法律及法規，以期建立一個完整的商業法律體系；然而，隨著該等法律及法規不斷發生變化，以適應不斷變化的經濟及其他條件，以及由於所公佈案例數量有限及不具約束力，因此對中國法律及法規的任何特定詮釋可能存在不確定性。此外，中國的法律體系部分乃基於政府政策和內部規則，其中部分未及時公佈(或倘未能公佈)，而其中部分可能具有追溯效力。中國未必會給予閣下可能在具有較完備房地產開發法律及法規的國家所能預期享有的權利等同的權利(或對該等權利的保護)。

風險因素

此外，中國幅員遼闊，且劃分成不同省市。因此，倘中國法律、規則、法規及政策適用於中國不同地區時，可能會有不同的應用及詮釋。立法或法規(尤其是地方法規應用)可能在並無事先向公眾發出足夠通知或公告的情況下頒佈。因此，我們可能並不知悉新立法或法規的存在。在中國，目前並無任何綜合系統可供索取有關法律訴訟、仲裁或行政訴訟的資料。即使逐個法院進行查詢，若干法院亦可能拒絕提供其文件以供查閱。因此，閣下可享的中國法律體系下的法律保障可能會受到限制。

過往數年全球金融市場及受其影響的中國市場嚴重衰退且反覆無常，任何持續惡化或會對我們的業務及經營業績產生不利影響。

2008年下半年開始的經濟衰退及全球金融市場動盪，已導致全面的信貸緊縮、商業及消費者拖欠水平上升、消費者缺乏信心及市場波動加劇。全球經濟放緩也對中國房地產市場造成影響，其中包括商業及住宅物業的需求下降，從而導致物業價格下跌；對潛在物業買方的購買力造成的不利影響，亦或進一步影響物業的整體需求並令其售價進一步下跌；以及對房地產開發商及潛在物業買方取得融資的能力造成的負面影響。

近來，歐洲信貸危機、美國信用評級下調及主要股票市場劇烈波動對全球市場及經濟狀況造成不利影響。在亞洲及其他新興市場，由於寬鬆貨幣政策或過多外資流入(或兩者均有)，若干國家預期通脹壓力會持續上升。在中東、東歐及非洲，多個國家政局動盪，導致經濟不穩及不明朗。過去，中國政府為控制通貨膨脹，曾對銀行信貸施行管制，限制就固定資產借貸以及限制國有銀行的借貸。該等緊縮措施可能導致經濟增長放緩。2015年、2016年、2017年及2018年的中國經濟增速不及往年，實際國內生產總值年增速分別為6.9%、6.7%、6.9%及6.5%。近來，有關中國經濟動盪及中國財政政策調整的憂慮不斷增加。例如，中國國內股票市場於2014年下半年至2015年6月初快速飆升後，自2015年6月13日開始經歷急劇下降及嚴重波動。中國政府已採取貨幣及監管措施穩定市場，包括影響市場流動性、新股發售渠道及若干市場參與者的交易活動的措施。該等問題及其他因全球經濟下滑及金融市場動盪引致的問題已對並或會持續對業主及潛在物業買方造成不利影響，這可能導致對我們物業的整體需求下降並令其售價下跌。全球金融市場的流動性如有任何進一步緊縮，日後或會對我們的流動性造成負面影響。倘全球經濟及金融市場下滑，動盪情況持續或較目前預期的更為嚴重，或倘中國經濟及金融市場持續下滑，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

風險因素

人民幣價值波動及政府對外幣兌換的管制可能有效地限制我們運用資本的能力。

我們的所有收益及支出均以人民幣計值，而全球發售的所得款項淨額及我們就股份支付的任何股息將以港元計值。人民幣兌港元或美元之間的匯率波動將會影響人民幣的相對購買力。匯率波動亦可能使我們招致外匯虧損及影響我們分派的任何股息相對價值。目前，我們並無訂立任何對沖交易以減低我們所面臨的外匯風險。

人民幣匯率的動向受(其中包括)政治及經濟狀況與中國外匯體制及政策變動的影響。中國人民銀行定期干預外匯市場，以限制人民幣匯率的波幅，並達致若干匯率目標及政策目標。於2015年8月，中國人民銀行改變其計算人民幣兌美元中間價的方式，要求提交參考匯率的做市商考慮前一天的即期收盤匯率、外匯需求及供應以及主要貨幣匯率變動。於2015年及2016年，人民幣兌美元分別貶值約1.4%及6.2%，但於2017年升值1.6%。隨後於2018年，人民幣兌美元貶值約2.0%。我們無法向閣下保證未來人民幣兌港元或美元的幣值不會大幅上升或下降。

此外，兌換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。概不擔保我們將獲得充足外匯以滿足我們的外匯需求。根據中國目前的外匯管制體系，我們使用經常賬戶進行包括支付股息的外匯交易不必事先獲得國家外匯管理局的批准，但我們必須出示上述交易的相關文件證據，並經由具備運營外匯業務許可執照的指定中國外匯銀行進行上述交易。然而，資本賬戶下的外匯交易必須根據關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知(「**第13號通知**」)由銀行直接審閱及處理，且國家外匯管理局及其地方分局須透過銀行對外匯登記進行間接監管。中國政府未來亦可能酌情限制使用外幣進行經常賬戶交易。外匯不足可能限制我們獲得充足外匯向股東支付股息或滿足任何其他外匯責任的能力。若我們未能就以上任何用途將人民幣兌換為任何外匯，則我們的潛在離岸資本支出計劃甚至我們的業務均可能受到重大不利影響。

我們於中國的投資受中國政府對外商投資物業行業控制的限制。

中國政府對外商投資物業行業施加限制，通過(其中包括)增加成立外商投資房地產開發企業的資本及其他要求、對跨境投資及融資活動收緊外匯管制及對外國人士購

風險因素

置中國物業施加限制，以遏制被認為過熱的物業行業。中國政府對外商投資物業行業施加的限制或會對我們進一步投資我們的中國附屬公司的能力產生影響，因此或會限制我們的業務增長及對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

實施企業所得稅法(《中華人民共和國企業所得稅法》)或會大幅增加我們的所得稅開支。

於2007年3月16日，中國國家立法機關中華人民共和國全國人民代表大會採納新稅法——企業所得稅法，該稅法於2008年1月1日生效，最近於2018年12月29日修訂並屆時生效。於2007年12月6日，國務院頒佈中華人民共和國企業所得稅法實施條例(「**實施條例**」)，該條例亦於2008年1月1日生效。

根據企業所得稅法及實施條例，倘我們被視為在中國境內沒有設立辦公機構或場所的非中國納稅居民企業，則須就我們的中國附屬公司向我們派付的任何股息按10%的稅率繳納預扣稅，除非我們享有有關稅項的減免或豁免，包括稅收協定下的減免或豁免。根據中國內地及香港簽訂國家稅務總局於2006年8月21日頒佈的避免雙重徵稅及防止偷漏稅的安排，倘一名香港股東在於香港註冊成立的中國外商投資企業直接持有25%或以上權益，則該中國外商投資企業向該香港股東派付的股息將須繳納5%的預扣稅。然而，我們無法向閣下保證中港現行的稅收協定將會繼續實行，亦不保證我們將能就從我們的中國附屬公司收取的股息繼續享有預扣稅扣減。

根據企業所得稅法我們或被視作中國居民企業，並須就全球收入繳納中國稅項。

根據企業所得稅法，在中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視作「居民企業」，一般須就其全球收入按統一企業所得稅稅率25%納稅。根據企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」指對企業的業務、人員、賬務及財產實施實質性及全面管理控制的機構。

我們絕大部分管理層目前居住於中國並可能常駐中國。於2009年4月，中國國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》以澄清於海外註冊成立且控股股東為中國境內企業或企業集團的「實際管理機構」的定義。稅務當局將如何闡釋該條例仍不明確。因此，我們可能被視作中國居民企業而須繳納企業所得稅。當前，我們被視作居民企業後可能面臨的稅務後果尚不確定，這取決於中國財稅部門應用或實施企業所得稅法及實施條例的情況。

風險因素

我們面臨有關中國國家稅務總局所頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(「國家稅務總局第7號通知」)的不明朗因素。

於2015年2月3日，中國國家稅務總局頒佈國家稅務總局第7號通知。國家稅務總局第7號通知就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的財產(包括股權)(「中國應稅財產」)提供全面指引。例如，國家稅務總局第7號通知訂明，當非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應稅財產的境外控股公司的股權而間接轉讓中國應稅財產，中國稅務機關有權重新定性該間接轉讓中國應稅財產。倘有關轉讓被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏其他合理商業目的，中國稅務機關可將該境外控股公司視為不存在，並將有關交易視為直接轉讓中國應稅財產。儘管國家稅務總局第7號通知包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業透過在公開市場買入並賣出持有中國應稅財產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應稅財產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應稅財產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應稅財產的情況下，按照適用稅收協定或安排的規定，該項轉讓所得收入可免予繳納中國企業所得稅)，但我們尚不清楚倘稅務機關認為有關交易缺乏合理商業目的，是否會有任何國家稅務總局第7號通知項下的豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出的涉及中國應稅財產的任何收購。因此，我們或須繳納國家稅務總局第7號通知項下的稅項，以及或須耗費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號通知的規定或證明我們無須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，而這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

股東或身為中國居民的實益擁有人未能根據有關中國居民進行境外投資活動的法規作出任何所需申請及備案可能會妨礙我們分派利潤，且或會令我們及中國居民股東須根據中國法律承擔責任。

國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日生效的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「國家外匯管理局第37號通知」)規定，中國居民個人(「中國居民」)向其以投資或融資為目的直接成立或控制的境外特殊目的公司(「境外特殊目的公司」)以資產或權益出資前，須向國家外匯管理局地方分局辦理相關登記。根據第13號通知，上述登記應由銀行審核及辦理，而國家外匯管理局及其分支機構將通過銀行對外匯登記實施間接監管。於初始登記後，中國居民亦須就境外特殊目的公司的任何重大變動(其中包括中國居民股東的任何重大變動、境外特殊目的公司的名稱或經營期限或境外特殊目的公司註冊資本的任何增加或減少、股份轉讓

風險因素

或置換、合併或分拆)進行登記。我們無法保證我們身為中國居民的全部股東將會按國家外匯管理局規定要求將所有適用的登記備案或更新先前備案的登記。未能遵守國家外匯管理局第37號通知的有關登記手續可能導致罰款及制裁，包括對境外特殊目的公司的中國附屬公司向其海外母公司分派股息的能力施加限制。

我們投資物業所在的土地獲中國政府授予長期土地使用權。倘我們決定延長投資物業的土地使用權，尚不確定我們將須支付的土地出讓金金額以及須遵守的額外條件。

我們根據中國政府授予的土地使用權持有我們的投資物業。根據中國法律，土地使用權最長年期介乎40年至70年，視乎土地用途而定。於屆滿後，除非土地使用權持有人已申請並獲准延長土地使用權年期，否則土地使用權將交回中國政府。

該等土地使用權並無自動重續權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請延長土地使用權年期。倘延長申請獲批准(中國政府一般會批准，除非相關土地出於公眾利益而將予收回)，土地使用權持有人將須(其中包括)支付土地出讓金。倘並無作出申請或倘有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的物業將歸還中國政府而不會獲得任何補償。由於截至最後實際可行日期，並無與我們的投資物業所獲授予者類似的由中國政府授予的土地使用權全期屆滿，故並無先例可預示如我們決定在投資物業的土地使用權期限屆滿後尋求延期時將須支付的土地出讓金金額及可能被施加的任何額外條件。

在特定情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，則可在土地使用權年期屆滿前終止該項土地使用權。此外，倘受讓人未有遵守或履行土地使用權出讓合同的若干條款及條件，則中國政府有權終止長期土地使用權並沒收土地。倘中國政府收取高昂土地出讓金、施加額外條件，或未批准延長我們任何投資物業的土地使用權年期，我們的經營可能會受到干擾，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務及中國全國和地區的經濟可能會受到天災、戰爭、流行病爆發及其他災難的影響。

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況影響。天災、流行病如人類豬流感(又稱甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症(「非典型肺炎」)、埃博拉病毒以及其他非我們所能控制的自然災害，均可能對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響。中國部分地區(包括我們營運所在的若干城市)均面臨水災、地震、火災、旱災或流行病的威脅。倘發生天災或其他此等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

風險因素

舉例而言，2008年5月四川省發生嚴重地震及連續多次餘震，造成重大人員傷亡，以及該地區資產損毀。此外，中國於2003年錄得多宗非典型肺炎個案。自2004年爆發禽流感以來，中國多個地區均報稱出現禽流感，包括數宗確診的人類感染和死亡個案。未來爆發非典型肺炎、禽流感或其他同類惡性流行病，均可能(其中包括)嚴重干擾我們的業務。傳染病爆發也可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們無法向閣下保證日後我們是否以及何時會支付股息。

我們於往績記錄期並無宣派任何股息。我們並無固定股息政策，且需遵守開曼群島相關法例及細則，董事會可自行釐定是否建議於任何期間宣派任何股息及應支付的股息金額。我們無法向閣下保證日後我們是否及將在何時派付股息。日後任何股息宣派均將由董事會建議，而股息金額將視乎多項因素而定，如我們的經營業績、財務狀況及未來業務前景。見「財務資料—股息及可供分派儲備」。

我們為控股公司並將依賴中國附屬公司派付的股息以應付現金及融資需求，而中國附屬公司向我們派付股息的能力受到任何限制，可能對我們開展業務的能力產生重大不利影響。

我們為一家於開曼群島註冊成立的控股公司，主要通過我們位於中國的附屬公司開展業務營運。我們將在財務方面依賴自該等實體收取的股息。因此，如該等實體產生債務或虧損，影響其向我們派付股息或向我們作出其他分派的能力，我們或會面臨財務困難。

中國法律及法規規定僅能自可分派利潤派付股息。可分派利潤為根據中國公認會計準則或國際財務報告準則釐定的我們中國附屬公司的純利(以較低者為準)減去收回的任何累計虧損及我們中國附屬公司須作出的法定及其他儲備撥備。此外，由於根據中國公認會計準則計算可分派利潤與根據國際財務報告準則計算在若干方面有所不同，故即使我們的營運附屬公司存在根據國際財務報告準則釐定的年內利潤，其可能並無根據中國公認會計準則釐定的可分派利潤，反之亦然。因此，我們可能無法從中國附屬公司獲得足夠的分派。我們的中國營運附屬公司未能向我們派付股息，可能會對我們的現金流量以及我們日後(包括我們的財務報表顯示我們的業務已賺取利潤的有關期間)向股東派付股息的能力產生負面影響。

此外，中國附屬公司或會因其可能訂立的協議(如銀行信貸融資)所含的限制性契約而在向我們作出分派方面受限。任何上述因素均可能影響我們向股東支付股息及償還債項的能力，從而可能對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

風險因素

與全球發售有關的風險

上市前我們的股份以往並無公開市場，上市後我們股份的流通性及市價可能波動。

上市前，我們的股份並無公開市場。股份的發售價將由聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與我們磋商釐定，可能有別於上市後我們股份的市價。全球發售完成後，聯交所將為我們的股份上市的唯一市場。然而，我們無法保證上市將令股份於上市後形成一個活躍而流通的公開交易市場。全球發售後，股份可能以低於發售價的價格在公開市場進行交易。我們股份的成交量及成交價受多項因素影響，包括(i)高級管理層變動；(ii)中國法律及法規的變動；(iii)中國整體經濟狀況；及(iv)市場對我們前景的看法。我們無法向閣下保證股份市價將不會跌至低於發售價。

我們的現有股東出售或預期出售股份，可能對股份價格造成重大不利影響。

若我們的現有股東未來於上市後大量出售我們的股份，將可能對我們股份不時的市價造成重大不利影響。未來大量出售我們的股份(包括未來發售)或關於可能會發生此類出售的看法，亦可能對股份價格及我們籌集資金的能力造成重大不利影響。

由於控股股東受禁售期所限，僅有少數目前發行在外的股份可於緊隨上市後出售。見「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 根據香港包銷協議作出的承諾 — 控股股東的承諾」。雖然我們現時並不知悉現有股東有意在禁售期終止後大量出售所持股份，但我們無法保證不會發生有關出售。日後股份被大量出售或市場持有股份可能被大量出售的看法，均可能對我們股份的市價及我們日後籌集股本的能力造成重大不利影響。

股份的價格可能因發售股份定價與買賣之間的時間滯後而於買賣開始前下跌。

發售價將於定價日釐定。發售股份將直至上市日期方會開始於聯交所買賣。在定價日至上市日期期間，投資者未必能出售或以其他方式買賣我們的股份。因此，股份的持有人面臨股份的價格可能在買賣開始前下跌並可能因不利的市況或於定價日至上市日期期間可能發生的其他不利情況而低於發售價的風險。

風險因素

發售價可能將於作出下調發售價後釐定。

我們靈活地作出下調發售價以釐定每股發售股份最終發售價為最多低於指示性發售價範圍下限的10%。因此，最終發售價有可能將於作出全面下調發售價後釐定為每股發售股份2.16港元。在此情況下，全球發售將繼續進行且撤回機制將不再適用。倘最終發售價釐定為2.16港元，我們自全球發售收到的估計所得款項淨額將減少至347.8百萬港元(假設超額配股權未獲行使)，而該等減少的所得款項將根據「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」所述使用。

控股股東對我們擁有主要控制權，彼等的利益未必與其他股東的利益一致。

緊隨完成後，控股股東將繼續對我們擁有主要控制權。控股股東(憑藉對我們股本的實益控制所有權)將可通過於股東大會及董事會會議上投票，對我們的業務或其他重大事宜及其他股東行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，而彼等可按其利益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響及損害。

閣下可能難以根據開曼群島法律保障閣下的權益。

我們根據開曼群島法律成立。因此，股東或許無法對我們或部分或全部開曼群島境外的董事及行政人員執行判決。股東或許無法在股東居住國家內對董事及行政人員送達法律程序文件或對董事及行政人員執行股東居住國家的法院判決(以該國證券法下的民事責任為依據)。對於作出判決國家境外居民的董事或行政人員而言，概無法保證股東能夠對其執行任何民事及商事判決。

我們的全體執行董事及行政人員均居住在中國內地，且上述人員的絕大部分資產和我們的絕大部分資產均位於中國內地。因此，投資者向我們或居於中國內地的該等人士送達法律程序文件，或在中國對我們或該等人士執行任何非中國法院判決，均可能存在困難。

中國尚無條約規定須交互承認並執行開曼群島及眾多其他國家及地區法院作出的判決。因此，由任何該等非中國司法權區就不受約束仲裁條文規限的任何事項作出的裁決可能難以或無法於中國被承認及執行。

風險因素

本招股章程中有關中國經濟及中國房地產開發及建築行業的若干事實及統計數據可能並非完全可靠。

本招股章程中有關中國經濟及中國房地產開發及建築行業的若干事實及統計數據來源於我們通常認為可靠的各類政府官方公佈信息。儘管董事於摘錄及轉載該等資料時採取合理審慎的態度，但該等資料並無由我們或包銷商或任何我們或其各自的聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此，概無就該等事實及統計數據(可能會與於中國境內及境外編製的其他數據不符)的準確性作出任何聲明。由於收集方法可能有缺陷或失效，或政府公佈的資料與其他市場資源存有差異，本招股章程所載的事實及統計數據可能不準確或與就其他經濟體系編製的事實及統計數據不具可比性。此外，概不能保證政府呈列或編製該等事實及統計數據的基準或準確程度與其他司法權區的情況一致。因此，閣下不應過分倚賴本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產開發及建築行業的政府官方公佈的事實及統計數據。

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備全球發售，本公司已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關規定。

管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條的規定，我們必須有足夠的管理層人員留駐香港。這一般指至少須有兩名執行董事常駐香港。本集團的主要業務及營運位於中國，並透過我們的中國營運附屬公司於中國管理及進行：(i)我們全部收益均來自中國；及(ii)我們的大多數執行董事並未常駐於香港，且於上市後將繼續留駐中國。因此，本公司並無及於可預見將來亦不會有足夠的管理層人員按上市規則第8.12條的規定留駐香港。此外，本公司額外委任一名常駐於香港的執行董事，或將現駐於中國的執行董事調往香港並非切實可行，在商業上亦非必要。

因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，而聯交所已授出該豁免，前提是須作出下列措施及安排，以與聯交所保持定期及有效溝通：

- (i) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為本公司與聯交所溝通的主要渠道。本公司的兩名授權代表為我們的執行董事李亞睿鑫先生，及常居於香港的公司秘書李健強先生；
- (ii) 聯交所與董事之間的任何會面將會於合理時間內，透過本公司授權代表或合規顧問或直接與董事作安排。我們會就授權代表或合規顧問的任何變動從速通知聯交所；
- (iii) 本公司各授權代表均可應聯交所要求在合理時間內與聯交所會面，並可隨時透過電話、傳真及／或電郵取得聯絡。本公司各授權代表已獲授權代表本公司與聯交所溝通；
- (iv) 倘聯交所欲就任何事宜聯繫董事，本公司各授權代表均有方法在任何時間從速聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)。為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，我們已實施以下政策：(a)各董事將向授權代表提供其各自的辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址及(b)各董事及授權

豁免嚴格遵守上市規則

代表將向聯交所提供(如有)其各自的辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址。倘董事預期將出差或休假，其將向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或其他聯絡方法；

- (v) 各董事已向聯交所提供其現有合約詳情；
- (vi) 並非常駐於香港的董事已確認其擁有或能夠申請前往香港的有效旅遊證件，並能夠在接獲合理通知後前往香港與聯交所會面(如需要)；
- (vii) 我們已根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為我們的合規顧問，除本公司兩名授權代表外，其將(其中包括)作為我們與聯交所溝通的另一渠道，任期由上市日期起至本公司就其在上市日期起計首個完整財政年度的財務業績遵照上市規則第13.46條所載規定之日為止。國泰君安融資有限公司將可隨時全面聯絡本公司兩名授權代表及董事；及
- (viii) 我們亦將續聘法律顧問，以就上市後的持續合規要求以及上市規則及香港其他適用法例及規例項下產生之其他事項提供意見。

委任聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條，我們委任的公司秘書須為聯交所認為在學術或專業資格或相關經驗方面足以履行公司秘書職能的人士。上市規則第3.28條附註1進一步規定聯交所接納下列各項為認可學術或專業資格：

- (a) 香港特許秘書公會會員；
- (b) 執業律師條例所界定的律師或大律師；及
- (c) 專業會計師條例所界定的執業會計師。

上市規則第3.28條附註2規定，評估是否具備「相關經驗」時，聯交所會考慮下列各項：

- (i) 該名人士任職發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色；
- (ii) 該名人士對上市規則及其他相關法例及法規(包括證券及期貨條例、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及公司收購及合併及股份回購守則)的熟悉程度；
- (iii) 除上市規則第3.29條的最低要求外，該名人士是否曾經及/或將會參加相關培訓；及

豁免嚴格遵守上市規則

(iv) 該名人士於其他司法權區的专业資格。

本公司已委任杜航先生為其中一名聯席公司秘書。彼擁有豐富的董事會及公司管理事宜經驗，惟目前並未具備上市規則第3.28條及第8.17條規定的任何資格，且未必能符合上市規則的規定。因此，我們已委任香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員李健強先生(其完全符合上市規則第3.28條及第8.17條規定的要求)擔任另一名聯席公司秘書。李健強先生將初步自上市日期起計三年期間協助杜航先生獲得上市規則第3.28條附註2所規定的「有關經驗」，以完全符合上市規則第3.28條及第8.17條的規定。

李健強先生將與杜航先生緊密合作，共同履行公司秘書的職責及責任，並協助杜航先生獲得上市規則第3.28條及第8.17條所規定的有關經驗。杜航先生亦將獲得(a)本公司合規顧問於上市日期起首個完整財政年度，尤其是有關香港企業管治常規及合規問題的協助；及(b)本公司香港法律顧問(尤其是有關香港企業管治常規及監管合規)就有關本公司持續遵守上市規則及適用法律法規事項(如需要)的協助。此外，杜航先生將積極參加相關培訓，以熟悉上市規則以及作為於聯交所上市的發行人的公司秘書須履行的職責。

我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。該豁免初步有效期為自上市日期起計三年，條件為我們須聘請李健強先生(其具備上市規則第3.28條規定的所有必需資格)協助杜航先生履行聯席公司秘書的職責及獲得上市規則第3.28條附註2所規定的「有關經驗」。

首三年期屆滿前，將會重新評估杜航先生的資格，以確定其是否符合上市規則第3.28條及第8.17條規定的要求及是否需要繼續獲得協助。倘杜航先生於首三年期間結束時已符合所有規定的要求，本公司將毋須繼續上述聯席公司秘書安排。

豁免嚴格遵守上市規則第14A章

本集團與關連人士進行若干交易，預期該等交易將於上市後持續，並將於上市後根據上市規則構成本公司的獲部分豁免的持續關連交易。我們預期該等獲部分豁免的持續關連交易將持續進行，而董事認為嚴格遵守上市規則的適用規定不切實際且會對本公司造成過分沉重的負擔及產生不必要的行政費用。

豁免嚴格遵守上市規則

因此，根據上市規則第14A.105條，我們已向聯交所提出申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關該等獲部分豁免的持續關連交易的公告規定。有關該等豁免的詳情，請見「持續關連交易」。

董事就本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程(董事共同及個別對此承擔全部責任)載有遵照公司(清盤及雜項條文)條例、(香港法例第571V章)證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則的規定而向公眾提供的有關本集團的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確完整且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項致使本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

全球發售

本招股章程僅就香港公開發售(屬於全球發售的一部分)而刊發。香港公開發售申請人須遵守本招股章程及申請表格所載香港公開發售條款及條件。

香港發售股份僅基於本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明，並依據當中所載條款及條件提呈發售。概無任何人士獲授權就全球發售提供任何資料或作出任何並無載於本招股章程及相關申請表格的聲明。任何並無載於本招股章程及申請表格的資料或聲明不可視為本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及任何包銷商、任何彼等各自的董事、代理、僱員或顧問或任何其他參與全球發售的各方所授權而加以倚賴。

上市乃由聯席保薦人保薦，而全球發售則由聯席全球協調人經辦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，惟須待聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司於定價日釐定發售價後方可進行。國際發售預期將由國際包銷商悉數包銷，惟須受國際包銷協議條款及條件規限，該協議預計將於定價日或前後訂立。

在任何情況下，交付本招股章程或據此作出的任何認購並不構成一項聲明，表示我們的事務自本招股章程日期起並無變動或發生可能會合理地導致變動的發展，或暗示本招股章程所載資料於截至本招股章程日期後的任何日期均屬正確。

有關包銷商及包銷安排的進一步資料，見本招股章程「包銷」。

釐定發售價

發售價預期將由聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司於定價日釐定。定價日預計為2019年11月4日(星期一)或前後，且無論如何不遲於2019年11月5日(星期二)(除非聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司另行釐定其他時間)。倘聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司因任何原因於2019年11月5日(星期二)或之前仍未協定發售價，則全球發售將不會成為無條件，並將立即失效。

申請香港發售股份的程序

香港發售股份的申請程序載於「如何申請香港發售股份」及相關申請表格。

全球發售的架構及條件

有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」。

提呈發售及銷售股份的銷售限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的人士均須確認或將於購買發售股份時被視作確認其知悉本招股章程及相關申請表格所述發售股份的發售限制。

我們並未採取任何行動准許在香港除外的任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程及／或申請表格。因此，在任何不獲授權作出要約或邀請的司法權區，或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作亦不構成有關要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售及銷售發售股份均須受到限制及可能無法進行，惟已根據於相關證券監管機構的登記或獲其授權或就此獲其豁免而獲該等司法權區的適用證券法准許進行者除外。

申請於聯交所上市

本公司已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權及根據購股權計劃而可能授予的任何購股權獲行使而可能發行的股份)上市及買賣。

有關本招股章程及全球發售的資料

預期股份將於2019年11月11日開始在聯交所買賣。我們概無股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無尋求亦不擬尋求有關上市或批准上市。所有發售股份將於本公司的香港股份過戶登記處登記，以確保其可於聯交所買賣。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘於登記認購申請截止日期起三個星期或聯交所於上述三個星期內可能知會本公司的較長期間(不超過六個星期)屆滿前，股份未能獲准於聯交所上市及買賣，則就任何申請進行的任何配發將告無效。

本公司已作出一切必要安排，以使證券獲准納入中央結算系統。

超額分配及穩定價格行動

有關超額分配及穩定價格行動安排的詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」。

下調發售價

我們保留權利下調發售價，以在發售股份定價方面提供靈活性。下調發售價的能力概不會影響我們在本招股章程並無披露的情況發生重大變動的時候，須刊發補充招股章程及賦予投資者撤回申請權利的責任。

倘最終發售價擬設定為較指示性發售價範圍下限低10%以上，若繼續進行全球發售，撤回機制則會適用。

股份將合資格納入中央結算系統

倘股份獲准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起可於中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。投資者應就交收安排的詳情以及有關安排會對其權利及權益產生的影響諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見。

股東名冊及香港印花稅

我們的股東名冊總冊將由位於開曼群島的主要股份過戶登記處Esteria Trust (Cayman) Limited存置於開曼群島，而我們的香港股東名冊分冊將由香港股份過戶登記處(香港中央證券登記有限公司)存置於香港。

所有根據香港公開發售及國際發售的申請發行的發售股份均將於本公司在香港的香港股東名冊分冊登記。買賣在香港股東名冊分冊中登記的股份須繳納香港印花稅。有關香港印花稅的詳情，請諮詢專業稅務意見。

股份認購、購買及轉讓登記

本公司已指示香港股份過戶登記處不得，且其已同意不會以任何特定持有人的名義登記任何股份的認購、購買或轉讓，除非及直至該持有人就有關股份向香港股份過戶登記處交付經簽署表格，聲明：

- 與本公司及各股東協定，且本公司與各股東協定遵守及遵從開曼公司法及我們的組織章程大綱及細則；
- 與本公司及各股東協定持有人可自由轉讓有關股份；及
- 授權本公司代其與各董事、經理及高級人員訂立合同，據此，有關董事、經理及高級人員承諾遵守及遵從我們的組織章程大綱及細則所規定其對股東的責任。

建議諮詢專業稅務意見

全球發售的潛在投資者如對認購、持有及買賣股份或行使其任何所附權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們／彼等各自的任何聯屬人士、董事、監事、僱員、代理、顧問或參與全球發售的任何其他各方概不就因認購、購買、持有或出售股份或行使其任何所附權利而對股份持有人造成的任何稅務影響或負債承擔責任。

匯率換算

僅為方便閣下，本招股章程載有以人民幣、港元及美元計值的若干金額之間的換算。概無聲明人民幣能按所示匯率實際兌換為另一種貨幣，或根本無法兌換。除另有指明外，(i)人民幣與港元按人民幣1.00元兌1.1094港元的匯率換算，及(ii)美元與港元按7.8415港元兌1.00美元的匯率換算，分別為中國人民銀行於2019年10月21日就外匯交易公佈的適行匯率。

語言

本招股章程的英文版與中文譯文如有任何歧異，概以英文版為準(除非另有所述)。然而，本招股章程的英文版所述任何實體的非英文名稱與其英文譯名如有任何歧異，概以其各自源語言的名稱為準。

約整

本招股章程內任何表格所列總額與數額總和如有任何差異，皆為約整所致。

董事及參與全球發售的各方

有關董事的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
李保田先生	中國 河北省 涿州市 雙塔區羊市街 粉子胡同4號	中國
申麗鳳女士	香港 鴨脷洲大街68號 倚南23字樓B室	中國
王新玲女士	中國 河北省 涿州市 華陽路 天龍小區二期 1號樓1單元601	中國
李亞睿鑫先生	中國 河北省 涿州市 凱旋門小區 2號樓1單元1603	中國
臧凜先生	中國 河北省 張家口市 張北縣 天保新城小區7號樓 3單元601	中國
王慧杰女士	中國 河北省 涿州市 玫瑰嘉園 2號樓3單元203	中國

董事及參與全球發售的各方

姓名	地址	國籍
獨立非執行董事		
李煦先生	香港 新海旁道28號 高逸華軒8樓H室	中國
劉凱湘先生	中國 北京 海淀區 萬柳陽春光華橡樹園 10號樓2單元0801室	中國
李清旭先生	中國 北京 海淀區 世紀城觀山園 3號樓4單元B1D號	中國

進一步資料披露於本招股章程「董事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

聯席保薦人	農銀國際融資有限公司 香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓
	國泰君安融資有限公司 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座27樓
聯席全球協調人	農銀國際融資有限公司 香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓
	國泰君安證券(香港)有限公司 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座27樓

董事及參與全球發售的各方

聯席賬簿管理人

農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

國泰君安證券(香港)有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

交銀國際證券有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

聯席牽頭經辦人

農銀國際證券有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

國泰君安證券(香港)有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

交銀國際證券有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

張金證券投資(香港)有限公司
香港
上環
德輔道中199號
無限極廣場12樓21C室

董事及參與全球發售的各方

克而瑞證券有限公司

香港

灣仔

港灣道23號

鷹君中心2007和2403室

中泰國際證券有限公司

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈19樓

利弗莫爾證券有限公司

香港

九龍

長沙道833號

長沙灣廣場二座12樓1214A

越秀証券有限公司

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈13樓

瑞豐國際證券有限公司

香港

灣仔

港灣道1號

會展廣場辦公大樓18樓1807室

本公司法律顧問

有關香港法律：

蕭一峰律師行

與嘉源律師事務所聯營

香港

上環

德輔道中238號17樓

有關中國法律：

嘉源律師事務所

中國

北京

西城區

復興門內大街158號

遠洋大廈F408室

董事及參與全球發售的各方

有關開曼群島法律：

Appleby
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈2206-19

聯席保薦人及包銷商法律顧問

有關香港法律：
高偉紳律師事務所
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈27樓

有關中國法律：

通商律師事務所
中國
北京
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層

核數師及申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環添美道1號
中信大廈22樓

合規顧問

國泰君安融資有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

行業顧問

弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司
中國
上海
雲錦路500號
B棟1018室
郵政編碼：200232

物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
英皇道979號
太古坊一座7樓

董事及參與全球發售的各方

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號

公司資料

註冊辦事處	PO Box 1350 Clifton House 75 Fort Street Grand Cayman, KY1-1108 Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國 河北省 涿州市 冠雲東路33號
根據公司條例第16部登記的 香港營業地點	香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓全層
公司網站	www.chinatbjt.com (該網站所載任何資料概不構成本招股章程的一部分)
聯席公司秘書	杜航先生 中國 河北省 涿州市 西皋村131號 李健強先生 (香港會計師公會會員、香港特許秘書公會會員及 英國特許秘書及行政人員公會會員) 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓全層
授權代表	李亞睿鑫先生 中國 河北省 涿州市 凱旋門小區 2號樓1單元1603

公司資料

李健強先生
(香港會計師公會會員、香港特許秘書公會會員及
英國特許秘書及行政人員公會會員)
香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40樓全層

審核委員會

李煦先生(主席)
劉凱湘先生
李清旭先生

薪酬委員會

李清旭先生(主席)
李煦先生
劉凱湘先生
王新玲女士
李亞睿鑫先生

提名委員會

李保田先生(主席)
李煦先生
劉凱湘先生
申麗鳳女士
李清旭先生

主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited
Clifton House
75 Fort Street
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Island

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

主要往來銀行

中國建設銀行有限公司
涿州物探支行
中國
涿州市
范陽中路147號

行業概覽

本節所呈列資料來源於弗若斯特沙利文報告以及各類官方政府公告以及公開與私人可得資料。來源於弗若斯特沙利文報告的資料反映根據各類來源資料對市場狀況作出的估計。我們相信，本節所載資料來源乃該等資料的合理來源且於摘錄及轉載該等資料時已採取審慎態度。我們並無理由相信該等資料屬虛假或具誤導性或遺漏任何部分導致該等資料虛假或具誤導性。我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或彼等各自聯屬人士或顧問或參與全球發售的任何其他方(弗若斯特沙利文除外)並無獨立審核官方政府或其他第三方來源的資料，亦未對其準確性作出聲明。因此，本文所載官方政府及其他第三方來源資料可能不準確，因此不得過度依賴。我們的董事確認，經審慎及合理考量後，自弗若斯特沙利文報告日期起直至本招股章程日期，市場資料概無發生不利變動，而可能局限、抵觸或嚴重影響本節所載資料。

資料來源及調查方法

我們已委聘獨立市場調查諮詢公司弗若斯特沙利文(從事提供市場調查諮詢服務)對中國房地產開發及建築市場進行詳盡的分析。弗若斯特沙利文乃全球性諮詢公司並為獨立第三方，於1961年創立，在全球擁有40個辦事處，擁有逾1,800名行業顧問、市場調查分析師及經濟學家。我們已同意就編製弗若斯特沙利文報告支付合共人民幣700,000元，且我們的董事認為該費用反映市場價格。我們的董事認為，支付該筆款項並不會影響弗若斯特沙利文報告所載意見及總結的公平性。本招股章程所載來源於弗若斯特沙利文的數據及統計資料乃摘錄自弗若斯特沙利文報告，且經弗若斯特沙利文同意後刊載。

於編撰及編製弗若斯特沙利文報告時，弗若斯特沙利文進行初級研究，包括與行業參與者進行電話及面對面訪談。此外，次級研究(涉及審核行業刊物、年報及基於其自有數據庫的數據)亦予開展。弗若斯特沙利文對不同市場規模預測的數字乃根據歷史數據分析(參考宏觀經濟數據進行)以及有關相關行業推動因素的數據及綜合專家意見而呈列。弗若斯特沙利文假設(i)中國社會、經濟及政治環境於預測期間將維持穩定，及(ii)主要行業推動因素可能於2018年至2023年預測期間繼續影響市場。

行業概覽

中國宏觀經濟概覽

過去幾年來，中國的名義國內生產總值已從人民幣59.5萬億元增至人民幣90.0萬億元，複合年增長率為8.6%。同時，中國的人均名義國內生產總值已按複合年增長率8.3%從2013年的人民幣43,320元增至2018年的人民幣64,644元。中國的實際國內生產總值已從2013年的人民幣60.9萬億元增至2018年的人民幣84.9萬億元，複合年增長率為6.9%。下表載列於所示期間中國的節選經濟統計數據。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年- 2018年 複合年 增長率 (%)
人口(百萬)	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	0.5
名義國內生產總值 (人民幣萬億元)	59.5	64.4	68.9	74.4	82.7	90.0	8.6
人均名義國內生產總值 (人民幣元)	43,320	46,629	49,351	53,980	59,660	64,644	8.3
實際國內生產總值增長率(%)	7.8	7.3	6.9	6.7	6.9	6.5	7.0*
固定資產投資(人民幣萬億元)	44.6	51.2	56.2	60.6	64.1	64.6	7.7
城鎮化率(%)	53.7	54.8	56.1	57.3	58.5	59.6	56.7*
城鎮居民人均可支配 收入(人民幣元)	26,955	29,381	31,195	33,616	36,396	39,251	7.8

來源：中國國家統計局、國際貨幣基金組織、弗若斯特沙利文

附註：*指2013年至2018年的算術平均數。

河北省宏觀經濟概覽

河北省的名義國內生產總值已從2013年的人民幣28,443億元增至2018年的人民幣36,010億元，複合年增長率為4.8%。同時，河北省的人均名義國內生產總值已按複合年增長率4.2%從2013年的人民幣38,909.0元增至2018年的人民幣47,772.0元。在可持續發展經濟的推動下，河北省城鎮居民的人均可支配收入已從2013年的人民幣22,227元增至2018年的人民幣32,997元，複合年增長率為8.2%。下表載列於所示期間河北省的節選經濟統計數據。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年- 2018年 複合年 增長率 (%)
人口(百萬)	73.3	73.8	74.3	74.7	75.2	75.6	0.6
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	2,844.3	2,942.1	2,980.6	3,207.0	3,596.4	3,601.0	4.8
人均名義國內生產總值 (人民幣元)	38,909.0	39,984.0	40,225.0	43,062.0	47,827.5	47,772.0	4.2
固定資產投資(人民幣十億元)	2,319.4	2,667.2	2,944.8	3,175.0	3,340.7	3,531.1	8.8
城鎮化率(%)	48.1	49.3	51.3	53.3	55.0	56.4	52.2*
城鎮居民人均可支配 收入(人民幣元)	22,227	24,141	26,152	28,249	30,548	32,997	8.2

資料來源：中國國家統計局、河北省統計局、弗若斯特沙利文

附註：*指2013年至2018年的城鎮化率算術平均數。

行業概覽

保定宏觀經濟概覽

涿州為河北省的一個縣級城市，北鄰北京。其由保定地級市管理。保定的名義國內生產總值已從2013年的人民幣2,651億元增至2018年的人民幣3,071億元，複合年增長率為3.0%。同時，保定的人均名義國內生產總值已按複合年增長率4.8%從2013年的人民幣25,982.0元增至2018年的人民幣32,810.0元。在經濟發展的推動下，保定城鎮居民的人均可支配收入已從2013年的人民幣19,757元增至2018年的人民幣30,283元，複合年增長率為8.9%。下表載列於所示期間保定的節選經濟統計數據。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年- 2018年 複合年 增長率 (%)
人口(百萬)	10.2	10.3	10.3	10.4	10.5	9.4	-1.7
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	265.1	275.8	300.0	311.0	322.7	307.1	3.0
人均名義國內生產總值 (人民幣元)	25,982.0	26,873.0	29,067.0	29,945.0	30,891.0	32,810.0	4.8
固定資產投資(人民幣十億元)	200.0	225.1	249.9	267.2	262.6	277.6	6.8
城鎮化率(%)	42.9	44.2	46.7	49.0	50.9	53.5	47.9*
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	19,757	21,673	23,663	25,680	27,859	30,283	8.9

資料來源：保定市統計局、弗若斯特沙利文

附註：*指2013年至2018年的城鎮化率算術平均數。

張家口宏觀經濟概覽

張家口的名義國內生產總值已從2013年的人民幣1,317億元增至2018年的人民幣1,537億元，複合年增長率為3.1%。同時，張家口的人均名義國內生產總值已按複合年增長率3.0%從2013年的人民幣29,907.0元增至2018年的人民幣34,661.0元。張家口城鎮居民的人均可支配收入已從2013年的人民幣20,525元增至2018年的人民幣31,193元，複合年增長率為8.7%。下表載列於所示期間張家口的節選經濟統計數據。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年- 2018年 複合年 增長率 (%)
人口(千人)	4,413.3	4,420.9	4,421.7	4,425.1	4,433.0	4,434.0	0.1
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	131.7	135.9	136.4	146.1	155.6	153.7	3.1
人均名義國內生產總值 (人民幣元)	29,907.0	30,756.0	30,840.0	33,030.0	35,123.0	34,661.0	3.0
固定資產投資(人民幣十億元)	129.3	142.3	155.4	163.1	163.9	171.6	5.8
城鎮化率(%)	49.0	50.5	52.2	54.2	55.9	57.2	53.2*
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	20,525	21,651	23,841	26,069	28,512	31,193	8.7

資料來源：張家口市統計局、弗若斯特沙利文

附註：*指2013年至2018年的城鎮化率算術平均數。

房地產開發行業

釋義

房地產行業指與土地及土地上的建築樓宇有關的所有經濟活動。該等活動包括房地產開發、建設、經營、管理、維護、裝飾及相關服務。

住宅物業指專門用於居住的樓宇，包括普通住房、高端公寓、獨立屋、聯排別墅等。

非住宅物業指所有並非分類為住宅房地產的樓宇，其可進一步分類為工業物業、商業物業、非營利性物業及基礎設施四個類別。

中國房地產開發行業概覽

自2013年至2018年，中國房地產開發總投資額從人民幣86,013億元增至人民幣120,264億元，複合年增長率為6.9%。於2015年，在去庫存政策的影響下，房地產開發總投資額增長率於2015年出現顯著下降。然而，房地產開發總投資於2016年及2018年快速回升，且該回升乃主要由於住房的穩定需求及土地收購、原材料及勞工成本上漲所致。

中國房地產開發行業的主要市場驅動因素

中國經濟發展及居民購買能力提高

隨著中國成為世界最快發展經濟體之一，中國房地產開發行業於過往亦出現顯著增長。舉例而言，自2013年至2018年，中國名義國內生產總值按複合年增長率8.6%從人民幣59.5萬億元增至人民幣90.0萬億元，而於同期中國房地產開發總投資額按複合年增長率6.9%增長。此外，中國居民購買力亦持續增長。自2013年至2018年，中國人均可支配收入從人民幣18,311元增至人民幣28,228元，複合年增長率為9.0%。由於住房一直都是個人消費及投資的重點，因此其市場需求亦因收入水平提高而出現增長。

城鎮化發展迅速及低線城市房地產需求增長

自2013年至2018年，中國城鎮人口從1,360.7百萬人增至1,395.4百萬人，且於2018年年底，中國城鎮化率達到59.6%。隨著中國城鎮化進程加快，房地產開發市場仍具有巨大的增長潛力。此外，隨著購買能力強勁的個人越來越多及低線城市房地產投資額上漲，該等城市的新住房物業及商業物業的需求仍高居不下，因此導致房地產開發行業增長。

行業概覽

國家及地方政府指引

為推動房地產開發市場穩健發展，當局及時調整政策，以平衡供需。自2014年至2016年年底，有關房地產開發行業的指引及政策重點在於通過各項(例如)全國性舉措(包括京津冀地區一體化策略及棚戶區發展)以及地區激勵措施(包括減稅、撤銷購房限制及提供經濟援助)以推動房地產開發市場去庫存化進程，刺激消費及去庫存。

河北省房地產開發行業概覽

自2013年至2018年，河北省房地產開發總投資額從人民幣3,445億元增至人民幣4,476億元，複合年增長率為5.4%。河北省當地房地產開發企業資金充足且融資能力突出，於過去幾年內刺激房地產開發行業總投資額增長。下表載列於所示年度有關河北省房地產市場不同區塊的若干統計數據。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年- 2018年 複合年 增長率 (%)
房地產開發總投資額 (人民幣十億元)	344.5	406.0	428.5	469.6	482.4	447.6	5.4
住宅樓宇	253.9	301.0	316.3	347.5	365.7	347.1	6.5
非住宅樓宇	90.6	105.0	112.2	122.1	116.7	100.5	2.1
企業竣工樓宇的樓面面積 (百萬平方米)	44.4	40.4	40.4	42.9	34.2	23.9	-11.7
住宅樓宇	35.2	32.0	32.3	33.5	27.3	19.2	-11.4
非住宅樓宇	9.2	8.4	8.1	9.4	6.9	4.7	-12.6
已售商品樓的樓面面積 (百萬平方米)	56.8	57.1	58.5	66.8	64.3	52.5	-1.6
住宅樓宇	50.2	50.2	51.6	59.0	55.8	47.1	-1.3
非住宅樓宇	6.6	6.9	6.9	7.8	8.5	5.4	-3.9
已售商品樓的平均售價 (人民幣元/平方米)							
住宅樓宇	4,639.6	4,988.2	5,529.6	6,290.3	7,038.5	7,566.8	10.3
非住宅樓宇	6,870.3	6,169.3	7,465.8	7,552.7	8,281.2	8,701.4	4.8

資料來源：中國國家統計局、河北省統計局、弗若斯特沙利文

行業概覽

保定及張家口房地產開發行業概覽

保定及張家口房地產開發總投資額

自2013年至2018年，保定房地產開發總投資額從人民幣292億元增至人民幣512億元，複合年增長率為11.9%。此乃主要由於住房需求激增及主要原材料價格上漲所致。

張家口房地產開發總投資額於過往期間亦出現大幅增長，複合年增長率為11.0%，當中住宅樓宇的總投資額從2013年的人民幣136億元按複合年增長率15.9%顯著增長至2018年的人民幣284億元。下表載列於所示年度有關保定及張家口房地產市場不同區塊的若干統計數據。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年- 2018年 複合年 增長率 (%)
保定房地產開發總投資額 (人民幣十億元)	29.2	39.6	44.5	61.9	51.7	51.2	11.9
住宅樓宇	25.9	33.9	37.0	50.7	40.9	41.2	9.7
非住宅樓宇	3.3	5.7	7.5	11.2	10.8	10.0	24.8
保定已售商品樓的平均售價 (人民幣元/平方米)	3,948.4	4,056.9	3,976.9	5,124.6	6,057.8	不適用	不適用
張家口房地產開發總投資額 (人民幣十億元)	19.9	17.6	21.2	32.6	39.1	33.6	11.0
住宅樓宇	13.6	12.2	15.4	24.8	30.6	28.4	15.9
非住宅樓宇	6.3	5.4	5.8	7.8	8.5	5.2	-3.8
張家口已售商品樓的平均售價 (人民幣元/平方米)	3,825.6	4,151.8	4,595.5	4,605.9	6,421.1	6,671.7	11.8

資料來源：保定市統計局、張家口市統計局、弗若斯特沙利文

主要建材價格

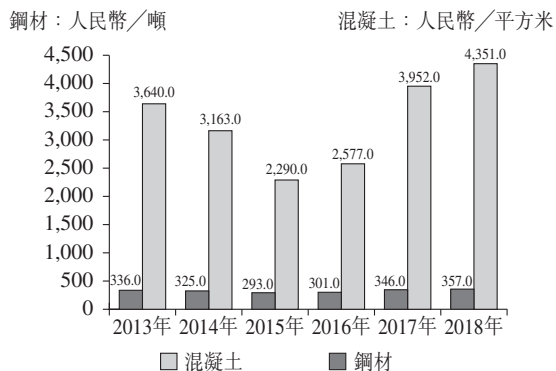
混凝土與鋼材乃房地產開發市場所用兩大原材料。於2013年至2018年期間，混凝土均價從2013年的每立方米人民幣336.0元整體下跌至2015年的每立方米人民幣293.0元。由於鋼鐵行業產能過剩而下游需求降低的問題，鋼材均價自2013年至2015年大幅下跌。隨著鋼鐵行業逐漸恢復，鋼材均價從2015年的每噸人民幣2,290.0元大幅增至2018年的每噸人民幣4,351.0元。

行業概覽

過去幾年內，中國整體勞工成本出現激增。根據中國國家統計局的資料，中國房地產開發行業的平均工資從2013年的人民幣51,000元增至2018年的人民幣70,400元，複合年增長率為6.7%。

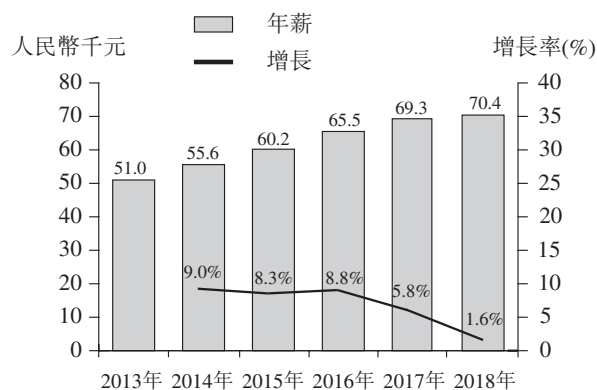
混凝土與鋼材平均價格， 2013年至2018年

複合年增長率 2013年至2018年
鋼材 3.6%
混凝土 1.2%



房地產行業平均年薪， 2013年至2018年

複合年增長率 2013年至2018年
6.7%



資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文

保定、涿州及張家口房地產開發行業競爭格局

保定房地產開發行業排名

就保定房地產開發行業的競爭格局而言，許多大型房地產開發集團在此建立附屬公司，例如華夏幸福基業股份有限公司及Risesun Holding Co., Ltd。部分建設集團亦通過其附屬公司參與房地產開發的競爭，例如河北建設集團股份有限公司及Showland Group Ltd。就銷售收益而言，保定前十家市場參與者產生合共人民幣85億元的銷售收益。本集團於2018年銷售收益達約人民幣4億元，排名第七。

行業概覽

2018年保定房地產開發企業前十強

排名	企業名稱	收益 (人民幣十億元)
1.	公司A	1.8
2.	公司B	1.8
3.	公司C	1.3
4.	公司D	1.2
5.	公司E	0.9
6.	公司F	0.7
7.	本集團	0.4
8.	公司G	0.2
9.	公司H	0.1
10.	公司I	0.1
		<hr/> 8.5 <hr/>

資料來源：弗若斯特沙利文

附註：保定房地產開發企業排名僅涵蓋於保定登記的企業。

公司A於2002年註冊成立，總部位於北京。其主要經營住宅房地產、商業房地產、物業服務等。

公司B於1998年註冊成立，總部位於北京。其主要經營房地產開發、工業園區等。

公司C於1992年註冊成立，總部位於河北。其主要經營房地產開發等。

公司D於1996年註冊成立，總部位於河北。其主要經營房地產開發、物業管理等。

公司E於2008年註冊成立，總部位於北京。其主要經營房地產開發、建設等。

公司F於2009年註冊成立，總部位於河北。其主要經營房地產開發、物業管理等。

公司G於1996年註冊成立，總部位於河北。其主要經營房地產開發、旅遊、基礎設施開發等。

公司H於2003年註冊成立，總部位於河北。其主要經營房地產開發、國際貿易、商業、工業等。

公司I於1997年註冊成立，總部位於河北。其主要經營房地產開發、建設、旅遊等。

行業概覽

涿州房地產開發行業排名

就涿州房地產開發行業競爭格局而言，於2018年，前五家市場參與者產生的總銷售收益達約人民幣50億元，當中許多公司為河北省大型房地產開發集團建立的公司。本集團於2018年產生收益人民幣4億元，於涿州房地產開發市場排名第四。

2018年涿州房地產開發企業前五強		
排名	企業名稱	收益 (人民幣十億元)
1.	公司A	1.8
2.	公司B	1.8
3.	公司E	0.9
4.	本集團	0.4
5.	公司H	0.1
總計		<u>5.0</u>

資料來源：弗若斯特沙利文

附註：涿州房地產開發企業排名僅涵蓋於涿州登記的企業。

張家口房地產行業

就張家口房地產開發行業的競爭格局而言，諸多市場主體乃由領先的國內及地區房地產開發商(如榮盛房地產發展股份有限公司及張家口市開元盛世房地產開發有限責任公司)建立。亦存在大量紮根張家口的小型房地產開發商，彼等利用當地的資源優勢(如土地儲備及長期的政府關係)不斷擴大業務規模。

本集團擁有經營業務及土地儲備的主要城市的近期購房限制

保定

於2017年5月，保定市人民政府根據河北省人民政府所頒佈《關於進一步促進全省房地產市場平穩健康發展的意見》頒發《關於加強房地產市場管理的意見》，以維持房地產市場穩定、健康及可持續發展及支持建立雄安新區。該意見嚴格限制居民購房。例如，擁有主城區兩套及以上住房的本市戶籍居民家庭，以及擁有主城區一套及以上住房的非本市戶籍居民家庭不得再購買任何住房。此外，保定各區政府對居民家庭可持有的住房數量設定不同的限制。涿州非本市戶籍居民家庭僅可擁有一套住房。本市戶籍居民家庭可擁有兩套住房，但於購買第二套住房時須支付50%以上的首付。

張家口

於2017年5月，張家口市人民政府頒佈《關於加快住房保障和供應體系建設促進房地產市場平穩健康發展的意見》。該等政策旨在發展完善的房地產市場，包括購房限制規定。例如，於主城區已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭及所有非本市戶籍居民家庭，於主城區限購一套住房。對已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭而言，購買其他住房的首付比例遠高於首次購買住房者。

建築業

中國建築業概覽

由於宏觀經濟蓬勃增長且於固定資產的投資額較大，中國建築業總產值於過去幾年內呈現快速增長，從2013年的人民幣160,366億元增至2018年的人民幣235,086億元，複合年增長率為8.0%。於2015年，由於「新常態」時期的來臨，建築業總產值的同比增長率從2014年的10.2%降至2015年的2.3%。

中國建築業主要市場驅動因素

基礎設施投資增長、城鎮化進程加快及「一帶一路」的實施，共同推動中國建築業的發展。

- **基礎設施投資增長：**於過去幾十年來，固定資產投資的持續增長已促進中國建築業的發展。儘管如此，中國與發達國家之間仍然存在差距。「第13個五年計劃」提出「加快中國基礎設施建設，包括交通、水利工程、能源設施及其他領域，以進一步提高全國基礎公共服務水平」。因此，中國投資額預期將達約人民幣40萬億元，大幅促進中國建築業的穩定增長。
- **城鎮化進程加快：**根據國家統計局自2013年至2018年的歷史數據，自2013年以來，城鎮化率增長1%，固定資產投資額平均增加3.4%。於2018年，中國城鎮化率超過59.0%，且預期將於2023年達67.1%。因此，城鎮化率增長將直接刺激固定資產投資需求，從而推動建築業發展。此外，《國家新型城鎮化規劃(2014-2020年)》指出，政府將專注於棚戶區、城中村及居住人數約為100百萬人的殘舊建築之翻新項目，此舉亦將提高建築業的若干需求。
- **實施「一帶一路」：**預期實施「一帶一路」將為建築業帶來諸多益處。「一帶一路」乃一項涵蓋東盟、南亞、西亞、中亞、北非、中歐及東歐地區基礎設施發展及投資的發展戰略，涉及人口總數44億人(約佔全球的63%)，國內生產總值總計

行業概覽

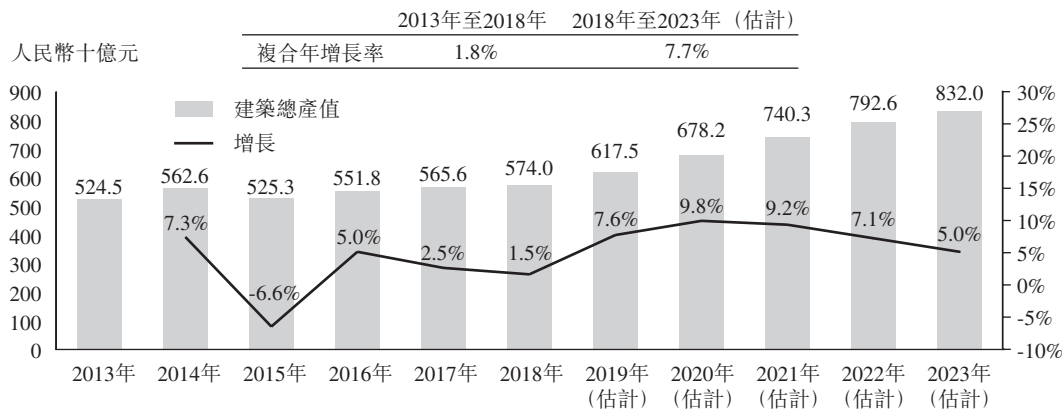
達23.0萬億美元(約佔全球的31%)。於2018年，中國企業於相關國家及地區的新合同價值達1,258億美元。「一帶一路」預期將為中國建築業創造許多新興出口機會。因此，我們將作為分包商尋求與國有建築公司的合作機會，以承接實施「一帶一路」所倡議及支持的海外建築項目。我們相信相關努力將提升我們的企業形象、提升品牌認知度以及增加我們的收益及運營業績。

河北省建築業概覽

自2013年至2018年，河北省建築總產值從2013年的人民幣5,245億元增至2018年的人民幣5,740億元，複合年增長率為1.8%。具體而言，於2015年，由於該年建築產能過剩而住房市場發展減緩，因此建築產值降至人民幣5,253億元。

估計雄安新區的建立將會引入大量資金並進一步加速河北建築業的發展。此外，河北省人民政府公佈，計劃於2025年前將河北省建築總產值增至人民幣10,000億元以上。因此，自2018年至2023年，河北省建築總產值估計將按複合年增長率7.7%增長(較中國建築總產值的複合年增長率更高)，並於2023年達人民幣8,320億元。

河北建築總產值(2013年至2023年(估計))



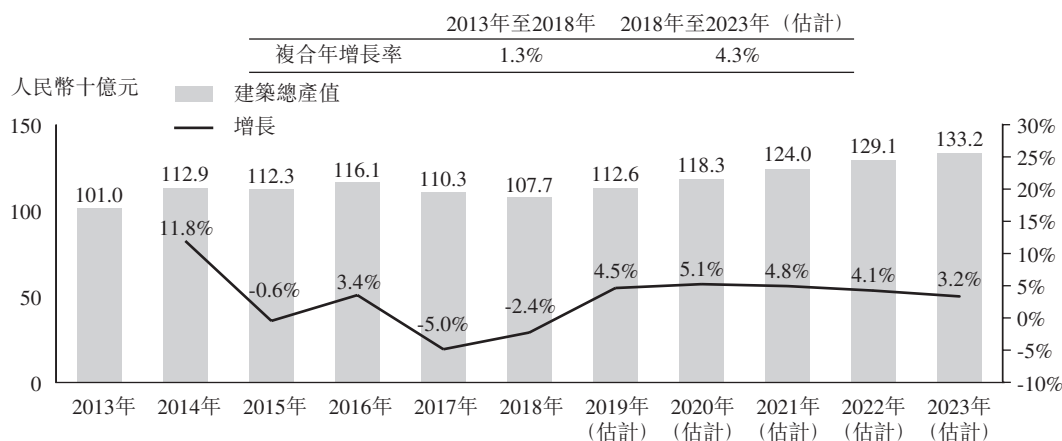
保定建築業概覽

自2013年至2018年，保定市建築總產值從2013年的人民幣1,010億元增至2018年的人民幣1,077億元，複合年增長率為1.3%，此乃由於城鎮化率加快及對固定資產的投資較大。然而，2017年建築產值較2016年下降5.0%，乃由於該年保定市住房市場發展減緩。

行業概覽

估計雄安新區的建立將會引入大量資金並進一步促進保定市建築業的發展。因此，自2018年至2023年，保定市建築總產值估計將按複合年增長率4.3%增長，並於2023年達人民幣1,332億元。

保定建築總產值(2013年至2023年(估計))

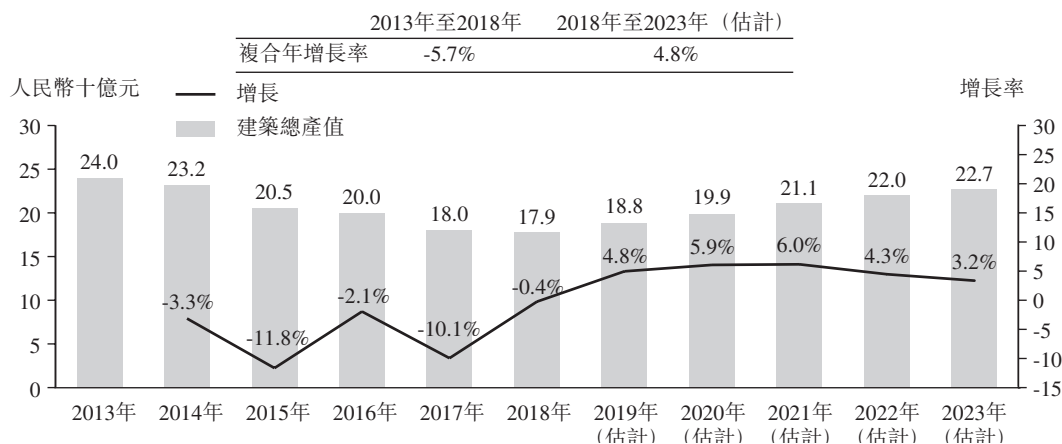


資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文

張家口建築業概覽

自2013年至2018年，張家口市的建築總產值從2013年的人民幣240億元降至2018年的人民幣179億元，複合年增長率為-5.7%，此乃由於住房市場發展放緩及購房限制，其限制無當地戶籍的人們僅可購買一套房屋／公寓。然而，張家口市的建築總產值預計於日後將增加，因為與2022年北京冬奧會(將於北京和張家口共同舉辦)相關的建築項目將推動建築市場的擴張。因此，自2018年至2023年，張家口市的建築總產值預計將按複合年增長率4.8%增長並於2023年達到人民幣227億元。

張家口市建築總產值(2013年至2023年(估計))



資料來源：中國國家統計局、弗若斯特沙利文

行業概覽

保定、涿州及張家口建築業競爭格局

保定建築業排名

中國建築業高度分散。於2018年12月31日前，中國擁有95,400家建築公司，其中有2,523家位於河北省。

於2018年，就建築承包業務產生的收益而言，天保集團在保定市私有建築企業中排名第七，收益達人民幣1,201.5百萬元。

2018年保定市私有建築企業前10強(按收益計)

排名	公司名稱	建築收益 (人民幣百萬元)
1.	公司J	45,269.8
2.	公司K	4,479.2
3.	公司L	1,991.0
4.	公司M	1,470.6
5.	公司N	1,447.7
6.	公司O	1,257.2
7.	天保建設集團	1,201.5
8.	公司P	177.7
9.	公司Q	60.3
10.	公司R	41.8

資料來源：年報、弗若斯特沙利文

公司J於1997年註冊成立，總部位於河北。其主要經營建設及房地產業務。

公司K於1992年註冊成立，總部位於河北。其主要經營建設業務。

公司L於2000年註冊成立，總部位於北京及河北。其主要經營建設及房地產業務。

公司M於1994年註冊成立，總部位於河北。其主要經營建設及房地產業務。

公司N於2009年註冊成立，總部位於河北。其主要經營建設業務。

公司O於1974年註冊成立，總部位於北京及河北。其主要經營建設業務。

公司P於1983年註冊成立，總部位於河北。其主要經營建設及房地產業務。

行業概覽

公司Q於2000年註冊成立，總部位於河北。其主要經營建設業務。

公司R於2006年註冊成立，總部位於河北。其主要經營建設業務。

涿州建築業排名

於2018年，就建築承包業務產生的收益而言，天保建設集團在涿州市國有及私有建築企業中排名第三，收益達人民幣1,201.5百萬元。

於2018年，就建築承包業務產生的收益而言，天保建設集團在涿州市私有建築企業中排名第一，收益達人民幣1,201.5百萬元。

2018年涿州市建築企業前五強(按收益計)

排名	公司名稱	所有權	建築收益 (人民幣百萬元)
1.	公司S	國有	4,496.1
2.	公司T	國有	4,492.3
3.	天保建設集團	私有	1,201.5
4.	公司U	國有	1,059.7
5.	公司Q	私有	60.3

資料來源：弗若斯特沙利文

公司S於1989年註冊成立，總部位於河北。其主要經營建設業務。

公司T於1990年註冊成立，總部位於河北。其主要經營建設業務。

公司U於1989年註冊成立，總部位於河北。其主要經營建設業務。

公司Q於2000年註冊成立，總部位於河北。其主要經營建設業務。

張家口建築行業排名

張家口建築行業的市場格局相對具有競爭力。直至2018年年底，張家口已擁有121間已登記建築企業，包括國有及私營企業。於2018年，就建築業務產生的收益而言，天保建設集團在張家口市私有建築企業中排名第十，收益達人民幣275.0百萬元。

行業概覽

2018年張家口市私有建築企業前10強(按收益計)

排名	公司名稱	建築收益 (人民幣百萬元)
1.	公司V	1,071.1
2.	公司W	888.0
3.	公司X	821.0
4.	公司Y	476.0
5.	公司Z	447.7
6.	公司AA	384.3
7.	公司BB	359.4
8.	公司CC	313.9
9.	公司DD	312.5
10.	天保建設集團	275.0 ⁽ⁱ⁾

資料來源：弗若斯特沙利文

附註：

(i) 建築承包收益乃產生自分部間交易。

公司V於2000年註冊成立，總部位於張家口。其主要經營建設業務。

公司W於2005年註冊成立，總部位於張家口。其主要經營建設及安裝業務。

公司X於2002年註冊成立，總部位於張家口。其主要經營建設業務。

公司Y於2002年註冊成立，總部位於張家口。其主要經營建設業務。

公司Z於1997年註冊成立，總部位於張家口。其主要經營建設業務。

公司AA於2002年註冊成立，總部位於張家口。其主要經營建設業務。

公司BB於2007年註冊成立，總部位於張家口。其主要經營建設業務。

公司CC於2002年註冊成立，總部位於張家口。其主要經營建設業務。

公司DD於2002年註冊成立，總部位於張家口。其主要經營建設業務。

有關外商投資的法規

根據商務部及國家發改委於2019年6月30日頒佈並於2019年7月30日生效的外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版),房地產開發及建築承包及設計並不屬於禁止或限制外商投資准入的清單。

外商投資於房地產開發

於2006年7月11日,住房和城鄉建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「意見」),規定:(i)境外機構和個人在境內購買非自用房地產,應當遵循商業存在的原則,按照外商投資房地產的有關規定,申請設立外商投資企業;經有關部門批准並辦理有關登記後,境外機構和個人方可按照核准的經營範圍從事相關業務;(ii)總投資額超過10百萬美元(含10百萬美元)的外商投資房地產企業,其註冊資本金不得低於總投資額的50%;(iii)外商投資房地產企業在付清所有土地使用權出讓金及取得國有土地使用證後,才可申請換發一年期外商投資房地產企業批准證書及營業執照;(iv)外商投資房地產企業的股權和項目轉讓,以及境外投資者併購境內房地產企業,須由商務主管部門及其他部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。

於2015年8月19日,住房和城鄉建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》(「通知」)。根據該通知,外商投資房地產企業的註冊資金對投資總額的比例須遵守《國家工商行政管理總局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》,取消外商投資房地產企業申請辦理境內貸款或境外貸款或外匯貸款結匯必須全部繳付註冊資金的要求。

外商投資於建築承包及設計

根據住房和城鄉建設部與對外貿易經濟合作部於2002年9月27日聯合頒佈並於2002年12月1日生效的《外商投資建築業企業管理規定》,外國投資者如欲在中國境內設立外商投資建築業企業並從事建築活動,應當依法取得對外貿易經濟行政主管部門頒發的外商投資企業批准證書,在國家工商行政管理總局或者其授權的地方工商行政

監管概覽

管理局註冊登記，並取得建設行政主管部門頒發的建築業企業資質證書。根據資質類別，僅以下類型的項目屬於外商獨資建築企業的業務範圍：(i)外商投資及／或贈款建設的項目；(ii)由國際金融機構資助並通過根據融資條款進行的國際招標授予的項目；(iii)外資等於或者超過50%的中外聯合建設項目，或外資少於50%，但因技術困難而不能由中國建築企業獨立實施，經相關中國建設部門批准的中外聯合建設項目；及(iv)由中國投資，但因技術困難而不能由中國建築企業獨立實施，經相關中國建設部門批准可以聯合承攬的中外聯合建設項目。中外合資建築企業的中方投資者的投資額必須至少佔註冊資本的25%。同時，中外合資建築企業應在其資質類別的相應許可範圍內承接項目。各省、自治區、直轄市的建設部門應根據該等條例負責各自行政區域的資質管理工作。

資質

房地產開發商資質

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**城市房地產法**」)(於1994年7月5日頒佈，於2007年8月30日修改及於2009年8月27日修訂)及《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發條例**」)(國務院於1998年7月20日頒佈和實施，於2011年1月8日修改及於2019年3月24日最新修訂)，房地產開發企業須於獲得營業執照之日起30日內到註冊機構所在地房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門須根據資產、專業技術人員以及開發及管理業績對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業須根據核定的資質等級承接相應的房地產開發項目。相關具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

根據於1993年11月16日頒佈，並於2018年12月22日最新修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(「**77號文**」)，房地產開發企業按照房地產開發業務經驗、建築工程質量、僱傭的專業人員以及質量控制體系等可以分為一級、二級、三級及四級四個資質等級。各個資質等級的企業應從事指定業務範圍內的房地產開發及管理，不得越級承接任務。一級資質的房地產開發商承接房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬

房地產開發項目。二級資質或二級資質以下的房地產開發商可以承接建築面積250,000平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由相關省、自治區或直轄市人民政府建設部門制定。

新設立的房地產開發商應當到房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應當在收到備案申請後30天內向符合條件的開發商核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自核發之日起有效期一年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過兩年。房地產開發商應當在《暫定資質證書》有效期屆滿前1個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

建築承包資質

《中華人民共和國建築法》(於2011年4月22日頒佈及於2019年4月23日最新修訂)、《建築業企業資質管理規定》、《建築業企業資質標準》、《施工總承包企業特級資質標準實施辦法》、《建築業企業資質管理規定和資質標準實施意見》以及其他法規訂明建築業企業的資質申請規定及承包範圍規定。建築業企業應該按照上述法規要求申請相關資質以從事相關建築承包業務。建築業企業資質分為三類：施工總承包資質、專業分包資質和勞務分包資質。施工總承包資質一般分為特級、一級、二級及三級四個等級。專業分包資質分為一級、二級及三級三個等級。《建築業企業資質標準》對上述資質各類別及各等級的要求均作出了詳細的規定，而特級資質標準單獨於特級資質標準中作出規定。

持有特級資質的企業可根據資質範圍承接所有等級建築及設計總承包並從事工程及項目管理總承包業務。持有建築工程施工總承包資質的企業可根據資質範圍承接建築項目管理服務。該等企業可以對各項建築工程全部自行施工，或將次要的建築工程(即並非建築項目主要結構的建設)分包給分包企業。該等企業亦可僱用勞務分包代理進行建築工程。建築工程應分包給具有相應資質的分包企業，而勞務作業應分包給具有相關資質的勞務分包代理。持有分包資質的企業可以承接施工總承包商依相關法規分包的工程。取得分包資質的企業應對所分包的工程全部自行組織施工，分包企業可以

將任何勞務作業依照有關中國法律法規分包，但應分包給具有相關資質的勞務分包代理。倘建築業企業資質證書有效期屆滿，企業需要延續資質證書有效期的，應當於資質證書有效期屆滿三個月前提出延續申請。

建設工程設計資質

根據《建設工程勘察設計管理條例》（於2000年9月25日頒佈及於2017年10月7日最新修訂）及《建設工程勘察設計資質管理規定》，中國政府對從事建設工程設計活動的企業實施資質管理制度。從事建設工程設計活動的企業應先申請資質，方可承接建設工程設計活動。

工程設計資質分為四個類別。四個類別包括工程設計綜合資質、工程設計行業資質、工程設計專業資質以及工程設計專項資質。工程設計綜合資質只設甲級。工程設計行業資質、工程設計專業資質和工程設計專項資質一般分為甲級和乙級。根據相關建設工程項目的性質和技術特點，若干行業及專業工程設計資質可以另設丙級，而工程設計專項資質可另設丙級和丁級。

企業視乎取得不同類別和等級的資質，而獲准提供不同範圍的業務。工程設計資質標準對上述各類別及等級所對應的申請要求進行了詳細的規定。根據《建設工程勘察設計資質管理規定》，企業應該在資質證書有效期屆滿60日前，向原資質許可機關提出資質延續申請。

招標及投標管理

根據《中華人民共和國建築法》及《中華人民共和國招標投標法》（於1999年8月30日頒佈及於2017年12月27日最新修訂），在中國境內進行項目的勘察、設計、施工及監理，必須進行招標，該等項目包括大型基礎設施、公用事業等關係社會公共利益、公眾安全的項目，全部或者部分使用國有資金或者國家貸款融資的項目及使用國際組織或者外國政府貸款及援助資金融資的項目。中標人按照合同約定或者經招標人同意，可以將中標項目的非關鍵性部分工作分包給他人完成。

《必須招標的工程項目規定》及《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》已界定須進行招標的建設工程範圍，並就有關招標作出特定要求。《工程建設項

目勘察設計招標投標辦法》、《工程建設項目施工招標投標辦法》、《中華人民共和國招標投標法實施條例》及有關特定規定訂明有關招標的要求及程序。

建設工程質量

根據於2000年1月30日頒佈並生效及於2019年4月23日最新修訂的《建設工程質量管理條例》，施工單位對建設工程的施工質量負責。建設項目總承包單位應當對全部建設工程質量負責。倘總承包單位將建設工程分包給分包單位的，分包單位應當按照其合同的約定對其分包工程的質量向總承包單位負責，總承包單位與分包單位共同及個別對分包工程的質量向擁有人負責。

房地產開發土地使用權

於1988年4月12日，全國人大通過《中華人民共和國憲法修正案》。該修正案容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓的法律制度鋪路。於1988年12月29日，全國人大常務委員會亦修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於1990年5月19日，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》。該等規例(統稱《城鎮土地條例》)規範土地使用權的有償出讓及轉讓的程序。土地使用者在若干期間內向國家支付地價，作為獲授土地使用權的代價，在使用期內，該土地使用者可將該土地使用權轉讓、租賃、抵押或商業使用。土地使用者在支付全部地價後，應當向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。

根據國土資源部於2002年5月9日頒佈並於2002年7月1日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(於2007年9月28日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(「**土地出讓規定**」))，該規定於2007年11月1日生效)，工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地或同一宗地有兩個或以上意向用地者的，應當通過招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓。土地出讓規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。

監管概覽

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》（於2003年8月1日生效），規管在同一地塊僅有一個意向用地者及用於上述商業用途以外的指定用途的情況下以協議方式出讓土地使用權。

根據國土資源部及國家發改委於2012年5月頒佈的《關於印發〈限制用地項目目錄（2012年本）〉和〈禁止用地項目目錄（2012年本）〉的通知》，住房項目的已出讓面積不得超過(i)小城鎮七公頃，(ii)中型城市14公頃，或(iii)大城市20公頃，容積率不低於1.0。

於2018年1月3日，國土資源部、財政部、中國人民銀行及中國銀監會頒佈《土地儲備管理辦法》，對「土地儲備」作出定義並訂定涉及土地儲備規劃、儲存標準、前期開發、管理及保護、供應及資本管理以及監管責任的管理、監管及實施程序。

房地產項目開發

房地產開發項目施工

根據城市房地產管理法，通過出讓取得土地使用權進行房地產開發的土地受讓人必須按照出讓合同列明的土地使用及施工期限從事開發。根據《閒置土地處置辦法》（國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂），在下列任何情形下，土地將被認定為閒置土地：

- 在土地使用權出讓合同或劃撥決定指定時限後一年仍未動工開發及建設的國有建設用地；或
- 已動工開發及建設但已動工開發及建設的面積佔應開發及建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發及建設滿一年或以上的國有建設用地。

根據土地使用權出讓合同訂明的動工開發日期起一年未動工開發的，按土地出讓金的不超過20%徵繳土地閒置費，未動工開發滿兩年的，無償收回土地使用權，惟延遲動工乃由不可抗力或政府行為造成者除外。

倘延遲動工開發是由於政府部門的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設用地使用權人協商，並根據《閒置土地處置辦法》選擇處置方式。

房地產項目規劃

根據住房和城鄉建設部於1992年12月頒佈並於2011年1月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向城市規劃機關申請建設用地規劃許可證。取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須按照相關規劃及設計規定進行一切必要規劃及設計工程。為符合於2007年10月28日頒佈並於2019年4月23日最新修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，房地產項目須向城市規劃機關呈交規劃及設計建議書，並須取得城市規劃機關發出的建設工程規劃許可證。

建築工程施工許可證

房地產開發商須根據住房和城鄉建設部於1999年10月15日頒佈及於2001年7月4日修訂，並由住房和城鄉建設部於2014年6月25日修改以及於2018年9月28日進一步修改的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設機關申請建築工程施工許可證。

房地產項目的竣工驗收

根據國務院於1998年7月20日頒佈並於2011年1月8日修訂，且隨後於2018年3月19日及2019年3月24日分別修改的《城市房地產開發經營管理條例》、建設部於2000年4月4日頒佈及於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，房地產開發項目竣工時，建設單位應組織由主管部門進行的建築竣工驗收，於通過後，建設單位須向項目所在縣級或以上地方人民政府的建築主管部門備案，並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格後方可交付。

房地產轉讓及出售

商品房預售

根據住房和城鄉建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「預售辦法」），商品房的預售須受特定程序所限。倘房地產開發企業擬進行商品房預售，應當向房地產管理部門申請預售許可證。根據預售辦法及城市房地產管理法，商品房預售所得款項可用作支付相關項目的建設成本。

根據保定市人民政府辦公室、蔚縣人民政府辦公室、張北縣人民政府辦公室及涿州市住建局分別頒佈的《保定市商品房預售資金監管辦法》、《蔚縣新建商品房預售資金監管實施辦法》、《張北縣人民政府辦公室關於轉發〈張家口市新建商品房預售資金監管辦法〉的通知》及《涿州市住建局關於印發〈商品房預售資金監管辦法〉的通知》，所有商品房預售資金須存置於監管銀行賬戶，並由監管機構進行監管，從而確保所有資金將用於商品房項目建設。預售資金可根據施工進度進行分配，同時應有足夠資金以作交付施工項目的擔保，且具體規管措施應由當地機關頒佈並執行。規管期自獲得預售許可證之日起計，至有關商品房完成初次登記／驗收合格之日為止。房地產開發企業或預售企業須開設商品房預售資金監管銀行賬戶，並與有關銀行簽署相關規管協議。所有預售資金須存置於監管銀行賬戶，且房地產開發企業或預售企業不得直接收取房地產付款，乃因其違反相關規定。倘監管機構批准相關申請，則房地產開發企業或預售企業可相應使用預售資金，此後，監管銀行可根據獲批准意見分配有關資金。

商品房竣工後銷售

根據住房和城鄉建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》(「**銷售辦法**」)，商品房僅在符合下述條件的情況下，方可進行竣工後銷售：(1)擬出售已完工建築物的房地產開發企業須持有企業法人營業執照和房地產開發商資質證書；(2)該企業已取得土地使用證或者其他土地使用批文；(3)該企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(4)該商品房建設已完工並經驗收合格；(5)已妥善解決原居民的搬遷；(6)供水、電、暖、氣和通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施和公共設施也可投入使用，或已指定建設安排和交付日期；及(7)已完成物業管理計劃。

國家發改委於2011年3月16日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》(「**規定**」)，並於2011年5月1日起生效。根據該規定，任何房地產開發商或房地產代理須清楚明確地標示新建和二手商品房售價。

物業抵押

中國的房地產抵押主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律及法規，土地使用權、房屋及土地上的其他附屬建築物均可抵押。就依法取得的房屋所有權作抵押時，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及承押人須簽訂書面抵押合同。房地產抵押採用登記制度。簽訂房地產抵押合同後，合同各方應當向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。就依法取得房地產所有權證的房地產作抵押時，登記部門須在原房地產所有權證上加入「他項權」，並向承押人發出《房屋他項權證》。

物業租賃

《城鎮土地條例》及《城市房地產管理法》均准許租賃出讓的土地使用權及該土地上興建的建築或房屋。於2010年12月1日，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「**新租賃辦法**」)(於2011年2月1日生效)，並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據新租賃辦法，在租賃合同訂立後三十日內，有關訂約方須到地方房屋管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被處以人民幣10,000元以下罰款。根據《城市房地產管理法》，

房屋所有權人將以劃撥土地或以劃撥方式取得土地使用權的土地上建成的房屋出租的，應當將部分租金中所含的土地收益上繳國家。

房地產登記

國務院於2014年11月24日頒佈、於2015年3月1日起生效並隨後於2019年3月24日修訂的《不動產登記暫行條例》及國土資源部於2016年1月1日頒佈並生效的《不動產登記暫行條例實施細則》規定(其中包括)，國家實行不動產統一登記制度，不動產登記遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

房地產融資

向房地產開發企業貸款

於2004年8月30日，中國銀監會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，商業銀行對未取得所需土地使用證、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不得發放貸款。該指引亦規定，銀行貸款僅可授予申請貸款的房地產開發商，且應要求房地產開發項目總投資額至少35%以自有資金撥付。此外，該指引規定，商業銀行應建立嚴格的貸款發放審批機制。

於2008年7月29日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項：

- 禁止商業銀行向房地產開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，抵押貸款最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；
- 對(i)推遲土地出讓合同約定的動工開發日期超過一年，(ii)完成擬定項目面積不足三分之一，或(iii)投資不足擬定項目總投資額四分之一的房地產開發商，應審慎發放貸款或審慎延長貸款期限；
- 對土地已閒置兩年以上的房地產開發商，禁止發放貸款；及
- 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

監管概覽

於2010年9月29日，中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，該通知規定對有持有閒置土地、更改土地用途(超出指定用途範圍)、拖延開工完工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的所有房地產開發企業，限制對其發放新項目銀行貸款和信貸展期。

信託融資

於2007年3月1日，中國銀監會於2007年1月23日頒佈的《信託公司管理辦法》已告生效。就該等辦法而言，「信託融資公司」是指依照中國公司法和該等辦法設立並主要經營信託業務的任何金融機構。

自2008年10月至2010年11月，中國銀監會頒佈有關信託融資公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀監會於2008年10月28日頒佈並於當日開始生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，該通知規定，嚴禁信託融資公司(不論形式上或性質上)向尚未取得所需土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的房地產項目發放信託貸款；及向房地產開發商的自有資金比例佔總投資額低於35%的房地產項目(國務院於2009年5月25日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定，就保障性住房和普通商品房而言，該項35%的標準更改為20%，其他房地產項目則為30%)發放信託貸款。申請信託貸款的房地產開發企業的資質不得低於二級。

於2017年11月22日，中國銀監會頒佈《關於規範銀信類業務的通知》，其規定信託融資公司和商業銀行開展銀信類業務，應遵守相關法律法規，不得將信託資金違規投向房地產開發等限制或禁止領域。

個人住房貸款

國務院於2010年4月17日發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定(其中包括)，(i)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭成員(包括債務人、其配偶及未成年子女，下同)，貸款首付款比例不得低於30%；(ii)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例提高至不得低於50%，亦規定相關貸款利率須至少為中國人民銀行所頒佈同期相應基準利率的1.1倍；及(iii)對貸款購買第三套或以上住房的，貸款首付款比例和利率應適用更高要求。此外，對住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區的購房者，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

監管概覽

中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會於2015年3月30日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》規定，對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款以購買普通住房，最低首付款比例調整為房價的40%。實際首付款比例和貸款利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用狀況和財務狀況確定。繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為房價的20%；對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的繳存住房公積金的職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例房價的30%。

中國人民銀行及中國銀監會於2015年9月24日頒佈的《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》規定，在不實施限購措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為房價的25%。中國人民銀行、中國銀監會各派出機構應指導各省級市場利率定價自律機制結合當地實際情況自主確定轄內商業性個人住房貸款的最低首付款比例。

中國人民銀行及中國銀監會於2016年2月1日頒佈的《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》規定，在不實施限購措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為房價的25%，各城市可向下浮動5%；對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例調整為房價的30%。對於實施限購措施的城市，個人住房貸款政策按原規定執行。而銀行業金融機構應結合各省級市場利率定價自律機制確定的最低首付款比例要求以及該銀行業金融機構採取的商業性個人住房貸款發放政策、風險防控等因素，並根據借款人的信用狀況、還款能力等其他因素合理確定實際首付款比例和貸款利率水平。

環境保護

中國監管房地產開發建築業環境要求的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，在有關部門批准房地產開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於房地產開發完成後，有關環境部門均亦將在物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

消防管理規例

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並於2019年4月23日最新修訂的《中華人民共和國消防法》，建設項目的消防設施設計及施工應符合國家工程建設消防技術標準。中華人民共和國公安部於2009年4月30日頒佈，於2009年5月1日實施並隨後於2012年7月17日修訂及於2012年11月1日實施的《建設工程消防監督管理規定》，適用於新建、擴建、改建(包括室內外裝修、建築物隔熱及用途變更)及其他建設項目的消防監督管理。此規定亦列明消防設施設計審閱與消防設施驗收的程序及標準。

人民防空工程規例

根據全國人大於1997年3月14日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大常委會於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》或人民防空法，人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設，投資人民防空者獲准於和平時期使用(包括租賃)、管理人民防空工程並獲得收益，但平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。人民防空工程的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。於2001年11月1日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發

利用管理辦法》和《人民防空工程維護管理辦法》，對人民防空工程的使用、管理和維護作出了規定。

知識產權

根據國務院於1982年8月23日頒佈並隨後於1993年2月22日、2001年10月27日及2013年8月30日分別修訂的《中華人民共和國商標法》以及於2002年8月3日採納並於2014年4月29日修訂的《中華人民共和國商標法實施條例》，商標乃受上述規例保護。國家工商行政管理總局(已併入國家市場監督管理總局)商標局負責商標註冊，並授予註冊商標十年的有效期。註冊商標需要在有效期屆滿後繼續使用的，可每十年續期一次。註冊續期申請須在有效期屆滿前十二個月內提交。

根據於2008年12月27日修訂的《中華人民共和國專利法》及於2010年1月9日修訂的《中華人民共和國專利法實施細則》，專利乃分為三個類別：發明專利、實用新型專利及外觀設計專利。

發明專利旨在用於保護對產品提出的新技術方案。申請發明專利的產品，應當具備新穎性、創造性和實用性。授予發明專利須予以披露及公佈。發明專利申請自申請日起三年內，專利行政部門對該申請進行實質審查。發明專利權的保護期限為自申請日起計20年。

實用新型專利旨在用於保護對產品的形狀、構造或者其結合所提出的適於實用的新技術方案。實用新型專利於申請時須予以披露及公佈。實用新型專利權的保護期限為自申請日起計10年。

外觀設計專利旨在用於保護對產品的形狀、圖案、或者其結合以及產品的色彩與形狀或圖案的結合所作出的富有美感並適於工業應用的新設計。

房價穩定措施

財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部於2016年2月17日聯合頒佈並於2016年2月22日實施《關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》。該通知對營業稅政策的規定如下：個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，須全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上(含兩年)的住房對外銷售的，免徵營業稅。

監管概覽

根據《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》(國土資源部與住房和城鄉建設部於2017年4月1日頒佈及實施)，住房供求矛盾突出、房價上漲壓力大的城市要合理增加住宅用地，特別是普通商品房用地供應規模。去庫存任務重的城市要減少以至暫停住宅用地供應。各地方當局建立審查制度，確保房地產開發商使用合規自有資金購地。

於2017年5月，張家口市人民政府頒佈《關於加快住房保障和供應體系建設促進房地產市場平穩健康發展的意見》。該政策旨在建立一個完善的房地產市場，包括購房限制。舉例而言，對在主城區已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭，以及所有非本市戶籍居民家庭於主城區限購一套住房。對於已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭，首付比例遠高於首次購買住房者。

於2017年5月，保定市人民政府根據河北省人民政府頒佈的《關於進一步促進全省房地產市場平穩健康發展的實施意見》頒佈《關於加強房地產市場管理的意見》，旨在維持房地產市場的穩定、穩健及可持續性，以及對設立雄安新區提供支持。該等意見嚴格限制居民購房。舉例而言，對在主城區已擁有兩套以上住房的本市戶籍居民家庭，以及在主城區擁有一套以上住房的非本市戶籍居民家庭不得再購買任何住房。

於2017年3月，涿州市人民政府頒佈《關於保持房地產市場平穩健康發展的實施意見》。該政策旨在維持一個有序的房地產市場，包括購房限制。舉例而言，非本市戶籍居民家庭僅可購買一套住房，且首付比例不得低於30%。對於已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭，第二套住房的首付比例不得低於50%。

建築安全

《中華人民共和國安全生產法》(於2002年6月29日頒佈，於2014年8月31日最新修訂並於2014年12月1日生效)規定，生產單位生產安全須達到國家標準或行業標準，並具備有關法律、行政法規和國家標準或者行業標準規定的生產條件。不具備規定生產條件的實體，不得從事生產活動。建築項目安全設施的設計人及設計單位應當對設計負責。生產單位應當在有相關危險因素的生產經營場所和有關設施、設備上設置明顯的安全警示標誌。

根據《建設工程安全生產管理條例》(於2003年11月24日頒佈並於2004年2月1日生效)，負責建設工程安全生產的單位應承擔建設工程安全生產責任。如為總承包合同內的項目，由總承包單位對建築工地的安全生產負總責，並與分包單位對項目的分包部分承

擔連帶責任。施工單位應當為建築工地從事危險作業的人員辦理因工意外傷害險，保險費由施工單位支付。實行施工總承包的，保險費由總承包單位支付。保單期限自建設工程開工之日起至項目竣工驗收合格止。

根據《建設工程安全生產管理條例》，縣級或以上中國政府建設行政主管部門應對相關行政區域內建設工程安全生產工作實施監督管理。

生產安全事故條例

根據《生產安全事故報告和調查處理條例》(於2007年4月9日頒佈並於2007年6月1日生效)，造成人員傷亡或直接經濟損失的生產安全事故一般分為以下等級：

- 特別重大事故，是指造成30人以上死亡，或100人以上重傷(包括急性工業中毒，下同)，或人民幣100百萬元以上直接經濟損失的事故；
- 重大事故，是指造成10人以上30人以下死亡，或50人以上100人以下重傷，或人民幣50百萬元以上人民幣100百萬元以下直接經濟損失的事故；
- 較大事故，是指造成3人以上10人以下死亡，或10人以上50人以下重傷，或人民幣10百萬元以上人民幣50百萬元以下直接經濟損失的事故；及
- 一般事故，是指造成3人以下死亡，或10人以下重傷，或人民幣10百萬元以下直接經濟損失的事故。

安全生產許可證

根據《中國安全生產法》、《安全生產許可證條例》(於2004年1月13日頒佈並於2014年7月29日最新修訂)、《建設工程安全生產管理條例》及《建築施工企業安全生產許可證管理規定》及其他相關法律法規，中國政府對建築施工企業實行安全生產許可證制度，建築施工企業必須申請安全生產許可證。於從事任何建築施工活動前，建築施工企業須向省級或以上的主管建築部門提交申請，以取得安全生產許可證。建築施工企業未取得安全生產許可證的，不得從事建築施工活動。

監管概覽

建築主管部門在向建設單位審核發放施工許可證前，應當對已經確定的建築施工企業是否取得安全生產許可證進行審查。沒有取得安全生產許可證的企業，不得頒發施工許可證。

倘建築施工企業發生重大安全事故，則暫扣其安全生產許可證，並限期整改。

外匯

中國規管外匯的主要法規為國務院頒佈並於2008年8月5日最新修訂的《外匯管理條例》(「**外匯管理條例**」)。根據《外匯管理條例》，人民幣可就經常項目的付款(包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易)進行自由兌換，除非事先取得國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)批准，否則不可就資本項目(如直接投資、貸款、將投資和證券投資資金調離中國)自由兌換。根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**第13號通知**」)，境內直接投資的外匯登記及境外直接投資的外匯登記將由銀行根據第13號通知直接審核辦理，而國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對與直接投資相關的外匯登記實施間接監管。

稅項

企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)(2007年3月16日頒佈並於2018年12月29日最新修訂)和《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(2007年12月6日頒佈，2008年1月1日生效並於2019年4月23日最新修訂並於同日生效)，內資企業和外商投資企業的所得稅稅率均為25%。此外，居民企業是指依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業，應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構或場所的，應當就其所設機構或場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構或場所有實際聯繫的所得，繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構或場所的，或者雖設立機構或場所但取得的所得與其所設機構或場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得繳納企業所得稅。

此外，根據於2006年8月21日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(適用於2007年4月1日或之後開始的任何課稅年度產生的收入，而於中國內地則適用於2007年1月1日或之後開始的任何年度產生的收入)，於香港註

冊成立的公司須按5%稅率就來自其中國附屬公司(倘於分派時持有該中國附屬公司25%或以上權益)的股息繳納預扣所得稅,或倘持有該附屬公司25%以下權益,則按10%稅率繳納。根據於2009年2月20日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》,中國企業所支付股息的收取人必須滿足若干條件方能獲得稅收協定規定的優惠所得稅稅率。其中一項要求為納稅人必須為相關股息的「受益所有人」。獲中國企業支付股息的企業收取人欲按照稅收協定享受稅收優惠待遇,則該收取人必須於取得股息前12個月以內任何時候均為該中國企業一定比例股本的直接擁有人。此外,國家稅務總局於2018年2月3日頒佈的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》將「受益所有人」的範圍縮小至「一般從事實質性經營活動」的個人、公司或其他團體,並引入了不利於認定「受益所有人」身份的各項因素。於2015年8月27日,國家稅務總局發佈《國家稅務總局關於發佈〈非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法〉的公告》,該公告於2015年11月1日生效並於2018年6月15日修訂,適用於在中國發生納稅義務的非居民納稅人需要享受稅收協定待遇的情況。根據《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》,自行申報的非居民納稅人應當自行判斷能否享受稅收協定待遇並報送該辦法第7條規定的相關報告、報表及資料。此外,各級稅務機關應當通過加強非居民納稅人享受稅收協定待遇的後續管理,準確執行稅收協定及國際運輸協定,防範稅收協定濫用和逃避稅風險。

增值稅

《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財政部和國家稅務總局於2016年3月23日頒佈及於2017年7月11日修訂以及於2019年3月20日最新修訂)規定,經國務院批准,自2016年5月1日起,在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點,建築業、房地產業、金融業、消費服務業等全部營業稅納稅人,納入試點範圍,由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據通知附件,在中國境內從事服務、無形資產或不動產銷售的實體及個人應當作為增值稅(「增值稅」)納稅人,由營業稅改為根據《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》繳納增值稅。房地產銷售和二手房交易以及建築業務應採納該通知。

土地增值稅

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(國務院於1993年12月13日頒佈並2011年1月8日最新修訂)及其實施細則(《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》)(於1995年1月27日頒佈)，土地增值稅按照轉讓土地使用權、地上的建築物或其附屬物所取得的增值額減除扣除項目後繳付。

契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於2019年3月2日修訂的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋權屬，受讓人(不論個人或其他)須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區、直轄市人民政府可在上述幅度內確定實際稅率，並報財政部和國家稅務總局備案。

城鎮土地使用稅

根據《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》(國務院於1988年9月27日頒佈並於2019年3月2日最新修訂)，城鎮土地使用稅按相關土地的面積徵收。

房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈及於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》及《中華人民共和國國務院令2008第546號》，就中國企業(不論為內資企業或外商投資企業)而言，房產稅按自有房產餘值的1.2%稅率或房產租金收入的12%稅率計算繳納。

印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈，於1988年10月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就房地產轉讓文據而言，包括轉讓房地產權證，印花稅稅率為文據所載金額的0.05%；就與權利相關的許可證及證書而言，包括房地產權證及土地使用證，按件徵收人民幣5元的印花稅。

城市維護建設稅及教育費附加

於2010年10月18日，國務院頒佈《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，恢復對外商投資企業、外國企業及個人徵收附加稅，上述通知於2010年12月1日生效。與適用於內資企業的稅率相若，適用於外商投資企業、外國企業及個人的城市維護建設稅，納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣城或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。外商投資企業、外國企業及個人的適用教育費附加統一按3%的比率徵收。

勞動保護及社保

根據《中華人民共和國勞動法》和《中華人民共和國勞動合同法》(分別於1995年1月1日生效(於2018年12月29日修訂)及2008年1月1日生效(於2012年12月28日修訂))，用人單位和職工建立勞工關係的，應當簽訂勞動合同。

根據全國人大常務委員會於2010年10月28日頒佈，於2011年7月1日實施並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》(「新社保法」)、國務院於1999年1月22日頒佈及實施並於2019年3月24日最新修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、前勞動部於1994年12月14日頒佈及於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》、國務院於1999年4月3日頒佈及實施並於2019年3月24日最新修訂的《住房公積金管理條例》、國務院於2003年4月27日頒佈，於2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》及省市級養老保險、醫療保險及失業保險相關法規，用人單位應為僱員支付養老保險金、基本醫療保險金、失業保險金、工傷保險金、生育保險金和住房公積金。新社保法生效後，用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，根據欠繳金額按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由相關行政部門處欠繳金額一倍以上三倍以下的罰款。

歷史及發展

我們的歷史及創辦人

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

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

有關天保建設集團及天保房地產開發的進一步詳情,見「一公司發展」。

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

主要業務里程碑

下表載列本集團的主要業務里程碑:

年份	里程碑
1998年	<ul style="list-style-type: none">我們於1998年3月成立涿州市天馬建築工程有限公司(現稱為天保建設集團)並開展我們的物業建築承包業務。
2001年	<ul style="list-style-type: none">於2001年5月,我們成立天保房地產開發並開展我們的房地產開發業務。
2005年	<ul style="list-style-type: none">於2005年11月,我們獲得建築工程施工總承包及古建築工程專業承包壹級資格證書。
2009年	<ul style="list-style-type: none">於2009年7月,我們獲得建築裝修裝飾工程專業承包壹級資格證書。於2009年12月,我們獲得鋼結構工程專業承包壹級資格證書。
2010年	<ul style="list-style-type: none">於2010年5月,我們獲得房地產開發壹級資格證書。

歷史、重組及公司架構

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

公司發展

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

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

附註：

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

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

天保建設集團

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

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

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

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

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

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

天保房地產開發

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

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

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

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

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

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

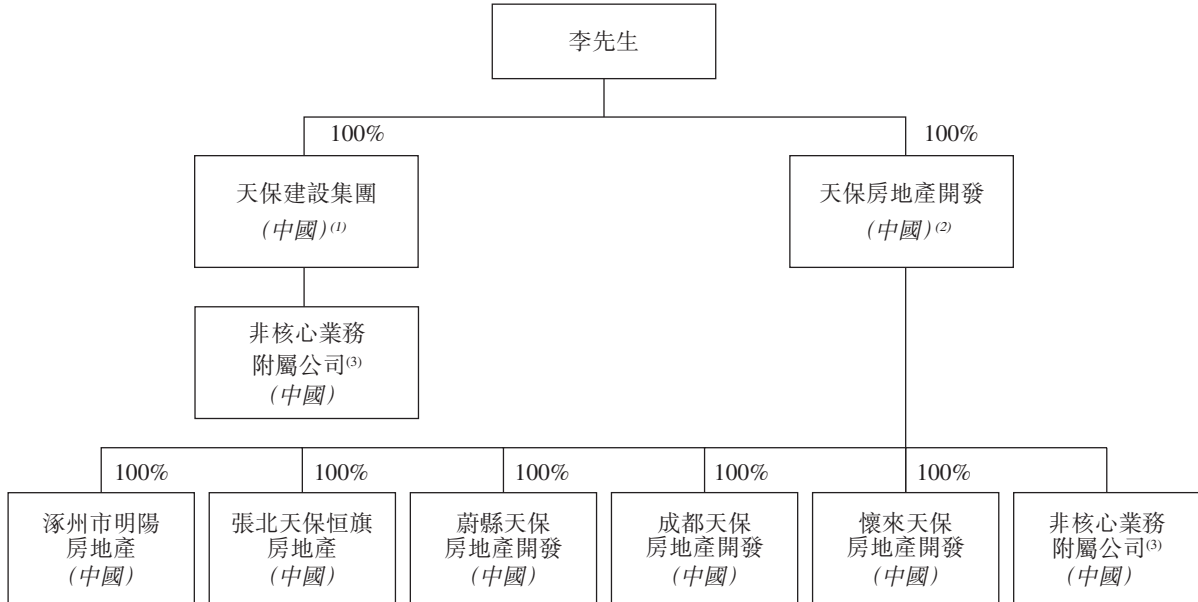
為籌備上市，我們進行了重組。有關詳情，見「一重組」。於重組完成後，天保房地產開發成為我們的附屬公司之一。

重組

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

歷史、重組及公司架構

下圖載列本集團緊接重組前的股權架構。



附註：

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

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

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

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

(3) 非核心業務附屬公司包括載於「一主要歷史出售」的附屬公司。

境內重組

出售非核心業務附屬公司

為精簡業務以籌備上市，我們出售了若干非核心業務附屬公司。有關詳情，見「一主要歷史出售」。

信託安排終止及解除

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

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

成立天保企業管理及涿州天保實業

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

天保企業管理收購天保房地產開發99%的股權及天保建設集團99%的股權

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

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

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

天保企業管理註冊資本增加

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

首次公開招股前投資者收購天保企業管理1%的股權

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

天保企業管理收購天保房地產開發1%的股權及天保建設集團1%的股權

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

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

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

涿州天保實業及誠基嘉和投資收購天保企業管理

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

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

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

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

境外重組

李先生註冊成立投資控股公司

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

本公司註冊成立

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

境外附屬公司註冊成立

天保中國控股

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

中國天保國際

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

李先生向天保中國控股轉讓中國天保國際全部已發行股本

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

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

李先生向本公司轉讓天保中國控股全部已發行股份

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

李先生向吉祥國際實業轉讓本公司全部已發行股本

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

向吉祥國際實業配發

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

股份互換

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

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

首次公開招股前投資

概覽

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

吳女士現為一家中國集成電路設計公司的首席投資官，彼於該公司主要負責項目投資及金融產品設計。在加入集成電路設計公司之前，吳女士自2013年1月28日至2018年8月18日於聯交所工作。彼於聯交所的最後職位為市場發展科商品發展部副總裁。吳女士在香港資本市場中擁有經驗。吳女士為一名獨立第三方。於2016年，吳女士於一次社交活動中由其丈夫引薦予我們的當前管理層。經討論並對本集團及我們經營所屬行業有更好的了解後，及考慮到我們的業務模式及本公司可能對該地區整體發展計劃擁有的機會，吳女士開始屬意於本公司的投資潛力。

首次公開招股前投資之主要條款

下表載列首次公開招股前投資之詳情：

首次公開招股前投資者名稱	吳女士
首次公開招股前投資協議日期	2019年3月20日
首次公開招股前投資完成時於天保企業管理之權益	天保企業管理1.00%股權
代價	人民幣13,520,000元(相當於約14,999,556港元)
釐定代價之基準	代價乃經參考獨立估值師編製的天保企業管理的估值及經各方評估的我們的業務的增長潛力並經公平磋商後釐定。
完成日期	2019年3月26日
全額付款結清之日期	2019年3月29日
所得款項用途	李先生收取的首次公開招股前投資所得款項人民幣13,520,000元隨後已由李先生墊付予本集團並已用於本集團的一般營運資金。

戰略優勢	董事認為(i)由於首次公開招股前投資者的投資表明彼對本集團運營的信心且代表了彼對本公司業績、優勢及前景的認可，我們可從首次公開招股前投資者對本公司的承諾中獲益；(ii)吳女士憑藉彼於香港資本市場確立的網絡及經驗，可協助本集團未來融資及集資(如需要)；及(iii)首次公開招股前投資為本集團額外營運資金的來源之一，且為本集團的業務運營及擴張提供即時可用資金。
緊隨重組、資本化發行及全球發售後於本公司所持股份數目 ⁽¹⁾ (未計及根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)	6,000,000股股份
緊隨重組、資本化發行及全球發售完成後於本公司之概約持股比例(未計及根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)	0.75%
每股股份成本	人民幣2.25元(相當於約2.50港元)
發售價溢價 ⁽²⁾	4.60% ⁽³⁾
發售價折讓 ⁽⁴⁾	9.09%
發售價折讓 ⁽⁵⁾	19.35%

禁售期

零

首次公開招股前投資協議的條款並無對首次公開招股前投資者所持股份施加任何禁售責任，惟聯交所要求者除外(如適用)。

公眾持股量

鑒於(i)上市後首次公開招股前投資者在本公司的持股比例不足10%；(ii)首次公開招股前投資者僅為本集團的被動投資者；及(iii)彼為一名獨立第三方，首次公開招股前投資者持有的股份將於完成上市後計入本公司的公眾持股量的一部分。

附註：

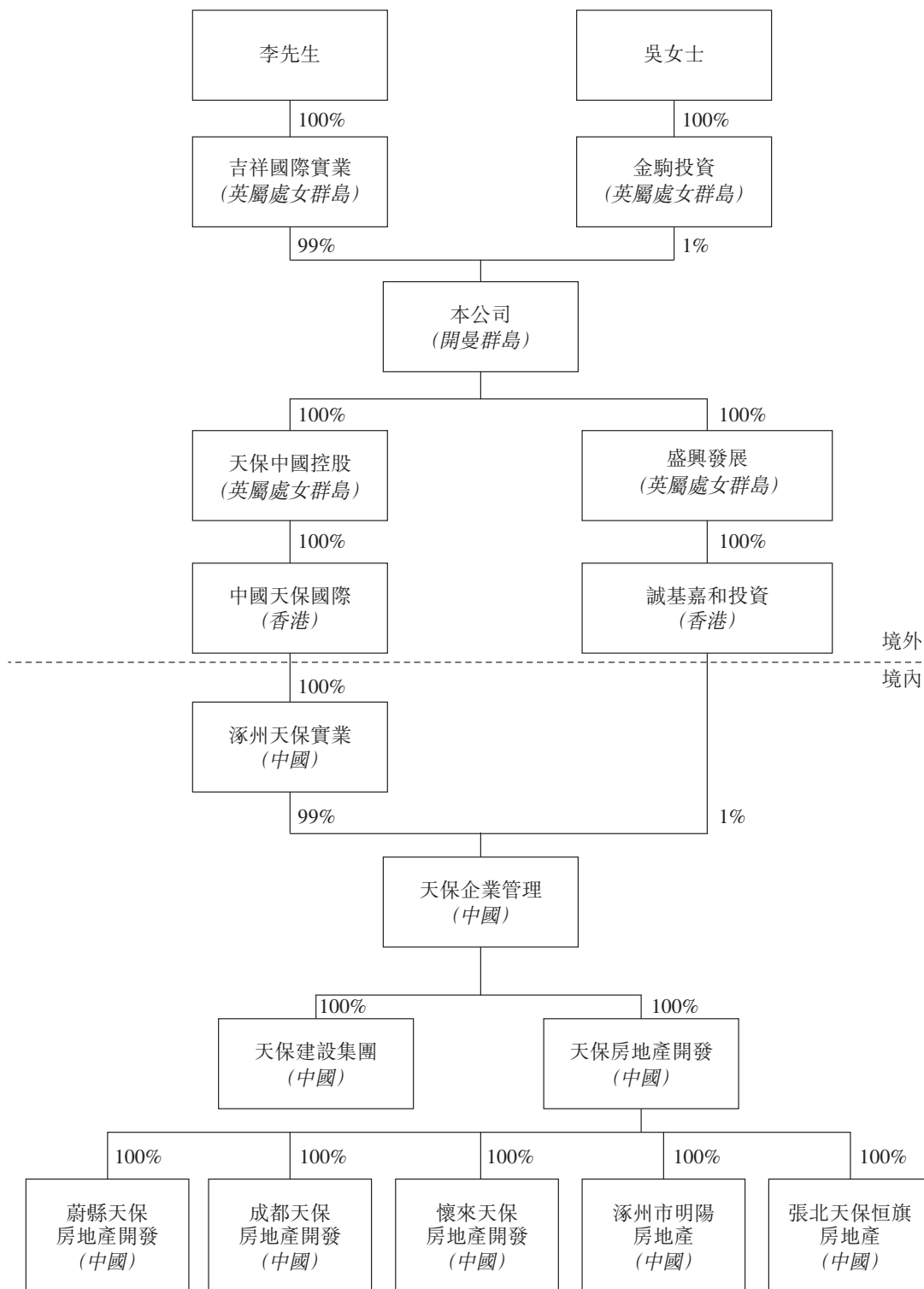
- (1) 作為重組的一部分，於2019年4月29日，吳女士於10股股份中間接擁有權益，相當於本公司於轉讓日期全部已發行股本之1%。有關詳情，見「—重組—境外重組—股份互換」。
- (2) 假設發售價為每股股份2.39港元(即指示性發售價的下限)及匯率為人民幣1.00元兌1.1094港元。
- (3) 董事認為，儘管首次公開招股前投資者進行的首次公開招股前投資為指示性發售價的溢價，由首次公開招股前投資者支付的相關溢價代表彼對本集團運營的信心。
- (4) 假設發售價為每股股份2.75港元(即指示性發售價範圍的中位數)及匯率為人民幣1.00元兌1.1094港元。
- (5) 假設發售價為每股股份3.10港元(即指示性發售價的上限)及匯率為人民幣1.00元兌1.1094港元。

臨時指引及指引信遵守情況

聯席保薦人確認，首次公開招股前投資符合聯交所發出的有關首次公開招股前投資的臨時指引(HKEX-GL29-12)、有關首次公開招股前投資的指引(HKEX-GL43-12)及有關首次公開招股前投資可換股工具的指引(HKEX-GL44-12)。

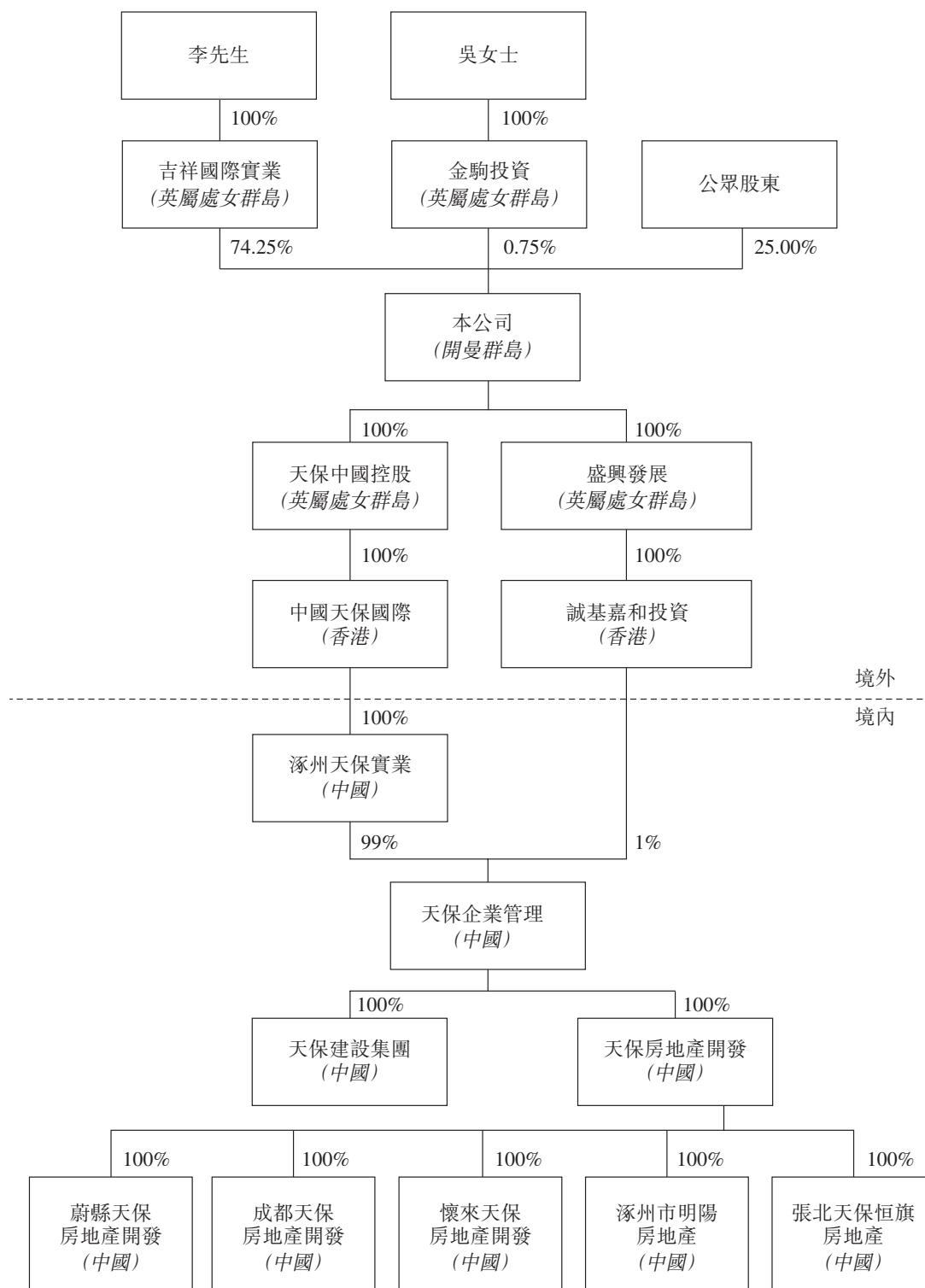
歷史、重組及公司架構

下圖載列本集團緊隨重組及首次公開招股前投資後但於資本化發行及全球發售前的股權架構。



歷史、重組及公司架構

下圖載列本集團緊隨資本化發行及全球發售後(並無計及根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使可能發行的任何股份)的股權架構。



主要歷史出售

下表概述本集團已完成的主要歷史出售：

(1) 向本公司關連人士保鑫實業出售於若干實體的股權：

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

(2) 向獨立第三方出售於若干實體的股權：

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

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

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

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

中國監管規定

併購規定

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

據中國法律顧問告知，根據併購規定，建議上市無須取得商務部批准。

國家外匯管理局登記

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

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

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。

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

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

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。

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。

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。

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。

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) (未經審核)	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	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)	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)	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)	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)	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。

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招股章程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/估計開始預售物業日期 ⁽⁶⁾	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)	規劃建築面積 ⁽²⁾ (平方米)					
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	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	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	2019年9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

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⁾
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	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	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	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	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	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	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	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	—	—	—	—	44,336.1	—	2015年4月	2017年11月	72.7	3

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%

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%

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%

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。

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%

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)



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。

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	—

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100,368.0平方米，總規劃建築面積約為190,887.2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。

14. 天保鉑悅灣

天保鉑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。

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

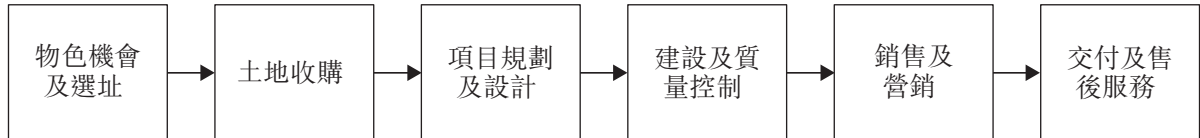
張北海子窪地塊計劃將開發為住宅及商業項目。該項目坐落於張家口市張北縣區域。於竣工後，該項目將包括公寓及配套設施。截至2019年8月31日，該項目總佔地面積約為48,742.0平方米，總規劃建築面積約為48,742.0平方米。

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。

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。

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。

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。

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

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。

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。

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。

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

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%。

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 (%)	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 (%)
	(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

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⁾	
							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

於本招股章程第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
新建築項目的數量 ⁽²⁾	217	176	138	45	80
竣工建築項目的數量 ⁽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

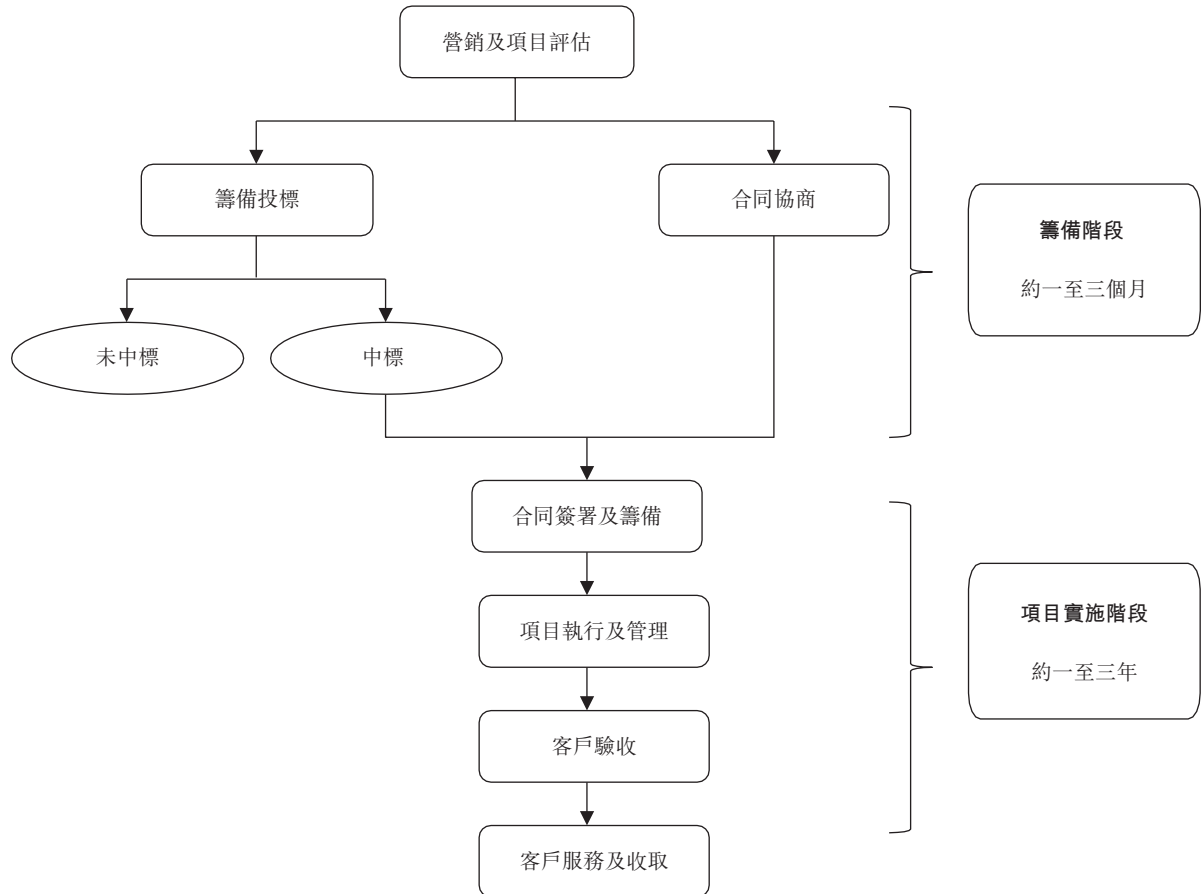
截至2019年4月30日，我們預計截至2019年12月31日止年度及之後就我們正在進行的建築合同確認的收益金額將分別為人民幣658.7百萬元及人民幣1,039.0百萬元。截至2019年12月31日止年度及其後將確認的收益金額為我們根據本集團已簽訂相關建築合同的項目作出的估計，及不可被視為及/或並非與本集團未來表現有關的預測。此外，此處披露的未完成合同金額收益僅反映截至2019年4月30日的狀況，鑒於未完成合同金額收益(a)並非為歷史事實；(b)根據本集團截至2019年4月30日已簽訂建築合同的項目釐定；(c)經計及各種基礎及假設(其中包括董事根據相關項目負責人發佈的建築項目計劃對項目進度的估計)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)受限於本招股章程「風險因素」所載任何風險的發生，

業 務

故對未完成合同金額收益及任何歷史財務業績(無論是否載於本招股章程或本招股章程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」。

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個星期，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。

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。

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。

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」。

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。

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。除本招股章程「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。

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。

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。

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
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	

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
	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	—	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。

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。

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

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。

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

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
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。

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

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。

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、

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

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

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。我們計劃日後每年為員工及管理層舉行類似培訓。

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復發生。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；

- 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

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「業務一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)上市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，從而糾正了該不合規事件，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上市造成重大法律阻礙。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

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上市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上市的合適性產生負面影響。

概覽

緊隨資本化發行及全球發售完成後(並無計及根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，李先生透過吉祥國際實業將持有本公司經擴大已發行股本的約74.25%。李先生及吉祥國際實業將於上市後仍為我們的控股股東。

獨立於我們的控股股東

經考慮以下因素，我們的董事信納我們在上市後有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務。

管理獨立

我們的董事會由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。有關更多詳情，見「董事及高級管理層」。我們的執行董事兼董事長李先生亦為我們的控股股東。

各董事均知悉其作為董事的受信職責，其須(其中包括)為本公司的福祉及最佳利益行事，且其董事職務不應與其個人利益存在任何衝突。倘本公司與我們的董事或彼等各自的緊密聯繫人將訂立的任何交易產生潛在利益衝突，則利益相關的董事應就批准其本身或其任何緊密聯繫人於當中擁有重大權益之任何合同或安排或任何其他計劃之任何董事會決議案放棄投票，亦不得計入出席有關董事會會議之法定人數。此外，我們相信我們的獨立非執行董事可為董事會的決策過程提供獨立判斷。

我們擁有獨立履行一切必要行政職能的能力及人員，該等行政職能包括財務及會計、人力資源、業務管理及研發。鑒於吉祥國際實業僅為投資控股之用而作為重組的一部分註冊成立，儘管李先生(我們的執行董事兼董事長)亦為吉祥國際實業之董事，但李先生將能夠並已承諾將所有時間及精力投入本集團之發展策略及戰略規劃及業務。除上文所披露者外，控股股東(及彼等各自的緊密聯繫人)及本集團的管理團隊的董事或成員並無且將無重疊。本集團的日常營運主要由獨立於我們的控股股東的經驗豐富的管理團隊運作。

基於上文所述因素，我們的董事信納董事會(作為整體)連同高級管理層團隊能夠獨立履行本集團的管理角色。

與控股股東的關係

營運獨立

我們有全面的權利及持有所有相關執照以及有充足的所需資本及僱員，以在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下就本身的業務運營作出所有決策及進行本身的業務運營，並將於上市後繼續如此行事。

運營所需的知識產權及執照

我們不依賴由控股股東或彼等各自的緊密聯繫人擁有的商標。此外，我們持有對我們的業務經營屬重大的所有相關執照及許可證，並享有其帶來的利益。見「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」。

接觸客戶及供應商

我們透過銷售及營銷中心以及獨立第三方代理進行我們本身的銷售及營銷工作。本集團可獨立接洽龐大及多元化的客戶群，且在業務運營供應商方面並不依賴控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人。除本招股章程「持續關連交易」所披露者外，於往績記錄期概無控股股東或董事或彼等各自的緊密聯繫人為我們的主要供應商或客戶，為我們的業務營運提供任何關鍵服務或材料。倘我們終止本招股章程「持續關連交易」所披露的交易，我們能夠物色其他合適的材料供應商、服務供應商或租戶，而不會面臨不必要的延遲。上述交易的存在將不會影響我們在上市後獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務。

經營設施

所有業務運營必需的物業及設施均為我們所有或從獨立第三方租賃。

僱員

截至最後實際可行日期，本集團的業務由本集團主要透過招聘網站、向獨立承建商分包、校園招聘計劃、報章廣告、招聘公司及內部推介獨立招聘的自有僱員運營。該等僱員由我們的人力資源系統獨立管理。

與我們控股股東之關連交易

除本招股章程「持續關連交易」所載的持續關連交易外，董事預期，上市時或之後短期內，本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人不會有任何其他交易。

基於上文所述因素，董事相信我們可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運。

與控股股東的關係

財務獨立

我們已成立自己的財務部門，該部門擁有一個由財務人員組成的團隊，彼等負責在獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的情況下執行本公司的財務控制、會計、申報、集團信貸及內部控制職能。我們可獨立作出財務決策，且控股股東不會干涉我們的資金使用。我們亦已設立獨立的審計系統、標準化的財務及會計系統以及完整的財務管理系統。此外，我們一直且能夠在無須依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人提供任何擔保或抵押的情況下自獨立第三方獲取融資。

截至最後實際可行日期，我們並未以我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人為受益人提供任何擔保。

截至最後實際可行日期，控股股東及彼等各自的緊密聯繫人已為我們總額為人民幣469百萬元之若干貸款（「貸款」）提供擔保，其詳情載列如下：

序號	借款人	貸款人	貸款		期限	年利率	尚未償還之		目的
			協議日期	本金			貸款金額	擔保及/或抵押	
1	天保建設集團	北京銀行 保定分行	2018年 12月3日	人民幣 200百萬元	自首次提款 日期起一年 (即自2018年 12月3日至 2019年 12月2日)	提款日期 前一天 優惠貸款 利率加 134.5個基點 (即5.655%)	人民幣 200百萬元	<ul style="list-style-type: none"> • 李先生及周女士提供的擔保 • 天保房地產開發提供的擔保及抵押 	購買建築原材料
2	天保建設集團	北京銀行 保定分行	2018年 12月28日	人民幣 150百萬元	自首次提款 日期起一年 (即自2018年 12月28日至 2019年 12月28日)	提款日期 前一天 優惠貸款 利率加 134.5個基點 (即5.655%)	人民幣 150百萬元	<ul style="list-style-type: none"> • 李先生及周女士提供的擔保 • 天保房地產開發提供的擔保及抵押 	購買建築原材料
3	天保房地產開發	中國工商 銀行涿州分行	2017年 6月16日	人民幣 130百萬元	即自2017年 7月10日至 2020年 6月5日	提款日期 前一天 優惠貸款 利率加 45個基點 (即4.750%)	人民幣 119百萬元	<ul style="list-style-type: none"> • 李先生及周女士提供的擔保 • 李亞睿先生及王巍女士(李亞睿先生之配偶)提供的擔保 • 天保房地產開發提供的抵押 	天保綠城 房地產開發

與控股股東的關係

截至最後實際可行日期，北京銀行保定分行及中國工商銀行涿州分行分別同意(i)李先生及周女士為獲得本金額為人民幣200百萬元的貸款所提供的擔保，(ii)李先生及周女士為獲得本金額為人民幣150百萬元的貸款所提供的擔保，及(iii)李先生、周女士、李亞睿鑫先生及王巍女士(即李亞睿鑫先生的配偶)為獲得本金額為人民幣130百萬元的貸款所提供的擔保將予以解除且於上市後由本集團的公司擔保所替代。

截至2019年4月30日應付李先生款項人民幣99.1百萬元已通過我們的內部資源以現金悉數結清。我們並無提取任何貸款以償還該筆款項。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無其他非貿易性質的賬款，包括但不限於未悉數結清的應付或應收控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人的貸款、墊款或結餘，亦無控股股東及／或其緊密聯繫人向我們提供的擔保尚未解除。

基於上文所述因素，董事信納我們能維持在財務上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

業務劃分

本集團之業務

我們的業務運營包括兩個主營業務分部：(i)房地產開發；及(ii)物業建築承包。有關本集團主營業務之進一步詳情，見本招股章程「業務」。

控股股東及彼等各自的緊密聯繫人之業務

除於本集團的權益外，我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人從事以下業務：

公司名稱	持股量	業務範圍
涿州天保建築體系	<ul style="list-style-type: none">70%：李先生30%：保鑫實業	提供建築材料及並無從事提供任何建築承包服務
保鑫實業	<ul style="list-style-type: none">80%：周女士20%：李亞睿鑫先生	投資控股
華樂種苗有限公司	<ul style="list-style-type: none">100%：保鑫實業	種植及銷售農作物
涿州天保物業服務	<ul style="list-style-type: none">100%：保鑫實業	物業管理服務

與控股股東的關係

公司名稱	持股量	業務範圍
張北縣天保物業服務	• 100%：涿州天保物業服務	物業管理服務
河北京南智慧建築科技有限公司	• 60%：保鑫實業 • 40%：獨立第三方	軟件開發
張北天保新型建材有限公司	• 100%：保鑫實業	銷售建築材料
河北天保農業科技有限公司	• 100%：保鑫實業	農業科技開發及諮詢

不競爭及清晰劃分業務

如上文所述，董事認為控股股東或彼等各自的緊密聯繫人經營之業務與本集團經營之業務間存在明確劃分。截至最後實際可行日期，據各控股股東及董事確認及就董事所知，(1)除本集團權益外，概無控股股東或彼等各自的緊密聯繫人從事任何與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務或於當中擁有任何權益，而須根據上市規則第8.10條作出披露；及(2)概無董事於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務擁有任何權益，而須根據上市規則第8.10條作出披露。

不競爭承諾

為確保我們與控股股東的其他業務活動及／或權益不形成競爭，各名控股股東(統稱為「契諾人」且各自為一名「契諾人」)已於2019年10月21日訂立以本集團為受益人的不競爭契據，據此，契諾人各自己(其中包括)不可撤回及無條件地向本公司共同及個別承諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間，契諾人本身不得及須促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接進行、從事、投資、參與、試圖參與、提供任何服務或提供任何財務支持或以其他方式參與任何於中國境內或境外與本集團任何

與控股股東的關係

成員公司不時所進行或預期將進行的業務相同、類似或構成競爭或可能構成競爭的業務或投資活動(「受限制業務」)或於當中擁有權益(不論單獨或與另一名人士共同，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與其他人士一致行動)。

上述限制並無禁止任何契諾人及其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)：

- (a) 透過彼等於本集團的權益，持有經營或從事任何受限制業務的任何公司的任何證券；
- (b) 透過收購或持有從事任何受限制業務的任何公司、投資信託、合營企業、合夥機構或任何形式其他實體的單位或股份的任何投資或權益進行，而該投資或權益不超過該實體已發行股份的10%，惟(1)該投資或權益並無授予契諾人或彼等各自的緊密聯繫人任何權利控制該實體董事會或經理的組成，(2)契諾人或彼等各自的緊密聯繫人概無控制該實體董事會或經理，及(3)該投資或權益並無授予契諾人或彼等各自的緊密聯繫人任何權利直接或間接參與該實體。

契諾人亦已各自承諾按下列方式向我們(為我們本身及作為我們不時的各附屬公司利益的受託人)轉介，或促使向我們轉介任何與受限制業務相關的投資或商業機會(統稱「新商機」且各自為一個「新商機」)：

- 當其知悉任何新商機時，以書面通知(「要約通知」)我們確認目標公司(如相關)及新商機的性質，詳細描述其可得的所有資料以供我們考慮是否參與該新商機(包括任何投資或收購成本的詳情及提供、建議或展示新商機的第三方聯絡資料)。
- 本公司應在實際可行的情況下盡快及無論如何在收到要約通知的30個營業日(「要約通知期」)內，以書面通知有關契諾人任何參與或拒絕新商機的決定。於要約通知期內，本公司可能會與第三方磋商向其提供、建議或展示新商機，有關契諾人亦應盡其最大努力協助我們以同等或更有利的條款獲得該新商機。
- 本公司須就是否參與或拒絕新商機尋求於考慮有關事宜中並無重大權益的獨立非執行董事的批准，且可能須委任獨立財務顧問就該新商機所涉事項的交易條款提供意見。
- 有關契諾人可全權酌情考慮適當延長要約通知期。

與控股股東的關係

- 若出現下列情況，有關契諾人將有權但無責任按要約通知所載於所有重大方面相同或較遜之條款及條件進行、從事、投資、參與新商機或(在經濟上或以其他方式)於當中擁有權益(不論單獨或與另一名人士共同，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士)：
 - (i) 其已收到我們拒絕新商機的書面通知；或
 - (ii) 其自我們收到要約通知起計30個營業日(或若其已延長要約通知期，則於其協定的其他期間)內尚未收到我們決定參與或拒絕新商機的書面通知，在此情況下，本公司應被視作已拒絕新商機。
- 若有關契諾人參與的新商機之性質或計劃有所變更，其應向我們轉介經修訂的新商機及向我們提供可得的所有資料詳情，以供我們考慮是否參與經修訂的新商機。

當考慮是否參與新商機時，我們的獨立非執行董事將基於多項因素，包括但不限於估計的盈利能力、投資價值以及許可及批文要求而達成意見。契諾人(為彼等本身及代表彼等各自的緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外))亦已承認，本公司可能須根據有關法律、法規及規則以及監管機關的要求不時披露新商機的資料，包括但不限於在本公司的公開公告或年報中披露我們參與或拒絕新商機的決定，及已同意作出所需程度的披露，以遵守任何有關規定。

根據不競爭契據，各契諾人已進一步共同及個別不可撤回及無條件地向我們作出以下承諾：

- (i) 契諾人須提供並須促使彼等各自的緊密聯繫人(本集團成員公司除外)於有關期間(定義見下文)內(於必要時及最少每年)及在任何相關法律、規則及法規或任何合同責任的規限下提供所有必要資料，以供獨立非執行董事審閱，旨在讓彼等檢討契諾人及彼等各自的緊密聯繫人(本集團成員公司除外)遵守不競爭契據的情況，並使獨立非執行董事可執行不競爭契據；
- (ii) 在不影響上文第(i)段的一般性前提下，契諾人須就彼等遵守不競爭契據條款的情況向我們提供年度聲明，以供載入我們的年報；

與控股股東的關係

- (iii) 契諾人已同意並授權我們於年報內或以向公眾刊發公告之方式，披露獨立非執行董事就檢討有關遵守及執行不競爭契據之事宜作出的決定；
- (iv) 就不競爭契約中涉及任何可能具有或引起實際或潛在利益衝突的事項，契諾人將自行回避、或棄權對其考慮或批准的投票，且不算作任何公司股東會議及／或董事會出席人數；及
- (v) 各契諾人同意，就我們因契諾人或彼等各自的任何緊密聯繫人未能遵守不競爭契據條款而可能蒙受或招致的任何及所有損失、損害、申索、負債、費用及開支(包括法律費用及開支)，向我們作出彌償。

本公司將於本公司年報內或以向公眾刊發公告之方式披露獨立非執行董事就檢討有關遵守及執行不競爭契據的事宜作出的決定及有關理據。

就上文而言，「有關期間」指自上市日期開始並須於以下較早日期屆滿的期間：(i) 契諾人及彼等各自的任何緊密聯繫人不再持有或不再以其他方式直接或間接擁有本公司已發行股本合共30%或以上(或上市規則規定構成控股股東的有關其他股權比例)的實益權益之日或(ii) 股份不再於聯交所上市之日(股份暫停買賣除外)。

企業管治措施

董事相信，本公司已採取充分的企業管治措施管理控股股東與本集團之間的潛在利益衝突及維護全體股東利益，原因如下：

- 獨立非執行董事將每年檢討控股股東有否遵守不競爭契據項下的不競爭承諾；
- 控股股東須按本公司要求提供獨立非執行董事進行年度審閱及執行不競爭契據所需的全部資料；
- 本公司將在本公司年報內或以公告之方式披露獨立非執行董事就審閱有關控股股東遵守及執行不競爭契據項下的不競爭承諾的事宜(包括所有由控股股東轉介但被本公司拒絕之新商機)作出的決定(及有關理據)；

與控股股東的關係

- 控股股東將在年報內就不競爭契據的遵守情況作出年度聲明，這與根據上市規則在年報的企業管治報告內作出披露的原則一致；
- 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂我們的組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何緊密聯繫人持有重大利益的任何合同或安排或任何其他計劃的任何決議案表決，而該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- 持有重大利益的董事須全面披露與我們的利益衝突或可能衝突的事宜，且不得出席就有關董事或其任何緊密聯繫人持有重大利益的事宜的董事會會議，除非半數以上獨立非執行董事特別要求該董事出席或參加該董事會會議；
- 我們承諾，董事會執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的人數應取得平衡。我們已委任三名獨立非執行董事，並相信我們的獨立非執行董事具備充足專業知識、經驗及資質，且無可能對彼等獨立判斷造成任何重大影響的任何業務或其他關係，彼等將能夠提供公正的外部意見以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，見「董事及高級管理層 — 董事會 — 獨立非執行董事」；
- 倘獨立非執行董事被要求審查本集團(作為一方)與控股股東、董事及／或彼等各自的緊密聯繫人(作為另一方)之間的任何利益衝突，則控股股東、董事及／或彼等各自的緊密聯繫人須向獨立非執行董事提供所有必需的資料，而本公司須透過其年度報告或以公告方式披露獨立非執行董事的決定(及有關理據)；及
- 我們已委任國泰君安融資有限公司擔任我們的合規顧問，其將就遵守適用法例及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)向我們提供意見及指引。

董事及高級管理層

董事會

董事會由九名董事組成，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的職能及職責包括釐定業務及投資計劃、制定年度預算及最終賬目、編製溢利分派建議及增減註冊資本。此外，董事會負責根據組織章程細則及所有適用法律及法規(包括上市規則)行使其他權力、職能及職責。

下表載列有關我們董事的資料。

姓名	年齡	於董事會的職位	委任日期	加入本集團日期	主要角色及職責	與其他董事的關係
李保田先生	64歲	執行董事、 董事長及提名 委員會主席	2018年 11月16日	1998年 3月18日	負責本集團整體 策略、業務發展 及管理	李亞睿鑫先生之 父及王新玲 女士之姨丈
申麗鳳女士	53歲	執行董事	2019年 4月17日	2019年 4月17日	負責本集團證券 市場管理、 投資及融資	無
王新玲女士	36歲	執行董事	2019年 4月17日	2001年 6月6日	負責天保建設 集團的運營及 業務管理	李先生之外甥女
李亞睿鑫先生	35歲	執行董事	2019年 4月17日	2007年 6月1日	負責天保房地產 開發的運營及 業務管理	李先生之子
臧凜先生	40歲	執行董事	2019年 4月17日	1999年 10月5日	負責天保房地產 開發的房地產 運營及管理	無
王慧杰女士	51歲	執行董事	2019年 4月17日	2001年 1月1日	負責天保建設 集團的行政管理	無
李煦先生	45歲	獨立非執行董事 及審核委員會 主席	2019年 6月25日	2019年 6月25日	就本集團之經營 及管理提供 獨立意見	無
劉凱湘先生	54歲	獨立非執行董事	2019年 6月25日	2019年 6月25日	就本集團之經營 及管理提供 獨立意見	無
李清旭先生	63歲	獨立非執行董事 及薪酬委員會 主席	2019年 6月25日	2019年 6月25日	就本集團之經營 及管理提供 獨立意見	無

董事及高級管理層

執行董事

李保田先生，64歲，為執行董事、董事長及本公司行政總裁。李先生於2018年11月16日獲委任為董事，並於2019年4月17日調任為執行董事。李先生於房地產開發及建築承包行業擁有逾33年的經驗。李先生為我們的控股股東亦為李亞睿鑫先生之父及王新玲女士姨丈。

李先生為保定市第十五屆人民代表大會代表及涿州市人大代表主席團成員，並自1998年起為涿州市工商業聯合會的副主席。

李先生曾榮獲多個獎項以表彰其成就。於2009年11月，彼榮獲第四屆河北省優秀中國特色社會主義事業建設者稱號。於2010年，彼獲中國建築業協會授予全國工程建設質量管理先進工作者稱號。於2011年，彼榮獲2011年度中國建築業優秀高級職業經理人稱號。於2014年12月，彼獲授為河北傑出企業家。於2016年，彼榮獲2015年度河北省建築業優秀企業管理者及2016年度河北省優秀企業家稱號。於2018年，彼榮獲2017年度全國優秀施工企業家稱號。

於2002年6月，李先生獲河北農業大學頒發城鎮建設專業成人高等教育專業證書。

李先生為在中國成立的分公司註銷前的負責人：

分公司名稱	業務性質	職位	相關分公司狀態	原因	註銷日期
天保房地產開發有限公司涿州西河分公司	銷售公司開發的物業、裝飾材料及建築材料	負責人	註銷	尚未開始業務運營	2010年3月31日

董事及高級管理層

李先生已確認(i)彼並無做出任何導致上述分公司註銷的不當行為；(ii)彼並不知悉因上述分公司註銷而已經或將會對彼提出任何實際或潛在申索；及(iii)上述分公司於註銷時具備償債能力。

申麗鳳女士，53歲，為執行董事及本集團的副總裁。申女士於2019年4月17日獲委任為執行董事。申女士於法律、投資及融資管理以及企業管理方面積逾32年經驗。

申女士亦自2017年6月起一直擔任廊坊市仲裁委員會的創會仲裁員。直至2017年8月，彼曾為河北省工商業聯合會的執行委員會委員及河北省總商會的副會長。自2019年2月至2019年4月，彼曾為博達浩華國際財經傳訊(集團)控股有限公司的行政總裁。

申女士過往的工作經歷包括自1987年9月至1989年10月擔任河北大學法律系助教；自1989年10月至2006年5月擔任河北省紡織品進出口(集團)公司法律部主任、總經理助理及副總經理；自2006年5月至2007年12月擔任聖俞國際實業集團股份有限公司常務副總經理及紀委委員，負責國有企業重組及改制工作；自2008年9月至2014年8月擔任陝西坤正礦業股份有限公司的執行董事及總經理；及自2016年9月至2019年2月擔任香港莊凌雲律師事務所的中國業務主管。申女士自2017年12月15日起一直為河北建設集團股份有限公司(股份代號：1727.HK，一間於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事。

申女士於1987年7月獲河北大學法學學士學位及於1999年6月獲河北大學授予世界經濟專業經濟學碩士學位。彼亦於2005年6月獲北京大學法學院民商法學專業法學博士學位及於2015年11月獲香港大學佛學碩士學位。申女士於1998年6月獲司法部律師資格審查委員會授予律師資格證，並於1998年11月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予高級經濟師職稱。申女士於2005年分別獲共青團河北省委員會及河北省人力資源和社會保障廳授予2004年度「河北十大傑出青年」稱號及榮立個人一等功及獲河北省國資委授予「河北省國資委所出資企業十大傑出青年」稱號。申女士亦曾當選並擔任河北省第六屆及第七屆黨代表大會代表。

董事及高級管理層

儘管申女士於2019年4月17日正式獲委任為執行董事，彼足以履行其作為執行董事之職責，原因如下：

- (i) 申女士為若干中國公司之董事，及彼自2017年以來一直為一間聯交所主板上市公司之獨立非執行董事。因此，我們的董事相信申女士有足夠知識及經驗擔任執行董事。
- (ii) 申女士主要負責本集團證券宣傳與推廣及融資。為了有效履行其職責，申女士有必要從事本集團的日常運營以更好了解其業務優勢及財務需求。
- (iii) 申女士豐富的法律知識及扎實的法律功底為本集團提供有效協助以進一步加強我們的內部控制措施並確保日後本集團遵守相關法律及法規。

根據上述申女士豐富的經驗，董事及聯席保薦人均認為彼足以履行其作為執行董事之職責。

王新玲女士，36歲，為執行董事及本集團副總裁。王女士於2019年4月17日獲委任為執行董事。王女士為李先生之外甥女。彼為天保建設集團的總經理以及蔚縣天保房地產開發的董事及總經理。王女士於2001年6月加入天保建設集團作為項目部的安全員，自2002年1月至2005年2月擔任安全環保部經理並自2007年2月至2018年1月擔任其副總經理及常務副經理。彼於建築業擁有逾17年的經驗。

王女士自2016年起擔任河北省建築業協會的副會長及自2016年12月30日起擔任保定市建築業協會的副會長。

於2011年，王女士獲涿州市婦女聯合會授予2010年度三八紅旗手的稱號。於2013年，彼獲國家工程建設質量獎審定委員會授予2013年度全國工程建設質量管理小組活動卓越領導者的稱號。於2016年、2017年及2018年，彼連續三年獲河北省建築業協會授予河北省建築業優秀企業管理者的稱號。於2017年，彼獲中國施工企業管理協會授予2016至2017年度國家優質工程獎突出貢獻者的榮譽稱號。於2018年，彼獲中國施工企業管理協會授予工程建設質量管理小組活動卓越領導者的稱號。

董事及高級管理層

於2011年11月，王女士完成清華大學繼續教育學院開辦的高級工商管理課程研修班，於2004年12月，彼亦於河北農業大學通過高等教育自學考試取得城鎮經濟與管理專業畢業證書。於2016年12月，王女士獲得河北省職稱改革領導小組辦公室的建築工程師中級專業技術職務任職資格證書。王女士自2017年3月起通過網上學習在河北科技大學成人高等教育攻讀土木工程本科課程並預期於2019年7月畢業，及自2018年12月起攻讀澳大利亞國立大學管理課程碩士學位，該課程為在北京清華大學授課的在職課程及普通話語言教學。

李亞睿鑫先生，35歲，為執行董事及本集團副總裁。李亞睿鑫先生於2019年4月17日獲委任為執行董事。李亞睿鑫先生為李先生之子。彼為天保房地產開發之執行董事助理。李亞睿鑫先生於2007年6月加入天保建設集團擔任企業策劃部負責人。自2009年7月至2010年6月，彼擔任天保房地產開發之副經理。彼自2013年10月起擔任張北天保恒旗房地產之董事及總經理，自2016年6月起擔任涿州市明陽房地產之董事及自2018年4月起擔任成都天保房地產開發之董事及經理。李亞睿鑫先生於建築業擁有逾11年經驗。彼自2017年6月19日起擔任河北涿州農村商業銀行股份有限公司董事。

李亞睿鑫先生當前亦為政協涿州市第八屆委員會委員及常委。

於2005年，李亞睿鑫先生獲中國共產主義青年團涿州市委員會授予涿州市新長征突擊手的稱號。於2012年，彼獲涿州市青年聯合會授予涿州市優秀青聯委員的稱號。於2013年，彼獲中國共產主義青年團河北省委員會授予河北省優秀共青團幹部稱號。於2014年，彼獲涿州市人民政府授予2011至2012年度勞動模範的稱號。於2019年4月，彼獲河北省建築業協會授予2018年度河北省建築業優秀企業管理者稱號。

李亞睿鑫先生於2007年6月獲得河北農業大學畢業證書，主修城鎮規劃，且於2015年9月獲荷蘭商學院於中國授課的在職工商管理碩士學位課程。李亞睿鑫先生於2014年12月取得結構工程師資格，並於2016年12月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予市政工程師資格。

董事及高級管理層

李亞睿鑫先生為以下在中國成立的公司各自註銷前的執行事務合夥人或經營者：

公司名稱	業務性質	職位	相關 公司狀態	原因	註銷日期
涿州保鑫企業 管理諮詢服務 中心	提供諮詢服務	執行事務 合夥人	註銷	尚未開始 業務運營	2018年 12月28日
涿州市艾亞裝飾 設計工作室	提供裝飾服務	經營者	註銷	尚未開始 業務運營	2018年 10月8日

李亞睿鑫先生已確認(i)彼並無做出任何導致上述各間公司註銷的不當行為；(ii)彼並不知悉因上述各間公司註銷而已經或將會對彼提出任何實際或潛在申索；及(iii)上述各間公司於註銷時具備償債能力。

臧凜先生，40歲，為執行董事及本集團副總裁。臧先生於2019年4月17日獲委任為執行董事。臧先生於1999年10月加入天保建設集團並於天保建設集團擔任多個職位，包括自1999年10月至2005年6月擔任技術質量部經理及自2005年6月至2010年3月擔任常務副經理。彼自2010年3月起擔任天保建設集團副總經理，並自2016年8月起擔任懷來天保房地產開發之執行董事及經理。彼於建築業擁有逾19年經驗。

臧先生為中國人民政治協商會議張北縣第十六屆委員會委員。

於2008年，臧先生獲中國涿州市委統戰部及涿州市工商業聯合會授予中國特色社會主義事業建設者的稱號。於2009年，彼獲保定市建築業協會授予保定市優秀建設工程經濟技術管理工作者的稱號。於2015年，彼擔任涿州市107國道至連接線改造項目的項目經理且該項目獲河北省建築業協會授予2015年度河北省建設工程安濟杯獎的河北

董事及高級管理層

省優質工程稱號。於2017年，彼獲中國建築業協會授予全國建築業企業優秀項目經理的稱號。於2018年，彼獲河北省建築業協會授予2017年度河北省建築業優秀項目經理稱號。

臧先生於1999年6月通過工業與民用建築工程高等教育自學考試，並獲河北農業大學批准畢業。彼於2017年1月通過遠程學習獲得河北大學成人高等教育畢業證書，主修土木工程。彼於2013年11月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予建築工程工程師資格。

王慧杰女士，51歲，為執行董事及本集團副總裁。王女士於2019年4月17日獲委任為執行董事。彼為天保建設集團黨委書記及工會主席。王女士於2001年1月加入天保建設集團擔任工會主席及黨支部副書記。彼自2001年1月至2006年10月為天保建設集團黨支部副書記，自2006年10月至2009年4月為天保建設集團黨總支副書記，並自2009年4月至2018年1月為天保建設集團黨委副書記。

王女士為涿州市政協第八屆委員。

於2006年，王女士獲保定市總工會授予2004至2005年度生產建設紅旗手的稱號。自2006年至2016年，彼連續11年獲涿州市總工會授予優秀工會工作者的稱號。於2007年，彼獲河北省總工會授予河北省先進女職工工作者的稱號。於2011年，彼獲保定市人民政府授予保定市勞動模範的稱號。於2013年，彼獲中華全國總工會授予全國優秀工會工作者的稱號。於2014年，彼獲河北省人民政府授予河北省勞動模範的稱號。於2016年，彼獲中華全國總工會授予全國五一勞動獎章。

王女士於1998年7月透過遠程學習獲得華北石油財經學校頒發的市場營銷專業文憑，且彼於2016年4月取得中級政工師資格。

董事及高級管理層

王女士為在中國成立的公司註銷前的法定代表：

公司名稱	業務性質	職位	相關 公司狀態	原因	註銷日期
涿州市天鑫信息諮詢有限公司	提供諮詢服務、銷售建築材料、硬件及電力、計算機消耗品等	法定代表	註銷	尚未開始業務運營	2011年 1月13日

王女士已確認(i)彼並無做出任何導致上述公司註銷的不當行為；(ii)彼並不知悉因上述公司註銷而已經或將會對彼提出任何實際或潛在申索；及(iii)上述公司於註銷時具備償債能力。

獨立非執行董事

李煦先生，45歲，為獨立非執行董事。彼已於2019年6月25日獲委任為我們的獨立非執行董事。李煦先生主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

李煦先生於1999年擔任Lucent Technologies Inc.(一間曾於紐約證券交易所上市的公司)的金融分析師。於加入香港大學前，自2010年8月至2012年8月，彼擔任美國理海大學的助理教授，以及自2004年8月至2010年8月，擔任美國德克薩斯大學達拉斯分校的助理教授。自2012年7月起，彼擔任香港大學經濟及工商管理學院的副教授，主要負責在會計及金融管理課程教學的過程中傳授商界的實踐知識。彼目前為香港大學及北京大學聯合開辦的高級管理人員工商管理碩士課程總監，彼主要負責項目管理及推廣會計、商業及金融教育，以發展商業及金融專業以及人力資本。

自2003年10月起，李煦先生獲得投資管理和研究協會(現稱為特許金融分析師協會)的特許金融分析師資格。

李煦先生於1997年7月取得北京對外經濟貿易大學的經濟學學士學位(國際企業管理專業)，於1998年12月取得波士頓學院的金融學碩士學位，以及於2004年6月取得麻省理工大學斯隆商學院的會計學博士學位。

董事及高級管理層

李煦先生擁有上市規則第3.10(2)條所要求的合適的專業會計或相關財務管理專長，並且彼確認彼已透過其經驗獲得有關專長，包括以下內容：

- 以香港大學經濟及工商管理學院的副教授身份在香港大學、及香港大學、北京大學及復旦大學聯辦的項目中，教授會計、審計及財務管理相關課程；
- 從事金融學、審計學及會計學研究並在學術期刊上發表文章，該等學術期刊包括會計與經濟期刊(*Journal of Accounting and Economics*)、會計評論(*The Accounting Review*)、金融與量化分析期刊(*Journal of Financial and Quantitative Analysis*)、會計學與公共政策期刊(*Journal of Accounting and Public Policy*)、國際會計學期刊(*The International Journal of Accounting*)、商業道德期刊(*Journal of Business Ethics*)及國際會計研究期刊(*Journal of International Accounting Research*)；
- 自2002年9月起，成為美國會計協會會員；及
- 自2013年至2018年，作為麻省理工學院亞洲會計年會論文評選委員會成員。

劉凱湘先生，54歲，為獨立非執行董事。劉先生已於2019年6月25日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

彼亦為北京大學法學院的教授及博士生導師，中國商法學研究會的副會長以及中國國際經濟貿易仲裁委員會及新加坡國際仲裁中心的仲裁員。自2014年12月起，劉先生擔任北京汽車股份有限公司(股份代號：1958.HK，一間於聯交所主板上市的公司)的獨立非執行董事。自2014年6月起，彼亦一直擔任北京韓建河山管業股份有限公司(股份代號：603616.SH)的獨立董事，自2016年12月起，擔任人民網股份有限公司(股份代號：603000.SH)的獨立董事，以及自2017年4月起，擔任重慶小康工業集團股份有限公司(股份代號：601127.SH)的獨立董事，該等公司均在上海證券交易所上市。劉先生自2006年7月至2009年8月，擔任廣州海鷗住宅工業股份有限公司(股份代號：002084.SZ)的獨立董事，自2008年9月至2017年6月，擔任太極計算機股份有限公司(股份代號：002368.SZ)的獨立董事，自2010年6月至2016年5月，擔任北京神州泰岳軟件股份有限公司(股份代號：300002.SZ)的獨立董事，以及自2011年12月至2017年12月，擔任北京東方園林股份有限公司(股份代號：002310.SZ)的獨立董事，該等公司均在深圳證券交易所上市。

董事及高級管理層

儘管劉先生獲委任為聯交所或上交所上市的四家公司的獨立非執行董事，經劉先生告知及確認，基於以下各項原因，彼擁有充足的時間擔任我們的獨立非執行董事：

- (i) 彼現時作為該等上市公司的獨立非執行董事的承諾皆不需要彼全職參與且彼並無參與過該等上市公司的日常營運；
- (ii) 憑藉其背景及經驗，彼悉知獨立非執行董事的責任及參與的預期時間。彼於數家公司任職時並無面臨任何困難，且彼相信憑藉彼身兼數個企業角色之經驗，彼將有能力履行對本公司的責任；
- (iii) 彼已出席其擔任獨立非執行董事的上市公司的大部分董事會會議且他曾擔任董事職務的上市公司均未質疑或投訴彼投入該等上市公司之時間；及
- (iv) 彼於本集團的角色屬非執行性質且彼將不會涉及本集團業務的日常管理。因此，彼擔任獨立非執行董事將無需全職參與。

基於以上所述，我們董事及聯席保薦人並無理由相信劉先生現時擔任的各個職位將導致劉先生並無充足時間擔任我們的獨立非執行董事或不能恰當履行其作為獨立非執行董事的職責。儘管如此，根據上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」），董事會將(i)定期審閱需董事為我們履行彼等各自的職責作出的貢獻以及各董事是否在履行責任上投入充足時間；(ii)於其在股東大會上提呈決議案選舉一名人士為獨立非執行董事時，在向股東發出的通函及／或相關股東大會通告所附之解釋說明內載列董事會認為有關人士應獲選舉的理由，及董事會認為有關人士為獨立人士的理由，並（倘企業管治守則規定）說明被視為超負荷工作的該名人士為何仍可為董事會投入充足時間。

劉先生自1987年7月至1999年5月於北京工商大學法律系任教，自1999年6月起，彼擔任北京大學法學院的教授及博士生導師。

劉先生於1984年7月獲得西南政法大學的法學學士學位，並分別於1987年7月及2001年6月獲得北京大學的法學碩士學位及法學博士學位。劉先生曾獲得多項榮譽，包括「全國優秀教師」及「當代中國法學名家」。

李清旭先生，63歲，為獨立非執行董事。李清旭先生已於2019年6月25日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

董事及高級管理層

李清旭先生自1973年12月至1997年3月曾服役於中華人民共和國解放軍。彼於1997年8月更換職涯並於中國施工企業管理協會擔任辦公室主管。自2009年4月起，彼擔任中國施工企業管理協會的辦公室主任。自2015年4月起，彼擔任中國施工企業管理協會的副會長、科學技術委員會主任及信息化工作委員會主任。

李清旭先生於1982年5月畢業於中華人民共和國解放軍裝甲兵技術學院，獲得工學學士學位。

有關董事服務協議之詳情及董事薪酬之詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的進一步資料」一節。

除本招股章程所披露的李先生、王新玲女士及李亞睿鑫先生間的關係外，截至最後實際可行日期，各董事與任何其他董事、高級管理層或主要或控股股東概無其他關係。

除本節所披露的申麗鳳女士及劉凱湘先生於香港及海外公眾公司擔任董事職務外，於緊接本招股章程日期三年內，概無董事於香港及海外的任何公眾公司擔任任何其他董事職務。

除本公司業務外，我們的各位董事均無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。於最後實際可行日期，除於本招股章程附錄五「C.有關董事及主要股東進一步資料—1.董事—(a)權益披露—董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」中所披露者外，各董事並無於本公司股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。

除本節上文所披露者外，董事經作出一切合理查詢後就彼等所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，並無有關我們的董事之額外資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露，且並無其他有關委任我們的董事之事宜須敦請我們的股東垂注。

高級管理層

我們的高級管理層負責業務的日常管理及經營。

董事及高級管理層

下表載列有關高級管理人員的資料。

姓名	年齡	作為高級 管理層成員 的職位	委任日期	加入 本集團日期	主要角色及職責	與其他 董事或高級 管理層的關係
李保田先生	64歲	行政總裁	2019年4月 17日	1998年 3月18日	負責本集團整體 策略、業務發展 及管理	李亞睿鑫先生之 父及王新玲女士 之姨丈
申麗鳳女士	53歲	副總裁	2019年4月 17日	2019年 4月17日	負責本集團證券 市場管理、投資 及融資	無
王新玲女士	36歲	副總裁	2019年4月 17日	2001年 6月6日	負責天保建設集團 的運營及業務管理	李先生之外甥女
李亞睿鑫先生	35歲	副總裁	2019年4月 17日	2007年 6月1日	負責天保房地產 開發的運營及 業務管理	李先生之子
臧凜先生	40歲	副總裁	2019年4月 17日	1999年 10月5日	負責天保房地產 開發的房地產 運營及管理	無
王慧杰女士	51歲	副總裁	2019年4月 17日	2001年 1月1日	負責天保建設集團 的行政管理	無
李國棟先生	35歲	副總裁	2019年4月 17日	2004年 2月1日	負責天保建設集團 的市場開發及 項目管理	無
楊艷青先生	37歲	副總裁	2019年4月 17日	2006年 6月1日	負責天保建設集團 的規劃設計、 研究及創新管理	無
劉丹丹女士	30歲	首席財務官	2019年4月 17日	2012年 11月27日	負責本集團的整體 財務及資金管理	無

我們的執行董事(即李先生、申麗鳳女士、王新玲女士、李亞睿鑫先生、臧凜先生及王慧杰女士)同時擔任本集團的高級管理層職位。有關彼等各自之履歷，請參閱本節上文「一董事會一執行董事」。

董事及高級管理層

李國棟先生，35歲，為本集團副總裁及天保建設集團副總經理。李國棟先生於2004年2月加入天保建設集團並擔任多個職務，包括自2004年2月至2005年2月擔任安全環保部職員及自2005年2月至2011年2月擔任安全環保部經理。自2011年2月起，彼一直擔任天保建設集團副總經理。李國棟先生於安全與環境保護領域擁有逾14年經驗。

於2011年，李國棟先生獲保定市建築業協會授予保定市優秀建設工程項目管理作者的稱號。於2011年，彼獲河北省建築業協會授予2010年度河北省工程建設質量管理小組活動優秀管理者(推進者)的稱號。於2013年，彼獲河北省建築業協會授予2012年度河北省工程建設質量管理先進工作者的稱號。於2014年，彼獲河北省建築業協會授予2013年度河北省建築業優秀企業管理者的稱號。於2015年及2016年，彼獲河北省建築業協會授予2014年度及2015年度河北省建築業優秀項目經理的稱號。於2017年，彼獲中國建築業協會授予全國建築業企業優秀項目經理的稱號。

李國棟先生於2011年11月完成清華大學繼續教育學院舉辦的高級工商管理課程研修班課程，並於2013年1月透過遠程學習完成河北建築工程學院成人高等教育，主修工程管理。

李國棟先生於2008年3月獲河北省建設廳頒發二級建造師註冊證書。彼於2016年12月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予建築工程高級工程師資格。

楊艷青先生，37歲，為本集團副總裁及天保建設集團副總經理。彼於2006年6月加入天保建設集團並於天保建設集團擔任多個職務，包括自2006年9月至2014年6月擔任董事長助理及自2014年6月至2017年2月擔任項目經理。彼自2017年2月起一直擔任天保建設集團副總經理。楊先生於建築業擁有逾12年經驗。

於2017年及2018年，楊先生獲河北省建築業協會授予2016年度及2017年度河北省

董事及高級管理層

建築業優秀項目經理的稱號。於2017年，彼獲中國施工企業管理協會授予2017年度工程建設質量管理小組活動卓越領導者的稱號。

楊先生於2006年6月畢業於河北大學，獲得工程力學學士學位。彼於2013年9月獲由中國住房和城鄉建設部頒發的註冊建造師證書。彼於2014年12月獲河北省職稱改革領導小組辦公室授予建築工程工程師資格。彼將自2019年9月起攻讀中國地質大學工商管理專業在職研究生課程並預期於2022年6月畢業。

劉丹丹女士，30歲，於2019年4月17日獲委任為首席財務官。劉女士主要負責本集團的整體財務及資金管理。

劉女士於2012年11月加入本集團並擔任多個職務，包括自2012年11月至2013年6月擔任天保建設集團張北分公司財務部職員，自2013年6月至2014年11月擔任天保建設集團張北分公司財務經理及自2014年12月至2018年10月擔任天保房地產開發張北分公司財務經理。彼自2018年11月起一直擔任天保建設集團財務監察部經理。

劉女士於2011年6月獲得河北金融學院會計學專科畢業證書。自2017年3月起彼一直通過遠程學習在河北建築工程學院學習工程管理本科課程，並自2018年3月起通過遠程學習在河北科技大學學習財務管理本科課程。

劉女士已分別於2011年5月及2014年3月通過中國期貨業協會期貨從業資格考試及中國證券業協會證券從業資格考試下的所有科目。於2016年4月，劉女士獲中國註冊會計師協會認可為註冊會計師。彼於2016年9月自中國人力資源和社會保障部獲得中級會計師資格，並於2017年11月獲中國註冊稅務師協會頒發的稅務師資格。

聯席公司秘書

杜航先生，26歲，於2019年4月10日獲委任為本公司聯席公司秘書之一。杜先生於2015年7月加入天保建設集團擔任企業規劃部職員。自2016年9月至2018年6月，彼在天保建設集團擔任多個職位(包括天保建設集團總經理助理及天保建設集團企業規劃部副經理)。自2018年6月起，彼一直擔任天保建設集團發展規劃部的副經理。杜先生於管理及金融方面擁有逾四年經驗。

董事及高級管理層

杜先生於2015年6月獲得廊坊師範學院國際經濟與貿易專業畢業證書，及自2017年3月起，通過函授課程一直修讀河北地質大學土木工程專業的成人高等教育課程。杜先生於2016年12月自河北省職稱改革領導小組辦公室取得建築工程助理工程師資格。

杜先生為保定市青年聯合會第十三屆委員會科學技術與技能人才界別委員。

李健強先生，43歲，於2019年4月10日獲委任為本公司聯席公司秘書之一。李先生當前為方圓企業服務集團(香港)有限公司之副總監。李先生當前為香港會計師公會之非執業會員、香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。彼持有香港理工大學的會計學(榮譽)文學學士學位，以及香港大學專業進修學院的企業規範深造文憑。

根據上市規則第3.28條，發行人必須委任一名個別人士為公司秘書，該名人士必須為聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

我們已向聯交所申請而聯交所已批准我們就公司秘書資格而言豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。有關申請豁免的進一步詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—委任聯席公司秘書」。

審核委員會

我們已根據上市規則附錄14所載企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審查及監督財務報告流程及本集團的內部控制系統、監察審計流程、為董事會提供建議及意見並履行董事會可能指派的其他職責。

審核委員會包括三名成員，即李煦先生、劉凱湘先生及李清旭先生。審核委員會主席為李煦先生，其為具備適當會計及有關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

薪酬委員會

我們已根據上市規則附錄14所載企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，就制訂有關薪酬政策設立正式和透明的程序，並就此向董事作出推薦建議；釐定

董事及高級管理層

各執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款；及參考公司目標及宗旨，審查及批准績效薪酬。

薪酬委員會包括五名成員，即李清旭先生、李煦先生、劉凱湘先生、王新玲女士及李亞睿先生。薪酬委員會主席為李清旭先生。

提名委員會

我們已根據上市規則附錄14所載企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的建議成員變更向董事會提出推薦建議；物色、挑選或就提名董事人選向董事會作出推薦建議，並確保董事會成員多元化；評估我們獨立非執行董事的獨立性；以及就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提出推薦建議。

提名委員會包括五名成員，即李先生、李煦先生、劉凱湘先生、申麗鳳女士及李清旭先生。提名委員會主席為李先生。

董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，該政策載列達致董事會成員多元化的方法。本公司認同並重視擁有多元化董事會成員的裨益，並認為董事會成員層面日益多元乃支持本公司達致策略目標及可持續發展的關鍵因素。本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗。本公司亦將不時考慮其本身的業務模式及具體需要。充分顧及董事會成員多元化的裨益，董事會所有委任均以用人唯才為原則，並將根據客觀準則考慮候選人。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理人員以薪金、花紅及其他實物福利的形式(如退休金計劃供款等)自本公司收取薪酬。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月，我們向董事支付的薪酬(包括袍金、薪金、津貼、實物福利、退休金計劃供款及社保)產生的開支分別合共約為人民幣591,000元、人民幣696,000元、人民幣890,000元及人民幣249,000元。

董事及高級管理層

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月，我們向本集團五名最高薪酬人士(包括董事)支付的薪酬(包括薪金、津貼、實物福利、退休金計劃供款及社保)產生的開支分別合共約為人民幣446,000元、人民幣507,000元、人民幣409,000元及人民幣45,000元。

於往績記錄期，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何薪酬，作為吸引彼等加入或加入本公司後的獎勵。於各往績記錄期，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何補償，作為與本集團任何成員公司事務管理有關的離職補償。

除李先生及申麗鳳女士之外，於往績記錄期，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據截至本招股章程日期現行有效的既有安排，本集團於截至2019年12月31日止年度應付董事薪酬金額(包括實物福利，但不包括酌情花紅)估計合共約為人民幣1,636,000元。

為激勵董事、高級管理層及僱員，本公司已於2019年10月21日採納購股權計劃。有關進一步詳情，請見「附錄五—法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」。

董事會將檢討及釐定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇，上市後亦會聽取薪酬委員會參照可比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及其責任以及本集團的表現後作出的建議。

除上文及「附錄五—法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的進一步資料—1.董事—(c)董事薪酬」一節所披露者外，於往績記錄期，本集團任何成員公司概無支付或應付董事其他款項。

有關往績記錄期內董事薪酬的更多資料，以及最高薪酬人士的資料，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註8及9。

企業管治

我們致力達致高標準企業管治，這對我們發展及保障股東利益至關重要。為此，我們將於上市後遵守企業管治守則。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，董事長與行政總裁的職責應有區分，不應由同一人士兼任。然而，我們並無區分董事長及行政總裁，李先生目前同時擔任該兩項職務。董事會相信，由同一人士兼任董事長及行政總裁職務有利於確保本集團的

董事及高級管理層

內部領導貫徹一致，並可使本集團的整體策略規劃更有效力及效率。董事會認為，現行安排將不會損害權力與權責之間的平衡，而此結構將令本公司迅速及有效地作出及執行決定。董事會將考慮本集團的整體情況，繼續檢討及考慮於適當及合適時拆分本公司董事長與行政總裁的職務。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們的合規顧問將就以下情況向本公司提供意見：

- (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 擬進行交易(可能是須予公佈的交易或關連交易)，包括發行股份及購回股份；
- (c) 本公司擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或本集團的業務、發展或業績偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料；及
- (d) 聯交所根據上市規則第13.10條向本公司作出問詢。

任期將由上市日期起至我們就在上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

持續關連交易

我們已與我們的關連人士訂立若干交易，其詳情載列如下。根據上市規則第14A章，本節所披露的交易將於上市後構成我們的持續關連交易。

關連人士

涿州天保建築體系為一家於中國成立的有限公司，主要從事提供建築材料。截至最後實際可行日期，涿州天保建築體系由李先生擁有70%的權益及由保鑫實業擁有30%的權益。因此，涿州天保建築體系為李先生(即我們的控股股東、董事長、行政總裁及執行董事)之聯繫人，及因此根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。

涿州天保物業服務及張北縣天保物業服務均為於中國成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務。截至最後實際可行日期，涿州天保物業服務及張北縣天保物業服務均由保鑫實業全資擁有。截至最後實際可行日期，保鑫實業由李先生的配偶周女士擁有80%權益及由李先生之子李亞睿先生擁有20%權益。因此，涿州天保物業服務及張北縣天保物業服務均為李先生之聯繫人及因此根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。

涿州隆慧鑫裝飾裝璜為一家於中國成立的有限責任公司，從事生產及安裝塑鋼門窗。截至最後實際可行日期，涿州隆慧鑫裝飾裝璜由我們的執行董事王慧杰女士擁有10%的權益及由其配偶李軍先生擁有90%的權益。因此，涿州隆慧鑫裝飾裝璜為王慧杰女士(即我們的執行董事)的聯繫人，及因此根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。

全面獲豁免持續關連交易

1. 管理服務框架協議

管理服務框架協議

於2019年4月22日，本公司與涿州天保物業服務及張北縣天保物業服務訂立物業管理服務框架協議(「**管理服務框架協議**」)，據此，涿州天保物業服務及張北縣天保物業服務同意向本集團提供物業管理服務，包括但不限於向未出售物業、停車場及我們擁有的物業提供物業管理服務；售樓處的現場保安、清潔、綠化以及客戶服務；及在竣工後及在將房屋交付予終端買方前，我們開發的房地產項目的清潔及房屋檢查服務。

截至2019年12月31日止年度，我們就物業管理服務應付涿州天保物業服務及張北縣天保物業服務的最高年度金額預期為人民幣2,369,000元(相當於約2,628,168.60港元)。

上市規則涵義

由於根據上市規則就年度上限而言各項適用百分比率按年度基準預期低於5%，且年度上限低於3,000,000港元，因此管理服務主協議項下之交易符合上市規則第14A.76(1)(c)條所規定的最低豁免水平，並將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

2. 廠房租賃協議

廠房租賃協議

於2019年1月1日，天保房地產開發已與涿州天保建築體系訂立一份廠房租賃協議(「廠房租賃協議」)，據此，天保房地產開發(作為業主)同意將位於冠雲路北側及創新路東側的面積為6,024.62平方米的涿州CL基地廠房(「涿州CL基地廠房」)租賃予涿州天保建築體系(作為租戶)，期限為三年，自2019年1月1日開始至2021年12月31日屆滿，年租金為人民幣1,099,493元(相當於約1,219,777.53港元)(稅項除外)，每半年支付。應由涿州天保建築體系支付的年度租金乃按每天每平方米人民幣0.5元的租金計算並由廠房租賃協議訂約方經參考向獨立租戶租賃的周邊樓宇的租金經公平磋商後釐定。涿州天保建築體系將涿州CL基地廠房用於製造及銷售新型建築體系材料及開發、推廣、諮詢及轉讓新技術。涿州天保建築體系無權部分或全部轉讓或分租涿州CL基地廠房。業主或租戶可發出三個月通知提前終止廠房租賃協議。

3. 停車場租賃協議

停車場租賃協議

於2019年1月1日，天保房地產開發與涿州天保物業服務訂立一份停車場租賃協議(「停車場租賃協議」)，據此，天保房地產開發(作為業主)同意將位於天保酈景住宅區及青花府住宅區的停車場(「天保停車場」)租賃予涿州天保物業服務(作為租戶)，為期三年，自2019年1月1日開始至2021年12月31日屆滿，年租金為人民幣500,000元(相當於約554,700港元)(稅項除外)，每半年支付。應付涿州天保物業服務

的年度租金乃由停車場租賃協議訂約方經參考向獨立租戶租賃的周邊樓宇的租金經公平磋商後釐定。只要分租人按原始規劃用途使用天保停車場，則涿州天保物業服務可分租天保停車場予任何獨立第三方。業主或租戶可發出三個月通知提前終止停車場租賃協議。

上市規則涵義

由於廠房租賃協議及停車場租賃協議均於12個月期間內與李先生的聯繫人訂立及廠房租賃協議及停車場租賃協議項下擬進行的交易屬同一性質，因此根據上市規則第14A.81條，於計算適用百分比率時將廠房租賃協議及停車場租賃協議項下的年租進行總計。根據現時應付予我們的年度租金總額，上市規則項下的各適用百分比率按年度基準預期將低於5%且年度上限低於3,000,000港元。因此，廠房租賃協議及停車場租賃協議項下的交易符合上市規則第14A.76(1)(c)條規定的最低豁免水平，並將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

4. 承建商框架協議

承建商框架協議

於2019年4月22日，本公司與涿州隆慧鑫裝飾裝璜訂立一份承建商框架協議(「**承建商框架協議**」)，據此，本集團同意委聘涿州隆慧鑫裝飾裝璜作為本集團的建築分包商，根據本集團各間相關成員公司與涿州隆慧鑫裝飾裝璜就各交易訂立的各份單獨協議向本集團提供生產及安裝塑鋼門窗服務。

截至2019年12月31日止年度，我們就生產及安裝塑鋼門窗應付涿州隆慧鑫裝飾裝璜的最高年度金額預期為人民幣967,009元(相當於約1,072,799.78港元)。

上市規則涵義

由於根據上市規則就年度上限而言各項適用百分比率按年度基準預期低於0.1%，因此承建商框架協議項下之交易符合上市規則第14A.76(1)(a)條所規定的最低豁免水平，並將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

部分獲豁免持續關連交易

建築材料框架採購協議

過往交易

以往，我們在一般及日常業務過程中不時從涿州天保建築體系購買建築材料，如網架板及鋼焊接板。截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月，我們自涿州天保建築體系購買建築材料產生的總金額分別為人民幣1,545,000.00元、人民幣8,200,000.00元、人民幣3,000,000.00元及人民幣1,800,000.00元。

建築材料框架採購協議

於2019年4月22日，本公司與涿州天保建築體系訂立了一份框架採購協議（「**建築材料框架採購協議**」），據此，涿州天保建築體系同意根據本集團相關成員公司與涿州天保建築體系不時就交易訂立的單獨協議向本集團提供建築材料，如網架板及鋼焊接板。

年度上限

截至2019年12月31日止年度，我們就採購建築材料應付涿州天保建築體系的最高年度金額不應超過人民幣5,750,000元（相當於約6,379,050港元）。截至2019年12月31日止年度之建議年度上限乃經參考下列各項後釐定，(i)天保建設集團根據天保建設集團與涿州天保建築體系於2018年9月1日訂立的現有CL網架板採購協議應付有關建築材料之預計代價人民幣5,000,000元，據此，天保建設集團同意從涿州天保建築體系購買CL網架板及鋼焊接板，總代價乃根據每類網架板及鋼焊接板的固定單價乘以天保建設集團將購買的網架板及鋼焊接板的總數計算；及(ii)額外金額人民幣750,000元，相當於截至2019年12月31日止年度年度上限增加15%以應對建築材料需求的意外增加。

定價基準

我們將與涿州天保建築體系就我們建築材料的特定需求訂立單獨協議。我們根據各單獨協議應付的款項應就我們對產品的特定需求（包括產品數量、種類、成本、質量及可靠性）經公平磋商後釐定，並經參考現行市價及基於與獨立第三方就類似數量產品進行的至少兩項其他同期交易所報價格，以釐定涿州天保建築體系所提供之價格及條款是否屬公平合理及是否與獨立第三方提供之價格及條款相若。涿州天保建築體系向我們所報的價格不得遜於其向獨立第三方就相同產品所報的價格。

交易的理由

我們委聘涿州天保建築體系提供建築材料乃主要由於(i)倘我們計劃擴張我們的營運，涿州天保建築體系在本集團經營所在地區的產能足以滿足我們建築材料需求量的潛在增加；(ii)自2016年起，我們與涿州天保建築體系建立了穩固的關係，我們認為其根據我們不時的具體要求穩定而可靠地向我們提供高質量產品及服務；及(iii)董事認為，涿州天保建築體系根據建築材料框架採購協議向我們提供的價格及條款，乃於我們日常及一般業務過程中按一般或更優的商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

就年度上限而言，由於上市規則項下之最高適用百分比率預期高於0.1%但低於5%，因此建築材料框架採購協議項下之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

董事確認書

我們的董事(包括獨立非執行董事)認為上文所載持續關連交易已經並將於我們的日常及一般業務過程中按一般或更優商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，且有關該等交易之建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

聯席保薦人的確認書

基於本公司提供的文件及數據、盡職參與及與我們的商討，聯席保薦人認為建築材料框架採購協議項下之持續關連交易已經並將於我們的日常及一般業務過程中按一般或更優商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，且有關該等交易之建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

豁免嚴格遵守上市規則

我們已向聯交所提出申請，且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第14A.105條有關上文所載列該等部分獲豁免的持續關連交易的公告規定，惟截至2019年12月31日止財政年度之持續關連交易值不得超過相關年度上限金額，方告作實。我們將遵守上市規則第14A章項下所列明之適用規定。

內部控制措施

為保障本公司及股東的整體利益，我們已就持續關連交易實施內部審批及監管程序，包括以下措施：

- 我們將向所有材料供應商、服務供應商或租戶提供相同的定價條款及不得對屬我們關連人士的材料供應商、服務供應商或租戶提供優惠條款；及
- 我們已按照上市規則制定內部指引並將於上市後實施，其規定了關連交易的審批程序，包括避免利益衝突的機制。

我們的獨立非執行董事及核數師會每年審閱我們的持續關連交易，並根據上市規則作出年度確認，確認相關協議的條款乃屬公平合理，並於本集團的日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款訂立，相關協議符合本公司及股東的整體利益。

股本

法定及已發行股本

以下為本公司於緊接及緊隨資本化發行及全球發售完成前後(未計及根據超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本的說明：

法定股本：

港元

2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份 20,000,000

已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的股份：

1,000股	截至最後實際可行日期的已發行股份	10
599,999,000股	根據資本化發行將予發行的股份	5,999,990
200,000,000股	根據全球發售將予發行的股份	2,000,000
800,000,000股	總計	8,000,000

假設

上表假設全球發售成為無條件並已進行資本化發行，惟並無計及可能因行使超額配股權而將予發行的任何股份或本公司可能根據授予董事以配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。倘悉數行使超額配股權，則將額外發行30,000,000股股份，導致本公司經擴大已發行股本為230,000,000股每股面值0.01港元的股份。

地位

發售股份及因行使超額配股權而可能發行的股份將與於配發及發行該等股份當日已發行的所有現有股份享有同等權利，尤其是將有權享有於本招股章程刊發日期後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟資本化發行所附的任何權利除外。

資本化發行

根據股東於2019年10月21日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而擁有足夠結餘或以其他方式取得進賬額後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額5,999,990港元資本化，按彼等當時持股量盡量接近的比例向2019年10月21日營業時間結束時名列本公司股東名冊或股東名冊總冊的股份持有人配發及發行合共599,999,000股按面值入賬列作繳足股份(惟概無股東有權獲配發或發行任

何零碎股份)，而根據該決議案將予配發及發行的股份在各方面與現有已發行股份享有同等權利。

購股權計劃

我們已採納購股權計劃。有關購股權計劃的主要條款，請見「附錄五—法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」。

發行股份及購回股份的一般授權

在全球發售成為無條件的規限下，我們的董事獲一般授權以配發及發行股份以及購回股份。有關該一般授權的進一步詳情，見本招股章程「附錄五—法定及一般資料—A.有關本公司及附屬公司的進一步資料」。

主要股東

據董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後，以下人士將於股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

姓名／名稱	權益性質 ⁽¹⁾	緊隨資本化發行及 全球發售完成後 所持股份(假設並無 行使超額配股權)		緊隨資本化發行及 全球發售完成後所持股份 (假設悉數行使超額配股權)	
		數目	百分比 ⁽²⁾	數目	百分比
李先生 ⁽³⁾	受控法團權益	594,000,000	74.25%	594,000,000	71.57%
吉祥國際實業	實益擁有人	594,000,000	74.25%	594,000,000	71.57%
周女士	配偶權益 ⁽⁴⁾	594,000,000	74.25%	594,000,000	71.57%

附註：

- (1) 所示的所有權益均為好倉。
- (2) 按緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設並無行使超額配股權)已發行股份總數800,000,000股股份計算。
- (3) 李先生持有吉祥國際實業的全部股權。根據證券及期貨條例，李先生被視為於吉祥國際實業所持股份中擁有權益。
- (4) 李先生之配偶周女士被視為於李先生擁有權益的所有股份中擁有權益。

除上文及本招股章程附錄五「附錄五 — 法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 2.主要股東」所披露者外，據董事所知，並無任何人士將於緊隨全球發售完成後(假設並無行使超額配股權)於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

就我們所知，於任何其後日期概無任何安排可能導致本公司控制權出現任何變動。

財務資料

閣下在閱讀以下有關我們財務狀況及經營業績的討論及分析時，應連同本招股章程附錄一所載的我們截至2016年、2017年及2018年止年度的綜合財務資料及其附註一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製，有關準則於重大方面可能有別於其他司法權區的公認會計原則。

我們的歷史業績未必代表未來的預期業績。以下討論及分析載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。我們的實際業績可能因多項因素(包括「風險因素」及「業務」各節所述因素)而與該等前瞻性陳述所預計者不同。

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。

我們擁有兩個業務分部，包括(i)房地產開發業務；及(ii)建築承包業務。

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

我們主要自銷售我們所開發的物業及建築承包業務產生收益。此外，我們亦自投資物業產生租金收入。我們的總收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣660.5百萬元減少約17.6%至2019年同期的人民幣544.4百萬元。我們的總收益由2016年的人民幣800.2百萬元增加至2018年的人民幣1,601.7百萬元，自2016年至2018年的複合年增長率為41.5%。我們的純利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣74.5百萬元減少約28.3%至2019年同期的人民幣53.4百萬元。我們的純利由2016年的人民幣37.2百萬元增加至2018年的人民幣108.2百萬元，自2016年至2018年的複合年增長率為70.5%。

呈列基準

誠如本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載，本公司及其現時組成本集團的附屬公司已進行重組，該重組於2019年4月16日完成。現時組成本集團的公司於重組前後均由我們控股股東共同控制。因此，我們載於本招股章程附錄一之截

至2016年、2017年及2018年止年度及截至2019年4月30日止四個月的歷史財務資料連同其附註乃按綜合基準應用合併會計原則編製，猶如重組已於往績記錄期開始時完成。

於往績記錄期的綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表包括現時組成本集團的所有公司自最早呈列日期或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制當日(以較短期間為準)起的業績及現金流量。我們已編製截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日的綜合財務狀況表，以從控股股東的角度按現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公平值或確認任何新增資產或負債。

重組前由除控股股東以外的各方所持有的附屬公司股權及其變動乃作為非控股權益應用合併會計原則於權益內呈列。

損益及其他全面收入各部分乃歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

集團內的所有交易及結餘已於綜合時悉數對銷。

影響我們經營業績的因素

以下為影響且我們預計會繼續影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景的主要因素：

中國房地產開發及建築業相關的整體經濟狀況及政府政策

中國房地產開發及建築業在很大程度上受中國經濟狀況影響。中國整體經濟狀況曾且可能繼續影響我們的業務及經營狀況。我們的收益與中國(尤其是，於往績記錄期，我們的所有房地產開發項目及大量建築項目所在的京津冀地區)房地產開發及建築活動水平直接相關。中國房地產開發及建築業相關的國家或地方政策的變動或會影響該等行業的業務水平及房地產開發的土地供應、物業預售、土地使用、項目融資、稅項、當地政府預算及私有界別參與基礎設施行業的監管。

土地收購及建築項目的成本波動

我們的成功及持續發展很大程度上將取決於我們以可產生合理回報的價格收購優質土地的能力。由於中國經濟持續增長，房地產開發商之間對土地的競爭可能持續加劇。根據弗若斯特沙利文的資料，近年來，中國主要城市(尤其是涿州及張家口)的地

價顯著增加。過去，我們主要通過公開招拍掛收購國有土地使用權。然而，鑒於對開發土地的競爭日益加劇，概不保證我們將能繼續按有利價格獲得土地。倘我們的土地收購成本大幅增加，我們或會產生大量額外融資成本。倘我們不能按足以抵銷成本增加的增加價格出售物業，我們的盈利能力將會受到不利影響。土地成本為我們房地產開發業務銷售成本的第二大組成部分。於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，土地成本佔我們房地產開發業務銷售成本的20.8%、34.8%、19.6%、20.1%及22.6%。

近年來，建築承包業務產生的成本亦有增加，乃主要由於我們建築項目成本的主要部分勞工成本及原材料成本增加。於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，勞工成本分別佔建築承包業務銷售成本的29.0%、27.6%、30.5%、29.1%及30.3%及原材料成本分別佔建築承包業務銷售成本的61.6%、61.8%、59.3%、61.7%及60.6%。根據弗若斯特沙利文的資料，於往績記錄期，中國勞工成本穩定增長。近年來，中國建築業的平均年薪增加。此外，由於不斷變動的供求動態，我們於中國的主要原材料價格近年來經常波動。

我們根據成本估算為我們的建築項目定價，且根據若干我們合同的條款，我們在競標中的報價或在合同中磋商的價格為固定價格。我們的成本估算主要基於(其中包括)能否獲得原材料及設備以及原材料及設備成本、分包成本、項目進度計劃、勞工成本、項目工地的地理位置及環境條件以及建築項目的複雜程度及規模而得出。倘我們在競標或磋商合同時無法準確估算成本，我們的盈利能力或會受到不利影響。此外，實際成本可能在建築項目落實過程中出現波動。我們的大部分合同雖載有價格調整的條款，但我們未必能把任何增加的成本全額轉嫁至我們的客戶。

房地產開發的時間

我們的房地產項目開發需時較長，經歷數月後方可開始預售或竣工驗收。我們於房地產售出、竣工並交付我們的客戶後方會確認收益。由於市場需求波動不定，我們於特定期間確認之收益亦可能受特定房地產項目在預售或出售時的市況影響。此外，施工、監管批文或其他進程延誤或會對我們項目的竣工時間安排造成不利影響，從而對我們自項目確認的收益造成不利影響。

物業預售

物業預售屬我們在項目開發過程中經營現金流量的最重要來源之一。中國法律允許我們在符合若干先決條件後預售未竣工物業，但預售所得款項用途或受限於若干限制。見「業務 — 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」。預售所得現金流入之金額及時間受多項因素影響，包括我們的項目的開發時

間安排、中國政府對預售施加之限制、我們的買方可取得及可負擔之按揭融資、我們物業的市場需求及我們可供預售的物業數目。此外，我們預售物業所得之任何現金流量減少，可能令我們更依賴外部融資，而外部融資可能增加我們的成本及可能影響我們為持續的房地產開發提供資金的能力。

融資的可用性及成本

融資為我們為房地產開發提供資金的重要來源。於往績記錄期，我們主要通過內部產生的現金流量(包括物業預售、提供物業租賃服務的所得款項以及商業銀行借款)為我們的經營提供資金。中國政府不時施加的貨幣規定或會影響我們獲得資金的途徑及融資成本。我們亦極易受到中國人民銀行採取限制銀行借款的任何法規或措施的影響，尤其是限制房地產開發商獲得銀行融資能力的法規或措施。由於中國商業銀行將彼等的貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，我們預計任何基準貸款利率增加都將增加我們的借款成本。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們的總未償還借款分別為人民幣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。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們總借款的加權平均實際利率分別為4.75%、4.75%、6.15%及6.28%。此外，我們大部分的融資成本於其產生時撥充資本，惟以該等成本乃直接用於土地收購及項目建設為限。融資成本的增加將對我們的盈利能力及經營業績造成負面影響，而融資的可獲得性將影響我們從事項目開發活動的能力，從而對我們的經營業績造成不利影響。

土地增值稅

我們的房地產開發須就有關土地及其改造工程的增值繳納土地增值稅。已售物業的土地增值須按介乎30.0%至60.0%的累進稅率繳納土地增值稅。我們已按照有關土地增值稅法律及法規累計所有有關物業銷售及轉讓的應付土地增值稅。於往績記錄期，我們錄得土地增值稅開支分別為人民幣2.6百萬元、人民幣15.5百萬元、人民幣15.2百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣16.8百萬元。土地增值稅負債須於房地產開發項目竣工後由稅務部門釐定，並可能有別於最初記錄之金額，而任何該等差額或會影響於相關稅務部門最終確定該等稅項期間我們的除稅後溢利。有關中國土地增值稅法規之進一步資料，見「監管概覽—稅項—土地增值稅」。

我們的投資物業的公平值

我們投資物業的公平值變動已經且預期會繼續對我們的經營業績造成重大影響。投資物業初步基於我們獨立物業估值師進行的估值按公平值計量，而其後公平值變動所產生的收益或虧損作為投資物業的公平值收益或虧損入賬。物業估值師已運用估值方法，其涉及(其中包括)若干估計(包括可資比較物業的現行市場交易價、合適的收益率及預期適行市場租金)。該等假設的有利或不利變動可導致我們投資物業的估計公

財務資料

平值出現變動，且須對綜合全面收益表所呈報的收益或虧損金額作出相應調整。截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的投資物業的公平值收益分別為人民幣28.7百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣19.4百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣3.7百萬元。由於市場波動，估值金額有可能繼續出現重大調整，且會對我們的經營業績造成重大影響。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 — 我們投資物業的公平值可能不時波動且未來或會大幅減少，從而或會對我們的盈利能力產生重大不利影響。」

下表顯示於往績記錄期已完成投資物業的公平值對租金及資本化率假設變動的敏感度：

輸入數據的 假設變動	已完成投資物業的公平值							
	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	
	(人民幣千元，百分比除外)							
租金								
+5%	119,700	+4.63%	122,000	+4.27%	142,700	+4.62%	146,700	+4.71%
0%	114,400	0.00%	117,000	0.00%	136,400	0.00%	140,100	0.00%
-5%	109,000	-4.72%	112,000	-4.27%	130,000	-4.69%	133,500	-4.71%
資本化率								
+5%	110,400	-3.50%	113,000	-3.42%	131,800	-3.37%	132,400	-5.50%
0%	114,400	0.00%	117,000	0.00%	136,400	0.00%	140,100	0.00%
-5%	118,400	+3.50%	121,000	+3.42%	141,200	+3.52%	148,600	+6.07%

收取我們建築項目及質保金金額的時間

於往績記錄期，我們的大部分收益來自我們的建築承包業務。於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的建築承包業務所得收益分別為人民幣722.7百萬元、人民幣928.2百萬元、人民幣1,201.5百萬元、人民幣271.5百萬元及人民幣269.9百萬元，分別佔我們總收益的90.3%、77.2%、75.0%、41.1%及49.6%。一般而言，我們於達到建築承包合同所載的關鍵階段後收取進度款項，或按月收取進度款項，在此情況下，客戶會在驗收建築項目前預扣約10.0%的款項。由於我們的建築項目通常持續一年至三年才能竣工，因此我們於任何期間承接的合同的數量及各合同的進度可能影響我們的經營業績並導致各期間確認的收益有所波動。此外，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應付我們的整個項目的結算

金額(經扣除暫定金額及日間勞工成本)的約5.0%。質保金通常於質保期內分期或於該期間末悉數退還予我們。質保期通常為期六個月至兩年，取決於我們所提供建築承包服務的類型。

季節性

我們的建築承包業務受季節性影響。我們一般於下半年錄得較上半年為高的收益。此季節性現象主要由於中國北部於冬季的建築活動減少以及中國農曆新年時我們若干項目均因假期停工的影響。所以，潛在投資者務請注意，我們的中期經營業績並不一定反映我們的年度經營業績。

主要會計政策、判斷及估計

我們的主要會計政策及估計載於本招股章程附錄一所載會計師報告的附註2.4及3。國際財務報告準則規定我們採用及作出董事相信就真實公平地反映我們業績及財務狀況而言最為適當的會計政策及估計。管理層需就主要會計政策、判斷及估計作出可影響政策應用，收益、開支、資產及負債的呈報金額，其隨附披露及或然負債披露事項的判斷、估計及假設。我們相信最為複雜及敏感的判斷(由於彼等對我們財務資料的重要性使然)乃主要由於需對本身存在不確定因素的事項的影響作出估計。該等範疇的實際結果可能與我們的估計有所不同。

我們已確認下列會計政策及估計，我們相信該等會計政策及估計對財務資料而言最為重要，且涉及最重大的估計與判斷。我們的董事確認，以往所作的相關估計或有關假設與於往績記錄期的實際結果大體一致，且我們於往績記錄期已貫徹應用此等估計或有關假設。我們的董事進一步確認，此等估計或有關假設在日後不大可能出現變動。

收益確認

客戶合同收益

客戶合同收益於貨物或服務的控制權轉移予客戶時予以確認，而該金額反映我們預期就提供該等貨物或服務有權收取的代價。

當合同中的代價包括可變金額時，估計代價為我們將貨物或服務轉移予客戶而有權收取的金額。可變代價在合同開始時作出估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定性後續消除時累計已確認收益金額極有可能不會發生重大收益撥回為止。

財務資料

當合同中包含融資成分，且該融資成分為客戶提供超過一年的貨物或服務轉讓融資的重大利益時，收益按應收款項的現值計量，並使用貼現率折現，該貼現率將反映在我們與客戶在合同開始時的單獨融資交易中。當合同中包含融資成分，且該融資成分為我們提供了一年以上的重大財務利益時，合同項下確認的收益包括按實際利率法在合同負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨物或者服務之間的期限為一年或者更短的合同而言，交易價格採用國際財務報告準則第15號中實際權宜之計，不會對重大融資成分的影響作出調整。

(a) 建築承包

提供建築服務的收益將使用輸入數據法於一段時間內予以確認，以計量完全達致有關服務的進度，乃因我們的表現創建或增強一項於資產被創建或增強時由客戶控制的資產所致。輸入數據法以達成建築服務產生之實際成本相對於估計總成本之比例為基準確認收益。

對客戶的申索乃為我們尋求從客戶處收取款項以作為原始建築合同中並未包括的工程範圍的成本及利潤的報銷。申索入賬列作可變代價並受到約束，直至與可變代價相關的不確定性後續消除時累計已確認收益金額極有可能不會發生重大收益撥回為止。我們使用預計價值法估計申索金額，因為該方法最能預測我們有權收取的可變代價的金額。

(b) 房地產開發及銷售

銷售物業所得收益於資產控制權轉移至客戶(通常於交付物業)時確認。

(c) 提供管理服務

提供管理服務所得收益於預定期間按直線基準確認，原因為客戶同時收取並消耗我們所提供的利益。

租金收入所得收益

租金收入於租期內按時間比例確認。

其他收入

利息收入乃透過運用可按金融工具的預計年期或較短期間(如適用)準確貼現估計未來現金收款至金融資產的賬面淨值的利率，使用實際利率法按應計基準確認。

財務資料

股息收入於股東收取付款的權利確立、與股息相關之經濟利益將可能流入我們，且能夠可靠計量股息金額時確認。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售。

在建物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，而成本包括土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及該等物業在開發年度產生的直接應佔其他成本。

在建物業乃分類為流動資產，惟不會於正常營運週期變現者則除外。於竣工後，該等物業會轉撥至已竣工持作出售物業。

已竣工持作出售物業

已竣工持作出售物業按成本及可變現淨值的較低者於財務狀況表內列賬。成本乃根據未出售物業佔土地及樓宇總成本中之某一比例釐定。可變現淨值乃經計及預期將予變現的最終價格，並扣除銷售物業將予產生的估計成本。

投資物業

投資物業即於土地及樓宇的權益(包括一項物業經營租賃項下之租賃權益，該物業在其他方面符合投資物業之涵義)，該等土地及樓宇乃持作賺取租金收入及／或資本增值而非用以生產或提供貨物或服務或作行政用途；或用以於日常業務過程中出售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按公平值列賬，其反映於往績記錄期內各年末的市況。

投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損於產生的年度計入損益表。

投資物業報廢或出售產生的任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表中確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途日期的公平值。如我們的自用物業轉為投資物業，我們直至改變用途日期前會根據國際會計準則第16號物業、廠房及設備將該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則列作重估並計入權益的資產重估儲備內。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益表確認。

金融負債(國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號項下)

初始確認及計量

於初始確認時，金融負債分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或於有效對沖時指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。所有金融負債初始按公平值確認，且倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

我們的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付最終控股公司款項、衍生金融工具及計息銀行借款。

後續計量

金融負債的後續計量取決於如下分類而定：

(i) 貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時於損益內確認，並透過實際利率法攤銷程序進行。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

(ii) 財務擔保合同(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號項下政策)

本集團作出的財務擔保合同為由於特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項，而須本集團作出付款以就產生的損失賠償持有人的合同。財務擔保合同初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按(i)根據自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號項下有關金融資產的政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減(如適用)累計已確認收入(以較高者為準)計量財務擔保合同。

(iii) 財務擔保合同(於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)

本集團作出的財務擔保合同及為由於特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項，而須本集團作出付款以就產生的損失賠償持有人的合同。財務擔保合同初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按(i)報告期末清償現有責任所須開支的最佳估計金額；及(ii)初始確認的金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量財務擔保合同。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需經相當長的時間方可達致其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本被資本化為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，即停止將該等借款成本資本化。特定借款於用作合資格資產支出前的暫時性投資所賺取的投資收入，於已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本均於產生年內支銷。借款成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收入確認或直接於權益確認。

當期及過往期間的即期稅項資產及負債乃按預期自稅務機關收回或支付予其的金額，根據於往績記錄期內各年末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，經考慮我們經營所在國家現行的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於往績記錄期內各年末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟(i)遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及(ii)就與於附屬公司及聯營公司的投資相關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回除外。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以可能有應課稅溢利用作對銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟(i)與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及(ii)就與於附屬公司及聯營公司的投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利用作對銷暫時差額的情況下方予確認除外。

財務資料

於往績記錄期內各年末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未確認的遞延稅項資產會於往績記錄期內各年末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於往績記錄期內各年末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

當及僅當我們有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

投資物業公平值估計

以公平值列賬的投資物業於各報告日期基於獨立專業估值師所提供的經評估市值進行重新估值。該等估值乃基於若干假設，其存在不確定因素並可能與實際業績相差甚遠。在進行估計時，我們考慮有關類似物業於活躍市場的當前價格的資料，並採用主要基於往績記錄期內各年末已存在市況的假設。

對公平值估計的主要假設包括與經參考相同地區及條件下類似物業的現時市場租金後釐定的估計租金價值、適當資本化率及預期利潤率有關的假設。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，投資物業的賬面值分別為人民幣114.4百萬元、人民幣117.0百萬元、人民幣136.4百萬元及人民幣140.1百萬元。

應用國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告第16號

國際財務報告準則第9號

我們已應用於2018年1月1日開始或之後的年度期間生效的國際財務報告準則第9號。截至2018年1月1日，國際會計準則第39號項下的賬面值與國際財務報告準則第9號項下申報的結餘之間的對賬於本招股章程附錄一所載會計師報告附註2.2披露。截至2018年1月1日採納國際財務報告準則第9號導致國際會計準則第39號項下原始可供出售投資於截至2018年1月1日被重新分類至指定為按公平值計入其他全面收益的股權投資及於截至2018年1月1日權益工具重新估值儲備因而增加約人民幣4,745,000元。董事認為採納國際財務報告準則第9號對我們於往績記錄期的經營業績及財務狀況並無重大影響。

國際財務報告準則第15號

於往績記錄期，本公司於編製歷史財務資料時提早採納國際財務報告準則第15號。與國際會計準則第18號相比，採納國際財務報告準則第15號並未對本集團的歷史財務資料造成重大影響。

國際財務報告準則第16號

本公司於往績記錄期編製歷史財務資料時提早採納國際財務報告準則第16號，並選擇就於生效日期的租期為12個月或以下（「短期租賃」）且不包含購買選擇權的租賃合同，以及相關資產價值較低（「低價值資產」）的租賃合同使用確認豁免。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，本集團訂立的租賃合同主要為短期租賃且並無確認使用權資產及租賃負債，採納國際財務報告準則第16號未對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

財務資料

經營業績

下表載列於所示期間我們的綜合損益表的概要：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
持續經營業務					
收益	800,192	1,202,278	1,601,739	660,534	544,426
銷售成本	(737,351)	(1,008,691)	(1,411,815)	(524,471)	(420,722)
毛利	62,841	193,587	189,924	136,063	123,704
其他收入及收益	9,343	4,796	16,920	1,262	2,458
銷售及分銷開支	(4,354)	(7,586)	(5,629)	(1,980)	(2,668)
行政開支	(23,205)	(28,222)	(42,522)	(10,262)	(15,859)
金融資產及合同資產(減值虧損)/ 減值虧損撥回淨額	(729)	(26,781)	10,625	(5,798)	(10,298)
投資物業的公平值收益	28,743	2,600	19,400	7,000	3,700
其他開支	(229)	(3,015)	(1,998)	(1,527)	(457)
融資成本	(6,129)	(4,484)	(5,050)	(1,437)	(6,875)
分佔一間聯營公司虧損	—	(15)	—	—	—
持續經營業務所得除稅前溢利	66,281	130,880	181,670	123,321	93,705
所得稅開支	(28,314)	(70,649)	(72,036)	(47,998)	(40,246)
持續經營業務所得年/期內溢利	37,967	60,231	109,634	75,323	53,459
已終止經營業務					
已終止經營所得年/期內虧損	(787)	(893)	(1,427)	(775)	(62)
年/期內溢利	37,180	59,338	108,207	74,548	53,397
以下人士應佔：					
母公司擁有人	37,133	59,460	108,207	74,548	53,397
非控股權益	47	(122)	—	—	—
	37,180	59,338	108,207	74,548	53,397

已終止經營業務

作為籌備上市中重組的一部分，於2018年，我們已決定出售從事非核心業務(包括設計、物業管理服務及其他)的附屬公司的全部權益，原因為我們計劃將我們經營的其他業務與主要業務進行劃分。見「歷史、重組及公司架構—主要歷史出售」。

已終止經營業務的業績已於綜合損益表內「已終止經營業務所得年內虧損」單獨列項記錄。已終止經營業務應佔的資產及負債已被分類為持作出售的出售組別，且彼等於截至2019年4月30日的綜合財務狀況表內分開呈列。請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註11。

我們的綜合損益表篩選部分說明

收益

我們主要自我們的兩個業務分部獲得收益：(i)房地產開發業務及(ii)建築承包業務。我們的收益指經分部間對銷調整的分部總收益。下表載列於所示期間我們按業務分部劃分的收益及佔總收益百分比：

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	
	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)									
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

於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的建築承包業務分別產生收益人民幣722.7百萬元、人民幣928.2百萬元、人民幣1,201.5百萬元、人民幣271.5百萬元及人民幣269.9百萬元，分別佔總收益的約90.3%、77.2%、75.0%、41.1%及49.6%。儘管我們於2016年、2017年及2018年的大部分收益產生於建築承包業務，但我們認為我們乃屬房地產開發商及建築公司，原因為於往績記錄期我們大部分溢利產生自房地產開發業務，且我們的戰略為在我們的建築承包業務支持下進一步拓展我們的房地產開發業務。有關在建房地產項目及持作未來開發房地產項目之詳情，見「業務—我們的業務運營—我們的項目組合」。

財務資料

房地產開發業務

我們的房地產開發業務所得收益包括房地產銷售及租金收入。下表載列於所示期間按性質劃分的房地產開發業務之收益明細：

	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	
	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	%
銷售物業	75,811	97.9	268,933	98.1	391,709	97.9	387,727	99.7	270,507	98.6
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

我們的房地產開發業務所得收益主要來自房地產開發及銷售以及租賃投資物業。於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，該分部所得收益分別佔我們收益的9.7%、22.8%、25.0%、58.9%及50.4%。房地產開發銷售收益僅於物業已出售予買方及已達到購買協議所訂明的交付要求後方可確認。與行業慣例一致，我們通常在物業仍在開發但符合中國法律法規的預售條件時與買方訂立購買合同。見「業務—我們的業務運營—房地產開發業務—房地產開發與銷售流程」。達致物業銷售的確認標準前，自買方收取的付款於我們的綜合財務報表「其他應付款項及應計費用」項下的「合同負債」入賬。

在建項目的物業預售與建築工程竣工之間存在時間差。由於物業竣工時間根據建築工程時間表而有所不同，我們的經營業績可能於各期間出現重大差異，視乎已售或預售建築面積及物業預售與竣工及交付予買方的時間而定。倘所預售的物業並非於同一期間竣工及交付，則我們預售總建築面積數額巨大的期間可能並非我們產生相應高收益的期間。因此，我們的房地產開發銷售收益或會因房地產開發時間表及房地產銷售及交付時間等因素而波動。

財務資料

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已確認每平方米平均售價明細：

	截至12月31日止年度									截至4月30日止四個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	已交付 建築面積	收益	已確認 平均售價	已交付 建築面積	收益	已確認 平均售價	已交付 建築面積	收益	已確認 平均售價	已交付 建築面積	收益	已確認 平均售價	已交付 建築面積	收益	已確認 平均售價
(平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣元/ 平方米)	(平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣元/ 平方米)	(平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣元/ 平方米)	(平方米)	(人民幣 千元)	(人民幣元/ 平方米)	(平方米)	(人民幣 千元)	(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

已交付總建築面積由2016年的15,732平方米增加至2017年的38,724平方米，以及已確認平均售價由2016年的每平方米人民幣4,819元增加至2017年的每平方米人民幣6,945元，乃主要歸因於2017年田合鵬華項目已交付建築面積增加，該項目主要包括相對2016年房地產項目的已交付建築面積的已確認平均售價具有較高的已確認平均售價的多層住宅及商業物業。已交付總建築面積由2017年的38,724平方米增加至2018年的113,179平方米，而已確認平均售價由2017年的人民幣6,945元大幅下降至2018年的人民幣3,461元，乃主要歸因於天保新城二期開始交付，其為位於張家口的一個項目，該項目主要包括相對2017年房地產項目的已交付建築面積的已確認平均售價具有較低的已確認平均售價的高層住宅。已交付總建築面積由截至2018年4月30日止四個月的111,033平方米減至截至2019年4月30日止四個月的36,441平方米，已確認平均售價由截至2018年4月30日止四個月的人民幣3,492元大幅增至截至2019年4月30日止四個月的人民幣7,423元，乃主要由於天保凌雲城(已確認平均售價相對較高的住宅項目)僅36,441平方米的建築面積於2019年4月竣工並交付予客戶。

財務資料

我們主要自租賃商業投資物業產生租金收入。我們持有該等商業投資物業用作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。截至2019年4月30日，我們持有一處商業投資物業保鑫國際大廈，其可出租建築面積為44,336.1平方米。

建築承包業務

我們的建築承包業務所得收益主要來自主要作為樓宇建築項目、基礎設施建築項目以及工業及商業建築項目的總承建商提供的建築承包服務。於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，該分部所得收益分別佔我們總收益的90.3%、77.2%、75.0%、41.1%及49.6%。

下表載列於所示期間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	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
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
總計	722,734	100.0	928,175	100.0	1,201,480	100.0	271,488	100.0	269,939	100.0

於往績記錄期，我們的建築承包業務所得收益整體增加乃主要歸因於樓宇建築及工業及商業建築項目所得收益主要因該等建築項目的項目量及項目規模增加而增加。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本主要指房地產開發及銷售以及我們所提供的建築承包服務所產生的成本。於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的銷售成本分別為人民幣737.4百萬元、人民幣1,008.7百萬元、人民幣1,411.8百萬元、人民幣524.5百萬元及人民幣420.7百萬元。下表載列於所示期間按業務分部劃分的銷售成本及佔總銷售成本的百分比的明細：

	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	
	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)									
按分部										
房地產開發業務	44,099	6.0	134,820	13.4	279,057	19.8	267,330	51.0	165,259	39.3
建築承包業務	693,252	94.0	873,871	86.6	1,132,758	80.2	257,141	49.0	255,463	60.7
總計	737,351	100.0	1,008,691	100.0	1,411,815	100.0	524,471	100.0	420,722	100.0

房地產開發業務

我們房地產開發業務之銷售成本主要包括土地成本及建設成本。下表載列於所示期間我們按性質劃分的房地產開發業務的銷售成本之明細：

	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	
	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)									
按性質										
房地產開發業務										
— 土地成本	9,176	20.8	46,905	34.8	54,698	19.6	53,733	20.1	37,278	22.6
— 建設成本	34,442	78.1	86,966	64.5	223,198	80.0	213,229	79.8	127,399	77.0
— 租金成本	481	1.1	949	0.7	1,161	0.4	368	0.1	582	0.4
總計	44,099	100.0	134,820	100.0	279,057	100.0	267,330	100.0	165,259	100.0

財務資料

下表載列於所示期間我們房地產開發業務相關的銷售成本的若干其他詳情：

	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
已交付總建築面積(平方米)	15,732	38,724	113,179	111,033	36,441
已售出每平方米平均成本 (人民幣元) ⁽¹⁾	2,772	3,457	2,455	2,404	4,519
平均成本佔已確認平均售價百分比	58	50	71	69	61
已售出每平方米平均土地成本 (人民幣元) ⁽²⁾	583	1,211	483	484	1,023
平均土地成本佔已確認平均售價 百分比	12	17	14	14	14

附註：

- (1) 已售出每平方米平均成本指我們已售物業的平均成本(租金成本除外)，且為將某年度的土地成本及建設成本之和除以該有關年度交付的總建築面積得出。
- (2) 已售出每平方米平均土地成本指我們已售物業的平均土地成本(租金成本除外)，且為將某年度的土地成本除以該有關年度交付的總建築面積得出。

土地成本

土地成本指獲得佔用、使用及開發土地權利有關的成本，包括就中國政府出讓土地已付的土地出讓金。該等開發項目成本受多種因素影響，如相關物業的位置、區域物業市場狀況、土地收購時間、開發項目容積率、收購方法及中國法規變動。

建設成本

建設成本包括開發項目設計及建設成本，主要包括有關建設、景觀、設備安裝及室內裝修的費用，以及基礎設施建設成本及設計成本。我們的建設成本受多種因素影響，如建築材料價格波動、物業位置及類型及配套設施類型。

財務資料

下表載列我們於往績記錄期的建設成本的敏感度分析，且其他所有變量保持不變，以說明彼等對我們的除稅前溢利的影響：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建設成本增加／(減少)：					
+5%	(1,722)	(4,348)	(11,160)	(10,661)	(6,370)
+1%	(344)	(870)	(2,232)	(2,132)	(1,274)
-1%	344	870	2,232	2,132	1,274
-5%	1,722	4,348	11,160	10,661	6,370

租金成本

租金成本主要組成部分主要包括員工成本及公用事業成本。

建築承包業務

下表載列於所示期間按性質劃分的建築承包業務的銷售成本的明細：

	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	
	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	%
按性質										
建築承包業務										
— 勞工成本	201,138	29.0	241,099	27.6	345,958	30.5	74,909	29.1	77,307	30.3
— 原材料成本	426,857	61.6	540,063	61.8	671,641	59.3	158,614	61.7	154,859	60.6
— 機械成本	50,005	7.2	76,879	8.8	95,013	8.4	20,572	8.0	13,377	5.2
— 分包成本	14,496	2.1	13,992	1.6	17,658	1.6	2,534	1.0	8,727	3.4
— 其他成本	756	0.1	1,838	0.2	2,488	0.2	512	0.2	1,193	0.5
總計	<u>693,252</u>	<u>100.0</u>	<u>873,871</u>	<u>100.0</u>	<u>1,132,758</u>	<u>100.0</u>	<u>257,141</u>	<u>100.0</u>	<u>255,463</u>	<u>100.0</u>

財務資料

下表載列於往績記錄期原材料成本的敏感度分析，且其他所有變量保持不變，以說明彼等對我們除稅前溢利的影響：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
原材料成本增加／(減少)：					
					除稅前溢利增加／(減少)
+5%	(21,343)	(27,003)	(33,582)	(7,931)	(7,743)
+1%	(4,269)	(5,401)	(6,716)	(1,586)	(1,549)
-1%	4,269	5,401	6,716	1,586	1,549
-5%	21,343	27,003	33,582	7,931	7,743

於往績記錄期，我們的銷售成本增加乃主要由於我們房地產開發業務及建築承包業務的增長。有關各業務分部於各期間的分析詳情，見本節「— 各期間經營業績比較 — 截至2019年4月30日止四個月較截至2018年4月30日止四個月」、「— 各期間經營業績比較 — 2018年較2017年」及「— 各期間經營業績比較 — 2017年較2016年」各段。

毛利及毛利率

我們的分部毛利乃根據分部收益減分部銷售成本計算。我們的分部毛利率乃透過分部毛利除以分部收益計算。下表載列於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率的明細：

	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		
	人民幣千元	佔毛利百分比	毛利率	人民幣千元	佔毛利百分比	毛利率	人民幣千元	佔毛利百分比	毛利率	人民幣千元	佔毛利百分比	毛利率	人民幣千元	佔毛利百分比	毛利率
	(%)	(%)		(%)	(%)		(%)	(%)		(%)	(%)		(%)	(%)	
	(未經審核)														
分部															
房地產開發業務	33,359	53.1	43.1	139,283	71.9	50.8	121,202	63.8	30.3	121,716	89.5	31.3	109,228	88.3	39.8
建築承包業務	29,482	46.9	4.1	54,304	28.1	5.9	68,722	36.2	5.7	14,347	10.5	5.3	14,476	11.7	5.4
— 樓宇建築	15,750	25.1	4.1	31,468	16.3	6.0	41,411	21.8	5.7	7,860	5.8	5.1	7,996	6.5	5.3
— 基礎設施建築	11,383	18.1	4.1	20,489	10.6	5.8	16,945	8.9	5.6	4,991	3.7	5.5	4,242	3.4	5.4
— 工業及商業建築	2,349	3.7	4	2,347	1.2	5.2	10,366	5.5	5.8	1,496	1.1	5.5	2,238	1.8	5.7
總計/整體	62,841	100.0	7.9	193,587	100.0	16.1	189,924	100.0	11.9	136,063	100.0	20.6	123,704	100.0	22.7

財務資料

我們的毛利由2016年的人民幣62.8百萬元增至2017年的人民幣193.6百萬元乃主要由於我們房地產開發業務及建築承包業務的收益增加。我們的毛利由2017年的人民幣193.6百萬元小幅減至2018年的人民幣189.9百萬元乃主要由於我們的房地產開發業務的毛利由2017年的人民幣139.3百萬元減至2018年的人民幣121.2百萬元。我們的毛利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣136.1百萬元輕微減少至2019年同期的人民幣123.7百萬元，乃主要由於我們的房地產開發業務的毛利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣121.7百萬元減少至2019年同期的人民幣109.2百萬元。

我們的毛利率由2016年的7.9%增加至2017年的16.1%，乃主要歸因於我們房地產開發業務及建築承包業務的毛利率增加。我們房地產開發業務的毛利率由2016年的43.1%增加至2017年的50.8%，乃主要歸因於2017年田合鵬華的已交付建築面積增加，其主要包括相對2016年房地產項目的已交付建築面積具有較高的已確認平均售價的多層住宅。我們的建築承包業務的毛利率由2016年的3.8%增加至2017年的5.9%，乃主要歸因於我們於2017年承接更多具有更高毛利率的建築項目。我們的毛利率由2017年的16.1%減少至2018年的11.9%，乃主要歸因於我們房地產開發業務的毛利率由2017年的50.8%減少至2018年的30.3%，而房地產開發業務毛利率減少乃主要因我們主要自天保新城二期確認物業銷售所致，天保新城二期為位於張家口的一個項目，該項目主要包括相對2017年房地產項目的已交付建築面積的已確認平均售價具有較低的已確認平均售價的高層公寓。我們的毛利率由截至2018年4月30日止四個月的20.6%增加至2019年同期的22.7%，乃主要由於我們的房地產開發業務的毛利率由截至2018年4月30日止四個月的31.3%增加至2019年同期的39.8%，主要由於天保凌雲城(平均售價高的住宅項目)於2019年4月竣工並開始交付予客戶。我們建築承包業務的毛利率保持相對穩定，於截至2019年4月30日止四個月為5.4%，於2018年同期為5.3%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益包括銀行利息收入、指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資所得股息收入(主要指河北涿州農村商業銀行股份有限公司的股權投資所得股息收入)、可供出售投資所得股息收入(主要指河北涿州農村商業銀行股份有限公司

財務資料

的股權投資所得股息收入)及出售附屬公司的收益。下表載列於所示期間我們的其他收入及收益的明細：

	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
	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
銀行利息收入	882	2,519	2,798	246	219
指定為按公平值計入其他全面 收入的股權投資所得股息收入	—	—	13,270	900	420
可供出售投資所得股息收入	8,425	2,226	—	—	—
出售附屬公司所得收益	—	—	490	—	1,534
其他	36	51	362	116	285
總計	9,343	4,796	16,920	1,262	2,458

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括廣告、市場營銷及業務開發開支及銷售及營銷人員相關的員工成本。下表載列於所示期間我們的銷售及分銷開支明細：

	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
	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
廣告、市場營銷及業務開發開支	1,194	4,481	2,154	962	2,668
員工成本	3,160	3,105	3,475	1,018	—
總計	4,354	7,586	5,629	1,980	2,668

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括我們行政人員相關的員工成本、上市開支、辦公開支、折舊及攤銷、差旅及娛樂開支及其他開支。下表載列於所示期間我們的行政開支的明細：

	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
	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
員工成本	9,402	12,701	16,758	4,760	5,426
上市開支	—	—	3,884	—	3,088
辦公開支	4,183	4,043	6,716	1,268	2,453
折舊及攤銷	3,854	5,011	6,257	1,783	1,622
差旅及娛樂開支	2,643	2,235	3,320	692	1,116
其他	3,123	4,232	5,587	1,759	2,154
總計	23,205	28,222	42,522	10,262	15,859

金融資產及合同資產減值虧損／減值虧損撥回淨額

截至2018年12月31日，我們採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的合理及可靠資料。各報告日期會使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。採納國際財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損模式之影響並不重大，及因此，我們並無就減值變動對截至2018年1月1日之儲備作出任何調整。

金融資產之減值虧損淨額由2016年的人民幣0.7百萬元增至2017年的人民幣26.8百萬元，乃主要由於我們根據所進行的賬齡分析認為不可收回的金融資產的金額增加。於2016年及2017年，合同資產並無錄得減值。於2018年，我們的錄得金融資產及合同資產的減值虧損撥回淨額人民幣10.6百萬元，主要因為我們收回若干我們於過往年度計提撥備的長賬齡貿易應收款項，乃由於增強了我們已開具發票但尚未收取的貿易應收款項的收款力度。金融資產減值虧損淨額由截至2018年4月30日止四個月的人民幣5.8百萬元增加至2019年同期的人民幣10.3百萬元，主要由於我們根據所進行的預期信貸虧損分析認為無法收回的金融資產金額增加。

投資物業的公平值收益

我們長期開發及持有若干投資物業以獲得租金收入或資本增值。我們的投資物業乃以按獨立估值釐定的於往績記錄期各年度末的公平值於綜合財務狀況表內列作非流動資產。投資物業公平值收益或虧損於綜合損益表內入賬列作收益或虧損，並可能對我們的純利產生重大影響。物業估值包括作出專業判斷，並須使用若干基準及假設。

投資物業基於獨立物業估值師的估值初步按公平值計量，其後公平值變動所產生的收益或虧損列賬為投資物業公平值收益或虧損。獨立物業估值師已運用多種估值方法，涉及(其中包括)若干估計(包括可資比較物業的現行市場交易價)、合適的收益率及預期現行市場租金。該等假設的有利或不利變動可導致我們投資物業的估計公平值出現變動，且須對綜合全面收益表所錄報的收益或虧損金額作出相應調整。於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的投資物業的公平值收益分別為人民幣28.7百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣19.4百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣3.7百萬元。由於市場波動，估值金額調整可能依然較大，且會對我們的經營業績造成重大影響。

投資物業的公平值採用收入法計算，並經計及來自現有租約及／或在現有市場可收取的物業租金收入(已對租賃的潛在復歸收入作適當撥備)，該等物業租金收入隨後按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，亦曾考慮參考相關市場可得的可資比較銷售交易。預計租賃價值大幅增加(減少)會導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。長期空置率及資本化率中的任意一項大幅增加(減少)亦會導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

財務資料

其他開支

我們的其他開支主要包括就公共服務目的產生的翻新歷史建築開支、捐贈開支、出售固定資產的虧損淨額及其他雜項開支。下表載列於所示期間我們的其他開支的明細：

	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
	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
翻新歷史建築開支	—	2,874	—	—	—
捐贈開支	101	62	1,511	1,500	—
出售固定資產的虧損淨額	—	—	429	—	—
其他	128	79	58	27	457
總計	229	3,015	1,998	1,527	457

融資成本

我們的融資成本主要指銀行貸款利息開支。下表載列於所示期間我們的融資成本的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款利息	7,279	7,297	29,794	4,312	17,669
減：房地產開發已撥充資本的利息	(1,150)	(2,813)	(24,744)	(2,875)	(10,794)
總計	6,129	4,484	5,050	1,437	6,875

持續經營所得除稅前溢利

於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的持續經營所得除稅前溢利分別為人民幣66.3百萬元、人民幣130.9百萬元、人民幣181.7百萬元、人民幣123.3百萬元及人民幣93.7百萬元。

財務資料

持續經營所得所得稅開支

開曼群島及英屬處女群島

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，我們毋須於開曼群島及英屬處女群島繳納任何所得稅(如有)。

香港

我們現時於香港並無產生任何應課稅溢利。因此，我們毋須繳納香港所得稅。

中國

我們於特定期間的所得稅開支包括就企業所得稅及土地增值稅所作出的付款及撥備。下表載列於所示期間我們的稅務開支的明細。

	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
	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
即期稅項					
企業所得稅	25,755	55,107	56,787	35,521	23,468
即期所得稅	19,329	49,755	68,618	43,678	45,832
遞延所得稅	6,426	5,352	(11,831)	(8,157)	(22,364)
土地增值稅	2,559	15,542	15,249	12,477	16,778
持續經營所得年內所得稅開支總額	<u>28,314</u>	<u>70,649</u>	<u>72,036</u>	<u>47,998</u>	<u>40,246</u>

企業所得稅

根據中國企業所得稅法，我們的中國附屬公司適用的中國企業所得稅率為25.0%。國家稅務總局涿州市稅務局(「涿州市國家稅務局」)與國家稅務總局張北縣稅務局城區稅務分局(「城區國家稅務分局」)根據彼等的政策要求採用核定徵收(「ADPB」)計算所有在彼等監管下的房地產開發行業及建築承包行業企業的企業所得稅及土地增值稅。因此，於往績記錄期，我們於彼等監管行業的若干中國附屬公司(「ADPB附屬公司」)採用核定徵收，惟該等稅務局要求自2017年1月1日起調整至查賬徵收的若干房地產開發公司除外。餘下該等ADPB附屬公司自2019年1月1日起經相應稅務機構批准調整至查賬徵收。根據2018年12月18日與涿州市國家稅務局的訪談及2018年12月21日與城區國家

稅務分局的訪談，並根據由涿州市國家稅務局及國家稅務總局張北縣稅務局（「張北縣國家稅務局」）於2019年2月發出的確認函，有關當局均確認，截至確認日期，ADPB附屬公司已全數支付企業所得稅及土地增值稅，且該等機構不會根據核定徵收對向我們徵收的歷史企業所得稅及土地增值稅進行追溯調整，亦不會對我們施加任何處罰或對我們逾期未繳納的稅款收取附加費。我們的中國法律顧問確認，涿州市國家稅務局與張北縣國家稅務局為我們稅務事宜的主管稅務機關，且該等ADPB附屬公司採用核定徵收並非由於該等附屬公司違反任何相關中國法律及法規，且主管稅務當局施加任何追溯調整或罰款的風險相對較低。

根據核定徵收，建築承包行業的利潤率核定為8.0%，而房地產開發行業的利潤率核定為10.0%。中國企業所得稅則根據相關中國稅務規則及法規使用該核定溢利作為ADPB附屬公司的應課稅收入再乘以25.0%的法定所得稅率計算。有關於往績記錄期根據核定徵收計算的本集團所得稅，見本招股章程附錄一所載會計師報告附註10。

於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們分別確認企業所得稅約人民幣25.8百萬元、人民幣55.1百萬元、人民幣56.8百萬元、人民幣35.5百萬元及人民幣23.5百萬元。於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的企業所得稅的實際稅率（按企業所得稅開支（土地增值稅開支除外）除以除稅前溢利計算）分別約為38.9%、42.1%、31.3%、28.8%及25.0%。

土地增值稅

我們開發以作出售的房地產項目須繳付土地增值稅。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及有關實施細則的規定，所有自銷售或轉讓土地使用權、樓宇及配套設施取得收入的實體及個人，須按物業價值增幅（按出售物業所得款項減土地成本、借款成本及其他房地產開發支出等可扣減支出計算）以30.0%至60.0%的累進稅率繳納土地增值稅。於往績記錄期，我們部分物業須繳納土地增值稅，其乃按相應地方稅務局批准的核定徵收以物業收益的5%計算。

於2016年及2017年，我們的三個房地產項目須繳納土地增值稅，其乃按相應地方稅務機關批准的核定徵收以物業收益的5%計算，而我們的一個房地產項目須根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》按30%的稅率繳納土地增值稅。於2018年，我們的三個房地產項目須繳納土地增值稅，其乃按相應地方稅務機關批准的核定徵收以物業收益的5%計算，而我們的兩個房地產項目須根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》按30%的稅率繳納土地增值稅。截至2019年4月30日止四個月，我們的一個房地產項目須根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》按30%的稅率繳納土地增值稅。

財務資料

於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們在綜合損益表中支銷的土地增值稅分別約為人民幣2.6百萬元、人民幣15.5百萬元、人民幣15.2百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣16.8百萬元。

我們根據適用法律法規估計應付土地增值稅金額並作出相應撥備，並將該土地增值稅金額連同確認的銷售物業所得收益在綜合損益表內確認為所得稅開支。由於在我們確認收益時，我們有關項目的整期或整個項目不一定已竣工，故我們須就(其中包括)出售整個項目整期的所得款項總額、土地價值的總增值及各類可扣減項目總額作出重大判斷，以估計交付時的土地增值稅撥備。倘最終釐定的稅項與我們初步錄得的金額不同，我們在有關期間的純利或會受到影響。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 — 相關中國稅務機關計算的土地增值稅或有別於我們就撥備計算的土地增值稅負債，從而可能對我們的財務狀況造成重大不利影響」。

持續經營業務所得年／期內溢利

於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的持續經營業務所得年／期內溢利分別為人民幣38.0百萬元、人民幣60.2百萬元、人民幣109.6百萬元、人民幣75.3百萬元及人民幣53.5百萬元，而我們的持續經營業務所得純利率分別為4.7%、5.0%、6.8%、11.4%及9.8%。

已終止經營業務所得年／期內虧損

於2016年、2017年、2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的已終止經營業務所得虧損淨額分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.1百萬元。

各期間經營業績比較

截至2019年4月30日止四個月較截至2018年4月30日止四個月

收益

我們的總收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣660.5百萬元減少17.6%至2019年同期的人民幣544.4百萬元。該減少乃由於我們的房地產開發業務收益減少。以下為我們的分部收益討論：

房地產開發業務

我們的房地產開發業務分部收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣389.0百萬元減少29.4%至2019年同期的人民幣274.5百萬元，乃主要由於已交付總建築面積從截至2018年4月30日止四個月的111,033平方米減少至截至2019年4月30日止四個月的36,441平方米，乃由於截至2019年4月30日止四個月，我們天保凌雲城完工並交付的建築面積僅為36,441平方米。

建築承包業務

我們的建築承包業務分部收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣271.5百萬元略微減少0.6%至2019年同期的人民幣269.9百萬元，乃主要由於我們樓宇建築項目及基礎設施建築項目收益從截至2018年4月30日止四個月的人民幣152.9百萬元及人民幣91.2百萬元減少至截至2019年4月30日止四個月的人民幣151.9百萬元及人民幣78.5百萬元，部分由我們工業及商業建築項目收益從截至2018年4月30日止四個月的人民幣27.4百萬元增至截至2019年4月30日止四個月的人民幣39.5百萬元抵銷。

銷售成本、毛利及毛利率

我們的銷售成本從截至2018年4月30日止四個月的人民幣524.5百萬元減少19.8%至2019年同期的人民幣420.7百萬元，此乃主要由於截至2019年4月30日止四個月，房地產開發業務銷售成本因我們較截至2018年4月30日止四個月完工並交付的房地產項目的建築面積有所減少而減少。

由於上文所述者，我們的毛利從截至2018年4月30日止四個月的人民幣136.1百萬元減少9.1%至2019年同期的人民幣123.7百萬元。我們的毛利率從截至2018年4月30日止四個月的20.6%增加至2019年同期的22.7%，此乃主要由於天保凌雲城(已確認平均售價相對較高的住宅項目)於2019年4月竣工並開始交付予客戶。

以下為我們的分部銷售成本、毛利及毛利率的討論：

房地產開發業務

我們的房地產開發業務的銷售成本由截至2018年4月30日止四個月的的人民幣267.3百萬元減少38.2%至2019年同期的人民幣165.3百萬元，此乃主要由於已交付總建築面積由截至2018年4月30日止四個月的111,033平方米減少至2019年同期的36,441平方米。

我們的房地產開發業務的分部毛利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣121.7百萬元減少10.3%至2019年同期的人民幣109.2百萬元，以及分部毛利率由截至2018年4月30日止四個月的31.3%增加至2019年同期的39.8%。毛利率增加乃主要由於截至2019年4月30日止四個月，天保凌雲城已交付建築面積的已確認平均售價每平方米人民幣7,423元高於2018年同期已交付建築面積的已確認平均售價每平方米人民幣3,492元。

建築承包業務

我們的建築承包業務的銷售成本從截至2018年4月30日止四個月的人民幣257.1百萬元減少0.6%至2019年同期的人民幣255.5百萬元，其整體上與同期分部收益減少一致。

財務資料

我們的建築承包業務的分部毛利從截至2018年4月30日止四個月的人民幣14.3百萬元增加1.4%至2019年同期的人民幣14.5百萬元，乃主要由於我們的建築承包業務的分部收益減少慢於我們的建築承包業務的銷售成本的減少，而相較於2018年同期的分部毛利率5.3%，截至2019年4月30日止四個月的分部毛利率維持穩定於5.4%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益從截至2018年4月30日止四個月的人民幣1.3百萬元增加92.3%至2019年同期的人民幣2.5百萬元，此乃主要由於出售河北眾鑫宏博建築工程有限公司所得的收益。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支從截至2018年4月30日止四個月的人民幣2.0百萬元增加35.0%至2019年同期的人民幣2.7百萬元，乃主要由於廣告、市場營銷及業務開發開支由截至2018年4月30日止四個月的人民幣1.0百萬元增加至2019年同期的人民幣2.7百萬元，其乃主要由於應付與我們房地產開發業務有關的銷售代理之佣金增加。於2019年，為提高我們預售工作的效率，我們委聘第三方銷售代理進行我們的房地產項目的所有預售(包括於2019年進入預售狀態的天保雪絨花都(住宅))，其導致我們支付予該等銷售代理的佣金增加。我們的員工成本由截至2018年4月30日止四個月的人民幣1.0百萬元減少至2019年同期的零，乃由於並無銷售人員投身於預售我們的房地產項目，其乃由銷售代理進行。

行政開支

我們的行政開支從截至2018年4月30日止四個月的人民幣10.3百萬元增加54.4%至2019年同期的人民幣15.9百萬元，乃主要由於截至2019年4月30日止四個月產生上市開支人民幣3.1百萬元。

金融資產及合同資產(減值虧損)/減值虧損撥回淨額

我們截至2018年4月30日止四個月錄得金融資產及合同資產減值虧損淨額人民幣5.8百萬元，而2019年同期錄得金融資產及合同資產減值虧損淨額人民幣10.3百萬元，此乃主要由於我們基於所進行的預期信貸虧損分析認為不可回收的金融資產數額增加。

投資物業的公平值收益

投資物業公平值收益從截至2018年4月30日止四個月的人民幣7.0百萬元減少至2019年同期的人民幣3.7百萬元，乃主要由於保鑫國際大廈由2018年12月31日至2019年4月30日的升值低於其由2017年12月31日至2018年4月30日的升值，其主要原因為保鑫國際大廈的入住率由截至2017年12月31日的61%增加至截至2018年4月30日的66%，而保鑫國際大廈於截至2018年12月31日的入住率為76%，與截至2019年4月30日的入住率保持一致。

其他開支

我們的其他開支從截至2018年4月30日止四個月的人民幣1.5百萬元減少66.7%至2019年同期的人民幣0.5百萬元，乃主要由於我們於截至2019年4月30日止四個月並無產生任何捐贈開支，而我們於截至2018年4月30日止四個月產生的捐贈開支為人民幣1.5百萬元。

財務成本

我們的財務成本由截至2018年4月30日止四個月的人民幣1.4百萬元顯著增加至2019年同期的人民幣6.9百萬元，主要由於計息銀行借款增加。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2018年4月30日止四個月的人民幣48.0百萬元減少16.3%至2019年同期的人民幣40.2百萬元，主要由於截至2019年4月30日止四個月的除稅前溢利減少。我們企業所得稅的實際稅率由截至2018年4月30日止四個月的28.8%減少至2019年同期的25.0%。

持續經營業務所得期內溢利

由於上文所述者，我們的持續經營業務所得溢利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣75.3百萬元減少29.0%至2019年同期的人民幣53.5百萬元。

期內溢利

由於上文所述者，我們的期內溢利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣74.5百萬元減少28.3%至2019年同期的人民幣53.4百萬元。

2018年較2017年

收益

我們的總收益由2017年的人民幣1,202.3百萬元增加33.2%至2018年的人民幣1,601.7百萬元。該增加乃由於我們的兩個業務分部收益增加，主要來自我們的建築承包業務。以下為我們的分部收益討論：

房地產開發業務

我們的房地產開發業務分部收益由2017年的人民幣274.1百萬元增加46.0%至2018年的人民幣400.3百萬元，乃主要由於已交付的總建築面積主要因於2018年就天保新城二期項目交付建築面積108,706平方米而由2017年的38,724平方米增加至2018年的113,179平方米。

建築承包業務

我們的建築承包業務分部收益由2017年的人民幣928.2百萬元增加29.4%至2018年的人民幣1,201.5百萬元，乃主要由於樓宇建築及工業及商業建築項目所得收益主要因該等建築項目(包括清水河畔及金品時代住宅社區外網工程)的項目量及規模增加而由2017年的人民幣572.7百萬元增加至2018年人民幣901.4百萬元。

銷售成本、毛利及毛利率

我們的銷售成本由2017年的人民幣1,008.7百萬元增加40.0%至2018年的人民幣1,411.8百萬元，其整體上與同期總收益增加相一致。

由於上文所述者，我們的毛利由2017年的人民幣193.6百萬元略微減少1.9%至2018年的人民幣189.9百萬元。我們的毛利率由2017年的16.1%減少至2018年的11.9%，乃主要由於我們的房地產開發業務的毛利率減少。於2018年，我們主要自張家口市張北地區天保新城二期確認銷售物業，其較我們於2017年交付的房地產項目而言擁有相對較低的已確認平均售價。

以下為我們的分部銷售成本、毛利及毛利率的討論：

房地產開發業務

我們的房地產開發業務的銷售成本由2017年的人民幣134.8百萬元增加107.0%至2018年的人民幣279.1百萬元，乃主要由於建設成本主要因天保新城二期項目產生的原材料成本增加而增加。

財務資料

我們的房地產開發業務分部毛利由2017年的人民幣139.3百萬元減少13.0%至2018年的人民幣121.2百萬元，而分部毛利率由2017年的50.8%減少至2018年的30.3%。毛利率減少主要因為我們於2018年已交付建築面積主要來自張家口市張北地區天保新城二期，其較2017年交付的房地產開發項目而言擁有相對較低的已確認平均售價。

建築承包業務

我們建築承包業務的銷售成本由2017年的人民幣873.9百萬元增加29.6%至2018年的人民幣1,132.8百萬元，其整體上與同期分部收益增加相一致。

我們的建築承包業務分部毛利由2017年的人民幣54.3百萬元增加26.5%至2018年的人民幣68.7百萬元，乃主要由於我們建築承包業務的分部收益增加，而2018年的分部毛利率為5.7%，較於2017年5.9%的分部毛利率維持穩定。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2017年的人民幣4.8百萬元增加252.1%至2018年的人民幣16.9百萬元，乃主要由於指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資所得股息收入增加，主要為河北涿州農村商業銀行股份有限公司的股權投資所得股息收入。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支從2017年的人民幣7.6百萬元減少26.3%至2018年的人民幣5.6百萬元。於2017年，我們因電視廣告產生廣告開支人民幣2.0百萬元。我們於2018年並未產生相關廣告開支。

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣28.2百萬元增加50.7%至2018年的人民幣42.5百萬元，乃主要由於(i)員工成本主要因我們於2017年11月獲得建築承包業務特級資質後行政員工人數增加及就持有一級及二級註冊建造師證書的員工產生的補償金及相關開支增加而增加人民幣4.1百萬元；及(ii)2018年產生的上市開支人民幣3.9百萬元。

金融資產及合同資產(減值虧損)/減值虧損撥回淨額

我們於2018年錄得金融資產及合同資產減值虧損撥回淨額人民幣10.6百萬元，而於2017年錄得金融資產減值淨額人民幣26.8百萬元，乃主要由於我們收回若干於過往年度計提撥備的長賬齡貿易應收款項。

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益由2017年的人民幣2.6百萬元增至2018年的人民幣19.4百萬元，乃主要由於保鑫國際大廈入住率從截至2017年12月31日的61%增加至截至2018年12月31日的76%使得我們的投資物業(即保鑫國際大廈)增值。

其他開支

我們的其他開支由2017年的人民幣3.0百萬元減少33.3%至2018年的人民幣2.0百萬元，乃主要由於我們於2017年就公共服務目的翻修歷史建築產生開支，其部分由(i)捐贈開支增加及(ii)於2018年出售固定資產的虧損淨額所抵銷。

融資成本

我們的融資成本由2017年的人民幣4.5百萬元增加13.3%至2018年的人民幣5.1百萬元，乃主要由於有關建築承包業務的計息銀行借款增加。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣70.6百萬元增加2.0%至2018年的人民幣72.0百萬元，主要由於企業所得稅因持續經營業務所得除稅前溢利增加而有所增加。我們的企業所得稅的實際稅率從2017年的42.1%減少至2018年的31.3%，乃主要由於：(i)按公平值計入其他全面收入的股權投資所得股息收入的非應課稅性質；(ii)不可扣稅開支減少。

持續經營業務所得年內溢利

由於上文所述者，我們的持續經營業務所得溢利由2017年的人民幣60.2百萬元增加82.1%至2018年的人民幣109.6百萬元。

年內溢利

由於上文所述者，我們的年內溢利由2017年的人民幣59.3百萬元增加82.5%至2018年的人民幣108.2百萬元。

2017年較2016年

收益

我們的總收益由2016年的人民幣800.2百萬元增加50.2%至2017年的人民幣1,202.3百萬元，乃主要由於我們的兩個業務分部所貢獻收益增加。以下為我們的分部收益討論：

房地產開發業務

我們的房地產開發業務分部收益由2016年的人民幣77.5百萬元增加253.7%至2017年的人民幣274.1百萬元，乃主要由於(i)已交付總建築面積主要因田合鵬華已交付建築面積由2016年的671平方米增加至2017年的29,834平方米而由2016年的15,732平方米增加至2017年的38,724平方米，其主要包括相對2016年房地產開發項目的已交付建築面積的已確認平均售價而言具有較高的已確認平均售價的多層住宅，及(ii)於2017年，其他已交付房地產開發項目(包括勞技校教師公寓、天馬景苑及天保新城一期)的已確認平均售價增加。

建築承包業務

我們的建築承包業務分部收益由2016年的人民幣722.7百萬元增加28.4%至2017年的人民幣928.2百萬元，乃主要由於樓宇建築項目及基礎設施建築項目所得收益主要因該等建築項目(包括紫竹園住宅小區及京都高層住宅樓)增加的項目量及增加的規模而由2016年的人民幣663.7百萬元增加至2017年的人民幣882.6百萬元。

銷售成本、毛利及毛利率

我們的銷售成本由2016年的人民幣737.4百萬元增加36.8%至2017年的人民幣1,008.7百萬元，其整體上與同期收益增加相一致。

我們的毛利由2016年的人民幣62.8百萬元增加208.3%至2017年的人民幣193.6百萬元，乃主要由於我們的房地產開發業務及建築承包業務的收益增加。我們的毛利率由2016年的7.9%增加至2017年的16.1%，乃主要歸因於(i)田合鵬華的已交付建築面積由2016年的671平方米增加至2017年的29,834平方米，其主要包括相對2016年房地產開發項目的已交付建築面積的已確認平均售價而言具有較高的已確認平均售價的多層住宅；及(ii)我們於2017年承接的具有較高毛利率的建築項目(如紫竹園住宅小區)增加。

以下為我們的分部銷售成本、毛利及毛利率的討論：

房地產開發物業

我們的房地產開發業務的銷售成本由2016年的人民幣44.1百萬元增加205.7%至2017年的人民幣134.8百萬元，其整體上與同期分部收益增加相一致。

財務資料

我們的房地產開發業務的分部毛利由2016年的人民幣33.4百萬元增加317.1%至2017年的人民幣139.3百萬元，以及分部毛利率由2016年的43.1%增加至2017年的50.8%。我們的毛利率增加乃主要由於2017年交付的田合鵬華已交付建築面積增加，該項目因其相對2016年房地產開發項目的已交付建築面積的已確認平均售價具有較高的已確認平均售價而具有較高的毛利率。

建築承包業務

我們的建築承包業務的銷售成本由2016年的人民幣693.3百萬元增加26.0%至2017年的人民幣873.9百萬元，其整體上與同期分部收益增加相一致。

我們的建築承包業務的分部毛利由2016年的人民幣29.5百萬元增加84.1%至2017年的人民幣54.3百萬元，以及分部毛利率由4.1%增至5.9%，主要由於我們於2017年承接的具有較高毛利率的建築項目(如紫竹園住宅小區)增加。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2016年的人民幣9.3百萬元減少48.4%至2017年的人民幣4.8百萬元，乃主要由於可供出售投資物業所得股息收入(即於河北涿州農村商業銀行股份有限公司的股權投資所得股息收入)減少。該等減少部分由銀行利息收入因我們於2017年的計息銀行借款結餘增加而增加所抵銷。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2016年的人民幣4.4百萬元增加72.7%至2017年的人民幣7.6百萬元，乃主要由於廣告、市場營銷及業務發展開支主要因2017年所產生的電視廣告開支而增加。

行政開支

我們的行政開支由2016年的人民幣23.2百萬元增加21.6%至2017年的人民幣28.2百萬元，乃主要由於員工成本主要因我們於2017年11月獲得建築承包業務特級資質後行政員工人數增加及就持有一級及二級註冊建造師證書的員工產生的補償金及相關開支增加而增加人民幣3.3百萬元。

金融資產及合同資產(減值虧損)/減值虧損撥回淨額

金融資產及合同資產減值淨額由2016年的人民幣0.7百萬元增至2017年的人民幣26.8百萬元，乃主要由於我們根據所進行的賬齡分析認為不可回收的金融資產數額增加。

投資物業的公平值收益

投資物業的公平值收益於2016年為人民幣28.7百萬元及於2017年為人民幣2.6百萬元，乃主要與(i)保鑫國際大廈房地產項目的建設於2016年竣工產生的重估收益，及(ii)2017年保鑫國際大廈的增值有關。保鑫國際大廈的入住率從截至2016年12月31日的40%增長至截至2017年12月31日的61%。

其他開支

我們的其他開支由2016年的人民幣0.2百萬元增加1,400.0%至2017年的人民幣3.0百萬元，乃主要由於於2017年，我們出於公共服務目的翻修歷史建築產生開支。

融資成本

我們的融資成本由2016年的人民幣6.1百萬元減少26.2%至2017年的人民幣4.5百萬元，乃主要由於房地產開發業務的已撥充資本的利息增加。

所得稅開支

我們的所得稅由2016年的人民幣28.3百萬元增加149.5%至2017年的人民幣70.6百萬元。我們企業所得稅的實際稅率由2016年的38.9%增加至2017年的42.1%，乃主要由於(i)2017年應課稅溢利增加導致企業所得稅增加；及(ii)土地增值稅因我們的房地產開發項目銷售增加而增加。

持續經營業務所得年內溢利

由於上文所述者，我們的持續經營業務所得溢利由2016年的人民幣38.0百萬元增加58.4%至2017年的人民幣60.2百萬元。

年內溢利

由於上文所述者，我們的年內溢利由2016年的人民幣37.2百萬元增加59.4%至2017年的人民幣59.3百萬元。

財務資料

綜合財務狀況表篩選項目

下表載列截至所示日期我們的綜合財務狀況表：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	120,214	144,402	164,314	178,700
投資物業	114,400	117,000	136,400	140,100
預付土地租賃款項	36,123	34,860	33,597	10,923
無形資產	20	22	814	790
投資一間聯營公司	—	145	—	—
指定為按公平值計入其他 全面收入的股權投資	—	—	136,391	140,000
可供出售投資	128,100	128,100	—	—
遞延稅項資產	—	1,512	15,601	33,840
	<u>398,857</u>	<u>426,041</u>	<u>487,117</u>	<u>504,353</u>
非流動資產總值	<u>398,857</u>	<u>426,041</u>	<u>487,117</u>	<u>504,353</u>
流動資產				
存貨	492	1,014	719	—
貿易應收款項	236,092	235,419	321,440	141,712
合同資產	613,184	914,037	785,045	955,498
在建物業	536,771	1,415,599	2,594,931	2,641,928
已竣工持作出售物業	167,633	293,231	54,120	170,122
預付款項、其他應收款項 及其他資產	995,990	1,070,296	1,805,275	350,037
可收回稅項	29,011	72,286	82,841	91,366
已質押存款	42,152	133,861	120,598	146,854
現金及現金等價物	42,438	68,963	98,833	79,615
分類為持作出售的出售組別資產	—	—	7,944	—
	<u>2,663,763</u>	<u>4,204,706</u>	<u>5,871,746</u>	<u>4,577,132</u>
流動資產總值	<u>2,663,763</u>	<u>4,204,706</u>	<u>5,871,746</u>	<u>4,577,132</u>

財務資料

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債				
貿易應付款項	951,188	1,348,904	1,098,162	1,087,004
其他應付款項及應計費用	1,051,450	1,999,709	2,512,649	2,597,414
計息銀行借款	—	—	469,000	714,000
應付稅項	55,699	81,649	128,170	172,472
分類為持作出售的出售組別負債	—	—	6,303	—
流動負債總值	<u>2,058,337</u>	<u>3,430,262</u>	<u>4,214,284</u>	<u>4,570,890</u>
流動資產淨值	<u>605,426</u>	<u>774,444</u>	<u>1,657,462</u>	<u>6,242</u>
總資產減流動負債	<u>1,004,283</u>	<u>1,200,485</u>	<u>2,144,579</u>	<u>510,595</u>
非流動負債				
計息銀行借款	90,000	220,000	445,000	100,000
遞延稅項負債	9,313	16,177	20,658	17,685
非流動負債總值	<u>99,313</u>	<u>236,177</u>	<u>465,658</u>	<u>117,685</u>
資產淨值	<u>904,970</u>	<u>964,308</u>	<u>1,678,921</u>	<u>392,910</u>

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

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括樓宇、廠房及機械、汽車、辦公設備及其他以及在建建築。我們物業、廠房及設備的賬面值由截至2016年12月31日的人民幣120.2百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣144.4百萬元，乃主要由於在張北建設建築材料的儲存設施及於2017年開發海子窪酒店。我們物業、廠房及設備的賬面值由截至2017年12月31日的人民幣144.4百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣164.3百萬元，乃

財務資料

主要由於海子窪酒店於2018年進一步開發及購買設備及機械以及辦公設備及其他。我們的物業、廠房及設備的賬面值由截至2018年12月31日的人民幣164.3百萬元增加至截至2019年4月30日的人民幣178.7百萬元，主要由於海子窪酒店於2019年的持續開發。

已竣工持作出售物業

已竣工持作出售物業指於各財政年度末未售的已竣工物業，並按成本及可變現淨值的較低者列賬。持作出售的物業的成本乃根據未售物業應佔土地及樓宇總成本的比例釐定。可變現淨值乃經參考於正常業務過程中售出物業的銷售所得款項減適用銷售開支，或透過管理層基於現行市場條件所估計的估計銷售價格釐定。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們擁有的已竣工持作出售物業分別為人民幣167.6百萬元、人民幣293.2百萬元、人民幣54.1百萬元及人民幣170.1百萬元，分別反映出我們的房地產項目田合鵬華、天保凌雲城、天保綠城及天保綠城之狀況。我們已就所有已竣工持作出售物業獲得建築竣工證書。截至2019年4月30日，概無截至2018年12月31日的已竣工持作出售物業已售出。

在建物業

在建物業於竣工後擬持作出售。在建物業乃按包括土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及該等物業於開發年度內產生的直接應佔其他成本在內的成本及可變現淨值的較低者列賬。於竣工後，有關物業將轉作已竣工持作出售物業。我們的在建物業由截至2016年12月31日的人民幣536.8百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣1,415.6百萬元，隨後增加至截至2018年12月31日的人民幣2,594.9百萬元及進一步增加至截至2019年4月30日的人民幣2,641.9百萬元，乃主要由於我們的房地產開發業務產生的成本增加。截至2019年4月30日，人民幣265.0百萬元的於截至2018年12月31日的在建物業其後轉至持作出售物業。

投資物業

投資物業即於土地及樓宇的權益(包括一項物業經營租賃項下之租賃權益，該物業在其他方面符合投資物業之涵義)，該等土地及樓宇乃持作賺取租金收入及資本增值而非用以生產或提供貨品或服務或作行政用途；或用以於日常業務過程中出售。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，仲量聯行(我們的一名獨立物業估值師)對我們的投資物業所作估值分別為人民幣114.4百萬元、人民幣117.0百萬元、人民幣136.4百萬元及人民幣140.1百萬元。於往績記錄期，我們投資物業的公平值增加乃主要由於我們的入住率增加導致保鑫國際大廈升值。

存貨

我們的存貨包括原材料(如鋼鐵及水泥)。

我們的存貨由截至2016年12月31日的人民幣0.5百萬元增加100.0%至截至2017年12月31日的人民幣1.0百萬元，乃主要由於原材料採購因我們的若干建築項目動工而增加。我們的存貨由截至2017年12月31日的人民幣1.0百萬元減少30.0%至截至2018年12月31日的人民幣0.7百萬元，乃主要由於2018年達致收益確認階段的建築項目的數目及規模增加，從而導致存貨被分配至銷售成本。由於所有的存貨已用於建築項目，我們的存貨由截至2018年12月31日的人民幣0.7百萬元減少100.0%至截至2019年4月30日的零。

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要為應收我們的建築承包業務客戶的款項，其相當於我們已進行的工程及已向客戶發出惟尚未支付的發票。下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項詳情：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	239,457	256,612	331,985	160,838
減值撥備	(3,365)	(21,193)	(10,545)	(19,126)
貿易應收款項淨值	<u>236,092</u>	<u>235,419</u>	<u>321,440</u>	<u>141,712</u>

我們的貿易應收款項截至2017年12月31日為人民幣235.4百萬元，較截至2016年12月31日的人民幣236.1百萬元維持穩定。我們的貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣235.4百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣321.4百萬元，乃主要由於當可根據我們的建築承包合同所載的進度款項安排開具發票時，已達致有關階段的建築項目數目增加。我們的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣321.4百萬元減少55.9%至截至2019年4月30日的人民幣141.7百萬元，主要由於我們的收回款項增加。

我們通常就建築承包業務向客戶授予三個月至六個月的信貸期(質保金除外)。於考慮是否向客戶授予信貸期時，我們通常以客戶以往到期時作出付款的歷史記錄及現有支付能力為基準對客戶的經營資料進行評估。我們通常不會就我們的貿易應收款項結餘向客戶收取抵押品或其他信貸增級產品。我們的貿易應收款項乃不計息。

我們的客戶通常會預留質保金，質保金為於我們的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5.0%。該等質保金通常將

財務資料

於缺陷責任期內以分期方式或於該期間末全數退還予我們。缺陷責任期的期限通常介乎一年至五年，視乎我們提供的建築服務類型而定。於缺陷責任期屆滿前的質保金乃計入合同資產。於缺陷責任期屆滿後，質保金會成為無條件並計入貿易應收款項。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們持有的無條件質保金結餘(扣除減值撥備)分別為人民幣13.5百萬元、人民幣7.2百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣5.9百萬元。

於2018年1月1日前，我們已評估貿易應收款項的可收回性，並於存在客觀證據表明貿易應收款項可能無法收取時計提減值撥備。僅當資產賬面值超過其可收回金額時，方會確認減值虧損。自2018年1月1日起，我們應用簡化方法就預期信貸虧損計提減值撥備，簡化方法允許就所有貿易應收款項使用全期預期虧損撥備，而該等貿易應收款項根據共同信貸風險特徵進行分組。預期信貸虧損乃根據歷史信貸虧損經驗估計，並就債務人特有因素及整體經濟條件作出調整。減值虧損於其發生期間的損益表內在與減值資產的功能一致的相關開支類別內扣除。我們會於各報告期末評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。當在釐定該資產的可收回金額中所使用的估計有所變動時，先前就資產確認的減值虧損會被撥回。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，貿易應收款項的減值撥備分別為人民幣3.4百萬元、人民幣21.2百萬元、人民幣10.5百萬元及人民幣19.1百萬元。

以下為截至所示日期按發票日期及扣除虧損撥備前呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	214,904	89,757	287,792	122,867
1年至2年	17,202	151,684	15,028	10,786
2年至3年	5,598	8,670	28,878	8,986
3年以上	1,753	6,501	287	18,199
總計	239,457	256,612	331,985	160,838

財務資料

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項週轉天數：

	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
平均貿易應收款項週轉天數 ⁽¹⁾	78	75	67	54
經調整平均貿易應收款項週轉天數 ⁽²⁾	369	307	261	246

附註：

- (1) 一段期間的平均貿易應收款項週轉天數等於貿易應收款項期初及期末的平均額除以同期的收益再乘以該期間的天數，即全年期間的365天或四個月期間的120天。
- (2) 一段期間的經調整平均貿易應收款項週轉天數等於期初及期末合同資產加貿易應收款項除以同期收益再乘以該期間的天數，即全年期間的365天或四個月期間的120天。

我們的平均貿易應收款項週轉天數從於2016年的78天減至2018年的67天，並進一步減至截至2019年4月30日止四個月的54天，乃主要由於我們於往績記錄期加強貿易應收款項的收取。

我們的經調整貿易應收款項週轉天數從2016年的約369天減少至2018年的261天，並進一步減少至截至2019年4月30日止四個月的246天，其乃主要由於收益(尤其是來自房地產開發業務的收益)的增長速率高於合同資產加貿易應收款項及本集團於往績記錄期加快貿易應收款項的收取。

截至2019年8月31日，我們截至2019年4月30日的貿易應收款項中的人民幣24.4百萬元或15.2%隨後已結清。於該期間內結算相對緩慢乃因為我們的客戶擬於春節前結算我們第四季度及第一季度的貿易應收款項，此為行業慣例。鑒於結算緩慢，我們相信減值撥備已足夠。本招股章程附錄一第I-2頁載列於往績記錄期申報會計師對本集團歷史財務資料的整體意見。

財務資料

預付款項、其他應收款項及其他資產

下表載列截至所示日期我們的預付款項、其他應收款項及其他資產的詳情：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付供應商款項	31,571	69,627	75,335	84,837
向關聯方墊款	891,116	776,293	1,429,340	—
按金	12,989	121,167	128,624	132,081
其他應收款項	37,898	51,016	82,104	12,393
其他可收回稅項	22,809	61,051	98,091	130,407
其他	1,263	1,263	1,263	339
	997,646	1,080,417	1,814,757	360,057
減值撥備	(1,656)	(10,121)	(9,482)	(10,020)
總計	995,990	1,070,296	1,805,275	350,037

我們的預付供應商款項主要包括採購原材料預付款項及建築項目預付款項。向關聯方墊款指轉至關聯方的不計息資金，詳情載於會計師報告附註39。按金主要包括建築項目競標按金。其他應收款項主要包括與我們建築承包業務相關的建築項目的履約保證金。我們的其他可收回稅項主要指我們的預付稅項。

我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2016年12月31日的人民幣996.0百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣1,070.3百萬元，乃主要由於(i)其他流動資產因我們的若干房地產開發項目於2017年開始預售使得預付稅項增加而增加，及(ii)預付供應商款項因應對我們於2017年承接的建築項目數目增加以及為房地產開發市場的原材料價格的潛在上漲作籌備導致的原材料採購增加而增加，其部分由償還向關聯方墊款所抵銷。我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2017年12月31日的人民幣1,070.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣1,805.3百萬元，乃主要由於向關聯方墊款由截至2017年12月31日的人民幣776.3百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣1,429.3百萬元。我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2018年12月31日的人民幣1,805.3百萬元減少至截至2019年4月30日的人民幣350.0百萬元，主要由於截至2018年12月31日向關聯方墊款獲全額償還。有關詳情，見本節「一關聯方交易」。

財務資料

可收回稅項

可收回稅項主要包括與尚未交付予買方的房地產開發項目的預售所得款項相關的預付土地增值稅及所得稅。根據相關中國法律及法規，預售物業須提前繳納土地增值稅及企業所得稅。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們的可收回稅項分別約為人民幣29.0百萬元、人民幣72.3百萬元、人民幣82.8百萬元及人民幣91.4百萬元。於往績記錄期，可收回稅項增加乃主要由於預售所得款項增加。

現金及現金等價物以及已質押存款

下表載列截至所示日期我們的現金及現金等價物詳情：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	84,590	202,824	219,431	226,469
減：				
銀行貸款質押	(32,129)	(47,137)	(51,083)	(48,910)
其他質押	(10,023)	(86,724)	(69,515)	(97,944)
總計	<u>42,438</u>	<u>68,963</u>	<u>98,833</u>	<u>79,615</u>

就銀行貸款質押的現金及銀行結餘指截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日分別為人民幣32.1百萬元、人民幣47.1百萬元、人民幣51.1百萬元及人民幣48.9百萬元。其被質押作買方按揭貸款的擔保。於往績記錄期，就銀行貸款質押的現金及銀行結餘的變動與我們的房地產開發業務大致相符。

就其他質押的現金及銀行結餘指相關規定要求的於指定銀行賬戶中有置的現金。根據中國有關法規，我們若干從事房地產開發的中國附屬公司須將一定數量的現金存入指定的銀行賬戶以作特定用途。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，該等受限制現金分別為人民幣10.0百萬元、人民幣86.7百萬元、人民幣69.5百萬元及人民幣97.9百萬元。受限制現金從2016年12月31日至2017年12月31日有所增加主要是由於對於我們的大部分房地產開發項目所在的涿州的預售物業所得款項實施更嚴格的監管規定。受限制現金由截至2018年12月31日的人民幣69.5百萬元增至截至2019年4月30日的人民幣97.9百萬元，乃主要由於天保雪絨花都(住宅)的預售所得款項。

財務資料

可供出售投資／指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資

我們的可供出售投資及指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資為於河北涿州農村商業銀行股份有限公司、涿州天保建築體系有限公司及天保集團涿州建材供應公司的非上市股權投資的非衍生金融資產，即我們於上述於中國成立的實體中的投資。天保集團涿州建材供應公司於2018年註銷。

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售投資				
非上市股權投資，按成本列示				
河北涿州農村商業銀行股份有限公司	126,500	126,500	—	—
涿州天保建築體系有限公司	1,000	1,000	—	—
天保集團涿州建材供應公司	600	600	—	—
總計	128,100	128,100	—	—
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資				
非上市股權投資，按公平值列示				
河北涿州農村商業銀行股份有限公司	—	—	136,000	140,000
涿州天保建築體系有限公司	—	—	391	—
總計	—	—	136,391	140,000

財務資料

下表載列截至所示日期於非上市公司的股權投資百分比：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
河北涿州農村商業銀行股份 有限公司	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%
涿州天保建築體系有限公司	10.0%	10.0%	10.0%	不適用
天保集團涿州建材供應公司	10.0%	10.0%	不適用	不適用

截至2018年1月1日，我們已選擇不可撤銷地指定我們先前的可供出售股權投資為指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資，原因為彼等並非持作買賣。截至2016年及2017年12月31日，我們的可供出售投資分別為人民幣128.1百萬元及人民幣128.1百萬元。截至2018年12月31日，我們指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資為人民幣136.4百萬元。截至2019年4月30日，我們指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資為人民幣140.0百萬元。

於往績記錄期，我們的金融資產分類為公平值第三級，主要包括非上市股權投資，其乃分類為指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資。截至2016年、2017年及2018年12月31日及截至2019年4月30日，本公司委聘金融資產估值師釐定該等金融資產之公平值。於釐定公平值時，金融資產估值師使用市盈率(「**市盈率**」)或市賬率(「**市賬率**」)倍數(透過使用可資比較公司之財務資料計算)釐定非上市股權投資的公平值並經計及就缺乏市場流動性所作出之折讓以作為適當調整。

非上市股權投資的公平值乃採用具有不可觀察輸入數據的估值方法計量，故分類為公平值層級的第三級。有關金融資產公平值計量的詳情(尤其是公平值層級、估值方法及主要輸入數據(包括重大的不可觀察輸入數據)、不可觀察輸入數據與公平值的關係以及公平值第三級計量的對賬)披露於會計師報告(由申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」發佈)所載本集團於往績記錄期的歷史財務資料附註41。申報會計師有關本集團於往績記錄期的歷史財務資料的意見全文載於本招股章程第I-2頁。

財務資料

我們的董事，經計及適用估值技術後，信納為編製本招股章程附錄一所述的會計師報告而對歷史財務資料中分類公平值計量第三級的金融資產進行的估值工作。

就金融資產估值師對金融資產進行的估值而言，聯席保薦人已進行相關盡職調查工作，包括但不限於(i)審閱本招股章程附錄一所載會計師報告的相關附註；(ii)審閱金融資產估值師編製的相關估值報告以及金融資產估值師認為釐定公平值採用的假設屬合理，且進行的估值符合國際估值標準的意見；及(iii)與本公司、申報會計師及金融資產估值師討論金融資產估值的主要基準、假設及方法。經計及董事、申報會計師、金融資產估值師進行的相關工作及上述的相關盡職調查，聯席保薦人概無注意到可能導致聯席保薦人質疑金融資產估值師對金融資產進行的估值的事宜。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指就我們的建築項目應付我們的供應商及分包商的款項。一般而言，我們的貿易應付款項於12個月內結算。於往績記錄期，根據彼等與我們的良好關係及我們的信譽，部分供應商或會批准逾12個月的信貸期，其導致較長結算週期。我們的貿易應付款項由截至2016年12月31日的人民幣951.2百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣1,348.9百萬元，乃主要由於我們於2017年承接的建築項目數目增加導致的原材料採購增加。我們的貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣1,348.9百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣1,098.2百萬元，並進一步減少至截至2019年4月30日的人民幣1,087.0百萬元，主要由於我們於2018年及截至2019年4月30日止四個月加快了與供應商結算付款的速度。

以下為截至各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
6個月內	421,473	815,356	568,677	466,560
6個月至1年	123,463	70,149	166,327	268,880
1年至2年	260,817	283,660	259,868	230,629
2年至3年	128,072	152,242	43,417	62,143
3年以上	17,363	27,497	59,873	58,792
總計	951,188	1,348,904	1,098,162	1,087,004

財務資料

下表載列於所示期間我們的貿易應付款項週轉天數：

	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
平均貿易應付款項週轉天數 ⁽¹⁾	484	416	316	312

附註：

- (1) 一段期間的平均貿易應付款項週轉天數等於貿易應付款項期初及期末的平均額除以相關期間的銷售成本再乘以該期間的天數，即全年期間的365天或四個月期間的120天。

我們的平均貿易應付款項週轉天數由2016年的484天減少至2018年的316天，並進一步減少至截至2019年4月30日止四個月的312天，乃主要歸因於我們的付款流程加快。

截至2019年8月31日，我們截至2019年4月30日的貿易應付款項中的人民幣119.5百萬元或11.0%已結清。

董事確認，於往績記錄期，我們並無重大拖欠貿易應付款項付款。

合同資產

合同資產初始確認為來自建築承包業務的收益，因收取代價須待建築成功完成。建築服務的合同資產包括應收質保金。一旦建築完成及由客戶驗收，則確認為合同資產的金額將重新分類為貿易應收款項。與中國建築業所採用的市場慣例相一致，我們已於特定日期就達成建築服務產生之實際成本相對於估計總成本之比例為基準計算建築項目的收益，其通常會高於我們實際進度款項的金額，從而反映了我們的客戶於與我們訂立建築承包合同時擁有更強的議價能力。

財務資料

下表載列截至所示日期合同資產的金額：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
產生自以下各項的合同資產：				
建築承包	613,184	914,037	785,692	957,318
減值	—	—	(647)	(1,820)
總計	613,184	914,037	785,045	955,498

我們的合同資產由截至2016年12月31日的人民幣613.2百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣914.0百萬元，乃主要由於2017年開具發票有所延遲。我們的合同資產由截至2017年12月31日的人民幣914.0百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣785.0百萬元，乃主要由於2018年向我們於2017年及2018年部分建築工程的客戶開具大額發票。我們的合同資產由截至2018年12月31日的人民幣785.0百萬元增至截至2019年4月30日的人民幣955.5百萬元，主要由於若干建築項目的速度超過了進度款項的速度。

截至2019年8月31日，截至2019年4月30日的合同資產中的人民幣93.1百萬元(或9.7%)已出具賬單，而截至2019年4月30日的合同資產中的人民幣91.1百萬元(或9.5%)已於其後結算。截至2019年4月30日，合同資產的開單相對緩慢主要是由於(i)建設項目擁有人通常在年內第四季度或年末前後對建築項目的進度進行檢查的頻率高於年內上半年，因此年內上半年的賬單將相應減少；及(ii)於我們根據項目擁有人證實的建築項目進度正式發行票據之前，若干項目擁有人將花費相對較長的時間來完成建議進度款項的內部批准程序，其進一步延長項目擁有人檢查及認證及我們開具賬單的時間。為促進合同資產結算，我們致力於(i)敦促客戶對建築項目的進展情況進行檢查及驗收程序；及(ii)加快發出有關票據及發票以及收款。

財務資料

其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括合同負債、應付關聯方款項、其他應付款項、應計薪金、工資及福利以及其他應付稅項。下表載列截至所示日期我們的其他應付款項、按金及應計費用的組成部分：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債	934,111	1,715,337	2,072,263	2,128,006
應付關聯方款項	1,989	2,407	86,795	99,127
其他應付款項	73,674	176,876	207,675	225,256
應計薪金、工資及福利	4,291	6,617	5,235	6,608
其他應付稅項	37,385	98,472	140,681	138,417
總計	<u>1,051,450</u>	<u>1,999,709</u>	<u>2,512,649</u>	<u>2,597,414</u>

我們的合同負債指(i)於進度款項速度超過相關建築項目速度時自客戶的建築合同收取的墊款，截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日分別為人民幣80.9百萬元、人民幣87.7百萬元、人民幣121.6百萬元及人民幣155.8百萬元；及(ii)有關物業銷售合同的預售所得款項，截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日分別為人民幣853.2百萬元、人民幣1,627.6百萬元、人民幣1,950.6百萬元及人民幣1,972.2百萬元。於往績記錄期，我們的合同負債由人民幣934.1百萬元增加至人民幣1,715.3百萬元，以及增加至人民幣2,072.3百萬元並進一步增加至人民幣2,128.0百萬元，乃主要由於預售及銷售我們的房地產開發項目，包括天保凌雲城、天保綠城、天保新城三期、明陽一期及天保雪絨花都(住宅)。

我們的其他應付款項主要包括建築項目相關貸款以及第三方貸款、分包商按金及其他。於往績記錄期，我們的其他應付款項由人民幣73.7百萬元增加至人民幣176.9百萬元，以及增加至人民幣207.7百萬元並進一步增加至人民幣225.3百萬元，其與我們的房地產開發業務及建築承包業務拓展相一致。

我們的應付關聯方款項由截至2016年12月31日的人民幣2.0百萬元增至截至2017年12月31日的人民幣2.4百萬元，以及增至截至2018年12月31日的人民幣86.8百萬元並進一步增至截至2019年4月30日的人民幣99.1百萬元。截至2019年4月30日我們應付關聯方款項人民幣99.1百萬元已通過我們的內部資源以現金悉數結算。我們並無提取任何貸款融資以償還該筆款項。該等款項為轉自關聯方的增加的不計息資金。有關詳情，見本節「一關聯方交易」。

財務資料

流動資金及資本資源

我們過往透過經營所得現金流量及銀行借款滿足我們的流動資金需求。我們的主要流動資金需求為撥付營運資金，支付到期債務利息及本金，撥付資本開支及為業務發展及擴張提供資金。我們預期該等來源將持續作為我們的主要流動資金來源，且我們可能使用部分全球發售所得款項撥付我們的部分資本需求。

流動資產／(負債)淨值

下表載列截至所示日期我們的流動資產、流動負債及流動資產淨值：

	截至12月31日			截至4月30日	截至
	2016年	2017年	2018年	2019年	8月31日
	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)
流動資產					
存貨	492	1,014	719	—	15
貿易應收款項	236,092	235,419	321,440	141,712	163,193
合同資產	613,184	914,037	785,045	955,498	937,748
在建物業	536,771	1,415,599	2,594,931	2,641,928	3,059,814
已竣工持作出售物業	167,633	293,231	54,120	170,122	135,165
預付款項、其他應收款項 及其他資產	995,990	1,070,296	1,805,275	350,037	419,291
可收回稅項	29,011	72,286	82,841	91,366	89,607
已質押存款	42,152	133,861	120,598	146,854	153,107
現金及現金等價物	42,438	68,963	98,833	79,615	76,266
分類為持作出售的出售 組別資產	—	—	7,944	—	—
流動資產總值	2,663,763	4,204,706	5,871,746	4,577,132	5,034,206

財務資料

	截至12月31日			截至4月30日	截至 8月31日
	2016年	2017年	2018年	2019年	2019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)
流動負債					
貿易應付款項	951,188	1,348,904	1,098,162	1,087,004	1,331,696
其他應付款項及應計費用	1,051,450	1,999,709	2,512,649	2,597,414	2,772,213
計息銀行借款	—	—	469,000	714,000	764,000
應付稅項	55,699	81,649	128,170	172,472	181,573
分類為持作出售的出售 組別負債	—	—	6,303	—	—
流動負債總值	<u>2,058,337</u>	<u>3,430,262</u>	<u>4,214,284</u>	<u>4,570,890</u>	<u>5,049,482</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>605,426</u>	<u>774,444</u>	<u>1,657,462</u>	<u>6,242</u>	<u>(15,276)</u>

我們的流動資產淨值由截至2016年12月31日的人民幣605.4百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣774.4百萬元，乃主要由於(i)在建物業增加人民幣878.8百萬元，此乃主要與天保雪絨花都、天保新城二期及三期、天保綠城、天保凌雲城及天保京北健康城房地產開發項目相關，及(ii)合同資產增加人民幣300.9百萬元，其部分由(i)其他應付款項及應計費用增加人民幣948.3百萬元，乃主要由於合同負債因我們的房地產開發業務增長而增加人民幣781.2百萬元，及(ii)貿易應付款項增加人民幣397.7百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2017年12月31日的人民幣774.4百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣1,657.5百萬元，乃主要由於(i)主要因向關聯方墊款增加人民幣653.0百萬元而導致的預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣735.0百萬元，及(ii)在建物業增加人民幣1,179.3百萬元，此乃主要與天保雪絨花都、天保新城二期及三期、天保綠城、天保凌雲城及天保京北健康城房地產開發項目相關，其部分由(i)其他應付款項及應計費用增加人民幣512.9百萬元，及(ii)於2018年的計息銀行及其他借款人民幣46.9百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2018年12月31日的人民幣1,657.5百萬元減少至截至2019年4月30日的人民幣6.2百萬元，主要由於預付款項、其他應收款項及其他資產主要因償還向關聯方墊款人民幣1,429.3百萬元而減少人民幣1,455.2百萬元。

財務資料

截至2019年8月31日我們錄得流動負債淨值為人民幣15.3百萬元，而截至2019年4月30日錄得流動資產淨值為人民幣6.2百萬元，乃主要由於(i)就我們的建築項目向我們的供應商支付的貿易應付款項增加人民幣244.7百萬元；及(ii)因我們的建築承包業務之合同負債增加人民幣132.8百萬元而導致其他應付款項及應計費用增加人民幣174.8百萬元，其由主要有關天保雪絨花都(住宅)、天保新城三期、張北縣福馨苑棚戶區改造項目、天保京北健康城(商業部分)及天保綠城的在建物業增加人民幣417.9百萬元部分抵銷。

截至2019年8月31日我們錄得流動負債淨值，乃主要由於我們將物業預售所得款項記錄為流動負債項下的其他應付款項及應計費用，其隨後將於達到收益確認標準後確認為收益。

我們擬通過增強有關物業預售及銷售以及建築承包業務的客戶收款改善我們的現金流量。我們亦將緊密監控房地產開發業務及建築承包業務的現金流量，以及彼等對我們的流動資金狀況的影響。我們計劃透過預售及銷售物業所得款項、新銀行借款或再融資及其他借款及全球發售所得款項淨額滿足營運資金需求(包括銀行貸款產生的還款責任)。

現金流量

下表載列於所示期間我們的現金流量概要：

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

經營活動所得／(所用)現金淨額

經營活動所得現金流量反映(i)經非現金及非經營項目(例如投資物業公平值變動及貿易應收款項減值及減值撥回)調整的除稅前溢利；(ii)營運資金變動(例如其他應付款項及應計費用以及在建物業變動)的影響；及(iii)其他現金項目，包括已付所得稅及利息收入。

我們於截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月錄得經營現金流出淨額，乃主要由於2017年及2018年及截至2019年4月30日止四個月的在建物業及已竣工持作出售物業的增加，以及我們於2017年及截至2019年4月30日止四個月的合同資產的增加。

截至2019年4月30日止四個月，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣86.2百萬元，乃主要歸因於我們的持續經營業務所得除稅前溢利人民幣93.7百萬元，並經以下各項調整：(i)已付所得稅人民幣25.5百萬元；及(ii)營運資金變動，其主要包括我們項目量及建築項目規模增加(包括京都置業住宅項目及鵬渤碧水藍灣住宅小區)而導致的合同資產增加人民幣171.5百萬元及我們於截至2019年4月30日止四個月完工並交付了天保凌雲城而導致的已竣工持作出售物業增加人民幣116.0百萬元，部分由貿易應收款項減少人民幣172.5百萬元所抵銷。

於2018年，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣665.7百萬元，乃主要歸因於我們的持續經營業務所得除稅前溢利人民幣181.7百萬元，並經以下各項調整：(i)已付所得稅人民幣45.3百萬元；及(ii)營運資金變動，其主要包括與天保綠城、天保凌雲城、天保雪絨花都(住宅)、張北縣福馨苑棚戶區改造項目、天保京北健康城(商業部分)及天保新城三期有關的房地產開發活動增長而導致的在建物業增加人民幣1,179.3百萬元及貿易應付款項減少人民幣250.8百萬元，部分由其他應付款項及應計費用增加人民幣432.4百萬元及已竣工持作出售物業減少人民幣239.1百萬元抵銷。

於2017年，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣194.8百萬元，主要歸因於我們的持續經營業務所得除稅前溢利人民幣130.9百萬元，並經以下各項調整：(i)已付所得稅人民幣81.8百萬元；及(ii)營運資金變動，其主要包括與天保綠城、天保凌雲城、天保雪絨花都(住宅)、張北縣福馨苑棚戶區改造項目、天保京北健康城(商業部分)及天保新城三期有關的房地產開發活動增長而導致的在建物業增加人民幣878.8百萬元及我們項目量及建築項目的規模增加(包括紫竹園住宅小區項目及京都高層住宅樓項目)而導致的合同資產增加人民幣300.9百萬元，部分由其他應付款項及應計費用增加人民幣947.8百萬元及貿易應付款項增加人民幣397.7百萬元抵銷。

財務資料

於2016年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣165.0百萬元，乃主要歸因於我們的持續經營業務所得除稅前溢利人民幣66.3百萬元，並經以下各項調整：(i)已付所得稅人民幣52.7百萬元；及(ii)營運資金變動，其主要包括其他應付款項及應計費用增加人民幣431.1百萬元及合同資產減少人民幣45.0百萬元，部分由在建物業增加人民幣194.5百萬元及貿易應收款項增加人民幣132.5百萬元抵銷。

投資活動(所用)／所得現金淨額

截至2019年4月30日止四個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣1,497.5百萬元，主要包括償還向關聯方墊款人民幣1,529.6百萬元，部分由向關聯方墊款人民幣100.2百萬元抵銷。

於2018年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣675.4百萬元，主要包括向關聯方墊款人民幣995.5百萬元，部分由償還向關聯方墊款人民幣342.4百萬元所抵銷。

於2017年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣95.3百萬元，主要包括償還向關聯方墊款人民幣223.1百萬元，部分由向關聯方墊款人民幣108.3百萬元所抵銷。

於2016年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣155.2百萬元，主要包括向關聯方墊款人民幣424.9百萬元及購買可供出售投資人民幣120.0百萬元，部分由償還向關聯方墊款人民幣420.4百萬元所抵銷。

融資活動(所用)／所得現金淨額

截至2019年4月30日止四個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣1,433.0百萬元，主要包括視作分派人民幣1,338.5百萬元(用於結算收購天保企業管理(作為重組的一部分)應付代價)、償還計息銀行借款人民幣100.0百萬元及償還來自關聯方的墊款人民幣96.7百萬元，部分由來自關聯方的墊款人民幣109.1百萬元所抵銷。

於2018年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣1,373.3百萬元，主要包括添置計息銀行借款人民幣700.0百萬元及股東注資人民幣600.0百萬元。

於2017年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣125.9百萬元，主要包括添置計息銀行借款人民幣130.0百萬元，部分由已付利息人民幣4.5百萬元所抵銷。

於2016年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣8.4百萬元，主要包括償還計息銀行借款人民幣93.0百萬元，部分由添置計息銀行借款人民幣90.0百萬元所抵銷。

營運資金

於往績記錄期，我們主要透過我們的手頭現金及現金等價物、經營所得現金及計息銀行借款滿足我們的營運資金需求。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣42.4百萬元、人民幣69.0百萬元、人民幣98.8百萬元及人民幣79.6百萬元。

於2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們錄得經營現金流出淨額，乃主要由於我們的房地產開發活動持續增長。該等現金流出並非總能由自各期間預售及銷售物業收取的所得款項完全抵銷。有關詳情，見「一流動資金及資本資源—現金流量—經營活動所得／(所用)現金淨額」。

我們計劃主要通過物業預售及銷售所得款項、新銀行借款或再融資及其他借款及全球發售所得款項淨額滿足我們的營運資金需求(包括銀行貸款產生的還款責任)。我們擬通過增強自客戶收取付款之能力，以改善我們與物業預售及銷售以及建築承包業務收入有關之現金流入。我們亦將緊密監控房地產開發業務及建築承包業務的現金流量，以及其對我們的流動資金狀況的影響。我們的董事預期我們將自當前在建物業的預售及銷售中獲得充足現金流入。作為減緩流動資金風險的措施之一，我們一直尋求不同的融資機遇，包括尋求更多銀行融資。

營運資金充足性

我們定期監察我們的現金流量及現金結餘，並致力維持符合營運資金需要的最佳流動資金水平，同時使業務及我們的多個增長戰略處於穩健水平。未來，我們擬透過經營活動所得現金、計息銀行及其他借款以及全球發售所得款項為我們的營運提供資金。除我們向商業銀行取得的正常銀行借款及潛在債務融資計劃外，我們預期於短期內不會有任何重大外部債務融資計劃。

經考慮我們的全球發售估計所得款項淨額(於可能作出下調發售價後，最終發售價設定為最多低於指示性發售價範圍下限的10%)、可用銀行融資及經營所得現金流量，董事認為我們有充足的營運資金滿足於本招股章程日期起計未來至少12個月的財務需求。

財務資料

資本開支

於過往，我們主要就物業、廠房及設備、預付土地租賃及投資物業產生資本開支。下表載列於所示期間我們的資本開支的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	2,012	28,027	25,433	9,346	16,379
無形資產	3	5	820	3	—
投資物業	29,317	—	—	—	—
總計	31,332	28,032	26,253	9,349	16,379

截至2019年12月31日止年度，我們估計我們的資本開支將約為人民幣53.2百萬元，其將主要用於建設海子窪酒店。該等資本開支將由我們的自有資金撥付。

雖然彼等為我們有關資本支出的現時計劃，但該等計劃可能因環境的變化而變化，且上文所載的實際支出金額可能因為市場條件、競爭及其他因素等多種原由而與估計支出金額有所不同。由於我們持續擴張，故可能產生額外資本開支。我們就日後資本開支獲取額外資金的能力受到我們的未來經營業績、財務狀況及現金流量以及中國及全球的經濟、政治及其他條件等各種不確定因素的影響。

財務資料

債務

下表載列截至所示日期我們的計息銀行及其他借款的詳情：

	截至12月31日			截至4月30日	截至
	2016年	2017年	2018年	2019年	8月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2019年
					人民幣千元 (未經審核)
流動					
銀行貸款—有抵押	—	—	350,000	350,000	350,000
長期銀行貸款流動部分 —有抵押	—	—	119,000	364,000	414,000
小計	—	—	469,000	714,000	764,000
非流動					
銀行貸款—有抵押	90,000	220,000	445,000	100,000	120,000
小計	90,000	220,000	445,000	100,000	120,000
總計	90,000	220,000	914,000	814,000	884,000

截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們的控股股東李先生及其聯繫人已就我們的銀行借款作出擔保，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529.0百萬元。截至2019年8月31日，我們的銀行借款人民幣529.0百萬元已由李先生及其聯繫人擔保。李先生對我們截至2019年8月31日的銀行借款作出的擔保將於上市前解除。

下表載列截至所示日期我們的計息銀行及其他借款的到期情況：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求	—	—	469,000	714,000
於第二年	—	90,000	395,000	100,000
於第三年至第五年 (包括首尾兩年)	90,000	130,000	50,000	—
總計	90,000	220,000	914,000	814,000

財務資料

下表載列截至所示日期我們的計息銀行及其他借款的實際利率範圍：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	%	%	%	%
流動				
銀行貸款—有抵押			5.66	5.66
長期銀行貸款流動部分—有抵押			4.75	4.75–8.00
非流動				
銀行貸款—有抵押	4.75	4.75	4.75–8.00	4.75

下表載列截至所示日期我們為獲取一般銀行融資已抵押資產的賬面值：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	19,995	19,537	66,038	64,381
投資物業	—	—	134,029	137,665
在建物業	71,295	145,613	600,410	514,388
總計	91,290	165,150	800,477	716,434

我們的計息銀行借款由截至2019年4月30日的人民幣814.0百萬元增加至截至2019年8月31日的人民幣884.0百萬元，其主要由於計息銀行借款增加人民幣70.0百萬元。我們的計息銀行借款由截至2018年12月31日的人民幣914.0百萬元減少人民幣100.0百萬元至截至2019年4月30日的人民幣814.0百萬元，乃主要由於償還銀行貸款人民幣100.0百萬元。

我們的計息銀行借款由截至2017年12月31日的人民幣220.0百萬元增加人民幣694.0百萬元至截至2018年12月31日的人民幣914.0百萬元，乃主要由於用於開發天保綠城的銀行貸款人民幣424.0百萬元。我們的計息銀行借款由截至2016年12月31日的人民幣90.0百萬元增加人民幣130.0百萬元至截至2017年12月31日的人民幣220.0百萬元，乃由於2017年用於開發天保綠城一期的銀行貸款人民幣130.0百萬元。截至2019年8月31日，即就我們的債務聲明而言的最後實際可行日期，我們並無未動用的銀行融資。

財務資料

我們受限於商業銀行的銀行借款項下的若干慣例限制性契約。例如，銀行貸款協議規定，未經相關銀行事先同意或通知相關銀行，借款人禁止合併、分拆、重大資產轉讓、清算、減少註冊資本、改變業務範圍及宣派股息。我們的若干銀行貸款亦包含交叉違約條款。然而，我們的董事預計該等契約不會重大限制我們獲得執行現有業務計劃必要的額外債務或股權融資的整體能力。我們的董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，彼等並不知悉任何違反銀行貸款所載契約構成的違約事件。除產生額外銀行借款外，我們目前並無於全球發售前或其後不久的重大外部債務融資計劃。

或然負債

截至最後實際可行日期，我們並無捲入任何倘判定我們敗訴，則預期將對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大法律程序、仲裁或行政訴訟。

抵押擔保

截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們已就我們物業的若干買家的抵押融資提供擔保，分別約為人民幣458.3百萬元、人民幣893.4百萬元、人民幣870.9百萬元及人民幣855.8百萬元。

我們的擔保期從相關抵押貸款授出日期開始，直至向買方發放房地產所有權證時為止，房地產所有權證一般於買方接管相關物業後一至兩年內獲得。

董事認為，擔保的公平值並不重大，倘拖欠付款，則相關物業的可變現淨值足以抵償未清償抵押款項的本金連同應計利息及罰金。因此，於往績記錄期並未就擔保作出撥備。

財務擔保合同

我們在財務報表中計提撥備的財務擔保如下：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予以下各方的融資向 銀行作出的擔保：				
一由李先生及其各自的 緊密聯繫人控制的公司	<u>124,000</u>	<u>124,000</u>	<u>159,000</u>	<u>128,000</u>

財務資料

截至2019年4月30日，我們就授予關聯方的融資向銀行提供的擔保為人民幣128.0百萬元。我們的董事確認，人民幣128.0百萬元的餘下擔保將於上市前解除。

董事確認，自2019年4月30日至本招股章程日期，我們的或然負債並無重大不利變動。

截至2019年8月31日，即就我們的債務聲明而言的最後實際可行日期，除本節「債務」及「或然負債」所披露者外，我們概無其他債務證券、借款、債務、抵押或擔保。自2019年8月31日起，我們的債務概無重大不利變動。

承擔

經營租賃承擔

我們根據經營租賃安排租賃我們的投資物業。截至所示日期，我們已與租戶就以下未來最低租賃付款簽訂合同：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	3,996	6,402	7,510	7,768
於第二年至第五年 (包括首尾兩年)	5,586	5,338	5,303	5,618
五年以後	1,145	1,145	1,370	804
總計	10,727	12,885	14,183	14,190

資本承擔

除經營租賃承擔外，截至所示日期我們擁有以下承擔：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備： 建築承包	18,942	49,599	133,310	163,815

財務資料

資產負債表外安排

除上文所披露的或然負債外，截至2019年4月30日，即我們的最近期財務報表日期，我們概無任何資產負債表外安排。

財務比率

下表載列截至所示日期或於所示期間我們的主要財務比率概要：

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

附註：

- (1) 流動比率乃按截至相應日期的流動資產總值除以截至相應日期的流動負債總值計算。
- (2) 資產負債比率乃按照計息銀行借款總額除以截至相應期末的總權益再乘以100%計算。
- (3) 淨資產負債比率乃按計息銀行借款總額減現金及銀行結餘及已質押存款除以截至相應期末的總權益再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率乃按相應期間的溢利除以截至相應期間的總權益(相應期間的期初及期末總權益結餘之和再除以二)再乘以100%計算。
- (5) 總資產回報率乃按相應期間的純利除以相應期間的平均總資產(相應期間的期初及期末總資產結餘之和再除以二)再乘以100%計算。
- (6) 毛利率乃按毛利除以相應期間的持續經營業務所得收益計算。
- (7) 純利率乃按年/期內溢利除以相應期間的持續經營業務所得收益計算。

流動比率

我們的流動比率由截至2016年12月31日的1.29下降至截至2017年12月31日的1.23，乃主要由於合同負債(尤其是2017年自客戶收取的部分墊款)增加。我們的流動比率由截至2017年12月31日的1.23上升至截至2018年12月31日的1.39，乃主要由於在建項目增加。我們的流動比率由截至2018年12月31日的1.39減至截至2019年4月30日的1.00，主要由於預付款項、其他應收款項及其他資產因償還向關聯方墊款而顯著減少。

資產負債比率

我們的資產負債比率由截至2016年12月31日的9.9%增至截至2017年12月31日的22.8%，並進一步增至截至2018年12月31日的54.4%，其乃主要因為我們的計息銀行借款於往績記錄期增加。我們的資產負債比率由截至2018年12月31日的54.4%大幅增至截至2019年4月30日的207.2%，乃主要因為總權益由截至2018年12月31日的人民幣1,678.9百萬元大幅減少至截至2019年4月30日的人民幣392.9百萬元，該大幅減少原因為就結算本公司收購天保企業管理(作為重組之一部分)而應付的代價動用視作分派約人民幣1,338.5百萬元。

淨資產負債比率

我們的淨資產負債比率由截至2016年12月31日的0.6%上升至截至2017年12月31日的1.8%，並上升至截至2018年12月31日的41.4%，主要由於我們於往績記錄期增加的計息銀行借款。我們的淨資產負債比率由截至2018年12月31日的41.4%大幅增加至截至2019年4月30日的149.5%，主要原因為我們的總權益因上述理由而由截至2018年12月31日的人民幣1,678.9百萬元顯著減少至截至2019年4月30日的人民幣392.9百萬元。

股本回報率

我們的股本回報率從2016年的4.2%增至2017年的6.3%，並進一步增至2018年的8.2%，其乃主要由於我們的溢利增長速度超過我們股本增長速度。我們的溢利從2016年的人民幣38.0百萬元增至2017年的人民幣60.2百萬元，並進一步增至2018年的人民幣109.6百萬元，其主要由我們的房地產開發業務所驅動。我們的股本從2016年的人民幣905.0百萬元增至2017年的人民幣964.3百萬元，並進一步增至2018年的人民幣1,678.9百萬元，其乃主要由於往績記錄期產生的保留溢利及2018年的股東注資人民幣600.0百萬元。於往績記錄期，保留溢利增加乃主要由於我們的總收益增加。我們的總收益由2016年的人民幣800.2百萬元增加至2017年的人民幣1,202.3百萬元，並於2018年進一步增加至1,601.7百萬元，乃主要由於我們承接了更多的建築項目，且該等建築項目具有更大規模，以及我們完成並交付了更多的房地產項目。

總資產回報率

我們的總資產回報率由2016年的1.3%增至2017年的1.5%，乃主要歸因於截至2017年12月31日我們的在建項目大幅增加。我們的總資產回報率由2017年的1.5%上升至2018年的2.0%，乃主要歸因於我們的溢利大幅增加。

毛利率

我們的毛利率於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月分別為7.9%、16.1%、11.9%及22.7%。

自2016年至2017年，我們的毛利率上升乃主要由於(i)2017年田合鵬華的已交付建築面積增加，該項目主要包括具有較高已確認平均售價的多層住宅；及(ii)我們於2017年承接更多具有較高毛利率的建築承包項目。

自2017年至2018年，我們的毛利率下降乃主要歸因於主要來自天保新城二期物業的已確認銷售額，其為位於張家口的一個項目，該項目主要包括具有較低已確認平均售價的高層住宅。

我們的毛利率由截至2018年4月30日止四個月的20.6%增加至2019年同期的22.7%，乃主要由於天保凌雲城(已確認平均售價相對較高的住宅項目)於2019年4月竣工並開始交付予客戶。

純利率

我們的純利率於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月分別約為4.6%、4.9%、6.8%及9.8%。

自2016年至2018年，我們的純利率上升乃主要由於(i)於本期內的投資物業的公平值收益；及(ii)2018年金融資產及合同資產之減值虧損撥回淨額人民幣10.6百萬元。

我們的純利率由截至2018年4月30日止四個月的11.3%減少至2019年同期的9.8%，其主要歸因於行政開支、金融資產及合同資產之減值虧損淨值及分佔聯營公司虧損的增加。

上市開支

與全球發售相關的估計上市開支總額估計將約為人民幣84.7百萬元(根據我們全球發售的指示性發售價範圍的中位數，並假設超額配股權未獲行使)。該等上市開支主要包括保薦費、包銷佣金及已付/應付就上市及全球發售提供服務的法律顧問、我們的申報會計師及專業人士的專業費用，其中約人民幣50.5百萬元的金額將自我們的權益中扣除。於2018年及截至2019年4月30日止四個月，約人民幣3.9百萬元及人民幣3.1百萬元已於我們的綜合損益表中扣除，而剩餘結餘約人民幣27.2百萬元將於2019年的綜

合損益表中扣除。董事預期該等開支不會對我們截至2019年12月31日止年度的經營業績造成重大不利影響。

市場風險披露

我們於日常業務過程中面臨多種類型的市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們透過定期的經營及財務活動管理面臨的該等風險及其他市場風險。

利率風險

我們面臨的市場利率變動風險主要與本招股章程附錄一會計師報告附註30所載的計息銀行借款有關。我們並未使用衍生金融工具對沖利率風險。我們使用浮息銀行借款管理利息成本。

倘銀行借款的利率增加／減少1%而所有其他變量維持不變，則於2016年、2017年、2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們的除稅前溢利受浮息借款的影響會分別減少／增加約人民幣613,000元、人民幣448,000元、人民幣505,000元及人民幣688,000元。

信貸風險

根據國際會計準則第39號

信貸風險指因自2016年1月1日至2017年12月31日對手方無力或不願履行其合同責任而導致出現損失的風險。本集團並無重大信貸風險集中。貿易應收款項的賬面值相當於本集團就該等金融資產面臨的最大信貸風險。本集團已制定政策，以確保銷售乃向具有適當信貸歷史的客戶作出。

本集團其他金融資產(主要包括受限制現金、已質押存款、現金及現金等價物、計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產)的信貸風險產生自對手方違約，最大風險敞口相等於該等工具截至2016年及2017年12月31日的賬面值。

根據國際財務報告準則第9號

計入財務狀況表內的已質押存款、現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產指本集團有關其截至2018年12月31日及2019年4月30日的金融資產的最大信貸風險敞口。

截至2018年12月31日及2019年4月30日，所有已質押存款以及現金及現金等價物均已存入並無重大信貸風險的高信貸質素金融機構。

財務資料

管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期就計入預付款項的金融資產、按金及其他資產作出共同評估，並對其他應收款項的可收回性作出個別評估。截至2018年12月31日及截至2019年4月30日，本集團將計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產分類為第一階段，並持續監控彼等信貸風險。截至2018年12月31日的賬面總值人民幣1,640,068,000元及截至2019年4月30日的賬面總值人民幣144,474,000元為信貸風險的最大風險敞口。本公司董事相信，本集團尚未收回的計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產結餘並無固有的重大信貸風險。

有關我們所面臨的來自貿易應收款項及應收票據以及其他應收款項的信貸風險的進一步定量數據，已於本招股章程附錄一會計師報告附註25及26分別披露。

流動資金風險

本集團的流動資金主要有賴於我們維持充足的經營所得現金流入以在債務到期時償還債務的能力，以及我們獲得外部融資以應對已承諾的未來資本開支的能力。

截至各有關期間末，我們的金融負債根據合同未貼現付款的到期情況如下：

2016年12月31日

	按 要 求 或 無 固 定			總 計
	償 還 期 限	一 年 內	一 年 以 上	
	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元	人 民 幣 千 元
就 授 予 關 聯 方 之 融 資 向				
銀 行 提 供 擔 保	—	124,000	—	124,000
抵 押 融 資 擔 保	458,290	—	—	458,290
貿 易 應 付 款 項	—	951,188	—	951,188
計 入 其 他 應 付 款 項 及				
應 計 費 用 的 金 融 負 債	75,663	—	—	75,663
計 息 銀 行 借 款	—	3,564	94,079	97,643
	533,953	1,078,752	94,079	1,706,784

財務資料

2017年12月31日

	按要求或 無固定 償還期限			總計
	一年內	一年以上	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予關聯方之融資				
向銀行提供擔保	—	113,000	—	113,000
抵押融資擔保	893,443	—	—	893,443
貿易應付款項	—	1,348,904	—	1,348,904
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	179,283	—	—	179,283
計息銀行借款	—	9,739	228,214	237,953
	<u>1,072,726</u>	<u>1,471,643</u>	<u>228,214</u>	<u>2,772,583</u>

2018年12月31日

	按要求或 無固定 償還期限			總計
	一年內	一年以上	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予關聯方之融資				
向銀行提供擔保	—	148,000	—	148,000
抵押融資擔保	870,896	—	—	870,896
貿易應付款項	—	1,098,162	—	1,098,162
其他應付款項	294,470	—	—	294,470
計息銀行借款	—	490,122	455,531	945,653
	<u>1,165,366</u>	<u>1,736,284</u>	<u>455,531</u>	<u>3,357,181</u>

財務資料

2019年4月30日

	按要求或 無固定 償還期限			總計
	一年內	一年以上	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予關聯方之融資				
向銀行提供擔保	—	128,000	—	128,000
抵押融資擔保	855,833	—	—	855,833
貿易應付款項	—	1,087,004	—	1,087,004
其他應付款項	324,383	—	—	324,383
計息銀行借款	—	714,000	100,000	814,000
	<u>1,180,216</u>	<u>1,929,004</u>	<u>100,000</u>	<u>3,209,220</u>

物業權益及物業估值

我們的選定物業權益載於本招股章程附錄三物業估值報告。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已對我們截至2019年8月31日的選定物業權益進行估值。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司出具的估值概要及估值證書載於本招股章程附錄三所載物業估值報告。

根據上市規則第5.07條規定，我們截至2019年8月31日的選定物業權益與截至2019年4月30日的綜合財務報表中的該等物業權益的對賬載列如下：

(人民幣千元)

截至2019年4月30日的選定物業權益的賬面淨值	3,081,547
添置	538,729
出售	36,426
截至2019年8月31日的賬面淨值	3,583,850
截至2019年8月31日的估值盈餘	2,313,150
截至2019年8月31日的估值	5,897,000

股息及可供分派儲備

截至最後實際可行日期，本公司並無可供分派予我們的股東的可供分派儲備。

於往績記錄期，我們並無宣派任何股息。我們並無固定股息政策，在遵守開曼群島相關法例及細則的前提下，董事會擁有酌情權以釐定是否就任何期間建議宣派任何

財務資料

股息及將予派付的股息數額。於釐定任何股息派付時，董事會將會評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、當前經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。然而，概無保證將會於日後派付任何金額的股息，或根本不會派付。

未經審核備考經調整有形資產淨值

下文載列根據上市規則第4.29條編製的本公司股東應佔未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以供說明全球發售對截至2019年4月30日本公司股東應佔綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2019年4月30日發生。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途而編製，且由於其假設性質，其可能無法真實反映倘全球發售於截至2019年4月30日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

	截至2019年 4月30日		本公司股東 應佔未經審核 備考經調整 綜合有形資產 淨值		本公司股東應佔每股 未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值	
	本公司股東 應佔綜合 有形資產 淨值 ⁽¹⁾	全球發售 估計所得款項 淨額 ⁽²⁾	本公司股東 應佔未經審核 備考經調整 綜合有形資產 淨值	人民幣元 ⁽³⁾	港元 ⁽⁴⁾	
於下調發售價10%後基於						
每股發售股份發售價2.16港元	392,120	330,241	722,361	0.90	1.00	
基於每股發售股份發售價						
2.39港元	392,120	368,302	760,422	0.95	1.05	
基於每股發售股份發售價						
3.10港元	392,120	485,793	877,913	1.10	1.22	

- (1) 截至2019年4月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告，其乃根據扣除無形資產人民幣790,000元後，本公司股東截至2019年4月30日應佔綜合資產淨值人民幣392,910,000元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股股份2.39港元及每股股份3.10港元計算，亦按下調發售價10%後每股發售股份發售價2.16港元計算，並經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，並無計及超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額按於2019年10月21日人民幣1.00元兌1,1094港元的中國人民銀行現行匯率轉換為人民幣。概不表示港元金額已經、可能已經或可能會按該匯率或按其他任何匯率兌換為人民幣或根本無法兌換為人民幣，反之亦然。
- (3) 本公司股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按未經審核備考經調整有形資產淨值除以800,000,000股股份(即假設資本化發行及全球發售已於2019年4月30日完成的已發行股份數目)計算得出，並無計及超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。

財務資料

- (4) 本公司股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值人民幣金額乃按於2019年10月21日人民幣1.00元兌1.1094港元的中國人民銀行現行匯率轉換為港元。概不表示港元金額已經、可能已經或可能會按該匯率兌換為人民幣或根本無法兌換為人民幣，反之亦然。
- (5) 並無就本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表作出調整，以反映於2019年4月30日之後的任何貿易結果或本集團訂立的任何其他交易。

香港上市規則的披露規定

董事確認，截至最後實際可行日期，彼等並不知悉任何可能導致我們須遵守香港上市規則第13.13條至第13.19條的披露規定的情況。

關聯方交易

於往績記錄期的關聯方交易載於附錄一會計師報告附註39。

與關聯方的未償還結餘之非貿易金額主要指與董事、控股股東控制之公司及控股股東之相關緊密聯繫人、高級管理層及高級管理層控制的公司之不計息資金轉款。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，我們錄得向關聯方的非貿易墊款分別為人民幣891.1百萬元、人民幣776.3百萬元、人民幣1,429.3百萬元及零。截至2016年、2017年、2018年12月31日及截至2019年4月30日，應付關聯方的非貿易金額分別為人民幣2.0百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣86.8百萬元及人民幣99.1百萬元。我們應付李先生款項人民幣99.1百萬元已於截至2019年4月30日通過我們的內部資源以現金悉數結算。我們並無提取任何貸款融資以償還該筆款項。

無重大不利變動

經審慎周詳考慮，我們的董事確認，直至本招股章程日期，我們的財務及貿易狀況或前景自2019年4月30日起概無重大不利變動，且自2019年4月30日起概無發生可能對本招股章程附錄一會計師報告所載資料產生重大影響的事件。

未來計劃

有關未來計劃之詳細說明，見「業務 — 業務戰略」。

所得款項用途

假設發售價為每股股份2.75港元(即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數)，及假設超額配股權未獲行使，我們當前擬將全球發售所得款項淨額用作下列用途：

- 約50%，或228.1百萬港元(相當於約人民幣205.6百萬元)預期將用作通過在京津冀地區城市中尋求並收購地塊增加我們的土地儲備，以進一步擴展我們的房地產開發業務至文化旅遊地產及醫療地產。有關詳情，請見「業務 — 業務戰略 — 於京津冀地區及四川省增加我們的土地儲備並擴展我們的業務，我們相信該等地區擁有盈利的機會，並專注於以文化旅遊、醫療及商業綜合體為特色的房地產開發」；
- 約20%，或91.2百萬港元(相當於約人民幣82.2百萬元)預期將為我們的在建房地產項目建設提供資金，包括天保湖山大院及中都莊園。有關詳情，請見「業務 — 房地產開發業務 — 我們的項目組合 — 房地產開發項目組合」；
- 約20%，或91.2百萬港元(相當於約人民幣82.2百萬元)預期將用作為我們截至最後實際可行日期於未完成合同金額中的建築項目提供資金，其主要包括河北省的樓宇建築項目及基礎設施建築項目；及
- 約10%，或45.6百萬港元(相當於約人民幣41.1百萬元)預期將用作營運資金及一般企業用途。

未來計劃及所得款項用途

下表載列經扣除包銷費用及我們就全球發售應付的估計開支後，我們估計我們將自全球發售所得款項淨額中收取的金額：

	基於指示性 發售價範圍的 下限 2.39 港元	基於指示性 發售價範圍的 中位數 2.75 港元	基於指示性 發售價範圍的 上限 3.10 港元
假設超額配股權 未獲行使	約390.0百萬港元	約456.1百萬港元	約520.4百萬港元
假設超額配股權 獲悉數行使	約455.8百萬港元	約531.8百萬港元	約605.7百萬港元

倘全球發售所得款項淨額(包括來自行使超額配股權的所得款項淨額)高於或低於預期，我們將按比例調整上述用途的所得款項淨額分配。倘我們下調發售價以將最終發售價設定為每股發售股份2.16港元，我們將自全球發售收取的估計所得項款淨額將進一步額外減少約48.5百萬港元(假設超額配股權獲悉數行使)或約42.2百萬港元(假設超額配股權未獲行使)。倘我們的所得項款淨額進一步減少，我們將按比例減少就上述目的之所得項款淨額之擬定用途。

倘全球發售所得款項淨額未即時用於上述用途，我們當前擬將有關所得款項淨額存入持牌商業銀行或其他授權金融機構的計息銀行賬戶。

香港包銷商

農銀國際證券有限公司
國泰君安證券(香港)有限公司
交銀國際證券有限公司
海通國際證券有限公司
張金證券投資(香港)有限公司
克而瑞證券有限公司
中泰國際證券有限公司
利弗莫爾證券有限公司
越秀証券有限公司
瑞豐國際證券有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司現正初步提呈20,000,000股香港發售股份，供香港公眾人士按本招股章程及申請表格的條款及條件認購。待上市委員會批准我們已發行及本招股章程所述將予提呈發售的股份(包括因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的額外股份)的上市及買賣，且香港包銷協議所載若干其他條件達成後，香港包銷商個別(而非共同)同意按本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件認購或促使認購人認購彼等各自適用比例的香港公開發售項下現正提呈發售而未獲認購的香港發售股份。香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議已簽署及成為無條件且並未根據其條款註銷後，方可落實。

終止理由

倘於股份開始於聯交所買賣之日上午八時正前任何時間發生以下任何事件，則香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的責任可予終止：

- (a) 倘下列事件發展、發生、存在或生效：
- (i) 於或影響香港、中國、新加坡、開曼群島、美國、英國、歐盟(或其任何成員國)或日本(各為「**相關司法權區**」)頒佈任何新法律或法規或涉及現有法律或法規的任何變動或涉及潛在變動的發展，或任何法院或其他主管機關對現有法律或法規的有關詮釋或應用的任何變化或涉及潛在變化的發展；或

包 銷

- (ii) 於或影響任何相關司法權區的地方、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財政或監管或市場狀況或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場的狀況，香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎制度有變或港元變動或人民幣兌任何外幣貶值)的任何變化或涉及潛在變化的發展或發展，或可能導致或代表變化或發展，或涉及潛在變化或發展的任何事件或連串事件；或
- (iii) 涉及或直接或間接影響任何相關司法權區的任何或連串不可抗力事件(包括但不限於政府行動、勞工糾紛、罷工、停工、火災、爆炸、地震、水災、海嘯、內亂、暴亂、群眾騷亂、戰爭、恐怖活動(不論是否有組織承認責任)、天災、交通事故或中斷、電站損毀、疾病或傳染病(包括但不限於SARS、豬流感或禽流感、H5N1、H1N1、H1N7、H7N9、伊波拉病毒、中東呼吸綜合癩(MERS)及相關／變種疾病)爆發、經濟制裁、任何地方、國家、地區或國際性敵對行動爆發或升級(不論是否已宣戰)或其他緊急或災難或任何形式的危機狀態)；或
- (iv) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、新加坡證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所或東京證券交易所出現任何全面中斷、暫停或限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍)證券買賣；或
- (v) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主要政府機構實施(定義見香港包銷協議))、紐約(由聯邦或紐約州政府或其他主要政府部門實施)、倫敦、中國、歐盟(或其任何成員國)、日本或任何相關司法權區全面暫停進行商業銀行業務，或任何相關司法權區的商業銀行業務或外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事項受到任何干擾；或
- (vi) (A)任何相關司法權區的外匯管制、貨幣匯率或外資規例(包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣變動、港元價值與美元價值掛鈎制度有變或人民幣與任何外幣或貨幣掛鈎)出現變化或潛在變化，或(B)任何相關司法權區的稅務出現變化或潛在變化，而對投資股份有不利影響；或

包 銷

- (vii) 根據公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或根據聯交所或證監會的任何規定或要求由本公司就發售及銷售股份刊發或規定刊發本招股章程、申請表格、初步發售通函或發售通函或其他文件的補充或修訂；或
- (viii) 任何會令本招股章程「風險因素」一節所載任何風險成真的涉及預期變化的變更或發展；或
- (ix) 本集團任何成員公司或任何董事面臨或被提起任何訴訟或索償；或
- (x) 任何本集團成員公司、任何董事違反公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、中國公司法、上市規則或任何其他法律(定義見香港包銷協議)；或
- (xi) 本公司任何執行董事、行政總裁或財務總監離職；或
- (xii) 任何有關司法權區的政府機構或監管部門或組織已開始針對本集團任何成員公司或董事展開任何調查或其他行動或法律程序，或宣佈有意針對任何本集團成員公司或董事調查或採取其他行動或法律程序；或
- (xiii) 本公司董事長、董事、行政總裁或財務總監離職，或任何本集團成員公司或本公司董事長、行政總裁或董事面臨或被提起任何訴訟或索償，或任何相關司法權區的政府機構或監管部門或組織針對任何本集團公司或本公司董事長、行政總裁或董事展開任何調查或行動或其他法律程序(定義見香港包銷協議)或宣佈有意展開調查或其他行動或法律程序，或任何該等人士被控以可起訴之罪行或依法被禁止參與或因其他理由不符合資格參與管理公司，或任何政府、政治或監管機構對任何董事長、董事、行政總裁或財務總監展開任何行動或宣佈有意如此行事；或
- (xiv) 本集團任何成員公司的盈利、經營業績、業務前景、財務或交易狀況、條件(財務或其他)或前景發生任何重大不利變動或潛在重大不利變動(包括任何第三方威脅或煽動針對本集團任何成員公司提出的任何訴訟或索償)；或

包 銷

- (xv) 債權人要求本集團任何成員公司償還債務，或提出呈請要求本集團任何成員公司結業或清盤，或本集團任何成員公司與其債權人訂立任何債務重整協議或安排或訂立任何安排計劃或通過決議案結束本集團任何成員公司，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何同類事項；或
- (xvi) 本集團任何成員公司清盤的命令或呈請，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重組或安排，或本集團任何成員公司訂立安排計劃，或本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清算人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生類似事項；或
- (xvii) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款配發、發行或出售股份(包括本公司超額配股權獲行使後可能須發行的股份)；或
- (xviii) 任何相關司法權區以任何方式直接或間接對本公司或任何本集團成員公司實施經濟制裁，

而聯席全球協調人(為彼等本身及代表香港包銷商)全權認為該等情況(個別或共同)：(A)現時或日後或可能會對本公司或本集團整體的資產、負債、業務、一般事務、管理、股東權益、利潤、虧損、經營業績、(財務或其他)狀況或境況或前景或本公司任何現有或潛在股東的資格產生重大不利影響或嚴重損害；或(B)已經或將會或可能會對全球發售的成功或發售股份的申請或接納或認購或購買水平或發售股份的分派有重大不利影響，及／或已經或很可能或可能導致按預期履行或實施香港包銷協議、香港公開發售或全球發售的任何重大部分不可行或不明智或不可能；或(C)現時或日後或可能會導致按本招股章程、申請表格、正式通告、初始發售通函或發售通函所訂條款及方式進行香港公開發售及／或全球發售或交付發售股份不可行或不明智或不可能；或(D)將或可能導致香港包銷協議的一部分(包括包銷)無法按其條款履行，或阻礙全球發售或其包銷的申請及／或付款進程；或

(b) 聯席全球協調人(為彼等本身及代表香港包銷商)知悉：

- (i) 發售文件(定義見香港包銷協議)、初始發售通函及/或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊(包括其任何補充或修訂)所載的任何陳述為或變為失實、不完整、不準確或具誤導成分，或香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)及/或就此刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊所述任何預測、估計、觀點、意圖或預期整體並不公平誠實且並非根據合理理由或(如適用)合理假設作出；或
- (ii) 本招股章程(或就擬認購及出售發售股份所用任何其他文件)或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律；或
- (iii) 發生或發現任何於緊接本招股章程日期前發生或發現而未於發售文件披露即屬重大遺漏的事項；或
- (iv) (i)本公司及控股股東已違反香港包銷協議或國際包銷協議中的任何聲明、保證、承諾或條文或(ii)本公司及控股股東於香港包銷協議或國際包銷協議(如適用)作出的任何聲明、保證及承諾為(或於重申時為)失實、不準確、不完整或具有誤導性；或
- (v) 出現任何事件、作為或不作為而導致或很有可能導致本公司及控股股東承擔根據香港包銷協議由本公司作出彌償的任何責任；或
- (vi) 任何會嚴重影響本集團的運營、財務狀況、聲譽或本公司、天保建設集團或天保房地產開發董事會組成的訴訟或糾紛或潛在訴訟或糾紛；或
- (vii) 本公司及控股股東嚴重違反其在香港包銷協議或國際包銷協議下的任何責任；或
- (viii) 在累計投標程序中下達或確認的大部分訂單，或任何公司或基石投資者的投資承諾已撤回、終止或取消；或

包 銷

- (ix) 任何專家(刊發以所示形式或內容載入其報告、函件或意見或提述其名稱的本招股章程須獲得其同意)於本招股章程刊發前撤回各自的同意(聯席保薦人除外)；或
- (x) 任何重大不利影響(定義見香港包銷協議)；或
- (xi) 許可(定義見香港包銷協議)於上市日期或之前遭拒絕或不獲授出(根據任何適用條件除外)，或授出後有關許可遭撤回、取消、限制(根據任何適用條件除外)、撤銷或扣留；或
- (xii) 本公司已撤回發售文件(及／或就全球發售而刊發或使用的任何其他文件)或全球發售，

則聯席全球協調人可(為彼等本身及代表香港包銷商)在向本公司發出書面通知後即時全權酌情終止香港包銷協議。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾(惟根據全球發售及超額配股權除外)，自上市日期起直至上市日期後六個月期間屆滿止期間內任何時間，除非遵守上市規則的規定外，否則本公司在未經聯交所事先同意將不會配發或發行或同意配發或發行任何股份或可轉換為本公司股本證券的其他證券(包括認股權證或其他可換股證券，而不論該等股份或證券的配發或發行是否將於上市日期起計六個月內完成)，不論是否已上市的類別，惟上市規則第10.08條訂明的若干情況除外。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，我們的各控股股東已不可撤回及無條件地向香港聯交所及本公司承諾，除根據全球發售及超額配股權外，其將不會及將促使由其控制的相關登記持有人不會(惟根據上市規則之規定除外)：

- (i) 自本招股章程披露其持股量的參考日期(「參考日期」)起，直至上市日期起計滿六個月當日(「截止日期」)止期間內，出售或訂立任何協議出售任何於本招股章程內顯示其為實益擁有人的本公司的該等證券(「相關證券」)，或以其他

包 銷

方式增設任何購股權、權利、權益或產權負擔(根據就真誠商業貸款以認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人作出作為抵押的質押或押記除外);及

- (ii) 於截止日期起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售或以其他方式就相關證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔(根據就真誠商業貸款以認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人作出作為抵押的質押或押記除外)，而緊隨有關出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)。

根據上市規則第10.07(2)條附註(2)，第10.07條並無禁止控股股東動用其實益擁有的股份作抵押品(包括質押或押記)，抵押予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人以取得真誠商業貸款。

根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，控股股東進一步向香港聯交所及本公司承諾，自參考日期起，直至上市日期起計滿12個月當日止期間內，其將會進行以下事宜：

- (i) 如彼或由其控制的相關登記持有人根據上市規則第10.07(2)條附註2向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或抵押其實益擁有的任何股份，則須即時以書面通知本公司有關質押或抵押以及已質押或已抵押的股份數目；及
- (ii) 如彼自任何股份的承押人或承押記人接獲口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已抵押股份，則須即時將有關指示以書面通知本公司。

本公司接獲控股股東告知上文第(i)及第(ii)段所指事項(若有)後將即時通知香港聯交所，並根據上市規則以公告方式就該等資料作出公開披露。

根據香港包銷協議作出的承諾

本公司的承諾

本公司亦向各聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權及購股權計劃)以外，自香港包銷協議日期直至上市日期起六個月屆滿當日(包括該日)期間(「首六個月期間」)之後的任何時間，未經聯席保薦人及聯席全球協調人(為彼等本身及代表香港包銷商)事

包 銷

先書面同意(該同意書並無不合理撤回)及除非遵守上市規則的規定，其不會，並將促使本集團其他成員公司不會(及各控股股東應促使本公司自身不會並促使本集團其他成員公司不會)：

- (a) 直接或間接，有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購，要約配發、發行或出售，訂約或同意配發、發行或出售、轉撥、按揭、抵押、質押、轉撥、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、認購或購買的合同或權利、授出或購買任何購股權、認股權證、配發、發行或出售的合同或權利，或以其他方式轉讓或出售或增設產權負擔(定義見香港包銷協議)於，或同意轉讓或出售或增設產權負擔於本公司股本或任何其他股本證券或本集團其他有關成員公司的任何股份或其他股本證券(如適用)或購回其中任何法定或實益權益，或上述任何各項任何權益(包括但不限於任何可轉換或可交換或可行使以獲取本公司任何股本或其他股本證券或本集團其他有關成員公司的任何股份或其他股本證券(如適用)或代表收取該等股份的權利的證券，或可購買該等股份的任何認股權證或其他權利)，或就發行預托憑證而向託管商託管本公司任何股本或其他股本證券或本集團其他有關成員公司的任何股份或其他股本證券(如適用)；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓本公司股份或任何其他股本證券或本集團其他有關成員公司的任何股份或其他股本證券(如適用)，或上述各項的任何權益(包括但不限於任何可轉換或可交換或可行使以獲取任何股份或本集團有關其他成員公司的任何股份(如適用)或代表收取該等股份的權利的股本證券，或可購買該等股份的任何購股權證或其他權利)的所有權(法定或實益)的任何全部或部分經濟後果；或
- (c) 進行與上文(a)或(b)條所述任何交易具有同等經濟效應的任何交易；或
- (d) 要約或同意進行上述任何行動或宣佈有意如此行事，

在各情況下，不論上文所述的任何交易是否通過交付股本或該等其他股本證券、以現金或以其他方式交付(不論有關股本或其他股本證券的發行是否會於首六個月期間內完成)。本公司進一步同意，倘本公司在首六個月期間屆滿當日起計六個月期間(「**第二個六個月期間**」)內獲准訂立上文(a)、(b)或(c)條所述任何交易，或要約或同意或公佈有意進行任何該等交易，本公司會採取所有合理措施，確保有關發行或出售不會(且本公司的其他行動不會)導致本公司的任何股份或其他證券出現無序或虛假市場。

控股股東承諾

每名控股股東向各聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除非根據全球發售(包括根據超額配股權及借股協議)，在未獲聯席全球協調人(為彼等本身及代表香港包銷商)事先書面同意下及除非遵守上市規則規定的情況下：

- (a) 在香港包銷協議日期起至首六個月期滿之日的任何日期，其將不會及將促使其任何聯繫人將不會
 - (i) 直接或間接，有條件或無條件發售、接受認購、質押、配發、發行、出售、借出、按揭、轉撥、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置、或購回本公司任何股本或其他證券或任何權益(包括但不限於任何可轉換或可行使以獲取或可交換任何有關股本或證券或其中任何權或代表收取該等股本或證券或其中任何權益的權利的證券)；或
 - (ii) 訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓有關股本或證或其中任何權益(如適用)，或上述各項的任何權益(包括但不限於任何可轉換或可交換或可行使以獲取任何股份或代表收取該等股份的權利的證券，或可購買該等股份的任何認股權證或其他權利)的所有權(法定或實益)的任何全部或部分經濟後果；或
 - (iii) 訂立與上文第(i)或(ii)段所述的任何交易具有相同經濟效益的任何交易；或
 - (iv) 要約或同意進行上述任何行動或宣佈有意如此行事，

在各種情況下，不論前述任何交易是否通過交付股本或有關其他證券、以現金或以其他方式支付(不論有關股本或其他股本證券的發行將會是否於首六個月期間內完成)；及

- (b) 於第二個六個月期間，倘緊接根據有關交易因行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔(定義見香港包銷協議)而進行任何出售、轉讓或處置後，任何控股股東將不再為本公司控股股東(定義見上市規則)，則其將不會或將促使其任何聯繫人訂立上文(a)所述的任何交易，或同意或訂約或宣佈有意訂立任何有關交易；及

包 銷

- (c) 於第二個六個月期間屆滿後，倘其訂立上文(a)及(b)所述的任何交易，或同意或訂約或宣佈有意訂立任何有關交易，各控股股東將採取一切合理措施以確保其將不會導致本公司證券出現混亂或虛假市場。

彌償保證

本公司及控股股東已各自不時共同及個別向(其中包括)聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾就其可能蒙受的若干損失，包括因履行其包銷協議項下的職責及本公司對包銷協議的任何違反而引致的損失，視情況而定作出彌償。

國際發售

就國際發售而言，預期本公司及控股股東將與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將在該協議所載若干條件的規限下，個別而非共同地同意促使認購人或購買人認購或購買國際發售股份，倘認購人或購買人未能認購或購買，則同意按彼等各自所佔比例認購或購買在國際發售中未獲認購的國際發售股份。

預期本公司向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)在國際包銷協議訂立日期起至根據香港公開發售遞交認購申請截止日期後30日止期間任何時間行使，以要求本公司按發售價發行及配發總計30,000,000股額外發售股份(佔初步發售股份約15%)以補足國際發售的超額分配(如有)。

預期國際包銷協議可基於與香港包銷協議類似的理由予以終止。有意投資者務請注意，如國際包銷協議並未訂立或予以終止，則全球發售將不會進行。

佣金及開支總額

根據香港包銷協議，香港包銷商將收取香港公開發售項下初步提呈發售的香港發售股份應付發售價總額的2.50%作為包銷佣金。至於未獲認購而重新分配至國際發售的香港發售股份，本公司將按適用於國際發售的費率支付包銷佣金，並將該等佣金支付予相關國際包銷商(而非香港包銷商)。本公司可全權酌情決定向聯席全球協調人就其各自賬目支付每股發售股份最多達發售價1.30%的獎勵費。

包 銷

假設超額配股權完全未獲行使，並基於每股股份發售價2.75港元(即指示性發售價範圍2.39港元至3.10港元的中位數)，本公司應支付有關全球發售的佣金及費用總額連同上市費用、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用以及印刷及其他開支估計合共約達93.9百萬港元。

本公司及控股股東已各自同意就香港包銷商及國際包銷商可能蒙受的若干損失向其作出彌償保證。包括美國證券法項下的負債、彼等履行包銷協議下的責任及本公司違反包銷協議所導致的損失。

包銷團成員活動

本公司於下文闡述香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱「包銷團成員」)，及彼等的聯屬人士可能各自進行而不構成包銷或穩定價格活動一部分的多項活動。謹請注意，當進行任何該等活動時，包銷團成員將受到若干限制，包括以下各項：

包銷團成員(國泰君安證券(香港)有限公司(作為穩定價格操作人)、其聯屬人士或代其行事的任何人士除外)一概不得就分銷發售股份進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生工具交易)，不論是在公開市場或其他地方，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市場價格不同的水平；及彼等均必須遵守所有適用法律，包括證券及期貨條例有關市場失當行為的條文，有關禁止內幕交易、虛假交易、操控價格及操縱證券市場的條文。

包銷團成員及彼等的聯屬人士是與全球多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身利益及為他人利益從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可包括作為股份買家及賣家的代理人行事、以主事人身份與該等買家及賣家進行交易、自營股份買賣及進行場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的證券(如衍生權證等))，而當中以股份作為其相關資產或部分相關資產。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，包括直接地或間接地購買及出售股份。所有該等活動可於香港及全球其他地區發生，並可能導致包銷團成員及彼等的聯屬人士於股份、包括股份的多個籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位，或與任何前述項目有關的衍生工具持有好倉及/或淡倉。

就包銷團成員或彼等的聯屬人士在聯交所或在任何其他證券交易所發行任何上市證券(以股份作為其相關資產)而言，有關交易所的規則可能要求該等證券的發行人(或其一個聯屬人士或代理人)作為證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份對沖活動。

包 銷

所有此等活動可能於「全球發售的架構及條件—國際發售—超額配股權」及「全球發售的架構及條件—國際發售—穩定價格」章節所述的穩定價格期間內及完結之後發生。該等活動可能影響股份的市場價格或價值、股份流通量或成交量及股價波幅，且每日的影響程度亦不能估計。

香港包銷商於本公司的權益

除本招股章程所披露者及香港包銷協議下的責任外，香港包銷商概無於本公司擁有任何股權或擁有認購或提名他人認購本公司證券的權利或購股權（無論可否依法執行）。

於全球發售完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因根據香港包銷協議履行彼等責任而持有若干比例的股份。

向本公司提供的其他服務

若干聯席全球協調人、香港包銷商或彼等各自的聯屬人士過往不時且預期日後會向本公司及其各自的聯屬人士提供投資銀行及其他服務，而該等聯席全球協調人、香港包銷商或其彼等各自的聯屬人士已經或將會收取慣常費用及佣金。

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及包銷商提供的其他服務

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或彼等各自的聯屬人士在其日常業務過程中可能向認購本招股章程提呈的發售股份的投資者提供融資。該等聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或彼等各自的聯屬人士可能就融資而訂立對沖及／或出售該等發售股份，並可能對股份的買賣價造成負面影響。

超額配發及穩定價格

有關穩定價格及超額配股權的安排的詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件—國際發售—穩定價格」及「全球發售的架構及條件—國際發售—超額配股權」等節。

保薦人獨立性

各聯席保薦人均滿足上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括：

- (i) 下文「— 香港公開發售」一段所述在香港初步發售20,000,000股發售股份的香港公開發售；及
- (ii) 初步發售180,000,000股發售股份的國際發售，包括根據美國證券法S規例在美國境外發售股份。聯席全球協調人(代表國際包銷商)可於國際包銷協議日期起至截止遞交香港公開發售申請當日後30日內隨時要求本公司按發售價額外發行及配發最多30,000,000股發售股份(佔全球發售初步提呈發售股份數目的15%)以補足國際發售的超額分配(如有)。倘悉數行使超額配股權，則額外發售股份將佔緊隨全球發售完成及行使超額配股權後本公司經擴大股本約3.61%。

投資者可根據香港公開發售申請發售股份，或根據國際發售申請或表示有意申請發售股份，惟不可同時提出兩項申請。

不計及行使超額配股權，發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本約25%。倘悉數行使超額配股權，則發售股份將佔緊隨全球發售完成後及行使下文「— 國際發售 — 超額配股權」一段所載的超額配股權後本公司經擴大已發行股本約27.71%。

根據香港公開發售及國際發售提呈發售的發售股份數目可能會根據下文「— 香港公開發售 — 重新分配」一段所述重新分配。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

本公司按發售價初步提呈發售20,000,000股發售股份(佔全球發售初步可供認購的發售股份總數10%)供香港公眾人士認購。

香港公開發售供香港公眾人士、機構及專業投資者認購。假設並無行使超額配股權，則香港發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司已發行總股本約2.5%。專業投資者一

全球發售的架構及條件

般包括經紀、交易商及日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)，以及經常投資股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售須待下文「國際發售 — 香港公開發售的條件」一段所載條件達成後方告完成。

分配

根據香港公開發售向投資者分配的發售股份將僅基於所接獲香港公開發售的有效申請水平而定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。有關分配可能(如適用)包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份可能較其他申請相同數目的申請人多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

香港公開發售初步可供認購的發售股份總數(經計及下述任何重新分配)將分為以下兩組以供分配：甲組10,000,000股發售股份及乙組10,000,000股發售股份。甲組的發售股份將按公平基準分配予申請發售股份認購總額(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)為5百萬港元或以下的申請人。乙組的發售股份將按公平基準分配予申請發售股份認購總額(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)為5百萬港元以上但不超過乙組總價值的申請人。投資者務請注意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組(而非兩組)的發售股份認購不足，則剩餘的發售股份將轉撥至另一組以滿足該組的需求並作出相應分配。僅就本段而言，發售股份「價格」指應付申請發售股份的價格而不考慮最終釐定的發售價。申請人僅可從甲組或乙組(而非兩組)獲分配發售股份。重複或疑屬重複申請及認購超過10,000,000股發售股份的任何申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售與國際發售之間的股份分配可予調整。上市規則第18項應用指引第4.2段規定設立回補機制，倘香港公開發售的預定總需求水平達致下文進一步所述的結果，則其將使香港發售股份的數目增加至全球發售中將予提呈發售的發售股份總數目的特定百分比(「**強制重新分配**」)：

- (i) 香港公開發售初步可供認購的20,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份10%；

全球發售的架構及條件

倘國際發售股份獲悉數認購或超額認購，

- (ii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目等於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則發售股份將自國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售可供認購的發售股份總數為60,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份30%；
- (iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目等於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則發售股份將自國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售可供認購的發售股份總數為80,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份40%；及
- (iv) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目等於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則發售股份將自國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售可供認購的發售股份總數為100,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份50%。

於若干情況下，香港公開發售及國際發售提呈發售的發售股份可由聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)及聯席保薦人酌情於該等發售之間重新分配。根據前段所述，聯席全球協調人及聯席保薦人可酌情將發售股份自國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請。此外，倘香港公開發售未獲悉數認購，則聯席全球協調人及聯席保薦人有權按彼等認為適當的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

除可能需要的任何強制重新分配外，聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)及聯席保薦人可酌情將原本分配至國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售項下及根據指引信HKEx-GL91-18甲組及乙組的有效申請。倘(i)國際發售股份認購不足而香港發售股份獲悉數認購或超額認購(不論超額認購的倍數)；或(ii)根據指引信HKEx-GL91-18，國際發售股份獲悉數認購或超額認購，香港發售股份亦獲悉數認購或超額認購，而超額認購的數量少於根據香港公開發售初步可供認購的香港發售股份數目的15倍，則可自國際發售重新分配最多20,000,000股發售股份至香港公開發售，使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數增至40,000,000股發售股份，佔根

全球發售的架構及條件

據全球發售初步可供認購的發售股份數目20%(於任何超額配股權獲行使前並無計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權，且最終發售價將定為每股發售股份2.39港元(即指示性發售價範圍的下限)或下調發售價後的最終發售價)。

申請

香港公開發售的各申請人亦須在所提交的申請中承諾及確認其及其為他人利益作出申請的任何人士並無申請或承購，或表示有意申請或承購，且不會申請或承購，或表示有意申請或承購國際發售的任何發售股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或不實(視乎情況而定)，或其已獲或將獲配售或分配國際發售的發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

發售股份於聯交所上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高價格每股發售股份2.39港元另加每股發售股份應付的任何經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按下文「國際發售—全球發售的定價」一段所述方式最終釐定的發售價低於最高價格每股發售股份3.10港元，則適當退款(包括多繳申請股款應計經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將不計利息退還予成功申請人。進一步詳情載於本招股章程下文「如何申請香港發售股份」。

本招股章程所指的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

國際發售

提呈發售的發售股份數目

在上文所述重新分配的規限下及視乎超額配股權而定，國際發售將包括由本公司初步提呈的合共180,000,000股發售股份。

分配

國際發售將包括有選擇地銷售發售股份予機構及專業投資者以及預期對該等發售股份有大量需求的其他投資者。專業投資者一般包括經紀、交易商及日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)，以及經常投資股份及其他證券的企業實體。根據國際發售分配發售股份須根據下文「國際發售—全球發售的定價」一段所述「累計投標」程序且基於多項因素進行，包括需求水平及時間、相關投資者於相關行業的

全球發售的架構及條件

投資資產或股權資產的總規模，以及是否預期有關投資者於發售股份在聯交所上市後會增購發售股份及／或持有或出售其發售股份。該分配旨在形成發售股份的分派基準，從而建立穩固的專業及機構股東基礎，使本公司及其股東整體獲益。

聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)或會要求根據國際發售已獲提呈發售發售股份且根據香港公開發售提出申請的任何投資者向其提供充分資料，以便其識別香港公開發售的相關申請，並確保該等申請自香港公開發售的任何發售股份申請中剔除。

超額配股權

就全球發售而言，本公司預期向國際包銷商授出可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使的超額配股權。

根據於國際包銷協議日期至截止遞交香港公開發售申請當日後30日內可隨時行使的超額配股權，聯席全球協調人有權要求本公司按發售價額外發行及配發最多30,000,000股發售股份(佔初步提呈發售股份15%)以補足國際發售的超額分配(如有)。倘悉數行使超額配股權，則額外發售股份將佔緊隨資本化發行及全球發售完成及悉數行使超額配股權後本公司經擴大股本約3.61%。倘行使超額配股權，本公司將會刊發公告。

穩定價格

穩定價格是包銷商在若干市場促進分銷證券的慣常做法。為了穩定價格，包銷商可能於特定期間在二級市場競投或購買證券，以防止及在可能情況下避免證券市價下跌至低於發售價。在香港及若干其他司法權區，採取穩定價格措施下的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代彼等行事的任何人士，均可代表包銷商超額分配股份或進行賣空或任何其他穩定價格交易，以穩定或維持股份的市價，使其高於在公開市場的當前價格水平。賣空涉及穩定價格操作人賣出超過包銷商需在全球發售中購買的股份數目。「有擔保」賣空是指賣空的股數不超過超額配股權所涉及股數。穩定價格操作人可以通過行使超額配股權購買額外的股份，也可從公開市場上購買股份以將有擔保淡倉平倉。在決定股份的來源以將有擔保淡倉平倉時，穩定價格操作人將考慮(其中包括)股份於公開市場的價格相比彼等根據超額配股權可購買的額外股份的價格。穩定價格交易包括若干競投或購買證券，以避免或阻止在全球發售過程中股

全球發售的架構及條件

份市價下跌。在市場購買股份可通過任何證券交易所(包括聯交所、任何場外市場或其他方式)進行,惟須遵照所有適用法律和監管規定。然而,穩定價格操作人或代其行事的任何人士均無義務進行任何該等穩定價格活動,該等活動一經開始,乃按穩定價格操作人的全權酌情進行,並可隨時終止。任何該等穩定價格活動須在截止遞交香港公開發售申請當日後30日內結束。可予超額分配的股份數目將不會超過根據超額配股權可出售的股份數目,即30,000,000股股份,佔全球發售初步可供認購的發售股份數目15%(在全部或部分行使超額配股權的情況下)。

在香港,開展穩定價格活動必須遵守證券及期貨(穩定價格)規則。根據證券及期貨(穩定價格)規則可進行的穩定價格行動包括:

- (a) 超額分配以避免或盡量減少任何市價下跌;
- (b) 出售或同意出售股份,以建立淡倉,避免或盡量減少任何市價下跌;
- (c) 根據超額配股權認購或同意認購股份,以將根據上文第(a)或(b)項建立的任何倉盤平倉;
- (d) 僅為防止或盡量減少任何市價下跌而購買或同意購買股份;
- (e) 出售股份以變現因上述購買而持有的好倉;及
- (f) 建議或意圖進行上文第(b)、(c)、(d)及(e)項所述的任何行動。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行的穩定價格行動,均須遵守香港現行穩定價格的法律、規則及法規。

由於為穩定或維持股份的市價而須進行交易,穩定價格操作人或代其行事的任何人士可能維持持有股份的好倉。好倉的持倉量、穩定價格操作人或代其行事的任何人士維持持有好倉的時間,均由穩定價格操作人酌情決定,且會有變動。如穩定價格操作人透過在公開市場進行出售以變現該好倉,可能會導致股份的市價下跌。

穩定價格操作人或代其行事的任何人士為支持股份的價格而進行的穩定價格行動的期限,不得超過穩定價格期。該穩定價格期自股份在聯交所開始買賣當日開始至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日結束。預期穩定價格期將於2019年12月4日(星期三)結束。因此,穩定價格期結束後,股份的需求及其市價可能會下跌。穩定價格操

全球發售的架構及條件

作人進行的此等活動可能穩定、維持或以其他方式影響股份的市價。因此，股份的價格可能較於未進行此類活動時的公開市場可能存在的價格為高。由穩定價格操作人或代其行事的任何人士進行的任何穩定價格行動，未必會導致股份的市價維持在發售價水平或高於發售價。穩定價格操作人或代其行事的任何人士可按發售價或低於發售價的價格競投或在市場購買股份，因此該價格可能為或低於有關買家就股份所支付的價格。我們將於穩定價格期屆滿後七日內按照證券及期貨(穩定價格)條例的規定發佈公告。

全球發售的定價

國際包銷商將徵詢有意投資者在國際發售中購入發售股份的意向。有意專業及機構投資者須列明擬按不同價格或特定價格購入國際發售中發售股份的數目。此過程稱為「累計投標」，預期將持續進行至截止遞交香港公開發售申請當日或前後為止。

全球發售各項發售的發售股份定價將由聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司於定價日(預期為2019年11月4日(星期一)或前後，惟無論如何於2019年11月5日(星期二)或之前)以協議方式釐定，而根據各項發售將予分配的發售股份數目將於隨後不久釐定。

除非於不遲於截至遞交香港公開發售申請當日上午另有公佈外(詳見下文)，否則發售價不會超過每股發售股份3.10港元，且預期不低於每股發售股份2.39港元。有意投資者務請注意，將於定價日釐定的發售價或會(但預期不會)低於本招股章程所述指示性發售價範圍(可作出下調發售價)。

聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)可在彼等認為適當的情況下，根據潛在投資者在累計投標過程中表示的踴躍程度並經本公司同意後，於預期定價日或之前隨時將最後發售價定為不低於指示性發售價範圍下限的10%。

在此情況下，本公司將會在決定將最終發售價定為低於指示性發售價範圍下限後，於切實可行情況下盡快在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.chinatbjt.com 刊登下調發售價後的最終發售價公告。該公告將會在預期於2019年11月8日公佈的分配結果公告之前另行刊登。下調發售價後公佈的發售價將為最終發售價，其後不得再作更改。

全球發售的架構及條件

如無公佈下調發售價，則除非使用撤回機制，否則最終發售價將不會在本招股章程所披露的指示性發售價範圍以外。

倘聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司因任何原因而未能於2019年11月5日(星期二)就發售價達成協定，則全球發售將不會成為無條件且將立即失效。

聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)如認為合適，可根據有意專業及機構投資者於累計投標過程中表達的意願水平，及在本公司同意下，於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前隨時調減全球發售提呈發售的發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者。在此情況下，本公司將會在作出有關調減決定後，在切實可行的情況下盡快且無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午，於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登，並在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinatbjt.com)公佈有關調低通知。刊發該通知後，全球發售提呈發售的發售股份數目及／或經修訂的發售價範圍將為最終及具決定性，且倘聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與本公司一致同意，發售價將會於該經修訂發售價範圍內釐定。申請人須留意，調減根據全球發售提呈發售的發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍的任何公告或會於截止遞交香港公開發售申請當日方會發出。該通知亦包括本招股章程目前所載的全球發售統計數據的確認或修訂(如適用)以及因有關調減而可能產生變更的任何其他財務資料。倘並無刊登任何有關通知，則本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)所協定的發售價在任何情況下均不會超出本招股章程所述發售價範圍。

倘調減根據全球發售提呈發售的發售股份數目，聯席全球協調人可酌情重新分配根據香港公開發售及國際發售將提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售的股份數目不得少於全球發售的發售股份總數的10%。國際發售及香港公開發售將提呈發售的發售股份可在若干情況下及在若干條件的規限下由聯席全球協調人酌情在該等發售之間重新分配。

假設並無行使超額配股權，本公司應計全球發售所得款項淨額(經扣除本公司應付有關全球發售的包銷佣金及其他開支)估計約為390.0百萬港元(假設每股發售股份的發售價為2.39港元)或約為520.4百萬港元(假設每股發售股份的發售價為3.10港元)；或倘悉數行使超額配股權，則約為455.8百萬港元(假設每股發售股份的發售價為2.39港元)或約為605.7百萬港元(假設每股發售股份的發售價為3.10港元)。

全球發售的架構及條件

不論是否作出下調發售價，最終發售價、全球發售踴躍程度、香港公開發售可供認購的發售股份的申請結果及配發基準，預期將於2019年11月8日(星期五)在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)公佈，並將在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinatbjt.com)公佈。

香港包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，惟須待國際包銷協議簽署及成為無條件後方可作實。

本公司預期將於定價日或前後訂立有關國際發售的國際包銷協議。

該等包銷安排及有關包銷協議於本招股章程「包銷」概述。

股份合資格納入中央結算系統

本公司已作出一切必要安排以使股份納入中央結算系統。倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣當日或香港結算選定的任何其他日期起於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易結算須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

中央結算系統內的所有活動均須依據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

香港公開發售的條件

根據香港公開發售作出的所有發售股份申請須待以下條件達成後方可獲接納：

- (i) 聯交所上市委員會批准(a)已發行股份及根據全球發售提呈發售的股份(包括可能根據行使超額配股權而額外發行的發售股份)及(b)根據購股權計劃可能發行的股份上市及買賣；
- (ii) 於定價日或前後釐定發售價；
- (iii) 於定價日或前後簽署及交付國際包銷協議；及

全球發售的架構及條件

(iv) 包銷商根據各有關包銷協議的責任成為並保持無條件，且並無根據有關協議的條款終止。

倘因任何原因，本公司與聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)未能於2019年11月5日(星期二)或之前協定發售價，則全球發售不會進行並將失效。

香港公開發售及國際發售均須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據其條款終止方告完成。

倘上述條件未能在指定時間及日期前達成或獲豁免，則全球發售將失效，並須即時知會聯交所。本公司將於香港公開發售失效翌日在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發香港公開發售失效的通知。在該情況下，所有股款將根據「如何申請香港發售股份」一節所載條款不計利息退還。同時，所有股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)的其他香港持牌銀行內開設的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票預期於2019年11月8日(星期五)發出，惟僅在(i)全球發售在各方面成為無條件；及(ii)並無行使本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」所述終止權利的情況下，方會於2019年11月11日(星期一)上午八時正成為有效的所有權證書。

股份買賣

假設香港公開發售於2019年11月11日(星期一)上午八時正或之前在香港成為無條件，則預期股份將於2019年11月11日(星期一)上午九時正在聯交所開始買賣。

股份將以每手1,000股為買賣單位，股份的股份代號將為1427。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過白表eIPO服務網站 www.eipo.com.hk 提出申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可使用白色或黃色申請表格申請香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；
- 並非中國法人或自然人；
- 並非現任股東及／或其緊密聯繫人；
- 並非本公司的核心關連人士，亦不會於緊隨全球發售完成後成為本公司的核心關連人士；及
- 尚未獲分配及尚未申請或表示有意申請國際發售項下的任何發售股份。

如閣下在網上透過白表eIPO服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為商號，申請必須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權的高級人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如何申請香港發售股份

如申請由獲得授權書授權的人士提出，則聯席全球協調人可在申請符合其認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，且不可透過白表eIPO服務申請認購香港發售股份。

除非為上市規則所容許，否則下列人士概不得申請任何香港發售股份：

- 本公司股份的現有實益擁有人及／或其緊密聯繫人；
- 本公司的核心關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後成為本公司核心關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

3. 申請香港發售股份應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用白色申請表格或透過網站 www.eipo.com.hk 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下本身或指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用黃色申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2019年10月30日(星期三)上午九時正至2019年11月4日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取白色申請表格及招股章程：

- (i) 香港包銷商的下列任何辦事處：

農銀國際證券有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

國泰君安證券(香港)有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

交銀國際證券有限公司

香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

海通國際證券有限公司

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

張金證券投資(香港)有限公司

香港
上環
德輔道中199號
無限極廣場12樓21C室

克而瑞證券有限公司

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心2007和2403室

中泰國際證券有限公司

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈19樓

利弗莫爾證券有限公司

香港
九龍
長沙道833號
長沙灣廣場二座12樓1214A

越秀証券有限公司

香港
灣仔
駱克道160號
越秀大廈13樓

瑞豐國際證券有限公司

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓18樓1807室

如何申請香港發售股份

(ii) 收款銀行的下列任何分行：

中國銀行(香港)有限公司

	分行名稱	地址
香港島	德輔道西分行	德輔道西111-119號
	太古城分行	太古城海星閣G1006
九龍	藍田分行	藍田啟田道49號12號舖
	美孚萬事德廣場分行	美孚新邨萬事達廣場地下N47-49號舖
	尖沙咀東分行	尖沙咀東加連威老道96號希爾頓大廈低層地下3號舖
新界	大埔分行	大埔墟寶鄉街68-70號
	新都城分行	將軍新都城一期二樓209號
	上水分行證券服務中心	上水新豐路136號

閣下可於2019年10月28日(星期一)上午九時正至2019年10月31日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場八號交易廣場一座及二座1樓)或向閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的白色或黃色申請表格連同抬頭人註明為「中國銀行(香港)代理人有限公司—中國天保集團公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

- 2019年10月30日(星期三) — 上午九時正至下午五時正
- 2019年10月31日(星期四) — 上午九時正至下午五時正
- 2019年11月1日(星期五) — 上午九時正至下午五時正
- 2019年11月2日(星期六) — 上午九時正至下午一時正
- 2019年11月4日(星期一) — 上午九時正至中午十二時正

辦理申請的登記時間為2019年11月4日(星期一)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或透過白表eIPO服務提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人(或其代理或代名人)，以按照組織章程大綱及細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程大綱及細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，而閣下提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，且不會依賴任何其他資料或陳述(惟本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際發售的任何發售股份，亦無參與國際發售；
- (viii) 同意應本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理的要求，向彼等披露其可能要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；

如何申請香港發售股份

- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自的任何高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請將受香港法例管轄；
- (xii) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦將不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料屬真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請的香港發售股份或分配予閣下但數目少於所申請者的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請排名首位的申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下自行承擔，除非閣下合資格親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及陳述此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘本申請為閣下為本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦將不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益) 或該人士或作為該人士代理的任何其他人士不曾亦將不會以白

色或黃色申請表格、或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該其他人士的代理代其簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的額外條款及條件

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合本節「可提出申請的人士」所載標準的個人可透過白表eIPO服務提出申請，方法是透過指定網站**www.eipo.com.hk**申請以彼等本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務根據本招股章程所載條款及條件(按白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交白表eIPO服務申請的時間

閣下可於2019年10月30日(星期三)上午九時正至2019年11月4日(星期一)上午十一時三十分，透過**www.eipo.com.hk**(每日24小時，申請截止當日除外)向白表eIPO服務遞交閣下的申請，而就有關申請全數繳付申請股款的截止時間將為2019年11月4日(星期一)中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過白表eIPO服務發出任何電子認購指示以申請香港發售股份並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑，倘根據白表eIPO服務發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬透過白表eIPO服務或任何其他方式遞交超過一份申請，則閣下的所有申請概不獲受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑，本公司及參與編撰本招股章程的所有其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

致力於可持續發展

白表eIPO服務的明顯好處是可通過自助服務及電子申請程序節省用紙量。香港中央證券登記有限公司，作為指定白表eIPO服務供應商，將就每份經 www.eipo.com.hk 遞交的「中國天保集團發展有限公司」白表eIPO申請，捐出2港元支持可持續發展。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出電子認購指示申請香港發售股份，以及安排支付申請股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入電子認購指示的表格，由香港結算代閣下輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環康樂廣場八號
交易廣場一座30樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份。

如何申請香港發售股份

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、聯席全球協調人及我們的香港股份過戶登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下已發出電子認購指示申請香港發售股份，並由香港結算代理人代表閣下簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以代表閣下記存於中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或接納或表示有意認購，亦將不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何發售股份，且並無參與國際發售；
 - 聲明僅為閣下利益發出一套電子認購指示；
 - (如閣下為他人的代理)聲明閣下僅為其他人士利益發出一套電子認購指示，及閣下已獲正式授權作為彼等的代理而發出該等指示；
 - 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依據閣下的聲明及陳述以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
 - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排發送股票及／或退回股款；
 - 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

如何申請香港發售股份

- 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程副本，而提出申請時僅依據本招股章程載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- 同意本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、我們的香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合同，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合同，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的電子認購指示均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀)所列有關就申請香港發售股份發出電子認購指示的安排、承諾及保證；

如何申請香港發售股份

- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請,即視為本公司本身及代表各股東向每位發出電子認購指示的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程大綱及細則的規定;及
- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合同均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

透過向香港結算發出電子認購指示或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示, 閣下(倘屬聯名申請人,則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任:

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表 閣下申請香港發售股份;
- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣賬,以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費;倘申請全部或部分不獲接納及/或發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價,則安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)存入 閣下指定的銀行賬戶;及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表 閣下作出白色申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港發售股份的電子認購指示。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮,且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

- 2019年10月30日(星期三) — 上午九時正至下午八時三十分
- 2019年10月31日(星期四) — 上午八時正至下午八時三十分
- 2019年11月1日(星期五) — 上午八時正至下午八時三十分
- 2019年11月2日(星期六) — 上午八時正至下午一時正
- 2019年11月4日(星期一) — 上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可由2019年10月30日(星期三)上午九時正至2019年11月4日(星期一)中午十二時正(每日24小時，申請截止當日2019年11月4日(星期一)除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間將為申請截止日期2019年11月4日(星期一)中午十二時正，或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節中的相關時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，由香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的有關指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否提出重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑，本公司及參與編撰本招股章程的所有其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理所持有閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過白表eIPO服務申請香港發售股份亦僅為白表eIPO服務向公眾投資者提供的服務。該等服務均存在能力限制及服務中斷的可能，閣下務請避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過白表eIPO服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出電子認購指示，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統於發出電子認購指示時遇上困難，請：(i) 遞交白色或黃色申請表格；或(ii) 於2019年11月4日(星期一)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填妥一份輸入電子認購指示的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如閣下未有填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，且：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

則是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

9. 香港公開發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出不同股份數目應付的確切金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務申請最少1,000股香港發售股份。認購超1,000股香港發售股份的每份申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站 www.eipo.com.hk 所指明數目。

倘 閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(倘為證監會交易徵費，則由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件 — 香港公開發售 — 分配」。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2019年11月4日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無發出任何該等警告信號的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於2019年11月4日(星期一)並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期將於2019年11月8日(星期五)在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)以及在本公司網站www.chinatbjt.com及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售申請認購水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列時間及日期按下列方式提供：

- 於2019年11月8日(星期五)上午九時正前登載於本公司網站www.chinatbjt.com及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告；
- 於2019年11月8日(星期五)上午八時正至2019年11月14日(星期四)午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站www.iporesults.com.hk(或者：英文網站<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網站<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)，使用「身份證號碼搜索」功能查閱；
- 於2019年11月8日(星期五)至2019年11月11日(星期一)的上午九時正至下午十時正致電電話查詢熱線+852 2862 8669查詢；
- 於2019年11月8日(星期五)至2019年11月11日(星期一)在所有收款銀行的指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合同，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無以其他方式終止，閣下須購買香港發售股份。有關進一步詳情，載於「全球發售的架構及條件」。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下務須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

填妥及遞交申請表格或向香港結算或向白表eIPO服務發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、

如何申請香港發售股份

星期日或香港公眾假期)或之前撤回 閣下的申請或香港結算代理人代 閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合同。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下， 閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘本招股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，則所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果即構成確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕 閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供任何理由。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購，或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；

如何申請香港發售股份

- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥善付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席全球協調人相信接納 閣下的申請將導致其／彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港公開發售股份。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份3.10港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構及條件—香港公開發售的條件」所述者達成，或倘任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回申請股款，本公司將於2019年11月8日(星期五)或之前向 閣下作出。

14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(惟以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票，則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司概不就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時繳付的款項發出收據。如 閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，下列各項將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予 閣下(或，如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由 閣下承擔：

- 配發予 閣下的全部香港發售股份的股票(就黃色申請表格而言，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出劃線註明「只准入抬頭人賬戶」的退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為

如何申請香港發售股份

香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費惟不計利息)。閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下的退款支票無效或延遲兌現。

除下文所述發送／領取股票及退款支票的安排外，任何退款支票及股票預期將於2019年11月8日(星期五)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

只有在2019年11月11日(星期一)上午八時正全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港公開發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於2019年11月8日(星期五)或本公司在報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)領取有關退款支票及／或股票。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

如未有在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2019年11月8日(星期五)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述相同指示行事以領取退款支票。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2019年11月8日(星期五)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下使用黃色申請表格提出申請，而閣下的申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年11月8日(星期五)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身或指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下獲配發的香港公開發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上文「11.公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果連同香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2019年11月8日(星期五)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於2019年11月8日(星期五)或本公司於報章通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)領取股票。

倘未有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，閣下的股票(如適用)將於2019年11月8日(星期五)或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如何申請香港發售股份

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，則任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(iv) 倘閣下向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，反之，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年11月8日(星期五)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於2019年11月8日(星期五)以上文「11.公佈結果」指明的方式刊登中央結算系統參與者(及倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如屬公司，則為香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2019年11月8日(星期五)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2019年11月8日(星期五)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。

- 有關閣下全部或部分不獲接納的申請而退回的股款(如有)及/或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費,但不計利息),將於2019年11月8日(星期五)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣,而本公司亦符合香港結算的股份收納規定,股份將獲香港結算接納為合資格證券,自股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見,因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切必要安排以讓股份獲准納入中央結算系統。

敬啟者：

吾等就第I-5至I-89頁所載中國天保集團發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料出具報告，有關資料包括 貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年4月30日止四個月(「有關期間」)的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日的綜合財務狀況表及 貴公司於2018年12月31日及2019年4月30日的財務狀況表以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第I-16至I-89頁的歷史財務資料構成本報告的組成部分，乃就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市而編製，以供載入 貴公司日期為2019年10月30日的招股章程(「招股章程」)。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實董事認為必需的有關內部控制，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部控

制的成效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準真實公平反映 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日的財務狀況、貴公司於2018年12月31日及2019年4月30日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，當中包括截至2018年4月30日止四個月的綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任為根據我們的審閱對中期比較財務資料發表結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘用準則第2410號*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事項的人士作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在所有重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製。

聯交所主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下的報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第I-3頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

茲提述歷史財務資料附註12，該附註聲明 貴公司概無就有關期間支付任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期，貴公司自註冊成立日期以來並無編製法定財務報表。

此 致

中國天保集團發展有限公司
列位董事
農銀國際融資有限公司
國泰君安融資有限公司 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2019年10月30日

I 歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的組成部分。

構成歷史財務資料基準的 貴集團於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)乃經安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除文義另有所指外，所有金額均約整至最接近千位數(人民幣千元)。

(A) 綜合損益表

附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
持續經營業務					
收益	5	800,192	1,202,278	1,601,739	660,534
銷售成本		(737,351)	(1,008,691)	(1,411,815)	(524,471)
毛利		62,841	193,587	189,924	136,063
其他收入及收益	5	9,343	4,796	16,920	1,262
銷售及分銷開支		(4,354)	(7,586)	(5,629)	(1,980)
行政開支		(23,205)	(28,222)	(42,522)	(10,262)
金融及合同 資產(減值虧損)/ 減值虧損撥回淨額		(729)	(26,781)	10,625	(5,798)
投資物業的公平值收益	15	28,743	2,600	19,400	7,000
其他開支		(229)	(3,015)	(1,998)	(1,527)
融資成本	7	(6,129)	(4,484)	(5,050)	(1,437)
分佔一間聯營公司虧損		—	(15)	—	—
持續經營業務所得 除稅前溢利	6	66,281	130,880	181,670	123,321
所得稅開支	10	(28,314)	(70,649)	(72,036)	(47,998)
持續經營業務所得 年/期內溢利		<u>37,967</u>	<u>60,231</u>	<u>109,634</u>	<u>75,323</u>
已終止經營業務 已終止經營業務 所得年/期內虧損	11	(787)	(893)	(1,427)	(775)
年/期內溢利		<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>108,207</u>	<u>74,548</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人		37,133	59,460	108,207	74,548
非控股權益		47	(122)	—	—
		<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>108,207</u>	<u>74,548</u>
母公司普通權益 持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	13	不適用	不適用	不適用	不適用

(B) 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
年/期內溢利	<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>108,207</u>	<u>74,548</u>	<u>53,397</u>
其他全面收入					
於其後期間將不會重新 分類至損益之 其他全面收入：					
指定為按公平值計入其他 全面收入的股權投資：					
公平值變動	—	—	2,564	1,820	4,000
所得稅影響	—	—	(641)	(455)	(1,000)
年/期內其他全面收入， 扣除稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,923</u>	<u>1,365</u>	<u>3,000</u>
年/期內全面收入總額	<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>110,130</u>	<u>75,913</u>	<u>56,397</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	37,133	59,460	110,130	75,913	56,397
非控股權益	<u>47</u>	<u>(122)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>37,180</u>	<u>59,338</u>	<u>110,130</u>	<u>75,913</u>	<u>56,397</u>

(C) 綜合財務狀況表

	附註	12月31日			2019年
		2016年	2017年	2018年	4月30日
		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					
物業、廠房及設備	14	120,214	144,402	164,314	178,700
投資物業	15	114,400	117,000	136,400	140,100
預付土地租賃款項	16	36,123	34,860	33,597	10,923
無形資產		20	22	814	790
於一間聯營公司的投資	17	—	145	—	—
指定為按公平值計入					
其他全面收入的股權投資	21	—	—	136,391	140,000
可供出售投資	21	128,100	128,100	—	—
遞延稅項資產	23	—	1,512	15,601	33,840
		<u>398,857</u>	<u>426,041</u>	<u>487,117</u>	<u>504,353</u>
非流動資產總值					
流動資產					
存貨	18	492	1,014	719	—
貿易應收款項	25	236,092	235,419	321,440	141,712
合同資產	19	613,184	914,037	785,045	955,498
在建物業	22	536,771	1,415,599	2,594,931	2,641,928
已竣工持作出售物業	24	167,633	293,231	54,120	170,122
預付款項、其他應收款項					
及其他資產	26	995,990	1,070,296	1,805,275	350,037
可收回稅項	10	29,011	72,286	82,841	91,366
已質押存款	27	42,152	133,861	120,598	146,854
現金及現金等價物	27	42,438	68,963	98,833	79,615
		<u>2,663,763</u>	<u>4,204,706</u>	<u>5,863,802</u>	<u>4,577,132</u>
分類為持作出售的出售組別資產	11	—	—	7,944	—
		<u>2,663,763</u>	<u>4,204,706</u>	<u>5,871,746</u>	<u>4,577,132</u>
流動資產總值					

	附註	12月31日			2019年
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
流動負債					
貿易應付款項	28	951,188	1,348,904	1,098,162	1,087,004
其他應付款項及應計費用	29	1,051,450	1,999,709	2,512,649	2,597,414
計息銀行借款	30	—	—	469,000	714,000
應付稅項	10	55,699	81,649	128,170	172,472
		<u>2,058,337</u>	<u>3,430,262</u>	<u>4,207,981</u>	<u>4,570,890</u>
分類為持作出售的出售組別負債	11	—	—	6,303	—
流動負債總值		<u>2,058,337</u>	<u>3,430,262</u>	<u>4,214,284</u>	<u>4,570,890</u>
流動資產淨值		<u>605,426</u>	<u>774,444</u>	<u>1,657,462</u>	<u>6,242</u>
總資產減流動負債		<u>1,004,283</u>	<u>1,200,485</u>	<u>2,144,579</u>	<u>510,595</u>
非流動負債					
計息銀行借款	30	90,000	220,000	445,000	100,000
遞延稅項負債	23	9,313	16,177	20,658	17,685
非流動負債總值		<u>99,313</u>	<u>236,177</u>	<u>465,658</u>	<u>117,685</u>
資產淨值		<u>904,970</u>	<u>964,308</u>	<u>1,678,921</u>	<u>392,910</u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	31	—	—	—	—
儲備	32	904,586	964,046	1,678,921	392,910
		<u>904,586</u>	<u>964,046</u>	<u>1,678,921</u>	<u>392,910</u>
非控股權益		<u>384</u>	<u>262</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總權益		<u>904,970</u>	<u>964,308</u>	<u>1,678,921</u>	<u>392,910</u>

(D) 綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔									
	股本	資本儲備*	合併儲備*	特別儲備*	法定盈餘儲備*	權益工具重估儲備*	保留溢利*	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元 附註31	人民幣千元 附註32(a)	人民幣千元 附註32(b)	人民幣千元 附註32(c)	人民幣千元 附註32(d)	人民幣千元 附註32(e)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	—	2,701	755,000	—	15,853	—	93,899	867,453	337	867,790
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	37,133	37,133	47	37,180
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	—	5,623	—	(5,623)	—	—	—
轉至特別儲備	—	—	—	12,630	—	—	(12,630)	—	—	—
動用特別儲備	—	—	—	(12,630)	—	—	12,630	—	—	—
於2016年12月31日 及2017年1月1日	—	2,701	755,000	—	21,476	—	125,409	904,586	384	904,970
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	59,460	59,460	(122)	59,338
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	—	8,019	—	(8,019)	—	—	—
轉至特別儲備	—	—	—	16,559	—	—	(16,559)	—	—	—
動用特別儲備	—	—	—	(16,559)	—	—	16,559	—	—	—
於2017年12月31日	—	2,701	755,000	—	29,495	—	176,850	964,046	262	964,308
	母公司擁有人應佔									
	股本	資本儲備*	合併儲備*	特別儲備*	法定盈餘儲備*	權益工具重估儲備*	保留溢利*	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元 附註31	人民幣千元 附註32(a)	人民幣千元 附註32(b)	人民幣千元 附註32(c)	人民幣千元 附註32(d)	人民幣千元 附註32(e)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日	—	2,701	755,000	—	29,495	—	176,850	964,046	262	964,308
採納國際財務報告準則 第9號的影響	—	—	—	—	—	4,745	—	4,745	—	4,745
於2018年1月1日(經重列)	—	2,701	755,000	—	29,495	4,745	176,850	968,791	262	969,053
年內溢利	—	—	—	—	—	—	108,207	108,207	—	108,207
指定為按公平值計入 其他全面收入之 股權投資之公平值 變動(扣除稅項)	—	—	—	—	—	1,923	—	1,923	—	1,923
全面收入總額	—	—	—	—	—	1,923	108,207	110,130	—	110,130
股東注資	—	—	600,000	—	—	—	—	600,000	—	600,000
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(262)	(262)
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	—	14,148	—	(14,148)	—	—	—
轉至特別儲備	—	—	—	21,639	—	—	(21,639)	—	—	—
動用特別儲備	—	—	—	(21,639)	—	—	21,639	—	—	—
於2018年12月31日	—	2,701	1,355,000	—	43,643	6,668	270,909	1,678,921	—	1,678,921

母公司擁有人應佔

	股本	資本儲備*	合併儲備*	特別儲備*	法定盈餘 儲備*	權益工具 重估儲備*	保留溢利*	總計	非控股權益	總權益
	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	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
	附註31	附註32(a)	附註32(b)	附註32(c)	附註32(d)	附註32(e)				
於2017年12月31日	—	2,701	755,000	—	29,495	—	176,850	964,046	262	964,308
採納國際財務報告準則 第9號的影響	—	—	—	—	—	4,745	—	4,745	—	4,745
於2018年1月1日(經重列)	—	2,701	755,000	—	29,495	4,745	176,850	968,791	262	969,053
期內溢利(未經審核)	—	—	—	—	—	—	74,548	74,548	—	74,548
指定為按公平值計入其他 全面收入之股權投資之 公平值變動(扣除稅項) (未經審核)	—	—	—	—	—	1,365	—	1,365	—	1,365
全面收入總額(未經審核)	—	—	—	—	1,365	74,548	75,913	—	75,913	—
股東注資(未經審核)	—	—	400,000	—	—	—	—	400,000	—	400,000
轉至特別儲備(未經審核)	—	—	—	6,754	—	—	(6,754)	—	—	—
動用特別儲備(未經審核)	—	—	—	(6,754)	—	—	6,754	—	—	—
於2018年4月30日(未經審核)	—	2,701	1,155,000	—	29,495	6,110	251,398	1,444,704	262	1,444,966

母公司擁有人應佔

	股本	資本儲備*	合併儲備*	特別儲備*	法定盈餘 儲備*	權益工具 重估儲備*	保留溢利*	總計	非控股權益	總權益
	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	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
	附註31	附註32(a)	附註32(b)	附註32(c)	附註32(d)	附註32(e)				
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	2,701	1,355,000	—	43,643	6,668	270,909	1,678,921	—	1,678,921
期內溢利	—	—	—	—	—	—	53,397	53,397	—	53,397
按公平值計入其他 全面收入之股權投資 之公平值變動(扣除稅項)	—	—	—	—	—	3,000	—	3,000	—	3,000
全面收入總額	—	—	—	—	—	3,000	53,397	56,397	—	56,397
出售指定為按公平值計入其他 全面收入之股權投資 (扣除稅項)	—	—	—	—	—	457	—	457	—	457
重組後視作分派 轉至特別儲備	—	12,135	(1,355,000)	—	—	—	—	(1,342,865)	—	(1,342,865)
動用特別儲備	—	—	—	8,511	—	—	(8,511)	—	—	—
	—	—	—	(8,511)	—	—	8,511	—	—	—
於2019年4月30日	—	14,836	—	—	43,643	10,125	324,306	392,910	—	392,910

* 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，該等儲備賬目分別包括綜合財務狀況表中人民幣904,586,000元、人民幣964,046,000元、人民幣1,678,921,000元及人民幣392,910,000元的綜合儲備。

(E) 綜合現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量					
來自以下項目之除稅前					
溢利/(虧損):					
持續經營業務	66,281	130,880	181,670	123,321	93,705
已終止經營業務	11 (784)	(841)	(1,322)	(669)	(62)
經以下各項調整:					
融資成本	7 6,129	4,484	5,050	1,437	6,875
分佔於一間聯營公司投資虧損	17 —	15	—	—	—
利息收入	(882)	(2,519)	(2,798)	(249)	(219)
指定為按公平值計入其他					
全面收入之可供出售投資/					
股權投資之股息收入	5 (8,425)	(2,226)	(13,270)	(900)	(420)
出售附屬公司的收益	36 —	—	(490)	—	(1,534)
折舊	14 2,576	3,858	5,213	1,386	1,945
投資物業公平值變動	(28,743)	(2,600)	(19,400)	(7,000)	(3,700)
攤銷預付土地租賃款項及					
其他無形資產	1,263	1,265	1,289	422	291
貿易應收款項減值虧損/					
(減值虧損撥回)	1,124	17,828	(10,648)	4,354	8,581
合同資產減值虧損	—	—	647	1,503	1,173
預付款項、其他應收款項					
及其他資產減值虧損/					
(減值虧損撥回)	116	8,465	(639)	(81)	538
出售物業、廠房及					
設備項目虧損	6 —	—	430	26	—
	<u>38,655</u>	<u>158,609</u>	<u>145,732</u>	<u>123,550</u>	<u>107,173</u>
存貨(增加)/減少	(459)	(522)	295	922	719
貿易應收款項(增加)/減少	(132,517)	(17,155)	(76,657)	7,815	172,531
合同資產減少/(增加)	44,963	(300,853)	128,205	10,796	(171,486)
在建物業增加	(194,505)	(878,828)	(1,179,332)	(241,072)	(46,997)
已竣工持作出售物業					
減少/(增加)	41,317	(125,598)	239,111	231,903	(116,002)
預付款項、其他應收款項					
及其他資產增加/(減少)	24,918	(204,930)	(75,339)	(346,132)	(35,609)
已質押存款(增加)/減少	(11,385)	(91,709)	13,263	10,779	(26,256)
貿易應付款項(減少)/增加	(25,258)	397,716	(250,849)	(100,968)	(13,547)
其他應付款項及應計					
費用增加/(減少)	431,094	947,842	432,381	(44,646)	68,604
經營所得/(所用)現金	<u>216,823</u>	<u>(115,428)</u>	<u>(623,190)</u>	<u>(347,053)</u>	<u>(60,870)</u>
已付所得稅	(52,685)	(81,842)	(45,277)	(16,331)	(25,513)
已收利息	882	2,519	2,798	249	219
經營活動所得/(所用)	<u>165,020</u>	<u>(194,751)</u>	<u>(665,669)</u>	<u>(363,135)</u>	<u>(86,164)</u>
淨現金流量	<u>165,020</u>	<u>(194,751)</u>	<u>(665,669)</u>	<u>(363,135)</u>	<u>(86,164)</u>

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
投資活動產生的現金流量						
自指定為按公平值計入其他 全面收入之可供出售投資/ 股權投資收取之股息		300	8,726	2,525	2,525	12,790
購買物業、廠房及設備項目		(1,999)	(28,042)	(23,870)	(9,346)	(16,379)
出售物業、廠房及設備項目 所得款項		318	—	100	49	104
購買無形資產項目		(8)	(5)	(1,045)	(3)	—
添置投資物業	15	(29,317)	—	—	—	—
添置於一間聯營公司的投資		—	(160)	—	—	—
出售附屬公司，扣除現金	36	—	—	(18)	—	48,339
出售預付土地租賃款項		—	—	—	—	23,331
購買可供出售投資		(120,000)	—	—	—	—
向關聯方墊款	39	(424,880)	(108,304)	(995,458)	(466,324)	(100,228)
償還向關聯方作出之墊款	39	420,354	223,127	342,411	105,527	1,529,568
投資活動(所用)/所得 淨現金流量		<u>(155,232)</u>	<u>95,342</u>	<u>(675,355)</u>	<u>(367,572)</u>	<u>1,497,525</u>
融資活動產生的現金流量						
重組後視作分派		—	—	—	—	(1,338,480)
添置計息銀行借款		90,000	130,000	700,000	300,000	—
償還計息銀行借款		(93,000)	—	(6,000)	—	(100,000)
關聯方墊款	39	738	418	84,559	26,068	109,065
償還來自關聯方的墊款	39	—	—	(171)	—	(96,733)
股東注資		—	—	600,000	400,000	—
已付利息		(6,129)	(4,484)	(5,050)	(1,437)	(6,875)
融資活動(所用)/所得 淨現金流量		<u>(8,391)</u>	<u>125,934</u>	<u>1,373,338</u>	<u>724,631</u>	<u>(1,433,023)</u>
現金及現金等價物淨增加		<u>1,397</u>	<u>26,525</u>	<u>32,314</u>	<u>(6,076)</u>	<u>(21,662)</u>
年/期初現金及現金等價物		<u>41,041</u>	<u>42,438</u>	<u>68,963</u>	<u>68,963</u>	<u>101,277</u>

附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
年/期末現金及現金等價物	<u>42,438</u>	<u>68,963</u>	<u>101,277</u>	<u>62,887</u>	<u>79,615</u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	84,590	202,824	219,431	185,969	226,469
減：已質押存款	<u>(42,152)</u>	<u>(133,861)</u>	<u>(120,598)</u>	<u>(123,082)</u>	<u>(146,854)</u>
綜合財務狀況表所列現金及 現金等價物	42,438	68,963	98,833	62,887	79,615
已終止經營業務應佔現金 及現金等價物	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,444</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
綜合現金流量表所列現金 及現金等價物	<u>42,438</u>	<u>68,963</u>	<u>101,277</u>	<u>62,887</u>	<u>79,615</u>

(F) 貴公司財務狀況表

		2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
非流動資產			
於一間附屬公司之投資	44	—*	1,352,000
非流動資產總值		—*	1,352,000
流動資產			
應收直接控股公司款項		—*	—*
流動負債			
應付一間附屬公司款項		—*	—*
資產淨值		—*	1,352,000
權益			
已發行資本	31	—*	—*
儲備	32	—*	1,352,000
總權益		—*	1,352,000

* 金額少於人民幣1,000元。

II 歷史財務資料附註

1. 公司及集團資料

貴公司為一間於2018年11月16日根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KYI-1108, Cayman Islands。

貴公司是一家投資控股公司。於有關期間，現時組成貴集團的附屬公司從事建築承包、房地產開發及其他。貴公司的直接控股公司為吉祥國際實業有限公司。貴集團的控股股東為李保田先生(簡稱「控股股東」)。

誠如本招股章程「歷史及重組」一節「重組」一段所載，現時組成貴集團的貴公司及其附屬公司曾進行重組(已於2019年4月29日完成)。除重組外，貴公司自其註冊成立以來並無開展任何業務或運營。

於有關期間末，貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，所有該等附屬公司均為私有有限責任公司，或倘在香港境外註冊成立，則擁有與在香港註冊成立的私有公司大致類似的特徵，主要附屬公司之詳情載列如下：

	註冊成立／成立地點 及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司 應佔股權 百分比	主要業務
間接持有：				
天保建設集團有限公司 (「天保建設集團」) (附註(1))	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地／ 1998年3月18日	人民幣 1,050,000,000元	100%	建築承包
天保房地產開發有限公司 (「天保房地產開發」) (附註(2))	中國／中國內地／ 2001年5月10日	人民幣 300,000,000元	100%	房地產開發及其他

附註(1)：按照中國企業會計準則(「中國公認會計準則」)編製的該實體截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師保定博友會計師事務所審核。

附註(2)：由於並無法定規定該實體須編製經審核財務報表，故於有關期間並無為該附屬公司編製法定經審核財務報告。

上表列出貴公司之附屬公司，董事認為該等附屬公司主要影響本年度業績或構成貴集團資產淨值的主要部分。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致內容冗長。

2.1 呈列基準

根據重組(如本招股章程「歷史及重組」一節「重組」一段所詳述)，貴公司於2019年4月29日成為現時組成貴集團的公司的控股公司。現時組成貴集團的公司於重組前後均由控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃按綜合基準應用合併會計原則編製，猶如重組於有關期間開始時已完成。

貴集團於有關期間及截至2018年4月30日止四個月的綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表包括現時組成貴集團的所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制當日(以較短期間為準)起的業績及現金流量。貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日已編製的綜合財務狀況表，以從控股股東角度按現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公平值或確認任何新增資產或負債。

重組前由除控股股東以外的各方所持有的附屬公司股權及其變動乃作為非控股權益應用合併會計原則於權益呈列。

即使導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收入各組成部分仍歸屬於母公司擁有人及非控股權益。

集團內的所有交易及結餘已於合併時悉數對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。除國際財務報告準則第9號金融工具外，於2019年1月1日起計會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文已於整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋的期間編製歷史財務資料時獲貴集團提早採納。

貴集團已採納於2018年1月1日或之後開始的期間生效的國際財務報告準則第9號。貴集團並未就國際財務報告準則第9號範圍內的金融工具對2016年1月1日至2017年12月31日的財務資料予以重列。2016年1月1日至2017年12月31日的財務資料乃根據國際會計準則第39號(「國際會計準則第39號」)呈報，且不可與2018年及截至2019年4月30日止四個月呈列的資料比較。

此外，貴公司於編製整個有關期間的歷史財務資料時已提前採納國際財務報告準則第15號客戶合同收益及國際財務報告準則第15號的修訂對國際財務報告準則第15號客戶合同收益的澄清(自2018年1月1日或之後開始的年度期間生效)。提前採納國際財務報告準則第15號及其修訂乃獲允許。提早採納國際財務報告準則第15號對貴集團的綜合財務報表並無重大影響。

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、常設詮釋委員會第15號經營租賃—優惠及常設詮釋委員會第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。貴集團選擇使用租賃合同的確認豁免，該等租賃合同於開始日期的租期為12個月或以下，並不包含購買選擇權(「短期租賃」)，以及相關資產價值較低的租賃合同(「低價資產」)。於有關期間末，貴集團訂立的租賃合同主要為短期租賃，且概無確認使用權資產及租賃負債，採納國際財務報告準則第16號對貴集團的綜合財務報表並無重大影響。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的投資物業及指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資除外。

分類及計量的變動

為釐定其分類及計量類別，國際財務報告準則第9號要求除股權投資及衍生工具外的所有金融資產基於結合實體管理資產及該工具的合同現金流量特徵的業務模式而評估。

國際會計準則第39號中金融資產的計量類別(包括按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產、可供出售投資(「可供出售投資」)、持有至到期日投資及貸款及應收款項)已由以下各項取代：

- 按攤銷成本計量的債務工具；
- 按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的債務工具，於終止確認時收益或虧損結轉至損益；
- 按公平值計入其他全面收入的股權投資，於終止確認時概無收益或虧損結轉至損益；及
- 按公平值計入損益的金融資產。

金融負債的會計法與其於國際會計準則第39號項下的會計法大致相同，惟對待與指定為按公平值計入損益的負債有關的實體自身信貸風險產生的收益或虧損除外。該等變動呈列於其他全面收入且隨後並無重新分類至損益。

於2018年1月1日根據國際會計準則第39號計算的賬面值與根據國際財務報告準則第9號呈報的結餘之間對賬如下：

	附註	國際會計準則第39號計量		國際財務報告準則第9號計量		類別
		類別	金額 人民幣千元	重新分類	金額 人民幣千元	
指定為按公平值計入 其他全面收入的股權 投資		—	—	128,100	128,100	按公平值 計入其他 全面收入
可供出售投資	(i)	可供出售投資	128,100	(128,100)	—	

附註(i)：貴集團已選擇不可撤銷地指定先前可供出售投資為按公平值計入其他全面收入的股權投資。由於採用國際財務報告準則第9號，於2018年1月1日股權投資重估儲備增加人民幣4,745,000元。

減值

於2018年1月1日首次確認國際財務報告準則第9號後，由於涉及金額極小，故貴集團並無確認額外減值虧損撥備。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於本歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(2011版)的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
國際財務報告準則第17號	保險合同 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則 第8號的修訂	重大的定義 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於 貴集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

國際財務報告準則第3號的修訂釐清業務的定義並就此提供額外指引。該等修訂釐清，就將被視為業務的一組整合活動及資產而言，其須至少包括共同對創造輸出的能力作出重大貢獻的一項輸入及一個實質過程。一項業務的存在要素無須包括創造輸出所需的所有輸入及過程。該等修訂移除對市場參與者是否有能力收購業務及繼續生產輸出的評估。相反，重點在於已收購輸入及已收購實質過程是否共同對創造輸出的能力作出重大貢獻。該等修訂亦將輸出的定義縮窄為專注於向客戶提供的貨品或服務、投資收入或來自日常活動的其他收入。再者，該等修訂為評估一項已收購過程是否屬實質提供指引，並引入可選用的公平值集中程度測試，以允許對一組已收購的活動及資產是否並非業務進行簡化評估。 貴集團預期按前瞻性基準自2020年1月1日起採用該等修訂。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂要求於投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入構成一項業務時，確認全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關聯的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂將按前瞻性基準應用。於2015年12月，國際會計準則理事會取消了之前國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂的強制生效日期，而新的強制效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂本現時可供採納。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂為重大性提供新釋義。新釋義列明，倘資料遭忽略、錯誤陳述或隱瞞時可合理預期影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作之決策，則資料屬重大。該修訂闡明重大性將取決於資料的性質或重要性。倘可合理預期影響主要使用者所作之決策，則資料錯誤陳述屬重大。 貴集團預期自2020年1月1日起前瞻性地採納該等修訂。該等修訂預期對 貴集團財務報表無任何重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當 貴集團對參與投資對象業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即授予 貴集團現有能以主導投資對象有關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似的權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表與 貴公司的財務報表於同一報告年度使用一致的會計政策編製。附屬公司的業績由 貴集團取得控制權當日起綜合入賬，並一直綜合入賬直至失去控制權當日為止。

損益及其他全面收入的各組成部分歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會引致非控股權益出現虧絀結餘。

倘事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動(惟並無失去控制權)則以權益交易入賬。附屬公司的業績已計入 貴公司的損益表內，並以已收及應收股息為限。 貴公司並無根據國際財務報告準則第5號持作銷售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作銷售的於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

於一間聯營公司的投資

聯營公司為 貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務和經營政策決策的權力，但不是控制或共同控制該等政策的權力。

貴集團於一間聯營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法分佔淨資產減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。

貴集團分佔一間聯營公司收購後業績及其他全面收入(「其他全面收入」)分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入表。此外，倘直接於聯營公司的權益確認一項變動，則 貴集團會於綜合權益變動表確認其分佔任何變動(倘適用)。 貴集團與其聯營公司間交易所產生的未變現收益及虧損以 貴集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司所產生的商譽計入作 貴集團於聯營公司的投資的一部分。

公平值計量

貴集團於各有關期間結束時按公平值計量其投資物業及分類為可供出售投資的非上市基金投資。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或(於未有主要市場的情況下)於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為 貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者依照其最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量計及市場參與者最大限度使用該資產達致最佳用途或將該資產出售予可最大限度使用該資產達致最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

第一級	—	基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
第二級	—	基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
第三級	—	基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於歷史財務資料確認的資產及負債而言，貴集團通過於各有關期間結束時重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內級別之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或當須每年就資產(金融資產、在建物業、已竣工持作出售物業、投資物業及分類為持作出售的出售組別資產除外)進行減值測試，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者的較高者，並就個別資產而釐定，除非資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額就資產所屬現金產生單位而釐定。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流量按反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生年度自損益表扣除。

各有關期間結束時會評估是否有跡象顯示先前所確認的減值虧損已不存在或可能減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產可收回金額的估計有變時，方會撥回該資產(商譽除外)先前確認的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生年度的損益表。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

- (a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士
 - (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的一名成員；

或

- (b) 有關方為實體且符合下列任何一項條件：
- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體提供一項僱傭後福利計劃予 貴集團或 貴集團關聯實體的僱員作為福利；
 - (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所述人士對實體具有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的一名成員；及
 - (viii) 向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或為其一部分的任何集團成員公司。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售或屬於分類為持作出售的出售組別一部分，則不會計提折舊，並按國際財務報告準則第5號入賬，詳情載於「非流動資產及持作出售的出售組別」的會計政策。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出(如維修及保養費等)通常於產生年度於損益表扣除。倘符合確認標準，主要檢查支出會作為重置於資產賬面值中資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，則 貴集團確認該等部分為個別具有特定可使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年率如下：

樓宇	2%-5%
廠房及機械	10%-19%
汽車	6%-19%
辦公設備及其他	11%-33%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益表確認的任何收益或虧損乃有關資產淨銷售所得款項與賬面值的差額。

在建工程乃建築中的樓宇，其按成本減任何減值虧損列賬而不作折舊。成本包括建築工程於建築年度之直接成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類至物業、廠房及設備之適當類別。

投資物業

投資物業即於土地及樓宇的權益(包括一項物業經營租賃項下之租賃權益,該物業在其他方面符合投資物業之涵義),該等土地及樓宇乃持作賺取租金收入及/或資本增值而非用以生產或提供貨品或服務或作行政用途;或用以於日常業務過程中出售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後,投資物業按反映各有關期間結束時市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於產生年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時,該物業其後會計的認定成本為改變用途日期的公平值。如貴集團的自用物業轉為投資物業,貴集團直至改變用途日期前會根據國際會計準則第16號物業、廠房及設備將該物業入賬,而物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則列作重估並計入權益的資產重估儲備內。由存貨轉為投資物業時,該物業於當日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益表確認。

非流動資產及持作出售的出售組別

倘非流動資產及出售組別之賬面值將主要透過一項出售交易而非持續使用撥回時分類為持作出售。在此情況下,資產或出售組別須於現時狀況下即時可供出售,惟須遵守出售該等資產或出售組別之一般及慣用條款及出售須極有可能達成。分類為出售組別之附屬公司所有資產及負債均被重新分類為持作出售,無論貴集團於出售該前附屬公司後是否保留對其非控股權益,

分類為持作出售之非流動資產及出售組別(除投資物業及金融資產)按賬面價值及公平值減銷售成本中較低者計量。分類為持作出售之物業、廠房及設備及無形資產不計提折舊或攤銷。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售。

在建物業按成本與可變現淨值的較低者列賬,而成本包括土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及於開發年內與有關物業直接相關的其他成本。

除非在建物業不能於正常營運週期內落成,否則相關在建物業分類為流動資產。物業於竣工時轉撥至已竣工持作出售物業。

已竣工持作出售物業

已竣工持作出售物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未出售物業應佔土地及樓宇總成本的分攤比例釐定。可變現淨值經計及預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

房地產開發成本分配

土地成本根據各單位的可銷售建築面積(「建築面積」)佔可銷售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建設成本按特定情況識別及分配。一般建設成本按與土地成本相若的方式根據可銷售建築面積分配。

無形資產(商譽除外)

單獨購入的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併購入的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期被評估為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後於可使用經濟年內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。具備有限可使用年期的無形資產的攤銷年度及攤銷方法至少於各財政年末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於估計可使用年期1至5年內按直線法攤銷。

租賃

- 使用權資產

貴集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。除非貴集團合理確定在租賃期屆滿時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產在其估計可使用年期及租賃期的較短者內按直線法計提折舊。

使用權資產可能出現減值。

- 租賃負債

於租賃開始日期，貴集團確認以租賃期內的租賃付款之現值計量租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理地肯定行使的購買選擇權之行使價，及如果租賃期反映了貴集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為開支。

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則貴集團在租賃開始日期使用增量的借貸利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期發生變化、固定租賃付款的實質變化或購買相關資產的評估的變更，租賃負債的賬面價值將重新計量。

- 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團將短期租賃確認豁免適用於其機械及設備的短期租賃，即自開始日期起計之租期為12個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。低價值資產的租賃確認豁免亦適用於被認為低價值(即5,000美元以下)的辦公設備之租賃。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租賃期內按直線法確認為開支。

投資及其他金融資產(於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為貸款及應收款項以及可供銷售金融投資。金融資產初始確認時，以公平值加收購該等金融資產時應佔的交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

金融資產的所有常規買賣於交易日(即貴集團承諾買賣該資產之日)確認。常規買賣指需在一般市場規定或慣例規定的期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

不同類別金融資產的後續計量如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定還款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初步計量後，該等資產隨後採用實際利率法以攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，計及收購產生的任何折讓或溢價，且包括實際利率中不可或缺的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的其他收入及收益。貸款的減值虧損於損益表中的融資成本及應收款項其他開支中確認。

可供銷售金融投資

可供銷售金融投資指上市及非上市股權投資及債務證券中的非衍生金融資產。既非分類為持作買賣，亦非指定為按公平值計入損益的股權投資分類為可供銷售。該類別債務證券擬無限期持有且可因流動性需求或市況改變而予出售。

初始確認後，可供銷售金融投資其後以公平值計量，而未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收入，直至終止確認投資(屆時累計收益或虧損於損益表中的其他收入確認)或投資被釐定為已減值(屆時累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表中的其他收益或虧損)為止。持有可供銷售金融投資所賺取的利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，根據下文「收益確認」所載政策於損益表中確認為其他收入。

當非上市股權投資的公平值由於(a)公平值合理估計範圍的變化對該投資而言屬重大或(b)上述範圍內各種估計的機率難以合理評估及用於估計公平值而無法可靠計量時，該等投資以成本減任何減值虧損列賬。

貴集團評估於短期內銷售可供出售金融資產的能力及意圖是否仍適宜。在極少情況下，當貴集團因缺乏活躍市場而無法對該等金融資產進行交易時，倘管理層有能力及意向在可預見將來持有該等資產或持有至到期日，則貴集團可選擇對該等金融資產進行重新分類。

金融資產減值(於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)

貴集團於各報告期末評估是否有客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產已出現減值。倘於初步確認資產後發生的一項或多項事件對該項或該組金融資產能可靠估計的估計未來現金流量造成影響，則存在減值。減值跡象可包括一名債務人或一組債務人正面臨重大財政困難、違約或拖欠利息或本金、有可能破產或進行其他財務重組以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的跌幅，例如與違約相關的欠款或經濟狀況出現變動。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，貴集團首先會個別評估個別重大的金融資產有否減值，或共同評估非個別重大的金融資產有否減值。倘貴集團釐定個別已評估金融資產並無客觀減值跡象，則有關資產(不論是否重大)會計入一組與信貸風險特點相若的金融資產，共同作減值評估。對於個別作減值評估的資產，倘其減值虧損會確認或繼續確認，則不計入共同減值評估。

任何已識別的減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的原實際利率(即初步確認時計算的實際利率)貼現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而調減，而虧損乃於損益表中確認。利息收入按調減後的賬面值持續累計，採用計量減值虧損時用作貼現未來現金流量的利率累計。若日後收回款項的機會渺茫及所有抵押品已變現或已轉讓予貴集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘在其後期間估計減值虧損金額因確認減值後發生的事件而增加或減少，則通過調整備抵賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷款項，收回的款項則計入損益表的其他開支內。

可供銷售金融投資

就可供銷售金融投資而言，貴集團會於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

倘可供出售資產出現減值，包括其成本(扣除任何本金及攤銷)和其現有公平值，扣減之前於損益表內確認之任何減值虧損之差額之金額，將自其他全面收入移除，並在損益表中確認。

倘股權投資被分類為可供出售，則客觀證據將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本。「大幅」是相對於投資之原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於其原始成本之期間而評估。倘出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在損益表內確認的任何減值虧損計量)將從其他全面收入中移除，並於損益表內確認。分類為可供出售的權益工具的減值虧損不可通過損益表撥回。其公平值於減值後的增加部分會直接於其他全面收入中確認。

確定是否屬「大幅」或「長期」時須作出判斷。在作出該判斷時，貴集團會評估(其中包括)一項投資的公平值少於其成本的持續時間或程度。

終止確認金融資產(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號項下政策及於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)

金融資產(或(倘適用)金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)主要於出現以下情況時終止確認(即從 貴集團綜合財務狀況表中剔除):

- 從資產收取現金流量的權利已到期;或
- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利,或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的義務;及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報,或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報,但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或已訂立轉手安排,其會評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報,亦無轉讓資產控制權,則 貴集團繼續以 貴集團持續參與程度為限確認已轉讓資產。在此情況下, 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以反映 貴集團所保留權利及義務為基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與乃按資產原賬面值與 貴集團可能須償還的最高代價兩者的較低者計量。

貴集團於各有關期間結束時評估是否存在客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。當資產初始確認後發生一項或多項事件,且該損失事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠估計時,即表示存在減值。減值跡象可包括一名債務人或一組債務人正面臨重大財政困難、違約或拖欠利息或本金、其有可能破產或進行其他財務重組以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少,例如與違約相關的欠款或經濟狀況發生變動。

投資及其他金融資產(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號項下政策)

初始確認及計量

金融資產於初始確認時被分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收入及按公平值計入損益。

金融資產於初始確認時的分類視乎金融資產合同現金流量的特徵及 貴集團管理該等資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已就此應用不調整重大融資成分影響的實際權宜方法的貿易應收款項外, 貴集團初步按其公平值加(倘並非按公平值計入損益的金融資產)交易成本計量金融資產。根據下文「收益確認」所載政策,並無重大融資成分或 貴集團已就此應用實際權宜方法的貿易應收款項按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入分類及計量,需產生僅為支付本金及未償還本金利息(「SPPI」)的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量會否來自收取合同現金流量,出售金融資產或以上兩者。

金融資產的所有常規買賣於交易日(即 貴集團承諾買賣該資產之日)確認。常規買賣指需在一般市場規定或慣例規定的期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量取決於以下分類：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，貴集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合同現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合同條款於特定日期產生的現金流量純粹為未償還本金支付本金及利息。

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

指定為按公平值計入其他全面收入的金融資產(股權投資)

於初步確認時，貴集團可選擇於股權投資符合國際會計準則第32號金融工具：呈報項下的股本定義且並非持作買賣時，將其股權投資不可撤回地分類為指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益表。當確立支付權時，股息於損益表中確認為其他收入，與股息有關的經濟利益可能將流入 貴集團及股息金額可以可靠計量，惟當 貴集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，於此等情況下，該等收益於其他全面收入入賬。指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資不受減值評估影響。

金融資產減值(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號項下政策)

貴集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初步確認起信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會就未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損。就自初步確認起信貸風險大幅增加的該等信貸敞口而言，不論何時發生違約，於敞口的餘下年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，貴集團評估金融工具信貸風險是否自初步確認起大幅增加。貴集團於進行評估時比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初步確認日期發生違約的風險，並考慮合理及有理據而無需付出不必要之成本或努力即可獲得之資料(包括過往及前瞻性資料)。

倘合同付款已逾期90天，則貴集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及貴集團持有的任何信貸提升措施前，貴集團不大可能悉數收到未償還合同款項，則貴集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合同現金流量，則撤銷金融資產。

按公平值計入其他全面收入的債務工具及按攤銷成本計量的金融資產須根據一般法減值，且按以下階段分類，以計量預期信貸虧損，而應用下文所述簡化方法的貿易應收款項及合同資產除外。

- | | | |
|------|---|---|
| 第一階段 | — | 自初步確認起信貸風險並無大幅增加且虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的數額計量的金融工具。 |
| 第二階段 | — | 自初步確認起信貸風險大幅增加但並非屬信貸減值金融資產且虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的數額計量的金融工具。 |
| 第三階段 | — | 於報告日期信貸減值(並非購入或源生信貸減值)且虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的數額計量的金融資產。 |

簡化方法

就並不包含重大融資成分或貴集團已就此應用不調整重大融資成分影響的實際權宜方法之貿易應收款項及合同資產而言，貴集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，貴集團並無追溯信貸風險的變化，反而於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號及於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款和借款、應付款項。

初始確認時，所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團金融負債包括貿易及其他應付款項以及計息銀行借款。

後續計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認時，其收益及虧損通過實際利率攤銷程序於損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

財務擔保合同(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號項下政策)

貴集團作出的財務擔保合同為由於特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項，而須 貴集團作出付款以就產生的損失賠償持有人的合同。財務擔保合同初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。於初始確認後，貴集團按(i)根據載於「金融資產減值(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號項下政策)」的政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減(如適用)累計已確認收入(以較高者為準)計量財務擔保合同。

財務擔保合同(於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)

貴集團作出的財務擔保合同為由於特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項，而須 貴集團作出付款以就產生的損失賠償持有人的合同。財務擔保合同初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。於初始確認後，貴集團按(i)報告期末清償現有責任所須開支的最佳估計金額；及(ii)初始確認的金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量財務擔保合同。

終止確認金融負債(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號及於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)

當負債項下責任被解除或取消或到期時，金融負債予以終止確認。

如現有金融負債由同一放債人以幾乎完全不同條款的負債所取代，或現有負債的條款實質上幾乎已完全修訂，此類取代或修訂將被視為終止確認原負債及確認新負債處理，而有關賬面值的差額會於損益表確認。

抵銷金融工具(自2018年1月1日起適用的國際財務報告準則第9號及於2018年1月1日前適用的國際會計準則第39號項下政策)

倘存在現有強制法定權利以抵銷已確認的數額，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債，金融資產及金融負債方可抵銷，而其淨額須於財務狀況表內呈報。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本按先進先出基準釐定。可變現淨值按估計售價減完成及售出將產生的任何估計成本計算。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及可即時兌換為已知金額現金、承受的價值變動風險並不重大且一般自收購起計三個月內到期的短期高流動性投資，扣減須按要求償還並構成 貴集團現金管理不可或缺的部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行現金。

撥備

倘因過往事件導致產生現時責任(法定或推定)，且日後可能須以資源流出清償該責任，並能可靠估計責任的金額，則會確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期清償責任所需的未來開支於各有關期間結束時的現值。因時間流逝而增加的貼現現值金額會記入損益表的融資成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收入確認或直接於權益確認。

當期及過往年度的即期稅項資產及負債乃按預期自稅務機關收回或支付予其的金額，根據於各有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，經考慮 貴集團經營所在國家通行的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於各有關期間結束時資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資相關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可預見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以可能有應課稅溢利用作對銷可扣減暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟下列情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利用作對銷暫時差額的情況下，方予確認。

於各有關期間結束時審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各有關期間結束時重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債年度的稅率，根據於各有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

當且僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來年度預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取補助且符合所有附帶條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於擬補償成本的支銷年度內系統地確認為收入。

倘補助與資產有關，公平值將計入遞延收入賬戶，並於有關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益表或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益表。

收益確認

客戶合同收益

客戶合同收益於商品或服務的控制權轉移至客戶時確認，有關金額反映 貴集團預期有權自交換該等商品或服務獲得的代價。

當合同代價包括可變金額時，代價金額估計為 貴集團將有權就向客戶轉移商品或服務而換取的數額。可變代價乃於合同開始時估計及受約束，直至與可變代價有關的不確定性其後被解除時，極有可能收回大額收益(數額為已確認累計收益)將不會發生為止。

當合同包含向客戶提供重大利益(即為向客戶轉移商品或服務提供超過一年的融資)的融資部分時，收益按應收款項現值計量，並使用貼現率(可於合同開始時 貴集團與客戶的單獨融資交易中反映)貼現。當合同包含向 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分時，於合同下確認收益包括實際利率法下合同負債附帶的利息開支。就客戶付款和轉移承諾商品或服務的期間為一年或更短的合同而言，交易價格不使用國際財務報告準則第15號中的實際權宜方法就重大融資部分的影響作出調整。

(a) 建築服務

提供建築服務收益隨時間確認，其中使用輸入法計量完成服務履約的進度，原因為 貴集團履約創建或提升一項於創建或提升時由客戶控制的資產。輸入法根據與履行建築服務的估計總成本有關的已產生實際成本比例確認收益。

向客戶申索為 貴集團尋求自客戶收取作為未包括於原有建築合同內工程範圍的成本及利潤的補償的數額。申索入賬列為可變代價及受約束直至與可變代價有關的不確定性其後被解除時，極有可能收回大額收益(數額為已確認累計收益)將不會發生為止。 貴集團使用預期值法估計申索數額，原因為該方法能最佳預測 貴集團將有權收取的可變代價數額。

(b) 銷售物業

銷售物業收益於資產控制權轉移至客戶的時間點(通常為交付物業時)確認。

(c) 提供管理服務

來自提供管理服務的收益隨時間表期間按直線法確認，原因為客戶同時收取及消耗 貴集團提供的利益。

其他來源收益

租金收入隨租賃期按時間比例基準確認。

其他收入

利息收入按應付基準及以實際利率法，通過採用將金融工具的預期年期或較短期間(如適用)的估計未來現金收入準確貼現至金融資產淨賬面值的利率予以確認。

股息收入於股東收取款項的權利獲確定時確認，其與股息相關之經濟利益將可能流入 貴集團，且能夠可靠計量股息金額。

合同資產

合同資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘 貴集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合同資產。

合同負債

合同負債乃向客戶轉讓貨品或服務的責任， 貴集團就此向客戶收取代價(或到期代價金額)。倘客戶於 貴集團向客戶轉讓貨品或服務前支付代價，則於作出付款或付款到期(以較早者為準)時確認合同負債。合同負債於 貴集團履行合同時確認為收益。

僱員福利

社會退休金計劃

貴集團就其僱員參加由當地政府勞動和社會保障部門實施的社會退休金計劃。 貴集團每月向該等社會退休金計劃作出供款。根據社會退休金計劃的規則，供款於應付時自損益扣除。根據該等計劃， 貴集團除作出供款以外並無額外責任。

住房公積金及其他社會保險

貴集團已根據中國有關法律法規為其僱員參與定額社會保障供款計劃，包括住房公積金、基本醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險。 貴集團每月就住房公積金及其他社會保險作出供款。該供款按照應計基準自損益扣除。 貴集團除作出供款外並無其他責任。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需經過大量時間方可達致其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本資本化作為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，則停止將該等借款成本資本化。合資格資產支出前的特定借款之暫時性投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本均於產生年度支銷。借款成本包括實體就借取資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於 貴公司的組織章程大綱及細則授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息同時獲建議及宣派。因此，中期股息於獲建議及宣派時隨即確認為負債。

外幣

貴集團各實體的財務資料所載項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以 貴公司的功能貨幣人民幣呈列，原因是 貴集團的主要營運乃於中國進行。貴集團實體錄得的外幣交易初步使用交易日期其各自的功能貨幣當前利率入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間結束時功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額在損益表確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理（即公平值收益或虧損於其他全面收入或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收入或損益中確認）。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收入確認並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關的其他全面收入的組成部分會在損益表確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的歷史財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定因素可能導致日後須就受影響的資產或負債賬面值作出重大調整的結果。

判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層已作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響極為重大：

投資物業及自用物業的分類

貴集團會釐定物業是否合資格作為投資物業，並已制訂作出該判斷的標準。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者兼有的物業。因此，貴集團會考慮物業能否於很大程度上獨立於 貴集團所持有的其他資產而產生現金流量。某些物業部分為賺取租金或資本增值而持有，而另一部分為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有。倘若該等部分可以分開出售或根據融資租賃分開出租，貴集團會將有關部分分開入賬。倘若該等部分無法分開出售，則只會在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部分並不重要時，有關物業才會列作投資物業。判斷乃按照各別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要到使物業不符合投資物業的資格。

估計不確定性

下文披露對導致下個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整構成重大風險的有關未來的主要假設以及於各有關期間結束時估計不確定因素的其他主要來源：

在建物業及已竣工持作出售物業撥備

貴集團的在建物業及已竣工持作出售物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。貴集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計在建物業的售價、竣工成本以及根據當前市況估計銷售物業將產生的成本。

倘竣工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值將會減少，其可能導致須就在建物業及已竣工持作出售物業作出撥備。該等撥備須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

建築及設計服務工程的完工進度

項目收益確認取決於管理層對建築合同總體結果所作估計，經參考截至目前產生的成本佔相關合同估計總成本的比例計量。根據合同進度，貴集團審查及修訂每一份建築合同之總合同成本之估計。建設成本預算由管理層基於主要分包商、供應商或賣方不時提供之報價單及管理層之經驗而編製。為確保預算準確及為最新，管理層通過比較預算金額及所產生的實際金額之差別對管理層預算進行定期審查。建築承包和建築設計服務的預算總成本包括(i)直接材料成本及直接勞工，(ii)分包成本，及(iii)一定比例的可變及固定建築及服務間接費用。在估算建築承包及建築設計服務的預算總成本時，管理層參考以下資料，如(i)分包商及供應商的當前報價，(ii)與分包商及供應商商定的最近報價，及(iii)參考以往經驗對材料成本、勞工成本及其他成本的估算。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅項結果有別於原已記錄的數額，則差額將會影響差額變現年度的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待房地產開發項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未就其若干房地產開發項目與稅務機關最終確定其土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步記錄的金額不同，且任何差額將會影響差額變現年度的土地增值稅開支及相關撥備。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各有關期間結束時評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

投資物業公平值估計

以公平值列賬的投資物業於各報告日期基於獨立專業估值師所提供的經評估市值進行重新估值。該等估值乃基於若干假設，其存在不確定因素並可能與實際業績相差甚遠。在進行估計時，貴集團考慮有關類似物業於活躍市場的當前價格的資料，並採用主要基於各有關期間結束時已存在市況的假設。

對貴集團公平值估計的主要假設包括該等與經參考相同地區及條件下類似物業的現時市場租金後釐定的估計租金價值、適當資本化率及預期利潤率有關的假設。

遞延稅項資產

倘可能具有應課稅溢利抵銷可扣減暫時差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會就所有可扣減暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉確認遞延稅項資產。管理層在釐定可予以確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅溢利可能出現的時間及水平連同未來稅務計劃策略作出重大判斷。

貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式(即按地理區域、產品類型、客戶類型及評級以及信用證及其他形式的信用保險提供的保障範圍劃分)的不同客戶分部組合逾期日數釐定。

撥備矩陣最初基於貴集團過往觀察所得違約率而釐定。貴集團將校准矩陣，藉以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境(即國內生產總值)預期將於未來一年惡化，導致製造業違約事件增加，則會調整過往違約率。於各報告日期，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間關連性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對環境變化及預測經濟狀況相當敏感。貴集團過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦未必能代表客戶日後的實際違約情況。有關貴集團貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損的資料分別於財務報表附註25及附註19披露。

4. 經營分部資料

就管理目的而言，貴集團根據其產品及服務劃分各業務單位並擁有如下兩個可呈報經營分部：

- (a) 建築承包 — 該分部從事作為樓宇建築項目、基礎設施建築項目及物業投資的總承建商提供有關建築工程的服務；及
- (b) 房地產開發及其他 — 該分部從事房地產銷售並提供與房地產有關的服務。

管理層會分別監察貴集團經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現乃按可呈報分部溢利／虧損(以持續經營之除稅前溢利／虧損計量)評估。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方銷售所用的售價進行交易。

截至2016年12月31日止年度	建築承包 人民幣千元	房地產開發 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益(附註5)：			
銷售予外部客戶	722,734	77,458	800,192
分部間銷售	70,152	—	70,152
總收益	792,886	77,458	870,344
對賬：			
對銷分部間銷售 — 持續			(70,152)
來自持續經營業務的收益			800,192
分部業績	21,682	38,905	60,587
對賬：			
對銷分部間業績 — 持續			5,694
來自持續經營業務的除稅前溢利			66,281
分部資產	1,971,066	2,151,963	4,123,029
對賬：			
對銷分部間應收款項			(1,060,409)
總資產			3,062,620
分部負債	1,396,086	1,704,416	3,100,502
對賬：			
對銷分部間應付款項			(942,852)
總負債			2,157,650
其他分部資料：			
折舊	319	2,233	2,552
攤銷	6	1,257	1,263
於綜合損益表確認之減值虧損	2,405	41	2,446
於綜合損益表撥回之減值虧損	(1,119)	(598)	(1,717)
資本開支*	83	31,249	31,332

截至2017年12月31日止年度	建築承包 人民幣千元	房地產開發 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益(附註5)：			
銷售予外部客戶	928,175	274,103	1,202,278
分部間銷售	330,261	—	330,261
總收益	1,258,436	274,103	1,532,539
對賬：			
對銷分部間銷售—持續			(330,261)
來自持續經營業務的收益			1,202,278
分部業績	28,750	108,221	136,971
對賬：			
對銷分部間業績—持續			(6,091)
來自持續經營業務的除稅前溢利			130,880
分部資產	2,621,357	4,182,700	6,804,057
對賬：			
對銷分部間應收款項			(2,173,310)
總資產			4,630,747
分部負債	2,043,033	3,674,624	5,717,657
對賬：			
對銷分部間應付款項			(2,051,218)
總負債			3,666,439
其他分部資料：			
折舊	340	3,491	3,831
攤銷	8	1,257	1,265
於綜合損益表確認之減值虧損	19,292	7,728	27,020
於綜合損益表撥回之減值虧損	(235)	(4)	(239)
於一間聯營公司的投資	160	—	160
分佔於一間聯營公司的投資虧損	15	—	15
資本開支*	470	27,562	28,032

截至2018年12月31日止年度	建築承包 人民幣千元	房地產開發 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益(附註5)：			
銷售予外部客戶	1,201,480	400,259	1,601,739
分部間銷售—持續	450,364	—	450,364
總收益	1,651,844	400,259	2,052,103
對賬：			
對銷分部間銷售—持續			(450,364)
來自持續經營業務的收益			<u>1,601,739</u>
分部業績	77,479	132,544	210,023
對賬：			
對銷分部間業績—持續			(28,353)
來自持續經營業務的除稅前溢利			<u>181,670</u>
分部資產	3,594,542	6,335,463	9,930,005
對賬：			
對銷分部間應收款項			(3,579,086)
分類為持作出售的出售組別資產			<u>7,944</u>
總資產			<u>6,358,863</u>
分部負債	2,415,399	5,650,791	8,066,190
對賬：			
對銷分部間應付款項			(3,392,551)
分類為持作出售的出售組別負債			<u>6,303</u>
總負債			<u>4,679,942</u>
其他分部資料：			
折舊	460	4,718	5,178
攤銷	32	1,257	1,289
於綜合損益表確認之減值虧損	5,970	1,288	7,258
於綜合損益表撥回之減值虧損	(17,878)	(5)	(17,883)
資本開支*	1,819	24,434	26,253

截至2018年4月30日止四個月(未經審核)	建築承包 人民幣千元	房地產開發 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益(附註5)：			
銷售予外部客戶	271,488	389,046	660,534
分部間銷售	87,219	—	87,219
總收益	358,707	389,046	747,753
對賬：			
對銷分部間銷售—持續			(87,219)
來自持續經營業務的收益			660,534
分部業績	6,208	116,631	122,839
對賬：			
對銷分部間業績—持續			482
來自持續經營業務的除稅前溢利			123,321
其他分部資料：			
折舊	143	1,237	1,380
攤銷	—	419	419
於綜合損益表確認之減值虧損	10,717	1,216	11,933
於綜合損益表撥回之減值虧損	(6,135)	—	(6,135)
資本開支*	829	8,520	9,349

截至2019年4月30日止四個月	建築承包 人民幣千元	房地產開發 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益(附註5)：			
銷售予外部客戶	269,939	274,487	544,426
分部間銷售	170,829	—	170,829
總收益	440,768	274,487	715,255
對賬：			
對銷分部間銷售—持續			(170,829)
來自持續經營業務的收益			544,426
分部業績	985	93,014	93,999
對賬：			
對銷分部間業績—持續			(294)
來自持續經營業務的除稅前溢利			93,705
分部資產	3,603,487	8,557,863	12,161,350
對賬：			
對銷分部間應收款項			(7,079,865)
總資產			5,081,485
分部負債	2,424,925	6,454,298	8,879,223
對賬：			
對銷分部間應付款項			(4,190,648)
總負債			4,688,575
其他分部資料：			
折舊	159	1,786	1,945
攤銷	26	265	291
於綜合損益表確認之減值虧損	11,521	405	11,926
於綜合損益表撥回之減值虧損	(1,404)	(224)	(1,628)
資本開支*	839	15,540	16,379

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及無形資產。

地區資料

貴集團的絕大部分收益來自中國及其所有非流動資產位於中國，因此地區分部資料被視為非必需。

有關主要客戶的資料

貴集團擁有大量客戶，且概無單一客戶佔貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月的總收益的10%以上。

5. 收益、其他收入及收益

收益、其他收入及收益之分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合同收益					
建築承包	722,734	928,175	1,201,480	271,488	269,939
房地產開發	75,811	268,933	391,709	387,727	270,507
其他來源的收益					
租金收入總額	1,647	5,170	8,550	1,319	3,980
	<u>800,192</u>	<u>1,202,278</u>	<u>1,601,739</u>	<u>660,534</u>	<u>544,426</u>
客戶合同收益					
(i) 分類收益資料					
分部					
商品或服務類型					
建築承包	722,734	928,175	1,201,480	271,488	269,939
房地產開發	75,811	268,933	391,709	387,727	270,507
客戶合同總收益	<u>798,545</u>	<u>1,197,108</u>	<u>1,593,189</u>	<u>659,215</u>	<u>540,446</u>
地區市場					
中國內地	<u>798,545</u>	<u>1,197,108</u>	<u>1,593,189</u>	<u>659,215</u>	<u>540,446</u>
收益確認時間					
於時間點轉移商品	75,811	268,933	391,709	387,727	270,507
隨時間轉移服務	722,734	928,175	1,201,480	271,488	269,939
客戶合同總收益	<u>798,545</u>	<u>1,197,108</u>	<u>1,593,189</u>	<u>659,215</u>	<u>540,446</u>

下表載列來自客戶合同收益與分部資料所披露金額的對賬：

截至2016年12月31日止年度

分部	建築承包 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合同收益			
外部客戶	722,734	75,811	798,545
分部間銷售	<u>70,152</u>	<u>—</u>	<u>70,152</u>
	792,886	75,811	868,697
分部間對銷	<u>(70,152)</u>	<u>—</u>	<u>(70,152)</u>
客戶合同總收益	<u><u>722,734</u></u>	<u><u>75,811</u></u>	<u><u>798,545</u></u>

截至2017年12月31日止年度

分部	建築承包 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合同收益			
外部客戶	928,175	268,933	1,197,108
分部間銷售	<u>330,261</u>	<u>—</u>	<u>330,261</u>
	1,258,436	268,933	1,527,369
分部間對銷	<u>(330,261)</u>	<u>—</u>	<u>(330,261)</u>
客戶合同總收益	<u><u>928,175</u></u>	<u><u>268,933</u></u>	<u><u>1,197,108</u></u>

截至2018年12月31日止年度

分部	建築承包 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合同收益			
外部客戶	1,201,480	391,709	1,593,189
分部間銷售	<u>450,364</u>	<u>—</u>	<u>450,364</u>
	1,651,844	391,709	2,043,553
分部間對銷	<u>(450,364)</u>	<u>—</u>	<u>(450,364)</u>
客戶合同總收益	<u><u>1,201,480</u></u>	<u><u>391,709</u></u>	<u><u>1,593,189</u></u>

截至2018年4月30日止期間(未經審核)

分部	建築承包 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合同收益			
外部客戶	271,488	387,727	659,215
分部間銷售	<u>87,219</u>	<u>—</u>	<u>87,219</u>
	358,707	387,727	746,434
分部間對銷	<u>(87,219)</u>	<u>—</u>	<u>(87,219)</u>
客戶合同總收益	<u><u>271,488</u></u>	<u><u>387,727</u></u>	<u><u>659,215</u></u>

截至2019年4月30日止期間

分部	建築承包 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合同收益			
外部客戶	269,939	270,507	540,446
分部間銷售	<u>170,829</u>	<u>—</u>	<u>170,829</u>
	440,768	270,507	711,275
分部間對銷	<u>(170,829)</u>	<u>—</u>	<u>(170,829)</u>
客戶合同總收益	<u><u>269,939</u></u>	<u><u>270,507</u></u>	<u><u>540,446</u></u>

下表載列於有關期間所確認的於各有關期初計入合同負債的收益金額：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
有關期初計入合同負債的 已確認收益：					
建築承包	38,521	47,213	50,141	47,857	41,607
房地產開發	<u>38,524</u>	<u>225,125</u>	<u>354,487</u>	<u>348,947</u>	<u>250,280</u>
	<u><u>77,045</u></u>	<u><u>272,338</u></u>	<u><u>404,628</u></u>	<u><u>396,804</u></u>	<u><u>291,887</u></u>

(ii) 履約責任

有關 貴集團履約責任的資料概述如下：

建築承包

履約責任於提供服務時隨時間達成，而客戶會保留付款之若干百分比直至保留期結束為止，因 貴集團獲得最終付款之權利乃取決於客戶在合同訂明之一定期間內對服務質素表示滿意後方可作實。

房地產開發

當客戶取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權並且 貴集團有收取付款的現有權利且可能收取代價時，則履約責任獲達成。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，分配予剩餘履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格如下：

	附註	12月31日			4月30日	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
一年內		738,755	1,172,613	2,150,371	1,282,076	2,886,570
超過一年		<u>1,088,832</u>	<u>1,311,928</u>	<u>1,211,787</u>	<u>1,136,961</u>	<u>838,869</u>
		<u>1,827,587</u>	<u>2,484,541</u>	<u>3,362,158</u>	<u>2,419,037</u>	<u>3,725,439</u>

預計將於一年以上確認的剩餘履約責任與建築服務有關，且將於三年內履行，而該等與物業服務相關者將於兩年內履行。所有其他剩餘履約責任預計將於一年內確認。上述所披露的金額並不包括受約束的可變代價。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月		
	附註	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
其他收入						
銀行利息收入		882	2,519	2,798	246	219
指定為按公平值 計入其他全面收入 的股權投資之 股息收入		—	—	13,270	900	420
可供出售投資之 股息收入		8,425	2,226	—	—	—
		<u>9,307</u>	<u>4,745</u>	<u>16,068</u>	<u>1,146</u>	<u>639</u>
收益						
出售附屬公司 所得收益	36	—	—	490	—	1,534
其他		36	51	362	116	285
		<u>36</u>	<u>51</u>	<u>852</u>	<u>116</u>	<u>1,819</u>
		<u>9,343</u>	<u>4,796</u>	<u>16,920</u>	<u>1,262</u>	<u>2,458</u>

6. 持續經營業務之除稅前溢利

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
建築承包成本	693,252	873,871	1,132,758	257,141	255,463
房地產開發及其他成本	44,099	134,820	279,057	267,330	165,259
	<u>737,351</u>	<u>1,008,691</u>	<u>1,411,815</u>	<u>524,471</u>	<u>420,722</u>
經營租賃項下最低租賃付款 預付土地租賃款項 及其他無形資產攤銷	—	100	209	40	10
折舊	1,263	1,265	1,289	419	291
核數師酬金	2,552	3,831	5,178	1,380	1,945
僱員福利開支(不包括董事及 最高行政人員酬金)：	10	10	996	10	916
— 工資、薪金及津貼	9,136	10,914	13,766	4,348	4,763
— 社會保險	2,070	2,527	3,491	625	1,525
— 福利及其他開支	1,086	1,103	2,337	698	281
	<u>12,292</u>	<u>14,544</u>	<u>19,594</u>	<u>5,671</u>	<u>6,569</u>
分佔於一間聯營公司的投資虧損 貿易應收款項減值虧損/ (減值虧損撥回)淨額	—	15	—	—	—
合同資產減值虧損淨額	1,124	17,828	(10,648)	4,354	8,581
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產(減值虧損 撥回)/減值虧損淨額	—	—	647	1,503	1,173
	<u>(395)</u>	<u>8,953</u>	<u>(624)</u>	<u>(59)</u>	<u>544</u>
	<u>729</u>	<u>26,781</u>	<u>(10,625)</u>	<u>5,798</u>	<u>10,298</u>
投資物業公平值變動	(28,743)	(2,600)	(19,400)	(7,000)	(3,700)
指定為按公平值計入其他全面收入 的可供出售投資/股權投資之 股息收入	(8,425)	(2,226)	(13,270)	(900)	(420)
銀行利息收入	(882)	(2,519)	(2,798)	(246)	(219)
出售物業、廠房及設備項目虧損	—	—	430	26	—

7. 財務成本

持續經營業務財務成本的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
銀行貸款利息	7,279	7,297	29,794	4,312	17,669
減：資本化利息	(1,150)	(2,813)	(24,744)	(2,875)	(10,794)
	<u>6,129</u>	<u>4,484</u>	<u>5,050</u>	<u>1,437</u>	<u>6,875</u>

8. 董事及最高行政人員薪酬

於2018年11月16日(貴公司註冊成立日期)前，貴公司並無任何最高行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。

若干董事向現時組成貴集團的附屬公司就其獲委任為該等附屬公司的董事而收取酬金。計入貴集團綜合財務報表的各該等董事的酬金載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—
其他酬金：					
薪金、津貼及實物福利	465	563	731	221	204
退休金計劃供款及社會福利	126	133	159	52	45
	<u>591</u>	<u>696</u>	<u>890</u>	<u>273</u>	<u>249</u>

(a) 獨立非執行董事

李煦先生、劉凱湘先生及李清旭先生於2019年6月25日獲委任為貴公司之獨立非執行董事。於有關期間，概無應付獨立非執行董事之袍金及其他薪酬。

(b) 執行董事

截至2016年12月31日止年度

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
執行董事			
李保田先生	—	—	—
申麗鳳女士	—	—	—
王新玲女士	132	47	179
李亞睿鑫先生	100	35	135
臧凜先生	123	44	167
王慧杰女士	110	—	110
	<u>465</u>	<u>126</u>	<u>591</u>

截至2017年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
執行董事			
李保田先生	—	—	—
申麗鳳女士	—	—	—
王新玲女士	159	49	208
李亞睿鑫先生	121	38	159
臧凜先生	149	46	195
王慧杰女士	134	—	134
	<u>563</u>	<u>133</u>	<u>696</u>

截至2018年12月31日止年度

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
執行董事			
李保田先生	—	—	—
申麗鳳女士	—	—	—
王新玲女士	203	59	262
李亞睿鑫先生	167	45	212
臧凜先生	186	55	241
王慧杰女士	175	—	175
	<u>731</u>	<u>159</u>	<u>890</u>

截至2018年4月30日止四個月(未經審核)

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
執行董事			
李保田先生	—	—	—
申麗鳳女士	—	—	—
王新玲女士	61	19	80
李亞睿鑫先生	50	15	65
臧凜先生	56	18	74
王慧杰女士	54	—	54
	<u>221</u>	<u>52</u>	<u>273</u>

截至2019年4月30日止四個月

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	總薪酬 人民幣千元
執行董事			
李保田先生	60	—	60
申麗鳳女士	—	—	—
王新玲女士	40	17	57
李亞睿鑫先生	40	14	54
臧凜先生	32	14	46
王慧杰女士	32	—	32
	<u>204</u>	<u>45</u>	<u>249</u>

李保田先生為 貴公司之行政總裁兼執行董事。自2016年1月1日至2018年12月31日，李保田先生已同意放棄薪酬。

9. 五名最高薪酬僱員

截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月的五名最高薪酬僱員分別包括兩名、兩名、三名、兩名及四名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，並非 貴公司董事或最高行政人員的餘下三名、三名、兩名、三名及一名最高薪酬僱員的薪酬詳情分別如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼及實物福利	329	384	322	150	32
退休金計劃供款及社會福利	<u>117</u>	<u>123</u>	<u>87</u>	<u>47</u>	<u>13</u>
	<u>446</u>	<u>507</u>	<u>409</u>	<u>197</u>	<u>45</u>

於各有關期間，貴公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利／(虧損)適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)
來自持續經營業務的除稅前溢利	66,281	130,880	181,670	123,321	93,705
來自已終止經營業務的除稅前虧損	(784)	(841)	(1,322)	(669)	(62)
	<u>65,497</u>	<u>130,039</u>	<u>180,348</u>	<u>122,652</u>	<u>93,643</u>
按法定所得稅稅率25%計算的					
所得稅開支	16,374	32,510	45,087	30,663	23,411
毋須課稅收入	—	(557)	(3,317)	(381)	(105)
不可扣稅開支	—	7,198	4,675	2,235	4,357
未確認可扣減暫時差額	—	2,100	556	743	—
土地增值稅撥備	2,559	15,542	15,249	12,477	16,778
土地增值稅的稅務影響	(640)	(3,886)	(3,812)	(3,119)	(4,195)
視為溢利基準的影響	10,024	17,794	13,703	5,486	—
	<u>28,317</u>	<u>70,701</u>	<u>72,141</u>	<u>48,104</u>	<u>40,246</u>
按 貴集團實際稅率計算的 年內／期內稅項支出					

綜合財務狀況表中的應付稅項指：

	12月31日		2019年	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
應付稅項				
企業所得稅	35,961	74,889	101,316	135,921
土地增值稅	19,738	6,760	26,854	36,551
	<u>55,699</u>	<u>81,649</u>	<u>128,170</u>	<u>172,472</u>

可收回稅項主要包括與房地產開發項目預售所得款項(尚未交付予買家)有關的預付土地增值稅及企業所得稅。根據中國相關規則及規例，已預售房地產須繳納土地增值稅及企業所得稅。於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，可收回稅項分別達約人民幣29.0百萬元、人民幣72.3百萬元、人民幣82.8百萬元及人民幣91.4百萬元。

11. 已終止經營業務

於2018年，貴集團決定向關聯方及第三方出售若干附屬公司之全部權益(統稱「出售組別」)，以將 貴集團經營的其他業務與其主營業務加以區分。於2018年12月31日，出售組別被分類為持作出售的出售組別及已終止經營業務。隨著出售組別被分類為已終止經營業務，相關業務不再計入經營分部資料附註。誠如附註36所詳述，出售出售組別於有關期間完成。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，按已終止經營業務呈列的出售組別的業績如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
收益	6,293	6,365	4,383	334	339
銷售成本	(5,901)	(5,245)	(3,187)	—	(321)
毛利	392	1,120	1,196	334	18
其他收入及收益	3	9	13	3	—
行政開支	(669)	(2,391)	(2,547)	(1,029)	(87)
金融資產及合同資產 (減值虧損)/減值虧損					
撥回淨額	(510)	488	16	23	7
其他開支	—	(67)	—	—	—
除稅前虧損	(784)	(841)	(1,322)	(669)	(62)
所得稅開支	(3)	(52)	(105)	(106)	—
年/期內虧損	(787)	(893)	(1,427)	(775)	(62)
以下人士應佔：					
母公司擁有人	(834)	(771)	(1,427)	(728)	(62)
非控股權益	47	(122)	—	(47)	—
	(787)	(893)	(1,427)	(775)	(62)

於2018年12月31日，分類為持作出售的出售組別之主要類別資產及負債如下所示：

	附註	2018年 12月31日 人民幣千元
資產		
物業、廠房及設備	14	56
其他無形資產		7
貿易應收款項		1,384
合同資產		140
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,913
現金及現金等價物		2,444
分類為持作出售之出售組別資產		7,944
負債		
貿易應付款項		(2,389)
其他應付款項及應計費用		(3,829)
應付稅項		(85)
分類為持作出售之出售組別負債		(6,303)
出售組別直接有關之資產淨值		1,641

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，出售組別所產生淨現金流量如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動	461	4,643	(3,791)	(854)	(778)
投資活動	(7)	(19)	(24)	(150)	—
融資活動	20	450	70	(470)	(1,666)
淨現金流入／(流出)	<u>474</u>	<u>5,074</u>	<u>(3,745)</u>	<u>(1,474)</u>	<u>(2,444)</u>

12. 股息

自其註冊成立日期以來，貴公司並無派付或宣派任何股息。

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

由於重組及歷史財務資料附註2.1所披露的貴集團於有關期間業績的呈列，就本報告而言，載列每股盈利資料意義不大，故並無呈列有關資料。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2016年12月31日						
於2016年1月1日：						
成本	13,862	6,358	7,829	1,062	103,302	132,413
累計折舊	<u>(3,792)</u>	<u>(3,463)</u>	<u>(3,811)</u>	<u>(570)</u>	—	<u>(11,636)</u>
淨賬面值	<u>10,070</u>	<u>2,895</u>	<u>4,018</u>	<u>492</u>	<u>103,302</u>	<u>120,777</u>
於2016年1月1日，						
扣除累計折舊	10,070	2,895	4,018	492	103,302	120,777
添置	24	41	71	30	1,847	2,013
轉讓	50,242	—	—	—	(50,242)	—
年內折舊撥備	<u>(1,291)</u>	<u>(512)</u>	<u>(664)</u>	<u>(109)</u>	—	<u>(2,576)</u>
於2016年12月31日 扣除累計折舊	<u>59,045</u>	<u>2,424</u>	<u>3,425</u>	<u>413</u>	<u>54,907</u>	<u>120,214</u>
於2016年12月31日：						
成本	64,128	6,399	7,900	1,092	54,907	134,426
累計折舊	<u>(5,083)</u>	<u>(3,975)</u>	<u>(4,475)</u>	<u>(679)</u>	—	<u>(14,212)</u>
淨賬面值	<u>59,045</u>	<u>2,424</u>	<u>3,425</u>	<u>413</u>	<u>54,907</u>	<u>120,214</u>

	樓宇 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2017年12月31日						
於2017年1月1日：						
成本	64,128	6,399	7,900	1,092	54,907	134,426
累計折舊	(5,083)	(3,975)	(4,475)	(679)	—	(14,212)
淨賬面值	<u>59,045</u>	<u>2,424</u>	<u>3,425</u>	<u>413</u>	<u>54,907</u>	<u>120,214</u>
於2017年1月1日，						
扣除累計折舊	59,045	2,424	3,425	413	54,907	120,214
添置	—	84	1,130	228	26,604	28,046
轉讓	19,995	—	—	—	(19,995)	—
年內折舊撥備	(2,388)	(518)	(808)	(144)	—	(3,858)
於2017年12月31日，						
扣除累計折舊	<u>76,652</u>	<u>1,990</u>	<u>3,747</u>	<u>497</u>	<u>61,516</u>	<u>144,402</u>
於2017年12月31日：						
成本	84,123	6,483	9,030	1,320	61,516	162,472
累計折舊	(7,471)	(4,493)	(5,283)	(823)	—	(18,070)
淨賬面值	<u>76,652</u>	<u>1,990</u>	<u>3,747</u>	<u>497</u>	<u>61,516</u>	<u>144,402</u>
	樓宇 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年12月31日						
於2018年1月1日：						
成本	84,123	6,483	9,030	1,320	61,516	162,472
累計折舊	(7,471)	(4,493)	(5,283)	(823)	—	(18,070)
淨賬面值	<u>76,652</u>	<u>1,990</u>	<u>3,747</u>	<u>497</u>	<u>61,516</u>	<u>144,402</u>
於2018年1月1日，						
扣除累計折舊	76,652	1,990	3,747	497	61,516	144,402
添置	—	132	902	745	23,678	25,457
出售	—	(20)	(152)	(104)	—	(276)
計入已終止經營業務 的資產(附註11)	—	—	(10)	(46)	—	(56)
年內折舊撥備	(3,528)	(517)	(972)	(196)	—	(5,213)
於2018年12月31日，						
扣除累計折舊	<u>73,124</u>	<u>1,585</u>	<u>3,515</u>	<u>896</u>	<u>85,194</u>	<u>164,314</u>
於2018年12月31日：						
成本	84,123	6,595	7,929	1,915	85,194	185,756
累計折舊	(10,999)	(5,010)	(4,414)	(1,019)	—	(21,442)
淨賬面值	<u>73,124</u>	<u>1,585</u>	<u>3,515</u>	<u>896</u>	<u>85,194</u>	<u>164,314</u>

	樓宇 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年4月30日						
於2019年1月1日：						
成本	84,123	6,595	7,929	1,915	85,194	185,756
累計折舊	(10,999)	(5,010)	(4,414)	(1,019)	—	(21,442)
淨賬面值	<u>73,124</u>	<u>1,585</u>	<u>3,515</u>	<u>896</u>	<u>85,194</u>	<u>164,314</u>
於2019年1月1日，						
扣除累計折舊	73,124	1,585	3,515	896	85,194	164,314
添置	—	631	230	389	15,129	16,379
出售	—	—	(2)	(46)	—	(48)
期內折舊撥備	(1,389)	(189)	(216)	(151)	—	(1,945)
於2019年4月30日，						
扣除累計折舊	<u>71,735</u>	<u>2,027</u>	<u>3,527</u>	<u>1,088</u>	<u>100,323</u>	<u>178,700</u>
於2019年4月30日：						
成本	84,123	7,226	8,157	2,258	100,323	202,087
累計折舊	(12,388)	(5,199)	(4,630)	(1,170)	—	(23,387)
淨賬面值	<u>71,735</u>	<u>2,027</u>	<u>3,527</u>	<u>1,088</u>	<u>100,323</u>	<u>178,700</u>

於2016年、2017年、2018年12月31日以及2019年4月30日，貴集團淨賬面值分別約人民幣8,576,000元、人民幣7,973,000元、人民幣7,370,000元及人民幣7,169,000元的若干物業、廠房及設備已質押以擔保授予一名關聯方的銀行借款。

於2016年、2017年、2018年12月31日以及2019年4月30日，貴集團淨賬面值分別約人民幣19,995,000元、人民幣19,537,000元、人民幣66,038,000元及人民幣64,381,000元的若干物業、廠房及設備已質押以擔保授予貴集團的銀行借款(附註30)。

15. 投資物業

	12月31日			2019年 4月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	人民幣千元
於年/期初的賬面值	56,340	114,400	117,000	136,400
添置建設成本	29,317	—	—	—
公平值調整所得淨收益	<u>28,743</u>	<u>2,600</u>	<u>19,400</u>	<u>3,700</u>
於年/期末的賬面值	<u>114,400</u>	<u>117,000</u>	<u>136,400</u>	<u>140,100</u>

貴集團的投資物業位於中國內地河北省保定市。貴集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司的評估，於2016年、2017年、2018年12月31日以及2019年4月30日分別重估為人民幣114,400,000元、人民幣117,000,000元、人民幣136,400,000元及人民幣140,100,000元。

投資物業乃根據經營租賃出租予第三方，其進一步概要詳情載於歷史財務資料附註37。

於2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團賬面總值分別約人民幣134,029,000元及人民幣137,665,000元的投資物業已質押以擔保授予貴集團的銀行借款(附註30)。

於2016年、2017年、2018年12月31日以及2019年4月30日，貴集團賬面總值約人民幣1,989,000元、人民幣2,034,000元、人民幣2,371,000元及人民幣2,435,000元的投資物業已質押以擔保授予一名關聯方的銀行借款。

公平值層級

下表說明 貴集團投資物業的公平值計量層級：

就以下項目進行的 經常性公平值計量	於2016年12月31日使用以下級別的公平值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
商業物業	—	—	114,400	114,400
就以下項目進行的 經常性公平值計量	於2017年12月31日使用以下級別的公平值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
商業物業	—	—	117,000	117,000
就以下項目進行的 經常性公平值計量	於2018年12月31日使用以下級別的公平值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
商業物業	—	—	136,400	136,400
就以下項目進行的 經常性公平值計量：	於2019年4月30日使用以下級別的公平值計量			總計 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
商業物業	—	—	140,100	140,100

於有關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍			2019年 4月30日	
		2016年	12月31日 2017年	2018年		
商業物業	收入法	估計租金價值 (每平方米及 每月人民幣元)	人民幣30-48元	人民幣30-48元	人民幣33-48元	人民幣33-48元
		資本化率	6%	6%	6%	6%
		長期空置率	60%	39%	24%	24%

商業物業的公平值乃通過收入法釐定，方法是通過計入以現有租賃所得及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已就租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，吾等亦曾考慮參考相關市場可資比較的销售交易。

估計租金價值大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。長期空置率及資本化率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

16. 預付土地租賃款項

	12月31日			2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
使用權資產—物業	36,123	34,860	33,597	10,923

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，淨賬面值分別約人民幣10,622,000元、人民幣10,289,000元、人民幣9,957,000元及人民幣9,846,000元的若干預付土地租賃款項已質押以擔保授予關聯方的銀行借款。

17. 於聯營公司的投資

	12月31日			2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
分佔資產淨值	—	145	—	—

(a) 貴集團聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊地點及年份	實繳資本 人民幣千元	貴集團應佔 所有權權益 百分比	主要活動
涿州欣德工程管理服務有限公司	中國涿州，2017年	800	40%	建築管理服務

貴集團於聯營公司的投資已於2018年出售。

18. 存貨

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 4月30 人民幣千元
原材料	492	1,014	719	—

19. 合同資產

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 4月30 人民幣千元
產生自以下各項的合同資產：				
建築承包	613,184	914,037	785,692	957,318
減值	—	—	(647)	(1,820)
	<u>613,184</u>	<u>914,037</u>	<u>785,045</u>	<u>955,498</u>

合同資產初始確認為來自建築承包服務所賺取的收益，因代價須待建設成功完成後方可收取。建築服務的合同資產包括應收質保金。一旦服務完成及獲客戶接受，則確認為合同資產的金額將重新分類為貿易應收款項。於2018年12月31日及2019年4月30日，人民幣647,000元及人民幣1,820,000元分別獲確認為合同資產預期信貸虧損撥備。貴集團與客戶的交易條款及信貸政策於綜合財務報表附註25中披露。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，合同資產的預計收回或結算時間如下：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
一年內逾期	250,719	410,197	236,491	433,750
一年後逾期	362,465	503,840	548,554	521,748
	<u>613,184</u>	<u>914,037</u>	<u>785,045</u>	<u>955,498</u>

合同資產減值虧損撥備變動如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
於年／期初	—	647
年／期內確認的減值虧損	647	1,316
期內撥回的減值虧損	—	(143)
	<u>—</u>	<u>—</u>
於年／期末	<u>647</u>	<u>1,820</u>

於各有關期間末會使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。採納國際財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損模式之影響並不重大，因此，截至2018年1月1日，貴集團並無就減值變動對儲備作出任何調整。計量合同資產的預期信貸虧損的撥備比率乃基於貿易應收款項的撥備比率，乃由於合同資產及貿易應收款項來自同一客戶基礎。

下表載列有關 貴集團使用撥備矩陣的合同資產面臨的信貸風險資料：

	2018年 12月31日	2019年 4月30日
預期信貸虧損率	0.082%	0.190%
	人民幣千元	人民幣千元
賬面總值	785,692	957,318
預期信貸虧損	647	1,820

20. 向董事墊款

名稱	於2016年	年內	於2016年	年內	於2017年	年內	於2018年	期內最高尚 未償還金額	於2019年 4月30日
	1月1日	最高尚未 償還金額	12月31日及 2017年1月1日	最高尚未 償還金額	12月31日及 2018年1月1日	最高尚未 償還金額	12月31日及 2019年1月1日		
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
李保田先生	481,709	481,709	467,372	509,086	509,086	1,052,130	1,052,130	1,052,130	—
李亞睿先生	274,847	274,847	205,364	205,364	158,858	175,234	175,234	175,234	—
臧灝先生	11,749	57,838	57,838	57,838	2,948	2,948	770	770	—
王慧杰女士	—	—	—	—	—	43	43	43	—
王新玲女士	—	—	—	—	—	50	50	50	—
張北天保投資管理有限公司 (由李亞睿先生控制)	60,219	80,445	80,445	80,445	33,630	33,630	—	—	—
總計	<u>828,524</u>	<u>811,019</u>	<u>811,019</u>	<u>704,522</u>	<u>704,522</u>	<u>1,228,227</u>	<u>1,228,227</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

向董事墊款乃無抵押、不計息且須按要求償還。

21. 可供出售投資／指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資

	12月31日			2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
可供出售投資				
按成本計量的非上市股權投資				
河北涿州農村商業銀行股份 有限公司	126,500	126,500	—	—
涿州天保建築體系有限公司	1,000	1,000	—	—
天保集團涿州建材供應公司	600	600	—	—
	<u>128,100</u>	<u>128,100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
指定為按公平值計入其他 全面收入的股權投資				
按公平值計量的非上市股權投資				
河北涿州農村商業銀行股份 有限公司	—	—	136,000	140,000
涿州天保建築體系有限公司	—	—	391	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>136,391</u>	<u>140,000</u>

於2016年及2017年12月31日，按成本計量的非上市股權投資指於河北涿州農村商業銀行股份有限公司、涿州天保建築體系有限公司及天保集團涿州建材供應公司(註冊資本分別為人民幣852,734,000元、人民幣10,000,000元及人民幣6,000,000元的非上市公司)的股權投資，其被指定為可供出售金融資產。

自2018年1月1日起，上述股權投資不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收入計量，因為貴集團認為該等投資屬戰略性質。

於2018年12月31日及2019年4月30日，按公平值計量的非上市股權投資指於河北涿州農村商業銀行股份有限公司及涿州天保建築體系有限公司的股權投資，其為指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資。天保集團涿州建材供應公司於2018年撤銷登記，且涿州天保建築體系有限公司於2019年出售。

於2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團若干指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資(賬面總值分別為人民幣136,000,000元及人民幣140,000,000元)已質押以擔保授予關聯方的銀行借款。

22. 在建物業

	12月31日			2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
於年／期初賬面值	342,266	536,771	1,415,599	2,594,931
添置	196,806	1,138,297	1,218,117	327,677
轉撥至已竣工持作出售物業	(2,301)	(259,469)	(38,785)	(280,680)
	<u>536,771</u>	<u>1,415,599</u>	<u>2,594,931</u>	<u>2,641,928</u>

在建物業預計於以下時間完成及收回：

	12月31日			2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
一年內	221,538	—	1,216,865	1,062,384
一年後	315,233	1,415,599	1,378,066	1,579,544
於年／期末	<u>536,771</u>	<u>1,415,599</u>	<u>2,594,931</u>	<u>2,641,928</u>

貴集團的在建物業位於中國內地的租賃土地。

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團賬面總值分別約為人民幣71,295,000元、人民幣145,613,000元、人民幣600,410,000元及人民幣514,388,000元的若干在建物業已質押以擔保授予貴集團的銀行借款(附註30)。

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團賬面總值分別約為人民幣106,387,000元、人民幣106,387,000元、人民幣106,387,000元及人民幣67,804,000元的若干在建物業已質押以擔保授予關聯方的銀行借款。

23. 遞延稅項

於2016、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團於中國內地產生的未確認稅項虧損分別約為零、人民幣2,100,000元、人民幣556,000元及零，其將於五年內到期以抵銷產生虧損的公司的未來應課稅溢利。董事認為，由於該等稅項虧損來自於一段時間以來一直處於虧損狀態的附屬公司，並且不能確信應課稅溢利可以利用以抵銷稅項虧損，因此並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外商投資者宣派的股息，須按10%的稅率徵收預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者所在司法權區已簽訂稅收協定，則可採用較低的預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，自2016年1月1日起，貴集團須就在中國內地成立的附屬公司所產生的盈利而分配的股息履行徵收預扣稅的義務。

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團擁有保留盈利約人民幣174,709,000元、人民幣240,315,000元、人民幣364,668,000元及人民幣417,587,000元。並無就貴公司及於中國內地成立的貴集團的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利產生的應付預扣稅確認遞延稅項。貴公司董事認為，貴集團的資金將保留在中國內地用於擴充貴集團營運，因此該等附屬公司於可見將來分派有關盈利的機會不大。

於有關期間，遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	不可扣減 虧損 人民幣千元	未變現公司 間交易溢利 人民幣千元	應收款項 減值 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收入 的股權投資 產生的 公平值調整 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年12月31日及 2017年1月1日	—	—	—	—	—	—
於年內損益扣除的 遞延稅項	—	1,512	217	—	989	2,718
於2017年12月31日及 2018年1月1日	—	1,512	217	—	989	2,718
計入年內損益的 遞延稅項	—	6,380	7,411	—	3,654	17,445
於年內其他全面收入 扣除的遞延稅項	—	—	—	152	—	152
於2018年12月31日及 2019年1月1日	—	7,892	7,628	152	4,643	20,315
計入期內損益的 遞延稅項	2,350	(1,375)	2,575	—	20,537	24,087
於期內其他全面收入 扣除的遞延稅項	—	—	—	(152)	—	(152)
於2019年4月30日	<u>2,350</u>	<u>6,517</u>	<u>10,203</u>	<u>—</u>	<u>25,180</u>	<u>44,250</u>

遞延稅項負債

	投資物業 產生的 公平值調整 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收入的 股權投資 產生的 公平值調整 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	2,887	—	—	2,887
於年內損益扣除的遞延稅項	6,426	—	—	6,426
於2016年12月31日及2017年1月1日	9,313	—	—	9,313
於年內損益扣除的遞延稅項	650	—	7,420	8,070
於2017年12月31日及2018年1月1日	9,963	—	7,420	17,383
於年內損益扣除的遞延稅項	4,850	—	764	5,614
於年內其他全面收入扣除的遞延稅項	—	2,375	—	2,375
於2018年12月31日及2019年1月1日	14,813	2,375	8,184	25,372
於期內損益扣除的遞延稅項	925	—	798	1,723
於期內其他全面收入扣除的遞延稅項	—	1,000	—	1,000
於2019年4月30日	15,738	3,375	8,982	28,095

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的之遞延稅項結餘分析：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的 淨遞延稅項資產	—	1,512	15,601	33,840
於綜合財務狀況表內確認的 淨遞延稅項負債	(9,313)	(16,177)	(20,658)	(17,685)
	(9,313)	(14,665)	(5,057)	16,155

24. 已竣工持作出售物業

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
年/期初賬面值	208,950	167,633	293,231	54,120
轉撥自在建物業	2,301	259,469	38,785	280,680
轉撥至銷售成本	(43,618)	(133,871)	(277,896)	(164,678)
年/期末賬面值	167,633	293,231	54,120	170,122

25. 貿易應收款項

貿易應收款項主要指建築承包的應收款項。合同工程應收款項的付款條款於有關合同中訂明。貴集團與其客戶的貿易條款主要為信貸。貴集團給予的信貸期為三至六個月，惟下文詳述的應收質保金除外。貴集團對其尚未清償應收款項維持嚴格控制，並設有信貸監控部門以儘量減低信貸風險。高級管理層定期審閱逾期結餘。考慮到上述各項及貴集團之貿易應收款項乃與大量多元化客戶有關，故並無重大信貸風險集中之情況。貴集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增值。貿易應收款項為免息。

	12月31日			2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	239,457	256,612	331,985	160,838
減值撥備	(3,365)	(21,193)	(10,545)	(19,126)
貿易應收款項淨額	<u>236,092</u>	<u>235,419</u>	<u>321,440</u>	<u>141,712</u>

於各有關期間末，貴集團到期應結算的應收質保金如下：

	12月31日			2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入貿易應收款項的質保金	14,093	7,960	5,325	6,443
減值撥備	(638)	(796)	(282)	(558)
計入貿易應收款項的質保金淨額	<u>13,455</u>	<u>7,164</u>	<u>5,043</u>	<u>5,885</u>

貴集團於各有關期間末按發票日期並於貿易應收款項減值撥備前計算的貿易應收款項(質保金除外)的賬齡分析如下：

貿易應收款項(不包含應收質保金)

	12月31日			2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	203,577	85,021	285,284	119,503
1年至2年	16,294	150,384	12,211	9,086
2年至3年	5,493	7,754	28,878	20,171
超過3年	—	5,493	287	5,635
	<u>225,364</u>	<u>248,652</u>	<u>326,660</u>	<u>154,395</u>

計入貿易應收款項的應收質保金指於1至5年保證期屆滿後，貴集團無條件收取的權利。

於各有關期間末，按發票日期及扣除虧損撥備前之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
1年內	214,904	89,757	287,792	122,867
1年至2年	17,202	151,684	15,028	10,786
2年至3年	5,598	8,670	28,878	8,986
超過3年	1,753	6,501	287	18,199
	<u>239,457</u>	<u>256,612</u>	<u>331,985</u>	<u>160,838</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
於年／期初	2,241	3,365	21,193	10,545
已確認減值虧損	2,243	18,067	5,135	9,444
減值虧損撥回	(1,119)	(239)	(15,783)	(863)
於年／期末	<u>3,365</u>	<u>21,193</u>	<u>10,545</u>	<u>19,126</u>

截至2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月根據國際財務報告準則第9號減值

於2018年12月31日及2019年4月30日，採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的合理及可靠資料。

下表載列 貴集團使用撥備矩陣計算的貿易應收款項的信貸風險資料：

於2018年12月31日 賬齡	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值 人民幣千元
當期及於1年內	0.37%	287,792	1,051
超過一年但於2年內	10.99%	12,868	1,414
超過2年但於3年內	20.00%	28,878	5,776
超過3年但於4年內	50.17%	287	144
超過4年	100.00%	—	—
明顯減值項目	100.00%	2,160	2,160
		<u>331,985</u>	<u>10,545</u>

於2019年4月30日 賬齡	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值 人民幣千元
當期及於1年內	1.62%	122,867	1,988
超過一年但於2年內	12.33%	8,626	1,064
超過2年但於3年內	37.27%	8,986	3,349
超過3年但於4年內	57.38%	17,912	10,278
超過4年	100.00%	287	287
明顯減值項目	100.00%	2,160	2,160
		<u>160,838</u>	<u>19,126</u>

截至2016年及2017年12月31日止年度根據國際會計準則第39號減值

於2016年及2017年12月31日，計入上述根據國際會計準則第39號按所產生信貸虧損計量的貿易應收款項減值撥備為就減值貿易應收款項人民幣3,365,000元及人民幣21,193,000元作出撥備，於2016年及2017年12月31日，撥備前賬面總值分別為人民幣239,457,000元及人民幣256,612,000元。

個別減值貿易應收款項與拖欠本金付款或有財務困難的客戶有關，且預期概無應收款項可收回。

於2017年12月31日根據國際會計準則第39號並未個別或集體被視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

2016年12月31日	減值			總計 人民幣千元
	未減值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	撥備 人民幣千元	
逾期少於1年	214,903	—	—	214,903
逾期超過1年	—	24,554	(3,365)	21,189
	<u>214,903</u>	<u>24,554</u>	<u>(3,365)</u>	<u>236,092</u>
2017年12月31日	減值			總計 人民幣千元
	未減值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	撥備 人民幣千元	
逾期少於1年	87,597	2,160	(2,160)	87,597
逾期超過1年	—	166,855	(19,033)	147,822
	<u>87,597</u>	<u>169,015</u>	<u>(21,193)</u>	<u>235,419</u>

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，計入上述貿易應收款項減值撥備乃為就個別減值貿易應收款項零、人民幣2,160,000元、人民幣2,160,000元及人民幣2,160,000元作出撥備，撥備前的賬面總值分別為零、人民幣2,160,000元、人民幣2,160,000元及人民幣2,160,000元。

已逾期但尚未減值的應收款項與多名於貴集團擁有良好往績記錄的客戶有關。根據過往經驗，貴公司董事認為無需就該等結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無發生重大變化及結餘仍被視為可悉數收回。

26. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	12月31日			2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
預付供應商款項	31,571	69,627	75,335	84,837
向關聯方墊款(附註39)	891,116	776,293	1,429,340	—
按金	12,989	121,167	128,624	132,081
其他應收款項	37,898	51,016	82,104	12,393
其他	1,263	1,263	1,263	339
其他可收回稅項	22,809	61,051	98,091	130,407
	997,646	1,080,417	1,814,757	360,057
減值撥備	(1,656)	(10,121)	(9,482)	(10,020)
總計	995,990	1,070,296	1,805,275	350,037

預付款項、其他應收款項及其他資產為無擔保、不計息且須按要求償還。

預付款項、按金及其他應收款項減值撥備變動如下：

	12月31日			2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
於年/期初	1,540	1,656	10,121	9,482
已確認減值虧損	714	8,965	1,484	1,165
已撥回減值虧損	(598)	(500)	(2,123)	(627)
於年/期末	1,656	10,121	9,482	10,020

自2018年1月1日，貴集團採用國際財務報告準則第9號規定的一般方法，對第一階段的按金及其他應收款項按相當於12個月預期信貸虧損和第二階段及第三階段的全期預期信貸虧損計量虧損撥備。為計量預期信貸虧損，按金及其他應收款項根據共同的信貸風險特徵進行分組，預期信貸虧損根據歷史信貸虧損經驗進行估計，並根據債務人的具體因素和一般經濟條件進行調整。

於2018年12月31日	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值 人民幣千元
一般項目：			
當期	—	1,566,779	—
1年內	0.03%	51,247	16
超過1年但於2年內	10.29%	8,383	863
超過2年	29.84%	7,206	2,150
明顯減值項目	0.19%	1,633,615	3,029
	100%	6,453	6,453
總計	0.58%	1,640,068	9,482
於2019年4月30日	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值 人民幣千元
一般項目：			
當期	—	71,141	—
1年內	0.00%	53,067	1
超過1年但於2年內	10.98%	7,279	799
超過2年	31.35%	5,487	1,720
明顯減值項目	1.84%	136,974	2,520
	100%	7,500	7,500
總計	6.94%	144,474	10,020

截至2016年及2017年12月31日止年度根據國際會計準則第39號減值。

2016年12月31日	減值			總計 人民幣千元
	無減值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	撥備 人民幣千元	
未逾期亦未減值	746,657	—	—	746,657
逾期少於1年	157,112	—	—	157,112
逾期超過1年	22,358	15,876	(1,656)	36,578
	<u>926,127</u>	<u>15,876</u>	<u>(1,656)</u>	<u>940,347</u>
2017年12月31日	減值			總計 人民幣千元
	無減值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	撥備 人民幣千元	
未逾期亦未減值	779,447	—	—	779,447
逾期少於1年	123,852	—	—	123,852
逾期超過1年	27,876	17,301	(10,121)	35,056
	<u>931,175</u>	<u>17,301</u>	<u>(10,121)</u>	<u>938,355</u>

計入上述減值撥備內為就個別減值其他應收款項人民幣106,000元及人民幣8,605,000元作出的撥備，於2016年及2017年12月31日，撥備前的賬面總值分別為人民幣484,000元及人民幣8,862,000元。

個別減值其他應收款項乃與有財務困難或拖欠利息及／或本金付款的客戶有關，且預期僅有部分應收款項可收回。

27. 現金及現金等價物以及已質押存款

	12月31日			2019年 4月30日 人民幣千元
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	
現金及銀行結餘	84,590	202,824	219,431	226,469
減：銀行貸款抵押	(32,129)	(47,137)	(51,083)	(48,910)
其他抵押	(10,023)	(86,724)	(69,515)	(97,944)
已質押存款	<u>(42,152)</u>	<u>(133,861)</u>	<u>(120,598)</u>	<u>(146,854)</u>
現金及現金等價物	<u>42,438</u>	<u>68,963</u>	<u>98,833</u>	<u>79,615</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，分別為人民幣32,129,000元、人民幣47,137,000元、人民幣51,083,000元及人民幣48,910,000元的銀行存款已質押作買方抵押貸款。

根據中國相關法規規定，貴集團的若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存入一定金額的現金作特定用途。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，該受限制現金分別為人民幣10,023,000元、人民幣86,724,000元、人民幣69,515,000元及人民幣97,944,000元。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於近期無違約歷史且信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面值與彼等公平值相若。

貴集團的結餘皆以人民幣計值。人民幣不得自由兌換作其他貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲批准透過授權銀行將人民幣兌換作其他貨幣以進行外匯業務。

28. 貿易應付款項

於各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
6個月內	421,473	815,356	568,677	466,560
6個月至1年	123,463	70,149	166,327	268,880
1至2年	260,817	283,660	259,868	230,629
2至3年	128,072	152,242	43,417	62,143
超過3年	17,363	27,497	59,873	58,792
	<u>951,188</u>	<u>1,348,904</u>	<u>1,098,162</u>	<u>1,087,004</u>

貿易應付款項為不計息且一般根據工程進度結算。

29. 其他應付款項及應計費用

	附註	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
合同負債	(a)	934,111	1,715,337	2,072,263	2,128,006
應付關聯方款項(附註39)		1,989	2,407	86,795	99,127
其他應付款項	(b)	73,674	176,876	207,675	225,256
應計薪金、工資及福利		4,291	6,617	5,235	6,608
其他應付稅項		37,385	98,472	140,681	138,417
總計		<u>1,051,450</u>	<u>1,999,709</u>	<u>2,512,649</u>	<u>2,597,414</u>

附註：

(a) 於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日之合同負債的詳情如下：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
收取客戶墊款				
建築承包	80,904	87,733	121,631	155,846
銷售物業	853,207	1,627,604	1,950,632	1,972,160
總合同負債	<u>934,111</u>	<u>1,715,337</u>	<u>2,072,263</u>	<u>2,128,006</u>

合同負債指(i)於進度款項速度超過相關建築項目速度時就建築合同自客戶收取的墊款，於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日分別為人民幣80.9百萬元、人民幣87.7百萬元、人民幣121.6百萬元及人民幣155.8百萬元；及(ii)有關物業銷售合同的預售所得款項，於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日分別為人民幣853.2百萬元、人民幣1,627.6百萬元、人民幣1,950.6百萬元及人民幣1,972.2百萬元。

(b) 其他應付款項為不計息且須按要求償還。

30. 計息銀行借款

	2016年12月31日			2017年12月31日			2018年12月31日			2019年4月30日		
	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
流動												
銀行貸款— 有抵押			—			—	5.66	2019年	350,000	5.66	2019年	350,000
長期銀行貸款 之即期部分 —有抵押			—			—	4.75	2019年	119,000	4.75–8.00	2019年 至2020年	364,000
			—			—			469,000			714,000
非流動												
銀行貸款— 有抵押	4.75	2019年	90,000	4.75	2019年	220,000	4.75–8.00	2021年	445,000	4.75	2020年 至2021年	100,000
			90,000			220,000			914,000			814,000

分析為以下各項：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
應償還銀行借款：				
一年內或按要求	—	—	469,000	714,000
第二年	—	90,000	395,000	100,000
第三至第五年(包括首尾兩年)	90,000	130,000	50,000	—
	90,000	220,000	914,000	814,000

貴集團的借款皆以人民幣計值。

- (a) 於2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團賬面總值約人民幣134,029,000元及人民幣137,665,000元的投資物業已質押以擔保授予貴集團的銀行借款。
- (b) 於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團賬面總值分別約為人民幣71,295,000元、人民幣145,613,000元、人民幣600,410,000元及人民幣514,388,000元的若干在建物業已質押以擔保授予貴集團的銀行借款。
- (c) 於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團賬面值分別約為人民幣19,995,000元、人民幣19,537,000元、人民幣66,038,000元及人民幣64,381,000元的若干物業、廠房及設備已質押以擔保授予貴集團的銀行借款。

31. 股本

股份

	2016年 千港元	12月31日 2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 4月30日 千港元
法定：				
39,000,000股每股面值0.01港元的普通股	—	—	390	390

貴公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於2018年11月16日(註冊成立日期) 發行新股份	100	—
於2018年12月31日	100	—
發行新股份	900	—
於2019年4月30日	1,000	—

貴公司於2018年11月16日在開曼群島註冊成立，法定股本為390,000港元，分為每股面值0.01港元的39,000,000股股份。於其註冊成立日期，貴公司向認購人配發1股0.01港元的普通股，並轉讓予李保田先生。

於2018年11月16日，貴公司發行99股0.99港元的普通股予李保田先生，以獲取現金。

李保田先生轉讓其於天保中國控股有限責任公司的全部權益予貴公司，作為代價，貴公司於2019年1月7日以面值按入賬列為繳足的方式配發及發行1股普通股予李保田先生先生。於同日，李保田先生轉讓其於貴公司的101股普通股至吉祥國際實業有限公司。

於2019年4月28日，貴公司向吉祥國際實業有限公司(一間由控股股東控制之公司)配發及發行889股普通股，其已按代價8.89港元悉數繳足。

於2019年4月29日，貴公司向吳夢夏女士(Excel Thrive Development Company Limited所有已發行股份之首次公開招股前投資者)配發及發行10股0.10港元的普通股以獲取現金。

32. 儲備

貴集團的儲備於截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月的金額及變動呈列於綜合權益變動表。

(a) 資本儲備

資本儲備指由權益持有人支付的資本超過貴集團附屬公司之註冊資本的金額。

(b) 合併儲備

貴集團的合併儲備指重組完成前理財組成貴集團的若干附屬公司的已發行股本及其權益持有人的注資。

於2019年4月29日，貴集團透過其附屬公司涿州天保實業及誠基嘉和投資自天保企業管理的控股股東李保田先生收購天保企業管理100%的股權，現金代價為人民幣1,338.5百萬元，其被視為向控股股東作出分派。

(c) 特別儲備

於編製財務資料時，截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，貴集團已將部分保留溢利分別轉撥至特別儲備金，用於有關中國政府當局所頒佈的指令規定的安全生產開支。貴集團於安全生產開支產生時將其計入損益表，並同時動用相等金額的特別儲備金，撥回至保留盈利，直至該特別儲備獲悉數動用為止。

(d) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須按稅後純利的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國公認會計準則釐定，直至儲備結餘達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後該結餘不得少於貴集團註冊資本的25%。該儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

(e) 股權投資重估儲備

股權投資重估儲備指按公平值計入其他全面收入計量的股權投資的未變現公平值收益或虧損。

(f) 股份溢價

股份溢價指已發行股份的面值與已收代價之差額。

貴公司	股份溢價 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2018年11月16日(註冊成立日期)	—	—
於2018年12月31日及2019年1月1日發行新股份	1,352,000	1,352,000
於2019年4月30日	1,352,000	1,352,000

33. 財務擔保合同

於各有關期間末，於歷史財務資料中撥備的財務擔保載列如下：

	2016年 人民幣千元	12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
就授予關聯方的融資向銀行作出的擔保：				
由李保田先生及其緊密聯繫人控制的公司	124,000	124,000	159,000	128,000

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，受限於貴集團向銀行作出擔保的授予關聯方的融資分別動用約人民幣124,000,000元、人民幣113,000,000元、人民幣148,000,000元及人民幣128,000,000元。初始確認的財務擔保合同公平值被視為微不足道。

其他關聯方交易披露於附註39。

34. 或然負債

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團已就貴集團物業的若干買方分別約人民幣458,290,000元、人民幣893,443,000元、人民幣870,896,000元及人民幣855,833,000元的按揭融資提供擔保。

貴集團的擔保期從相關抵押貸款授出日期開始，直至向買方發放房地產所有權證時為止，一般於買方取得相關物業後一至兩年內有效。

貴集團董事認為，擔保的公平值並不重大，且倘付款違約，則相關物業的可變現淨值可涵蓋未清償按揭款項本金連同應計利息及罰金的還款。因此，於有關期間末，並未於歷史財務資料中就擔保作出撥備。

此外，於2016年3月，一名人士向貴集團提出索償，要求其支付產生自貴集團外包建築工程的人民幣14.1百萬元。該索償產生乃由於原告訴稱貴集團未及時全額付款。該案件由涿州市人民法院撤銷，並於本報告日期移交河北省保定市中級人民法院重審。根據辯護律師就本訴訟程序的法律意見，董事相信原告的索償並無法律依據。因此，根據董事的估計及評估，並無就此計提撥備。

35. 資產抵押

有關貴集團由貴集團資產抵押或擔保的銀行借款之詳情載於歷史財務資料附註30。

36. 出售附屬公司

貴集團截至2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月出售若干附屬公司(作為重組的一部分)。

	2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
以下各項已出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	—	56
無形資產	—	7
現金及銀行結餘	18	1,675
貿易應收款項	100	2,163
合同資產	—	36
預付款項、按金及其他應收款項	2,959	67,807
貿易應付款項	(2,496)	(2,465)
其他應付款項及應計費用	—	(10,990)
應付稅項	—	(82)
非控股權益	(271)	—
	310	58,207
出售附屬公司收益	490	1,534
	<u>800</u>	<u>59,741</u>
支付方式：		
其他應收款項	800	9,727
現金	—	50,014
	<u>800</u>	<u>59,741</u>

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析如下所示：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
現金代價	—	50,014
已出售現金及現金等價物	(18)	(1,675)
有關出售附屬公司的現金及現金等價物(流出)／流入淨額	<u>(18)</u>	<u>48,339</u>

37. 經營租賃安排

作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，租期經磋商介乎一至十年。租賃條款一般會要求租戶支付保證金，且會定期按當時市況調整租金。

於各有關期間末，貴集團根據與其租戶的不可撤銷經營租賃而須於以下期間到期之未來最低應收租賃款項總額如下：

	12月31日			2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
1年內	3,996	6,402	7,510	7,768
1至2年	3,439	3,797	3,861	3,972
2至3年	1,689	1,083	894	958
3至4年	229	229	274	344
4至5年	229	229	274	344
5年後	1,145	1,145	1,370	804
	<u>10,727</u>	<u>12,885</u>	<u>14,183</u>	<u>14,190</u>

38. 承擔

貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	12月31日			2019年
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
已訂約但未撥備： 建築承包	<u>18,942</u>	<u>49,599</u>	<u>133,310</u>	<u>163,815</u>

39. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

關聯方名稱	與 貴集團之關係
李保田(「李保田先生」)	董事及控股股東
李亞睿鑫(「李亞睿鑫先生」)	董事及高級管理層
臧凜(「臧凜先生」)	董事及高級管理層
王慧杰(「王慧杰女士」)	董事及高級管理層
王新玲(「王新玲女士」)	董事及高級管理層
李國棟(「李國棟先生」)	高級管理層
涿州市天駿園林綠化有限公司 (「涿州市天駿園林綠化有限公司」)	由李國棟先生控制之公司
保鑫實業有限公司(「保鑫實業有限公司」)	由控股股東的配偶控制之公司
河北龍盾金屬結構工程有限公司 (「河北龍盾金屬結構工程有限公司」)	由一名股東的相關緊密聯繫人控制之公司
張北天保投資管理有限公司 (「張北天保投資管理有限公司」)	由李亞睿鑫先生控制之公司
涿州天保建築體系有限公司 (「涿州天保建築體系有限公司」)	由李保田先生控制之公司
涿州天保物業服務有限公司 (「涿州天保物業服務有限公司」)	由股東的配偶控制之公司

(2) 重大關聯方交易

除該等財務報表其他章節所詳述之交易外，貴集團與關聯方於有關期間有下列交易：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
向關聯方墊款	424,880	108,304	995,458	466,324	100,228
償還向關聯方作出之墊款	420,354	223,127	342,411	105,527	1,529,568
關聯方墊款	738	418	84,559	26,068	109,065
償還來自關聯方的墊款	—	—	171	—	96,733
自一名關聯方購買材料	1,545	8,200	2,500	—	1,684
自一名關聯方的物業 管理費	—	—	—	—	840

(3) 其他關聯方交易

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，控股股東及其緊密聯繫人分別向貴集團計息銀行借款人民幣90,000,000元、人民幣220,000,000元、人民幣914,000,000元及人民幣529,000,000元提供擔保。

於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團分別向若干關聯方的計息銀行借款人民幣124,000,000元、人民幣124,000,000元、人民幣159,000,000元及人民幣128,000,000元提供擔保。

截至2019年4月30日止四個月，貴集團分別以現金代價人民幣1,588,000元及人民幣8,138,000元出售兩間附屬公司涿州天保物業服務有限公司及張北天保新型建材有限公司予保鑫實業有限公司。

(4) 與關聯方的未償付結餘

	12月31日		2018年 人民幣千元	2019年 4月30日 人民幣千元
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元		
預付款項、其他應收款項及 其他資產(附註26)：				
向董事墊款(附註20)	811,019	704,522	1,228,227	—
由控股股東的配偶或相關 緊密聯繫人控制之公司	34,510	34,671	198,253	—
李國棟先生及由李國棟先生 控制之公司	36,647	35,080	70	—
其他	8,940	2,020	2,790	—
總計	<u>891,116</u>	<u>776,293</u>	<u>1,429,340</u>	<u>—</u>
其他應付款項及應計費用 (附註29)：				
由控股股東控制之公司	1,989	2,407	4,231	—
李保田先生	—	—	—	99,127
由李國棟先生控制之公司	—	—	25,000	—
由李亞睿先生控制之公司	—	—	52,692	—
其他	—	—	4,872	—
總計	<u>1,989</u>	<u>2,407</u>	<u>86,795</u>	<u>99,127</u>

與上述關聯方的結餘為無抵押、不計息、須按要求償還及非貿易。

(5) 高級管理人員的薪酬：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
短期僱員福利	575	691	893	271	236
退休金計劃供款	165	174	206	67	58
向高級管理人員支付的 薪酬總額	<u>740</u>	<u>865</u>	<u>1,099</u>	<u>338</u>	<u>294</u>

40. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

2016年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	942,003	—	942,003
可供出售投資	—	128,100	128,100
貿易應收款項	236,092	—	236,092
已質押存款	42,152	—	42,152
現金及現金等價物	42,438	—	42,438
	<u>1,262,685</u>	<u>128,100</u>	<u>1,390,785</u>

金融負債

	按攤銷 成本計量 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	951,188
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	75,663
計息銀行借款	<u>90,000</u>
	<u>1,116,851</u>

2017年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	948,476	—	948,476
可供出售投資	—	128,100	128,100
貿易應收款項	235,419	—	235,419
已質押存款	133,861	—	133,861
現金及現金等價物	68,963	—	68,963
	<u>1,386,719</u>	<u>128,100</u>	<u>1,514,819</u>

金融負債

	按攤銷 成本計量 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	1,348,904
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	179,283
計息銀行借款	220,000
	<u>1,748,187</u>

2018年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	1,640,068	—	1,640,068
指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資	—	136,391	136,391
貿易應收款項	321,440	—	321,440
已質押存款	120,598	—	120,598
現金及現金等價物	98,833	—	98,833
	<u>2,180,939</u>	<u>136,391</u>	<u>2,317,330</u>

金融負債

	按攤銷 成本計量 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	1,098,162
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	294,470
計息銀行借款	914,000
	<u>2,306,632</u>

2019年4月30日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產	144,474	—	144,474
可供出售投資	—	140,000	140,000
貿易應收款項	141,712	—	141,712
已質押存款	146,854	—	146,854
現金及現金等價物	79,615	—	79,615
	<u>512,655</u>	<u>140,000</u>	<u>652,655</u>

金融負債

	按攤銷 成本計量 的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	1,087,004
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	324,383
計息銀行借款	814,000
	<u>2,225,387</u>

41. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，於各有關期間末，貴集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值			
	2016年12月31日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元	2019年4月30日 人民幣千元
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資	—	—	136,391	140,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>136,391</u>	<u>140,000</u>
	公平值			
	2016年12月31日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元	2018年12月31日 人民幣千元	2019年4月30日 人民幣千元
指定為按公平值計入其他全面收入的 股權投資	—	—	136,391	140,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>136,391</u>	<u>140,000</u>

管理層已評估現金及現金等價物、已質押存款、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與彼等賬面值相若，乃主要由於該等工具於短期內到期。

管理層已於釐定非上市股權投資(按國際財務報告準則第9號分類為按公平值計入其他全面收入的股權投資)的公平值時應用可資比較公司的市值法，透過市盈率(「市盈率」)及市賬率(「市賬率」)倍數(透過使用可資比較公司之財務報表計算)釐定非上市股權投資的公平值並經計及作為適當調整的市場流動性折讓。可資比較公司乃基於相似的業務性質及盈利能力。按公平值計入其他全面收入的股權投資的公平值計量於公平值層級內分類為第三級。

計息銀行借款的公平值已通過使用在條款、信貸風險及餘下期限方面類似的工具的現時可得利率貼現預期未來現金流量計算。貴集團於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日就計息銀行借款的自身不履約風險被評估為並不重大。

於有關期間，金融資產及負債第一級與第二級之間概無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三級。

下表概述分別於2018年12月31日及2019年4月30日金融工具估值的重大不可觀察輸入數據連同定量敏感度分析：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	2018年12月31日	範圍	2019年4月30日
				公平值對輸入數據的敏感度		公平值對輸入數據的敏感度
投資A	估值倍數	同行中位數市盈率倍數	6.68	使用最低5.4及最高10.8的市盈率倍數將導致公平值差異人民幣109,000,000元	6.65	使用最低6.1及最高12.2的市盈率倍數將導致公平值差異人民幣129,000,000元
		缺乏市場流動性貼現	20%	倍數增加/減少5%將導致公平值減少/增加人民幣1,500,000元	20%	倍數增加/減少5%將導致公平值減少/增加人民幣2,000,000元
投資B	估值倍數	同行中位數市賬率倍數	1.15	使用最低0.8及最高的市賬率倍數將導致公平值差異人民幣536,000元		
		缺乏市場流動性貼現	30%	倍數增加/減少5%將導致公平值減少/增加人民幣9,000元		

缺乏市場流動性貼現指 貴集團確定的，市場參與者在對投資定價時將考慮的溢價和貼現金額。

42. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及現金等價物、已質押存款、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債，該等金融工具因其經營而直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行借款、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為 貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將 貴集團所面臨的該等風險保持最低，貴集團並無使用任何作對沖目的的衍生及其他工具。貴集團未持有或發行作交易目的的衍生金融工具。董事會審核並同意管理該等風險之政策，彼等概述如下：

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與 貴集團於附註30所載的計息銀行借款有關。貴集團並未使用衍生金融工具對沖利率風險。吾等使用浮動利率的銀行借款管理利息成本。

倘銀行借款的利率增加/減少1%而所有其他變量維持不變，則截至2016年、2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，貴集團的除稅前溢利(受浮動利率借款的影響)會分別減少/增加約人民幣613,000元、人民幣448,000元、人民幣505,000元及人民幣688,000元。

(b) 信貸風險

根據國際會計準則第39號

信貸風險指因自2016年1月1日至2017年12月31日對手方無力或不願履行其合同責任而導致出現虧損的風險。

貴集團並無重大信貸風險集中情況。貿易應收款項的賬面值相當於貴集團就該等金融資產面臨的最大信貸風險。貴集團已制定政策，以確保銷售乃向具有適當信貸歷史的客戶作出。

貴集團其他金融資產(主要包括已質押存款、現金及現金等價物、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產)的信貸風險產生自對手方違約，最高風險相等於該等工具於2016年及2017年12月31日的賬面值。

根據國際財務報告準則第9號

計入財務狀況表內的已質押存款、現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產賬面值指貴集團有關其於2018年12月31日及2019年4月30日的金融資產的最大信貸風險敞口。

於2018年12月31日及2019年4月30日，所有已質押存款以及現金及現金等價物均已存入具有高信貸質素的金融機構，且並無重大信貸風險。該等金融資產並未逾期且彼等之信貸風險獲分類為第一階段。

就釐定信貸風險的大幅增加及計算減值而言，貴集團按共同信貸風險特徵(如工具類型及信貸風險評級)基準分類金融工具。為管理貿易應收款項產生的風險，貴集團設有政策，以確保僅向具有適當信貸歷史的對手方授出信貸期，而管理層對貴集團對手方進行持續信貸評估。授予客戶的信貸期一般為三至六個月，而該等客戶的信貸質素乃經考慮其財務狀況、過往經歷及其他因素而評估。貴集團亦設有其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期應收款項。此外，貴集團定期審核貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足的減值虧損。貴集團並無重大信貸風險集中情況，有關風險分散至大量對手方及客戶。

就貿易應收款項及合同資產而言，貴集團應用國際財務報告準則第9號規定的簡化方法，以作出預期信貸虧損，該方法允許為所有貿易應收款項及合同資產使用全期預期虧損撥備。預期信貸虧損亦包括基於主要經濟可變因素(如國內生產值)的前瞻性資料。

對計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、已質押存款及現金及現金等價物應用一般方法。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合同，如拖欠或逾期事件；
- 債務人很可能會破產或進行其它財務重組；

於2018年1月1日或之後開始的期間，貴集團通過考慮金融工具剩餘年內發生違約風險的變化來制定政策，以評估自初始確認以來金融工具的信貸風險是否顯著增加。貴集團將其其他應收款項及應收關聯公司款項分為下述第一階段、第二階段及第三階段：

- 第一階段 當其他應收款項首次確認時，貴集團根據12個月的預期信貸虧損確認撥備。
- 第二階段 當其他應收款項自發起以來顯示信貸風險大幅增加時，貴集團計提全期預期信貸虧損撥備。
- 第三階段 其他應收款項被視為信貸減值。貴集團計提全期預期信貸虧損撥備。

管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期就計入預付款項、按金及其他資產的金融資產作出共同評估，並對其他應收款項的可收回性作出個別評估。於2018年12月31日及2019年4月30日，貴集團對計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產歸類為第一階段，並持續監控其信貸風險(明顯減值項目除外)，由於知悉信貸風險顯著增加，因此被歸類為第三階段。於2018年12月31日及2019年4月30日，分別為人民幣1,640,068,000元及人民幣144,474,000元的賬面總值指信貸風險的最大風險敞口。貴公司董事相信，貴集團尚未收回的計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產結餘並無固有的重大信貸風險。

(c) 流動資金風險

貴集團的流動資金主要依賴其維持足夠經營現金流入以結清到期債務的能力，以及獲取外部融資以撥付其已承擔的日後資本開支的能力。

貴集團於各有關期間末按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

2016年12月31日

	按要求或	一年內	一年以上	總計
	無固定			
	期限償還	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	人民幣千元	人民幣千元
就授予關聯方的融資向銀行作出的擔保	—	124,000	—	124,000
按揭融資擔保	458,290	—	—	458,290
貿易應付款項	—	951,188	—	951,188
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	75,663	—	—	75,663
計息銀行借款	—	3,564	94,079	97,643
	<u>533,953</u>	<u>1,078,752</u>	<u>94,079</u>	<u>1,706,784</u>

2017年12月31日

	按 要 求 或 無 固 定 期 限 償 還 人 民 幣 千 元	一 年 內 人 民 幣 千 元	一 年 以 上 人 民 幣 千 元	總 計 人 民 幣 千 元
就授予關聯方的融資向銀行作出的擔保	—	113,000	—	113,000
按揭融資擔保	893,443	—	—	893,443
貿易應付款項	—	1,348,904	—	1,348,904
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	179,283	—	—	179,283
計息銀行借款	—	9,739	228,214	237,953
	<u>1,072,726</u>	<u>1,471,643</u>	<u>228,214</u>	<u>2,772,583</u>

2018年12月31日

	按 要 求 或 無 固 定 期 限 償 還 人 民 幣 千 元	一 年 內 人 民 幣 千 元	一 年 以 上 人 民 幣 千 元	總 計 人 民 幣 千 元
就授予關聯方的融資向銀行作出的擔保	—	148,000	—	148,000
按揭融資擔保	870,896	—	—	870,896
貿易應付款項	—	1,098,162	—	1,098,162
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	294,470	—	—	294,470
計息銀行借款	—	490,122	455,531	945,653
	<u>1,165,366</u>	<u>1,736,284</u>	<u>455,531</u>	<u>3,357,181</u>

2019年4月30日

	按 要 求 或 無 固 定 期 限 償 還 人 民 幣 千 元	一 年 內 人 民 幣 千 元	一 年 以 上 人 民 幣 千 元	總 計 人 民 幣 千 元
就授予關聯方的融資向銀行作出的擔保	—	128,000	—	128,000
按揭融資擔保	855,833	—	—	855,833
貿易應付款項	—	1,087,004	—	1,087,004
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	324,383	—	—	324,383
計息銀行借款	—	754,915	102,553	857,468
	<u>1,180,216</u>	<u>1,969,919</u>	<u>102,553</u>	<u>3,252,688</u>

(d) 資本管理

貴集團管理資本的首要目標為保障貴集團持續經營的能力，從而透過與風險水平相對應的定價服務持續為股東提供回報及為其他利益相關者帶來利益。

貴集團按風險比例釐定資本金額。貴集團管理其資本架構，並根據經濟狀況變化及相關資產的風險特徵作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團可能調整向股東支付的股息、向股東退還資本或發行新股份。於有關期間，管理資本的目標、政策或過程概無發生任何變動。

貴集團使用資產負債比率(按淨債務除以總資本加淨債務計算)監控資本。該組合包括淨債務、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用及計息銀行借款減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔綜合財務狀況表所列權益。

貴集團的戰略為將資產負債比率維持于健康水平，以為其業務提供支持。貴集團採納的主要戰略包括但不限於審核未來現金流量要求及如期償還到期債務的能力，將可用銀行融資保持在一個合理的水平並調整投資計劃及融資計劃(倘必要)，以確保貴集團擁有合理的資本水平，以為其業務提供支持。於各有關期間末的資產負債比率如下：

	12月31日			2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	951,188	1,348,904	1,098,162	1,087,004
其他應付款項及應計費用	1,051,450	1,999,709	2,512,649	2,597,414
計息銀行借款	90,000	220,000	914,000	814,000
減：現金及現金等價物	42,438	68,963	98,833	79,615
淨債務	<u>2,050,200</u>	<u>3,499,650</u>	<u>4,425,978</u>	<u>4,418,803</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>904,586</u>	<u>964,046</u>	<u>1,678,921</u>	<u>392,910</u>
資本及淨債務	<u><u>2,954,786</u></u>	<u><u>4,463,696</u></u>	<u><u>6,104,899</u></u>	<u><u>4,811,713</u></u>
資產負債比率	<u>69%</u>	<u>78%</u>	<u>72%</u>	<u>92%</u>

43. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	關聯方墊款 人民幣千元	計息銀行 借款 人民幣千元	計入其他 應付款項及 應計費用的 應付利息 人民幣千元
於2016年1月1日	1,251	93,000	—
添置	738	90,000	—
利息開支	—	—	6,129
分類為投資現金流量的資本化利息 付款	—	(93,000)	1,150
			(7,279)
於2016年12月31日及2017年1月1日	1,989	90,000	—
添置	418	130,000	—
利息開支	—	—	4,484
分類為投資現金流量的資本化利息 付款	—	—	2,813
			(7,297)
於2017年12月31日及2018年1月1日	2,407	220,000	—
添置	84,559	700,000	—
利息開支	—	—	5,050
分類為投資現金流量的資本化利息 付款	—	—	24,744
	(171)	(6,000)	(29,794)
於2018年12月31日及2019年1月1日	86,795	914,000	—
於2017年12月31日及2018年1月1日	2,407	220,000	—
添置	26,068	300,000	—
利息開支	—	—	1,437
分類為投資現金流量的資本化利息 付款	—	—	2,875
			(4,312)
於2018年4月30日	28,475	520,000	—
於2018年12月31日及2019年1月1日	86,795	914,000	—
添置	109,065	—	—
利息開支	—	—	6,875
分類為投資現金流量的資本化利息 付款	—	—	10,794
	(96,733)	(100,000)	(17,669)
於2019年4月30日	99,127	814,000	—

44. 於一間附屬公司之投資

貴公司

人民幣千元

於2019年1月1日	—
於期間添置	1,352,000
於2019年4月30日	1,352,000

主要附屬公司之詳情於歷史財務資料附註1中披露。

45. 期後財務報表

貴公司、貴集團或現時組成貴集團的任何公司概無就2019年4月30日後的任何期間編製經審核財務報表。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

下文載列根據上市規則第4.29條編製的本公司股東應佔未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以供說明全球發售對於2019年4月30日本公司股東應佔綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2019年4月30日發生。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途而編製，且由於其假設性質，其可能無法真實反映倘全球發售於2019年4月30日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

	於2019年		本公司股東 應佔未經審核 備考經調整 有形資產 淨值	本公司股東應佔每股 未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值	
	4月30日 本公司股東 應佔綜合 有形資產 淨值 ⁽¹⁾ 人民幣千元	全球發售 估計所得款項 淨額 ⁽²⁾ 人民幣千元		人民幣千元	港元 ⁽⁴⁾
於下調發售價10%後基於每股 發售股份發售價2.16港元	392,120	330,241	722,361	0.90	1.00
基於每股股份發售價 2.39港元計算	392,120	368,302	760,422	0.95	1.05
基於每股股份發售價 3.10港元計算	392,120	485,793	877,913	1.10	1.22

附註：

- (1) 於2019年4月30日本公司股東應佔綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告，其乃根據於2019年4月30日本公司股東應佔綜合資產淨值人民幣392,910,000元(經扣除無形資產人民幣790,000元)計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股股份2.39港元及每股股份3.10港元為基準，亦按下調發售價10%後每股發售股份發售價2.16港元計算，經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，惟並無計及超額配股權獲行使。全球發售估計所得款項淨額乃按中國人民銀行於2019年10月21日的現行匯率人民幣1.00元兌1.1094港元兌換為人民幣。概不表示港元金額已經、應已或應可按上述匯率或任何其他匯率或完全不能按有關匯率兌換為人民幣，反之亦然。
- (3) 本公司股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按未經審核備考經調整有形資產淨值除以800,000,000股股份(即假設資本化發行及全球發售已於2019年4月30日完成的已發行股份數目，且未計及超額配股權獲行使)計算。
- (4) 以人民幣計值的本公司股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按於2019年10月21日的現行匯率人民幣1.00元兌1.1094港元兌換為港元。概不表示港元金額已經、應已或應可按上述匯率或任何其他匯率或完全不能按有關匯率兌換為人民幣，反之亦然。
- (5) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表概無作出調整，以反映於2019年4月30日後訂立的本集團任何交易結果或其他交易。

B. 未經審核備考財務資料報告

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料編製的報告全文，以供載入本招股章程。

獨立申報會計師就編製備考財務資料的鑑證報告

致中國天保集團發展有限公司列位董事

吾等已對中國天保集團發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)的備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。備考財務資料包括 貴公司於2019年10月30日刊發的本招股章程第II-1至II-2頁所載於2019年4月30日的備考綜合有形資產淨值及相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於招股章程附錄二A部分。

董事編製備考財務資料以說明 貴公司全球發售對 貴集團於2019年4月30日的財務狀況的影響，猶如該交易於2019年4月30日已經發生。在此過程中，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2019年4月30日(會計師報告刊載日期)止期間的財務報表。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則所規定的獨立性及其他道德規範，該守則以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制，因此設有一套全面的質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而在先前發出的任何報告，除對報告刊發日期的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作展開有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製備考財務資料所採用的任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或提供建議，且於是項工作過程中，吾等亦不會對編製備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

將備考財務資料載入招股章程，僅旨在說明貴公司全球發售對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關交易已於選定以作說明的較早日期發生。因此，吾等並不保證有關交易的實際結果與所呈列者相同。

合理鑑證工作旨在匯報備考財務資料是否已按照適用標準適當編製，涉及執行程序以評估董事於編製備考財務資料時所採用的適用標準是否提供合理基準，以呈列有關交易直接造成的重大影響，以及獲得足夠合理憑證確認下列事項：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對貴集團性質的理解、與編製備考財務資料有關的交易以及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言，有關調整屬適當。

此 致

執業會計師

香港

謹啟

2019年10月30日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就 貴集團持有的選定物業權益於2019年8月31日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited

7th Floor, One Taikoo Place

979 King's Road, Hong Kong

tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001

Company Licence No. : C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

香港英皇道979號太古坊一座7樓

電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001

公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照 閣下指示，對中國天保集團發展有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）持有的選定物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下呈述吾等對選定物業權益於2019年8月31日（「估值日期」）的市值的意見。

就本報告而言，吾等已將該等物業分類為與「物業活動」（指持有（直接或間接）及／或開發用作出租或保留作為投資的物業，或購買或開發供日後出售、或日後出租或保留作為投資的物業）有關的物業權益。

此外，吾等已採納下列有關構成物業權益的指引：

- (a) 位於同一樓宇或綜合樓宇的一個或多個單位；
- (b) 位於同一個地址或地段的一處或多處物業；
- (c) 構成一座綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個房地產開發項目（即使分期開發）的一項或多項物業、構築物或設施；
- (e) 位於一棟綜合樓宇內持作投資用途的一項或多項物業；

- (f) 相互毗連或位於毗鄰地段，並作同一或類似營運／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或
- (g) 向公眾以整體項目呈現或構成單一營運實體的一個項目或不同開發階段。

吾等按照市值基準進行估值。市值界定為「資產或負債經過適當營銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等採用比較法對第一類 貴集團持作銷售的物業權益、第四類 貴集團持作未來開發的物業權益及第五類 貴集團持作自用的8號物業俱樂部進行估值，假設物業權益按現況實時交吉出售，並參考市場上可資比較的銷售交易。此方法乃以廣泛接納的市場交易作為最佳指針，並預先假定可根據市場上的相關交易證據對類似物業作出推斷，惟須考慮可變因素。

就估值而言，供銷售的房地產開發項目為已獲有關地方政府部門頒發建設工程竣工驗收證明書／備案表或房屋所有權證／房地產權證的項目，亦包括已訂約出售但其正式轉讓程序尚未完成的物業權益；及供未來開發的房地產開發項目為建築工程施工許可證尚未頒發但已取得國有土地使用證的項目，及亦包括已簽訂國有土地使用權出讓合同但尚未頒發國有土地使用證的物業權益。

吾等已採取收益法對3號物業(分類於第二類及第五類)進行估值並經計及現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業租金收入淨額，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場可得的可資比較的銷售交易。

吾等對第三類 貴集團持作在建物業權益進行估值時，已假設該等物業權益將會按照 貴集團向吾等提供的最新開發方案開發及完成。吾等就估值達致意見時，乃採用比較法，參考相關市場上可得的可資比較的銷售證據，並已計及於估值日期的建設階段相關的累計建設成本及專業費用，以及完成開發項目預期產生的餘下成本及費用。吾等依賴 貴集團按照物業於估值日期的不同建設階段所提供的累計建設成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等數據與其他類似開發項目的數據有任何重大不一致。

就吾等的估值而言，在建房地產開發項目為已獲發建築工程施工許可證，惟尚未獲發建築工程竣工驗收證明書／備案表的項目。

鑒於第五類 貴集團持作自用(惟3號物業自用部分及8號物業俱樂部除外)之建築物及構築物性質及彼等所處之特定位置，不大可能有可資比較之相關市場成交個案，因此有關物業權益乃以成本法並參照其折舊後重置成本進行估值。

折舊後重置成本定義為「以現代等價資產替換一項資產所花費之現行成本減去扣除實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上為改善物業進行重置之現行成本，再按實際損耗以及各種相關形式之陳舊及優化作出扣減計算。於對土地部分進行估值時，吾等已參考該地段之銷售證據。物業權益之折舊後重置成本視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。於吾等之估值中，其作為單一權益應用於整個綜合建築物或發展項目，而並無假設進行綜合建築物或發展項目之零碎交易。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而可能影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估值的物業權益的任何押記、抵押或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業並無涉及可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—2017年全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通知、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供各類業權文件副本，包括國有土地使用證、房地產權證、房屋所有權證及有關物業權益的其他正式圖則，並已作出相關查詢。吾等已在可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃的修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量，以核實有關物業的面積是否正確，但已假設吾等所獲提供的業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合同僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發項目。吾等編製估值時，乃假設該等方面均符合要求，且於建設期間不會產生任何預期以外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

物業視察已由王萍女士(中國註冊房地產估價師，於中國物業估值領域擁有11年經驗)及鄭偉女士及楊鑠先生(分別於中國物業估值領域擁有11年經驗及1年經驗)於2019年4月進行。

除另有註明外，本報告所列的所有金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，供閣下垂注。

此 致

PO Box 1350, Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman, KY1-1108
Cayman Islands
中國天保集團發展有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啓

2019年10月30日

附註： 姚贈榮為特許測量師，在香港及中國物業估值領域擁有25年經驗，在亞太地區亦具有相關經驗。

估值概要

簡稱：

第一類：在中國的已竣工持作出售物業

第二類：貴集團在中國持作投資的物業

第三類：貴集團在中國持有的在建物業

第四類：貴集團在中國持作未來開發的物業

第五類：貴集團在中國持作自用的物業

「不適用」：無可得資料或不適用

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的 總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
1.	位於中國河北省保定市涿州市冠雲路北側及徐一村西側的天保綠城項目	不適用	不適用	1,012,000,000 ⁽¹⁾	不適用	不適用	1,012,000,000
2.	位於中國河北省保定市涿州市松林店鎮松高路北側的天保凌雲城項目的未出售單位	196,000,000	不適用	不適用	不適用	不適用	196,000,000
3.	位於中國河北省保定市涿州市冠雲東路33號的保鑫國際大廈項目	不適用	140,900,000	不適用	不適用	97,800,000	238,700,000
4.	位於中國河北省張家口市懷來縣土木鎮土木村的天保京北健康城項目	不適用	不適用	209,000,000	513,300,000	不適用	722,300,000
5.	位於中國河北省張家口市蔚縣七里河村東側的天保雪絨花都項目	不適用	不適用	482,000,000	170,000,000	不適用	652,000,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值 人民幣元 第一類：	現況下的市值 人民幣元 第二類：	現況下的市值 人民幣元 第三類：	現況下的市值 人民幣元 第四類：	現況下的市值 人民幣元 第五類：	現況下的 總市值 人民幣元
6.	位於中國河北省保定市涿州市華陽路128號的田合鵬華項目的未出售單位	72,000,000	不適用	不適用	不適用	不適用	72,000,000
7.	位於中國河北省保定市涿州市碼頭鎮西郭村的明陽一期項目	不適用	不適用	395,500,000	不適用	不適用	395,500,000
8.	位於中國河北省張家口市張北縣中都大街東側及興和路南側的天保新城項目	125,700,000	不適用	1,336,300,000	不適用	18,400,000	1,480,400,000
9.	位於中國河北省張家口市張北縣京都路東側的張北縣福馨苑棚戶區改造項目	不適用	不適用	421,800,000	不適用	不適用	421,800,000
10.	位於中國河北省張家口市張北縣海子窪景區西側的海子窪空地項目的一幅地塊	不適用	不適用	不適用	36,400,000	不適用	36,400,000
11.	位於中國河北省張家口市張北縣海子窪村南側的海子窪酒店項目	不適用	不適用	217,700,000	不適用	不適用	217,700,000

編號	物業	於估值日期					於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	總市值
	第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	人民幣元	
12.	位於中國河北省張家口市張北縣張花高速西側及張尚高速北側的中都莊園項目的一幅地塊	不適用	不適用	不適用	71,800,000	不適用	71,800,000
13.	位於中國河北省張家口市張北縣廟灘工業園區內永春北路西側的張北CL體系生產基地項目	不適用	不適用	不適用	不適用	43,600,000	43,600,000
14.	位於中國河北省保定市涿州市冠雲東路北側及創新路東側的涿州CL體系生產基地項目	不適用	不適用	不適用	不適用	81,800,000	81,800,000
15.	位於中國河北省張家口市蔚縣蔚州鎮李堡子村鉞悅灣項目的兩幅地塊	不適用	不適用	不適用	255,000,000	不適用	255,000,000
	總計：	<u>393,700,000</u>	<u>140,900,000</u>	<u>4,074,300,000</u>	<u>1,046,500,000</u>	<u>241,600,000</u>	<u>5,897,000,000</u>

附註：

- (1) 根據吾等的現場檢測及貴集團提供的有關資料，該物業總建築面積約為21,901.50平方米的樓宇已於估值日期竣工，且並無任何尚未償還建設成本，惟建築工程竣工驗收證明書仍在申請。經計及該樓宇並未獲得建築工程竣工驗收證明書，吾等將該物業的該部分分類為第三類—貴集團持有在建。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國河北省保定市涿州市冠雲路北側及徐一村西側的天保綠城項目	<p>天保綠城項目位於涿州市高鐵站區，省級交通網絡便利。</p> <p>該物業所佔的兩幅地塊的總佔地面積約為33,764.09平方米，其將發展成為總規劃建築面積（「建築面積」）約為105,173.32平方米的住宅開發項目。該物業將分為兩部分。A部分為5號樓宇，其為於2009年竣工的高層住宅樓宇，總建築面積約為23,244.56平方米。就B部分而言，其包括總規劃建築面積約為81,928.76平方米的1至4號樓宇。於估值日期，該物業的B部分處於在建階段。然而，其已於2019年9月底竣工。該區域詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業B部分的總建設成本（不包括土地成本及融資成本）估計約為人民幣231,600,000元，其中約人民幣229,400,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2083年12月2日及2086年1月24日屆滿。</p>	於估值日期，除若干預售的已竣工單位由買方佔有外，A部分的大多數單位目前空置待售，而B部分處於在建階段。	1,012,000,000

附註：

- 根據日期為2015年12月22日的兩份國有土地使用權出讓合同，總佔地面積約為33,764.09平方米的兩幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司天保房地產開發有限公司（「天保房地產開發」），作住宅用途，為期70年。總地價為人民幣34,435,400元。據 貴集團告知，地價已全數支付。
- 根據兩份國有土地使用證 — 涿國用（2014更）第06-004號及涿國用（2016拍）第003號，總佔地面積約33,764.09平方米的兩幅地塊的土地使用權已授予天保房地產開發，作住宅用途，年期於2083年12月2日及2086年1月24日到期。

3. 根據天保房地產開發獲授的兩份建設工程規劃許可證 — 建字第130681201600060號及第130681201700010號，總建築面積約為105,173.32平方米(包括將交付予政府的低收入住房部分)的天保綠城項目已獲批准建設。
4. 根據天保房地產開發獲授的兩份建築工程施工許可證 — 第130681201703210101號及第130681201703100101號，有關地方當局已就建築面積約105,173.32平方米(包括將交付予政府的低收入住房部分)的天保綠城項目授出施工許可。
5. 根據天保房地產開發獲授的兩份預售許可證 — 涿房預售證(2017)第015號及016號，貴集團有權向買方出售部分天保綠城項目(總建築面積約78,319.95平方米)。
6. 根據吾等的現場檢測及貴集團提供的有關資料，該物業的A部分已於估值日期竣工，且並無任何尚未償還建設成本，惟A部分的建築工程竣工驗收證明書仍在申請。經計及A部分尚未獲取建築工程竣工驗收證明書，吾等將該物業的該部分分類為第三類 — 貴集團持有在建。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組成部分	狀態	用途	建築面積/ 規劃建築面積 (平方米)
A部分	已竣工	住宅(5號樓)	21,901.50
		地下儲藏室	1,343.06
		小計：	23,244.56
B部分	在建	住宅	55,349.56
		零售	1,068.89
		低收入住房	8,682.93
		地下儲藏室	2,953.58
		地下停車位	13,873.80
		小計：	81,928.76
總計：			105,173.32

8. 據貴集團告知，總建築面積約40,139.82平方米的468個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣422,706,608元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該項目B部分(猶如已於估值日期竣工)的市值估計為人民幣895,500,000元。
10. 據貴集團告知，該項目的低收入住房部分將在竣工後免費移交予當地政府。

11. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- a. 吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：一樓住宅單位每平方米人民幣13,000元至人民幣17,000元及零售單位每平方米人民幣17,000元至人民幣20,000元。吾等假定的該物業的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算；及
 - b. 吾等亦已參考當地與該物業具有相似特徵的土地之售價。該等可資比較地盤的樓面價格介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣7,500元。吾等假定的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已全數支付該物業的地價，並已取得有效國有土地使用證；
 - b. 該物業的土地使用權受限於抵押。除該抵押外，根據中國法律，貴集團已獲得合法及有效的標的土地使用權，且為該土地的合法使用者，並有權合法轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；
 - c. 該物業已於2017年4月11日發行預售許可證前預售。根據涿州市住房和城鄉建設局於2019年4月28日發佈的解釋函，天保綠城違規將不會受到行政處罰，因為預售許可證已獲發行及並未造成重大後果；
 - d. 吾等並未發現對該物業土地使用權的扣押、訴訟、爭議或任何其他重大不利情況；及
 - e. 貴集團已向地方當局取得建設及銷售該物業的必要批文，而該等批文屬合法有效。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|--------------------|------------------|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 有 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 無 ⁽¹⁾ |

(1) 請參考附註6

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持作銷售	不適用
第二類－貴集團持作投資	不適用
第三類－貴集團持有在建	1,012,000,000
第四類－貴集團持作未來開發	不適用
第五類－貴集團持作自用	不適用
總計：	<u>1,012,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國河北省保定市涿州市松林店鎮松高路北側的天保凌雲城項目的未出售單位	天保凌雲城項目為一個住宅開發項目，於2019年4月完工。其位於涿州市松林店鎮松高路北側。該地公共交通及公共設施便利。該地域將開發為中端住宅社區。	於估值日期，該物業未出售單位已空置待售。	196,000,000
		該物業包括該項目的未出售住宅及零售單位，總建築面積分別約為13,030.48平方米及4,658.27平方米。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2085年2月24日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2015年1月26日的一份國有土地使用權出讓合同，佔地面積約為26,666.66平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司天保房地產開發有限公司（「天保房地產開發」），作住宅用途，為期70年。總地價為人民幣60,010,000元。據 貴集團告知，地價已全數支付。
2. 根據國有土地使用證 — 涿國用(2015拍)第014號，佔地面積約為26,666.66平方米的一幅地塊的土地使用權已授予天保房地產開發，作住宅用途，於2085年2月24日屆滿。
3. 根據天保房地產開發獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第130681201500064號，總建築面積約為89,229.11平方米(包括將交付予政府的低收入住房部分)的天保凌雲城項目已獲准建設。
4. 根據天保房地產開發獲授的兩份建築工程施工許可證 — 涿松開(2016)001號及涿松開(2017)001號，有關地方當局已就總建築面積約為89,120.79平方米(包括低收入住房部分)的天保凌雲城項目授出施工許可。
5. 根據天保房地產開發獲授的預售許可證 — 涿房預售證(2017)第005號， 貴集團有權向買方出售天保凌雲城項目(總建築面積約61,038.00平方米)。根據實際測繪面積，天保凌雲城的總可出售建築面積約為60,902.59平方米(包括已出售及已交付單位)。
6. 根據天保房地產開發於2019年4月2日獲授的一份建築工程竣工驗收證明書，總建築面積約為89,120.79平方米的項目的建設已竣工並通過驗收。

7. 據 貴集團告知，總建築面積約4,005.31平方米的48個住宅單位已售予多名第三方，總代價為人民幣35,655,443元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 據 貴集團告知，該項目的低收入住房部分將在竣工後免費移交予地方政府。
9. 吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：一樓住宅單位每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元及零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元。吾等假定的該物業的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算；及
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已全數支付該物業的地價，並已取得有效國有土地使用證；
 - b. 貴集團有權合法轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；
 - c. 該物業已於2017年2月23日發行預售許可證前預售。根據涿州市住房和城鄉建設局於2019年4月28日發佈的解釋函，天保凌雲城違規將不會受到行政處罰，因為預售許可證已獲發行且並未造成重大後果；
 - d. 吾等並未發現對該物業土地使用權的扣押、訴訟、爭議或任何其他重大不利情況；及
 - e. 貴集團已向地方當局取得建設及銷售該物業的必要批文，而該等批文屬合法有效。
11. 主要證書／批文概述如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 有 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 有 |
| g. 房屋所有權證 | 不適用 |

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持作銷售	196,000,000
第二類－貴集團持作投資	不適用
第三類－貴集團持有在建	不適用
第四類－貴集團持作未來開發	不適用
第五類－貴集團持作自用	不適用
總計：	<u>196,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國河北省保定市涿州市冠雲東路33號的保鑫國際大廈項目	保鑫國際大廈項目位於涿州市冠雲東路33號。該物業為涿州市首個高級辦公大樓且其毗鄰高鐵站。作為一個新興的開發區域，該物業周邊的公共交通及福利設施正在進一步完善。	於估值日期，該物業總建築面積約為12,069.04平方米的部分已出租予各種租戶及約13,954.96平方米的其他部分已空置待售，而總建築面積約為18,312.06平方米的剩餘部分乃為貴集團自用。	238,700,000
		該物業所佔地塊的佔地面積約為17,792.42平方米。其為於2016年5月竣工的24層辦公大樓，總建築面積約為50,039.66平方米。該區域詳情載於附註4。		
		該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2053年12月2日屆滿。		

附註：

- 根據國有土地使用證一涿國用(2013更)第06-161號，佔地面積約17,792.42平方米的一幅地塊的土地使用權已授予貴公司間接全資附屬公司天保房地產開發有限公司(「天保房地產開發」)，作商業用途，於2053年12月2日屆滿。
- 根據天保房地產開發獲授的19份房地產權證一冀(2018)涿州市不動產權第0001829號、第0001825號、第0001818號、第0001830號、第0001819號、第0001822號、第0001817號、第0001824號、第0001827號、第0001816號、第0001821號、第0001823號、第0001826號、第0001815號、第0001812號、第0001813號、第0001828號、第0001820號及第0001814號，總建築面積約44,336.06平方米的該物業的多個辦公室單位由天保房地產開發擁有。
- 根據22份租賃協議，該物業總建築面積約12,069.04平方米的部分已租予若干租戶(獨立第三方)，屆滿日期介乎2019年11月18日至2022年8月5日，每月租金介乎每平方米人民幣29元至人民幣52元(增值稅及管理費除外)。
- 根據由貴集團提供的資料，該物業之建築面積載列如下：

類別	狀態	用途	建築面積 (平方米)
第二類	已竣工	辦公室(租賃)	26,024.00
第五類	已竣工	辦公室(自用) 地下	18,312.06 5,703.60
		總計：	<u>50,039.66</u>

5. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：
- 於進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，並比較位於同一商業圈及／或鄰近合理步行距離地區之類似物業。我們已於計算(i)已佔用範圍之現有租約屆滿後重訂租約之租金收入，及(ii)空置範圍之租金收入時採用市場租金；
 - 可資比較物業的市場租金介乎每月每平方米人民幣40元至人民幣52元，會因可資比較物業與該物業之間在地點、面積及其他特點等方面的差異進行適當的調整及分析，從而計算得出市場租金；及
 - 根據調查，於估值日期類似物業之穩定市場收益率介乎5.5%至6.5%。鑒於該物業的位置及特徵，吾等在估值過程中採用6%的市場收益率。
6. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 貴集團已合法獲得房地產權證，並有權合法佔用、使用、租賃及以其他方式處置該物業；
 - 該物業的土地使用權受限於抵押。除該抵押外，根據中國法律，貴集團已獲得合法及有效的標的土地使用權，且為該土地的合法使用者，並有權合法轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；
 - 吾等並未發現對該物業土地使用權的扣押、訴訟、爭議或任何其他重大不利情況；及
 - 附註3所提及的租賃協議並未登記，缺少租賃登記將不會影響該物業租賃協議的有效性；然而，貴集團可能因未能登記而遭受處罰；據 貴集團確認，彼等並無自有關部門收到任何處罰，且該等情況將不會對 貴集團的業務運營產生重大法律障礙。
7. 主要證書／批文概要載列如下：
- 國有土地使用證 有
 - 房地產權證 有
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期現 況下的市值 (人民幣元)
第一類— 貴集團持作銷售	不適用
第二類— 貴集團持作投資	140,900,000
第三類— 貴集團持有在建	不適用
第四類— 貴集團持作未來開發	不適用
第五類— 貴集團持作自用	97,800,000
總計：	<u>238,700,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
4.	位於中國河北省張家口市懷來縣土木鎮土木村的天保京北健康城項目	天保京北健康城項目位於張家口市懷來縣土木鎮土木村。周邊地區有若干在建住宅項目，且周邊的公共交通及福利設施正在進一步完善。	於估值日期，該物業A部分於在建過程中，而該物業B部分為空地以作未來開發。	722,300,000

該物業包括A部分及B部分。該物業的A部分(商業部分)佔用一塊佔地面積約為54,168.93平方米的地幅，且其將開發為總規劃建築面積(「建築面積」)約140,863.73平方米的備有商業公寓、醫院及附屬組成部分的綜合開發區。該物業的A部分於在建過程中且預計於2021年7月竣工。該物業的B部分佔用三塊總佔地面積約為145,569.47平方米的地幅，且其將開發為計容積率建築面積約291,139.00平方米的名為天保湖山大院住宅開發區。

據 貴集團告知，該物業A部分的總建設成本(不包括土地成本及融資成本)預期將約為人民幣334,000,000元，其中約人民幣84,900,000元已於估值日期前支付。該地區詳情載列於附註7。

該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2057年10月8日屆滿，以及作住宅用途，於2087年10月8日及2088年9月27日屆滿。

附註：

- 根據四份國有土地使用權出讓合同——第C13073020170043號、第C13073020170044號、第C13073020180017號及第C13073020180018號，總佔地面積約199,738.40平方米的四幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司懷來天保房地產開發有限公司(「懷來天保房地產開發」)，分別作商業及住宅用途，為期分別為40年及70年。總地價為人民幣523,400,000元。據 貴集團告知，地價已悉數繳足。

2. 根據四份房地產權證 — 冀(2017)懷來縣不動產權第0000490號及冀(2018)懷來縣不動產權第0000075號、第0003610號及第0003612號，總佔地面積約199,738.40平方米的四幅地塊的土地使用權已授予懷來天保房地產開發，作商業用途，於2057年10月8日屆滿，以及作住宅用途，於2087年10月8日及2088年9月27日屆滿。
3. 根據懷來天保房地產開發獲授的兩份建設工程規劃許可證 — 建字第13073020180069號及第13073020180070號，總建築面積約140,863.73平方米的該項目A部分已獲批准建設。根據懷來天保房地產開發獲授的兩份建設工程規劃許可證 — 建字第13073020190048號及第13073020190049號，總建築面積約139,074.98平方米的該項目B部分的一部分已獲批准建設。
4. 根據懷來天保房地產開發獲授的兩份建築工程施工許可證 — 第130730201812130101號及第130730201812130201號，有關地方當局已就總建築面積約140,863.73平方米的該項目A部分的授出施工許可。
5. 該物業A部分(猶如已於估值日期竣工)的市值估計為人民幣594,500,000元。
6. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
 - a. 吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：一樓商業住宅單位每平方米人民幣6,500元至人民幣8,500元，零售單位每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元。吾等假定的該物業的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算；及
 - b. 吾等亦已參考當地與該物業具有相似特徵的土地之售價。該等可資比較地盤的樓面價格介乎每平方米人民幣1,400元至人民幣1,700元及介乎每平方米人民幣650元至人民幣700元，分別作住宅用途及商業用途。吾等假定的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算。
7. 根據由 貴集團提供的資料，該物業之規劃建築面積載列如下：

類別	狀況	用途	規劃建築面積 (平方米)
第三類	在建	零售	1,795.10
		醫院	55,713.64
		商業住宅	71,603.51
		地下	10,031.94
		其他	1,719.54
總計：			140,863.73

8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的地價，並已取得有效房地產權證，以及 貴集團有權合法轉讓、租賃及抵押該土地；
 - b. 吾等並未發現對該物業土地使用權的扣押、訴訟、爭議或任何其他重大不利情況；及
 - c. 貴集團已向地方當局取得建設該物業的必要批文，而該等批文屬合法有效。

9. 主要證書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 房地產權證(僅就土地而言)	有
c. 建設工程規劃許可證(僅A部分而言)	有
d. 建築工程施工許可證(僅A部分而言)	有
e. 預售許可證(僅A部分而言)	無
f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	不適用

10. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持作銷售	不適用
第二類－貴集團持作投資	不適用
第三類－貴集團持有在建	209,000,000
第四類－貴集團持作未來開發	513,300,000
第五類－貴集團持作自用	不適用
總計：	<u>722,300,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
5.	位於中國河北省張家口市蔚縣七里河村東側的天保雪絨花都項目	<p>天保雪絨花都項目位於張家口市蔚縣七里河村東側。該區域的公共設施及交通網絡正在進一步完善。</p> <p>該物業包括A部分及B部分。該物業的A部分(住宅部分)佔用一塊佔地面積約為100,368.00平方米的地幅，且其將開發為總規劃建築面積(「建築面積」)約272,073.59平方米的住宅開發區。該物業的A部分於在建過程中且預計於2021年9月竣工。該物業的B部分佔用一塊佔地面積約為54,533.00平方米的地幅，且其將開發為計容積率建築面積約117,904.00平方米的名為雙子座的商業開發區。</p> <p>據 貴集團告知，該物業A部分的總建設成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣637,000,000元，其中約人民幣166,700,000元已於估值日期前支付。該地區詳情載於附註8。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，作商業用途，其屆滿日期為2058年1月31日及作住宅用途，其屆滿日期為2088年1月31日。</p>	於估值日期，該物業A部分處於在建過程中，而該物業B部分為空地以作未來開發。	652,000,000

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權出讓合同——蔚國讓(2017)第03號、第C13073020170044號及蔚國讓(2017)第04號，總佔地面積約為154,901.00平方米的兩幅地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司蔚縣天保房地產開發有限公司(「蔚縣天保房地產開發」)，分別作商業用途及作住宅用途，為期分別為40年及70年。總地價為人民幣408,800,000元。據 貴集團告知，地價已全數支付。
2. 根據兩份房地產權證——冀(2018)蔚縣不動產權第0000554號及0000563號，總佔地面積約為154,901.00平方米的兩幅地塊的土地使用權已授予蔚縣天保房地產開發，作商業用途的其屆滿日期為2058年1月31日及作住宅用途的屆滿日期為2088年1月31日。

3. 根據蔚縣天保房地產開發獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第1307262018A0021號，該項目A部分總建築面積約為190,887.24平方米的部分已獲准建設。
4. 根據蔚縣天保房地產開發獲授的兩份建築工程施工許可證 — 第13072620182290101號及第130726201901100101號，有關地方當局已就該項目A部分總建築面積約為190,887.24平方米的部分授出施工許可。
5. 根據蔚縣天保房地產開發獲授的四份預售許可證 — 蔚房預售證第201901號、(2019蔚)蔚房預售證第006號、第008號及第010號，貴集團有權向買方出售該物業的多個住宅單位(總建築面積約為92,641.51平方米)。
6. 該項目A部分(猶如已於估值日期竣工)的市值估計為人民幣1,168,000,000元。
7. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
 - a. 吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,000元至人民幣7,000元。吾等假定的該物業的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算；及
 - b. 吾等亦已參考當地與該物業具有相似特徵的土地之售價。該等可資比較地盤的樓面價格介乎每平方米人民幣1,400元至人民幣1,700元。吾等假定的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的A部分之規劃建築面積載列如下：

類別	狀態	用途	規劃建築面積 (平方米)
第三類	在建	住宅	201,102.20
		地下	67,971.30
		幼兒園	3,000.0
總計：			272,073.5

9. 據 貴集團告知，總建築面積約為29,430.94平方米的297個住宅單位已預售予多個第三方，總代價為人民幣155,340,976元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業上述部分的訂約價。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的地價，並已取得有效國有土地使用證；
 - b. 該物業的土地使用權受限於抵押。除該抵押外，根據中國法律，貴集團已獲得合法及有效的標的土地使用權，且為該土地的合法使用者，並有權合法轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；
 - c. 吾等並未發現對該物業土地使用權的扣押、訴訟、爭議或任何其他重大不利情況；及

d. 貴集團已向地方當局取得建設該物業的必要批文，而該等批文屬合法有效。

11. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 房地產權證(僅就土地而言)	有
c. 建設工程規劃許可證(僅A部分而言)	部分
d. 建築工程施工許可證(僅A部分而言)	部分
e. 預售許可證(僅A部分而言)	部分
f. 建築工程竣工驗收證明書／備案表	不適用

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持作銷售	不適用
第二類－貴集團持作投資	不適用
第三類－貴集團持有在建	482,000,000
第四類－貴集團持作未來開發	170,000,000
第五類－貴集團持作自用	不適用
總計：	652,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
6.	位於中國河北省保定 市涿州市華陽路128 號的田合鵬華項目的 未出售單位	田合鵬華項目位於涿州市華陽路128 號。該位置設有完善的公共交通且 附近亦有部分公共設施。 該項目已於2017年11月竣工。其為住 宅開發項目，總建築面積約為 71,863.74平方米。 該物業包括總建築面積約為4,000.39 平方米的項目的未售零售單位。 該物業的土地使用權已授出，作住 宅用途，於2080年12月31日屆滿。	於估值日期，該物業 的未出售單位已空 出供出售。	72,000,000

附註：

1. 根據三份國有土地使用證—涿國用(2010拍)第022號、(2011更)第06-320號及第06-321號，田合鵬華項目佔地面積約為36,950.14平方米的三幅地塊的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司天保房地產開發有限公司(「天保房地產開發」)，作住宅用途，於2080年12月31日屆滿。
2. 根據天保房地產開發獲授的一份房地產權證—冀(2019)涿州市不動產權第0000380號，天保房地產開發持有該物業36個總建築面積約為32,131.74平方米的零售單位。
3. 吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣20,000元。吾等假定的該物業單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團已合法獲得房地產權證，並有權合法佔用、使用、租賃及以其他方式處置該物業；及
 - b. 吾等並未發現對該物業土地使用權的扣押、訴訟、爭議或任何其他重大不利情況。

5. 主要證書／批文概列如下：

- a. 國有土地使用證 有
- b. 房地產權證 有

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持作銷售	72,000,000
第二類－貴集團持作投資	不適用
第三類－貴集團持有在建	不適用
第四類－貴集團持作未來開發	不適用
第五類－貴集團持作自用	不適用
總計：	<u>72,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
7.	位於中國河北省保定市涿州市碼頭鎮西郭村的明陽一期項目	明陽一期項目位於涿州市碼頭鎮西郭村。該區域的公共設施及公共交通網絡正在進一步完善。	於估值日期，物業處於在建過程中。	395,500,000
		該物業包括一幅佔地面積約為17,593.30平方米的地塊，並將被開發為總規劃建築面積(「建築面積」)約為48,665.45平方米的住宅開發項目。該項目預期於2020年1月竣工。		
		據 貴集團告知，該物業的總建設成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣99,600,000元，其中約人民幣82,100,000元已於估值日期前支付。該地的詳情載於附註5。		
		該物業已授出土地使用權，作住宅用途，於2076年12月18日屆滿。		

附註：

1. 根據國有土地使用證 — 涿國用(2016佈002)第(2007更)第06-034號，該物業佔地面積約17,593.30平方米的土地使用權已授予 貴公司的間接全資附屬公司涿州市明陽房地產開發有限責任公司(「涿州市明陽房地產」)，作住宅用途，於2076年12月18日屆滿。
2. 根據涿州市明陽房地產獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第130681201600056號，該項目的總建築面積約為48,665.45平方米，已獲批准建設。
3. 根據涿州市明陽房地產獲授的建築工程施工許可證 — 第130681201707210101號，有關地方當局已就總建築面積約為48,665.45平方米的該項目授出施工許可。
4. 根據涿州市明陽房地產獲授的預售許可證 — 涿房預售證(2017)第028號，貴集團有權向買方出售該項目的多個單位(總建築面積約為45,127.20平方米)。

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	狀況	用途	規劃建築面積 (平方米)
第三類	在建	住宅	45,127.20
		地下儲藏室	3,538.25
總計：			<u>48,665.45</u>

6. 據 貴集團告知，總建築面積約為35,534.61平方米的387個住宅單位已預售予多個第三方，總代價為人民幣334,305,195元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，故吾等已將該等單位計入吾等的估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業上述部分的訂約價。

7. 該項目(猶如已於估值日期竣工)的市值估計為人民幣429,000,000元。

8. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

- 吾等已識別並分析當地與該物業具有類似特徵的各項相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣12,000元。吾等假定的該物業單價根據可資比較物業與該物業在位置、面積及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析計算；及
- 吾等亦已參考當地與該物業具有類似特徵的土地之售價。該等可資比較地盤的樓面價格介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣6,000元。吾等假定的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算。

9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- 貴集團已全數支付該物業的地價，並已取得有效國有土地使用證；
- 該物業的土地使用權受限於抵押。除該抵押外，根據中國法律， 貴集團已獲得合法及有效的標的土地使用權，且為該土地的合法使用者，並有權合法轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；
- 吾等並未發現對該物業土地使用權的扣押、訴訟、爭議或任何其他重大不利情況；及
- 貴集團已向地方當局取得建設該物業的必要批文，而該等批文為合法及有效。

10. 主要證書／批文概要載列如下：

- | | |
|--------------|---|
| a. 國有土地使用證 | 是 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 是 |
| c. 建築工程施工許可證 | 是 |
| d. 預售許可證 | 是 |

e. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 不適用

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持作銷售	不適用
第二類－貴集團持作投資	不適用
第三類－貴集團持有在建	395,500,000
第四類－貴集團持作未來開發	不適用
第五類－貴集團持作自用	不適用
總計：	<u>395,500,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
8.	位於中國河北省張家口市張北縣中都東大街及興和南路的天保新城項目	<p>天保新城項目位於張家口市張北縣中都東大街及興和南路。該位置公共交通及公共設施便利。該項目將開發為中端住宅社區。</p> <p>該項目佔有兩幅地塊，總佔地面積約232,987.80平方米，且將開發為一個備有多期住宅、零售、酒店、公寓及附屬組成部分的綜合開發項目。該項目的一及二期分別於2014年12月及2018年1月竣工，而三期目前正在建並預計將於2021年4月竣工。</p> <p>該物業包括一期及二期未售住宅及零售單位(「A部分」、一期的一個4層俱樂部(「B部分」)及在建三期整體(「C部分」)。該地區詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的C部分的總建設成本(不包括土地成本及融資成本)估計將約為人民幣727,000,000元，其中約人民幣611,900,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，分別作商業及住宅用途，分別於2050年5月14日及2080年5月15日屆滿。</p>	<p>於估值日期，除總建築面積(「建築面積」)約為2,565.47平方米的3個零售單位已出租予3個租戶，該物業的A部分已空置待售。B部分由 貴集團佔有用作商業用房，及C部分處在建過程中。</p>	1,480,400,000

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證——張國用2010第010245號及第010246號，總佔地面積約為232,987.80平方米的兩幅地塊的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司天保房地產開發有限公司(「天保房地產開發」)，分別作商業及住宅用途，分別於2050年5月14日及2080年5月15日屆滿。

2. 根據天保房地產開發獲授的兩份房屋所有權證——張房權證張字第201504678號及第201504677號，該項目一期(不包括該物業B部分)總建築面積約為122,244.09平方米歸天保房地產開發所有(包括該物業的A部分的一部分)。
3. 根據天保房地產開發獲授的二十一份房屋所有權證——冀(2018)張北縣不動產權第0001979號、第0003079號、第0003150號、第0003151號、第0003154號、第0003200號、第0003201號及第0003156至第0003169號，該項目總建築面積約為118,368.15平方米的第二期乃由天保房地產開發擁有(包括該物業A部分的一部分)。
4. 根據3份租賃協議，該物業A部分的部分區域(總建築面積約為2,565.47平方米)已租予3個租戶(獨立第三方)，屆滿日期介乎2020年5月14日至2026年7月31日，每月租金介乎每平方米人民幣8元至人民幣14元(增值稅及管理費除外)。
5. 根據天保房地產開發獲授的房屋所有權證——張房權證張字第201600131號，該物業的B部分的建築面積約4,803.60平方米由天保房地產開發擁有。
6. 根據天保房地產開發獲授的兩份建設工程規劃許可證——建字第13072220160051及第13072220170012號，總建築面積約為328,046.30平方米的天保新城項目三期(C部分)已獲准興建。
7. 根據天保房地產開發獲授的兩份建築工程施工許可證——第130722201703210101及第130722201707210101號，相關地方當局已就總建築面積約為328,046.30平方米的天保新城項目第三期(C部分)授出施工許可。
8. 根據天保房地產開發獲授的三份預售許可證——張房預售證第13號、第16號及第2019006號，貴集團有權向買方出售天保新城項目第三期(C部分)(總建築面積約為212,014.97平方米)之各種住宅及零售單位。

9. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	期數	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類	一期及二期(A部分) (僅未售部分)	住宅(一期)	3,387.03	
		零售(一期)	5,539.75	
		地下室(一期)	218.88	
		住宅(二期)	143.66	
		零售(二期)	8,082.37	
		小計：		<u>17,371.69</u>
第三類	三期(C部分) (規劃)	住宅	181,500.32	
		零售	29,161.70	
		幼兒園	1,331.37	
		附屬樓宇	21,724.62	
		張北中都銀座		
		購物中心	34,706.52	
		酒店	20,453.56	
		商業住宅	23,034.06	
		地下停車位	16,134.15	413
		小計：		<u>328,046.30</u>
第五類	一期(B部分)	俱樂部(一期)	4,803.60	
		小計：	<u>4,803.60</u>	
		總計：	<u>350,221.59</u>	<u>413</u>

10. 據貴集團告知，該物業A部分總建築面積約1,511.95平方米的13個住宅單位已售予多名第三方，總代價為人民幣8,861,596元，及該物業C部分總建築面積約134,194.18平方米的1,454個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣656,244,576元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

11. 該項目C部分(猶如已於估值日期竣工)的市值估計為人民幣1,535,200,000元。

12. 吾等已按照下列基準及分析進行估值：

- 吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的許多相關銷售案例。該等可資比較物業的單價介乎：一樓住宅單位每平方米人民幣5,500元至人民幣7,000元及零售單位每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元。吾等假定的該物業單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算；及
- 吾等亦已參考當地與該物業具有相似特徵的土地之售價。該等可資比較地盤的樓面價格介乎每平方米約人民幣1,500元至人民幣2,000元。吾等假定的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算。

13. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 貴集團已全數支付該物業的地價，並已取得有效國有土地使用證，貴集團有權合法轉讓、租賃及抵押該土地；
 - 附註4所提及的租賃協議並未登記，缺少租賃登記將不會影響該物業租賃協議的有效性；然而，貴集團可能因未能登記而遭受處罰；據 貴集團確認，彼等並無自有關部門收到任何處罰，且該等情況將不會對 貴集團的業務運營造成重大法律障礙；
 - 吾等並未發現對該物業土地使用權的扣押、訴訟、爭議或任何其他重大不利情況；及
 - 貴集團已向地方當局取得建設該物業的必要批文，而該等批文為合法及有效。
14. 主要證書／批文概要載列如下：
- 國有土地使用證 是
 - 房屋所有權證(一期及二期) 是
 - 建設工程規劃許可證(僅三期) 是
 - 建築工程施工許可證(僅三期) 是
 - 預售許可證(僅三期) 部分
15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—貴集團持作銷售	125,700,000
第二類—貴集團持作投資	不適用
第三類—貴集團持有在建	1,336,300,000
第四類—貴集團持作未來開發	不適用
第五類—貴集團持作自用	18,400,000
總計：	<u>1,480,400,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
9.	位於中國河北省張家口市張北縣京都路東側的張北縣福馨苑棚戶區改造項目	福馨苑棚戶區改造項目位於張家口市張北縣京都路東側。該位置設有完善的公共交通及公共設施。	於估值日期，該物業處於在建過程中。	421,800,000
		該物業所佔地塊的佔地面積約為71,057.00平方米，並將開發為一個備有住宅、零售、幼兒園、附屬組成部分及地下停車場，總建築面積(「建築面積」)合共約147,871.24平方米的住宅社區。該物業預計將於2019年12月竣工。該區域詳情載於附註5。		
		據 貴集團告知，該物業總建設成本(不包括土地成本及融資成本)估計約為人民幣276,100,000元，其中約人民幣202,500,000元已於估值日期前支付。		
		該物業已獲授土地使用權，分別作商業用途及住宅用途，分別於2057年7月28日及2087年7月28日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2017年7月26日的國有土地使用權出讓合同，佔地面積約71,057.00平方米的一幅地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司天保房地產開發有限公司(「天保房地產開發」)，分別作商業用途及住宅用途，為期分別為40年及70年。總地價為人民幣128,121,180元。據 貴集團告知，地價已全數支付。
2. 根據房地產權證(僅就土地而言) — 冀(2017)張北縣不動產權第0001792號，佔地面積約71,057.00平方米的一幅地塊的土地使用權已授予天保房地產開發，分別作商業用途及住宅用途，分別於2057年7月28日及2087年7月28日屆滿。
3. 根據天保房地產開發獲授的建設工程規劃許可證 — 建字第13072220170023號，總建築面積約147,871.24平方米的該項目已獲批准建設。
4. 根據天保房地產開發獲授的建築工程施工許可證 — 第130722201709270101號，有關地方當局已就總建築面積約147,871.24平方米的該項目授出施工許可。

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	狀況	用途	規劃建築面積 (平方米)
第三類	在建	住宅	126,200.22
		零售	5,009.92
		幼兒園	1,709.66
		地下停車位	6,923.13
		地下儲藏室	7,560.33
		配套設施	467.98
總計：			<u>147,871.24</u>

6. 根據張北縣住房和城鄉規劃建設局及天保房地產開發訂立的建築合同，天保福馨苑棚戶區改造項目須按政府定價(地上及地下單位分別以每平方米人民幣4,300元及人民幣1,000元的平均單價)向政府指定安置住戶出售。

7. 該項目(猶如已於估值日期竣工)的市值估計為人民幣574,300,000元。

8. 於估值時，吾等已參考當地與該物業具有相似特徵的土地之售價。該等可資比較地盤的樓面價格介乎約每平方米人民幣800元至人民幣1,000元。吾等假定的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算。

9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 貴集團已全數支付該物業的地價，並已取得有效房地產權證，貴集團有權合法轉讓、租賃及抵押該土地；
- b. 吾等並未發現對該物業土地使用權的扣押、訴訟、爭議或任何其他重大不利情況；及
- c. 貴集團已向地方當局取得建設該物業的必要批文，而該等批文為合法及有效。

10. 主要證書／批文概列如下：

- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 無 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用 |

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持作銷售	不適用
第二類－貴集團持作投資	不適用
第三類－貴集團持有在建	421,800,000
第四類－貴集團持作未來開發	不適用
第五類－貴集團持作自用	不適用
總計：	<u>421,800,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
10.	位於中國河北省張家口市張北縣海子窪景區西側的海子窪空地項目的一幅地塊	海子窪空地項目位於張家口市張北縣海子窪景區西側。該地區的公共設施及交通網絡正在進一步完善。 該物業的佔地面積約為48,742.00平方米，且計劃發展為商業公寓開發，計容積率建築面積約為48,742.00平方米。 該物業已獲授土地使用權，作其他商業服務用途，於2058年5月30日屆滿。	於估值日期，該物業為空地以作未來開發。	36,400,000

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同 — C13072220180201，佔地面積約48,742.00平方米的一幅地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司張北天保恒旗房地產開發有限責任公司（「張北天保恒旗房地產」），作其他商業服務用途，為期40年，容積率為1.0。總地價為人民幣13,802,775元。據 貴公司告知，地價已全數支付。
2. 根據國有土地使用證 — 冀(2018)張北縣不動產權第0002828號，該物業佔地面積約48,742.00平方米的土地使用權已授予張北天保恒旗房地產，作其他商業服務，於2058年5月30日屆滿。
3. 於估值時，吾等已參考當地與該物業具有相似特徵的土地之售價。就商業用途而言，該等可資比較地盤的樓面價格介乎約每平方米人民幣500元至人民幣800元。吾等假定的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的地價，並已取得有效國有土地使用證；
 - b. 該物業的土地使用權受限於抵押。除該抵押外，根據中國法律，貴集團已獲得合法及有效的標的土地使用權，且為該土地的合法使用者，並有權合法轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；及
 - c. 吾等並未發現對該物業土地使用權的扣押、訴訟、爭議或任何其他重大不利情況。

5. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證	有
c. 建設工程規劃許可證	不適用
d. 建築工程施工許可證	不適用
e. 預售許可證	不適用
f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表	不適用

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持作銷售	不適用
第二類－貴集團持作投資	不適用
第三類－貴集團持有在建	不適用
第四類－貴集團持作未來開發	36,400,000
第五類－貴集團持作自用	不適用
總計：	<u>36,400,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
11.	位於中國河北省張家 口市張北縣海子窪村 南側的海子窪酒店項 目	海子窪酒店項目位於張 家口市張北縣海子窪村 縣海子窪村南側。該地 區的公共設施及交通網 絡正在進一步完善。	於估值日期，該物業 處於在建過程中。	217,700,000
		該物業所佔地塊的佔地 面積約為52,237平方 米，並將開發為度假酒 店項目(擁有188間酒 店房間)，總規劃建築 面積約為57,460.70 平方米。該物業計劃於 2019年12月竣工。		
		據 貴集團告知，該物 業總建設成本(不包括 土地成本及融資成本) 估計約為人民幣134,600,000元，其中約 人民幣125,900,000元 已於估值日期前支付。		
		該物業已獲授土地使 用權，作其他商業服 務用途，於2057年1 月17日屆滿。		

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同—C13072220170117，佔地面積約52,237.00平方米的一幅地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司張北天保恒旗房地產開發有限責任公司(「張北天保恒旗房地產」)，作其他商業服務用途，為期40年。總地價為人民幣11,503,300元。據 貴集團告知，地價已全數支付。
2. 根據國有土地使用證—冀(2017)張北縣不動產權第0000182號，該物業佔地面積約52,237.00平方米的土地使用權已授予張北天保恒旗房地產，作其他商業服務用途，於2057年1月17日屆滿。
3. 根據張北天保恒旗房地產獲授的土地使用規劃許可證—地字第13072220170015號，該項目的建設規模少於或等於57,460.70平方米。
4. 吾等並無獲授該物業的建築工程施工許可證，且據 貴集團告知，有關建築許可證仍在申請。
5. 該物業的市值估計為人民幣233,000,000元，猶如其於估值日期已竣工。

6. 於估值時，吾等已參考當地與該物業具有相似特徵的土地之售價。就商業用途而言，該等可資比較地盤的樓面價格介乎每平方米人民幣500元至人民幣800元。吾等假定的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算。
7. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 貴集團已全數支付該物業的地價，並已取得有效國有土地使用證； 貴集團有權合法轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；
 - b. 該物業的土地使用權受限於抵押。除該抵押外，根據中國法律， 貴集團已獲得合法及有效的標的土地使用權，且為該土地的合法使用者，並有權合法轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；
 - c. 吾等並未發現對該物業土地使用權的扣押、訴訟、爭議或任何其他重大不利情況；
 - d. 該物業在未獲得建築工程施工許可證的情況下建造。根據日期為2016年1月22日並由張北縣城鄉規劃局發佈的天保度假區免除處罰聲明，無相關建設許可證之物業建設將不受行政處罰；及
 - e. 除上述條件外， 貴集團已向地方當局取得建設該物業的必要批文，而該等批文屬合法有效。
8. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 不適用 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| e. 建築工程施工許可證 | 無 |
| f. 預售許可證 | 不適用 |
| g. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用 |

9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持作銷售	不適用
第二類－貴集團持作投資	不適用
第三類－貴集團持有在建	217,700,000
第四類－貴集團持作未來開發	不適用
第五類－貴集團持作自用	不適用
總計：	<u>217,700,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
12.	位於中國河北省張家 口中都莊園項目位於張家口市張北縣 張花高速西側及張尚高速北側。該 西側及張尚高速北側地區 的公共設施及交通網絡正在 進一步完善。 幅地塊	於估值日期，該物業 為空地以作未來開 發。 該物業包括一塊佔地面積約為 99,513.00平方米的地塊，並計劃發展 為度假中心，計容積率建築面積約 為119,415.60平方米。 該物業已獲授土地使用權，作商業 用途，於2053年1月22日屆滿。	於估值日期，該物業 為空地以作未來開 發。	71,800,000

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同 — C1307222013007，一幅佔地面積約99,513.00平方米的地塊的土地使用權已訂約出讓予 貴公司間接全資附屬公司張北天保恒旗房地產開發有限責任公司（「張北天保恒旗房地產」），作其他商業服務用途，為期40年，容積率為1.2。總地價為人民幣11,284,900元。據 貴公司告知，地價已全數支付。
2. 根據國有土地使用證 — 張國用(2014)第0603號，該物業佔地面積約99,513.00平方米的土地使用權已授予張北天保恒旗房地產，作商業用途，於2053年7月22日屆滿。
3. 於估值時，吾等已參考當地與該物業具有相似特徵的土地之售價。就商業用途而言，該等可資比較地盤的樓面價格介乎約每平方米人民幣500元至人民幣800元。吾等假定的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的地價，並已取得有效國有土地使用證；
 - b. 該物業的土地使用權受限於抵押。除該抵押外，根據中國法律，貴集團已獲得合法及有效的標的土地使用權，且為該土地的合法使用者，並有權合法轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；
 - c. 分別根據日期為2019年1月29日及2019年2月1日並由張北縣國土資源局發佈的解釋函及認證函，物業建設之延遲並非張北天保恒旗房地產之過錯，因此，相關政府當局將不會要求處罰或收回閒置土地；及

- d. 吾等並未發現對該物業土地使用權的扣押、訴訟、爭議或任何其他重大不利情況。
5. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| d. 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| e. 預售許可證 | 不適用 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用 |
6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持作銷售	不適用
第二類－貴集團持作投資	不適用
第三類－貴集團持有在建	不適用
第四類－貴集團持作未來開發	71,800,000
第五類－貴集團持作自用	不適用
總計：	71,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
13.	位於中國河北省張家 口市張北縣廟灘工業 園區內永春北路西側 的張北CL體系生產基 地項目	張北CL體系生產基地項目包括一幅 佔地面積約為100,000.00平方米的土 地、在此土地上建立的2幢工業樓宇 及5幢配套樓宇。該等樓宇已於2017 年1月竣工。	於估值日期，該物業 已空出並由 貴集團 持有。 2幢工業樓宇及5幢配套樓宇的總建 築面積約為13,019.21平方米，及其主 要用途為生產及儲存。 該物業已獲授土地使用權，作工業 用途，於2061年12月15日屆滿。	43,600,000
附註：				
<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="248 1038 1407 1129">1. 根據國有土地使用證一張國用(2012)第0373號，該物業佔地面積約100,000.00平方米的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司天保房地產開發有限公司(「天保房地產開發」)，作工業用途，於2061年12月15日屆滿。 <li data-bbox="248 1166 1407 1225">2. 根據房地產權證—冀(2019)張北縣不動產權第0001355號，建築面積約13,019.21平方米的該物業由天保房地產開發擁有。 <li data-bbox="248 1261 1407 1453">3. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項： <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="308 1327 1407 1387">a. 貴集團已合法獲得房地產權證，並有權合法佔用、使用、租賃及以其他方式處置該物業；及 <li data-bbox="308 1423 1407 1453">b. 吾等並未發現對該物業土地使用權的扣押、訴訟、爭議或任何其他重大不利情況。 <li data-bbox="248 1489 1407 1642">4. 主要證書／批文概列如下： <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="308 1555 1407 1585">a. 國有土地使用證 有 <li data-bbox="308 1621 1407 1642">b. 房地產權證 有 				

5. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持作銷售	不適用
第二類－貴集團持作投資	不適用
第三類－貴集團持有在建	不適用
第四類－貴集團持作未來開發	不適用
第五類－貴集團持作自用	43,600,000
總計：	<u>43,600,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
14.	位於中國河北省涿州市保定市冠雲東路北側及創新路東側的涿州CL體系生產基地項目	涿州CL體系生產基地項目包括一幅佔地面積約為49,433.33平方米的地塊及在此地塊上建立的2幢工業樓宇。該樓宇已於2010年2月竣工。 2幢工業樓宇的總建築面積約為18,479.35平方米，及其主要用途為生產及儲存。 該物業已獲授土地使用權，作工業用途，於2058年5月21日屆滿。	於估值日期，該物業總建築面積約為17,925.00平方米的部分已出租予各種租戶，而總建築面積約為554.35平方米的剩餘部分乃為貴集團自用。	81,800,000

附註：

1. 根據國有土地使用證—涿國用(2010更)第06-066號，該物業佔地面積約為49,433.33平方米的土地使用權已授予貴公司間接全資附屬公司天保房地產開發有限公司(「天保房地產開發」)，作工業用途，於2058年5月21日屆滿。
2. 根據房屋所有權證—涿州市房權證字第21615號，總建築面積約為18,479.35平方米的該物業歸天保房地產開發所有。
3. 根據四份租賃協議，該物業部分(總建築面積約為17,925.00平方米)已租予若干租戶(獨立第三方)，屆滿日期介乎2020年6月7日及2021年12月31日間，每月租金介乎每平方米人民幣20元至人民幣25元(增值稅及管理費除外)。
4. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團已合法獲得國有土地使用證及房屋所有權證，並有權合法佔用、使用、租賃及以其他方式處置該物業；
 - b. 該物業的土地使用權受限於抵押。除該抵押外，根據中國法律，貴集團已獲得合法及有效的標的土地使用權，且為該土地的合法使用者，並有權合法轉讓、租賃及抵押該物業的土地使用權；
 - c. 附註3所提及的租賃協議並未登記，缺少租賃登記將不會影響該物業租賃協議的有效性。然而，貴集團可能因未能登記而遭受處罰。據貴集團確認，彼等並無自有關部門收到任何處罰，且該等情況將不會對貴集團的業務運營造成重大法律障礙；及
 - d. 吾等並未發現對該物業土地使用權的扣押、訴訟、爭議或任何其他重大不利情況。

5. 主要證書／批文概要載列如下：

- | | |
|------------|---|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 房屋所有權證 | 有 |

5. 就本報告而言，該物業按照其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持作銷售	不適用
第二類－貴集團持作投資	不適用
第三類－貴集團持有在建	不適用
第四類－貴集團持作未來開發	不適用
第五類－貴集團持作自用	81,800,000
	<hr/>
總計：	81,800,000
	<hr/> <hr/>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
15.	位於中國河北省張家口市蔚縣蔚州鎮李堡鎮李堡子村。該區域公共設施及交通網絡正在進一步完善。	<p data-bbox="536 449 951 608">鉅悅灣項目位於張家口市蔚縣蔚州鎮李堡鎮李堡子村。該區域公共設施及交通網絡正在進一步完善。</p> <p data-bbox="536 619 951 778">該物業佔有兩幅地塊，總佔地面積約81,815.00平方米，並計劃發展為住宅開發區，總計容積率建築面積約為163,630.00平方米。</p> <p data-bbox="536 832 951 904">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2089年1月11日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地作未來開發。	255,000,000

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權出讓合同——蔚國讓(2018)第12號及第13號，總佔地面積約為81,815.00平方米的兩幅地塊的土地使用權已訂約出讓予貴公司間接全資附屬公司蔚縣天保房地產開發有限公司(「蔚縣天保房地產開發」)，作住宅用途，為期70年，容積率為2.0。總地價為人民幣190,800,000元。據貴集團告知，地價已悉數支付。
2. 根據兩份房地產權證——冀(2019)蔚縣不動產權第0000419號及第0000418號，該物業總佔地面積約為81,815.00平方米的土地使用權已授予蔚縣天保房地產開發，作住宅用途，於2089年1月11日屆滿。
3. 根據蔚縣天保房地產開發獲授的建設工程規劃許可證——建字第1307262019A0010號，總建築面積約為96,473.04平方米的項目部分已獲准建設。
4. 根據蔚縣天保房地產開發獲授的建築工程施工許可證——第130726201909160101號，有關地方當局已就總建築面積約為96,473.04平方米的該項目相關部分授出施工許可。
5. 於估值中，吾等已參考當地與該物業具有相似特徵的土地之售價。用作住宅用途的該等可資比較地盤之樓面價格介乎每平方米約人民幣1,400元至人民幣1,800元。吾等假定的單價根據可資比較物業與該物業在地點、面積及其他特點方面的差異所作之適當調整及分析計算。
6. 吾等已獲貴公司的中國法律顧問就物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團已全數支付該物業的地價，並已取得有效國有土地使用證；貴集團有權合法轉讓、租賃及抵押該土地；
 - b. 吾等並未發現對該物業土地使用權的扣押、訴訟、爭議或任何其他重大不利情況；及

- c. 貴集團已向地方當局取得建設該物業的必要批文，而該等批文屬合法有效。
7. 主要證書／批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 房地產權證(僅就土地而言) | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| d. 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| e. 預售許可證 | 不適用 |
| f. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用 |
8. 就本報告而言，該物業按照其持有目的被分類為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－貴集團持作銷售	不適用
第二類－貴集團持作投資	不適用
第三類－貴集團持有在建	不適用
第四類－貴集團持作未來開發	255,000,000
第五類－貴集團持作自用	不適用
總計：	255,000,000

下文載列本公司的組織章程大綱及組織章程細則若干條文與開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2018年11月16日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件由大綱及細則構成。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任為有限責任，而本公司的成立宗旨不受限制(因此包括可作為投資公司)；本公司擁有並且能夠隨時或不時行使作為自然人或法人團體(無論為當事人、代理、承包商或其他)應有的任何或全部行為能力；且基於獲豁免公司的身份，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易(為達成本公司在開曼群島外進行的業務者除外)。
- (b) 本公司可通過特別決議案修訂大綱所列的任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

細則於2019年10月21日獲有條件採納，於上市日期起生效。細則若干條文的概要載列如下：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本由普通股構成。

(ii) 更改現有股份或不同類別股份的權利

根據開曼公司法，如本公司股本於任何時候分為不同股份類別，任何類別股份附帶的全部或任何特權，可經由該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟倘該類股份的發行條款另有規定則作別論。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於另行召開的各股東大會，惟大會所需法定人數(續會除外)不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，其獲正式授權代表)或由受委代表持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，且任何親身或委派受委代表出席的該類股份持有人均有權要求以投票方式表決。

除非有關股份發行條款所附帶權利另有明確規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利，不得因增設或發行更多享有同等權利的股份而被視為已更改論。

(iii) 變更股本

本公司可透過其股東的普通決議案，以：(a)藉增設其認為適當數目的新股，增加其股本；(b)將所有或部分股本合併或分拆，使其成為面值大於或少於現有股份的股份；(c)將其未發行股份分拆為若干類別，並附加有關股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或其中任何股份再拆細為面值較公司大綱所規定者為低的股份；(e)註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按所註銷股份面值削減股本數額；(f)就配發及發行並無附帶投票權的股份作出撥備；及(g)更改其股本的貨幣面值。

(iv) 股份轉讓

在開曼公司法及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)規定的規限下，所有股份轉讓均須以一般或通用格式或董事會批准的其他格式的轉讓文據進行，且必須親筆簽署，或如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則須以親筆或機印簽署，或董事會不時批准的其他方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽署轉讓文據，或接納以機印簽署之轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於本公司之股東名冊前，轉讓人仍得視為股份之持有人。

董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東總冊之股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊之股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。除非董事會另行同意，股東總冊之股份不得移往任何股東分冊，而股東分冊之股份亦不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東總冊登記，則須在股東總冊之所在地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕為轉讓予其不批准人士或本公司擁有留置權的任何未繳足股份辦理登記手續，亦可拒絕為轉讓根據任何購股權計劃而發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理登記手續，或就轉讓任何股份予超過四名聯名持有人辦理登記。

除非已向本公司繳交特定費用(不高於聯交所訂定應付的最高費用)，並且轉讓文據已適當加蓋釐印(如適用)，且只關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求足以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明文件(及倘轉讓文據由其他人士代為簽署，則須連同該名人士的授權書)送達有關股份過戶登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在上市規則的規限下，股份過戶登記手續可於董事會可能釐定的時間或期間暫停辦理，但暫停辦理期間每年不超過30日。

繳足股份於轉讓方面不受限制(惟經聯交所准許者則除外)，且亦無留置權限制。

(v) 本公司購回本身股份的權力

本公司可在若干限制下購回本身股份，惟董事會僅可於細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例不時訂立的任何適用規定規限下，代表本公司行使該項權力。

倘本公司就贖回可贖回股份作出購入時，並非經市場或投標作出的購買須設有價格上限。若經投標作出的購買，則有關投標須一視同仁地供全體股東參與。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無載有關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時按其認為適當的方式，向股東催繳有關各自所持股份尚未繳付的任何股款(不論按股份的面值或以溢價形式計算)，而非以該等股份的配發為條件，須於既定時間支付。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任應付催繳股款或分期股款，在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能釐定不超過20%的年利率，支付指定付款日期至實際付款日期止期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會可按其認為適當的方式，向任何願意預繳股款的股東收取(以現金或相等價值的代價繳付)其所持股份的全部或部分未催繳及未付股款或應繳分期股款。本公司可就預繳的全部或任何部分款項，按董事會可能釐定不超過20%的年利率(如有)支付利息。

若股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或分期催繳股款，則只要該催繳股款或分期股款有任何部分仍未繳付，董事會可向股東發出不少於14日通知，要求支付仍未支付的催繳股款或分期股款，連同任何累計至實際付款日止可能累計的利息。該通知亦指定通知要求股款須於該日或之前支付的另一個日期(不早於通知日期起14日屆滿時)及繳款的地點。該通知亦須註明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳的股份可被沒收。

倘不依照任何有關通知的要求行事，則所發出通知有關的任何股份其後但在支付通知規定的款項前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際派付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份支付予本公司的全部款項以及(倘董事會酌情要求)由沒收當日起至董事會可能訂明按不超過20%的年利率支付利息之日的有關利息。

(b) 董事

(i) 委任、退任及罷免

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或出任現行董事會的增任以前述方式為填補臨時空缺委任董事，惟不能超過股東於股東大會決定的董事最高人數限制(如有)。就填補臨時空缺獲委任的任何董事，任期僅至其獲委任後本公司首屆股東大會為止，並須於該大會上膺選連任。以前述方式為出任現行董事會的增任董事委任的任何董事，任期僅至其獲委任後本公司首屆股東週年大會為止，且符合資格於該大會上膺選連任。於決定須於股東週年大會上輪流退任的董事人選或人數時，董事會以前述方式委任的任何董事不會被計算在內。

於每屆股東週年大會上，屆時三分之一的董事須輪流退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事的人數為最接近三分之一但不少於三分之一的人數。每年退任的董事應為自其最後連任或委任起任期最長者，但若數名人士於同日出任或獲選連任，則以抽籤決定退任人選(除非彼等另行協定)。

退任董事以外的人士概無資格於任何股東大會參選出任董事職務，除非為經董事會推薦參選的人士，且有關建議以上人士參選董事意向的書面通知及該人士願意接受膺選的書面通知，已送交本公司總辦事處或登記處。送交該等通知的期間須不早於送出有關會議的通知後的翌日及不遲於該會議日期前七日，而可發出該等通知的最短期間最少為七日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案撤去任何任期未屆滿董事的職位(惟此舉不得影響該名董事就其與本公司訂立的任何合同遭違反而可能提出的任何賠償申索)，且本公司可通過普通決議案委任另一名人士填補其職位。任何就此獲委任的董事均須遵守「輪流退任」條文。董事人數不得少於兩名。

董事在以下情況發生時須離職：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 被宣佈精神失常，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 破產或接獲接管令，或暫停付款或與其債權人全面達成還款安排協議；
- (ee) 法例禁止其出任董事或終止出任董事；
- (ff) 未告假而連續六個月缺席董事會會議且董事會決議其已離職；
- (gg) 其應有關地區(定義見細則)的證券交易所要求終止出任董事；或
- (hh) 經所需的大多數董事同意或根據細則的其他規定將其免職。

董事會可不時按董事會可能決定的任期及條款，委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，而董事會可撤銷或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事或其他人士組成的委員會，並可不時就任何

人士或事宜，全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟就此成立的各個委員會在行使所獲授予的權力時，須遵守董事會不時向其施加的任何規例。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在開曼公司法、大綱及細則條文的規限下以及不影響賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利的情況下，本公司可通過普通決議案決定(或如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行具有或附有有關股息、投票、資本回報或其他方面的權利或限制的任何股份。任何股份的發行條款可規定，一旦某特定事件發生或某指定日期來臨，本公司或股份持有人可選擇將股份贖回。

董事會可根據其不時釐定的條款發行認股權證，以認購本公司任何類別股份或其他證券。

倘認股權證發行予持票人，則除非董事會在無合理疑點的情況下確信有關的原有證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書取得董事會認為形式合宜的彌償保證，否則不得就任何已遺失證書發行補發證書。

在開曼公司法及細則的條文以及(如適用)有關地區(定義見細則)任何證券交易所規則的規限下，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附有的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份應均由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為合適的人士提呈發售、配發、授出購股權或以其他方式處置該等未發行股份，惟不得以折讓價發行股份。

本公司或董事會在作出或批准任何配發股份、提呈發售股份、就股份附加購股權或出售股份時，概無責任向註冊地址在一個或多個特定地區的股東或其他人士作出任何該等配發、提呈發售、附加購股權或出售股份，或使該等人士可參與任何該等配發、提呈發售、附加購股權或出售股份；就該或該等地區而言，如無作出註冊聲明或辦理其他特定手續，董事會認為將會或可能導致該等配發、提呈發售、附加購股權或出售股份不合法或不實際可行。然而，受前句影響的股東就任何目的而言不屬於亦不得被視作獨立的股東類別。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

由於細則並無載有關於處置本公司或其任何附屬公司資產的具體條文，董事會可行使本公司可行使的一切權力、作出本公司可作出的一切行為及進行本公司可能批准的一切事宜，而該等權力及行動與事宜並非細則或開曼公

司法規定須由本公司於股東大會行使或作出，然而，如該權力或行動受本公司於股東大會規管，則該規例訂立前已有效的任何董事會行動不會因該規例而無效。

(iv) 借款權力

董事會可行使本公司一切權力以籌集或借貸款項及將本公司全部或任何部分業務、財產及未催繳股本按揭或抵押，並在開曼公司法的規限下，發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方任何債項、負債或責任的全部或附屬抵押品。

(v) 薪酬

董事有權就其服務收取一般薪酬，該數額由董事會或本公司於股東大會(視情況而定)不時釐定，該等數額(除作出決定的決議案另有指定者外)將按董事可能同意的比例及方式分配予董事，或倘未達成一致意見，則由各董事平分，惟倘任何董事的任職期間僅為應付酬金的相關期間內某一段時間，則有關董事僅可按比例收取薪酬。董事亦有權獲發還因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因執行其董事職責而以其而方式合理產生的所有費用。該等薪酬為董事因擔任本公司任何受薪工作或職位而有權獲得的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該名董事支付特別或額外薪酬，作為一般董事薪酬以外的額外報酬或代替該等一般董事薪酬。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員，則可收取董事會可能不時釐定的薪酬及其他福利及津貼。上述薪酬可作為董事一般薪酬以外的額外報酬。

董事會可自行設立，或(藉著同意或協議)連同本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司設立或自本公司撥款予任何計劃或基金，藉以向本公司僱員(此詞彙在本段及下一段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的任何董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士提供退休金、疾病或撫恤津貼、人壽保險或其他福利。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下，支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回退休金或其他福利予僱員及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養的人士根據上文所述任何計劃或基金享有或可能享有者(如有)以外的退休金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員預期實際退休前、預期退休時或實際退休時或之後授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或作為其退任或與其退任有關的代價(並非董事根據合同或法律規定享有者)，須由本公司在股東大會批准。

(vii) 向董事提供的貸款及貸款擔保

本公司不應直接或間接向董事、本公司任何控股公司董事或任何彼等各自的緊密聯繫人作出貸款、就任何人士向董事或本公司任何控股公司董事或任何彼等各自的緊密聯繫人所作貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或(如任何一名或多名董事(共同或個別或直接或間接)持有另一公司控股權益)向另一公司作出貸款或就任何人士向該其他公司所作貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(viii) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合同中擁有的權益

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他受薪職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，任期及有關條款由董事會決定，因此除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，董事還可就兼任其他受薪職務或職位收取額外薪酬(不論形式)。董事可於本公司可能擁有權益的任何其他公司擔任或出任董事、高級人員或股東，而毋須向本公司或股東交代其擔任該其他公司的董事、高級人員或股東所收取的任何薪酬或其他利益。董事會亦可以其認為在各方面均屬恰當的方式，行使本公司持有或擁有任何其他公司股份賦予的投票權，包括行使投票權，贊成有關委任董事或任何董事為該其他公司的董事或高級人員的決議案。

董事或候任董事均不應因其職位而失去與本公司訂立合同的資格；該等合同或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合同或安排亦不得因此失效；就此訂約或於其中擁有權益的董事毋須僅因其董事職務或由此而建

立的受託關係，向本公司交代其藉由任何有關合同或安排獲得的任何溢利。董事倘於本公司所訂立或擬訂立的合同或安排中擁有任何重大權益(不論以何種方式)，必須於實際可行的情況下在首次董事會會議上申明其權益性質。

倘一名或多名人士直接或間接於任何股份擁有權益，但未向本公司披露其權益，本公司並無權力凍結或以其他方式削弱該等股份附有的任何權利。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合同或安排或建議的任何董事會決議案表決或被計入法定人數，即使其作出表決，亦不應點算，且不計入該決議案的法定人數，惟此項限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司利益借出的款項或引致或承擔的責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證，而該債項或責任由董事或其緊密聯繫人本身已個別或共同根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押而承擔全部或部分責任；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券，或有關由本公司或本公司創辦或擁有權益的任何其他公司提呈的股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與該發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何建議；
- (dd) 有關本公司或其任何附屬公司僱員福利的任何建議或安排，包括採納、修訂或實施：(i)任何董事或其緊密聯繫人可從中受惠的僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員有關的任何養老金或退休、身故或殘疾福利計劃，而其中並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的人士一般未獲賦予的特惠或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因擁有本公司股份、債權證或其他證券的權益與該等股份、債權證或其他證券持有人以相同方式擁有權益的任何合同或安排。

(ix) 董事會議事程序

董事會可於世界上任何地方舉行會議來處理事務，且可在其認為適當的情況下將會議延期或以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題須由大多數票表決釐定。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(c) 修訂組織章程文件及本公司名稱

倘開曼群島法例許可但受限於細則，則須先經本公司特別決議批准，方可更改或修訂本公司大綱及細則，及更改本公司名稱。

(d) 股東大會

(i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身或委派受委代表出席並有權投票的股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過；有關大會須在正式發出的通告中表明擬提呈該決議案為特別決議案。

根據開曼公司法，任何特別決議案的副本須於獲通過後15日內提交開曼群島公司註冊處處長。

相較而言，「普通決議案」一詞指由有權投票的本公司股東在已正式發出通知的股東大會親身或(如股東為公司)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表以簡單多數票通過的決議案。

由全體股東或代表親筆簽署的決議案，必須於正式召開及舉行的本公司股東大會以普通決議案正式通過，並於需要時以特別決議案通過。

(ii) 投票權及要求投票表決的權利

在任何類別或多種類別的股份當時所附帶任何有關投票的特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會上：(a)如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表或正式授權代表(若股東為公司)出席的股東每持有本公司股東名冊中以其名義登記的一股繳足或入賬列作繳足股份，可投一票；惟於催繳股款之前就股份繳足或入賬列作繳足的股款或分期股款，就此而言不得被視作實繳股款論；及(b)如以舉手方式表決，則每名親身(或若股東為公司，由正式授權代表)或由受委代表出席的股東可投一票。倘股東為一間結算公司(定義見細則)或其代名人而委任超過一名受委代表，每名該等受委代表在舉手表

決時可投一票。在投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票數或以同一方式盡投其票數。

在任何股東大會上，提呈大會投票的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可根據上市規則允許決議案以舉手方式表決。倘獲准以舉手方式表決，則在宣佈舉手表決結果時或之前，(親身出席之股東或受委代表或獲正式授權之公司代表，於以下情況)可要求以投票方式表決：

- (A) 至少兩名股東；
- (B) 任何一名或多名有權於大會上投票且所有股東的投票權總額不少於十分之一的股東；或
- (C) 一名或多名獲賦予權利於大會上投票的本公司股份的實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利的股份實繳股款總額十分之一的股東。

倘結算公司或其代名人為本公司股東，則可授權其認為適當的一名或多名人士作為其代表，出席本公司任何會議或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則該項授權須列明每名獲授權人士所代表股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為已獲正式授權，毋須進一步事實證明，將有權代表該結算公司或其代名人行使相同權利及權力(包括在舉手表決時個別投票的權利)，猶如彼為個別股東。

倘本公司獲悉，任何股東須根據上市規則就任何特定決議案放棄投票，或被限制僅可就任何特定決議案投贊成或反對票，則任何由該名股東或其代表作出有違相關規定或限制的任何投票將不予計算。

(iii) 股東週年大會

除本公司採納細則的年度外，本公司須每年舉行一次股東週年大會。大會舉行日期不得遲於上屆股東週年大會後15個月或得到聯交所批准的較長的期間，舉行時間及地點由董事會決定。

(iv) 大會通知及會議議程

本公司股東週年大會應發出至少21日的書面通知，而本公司其他股東大會則應發出至少14日的書面通知，兩者均不包括送達或視作送達通知之日及發出之日。通知須註明舉行會議的時間、地點、會議議程及將於會上考慮的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

除有特別指明外，任何根據細則發出或發佈的通知或文件(包括股票)必須為書面形式，可由本公司向任何股東面交或以郵寄方式發予有關股東的登記地址，或(如為通知)以在報章刊登廣告的形式送達。如任何股東的登記地址位於香港境外，則可以書面形式通知本公司其香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在開曼公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子形式將通知或文件送達或送交任何股東。

倘在下列情況獲同意時，即使召開本公司會議的通知期較上述訂明者短，有關會議仍被視作已正式召開：

- (i) 如為股東週年大會，獲有權出席會議並於會上投票的本公司全體股東同意；及
- (ii) 如為任何其他會議，則獲大多數有權出席會議並於會上投票的股東同意，而該大多數股東合共持有不少於本公司所有股東總投票權的95%。

在股東特別大會上處理的所有事項被視為特別事項。在股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項，惟若干常規事項被視為普通事項。

(v) 會議及另行召開的類別股東大會的法定人數

任何股東大會在開始處理事務時及直至會議結束時若無足夠法定人數出席，概不可處理任何事務。

股東大會的法定人數為兩名親自出席並有投票權的股東(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)或股東的受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東大會(延期舉行大會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

有權出席本公司會議並在會上表決的本公司任何股東，有權委任另一人士作為受委代表，代其出席及表決。持有兩股或以上股份的股東可委派超過一名受委代表，代其出席本公司的股東大會或任何類別股東大會並於會上表決。受委代表毋須為本公司股東，及有權代表委派其作為受委代表的個別股東，行使該股東所能行使的相同權力。此外，受委代表有權代表委派其為受委代表的公司股東，行使猶如其為個別股東可以行使的相同權力。按股數投票表決或舉手表決時，股東(倘股東為公司，則為其正式授權代表)可親自表決或由受委代表表決。

委任受委代表的文據須以書面方式由委任人或其正式書面授權的授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印章或由正式授權高級職員或受委人士親筆簽署。指定會議或其他會議的任何委任文據，必須按董事會不時批准形式作業，惟不排除使用兩面形式。向股東發出以便其委任受委代表出席將處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的任何表格，可使股東按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的決議案投贊成或反對票(或如無指示，則受委代表自行投票)。

(e) 賬目及審核

董事會須促使妥善保存會計賬冊，記錄本公司收支款項、本公司的資產及負債以及開曼公司法所規定以真實公平反映本公司事務及顯示並解釋其交易所需的所有其他事項(包括公司所有銷貨與購貨)。

本公司會計賬冊須保存於本公司總部或董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。除開曼公司法賦予或具管轄權的司法權區法院的指令或董事會或本公司在股東大會授權者外，任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

股東週年大會日期前不少於21日，董事會須不時促使編製並於股東週年大會向本公司提呈資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的每份文件)，連同董事會報告副本及核數師報告副本。該等文件須於股東大會日期前不少於21日，連同股東週年大會通知寄發予按照細則條文有權收取本公司股東大會通知的每名人士。

在有關地區(定義見細則)證券交易所規則的規限下,本公司可遵照有關地區證券交易所規則向同意及選擇收取財務報表概要(而非完整財務報表)的股東寄發財務報表概要。該財務報表概要須隨附有關地區證券交易所規則規定的任何其他文件,並於股東大會前不少於21日送交同意及選擇收取財務報表概要的股東。

本公司應於各股東週年大會上按董事會可能協定的該等條款及該等職責委任核數師,任期直至下屆股東週年大會結束為止。董事會可填補核數師職位的臨時空缺,但當任何此等空缺持續存在時,則尚存或留任的核數師(如有)可充任其職位。核數師薪酬金額須由本公司於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)釐定。

股東可於核數師任期屆滿前任何時間於股東大會上以特別決議案罷免核數師,並可於會上以普通決議案委任新核數師在餘下任職期間替代所罷免核數師。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所許可的其他準則,審核本公司的財務報表。

(f) 股息及其他分派方式

本公司可在股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息,惟所宣派的股息不得超過董事會建議的數額。

除任何股份所附權利或其發行條款另有規定者外:

- (i) 所有股息均須按派息股份的實繳股款宣派及派付,惟就此而言,凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款;
- (ii) 所有股息均須按派息期間就股份實繳股款的比例分派及支付;及
- (iii) 倘股東欠付本公司催繳股款、分期股款或其他欠款,則董事會可自應付予該名股東的任何股息或其他款項中扣除欠付的全部數額(如有)。

董事會或本公司在股東大會上決議派付或宣派股息時，董事會可決議：

- (aa) 以配發入賬列作繳足股份的方式派發全部或部分股息，惟有權獲派該等股息的股東可選擇以現金收取全部或其中部分股息以代替配發股份；或
- (bb) 有權獲派股息的股東可選擇收取獲配發入賬列作繳足股份以代替全部或部分董事會認為適當的股息。

本公司亦可在董事會推薦下通過普通決議案，就本公司決定任何一項特定股息，以配發入賬列作繳足股份的方式派發全部股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

應以現金付予股份持有人的任何股息、紅利或其他款項，可通過郵寄以支票或股息單支付。所有支票或股息單將以只付予抬頭人的方式付予接收人士，惟郵誤風險由股票持有人或聯名持有人自行承擔，而銀行承兌支票或股息單後，即代表本公司已經付款。兩名或以上聯名持有人其中任何一人，可就有關聯名持有人所持股份應付的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

凡董事會或本公司在股東大會上決議派付或宣派股息，董事會可繼而決議以分派任何類別特定資產的方式支付全部或部分股息。

董事會可於其認為適當的情況下，向任何願意預繳股款的股東，收取(以現金或相等價值的代價繳付)其所持股份的全部或部分未催繳及未付股款或應繳分期股款，並可就預繳全部或任何部分款項，按董事會可能釐定不超過20%的年利率(如有)支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權的權利。

董事會可將所有宣派後一年尚未獲領取的所有股息、紅利或其他分派(於獲領取前)用於有利於本公司的投資或其他用途，但本公司不會因此成為有關款項的受託人。宣派後六年未獲領取的所有股息、紅利或其他分派可由董事會沒收，及在沒收後撥歸本公司。

本公司毋須承擔應付或有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或此等支票或股息單首次無法投遞而被退回，本公司可行使其權力終止通過郵遞方式寄發此等股息支票或股息單。

(g) 查閱公司記錄

只要在本公司任何部分股本於聯交所上市的時間內，任何股東均能免費查閱本公司存置於香港的任何股東名冊(除非暫停辦理股東股份過戶登記手續)及要求提供所有有關名冊的副本或摘錄，猶如本公司根據香港公司條例註冊成立並須受其規限。

(h) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無載有關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，根據開曼群島法律，本公司股東可採取若干補救措施，其概要載於本附錄第3(f)段。

(i) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何一類或多類股份於清盤時所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，向所有債權人付款後的剩餘資產須按股東各自所持股份的繳足股本比例分配予各股東；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予股東的剩餘資產不足以償還全部實繳股本，則該等資產的分配方式為盡可能使股東按所持股份的繳足股本比例承擔損失，惟須遵從在特別條款及條件下發行的任何股份的權利。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令強制清盤)，則清盤人可在獲得特別決議案批准及開曼公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。就此而言，清盤人可就該等分派的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東及同一類別股東間進行有關分派的方式。清盤人可在獲得類似批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當而在獲得同樣授權情況下以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何附有債務的股份或其他財產。

(j) 認購權儲備

在開曼公司法並無禁止及在其他方面遵守開曼公司法情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證獲行使時認股權證的認購價降至低於待發行股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於2018年11月16日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。開曼群島公司法若干條文載於下文，但本節概不表示已包括所有適用的限制條文及例外情況，亦不表示總覽開曼公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較為熟悉的司法權區的同類條文有所不同)。

(a) 本公司業務營運

獲豁免公司(如本公司)須主要在開曼群島以外地區經營業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表，以備存檔，並須按本公司法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

根據開曼公司法，開曼群島公司可能發行普通股、優先股或可贖回股份或其中任意組合。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額或總價值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。倘根據任何安排配發公司的股份以作為收購或註銷任何其他公司股份的代價並按溢價發行股份，則該公司可選擇不就該等股份溢價應用該等條文。股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文(如有)按公司不時釐定的有關方式，用於包括但不限於以下用途：

- (i) 向股東分派或派付股息；
- (ii) 繳足將發行予股東以作為繳足紅股的公司未發行股份的股款；
- (iii) 開曼公司法第37條規定的任何方式；
- (iv) 撤銷公司開辦費用；及

(v) 撤銷公司發行股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。

儘管有上述規定，但除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，公司有能力和償還日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

在法院確認的規限下，倘獲其組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無法定禁止公司向其他人士提供財務資助以購回或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，如公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘其組織章程細則許可，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，為免生疑問，在公司組織章程細則條文的規限下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將如上所述予以或須予贖回。此外，如其組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並不批准該購回方式及條款，則須按公司普通決議案批准的購回方式及條款購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。此外，如公司贖回或購回本身股份後，該公司除持作庫存股份的股份外，再無任何已發行股份，則不得贖回或購回本身股份。另外，除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

倘所持有的公司購回或贖回的股份或退回至公司的股份符合開曼公司法第37A(1)條的規定，則該等股份不應作註銷論，而應歸類為庫存股份。任何該等股份均應繼續歸類為庫存股份直至根據開曼公司法該等股份被註銷或移交。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的明確規定。公司董事可根據組織章程大綱載列的一般權力買賣及處置一切類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

在開曼公司法規定的償付能力測試及本公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下，公司可運用股份溢價賬支付及分派股息。此外，根據於開曼群島可能具有說服力的英國案例法，股息可自利潤中派付。

只要公司持有庫存股份，則不會就庫存股份宣派或派付股息，亦不會以其他方式(無論是現金還是其他方式)分派公司資產(包括清盤時向其股東分派資產)。

(f) 保障少數股東及股東訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是Foss v. Harbottle判例及其例外情況)，該等先例允許少數股東就下述事項提出集體訴訟或以公司名義提出引伸訴訟以質疑下述行為：本公司控制人針對少數股東作出的越權、違法、欺詐行為，或以違規方式通過須以認可(或特別)大多數股東通過的決議案(並未獲得大多數股東通過)的行為。

如公司(並非銀行)股本分為股份，則法院可應持有公司不少於五分之一已發行股份的股東的申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指示呈報結果。此外，公司任何股東可入稟法院，如法院認為公司清盤屬公平合理，則可能發出清盤令。

一般而言，股東對公司的申索須根據適用於開曼群島的一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則規定作為股東所具有的個別權利可能遭到侵犯而提出。

(g) 資產處置

對董事處置公司資產的權力並無明確規限，然而，除負有受信責任，須根據開曼群島法院一般會依循的英國普通法為適當目的並以公司最佳利益真誠行事外，董事還須以合理審慎人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬目記錄：(i) 公司所有收支款項；(ii) 公司所有銷貨與購貨；及(iii) 公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務狀況及解釋其交易，則不得視為適當保存的賬冊。

倘公司於註冊辦事處以外任何地方或開曼群島內任何其他地方保存賬冊，則須於接獲稅務信息局根據開曼群島稅務信息局法(2017年修訂本)發出的指令或通知時，應相關指令或通知要求，於其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介形式提供賬冊副本或任何部分賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無任何生效的外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(2018年修訂本)第6條，本公司已獲財政司司長承諾：

(i) 開曼群島就利潤或收入或收益或增值徵稅制定的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司無須就利潤、收入、收益或增值稅或遺產稅或繼承稅繳交稅款：

(aa) 涉及本公司股份、債權證或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分任何相關款項的方式(定義見稅務優惠法(2018年修訂本))。

對本公司的承諾自2018年12月14日起有效期為20年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值均不徵收稅項，亦無徵收繼承稅或遺產稅。除不時可能須就若干文件支付若干可能適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份的轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓於開曼群島持有土地權益的公司股份除外。

(l) 向董事貸款

並無明文禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，公司組織章程細則規定可在特定情況下禁止相關貸款。

(m) 查閱公司記錄

本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。然而，其享有公司組織章程細則可能載有的該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免開曼群島公司可在公司不時決定的任何國家或地區（無論在開曼群島境內或境外）存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於接獲稅務信息局根據開曼群島稅務信息局法（2017年修訂本）發出的指令或通知時，應相關指令或通知要求，於其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介形式提供有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊）。

(o) 董事及高級人員名冊

根據開曼公司法，本公司須於其註冊辦事處存置董事、候補董事及高級人員名冊，名冊不會供公眾查閱。名冊副本則須送交開曼群島公司註冊處處長存案，名冊上任何董事或高級人員的變動（包括相關董事或高級人員姓名的更改）須於作出有關變動起計30日內知會公司註冊處處長。

(p) 清盤

開曼群島公司可在(i)法院判令；(ii)其股東自願；或(iii)法院監督的情況下進行清盤。

法院有權在若干特定情況下(包括在法院認為將相關公司清盤屬公平公正的情況下)頒令清盤。

公司以特別決議案決議自動清盤，或公司於股東大會決議因未能償還到期債務而自動清盤時，公司可自動清盤(適用具體規則的有限期的公司除外)。在自動清盤的情況下，有關公司須自清盤開始時停止營業，惟有利於清盤時除外。任命自動清盤人後，董事的所有權力均停止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

在公司股東自動清盤的情況下，須任命一名或多名清盤人清算公司事務並分派資產。

在公司事務清算完畢後，清盤人即須編撰清盤報告及賬目，列明清盤的過程及所處置的公司財產，並召開公司股東大會，以便在大會上提呈賬目並加以闡釋。

倘公司自動清盤的決議案獲通過，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請頒令在法院監管下繼續清盤，該申請須基於以下理由：(i)公司已或很可能無力償債；或(ii)在法院的監管下以出資人及債權人為受益人更有效、經濟或快速地進行公司清盤。監管令在各方面均有效，猶如該判令規定應由法院對公司進行清盤，惟已開始自動清盤及自動清盤人於清盤前的行動有效且對公司及其正式清盤人具約束力則除外。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人。法院可臨時或以其他方式委任其認為合適的相關人士擔任該職務，倘超過一名人士獲委任該職務，則法院須聲明是否所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全體或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人接受委任時是否需要提供任何擔保及有關擔保的種類；倘並無委任正式清盤人或於該職位空缺期間，公司的所有財產須由法院保管。

(q) 重組

重組及合併須獲得佔出席就此召開的大會的股東或債權人價值75%的大多數股東或債權人(視情況而定)批准，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東有權向法院表示申請批准交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。倘該交易獲通

過且完成，則異議股東將不會獲得類似諸如美國法團的異議股東一般會具有的估值權利(即就司法判定其股份價值而獲得現金支付的權利)。

(r) 收購

如一間公司提出收購另一間公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，持有被收購股份不少於90%的持有人接納收購建議，則收購人在上述四個月期滿後的兩個月內，可隨時發出通知，要求有異議的股東按收購建議條款轉讓其股份。有異議的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出反對轉讓。有異議的股東須證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結行為，以不公平手法迫退少數股東，否則法院一般不會行使酌情權。

(s) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司的組織章程細則規定對高級人員及董事作出彌償保證，惟不包括法院認為違反公共政策的相關規定(例如條款規定對犯罪後果作出彌償保證)。

(t) 經濟實質要求

根據於2019年1月1日生效的開曼群島2018年《國際稅務合作(經濟實質)法》(經修訂)(「《經濟實質法》」)，「相關實體」須滿足《經濟實質法》所載的經濟實質測試。「相關實體」包括根據開曼公司法註冊成立的公司(如本公司)，但不包括開曼群島境外稅務居民公司。因此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)的稅務居民，根據《經濟實質法》，本公司均不被視為「相關實體」，因此無須滿足《經濟實質法》所載的經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Appleby已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄六「備查文件」一段所述，該函件連同開曼公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或就該法律與其較熟悉的任何司法權區法律之間的差異取得意見，建議應尋求獨立法律意見。

A. 有關本公司及附屬公司的進一步資料

1. 註冊成立

本公司於2018年11月16日在開曼群島根據開曼公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立營業地點(地址為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓)，並已於2019年5月14日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。李健強先生已獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其運營須遵守開曼公司法，其組織章程包括大綱及細則。細則及開曼群島公司法相關方面的若干條文概要載於本招股章程附錄四。

2. 本公司股本變更

本公司截至其註冊成立日期的法定股本為390,000港元，分為39,000,000股每股面值0.01港元的股份。

於2018年11月16日，一股股份配發及發行予初始認購人Reid Services Limited，及其後轉讓予李先生。於2018年11月16日，99股按面值入賬列為繳足的股份獲配發及發行予李先生。

於2019年1月7日，本公司向李先生配發及發行一股按面值入賬列為繳足的股份，作為李先生轉讓其於天保中國控股的全部權益予本公司的代價。

於2019年1月7日，李先生將101股股份轉讓予吉祥國際實業，且作為代價，吉祥國際實業向李先生配發及發行一股按面值入賬列為繳足的普通股。

於2019年4月28日，本公司向吉祥國際實業配發及發行889股按面值入賬列作繳足的股份，以作為現金代價。

於2019年4月29日，本公司通過金駒投資收購盛興發展的全部已發行股份，代價為向金駒投資配發及發行10股按面值入賬列作繳足的股份。

於2019年10月21日，本公司的法定股本透過額外增設1,961,000,000股每股面值0.01港元的股份由390,000港元(分為每股面值0.01港元的39,000,000股股份)增加至20,000,000港元(分為每股面值0.01港元的2,000,000,000股股份)。

於緊隨資本化發行及全球發售完成後(未計及根據超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，本公司的已發行股本將為8,000,000港元，分為800,000,000股股份，全部均為繳足或入賬列為繳足。

除上文及本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節披露者外，自註冊成立以來，本公司的股本並無變動。

3. 全體股東於2019年10月21日通過的書面決議案

(i) 根據全體股東於2019年10月21日通過的書面決議案：

- (a) 本公司已批准並採納大綱及細則，待下文所述條件獲達成後方可作實且自上市日期起生效；
- (b) 本公司通過額外增設與於該等決議通過日期發行的股份在各方面享有同等地位的1,961,000,000股股份將法定股本由390,000港元(分為每股面值0.01港元的39,000,000股股份)增至20,000,000港元(分為每股面值0.01港元的2,000,000,000股股份)；
- (c) 須待以下各項達成後，方可作實(i)聯交所上市委員會批准已發行股份及(根據資本化發行、全球發售及超額配股權獲行使)將予發行的股份上市及買賣及(ii)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件且包銷協議並無根據其條款或以其他方式終止後(統稱「該等條件」)：
 - (i) 批准全球發售以及授權董事使之生效及根據全球發售配發及發行發售股份；
 - (ii) 批准授出超額配股權；
 - (iii) 批准建議上市及授權董事進行上市；及
 - (iv) 批准及採納購股權計劃(其主要條款載於本附錄「D.其他資料 — 1.購股權計劃」一段)的規則，自全球發售起生效，並授權董事授出購股權以認購購股權計劃項下的股份，及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發、發行及處理股份，及採取就實行購股權計劃並使之生效而言屬必要及/或適當的所有行動；

- (d) 批准資本化發行及待本公司的股份溢價賬具備足夠結餘，或因根據全球發售發行發售股份而有所進賬後，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬的進賬額5,999,990港元資本化，藉以向於2019年10月21日營業時間結束時(或按其指示)名列本公司股東名冊或股東名冊總冊的股份持有人按其各自的股權比例，配發及發行合共599,999,000股按面值入賬列作繳足的股份(惟概無股東有權獲配發或發行任何零碎股份)，而根據本決議案將予配發及發行的股份在各方面將與現有已發行股份享有同等地位；
- (e) 向董事授出一般無條件授權，以(其中包括)配發、發行及處理股份、可換股證券或購股權及認股權證，及作出或授出可能於任何時間要求配發及發行或處理該等股份、可換股證券或購股權及認股權證之要約、協議或購股權，惟按此方式配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的與可換股證券或購股權及認股權證有關的股份或相關股份的總數不得超逾下列各項之和：
- (i) 緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份數目的20%；及
- (ii) 本公司根據購回授權(見下文)所購回的股份數目(如有)。

此項授權並不涵蓋(i)根據供股或按照組織章程細則規定配發股份以代替股份之全部或部分股息之以股代息計劃或類似安排或由股東於股東大會上授出的特定授權或因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予配發、發行或處理的任何股份及(ii)按任何認股權證、購股權或類似權利以現金代價認購(a)任何新股或(b)可轉換為新股的任何證券。此項授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 我們的下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤銷該項授權時；

- (f) 向董事授出一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總數不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數(不包括於超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份) 10%的股份。

此項授權僅涉及在聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所(且就此而言獲證監會及聯交所認可)根據所有適用法律及法規進行的購回。此項授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 我們的下屆股東週年大會結束時；或
 - (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
 - (iii) 股東在股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新該項授權時；及
- (g) 擴大上文(e)段所述的一般無條件授權，方法是在董事根據該一般授權可能配發及發行或同意配發及發行的股份總面值上，加上本公司根據上文(f)段所述購回股份授權所購回的股份總面值(最高為緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份(不包括於超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)總面值的10%)。

4. 公司重組

本集團旗下公司已進行重組以籌備股份於聯交所上市。有關進一步詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構」。

5. 附屬公司的股本變動

除下文所披露者外，我們的任何附屬公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內概無變動：

天保建設集團

於2018年4月17日，天保建設集團的註冊資本由人民幣450,000,000元增至人民幣1,050,000,000元。

天保企業管理

於2019年3月18日，天保企業管理之註冊資本由李先生以現金由人民幣50,000,000元增加至人民幣1,352,000,000元。

6. 附屬公司詳情

我們的附屬公司詳情載於會計師報告附註1，該報告全文載於本招股章程附錄一。

7. 本公司購回股份

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所主板為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟須受若干限制，其中最重要的限制概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所作為第一上市地的公司擬於聯交所進行的所有證券購回事宜，事先須經股東通過普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式批准。

附註：根據全體股東於2019年10月21日通過的書面決議案，授予董事一般無條件授權（「購回授權」），以授權本公司於任何時間於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，該等股份的總面值不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行及將予發行股本總面額10%，此項授權的有效期限直至本公司下屆股東週年大會結束時，或任何適用法律或細則規定本公司召開下屆股東週年大會期限屆滿之時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權之時（以最早發生者為準）。

(ii) 資金來源

購回所需資金必須以根據細則及開曼群島法例可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以現金以外的代價或以聯交所不時修訂的交易規則訂明以外的結算方式於聯交所購回其本身證券。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為於授出購回授權當日已發行股份總面值10%的股份數目。緊隨購回後30天內，未經聯交所事先批准，上市

公司不得發行或宣佈建議發行新證券(惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行的證券除外)。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。

倘購回將導致由公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，上市規則亦禁止上市公司於聯交所購回其證券。

上市公司須促使其就購回證券而委任的經紀向聯交所披露聯交所可能規定有關代表上市公司進行購回的資料。

(iv) 購回證券的地位

在知悉內幕消息後，上市公司不得購回任何證券，直至內幕消息已予以公告為止。特別是，於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月內：(a)召開批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)的董事會會議日期(按上市規則首次知會聯交所將舉行董事會會議的日期)及(b)上市公司根據上市規則刊登任何年度或半年度業績公告或季度或任何其他中期業績公告(無論是否為上市規則所規定者)的最後限期，直至業績公告日期為止，上市公司不得在聯交所購回其證券，惟特殊情況除外。

(v) 申報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所申報。此外，上市公司年報須披露於回顧年內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購回支付的最高及最低價格(如有關)，以及所付總價。

(vi) 核心關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」購回證券，「核心關連人士」指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或其各自緊密聯繫人，而核心關連人士亦不得在知情的情況下在聯交所向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事認為，股東授予董事一般授權以於市場購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。購回股份僅在董事認為該等購回將符合本公司及股東利益時方會進行。視乎當時市況、資金安排及其他情況，有關購回可提高本公司及其資產淨值及／或其每股盈利。

(c) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據細則及開曼群島適用法例可合法作此用途的資金。

本公司任何購回股份或會以本公司利潤、本公司股份溢價賬、或就購回而發行新股的所得款項撥付，或倘獲細則授權及在開曼公司法的規限下自股本撥付；倘於股份購回之前或於股份購回之時購回應支付任何溢價，則自本公司利潤或本公司股份溢價賬或兩者同時撥付，或倘獲細則授權及在開曼公司法的規限下，則自股本撥付。

倘董事認為行使購回授權會對本公司的運營資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。然而，倘購回授權獲悉數行使，相比本招股章程所披露的狀況，其可能對本公司的運營資金或資本負債狀況產生重大不利影響。

(d) 股本

基於緊隨股份上市後已發行800,000,000股股份，於直至下列為止(以最早者為準)期間全面行使購回授權可導致本公司購回最多80,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束之時；
- (ii) 適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權之時。

(e) 一般資料

董事或(經其作出一切合理查詢後所深知)彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)目前概無意向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，將根據上市規則以及開曼群島適用法例行使購回授權。本公司自註冊成立以來並無購回任何股份。

概無本公司核心關連人士(定義見上市規則)知會本公司，倘購回授權獲行使，其目前有意向本公司出售股份，亦無承諾不會進行上述事項。

倘根據購回授權購回證券導致股東持有的本公司投票權權益比例增加，則該項增加將根據香港公司收購及合併守則(「守則」)被視為收購。因此，視乎股東權益的增幅而定，一名股東或一組一致行動的股東可獲得或鞏固對本公司的控制權，並因而須根據守則規則第26條提出強制性要約。除上述者外，董事並不知悉因行使購回授權而可能引致守則項下的任何後果。

倘購回授權於緊隨全球發售完成後全面行使，則根據購回授權將予購回的股份總數為80,000,000股(即根據上述假設，本公司已發行股本的10%)。控股股東的持股百分比合共將增至本公司緊隨全面行使購回授權後已發行股本約82.50%。上述股權增加將導致控股股東須根據守則規則第26條提出強制性要約。倘任何股份購回導致公眾持有的股份數目跌至低於當時已發行股份的規定百分比，則僅可在聯交所批准豁免遵守上市規則第8.08條項下有關公眾持股量的規定後方可進行。然而，董事現時無意行使購回授權致使有關情況下的公眾持股量低於上市規則的規定。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合同概要

以下為本招股章程日期前兩年內，我們所訂立屬重大或可能屬重大的合同(並非於日常業務過程中訂立的合同)：

- (1) 李先生與本公司訂立日期為2019年1月7日的轉讓文據，據此，李先生將其於天保中國控股的兩股普通股轉讓予本公司，代價為本公司配發及發行一股按面值入賬列為繳足的普通股予李先生。該安排經參閱李先生於2019年1月7日之股份申請；
- (2) 李先生與天保中國控股訂立日期為2019年1月7日的轉讓文據，據此，李先生將其於中國天保國際的100,000股股份轉讓予天保中國控股，代價為天保中國控股配發及發行於天保中國控股的一股普通股予李先生；
- (3) 張北天保投資管理有限公司、天保房地產開發、張北天保恒旗房地產、李亞睿鑫先生及李先生訂立日期為2019年2月1日之股權代持安排解除的協議，據此，有關協議項下各方同意解除天保房地產開發與張北天保投資管理有限公司間的代持安排，及作為解除股權代持安排的代價，天保房地產開發同意向張北天保投資管理有限公司支付人民幣5,000,000元；
- (4) 天保企業管理及李先生訂立日期為2019年3月1日的股權轉讓協議，據此，李先生同意以人民幣1,016,157,500元的代價將其持有的天保建設集團96.78%的股權轉讓予天保企業管理；
- (5) 天保企業管理及王新玲女士訂立日期為2019年3月1日的股權轉讓協議，據此，王新玲女士同意以人民幣11,654,600元的代價將其持有的天保建設集團1.11%的股權轉讓予天保企業管理；
- (6) 天保企業管理及李亞睿美女士訂立日期為2019年3月1日的股權轉讓協議，據此，李亞睿美女士同意以人民幣11,654,600元的代價將其持有的天保建設集團1.11%的股權轉讓予天保企業管理；
- (7) 天保企業管理及周女士訂立日期為2019年3月1日的股權轉讓協議，據此，周女士同意以人民幣177,834,500元的代價將其持有的天保房地產開發59%的股權轉讓予天保企業管理；

- (8) 天保企業管理及李亞睿鑫先生訂立日期為2019年3月1日的股權轉讓協議，據此，李亞睿鑫先生同意以人民幣120,565,800元的代價將其持有的天保房地產開發40%的股權轉讓予天保企業管理；
- (9) 天保企業管理與李先生訂立日期為2019年3月22日的股權轉讓協議，據此，李先生同意以人民幣10,499,700.60元的代價將其持有的天保建設集團1%的股權轉讓予天保企業管理；
- (10) 天保企業管理與周女士訂立日期為2019年3月22日的股權轉讓協議，據此，周女士同意以人民幣3,014,144.81元的代價將其持有的天保房地產開發1%的股權轉讓予天保企業管理；
- (11) 涿州天保實業與李先生訂立日期為2019年4月7日的股權轉讓協議，據此，李先生同意以人民幣1,338,480,000元的代價將其持有的天保企業管理99%的股權轉讓予涿州天保實業；
- (12) 誠基嘉和投資與吳夢夏女士訂立日期為2019年4月7日的股權轉讓協議，據此，吳夢夏女士同意以1.00港元的代價將其持有的天保企業管理的1%股權轉讓予誠基嘉和投資；
- (13) 彌償契據；
- (14) 不競爭契據；及
- (15) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

商標

(a) 已註冊商標


序號	商標	註冊地點	商標編號	擁有人	類別編號	註冊日期
1.		香港	304745476	天保房地產開發	6、16、19、36、37、41、42	2018年11月23日
2.		香港	304745467	天保房地產開發	6、16、19、36、37、41、42	2018年11月23日

序號	商標	註冊地點	商標編號	擁有人	類別編號	註冊日期
3.		中國	33548951	天保建設集團	25	2019年7月7日
4.		中國	33548808	天保建設集團	43	2019年6月28日
5.		中國	33548797	天保建設集團	31	2019年6月28日
6.		中國	33548795	天保建設集團	30	2019年7月21日
7.		中國	33548786	天保建設集團	6	2019年6月21日
8.		中國	33548715	天保建設集團	37	2019年7月28日
9.		中國	33548483	天保建設集團	36	2019年6月28日
10.		中國	33548308	天保建設集團	19	2019年6月21日
11.		中國	33548158	天保建設集團	33	2019年6月21日
12.		中國	33548156	天保建設集團	32	2019年6月21日
13.		中國	33548151	天保建設集團	29	2019年6月28日
14.		中國	33548148	天保建設集團	20	2019年6月14日
15.		中國	33548005	天保建設集團	41	2019年6月14日
16.		中國	33547532	天保建設集團	42	2019年6月14日

序號	商標	註冊地點	商標編號	擁有人	類別編號	註冊日期
17.	天保集团 TIANBAO GROUP	中國	33545459	天保建設集團	29	2019年8月7日

(b) 現正註冊的商標

截至最後實際可行日期，我們亦已申請註冊我們認為對我們業務而言屬重大或可能屬重大的下列商標：

序號	商標	註冊地點	註冊編號	申請人	類別	申請日期
1.		中國	33548946	天保建設集團	16	2018年9月16日
2.	天保集团 TIANBAO GROUP	中國	33547477	天保建設集團	43	2018年9月15日
3.	天保集团 TIANBAO GROUP	中國	33547126	天保建設集團	33	2018年9月15日
4.	天保集团 TIANBAO GROUP	中國	33546978	天保建設集團	42	2018年9月15日
5.	天保集团 TIANBAO GROUP	中國	33546975	天保建設集團	37	2018年9月15日
6.	天保集团 TIANBAO GROUP	中國	33546125	天保建設集團	19	2018年9月15日
7.	天保集团 TIANBAO GROUP	中國	33545934	天保建設集團	30	2018年9月15日
8.	天保集团 TIANBAO GROUP	中國	33545932	天保建設集團	25	2018年9月15日
9.	天保集团 TIANBAO GROUP	中國	33545931	天保建設集團	20	2018年9月15日
10.	天保集团 TIANBAO GROUP	中國	33544557	天保建設集團	41	2018年9月15日
11.	天保集团 TIANBAO GROUP	中國	33544542	天保建設集團	16	2018年9月15日

序號	商標	註冊地點	註冊編號	申請人	類別	申請日期
12.	天保集團 TIANBAO GROUP	中國	33544343	天保建設集團	6	2018年9月15日
13.	天保集團 TIANBAO GROUP	中國	33543957	天保建設集團	36	2018年9月15日
14.	天保集團 TIANBAO GROUP	中國	33543065	天保建設集團	32	2018年9月15日
15.	天保集團 TIANBAO GROUP	中國	33542915	天保建設集團	31	2018年9月15日

專利

(a) 已批准註冊之專利

截至最後實際可行日期，我們是下列我們相信對我們業務而言屬重大的專利的註冊擁有人：

序號	專利名稱	專利類型	註冊地點	專利編號	擁有人	申請日期
1.	一種腳手架檢測尺	發明	中國	2015105739103	天保建設集團	2015年9月11日
2.	複合保溫砌塊專用混凝土	發明	中國	2009101314471	天保建設集團	2009年3月31日
3.	混凝土攪拌車防遺撒裝置	實用新型	中國	2018203825508	天保建設集團	2018年3月21日
4.	輕質鋼筋骨架加氣混凝土 複合隔牆板	實用新型	中國	2018203825298	天保建設集團	2018年3月21日
5.	路線石簡易搬運工具	實用新型	中國	2016211350111	天保建設集團	2016年10月19日
6.	室內外便捷鑲磚工具	實用新型	中國	2016211349453	天保建設集團	2016年10月19日
7.	接錢盒用連體軟管接頭蓋板	實用新型	中國	2016211349345	天保建設集團	2016年10月19日
8.	一種子母式建築結構	實用新型	中國	2016210404716	天保建設集團	2016年9月6日

序號	專利名稱	專利類型	註冊地點	專利編號	擁有人	申請日期
9.	一種搭扣式建築結構	實用新型	中國	2016210399633	天保建設集團	2016年9月6日
10.	一種自保溫裝配式建築結構	實用新型	中國	2016210409283	天保建設集團	2016年9月6日
11.	一種圓形蓋板接綫盒	實用新型	中國	2016204333183	天保建設集團	2016年5月13日
12.	一種組合式CL結構蒙古包	實用新型	中國	2016202243854	天保建設集團	2016年3月22日
13.	一種室內頂板植筋鑽孔工具	實用新型	中國	2015208323241	天保建設集團	2015年10月23日
14.	一種車庫水平橋架吊杆 安裝工具	實用新型	中國	2015208273685	天保建設集團	2015年10月23日
15.	一種欄杆施工用墊片	實用新型	中國	2015206997659	天保建設集團	2015年9月11日
16.	一種基坑局部降水裝置	實用新型	中國	2015204737854	天保建設集團	2015年7月3日
17.	一種牆柱模板安裝位置及 垂直度檢測尺	實用新型	中國	2015204744754	天保建設集團	2015年7月3日
18.	燈泡安裝工具	實用新型	中國	2014205394255	天保建設集團	2014年9月19日
19.	一種建築護角網	實用新型	中國	2014206116596	天保建設集團	2014年10月22日
20.	混凝土罐車自動清潔裝置	實用新型	中國	2014205394344	天保建設集團	2014年9月19日
21.	一種古建築固定安裝結構	實用新型	中國	2014205394236	天保建設集團	2014年9月19日
22.	一種坡屋頂建築混凝土 澆築控制塊	實用新型	中國	2013207007784	天保建設集團	2013年11月8日
23.	便攜式移動護欄	實用新型	中國	2013201684911	天保建設集團	2013年4月7日
24.	輕體牆板	實用新型	中國	2011203180099	天保建設集團	2011年8月29日
25.	基坑臨邊防護預埋管件	實用新型	中國	2011201787783	天保建設集團	2011年5月31日

序號	專利名稱	專利類型	註冊地點	專利編號	擁有人	申請日期
26.	基坑臨邊防護預埋管件 提升工具	實用新型	中國	2011201787798	天保建設集團	2011年5月31日
27.	基坑臨邊防護預埋管件 輔助預埋工具	實用新型	中國	2011201787764	天保建設集團	2011年5月31日
28.	頂板燈頭盒清理器	實用新型	中國	2018203825300	天保建設集團	2018年3月21日

(b) 正在申請的專利

截至最後實際可行日期，我們已申請註冊以下專利，我們認為其對我們的業務而言屬重要：

序號	專利	專利類型	申請地點	申請人名稱	申請編號	申請日期
1.	一種自保溫裝配式建築結構	發明	中國	天保建設集團	2016108073616	2016年9月6日
2.	便捷式焊錫鍋	實用新型	中國	天保建設集團	2019200216610	2019年1月7日
3.	便捷式調節砌築灰縫用模具	實用新型	中國	天保建設集團	2019200221286	2019年1月7日
4.	地腳螺栓安裝定位控制支架	實用新型	中國	天保建設集團	2019200221267	2019年1月7日
5.	輕集料連鎖砌塊立面鋪灰器	實用新型	中國	天保建設集團	2019200221197	2019年1月7日
6.	便捷式混凝土養護噴淋系統	實用新型	中國	天保建設集團	2019200216606	2019年1月7日
7.	工程用PPR給水管熱熔工作台	發明	中國	天保建設集團	2018106840580	2018年6月28日

域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下域名：

域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
www.chinatbjt.com	天保建設集團	2009年2月13日	2020年2月13日

版權

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對本集團業務而言屬重要的版權：

序號	版權	註冊編號	註冊地點	註冊擁有人	註冊日期
1	天保集團LOGO	國作登字-2013-F-00084231	中國	天保建設集團	2013年3月4日
2	天保集團及logo	2011-F-048057	中國	天保建設集團	2011年10月18日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料**1. 董事****(a) 權益披露 — 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉**

緊隨資本化發行及全球發售完成後(未計及根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有於股份上市後將須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當

作或視作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條於股份上市後將須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事名稱	身份／權益性質	股份數目 ^(附註1)	本公司股權概約百分比
李先生	於受控法團權益	594,000,000 (好倉)	74.25%

附註：

- (1) 按緊隨全球發售完成後(假設並無行使超額配股權)已發行股份總數800,000,000股股份計算。
- (2) 李先生持有吉祥國際實業的全部股權。根據證券及期貨條例，李先生被視為於吉祥國際實業所持股份中擁有權益。

(b) 服務合同及委任書詳情

執行董事李先生、申麗鳳女士、王新玲女士、李亞睿鑫先生、臧凜先生及王慧杰女士各自已於2019年10月21日與本公司訂立服務合同。各份服務合同自上市日期起計初步為期三年。該等服務合同可根據組織章程細則以及適用法律、規則及規例續訂。

獨立非執行董事李煦先生、劉凱湘先生及李清旭先生各自已與本公司訂立委任書。各份委任書自上市日期起計初步為期三年。該等委任書可根據組織章程細則以及適用法律、規則及規例續訂。

(c) 董事薪酬

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月，向董事支付的薪酬(包括袍金、薪金、津貼、實物福利、退休金計劃供款及社保合共分別約為人民幣591,000元、人民幣696,000元、人民幣890,000元及人民幣249,000元。

緊接本招股章程發行前三個財政年度各年及截至2019年4月30日止四個月，概無董事據此放棄或同意放棄任何酬金的任何安排。

除上文所披露者外，截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月，本集團任何成員公司概無已付或應付任何董事的其他款項。

於往績記錄期，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何薪酬，作為吸引彼等加盟或加盟本公司後的獎勵。於各往績記錄期，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何補償，作為與本集團任何成員公司事務管理有關的離職補償。

上述服務合同條款的進一步詳情載於本附錄「C.有關董事及主要股東的進一步資料—1.董事—(b)服務合同及委任書詳情」一段。

2. 主要股東

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，緊隨資本化發行及全球發售完成後（未計及根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份），董事並不知悉有任何其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或將於附帶權利可在一切情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上的權益。

3. 已收代理費或佣金

於本招股章程日期前兩年內概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 關聯方交易

於本招股章程日期前兩年內，本公司從事本招股章程附錄一所載會計師報告內「II.歷史財務資料附註—39.關聯方交易」一段所述的關聯方交易。

5. 免責聲明

除本節「C.有關董事及主要股東的進一步資料—1.董事」所披露者外：

- (a) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須於股份上市後知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後記入該條所述登記冊內的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

- (b) 董事或名列本附錄「D.其他資料 — 9.專家資格」一段的任何專家概無於本公司的創辦中，或於本集團任何成員公司在緊接本招股章程日期前兩年內收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 董事概無於本招股章程日期仍然有效且對本集團的業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益；
- (d) 董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合同(不包括一年內將屆滿或僱主可終止而無須作出賠償(法定賠償除外)的合同)；
- (e) 據董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)於緊隨資本化發行及全球發售完成後於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或於附帶權利可於一切情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上的權益；及
- (f) 董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 購股權計劃

以下為我們全體股東於2019年10月21日通過書面決議案而有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃旨在令本集團向選定參與人士授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻的鼓勵或獎勵。董事認為，購股權計劃將令本集團向我們的僱員、董事及其他選定參與人士提供獎勵，以表彰彼等對本集團的貢獻。鑒於董事有權視乎個別情況而釐定須達成的表現目標以及行使購股權前須持有購股權的最低期限，加上購股權的行使價在任何情況下不得低於上市規則規定的價格或董事可能設定的較高價格，故預期購股權的承授人將竭力為本集團的發展作出貢獻，致使股份市價上升，從而自其獲授的購股權中獲益。

(b) 可參與人士

董事(就本段而言,該詞包括獲正式授權的董事委員會)可全權酌情決定邀請屬下列任何參與人士類別且董事會全權酌情認為已經或將會對本集團作出貢獻的任何人士(統稱「合資格參與人士」)接納購股權以認購股份:

- (i) 本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員;及
- (ii) 本集團任何成員公司的任何顧問、諮詢人、分銷商、承建商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴、服務供應商。

就購股權計劃而言,可向由屬於上述任何類別參與人士的一名或多名人士全資擁有的任何公司授出購股權。為免生疑,除非經董事另行決定,否則本公司向屬於上述任何類別參與人士的任何人士授出可認購股份或本集團其他證券的任何購股權本身不得當作按購股權計劃授出購股權論。

上述任何類別參與人士獲授任何購股權的資格,將由董事不時根據董事認為參與人士對本集團的發展及增長所作的貢獻而決定。

(c) 股份數目上限

- (i) 因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出但尚未行使的所有發行在外購股權獲行使而可予發行的最高股份數目,合共不得超過本公司不時已發行股本30%。
- (ii) 因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數,合共不得超過於批准購股權計劃當日已發行股份總數的10%,且該10%限額相當於60,000,000股股份(「一般計劃限額」)。
- (iii) 在上文(i)段的規限和不影響下文(iv)段的情況下,本公司可向其股東發出通函,並在股東大會上尋求股東批准擴大一般計劃限額,惟根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數,不得超過截至批准限額日期已發行股份10%,而計算限額時,先前根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的購股權(包括根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)將不會計算在內。本公司向股東寄發的通函須載

有(其中包括)上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明等資料。

- (iv) 在上文(i)段的規限和不影響上文(iii)段的情況下，本公司可在股東大會上另行尋求股東批准授出超過一般計劃限額的購股權或(如適用)在取得該批准前，向本公司特別指定的參與人士授出上文(iii)段所述經擴大限額的購股權。在該情況下，本公司必須向其股東寄發通函，當中須載有指定參與人士的一般資料、將授出的購股權數目及條款、向指定參與人士授出購股權的目的，並解釋購股權的條款如何達到該等目的，以及所有上市規則第17.02(2)(d)條規定的其他資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明。
- (v) 行使任何購股權須待我們的股東於股東大會上批准本公司法定股本的任何增加後，方可作實。於批准後，董事會須就因購股權獲行使而配發股份以預留足夠的本公司法定但尚未發行之股本。

(d) 每名參與人士可獲授權益上限

於任何12個月期間，因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向每名參與人士已授出及將授出的購股權(包括已行使及尚未行使者)獲行使而已發行及將予發行的股份總數，不得超過本公司當時已發行股本1%〔「個人限額」〕。倘於截至進一步授出購股權日期(包括該日)止任何12個月期間進一步向參與人士授出合共超過個人限額的購股權，則須向股東寄發通函，且須於本公司股東大會上取得股東批准，而該名參與人士及其緊密聯繫人必須放棄投票。向該參與人士授出購股權的數目及條款(包括行使價)必須在股東批准前確定。就根據上市規則第17.03(9)條附註(1)規定計算行使價而言，建議進一步授出購股權的董事會會議日期應被視為授出日期。

(e) 向關連人士授出購股權

- (i) 根據購股權計劃向本公司任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權，必須獲獨立非執行董事(不包括本身為建議購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。
- (ii) 倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或其各自的任何聯繫人授出購股權會導致因行使該名人士於截至授出日期(包括授出日期)止12個月期間已經及將會獲授的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而已經及將予發行的股份：

- 合共超過已發行股份0.1%(或聯交所可能不時規定的其他較高百分比)；及
- 按股份於各授出日期在聯交所發出的每日報價表所列示的收市價計算，總值超過5百萬港元(或聯交所可能不時規定的其他較高金額)；

則進一步授出購股權必須經股東在股東大會上批准。本公司必須於不遲於發出旨在批准購股權計劃的股東大會通告日期向股東寄發通函。承授人、彼等的聯繫人及本公司所有核心關連人士必須在該股東大會上放棄投票，惟已在寄發予股東的通函內表明其有意在股東大會上投票反對有關決議案者則除外。於股東大會上批准授出該等購股權的任何表決必須以投票方式進行。主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人獲授的購股權條款的任何變動必須經股東在股東大會上批准。

(f) 接納及行使購股權期限

接獲建議的參與人士可自建議函件交付予參與人士的日期起計五個營業日內接納購股權。購股權可於董事決定及知會各承授人的期間內，根據購股權計劃的條款隨時行使，該期間可於建議授出購股權日期後翌日開始，但在任何情況下必須於授出購股權日期起計十年內結束，惟可根據購股權計劃的條文提前終止。除非董事另行決定及於建議授出購股權時已向承授人表明，否則購股權計劃並無規定購股權於行使前須持有的最短期限。

倘本公司於寄發要約函件予承授人起計5個營業日內接獲一份由承授人正式簽署有關接納要約之要約函件複本，其中明確寫上接納要約之股份數目，連同支付予本公司1.00港元款項，作為授予購股權之代價，則要約將會被視為已獲接納而與要約相關之購股權會被視為已授出並已生效。

(g) 表現目標

除非董事另行決定並於建議授出購股權時已向承授人表明，否則並無規定承授人於行使根據購股權計劃授出的任何購股權前須達成任何表現目標。

(h) 股份認購價及購股權代價

購股權計劃項下的每股股份認購價將為由董事決定的價格，惟有關價格不得低於下列三者中最高者：(i)於建議授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所列示的股份收市價；(ii)緊接建議授出購股權日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列示的股份平均收市價(惟倘於股份首次在聯交所開始買賣後少於五個營業日的期間內建議授出任何購股權，則全球發售中股份的新發行價將用作股份於聯交所上市之前期間內任何營業日的收市價)；及(iii)授出日期的股份面值。

(i) 股份地位

- (i) 因行使購股權而配發及發行的股份將與本公司當時的現有已發行股份相同，並須受當時有效的大綱及細則所有條文所限，及在所有方面與承授人於本公司股東名冊登記當日(或倘本公司於該日暫停辦理股東登記手續，則以恢復辦理股東登記手續的首日計算(「行使日期」))的已發行繳足股份享有同等權利，因此，股份持有人將有權獲派於行使日期或之後所派付或作出的一切股息或其他分派，倘有關記錄日期定於行使日期前，在此以前已宣派或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派不包括在內。承授人完成於本公司股東名冊登記作為股份持有人前，因購股權獲行使而配發的股份將不享有投票權或參與任何已宣派或建議或議決派付予名列股東名冊的股東的任何股息或分派(包括因本公司清盤而產生者)的權利。
- (ii) 除文義另有所指外，本段內「股份」一詞包括本公司普通權益股本中因本公司不時進行股本拆細、合併、重新分類或重組而產生的有關面額股份。

(j) 授出購股權的時限

倘發生股價敏感事件或作出有關股價敏感事宜的決定，則不得建議授出購股權，直至該股價敏感資料已根據根據上市規則的規定公佈為止。尤其於緊接下列較早期限前一個月開始的期間內概不得建議授出購股權，直至業績公告日期為止：(i)就批准本公司的任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論是否上市規則所規定)而舉行董事會會議的日期(須根據上市規則的規定首先知會聯交所有關日期)；及(ii)本公司須刊發其任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績公告(不論是否上市規則所規定)的最後日期。

在上市規則規定的上市發行人董事進行證券交易的標準守則或本公司所採納的任何相應守則或證券買賣限制規定禁止董事買賣股份的期間或時限內，董事不得向該等身為董事的參與人士授出任何購股權。

(k) 購股權計劃期限

購股權計劃自其獲採納之日起生效，為期十年。

(l) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，且承授人概不得以任何方式就任何購股權進行出售、轉讓、抵押、按揭、增設產權負擔或以其他方式進行出售或增設以任何其他人士為受益人的任何權益，或與任何其他人士就購股權訂立任何協議，惟購股權轉移除外。

(m) 終止僱用時的權利

倘購股權承授人為合資格參與人士，並因身故、疾病或根據僱傭合同退休以外的任何原因或因嚴重行為不當或下文(o)分段所述的其他理由而在全面行使其購股權前不再為合資格參與人士，則其購股權(以尚未行使者為限)將於終止僱用當日即告失效且不得再行使，除非董事另行決定者除外，而在此情況下承授人可於終止受僱日期後於董事決定的期限內行使其全部或部分購股權(以尚未行使者為限)。終止受僱日期為承授人在本集團或相關附屬公司實際工作的最後日期，不論是否獲支付薪金以代替通知。

(n) 身故、疾病或退休時的權利

倘購股權承授人為合資格參與人士，並因身故、疾病或根據其僱傭合同退休而在全面行使購股權之前不再為合資格參與人士，則其遺產代理人或(倘適用)承授人可於終止僱用日期後12個月期間或董事可能決定的較長期間內全面或部分行使購股權(以尚未行使者為限)。終止僱用日期為承授人在本集團或相關附屬公司實際工作的最後日期，不論是否獲支付薪金以代替通知。

(o) 解聘時的權利

倘購股權承授人為合資格參與人士，惟因嚴重行為不當或作出任何破產行為或無力償債或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議，或被裁定觸犯任何刑事罪行(董事認為不會損及承授人或本集團或相關附屬公司聲譽的罪

行除外)或因僱主有權立即終止其僱用的任何其他理由而不再為合資格參與人士，則其購股權將自動失效，且不得於其不再為合資格參與人士當日或以後行使。

(p) 違約時的權利

倘董事全權酌情認為(i)(1)任何購股權承授人(合資格參與人士除外)或其聯繫人違反承授人或其聯繫人(為一方)與本集團或任何相關附屬公司(為另一方)所訂立的任何合同；或(2)承授人作出任何破產行動或無力償債或面臨清盤、清算或類似法律程序，或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議；或(3)承授人因終止與本集團的合作關係或其他理由而不再對本集團的增長及發展作出任何貢獻；及(ii)根據購股權計劃授予承授人的購股權，由於上文(i)的(1)、(2)或(3)項所述任何事件而失效，則其購股權於董事作此決定之日或之後自動失效且不可行使。

(q) 全面收購建議、作出妥協或安排時的權利

倘本公司向全體股份持有人(或收購方及/或為收購方控制的任何人士及/或與收購方聯合或一致行動的任何人士以外的全部該等持有人)以收購建議、股份購回建議或協議計劃或其他類似方式提出全面或部分收購建議，則本公司須盡一切合理努力，促使該收購建議按相同條款(已作出必要修訂)向所有承授人提出，並假設彼等將通過悉數行使授予彼等的購股權而成為我們的股東。倘該收購建議成為或宣佈成為無條件，或向股東正式提出協議計劃，則承授人於該收購建議(或任何經修訂的收購建議)結束或根據該協議計劃享有權益的記錄日期(視情況而定)前隨時悉數或按承授人向本公司發出的行使購股權通知所註明數目行使購股權(以尚未行使者為限)。

(r) 清盤時的權利

倘在購股權期間，本公司提出自願清盤的決議案，承授人可在遵照所有適用法例條文的情況下，最少於考慮及/或通過該決議案之日前兩個營業日，向本公司發出書面通知，按購股權計劃條文規定，悉數或按該通知所註明數目行使購股權(以尚未行使者為限)，而本公司則須於考慮及/或通過該決議案之日前不少於一個營業日，向承授人配發及發行該承授人所行使購股權涉及的股份，而以上述方式獲配發及發行股份的承授人因此有權參與清盤時可供分派的本公司資產，並與該等在該決議案日期前一日已發行股份的持有人享有相同權利。受上述規定所限，所有當時尚未行使的購股權將於本公司開始清盤時失效及終止。

(s) 承授人為合資格參與人士全資擁有的公司

倘承授人為一名或多名合資格參與人士全資擁有的公司，則：第(k)、(m)、(n)及(o)分段適用於承授人及其獲授的購股權(已作出必要修訂)，猶如該等購股權已授予相關的合資格參與人士，而該等購股權會於發生第(k)、(m)、(n)及(o)分段所述有關合資格參與人士事宜後失效或須予以行使；及授予承授人的購股權於承授人不再為有關合資格參與人士全資擁有之日失效及終止，除非董事全權酌情決定該等購股權或其任何部分不應根據彼等可能訂定的該等條件或限制失效或終止。

(t) 調整認購價

倘於購股權仍可行使期間，本公司進行資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減股本，則(i)購股權計劃或任何尚未行使購股權涉及的股份數目或面額；及／或(ii)所涉及購股權的認購價；及／或(iii)購股權的行使方法須作出本公司當時的審計師或獨立財務顧問證實為公平合理的相應調整(如有)，惟(1)任何調整應使承授人有權獲得的已發行股本配額比例與作出有關變動前相同；(2)發行股份或本集團其他證券作為交易代價一事不得被視為需要作出調整的情況；及(3)不得作出調整致使股份能以低於其面值的價格發行。此外，就上述任何調整而言，除因資本化發行而作出的任何調整外，有關審計師或獨立財務顧問必須以書面方式向董事確認，有關調整符合上市規則相關條文的規定及聯交所不時頒佈的上市規則的其他適用指引及／或詮釋(包括(但不限於)聯交所於2005年9月5日向所有發行人發出有關購股權計劃的函件隨附的「主板上市規則第17.03(13)條及該規則隨後附註的補充指引」)。

(u) 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權必須獲有關承授人事先書面同意，方可作實。

倘本公司註銷承授人所獲授但未行使的任何購股權，並向同一承授人授出新購股權，則只可在仍有未發行購股權(不包括任何已註銷購股權)的情況下，按一般計劃上限或股東根據上文(c)(iii)及(iv)分段所批准的新上限授出該等新購股權。

(v) 終止購股權計劃

本公司或董事會可隨時於股東大會上提呈普通決議案終止購股權計劃，在此情況下不得進一步批授購股權，惟購股權計劃的條文均會維持有效，以致行使任

何在終止計劃前所授購股權或在其他情況下根據購股權計劃所載條文行使購股權(以尚未行使者為限)得以生效。在終止計劃前授出的購股權(以尚未行使者為限)將根據購股權計劃維持有效及可予行使。

(w) 購股權失效

購股權於下列事件發生時(以最早者為準)即告自動失效(以尚未行使者為限)：

- (i) 第(f)分段所述的期限屆滿時；
- (ii) 第(k)、(m)、(n)、(o)、(q)及(r)分段所述的日期或所述的期限或日期屆滿時；
- (iii) 承授人違反限制承授人不得轉讓或出讓根據購股權計劃授出的購股權，或出售、轉讓、抵押、按揭任何購股權、增設產權負擔或以其他方式出售或增設任何以任何其他人士為受益人的權益，或與任何其他人士就任何購股權訂立任何協議的條文之日，惟承授人身身故後按本購股權計劃條款將購股權轉移予其遺產代理人除外；
- (iv) 承授人(為本集團任何成員公司的僱員或董事)因觸犯嚴重失當行為被判有罪，或看似無法償付或合理預期將無法償付其債務或已破產或已與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議或已被定罪為牽涉其正直品格或誠信的任何刑事罪行而被終止其聘用或委聘的原因，或因僱主有權立即終止其僱用的任何其他理由而被終止其聘用或委聘而不再作為購股權計劃合資格參與人士之日；
- (v) 承授人加入一家公司之日，而董事會全權合理認為該公司乃本公司的競爭對手；
- (vi) 承授人(為一家法團)看似無法償付或合理預期將無法償付其債務或無力償債或已與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議之日；及
- (vii) 除非董事會另行決定，且除第(m)或(n)分段所述情況外，承授人因任何其他理由而不再作為合資格參與人士(由董事會決議案決定)之日。

(x) 其他

- (i) 購股權計劃須待聯交所上市委員會批准或同意批准(受到聯交所可能施加的條件的規限)因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予配發及發行的有關數目的股份(相當於一般計劃限額)上市及買賣後，方可

作實。本公司已向聯交所上市委員會申請批准根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將按一般計劃限額發行的股份上市及買賣。

- (ii) 除非經股東在股東大會上批准，否則購股權計劃中有關上市規則第17.03條所載事宜的條款及條件不得作出有利於購股權承授人的改動。
- (iii) 購股權計劃的條款及條件如須作出任何重大改動或已授出的購股權的條款須作出任何變動，均須在股東大會上獲本公司股東批准及獲聯交所批准，惟有關改動可根據購股權計劃的現有條款自動生效則另作別論。
- (iv) 購股權計劃或購股權的經修訂條款仍須遵守上市規則第17章的有關規定。
- (v) 對我們的董事或計劃管理人有關改動購股權計劃條款的授權的任何更改必須於股東大會上獲得我們股東的批准。

(y) 購股權的價值

董事認為，現時不宜披露根據購股權計劃可能授出的購股權的價值，猶如有關購股權已於最後實際可行日期獲授出。對有關購股權的估值亦須以若干購股權定價模式或其他方法為基準，該等模式或方法視乎多項假設而定，包括行使價、行使期限、利率、預期波動及其他變動因素。由於現時並無授出任何購股權，故計算購股權價值時無法計及若干變動因素。董事相信，以若干推測性假設為基準計算購股權截至最後實際可行日期的價值並無任何意義，且會對投資者產生誤導。

(z) 授出購股權

截至本招股章程日期，本公司並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而可能將予發行的股份上市及買賣。

2. 遺產稅

董事獲悉，本公司或其任何附屬公司不大可能須承擔任何重大遺產稅責任。

3. 稅項及其他彌償保證

控股股東(「彌償保證人」)已訂立以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人的彌償契據(即本附錄「B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合同概要」分節所指的重大合同),以共同及個別地就(其中包括)在全球發售成為無條件當日或之前所賺取、應計或收取的溢利或收益所產生的稅項、以及因不遵守任何適用法律及法規而被處以的任何罰則、全部稅項負債及任何訴訟提供彌償保證。

4. 訴訟

於往績記錄期及直至最後實際可行日期,除本招股章程「業務 — 法律訴訟及合規」一節所披露者外,且據董事所知,本集團各成員公司概無牽涉任何尚未了結或構成威脅且對本集團財務狀況或經營業績而言屬重大的訴訟或申索。

5. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表我們向聯交所上市委員會申請批准已發行股份及本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排,以使股份獲准納入中央結算系統。

各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載對保薦人適用的獨立性準則。本公司應付予聯席保薦人的保薦費合共為1,000,000美元。

6. 開辦費用

我們的開辦費用估計約為4,300美元,應由本公司支付。

7. 發起人

我們就上市規則而言並無任何發起人。緊接本招股章程日期前兩年內,並無就全球發售及本招股章程所述的相關交易而向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益,或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

8. 股份持有人的稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於我們香港股東名冊分冊登記的股份將須繳納香港印花稅。現時向每名買方及賣方收取的稅率為所出售或轉讓的股份代價或公平值(以較高者為準)的0.1%。在香港產生或源自香港的買賣股份溢利,亦可能須繳納香港利得

稅。2005年收入(取消遺產稅)條例於2006年2月11日在香港生效。就於2006年2月11日或之後身故的股份持有人而言，無須就授予承辦繳納香港遺產稅，亦無須領取遺產稅清妥證明書。

(b) 開曼群島

除於開曼群島的土地持有權益者外，開曼群島對轉讓開曼群島公司的股份並不徵收印花稅。

(c) 諮詢專業顧問的意見

我們建議有意持有股份的人士，如對認購、購買、持有或出售或買賣股份所產生的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他各方概不會對股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附有的任何權利而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

9. 專家資格

以下為提供載於本招股章程的意見或建議的專家資格：

名稱	資格
農銀國際融資有限公司	第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)牌照
國泰君安融資有限公司	第6類(就機構融資提供意見)牌照
安永會計師事務所	執業會計師
嘉源律師事務所	本公司的中國法律顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師
Appleby	本公司的開曼群島法律顧問
弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司	行業顧問
河北博典律師事務所	中國訴訟律師

10. 專家同意書

名列本附錄第9段中的各位專家已就本招股章程的刊發分別發出同意書，同意在本招股章程內以現時的形式及涵義刊載其意見、報告及／或函件及／或法律意見(視乎情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

上述專家概無於本公司或我們任何附屬公司擁有任何股權，亦無擁有自行或提名他人認購本公司或我們任何附屬公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。

11. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本招股章程以英文及中文分開刊發。

12. 約束力

倘依據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使全部有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則條文除外)所約束。

13. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足本公司或我們任何附屬公司的股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 概無就發行或出售本公司或我們任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
 - (iii) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或我們任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 除本招股章程所披露者外，本公司或我們任何附屬公司的股本或借貸資本概無受限於購股權或有條件或無條件同意受限於購股權；
- (c) 除本招股章程所披露者外，概無本公司或我們任何附屬公司的任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份、可轉換債務證券或債權證；

- (d) 概無名列本附錄「D.其他資料 — 9.專家資格」分段的人士於本集團任何成員公司的股份中擁有實益或其他權益，或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利或購股權（不論可否依法強制執行）；
- (e) 董事確認自2019年4月30日（即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或經營狀況概無重大不利變動；
- (f) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響；
- (g) 股東名冊總冊將由主要股份過戶登記處Estera Trust (Cayman) Limited（地址為Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands）存置於開曼群島，而香港股份登記分冊則由香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）存置。所有股份過戶及其他股份所有權文件均須呈交我們於香港的股份過戶登記處辦理登記。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統；
- (h) 本集團內概無公司現時於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統買賣，且本集團目前並無尋求或擬尋求批准本公司的股份或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣；及
- (i) 並無有關豁免或同意豁免未來股息的安排。

送呈公司註冊處處長的文件

連同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長註冊的文件包括：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格副本；
- (b) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合同概要」分節所述的各份重大合同副本；及
- (c) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — D.其他資料 — 10.專家同意書」分節所述的書面同意書。

備查文件

下列文件副本將於本招股章程日期起計14天(包括當日)的正常營業時間內在蕭一峰律師行與嘉源律師事務所聯營的辦事處(地址為香港上環德輔道中238號17樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永會計師事務所出具的有關本集團未經審核備考財務資料的函件，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月的經審核綜合財務報表；
- (e) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所編製的有關本集團物業權益的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄三；
- (f) 我們的中國法律顧問嘉源律師事務所於本招股章程日期就本集團若干方面及本集團物業權益出具的中國法律意見；
- (g) 本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述我們的開曼群島法律顧問Appleby編製的意見函件，當中概述開曼群島公司法的若干方面；

- (h) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合同概要」分節所述的重大合同；
- (i) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — D.其他資料 — 10.專家同意書」分節所述的書面同意書；
- (j) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 1.董事 — (b)服務合同及委任書詳情」分節所述的服務合同及委任書；
- (k) 開曼公司法；
- (l) 購股權計劃的規則；
- (m) 弗若斯特沙利文發出的行業報告；及
- (n) 我們的中國訴訟律師河北博典律師事務所就本集團於中國作為原告或作為被告的若干法律訴訟而發出的法律意見。



TBGD