

綠城管理控股有限公司

GREENTOWN MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號 : 9979



GREENTOWN

聯席保薦人

CREDIT SUISSE 瑞信
Deutsche Bank Group 德意志銀行集團

聯席全球協調人

CREDIT SUISSE 瑞信
Deutsche Bank Group 德意志銀行集團
BNP PARIBAS

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

CREDIT SUISSE 瑞信
Deutsche Bank Group 德意志銀行集團
BNP PARIBAS
CITIC SECURITIES 中銀國際
廣發證券(智通)經紀有限公司
CIBC 克而瑞證券

全球發售

重要提示

閣下如對本招股章程的內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

GREENTOWN MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED

綠城管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	: 477,560,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	: 47,756,000股股份(可予調整)
國際發售股份數目	: 429,804,000股股份(包括47,756,000股優先發售下的預留股份,可予調整(如適用))(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	: 每股3.00港元,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(須於申請時繳足,並可予退還)
面值	: 每股0.01港元
股份代號	: 9979

聯席保薦人



聯席全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



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不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本招股章程全部或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。

本招股章程連同本招股章程附錄五「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一段所述的文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期將由聯席代表(代表包銷商)與本公司於定價日協商釐定。定價日預期將為2020年7月3日(星期五)或前後，惟無論如何不遲於2020年7月9日(星期四)。發售價將不超過3.00港元，且目前預期將不會低於2.20港元。申請香港發售股份的投資者於申請時須支付最高發售價每股3.00港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘發售價低於每股發售股份3.00港元，多收款項將予退還。

聯席代表(代表包銷商)可於本公司同意下，在遞交香港公開發售認購申請截止日期上午或之前，隨時將發售股份數目及/或指示性發售價範圍下調至低於本招股章程所訂明者(即每股發售股份2.20港元至3.00港元)。在該情況下，我們將不遲於遞交香港公開發售認購申請截止日期上午前，在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登下調發售股份數目及/或指示性發售價範圍通知。該通知亦將於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.lcgljt.com可供查閱。進一步詳情載於「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」兩節。倘因任何原因，聯席代表(代表包銷商)與本公司於2020年7月9日(星期四)前無法就發售價達成協議，全球發售將不會成為無條件並即告失效。

在作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程所載全部資料，包括「風險因素」一節所載的風險因素。倘於2020年7月10日(星期五)上午8時正前發生若干事件，聯席代表(代表包銷商)有權終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使認購人認購香港發售股份的責任。有關理由載於「包銷」一節。務請閣下參閱該節內容獲取進一步詳情。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，除根據美國證券法及任何適用的美國州證券法獲豁免遵守登記規定或毋須遵守有關規定的交易外，不可於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓發售股份。發售股份將(i)在美國境內根據美國證券法獲豁免遵守登記規定僅向合資格機構買家(定義見第144A條)及(ii)在美國境外根據S規例以離岸交易方式提呈發售及出售。

2020年6月29日

預期時間表⁽¹⁾

向合資格綠城股東派發**藍色**申請表格2020年6月29日（星期一）或之前

香港公開發售及優先發售開始以及

白色及黃色申請表格可供索取2020年6月29日（星期一）上午9時正起

通過指定網站**www.eipo.com.hk** 完成

白表eIPO服務下辦理電子認購申請的

截止時間⁽²⁾2020年7月3日（星期五）
上午11時30分

開始辦理香港公開發售及優先發售

的認購申請登記⁽³⁾2020年7月3日（星期五）
上午11時45分

遞交**白色、黃色及藍色**申請表格的截止時間2020年7月3日（星期五）
中午12時正

通過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成支付

白表eIPO服務費用的截止時間2020年7月3日（星期五）
中午12時正

向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間⁽⁴⁾2020年7月3日（星期五）
中午12時正

截止辦理香港公開發售及優先發售的

認購申請登記2020年7月3日（星期五）
中午12時正

預期定價日⁽⁵⁾2020年7月3日（星期五）

於南華早報（以英文）及香港經濟日報

（以中文）刊發公告以公佈：

- 發售價；
- 國際發售的認購踴躍程度；
- 香港公開發售及優先發售的申請水平；及

預期時間表⁽¹⁾

- 香港公開發售下的香港發售股份
及優先發售下的預留股份
的分配基準2020年7月9日（星期四）或之前

載列上述資料的有關香港公開發售及優先發售
的公告全文將於香港聯交所網站**www.hkexnews.hk**
及本公司網站**www.lcgljt.com**刊發的日期 2020年7月9日（星期四）起

可於**www.iporeresults.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「按身份證搜索」功能查閱香港公開發售
及優先發售的分配結果..... 2020年7月9日（星期四）起

根據香港公開發售就全部或部分獲接納申請寄發股票
及將股票寄存於中央結算系統⁽⁶⁾⁽⁷⁾⁽⁸⁾2020年7月9日（星期四）或之前

根據香港公開發售及優先發售就全部或部分獲接納
申請（倘適用）或全部或部分不獲接納
申請發送白表電子退款指示／退款支票2020年7月9日（星期四）或之前

預期股份於聯交所開始買賣的日期2020年7月10日（星期五）

附註：

- (1) 除另有指明者外，所有時間及日期均指香港本地時間及日期。全球發售的架構詳情，包括其條件，乃載列於「全球發售的架構」一節。
- (2) 閣下不得於遞交申請的截止日期上午11時30分之後透過指定網站**www.eipo.com.hk**遞交白表eIPO服務的申請。閣下如在上午11時30分前已遞交申請並在指定網站取得申請參考編號，則可繼續辦理申請手續（完成繳付申請款項），直至截止遞交申請當日中午12時正截止辦理認購申請登記為止。
- (3) 倘香港於2020年7月3日（星期五）上午9時正至中午12時正期間任何時間，懸掛「黑色」暴雨警告訊號、八號或以上熱帶氣旋警告訊號及／或極端情況，則當日不會開始及截止辦理申請登記。有關進一步詳情請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份－10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。倘於2020年7月3日（星期五）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」一節所述的日期可能因香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號而受到影響，屆時我們將就有關情況發出公告。

預期時間表⁽¹⁾

- (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「如何申請香港發售股份及預留股份－6. 透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請」。
- (5) 我們預期將於定價日透過與聯席代表（代表包銷商）協商釐定發售價。定價日預期將為2020年7月3日（星期五）或前後，惟無論如何不遲於2020年7月9日（星期四）。倘基於任何理由，聯席代表（代表包銷商）與本公司未能於2020年7月9日（星期四）之前協定發售價，則香港公開發售及國際發售將不會進行。儘管發售價可能低於應由香港公開發售項下之香港發售股份申請人支付的每股3.00港元的最高發售價，香港發售股份申請人須於申請時支付每股3.00港元的最高發售價，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費，惟根據「如何申請香港發售股份及預留股份」一節的規定，多餘申請股款將予退還。
- (6) 發售股份的股票僅會在(i)全球發售在各方面成為無條件及(ii)包銷協議並無按其條款被終止的情況下，方能於2020年7月10日（星期五）上午8時正成為有效的所有權憑證。倘全球發售並無成為無條件或包銷協議根據其個別條款被終止，則我們將盡快刊發公告。
- (7) 我們將根據香港公開發售就全部或部分不獲接納的申請及在最終發售價低於申請時應繳的每股發售股份價格的情況下，就全部或部分獲接納的申請發出電子退款指示／退款支票。申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼的部分（或如屬聯名申請人，則申請表格上排名首位的申請人的香港身份證號碼或護照號碼的部分）或會列印於退款支票（如有）上。有關資料亦會轉交第三方作退款之用。銀行或會在兌現退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。申請人填寫的香港身份證號碼或護照號碼如有誤，可能會導致延誤兌現退款支票，或使退款支票無效。
- (8) 根據香港公開發售以(i)白色申請表格或白表eIPO申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，或；(ii)根據優先發售以藍色申請表格申請認購1,000,000股或以上預留股份且已於申請表格提供所有所須資料的申請人可於2020年7月9日（星期四）上午9時正至下午1時正親臨我們的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）領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用）。屬可親自領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。屬可親自領取的公司申請人必須由授權代表攜同加蓋公司印鑑的授權書領取。個人及公司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。

申請人如已根據香港公開發售以黃色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供所有所須資料，則可親自領取其退款支票（如有），惟不可選擇領取股票，有關股票將存入中央結算系統，以寄存在其指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口（按適用）。黃色申請表格的申請人領取退款支票的程序與白色申請表格的申請人相同。

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「如何申請香港發售股份及預留股份－14. 寄發／領取股票及退還股款－(iv) 閣下透過向香港結算發出**電子認購指示**申請」了解詳情。未獲領取的股票及退款支票將按申請人於有關申請表格上所示地址，以平郵方式寄出，郵誤風險概由申請人自行承擔。

進一步資料載於「如何申請香港發售股份及預留股份－13. 退還申請股款」及「如何申請香港發售股份及預留股份－14. 寄發／領取股票及退還股款」。

預期時間表⁽¹⁾

以上預期時間表僅為概要。倘香港於2020年7月3日（星期五）上午9時正至中午12時正期間任何時間，懸掛「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告訊號及／或極端情況，則當日不會開始及截止辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。有關全球發售架構的詳情（包括全球發售的條件及申請香港發售股份及預留股份的程序），閣下應參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」兩節。

致投資者的重要通知

綠城管理控股有限公司僅就香港公開發售及香港發售股份刊發本招股章程，且除本招股章程內根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份以外，本招股章程並不構成出售任何證券的要約或購買任何證券的要約招攬。於任何其他司法權區或任何其他情況下，本招股章程不可用作亦不構成要約或邀請。我們概無採取任何行動以獲准於香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售及出售發售股份均受限制，除非根據相關證券監管機構的登記或授權或豁免遵守有關證券法而獲該等司法權區適用證券法准許，否則不得進行。

閣下應僅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有別於本招股章程所載的資料。對於並非本招股章程提供的任何資料或作出的任何聲明，閣下不應視為已獲我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。我們網站(www.lcgljt.com)所載的內容並不構成本招股章程的一部分。

	頁次
概要	1
釋義及詞彙	19
前瞻性陳述	41
風險因素	42
豁免遵守上市規則	83
有關本招股章程及全球發售的資料	85
董事及參與全球發售的各方	89
公司資料	94
行業概覽	96

目 錄

監管概覽.....	112
歷史及重組.....	123
業務.....	139
財務資料.....	229
與控股股東的關係.....	300
關連交易.....	327
股本.....	333
主要股東.....	336
董事及高級管理層.....	337
基石投資者.....	351
未來計劃及所得款項用途.....	357
包銷.....	362
全球發售的架構.....	376
如何申請香港發售股份及預留股份.....	392
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 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	III-1
附錄四 法定及一般資料.....	IV-1
附錄五 送呈香港公司註冊處處長及備查文件.....	V-1

本概要旨在向閣下概述本招股章程所載的資料。由於僅屬概要，故不一定包括所有對閣下而言屬重要的資料。閣下在決定投資發售股份前，務請細閱整份文件。

任何投資均有風險。有關投資發售股份的部分特定風險載於本招股章程第42頁開始的「風險因素」。閣下在決定投資於發售股份之前，務請細閱該節。

概覽

我們於2010年成立，根據中國指數研究院，按2017年至2019年累計已訂約總建築面積、2019年新訂約總建築面積及2019年總收入計，我們是中國房地產市場最大的代建公司。尤其，於2019年，我們（自行及透過與業務夥伴合作經營）擁有72個新訂約項目，新訂約總建築面積約為16.0百萬平方米，佔中國代建市場的市場份額達23.7%，根據中國指數研究院，規模為第二大市場對手的兩倍以上。我們於2017年至2019年連續獲中國房地產Top10研究組頒發「中國房地產代建運營引領企業」的殊榮。

作為一間領先代建公司，我們致力於幫助項目擁有人領導物業開發程序，並提供涵蓋整個物業管理生命周期的全方位代建服務。憑藉「綠城」品牌、我們於中國物業開發行業的豐富經驗、我們的創新代建4.0管理體系、我們專有的「綠星標準」及我們的優質承包商及供應商網絡，我們認為我們已結合了物業開發的最佳慣例，為項目擁有人提供「一站式」、優化的解決方案，並在質量、效率及高端定價方面為我們的代建項目創造價值。

自成立以來，我們經歷了中國房地產市場及中國代建市場快速發展以及對優質物業開發的強勁需求帶來的顯著業務增長。於2019年12月31日，我們（自行及透過與業務夥伴合作）於中國26個省、直轄市及自治區的85座城市及於柬埔寨一座城市擁有260個代建項目，管理總建築面積為67.5百萬平方米。根據中國指數研究院報告，預計自2020年至2024年，中國代建市場於新訂約總建築面積方面將以23.5%的複合年增長率繼續增長。我們相信我們已準備好從快速增長的代建行業獲利，並將持續擴大代建服務規模，以把握未來的強勁商機。

根據中國指數研究院，我們是中國首家輕資產業務模式的代建公司。作為代建公司，由於項目擁有人主要負責土地收購成本及物業建造成本，故我們一般無需為項目投入大量財務資源。我們認為，憑藉我們在代建方面的專業知識、經驗和聲譽，我們的輕資產業務模式能夠為項目擁有人帶來優勢，並使我們能將自身的成功複製到我們自行及透過與業務夥伴合作經營的新代建項目。

於往績記錄期間，我們的項目擁有人一般包括：(i)私營物業開發商；(ii)國有物業開發商；及(iii)政府單位。多數情況下，我們的項目擁有人已取得或正在申請土地使用權許可。近年來，有關項目擁有人對具備專業團隊、標準化管理體系、嚴格產品質量控制、合資格承包商及供應商以及高端定價策略的代建服務供應商需求與日俱增。通過「綠城」品牌、經驗豐富的僱員、成熟的管理及質量控制系統、合資格承包商及供應商網絡、我們訂製服務以切合各類項目擁有人需求的能力以及我們對行業領先標準的堅持，我們得以從其他代建公司中脫穎而出，並能掌握中國代建行業的增長機遇。

於往績記錄期間，我們的收入主要來自以下三大業務分部：

- **商業代建**

商業代建業務是我們的最大分部，於往績記錄期間佔我們收入的絕大部分。我們於物業開發的整個過程中提供各類服務，包括前期管理、規劃設計、工程管理、成本控制、營銷、銷售服務、交付管理及售後服務。我們於該業務分部中承接的絕大部分項目為住宅物業開發。我們主要自行及透過與業務夥伴合作經營商業代建業務。請參閱「業務－代建業務－商業代建」。

- **政府代建**

我們於該業務分部中承接的絕大部分項目為公共住房物業開發，其次是公共基礎設施，包括學校、博物館及體育設施。我們的政府代建服務一般包括規劃設計、項目時程管理、工程管理、成本控制、竣工驗收及交付管理。我們主要自行經營及其次透過與業務夥伴合作經營我們的政府代建業務。請參閱「業務－代建業務－政府代建」。

- **其他服務**

我們的其他服務業務分部包括代建諮詢服務、設計諮詢服務及其他服務。請參閱「業務－代建業務－其他服務」。

概 要

於往績記錄期間，我們經歷顯著增長。於2017年、2018年及2019年，我們的收入分別為人民幣1,015.9百萬元、人民幣1,481.2百萬元及人民幣1,993.9百萬元。於2017年、2018年及2019年，我們的年內持續經營業務所得利潤分別為人民幣255.8百萬元、人民幣363.1百萬元及人民幣388.9百萬元。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的我們總收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	金額	佔收入 百分比	金額	佔收入 百分比	金額	佔收入 百分比
	(人民幣千元，百分比除外)					
商業代建.....	806,666	79.4	1,145,542	77.3	1,470,763	73.8
歸屬於：						
自行營運.....	686,776	67.6	762,764	51.5	795,201	39.9
與業務夥伴合作.....	119,890	11.8	382,778	25.8	675,562	33.9
政府代建.....	149,803	14.8	202,889	13.7	358,438	18.0
歸屬於：						
自行營運.....	149,484	14.7	193,806	13.1	348,735	17.5
與業務夥伴合作.....	319	0.1	9,083	0.6	9,703	0.5
其他服務.....	59,411	5.8	132,756	9.0	164,691	8.2
總計	<u>1,015,880</u>	<u>100.0</u>	<u>1,481,187</u>	<u>100.0</u>	<u>1,993,892</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示期間我們按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)
	(人民幣千元，百分比除外)					
商業代建.....	495,124	61.4	637,682	55.7	679,547	46.2
歸屬於：						
自行營運.....	434,747	63.3	523,715	68.7	512,628	64.5
與業務夥伴合作.....	60,377	50.4	113,967	29.8	166,919	24.7
政府代建.....	56,874	38.0	61,149	30.1	155,343	43.3
其他服務.....	24,524	41.3	44,952	33.9	46,681	28.3
總計	<u>576,522</u>	<u>56.8</u>	<u>743,783</u>	<u>50.2</u>	<u>881,571</u>	<u>44.2</u>

概 要

下表載列於2019年12月31日按業務分部劃分我們自行經營及透過與業務夥伴合作經營的代建項目的明細：

	我們所 代建的項目 數量 ⁽¹⁾⁽²⁾	管理總建築面積 ⁽¹⁾⁽²⁾			總計
		已建成	在建	待建	
(千平方米)					
於2019年12月31日					
代建					
商業代建.....	145	4,741.9	15,673.6	17,787.6	38,203.1
歸屬於：					
自行營運.....	56	3,057.9	5,779.9	5,804.3	14,642.1
與業務夥伴合作.....	89	1,684.0	9,893.7	11,983.3	23,561.0
政府代建.....	115	769.7	21,849.5	6,701.8	29,321.0
歸屬於：					
自行營運.....	98	229.4	17,922.5	5,601.8	23,753.7
與業務夥伴合作.....	17	540.3	3,927.0	1,100.0	5,567.3
總計.....	260	5,511.6	37,523.1	24,489.4	67,524.1

附註：

- (1) 上表披露我們所代建的項目數量及其各自的總建築面積不包括各項目擁有人於所示日期尚未獲得土地使用權的代建項目。
- (2) 上表披露我們所代建的項目數量及其各自的總建築面積僅包括於所示日期仍由我們代建的項目。
- (3) 上表所披露我們的代建項目數量及其各自的總建築面積僅包括於所示日期我們的併表附屬公司及透過與業務夥伴合作代建的項目。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們（自身及透過與業務夥伴合作）已有的新訂約代建項目分別為43、106及72個，其新訂約總建築面積分別達致10.6百萬平方米、22.4百萬平方米及16.0百萬平方米。於2019年我們的新訂約代建項目及新訂約總建築面積的增長放緩，主要是由於我們加強了對政府代建業務的項目選擇，以優先選擇潛在的項目盈利能力及非經濟價值（例如品牌認可及促銷），因此，年內我們放棄了多次機會。

有關我們業務的詳細討論載於本招股章程的「業務」一節。

客戶及供應商

我們擁有龐大且不斷擴展的客戶群，主要由項目擁有人組成。於2017年、2018年及2019年，對五大客戶進行銷售所得收入分別約佔我們總收入的27.8%、19.3%及20.5%。同期，自我們單一最大客戶所得收入分別約佔我們總收入的8.5%、4.2%及5.1%。於往績記錄期間，我們的五大客戶均為獨立第三方。據董事所悉，於最後可行日期，概無董事、彼等的緊密聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大客戶擁有任何權益。我們與五大客戶並無訂立任何長期協議。我們通常按項目基準與客戶訂立協議，有關協議的年期取決於各項目開發計劃的期間。

我們已與供應商建立穩定的業務關係，該等供應商主要包括我們與合營公司夥伴共同成立的合營公司。於2017年、2018年及2019年，向五大供應商支付的服務費分別約佔我們採購總額（包括服務費）的68.9%、56.9%及49.7%。同期，向我們單一最大供應商支付的服務費分別約佔我們採購總額（包括服務費）的31.0%、15.1%及10.8%。

我們的行業

近年來，眾多物業開發商已開展代建服務。根據中國指數研究院，於2019年，中國有28間大型代建公司，承接項目已訂約總建築面積合共約為275.6百萬平方米，其中59.0%及71.1%分別由2019年代建行業前五大及前十大的公司代建。代建行業仍處於初期發展階段，並可能從更廣泛的物業開發行業逐步發展成為獨立行業。我們的主要競爭對手包括中國房地產行業的大型全國性及地區性代建公司。有關我們競爭環境的進一步討論，請參閱本招股章程「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－中國代建市場的競爭不斷加劇，可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響」各節。

我們的競爭優勢

我們認為，以下競爭優勢為我們帶來成功和有利我們的持續增長：

- 為中國快速增長代建市場中的領先代建公司；
- 以我們專有的管理體系及標準、知名及強勁的品牌以及優質服務供應商網絡為項目擁有人提供獨特的價值定位；
- 我們的輕資產業務模式在降低風險的同時推動業務快速增長及盈利能力；
- 大量及多元化的備選項目推動我們的可持續增長；及
- 經驗豐富的管理團隊及以員工為本的文化。

我們的策略

我們計劃執行以下策略：

- 保持我們的行業領先地位及進一步擴展我們在現有及新城市與地區的代建業務；
- 通過豐富我們於價值鏈上的服務，我們發展為一個綜合的代建平台；
- 將我們的項目覆蓋範圍擴大至不同物業類型，並發展我們的研發能力；
- 進一步實施「綠星標準」以鞏固代建行業的標準及基準；及
- 挽留現有人才及招募新人才以鞏固及提升「綠城」品牌。

與我們的業務及行業有關的風險

我們面臨多種與我們的業務及行業有關的風險。該等風險包括：

- 我們商業代建業務的業務及前景倚賴中國的經濟狀況及中國房地產市場表現，並可能受其不利影響；
- 中國代建市場的競爭不斷加劇，可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響；
- 我們可能無法維持往績記錄期間的業務增長水平；
- COVID-19或爆發其他流行病可能對中國及全球的全國及地區經濟以及我們的前景造成不利影響；
- 我們的項目擁有人及其他對手方可能無法履行彼等對我們的合約義務，這可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成負面影響；
- 影響我們與業務夥伴的關係或創業的重大事宜可能會對我們造成不利影響；
- 我們或會受到第三方承包商及供應商業績的不利影響，或倘我們與彼等的關係惡化，我們的聲譽或業務營運可能受到不利影響；及
- 商譽減值可能會對我們的營運業績及財務狀況造成不利影響。

有關我們業務、行業及全球發售的該等風險及其他風險的詳細討論載於本招股章程第42頁開始的「風險因素」。

歷史財務資料概要

下表載列我們於往績記錄期間的綜合財務資料的選定財務數據，乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告。下文所載選定財務數據應與我們的合併財務報表及相關附註以及本招股章程第229頁開始的「財務資料」一節一併閱讀。

概 要

綜合損益及其他全面收益表概要

下表載列我們於所示期間的綜合損益表概要。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
		<i>(人民幣千元)</i>	
持續經營業務			
收入	1,015,880	1,481,187	1,993,892
銷售成本	(439,358)	(737,404)	(1,112,321)
毛利	576,522	743,783	881,571
銷售及營銷開支	(13,041)	(34,696)	(21,965)
行政開支	(241,289)	(248,265)	(302,215)
除稅前利潤	349,926	411,764	538,204
持續經營業務的年內利潤	255,751	363,092	388,922
已終止經營業務			
年內已終止經營業務所得利潤／虧損	6,829	1,855	(18,204)
年內利潤	<u>262,580</u>	<u>364,947</u>	<u>370,718</u>
本公司擁有人應佔年內利潤			
— 持續經營業務	243,399	332,675	339,880
— 已終止經營業務	3,483	2,225	(15,111)
	<u>246,882</u>	<u>334,900</u>	<u>324,769</u>
非控股權益應佔年內利潤			
— 持續經營業務	12,352	30,417	49,042
— 已終止經營業務	3,346	(370)	(3,093)
	<u>15,698</u>	<u>30,047</u>	<u>45,949</u>
年內利潤	<u><u>262,580</u></u>	<u><u>364,947</u></u>	<u><u>370,718</u></u>

概 要

於往績記錄期間，我們收入的持續增長主要由於透過與我們業務夥伴合作及我們自身所進行的商業代建的收入增加。於往績記錄期間，我們商業代建業務的毛利率減少乃主要由於透過我們與業務夥伴合作的業務（我們須向我們合作業務夥伴支付特定百分比的管理費）快速發展。請參閱「財務資料－節選損益表項目的說明－收入」及「財務資料－節選損益表項目的說明－毛利及毛利率」。

本集團擁有人應佔年內利潤由2017年的人民幣246.9百萬元增加至2018年的人民幣334.9百萬元，與我們的重大收入成長相符。本集團擁有人應佔年內利潤由2018年的人民幣334.9百萬元減少至2019年的人民幣324.8百萬元，主要是由於我們的已終止經營業務產生的虧損所致。請參閱「財務資料－節選損益表項目的說明－已終止經營業務」。

綜合財務狀況表概要

下表載列我們於所示日期的綜合財務狀況表主要財務數據：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
非流動資產總額	1,025,159	1,131,109	1,238,710
流動資產總額	1,270,733	1,260,045	2,520,997
總資產	2,295,892	2,391,154	3,759,707
流動負債總額	1,729,871	1,444,512	2,054,240
淨流動資產／(負債)	(459,138)	(184,467)	466,757
資產總額減流動負債	566,021	946,642	1,705,467
淨資產	535,865	901,790	1,681,189

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣459.1百萬元及人民幣184.5百萬元及流動資產淨額人民幣466.8百萬元。我們於2017年及2018年12月31日錄得流動負債淨額，主要由於(i)應付關聯方欠款的金額較大，其主要為就我們的合作業務夥伴提供的代建服務應付的費用及應付(a)綠城房產與我們於2017年收購綠城時代及綠城鼎益的未付代價有關的非貿易款項及(b)綠城房產代表我們向媒體村代建中的供應商和建築商支付款項有關的非貿易款項，以及(ii)貿易及其他應付款項的金額較大，其主要為就項目擁有人存放於我們的按金應付項目擁有人的其他應付款項及應付工資所致。

概 要

我們於2019年12月31日的流動資產淨值為人民幣466.8百萬元，而於2018年12月31日則為流動負債淨額人民幣184.5百萬元，主要由於我們的銀行結餘及現金由2018年12月31日的人民幣471.6百萬元增加至2019年12月31日的人民幣1,126.8百萬元，主要由於融資活動產生的現金淨額增加。我們的流動資產淨值增加部分由我們的應付關聯方欠款由2018年12月31日的人民幣374.4百萬元增加至2019年12月31日的人民幣800.8百萬元所抵銷，應付關聯方欠款增加乃主要反映來自綠城中國的墊款以及我們與綠城房產的經營委託安排。

綜合現金流量表的財務資料概要

下表概述於所示期間的綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
經營活動所得現金淨額	375,617	530,541	121,116
投資活動所得／(所用) 現金淨額 . . .	(531,837)	467,881	(180,686)
融資活動所得／(所用) 現金淨額 . . .	(1,106)	(821,138)	727,140
現金及現金等價物			
增加／(減少) 淨額	(157,332)	177,288	667,599
年初現金及現金等價物	451,607	294,275	471,563
年末現金及現金等價物	294,275	471,563	1,139,162

主要財務比率

下表載列我們於所示期間或日期的若干主要財務比率：

	於12月31日及截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
增長比率			
收入增長(%)	不適用	45.8	34.6
毛利增長(%)	不適用	29.0	18.5

概 要

	於12月31日及截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
盈利比率			
毛利率(%) ⁽¹⁾	56.8	50.2	44.2
持續經營業務淨利率(%) ⁽²⁾	25.2	24.5	19.5
流動資金比率			
流動比率 (倍) ⁽³⁾	0.73	0.87	1.23
資本充足率			
股東權益回報率(%) ⁽⁴⁾	61.4	50.3	26.7
槓桿比率(%) ⁽⁵⁾	1.9	1.1	—

附註：

- (1) 毛利率的計算乃基於該期間的毛利除以同期的收入再乘以100%。
- (2) 持續經營業務淨利率的計算乃基於該年內的持續經營業務利潤除以同期收入，再乘以100%。
- (3) 流動比率的計算乃基於期末流動資產除以同期期末流動負債，再乘以100%。
- (4) 股東權益回報率的計算乃基於本公司擁有人應佔期間的利潤除以本公司擁有人期初及期末應佔權益的平均值，再乘以100%。
- (5) 槓桿比率的計算乃基於期末總債務（包括銀行及其他借款－一年內到期）除以同期期末總權益。

股東資料以及與綠城中國的關係

緊隨全球發售完成後並假設超額配股權未獲行使，綠城中國將控制我們約75.0%的已發行股本並於其中擁有權益，且根據上市規則將仍為我們的控股股東。

我們認為母集團（即綠城中國及其附屬公司（本集團除外））與本集團之間有足夠的業務劃分。鑑於本集團與母集團專注於不同的業務模式，並面向不同的客戶群提供不同的產品／服務，我們從事的業務與母集團明顯不同。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－母集團與本集團之間的業務劃分」一節。

就經營獨立性而言，(i)我們可獨立接觸供應商及客戶，並有獨立的管理團隊監督我們的日常運作；(ii)據我們的中國法律顧問告知，我們擁有開展及經營業務所需的所有重要牌照及許可證；及(iii)我們認為我們在資本及僱員方面擁有足夠的營運能力可獨立營運。本集團目前承接綠城房產（母集團成員公司）分派的若干國有資本投資項目及政府代建項目。考量有關安排所得的收入金額相對較小，我們並不認為有關安排將影響本集團整體的經營獨立性。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於綠城中國－經營獨立性」一節。

就財務獨立性而言，本集團擁有自己的財務管理系統、內部控制及會計系統、會計及財務部門、進行現金收支的獨立庫務職能，因此，我們認為我們有能力在財務方面獨立於綠城中國營運。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們自綠城中國產生的收入分別為人民幣84.9百萬元、人民幣82.4百萬元及人民幣118.5百萬元，佔我們總收入的8.4%、5.6%及5.9%，主要與我們向綠城中國提供的代建及設計服務有關。於最後可行日期，本公司於境外市場欠付綠城中國人民幣540.0百萬元，預期將於上市日期使用全球發售所得款項淨額結清。有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」一節。於最後可行日期，本集團自母集團應收約人民幣454.3百萬元的境內市場欠款（主要是本集團代表母集團向供應商所作出有關媒體村代建項目的付款），該金額預期將於上市日期或之前結清。我們擬將該金額用於一般公司用途。我們相信本集團有能力獲得外部融資，而無需依賴綠城中國。於最後可行日期，概無本集團的母集團給予的未結清財務擔保。本公司目前預期本公司的任何關連人士概不會於上市後對本集團的債務或貸款作擔保。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於綠城中國－財務獨立性」一節。

近期發展及概無重大不利變動

於2020年3月31日，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有266個代建項目。於同日，我們自行經營及透過與業務夥伴合作經營的代建業務項目的管理總建築面積約為69.8百萬平方米，其中26.3百萬平方米分類為待建、38.0百萬平方米分類為在建及5.5百萬平方米分類為已建成。於2020年3月31日，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有150項商業代建項目及116個政府代建項目，管理總建築面積分別為40.2百萬平方米及29.6百萬平方米。

COVID-19爆發對我們業務的影響

於2020年1月30日，世界衛生組織宣佈COVID-19的爆發構成國際關注的突發公共衛生事件(PHEIC)。於2020年2月及3月之間，全球多個國家及地區的新增病例日益增加。於2020年3月，世界衛生組織宣佈冠狀病毒疫情（或稱COVID-19）為全球大流行。自COVID-19爆發以來，我們營運所在的各省及各城市地方政府已引入一系列措施以防控疫情，包括但不限於限制企業復工、交通管制、旅行禁令、對新建或現有的施工現場的施工進度時間表進行管理與控制。因此，本集團直至2020年2月方正式恢復現場工作，而我們大多數的在建代建項目直至2020年3月方正式恢復現場工作。於最後可行日期，我們所有的在建代建項目已正式恢復現場工作。COVID-19爆發預期導致我們代建項目的時間表發生延遲，且其對中國房地產市場整體的影響仍未明朗。自2020年4月以來，中國及部分其他國家已逐漸放寬居家禁令及開始按不同程度及範圍復工及復學，並引入多項政策促進經濟並刺激地方房地產市場，同時持續採取多項措施以減少潛在的感染傳播及影響。有鑑於目前疫情爆發的情勢以及全國及地方限制及情況仍不明朗，故難以預測該等情況將持續至何時，亦難以預測我們受影響的程度。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務－COVID-19爆發對我們業務的影響」、「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－COVID-19或爆發其他流行病可能對中國的全國及地區經濟以及我們的前景造成不利影響」及「行業概覽－中國代建行業展望」。

我們的收入自截至2019年3月31日止三個月的人民幣437.0百萬元下降35.7%至2020年同期的人民幣281.1百萬元及我們的毛利自截至2019年3月31日止三個月的人民幣202.2百萬元下降48.4%至2020年同期的人民幣104.3百萬元，主要由於因COVID-19爆發而造成我們的業務營運及我們於2020年第一季度的代建項目暫停所致。於截至2020年3月31日止三個月，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有14個新訂約代建項目，新訂約總建築面積為3.2百萬平方米，而2019年同期則為22個新訂約代建項目，新訂約總建築面積為6.4百萬平方米。

概 要

我們於截至2020年3月31日及截至該日止三個月如上所載及於本招股章程其他章節披露的財務資料乃摘錄自本集團截至2020年3月31日止三個月的未經審核簡明綜合財務資料，其已由我們的申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。根據國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」，本集團截至2020年3月31日止三個月的未經審核簡明綜合財務資料不代表截至2019年3月31日止三個月的比較數字。

根據我們現時可得的資料，並假設中國COVID-19爆發將不會顯著延長，董事認為我們於2020年的持續業務營運、經營業績、財務狀況及前景預期將受到COVID-19爆發的不利影響。董事進一步估計，我們於截至2020年12月31日止年度的利潤可能會降低，主要由於(i)COVID-19爆發的影響；(ii)根據許可協議向綠城中國支付許可費用。請參閱「— 商標許可協議」；及(iii)有關全球發售產生及即將產生的上市開支。

假設發生因COVID-19爆發而使我們的業務無法產生任何收入的最壞情況，經計及(i)全球發售所得款項淨額的10.0%乃分配作我們的營運資金及一般公司用途；(ii)於2020年3月31日銀行結餘及現金人民幣1,004.0百萬元；及(iii)於最後可行日期本集團自母集團應收約人民幣454.3百萬元的欠款（（主要是本集團代表母集團向供應商所作出有關媒體村代建項目的付款），其將於上市或上市之前結清，並由將於一般營運過程中結清的估計每月固定成本（包括員工成本、租金等）、最低營運及行政開支、貿易及其他應付款項所部分抵銷後，董事估計我們的營運資金自本招股章程日期起至少12個月仍足以保持其財務穩健性。

我們持續監控COVID-19爆發的狀況及地方政府採納的多種監管及行政措施以預防及控制流行病。倘狀況惡化，我們將繼續評估該疫情對我們的影響，並可能加強措施以減輕對我們的業務營運、經營業績、財務狀況及前景不利的影響。

商標許可協議

本公司與綠城中國就若干「綠城」(Greentown)及相關商標訂立許可協議，初始期限自其生效日期起至上市後十年止。根據許可協議，於上市時我們應向母集團支付許可費用，具體如下：(i)第1年：人民幣30百萬元；(ii)第2年：人民幣40百萬元；(iii)第3年：人民幣50百萬元；(iv)第4年至第10年各年：人民幣60百萬元；及(v) (如適用) 第11年至第20年各年：人民幣60百萬元，以不滿一個完整曆年按比例計算。第1年至第10年的許可費用須以綠城中國及本公司可能協定的較低金額為準，且第11年至第20年的許可費用亦可能按綠城中國及本公司的協定進行調整。詳情請參閱「關連交易－持續關連交易」。該商標許可費用於上市前並不存在，並可能於上市後對我們的毛利、財務狀況及經營業績造成影響。

就我們所知，除本節上述所披露者外，中國整體經濟及市場狀況或我們經營的房地產或代建行業並未發生可能對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響的變動。

董事亦確認，除本節上述所披露者外，據彼等所知，自2019年12月31日起直至本招股章程日期，我們的財務、經營狀況或前景概無重大不利變動。

發售統計數據

	基於發售價 2.20港元	基於發售價 3.00港元
我們股份的市值 ⁽¹⁾	4,202百萬港元	5,731百萬港元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 ⁽²⁾	0.98港元	1.18港元

附註：

- (1) 市值乃根據全球發售完成後預期將發行的1,910,220,000股股份計算（假設超額配股權未獲行使）。該計算乃基於指示性發售價2.20港元及3.00港元。
- (2) 未經審核備考每股有形資產淨值乃經參考本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」作出調整後根據全球發售完成後預期將發行的合計1,910,220,000股股份計算。該計算乃基於指示性發售價2.20港元及3.00港元。

上市開支

假設發售價為每股2.60港元（即本招股章程所列示的指示性發售價範圍的中位數），我們就全球發售應付的佣金及費用總額，連同聯交所上市費用、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷費以及其他開支估計將合共約為人民幣88.4百萬元（96.6百萬港元）。假設超額配股權未獲行使及發售價為每股2.60港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的中位數），有關上市開支佔我們預期自全球發售收取的所得款項淨額（經扣除我們就全球發售應付的包銷費用、佣金及估計開支）約8.4%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，計入損益的上市開支分別為零元、零元及人民幣15.6百萬元。於截至2020年12月31日止年度內，我們預期將於損益內計入估計餘下上市開支人民幣20.8百萬元，並將於上市後資本化約人民幣72.3百萬元。

所得款項用途

假設超額配股權未獲行使及發售價為每股2.60港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的中位數），我們估計將從全球發售收取所得款項淨額約1,145.1百萬港元（經扣除我們就全球發售應付的包銷費用、佣金及估計開支）。我們擬將從全球發售收取的所得款項淨額作下列用途：

- 所得款項淨額約20.0%或229.0百萬港元將用於透過內生式增長及對代建價值鏈下游的經挑選業務（例如設計機構、諮詢服務供應商及職業培訓業務）進行戰略收購拓展我們的業務，通過豐富我們於價值鏈上的服務，我們發展為一個綜合的代建平台；
- 所得款項淨額約14.5%或166.0百萬港元將用於發展我們的商業資本代建；
- 所得款項淨額約51.5%或590.2百萬港元將用於向綠城中國償還於最後可行日期人民幣540.0百萬元債務，其預期將於上市日期結清；

- 所得款項淨額約4.0%或45.4百萬港元將用作開發我們的生態圈，其將作為一個整合全面服務的平台經營，服務均由優質物業開發供應商所提供；除擬用於該用途的所得款項淨額外，約2.0%或22.7百萬港元將用於建立知識及標準分享以及行業參與者認證平台及約2.0%或22.7百萬港元將用於優化我們物業開發中的產品、營運及服務以及供應商所使用的「綠星」標準；
- 所得款項淨額約10.0%或114.5百萬港元將用於營運資金、營銷及其他一般公司用途。

有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」，包括建議安排（倘若最終發售價高於或低於發售價範圍的中位數）。

股息政策

於往績記錄期間，本公司並無派付或建議派付股息。

我們的未來股息宣派將由董事全權酌情決定。我們宣派及派付的任何股息金額將取決於我們的未來營運及盈利、資本需求及盈餘、一般財務狀況及董事認為相關的其他因素。所作任何股息宣派及派付以及股息金額須受組織章程文件及相關法律規限。請參閱本招股章程附錄四所載本公司組織章程及開曼群島公司法概要。股息僅可從我們合法可供分派的利潤及儲備中撥款宣派或派付。本集團目前並無任何特定股息政策或預先釐定的股息分派比率。

分拆

綠城中國根據上市規則為我們的控股股東。母集團（即綠城中國及其附屬公司（本集團除外））主要在中國從事物業開發。根據上市規則第15項應用指引，我們的上市將構成自母集團分拆。董事認為分拆將帶來若干利益，包括(i)全球發售所得款項將使本集團獲得額外資金發展我們的代建業務；(ii)本公司獨立上市將使投資者得以評價及評估本集團獨立及不同於母集團物業開發業務的代建業務的潛力及表現；(iii)本集團及母集團的業務擁有不同的成本結構及業務模式，預期分拆將使營運與管理明確分離，並促進專注於代建業務的專職管理；(iv)分拆後，本公司將成為一間在聯交所主板上市的公司，此將提高本公司的企業形象及品牌知名度；(v)本集團將得以進行獨立估值，提供投資者更多本集團經營業績的詳情，並將通過吸引正在尋求投資於以輕資產業務模式經營的代建公司的新投資者，擴大投資者基礎；及(vi)分拆完成後，我們預計仍為綠城中國的附屬公司，而母集團因此將可繼續享受代建業務增長帶來的好處，儘管本集團乃單獨上市。

綠城中國已根據上市規則第15項應用指引向聯交所提交分拆建議。綠城中國及本公司將遵守有關分拆的第15項應用指引項下適用規定及上市規則其他適用規定。

釋義及詞彙

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」	指	本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行所編製的日期為2020年6月29日的報告，全文載於本招股章程附錄一
「聯屬人士」	指	就任何特定人士而言，直接或間接控制該名特定人士或受其控制或直接或間接與其受共同控制的任何其他人士
「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，或按文義所指，其中任何一種申請表格，以及有關優先發售的 藍色 申請表格
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2020年6月23日有條件採納並將自股份於聯交所上市起生效的組織章程細則（經不時修訂或補充），其概要載於本招股章程附錄三
「亞洲運動會」	指	將於2022年於中國杭州舉行的第十九屆亞洲運動會
「保證配額」	指	合資格綠城股東根據優先發售按保證基準申請預留股份的配額，將按彼等各自於記錄日期下午4時30分於綠城中國的持股量而釐定
「 藍色 申請表格」	指	根據優先發售寄送予合資格綠城股東以認購預留股份的申請表格
「藍城聯捷」	指	上海藍城聯捷建設管理有限公司，一間於2015年11月30日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接非全資附屬公司

釋義及詞彙

「藍城一方」	指	上海藍城一方建設管理有限公司，一間於2016年1月29日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接非全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「業務程序外包」	指	業務程序外包
「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般銀行業務的日子（星期六或星期日除外）
「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
「開曼群島公司法」	指	經不時修訂或補充或以其他方式修改的開曼群島法律公司法（2020年修訂版）第22章（1961年法例三）
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統經紀參與者」	指	獲准以經紀參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准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	獲准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	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	有關中央結算系統的香港結算運作程序規則，包括有關中央結算系統運作及功能不時生效的常規、程序及行政規定

釋義及詞彙

「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀參與者、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
「中國指數研究院」	指	中國指數研究院，一間獨立行業顧問公司
「中國指數研究院報告」	指	中國指數研究院所編製日期為2020年6月26日的報告
「淳安綠城」	指	淳安綠城工程項目管理有限公司，一間於2016年2月26日根據中國法律成立的有限公司及本公司間接全資附屬公司
「淳安縣千島湖」	指	淳安縣千島湖綠城房產建設管理有限公司，一間於2011年1月13日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「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）
「商業項目擁有人」	指	利用代建服務完成物業開發的商業物業開發項目擁有人
「本公司」	指	綠城管理控股有限公司，一間於2016年12月12日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「COVID-19」	指	2019新型冠狀病毒疫情
「證監會」	指	中國證券監督管理委員會

釋義及詞彙

「大江東綠城」	指	杭州大江東綠城建設管理有限公司（前稱杭州大江東藍城建設管理有限公司），一間於2015年6月26日根據中國法律成立的公司及本公司的間接全資附屬公司
「分拆」	指	如「歷史及重組－我們的公司歷史及發展」中進一步所述，綠城建設管理（舊）的分拆
「董事」	指	本公司董事
「預期信貸虧損」	指	預期信貸虧損
「極端情況」	指	由香港政府宣佈因超級颱風而造成的極端情況
「GDP」	指	國內生產總值
「中央結算系統一般規則」	指	不時生效的中央結算系統一般規則
「廣發融資」	指	廣發融資（香港）有限公司，獲准從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，於上市後已獲委任為我們的合規顧問
「總建築面積」	指	總建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「政府實體」	指	就本招股章程而言，主要從事中國公共住房及基礎設施項目投資的政府部門、國有企業或事業單位
「政府項目擁有人」	指	利用代建服務完成公共住房物業開發及公共開發基礎設施的物業開發項目政府實體

釋義及詞彙

「綠色申請表格」	指	將由白表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
「綠星教育」	指	浙江綠星教育科技有限公司（前稱杭州綠諾投資管理有限公司），一間於2015年9月21日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「綠城長裕建設」	指	綠城長裕建設管理有限公司，一間於2017年4月1日根據中國法律成立的有限公司及本集團合營公司
「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3900），為我們的控股股東
「綠城建設管理（舊）」	指	藍城房產建設管理集團有限公司（前稱綠城房產建設管理有限公司），一間於2010年9月8日根據中國法律成立的有限公司
「綠城建設管理」	指	綠城建設管理集團有限公司（前稱杭州藍城致信建設管理有限公司），一間於2016年9月8日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「綠城集團」	指	綠城中國及其附屬公司
「綠城理想家」	指	綠城理想家房屋科技服務有限公司，一間於2017年6月23日根據中國法律成立的有限公司

釋義及詞彙

「綠城創新建設」	指	綠城創新建設管理有限公司（前稱綠城創新建設管理（北京）有限公司），一間於2017年3月9日根據中國法律成立的有限公司及本集團合營公司
「綠城佳園」	指	浙江綠城佳園建設工程管理有限公司，一間於2011年12月6日根據中國法律成立的有限公司，由本集團擁有25%股權
「綠城景豐」	指	綠城景豐房地產建設管理有限公司（前稱山東綠城景豐房地產建設管理有限公司），一間於2016年12月15日根據中國法律成立的有限公司及本集團的合營公司
「綠城坤一」	指	杭州綠城坤一景觀設計諮詢有限公司（前稱杭州六橫景觀設計諮詢有限公司和杭州坤一景觀設計諮詢有限公司），一間於2014年8月13日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接非全資附屬公司
「綠城景道園林」	指	浙江綠城景道園林工程有限公司，一間於2012年11月29日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接非全資附屬公司

釋義及詞彙

「綠城樂居」	指	綠城樂居建設管理集團有限公司（前稱杭州綠城樂居建設管理有限公司和綠城樂居建設管理有限公司），一間於2011年11月30日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「綠城利普」	指	浙江綠城利普建築設計有限公司，一間於2011年9月30日根據中國法律成立的有限公司及本集團合營公司
「綠城綠明建設」	指	綠城綠明建設管理有限公司，一間於2017年2月22日根據中國法律成立的有限公司及本集團合營公司
「綠城管理」	指	綠城房地產建設管理集團有限公司（前稱綠城鼎益房地產投資管理有限公司和綠城房地產建設管理有限公司），一間於2012年3月21日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「綠城北方建設」	指	綠城北方建設管理有限公司，一間於2017年3月16日根據中國法律成立的有限公司及本集團合營公司
「綠城青和」	指	山東綠城青和建築設計有限公司（前稱青島綠興聯合建築設計有限公司），一間於2018年4月20日根據中國法律成立的有限公司及本集團合營公司

釋義及詞彙

「綠城全順」	指	綠城全順房地產建設管理有限公司，一間於2018年6月26日根據中國法律成立的有限公司及一間間接非全資附屬公司
「綠城房產」	指	綠城房地產集團有限公司，一間於1995年1月6日根據中國法律成立的有限公司，為綠城中國的間接全資附屬公司
「綠城股東」	指	綠城股份持有人
「綠城股份」	指	綠城中國股本中每股面值0.10港元的股份
「綠城坤業」	指	浙江綠城坤業房產建設管理有限公司（前稱綠城華南（深圳）建設管理有限公司），一間於2017年2月24日根據中國法律成立的有限公司及本集團合營公司
「綠城時代」	指	綠城時代城市建設發展有限公司，一間於2012年9月17日根據中國法律成立的有限公司，先前為本公司的間接全資附屬公司，其於2018年12月註銷
「綠城田園」	指	綠城田園城市建設發展有限公司，一間於2018年1月24日根據中國法律成立的有限公司及本集團合營公司
「綠城都會建築」	指	杭州綠城都會建築設計有限公司，一間於2012年6月26日根據中國法律成立的有限公司及本集團合營公司

釋義及詞彙

「綠城正弘」	指	綠城正弘(北京)建設管理有限公司，一間於2017年4月25日根據中國法律成立的有限公司及本集團合營公司
「綠城致嘉」	指	成都綠城致嘉建設管理有限公司，一間於2019年12月6日根據中國法律註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「本集團」或「分拆集團」	指	本公司及其附屬公司或其任何一方，或視乎文義，就本公司成為其現時附屬公司的控股公司前期間，指該等附屬公司(猶如彼等於有關期間已成為本公司的附屬公司)
「杭州濱峰」	指	杭州綠城濱峰建設管理有限公司，一間於2016年4月29日根據中國法律成立的有限公司及本集團合營公司
「杭州綠城鼎力」	指	杭州綠城鼎力建設管理有限公司，一間於2018年5月9日根據中國法律成立的有限公司及本集團合營公司
「杭州綠城九略」	指	杭州綠城九略投資管理有限公司(前稱杭州綠鼎投資管理有限公司)，一間於2015年9月21日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「杭州江南」	指	杭州江南綠城樂居建設管理有限公司，一間於2018年2月9日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋義及詞彙

「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（包括香港會計準則及其詮釋）
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，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，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47,756,000股新股份（可根據「全球發售的架構」所述予以重新分配）
「香港公開發售」	指	本公司根據本招股章程及申請表格所載條款及在其中所載條件的規限下，按發售價（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）提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購以換取現金（可根據「全球發售的架構」所述予以重新分配）
「香港股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	香港公開發售包銷商，其名稱載於本招股章程「包銷－香港包銷商」一節
「香港包銷協議」	指	由本公司、綠城中國、瑞士信貸（香港）有限公司、德意志證券亞洲有限公司、德意志銀行香港分行及香港包銷商就香港公開發售訂立的日期為2020年6月26日的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷」一節

釋義及詞彙

「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（定義見上市規則）的實體或人士
「國際發售股份」	指	根據國際發售初步提呈發售以供認購的429,804,000股股份，惟須視乎「全球發售的架構」所述的超額配股權行使與否而定，並可按其所述予以重新分配
「國際發售」	指	受本招股章程及國際包銷協議所載條款及條件所限，在美國境外地區根據S規例以離岸交易方式按發售價及在美國境內根據第144A條或任何其他美國證券法下的豁免登記規定向合資格機構買家（定義見第144A條）提呈發售國際發售股份，詳情載於「全球發售的架構」
「國際包銷商」	指	國際發售包銷商
「國際包銷協議」	指	與國際發售有關的國際包銷協議，預期將於定價日或前後由（其中包括）本公司、聯席代表及國際包銷商訂立，進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節
「嘉興綠星樂居」	指	嘉興綠星樂居建設管理有限公司，一間於2019年5月6日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「金華綠城建設」	指	金華綠城房產建設管理有限公司，一間於2013年11月4日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「金華綠城信息」	指	金華綠城信息經濟產業園建設管理有限公司，一間於2016年11月10日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司

釋義及詞彙

「京津冀」	指	就本招股章程而言，此區域指北京市、天津市及河北省
「聯席賬簿管理人」	指	瑞士信貸(香港)有限公司、德意志銀行香港分行、法國巴黎證券(亞洲)有限公司、中信里昂證券有限公司、中銀國際亞洲有限公司、廣發証券(香港)經紀有限公司及克而瑞證券有限公司
「聯席全球協調人」	指	瑞士信貸(香港)有限公司、德意志銀行香港分行及法國巴黎證券(亞洲)有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	瑞士信貸(香港)有限公司、德意志銀行香港分行、法國巴黎證券(亞洲)有限公司、中信里昂證券有限公司、中銀國際亞洲有限公司、廣發証券(香港)經紀有限公司及克而瑞證券有限公司
「聯席代表」	指	瑞士信貸(香港)有限公司及德意志銀行香港分行
「聯席保薦人」	指	瑞士信貸(香港)有限公司及德意志證券亞洲有限公司
「最後可行日期」	指	2020年6月22日，即本招股章程付印前為確定其中所載若干資料的最後可行日期
「麗水綠城樂居」	指	麗水綠城樂居建設管理有限公司，一間於2018年11月26日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份於聯交所上市並首次獲准進行買賣的日期，預期為2020年7月10日或前後

釋義及詞彙

「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、補充或以其他方式修改）
「綠欣企業」	指	溫州綠欣企業管理有限公司，一間於2019年12月3日根據中國法律註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「綠欣海河」	指	杭州綠欣海河工程項目管理有限公司，一間於2019年12月12日根據中國法律註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「綠欣投資」	指	紹興綠欣投資管理有限公司，一間於2015年4月22日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接非全資附屬公司
「綠星資服」	指	綠星資服房地產建設管理（杭州）有限公司，一間於2018年12月25日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「綠興工程」	指	溫州綠興工程項目管理有限公司，一間於2019年12月3日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「綠星建築設計」	指	綠星建築設計（杭州）有限公司，一間於2018年12月25日根據中國法律成立的有限公司及本公司間接全資附屬公司
「綠星房產諮詢」	指	綠星房產諮詢（杭州）有限公司，一間於2018年12月25日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司

釋義及詞彙

「主板」	指	聯交所營運的證券交易所（不包括期權市場），乃獨立於聯交所的創業板，且與之並行營運
「萬宏香港」	指	萬宏（香港）有限公司，於2016年4月1日根據香港法例註冊成立的有限公司及本公司全資附屬公司
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2020年6月23日有條件採納並將自股份於聯交所上市起生效的本公司的組織章程大綱（經不時修訂或補充），其概要載於本招股章程附錄三
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「非合資格綠城股東」	指	於記錄日期，其登記地址位於任何指定地區或據綠城中國所知為任何指定地區居民的綠城股東
「發售價」	指	根據香港公開發售認購香港發售股份及根據國際發售提呈發售國際發售股份的每股發售股份最終港元價格（不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），將按「全球發售的架構－定價及分配」所述方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份連同（倘相關）本公司因超額配股權獲行使將發行的任何額外股份

釋義及詞彙

「超額配股權」	指	預期將由本公司授予國際包銷商的購股權，可由聯席代表代表國際包銷商行使，據此，本公司或須配發及發行至多47,756,000股額外新股份，合共佔全球發售項下初步可供認購的股份的10.0%
「母集團」	指	綠城集團（不包括本集團）
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「珠三角經濟區」	指	就本招股章程而言，此區域指廣東省
「地積比率」	指	物業的總建築面積與該物業建於其上之土地面積之比率
「中國」	指	中華人民共和國（而「中國的」或「中國人」將作相應詮釋）。本招股章程對中國的提述不包括香港、澳門及台灣
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國法律顧問」	指	浙江天冊律師事務所
「優先發售」	指	作為保證配額而向合資格綠城股東優先發售47,756,000股發售股份（佔全球發售項下提呈發售的發售股份的10.0%），詳情載於「全球發售的架構－優先發售」一節並須受本招股章程及藍色申請表格所載條款及條件規限
「定價協議」	指	本公司與聯席代表（代表包銷商）為記錄及釐定發售價將於定價日訂立的協議
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期將為2020年7月3日，惟無論如何不遲於2020年7月9日

釋義及詞彙

「項目擁有人」	指	商業項目擁有人及政府項目擁有人其中一方或兩者
「市政園林」	指	浙江綠城市政園林建設有限公司，一間於2017年9月13日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「合資格機構買家」	指	合資格機構買家（定義見第144A條）
「青島綠城建設」	指	青島綠城房產建設管理有限公司，一間於2012年10月22日根據中國法律成立的有限公司及本公司間接全資附屬公司
「合資格綠城股東」	指	於記錄日期下午4時30分名列綠城中國股東名冊的綠城中國股東，非合資格綠城股東除外
「記錄日期」	指	2020年6月19日，即確定保證配額的記錄日期
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	我們為籌備上市而進行的重組安排，更多實際詳情載於「歷史及重組」一節
「購回授權」	指	我們的股東授予董事會購回股份的一般無條件授權，詳情載於本招股章程附錄四「A.有關本公司及附屬公司的進一步資料－3.本公司股東決議案」一段
「預留股份」	指	根據優先發售按發售價向合資格綠城股東提呈發售的47,756,000股股份，佔全球發售項下提呈發售的發售股份的10.0%

釋義及詞彙

「才智」	指	才智控股有限公司，一間於2004年11月16日根據英屬處女群島法律成立的公司及綠城中國的直接全資附屬公司以及母集團的成員公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局，其職責已根據全國人大常委會頒佈的國務院機構改革方案整合併入國家市場監管總局下
「國家市場監管總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局
「三亞鑄就」	指	三亞鑄就房地產諮詢管理有限公司，一間於2019年1月28日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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）
「山東藍城」	指	山東藍城建設管理有限公司，一間於2014年7月25日根據中國法律成立的有限公司及本集團的合營公司

釋義及詞彙

「山東綠城萬合」	指	山東綠城萬合房地產建設管理有限公司，一間於2017年7月3日根據中國法律成立的有限公司及本集團的合營公司
「上海輔秦」	指	上海輔秦建設工程管理有限公司（前稱新疆綠城維格投資管理有限公司及新疆綠城維格建設工程管理有限公司），一間於2014年3月19日根據中國法律成立的有限公司及本集團的合營公司
「上海綠城聯捷」	指	上海綠城聯捷建設管理有限公司，一間於2013年6月4日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接非全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「指定地區」	指	香港以外司法權區，經計及有關司法權區的相關監管機構或證券交易所之適用法律或規定的法律限制後，綠城中國及本公司認為將該等註冊地址位於該等司法權區，或綠城中國經由其他方式知悉屬該等司法權區居民的綠城股份持有人排除於優先發售之外屬必要或權宜
「分拆」	指	本集團根據上市規則第15項應用指引為本公司股份於聯交所主板單獨上市而自綠城集團分拆
「平方米」	指	平方米
「穩定價格經辦人」	指	瑞士信貸（香港）有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院

釋義及詞彙

「借股協議」	指	穩定價格經辦人與綠城中國於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「遂昌縣綠興」	指	遂昌縣綠興項目管理有限公司，一間於2020年5月6日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「台州綠城樂居」	指	台州綠城樂居建設管理有限公司，一間於2017年9月12日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「台州黃岩樂居」	指	台州黃岩綠城樂居企業管理有限公司，一間於2018年6月14日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「一線城市」	指	就本招股章程而言，北京、上海、廣州及深圳
「二線城市」	指	就本招股章程而言，(i)杭州、天津、武漢、成都、重慶、南京、蘇州及鄭州；及(ii)各省及自治區的省城所在地及中國在國家計劃中特別指定的若干城市，即無錫及佛山
「三線及四線城市」	指	就本招股章程而言，未符合一線城市及二線城市資格之任何中國城市
「往績記錄期間」	指	截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度期間
「商標局」	指	中國國家知識產權局商標局
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商

釋義及詞彙

「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、任何美國州及哥倫比亞特區
「美國證券法」	指	美國1933年證券法，經修訂
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「我們」	指	本公司及（除非文義另有所指）其附屬公司
「溫州樂居」	指	溫州綠城樂居建設管理有限公司，一間於2017年12月13日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「白色申請表格」	指	要求有關香港發售股份將以申請人本身名義發行的公眾人士所使用的申請表格
「白表eIPO」	指	透過指定網站 www.eipo.com.hk 遞交線上申請，以申請人本身名義申請認購將予發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「新疆創景」	指	新疆綠城創景建設管理有限公司（前稱新疆藍城房地產開發有限公司），一間於2014年9月24日根據中國法律成立的有限公司及本集團合營公司
「長三角地區」	指	就本招股章程而言，此區域指上海市、江蘇省及浙江省

釋義及詞彙

「黃色申請表格」	指	供須將有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾所使用的香港發售股份申請表格
「義烏綠城建設」	指	義烏綠城房產建設管理有限公司，一間於2012年12月18日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「義烏綠城投資」	指	義烏綠城投資發展有限公司，一間於2013年9月11日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「浙江綠城華贏」	指	浙江綠城華贏建設管理有限公司，一間於2017年12月11日根據中國法律成立的有限公司，先前為本集團合營公司，其於2020年6月註銷
「浙江綠城建服」	指	浙江綠城建服建設管理有限公司，一間於2018年12月21日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接非全資附屬公司
「浙江綠城匠信」	指	浙江綠城匠信建設管理有限公司，一間於2017年8月25日根據中國法律成立的有限公司及本集團的合營公司
「浙江綠城商地」	指	浙江綠城商地建設管理有限公司，一間於2017年9月19日根據中國法律成立的有限公司及本集團的合營公司
「浙江綠城浙企」	指	浙江綠城浙企建設管理有限公司，一間於2019年5月9日根據中國法律成立的有限公司及本公司的間接非全資附屬公司

釋義及詞彙

「浙江時代」 指 浙江綠城時代建設管理有限公司，一間於2017年4月18日根據中國法律成立的有限公司及本集團的合營公司

「%」 指 百分比

於本招股章程內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「控股股東」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

我們於本招股章程所披露的代建項目數目包括我們自行及透過與業務夥伴合作經營的項目。

除另有指明外，所有時間均指香港時間及本招股章程所提述年份均指曆年。

僅供識別，除非另有明確說明或文義另有所指，本招股章程內所有數據均為截至本招股章程日期的數據。

本招股章程所提述之中國實體、中國法律或法規以及中國政府機關的英文名稱均譯自其中文名稱，僅供識別。倘存在歧義，概以中文名稱為準。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有前瞻性陳述，闡明我們對未來的意向、信念、期望或預測。而該等陳述本質上涉及重大風險及不確定因素。該等前瞻性陳述包括本招股章程內所有並非歷史事實的陳述，包括（但不限於）有關下列各項的陳述：

- 我們的營運及業務前景；
- 我們的業務及營運策略及我們實行該等策略的能力；
- 我們發展及管理我們營運及業務的能力；
- 我們未來的收購；
- 我們未來的合作；
- 我們的其他策略、業務計劃、宗旨、前景及目標；
- 我們行業的未來增長、發展、趨勢及狀況；
- 我們行業未來的競爭及競爭對手的行動；
- 香港、中國及其他我們可能的營運所在司法權區的未來監管環境，以及我們今後遵守適用法規的能力；
- 我們控制成本的能力；
- 我們的未來股息及股息政策；
- 我們未來的資本需求、資本開支計劃及獲得資金的能力；
- 有關我們業務的未來財務事宜；
- 香港及中國的總體政治及經濟環境以及其他非我們所能控制的因素；及
- 本招股章程「風險因素」一節所述的所有其他風險及不確定因素。

本招股章程所用「旨在」、「預料」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「前景」、「有意」、「或會」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「會」等字眼及類似措詞，當與我們有關時，乃用於識別上述多項前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映我們管理層目前對未來事件的觀點，並受限於各種風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不確定因素落實，或倘相關假設證實為不正確，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響，且或會與本招股章程所預料、認為或預期的經營業績及財務狀況有重大差異。因此，該等陳述並非未來表現的保證，閣下不應過分依賴該等前瞻性陳述。此外，前瞻性陳述的載入不應被視為我們將會達成或實現計劃及目標的聲明。

投資我們的股份涉及風險。閣下於決定購買我們的股份前，應仔細考慮以下資料連同本招股章程所載其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。下文所述風險及不確定因素可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績或股份的買賣價格造成重大不利影響，而可能使閣下損失投資。我們目前相信並不重大或我們目前仍未知悉的其他風險於日後或會發生或成為重大風險，從而對本集團造成重大不利影響。本招股章程亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。由於眾多因素（包括下文及本招股章程其他章節所述的風險），我們的實際業績可能大幅偏離前瞻性陳述的預計。

我們相信我們的營運涉及若干風險，其中多項非我們所能控制。該等風險可分類為(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。閣下在考慮我們的業務及前景時，應一併考慮我們面臨的挑戰（包括於本節討論的風險因素）。

與我們的業務及行業有關的風險

我們商業代建業務的業務及前景倚賴中國的經濟狀況及中國房地產市場表現，並可能受其不利影響。

我們的商業代建業務為我們產生最多收入的業務分部。我們的業務於往績記錄期間經歷穩定增長，我們自行經營及透過與我們業務夥伴合作經營的商業代建業務項目數量由2017年12月31日的80項增加至2019年12月31日的145項。於2017年、2018年及截至2018年及2019年，我們自我們的商業代建分別產生收入人民幣806.7百萬元、人民幣1,145.5百萬元及人民幣1,470.8百萬元，佔我們總收入的79.4%、77.3%及73.8%。我們的業務及前景，特別是我們代建的商業代建項目數量以及收入水平均倚賴中國房地產市場的表現。社會、政治、經濟、法律及其他因素將持續影響中國房地產市場的發展。任何中國整體或我們營運所在地區的市場不景氣、過度供應物業或潛在的物業需求或價格下降，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

中國房地產市場近幾年受到中國經濟增長放緩的影響。中國實質GDP增長近年來已由2013年的7.8%減緩至2019年的6.1%。中國的固定資產投資增長率亦呈現整體下滑趨勢，由2013年的19.1%持續下滑至2019年的5.4%。對中國房地產市場增長可持續性的關注度日益上升。諸如影響住房需求及融資的監管措施變動及可用資金及投資者信心減少等因素或會影響對物業（包括我們開發的物業）的需求及消費者支出。因此，房地產市場或會發生過度供應物業及流動緩慢或閒置房產庫存的狀況。過度供應物業或任何物業需求或價格減少的可能性或會影響商業項目擁有人的投資計劃，進而或會對我們的現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，中國的經濟增長或會因出口減弱及與美國自2018年4月以來的貿易局勢緊張有關的近期情勢發展而減緩。貿易局勢緊張達致和解的機會仍然渺茫，貿易局勢緊張對中國經濟及房地產行業可能造成的長遠影響仍不明朗。倘中美貿易局勢緊張開始對中國經濟造成重大影響，我們的業務、經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。此外，在亞洲及其他新興市場，部分國家正預期因自由貨幣政策或過多外資流入（或兩者）而導致通膨壓力與日俱增。為控制過往的通膨，中國政府已控管銀行信貸、就固定資產貸款實施限額及限制國家銀行借貸。有關嚴格措施可能導致經濟增長放緩。近期內，對於中國經濟波動及其財政政策的調整出現越來越多的關注。例如，自2014年下半年至2015年6月初的迅速增長後，中國境內股市自2015年6月13日起經歷驟跌及劇烈波動。中國政府已採取貨幣及規管措施穩定市場，包括影響市場流動性、新供股管道、若干市場參與者買賣活動的措施及變更基準貸款利率及銀行準備金率。因全球經濟放緩及金融市場動盪引起的該等及其他問題對現有及潛在物業買家已造成不利影響，且未來亦可能持續如此，該情況可能造成物業的整體需求減少並削弱其售價，進而影響我們商業代建業務的前景及財務狀況。對全球金融市場流動性的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放緩及波動持續或變得比現行預測更為嚴重，或倘中國經濟及金融市場持續放緩，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。

中國代建市場的競爭不斷加劇，可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

項目擁有人選擇代建公司倚賴多種因素，包括但不限於服務品質、定價水平、經營規模、代建公司於房地產行業的經營歷史及聲譽。中國的代建市場高度競爭，且近年來，眾多物業開發商已開展代建服務。根據中國指數研究院，於2019年，中國有28間於房地產行業承接項目的大型代建公司，已訂約總建築面積合共約為275.6百萬平方米，其中59.0%及71.1%分別由2018年代建行業前五大及前十大公司代建。我們的競爭對手可能擁有更豐富的財務、技術及其他資源、更高的品牌知名度及更廣大的客戶群，且該等競爭對手或能將更多資源用於開發、推廣及銷售其服務及解決方案。基於上述因素，概不保證我們未來將能按計劃或理想的進度或價格取得新代建服務合約，甚至根本無法取得有關合約。倘我們未能較競爭對手更迅速或更有效地回應客戶偏好的改變，或新的市場參與者帶來更激烈的競爭，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

我們可能無法維持往績記錄期間的業務增長水平。

根據中國指數研究院，我們是中國首家輕資產業務模式的代建公司。自從成立以來，我們的業務穩健成長。我們的總收入由2017年的人民幣1,015.9百萬元增加45.8%至2018年的人民幣1,481.2百萬元，並由2018年的人民幣1,481.2百萬元增加34.6%至2019年的人民幣1,993.9百萬元。我們於往績記錄期間的增長主要來自我們擴大商業代建業務，具體而言來自我們與業務夥伴的合作。與中國物業開發商採用的傳統業務模式相比，我們的輕資產業務模式相對較新，並且不斷發展。我們無法向閣下保證我們的業務能夠以相同步調持續增長，或會有任何增長，原因為我們的業務乃受諸多因素影響，其中多項非我們所能控制，如中國宏觀經濟狀況、中國物業發展狀況、對代建服務的需求及中國其他代建公司的競爭。我們的擴張乃基於對市場前景的評估以及與我們的業務夥伴的緊密合作。我們無法向閣下保證我們的評估始終會正確，亦無法保證我們將如預期維持與業務夥伴的關係。此外，為成功擴張業務，我們將需要聘用及培訓新的項目經理及其他僱員，並在短時間內於我們的目標地區市場開始營運並建立聲譽。我們可能並無充分了解當地房地產市場的情況。我們在某些城市已成為發展成熟的代建公司，而當我們進入新市場時，我們未必同樣了解當地的承包商、供應商、商業慣例及習慣以及客戶品味、行為及偏好。此外，當我們進入新的地區時，我們可能會面對在該等地區已有據點及市場份額的當地或地區的代建公司的激烈競爭。

因此，我們無法向閣下保證我們能夠成功執行我們的擴張計劃，或我們將成功有效地整合我們持續擴大的業務，或我們持續擴大的業務將產生充足的投資回報或正面的經營現金流量。此外，我們的業務擴張或會對我們的管理及財務資源產生沉重壓力，且倘我們未能有效管理我們持續擴大的業務，可能會對我們的業務、前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

COVID-19或爆發其他流行病可能對中國及全球的全國及地區經濟以及我們的前景造成不利影響。

於2019年12月，首宗COVID-19病例於中國武漢出現，並迅速蔓延至中國全境及全球各地。於2020年1月30日，世界衛生組織宣佈COVID-19的爆發構成國際關注的突發公共衛生事件(PHEIC)。於2020年2月及3月之間，全球多個國家及地區的新增病例日益增加。於2020年3月，世界衛生組織宣佈COVID-19為全球大流行。許多外國國家亦已實施各種措施，包括旅行禁令及關閉邊界，以幫助控制病毒的擴散。病毒於全球加速擴散對全球金融市場已造成極大的波動，包括在美國及許多其他國家屢次觸發股市「熔断」。在中國，近期爆發的COVID-19已危及許多中國人民的健康，造成大量確診病例及死亡個案，並嚴重擾亂中國境內外的出行及地方經濟。為預防及控制COVID-19爆發，我們營運所在的各省及各城市地方政府或會引入一系列持續防控措施，包括但不限於限制企業復工、交通管制、旅行禁令、對新建或現有的施工現場的施工進度時間表進行管理與控制。有關COVID-19對我們業務營運及財務狀況的影響的進一步詳情，請參閱「業務－COVID-19爆發對我們業務的影響」。一旦COVID-19或其他不利公衛事件爆發，可能（其中包括）嚴重中斷我們的業務及造成在建及待建的代建項目暫停及人力及原材料短缺，以及延遲我們可出售及交付代建項目的出售及交付。舉例而言，COVID-19爆發已導致(i)我們在建或待建的代建項目暫停以及人力及原材料短缺；(ii)我們代建項目的建設、出售及交付於2020年上半年延遲；(iii)營運成本開支以及若干項目擁有人的現金流量狀況壓力日益增加；及(iv)對中國房地產行業造成潛在不利影響，我們2020年上半年的業務營運及財務表現因此受到影響。因此，根據我們於截至2020年3月31日及截至該日止三個月的未經審核中期簡明綜合財務資料，我們的收入由截至2019年3月31日止三個月的人民幣437.0百萬元下降35.7%至2020年同期的人民幣281.1百萬元，而我們的毛利由截至2019年3月31日止三個月的人民幣202.2百萬元下降48.4%至2020年同期的人民幣104.3百萬元。此外，倘我們的任何僱員疑似感染或已感染流行病，其可能對我們營運造成重大影響或中斷，因我們可能須隔離部分或全部僱員、為建築物或地盤消毒或甚至關閉我們的部分或全部業務以避免疾病擴散。任何嚴重傳染病於中國蔓延，亦可能對相關項目擁有人的業務營運及財務表現、我們代建項目中的承包商及供應商以及我們的業務夥伴造成影響，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。此外，雖然我們與項目擁有人及其他合約對手的協議通常包含一般不可抗力條款（其或會在訂約各方因不可抗力因素而無法履行其在相關協議項下的責

風險因素

任時免除其全部或部分履約責任)，概無法保證根據規管我們現有法律協議的法律，嚴重傳染病的爆發構成我們現有法律協議項下的不可抗力事件，亦無法保證我們可根據有關條款獲豁免任何協議項下的責任，或與該等對手方按商業可接受的條款重新磋商條款及其他安排。倘我們未能解決與合約對手就此可能發生的任何糾紛，均可能導致訴訟或法律訴訟，從而可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，因政府為管控疫情而採取若干措施，該等不利疫情可能令中國的經濟活動受到極大影響及限制，其連同重大行業的業務中斷可能對中國的整體營商氛圍及環境造成不利影響，從而可能導致中國的社會、政治、經濟或法律環境有較緩慢的整體經濟增長、衰退或其他負面發展，造成房地產投資減少、新物業開發項目較少、潛在買家購買力道減緩及對我們服務的需求降低。一旦中國及全球經濟出現緊縮或減緩，將可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成不利影響。

我們的項目擁有人及其他對手方可能無法履行彼等對我們的合約義務，這可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成負面影響。

我們確認代建項目的所有收入一般須耗時五到六年。因此，根據我們的代建業務合約，項目擁有人通常須於預先協定的期間內就達致的項目進度向我們支付款項。項目擁有人延誤或未能付款可能會對我們的現金流量狀況及我們滿足營運資金需要的能力造成負面影響。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項減信貸虧損撥備分別為人民幣102.4百萬元、人民幣78.2百萬元及人民幣137.7百萬元。項目擁有人拖欠支付應收款項及進度款或會導致我們其他業務的可用營運資金減少。儘管我

風險因素

們可以就項目擁有人根據合約拖欠我們的未償還款項提出申索，但爭議的解決可能需要大量時間、財務及其他資源，而結果通常難以確定。我們無法向閣下保證項目擁有人將及時向我們足額付款，彼等甚至根本不會付款，亦我們無法保證將能夠有效控制逾期付款所產生的壞賬的水平。

此外，項目擁有人可能由於未能為項目開發獲得充足資金（有關資金資源可能無法以商業上合理的條款取得），或因一般財務困難或其他原因而無法履行彼等對我們的合約義務。尤其是，許多項目擁有人需要就我們提供代建服務的房地產項目獲取銀行融資。項目擁有人未來能否取得外部融資及有關融資的成本均無法確定，部分不確定因素非我們所能控制，包括但不限於為在國內或國外市場取得融資而須取得中國政府批准的規定；未來的經營業績、財務狀況及現金流量；國際及國內金融市場的狀況及融資的供應；有關銀行利率及借貸方式的中國政府貨幣政策變動；及有關房地產規管及控制政策的變動。中國政府已實施多項措施以管理貨幣供應的增長及信貸供應，尤其是針對物業開發市場。該等措施及其他類似的政府行動及政策方針限制了項目擁有人使用銀行貸款為物業項目融資的能力及彈性。市場上融資的供應及條款對於項目擁有人對我們服務的需求具有重大影響。倘若信貸市場不穩，信貸的供應可能有限，獲得融資可能相對困難或昂貴。該情況可能會對項目擁有人為其項目籌資及使用我們服務的能力造成負面影響。因此，倘項目擁有人無法及時或以合理的成本獲得融資，則相關項目或會受到不利影響，並可能對我們的財務業績及前景造成重大不利影響。

此外，我們協議的對手方（包括我們本身的賣方及供應商）可能會受到流動資金限制或財務困擾或受到其他信貸市場的負面影響，進而可能阻礙彼等履行協議規定的義務，並對我們的現金流量造成不利影響。倘該等對手方無法履行對彼等的義務，則我們或須以較不利的條款與其他各方作出替代安排，以確保彼等充分履行義務及向我們提供服務。此外，我們可能面臨項目擁有人或我們的賣方及供應商為不向我們支付超出預期開支的成本或拒絕履行合約規定的若干義務而提出爭議。

風險因素

此外，為達致營運效益，於2019年7月，我們與一家業務程序外包公司（其中我們持有20%股權）訂立業務程序外包（「業務程序外包」）安排，為我們的代建項目提供多種協助，以提供若干全面服務如建設管理、成本管理以及銷售及營銷管理。然而，業務程序外包公司的員工可能不具有與我們僱員相同水平的技能、專業或工作經驗，或可能人數不足以支持我們的營運，而我們亦無法如掌控本公司僱員一般掌控該等員工。因此，此業務程序外包公司的員工任何表現倘不如預期，將對我們的業務營運及我們的服務質量造成不利影響，且在若干情況下將損害我們的品牌及聲譽。此外，我們與此業務程序外包公司已擬定訂立為期五年的業務合作框架協議及將按個別項目基準訂立另一份服務合作協議。我們無法保證我們將能在協議屆滿時按商業上可接受的條款續約，或根本無法續約，而我們的業務及營運將因此受到負面影響。該等情況亦可能導致與項目擁有人或其他合約對手方的爭議及訴訟，從而可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們與業務夥伴合作經營可能使我們面臨多種風險。

於往績記錄期間，我們與業務夥伴（主要包括我們的合營公司）合作發展我們的代建業務，並可能在未來不時繼續與業務夥伴發展該業務。於2019年12月31日，我們已與合營公司夥伴共同成立17間合營公司以提供商業及政府代建服務，我們亦與兩名第三方公司合作以發展該等業務。於往績記錄期間，我們亦有一間從事代建業務的聯營公司業務夥伴，即綠城坤業，其於我們增加於綠城坤業的股權後，於2019年2月成為我們的合營公司。儘管我們對於該等合營公司業務夥伴、聯營公司業務夥伴及第三方業務夥伴並無控制權，其表現已經並且將繼續影響我們的經營業績及財務狀況。基於我們與商業項目擁有人直接訂立的授權，我們一般將我們的業務夥伴所提供的代建服務產生的管理費悉數確認為收入。根據我們與相關業務夥伴訂立的利潤攤分協議，於收取有關管理費的預先協定百分比（一般而言為20%至30%）後，我們須向我們的業務夥伴支付餘下的結餘並將其作為我們銷售成本的服務成本入賬。於2017年、2018年及2019年，我們透過與業務夥伴合作自商業代建分別產生收入人民幣119.9百萬元、人民幣382.8百萬元及人民幣675.6百萬元，佔我們總收入11.8%、25.8%及33.9%。於同期，我們產生的服務成本分別為人民幣75.4百萬元、人民幣312.2百萬元及人民幣690.4百萬元，分別佔我們收入的7.4%、21.1%及34.6%，主要為支付給代建業務夥伴的管理費。我們概不保證與業務夥伴的合作會持續以我們於往績記錄期間的水平增長。

風險因素

我們從事代建業務的合營公司及聯營公司的營運面臨多種與我們的附屬公司及我們所面臨者相似的風險。合營公司及聯營公司的成功取決於若干因素，部分因素非我們能控制。因此，我們可能無法從該等實體實現預期的經濟及其他利益。儘管我們自與業務夥伴合作的代建費用分拆產生現金流量，我們面臨與投資我們合營公司及聯營公司相關的流動資金風險，由於該等投資不如其他投資產品一樣具有流動性，而直至收取股息或即使利潤已根據權益會計處理呈報，並無來自該等投資的現金流入。亦不保證我們的合營公司或聯營公司或會宣派股息。我們業務夥伴與我們合作的業務理據主要包括（其中包括）於代建業務的發起及日常經營中使用「綠城」品牌。倘該等業務夥伴以對「綠城」品牌形象產生負面影響的方式使用有關商標，我們的聲譽可能受到損害，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，我們於合營公司及聯營公司的權益可能會令我們面臨不利的財務風險。例如，於往績記錄期間，我們所分佔合營公司及聯營公司的業績隨著我們於合營公司及聯營公司的權益增減以及因應該等實體的營運而出現波動。由於該等實體中有一部分當時仍處於營運初期且有一段時期處於虧損，以致我們的整體獲利能力及營運業績受到不利影響。於往績記錄期間，我們於2017年、2018年及2019年所分佔合營公司業績為虧損人民幣8.7百萬元、虧損人民幣27.4百萬元及虧損人民幣15.4百萬元。我們所分佔聯營公司業績自2018年的虧損人民幣1.7百萬元增加至2019年的虧損人民幣6.6百萬元，主要由於綠城坤業經營代建業務（主要因其於初步發展狀態同步擴展業務）而產生的虧損淨額所致。據我們的中國法律顧問所告知，於中國一間有限公司股東的負債以彼等向該公司各自認購的注資額為限。於最後可行日期，我們分佔我們合營公司業務夥伴虧損所蒙受的潛在最大風險估計將為人民幣237.1百萬元，反映我們向該等合營公司認購的注資總額。詳情請參閱「業務－代建業務－商業代建－與業務夥伴合作－我們業務夥伴的業績」。未來期間的波動以及我們於合營公司及聯營公司未來的投資或該等實體的表現可能會繼續影響我們的財務表現。

合營公司的主要決策須獲得董事會批准。根據我們的中國法律顧問及合營公司的股東協議及組織章程細則，有關主要決策的有效董事會決議案須獲一定最低比例董事的批准，但概無股東有權單獨委任批准有關有效董事會決議案或變更有關規定所須的董事人數。據此，我們對該等合營公司並無控制權。因此，有關合營公司涉及數種風險，包括但不限於(i)倘我們與我們的業務夥伴之間存在分歧，我們可能無法通過要求這一最低比例董事人數或要求我們合營公司（倘適用）全體董事一致同意的若干重要董事會決議案；(ii)我們可能與我們的業務夥伴就我們各自於安排項下的責任的範圍或履行有所分歧；(iii)我們的業務夥伴可能因財務困難或其他原因無法或不願履行其與我們

風險因素

訂立的安排項下的責任（包括作出所須注資的責任）；(iv)我們的業務夥伴可能與我們有不一致的經濟或業務上的利益或目標以及理念；(v)我們的業務夥伴可能會採取與我們的物業投資要求、指示、政策或目標相反的行動；及(vi)我們的業務夥伴可能會面臨財務或其他困難，影響其履行與我們訂立的相關安排項下責任的能力。

此外，於2017年、2018年及2019年，向單一最大供應商支付的服務費分別約佔我們總採購額（包括服務費）的31.0%、15.1%及10.8%，向五大供應商支付的服務費分別約佔我們總採購額（包括服務費）的68.9%、56.9%及49.7%。有關詳情，請參閱「業務－供應商」。該等採購主要指我們向因商業代建而在我們與業務夥伴合作模式下的業務夥伴（主要包括我們的合營公司）支付的管理服務費。倘任何該等合營公司終止其與我們的業務關係，我們可能無法立即找到替補，其可能對我們的業務及財務業績造成不利影響。

我們或會受到第三方承包商及供應商業績的不利影響。

作為我們代建程序的一部分，我們協助項目擁有人識別及委聘第三方承包商及供應商提供各種服務，其中包括設計、樁柱定位、地基挖掘、建築、設備安裝、室內裝修、機電工程、管道工程及電梯安裝，以及一系列建材及其他材料。第三方承包商或供應商有效且高效履行項目相關工程的能力將影響到我們滿足項目的預期質量、預算及項目開發計劃中的進度的能力。我們一般透過招標程序及計及第三方承包商及供應商所展現的實力、市場聲譽、往績記錄、我們與彼等以往的關係及對我們的代建項目而言具有充足人力資源等因素為項目擁有人甄選該等第三方承包商及供應商。我們亦採取並遵循我們自身的質量控制程序，並定期監測第三方承包商進行的工作。然而，我們無法向閣下保證第三方承包商及供應商會依據我們所要求質量標準或全面遵守適用的中國法律及法規提供服務及產品。倘任何第三方承包商或供應商的表現不能令人滿意或未遵守適用的法律及法規，我們可能需要協助項目擁有人更換承包商或供應商或採取其他補救措施，進而可能增加成本，並延誤完成整體工程及項目所需的時間。此外，我們正在將業務拓展至中國其他地區市場，該等市場可能缺乏滿足我們質

風險因素

量要求的承包商及供應商。此外，承包商及供應商可承接其他房地產項目，從事高風險或不可靠的業務，又或遭遇財務或其他困難，進而可能會影響彼等按時或在預算範圍內為我們完成工程的能力。發生任何上述因素均可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們政府代建業務的業務及前景倚賴中國政府持續的公共開支及投資。

我們政府代建業務分部的業務及前景倚賴中國政府持續的公共開支及投資。我們在此業務分部所承接的絕大部分項目均為公共住房物業的開發。城鄉區域更新為公共住房是中國住房政策的重要方向，目標為於第十三個五年計劃期間（2016年至2020年）建造20百萬套住房。根據國務院於2017年的中國政府工作會議安排，將於2018年至2020年間實施三年更新計劃，旨在建造15百萬套住房。於2019年，公共住房的年度開發目標計劃設定為約2.85百萬套住房，為未來數年的代建行業創造充沛的發展潛力。根據中國指數研究院，中國政府於2011年在基礎設施花費的投資總額為人民幣5,106億元，於2018年增長至人民幣14,533億元，複合年增長率為16.1%。任何中國政府公共預算的大幅縮減或有關物業市場及城市開發計劃的政策變動皆有可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，作為承接政府代建服務的領先公司，我們須與中國當地政府保持緊密合作。儘管我們認為我們目前與公共機關保持密切的工作關係，並不保證該等關係在未來仍會持續。該等公共機關可能(i)無法或不願意履行其義務、(ii)遭遇財務困難，或(iii)就合約條款或其他事項與我們產生糾紛。有關主管部門可能不會及時履行彼等的合約義務（如有履行），或可能在未經事先通知或取得我們同意的情況下，因若干理由（包括政府預算）而更改現行政策及項目計劃。我們訂約公共機關未能履行彼等合約義務或對政策或彼等計劃的任何不利變動可能會使我們須調整我們的建築及開發計劃，因此對我們的經營業績造成不利影響。倘中國政府與我們之間存在任何重大分歧，我們可能無法成功及時解決該分歧，或甚至根本無法解決該分歧。與公共機關的糾紛相較於與私人企業的糾紛可能會持續更長的時間，公共機關的付款亦可能因此有所延遲。任何該等因素均可能對我們的業務、前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

我們代建的項目可能並無根據我們的項目開發時間表進展，未能按預算進展或根本沒有任何進展，其可能導致我們的聲譽受損及損失或延遲確認收入。

項目開發時間表的任何變動可能影響項目擁有人的現金流量及經營業績，繼而影響我們的現金流量及經營業績。我們一般根據項目開發進度以及銷售與現金收回進度分期收取諮詢及管理費及績效獎金，並可能於項目完成及交付後的一段期間內收取最終付款。我們代建項目的發展進度可能受到諸多可能超出我們所能控制的因素的不利影響，其中包括：

- 市況變化、經濟衰退或消費者信心下降；
- 項目擁有人缺乏為項目開發提供資金的融資渠道；
- 延遲獲發政府機構或當局的必要牌照、許可證或批准或代建項目的土地使用權證；
- 現有居民搬遷及現有建築物拆除；
- 我們計劃滲透的若干新市場出現材料、設備、承包商及熟練勞工短缺；
- 潛在的土壤或地下狀況及需要修復的潛在環境損害；
- 無法預見的工程、設計、環境或地理問題；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；
- 自然災害、天災或爆發流行病；
- 惡劣天氣條件；
- 政府慣例及政策的變動，包括公共工程或設施的土地復墾；及
- 其他不可預見的問題或情況。

風險因素

我們的代建業務在我們經營所在地區可能面臨地震、洪水及其他自然災害的風險。對任何我們所開發物業的損害或對市場的影響（無論是由於自然災害或其他原因）可能會延遲或阻礙我們代建項目中的物業的建設進度及銷售，或會對項目預算造成不利影響。施工延遲或未能按照計劃規格、時間表或預算完成項目建設，可能對我們於房地產行業作為項目經理的聲譽造成重大不利影響，進一步導致收入確認出現虧損或延遲及延遲產生項目擁有人的正向現金流量，進而可能影響我們的業務、經營業績及財務狀況。倘物業項目未如期完工，預售單位買方可能有權收取延遲交付賠償金或甚至終止預售協議並索償。我們後續可能須繳納因商業項目擁有人申索導致的延遲罰款（罰款上限為我們實際收取的總管理費）。

任何「綠城」(Greentown) 或相關商標的任何不當使用及「綠城」(Greentown) 品牌形象的惡化可能對我們的業務造成不利影響。

我們已經並預期將繼續從綠城強勁的品牌知名度及品牌形象大幅獲利。任何有關任何「綠城」(Greentown) 或相關商標或「綠城」(Greentown) 品牌形象的負面事件或負面宣傳均可能對品牌價值造成不利影響，並進而影響我們的聲譽及業務。目前，若干「綠城」(Greentown) 及相關商標已就多個類別及類型的服務及產品分別登記於綠城控股集團有限公司（於最後可行日期為綠城中國前主要股東的聯營公司，其利益未必與我們一致）（「綠城控股集團」）及我們母集團的成員公司的名下。我們代建的大部分商業代建項目使用「綠城」(Greentown) 或相關商標，包括我們的母集團先前自綠城控股集團取得的商標，該等商標由母集團授權予我們。部分並非我們的母集團或本集團成員公司的關連實體，如（其中包括）綠城置業發展集團有限公司（一間過往由母集團持有5%股權的公司，如「與控股股東的關係－母集團與本集團之間的業務劃分」一節所述，該等股權其後轉讓予本集團），過往及目前均獲綠城控股集團及／或母集團許可就（視情況而定）（其中包括）與我們的業務相似的代建業務使用「綠城」或相關商標（包括若干母集團根據如下所述綠城中國及本公司訂立的商標許可協議向我們授出許可的若干商標）。因此，可能存在第三方或於彼等的代建業務或與我們構成競爭的其他業務中使用「綠城」或相關商標的情況。此外，「綠城」(Greentown) 的擁有人或被許可人

風險因素

(除我們外)的利益或相關商標未必與我們的利益一致。此外，概無保證綠城控股集團將使用「綠城」(Greentown)品牌以作已登記用途，包括非房地產相關用途。綠城控股集團亦可能允許其若干相關實體或其他第三方在彼等業務經營中使用「綠城」商標，例如從事包括物業管理、室內裝飾、媒體、醫院投資及教育等業務的人士。倘該等實體以對「綠城」(Greentown)品牌形象產生負面影響的方式使用有關商標，我們的聲譽可能受到損害，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

有鑑於全球發售即將進行，為確保本集團能夠繼續使用我們一直於代建業務中使用的若干「綠城」(Greentown)或相關商標，本公司與綠城中國於2020年2月24日訂立一項商標許可協議(「商標許可協議」)，有效期自協議日期起至上市起初步為期10年，可根據我們的選擇另外重續10年。任何有關重續未來須遵守相關法律法規(包括上市規則)，並可能因此須遵守獨立股東批准規定。故我們無法保證我們將來一定能夠及時或以優惠條件續簽該協議，甚至可能完全無法續簽。倘我們未能續簽該協議或於續簽時遭遇重大延誤，則我們可能無法承接部分代建項目，或作為我們代建服務的一部分允許項目擁有人使用或繼續使用「綠城」(Greentown)品牌，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。此外，根據商標許可協議，我們於上市時須向母集團支付許可費用。許可期限內每年應向綠城中國支付的許可費用為固定金額且將逐步增加至每年人民幣60百萬元。第1年至第10年的許可費用須以綠城中國及本公司可能協定的較低金額為準，且第11年至第20年的許可費用亦可能按綠城中國及本公司的協定進行調整。有關商標許可費用於上市前並不存在，並可能於上市後對我們的毛利、財務狀況及經營業績造成不利影響。

此外，儘管我們的中國法律顧問告知，根據商標許可協議，我們已就代建業務獲母集團授予充分許可權利就我們的業務使用相關「綠城」(Greentown)及相關商標，概不保證將不會有任何人士聲稱我們並未於從事業務時擁有使用所有相關「綠城」(Greentown)或相關商標的所有充分權利。任何有關聲稱，無論是否為最終聲稱或屬實，均可能損害我們的聲譽、於回應任何有關聲稱時佔用我們的資源，並可能對我們的營運、業務、財務狀況或前景造成不利影響。品牌價值在很大程度上取決於主觀的消費觀念，並可能因降低消費者信任的單獨事件而受到損害。倘我們、我們的母集團或其他人士承諾代建的開發項目未能符合「綠城」(Greentown)品牌標準，或未能提供貫徹一致的正向消費者體驗，或我們被認為以不道德或對社會不負責任的方式行事，則消費者對與「綠城」(Greentown)品牌及「綠城」(Greentown)品牌價值相關的產品需求將大大降低。

風險因素

此外，擁有人或被許可人各自為保護「綠城」(Greentown) 或相關品牌而付出的努力(如有)可能不足，彼等或我們可能無法發現未經授權使用「綠城」品牌或採取適當措施及時執行權利(如有發現或採取)，從而導致綠城品牌被盜用或誤用。任何未經授權使用「綠城」(Greentown) 或相關商標或侵犯「綠城」(Greentown) 或相關品牌均可能損害其價值，進而降低項目擁有人授權我們管理其物業開發項目的意願。「綠城」(Greentown) 或相關品牌的任何惡化可能最終會損害我們作為代建企業的聲譽，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的成功取決於我們挽留管理團隊及合資格僱員，以及吸引及挽留合資格及具豐富經驗的僱員的能力。

我們的成功及發展仰賴我們執行董事(如李軍先生)及其他高級管理團隊成員的持續努力，以及我們其他重要僱員(包括但不限於各代建項目的項目經理)的付出。彼等於中國房地產及代建行業擁有豐富的經驗，並對代建、戰略計劃及業務管理的各項方面具有深厚的知識。我們無法向閣下保證任何執行董事或高級管理層成員或任何主要僱員願意或能夠繼續履行其現任職務，我們亦無法保證倘其獲競爭對手聘任或離職創立對手業務我們將能夠及時尋得及聘用合適的替代人選。任何有關我們高級管理團隊或我們僱員的負面新聞亦可能對我們的聲譽或業務造成負面影響。此外，隨著我們穩定增長及向中國其他區域市場擴展，我們將需要從更多地區僱用、培訓及挽留更多合適、專業且合資格的管理層及僱員。倘我們不能吸引及挽留合適的人員，我們的業務及未來發展可能會受到重大不利影響。

我們的商業代建服務毛利率可能無法維持往績記錄期間的水平。

我們的商業代建服務毛利率於往績記錄期間已有所減少。商業代建的毛利率由2017年的61.4%降至2018年的55.7%，並由2018年的55.7%減少至2019年的46.2%。商業代建服務的毛利率減少乃主要由於透過與我們業務夥伴合作的商業代建(我們須向我們合作業務夥伴支付特定百分比的管理費)的快速發展。我們透過與業務夥伴合作經營的項目數量自2017年12月31日的37個增至2019年12月31日的89個。請參閱「業務－代建業務－商業代建－與業務夥伴合作」及「財務資料－節選損益表項目的說明－毛利及毛利率」。

風險因素

概不保證我們將商業代建業務的毛利率維持在往績記錄期間的水平。我們可能會在未來不時與業務夥伴合作經營我們的商業代建業務，如此可能會影響我們的毛利率。此外，概不保證我們將能控制或減少我們的成本及開支，或提升我們的成本效益並進而提升我們的毛利率。倘我們未來的毛利率出現任何下降，或倘我們未能維持毛利率水平，我們的獲利能力及財務狀況可能會受到重大不利影響。

於往績記錄期間，我們錄得流動負債淨額，且可能需要額外的外部融資為營運資金需求提供資金，而我們可能無法按可接受之條款獲得有關融資，或根本無法獲得有關融資。

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣459.1百萬元及人民幣184.5百萬元及流動資產淨額人民幣466.8百萬元。我們於2017年及2018年12月31日錄得流動負債淨額，主要由於(i)應付關聯方欠款的金額較大，其主要為就我們的合作業務夥伴提供的代建服務應付的費用及應付(a)綠城房產與我們於2017年收購綠城時代及綠城鼎益的未付代價有關的非貿易應付款項及(b)綠城房產代表我們向媒體村代建中的供應商和建築商支付款項有關的非貿易應付款項，以及(ii)貿易及其他應付款項的金額較大，其主要為就項目擁有人存放於我們的按金應付項目擁有人的其他應付款項及應付工資所致。有關我們於往績記錄期間流動負債淨額狀況的進一步資料請參閱本招股章程「財務資料－營運資金」。流動負債淨額可能使我們面臨若干流動資金風險，且可能限制我們的營運靈活度，並對我們擴展業務的能力產生不利影響。儘管我們於2019年12月31日錄得流動資產淨額，我們無法保證我們在未來能夠維持該情形且不會出現流動負債淨額。我們無法向閣下保證，我們將有充足的財務資源以滿足我們預期的現金需求，包括資金需求、資本開支、我們未來的債務（如有）到期時的償還款項及各種合約義務。倘我們無法維持充足經營活動所得現金流入，或倘我們未能取得替代的銀行及信貸融資，或未能按合理條款取得（或無法取得）替代的銀行及信貸融資，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。

任何商譽減值可能會對我們的營運業績及財務狀況造成不利影響。

我們就於2015年收購附屬公司綠城管理及綠城時代確認商譽人民幣769.2百萬元。此項商譽乃分配至個別現金產生單位，並須每年進行減值評估，或倘若干事件或情況變動顯示商譽可能出現減值跡象，則須進行更頻繁的評估。我們並未就根據我們於往績記錄期間進行減值測試的商譽確認任何減值虧損。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註20。

風險因素

根據適用的會計準則，商譽減值虧損按現金產生單位賬面值超出可收回金額的金額確認。可收回金額指現金產生單位的使用價值及其公平值減出售成本的較高者。在評估商譽減值的可能性時，我們作出的假設包括但不限於年度增量銷售合約率、毛利率、稅前折現率及長期增長率，以釐定現金產生單位可收回金額的基準。該等假設可能受我們的未來營運表現、業務趨勢及整體市場以及經濟條件影響，而我們無法向閣下保證我們的假設將獲證實屬實。倘任何該等假設並未實現，或倘我們的業務表現與該等假設並不一致，則我們須確認減值虧損。任何商譽減值虧損將可能對我們的財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

我們的股本工具按公平值計入其他全面收入且受限於與使用不可觀察輸入數據而導致的估值不確定性有關的風險。

於2019年12月31日，按公平值計入其他全面收入的股本工具為人民幣87.2百萬元，即我們於中國從事代建行業的私人實體的股權。由於我們認為該等工具將為加強我們業務關係的目標而長期持有，故我們已選擇將該等股本工具的投資指定為按公平值計入其他全面收入。於估值過程中公平值計量的會計估計及重要不可觀察輸入數據的使用受限於風險及不確定因素且可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們受限於信貸風險。

我們的信貸風險主要來自我們的貿易應收款項、合約資產及應收關聯方欠款。我們自2018年1月1日起採用預期信貸虧損模式。於2018年及2019年，我們的預期信貸虧損模式下的減值虧損（扣除撥回）分別為虧損人民幣11.3百萬元及虧損人民幣7.8百萬元。我們的貿易應收款項主要指來自我們的項目擁有人及我們諮詢服務的客戶的貿易應收款項。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項（扣除信貸虧損撥備）分別為人民幣102.4百萬元、人民幣78.2百萬元及人民幣137.7百萬元。我們的貿易應收款項（扣除信貸虧損撥備）由2018年12月31日的人民幣78.2百萬元增加至2019年同日的人民幣137.7百萬元，主要因為我們的商業代建及政府代建業務增長。我們的合約資產主要指我們就已竣工但未開具賬單的工程享有代價的權利，未開具賬單乃因該權利有待我們達成於相關代建合約所規定的特定里程碑的未來表現後方可作實。合

風險因素

約資產將於該權利成為無條件時轉移至貿易應收款項。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約資產為人民幣220.3百萬元、人民幣244.0百萬元及人民幣311.9百萬元。於往績記錄期間的合約資產增長主要反映我們的收費狀態、我們擁有的項目發展階段及業務的持續擴展。我們受限於我們的項目擁有人就與我們業務相關的信貸風險，進而可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們應收關聯方欠款主要指(i)綠城房產應付的管理費，在若干項目中，綠城房產直接與項目擁有人訂立代建授權，據此我們提供代建服務，並有權獲得綠城房產向項目擁有人收取的費用，(ii)於相關項目完工前向關聯方支付的履約保證金及向合作合營公司事先支付的基金，以及(iii)我們的關聯方作為我們其他服務的客戶應支付的服務費用。此外，其亦包括應收關聯方的非貿易融資。

我們根據過往交易對我們客戶及關聯方的信用狀況進行信用評估。然而，我們無法向閣下確保該等評估為充分，或我們的項目擁有人或關聯方將不會延遲付款或違約。我們的項目擁有人延遲支付應收款項或會影響我們的現金流及增加我們的營運資金需要。倘項目擁有人或關聯方對我們的付款違約，亦可能影響我們的流動資金及限制我們可用做其他用途的資本資源。我們或會就產生的虧損追討款項，但其過程往往需要大量時間和財務及其他資源，且結果未必對我們有利。

按公平值計入損益的投資物業公平值變動可能對我們的財務狀況及經營業績造成影響。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們於經營租賃項下持有物業權益，以賺取租金或作資金增值用途，其記錄為按公平值計入損益的投資物業。於往績記錄期間，我們向提供該等投資物業以向我們結清應付款項的兩名違約項目擁有人收購該等投資物業。我們已評估該等投資物業於2017年、2018年及2019年12月31日的公平值，並錄得各期間公平值變動的收益或虧損。於2017年、2018年及2019年，我們來自投資物業公平值變動的收益或虧損分別為收益人民幣1.2百萬元、虧損人民幣15.4百萬元及虧損人民幣1.0百萬元。於2017年、2018年及2019年12月31日，有關投資物業的公平值乃按一名獨立估值師於有關日期所作估值的基準而取得。我們按公平值計入損益的投資物業估計主要使用直接比較法，並根據類似物業的其他市場可觀察交易進行調整。市場狀況自過去以來已不時經歷價格波動，充滿不確定性且非我們所能控制。我們無法保證項目擁有人未來將不會提供投資物業以結清彼等應付款項。因此，我們按公平值計入損益的投資物業賬面值的有關處理可能會對我們的財務狀況及經營業績造成波動或不利影響。

我們的業務策略會受到不確定因素及風險影響，故我們未必能按計劃達成未來增長。

我們持續增長業務的能力將取決於我們持續成功實施業務策略的能力。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的策略」一節。然而，我們的擴張計劃乃基於對市場前景的評估。我們無法向閣下保證，我們的評估將獲證為正確，或我們的業務將能按計劃增長。我們實施業務策略的能力取決於（其中包括）中國的整體經濟狀況、我們與主要客戶持續維持緊密關係的能力、中國政府不斷增加公共工程項目的開支、私人開發項目目前的增長前景，管理、財務、技術、經營及其他資源的可用性及競爭狀況。因此，實施該等策略受限於多個非我們所能控制的因素，我們無法向閣下保證能以與過去相媲美的速度增長，甚至根本不會增長。所以，倘我們無法有效實施我們的業務策略，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們計劃擴展至房地產相關財務解決方案業務，該業務為一門不斷發展的行業，並須遵守中國的發展中法規。

我們計劃透過提供房地產相關財務解決方案服務（主要包括流動資金支持、債務融資及通過採購自第三方或自身資本的股本投資），以滿足商業項目擁有人於經選定代建項目的需求，藉以進一步提升我們對商業物業擁有人的價值定位。自2019年初起，我們探索提供流動資金支持、債務融資及通過採購自第三方或自身資本的股本投資的機會，以滿足商業項目擁有人於經選定代建項目的需求，作為我們提供全面商業代建解決方案的一環。中國的房地產相關財務解決方案行業的監管框架不斷發展，在可預見的未來可能仍有不確定性。拓展此新業務領域涉及全新的風險與挑戰。舉例而言，雖然我們擬進行的流動資金支持及債務融資解決方案可能涉及貸款，其未必符合中國人民銀行於1996年頒佈的部門規章《貸款通則》，但我們的中國法律顧問建議，在正常情況下，中國人民銀行根據《貸款通則》對我們施加罰款的可能性很低。請參閱「業務－代建業務－商業代建－商業資本代建」。此外，就若干財務解決方案服務而言，我們已投入或將投入自有資金，並可能向我們篩選嚴格的項目擁有人引薦我們的融資夥伴（為聲譽及信譽良好的大型企業或具規模的金融機構），以為彼等提供或投入資金。我們對房地產相關財務解決方案行業的熟悉程度不足，可能使我們難以預計商業項目擁有人的需求及偏好，並開發符合該等偏好的財務解決方案服務。我們或會需要取得若干提供金融服務的營業牌照，且概無法保證我們將能及時或根本無法取得有關牌照。我們可能無法及時以具成本效益的方式成功物色新服務機會或開發並向商業項目擁有人介紹該等機會，或我們提供的房地產相關財務解決方案服務的回報可能不足以滿足我們的融資夥伴。此外，我們管理金融資產組合品質的能力將對我們房地產相關財務解決方案服務業務的經營業績產生重大影響。概不保證商業項目擁有人將一直能夠償還結欠融資夥伴或我們的債務，或自融資夥伴及我們投資的業務產生回報。

風險因素

我們金融資產組合的整體品質可能因多種原因而惡化，包括非我們能控制的因素，如商業項目擁有人的流動資金或信貸危機、中國或全球經濟增長放緩、中國或全球金融行業或房地產行業的流動資金或信貸危機，或影響我們於中國的行業的重大不利監管變動。我們房地產相關財務解決方案業務的資產品質的任何顯著惡化可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們易受中國整體代建行業及房地產行業監管格局變動的影響。

由於我們為代建服務供應商，我們的增長潛力受到並將可能持續受到中國整體代建行業及房地產行業發展的影響。中國政府不時頒佈有關該等行業的新法律及法規。除其他措施之外，中國政府或會減少物業開發用地、以彈性的方式釐定土地拍賣方式（包括「限房價、競地價」、「限地價、競房價」、「限地價、競產權移交安置住房」及「溢價率超過若干百分比時須現房銷售或競自持面積」）、實施措施（包括商品房出售及貸款的限制政策）以抑制物業價格增長水平、向跨國投資及融資施加外匯限制、限制外資投資及徵稅。出台該等政策旨在抑制房地產行業過熱或投機買賣，可能減少物業的整體市場需求。倘有關政策減緩中國物業開發的整體發展，我們於代建服務市場之增長亦將隨之放緩，進而限制我們業務的潛力及擴張工作。此外，中國政府不時實施宏觀經濟控制措施，以確保房地產市場的有序發展。中國政府實施的控制措施將影響房地產項目的發展，減少為項目代建聘用項目經理的需求，因而對代建業務經營造成影響。監管環境的任何不利變動、經濟放緩、衰退或中國社會、政治、經濟或法律環境的其他發展，均可能導致新物業開發項目減少，或潛在買家的購買力下降，令市場對我們服務的需求減少及使我們的收入減少。因此，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

倘我們未能取得開展我們若干服務所需的批准、牌照及許可證或就此遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響。

我們已取得及維持若干批准、牌照及許可證，並滿足登記及備案規定以進行若干政府代建服務及有關諮詢服務，就該等服務而言若干政府項目擁有人均有相應規定。我們須達成若干特定條件以供政府部門發出或重續任何證書或許可證。我們無法保證未來將能適應可能不時生效的有關我們業務經營的新規則及法規，或我們在及時達成為取得及／或重續我們營運所需的一切證書及許可必須的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達到有關條件。因此，倘我們未能取得或重續所需批准、牌照及許可證，或就此遭遇重大延遲，我們將不能承接若干政府項目，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們可能無法有效實施風險管理及內部控制政策及程序。

我們的經營及產品的複雜性使我們面臨多種風險，包括市場風險、流動資金風險、信貸風險、營運風險及法律以及合規風險。我們已建立企業管治及風險管理控制系統及程序。參見「業務－內部控制及風險管理－風險管理」一節。我們風險管理系統的若干方面可能需要高級管理層及員工的持續監察、維護及不斷改善。我們無法向閣下保證，我們的風險管理系統很充足。倘我們維護該等系統的努力被證明不足，則我們的業務及前景可能受到重大不利影響。

我們風險管理系統及程序的不足可能對我們準確、及時地記錄、處理、概括及報告財務及其他數據的能力造成不利影響，並可能對我們識別任何報告錯誤及違反條例及法規的能力造成不利影響。未來的風險可能遠遠大於按歷史方法估計的風險。此外，由於市場及監管變化，我們所倚賴的數據及經驗數據可能很快過時，我們的歷史數據可能無法充分反映未來不時發生的風險。

內部控制系統可能含有誤判導致的固有局限性。未能及時有效處理任何風險相關事項及其他缺陷，均可能導致對我們或我們的僱員進行調查、紀律處分甚至起訴，或中斷我們的風險管理系統，其中任何一種情況都可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能進行的任何收購、出售、市場開拓或其他投資均可能帶來風險或不確定因素。

我們未來可能會選擇性地進行業務收購或出售或戰略投資業務。請參閱「業務－我們的策略－通過豐富我們於價值鏈上的服務，我們發展為一個綜合的代建平台」。我們無法保證能夠物色到合適的收購或投資目標，或能夠按我們可接受的條款及條件達成任何該等交易，又或者該等交易將得以成功進行。收購或會導致我們開展此前未曾涉及的業務，可能會給我們帶來有別於過往的額外業務風險。此外，對於如何在盡職調查過程中識別潛在收購涉及的所有重大風險，以及如何成功地經營預期因收購帶來的增長，我們都面臨一定的困難。我們在把已收購業務與現有業務整合時可能面臨困難。進行潛在出售時，我們可能無法成功地促使所出售業務的買方承擔該業務的責任，或即使買方承擔該責任，我們亦可能難以對買方強制執行我們的合約或其他權利。至於其他投資，我們所投資的公司可能無法成功，導致我們損失全部或部分的投資。

我們可能不時捲入我們的項目引起的糾紛、行政、法律及其他訴訟，或因違反若干中國法律法規而面臨罰款及制裁，並可能因此面臨重大責任或損害我們的聲譽。

我們可能捲入與參與建設、開發及銷售我們受聘提供代建服務的代建項目的各方之間的糾紛，所涉各方包括承包商、供應商、建築工人、項目擁有人及居民、合作夥伴和採購商。該等糾紛可能導致抗議、法律或其他訴訟，並可能令我們的聲譽受損、產生巨額成本，以及分散資源和管理層的注意力。我們對於正常和慣常營運職能的注意力可能會轉移到司法程序上。此外，我們在營運過程中可能被監管機構發現合規問題，進而可能使我們遭受行政訴訟及不利的判令，導致須承擔責任、罰款或制裁，並使我們的聲譽受損及我們代建項目的延誤。我們亦可能捲入有關延遲完成和交付代建項目的糾紛或法律訴訟。於往績記錄期間，我們並非且未曾是任何重大法律、仲裁或行政程序的當事人，我們亦不知悉任何針對我們或任何董事，且董事認為可能對我們的整體業務營運或財務狀況造成重大不利影響的重大未決或面臨的法律、仲裁或行政程序。於往績記錄期間後及直至最後可行日期，於我們的日常代建業務中，由於與相關項目擁有人的代建協議提前終止，我們於兩項法律程序中被列為被告，向我們指稱申索的總額約為人民幣60.3百萬元。我們的外部中國訴訟顧問浙江天冊律師事務所已告知我們，該兩項法律程序的對手方均無足夠的法律依據以支持其主要申索，乃因(i)我們已根據2019年6月前的相關代建項目所規定的時間表及時履行我們的相應義務並提

風險因素

供服務；(ii)自2019年6月起，項目里程碑未按計劃全面達致乃主要因我們無法控制的原因所致；及(iii)自2019年第三季度起，由於相關項目擁有人不履職，我們擁有權利予以終止，並已於2020年1月通知相關項目擁有人終止相關代建協議，而我們已收的項目保證金因此被沒收，故該等對手方就該兩項法律程序的金錢申索獲得有利的最終判決的機會不大。根據前述內容，董事認為該兩項法律程序將不會對本集團整體聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大影響。任何上述事件的發生，及未能遵守任何適用的中國法律或法規，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。最後，我們或任何董事、高級職員或其他代理未能或被指稱未能完全遵守中國或其他適用的賄賂或反貪腐法律，或任何監管機構對此類違規或據稱違規的調查，亦可能對我們的聲譽以及我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。有關更多資料，請參閱「業務－法律訴訟及合規」。

我們面臨與未能發現及預防我們的僱員、第三方分包商或第三方的欺詐、玩忽職守或其他不當行為有關的風險。

我們面臨我們的僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方可能作出欺詐、玩忽職守或其他不當行為（有意或無意）的風險，可能因此蒙受財務損失及遭受政府部門的制裁，並嚴重損害我們的聲譽。我們無法向閣下保證我們的風險管理及內部控制系統始終可使我們及時有效發現、預防及彌補僱員、第三方分包商或第三方的欺詐、玩忽職守或其他不當行為。該等行為包括盜竊、破壞公物及於招標期間行賄。

儘管我們對任何該等人士行為的控制有限，我們或被視為至少須對彼等的合約或侵權行為負有部分責任。我們可能，或連同他人，成為訴訟或其他行政或調查程序的被告方，及對客戶或須對第三方所受傷害或損害負責。倘我們未能自行為失當僱員、第三方分包商或其他第三方收回有關成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。該等不當行為亦可能導致對本集團的負面報導，損害我們的聲譽及品牌價值。

我們或會面臨與我們的租賃物業有關的風險。

於最後可行日期，我們以租戶身分與獨立第三方（包括我們其中一間合營公司的一名董事）訂立43份租賃協議。該等租賃的部分出租人並無向我們提供租賃有關物業權利的證明。因此，我們無法保證我們所承租之有關物業的出租人為業主並有權向我們出租有關物業。倘相關權利持有人或其他第三方挑戰我們對有關租賃物業的使用，我們可能須在短時間內搬遷。倘我們必須遷移我們的營運地點，董事不預期在識別相若替代物業方面將遭遇任何重大困難。

此外，我們並未登記其中的42份租賃協議。根據於2011年2月1日生效的商品房屋租賃管理辦法，租賃協議訂約方須備案登記租賃協議，並就其租賃取得物業租賃備案證明。儘管我們已採取及將採取一切可行及合理的措施要求有關物業的業主與我們合作以及時完成登記，但我們無法向閣下保證有關業主將如此行事。我們的中國法律顧問已告知我們，未予以登記租賃協議並不影響該等租賃協議在相關中國法律及法規下的有效性。然而，我們或會被相關政府主管部門要求須將租賃協議備案以完成登記手續，倘我們未能於中國政府主管部門要求後完成租賃登記，可能會因未登記而被處以每項租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。於最後可行日期，我們未曾因未登記任何租賃協議而被責令糾正或處以任何罰款。遭處上述罰款可能迫使我們必須作出額外努力及／或產生額外開支，這均可能會影響我們的業務、財務狀況及經營業績。完成我們作為訂約方的該等租賃協議的登記須租賃協議的其他訂約方作出額外配合工作，而這並非我們所能控制。概無法保證我們的租賃協議的其他訂約方將會配合，亦無法保證我們能完成該等租賃協議及我們未來可能訂立的任何其他租賃協議的登記。詳情請參閱「業務－物業－租賃物業」。

未能為員工提撥足夠的法定社會福利金或會受到處罰。

中國法律及法規要求我們為僱員支付若干法定社會保障福利，包括養老保險、失業保險、醫療保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等。我們就該等福利計劃為我們僱員繳納的供款額乃根據薪資（包括獎金及津貼）的若干比例計算，最多不超過我們經營所在地當地政府不時規定的最高金額。

風險因素

於往績記錄期間，我們並未根據相關中國法律及法規全數支付若干僱員的社會保險計劃及住房公積金所需的供款。我們的中國法律顧問已告知，就未支付的社會保險供款而言，倘主管機關認為我們向僱員作出的社會保險供款不符合相關中國法律及法規的規定，我們可能會遭勒令於若干期間內繳付尚未支付的金額以及相當於每日未支付總額0.05%的滯納費，倘未能支付，我們可能會因此被處以介乎社會保險基金的未繳付總金額的一至三倍數的罰款。就未支付的住房公積金供款而言，倘主管機關認為我們向僱員作出的住房公積金供款不符合相關中國法律及法規的規定，該機關可命令我們於規定期間內向有關地方當局支付該等未支付結餘，倘未支付，該機關可向當地人民法院申請強制執行。於最後可行日期，我們尚未收到來自地方當局的任何通知或來自有關僱員要求我們支付不足供款的任何申索或要求。我們估計，2017年、2018年及2019年，我們未提撥的社保金總額分別為人民幣3.9百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣14.4百萬元。同期，我們未提撥的住房公積金供款分別為人民幣3.8百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣8.4百萬元。

我們無法向閣下保證，相關地方政府機構不會要求我們在規定時間內支付未付款項，並徵收滯納金或處以罰款，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。

我們可能會簽訂包含限制我們經營業務靈活性的限制條款的貸款協議。

我們可能會訂立貸款協議，當中部分可能載有限制性契諾，包括重大的經營及財務限制，會限制我們或我們的附屬公司支付股息、組建合營公司、變更股權架構、整合、分拆、合併或出售或以其他方式出售我們的任何資產或業務、承擔或擔保額外債務並作出若干投資的能力。此外，未來的貸款協議可能包含交叉違約條款，據此，其中一份貸款協議違約可能觸發其他貸款協議發生違約事件。若干貸款協議亦規定我們須維持特定的財務比率並滿足其他財務契諾。我們滿足該等財務比率及財務契諾的能力可能受我們無法控制的事件影響，我們無法保證我們未來能夠滿足該等比率及遵守該等契諾。違反任何該等契諾可能導致該等貸款協議及其他貸款協議同時違約，進而可能促使貸款人宣佈貸款協議項下的全部尚未償還款項即時到期應付，並終止所有提供進一步信貸的承諾。若我們在貸款協議下的債務被提前催還，我們無法保證我們能夠全數清償該等債務，甚至根本無能力還款。

我們投購有限的保險。

根據行業慣例，我們不會在將物業交付予客戶之前就物業的所有潛在損失或損害投購綜合保險，亦不會就與物業施工及維護有關的侵權行為、財產損失或人身傷害責任投購保險。儘管我們預期我們的第三方建築公司會投購適當的保險，且我們亦建議項目擁有人投購工程保險，但我們無法向閣下保證，彼等的保險將涵蓋或足以滿足所有索賠，亦無法保證我們不會被起訴或承擔賠償責任。此外，按中國的商業可行條款，仍存在若干不在承保範圍內的損失，如地震、颱風、洪水、戰爭及內亂等造成的損失。倘我們在業務過程中遭受任何損失、損害或責任，我們可能並無足夠的財務資源來彌補該等損失、損害或責任或履行我們的相關義務。我們為彌補任何損失、損害或責任而作出的任何付款可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們依賴資訊科技系統的適當運行。

我們在若干程度上依賴於我們資訊科技的不間斷運行。我們目前並無投購保險以彌補業務中斷的風險。我們無法向閣下保證，我們的資訊系統將始終不間斷地運作。我們系統特定部分長時間的故障或會影響我們服務的品質或造成交付過程的延遲，而可能會對我們的業務營運造成重大不利影響。

自然災害、天災或爆發流行病可能對中國的全國及地區經濟以及我們的前景造成不利影響。

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、流行病及其他天災均非我們所能控制，可能會對中國的經濟、基礎設施及人民生計造成不利影響。中國的部分地區（包括我們營運所在城市）易受到洪水、地震、沙塵暴、暴風雪、火災、乾旱或流行病（諸如COVID-19、中東呼吸綜合症冠狀病毒（MERS-CoV）、埃博拉、嚴重急性呼吸系統綜合症（SARS）、甲型人類豬流感(H1N1)、甲型人類豬流感(H5N1)及甲型人類豬流感(H7N9)）的危害。嚴重的自然災害可能導致巨大的傷亡及資產損毀，並中斷我們的業務營運。爆發嚴重傳染性疾病可能導致廣泛的健康危機及嚴格的疾病控制措施，從而可能對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。戰爭或恐怖主義行為亦可能傷及我們的僱員、造成傷亡、中斷我們的業務營運，並對我們客戶的財務穩健性造成不利影響。我們無法控制的任何該等因素及其他因素可能為整體業務環境帶來不確定性，使我們的業務以我們無法預測的形式受損，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及法律及政府政策的不利變動可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

中國一直且將會繼續為我們主要經營所在地，目前我們大部分的資產皆位於中國。中國經濟於過去30年大幅增長，惟各地區及各行業的增長並不平均。中國政府已實施多項措施促進經濟增長及指引資源分配。若干該等措施令中國經濟整體受惠，但亦可能對我們的經營造成負面影響。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、價格控制或適用於我們的稅務法規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經濟。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。儘管中國經濟於近數十年內大幅增長，但概無保證該增長將會繼續或以相同速度進行。於2017年5月，穆迪投資者服務自1989年來首次將中國的主權信用評級降級，並將其展望自穩定下調至負面，當中提及對中國債務水平提高的隱憂及預期經濟增長將減緩。穆迪下調評級的全面影響仍有待觀察，但中國經濟發展模式的已知缺點倘已經證實卻不加以控制，將會產生深遠的影響。此外，對我們服務及業務的需求、財務狀況及經營業績或會受以下因素不利影響：

- 中國政治不穩定或社會狀況變動；
- 法律、法規或政策或其詮釋發生變動；
- 可能推出通貨膨脹或通貨緊縮控制措施；
- 稅率或徵稅方式變動；
- 對貨幣兌換及向國外匯款施加更多限制；及
- 美國及國際貿易政策的變動可能會對中國的經濟，進而對中國房地產市場購房者的購買力造成影響。

中國有關離岸控股公司向中國實體作出貸款及直接投資的法規可能推遲或妨礙我們使用全球發售所得款項向我們的中國營運附屬公司提供貸款或作出額外注資，進而可能對我們的流動資金及我們為業務營運提供資金及擴充業務營運的能力造成重大不利影響。

我們可能以股東貸款或注資方式轉移資金予中國營運附屬公司或為彼等的營運提供資金，包括於全球發售完成時向中國營運附屬公司轉移全球發售所得款項淨額。向中國營運附屬公司（外資企業）提供的任何貸款，有可能不得超過根據其註冊資本與投資金額的差額的法定上限，並且須向已經取得外匯局金融機構標識碼且在所在地外匯局開通資本專案資訊系統的銀行登記。此外，我們向中國營運附屬公司（部分為外商投資企業）作出的任何股權出資須向商務部或地方商務主管部門信息報告。儘管《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」，於2020年1月1日起生效並取代於1979年及1990年間頒布的三條獨立的外商投資法）已改變有關我們以股東貸款或注資方式向我們的中國營運附屬公司轉移資金或為彼等的營運提供資金的監管規定，使於中國進行外商投資及融資更為方便及開放，概無法保證我們將能及時或根本無法取得相關主管部門要求的任何政府許可。倘若我們未能獲得有關批文，我們向中國營運附屬公司提供貸款或注資的能力可能會受到負面影響，進而可能對我們的流動資金及我們為業務提供資金及擴充業務的能力造成重大不利影響。

倘我們作為中國居民的實益擁有人未能根據有關中國居民從事境外投資活動的法規作出任何所需申請及備案，可能妨礙我們分派溢利或注資，且根據中國法律可能使我們及我們中國居民實益擁有人承擔法律責任。

由國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日起生效的《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》（「外匯管理局第37號通知」）規定，中國居民個人（「中國居民」）以資產或權益向其以投融資為目的直接設立或控制的境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」）出資前，應向所在地外匯局申請辦理登記。完成初步登記的境外特殊目的公司發生中國居民股東、名稱、經營期限等重要事項變

風險因素

更，或境外特殊目的公司發生增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，中國居民亦應到所在地外匯局辦理登記手續。未按外匯管理局第37號通知辦理相關登記可導致處罰及制裁，包括對境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力施加限制。

我們來自外商投資中國附屬公司的股息收入可能須繳納比我們目前預期更高的預扣稅率。

根據企業所得稅法及企業所得稅實施規則，倘外國股東不被視為企業所得稅法項下的中國稅務居民企業，中國附屬公司向其外國股東派付股息須適用10%的預扣稅率，惟有關外國股東的司法權區與中國訂有稅務協定或類似安排，且外國股東從地方稅務主管部門取得申請有關稅務協定或類似安排的批准除外。倘符合《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（國稅函[2006]第884號）》（「中國香港稅務安排」）的若干條款及規定，預扣稅率可降至5%。然而，於2018年4月1日生效的《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》（「第9號通知」）規定，「受益擁有人」指從事實質性經營活動的人士。我們尚不清楚第9號通知是否適用於我們中國營運附屬公司透過我們於香港註冊成立並持有我們中國實體的直接附屬公司萬宏香港向我們派付的股息。倘根據第9號通知萬宏香港不被認為是任何有關股息的「受益擁有人」，有關股息將因此適用10%的所得稅預扣稅率，而非中國香港稅務安排項下適用的較有利稅率5%。在此情況下，我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

中國政府準則、規則及法規的變動將可能對我們的業務產生重大影響。

目前，我們在中國的若干業務及經營須向相關政府機構取得許可證、牌照及證書，並由相關監管機構驗收及測試。因此，我們在中國的業務及經營須遵守中國政府的準則、規則及法規。由於該等準則、規則及法規或其實施情況不時變動，我們可能須就在中國經營業務向中國政府機構取得額外批准及牌照，並須加強我們的現有措施以符合適用準則所規定而不斷演變的驗收及測試方法。在該情況下，我們可能因遵守該等規定而產生額外開支，繼而令業務成本增加而影響我們的財務表現。此外，我們

風險因素

無法向閣下保證能及時或必定能夠獲授該等批文或牌照。再者，我們可能須遵守有關監管機構所採納而有別於適用準則且不斷演變的驗收及測試方法。倘我們在領取任何所需批文或牌照時受到延遲或未能取得該等證件，或由於不同的監管機構採用不同的驗收或測試方法或其他原因而未能遵守適用準則，則我們在中國的經營及業務及繼而我們的整體財務表現將受到不利影響。

遵守併購規定、安全審查及其他相關程序可能使我們難以透過收購在中國實現增長。

包括商務部、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、證監會與國家外匯管理局在內的中國六大監管機構於2006年8月聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），於2006年9月生效並於2009年6月經修訂。於2019年3月及2019年12月，全國人大常委會及國務院分別發佈《外商投資法》及《中華人民共和國外商投資法實施條例》（「外商投資法實施條例」），並均於2020年1月1日生效。外商投資法、外商投資法實施條例及併購規定對涉及外商投資准入負面清單的外資併購等特定外資併購確立審批制度，令收購更加費時及複雜。此外，於2011年2月，國務院辦公廳頒佈《關於建立外國投資者併購境內企業安全審查制度的通知》規定，外國投資者併購境內軍工配套企業以及關係國防安全的若干其他行業的企業需進行事先安全審查。除此以外，《反壟斷法》規定，倘經營者集中程度觸發若干限值，須事先向商務部申報以進行反壟斷審查。我們部分透過於中國收購額外項目及補充業務拓展我們的業務。遵守併購規定、安全審查制度及其他中國法規的規定以完成有關交易可能頗為耗時，且任何規定的批准程序（包括自商務部或其地方分支機構取得批准）可能延遲或限制我們完成有關交易的能力，從而影響我們拓展業務的能力。

政府對貨幣兌換的控制可能限制我們有效使用資金的能力。

中國政府對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施控制，在若干情況下，對將貨幣匯出中國實施控制。請參閱本招股章程「監管概覽－有關外匯的法規」一節。我們收到的絕大部分收入乃以人民幣計值。根據我們目前的架構，我們的收入主要來自中國附

屬公司的股息付款。外匯控制體系或會使我們無法獲得充足外幣以滿足我們的貨幣需求。外幣的供應短缺或會限制我們匯出足夠外幣以向股東派付股息或其他款項，或以其他方式償付外幣計值債務（如有）的能力。

中國政府亦可能於日後酌情限制經常賬戶交易對外幣的使用。根據現有的中國外匯法規，若干經常賬戶項目的付款可在未經國家外匯管理局地方分局事先批准的情況下，透過遵守若干程序規定以外幣作出。然而，倘將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支（如償還以外幣計值的債務），則需要來自適當的政府部門的批准或登記或提交。對資本賬戶項下的外匯交易的限制亦可能影響我們透過債務或股本融資（包括通過來自我們的貸款或出資）獲取外匯的能力。

匯率波動可能導致外匯虧損及可能對 閣下的投資造成重大不利影響。

人民幣兌港元及美元和其他貨幣的價值波動，受中國政府的政策變動所影響，且在很大程度上取決於中國國內和國際經濟及政治發展以及中國當地市場的供求情況。於2005年7月，中國政府改變了沿用多年的人民幣與美元掛鈎政策，並採用更具彈性的有管理浮動匯率制度，容許人民幣的幣值根據市場供求及參照一籃子貨幣在受監控的區間內浮動。中國政府其後進一步調整匯率體制，浮動範圍於2014年3月逐步擴大至2%。於2015年8月，中國人民銀行授權做市商參考前一交易日銀行間外匯市場收盤匯率、外匯供求情況以及國際主要貨幣匯率變化向中國外匯交易中心提供中間價報價。作出有關宣佈後不久，人民幣兌美元的匯率中間價大幅貶值。於2015年11月，國際貨幣基金組織批准將人民幣納入特別提款權籃子，自2016年10月起生效。此為人民幣邁向國際化的重要一步。隨著外匯市場的發展、利率市場化及人民幣國際化的推進，中國政府未來可能會宣佈進一步將匯率制度市場化。隨著人民幣兌外幣的浮動範圍擴大，長遠而言，人民幣兌港元及美元或其他外幣的價值可能進一步大幅升值或貶值。

風險因素

全球發售所得款項將以港元收取。因此，人民幣兌港元或任何其他外幣升值，可能會導致我們以外幣計值的資產及全球發售所得款項的價值下跌。相反，人民幣貶值可能會對股份以外幣計算的價值及以外幣派付的股息造成不利影響。由於我們並無外匯對沖政策，我們無法向閣下保證，我們將可減低有關以外幣計值資產的外幣風險。此外，我們以合理成本降低外幣風險的適用工具有限。再者，我們目前亦須在兌換大額外幣為人民幣前獲得國家外匯管理局批准。此等因素均會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響，且可能導致股份以外幣計算的價值及以外幣派付的股息減少。

我們進入信貸及資本市場的能力可能受到非我們能控制的因素的不利影響。

中國人民銀行上調利率或市場紊亂（如美國、歐盟及其他國家或地區所經歷者）可能會增加我們的借款成本或對我們取得流動資金來源的能力造成不利影響，而我們倚賴該能力為我們的營運提供資金及於債務到期時償付債務。我們擬繼續作出投資以支持我們的業務增長，而且可能需要額外的資金以應對業務挑戰。概無保證預期的經營所得現金流量將足以滿足我們所有的現金需求，或我們將能按具有競爭力的利率獲得外部融資或根本無法獲得外部融資。任何失敗均可能對我們為營運提供資金、償付債務或實施增長策略的能力造成不利影響。

中國法律制度尚未發展完善及存在固有的不確定性，可能會影響我們的業務及股東獲提供的保護。

我們近乎所有的業務均在中國進行，而我們的主要營運附屬公司亦均位於中國。因此，我們受到中國法律及法規的規限，特別是與中國的外商投資有關的法律及法規。中國法律制度是以成文法為基礎的民法體制。有別於普通法體制，法院的判決或可援引作為日後法律訴訟參考，但作為先例的價值有限。自1979年起，中國政府開始頒佈完善的法律法規制度，監管一般經濟及商業事務。然而，該等法律、法規及法定要求經常改變且其詮釋及執行方式亦涉及不確定因素。此等不確定因素可能對我們及我們的股東所得到的法律保障構成限制。再者，我們無法預測中國法制今後發展的影響（特別是有關環境保護、外商投資及外匯控制的影響），包括頒佈新法律、更改現有法律或其詮釋或執行，或以國家法律排除地方規定。尤其，自2020年1月1日起生效的外商投資法取代了三條獨立的外商投資法（即《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，其

風險因素

各自於1979年及1990年間中國經濟轉型初期頒佈。外商投資法制定內外資平等處理原則，並對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單作為基本法律方案。因此，於中國新成立的外商投資企業未來將應用過往僅適用於境內企業的公司法律及法規或合夥企業法律及法規。此外，現有外商投資企業的組織形式、企業架構及經營規則將於自2020年1月1日起五年過渡期內據此轉型，以符合境內企業的組織形式、企業架構及經營規則。由於頒佈外商投資法的施行細則（如於2020年1月1日起生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》及《外商投資信息報告辦法》或執行外商投資法的其他監管規定），預期有關外商投資的中國監管規定將持續變動。此外，於中國的任何訴訟或會曠日持久，導致產生巨額費用並造成資源分散及管理層注意力的轉移。

向我們在中國居住的董事或行政人員送達法律程序文件或在中國向彼等或我們強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難。

我們所有的高級管理層成員均居住在中國大陸，而我們及彼等的絕大部分資產均位於中國大陸境內。因此，投資者在中國大陸向該等人士送達法律程序文件或在中國大陸向我們或彼等強制執行非中國法院的任何裁決可能存在困難。中國並無與開曼群島、美國、英國、日本及其他許多發達國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，在中國承認及執行任何該等司法權區的法院作出的有關不受具法律約束力的仲裁條文所規限的任何事宜的判決可能存在困難或甚至不可行。中國與香港已就民商事案件判決的相互認可和執行簽訂若干安排（「互惠安排」），允許於若干條件獲達成的情況下由香港法院或中國法院（視情況而定）在中國或香港（視情況而定）承認並執行最終法院判決（涉及支付金錢或其他民事或商業訴訟）。然而，根據互惠安排可能會排除若干事項，並且在若干情況下，例如公共政策原因或通過欺詐獲得判決的情況下，被請求地可能拒絕承認和執行判決。作為一般事項，倘有關司法權區與中國訂有

條約，或倘中國法院的判決曾在該司法權區獲承認，則另一司法權區法院的判決可以相互承認或執行，惟須滿足其他要求。然而，投資者謹請留意，中國法院僅承認香港法院有關規定商業合約付款並附有獨有司法權區條款的可執行最終判決，惟須符合有關安排的規定與限制。

此外，僅當無須根據中國法律仲裁及根據《中華人民共和國民事訴訟法》首次提起訴訟的條件獲達成時，方可向我們或董事或高級職員提出原訴。由於《中華人民共和國民事訴訟法》訂有條件且由中國法院酌情決定條件達成與否及是否接納訴訟裁決，因此投資者（就如 閣下）能否在中國以此方式提出原訴尚不確定。

中國《勞動合同法》和其他勞動相關法規的實施可能對我們的業務和盈利能力造成不利影響。

中國《勞動合同法》及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》分別於2008年1月及2008年9月生效。中國《勞動合同法》於2012年12月進一步修訂，自2013年7月起生效。該等勞動法律和條例對於僱主簽訂僱傭合約、聘任臨時僱員及解僱僱員設下嚴格的規定。根據中國《勞動合同法》，倘若某一僱員經過連續兩個固定期限合約後僱主繼續聘用該僱員或某一僱員連續為僱主工作十年，則僱主應與該僱員簽訂非固定期限勞動合約。倘僱主終止非固定期限勞動合約或於僱主解僱僱員的情況下，僱主仍需向僱員支付賠償金。除非僱員拒絕延長已到期勞動合約，否則當勞動合約到期而僱主並無按相同條款或優於最初勞動合約的條款延長勞動合約時亦需支付賠償金。中國《勞動合同法》亦規定最低工資要求。此外，根據分別於2008年1月及2008年9月生效的《職工帶薪年休假條例》及實施方法，連續工作一年以上的僱員有權根據其工時長短享受五至15天帶薪年休假。對於僱員因僱主要求而未享受休假的每一休假日，僱主應當按照該僱員日工資收入的三倍支付年休假工資賠償金。該等法律法規可能會增加我們的員工成本。此外，於中國營運的若干公司於最近幾年曾經歷勞工糾紛。我們無法向 閣下保證，未來不會發生勞動爭議、停工或罷工。我們員工成本的增加及未來與僱員的勞動爭議可能會嚴重干擾我們的經營及擴張計劃，從而對我們的業務、財務狀況或營業績造成重大不利影響。

若我們被列為「中國居民企業」，則我們的全球收入可能須繳納25%的中國企業所得稅。

中國企業所得稅法規定，於中國境外成立而「實際管理機構」設於中國的企業均被視為「中國居民企業」，其全球收入一般須按統一的25%稅率繳納企業所得稅。根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，「實際管理機構」指實際對企業業務經營、人事、會計及資產等方面進行有效管理與控制的管理機構。

於2009年4月，國家稅務總局頒佈《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》（「第82號通知」），其後於2014年1月由國家稅務總局修訂及補充。第82號通知列明有關標準及程序，以釐定受中國企業或中國企業集團控制的境外註冊企業的「實際管理機構」是否位於中國境內。根據第82號通知，受中國企業或中國企業集團控制的外國企業如符合下列所有規定，則被歸類為中國居民企業：(i)負責其日常經營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國；(ii)其財務及人力資源決策由中國境內的人員或機構決定或批准；(iii)其主要資產、會計賬目、公司印章及其董事會與股東會議的會議紀錄及文件位於中國或於中國存置；及(iv)最少半數擁有表決權的企業董事或高級管理層居住於中國境內。繼第82號通知，國家稅務總局頒佈《境外註冊中資控股居民企業之企業所得稅管理辦法》（試行）（「第45號公告」），以提供更多落實第82號通知的指示及闡明該等「境外註冊中資控股居民企業」的申報及備案責任。第45號公告於2011年9月生效，其提供釐定中國居民企業身份及釐定後管理事宜的程序及管理詳情。儘管第82號通知及第45號公告清楚規定上述標準適用於受中國企業或中國企業集團控制的境外註冊企業，惟第82號通知可能反映國家稅務總局一般釐定外國企業稅收居所的標準，不論該等外國企業為受中國企業控制或受中國個人控制。我們的稅務居民地位有待中國稅務機構確定且於海外註冊成立而控股股東為中國人的公司是否應被視作中國居民企業於中國稅務主管機關確定前存在不確定性。倘我們被視為中國居民企業，我們的全球收入須按25%的中國所得稅課稅，從而對我們的財務狀況及應付可能出現的任何現金需求的能力造成重大不利影響。

中國稅務機關加強審查收購交易可能對我們的業務經營、收購或重組策略或閣下對我們的投資價值造成負面影響。

根據國家稅務總局於2009年12月頒佈並追溯至2008年1月起生效（由國家稅務總局於2017年10月頒佈並於2017年12月1日生效的《國家稅務總局關於減少非居民企業所得稅來源的通知》（「第37號通知」）所撤銷的《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「第698號通知」），倘非居民企業通過出售其於海外非公開控股公司股權的形式間接轉讓其於中國居民企業的股權（或間接轉讓），並且該境外控股公司位於以下稅務司法權區：(i)實際稅率低於12.5%或(ii)對其居民境外所得不徵所得稅的稅務司法權區，非居民企業（即轉讓人）須將該間接轉讓向中國居民企業的主管稅務機關通報。根據「實質重於形式」原則，倘該海外控股公司欠缺合理商業目的及成立目的旨在減少、規避或遞延中國稅項，則中國稅務機關可能視該海外控股公司為不存在。因此，間接轉讓產生的收入在中國可按最高10%稅率徵收稅項（包括預扣稅）。第698號通知亦規定，倘非中國居民企業將其在中國居民企業的股權以低於其公平市值的價格轉讓予其關聯方，有關稅務機關有權對該交易的應課稅收入作出合理調整。

於2011年3月，國家稅務總局發佈國家稅務總局公告（2011年）第24號（「第24號公告」）以闡明第698號通知的若干問題。第24號公告自2011年4月起生效。根據第24號公告，「實際稅負」指轉讓境外控股公司股權所得的實際稅負，而「不徵所得稅」指對出售境外控股公司股權所得於境外控股公司屬居民的司法權區不徵所得稅。

於2015年2月，國家稅務總局頒佈《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7號文」）。該規定廢除第698號通知的若干條文並訂明釐清第698號通知的若干規則。國家稅務總局7號文就中國稅務機關對非居民企業間接轉讓中國居民企業的資產（包括股權）（「中國應稅財產」）的審查提供全面指引並加強有關審查力度。例如，倘非居民企業轉讓直接或間接持有若干中國應稅財產的海外控股公司的股權，且倘中國稅務機關認定有關轉讓並無合理商業目的，國家稅務總局7號文准許中國稅務機關將該間接轉讓中國應稅財產重新分類為直接轉讓，並就應稅收入按10%的稅率對非居民企業徵收中國企業所得稅。即便如此，國家稅務總局7號文載有若干稅項豁免，包括如(i)非居民企業在公開市場買入及賣出同一上市境外控股公司的

風險因素

股份而取得間接轉讓中國應稅財產收入；(ii)非居民企業轉讓其直接持有的中國應稅財產，且按照適用的稅務協定或安排該轉讓所得獲豁免繳納中國企業所得稅及(iii)交易被認定為合法公司重組。國家稅務總局7號文下的任何豁免是否適用於香港聯交所以外的股份轉讓或我們在中國境外可能進行的涉及中國應稅財產的任何未來收購或出售，或中國稅務機關會否應用國家稅務總局7號文將該交易重新定性尚不明確。因此，中國稅務機關可能會將我們的非居民企業股東轉讓我們任何香港聯交所以外的股份的行為或我們未來在中國境外任何涉及中國應稅財產的收購或出售行為納入前述監管範圍，股東或我們可能會承擔額外的中國稅項申報義務或納稅義務。

閣下可能須就我們派付的股息繳納中國預扣稅及因轉讓我們的股份所變現的任何收益繳納中國所得稅。

根據《中國企業所得稅法》及其實施條例，在中國與閣下所居住司法權區訂立的訂明其他的任何適用稅務協定或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國無成立機構或營業地點或倘有成立機構或營業地點但有關收入與該等成立機構或營業地點並無實際關連的投資者支付的股息按10%稅率徵收預扣稅。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為中國境內來源產生的收入，則該等收益須按10%中國所得稅課稅。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，向並非居民個人的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須按20%的稅率繳納中國個人所得稅。任何中國稅項可根據適用稅務協定或類似安排寬免或減免。

倘我們按「一若我們被列為「中國居民企業」，則我們的全球收入可能須繳納25%的中國企業所得稅」所述被視作中國居民企業，我們就我們股份派付的股息或轉讓我們股份所變現的收益可能被視為源自中國境內的收入，因此須繳納上述中國所得稅。倘中國就轉讓我們的股份所變現的收益或派付予非居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於我們股份的投資價值可能受到重大不利影響。此外，其居住的司法權區與中國訂有稅務協定或安排的股東可能無法享有該等稅務協定或安排項下的利益。

與全球發售有關的風險

我們的股份現時並無公開市場；股份市價或會波動，亦未必能形成交投活躍的市場。

我們的股份現時並無公開市場。向公眾人士提供的股份初始發售價將由本公司與聯席代表（代表包銷商）磋商後釐定，而發售價可能與全球發售後的股份市價存在重大差異。我們已向香港聯交所申請批准股份上市及買賣。然而，在香港聯交所上市並不保證股份會形成活躍且具流動性的交易市場，或即使形成這樣的交易市場，仍不保證其將能在全球發售後得以維持，或股份市價在全球發售後不會下跌。

此外，股份交易價格及成交量可能因多項因素而出現大幅波動，包括：

- 我們的經營業績有變；
- 證券分析員的財務估計有變；
- 我們或競爭對手作出公佈；
- 影響我們、我們的行業或房地產行業的中國監管發展；
- 投資者對我們及亞洲（包括香港及中國大陸）投資環境的看法；
- 中國代建市場的發展；
- 其他代建公司的經濟表現或市場估值有變；
- 股份市場的深度及流動性；
- 行政人員及高級管理層其他成員增加或離任；
- 股份禁售或其他轉讓限制獲解除或屆滿；
- 出售或預期出售額外股份；及
- 整體經濟及其他因素。

風險因素

此外，大部分業務及資產位於中國並在香港聯交所上市的其他公司的股份價格過往曾出現波動，而我們的股份價格亦有可能出現與業績並無直接關連的變動。

倘我們於日後發行額外股份或其他股本證券，閣下的股權將即時被重大攤薄，且可能被進一步攤薄。

緊接全球發售前，發售股份的發售價高於每股有形資產淨值。因此，全球發售中發售股份的買方將在備考有形資產淨值方面即時被攤薄。為擴大業務，我們可能考慮於日後發售及發行額外股份。倘我們日後按低於當時每股有形資產淨值的價格發行額外股份，則發售股份的買方可能在其股份的每股有形資產淨值方面被攤薄。

全球發售後，控股股東日後於公開市場上出售或被視為出售我們的股份可能會對我們股份的價格造成重大不利影響。

我們的股份於全球發售前並無公開市場。我們的控股股東於日後出售或被視為出售，或我們於全球發售後大量發行股份，或會導致我們股份的現行市價大幅下跌。由於出售及新發行方面的合約及監管限制，僅有少量現時發行在外的股份於緊隨全球發售後可供出售或發行。儘管如此，在此等限制失效後或倘此等限制獲豁免，日後於公開市場出售大量股份或可能出售該等股份，或會導致我們股份的現行市價大幅下跌及嚴重削弱我們日後進行股本融資的能力。

我們對如何使用全球發售所得款項淨額擁有重大酌情決定權，閣下未必會同意我們使用全球發售所得款項淨額的方式。

我們的管理層可能以閣下不同意的方式，或不會為股東帶來有利回報的方式使用全球發售所得款項淨額。我們計劃將全球發售所得款項淨額用於擴展我們於現有及新市場的代建業務，發展為一個綜合的代建平台，實施「綠城之星」體系並強化及提升「綠城」品牌價值。請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。然而，我們的管理層將酌情決定所得款項淨額的實際運用。閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們此次全球發售所得款項淨額的具體使用，閣下須依賴我們的管理層所作出的判斷。

風險因素

控股股東對本公司有重大影響力，彼等權益未必與其他股東一致。

緊隨全球發售後，控股股東將直接或間接控制我們75.0%的股份（假設超額配股權未獲行使）。請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。控股股東將透過於股東大會的表決權及於董事會的職位，對我們的業務及事務（包括有關合併或其他業務合併、收購或處置資產、增發股份或其他股本證券、派息時間及金額的決策）及管理層發揮重大影響。控股股東未必會以少數股東的最佳利益行事。此外，未經控股股東同意，我們或無法訂立對我們有利的交易。擁有權集中亦可能會妨礙、延誤或阻礙本公司的控制權變更，進而可能剝奪股東因本公司銷售活動而收取股份溢價的機會，或會令股價大跌。

開曼群島法律與香港法例對投資者股東權利的保護可能不盡相同。

本公司於開曼群島註冊成立，其公司事務受大綱及組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法規管。股東對董事採取法律行動的權利、少數股東起訴的權利及董事根據開曼群島法律對本公司所負誠信責任，很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分來自開曼群島相對有限的司法先例及英國普通法，英國普通法於開曼群島法院具說服力但不具約束力。根據開曼群島法律，股東的權利及董事的誠信責任可能與香港或其他司法權區法例或司法先例所訂明者不盡相同。尤其是開曼群島的證券法有別於香港證券法，其對投資者的保護亦可能不同。此外，開曼群島公司股東可能不具備於香港法庭提出股東衍生訴訟的資格。

基於上述各項，公眾股東針對管理層、董事或主要股東的行動而保障其權益時，將較開曼群島以外司法權區註冊公司的股東面臨更多困難。

風險因素

我們股份的定價與開始買賣相隔數日，於開始買賣時，我們股份的價格可能低於發售價。

發售價於定價日釐定。然而，股份在交付後方於香港聯交所開始買賣，預期為定價日後不多於五個營業日。因此，投資者未必可在此期間出售或以其他方式買賣股份。因此，股份持有人須承受買賣開始時股份的價格可能因不利市況或於出售至買賣開始時期間可能出現的其他不利事態發展而低於發售價的風險。

本招股章程中有關中國經濟及代建行業的事實、預測及統計數據未必完全可靠。

本招股章程中有關中國、中國經濟及中國代建行業的事實、預測及統計數據均來自我們認為可靠的政府官方刊物及由我們委聘的中國指數研究院編製的報告等各項來源。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、包銷商及我們或彼等各自的聯屬人士或顧問均未曾驗證來自該等來源的事實、預測及統計數據，亦未曾確認依賴該等事實、預測及統計數據作出的相關經濟假設。由於收集方法可能存在缺陷或不具成效或已公佈資料與市場慣例之間的差異以及其他問題，本招股章程中有關中國、中國經濟或中國代建行業的統計數據可能會不準確或無法與其他經濟體編製的統計數據進行比較，因此不應過度倚賴。因此，我們不會就從各項來源取得的該等事實、預測及統計數據的準確性作出任何聲明。此外，該等事實、預測及統計數據涉及風險及不確定因素，並可能因各項因素而發生變化，因此不應過度倚賴。再者，無法保證該等事實、預測及統計數據乃依據與其他國家相同的基準呈列或編製或其準確度與其他國家所呈列或編製者相同。

前瞻性資料可能被證實為不準確。

本招股章程載有有關我們及我們業務及前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們現時的信念及假設以及我們現時可得的資料而作出。本招股章程所用「預料」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「日後」、「有意」等字眼及類似措詞，當與我們或我們的業務有關時，乃用於識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們現時就未來事件的看法，並受限於風險、不確定因素及各種假設，包括本招股章程所述的風險因素。倘一項或多項該等風險或不確定因素落實，或倘任何相關假設證實為不正確，實際業績可能與本招股章程所載之前瞻性陳述出現重大分歧。實際業績是否

風險因素

將會符合我們的預期及預測，須視乎多項風險及不確定因素而定，當中許多因素非我們控制，並反映可能會出現變動的未來業務決策。鑑於該等及其他不確定因素，本招股章程所載前瞻性陳述不應該視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應該過份依賴該等前瞻性陳述。本節所載的警告陳述適用於本招股章程的所有前瞻性陳述。除根據上市規則或香港聯交所其他規定的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

閣下應細閱整份文件，我們強烈提醒 閣下不要倚賴報章報導或其他媒體有關我們或全球發售的任何資料。

於本文件日期後但於全球發售完成前，可能會有報章及媒體對我們及全球發售作出有關報導，當中或會載有（其中包括）有關我們及全球發售的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們並無授權報章或媒體披露任何有關資料，就有關報章或其他媒體報導是否準確或完整概不負責。我們對有關我們的任何預測、估值或其他前瞻性資料是否適當、準確、完整或可靠亦不發表任何聲明。倘有關陳述與本文件所載資料不一致或矛盾，我們概不就有關陳述承擔任何責任。因此，有意投資者務請僅按照本文件所載資料作出投資決定，而不應倚賴任何其他資料。

閣下作出投資股份的決定時，應僅依賴本文件、全球發售及我們在香港發出的任何正式公告所載資料。我們不會就報章或其他媒體報導資料是否準確或完整或該等報章或其他媒體就股份、全球發售或我們發表的任何預測、觀點或意見是否中肯或恰當承擔任何責任。我們概不會就任何相關數據或刊物是否恰當、準確、完整或可靠發表任何聲明。因此，有意投資者於決定是否投資全球發售時不應依賴任何該等資料、報導或刊物。如 閣下申請購買全球發售的股份， 閣下將視為已同意不依賴並非本文件及全球發售所載的任何資料。

為籌備全球發售，本公司已尋求豁免嚴格遵守以下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，我們必須在香港有足夠的管理層成員。這通常指至少有兩名執行董事必須常居於香港。我們的業務營運位於中國。由於本集團的業務所需，我們預計我們將無法於上市後有至少兩名執行董事常居於香港。

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，並已獲聯交所授予該豁免。為保持與聯交所有效溝通，我們經已或將會採取以下措施，以確保我們與聯交所保持定期溝通：

- (a) 根據上市規則第3.05條，我們已委聘兩名授權代表作為我們與聯交所溝通的主要渠道。該兩名授權代表為李軍先生及余致力先生。授權代表將向聯交所提供其常用的聯絡方式，聯交所可通過電話、傳真及電郵隨時聯絡彼等，倘需要，彼等將不時處理聯交所提出的詢問；
- (b) 於聯交所欲就任何事宜聯絡董事時，各授權代表均有方法隨時聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）；
- (c) 所有並非常居於香港的董事均擁有或可申請訪港有效旅行證件，並在接獲合理通知下赴港與聯交所會面；
- (d) 我們的合規顧問廣發融資將作為與聯交所溝通的另一渠道；及
- (e) 各董事將向聯交所提供彼等各自的手機號碼、辦公電話號碼、電郵地址及傳真號碼。

持續關連交易

於上市後，我們已進行且預期將繼續進行若干交易，根據上市規則，這將構成本公司的非豁免持續關連交易。

因此，我們已向聯交所申請，而聯交所已授予豁免該等持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章所載的公告規定。更多詳情，請參閱「關連交易」一節。

董事就本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程（董事就此共同及個別地承擔全部責任）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）規則及上市規則以提供有關本集團的資料詳情。董事經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及完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事實致使本招股章程所載任何陳述產生誤導。

包銷及有關全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售（構成全球發售的一部分）而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載列香港公開發售的條款及條件。

香港發售股份僅以本招股章程及申請表格所載的資料及所作的聲明為基準提呈發售，且發售須按當中所載條款進行及受其所載條件規限。就全球發售而言，概無人士獲授權提供或作出本招股章程及相關申請表格並無載列的資料或聲明，而本招股章程並無載列的資料或聲明概不得視作已獲本公司、聯席保薦人、聯席代表、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、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問，或參與全球發售的任何其他各方授權作出而加以依賴。

上市乃由聯席保薦人保薦，全球發售乃由聯席代表管理。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的條款全數包銷，惟須就發售價達成協定，而發售價將由聯席代表（為其本身及代表包銷商）及我們於定價日釐定。國際發售預期將由國際包銷商全數包銷，惟須遵守國際包銷協議的條款及條件，國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立。有關包銷安排的進一步資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

發售價預期將由聯席代表（為其本身及代表包銷商）與本公司於定價日釐定。定價日預期將為2020年7月3日或前後，且於任何情況下不遲於2020年7月9日（惟聯席代表（為其本身及代表包銷商）與本公司另行釐定除外）。倘出於任何原因以致聯席代表與本公司未能於2020年7月9日或之前協定發售價，則全球發售將不會成為無條件並將告失效。

有關包銷商及包銷安排的進一步資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

申請香港發售股份的程序

香港發售股份的申請程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」一節及相關申請表格。

全球發售的架構及條件

全球發售的架構詳情（包括其條件）載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

提呈發售及出售股份的出售限制

根據香港公開發售及優先發售分別購買香港發售股份及預留股份的各人士將均需確認，或其購入發售股份被視為確認，其已知悉本招股章程及有關申請表格內所述提呈發售發售股份的限制。

除香港外，我們未採取任何行動以獲准在任何司法權區公開發售發售股份，亦未採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區派發本招股章程及／或申請表格。因此，在未獲授權發出要約或邀請，或向任何人士發出要約或邀請即屬違法的任何司法權區或任何情況下，本招股章程不得用作亦不構成一項要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售及出售發售股份受到限制，除非根據該等司法權區適用的證券法律、相關證券監管機關的登記或授權或其豁免規定准許，否則不得進行上述事宜。

申請在聯交所上市

我們已向上市委員會申請根據全球發售已發行股份及將予發行的股份（包括根據超額配股權獲行使而可能發行的股份）上市及買賣。除本招股章程所披露者（以及「全球發售的架構」一節所詳述者）外，我們概無任何部分股份在任何其他證券交易所上市或買賣，且目前或不久將來亦不擬尋求相關上市或獲准上市。

超額配股權及穩定價格行動

有關超額配股權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」一節。

股份開始買賣

預期股份將於2020年7月10日（星期五）開始於聯交所主板買賣。股份將於聯交所主板以每手1,000股股份進行買賣。股份的股份代號將為9979。

股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲准在聯交所上市及買賣及本公司符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。所有透過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。

本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統。有關該等交收安排的詳情及該等安排對彼等權利及權益的影響，投資者應諮詢彼等的股票經紀或其他專業顧問的意見。

股東名冊及印花稅

我們的股東名冊總冊將由我們於開曼群島的股份過戶登記總處Maples Fund Services (Cayman) Limited備存，而香港股東名冊將由我們於香港的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司備存。

股份買賣將須繳納香港印花稅。有關香港印花稅的進一步詳情，請諮詢專業稅務意見。除董事會另行決定外，股息將以港元通過普通郵遞方式派付予名列我們香港股東名冊的股東，郵誤風險概由股東自行承擔。」

倘滿足超額申請後餘下零碎數目的股份，該等零碎數目的股份將由聯席代表酌情重新分配至國際發售。

建議諮詢專業稅務意見

發售股份的申請人如對持有及買賣股份的稅務問題有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。僅此強調，我們、聯席保薦人、聯席代表、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、代理或顧問或參與全球發售的任何其他人士概不就股份持有人因認購、購買、持有或出售股份而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

匯率換算

為方便讀者，除另有指明外，本招股章程所載若干款項按以下匯率換算：

1港元兌0.12903美元

1港元兌人民幣0.91496元

該等換算僅供參考及方便閱讀，並不表示，亦不應詮釋為任何人民幣、美元或港元金額可以或已經於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

翻譯

倘本招股章程的英文版本與中文譯本有任何不符之處，概以英文版本為準（除另有說明外）。倘英文招股章程內所述之任何非英文實體名稱與彼等的英文譯名有歧義，則概以彼等各自的原語言名稱為準。

四捨五入

本招股章程任何表格所示總額與所列數額總和的任何差異乃因四捨五入所致。

董事及參與全球發售的各方

有關董事的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節。

董事

名稱	住址	國籍
非執行董事		
郭佳峰先生 (主席)	中國 浙江省 杭州市 西湖區 丁香公寓1201室	中國
張亞東先生	中國 北京市 西城區 德勝門外大街85號	中國
劉文生先生	中國 北京市 朝陽區 工人體育場東路8號院 2號樓4單元302號	中國
執行董事		
李軍先生 (行政總裁)	中國 浙江省 杭州市 西湖區 西溪誠園 8座2單元501室	中國
林三九先生	中國 浙江省 杭州市 餘杭區 五常大道聯勝路 江南水鄉 Waterfront Pavilion 27-4號	中國

董事及參與全球發售的各方

獨立非執行董事

林治洪先生	中國 北京市 朝陽區 慈雲寺1號 1樓2005號	中國
丁祖昱博士	中國 上海市 長寧區 虹橋路1985號D.01室	中國
陳仁君先生	香港 太古城海天花園 逸天閣23號D室	中國 (香港)

參與全球發售的各方

聯席保薦人	瑞士信貸(香港)有限公司 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場88樓
	德意志證券亞洲有限公司 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場52樓
聯席全球協調人	瑞士信貸(香港)有限公司 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場88樓
	德意志銀行香港分行 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場52樓

董事及參與全球發售的各方

法國巴黎證券（亞洲）有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期59至63樓

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

瑞士信貸（香港）有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場88樓

德意志銀行香港分行
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

法國巴黎證券（亞洲）有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期59至63樓

中信里昂證券有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一期18樓

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環花園道1號
中國銀行大廈26樓

廣發証券（香港）經紀有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈29及30樓

克而瑞證券有限公司
香港
灣仔港灣道23號
鷹君中心2007及2403室

本公司的法律顧問

有關香港及美國法律：
安理國際律師事務所
香港
中環
交易廣場三座9樓

有關開曼群島法律：
邁普達律師事務所（香港）有限法律責任合夥
香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
26樓

有關中國法律：
浙江天冊律師事務所
中國
浙江省
杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場A座11樓
310007

聯席保薦人及包銷商
的法律顧問

有關香港及美國法律：
凱易律師事務所
香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈26樓

有關中國法律：
海問律師事務所
中國
北京市
朝陽區
東三環中路5號
財富金融中心20樓
100020

董事及參與全球發售的各方

核數師及申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
中環
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號

中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港
中環花園道3號
中國工商銀行大廈33樓

公司資料

註冊辦事處	PO Box 309, Ugland House Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands
總部	中國 浙江省 杭州市 西湖區 文一西路767號 西溪國際 C座9樓
香港主要營業地點	香港 中環 皇后大道中16-18號 新世界大廈一期10樓 1004室
公司網址	www.lcgljt.com (網站所載資料並非本招股章程的一部分)
公司秘書	余致力先生AICPA 香港 西九龍 海輝道11號 維港灣 6座23樓D室
授權代表	李軍先生 中國 浙江省 杭州市 西湖區 西溪誠園 8座2單元501室 余致力先生AICPA 香港 西九龍 海輝道11號 維港灣 6座23樓D室

公司資料

審核委員會	陳仁君先生 (主席) 林治洪先生 丁祖昱博士
薪酬委員會	丁祖昱博士 (主席) 林治洪先生 陳仁君先生
提名委員會	林治洪先生 (主席) 丁祖昱博士 陳仁君先生
合規顧問	廣發融資(香港)有限公司 香港 中環 德輔道中189號 李寶椿大廈29及30樓
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室
主要股份過戶登記處	Maples Fund Services (Cayman) Limited PO Box 1093 Boundary Hall Cricket Square Grand Cayman KY1-1102 Cayman Islands
主要往來銀行	中國農業銀行杭州中山支行 中國 浙江省 杭州市 上城區 西湖大道35號

本節及本招股章程其他章節所載資料及統計數據乃取自多項官方及政府刊物、公開可取市場研究來源及我們委託中國指數研究院獨立編製與全球發售有關的行業報告。我們相信資料來源恰當，包括所識別的對未來期間的前瞻性資料，且我們已合理審慎摘錄並轉載有關資料。我們並無理由相信有關資料在任何重大方面屬虛假或含誤導成份，或遺漏任何事實致使有關資料在任何重大方面屬虛假或含誤導成份。有關資料未經我們、聯席保薦人、聯席代表、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、高級職員、代表、聯屬人士或顧問及參與全球發售的任何其他各方（中國指數研究院除外）獨立核實，概不就有關資料的準確性或完整性發表任何聲明。有關資料及統計數據未必與中國境內或境外其他來源所得的其他資料及統計數據一致。本節及本招股章程其他章節所載若干資料及統計數據（包括摘錄自中國官方及政府刊物及來源者）與第三方於中國境內或境外編製的其他資料及統計數據未必一致。因此，建議閣下不應過分依賴有關資料。

中國指數研究院的背景及方法

就全球發售而言，我們委託中國指數研究院（為一名獨立第三方及富有經驗的中國物業研究機構）就中國代建市場編製中國指數研究院報告。我們就此報告支付總代價人民幣900,000元，我們認為該報告費用與市場費率一致。

中國指數研究院為一間領先的獨立物業研究機構，在全國75座城市設有辦事處。目前，中國指數研究院擁有逾600名資深研究分析員，負責分析中國超過600座城市的實時物業交易數據。中國指數研究院乃基於其自主開發的數據庫CREIS中指數據（「CREIS中指數據」）、房天下(fdc.fang.com)的數據庫及多項政府刊物編製行業報告。該等數據庫及政府刊物已於中國房地產市場獲廣泛應用及倚賴。中國指數研究院與國務院發展研究中心企業研究所及清華大學房地產研究所共同成立的中國房地產Top 10研究組致力於評估中國房地產開發商，並基於多項假設及因素（涵蓋七個類別，即規模、盈利能力、增長率、穩定性、融資能力、營運效率及社會責任項下的30多項要素）每年發佈根據中國綜合開發實力名列百強房地產開發商的報告。中國指數研究院每年

根據上一年度的市場洞察發佈有關中國百強房地產企業的行業報告。中國指數研究院於2016年開始對中國代建行業進行研究。根據其於中國房地產行業多年的經驗，中國指數研究院透過全面性的研究、深度資料分析及對行業營運模式以及未來發展趨勢的研究，有系統地研究中國代建行業的發展。於2017年，中國指數研究院發行《中國房地產代建行業發展藍皮書》以補足中國代建行業領域研究的不足之處。

於編製行業報告及區域排名資料時，中國指數研究院依賴下列假設：(i)統計局公佈的所有數據均屬準確；(ii)自相關地方住房管理局收集的所有有關住宅銷售交易的資料均屬準確；及(iii)倘所訂閱數據乃來自知名公共機構，則中國指數研究院已倚賴該等機構的專業知識。中國指數研究院已對符合以下標準的中國代建公司數據進行研究：(i)屬合法成立並正式註冊成立，(ii)截至2019年12月31日止三個年度擁有超過五個在建或竣工或代建收入超過人民幣1億元的項目，及(iii)於彼等之任何商業代建項目中持有30%以下持股量。根據上述標準，中國指數研究院已收集28間代建公司（「主要代建公司」）的數據並利用有關資料編製行業報告。

代建行業於發達國家的發展

代建於發達國家的歷史悠久。例如，根據中國指數研究院報告，美國及新加坡於1990年代便已開展代建，而現今已發展至先進階段。於該等國家，代建於草創之初乃為解決與傳統物業開發有關的多項重大問題而開展的新興行業，此類問題包括效益及成效不彰的物業開發、品牌知名度不足及下降的盈利能力。

代建促成土地收購及物業開發管理的分立，並因此透過將土地收購及物業開發管理分配予最適合人士，以提升物業開發的效率、品質及盈利能力。因此，美國及新加坡的代建公司一般採納輕資產業務模式並專注於提供物業開發的全方面解決方案，而土地收購成本及物業開發則主要由項目擁有人承擔。例如，根據中國指數研究院報告，美國大型代建公司Tishman Speyer經營的業務模式為其負責自項目擁有人籌集股本資金、進行代建並最終產生股本回報予所有項目擁有人。此模式使代建公司以小額

自有資金而達致較高的槓桿作用。新加坡代建行業的發展主要分為以傳統政府購置為基礎的代建及商業代建服務。與美國類似，藉由於商業代建項目與不同資金提供者合作，新加坡代建公司如凱德集團（亞洲最大的房地產公司之一）全程或部分參與項目融資的過程並提供代建服務。此業務模式已逐漸成為發達國家房地產開發的主流模式之一。根據中國指數研究院報告，中國的代建行業將於未來出現如下文進一步討論的大幅增長。

中國代建行業概覽

自政府代建系統性改革及中國房地產行業市場化以來，代建市場已逐步自更廣泛的物業開發行業發展為個別行業。隨著中國房地產行業自追求更大規模轉型為追求更強實力，代建行業逐漸以輕資產經營模式、高盈利能力及專業管理能力力求脫穎而出。於市場導向的行業改革中，代建的特點及內涵持續不斷演變，已由狹義的房地產代建演變為廣義的服務管理行業。

根據中國指數研究院報告，代建行業具四個核心要素。首先，代建公司自項目擁有人收取及確認代建費用作為其收入。第二，代建公司可在其項目中利用其品牌或與項目擁有人以聯合品牌機制展開合作。儘管代建公司對項目並無任何控制權，視乎其與項目擁有人所訂協議，代建公司仍有一定的經營控制權。第三，代建公司及項目擁有人責任分工明確。彼等以就所履行代建服務支付服務費、信託基金或其他代建服務的合作形式之協議，藉此在項目中展開合作。此外，代建公司不會如同房地產開發公司將物業銷售確認為收入。反之，代建公司確認管理服務費為其收入。

隨著房地產行業已進入「白銀時代」，加上投資減少、庫存高企、利潤下滑及地區差異化加劇的影響日益加深，眾多房地產開發商已採取預防措施，以應對該等影響。彼等在傳統房地產開發及銷售以外領域尋求轉型及發展。因此，若干房地產開發商開始向輕資產經營模式轉型，輕資產經營模式以投資規模小、風險低以及槓桿率高、盈利能力高及專業化水平高而著稱。該轉型主要側重於以房地產開發商品牌、專業知識及專業管理能力為基礎之代建。

代建行業與傳統物業開發行業之間業務模式的差異

綠城中國等傳統物業開發商已逐步建立代建團隊或代建公司，旨在以自有品牌及專業開發能力創造價值。代建涵蓋多種物業開發領域，如住宅物業開發、公共服務領域的公共住房開發及城區改造開發。

1. 輕資產營運

代建公司在若干方面與傳統房地產開發商不同。傳統房地產開發為一項需投資及物業開發兩者兼備之資本密集型業務。投資回報乃透過土地增值及物業銷售實現。因此，傳統房地產開發模式主要受投資所驅動。傳統物業開發將在經濟蓬勃發展時增加槓桿，並在經濟增長放緩時去槓桿化。代建並非受投資驅動，因為其一般於未收購土地的情況下從事代建。代建公司根據不同項目需求、不同客戶性質及彼等品牌授權，就所提供之代建服務收取服務費。代建主要受向項目擁有人提供的服務所驅動。

代建公司提供全面且多樣的服務。代建公司通常由傳統物業開發商轉型而來。代建公司一般有三種服務模式：(i)代建費用模式，即代建公司收取管理費用以管理物業開發；(ii)資本投資回報及代建費用綜合模式，即公司就項目進行小額資本投資，同時提供代建服務以換取管理費；及(iii)房地產基金模式，即代建公司引入房地產基金以投資物業開發項目，以分散其自身的信貸風險，而房地產基金得以分佔溢利。

2. 反週期性業務模式

代建公司的業務發展週期亦有別於傳統房地產開發商的業務發展週期。傳統房地產開發商的業務具有週期性。然而，代建公司的業務具有反週期性，原因為當房地產市場處於下行趨勢時，代建業務的規模通常持續擴張，乃由於中小型物業開發商傾向運用更多專業代建服務以抵禦市場不景氣的週期性風險。面臨緊縮的現金流量及市場不景氣所導致去化率不理想，中小型開發商將須探索多元的業務戰略（例如減價、對品質妥協或其他方式）以維持物業去化率及避免流動性問題。鑒於中小型物業開發商

的資本及營運規模，其通常無法持續在一段期間負擔此業務戰略。與代建公司合作將令該等物業開發商得以通過增加去化率及淨利潤來解決其流動性問題，並縮短投資回報期，且在若干情況下令其得以於需求最迫切時取得財務支援，並進一步確保其業務的穩定發展。

此外，中小型物業開發商傾向因下列原因而委聘大型代建公司：(i)房地產行業中的大型、知名代建公司通常具有卓越的品牌價值、標準化的產品或解決方案、高客戶滿意度及高質量，此有助中小型物業開發商加速物業去化率並提升流動性；(ii)大型代建公司可與基金、信託及其他外部專業金融機構合作，或部署其自有資源以因應中小型物業開發商需求提供財務援助；及(iii)大型代建公司的集中採購其全面成本管理措施可增加盈利能力，並縮短代建項目的投資回報期。

目前，中國房地產市場與發達國家相比較為分散。根據2020年中國百強房地產企業的研究報告指出，中國百強房地產企業於2019年的銷售額佔市場份額的61.5%。隨著行業競爭加劇，中小型物業開發商生存日益困難。由於物業開發成本高昂、產品能力薄弱及品牌知名度偏低造成市場競爭激烈，亦使中小型企業難以脫穎而出。主要由於融資成本上升及傳統物業開發商的利潤率下降，物業開發商更加難以自物業開發中獲取土地增值溢價。代建已成為物業開發商因應該等挑戰的重要方式。就中小型房地產企業而言，彼等可藉由與具備卓越執行能力、品牌知名度及專業能力的代建公司合作，從而增加其市場知名度及市場競爭力。於行業內的品牌知名度亦有助於彼等進行項目融資及項目銷售。中國指數研究院預期代建將成為中國房地產市場的重要推動力。

3. 盈利能力

根據中國指數研究院報告，代建業務的淨利率遠高於傳統房地產開發業務，近年來傳統房地產開發業務的利潤率下滑致使該差距更為顯著。此外，代建可充分發揮輕資產模式及品牌授權的優勢。自2016年至2019年，代建行業的淨利率穩定增長。自

2015年至2019年，代建業務的淨利率超逾房地產開發業務10%至15%。此外，代建業務與傳統房地產業務的淨利率之間的差距逐漸擴大。根據發展趨勢，代建行業大致具備高盈利能力且於未來極具發展潛力。

代建行業的淨利率較高乃受惠於其品質提升、服務升級及按需定製。目前，參與代建的企業已建立一套標準化產品系統。一線代建公司（如綠城管理）已建立其自身的代建模式，並透過於各類項目中複製標準化模式以樹立其在代建行業的聲譽及地位。此外，代建公司亦通過調整產品模式提供定製服務。再者，代建公司於改進彼等產品體系方面持續追求創新及研發，以適應瞬息萬變的市場需求。

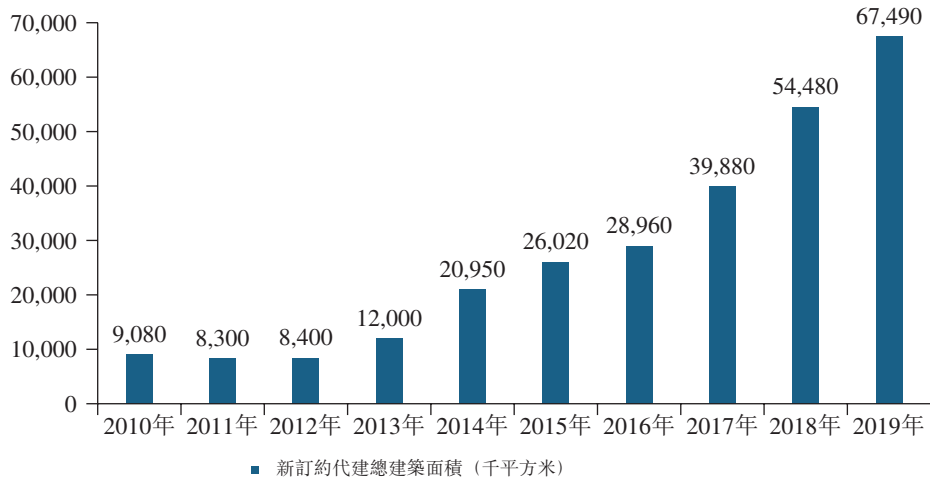
中國代建行業的發展

於過往二十年間，受惠於經濟攀升、貨幣政策放寬及龐大市場內需，房地產市場快速增長。自1998年至2019年，中國已售商品房的累計總建築面積達188億平方米。然而，隨著競爭趨於激烈，中國的房地產行業正經歷轉型。房地產開發商除參與傳統物業開發及銷售業務外，亦投身低投資高回報的代建業務。目前，政府已逐步簡化於房地產市場的行政手續，旨在建立有效機制以促進本行業的市場化。

中國代建行業前身為政府代建。目前，中國代建業務以商業代建服務為主。綠城管理於2010年成立，標誌著中國首家輕資產業務模式的代建公司就此誕生。其後，具有高度品牌影響力的國內物業開發商逐漸開始涉足商業代建。代建因受到房地產行業的廣泛接納而得以快速增長。自2010年至2019年，中國代建市場新訂約項目的總建築面積以複合年增長率25.0%增加。

以下圖表載列2010年至2019年中國新訂約項目的總建築面積。

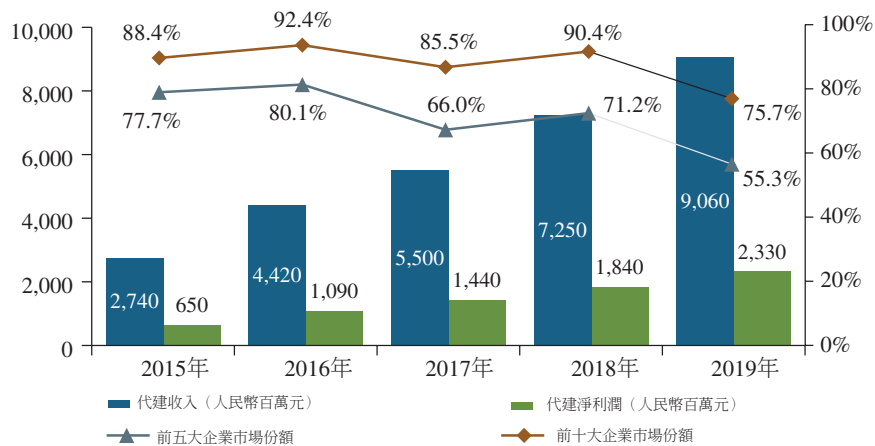
2010年至2019年新訂約項目的總建築面積



資料來源：中國指數研究院

自2015年至2019年，代建行業的收入及淨利潤增長迅速，複合年增長率分別為34.8%及37.6%。儘管發展急速，代建行業的整體規模仍相對較小。於2019年，主要代建公司的收入達人民幣91億元，產生淨利潤人民幣23億元。以下圖表載列自2015年至2019年主要代建公司的收入以及前五大及前十大代建公司在中國的市場份額。

2015年至2019年代建行業收入以及前五大及前十大代建公司的市場份額



資料來源：中國指數研究院

行業概覽

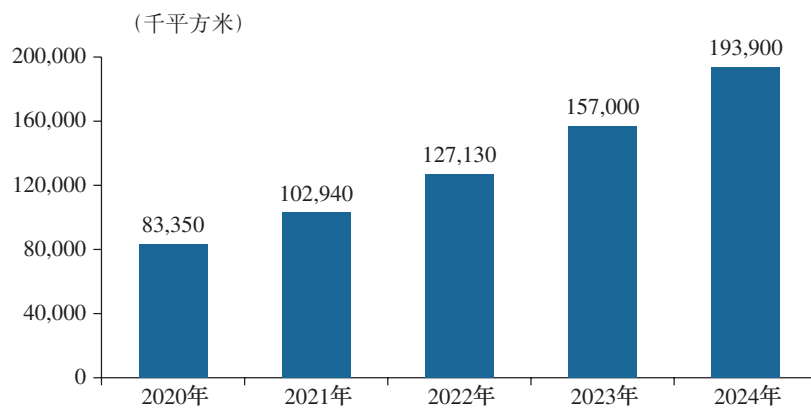
目前大多數參與代建的房地產開發商僅將代建作為補充業務營運。目前代建業務的總收入及利潤相對較低。根據中國指數研究院報告，主要代建公司於2019年的總收入為人民幣91億元，以及淨利潤為人民幣23億元。在2019年的收入方面，前五大公司與前十大公司的市場份額分別為55.3%及75.7%。於2019年，本集團的收入為人民幣1,993.9百萬元，市場份額為22.0%。未來，隨著代建規模的擴大及代建行業的發展，我們的收入預計將快速增長。

中國代建行業展望

概覽

根據中國指數研究院報告，預計自2020年至2024年，中國代建市場於新訂約總建築面積方面將以23.5%的複合年增長率繼續增長。於2024年，市場的新訂約總建築面積估計達到193.9百萬平方米。下圖載列2020年至2024年代建市場於新訂約總建築面積方面的預測。

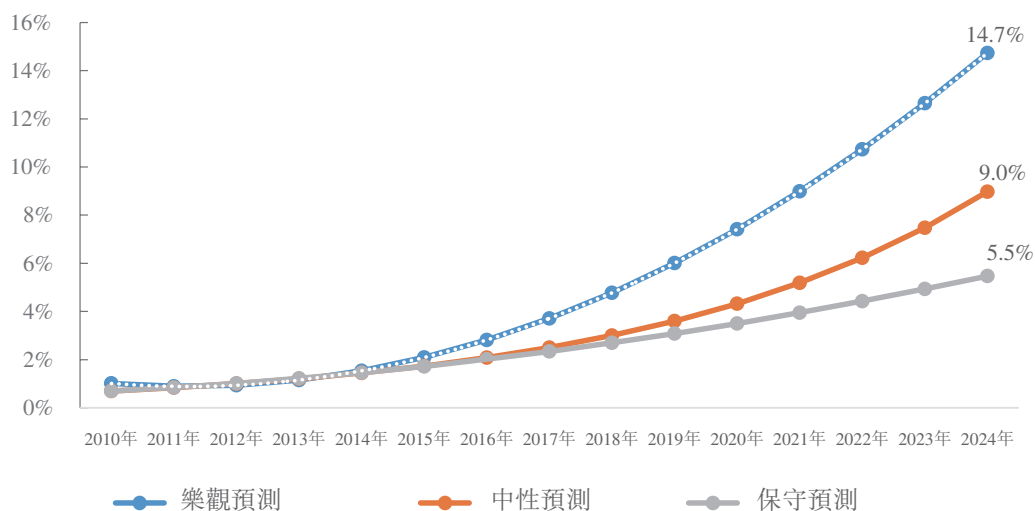
2020年至2024年代建市場的新訂約總建築面積預測



資料來源：中國指數研究院

鑑於宏觀經濟增長放緩、審慎的貨幣政策及影響中國房地產行業的長效機制（主要包括財務、土地、稅務、投資及法規的一系列措施），預計房地產在未來三至五年的市場需求將與往年類似，投資及物業銷售將有微幅增長。根據中國指數研究院的中長期動態預測模型研究，自2020年至2024年商品房及住宅物業按總建築面積計的總需求量將分別約為73億平方米及58億平方米。根據中國指數研究院的估計，住宅物業自2020年至2024年的總需求將達致商品房銷售的80.0%。根據中國指數研究院，目前按新訂約總建築面積計之代建市場規模佔已售商品房的總建築面積2.0%至4.0%。代建市場於2024年前的新訂約總建築面積將達致780.0百萬平方米，佔房地產行業的14.7%。根據中國指數研究院報告，預計房地產價格將按平均年增長率約6%上升，跟上中國GDP年增長的步伐。代建行業自2020年至2024年的合約銷售將達致人民幣3.6萬億元至人民幣8.8萬億元。下圖載列2010年至2024年已售商品房總建築面積中新訂約代建總建築面積的佔比。

2010年至2024年已售商品房總建築面積中
新訂約代建總建築面積的佔比



資料來源：中國指數研究院

通過提供度身定制的代建服務，代建公司可滿足客戶的各項需求。面對來自大型物業開發商的壓力，中小型物業開發商可依憑特色產品及其優秀能力尋求代建業務。同時，金融機構亦憑藉其財務優勢在代建行業扮演重要角色。透過與大型金融機構合作，代建公司或會協助為項目取得融資，並同時提供代建服務以有效提升項目的回報率。此外，自2019年起，中國政府已頒佈一系列行政措施，以支持舊市鎮重建及都市翻新計劃，該等計劃將成為未來中國公共住房開發行業的重要支柱。根據中國指數研究院，中國需要重建的老舊都市住宅區可能涉及上百萬戶住家。例如，根據同一資料，就中國於2000年前已開發的約160,000個老舊住宅社區而言，其中仍有超過42百萬戶住家及約40億平方米的總建築面積待開發，我們相信其將帶來重大的政府項目機會。

代建公司正將服務範圍由住宅物業逐步擴大至商業及辦公物業，透過創造可串連房地產產業鏈上下游並提供及優化專業服務的產業生態圈來達成拓展，並因而可有效提升項目價值。代建公司擬將有關行業生態圈用於整合代建行業價值鏈上的所有重要資源，包括項目擁有人、代建公司、供應商及購房者等。行業生態圈為所有行業參與者提供整合資源，並有助於彼等識別並與適當的對象合作進行任何代建項目。舉例而言，由綠城管理發起的代建4.0管理體系即為此類行業首創體系的其中一項。

商業資本代建服務

根據中國指數研究院報告，商業資本代建服務已逐漸成為發達國家房地產開發的主流業務模式之一。隨著金融在房地產行業扮演日益重要的角色，商業資本代建服務已成為可為商業代建公司帶來資本回報的迅速增長業務，其主要由客戶需求所驅動，以增加項目規模及提供流動資金援助。根據中國指數研究院報告，商業資本代建服務已成為中國行業發展趨勢。項目開發、代建及項目融資的組合對於行業格局的穩健發展較有助益。下文載列有關需求、目標客戶及中國商業資本代建競爭格局以及我們的競爭優勢的進一步詳情。

- **預期需求及目標客戶**

根據中國指數研究院，商業資本代建的融資需求及目標客戶來自於2019年訂約銷售低於人民幣1,000億元或收入低於人民幣556億元的開發商（就本招股章程而言，指中小型物業開發商）及房地產投資金融機構。根據中國指數研究院，在中國土地價格高昂及現金流量緊縮時，傾向與代建公司合作及尋求商業資本代建服務的中小型物業開發商日益增加。由於近年來房地產市場的競爭趨於激烈，中小型物業開發商於融資時遭遇重大困難，亟需品牌代建公司提供財務支持，以吸引更多優質的投資及財務支持。根據中國指數研究院，中國房地產開發商須於2020年至2024年間償還的未償還債務高達人民幣35,028億元，其中中小型物業開發商的未償還債務約介乎人民幣7,000億元至人民幣10,000億元之間。商業資本代建服務為中小型物業開發商提供絕佳的解決方案，協助其處理現金流量緊縮及其龐大債務導致的土地收購困境。如此大量的資本需求為商業資本代建帶來廣大的市場前景，以符合中小型物業開發商的資金需求。此外，房地產投資金融機構具有籌資方面的專業知識，惟欠缺經營及管理房地產項目方面的經驗或能力。專業代建公司可向該等金融機構提供開發前諮詢、土地收購及物業開發等全面服務，以幫助該等金融機構進行具有效益及效率的投資。根據中國指數研究院，2019年代建市場的新訂約總建築面積達致67.5百萬平方米，而2019年主要代建公司商業資本代建新訂約總建築面積達致3.2百萬平方米，佔代建市場新訂約總建築面積的4.8%。於2024年，商業代建新訂約總建築面積將增加至11.6%，商業資本代建的市場規模預計將達致22.6百萬平方米，而代建行業市場規模將達致193.9百萬平方米。

- **我們的競爭優勢及定位**

我們強勁的品牌及優質服務可吸引優質的金融投資者，並為中小型物業開發商提供信貸支持，以及為我們的競爭對手設定高門檻。此外，我們自身的平台資源能為項目擁有人提供財務支持，原因為我們（連同基金、信託及其他外部專業金融機構）能夠設立房地產基金，提供項目開發的財務支持。

- **競爭格局**

近年來，物業開發商於透過如銀行貸款等傳統渠道取得融資時遭遇困難，並轉向如房地產基金等替代渠道尋求融資。中國房地產基金公司持續發展，其籌資及投資管理能力同時不斷改善。根據中國指數研究院，中國民間資本的活動及其對房地產基金的參與將持續提升，從而促進房地產融資業務的高速發展。

隨著代建市場的持續發展，代建公司逐漸整合所有資源以於該行業中更昌盛。例如，本集團為了將產業鏈中的所有資源最大化並整合有關資源而發展出以「建立客製化、價值創造及利益共享平台」為核心原則的「代建4.0解決方案」，即是客戶、供應商及物業買方服務整合的良好例證。未來，本集團將透過擴大代建服務團隊、發展維護服務業務、諮詢服務及金融業務服務持續發展該項業務，同時建立可持續且健全的行業生態圈。

COVID-19爆發的潛在影響

根據中國指數研究院報告，由於自2020年1月中國爆發COVID-19，中國房地產市場預計將於2020年上半年經歷下行趨勢。具體而言，儘管於2020年商品房銷售的總建築面積將會逐年減少2.0%（主要由於COVID-19爆發）加上預測額外逐年減少5.0%至6.5%（由於整體房地產市場發展放緩），預計房地產在未來三至五年的市場需求依然將與往年相若，此乃主要由於房地產市場於維持中國經濟穩定上扮演重要角色。

根據中國指數研究院，COVID-19爆發預期將導致短期內代建時間表延遲不少於四個月或以上。然而，根據中國指數研究院，其亦將為代建公司帶來機會，例如，(i)輕資產業務模式使代建公司較能度過現金流量或流動資金的影響，(ii)多為品牌房地產開發商的代建公司較能適應挑戰，如採取線上物業營銷的措施，且更易取得金融機構支持，為品牌及領先業務優先提供融資，及(iii)鑒於COVID-19爆發，代建公司更能符合產品及服務品質的較高需求，例如較良好的空氣流通、日光及環境等以促進物業居民的健康及福祉。根據中國指數研究院，相較於中小型物業開發商，代建公司（大多為品牌房地產開發商）為了迎合對較高生活品質的需求，對健康、環保及節能等方面的產品研究投入更多資源，亦較有能力創新設計及進行研發以滿足有關需求。

根據中國指數研究院，儘管考慮到COVID-19爆發，中國代建行業預期持續增長，主要因為相較於傳統物業開發，代建為更具吸引力的開發物業方式，其提供小型及中型物業開發商特色產品及優秀能力，並協助合作的金融機構透過同時取得融資及提供代建服務提升項目回報率，因此，代建佔中國整體房地產開發的比例將持續增加，預期將抵銷COVID-19爆發所帶來的潛在不利影響。

中國代建行業的競爭格局

我們的市場份額

代建市場具有高度市場集中性，其中前五大公司按主要代建公司於2019年的累計已訂約總建築面積計合共擁有超過59.0%的市場份額。根據中國指數研究院報告，自2010年至2019年，主要代建公司的累計已訂約總建築面積為275.6百萬平方米，其中前十大公司於2019年佔累計已訂約總建築面積的71.1%。自2017年至2019年，本集團作為行業龍頭的累計已訂約總建築面積為49.0百萬平方米，佔市場份額的30.3%。

行業概覽

下表載列2017年至2019年以累計已訂約總建築面積計前五大代建公司的市場份額。

2017年至2019年以累計已訂約總建築面積計前五大代建公司的市場份額

公司名稱	市場份額
本集團	30.3%
公司A	11.7%
公司B	10.7%
公司C	4.1%
公司D	3.7%

資料來源：中國指數研究院

由於近年中國多數房地產開發商為建立代建業務而開始轉型，代建行業的集中度增長迅速。尤其是，本集團新訂約總建築面積為16.0百萬平方米，佔2019年市場份額的23.7%。除商業代建的發展外，本集團積極擴大其開發公共住房、城區改造及其他政府代建的業務。

下表載列2019年前五大代建公司新訂約總建築面積的市場份額。

2019年前五大代建公司新訂約總建築面積的市場份額

公司名稱	市場份額
本集團	23.7%
公司B	10.8%
公司D	8.8%
公司E	7.9%
公司F	7.7%

資料來源：中國指數研究院

下表載列2019年以收入計前五大代建公司的市場份額。

2019年以收入計前五大代建公司的市場份額

公司名稱	市場份額
本集團	22.0%
公司C	11.6%
公司B	11.3%
公司D	6.2%
公司E	4.3%

資料來源：中國指數研究院

根據中國指數研究院報告，代建行業的主要市場參與者為國家或地區品牌代建公司。房地產行業的若干主要市場參與者亦涉足代建行業。整體而言，本集團等將輕資產代建作為其核心發展戰略的公司擁有相對較高的市場份額。其他於房地產行業發展相對較慢且市場份額較少的參與者僅將代建作為補充業務及額外收入來源進行。

在代建的地理分佈方面，多數於中國開展的項目皆位於三線及四線城市，佔2019年總建築面積的57.9%。根據中國指數研究院報告，未來一線及二線城市的代建比例將增加，而三線及四線城市的比例將下降，此乃由於三線及四線城市的住房存量高且面臨去存量的壓力。代建公司的區域佈局通常與全國房地產政策及規劃以及代建公司之業務戰略一致。預期五大城市區域（京津冀地區、長三角地區、珠三角地區、長江中游及成渝地區）將成為中國代建主要發展區域。

行業壁壘及我們的競爭優勢

根據中國指數研究院報告，顯著的品牌名稱、強勁的代建能力及豐富的代建經驗為中國代建行業關鍵的市場壁壘。本集團就此享有競爭優勢。

1. 顯著的品牌價值

「綠城」品牌價值持續增長及於客戶滿意度方面的優異表現已為本集團促進品牌價值及提高代建品牌授權價值提供強力支持。

2. 強勁的代建能力

根據中國指數研究院報告，本集團主要透過建立行業營運標準及與戰略夥伴合作形成平台化生態圈，從而整合服務價值鏈，以與其他行業參與者競爭。為以最大幅度整合整體產業鏈的高品質資源，本集團藉由按需定制、與優質供應商合作、質量控制及其他措施，將該平台用於滿足大量需求及資源。

3. 廣泛的代建經驗

本集團於代建服務方面擁有豐富經驗及專業。本集團關注僱員發展及培訓，以及竭力培養創業及精英文化。熟練且穩定的勞動力將繼續成為支持其業務於代建領域增長的關鍵因素。

董事確認

於最後可行日期，經合理審慎考慮後，董事已確認，自本節所載各項數據的各別日期起，市場資料並無出現可能會限制、抵觸或影響本節所載資料的顯著或重大不利變動。

以下為目前與本集團現有主要業務有關的中國法律及法規的簡短概要。本概要的主要目的是為有意投資者提供適用於我們的主要法律及法規的概覽。本概要並非旨在全面說明適用於本集團業務及經營及／或對有意投資者而言可能屬重要的所有法律及法規。投資者應注意，以下概要乃基於本招股章程日期生效的法律、法規及規範文件，或會不時有所變動。

I. 外商投資

於2019年3月，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」）（主席令第二十六號），自2020年1月1日起生效，同時廢除《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》。外商投資法對外商投資採納准入前國民待遇加負面清單管理制度，已成為境外投資者於中國投資的統一適用法律。

因此，境外投資者在中國進行的投資應遵守《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2019年版）》（國家發展和改革委員會和商務部令第25號，由國家發展和改革委員會和商務部於2019年6月30日頒佈，自2019年7月30日起生效）（「**2019年版負面清單**」）。境外投資者投資2019年版負面清單之內的非禁止投資領域時，應取得外資准入許可。2019年版負面清單之外的領域，按照內外資一致原則實施管理。

代建行業未列入2019年版負面清單，因此不受外商投資准入的特殊管理措施的約束。

於2019年12月，商務部發佈了外商投資信息報告辦法（於2020年1月生效），其規定境外投資者或外資企業應通過企業登記系統及國家企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資資料。

II. 代建公司的資格或質量條件

中國現行法律法規並無專門為從事代建業務的代建公司建立統一的資格管理體系。儘管並無強制要求公司須具有相應的資格以從事全部類型的代建業務，但代建公司仍需具有專業人力、管理經驗及勝任各種類型的代建業務的能力。

根據《國務院關於投資體制改革的決定》(國發[2004]第20號)，對於正實施「代建制」的非經營性政府投資項目，應通過招標選擇專業化的代建單位進行開發及實施。

根據不同行業或地區的政府部門對政府投資項目實施代建制的規定，例如《浙江省政府投資項目管理辦法》(根據2005年1月19日浙江省人民政府第185號令頒佈，經於2018年1月22日浙江省人民政府第363號令頒佈的《浙江省人民政府關於修改〈浙江省政府投資項目管理辦法〉等4件規章的決定》作出修訂)、《浙江省政府投資項目實施代建制暫行規定》(浙發改法規[2005]第130號)及《杭州市政府投資項目代建制管理暫行辦法》(杭政辦函[2009]第33號)，代建公司須具有適合政府投資代建項目的管理業務資格或質量條件。該等資格或質量條件包括房地產開發企業的資格。

根據《房地產開發企業資質管理規定》(國家住建部於2000年3月29日頒佈的第77號令，並於2015年5月及2018年12月修訂)，房地產開發企業須申請查核及批准其物業開發資質層級，且尚未取得物業開發資質層級證書的房地產開發企業不得從事房地產開發及經營業務。根據企業條件，房地產開發企業的資質可分為四個層級，即第一層、第二層、第三層及第四層。符合相應資質層級的企業條件包括但不限於業務經營期及表現、專業管理人員人數及職稱等。

III. 獲取代建業務

直接委託

就商業管理項目而言，除招標及投標（如有）過程外，當事人及代理人將擁有根據《中華人民共和國合同法》於彼等間簽訂的合約中所澄清的權利及義務。

根據《中華人民共和國合同法》（由中華人民共和國主席令第15號頒佈並自1999年10月1日起生效），委託合約指委託人及受託人同意應據此代為處理當事人之事宜的合約；當事人可指名委託一名代理人處理一項或多項事宜，或委託該名代理人處理所有事宜；及當事人應支付薪酬予完成受委託事宜的代理人。

招標及投標

我們的政府相關管理項目很可能將透過受《中華人民共和國招標投標法》規管的招標及投標過程取得。

根據《中華人民共和國招標投標法》（由中華人民共和國主席令第21號頒佈並自2000年1月1日起生效，並經2017年12月27日頒佈的中華人民共和國主席令第86號《全國人民代表大會常務委員會關於修改〈中華人民共和國招標投標法〉、〈中華人民共和國計量法〉的決定》作出修訂），招標及投標活動應以公開、公平、公正的方式及以誠信進行；招標人及中標人應當自中標通知書發出之日起三十日內，按照招標文件和中標人的投標文件訂立書面合約；且中標人應當按照合約履行義務，完成中標項目。

與政府有關管理項目的政策

根據《國務院關於投資體制改革的決定》（國發[2004]第20號）（由國務院頒佈並自2004年7月16日起生效），應加強政府投資項目管理，改進建設實施方式。對非經營性政府投資項目加快推行「代建制」，即通過招標等方式，選擇專業化的代建單位負責建設實施，嚴格控制項目投資、質量和工期，竣工驗收後移交給使用單位。

根據《浙江省政府投資項目管理辦法》(浙江省政府令第185號，於2005年1月19日由浙江省政府頒佈並於2005年3月1日生效，經於2018年1月22日浙江省人民政府令第363號頒佈的《浙江省人民政府關於修改〈浙江省政府投資項目管理辦法〉等4件規章的決定》作出修訂)，對非經營性政府投資項目應當推行代理建設制度(「代建制」)。對實施代建制的項目，投資綜合管理部門應當在項目建議書或可行性研究報告批復時予以明確，代建單位通過招標等方式選擇確定。

根據《浙江省政府投資項目實施代建制暫行規定》(浙發改法規[2005]第130號，由浙江省發展和改革委員會於2005年2月21日頒佈及自當日起生效)，代建制是指政府投資項目通過招標等方式，選擇專業化的項目管理單位(簡稱「代建單位」)，負責項目的投資管理和建設組織實施工作，嚴格控制項目投資、質量和工期，項目建成後交付給使用單位的制度。

根據《杭州市政府投資項目代建制管理暫行辦法》(杭政辦函[2009]第33號，由杭州市政府辦公廳於2009年2月4日頒佈及自當日起生效)，凡工程造價人民幣5,000,000元以上的市政府投資項目，原則上應實行代建制。實行代建制項目均須通過招標投標方式選擇代建單位，項目使用單位(或主管部門)應當根據《中華人民共和國招標投標法》等有關規定和程序進行招標。

IV. 對勞工保護的法律監管

根據《中華人民共和國勞動法》(主席令[1994]第28號)(「勞動法」，由全國人大常務委員會於1994年7月5日頒佈並自1995年1月1日起生效，於2009年8月27日首次修訂，於2018年12月29日第二次修訂)，用人單位應當建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利。

《中華人民共和國勞動合同法》(主席令第65號，由全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，自2008年1月1日起生效，並於2012年12月28日修訂(「勞動合同法」))及《勞動合同法實施條例》(國務院令第535號，於2008年9月18日頒佈並生效)透過勞動合

約規管用人單位及勞動者雙方關係，並包含有關勞動合約條款的具體規定。根據勞動合同法及《勞動合同法實施條例》，勞動合約需以書面擬定。用人單位與勞動者協商一致，可以訂立固定期限勞動合約、無固定期限勞動合約或以完成若干工作任務為期限的勞動合約。於與勞動者做充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的情況下，用人單位可以終止勞動合約，並遣散其勞動者。勞動合同法施行前已訂立的有效勞動合約繼續履行，倘勞動關係已建立但尚未訂立正式勞動合約，須於用工之日起一個月內訂立書面勞動合約。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》(經1999年1月22日國務院令第259號頒佈及自當日起生效，並於2019年3月24日修訂)、《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》(經1997年7月16日國務院令第26號頒佈及自當日起生效)、《失業保險條例》(經1999年1月22日國務院令第258號頒佈及自當日起生效)、《企業職工生育保險試行辦法》(經1994年12月14日勞動部令第504號頒佈並自1995年1月1日起生效)、《工傷保險條例》(經2003年4月27日國務院令第375號頒佈及經2010年12月20日《國務院關於修改〈工傷保險條例〉的決定》作出修訂)，以及《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》(經1998年12月14日國務院令第44號頒佈及自當日起生效)，於中國註冊成立的公司必須為其職工提供社會保險，其包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的社會保險。於中國註冊成立的公司必須向當地社會保險經辦機構登記，以提供社會保險，並為職工繳交或代扣代繳相關社會保險費。《中華人民共和國社會保險法》(中華人民共和國主席令第35號，於2010年10月28日頒佈，自2011年7月1日起生效，並於2018年12月29日修訂) 結合基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的相關規定，並詳細列出用人單位違反相關社會保險法律及法規的法律義務責任。

根據《住房公積金管理條例》(國務院令第262號，於1999年4月3日頒佈及生效，並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂)，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。

用人單位須按時悉數繳存住房公積金供款。用人單位應向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。用人單位若違反該等法規定或未能於指定期限內到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，或未經手續為僱員設立住房公積金賬戶，相關住房公積金管理中心將責令該等用人單位於時限內辦理有關註冊手續；未辦理者將被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元罰款。倘用人單位違反該等規定或未能於期限前悉數支付住房公積金，住房公積金管理中心將責令該等用人單位於寬限期內支付款項，並可就未能於寬限期屆滿前悉數支付住房公積金的用人單位申請人民法院強制執行。

V. 商標法

根據《中華人民共和國商標法》(於1982年8月23日由第五屆全國人民代表大會常務委員會第二十四次會議通過，並於1993年2月22日根據第七屆全國人民代表大會常務委員會第三十次會議通過的《關於修改〈中華人民共和國商標法〉的決定》首次修訂，於2001年10月27日根據第九屆全國人民代表大會常務委員會第二十四次會議通過的《關於修改〈中華人民共和國商標法〉的決定》第二次修訂，並於2013年8月30日根據第十二屆全國人民代表大會常務委員會第四次會議通過的《關於修改〈中華人民共和國商標法〉的決定》第三次修訂，以及於2019年4月23日根據中國第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十次會議上通過的《關於修改〈中華人民共和國建築法〉等八部法律的決定》第四次修訂) (「商標法」) 以及《中華人民共和國商標法實施條例》(於2002年8月3日由國務院第358號令頒佈，並經2014年4月29日國務院第651號令修改) (「商標法實施條例」)，自然人、法人或者其他組織在生產經營活動中，對其商品或者服務需要取得商標專用權的，應當向商標局申請商標註冊。商標局應當按照《商標法》和商標法實

施條例的相關條文，對受理的商標註冊申請進行審查；對符合規定或者符合某些指定商品的使用規定的商標註冊申請，予以初步審定公告；對不符合規定或者不符合在某些指定商品上使用的規定的商標註冊申請，由商標局駁回申請或者拒絕在某些指定商品上使用的申請，應當以書面通知申請人，並說明原因。使用註冊商標的專用權應限於已批准的註冊商標及獲許可使用該商標的商品。註冊商標自註冊日期起有效期為十年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，商標註冊人應當在期滿前12個月內按照規定辦理續展手續；在此期間未能辦理的，可以給予六個月的寬展期。每次續展註冊的有效期為十年，自該商標上一屆有效期滿次日起計算。期滿未辦理續展手續的，註銷其註冊商標。轉讓註冊商標的，轉讓人與受讓人應當訂立轉讓協議，並共同向商標局提交轉讓註冊商標的申請表。當商標局批准註冊商標轉讓申請，應當向受讓人簽發相應的證明書，並予以公告。為獲得註冊商標的許可使用，許可人和被許可人應訂立許可合同，許可人應在許可合同的有效期限內向商標局備案並提交備案材料，並由商標局予以公告。備案材料應列明註冊商標的許可人和被許可人、許可期限、許可使用的商品或服務的範圍等。

VI. 稅法

所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(於2007年3月16日由全國人民代表大會頒佈並自2008年1月1日起生效，並於2017年2月24日根據第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十六次會議通過的《關於修改〈中華人民共和國企業所得稅法〉的決定》首次修訂，於2018年12月29日根據第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過的《關於修改〈中華人民共和國電力法〉等四部法律的決定》第二次修訂) (「**企業所得稅法**」) 及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(於2007年12月6日由國務院頒佈並自2008年1月1日起生效，並根據《國務院關於修改部分行政法規的決定》(2019年4

月)》修訂)，對於實際管理機構在中國境內的所有中國公司、外資公司及外國公司，統一施加25%的稅率。「實際管理機構」的定義為實際上全面管理及控制一間公司的營運、人力資源、財務及財產。

根據《企業所得稅法》及其實施條例，對於在中國並未設立機構或場所的非居民企業（或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的），應徵收10%的企業所得稅，除非稅項根據中國與非居民企業所在國家或地區之間的任何稅收協議獲減免或豁免。

根據《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》（於2006年8月21日由國家稅務總局頒佈並自2006年12月8日起生效），作為股息的受益所有人且於中國公司持有25%或以上股權的任何人士或公司，應就該人士或公司可能自中國公司收取的股息按稅率5%支付所得稅，而在任何其他的情況，則按股息總額的10%。根據《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》（國家稅務總局公告[2018]第9號），當稅務局按實質重於形式原則分析及釐定受益所有人時，應根據多項相關因素並考慮到特定個案的實際情況作出全面分析，以決定是否向受益所有人給予任何稅收優惠。

根據《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》（國稅發第82號[2009]，於2017年部分廢止）、《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法（試行）》（國家稅務總局第45號公告，2011年，於2015年、2016年及2018年修訂）及《關於依據實際管理機構標準實施居民企業認定有關問題的公告》（國家稅務總局第9號公告，2014年），境外中資企業但其管理機構被認定為在中國境內的居民企業應就其源自於中國境內及境外的收入以稅率25%支付企業所得稅（除非稅項根據稅法獲減免或豁免）。對於實際管理機構的判斷，應當遵循實質重於形式的原則。

根據《關於非居民企業所得稅管理若干問題的公告》(國家稅務總局第24號公告，2011年，於2015年及2017年部分廢止)、《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》(於2015年2月由國家稅務總局頒佈，分別於2017年10月及2017年12月部分廢止)(「**第7號公告**」)，倘非居民企業透過非合理的商業安排間接轉讓其於中國居民企業之股權或其他財產(換言之，非居民企業轉讓其在中國直接或間接擁有應稅財產的外商公司之股權或其他類似權益，從而導致與於中國直接轉讓應稅財產相同或類似的結果)，為了迴避繳納企業所得稅的義務，則該間接轉讓交易應再次分類為直接轉讓中國居民企業的股權或其他財產，於此情況下，須就中國應稅財產的金額施加企業所得稅，作為轉讓人自轉讓外商公司股權的部分收入。第7號公告包含有關間接財產轉讓範圍的明確規定，該規定受一般反避稅方法、釐定合理商業目標的要素、稅收義務及法律責任所規管。

增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(由國務院於1993年12月頒佈並於2008年11月、2016年2月及2017年11月修訂)及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(於1993年12月頒佈並於2008年12月及2011年10月修訂)，於中國境內銷售貨物、提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，有關納稅人應繳納增值稅。

根據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(由財政部、國家稅務總局於2016年3月頒佈並於2017年7月、2019年3月修訂及部分廢止)，經國務院批准後自2016年5月1日起，全國範圍內全面推行營業稅改徵增值稅的綜合試點。建築業、房地產業、金融業及社會服務業等全部的納稅人納入試點範圍，必須繳納增值稅而非營業稅。於有關本招股章程當日，我們的建築管理代理服務應按稅率6%繳納增值稅。

VII. 有關外匯的法規

根據《外匯管理條例》(國務院令第532號)(由國務院於1996年1月29日頒佈，自1996年4月1日起生效，並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)，境內機構或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外；調回中國境內或存放境外的條件、期限及其他詳情等條件由國務院外匯管理部門訂明。經常項目外匯收入可按有關規定保留或出售予經營結匯業務的金融機構。境內機構或個人於境外直接投資或從事有價證券或衍生產品境外發行或交易者，應當按照國務院外匯管理部門規定辦理登記。有關機構或個人倘根據國家規定須事先經主管行政部門備案或批准者，須於辦理外匯登記前呈交相關文件以供檢查及批准或備案。人民幣匯率按市場供求實行受管理的浮動匯率制度。

外匯管理局第37號通知

《國家外匯管理局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]第37號)(「**外匯管理局第37號通知**」)及其附件於2014年7月4日頒佈並生效。

以其合法境內外資產或權益投資於境外特殊目的公司(「**特殊目的公司**」)藉以參與投資及融資的中國個人居民須就彼等境外投資的設立及變更於當地外匯管理局分局登記。特殊目的公司完成融資後，外匯管理局第37號通知亦規定匯回在中國使用的融資資金須符合中國有關外國投資管理、外國債務管理及外國直接投資的外匯管理的規定。

外匯管理局第13號通知

《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(匯發[2015]第13號)(「**外匯管理局第13號通知**」)於2015年2月13日頒佈並自2015年6月1日起生效。

境內直接投資外匯登記及境外直接投資外匯登記將根據外匯管理局第13號通知及《直接投資外匯業務操作指引》(為外匯管理局第13號通知的附件) 將由銀行直接審核及辦理，而外匯管理局及其分支機構(「外匯規管機構」) 須透過上述銀行對直接投資相關的外匯登記進行間接規管。

外匯管理局第19號及第16號通知

《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(匯發[2015]第19號)(「外匯管理局第19號通知」) 於2015年3月30日頒佈，自2015年6月1日起生效並於2019年12月部分廢止。《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]第16號)(「外匯管理局第16號通知」) 於2016年6月9日頒佈並生效。外匯管理局第19號通知及外匯管理局第16號通知如有牴觸，以外匯管理局第16號通知為準。

根據外匯管理局第19號通知，外商投資公司的外匯資本可實行意願結匯(「意願結匯」)，意即資本賬戶中的外匯資金經外匯監管部門確認為現金出資權益(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)，可根據銀行的實際業務需求以暫定為不多於100%百分比率結匯。根據外匯管理局第16號通知，意願結匯伸展至外匯資本金、外債資金及通過境外上市調回資金。但倘若監管境內機構外匯收款結算的現有法規有任何限制性條文，則以該等條文為準。

國家外匯管理局第28號通知

《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(匯發[2019]第28號)(「國家外匯管理局第28號通知」) 於2019年10月23日頒佈並生效。

根據法律，非投資性外商投資企業在不違反現行外商投資准入特別管理措施(負面清單)且中國境內所投資項目皆為真實及合規的前提下，允許以其資本金進行境內股權投資。試點項目項下非金融企業須於每筆交易登記其外債的規定已取消，取代為至當地外匯機構以非金融企業淨資產兩倍的金額完成外債登記手續、於登記金額內借入外債資金、直接於銀行完成資金匯出入及購結匯等手續，並按照規定辦理國際收支申報。

概覽

我們為綠城集團的成員公司。綠城中國（其股份自2006年7月起於聯交所主板上市（股份代號：3900））為綠城集團的控股公司，而綠城集團主要於中國從事物業開發。我們的歷史可追溯至2010年9月，當時綠城集團成立綠城建設管理（舊）（綠城建設管理的前身）以於中國開展代建業務。

我們於2010年成立，根據中國指數研究院，按2017年至2019年累計已訂約總建築面積、2019年新訂約總建築面積及2019年總收入計，我們是中國房地產市場最大的代建公司。於2019年，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有72個新訂約項目，新訂約總建築面積約為16.0百萬平方米，達致中國代建市場23.7%的市場份額，而根據中國指數研究院，規模為第二大市場對手的兩倍以上。自2017年至2019年，我們連續獲「中國房地產Top 10研究組」頒發「中國房地產代建運營引領企業」的殊榮。

作為一間領先代建公司，我們致力於幫助項目擁有人主導物業開發程序，並提供涵蓋整個物業管理生命周期的全方位代建服務。憑藉「綠城」品牌、我們於中國物業開發行業的豐富經驗、我們的創新代建4.0管理體系、我們專有的「綠星標準」以及我們優質的承包商及供應商的網絡，我們認為我們結合了物業開發的最佳慣例，為項目擁有人提供「一站式」、優化的解決方案，並在質量、效率及高端定價方面為我們的代建項目創造價值。

本集團歷史進程中的里程碑

以下為本集團的主要發展里程碑概況：

年份	主要發展及成就
2010年	• 綠城建設管理（舊）於2010年9月成立，以於中國開發業務。
2015年	• 綠城房產於2015年9月收購綠城管理及綠城時代，以進一步擴大我們的代建業務。
2016年	• 綠城建設管理於2016年9月因分拆而成立，及綠城集團於2016年12月收購綠城建設管理的全部股權。

年份	主要發展及成就
	<ul style="list-style-type: none">綠城管理於2016年首倡「代建4.0」標準化管理體系的解決方案。
2018年	<ul style="list-style-type: none">綠城管理於2018年3月制定及開展自主的「綠星」標準。

我們的公司歷史及發展

我們的主要附屬公司

我們的業務主要由我們的中國營運附屬公司開展。有關其於往績記錄期間及截至該報告日期的直接及間接附屬公司，請參閱「附錄一 — 會計師報告」。

我們認為綠城建設管理及綠城管理為本集團於往績記錄期間及最後可行日期的主要附屬公司。過去曾為本集團另一間主要附屬公司的綠城時代已於其項目合同轉手完成後於2018年12月註銷，以精簡企業架構。

綠城建設管理（或於分拆前的綠城建設管理（舊）

綠城建設管理（舊）於2010年9月8日在中國成立，註冊資本為人民幣200百萬元，於其成立時由綠城房產（綠城中國的全資附屬公司，主要從事物業開發）擁有37%股權，由宋衛平先生（「宋先生」）（當時為綠城中國的董事會主席、執行董事及主要股東，彼於最後可行日期已自綠城中國董事會辭任，並不再為綠城中國之主要股東）擁有36%股權及由上海欣萍財務諮詢事務所（「上海欣萍」）代表若干最終個人擁有人擁有27%股權。綠城建設管理（舊）乃由綠城房產及宋先生透過彼等各自的內部財務資源以及由上海欣萍透過來自上述最終個人擁有人的供款予以成立。儘管其於綠城建設管理（舊）擁有若干百分比股權，綠城房產一直能夠根據組織章程細則委任綠城建設管理（舊）的大多數董事。因此，自成立直至分拆期間，綠城建設管理（舊）一直被列作綠城房產的非全資附屬公司，進而綜合計入綠城中國的賬目。

自2010年10月至2011年6月，綠城建設管理（舊）經歷一系列注資及股權轉讓。於2011年6月24日，綠城建設管理（舊）分別由綠城房產、宋先生、寧波合基投資管理合夥企業（有限合夥）（「寧波合基」）、杭州綠超投資管理有限公司（「杭州綠超」）、上海易居生源股權投資中心（有限合夥）（「易居生源」）及上海易居生泉股權投資中心（有限合夥）（「易居生泉」）擁有35.4%、34.6%、17%、10%、1.7%及1.3%股權。

於2015年3月，杭州綠超訂立一項股權轉讓協議，以按代價人民幣20百萬元向寧波梅山保稅港區翠都投資管理有限公司（「寧波梅山」，前稱杭州翠都投資管理有限公司）轉讓於綠城建設管理（舊）的10%股權，該代價此乃基於綠城建設管理（舊）當時的註冊資本釐定。該轉讓已於2015年3月完成。於該轉讓完成後，綠城建設管理（舊）分別由綠城房產、宋先生、寧波合基、寧波梅山、易居生源及易居生泉擁有35.4%、34.6%、17%、10%、1.7%及1.3%股權。

於2016年8月，綠城建設管理（舊）的股東對綠城建設管理（舊）進行重組，方法為將綠城建設管理（舊）分拆（「分拆」）為兩個持續營運的實體，即(a)綠城建設管理（為因分拆而成立的新實體），其主要從事先前由原綠城建設管理（舊）承接的代建業務及接管與該業務有關的資產、權利、負債及僱員；及(b)綠城建設管理（舊）（為分拆後的原實體），其主要從事先前由原綠城建設管理（舊）承接的其他業務，即與（其中包括）養老、農業及城鎮建設相關的項目。於緊隨該重組後，該兩個實體的股權架構與分拆前原綠城建設管理（舊）的股權架構相同。分拆已於2016年9月完成且遵照中國適用的法律及法規。

為擴大綠城集團代建業務的規模及增加應佔收入，於2016年6月25日，萬宏香港（當時為綠城中國的全資附屬公司）與（其中包括其他實體）除綠城房產以外的綠城建設管理股東（即宋先生、寧波合基、寧波梅山、易居生源及易居生泉）訂立一項股權轉讓協議，據此，萬宏香港同意按總代價人民幣949,100,000元向其他股東收購綠城建設管理的64.6%股權。該代價乃由訂約各方參考(i)綠城建設管理（舊）的財務資料；(ii)於

2015年綠城管理及綠城時代被綠城集團收購時的交易倍數；(iii)可資比較公司的交易分析；及(iv)綠城建設管理高級管理層在中國代建行業的專長、經驗及網絡經公平磋商後釐定。透過各方日期為2017年1月的補充協議，代價其後調整至人民幣925,500,000元。本次轉讓的代價已於2017年11月悉數結清。

宋先生當時為綠城中國的董事會聯席主席、執行董事及主要股東，彼於最後可行日期已自綠城中國董事會辭任，並不再為綠城中國之主要股東。據我們的董事所深知，寧波合基、寧波梅山、易居生源及易居生泉均為獨立第三方：

- (i) 寧波合基乃作為綠城建設管理（舊）管理層成員投資綠城建設管理（舊）的工具而成立的有限合夥企業，其由許峰先生（綠城建設管理（舊）當時的董事）及傅林江先生（綠城建設管理（舊）當時的副總經理）分別擁有約59%及41%股權。
- (ii) 寧波梅山、易居生源及易居生泉均為有限合夥企業，其作為被動投資者持有綠城建設管理（舊）股權，均為獨立第三方。

於該收購完成後，綠城建設管理成為綠城中國的全資附屬公司。綠城建設管理的主要業務為代建。

就上述重組而言，為專注經營綠城集團的核心業務及出售其非核心業務，於2016年6月25日，綠城房產與宋先生簽訂一項股權轉讓協議（經2017年簽訂的補充協議補充），據此，綠城房產同意按總代價人民幣135,090,000元向宋先生出售其於綠城建設管理（舊）的35.4%股權。該代價乃由訂約各方參考綠城建設管理（舊）35.4%股權的估值（經調整）經公平磋商後釐定。

於該出售完成後，綠城集團不再持有綠城建設管理（舊）的任何股權。

綠城管理

綠城管理（前稱綠城鼎益房地產投資管理有限公司和綠城房地產建設管理有限公司）於2012年3月21日於中國註冊成立。於註冊成立時，綠城管理分別由劉玉明、杭州綠超及綠城建設管理集團有限公司擁有33%、30%及20%股權。餘下17%股權由三名個人擁有，即由封曉康、陸皓及李海榮分別擁有7%、5%及5%股權。

綠城管理於2012年3月至2015年7月期間進行了一連串股權轉讓。為進一步擴大代建業務，於2015年8月，綠城房產（綠城中國的全資附屬公司）與綠城管理當時的股東簽訂一項股權轉讓協議，據此，綠城房產同意按下列方式以總代價人民幣625,450,000元收購綠城管理的全部股權：

賣方名稱	於綠城 管理的股權	當時與綠城集團的關係
浙江鼎尚城市建設 發展有限公司	50%	一間當時由綠城中國的時任執行董事曹舟南（「曹先生」）通過杭州澄訊間接擁有49.2%股權的公司，於最後可行日期，曹先生已辭任該職位
杭州澄訊投資管理有限 公司（「杭州澄訊」）.....	15%	一間由曹先生及曹先生之子分別擁有60.0%及40.0%股權的公司
封曉康	12%	北京興業萬發房地產有限公司的時任董事，於最後可行日期，封先生已辭任該職位。

賣方名稱	於綠城 管理的股權	當時與綠城集團的關係
杭州綠科投資管理合夥 企業(有限合夥) (「杭州綠科」).....	10%	獨立第三方(杭州綠科的合作夥 伴,亦為綠城管理當時的高級管 理層)
杭州綠超.....	8%	綠城建設管理(舊)的前股東,並 為獨立第三方
李海榮.....	5%	獨立第三方

該收購代價乃由訂約各方參考(其中包括)綠城管理的財務資料(包括綠城管理
及可資比較公司的價格/盈利倍數,以及有關收購的理由及裨益)經公平磋商後釐
定。相關轉讓的代價已於2016年7月4日全數結付。上述收購已於2015年9月完成且遵守
中國適用的法律及法規。於該收購完成後,綠城管理成為綠城房產的全資附屬公司。
綠城管理的主要業務為代建。

綠城時代

就背景說明目的而言,綠城時代於2012年9月17日在中國成立。為進一步擴大代
建業務,於2015年8月,綠城房產(綠城中國的間接全資附屬公司,當時持有綠城時代
的8%股權)與當時的主要股東(一間由綠城房產時任董事應國永控制的公司)訂立股權
轉讓協議,據此,綠城房產同意以總代價人民幣294,000,000元(可予調整,如有)收購
綠城時代的92%股權。該收購代價乃由訂約各方參考(其中包括)綠城時代的財務資料
(包括綠城時代及可資比較公司的價格/盈利倍數,以及有關收購的理由及裨益)經公
平磋商後釐定。相關轉讓的代價已於2016年7月全數結付。上述轉讓已於2015年9月完
成且遵守中國適用的法律及法規。於收購完成後,連同綠城房產已持有的8%股權,綠
城時代成為綠城房產的全資附屬公司。綠城時代的主要業務為代建。

其他附屬公司

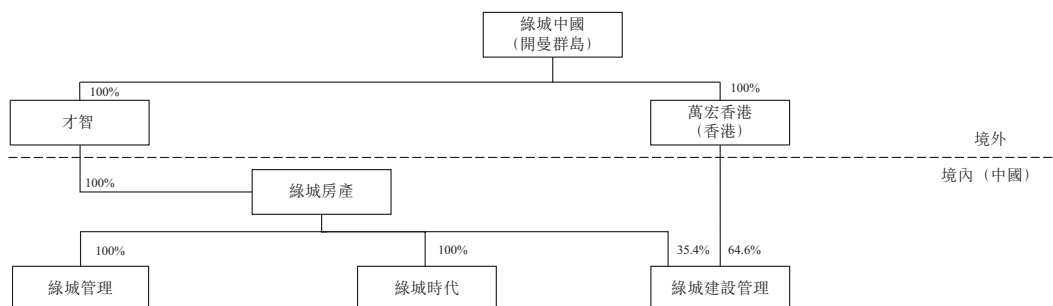
為在中國不同地區承接代建項目，我們已透過不同附屬公司於不同城市及省份擁有及代建不同項目。有關詳情，請參閱「一 企業架構」。

我們的合營公司

我們擁有若干實體（包括兩間從事規劃及建築設計業務的實體，原為我們的附屬公司，於2019年9月成為合營公司）（作為本集團合營公司入賬，且彼等的財務業績未併入本集團的財務報表）的股權。請參閱「企業架構」。有關成立該等合營公司的理由及裨益，請參閱「業務－代建業務－商業代建－與業務夥伴合作」。合營公司的主要決策須獲得董事會批准。根據我們的中國法律顧問及合營公司的股東協議及組織章程細則，有關主要決策的有效董事會決議案須獲一定最低比例董事的批准，但概無股東有權單獨委任批准有關有效董事會決議案或變更有關規定所須的董事人數。據此，我們對該等實體並無控制權，該等合營公司亦不被視為本公司附屬公司。

重組

下圖載列本集團於緊接重組前（即分拆後及綠城集團完成自其他股東收購於綠城建設管理的全部餘下股權後）的簡要股權架構：



我們認為母集團與本集團之間有足夠的業務劃分。鑑於本集團與母集團專注於不同的業務模式，並向不同的客戶群提供不同的產品／服務，我們從事的業務與母集團明顯不同。進一步詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係－母集團與本集團之間的業務劃分」一節。

重組旨在將所有附屬公司併入本公司以籌備全球發售，涉及以下步驟：

(a) 本公司註冊成立

本公司已於2016年12月12日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立時，一股股份被配發及發行予初始認購人。同日，綠城中國按面值向該初始認購人收購該一股股份。

(b) 向萬宏香港轉讓於綠城建設管理的股權

萬宏香港已於2016年4月1日在香港註冊成立。於註冊成立時，萬宏香港向初始認購人配發及發行一股股份。於2016年5月10日，綠城中國的全資附屬公司柏中有限公司按代價1港元向該初始認購人收購萬宏香港的一股股份。於2017年1月25日，本公司按代價1港元向柏中有限公司收購萬宏香港的一股股份。因此，萬宏香港自此已成為本公司之全資附屬公司。

如上文「－我們的公司歷史及發展－綠城建設管理（或於分拆前的綠城建設管理（舊）」分節所披露，於2016年6月，綠城中國透過萬宏香港自宋先生及其他股東收購綠城建設管理餘下的64.6%股權，代價為人民幣925,500,000元，由綠城中國向萬宏香港提供貸款的方式撥資。於2017年2月，綠城房產（作為轉讓人）與萬宏香港（作為承讓人）訂立一項股權轉讓協議，據此，綠城房產將於綠城建設管理的35.4%股權轉讓予萬宏香港，代價為人民幣507,160,000元，經計及獨立第三方估值師編製的估值報告中的價值計得。有關代價由綠城中國向萬宏香港貸款的方式撥資。該代價已於2017年5月透過債股轉換全數結付。因該轉讓所致，綠城建設管理由萬宏香港全資擁有，而萬宏香港欠付綠城中國人民幣1,432,660,000元。上述轉讓已於2017年3月完成且遵守中國適用的法律及法規。如下文「(e)本公司向綠城中國發行股份」分節所述，該債務最終以貸款資本化方式結算。

(c) 向綠城建設管理轉讓於綠城管理的股權

於2017年6月，綠城房產同意將於綠城管理的全部股權轉讓予綠城建設管理，代價為人民幣675,450,000元，有關代價經計及獨立第三方估值師編製的估值報告中的價值計得。相關轉讓的代價已於2019年11月全數結付。上述轉讓已於2017年6月完成且遵守中國適用的法律及法規。因該轉讓所致，綠城管理由綠城建設管理全資擁有。

(d) 向綠城建設管理轉讓於綠城時代的股權

於2017年6月，綠城房產同意將於綠城時代的全部股權轉讓予綠城建設管理，代價為人民幣319,560,000元，經計及獨立第三方編製的估值計得。相關轉讓的代價已於2018年4月全數結付。上述轉讓已於2017年6月完成且遵守中國適用的法律及法規。因該轉讓所致，綠城管理由綠城建設管理全資擁有。綠城時代在其項目完成後於2018年12月註銷。於最後可行日期，有關註銷已遵照中國適用的法律及法規正式完成。

(e) 本公司向綠城中國發行股份

於2017年6月，本公司與綠城中國、萬宏香港、才智（綠城中國的全資附屬公司及母集團的成員公司）簽立一份貸款資本化協議，據此（其中包括），(i)萬宏香港同意將萬宏香港償還因其向相關賣方收購綠城建設管理全部股權的代價而產生的結欠綠城中國及才智的債務（「該債務」），預期於有關貸款資本化協議日期將為人民幣1,432,660,000元）之責任更替及轉讓予本公司，而綠城中國及才智同意代表萬宏香港償還該債務；(ii)才智同意向綠城中國轉讓才智收取該債務有關部分的所有權利，使該債務的全額成為由本公司應付綠城中國；及(iii)本公司同意向綠城中國配發及發行一股入賬列為全部繳足的股份，以將該債務資本化。此外，有鑑於綠城中國承諾於本公司投資等同於該債務與人民幣1,432,660,000元間的任何差額的金額，為促進貸款資本化，本公司同意向綠城中國配發及發行另一股入賬列為全部繳足的股份。因此，於2017年6月27日，本公司向綠城中國配發及發行兩股股份，據此，綠城中國（作為本公司的唯一股東）擁有合共三股股份。

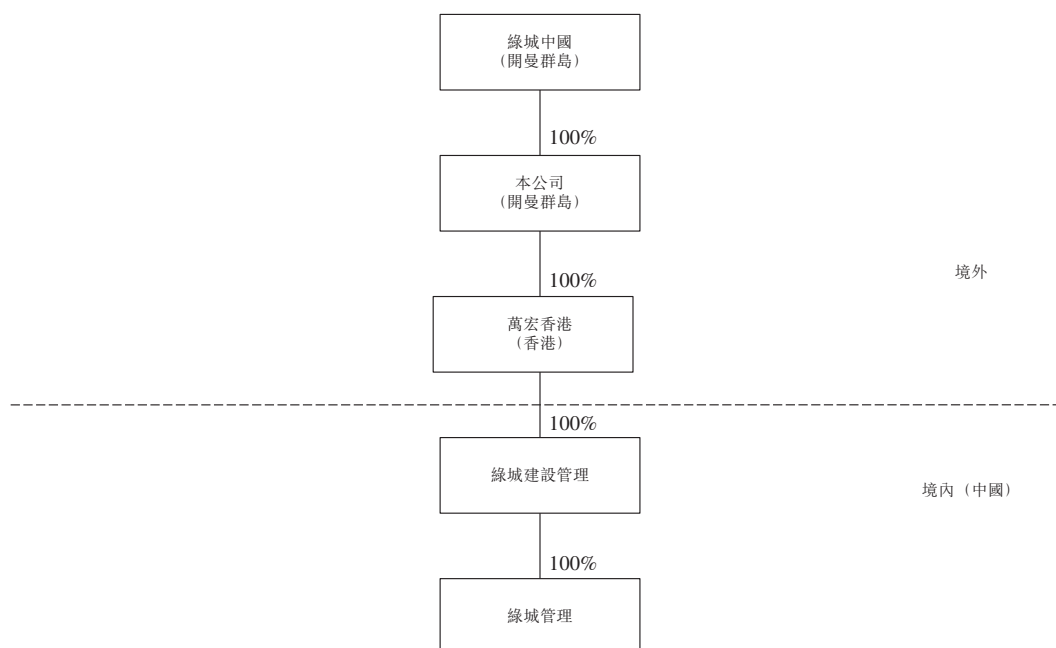
(f) 本公司資本化發行

於2018年2月13日，本公司經將本公司股份溢價賬中1,432,660,000港元的金額資本化，向綠城中國配發及發行1,432,659,997股按面值入賬列為全部繳足的股份。根據有關資本化發行，綠城中國（作為本公司的唯一股東）擁有合共1,432,660,000股股份。

(g) 綠城中國注資

為通過將實繳注資金額自人民幣100,000,000元增至人民幣1,050,000,000元結清本公司於境外欠付綠城中國的人民幣950,000,000元（因綠城中國向我們作出墊款，以供萬宏香港（為一間由本公司直接持有的香港全資附屬公司）對綠城建設管理（為我們的一間由萬宏香港（於中國的外商獨資企業）直接持有的全資附屬公司）注資而產生）：(i) 人民幣410,000,000元已自2019年10月11日起被視為綠城中國對本公司的注資（不改變已發行股份數目）；及(ii) 餘下的人民幣540,000,000元預期將於上市日期使用全球發售所得款項淨額結清。我們認為，增加綠城建設管理的實繳注資金額提供我們業務營運的額外資本且亦展現我們對業務及客戶的承諾。

於完成上述步驟後，本公司成為本集團成員公司的控股公司。下圖載列於緊隨重組完成後但於全球發售及前述之資本化發行前我們的簡化股權及企業架構：



我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，除本章節「我們的公司歷史及發展」一節所披露者外，本集團概無進行任何重大收購、出售或合併。

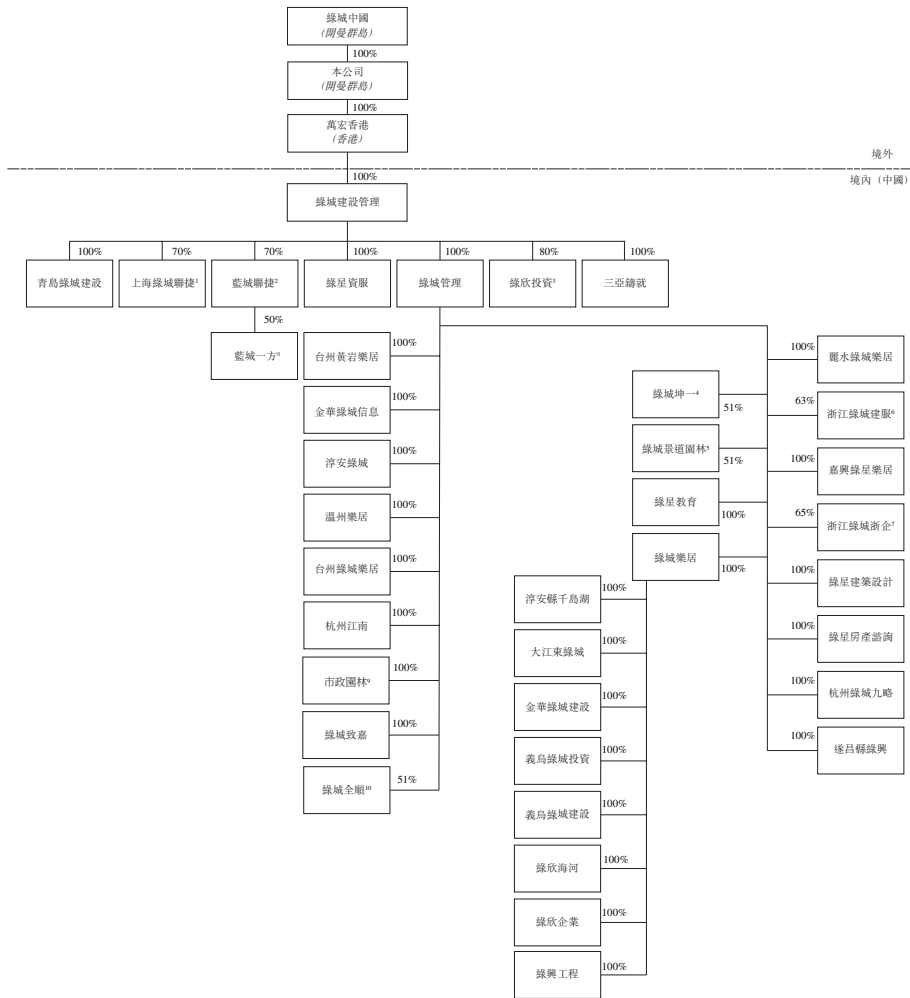
中國法律合規

我們的中國法律顧問已確認，我們已就重組、全球發售及上市自相關中國政府部門取得所有必要的批准、許可及牌照，且重組、全球發售及上市符合所有適用的中國法律法規。

企業架構

緊接全球發售前

下圖載列我們於最後可行日期及緊接全球發售前的股權及企業架構（假設超額配股權未獲行使）：



歷史及重組

附註：

1. 於最後可行日期，上海綠城聯捷的餘下股權由上海郎寧置業有限公司（「上海郎寧」）持有20%及由杭州綠峰投資管理有限公司（「杭州綠峰」）持有10%（兩者均為獨立第三方）（上海郎寧及杭州綠峰於藍城聯捷（本公司的另一家非全資附屬公司）擁有的少數股權除外）。
2. 於最後可行日期，藍城聯捷的餘下股權由上海郎寧持有20%及由杭州綠峰持有10%（兩者均為獨立第三方）（上海郎寧及杭州綠峰於上海綠城聯捷（本公司的另一家非全資附屬公司）擁有的少數股權除外）。
3. 於最後可行日期，綠欣投資的餘下股權由上海晁澤建設管理諮詢事務所（獨立第三方）持有。
4. 於最後可行日期，綠城坤一的餘下股權由劉光輝（持有16.5%）及其他個人持有（各為獨立第三方）（劉光輝於綠城景道園林（本公司的另一家非全資附屬公司）擁有的少數股權除外）。於2020年1月，為增加我們於綠城坤一的股權，劉光輝與綠城管理訂立股權轉讓協議，據此，劉光輝同意將其於綠城坤一的16.5%股權轉讓予綠城管理，代價為人民幣954,337.68元，該代價乃根據資產淨值釐定。於最後可行日期，上述轉讓尚未完成。
5. 於最後可行日期，綠城景道園林的餘下股權由舟山瑞鑫投資管理有限公司持有，而舟山瑞鑫投資管理有限公司由劉光輝（持有74%）及其他個人持有（各為獨立第三方）（劉光輝於綠城坤一（本公司的另一間非全資附屬公司）擁有的少數股權除外）。於2019年9月30日，綠城管理與長興元合投資管理合作企業（有限合夥）（為一名獨立第三方買家）訂立股權轉讓意向協議，據此，綠城管理擬出售綠城景道園林的2%股權予該買家（「景道轉讓」）。於最後可行日期，鑑於我們的內部審核流程仍在進行中，若干轉讓條款（包括代價）尚未完成確認，因此，景道轉讓尚未完成。景道轉讓完成後，綠城景道園林將不再為我們的附屬公司。
6. 於最後可行日期，於浙江綠城建服的餘下股權由獨立第三方中誠信託有限責任公司持有。
7. 於最後可行日期，於浙江綠城浙企的餘下股權由獨立第三方浙江浙企投資管理有限公司（獨立第三方）持有。
8. 於最後可行日期，於藍城一方的餘下股權由上海浩高置業有限公司（獨立第三方）持有。
9. 於2019年9月29日，市政園林與綠城管理及綠城景道園林（見上文附註5）訂立股權轉讓意向協議，據此，綠城管理同意出售其於市政園林的100%股權予綠城景道園林。於股權轉讓完成後，綠城景道園林將持有市政園林的100%股權。於上述轉讓及景道轉讓完成後，市政園林將不再為我們的附屬公司。
10. 於最後可行日期，綠城全順的餘下股權由葉青（獨立第三方）持有。

歷史及重組

11. 我們擁有若干實體（作為本集團合營公司入賬，且不被視為本公司的附屬公司）的股權。於最後可行日期，該等不被視為本公司附屬公司的合營公司列表載列如下：

合營公司、本集團股權 及其主要業務活動	其他股權
1. 山東藍城：51% 代建業務	山東藍城的餘下股權由徐國忠（持有41.65%）及由徐浩然、王秀豔、魏峰及董海（各持有1.8375%且各為獨立第三方）持有。
2. 上海輔秦：51% 代建業務	上海輔秦的餘下股權由上海海意投資管理有限公司（獨立第三方）持有。
3. 新疆創景：51% 代建業務	新疆創景的餘下股權由沈國光（持有17%）、閆壽圖（持有13%）及由趙君英及趙冬生（各持有4%）、蔡遐蔚（持有3%）及李楠、張雪梅、肖登平、王洪勝、羅燕、王宇、譚勇及馬小磊（各持有1%）（各為獨立第三方）持有。
4. 綠城景豐：51% 代建業務	綠城景豐的餘下股權由山東房大夫城市建設發展有限公司（獨立第三方）持有。
5. 綠城綠明建設：51% 代建業務	綠城綠明建設的餘下股權由綠明建設管理有限公司（獨立第三方）持有。
6. 綠城創新建設：51% 代建業務	綠城創新建設的餘下股權由北京綠順房地產發展中心（有限合夥）（獨立第三方）持有。
7. 綠城北方建設：51% 代建業務	綠城北方建設的餘下股權由上海綠北建設管理合夥企業（有限合夥）（獨立第三方）持有。
8. 綠城長裕建設：51% 代建業務	綠城長裕建設的餘下股權由林志春（獨立第三方）持有。
9. 綠城正弘建設：51% 代建業務	綠城正弘的餘下股權由北京正弘房地產開發有限公司（獨立第三方）持有。

歷史及重組

合營公司、本集團股權 及其主要業務活動	其他股權
10. 山東綠城萬合：51% 代建業務	山東綠城萬合的餘下股權由徐國忠（獨立第三方）持有。
11. 浙江綠城匠信：51% 代建業務	浙江綠城匠信的餘下股權由舟山匠信建設管理有限公司（獨立第三方）持有。
12. 綠城田園：51% 代建業務	綠城田園的餘下股權由杭州申合企業管理有限公司（獨立第三方）持有。
13. 浙江時代：51% 代建業務	浙江時代的餘下股權由杭州綠景控股集團有限公司（獨立第三方）持有。
14. 綠城坤業：51% 代建業務	綠城坤業的餘下股權由長興元合投資管理合夥企業（有限合夥）（獨立第三方）持有。
15. 杭州濱峰：51% 代建業務	杭州濱峰的餘下股權由綠城管理透過信託代表杭州祺欣投資管理合夥企業（有限合夥）（獨立第三方）持有。於2018年3月，鑒於杭州濱峰的未付註冊資本，本集團以零代價將其於杭州濱峰的49%股權出售予我們的合營公司夥伴。由於我們無權委任批准杭州濱峰有關主要決策的有效董事會決議案所須的董事人數，亦無法變更有關規定，故我們對杭州濱峰並無控制權，因此視其為合營公司。
16. 杭州綠城鼎力：51% 代建業務	綠城鼎力的餘下股權由綠城管理透過信託代表上海君寓商務諮詢合夥企業（有限合夥）（獨立第三方）持有。
17. 浙江綠城商地：51% 代建業務	浙江綠城商地的餘下股權由杭州華唐商地建設管理有限公司（獨立第三方）持有34%及由浙江時代（本集團合營公司）持有15%。

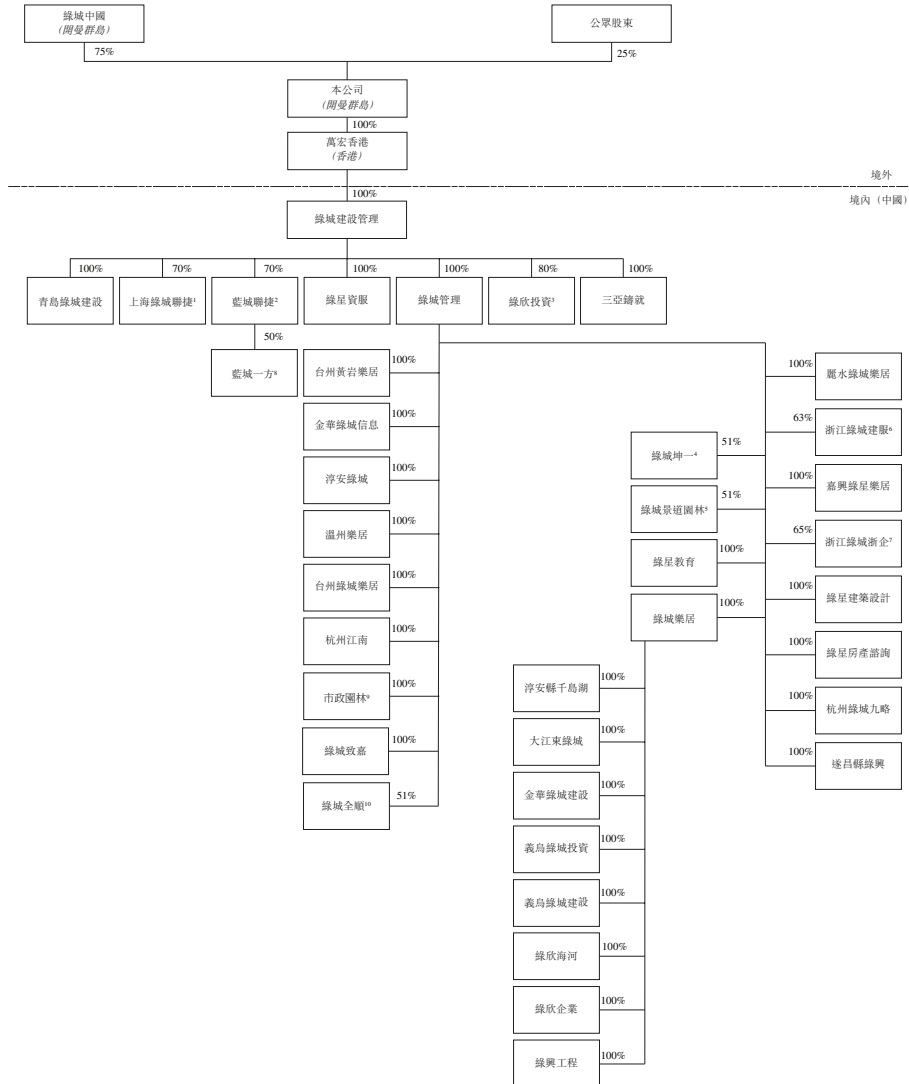
歷史及重組

合營公司、本集團股權 及其主要業務活動	其他股權
18. 綠城利普：51% 建設、景觀及 室內設計業務	綠城利普的餘下股權由杭州利普工程諮詢有限公司、綠城控股集團有限公司及藍城置業(杭州)集團有限公司(各為獨立第三方)分別持有34.30%、9.80%及4.90%。於2017年6月，我們通過增加綠城利普的註冊資本人民幣6,245,000元獲得綠城利普51%股權以拓展我們的設計及諮詢業務，綠城利普成為本集團的附屬公司。根據股東之間的後續協議，我們對綠城利普並無控制權，因此其被視為合營公司。
19. 綠城都會建築：51% 建設、景觀及 室內設計業務	綠城都會建築的餘下股權由馬鞍山綠舍建築設計有限公司及綠明建設管理有限公司(均為獨立第三方)分別持有40%及9%。
20. 綠城青和：50.98% 建設、城市規劃 設計業務	綠城青和的餘下股權由青島綠興建築設計事務所有限公司(獨立第三方)持有。

歷史及重組

緊隨全球發售完成後

下圖載列我們緊隨全球發售完成後的股權及企業架構（假設超額配股權未獲行使）：



請參閱「歷史－企業架構－緊接全球發售前」分節所載附註。

概覽

我們於2010年成立，根據中國指數研究院，按2017年至2019年累計已訂約總建築面積、2019年新訂約總建築面積及2019年總收入計，我們是中國房地產市場最大的代建公司。尤其，於2019年，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有72個新訂約項目，新訂約總建築面積約為16.0百萬平方米，佔中國房地產市場的市場份額達23.7%，根據中國指數研究院，規模為同年第二大市場對手的兩倍以上。我們於2017年至2019年連續獲中國房地產Top10研究組頒發「中國房地產代建運營引領企業」的殊榮。

作為一間領先代建公司，我們致力於幫助項目擁有人領導物業開發程序，以及提供綜合性服務，包括涵蓋物業管理的整個生命周期的代建服務。憑藉「綠城」品牌、我們於中國物業開發行業的豐富經驗、我們的創新代建4.0管理體系、我們專有的「綠星標準」及我們的優質承包商及供應商網絡，我們認為我們已結合了物業開發的最佳慣例，為項目擁有人提供「一站式」、優化的解決方案，並在質量、效率及高端定價方面為我們的代建項目創造價值。

於過往十年來，我們經歷了中國房地產市場及中國代建市場快速發展以及對優質物業開發的強勁需求帶來的顯著業務增長。於2019年12月31日，我們（自行及透過與業務夥伴合作）於中國26個省、直轄市及自治區的85座城市及於柬埔寨一座城市擁有260個代建項目，管理總建築面積為67.5百萬平方米。根據中國指數研究院報告，預計自2020年至2024年，中國代建市場於新訂約總建築面積方面將以23.5%的複合年增長率繼續增長。我們相信我們已準備好從快速增長的代建行業獲利，並將持續擴大代建服務規模，以把握未來的強勁商機。

根據中國指數研究院，我們是中國首家輕資產業務模式的代建公司。作為代建公司，由於項目擁有人主要負責土地收購成本及物業建造成本，故我們一般無需為項目投入大量財務資源。我們認為，憑藉我們在項目開發方面的專業知識、經驗及聲譽，我們的輕資產業務模式能夠為項目擁有人帶來土地儲備，或幫助彼等易於獲得土地儲備，並使我們能將成功複製到我們自行及透過與業務夥伴合作經營的新代建項目。

於往績記錄期間，我們的項目擁有人一般包括：(i)私營物業開發商；(ii)國有物業開發商；及(iii)政府單位。多數情況下，我們的項目擁有人已取得或正在申請土地使用權許可。近年來，有關項目擁有人對具備專業團隊、標準化管理體系、嚴格產品質量控管、合資格承包商及供應商及高端定價策略的代建服務供應商需求與日俱增。通過「綠城」品牌、經驗豐富的僱員、成熟的管理及質量控制系統、合資格承包商及供應商網絡、我們訂製服務以切合各類項目擁有人需求的能力以及我們對行業領先標準的堅持，我們得以從其他代建公司中脫穎而出，並能掌握中國代建行業的增長機遇。

於往績記錄期間，我們的收入主要來自以下三大業務分部：

- **商業代建**

商業代建業務是我們的最大分部，於往績記錄期間佔我們收入的絕大部分。我們於該業務分部中承接的絕大部分項目為住宅物業開發。我們於物業開發的整個過程中提供各類服務，包括前期管理、規劃設計、工程管理、成本控制、營銷、銷售服務、交付管理及售後服務。我們主要自行及透過與業務夥伴合作經營商業代建業務。於2019年12月31日，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有145個商業代建項目，管理總建築面積為38.2百萬平方米。請參閱「一代建業務－商業代建」。

- **政府代建**

於往績記錄期間，按收入計，政府代建業務為我們第二大業務分部。我們於該業務分部中承接的絕大部分項目為公共住房物業開發，其次為公共基礎設施，包括學校、博物館及體育設施。我們高度重視社會責任，認為其可刺激中國房地產行業的優質及持續增長。我們的政府代建服務一般包括規劃設計、項目時程管理、工程管理、成本控制、竣工驗收及交付管理。於2019年12月31日，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有115個政府代建項目，管理總建築面積為29.3百萬平方米。我們主要透過自身及其次透過與業務夥伴合作經營我們的政府代建業務。請參閱「一代建業務－政府代建」。

- **其他服務**

我們的其他服務業務分部包括代建諮詢服務、設計及開發諮詢服務及其他服務。請參閱「一代建業務－其他服務」。

根據中國指數研究院，我們是中國首家輕資產業務模式的代建公司。作為代建公司，由於項目擁有人主要負責土地收購成本及物業建造成本，故我們一般無需為項目投入大量財務資源。我們認為，憑藉我們在項目開發方面的專業知識、經驗及聲譽，我們的輕資產業務模式能夠為項目擁有人帶來土地儲備，或幫助彼等易於獲得土地儲備。通過「綠城」品牌、經驗豐富的僱員、我們的創新代建4.0管理體系、我們專有的「綠星標準」、我們的優質承包商及供應商網絡及我們訂製服務以切合各類項目擁有人需求的能力，我們亦得以從其他代建公司中脫穎而出。特別是，根據中國指數研究院，我們的「綠星標準」為行業領先措施，旨在簡化及改進複雜且涉及多方的代建過程，並在中國代建行業中對引導市場參與者有深遠影響。

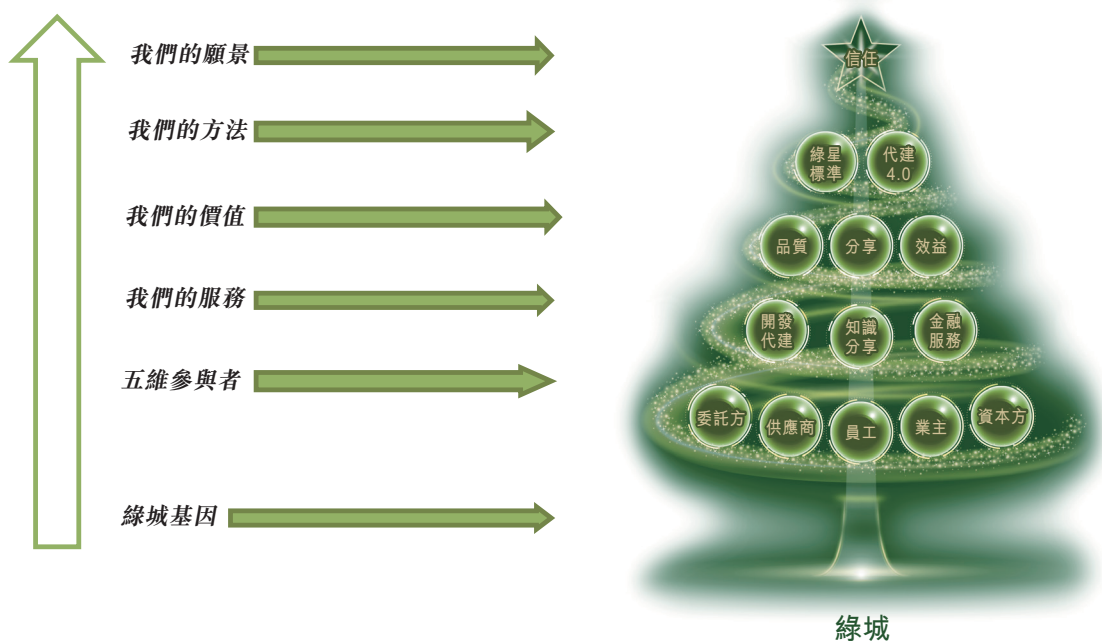
我們在物業開發行業價值鏈中提供綜合性的端到端代建解決方案，涵蓋（其中包括）物業開發的關鍵階段。有關我們代建程序的主要步驟，請參閱「一代建程序」。

於往績記錄期間，我們經歷顯著增長。於2017年、2018年及2019年，我們的收入分別為人民幣1,015.9百萬元、人民幣1,481.2百萬元及人民幣1,993.9百萬元。於2017年、2018年及2019年，我們的年內持續經營業務所得利潤分別為人民幣255.8百萬元、人民幣363.1百萬元及人民幣388.9百萬元。

我們的經營理念及願景

鑒於中國房地產行業轉型及土地收購和物業開發管理的分離，專業代建能力及其質量已越顯重要。我們將謹守綠城的公司文化，以互信連結所有相關方，並致力成為中國最具公信力的代建公司。

下圖展示我們的經營理念及願景：



綠城基因。我們傳承了綠城的基因，特別是其公司文化。

五維參與者。我們的項目擁有人、房屋業主、供應商、我們的僱員及我們的股東為我們業務的五維重要參與者。我們與該等人士旨在共同創造一個我們能夠一同共享、合作及繁榮的生態圈。

我們的服務。我們致力將代建、房地產相關的財務解決方案及專有技術共享發展為我們未來的核心業務。

我們的價值。品質、共享及效益為我們的核心價值。

我們的方法。我們於2016年首創代建4.0管理體系的概念，於2018年推出我們專有的「綠星標準」，並將繼續推動代建輕資產業務模式的升級。

我們的願景。作為中國領先的輕資產企業，我們的願景是運用我們的專業服務及行業領先標準在代建行業中建立互信。

我們的優勢

為中國快速增長代建市場中的領先代建公司

我們於2010年成立，根據中國指數研究院，我們是中國代建行業的先驅及市場領導者。根據中國指數研究院，於2019年，按代建公司新訂約總建築面積計，我們所佔市場份額約為23.7%，在中國的代建公司中位居首位。尤其，於2019年，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有72個新訂約項目，新訂約總建築面積約為16.0百萬平方米，規模為同年第二大市場對手的兩倍以上。根據中國指數研究院，按2017年至2019年累計已訂約總建築面積計，我們以30.3%的市場份額名列第一，我們於2019年按收入計亦在中國代建公司中位居首位，擁有22.0%的市場份額。自2017年至2019年，我們連續獲中國房地產Top 10研究組頒發「中國房地產代建運營引領企業」的殊榮。

根據中國指數研究院，我們是中國首家輕資產業務模式的代建公司。過去數年，我們通過創建代建市場、提供創新解決方案（即我們於2016年推出的代建4.0管理體系）及建立行業標準及基準（即我們於2018年推出的「綠星標準」）確立我們的市場領導地位。自政府代建系統性改革及中國房地產行業市場化以來，代建市場已逐步自更廣泛的物業開發行業發展為獨立行業，並且快速增長。根據中國指數研究院，自2010年至2019年，中國代建市場的新訂約項目數量以複合年增長率25.2%增加，而新訂約總建築面積則以複合年增長率25.0%增加。根據相同資料來源，預計自2020年至2024年，中國代建市場於新訂約總建築面積方面將以23.5%的複合年增長率繼續增長。在中國房地產市場發展及對優質物業開發的需求驅動下，中國代建行業迅速發展，而作為行業的先驅及市場領導者，不論於過去或是未來，我們都佔盡優勢從中獲利。我們計劃持續擴大代建服務規模，以把握強勁商機。

我們認為，我們的市場領先地位及成功的往績記錄已為市場新競爭對手創造相當高的進入壁壘。尤其，就商業代建而言，我們為商業項目擁有人提供機會，以我們認為代表品質及可靠性的優質「綠城」品牌營銷及出售彼等的項目，及為項目擁有人提高銷售表現及取得定價溢價。例如，根據中國指數研究院，我們獲委聘提供代建服務的珠海翠湖香山項目享有大幅定價溢價，其別墅的平均售價較2019年珠海市的可比較

物業高出約50%，而其高層住宅公寓的平均售價較同年附近的可比較物業高出13%至18%。我們認為我們已準備好吸引（其中包括）財務實力及土地儲備的品質及可取得性而言質量最高的商業項目擁有人，並可議得有利的管理費及獎勵費用。此亦使我們有能力選擇我們擬承接的項目，從而減少承接資金不足或不利、成本效益不高或可能延期的物業開發項目的風險。

我們亦享有取得政府代建委託的競爭優勢。政府單位一般重視最終交付物業的成本管理及品質。舉例而言，若干政府項目擁有人已引入有關（其中包括）投標人的規模及經驗以及彼等的質量控制的參數，作為投標彼等項目的最低資格要求的一部分。該等投標資格要求已成為進入壁壘。我們策略性地與政府項目擁有人的發展政策保持一致。憑藉我們在代建方面的規模、專業知識及經驗，我們協助政府項目擁有人實現有效的成本管理，同時開發優質公共住房物業。

以我們專有的管理體系及標準、知名及強勁的品牌以及優質服務供應商網絡為項目擁有人提供獨特的價值定位

我們的代建服務覆蓋整個物業開發生命週期。從接受項目到向最終購房者交付最終物業，我們向我們的客戶提供專業服務並憑藉成熟的質量控制體系確保項目每個階段的品質。於2018年3月，我們制訂並推出「綠星標準」，而其已成為支持我們代建4.0標準管理體系的重要支柱以及我們所管理項目的質量標準。我們以根據我們專有的標準向項目擁有人提供透明、簡潔及一致的解決方案的能力為傲。「綠星標準」補充及改善我們與項目擁有人的代建協議，方式為列明評估合約責任是否已履行的明確標準及訂明對績效預期的清楚理解。請參閱「我們的業務模式—「綠星標準」」。根據中國指數研究院，我們的「綠星標準」為行業領先措施，旨在簡化及改進複雜且涉及多方的代建程序，並在中國代建行業中對引導市場參與者有深遠影響。

我們一般於獲委聘提供代建服務後允許商業項目擁有人使用「綠城」品牌為我們所代建的項目進行營銷用途。我們的品牌知名度亦可由我們所獲得的眾多獎項得證。更多詳情請參閱「一 獎項及嘉許」一節。自2012年以來，「綠城」品牌連續八年被中國房地產Top10研究組評為「顧客滿意度領先品牌」。此外，自2004年以來，「綠城」品牌連續14年被國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院創立的中國房地產Top10研究組列入「中國房地產品牌10強」榜單。受益於著名的「綠城」品牌，我們的商業項目擁有人將能於我們所代建的各項目中取得強勁的銷售表現及定價溢價。

憑藉自成立以來近十年的經驗，於最後可行日期，我們在代建服務方面積累了豐富的經驗及專業知識。我們認為，我們長期立足於此行業使我們具備獨特的優勢及見解，而我們的競爭對手並無法複製這些優勢及見解。藉由我們的往績記錄及行業中的領導地位，我們已建立整個房地產開發價值鏈中的合資格承包商及供應商的網絡，包括建築公司、設計公司、工程師、物業管理公司及承包商，我們或會就我們所代建的項目將彼等引薦予項目擁有人。

我們的價值定位使我們與對代建服務有大量及持續需求或能接觸到各種物業開發機遇的大型金融機構及集團公司組建戰略聯盟及建立夥伴關係。我們相信，我們與該等機構的戰略結盟及合夥將使我們得以升級我們的發展模式，探索新的代建機會及進入新市場及區域。

我們的輕資產業務模式在降低風險的同時推動業務快速增長及盈利能力

我們的代建服務採用輕資產業務模式。我們的輕資產業務模式使我們能夠保持較低的資本承擔，與傳統物業開發商相反。受益於「綠城」品牌、強勁的項目開發管理實力、由服務驅動之業務性質及優質服務供應商的網絡，我們能夠以少量資本承擔迅速擴大經營規模。我們自行及透過與我們業務夥伴合作所進行的代建項目數量由截至2017年12月31日的129個增加至截至2019年12月31日的260個，我們項目所在的城市總數由截至2017年12月31日的56座城市增加至截至2019年12月31日的86座。於2020年4月30日，我們的持續經營業務保持無債務。

代建業務整體而言相較於傳統物業開發業務享有較高的利潤率。根據中國指數研究院，於2019年，於中國的代建公司的平均淨利率整體而言較傳統物業開發商的淨利率為高。代建業務的高利潤率乃受惠於我們向項目擁有人提供的品質提升、服務升級及按需定製。憑藉「綠城」品牌、我們於中國物業開發行業的廣泛經驗及我們優質承包商及供應商的網絡，我們已透過整合傳統物業開發的最佳慣例取得良好盈利率，並提供穩健及多元化的服務以符合項目擁有人的需求。

作為我們輕資產業務模式的一部分，我們與業務夥伴合作提供商業及政府代建服務，因而於往績記錄期間大幅擴展我們的業務。在此合作下，我們一般有權收取我們的商業代建項目總管理費的20%至30%及我們的政府代建項目總管理費的7%至12%，而所有成本及開支均由業務夥伴承擔。其可使我們快速擴張我們於中國的地理覆蓋範圍。於2019年12月31日，透過與業務夥伴合作，我們進行106個項目，管理總建築面積為29.1百萬平方米，就我們的代建業務而言佔管理總建築面積總合67.5百萬平方米的43.1%。

憑藉我們的輕資產業務模式，我們的年內持續經營業務所得利潤由2017年的人民幣255.8百萬元增加41.9%至2018年的人民幣363.1百萬元。我們的年內持續經營業務所得利潤由2018年的人民幣363.1百萬元增加7.1%至2019年的人民幣388.9百萬元。於2017年、2018年及2019年，我們持續經營業務的淨利率分別為25.2%、24.5%及19.5%。

大量及多元化的備選項目推動我們的可持續增長

我們認為，我們已成為物業開發商及政府單位尋求中國的代建服務時的首選平台。透過我們於遍佈中國多個地區的良好往績記錄，我們已於全中國建立穩固的當地及地區業務關係，我們認為這使我們在取得當地及地區企業代建委託方面擁有競爭優勢，我們亦已建立穩健且多元化的備選項目。於2019年12月31日，我們（自行及透過與業務夥伴合作）在中國26個省、直轄市及自治區的85座城市以及在柬埔寨一座城市擁有260個代建項目，管理總建築面積為67.5百萬平方米。特別是，於2019年12月31日，約44.1%的項目（自行及透過與業務夥伴合作）位於中國的一線及二線城市。此外，於2019年12月31日，我們自行及透過與業務夥伴合作經營的項目中145個為商業代建項目，而115個為我們自行經營及透過與業務夥伴合作經營的政府代建項目，管理總

建築面積分別達約38.2百萬平方米及29.3百萬平方米。於2019年12月31日，我們的可供出售商業代建業務之管理總建築面積達到26.4百萬平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有的新訂約代建項目分別為43、106及72個，其新訂約總建築面積分別達致10.6百萬平方米、22.4百萬平方米及16.0百萬平方米。

我們的政府代建業務不易受影響中國房地產行業及經濟的循環因素的影響。公共住房物業為中國政府的重要發展重點之一。中國物業開發行業日漸發展，特別是自2011年以來，中國政府透過監管及參與開發項目在物業開發行業中日益發揮更大的作用。根據中國指數研究院，公共住房物業的銷售方向為以產定銷，較不受中國房地產市場波動所影響。受區域政府發展計劃所限，有關地塊將開放投招標，為政府代建項目創造物業的穩定供應。一般而言，開發公共住房物業的目的為改善許多低收入家庭的生活環境。根據中華人民共和國國民經濟和社會發展第十三個五年規劃綱要，於2016年至2020年間將建設約20百萬套公共住房單位。此外，根據中國指數研究院，自2019年起，中國政府已頒佈一系列行政措施以支持舊市鎮重建及都市翻新計劃，該等計劃將成為未來中國公共住房開發行業的重要支柱。

經驗豐富的管理團隊及以僱員為本的文化

我們的管理團隊成員於中國房地產行業擁有廣泛的經驗，並擁有代建服務的專業知識。我們的若干核心管理層成員，包括我們的執行董事兼行政總裁李軍先生均為綠城集團成員已逾十年。在李先生的領導之下，我們成為中國首家輕資產業務模式的代建公司，並首創代建4.0管理體系的概念。於2018年及2019年，李先生已分別獲觀點地產新媒體及博鰲房地產論壇頒發「中國年度創新領袖人物獎」及「中國地產風尚大獎—2019中國房地產年度影響力行業領軍人物」獎項，認可彼於業內的專業及成就。我們認為，我們其他經驗豐富的高級管理層成員亦將指引我們實現可持續未來增長。

我們的僱員為我們關鍵的投資及最有價值的資產之一。因此，我們關注僱員發展及培訓，並竭力在僱員中培養創業及精英文化。我們認為，我們於僱員方面的投資已為我們提供熟練且穩定的中階及高階人才，而有關勞動力已經且將繼續成為培育才藝兼備的僱員的一項關鍵因素，以支持我們的業務增長。

為鼓勵技術熟練且可靠之僱員的發展，我們透過「綠城管理學堂」(一間我們全資擁有的職業培訓學院)向所有僱員提供系統性及廣泛持續的培訓計劃，主要包括新入職培訓、在職培訓及新升職僱員培訓。在綠城管理學堂，我們的高級管理團隊成員根據工作性質及要求就代建的全部方面向僱員提供職業培訓。於培訓完成後，機構將向僱員頒發證書。我們認為擁有技術熟練的僱員將可最終增加我們優質服務供應商的滿意度及忠誠度、提升「綠城」品牌以及發展我們的業務。

我們的策略

保持我們的行業領先地位及進一步擴展我們在現有及新城市與地區的代建業務

由於我們的輕資產業務模式使我們能夠迅速擴展業務，我們計劃保持我們在代建行業的領導地位，並進一步擴大我們在現有及新城市與地區的代建業務。利用我們的知名品牌以及快速城市化帶來的機遇、新興城市的增長和普通家庭購買力的提升，我們計劃探索位於經濟發達地區的選定人口密集城市(例如省會級城市、一線及二線城市)以及我們認為我們可充分利用「綠城」品牌的地區的機會。例如，我們特別著重擴大於長三角地區、環渤海經濟圈、京津冀、成渝地區、珠三角經濟區及海南省的市場佈局。該等區域的人口密度及人均可支配收入高於中國大多數其他地區。於往績記錄期間，我們位於華東(主要包括位於長三角地區的省份及城市)的代建項目向我們的代建業務總收入貢獻約60%或以上。根據中國指數研究院，長三角地區、珠三角經濟區及京津冀被定位為世界級的特大都會區，未來具有極大的代建潛力。成渝地區定位為國家級的特大都會區，並具有容納長三角地區產業外移的優勢。此外，成渝地區及環渤海經濟圈仍處於高速都市化的過程。除啟用海南自由貿易港外，海南省具吸引力的人才政策亦將對其房地產行業產生刺激作用。我們預期在不久的將來，該等三大區域的代建項目將繼續佔我們業務的極大部分。

我們計劃透過提供多樣的房地產相關的財務解決方案服務(主要包括流動資金支持、債務融資及通過採購自第三方或自身資本的股本投資)以符合經選定代建項目中商業項目擁有人的需求，藉以進一步提升商業物業擁有人的價值定位。根據中國指數研究院，於經濟政策及物業開發商、金融機構及中國政府的需求均為有利的情況下，

此業務模式已成為快速增長的業務分部。通過與大型企業及金融機構等戰略夥伴合作，當出現良機時，我們或會協助為商業項目擁有人取得融資或貢獻自身的資本，投資於（以流動資金支持、債務融資或股本投資形式）我們代建的項目。

通過豐富我們於價值鏈上的服務，我們發展為一個綜合的代建平台

我們正開發代建生態圈，並已制定專有的先進代建解決方案，即代建4.0管理體系，以執行該生態圈的各個方面。通過我們的代建4.0管理體系，我們的目標是建立一個涵蓋整個物業開發行業價值鏈首屈一指的綜合代建平台，擔當中國房地產行業的把關者。我們設想該平台允許定製及相匹配物業開發過程中涉及的各方的不同需求。

特別是，憑藉「綠城」品牌及嚴格的質量控制，我們將繼續吸引並鞏固物業開發行業價值鏈上的第三方承包商及供應商的豐富資源。我們計劃繼續發展其他服務，以配合價值鏈上的代建服務。我們亦擬與可進一步提升品牌認知度並擴展我們服務範圍的公司建立戰略聯盟、投資及可能收購該等公司。具體而言，我們將探索代建行業價值鏈的業務機會，並在行業價值鏈中尋求更高價值及利潤率的投資機遇，其可能提升我們的競爭優勢，為我們新的及現有的競爭對手設下主要障礙。目前，我們計劃優先掌握著名房地產相關設計機構及諮詢服務供應商以及職業培訓供應商的收購目標。在收購合適的目標後，我們可以在我們現有的「綠城」品牌下營運新業務，或者倘新收購公司的品牌在當地市場備受認可，則保留該品牌。

將我們的項目覆蓋範圍擴大至不同物業類型，並發展我們的研發能力

我們計劃將我們的代建服務擴大至覆蓋其他物業類型，包括非住宅商業物業、綜合體及工業園。隨著物業類型範圍擴大，我們亦或會將客戶群擴大至小型商業樓宇物業開發商及有意投資非住宅物業項目的金融機構。

我們未來的成功將由我們的研發能力所支持。我們擬繼續投資產品研發中心，致力作為發展新物業開發技術及流程的先鋒。例如，我們將繼續優化現有技術創新，包括但不限於我們產品設計的研發、採用建築信息模型、用於中國古代建築及設計的替代材料的研發以及隔間牆的創建。

進一步實施「綠星標準」以鞏固代建行業的標準及基準

物業開發程序複雜，涉及多方及多項工作的同步融合。我們計劃持續將該標準整合到我們的業務營運中，並透過知識共享，於中國代建行業中推廣該標準的普遍應用。

我們認為，「綠星標準」一經全面整合到我們的營運中，則我們的項目擁有人以及有關承包商與供應商及最終購房者將能大幅受惠於經優化的物業開發程序所帶來的增值、達致的效率及節約的成本。例如，

- 順利通過我們認證程序的承包商及供應商將受惠於透明及公平的定價以及我們的備選項目及獲得授權未來項目的機會。
- 最終購房者將可購得著重高品質而興建的物業，輔之以完善的交付後服務及保修服務。

此外，我們相信，我們一旦能夠透過來自項目擁有人、承包商及供應商的反饋顯示「綠星標準」的裨益，該標準或會被採納為行業標準。

挽留現有人才及招募新人才以鞏固及提升「綠城」品牌

我們認為「綠城」品牌有助於提供我們在房地產行業的代建服務的信譽及權威，且「綠城」品牌對我們保持我們的可持續發展及增長以及實現我們構建生態圈的願景至關重要。因此，我們擬繼續集中優勢鞏固及提升「綠城」品牌。有鑑於此，我們認為僱員（我們認為其為我們最寶貴的資產之一）的技能及專業素養對「綠城」品牌的持續發展及提升十分重要。

通過我們的綠城管理學堂，我們將繼續向僱員灌輸我們的經營理念並投資培養僱員。我們的綠城管理學堂的教職人員由我們的管理團隊成員組成，而通過設立課堂，我們旨在提供一個標準化培訓環境，在該環境中我們的管理團隊可與僱員分享彼等的經驗及知識。

我們計劃內部培養人才並在物業開發行業物色外部人才。除向全體僱員提供內部培訓外，我們識別表現最優秀的僱員並向該等僱員提供進一步職業發展機會（例如向彼等提供管理培訓計劃方面的額外培訓），令彼等為日後擔任管理角色做好準備。

我們計劃建立並改善僱員薪酬制度（例如實行僱員購股權計劃、改進我們的績效薪酬制度、福利制度及獎勵制度）。

我們認為通過提供良好的物業開發代建培訓、鋪設職業晉升的光明道路及制訂公平及平等的貨幣薪酬制度（主要與僱員的表現及貢獻掛鉤），我們將會在挽留人才方面搶佔先機。

我們的業務模式

我們與項目擁有人訂立代建協議，據此，我們為項目擁有人管理及優化物業開發程序，旨在能夠在有效時間表內提升物業價值並強化交付優質物業的同時管理成本。

於往績記錄期間，我們的收入主要來自以下三大業務分部。

商業代建

我們在整個物業開發過程中向商業項目擁有人提供代建服務。商業項目擁有人有權獲得項目投資收益。我們一般根據預先協定的條款向商業項目擁有人收取管理費，該費用通常包括(a)基本人事費用、(b)諮詢及管理費及(c)基於表現的酌情紅利（按個別基準磋商）。

於2019年12月31日，我們主要自行及透過與業務夥伴（主要由15間我們的合營公司組成）合作經營商業代建業務。請參閱「—代建業務—商業項目業務—與業務夥伴合作」。

業 務

政府代建 我們主要向政府項目擁有人提供公共住房物業開發項目代建服務，其次是發展公共基礎設施（包括學校、博物館及體育設施）。我們通常自政府代建項目收取項目投資總金額（即項目開發總預算）的固定百分比作為我們的代建費用。

我們主要自行並其次透過與業務夥伴（於2019年12月31日主要包括兩間合營公司）合作經營我們的政府代建業務。請參閱「－代建業務－政府代建業務」。

其他服務 我們提供其他服務，包括代建諮詢服務、設計諮詢服務以及其他服務。請參閱「－代建業務－其他服務」。

於往績記錄期間，我們來自商業代建的收入分別佔於2017年、2018年及2019年總收入的79.4%、77.3%及73.8%，佔我們總收入的大部分。下表載列於所示期間按業務分部劃分的我們總收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	金額	佔收入 百分比	金額	佔收入 百分比	金額	佔收入 百分比
	(人民幣千元，百分比除外)					
商業代建.....	806,666	79.4	1,145,542	77.3	1,470,763	73.8
歸屬於：						
自行營運.....	686,776	67.6	762,764	51.5	795,201	39.9
與業務夥伴合作.....	119,890	11.8	382,778	25.8	675,562	33.9
政府代建.....	149,803	14.8	202,889	13.7	358,438	18.0
歸屬於：						
自行營運.....	149,484	14.7	193,806	13.1	348,735	17.5
與業務夥伴合作.....	319	0.1	9,083	0.6	9,703	0.5
其他服務.....	59,411	5.8	132,756	9.0	164,691	8.2
總計	1,015,880	100.0	1,481,187	100.0	1,993,892	100.0

業 務

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們分別（自行及透過與業務夥伴合作）管理129個、213個及260個代建項目。於2019年12月31日，在我們自行經營及透過與業務夥伴合作經營的260個代建項目當中，145個為商業代建項目，而115個為政府代建項目。

下表載列於所示日期按業務分部劃分我們自行經營及透過與業務夥伴合作經營的代建項目的若干營運數據明細：

我們所代建的項目 數量 ⁽¹⁾⁽²⁾	管理總建築面積 ⁽¹⁾⁽²⁾				
	已建成	在建	待建	總計	
	(千平方米)				
於2017年12月31日					
代建					
商業代建.....	80	3,704.4	8,710.1	13,906.9	26,321.4
歸屬於：					
自行營運.....	43	2,780.4	5,400.3	5,185.3	13,366.0
與業務夥伴合作.....	37	924.0	3,309.8	8,721.6	12,955.4
政府代建.....	49	375.7	8,207.0	945.6	9,528.3
歸屬於：					
自行營運.....	40	–	6,677.2	724.4	7,401.6
與業務夥伴合作.....	9	375.7	1,529.8	221.2	2,126.7
總計	129	4,080.1	16,917.1	14,852.5	35,849.6
於2018年12月31日					
代建					
商業代建.....	114	3,318.1	10,670.5	17,988.3	31,976.9
歸屬於：					
自行營運.....	47	2,050.1	5,244.7	4,324.9	11,619.7
與業務夥伴合作.....	67	1,268.0	5,425.8	13,663.4	20,357.2
政府代建.....	99	382.8	13,405.6	8,675.5	22,463.9
歸屬於：					
自行營運.....	79	8.6	10,817.1	6,854.2	17,679.9
與業務夥伴合作.....	20	374.2	2,588.5	1,821.3	4,784.0
總計	213	3,700.9	24,076.1	26,663.8	54,440.8

業 務

	我們所代建 的項目 數量 ⁽¹⁾⁽²⁾	管理總建築面積 ⁽¹⁾⁽²⁾			
		已建成	在建	待建	總計
		(千平方米)			
於2019年12月31日					
代建					
商業代建.....	145	4,741.9	15,673.6	17,787.6	38,203.1
歸屬於：					
自行營運.....	56	3,057.9	5,779.9	5,804.3	14,642.1
與業務夥伴合作.....	89	1,684.0	9,893.7	11,983.3	23,561.0
政府代建.....	115	769.7	21,849.5	6,701.8	29,321.0
歸屬於：					
自行營運.....	98	229.4	17,922.5	5,601.8	23,753.7
與業務夥伴合作.....	17	540.3	3,927.0	1,100.0	5,567.3
總計	260	5,511.6	37,523.1	24,489.4	67,524.1

附註：

- (1) 上表所披露我們代建的項目數量及其各自的總建築面積不包括相關項目擁有人於所示日期尚未獲得土地使用權的在建項目。
- (2) 上表所披露我們代建的項目數量及其各自的總建築面積僅包括於所示日期仍歸我們管理的項目。
- (3) 上表所披露我們的代建項目數量及其各自的總建築面積僅包括我們於所示日期的併表附屬公司及透過與業務夥伴合作代建的項目。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有的新訂約代建項目分別為43、106及72個，其新訂約總建築面積分別達致10.6百萬平方米、22.4百萬平方米及16.0百萬平方米。於2019年，我們的新訂約代建項目及新訂約總建築面積的增長放緩，主要是由於我們收緊對政府代建業務的項目選擇，以更加專注於其潛在的項目盈利能力及非經濟價值（例如品牌認可及促銷），並因此放棄了該年度的多次機會。

業 務

我們的代建項目項目擁有人可分類為(i)私營物業開發商、(ii)國有物業開發商，及(iii)政府單位。下表載列於所示期間按我們的項目擁有人類別劃分的代建項目數量：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
私營物業開發商	59	89	114
國有物業開發商	50	79	94
政府單位	20	45	52
總計	129	213	260

代建4.0

我們於2016年首創代建4.0管理體系的概念，其包括品質信用協定（「QR協定」）及價值分享計劃（「VS計劃」）。

QR協定透過建立專業的標準認定體系及品質授權管理、獨立運作的房地產股本基金，以及涵蓋物業開發全生命週期的保障體系，為代建項目建立一套客觀及系統化的品質標準與服務保證。QR協定透過品質認證、高品質服務及品質保證，為房屋業主提供具成本效益的高品質物業及生活服務。

VS計劃有助我們透過建立一個協同上下游行業參與者的行業生態圈，與項目擁有人共享「綠城」的品牌價值、管理價值及資源整合價值，使項目擁有人及供應商均能享有價值鏈的更佳效益。

「綠星標準」

於2018年3月，我們制訂並推出我們的「綠星標準」，而其已成為支持我們代建4.0管理體系的重要支柱以及我們代建項目的品質標準。憑藉綠城25年的物業開發經驗，我們得以精簡項目開發程序，並為業內各方提供科學、合理及標準化的體系。該等標準的初衷的是建立市場標準，創建資源共享的行業生態圈，並通過評分、評級和認證體系制定行業一致標準。「綠星標準」成功地解決主要因缺乏具說服力及有效的行業標

準而令業內市場參與者面對的苦惱。根據中國指數研究院，我們的「綠星標準」為行業領先措施，旨在簡化及改進複雜且涉及多方的代建程序，並在中國代建行業中對引導市場參與者有深遠影響。

「綠星標準」評估標準集中於我們業務的主要四個方面，包括產品、服務、營運及承包商與供應商，如下：

- 產品標準包括產品設計及建設、景觀及支持性專項業務、智能化建築以及環境保護。
- 服務標準包括基本社區服務、健康及醫療服務、文化及教育服務以及社區商業服務。
- 營運指標包括代建團隊、產品品質目標及信息平台的效率程度。
- 承包商與供應商標準包括設計承包商、建築承包商、原材料及設備供應商以及服務及監理承包商。

代建業務

概覽

於2019年12月31日，我們（自行及透過與業務夥伴合作）於中國26個省、直轄市及自治區的85個城市擁有259個代建項目。於同日，我們亦於柬埔寨擁有一個代建項目，目前為我們僅有的國際業務。於同日，我們自行及透過與業務夥伴合作經營的代建項目之管理總建築面積約為67.5百萬平方米，其中，24.5百萬平方米待建、37.5百萬平方米在建及5.5百萬平方米已建成。

下圖列示於2019年12月31日我們管理或提供諮詢及其他服務的物業開發項目的地理分佈情況：



下表載列於2019年12月31日按地點劃分我們自行經營及透過與業務夥伴合作經營的代建項目的明細：

	於2019年12月31日	
	我們所代建 的項目數量 ⁽¹⁾⁽²⁾	管理總建築 面積 ⁽¹⁾⁽²⁾ (千平方米)
中國		
一線及二線城市	113	29,795.8
三線及四線城市	146	37,432.6
海外	1	295.7
總計	260	67,524.1

附註：

- (1) 上表所示我們所代建的項目數量及其各自的總建築面積不包括任何在建土地未取得業權的項目。
- (2) 上表所示我們所代建的項目數量及其各自的總建築面積僅包括於所示日期仍歸我們管理的項目。

業 務

(3) 上表所披露我們的代建項目數量及其各自的總建築面積僅包括於所示日期我們的併表附屬公司及透過與業務夥伴合作代建的項目。

下表載列我們於往績記錄期間自行及透過與業務夥伴合作經營的前十大代建項目(均為商業代建項目)(以收入記)的若干資料：

截至2017年12月31日止年度

項目	項目擁有人 身分及背景	項目擁有人 的經營規模 (註冊資本， 百萬元)	項目地點	項目規模 (千平方米)	估計合約 總金額 (人民幣千元)	年內 確認收入 (人民幣千元)
1. 項目A	私營物業開發商	人民幣21.6元	上海浦東新區	186.2	445,444	86,217
2. 項目B	國有物業開發商	人民幣20.0元	三亞吉陽區	523.2	199,880	60,530
3. 項目C	國有物業開發商	人民幣50.0元	上海奉賢區	208.3	131,050	49,018
4. 項目D	國有物業開發商 ⁽¹⁾	24.1美元	珠海香洲區	1,342.3	819,500	42,499
5. 項目E	國有物業開發商	人民幣837.0元	亳州譙城區	836.2	260,886	35,337
6. 項目F	私營物業開發商	人民幣30.0元	海口瓊山區	213.5	269,000	29,639
7. 項目G	國有物業開發商	人民幣200.0元	東營東營區	1,524.5	257,800	29,002
8. 項目H	國有物業開發商	人民幣50.0元	濟南歷下區	90.2	56,370	25,814
9. 項目I	私營物業開發商	人民幣30.0元	長沙望城區	166.7	112,770	25,335
10. 項目J	私營物業開發商	人民幣51.0元	嵊州嵊州區	506.0	72,890	23,208

業 務

截至2018年12月31日止年度

項目	項目擁有人 身分及背景	項目擁有人 的經營規模 (註冊資本， 百萬元)	項目地點	項目規模 (千平方米)	估計合約 總金額 (人民幣千元)	年內 確認收入 (人民幣千元)
1. 項目K	私營物業開發商	120.0美元	杭州西湖區	244.3	145,750	62,332
2. 項目D	國有物業開發商 ⁽¹⁾	24.1美元	珠海香洲區	1,342.3	819,500	58,722
3. 項目B	國有物業開發商	人民幣20.0元	三亞吉陽區	523.2	199,880	57,869
4. 項目L	私營物業開發商	人民幣56.0元	煙台萊山區	315.3	155,375	54,168
5. 項目M	私營物業開發商	人民幣378.0元	上海松江區	162.0	109,973	53,217
6. 項目N	國有物業開發商	人民幣20.0元	濟南長清區	360.0	147,034	44,560
7. 項目E	國有物業開發商	人民幣837.0元	亳州譙城區	836.2	260,886	42,342
8. 項目P	私營物業開發商	人民幣10.0元	西安灊橋區	86.7	112,620	36,698
9. 項目C	國有物業開發商	人民幣50.0元	上海奉賢區	208.3	131,050	33,449
10. 項目R	私營物業開發商	人民幣280.0元	珠海香洲區	73.9	96,333	33,278

附註：

(1) 該公司為一間於香港聯交所上市物業開發公司的附屬公司。

業 務

截至2019年12月31日止年度

項目	項目擁有人 身分及背景	項目擁有人 的經營規模 (註冊資本， 百萬元)	項目地點	項目規模 (千平方米)	估計合約 總金額 (人民幣千元)	年內 確認收入 (人民幣千元)
1.項目D	國有物業開發商 ⁽¹⁾	24.1美元	珠海香洲區	1,342.3	819,500	94,114
2.項目B	國有物業開發商	人民幣20.0元	三亞吉陽區	523.2	199,880	81,732
3.項目S	私營物業開發商	人民幣60.0元	德州德城區	425.0	150,000	78,413
4.項目E	國有物業開發商	人民幣837.0元	亳州譙城區	836.2	260,886	52,112
5.項目T	私營物業開發商	人民幣20.0元	紹興柯橋區	313.4	131,790	50,428
6.項目U	國有物業開發商	人民幣400.0元	杭州臨安區	105.2	72,064	49,882
7.項目V	國有物業開發商	人民幣618.0元	南昌紅谷灘區	432.0	176,380	41,091
8.項目P	私營物業開發商	人民幣10.0元	西安灊橋區	86.7	112,620	38,417
9.項目W	私營物業開發商	人民幣64.0元	溫州鹿城區	250.2	111,860	37,945
10.項目X	私營物業開發商	人民幣20.0元	西安灊橋區	210.1	71,840	35,707

附註：

(1) 該公司為一間於香港聯交所上市物業開發公司的附屬公司。

商業代建

業務模式

商業代建業務是我們的最大分部，於往績記錄期間佔我們收入的大部分。我們於該業務分部中承接的絕大部分項目為住宅物業開發。我們自行及透過與業務夥伴合作而取得的商業代建授權數目已由截至2017年12月31日的80件增至截至2018年12月31日的114件。於2019年12月31日，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有145個商業代建項目，管理總建築面積約為38.2百萬平方米，包括17.8百萬平方米待建、15.7百萬平方米在建及4.7百萬平方米已建成。我們主要仰賴自身銷售及營銷力度，透過我們策略

夥伴口耳相傳的推薦，獲得新的商業代建項目授權。根據商業代建業務，我們通常與商業項目擁有人訂立一份管理協議，據此我們同意於物業開發項目的整個過程中提供各類服務。該等商業代建服務一般包括前期管理、規劃設計、工程管理服務、成本控制、營銷、銷售服務、交付管理及售後服務。根據項目擁有人與我們的代建協議中協定的若干規定，我們允許商業項目擁有人使用「綠城」品牌以作營銷用途。

多數情況下，我們的項目擁有人已取得或正在申請土地使用權許可。有關項目擁有人對具備專業團隊、標準化管理體系、嚴格產品品質控管、合資格承包商及供應商及高端定價策略的服務供應商需求與日俱增，令我們得以掌握中國代建市場的增長機遇。

我們的商業項目擁有人（作為物業開發商）負責為整個項目撥資。商業項目擁有人有權獲告知有關項目的所有資料及最新情況，並有權核查及提出建議。商業項目擁有人對產品定位、初步計劃、設計方面的大幅調整、預算、重大競標、物業價格以及銷售與營銷策略等所有方面的重大決策擁有最終決定權。商業項目擁有人有權享有投資收益並承擔投資風險（如有）。而我們則負責代建。我們為各項目創建一支管理團隊，並以我們認為適合各項目的最佳人選定製各團隊。一般而言，我們的管理團隊監察項目的所有方面，惟於若干情況下，根據我們與彼等訂立的合約的相關條款，我們亦邀請商業項目擁有人管理項目開發程序的若干方面（如適當）。此外，我們或會向商業項目擁有人引薦我們網絡中的優質第三方承包商及供應商，而商業項目擁有人將與該等供應商分別訂立承包協議或供應協議。

我們主要自行及透過與業務夥伴合作經營商業代建業務。自2016年第四季度起，為迅速以有效及具成本效益的方式拓展我們的營運，我們開始透過與合營公司夥伴合作營運，成立合營公司及與有關合營公司形成合作安排以提供商業代建服務。請參閱「一 與業務夥伴合作」。

於2017年、2018年及2019年，我們自商業代建產生的收入分別為人民幣806.7百萬元、人民幣1,145.5百萬元及人民幣1,470.8百萬元，佔我們總收入的79.4%、77.3%及73.8%。

下表載列我們自行及透過與業務夥伴合作經營的商業代建項目於所示期間的已訂約銷售及已訂約總建築面積：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
訂約銷售額 (人民幣十億元)	31.6	36.1	40.6
訂約銷售總建築面積 (千平方米)	2,760.0	2,830.0	2,993.6
平均售價 (人民幣/平方米)	11,449	12,756	13,556

附註：

- (1) 上表所示我們所管理的商業代建項目之訂約銷售額及其各自的訂約銷售總建築面積不包括於所示日期任何在建土地未取得業權的項目。
- (2) 上表所示我們所管理的商業代建項目之訂約銷售額及其各自的訂約銷售總建築面積僅包括於所示日期仍歸我們管理的項目。
- (3) 上表所披露我們的代建項目數量及其各自的總建築面積僅包括於所示日期我們的併表附屬公司及透過與業務夥伴合作代建的項目。

我們的經選定商業代建項目

海口桃李春風項目



桃李春風（「桃李春風」）地塊位於海南省海口市瓊山區雲龍鎮。我們獲項目擁有人聘請就其別墅的新項目階段提供代建服務。我們於此項目的附加價值服務包括以下各項：

- **產品定位**。我們協助項目擁有人將該項目定位為位於低人口密度社區的高級傳統古雅中式渡假別墅。
- **設計**。根據我們的市場研究及建議市場定位戰略，我們協助項目擁有人選擇此項目的計劃及建築樣式，最終採用「綠城」專有的中式花園設計。最終設計包括高品質、精心裝潢的別墅，其各自有2至6房，大小覆蓋85至340平方米。該等別墅的開放庭院面積介乎88平方米至1,600平方米之間。
- **開發管理**。我們採用綜合性物業開發管理體系及標準進行我們的項目監督。受益於我們的行業領先管理體系及標準、廣泛的產品體系以及我們良好的品質管理及控制能力，該項目的完整建設期間（自模型設計至完工）僅花費三個月。
- **營銷**。由於「綠城」品牌具有高知名度且市場上缺乏相似產品，該項目於開始物業銷售後的50天內獲超過10,000人次現場造訪。超過200組客戶已於該次造訪認購該產品，且可供首次推廣的66幢別墅於該期間全數售出。
- **定價**。憑藉其高端產品定位、聲譽良好的項目執行能力及「綠城」品牌價值，桃李春風項目享有定價溢價。根據中國指數研究院，於2017年，桃李春風項目的平均售價達每平方米約人民幣29,300元，較相同別墅舊有項目階段（由項目擁有人開發並於2014年開始銷售）的平均售價高出3.9倍，並於2019年進一步增加至每平方米約人民幣37,800元，較鄰近區域的可比較項目於同年的平均售價高出約18%。

主要合約條款

我們通常按形式協議（可予作出調整以迎合商業項目擁有人的需求）與商業項目擁有人訂立管理協議。我們商業代建項目的形式管理協議通常載列：

- 協議期限，通常自協議生效之日起計直至項目完工及向買方交付物業後六個月止，惟須視乎訂約方共同議定延期及因（其中包括）任何一方嚴重違約而提前終止協議的權利而定；
- 項目地點及營運地區；
- 費用結構（包括付款時間表）；
- 我們將向商業項目擁有人提供的管理服務範圍，包括籌備、規劃及設計、建築成本管理服務、施工期間的監督及驗收、預售及銷售服務以及交付及售後服務；
- 我們於有關項目各個階段將向商業項目擁有人提供的最新進度情況及其他強制性報告；
- 「綠城」品牌的使用及商業項目擁有人保護「綠城」品牌聲譽的責任；
- 商業項目擁有人的不競爭責任，包括不與我們競爭對手訂立類似安排的契諾；
- 保險及法律事宜；及
- 終止權利。

費用

對於我們的商業代建項目，商業項目擁有人根據預先協定的條款向我們支付管理費及其他酬金，其中一般包括下列各項費用：

- 我們的人員基本費用（包括彼等薪金及僱員福利）；
- 諮詢及管理費，一般基於(i)我們開發的物業銷售價值的協定百分比、(ii)我們管理的項目總建築面積大小及協定的每平方米費用、(iii)我們管理的項目利潤，或(iv)前述模式的綜合模式；及
- 基於我們表現的酌情紅利（按個別基準磋商）。

於訂立代建委託後，商業項目擁有人通常需於預先協定的期間內向我們支付無息保留按金。該保留按金將於完工後驗收及交付完成後與應收商業項目擁有人之管理費支付。我們一般經參考項目的項目開發時間表及／或銷售所得款項付款安排自商業項目擁有人收取管理費進度款。

我們經參考項目開發時間表的管理費進度款的主要里程碑一般包括於(i)取得施工規劃的批准／確認、(ii)收到項目施工許可證、(iii)地下建設完工、(iv)主建築物建設完工、(v)主建築物外部裝修完成、(vi)景觀工程完工，及(vii)項目驗收完成，以及(viii)項目交付後結清未償還基本管理費的付款。各項目進度款的詳細時間表有所不同，並乃按個別基準磋商。

此外，於許多我們所管理的項目中，我們按我們所管理的商業代建項目的銷售表現每月或每季收取額外管理費的進度款。有關進度款僅於相關項目擁有人就彼等的項目取得銷售許可並據此開始進行銷售活動後方可收取。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概無因任何項目延遲或成本超支而向任何商業項目擁有人支付賠償金。

品牌

我們鼓勵商業項目擁有人使用「綠城」品牌為由我們管理的物業於廣告、銷售資料、銷售中心、展覽會及其他營銷項目進行營銷，因為我們認為「綠城」品牌所代表的品質及標準以及其品牌價值令彼等享有定價溢價。「綠城」品牌包括「綠城」(Greentown)字眼、商標、標識及可能代表「綠城」品牌的任何其他形式。我們於與彼等訂立的商業代建協議中就彼等如何使用「綠城」品牌對商業項目擁有人實施若干規定。由於商業項目擁有人為有別於我們及我們的母公司的獨立法律實體，故商業項目擁有人不得在任何政府申請或與商業項目擁有人的身份相關的任何地方使用「綠城」品牌，例如在信箋抬頭、辦公文具、文件、名片、電郵地址及信封等。於往績記錄期間，項目擁有人與我們之間概無因項目擁有人使用「綠城」品牌而發生重大糾紛。

當使用「綠城」品牌進行營銷時，商業項目擁有人同意遵守我們的標準及要求，並承諾不得隨意修改「綠城」品牌、不得侵犯我們的知識產權或允許第三方以任何形式或任何理由使用「綠城」品牌。商業項目擁有人自整個綠城網絡受惠，並因此擁有比其他途徑更多的機會宣傳彼等的物業。同樣，所有項目均介紹予綠城成員，通過綠城客戶平台將商業項目擁有人與客戶相連接。我們向商業項目擁有人提供載有「綠城」品牌資料及認可記錄的免費雜誌及小冊子，彼等可將其用作營銷材料宣傳「綠城」品牌，同時行銷我們管理的項目。通過利用知名的「綠城」品牌更容易提高物業開發潛在購買者的意識。

終止使用

倘發生以下任何事件，商業項目擁有人必須終止使用「綠城」品牌：

- 我們與商業項目擁有人的合約終止；
- 商業項目擁有人未能遵守與我們訂立的合約條款，且並無於收到終止通知後的15個營業日內解決問題或提出解決問題的方案；
- 商業項目擁有人遭遇任何阻止項目續建或導致項目停工逾六個月的障礙，包括重大財務危機；或

- 商業項目擁有人對「綠城」品牌造成重大不利影響，包括虛假廣告、損壞品牌形象、項目安全隱患、重大品質問題、逾期付款、延遲取得牌照及許可證以及導致集體訴訟的其他事件。

一旦「綠城」品牌的使用被終止，商業項目擁有人不僅必須全面停用「綠城」品牌，且清除所有現有「綠城」品牌的使用，並就終止使用「綠城」品牌主動通知相關方。

與業務夥伴合作

我們主要自行及透過與業務夥伴合作經營商業代建業務。自2016年第四季度起，為迅速以有效及具成本效益的方式將我們的營運擴展至目標地區，我們開始與業務夥伴合作以提供商業代建服務，作為我們的輕資產業務模式的一部分。我們通過與該等業務夥伴合作營運的項目數量已由截至2017年12月31日的37個增加至截至2019年12月31日的89個。

業務夥伴

於2019年12月31日，我們商業代建業務的業務夥伴（通常為中小型地方代建公司）由15間合營公司（「合營公司業務夥伴」）及一間第三方公司（即藍城北方建設管理有限公司（「藍城北方建設」）（「第三方業務夥伴」））組成。於往績記錄期間，我們來自透過與業務夥伴合作進行商業代建的收入分別佔我們總收入的11.8%、25.8%及33.9%。於2017年、2018年及2019年，涉及我們合營公司業務夥伴的商業代建項目貢獻的收入分別佔來自我們與業務夥伴合作的商業代建之收入的75.1%、84.9%及95.3%，而餘下的24.9%、15.1%及4.7%則分別由涉及第三方業務夥伴的商業代建項目所貢獻。於過往及往績記錄期間，我們亦有一間從事代建業務的聯營公司業務夥伴，即綠城坤業，其於我們增加於綠城坤業的所有權權益後，於2019年2月成為我們的合營公司。

與業務夥伴合作的業務理據

除了自行經營商業代建項目外，我們亦選擇與經選定的業務夥伴合作，在我們的目標地區及市場取得新項目擁有人。我們相信我們與彼等的合作令我們能夠開發全新商機，同時快速深入該目標地區或擴張我們於中國的地理覆蓋範圍及商業規模。我們業務夥伴與我們合作的業務理據主要包括（其中包括）於代建業務的發起及日常經營中使用「綠城」品牌、取得優質承包商及供應商網絡的途徑，及於我們監督下採納我們的服務標準、專有代建系統、財務管理系統、質量控制以及整體指導。

藉由該等合作，我們一般有關收取自各合作項目產生介乎總管理費20%至30%之間的管理費，且業務夥伴將有權收取餘下管理費，而與該項目有關的所有相關費用及開支將由彼等承擔。見「－合作的主要條款」。

在此業務模式下，我們透過與業務夥伴合作經營的商業代建項目的所有商業項目擁有人最初由我們的業務夥伴收購。我們不與業務夥伴向潛在的商業項目擁有人提交聯合投標書。

合營公司夥伴

我們與我們業務夥伴及我們合營公司的股東（「合營公司夥伴」）的合作未受嚴格排他性條款約束，然而，我們的業務夥伴及合營公司夥伴通常具有開辦業務所需的當地資源及網絡，但缺乏市場認可或相關代建專業知識，故須仰賴「綠城」品牌及與我們的合作以發展代建業務。特別是，合營公司夥伴包括母集團及／或本集團的若干前僱員，彼等了解我們的文化、標準及管理體系，且通常於我們計劃深入或擴展的地點擁有豐富的當地網絡、業務、營運、營銷及其他資源。

業 務

下表載列於最後可行日期我們合營公司夥伴的背景⁽¹⁾:

合營公司業務夥伴名稱	合營公司夥伴背景
1. 上海輔秦	<p>日常營運之主要人員：張建。</p> <p>張先生曾任職於房地產評估公司，於房地產行業擁有逾15年經驗。彼於為過往僱主服務期間與多家大型房地產公司、銀行及證券公司建立聯繫。彼曾參與烏魯木齊、安徽及其他地點的開發項目，並於華東及西北建立了人脈資源及客戶渠道。</p>
2. 新疆創景	<p>日常營運之主要人員：閔壽圖。</p> <p>閔先生於2008年加入，先前曾任職於綠城集團，並於基礎建設管理及房地產項目開發管理方面累積多年經驗。於加入綠城集團前，彼曾於新疆工作22年。彼透過於新疆的工作累積了豐富的人脈資源及客戶渠道。</p>
3. 綠城景豐	<p>日常營運之主要人員：方偉國。</p> <p>方先生於2007年加入，先前曾任職於綠城集團。彼於工程管理、工程質量、成本管理、材料管理及質量監督方面擁有多年經驗。彼曾處理淄博、玉蘭開發及全運村等項目，並於項目建設、監督、開發管理等方面擁有豐富經驗。方先生曾於山東省工作10年，並與多家大型當地國有企業及其他客戶渠道建立聯繫。</p>

合營公司業務夥伴名稱

合營公司夥伴背景

4. 山東藍城

日常營運之主要人員：徐國忠

徐先生於2003年加入，先前曾任職於綠城集團。彼於公司及項目的日常營運及管理方面擁有豐富經驗。徐先生於濟南、德州、齊河及其他地點擁有多年經驗。彼自2006年來長期於山東地區工作。彼累積了大量當地項目開發及溝通資源，且熟悉於項目營運管理。彼於山東擁有人脈資源及客戶渠道。

5. 浙江時代

日常營運之主要人員：景澤雅。

景先生於2004年加入，先前曾任職於綠城集團，於設計及建設、營銷規劃、工程管理及業務投資管理方面擁有豐富經驗。景先生透過房地產營運經驗於華東及華中的項目中累積了人脈資源及客戶渠道。

6. 綠城長裕建設

日常營運之主要人員：林志春。

林先生於2003年加入，先前曾任職於綠城集團。林先生於項目營運、項目營銷及項目開發管理方面擁有豐富經驗。彼透過區域開發及營運項目工作於華東累積了人脈資源及客戶渠道。

業 務

合營公司業務夥伴名稱	合營公司夥伴背景
7. 綠城綠明建設	<p>日常營運之主要人員：夏偉剛。</p> <p>夏先生於2003年加入，先前曾任職於綠城集團。他曾負責項目之整體營運管理，並於工程項目執行、工程項目營運及公司營運管理方面擁有豐富經驗。彼透過營運管理工作於西北地區累積了人脈資源及客戶渠道。</p>
8. 山東綠城萬合	<p>日常營運之主要人員：徐國忠。</p> <p>徐先生於2003年加入，先前曾任職於綠城集團。彼於公司及項目的日常營運及管理方面擁有豐富經驗。徐先生於濟南、德州、齊河及其他地點擁有多年經驗。彼自2006年來長期於山東地區工作。彼已累積了大量當地項目開發及溝通資源，且熟悉項目營運管理。彼於山東擁有人脈資源及客戶渠道。</p>
9. 浙江綠城匠信	<p>日常營運之主要人員：章建國。</p> <p>章先生於2002年加入，先前曾任職於綠城集團。彼於項目及公司營運管理方面擁有豐富經驗。彼透過項目網絡於浙江舟山項目累積了人脈資源及客戶渠道。</p>

合營公司業務夥伴名稱

合營公司夥伴背景

10. 綠城創新建設

日常營運之主要人員：王朝暉。

王先生於2002年加入，先前曾任職於綠城集團。彼於設計管理、項目營運管理及其他專長方面擁有豐富經驗。王先生曾長期於北京工作。於加入綠城集團前，彼於國家政府機構負責規劃及設計工作。彼曾主導溫州市的整體規劃以及蘇州西部的策略規劃。彼透過於綠城集團的經驗於北京累積了人脈資源及客戶渠道。

11. 綠城北方建設

日常營運之主要人員：強月飛。

強先生於2000年加入，先前曾任職於綠城集團。彼於房地產營銷、規劃、推廣及營運等方面擁有豐富管理經驗。彼於北京、浙江及其他地點擁有多年經驗，並於河北及山東累積了人脈資源及客戶渠道。

12. 綠城正弘

日常營運之主要人員：封曉康。

封先生於2001年加入，先前曾任職於綠城集團。彼於北京、安徽及杭州的項目營運及項目開發管理方面擁有豐富經驗；彼透過其工作累積了人脈資源及客戶渠道。

業 務

合營公司業務夥伴名稱

合營公司夥伴背景

13. 綠城田園

日常營運之主要人員：薛健。

薛先生於2010年加入，先前曾任職於綠城集團。彼於上海及北京累積了可觀的客戶人脈資源。該等客戶人脈資源促成了近年於河北、浙江及江蘇的項目。彼曾參與石家莊項目、溫嶺項目、邯鄲項目等項目的開發。彼現正於上海及其周邊地區、溫州、青島及其他地點籌劃項目，以於未來進行業務開發。

14. 綠城坤業

日常營運之主要人員：劉玉明。

劉先生於2007年加入，先前曾任職於綠城集團。彼為綠城鼎益營運及營銷中心的負責人。彼曾為杭州西溪國際項目的總經理。彼透過多年的工作經驗累積了項目規劃管理及營運管理的經驗以及人脈資源及客戶渠道。

附註：

- (1): 浙江綠城華贏已因營運狀況不佳而於2020年5月29日註銷稅務登記，並已於2020年6月於工商管理總局註銷登記。

合營公司安排的商業理據

就合營公司業務夥伴而言，我們投資設立合營公司的大部分股權，惟已決定不對其決策行使控制權。為自合營公司的未來業績表現取得潛在長期經濟利益及簡化業務營運，我們的合營公司夥伴及我們已同意設立合營公司的基本原則，即雙方實質上應在平等的基礎上經營及管理合營公司。各方進一步同意，合營公司的重大決策均須獲得董事會批准，而有關重大決策的有效董事會決議案須獲一定最低比例董事的批准，惟概無股東而有權單獨委任批准有關有效董事會決議案或變更有關規定所須的董事人數。有關安排一方面令我們能在更加專注於自行營運的代建業務的同時參與該等合營公司的未來成長，另一方面，該等安排旨在鼓勵有關合營公司的我們的合營公司夥伴（大多數為母集團及／或本集團的前僱員）藉由向此項業務的營運貢獻彼等的專業觀點、經驗及資源，更積極參與管理及關鍵企業發展方向，而非由我們單方面釐定。因此，我們並無將合營公司作為我們的附屬公司計入我們的綜合財務報表，且我們僅確認該等合營公司的分佔合營公司業績。見「財務資料－節選損益表項目的說明－分佔合營公司業績」。

對通常具有開創業務所需的當地資源及網絡的我們的合營公司夥伴而言，彼等與我們成立合營公司安排的商業理據主要包括使用「綠城」品牌及取得我們的品牌、標準、專有代建系統、財務管理系統、質量控制、監督及整體指引。有關我們對業務夥伴的質量控制、監督及整體指引之詳情，請參閱「代建業務－與業務夥伴合作－合作的主要條款－業務營運」。因此，我們的合營公司夥伴一般願意與我們合作以追求整體合作經營的長期目標及利益，而非注重短期收益／損失。倘無我們所提供的品牌及上述其他具有價值的支持，我們的合營公司夥伴及合營公司將無法充分發揮作用及發展。

作為合營公司業務夥伴彼等各自投資的回報，合營公司夥伴一般有權(i)於合營公司獲股東批准分派股息或合營公司進行之任何清盤時收取優先淨利潤分派。請參閱「合作的主要條款－費用安排」及(ii)僅於相關合營公司產生可分派利潤時收取普通股股息收入。

合作的主要條款

一般而言，在此業務下，我們首先與合營公司夥伴訂立股東合作協議以成為一名合營公司業務夥伴（「股東合作協議」），而後與一名商業項目擁有人及合營公司業務夥伴就特定項目訂立代建協議及利潤攤分協議。據此，代建服務將由合營公司業務夥伴提供（「代建協議」及「利潤攤分協議」連同股東合作協議統稱為「合作協議」）。

合作協議主要條款概述如下：

- **業務授權。**一經確認目標項目將由我們的業務夥伴收購，為了更佳的品牌形象及承包管理，我們一般直接與商業項目擁有人訂立授權，而服務主要將由我們的業務夥伴提供，且所有相關成本及開支將由彼等承擔。

- **費用安排。**基於我們與商業項目擁有人直接訂立的授權，我們將我們的業務夥伴所提供的代建服務產生的管理費悉數確認為收入。於收取有關管理費的預先協定百分比（一般而言為20%至30%）後，我們須向我們的業務夥伴支付餘下的結餘並將其作為我們銷售成本的服務成本入賬。因此，於往績記錄期間，我們的供應商主要由該安排項下的合營公司業務夥伴組成。見「一 供應商」。在2017年前極少數情況下，我們的部分業務夥伴（例如藍城北方建設、山東藍城、綠城景豐、山東綠城萬合及綠城北方建設）直接與商業項目擁有人訂立授權。在此情況下，我們的業務夥伴將彼等所提供的代建服務產生的管理費悉數確認為收入。我們的業務夥伴其後於悉數收取管理費後支付我們預先協定的管理費（一般而言為總管理費的20%至30%）。

我們與我們業務夥伴之間的商業代建費用分拆乃按個別基準釐定，而我們一般有權收取範圍介乎費用總額20%至30%的費用。分拆主要按我們及我們業務夥伴各自對項目的貢獻（包括我們的標準、質量控制、監督、品牌及於整個商業代建項目過程中提供的整體指引，以及我們業務夥伴根據我們的規定及指引的項目日常業務營運及方針）釐定。

根據合作協議，業務夥伴可於向商業項目擁有人收取人員開支、設計服務費用及營銷服務費用金額時確認部分收入。該部分收入隨後將代表相關商業項目擁有人向合作項目的相關僱員及商業項目擁有人的供應商支付。自2019年，我們亦可能不時及按個別基準根據業務夥伴的整體表現授予彼等酌情獎勵花紅。有關酌情獎勵花紅乃按業務夥伴根據各種因素於銷售管理方面的表現（如彼等就所管理項目所達到的定期合約銷售價值）或於工程管理方面的表現（取決於彼等是否就所管理項目獲得外部或內部獎項及質量審查）。於2019年，我們向業務夥伴授出總計人民幣0.8百萬元的酌情獎勵花紅，主要用於表彰彼等於銷售管理方面所取得的成就。

此外，根據合作協議，倘合營公司獲股東批准分派股息或合營公司進行之任何清盤，計及彼等對合營公司的貢獻，我們絕大多數的合營公司夥伴有權優先收取淨利潤分派（「優先淨利潤分派」）。該優先分派將相當於向我們支付的稅後預定管理費（管理費的20%至30%）除以51%（作為個別合營公司持股比例）再乘以49%（作為合營公司夥伴於一組個別合營公司的持股比例）。

當合營公司宣派股息時，其須對可分派為股息的保留盈利進行調整，其中合營公司將自其保留盈利扣除可分派至合營公司夥伴的優先淨利潤。因此，倘相關合營公司的保留盈利為負或不足以支付對合營公司夥伴的優先淨利潤分派金額，將不宣派股息及可分派至合營公司夥伴的優先淨利潤。

就合營公司而言，將不就優先淨利潤分派進行會計處理，直至及除非彼等宣派股息。

就我們而言，會計處理方法如下：

- 倘我們的合營公司錄得本財政年度／期間可分派利潤（即個別合營公司淨利潤扣除對相關合營公司夥伴的優先淨利潤分派），則我們確認同年／期該等合營公司的分佔溢利，其乃根據可分派利潤乘以同年／期末時我們於該等合營公司的持股比例計算。

- 倘我們的合營公司錄得本財政年度／期間淨利潤，但不足以支付對合營公司夥伴的優先淨利潤分派金額，我們將不確認同年／期該等合營公司的分佔業績，原因為我們無須對合營公司夥伴作出補償。
- 倘我們的合營公司錄得本財政年度／期間淨虧損，則我們確認同年／期該等合營公司的分佔虧損，其乃根據同年／期的淨虧損乘以同年／期末我們於該等合營公司的持股比例計算。由於我們未履行認購資本注資的付款義務，故該等合營公司的分佔虧損以我們於該等合營公司未能履行的注資額為限。

我們與我們的合營公司夥伴間的利潤分派可透過以下假設進一步說明，各假設解釋上述三種情況之一。假設對於合營公司X（我們的合營公司業務夥伴之一），我們與該業務夥伴於合作下的所有代建協議均由商業項目擁有人與我們直接訂立。我們後續與合營公司X訂立利潤攤分協議以決定各管理項目的利潤攤分（一般而言，20%至30%的總管理費由我們收取，而70%至80%的總管理費由合營公司X收取）。除透過與我們的合作所得之收入／利潤及利潤攤分協議所明訂的收入／利潤外，合營公司X不確認任何收入／利潤。於2019年，我們與一個商業項目擁有人訂立總管理費為人民幣10.0百萬元之代建協議，並與合營公司X訂立利潤攤分協議，據此，我們將從中收取該管理費預先協定的25%（人民幣2.5百萬元）並向合營公司X支付餘下結餘（人民幣7.5百萬元），而其後續將該結餘確認為其收入。因此，根據以下公式，合營公司X的合營公司夥伴的優先淨利潤分派將為人民幣1.8百萬元：

優先淨利潤分派 (人民幣1.8百萬元) = 人民幣2.5百萬元 / 51% x 49%⁽ⁱ⁾ x (1-25%)，其中：

「人民幣2.5百萬元」= 我們代建費用的預先協定比例；

「51%」= 我們於合營公司X的持股比例；

「49%」= 我們的合營公司夥伴於合營公司X的持股比例；及

「25%」= 中國企業所得稅。

附註：

- (i) 「人民幣2.5百萬元 / 51%」的計算將得出此項目的代建費用正常化數額；而「人民幣2.5百萬元 / 51% × 49%」的計算將得出合營夥伴就此項目應佔的代建費用數額。

(1) 倘合營公司X的淨利潤為人民幣2.0百萬元，其高於範例中合營公司X的優先淨利潤分派，則於分派股息時：

- 我們的合營公司夥伴應佔利潤=優先淨利潤分派（人民幣1.8百萬元）+合營公司夥伴於合營公司X分佔溢利的可分派利潤（即淨利潤減優先淨利潤分派（人民幣2.0百萬元－人民幣1.8百萬元）再乘以49%）=人民幣1.9百萬元；及
- 本公司應佔利潤=我們於合營公司X分佔溢利的可分派利潤（即淨利潤減優先淨利潤分派（人民幣2.0百萬元－人民幣1.8百萬元）再乘以51%）=人民幣0.1百萬元。因此，我們確認該合營公司於2019年的分佔溢利為人民幣0.1百萬元。

(2) 倘合營公司X的淨利潤為人民幣1.5百萬元，其低於範例中我們對合營公司夥伴的優先淨利潤分派，然而該業務夥伴的保留盈利足以向我們的合營公司夥伴支付優先淨利潤分派，則於分派股息時：

- 我們的合營公司夥伴應佔利潤總額將為人民幣1.5百萬元；
- 差額人民幣0.3百萬元將可由2019年12月31日的保留盈利或往後數年內合營公司X可產生的利潤分派至我們的合營公司夥伴；及
- 本公司應佔利潤將為0。於2019年我們將不會確認分佔該合營公司的業績。

(3) 倘合營公司X錄得淨虧損人民幣1.0百萬元，且該業務夥伴的保留盈利不足以向我們的合營公司夥伴支付優先淨利潤分派，則將不作出股息宣派。

- 我們的合營公司夥伴應佔虧損總額將為人民幣0.49百萬元（即合營公司夥伴分佔淨虧損人民幣1.0百萬元）；及
- 我們於該合營公司的分佔虧損將為人民幣0.51百萬元（即分佔淨虧損人民幣1.0百萬元），其中合營公司的累計分佔虧損將以我們於該合營公司未能履行的注資額為限。

- 業務營運。一方面，我們提供我們業務夥伴品牌、標準、專有代建系統、財務管理系統、質量控制、監督及於整個商業代建過程中的整體指引。另一方面，我們業務夥伴根據我們的規定及指引負責相關項目的日常業務營運及方針。就我們的監督、質量控制及標準維護而言，我們並未區分由我們自身經營及透過與業務夥伴合作經營的商業代建項目。與我們的自營項目相似，我們透過許多部門及中心的合作努力不時監督及監察透過與該等合營公司合作進行的該等項目，以確保其遵守我們的標準及規定。據此，我們授權合營公司於彼等的業務及公司名稱中使用「綠城」品牌。

我們的業務夥伴須在不同代建階段及發展里程碑（如新項目授權的發展、項目簽訂、項目規劃及設計、承包商管理等）尋求我們的批准及指引。我們的業務夥伴將每年編製及提交一次全面的項目建議供我們審核，以決定翌年的項目預算及業務目標。於訂立項目管理協議後，我們亦將與業務夥伴舉行信息披露會議及其他會議以監督彼等的工作，並對工地安全、產品質量及按時完成所承接項目進行項目檢查，以監督透過與業務夥伴合作進行的項目。有關我們所管理項目的質量控制及標準維護之進一步詳情，請參閱「— 質量控制」及「— 我們的業務模型 —「綠星標準」」。

我們亦對業務夥伴進行年度績效審閱，其中包括兩套指標，即運營指標及管理指標，以及一套否決指標。我們的運營指標及管理指標在評估中各佔總分數的50%，令我們能夠對業務夥伴的業務運營及管理各方面進行評估。倘我們的標準及規定出現重大違規或不合規事項而觸發否決指標，則我們可使業務夥伴暫停承接新項目六至12個月，甚至終止我們與相關業務夥伴的合作。

就商業代建而言，我們與合營公司業務夥伴的合作安排主要條款及與第三方業務夥伴藍城北方建設的條款相若（就業務授權、費用安排（代建費用以我們承擔20%至30%及第三方業務夥伴承擔70%至80%分拆），以及業務營運而言），惟就有關合作，由於我們與此第三方業務夥伴的合作屬於2016年分拆安排的一部分，故藍城北方建設於現有項目完成後將不會從事任何新項目的開發。我們已於2017年3月與藍城北方建設的股東成立一家合營公司，即綠城北方建設，且同意綠城北方建設將訂立新項目的授權。有關分拆的進一步詳情，見本招股章程「歷史及重組－我們的公司歷史及發展」一節。

我們業務夥伴的業績

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們擁有37項、67項及89項透過與業務夥伴（包括合營公司業務夥伴及第三方業務夥伴）合作經營的商業代建項目，其中13項、21項及40項處於預售／銷售階段，而其餘項目則處於在建中但尚未開始銷售或待銷售階段。

根據合營公司業務夥伴未經審核及未經審閱的管理賬目，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的合營公司業務夥伴的商業代建業務收入總額分別為人民幣127.2百萬元、人民幣463.7百萬元及人民幣844.5百萬元，而截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的合營公司業務夥伴的商業代建淨利潤總額分別為人民幣0.2百萬元、人民幣7.5萬元和人民幣21.6百萬元。於往績記錄期間，我們從事商業代建業務有賺取利潤的合營公司從2017年的三間分別增加至2018年及2019年的四間及八間。

於往績紀錄期間，我們部分的合營公司錄得虧損，乃由於：(i)當彼等進行的代建項目處於建設階段初期時；及／或(ii)彼等進行相對較少的項目，因此自代建項目產生的收入無法全部支付其業務經營的固定成本及開支（例如行政、銷售及營銷僱員成本以及辦公室租賃開支）。一般而言，(x)代建物業開始預售／銷售後（此乃由於絕大多數我們的代建費用乃基於相關項目的銷售業績）；及／或(y)當我們合營公司進行的項目數量持續成長而使業務開始達致經濟規模時，我們合營公司的財務業績將會逐漸改善。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分佔合營公司業務夥伴的業績虧損分別為人民幣8.7百萬元、人民幣26.3百萬元及人民幣14.0百萬元，乃由於(i)我們部分的合營公司業務夥伴並未充分增加其業務並實現潛在盈利能力，我們的分佔虧損以我們於該等合營公司的認購注資額為限；及(ii)根據合作協議，於計及優先淨利潤分派對我們合營公司業務夥伴的影響後，我們僅確認我們有賺取利潤的合營公司的分佔溢利。

據我們的中國法律顧問所告知，於中國一間有限公司股東的負債以彼等向該公司各自認購的注資額為限。於最後可行日期，我們分佔我們合營公司業務夥伴虧損所蒙受的潛在最大風險估計將為人民幣237.1百萬元，反映我們向該等合營公司認購的注資總額。於同日，我們亦向該等合營公司注資人民幣8.5百萬元，且我們未能向該等合營公司履行的注資額為人民幣228.6百萬元。我們並未根據中國法律及法規向若干合營公司業務夥伴履行認購注資額的付款義務，故直至該等合營公司各自組織章程細則所載支付期限（自2020年12月31日起至2057年4月12日）到期前，股東無繳足相關合營公司股份的義務。我們已採取一套措施以控制我們合營公司業務夥伴的分佔虧損。例如我們尚未提供亦將不會提供任何保證予該等合營公司的履約責任。此外，我們亦對業務夥伴採取年度績效審閱的否決指標，倘該等業務夥伴的累積虧損若干金額觸發否決指標，則我們可使相關業務夥伴暫停承接新項目六至12個月，或甚至終止我們與相關業務夥伴的合作。詳情請參閱「－合作的主要條款－業務營運」。

業 務

透過與業務夥伴合作經營的前十大商業代建項目

下表載列我們於往績記錄期間透過與業務夥伴合作營運的前十大商業代建項目(以收入記)的若干資料：

截至2017年12月31日止年度

項目名稱	地點	業務夥伴名稱 ⁽¹⁾	估計合約	於年內確認	毛利率
			總金額	之除附加費 前收入	
			(人民幣千元)		(%)
1. 項目I	東營東營區	綠城景豐	257,800	29,191	20
2. 項目II	煙台萊山區	藍城北方建設	155,375	19,405	35 ⁽⁴⁾
3. 項目III	烏魯木齊烏魯木齊縣	新疆創景	52,086	9,255	65 ⁽³⁾
4. 項目IV	德州德城區	山東藍城	150,000	9,044	55 ⁽⁴⁾
5. 項目V	滎陽滎陽市	浙江時代	43,500	5,924	40 ⁽⁷⁾
6. 項目VI	三亞海棠區	綠城綠明建設	131,773	5,498	20
7. 項目VII	石家莊鹿泉區	綠城正弘	5,400	5,094	30
8. 項目VIII	大理大理市	綠城坤業	18,680	4,717	100 ⁽⁵⁾
9. 項目IX	常州武進區	藍城北方建設	157,500	4,245	100 ⁽²⁾
10. 項目X	保定蓮池區	藍城北方建設	151,050	3,584	100 ⁽²⁾

業 務

截至2018年12月31日止年度

項目名稱	地點	業務夥伴名稱 ⁽¹⁾	估計合約	於年內確認	毛利率
			總金額	之除附加費 前收入	
			(人民幣千元)		(%)
1. 項目II	煙台萊山區	藍城北方建設	155,375	54,498	20
2. 項目I	東營東營區	綠城景豐	257,800	31,200	20
3. 項目XI	西安灊橋區	綠城綠明建設	71,840	24,692	20
4. 項目VI	三亞海棠區	綠城綠明建設	131,773	23,128	20
5. 項目XII	臨安臨安區	綠城創新建設	72,064	20,853	20
6. 項目XIII	齊河齊河縣	山東藍城	115,480	15,229	100 ⁽²⁾
7. 項目VIII	大理大理市	綠城坤業	18,680	12,264	(2) ⁽⁵⁾
8. 項目XIV	德州德城區	綠城北方建設	47,520	11,829	20
9. 項目XV	濰坊昌樂縣	綠城北方建設	36,000	11,293	20
10. 項目XVI	唐山樂亭縣	綠城北方建設	340,000	9,392	30

業 務

截至2019年12月31日止年度

項目名稱	地點	業務夥伴名稱 ⁽¹⁾	估計合約	於年內確認	毛利率
			總金額	之除附加費 前收入	
			(人民幣千元)		(%)
1. 項目IV	德州德城區	山東藍城	150,000	78,792	20
2. 項目XII	杭州臨安區	綠城創新建設	72,064	50,081	20
3. 項目XI	西安灞橋區	綠城綠明建設	71,840	35,849	20
4. 項目I	東營東營區	綠城景豐	257,800	36,641	20
5. 項目XVII	開封龍亭區	綠城坤業	117,111	28,683	16 ⁽⁶⁾
6. 項目II	煙台萊山區	藍城北方建設	155,375	27,003	20
7. 項目XVIII	桐鄉桐鄉市	浙江時代	136,477	22,313	20
8. 項目XIX	張家口下花園區	綠城北方建設	427,690	21,226	20
9. 項目XX	咸陽秦都區	綠城綠明建設	48,000	19,764	20
10. 項目XI	淮北相山區	浙江時代	266,180	19,664	30

附註：

- (1) 藍城北方建設於最後可行日期為獨立第三方。有關於最後可行日期合營公司夥伴的身分，見本招股章程「歷史及重組－企業架構－緊接全球發售前」一節。
- (2) 由於合約乃由我們的業務夥伴訂立且我們收取的收入並無引致任何成本，故該項目的毛利率為100%。在2017年前極少數情況下，我們的部分業務夥伴（例如藍城北方建設、山東藍城、綠城景豐、山東綠城萬合及綠城北方建設）直接與商業項目擁有人訂立授權。在此情況下，我們的業務夥伴將彼等所提供的代建服務產生的管理費悉數確認為收入。我們的業務夥伴其後於悉數收取管理費後支付我們預先協定的管理費（一般而言為總管理費的20%至30%）。
- (3) 此項目相對較高的毛利率乃主要由於完成代建項目I至III期後，我們於2017年12月11日與商業項目擁有人協定提前終止代建協議所結清的代建費用所致。
- (4) 此項目相對較高的毛利率乃主要由於我們根據於2017年與藍城北方建設及山東藍城結清的款項，撥回於2017年前確認的高估應計成本所致。

- (5) 此項目的利潤攤分協議已於2018年與綠城坤業簽訂。因此，於2017並無應計服務成本，且此項目的毛利率於2017年為100%。其後，我們根據此項目於2018的利潤攤分協議確認2017年及2018年的服務費，導致此項目於2018年的負毛利率。
- (6) 此項目相對較低的毛利率主要由於綠城坤業於2019年2月前為我們的聯繫人，相較其他合營公司業務夥伴，我們持有較少股權，而與其他合營公司業務夥伴相比，我們的利潤攤分比率相對較低。根據與綠城坤業就此項目達成的利潤攤分協議，我們分擔了自項目擁有人收取的管理費總額的84%。於2019年12月31日，費用分拆概無變。
- (7) 此項目相對較高的毛利率乃由於我們部署較多僱員及其他資源而按於2017年與浙江時代協定的比例，向浙江時代支付60%服務費。

利用我們業務夥伴於我們低滲透或無滲透地區擁有的當地資源，我們與業務夥伴的合作使我們能快速拓展商業代建業務。於2017年、2018年及2019年，我們來自透過與業務夥伴合作進行商業代建的收入分別為人民幣119.9百萬元、人民幣382.8百萬元及人民幣675.6百萬元，分別佔我們總收入的11.8%、25.8%及33.9%。

商業資本代建

自2019年年初起，作為我們的綜合性商業代建解決方案的一部分，我們已開始提供流動資金支持、債務融資及通過採購自第三方或自身資本的股本投資，以滿足商業項目擁有人於經選定商業代建項目的需求。在此商業模式下，我們可能會協助為我們的管理項目取得融資，例如邀請知名度及信譽良好的大型企業及金融機構對相關商業項目擁有人無償或無收佣金就物業開發項目進行投資。取決於代建過程中商業項目擁有人的需求，並考慮有關商業項目擁有人及有關管理項目的聲譽、業務及財務表現以及現金流量狀況，我們亦可能會根據彼等的營運資金需求貢獻自身的資本，投資於(以流動資金支持、債務融資或股本投資形式)我們管理的項目。

下表載列我們就該業務所設想不同形式的注資解決方案：

流動資金支持： 我們以短期貸款形式向商業項目擁有人及／或其附屬公司的短期流動需求提供的直接或間接資金支持。我們將有權收取該短期貸款的利息收入。

債務融資： 在滿足以下條件的情況下，視需要向商業項目擁有人及／或其附屬公司提供長期貸款。為提供此解決方案，我們將有權收取利息收入。

股本投資： 向商業項目擁有人及／或其項目公司附屬公司（作為少數股東）提供注資。為提供此解決方案，我們將有權收取投資收入、股息收入及／或公平值收益。

我們認為，此業務模式使我們能夠培養與代建業務商業項目擁有人的關係，並提升我們的服務範圍及收入來源，使其多元化。根據中國指數研究院報告，此業務模式已於許多發達國家如美國及新加坡逐漸成為房地產開發的主流模式之一。

於2019年12月31日，我們已僅於我們所代建的一個商業代建項目中向項目擁有人提供本金額為人民幣20.0百萬元的短期貸款形式流動資金支持。我們自該項目產生利息收入，而於2019年該業務產生的利息收入並不重大。

儘管我們擬進行的流動資金支持及債務融資解決方案可能涉及貸款，其未必符合中國人民銀行於1996年頒佈的部門規章《貸款通則》，但我們的中國法律顧問建議，在正常情況下，中國人民銀行根據《貸款通則》對我們施加罰款的可能性很低。根據《貸款通則》，僅有金融機構可合法從事授出貸款的業務，而屬非金融機構的公司間貸款則被禁止。中國人民銀行可對貸款方處以相等於事先貸款活動所得收入（即所收取利息）之一至五倍的罰款。然而，根據於2015年8月6日頒佈並於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「規定」），倘授出目的為生產或業務運營融資需要，則公司間的貸款乃屬合法。只要年利率未超過24%，中國法

院亦將支持公司申索該等貸款的利息。經董事確認，擬為我們的項目擁有人進行的所有流動資金支持及債務融資解決方案均用於業務運營，且該等貸款活動的年利率並無且將不會超過24%，即由《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》所規定的貸款利率上限。

除上文所披露者外，據我們的中國法律顧問所告知，我們擬進行的流動資金支持及債務融資解決方案（其乃視需求作出目非為經常性）根據以下經董事確認的條件概無違反中國其他相關法律及法規：

- (1) 融資解決方案乃根據若干商業項目擁有人的要求作出，以滿足彼等指定代建項目的具體融資需求，且將不會以標準化商品或解決方案的形式提供予大眾或所有商業項目擁有人；
- (2) 我們將對各項目的相關商業項目擁有人進行信用審查，而融資將僅作營運資金用途；
- (3) 我們將對各項目作出評估，以評量融資是否將令我們能夠取得我們代建業務的授權及／或促使已收購的代建項目完成，以增加我們的收入，此乃由於該融資主要用於補充我們的主要業務，而非通過產生利息收入將利潤最大化；
- (4) 倘上述各項條件均獲達成，我們亦將就風險管理目的評估相關商業項目擁有人及相關管理項目的聲譽、業務及財務狀況以及現金流量及其提供的擔保；及
- (5) 融資解決方案一經內部批准後，我們及我們負責相關管理項目的附屬公司將運用我們自有的經營活動所得資金向相關項目提供融資支持。

政府代建

業務模式

於往績記錄期間，政府代建業務為我們的第二大產生收入的業務分部。我們主要向政府項目擁有人提供公共住房物業開發項目，其次是公共基礎設施（包括學校、博物館及體育設施）的代建服務。政府項目擁有人對最終交付產品之品質較為重視，並引入更多有關（其中包括）投標人的規模及經驗以及將由投標人實施的質量控制的參數，作為投標彼等項目的資格要求的一部分。憑藉我們於代建方面的專業知識及經驗，我們協助政府項目擁有人實現有效的成本管理，並同時開發優質的公共住房物業，以期促進物業開發行業的優質增長。於2019年12月31日，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有115個政府代建項目，管理總建築面積為約29.3百萬平方米，包括6.7百萬平方米待建，21.8百萬平方米在建及0.8百萬平方米已建成。

我們致力於協助政府項目擁有人交付優質公共住房物業。根據中國指數研究院，政府代建被視為中國房地產市場代建服務之源起。隨著中國房地產市場逐步推進與發展，政府代建已成為中國政府增加住房供應之重要舉措，並同時平衡住房於市場之價格。於第十二個五年計劃期間（2011年至2016年），政府認為城鄉公共住房項目是促進和諧發展及改善民生並解決住房問題的重要一步，因此政府積極推廣城鄉公共住房理念。推廣公共住房是中國住房政策的主要方針，目標是於第十三個五年計劃期間（2016年至2020年）建成2,000萬套住房。根據中國指數研究院，政府項目擁有人於2011年對公共基礎設施的投資總額為人民幣5,106億元，並於2018年增加至人民幣145,325億元，複合年增長率為16.1%。此外，自2019年起，中國政府已頒佈一系列行政措施以支持舊市鎮重建及都市翻新計劃，該等計劃將成為未來中國公共住房開發行業的重要支柱。根據中國指數研究院，中國需要重建的老舊都市住宅區可能涉及上百萬戶家庭。我們非常重視社會責任，且有意刺激中國物業開發行業的優質及持續增長並抓住新興市場機遇。於2019年12月31日，我們政府代建業務下管理的項目的約94.8%為公共住房物業開發項目，餘下5.2%的項目為公共基礎設施（包括學校、博物館及體育設施）開發項目。

於政府代建業務下，我們及政府項目擁有人一般訂立一份由相關政府項目擁有人制定的標準管理協議，據此我們同意於物業開發項目的整個過程中提供各類服務。我們的政府代建服務一般包括設計、建築成本管理服務、監督及驗收。自2018年第三季度起，為響應若干政府項目所有者的要求，我們開始探索機會，利用優質供應商擴大政府代建服務的範圍。我們一般自政府代建項目收取項目總投資金額（即項目開發總預算）的固定百分比（一般為2.5%至5%）作為我們的代建費用。政府項目擁有人與我們之間的一般管理協議並不包括使用「綠城」品牌。

於往績記錄期間，我們於2019年12月31日主要自行並其次通過與兩名合營公司業務夥伴及一名第三方業務夥伴（即由獨立第三方實益擁有的公司）合作營運我們的政府管理業務。我們與該等政府代建業務業務夥伴的業務安排類似於我們與業務夥伴合作的商業代建，惟在此業務模式下：(i)我們的業務夥伴一般直接與政府項目擁有人訂立授權，且服務主要由彼等自行提供。我們的業務夥伴將悉數確認彼等所提供的代建服務產生的管理費為收入，並於收取管理費全額後支付我們預先協定的管理費（一般而言為總管理費的7%至12%）；及(ii)該等政府代建項目並不使用「綠城」品牌。就我們的政府代建業務而言，我們與業務夥伴的合作主要條款各不同且按個別基準磋商，而一般而言，我們的合營公司業務夥伴並不較我們的第三方業務夥伴享有更加優惠的條款。我們透過與該等業務夥伴合作經營的政府代建項目數量自2017年12月31日的九個增至2019年12月31日的17個。於往績記錄期間自透過與業務夥伴合作進行的我們的政府代建項目的財務貢獻並不重大。

於2017年、2018年及2019年，我們分別自政府代建產生收入人民幣149.8百萬元、人民幣202.9百萬元及人民幣358.4百萬元，分別佔我們總收入的14.8%、13.7%及18.0%。

主要合約條款

政府項目擁有人與我們之間的一般代建協議載列：

- 協議期限，通常自協議生效之日起計直至有關物業保修期屆滿為止，惟須視乎訂約方共同議定延期及因（其中包括）任何一方嚴重違約而提前終止協議的權利而定；

- 項目地點及營運地區；
- 於我們各個階段服務的諮詢及管理費金額，包括基本管理費；
- 我們將向政府項目擁有人提供的管理服務範圍，包括設計及規劃管理、建築成本管理、工程管理及交付管理；
- 我們於有關項目各個階段將向政府項目擁有人提供的最新進度情況及其他強制性報告；
- 保險及法律事宜；及
- 終止權利。

於若干情況下，母集團成員公司綠城房產由政府項目擁有人委聘並與彼等訂立管理協議，原因為政府項目擁有人於招標程序中設定的資格規定。舉例而言，政府項目擁有人可要求代建服務供應商擁有房地產開發企業一級資質。在此情況下，母集團成員公司綠城房產將競標該等項目，且獲委聘並訂立管理協議，而其委任我們作為有關項目的代建公司提供服務。於該等協議期限內，我們保留該等項目的日常經營管理權利。根據該等協議，政府項目擁有人通常直接向母集團成員公司綠城房產支付管理費，而母集團成員公司綠城房產一般將於我們的發票日期起計30日內與我們進行結算。或者，透過政府項目擁有人與母集團成員公司綠城房產之間的協議，有關政府項目擁有人將直接向我們支付管理費。我們預計上市後不會繼續與母集團成員公司綠城房產進行此類型安排，惟我們已訂立的代建協議除外。

投標

根據中國法律，政府資助開發項目一般需進行公開招標程序以篩選第三方代建公司。我們或母集團成員公司綠城房產（視乎各情況而定）競標參與政府擁有的物業開發項目。典型的投標程序主要涉及以下階段：

- **邀請**。政府項目擁有人於其網站發佈公告或通知我們以邀請潛在投標人。
- **審核**。政府項目擁有人將建立招標審核委員會對所提交投標書進行審核及排序。招標審核委員會在審核計劃書時會計及資歷、服務品質、可取得資本及人力資源以及建議收費水平等多項因素。
- **甄選**。根據其審核，招標審核委員會將根據其標準授權最佳代建公司。

於往績記錄期間，我們政府代建項目的中標率約為54%。

費用

就我們的政府代建項目而言，我們的管理費一般計算為該項目的項目開發總預算的固定百分比。此外，我們可能就達致若干預先釐定的基準獲得獎勵費用。例如，倘項目於指定項目完工日期前或於預先釐定的項目總預算內完工，我們可能獲得獎勵費用。

我們就政府代建項目收取管理費，而管理費乃根據我們代建協議中所載列的項目進度予以收取。於收到我們獲授權的通知後，我們通常須於預先協定的期間向政府項目擁有人支付管理費總額至多10%的無息保留按金作為最終交付產品存在任何潛在品質缺陷的保修服務按金。該保留按金將於完工後驗收及交付完成後退還予我們。我們按完工進度分期收取費用。我們的管理費用分期付款通常分為若干階段，且進度款通常於完成有關進度後一定期間內支付。

此外，政府項目擁有人願意就我們於政府代建業務分部之若干項目接受來自我們的合約銀行擔保以替代全部或部分保留按金。

其他服務

除提供全方位代建解決方案外，我們亦提供其他服務，包括代建諮詢服務、設計諮詢服務以及其他服務。於2017年、2018年及2019年，我們來自其他服務的收入分別為人民幣59.4百萬元、人民幣132.8百萬元及人民幣164.7百萬元，分別佔我們總收入的5.8%、9.0%及8.2%。

代建諮詢服務

我們就整個代建程序中主要方面提供諮詢服務，包括項目可行性分析、市場研究及分析、市場定位規劃、住宅物業管理及商業物業管理以及其他服務。我們根據我們的標準化管理體系中的各種模式分享管理經驗及專業，以滿足項目擁有人的需求。

設計諮詢服務

於往績記錄期間，我們提供側重於規劃設計、建築設計及景觀設計的全方位設計諮詢服務。我們在設計服務時秉承「綠城」品牌理念，並向項目擁有人提供體現社區與景觀、藝術創新及環保意識相融合的規劃及設計方案。

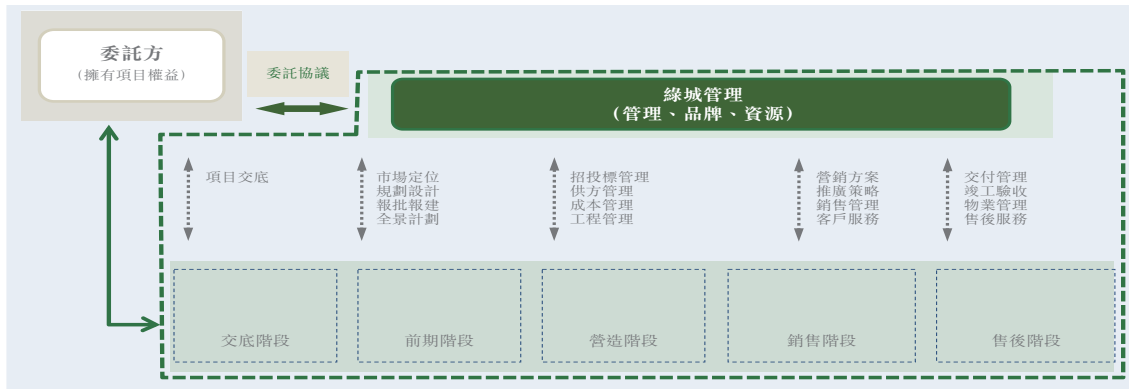
於2019年9月，我們與旗下從事規劃及建築設計業務的兩間主要附屬公司的其他股東訂立協議，以要求超過三分之二的董事批准未來的企業行動，其後該等附屬公司成為我們的合營公司。請參閱「歷史及重組－我們的公司歷史及發展」。我們業務的變化主要是由於我們鼓勵該等附屬公司的其他設計師股東透過貢獻彼等於此業務營運的專業見解及經驗，更加踴躍參與關鍵的企業發展方向。我們預期我們來自其他服務的收入及銷售成本將因為2019年9月後發生有關變化而大幅減少。

代建程序

商業代建

儘管各商業項目乃專為適應目標市場及區域的需要而設計，惟我們仍維持系統化開發方式。下圖列示我們商業代建程序的主要步驟：

商業代建程序



交底階段

項目交底

與商業項目擁有人訂立代建協議後，我們項目公司團隊（連同本集團相關部門及中心）將與商業項目擁有人及第三方營銷調研公司共同參加項目交底會。該會議的目標是：(i)獲得背景資料及確認項目的目前狀況；(ii)了解商業項目擁有人的期望及要求；(iii)討論主要風險控制要點；(iv)披露代建協議的主要商業條款；及(v)確認時間表及詳細的工作計劃。我們的項目負責人負責向相關部門及營運中心報告會議進度。

前期階段

市場定位

我們項目公司的銷售團隊配合本集團的銷售及營銷服務中心進行中國的國家、省級及市級的房地產市場調研。調研報告載有(i)地點分析（例如相關地點的經濟指標及基礎設施）及(ii)宏觀經濟分析（例如省份計劃及人口特徵）。我們基於多項因素（包括

項目的技術規格、成本、商業條款、項目地點、商業項目擁有人的背景以及是否已取得必要的牌照、資質及許可證) 審閱所收集的數據。根據商業項目擁有人的初步標準及偏好以及我們的市場研究，我們分析與特定項目相關的風險、成本及回報。之後會編製項目概念提案，其中載列項目資料，連同識別契合商業項目擁有人偏好及要求的物業類別(住宅或商業)的定製項目分析，供其審批。

規劃設計

我們相當重視產品設計，乃由於我們認為優秀的產品設計為高質量最終產品的基礎。此外，產品設計過程中的一個重要考慮因素是確保交付的最終產品會與「綠城」品牌的質量及標準相稱。因此，我們要求商業項目擁有人委聘我們的優質承包商及供應商網絡內超過190家設計工作室中的一間製作擬推出產品的藍圖。設計工作室擔任商業項目擁有人的第三方設計委託，及須遵守我們已實施的相同質量控制機制以確保符合我們的標準及預期。例如，設計工作室提交的項目藍圖須接受我們及商業項目擁有人的多次審閱及建議。項目藍圖旨在明確及統一詳細建築規格、設計原則及技術標準以優化項目佈局及設計。

此外，於產品設計階段，我們亦努力反映最終買家的要求及偏好。因此，就各個物業開發項目而言，我們精心制定了設計團隊在設計產品時須遵守的嚴格標準。例如，我們規定了與建築美學有關的標準，由用於建築的原材料、窗戶及油漆至基本設施，以及房間裝飾。我們與國內外領先的室內及社區設計公司合作，而商業項目擁有人通常與彼等直接訂立協議，以根據商業項目擁有人的審美偏好、政府政策及市場狀況制定設計理念及規劃，此舉亦符合我們的室內設計理念及標準並符合成本控制及營運要求。

報批報建

於規劃及設計階段，我們會協助商業項目擁有人獲得項目所需牌照及許可證，包括在若干情況下所需的土地使用權證。倘延遲獲得任何相關政府批文(惟延遲並非我們所導致)，則有關延遲導致項目進度出現瓶頸，商業項目擁有人負責積極解決問題並相應調整項目的時間表。商業項目擁有人負責與獲得牌照及許可證的程序以及因延遲獲得該等牌照及許可證導致的所有損害有關的費用。

項目全景計劃

全面方案由我們通過與商業項目擁有人開展的討論編製而成，以制定全面項目規劃及設計、項目的營運發展、銷售及成本管理計劃。我們營運中心負責在與商業項目擁有人召開有關會議後十個工作日內編製年度項目經營管理責任書及專案資產經營管理責任書。各有關部門及區域營運中心負責人在項目總經理最終簽署定稿前審閱及批准有關經營管理責任書。我們的營運中心對項目的全景計劃的營運進度進行年度審閱。倘項目的客觀條件發生重大變動，則將會就修訂有關項目計劃展開討論，之後會尋求我們及商業項目擁有人的書面批准。

收到商業項目擁有人的項目概念提案批准後，我們屆時會編製項目營運計劃，報告會體現我們的項目執行情況及管理理念並載列項目初期階段實現若干目標的主要工作計劃、就項目概念作出的若干調整及總成本估算。我們的項目營運計劃根據與商業項目擁有人進行的討論經詳盡審閱及修訂。項目詳情（包括有關項目營運計劃的整體架構及時間表、階段目標、年度預算及主要項目進度、架構、代建團隊人員配置及審批權）其後確認。在施工開始之前，我們與商業項目擁有人對項目營運計劃達成共識乃至關重要，因其為項目開發過程其餘部分的藍圖。

營造階段

投標管理

取決於商業項目擁有人的商業需求及內部合規要求，原則上各商業代建項目均要求進行建築商和供應商的招標及投標程序。當須進行公開投標程序時，於招標及投標程序前，我們將與商業項目擁有人建立招標工作小組，其負責批准入圍的實體、審查投標文件以及以價格範圍限制設定最低投標價格。招標工作小組亦負責根據年度業務及項目計劃制定招標及投標計劃，並管理投標及招標程序。

供方管理

- 施工類供應商管理

我們一般藉由投標過程為商業項目擁有人甄選該等第三方承包商，亦就彼等勝任能力、市場信譽、良好的往績記錄、我們與彼等過往之關係，及我們的項目之足夠財務資源等因素進行內部評價甄選。我們亦採納並遵循我們自身的質量控制程序，並定期監控第三方承包商的工作。於與產業鏈生態圈中的承包商的戰略合作的過程中，我們挑選若干夥伴形成首選名單，並每年定期審閱該名單。我們一般為商業項目擁有人推薦我們認為適合該項目的承包商，其後商業項目擁有人將於挑選程序後直接與第三方承包商訂立合約。

我們的工地經理及項目監督將按持續基準，根據我們的「綠城」產品管理標準，其中包括承包商根據其合約達成工作時間表的能力、即時回覆我們的指示、工程及所提供服務的品質以及承包商的健康及安全表現評價彼等於各項目的表現。我們的工地經理及監理將在定期會議中與管理層討論承包商的表現。我們的管理層將決定是否保留被評估的有關承包商以作未來項目委聘。

- 材料設備類供應商管理

就建築材料及建築物資採購而言，商業項目擁有人可：(i)在我們不干預的情況下直接向供應商採購材料；(ii)指定品牌、價格及供應商，待我們與建築承包商聯繫後進行採購；或(iii)在並無任何指定的情況下完全讓建築承包商做決定及進行採購。對於若干直接影響建築質量及建築物安全的主要建築材料及物資，我們通常會編撰一份商業項目擁有人批准我們集團合格的供應商名單，我們堅信該等供應商能夠提供符合規格及「綠城」品牌質量標準以及滿足相關項目特別需求的主要建築材料及物資。在整個採購過程中，我們極力保持質量與可能獲得的最優惠價格之間的平衡。

為滿足商業項目擁有人之需求及要求，我們根據我們的生態圈網絡當中不同種類材料供應或服務甄選最可取的供應商。我們通過嚴格的甄選程序基於供應商的產品質量、價格、服務和準時交貨的可靠性甄選最可取的供應商。我們鑑別各供應商的實力並在我們的供應商網絡系統中將彼等分佈於不同類別層次。我們按持續基準通過評價對供應商進行定期審核，確保彼等的持續表現及可靠性，並更新首選供應商名單。有關詳細數據，請參閱下文「－質量控制」一節。

成本管理

在項目建築方面，我們首先須決定目標建築成本。我們向商業項目擁有人提交估計成本以供批准。若項目分多期開發，我們根據項目進度提交各期的估計成本。我們的目標為確保實際成本不超過估計成本的一定百分比。若估計成本發生重大變化，我們須於合理時間內向商業項目擁有人提交書面報告。估計成本僅可於獲得商業項目擁有人批准作出後調整。

工程管理

當與建築承包商及供應商簽訂所有必要合約時，我們訂明詳細的月度、季度及年度項目實施計劃，旨在達到代建計劃所列的時間表及項目進度。

我們積極監督建築過程以確保工地安全、產品質量達標及按時完成所承接項目。我們密切監察並按計劃記錄施工進度，對工程質量及程序進行定期檢查。我們定期會晤商業項目擁有人，以就相關項目作出狀況彙報。

我們監察建築質量以確保跟進未能達致中國法規所規定該等標準的任何事項，及確保建築承包商會立即解決該等問題。除我們要求建築承包商提交的報告及數據外，(i)我們連同商業項目擁有人標明合適人士進駐施工現場，以負責監察建築過程及確保嚴格遵守所有相關法規及法律；及(ii)我們的代建團隊會常駐施工現場，負責管理項目規劃階段及各施工單位的工作進度，並定期檢查開發項目的質量及安全程度。

銷售階段

營銷方案

根據項目開發全景計劃制定的營銷方案，內容主要涵蓋市場研究、客戶分析、營銷策略、銷售計劃、廣告策略、示範區展示方案、團隊設置以及費用計劃等；完成後交由我們的營銷中心，同時邀請商業項目擁有人共同進行審定，確定最終方案後由營銷中心和商業項目擁有人進行書面批准並開始執行。

推廣策略

項目推廣策略是綠城營銷中最重要的工作之一，由團隊根據項目及客戶特點結合綠城的相關推廣規範為依據展開，內容包括案名擬定、VI設計、品牌落地方案、媒體推廣計劃等，方案完成後由我們的營銷中心進行審定，經由商業項目擁有人進行書面批准後執行。

銷售管理

在項目團隊啟動服務後，為了確保團隊營銷工作順利進行，降低銷售風險，我們的營銷中心將對以下工作進行重點管理，主要有銷售團隊組建、銷售說辭審核、銷售人員考核、銷售績效審批、客戶滿意度跟蹤、銷售風險防範、銷售全過程管理等重要內容；全面保障銷售工作的順利進行。

客戶服務

客戶服務是綠城的核心競爭力，連續多年獲得客戶滿意度行業領先的榮譽，建立完善的客戶服務體系，也是項目公司團隊的重要工作，客戶服務具體包含(i)項目服務全景擬訂；(ii)銷售接待服務；(iii)簽約後維繫服務；(iv)交付前的跟蹤服務；(v)交付後的維護服務；(vi)客戶滿意度跟蹤及測評；由項目公司根據標準實施，我們的營銷中心進行監管。

售後階段

竣工驗收

於施工完成後，我們進行交付前物業驗收，以確保我們的項目物業質量符合商業項目擁有人的期望及值得使用「綠城」品牌。若產品的任何方面不符合商業項目擁有人的期望或我們的自有標準，我們會要求建築承包商糾正該等問題，直至該物業完全通過我們的交付前物業驗收。我們還會協助商業項目擁有人完成竣工驗收備案工作。

交付管理

當我們準備好所有必要文件時，我們安排交付項目。我們亦負責協助商業項目擁有人計算物業的總建築面積及申請物業擁有權及土地使用權。此外，我們向商業項目擁有人提交完整的建築記錄、銷售記錄、行政管理記錄及其他相關材料。

物業管理

我們配合商業項目擁有人選擇前期物業管理單位、協調制定物業服務方案，對前期物業服務的質量進行督導。

售後服務

為了提供客戶更好的體驗，我們協助各商業項目擁有人建立向個別物業擁有人提供客戶關係管理服務的客戶服務部。我們亦為商業項目擁有人及個別物業擁有人提供服務熱線，以滿足他們的需要。

- 客戶服務部

客戶服務部負責提供商業代建項目客戶關係管理服務及房屋維護保修服務，其亦負責收集反饋及處理個別物業擁有人的投訴，以期改善商業代建項目房屋交付後的居住品質。

- 服務熱線

我們的售後服務以客戶為導向。我們的目標為確保客戶持續滿意，同時改善我們的產品及服務品質。我們加強客戶服務平台以提供更好的客戶體驗，確保我們項目的品質在保修期內維持相同水準。我們為商業項目擁有人及我們項目的個別物業擁有人提供全天候服務熱線。透過該熱線，彼等可向我們提供反饋，以及提出獲取文化及生活、健康、教育及其他多元化服務方面資料的請求。

政府代建

下圖列示我們政府代建程序的主要步驟：



除下列主要差異外，我們政府代建程序的主要步驟一般而言與我們的商業代建程序一致：

- **招標**。根據中國法律，由政府贊助的開發項目一般需要公開招標程序，以選定第三方代建公司；而商業代建項目的授權一般經商業項目擁有人及我們之間進行業務磋商後取得。
- **無市場定位**。我們不參與政府代建項目的市場研究及制定定位戰略。與商業代建項目不同，政府代建項目的定位一般由政府項目擁有人透過招標及投標文件（作為城市規劃之一部分）制定。
- **不使用「綠城」品牌**。與商業代建項目不同，我們一般不允許相關政府項目擁有人於政府代建項目使用「綠城」品牌作營銷及其他用途。
- **不提供銷售服務**。與商業代建項目不同，政府代建項目並無銷售階段，且我們並無參與向合資格人士銷售公共住房物業，或提供政府代建項目的任何銷售服務。
- **不提供售後服務**。與商業代建項目不同，我們不參與提供全面售後服務。我們僅協助政府項目擁有人之政府代建項目驗收及交付程序。於品質保證期間，我們通常亦負責與政府項目的供應商及承包商聯絡，以及協調及處理保修及維修事宜。

業 務

有關與商業代建項目一致的政府代建項目主要步驟的詳情，請參閱「一代建程序－商業代建」。

客戶

我們擁有龐大且不斷擴展的客戶群，主要由項目擁有人組成。於往績記錄期間，我們的項目擁有人可被分類為(i)私營物業開發商；(ii)國有物業開發商；及(iii)政府單位。於2017年、2018年及2019年，對五大客戶進行銷售所得收入分別約佔我們總收入的27.8%、19.3%及20.5%。同期，自我們單一最大客戶所得收入分別約佔我們總收入的8.5%、4.2%及5.1%。

下表載列於往績記錄期間我們五大客戶按總收入劃分的若干詳情：

客戶	客戶類型	營運 地區	註冊資本 (百萬元)	我們提供 的服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比	業務關係 期間
截至2017年12月31日止年度							
1. 客戶A	私營物業開發商	上海	人民幣21.6	商業代建	86,217	8.5%	自2011年起
2. 客戶B	私營物業開發商	海南	人民幣20.0	商業代建	60,530	6.0%	自2014年起
3. 客戶C	私營物業開發商	上海	人民幣50.0	商業代建	49,018	4.8%	自2015年起
4. 客戶D	國有物業開發商	杭州	人民幣2,010.0	政府代建	44,295	4.4%	自2015年起
5. 客戶E ⁽¹⁾	國有物業開發商	珠海	24.1美元	商業代建	42,499	4.2%	自2013年起
總計					282,559	27.8%	

業 務

客戶	客戶類型	營運 地區	註冊資本 (百萬元)	我們提供 的服務	收入 (人民幣千元)	佔總收入 百分比	業務關係 期間
截至2018年12月31日止年度							
1. 客戶F	私營物業開發商	杭州	120.0美元	商業代建	62,332	4.2%	自2015年起
2. 客戶E ⁽¹⁾	國有物業開發商	珠海	24.1美元	商業代建	58,722	4.0%	自2013年起
3. 客戶B	私營物業開發商	海南	20.0美元	商業代建	57,869	3.9%	自2014年起
4. 客戶G	私營物業開發商	山東	人民幣56.0	商業代建	54,168	3.7%	自2014年起
5. 客戶H	私營物業開發商	上海	人民幣378.0	商業代建	53,217	3.6%	自2010年起
總計					286,308	19.3%	
截至2019年12月31日止年度							
1. 客戶I	國有物業開發商	浙江	人民幣1000.0	政府代建	102,475	5.1%	自2018年起
2. 客戶E	國有物業開發商	珠海	24.1美元	商業代建	94,114	4.7%	自2013年起
3. 客戶B	私營物業開發商	海南	20.0美元	商業代建	81,732	4.1%	自2014年起
4. 客戶J	私營物業開發商	山東	人民幣60.0元	商業代建	78,413	3.9%	自2012年起
5. 客戶K	私營物業開發商	安徽	人民幣837.0元	商業代建	52,112	2.6%	自2017年起
總計					408,846	20.5%	

附註：

(1) 客戶E為一間於香港聯交所上市物業開發商公司的附屬公司。

於往績記錄期間，我們已與我們的五大客戶成立持續的業務關係及合作。我們與項目擁有人訂立代建協議，其一般條款於「一代建業務－商業代建－主要合約條款」及「一代建業務－政府代建－主要合約條款」敘述。一般而言，我們不向我們的項目擁有人授出信貸條款，且我們通常透過銀行轉賬結算客戶付款。

業 務

於往績記錄期間，我們的五大客戶均為獨立第三方。於最後可行日期，我們並不知悉將導致我們與任何五大客戶停止或終止關係的任何資料或安排。於最後可行日期，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所悉擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大客戶擁有任何權益。我們與五大客戶並無訂立任何長期協議。我們通常按項目基準與客戶訂立協議，有關協議的年期取決於各項目開發計劃的期間。

供應商

我們已與供應商（主要由我們的合營公司業務夥伴及與我們合作開發商業代建業務的第三方組成）建立穩定的業務關係。於2017年、2018年及2019年，向五大供應商支付的服務費分別約佔我們採購總額（包括服務費）的68.9%、56.9%及49.7%。同期，向我們單一最大供應商支付的服務費分別約佔我們採購總額（包括服務費）的31.0%、15.1%及10.8%。

下表載列於往績記錄期間就採購總額（包括服務費）而言我們的五大供應商的詳情：

供應商	供應商的基本資料	支付的 服務費金額	佔採購總額 (包括服務費) 百分比	業務關係 期間
(人民幣千元)				
截至2017年12月31日止年度				
1. 綠城景豐 ⁽¹⁾⁽²⁾	一間設在山東省濟南市的 代建公司	23,347	31.0%	自2017年起
2. 藍城北方建設 ⁽³⁾⁽⁴⁾	一間設在北京的代建公 司，提供代建服務	12,697	16.8%	自2016年起
3. 供應商A	一間設在浙江省杭州市的 建築設計公司，提供工業 建設設計及景觀設計服務	6,763	9.0%	自2016年起

業 務

供應商	供應商的基本資料	支付的 服務費金額	佔採購總額 (包括服務費) 百分比	業務關係 期間
		(人民幣千元)		
4. 綠城綠明建設 ⁽¹⁾	一間設在浙江省杭州市的 代建公司	4,993	6.6%	自2017年起
5. 浙江時代 ⁽¹⁾	一間設在浙江省杭州市的 代建公司	4,173	5.5%	自2017年起
總計		51,973	68.9%	

附註：

- 我們於該實體持有股權但對於決策並無控制權。其被列作本集團的合營公司，其財務業績未併入本集團的財務報表。
- 於往績記錄期間，綠城景豐（其中一名作為我們主要供應商而從事提供商業代建服務的業務夥伴）亦為我們與業務夥伴合作模式下的其中一名客戶。有關安排詳情請參閱「一代建業務－商業代建－與業務夥伴合作」。與綠城景豐合作產生的收入分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度總收入的2.9%、2.3%及2.1%，而向此公司支付的服務費分別佔同期採購總額（包括服務費）的30.9%、8.0%及4.0%。
- 其於最後可行日期由一名獨立第三方（本集團合營公司綠城北方建設的法定代表、董事及間接股東）控制。
- 於往績記錄期間，藍城北方建設（其中一名作為我們主要供應商而從事提供商業代建服務的業務夥伴）亦為我們與業務夥伴合作模式下的其中一名客戶。有關安排詳情請參閱「一代建業務－商業代建－與業務夥伴合作」。與藍城北方建設管理有限公司合作產生的收入分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度總收入的2.9%、3.9%及1.6%，而向此公司支付的服務費分別佔同期採購總額（包括服務費）的16.8%、13.9%及3.1%。

業 務

供應商	供應商的基本資料	支付的 服務費金額	佔採購總額 (包括服務費) 百分比	業務關係 期間
(人民幣千元)				
截至2018年12月31日止年度				
1. 綠城綠明建設 ⁽¹⁾	一間設在浙江省杭州市的 代建公司	47,107	15.1%	自2017年起
2. 藍城北方建設 ⁽²⁾⁽³⁾	一間設在北京的代建公 司，提供代建服務	43,410	13.9%	自2016年起
3. 綠城北方建設 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	一間設在北京的代建公司	33,658	10.8%	自2017年起
4. 綠城瑋業 ⁽¹⁾	一間設在浙江省杭州市的 代建公司	28,500	9.1%	自2017年起
5. 綠城景豐 ⁽¹⁾⁽⁵⁾	一間設在山東省濟南市的 代建公司	24,853	8.0%	自2017年起
總計		177,528	56.9%	

附註：

- 我們於該實體持有股權但對於決策並無控制權。其被列作本集團的合營公司，其財務業績未併入本集團的財務報表。
- 其於最後可行日期由一名獨立第三方（本集團合營公司綠城北方建設的法定代表、董事及間接股東）控制。
- 於往績記錄期間，藍城北方建設（其中一名作為我們主要供應商而從事提供商業代建服務的業務夥伴）亦為我們與業務夥伴合作模式下的其中一名客戶。有關安排詳情請參閱「一代建業務－商業代建－與業務夥伴合作」。與藍城北方建設管理有限公司合作產生的收入分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度總收入的2.9%、3.9%及1.6%，而向此公司支付的服務費分別佔同期採購總額（包括服務費）的16.8%、13.9%及3.1%。

業 務

4. 於往績記錄期間，綠城北方建設（其中一名作為我們主要供應商而從事提供商業代建服務的業務夥伴）亦為我們與業務夥伴合作模式下的其中一名客戶。有關安排詳情請參閱「一代建業務－商業代建－與業務夥伴合作」。與綠城北方建設合作產生的收入分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度總收入的1.1%、3.6%及4.0%，而向此公司支付的服務費分別佔同期採購總額（包括服務費）的4.8%、10.8%及9.5%。
5. 於往績記錄期間，綠城景豐（其中一名作為我們主要供應商而從事提供商業代建服務的業務夥伴）亦為我們與業務夥伴合作模式下的其中一名客戶。有關安排詳情請參閱「一代建業務－商業代建－與業務夥伴合作」。與綠城景豐合作產生的收入分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度總收入的2.9%、2.3%及2.1%，而向此公司支付的服務費分別佔同期採購總額（包括服務費）的30.9%、8.0%及4.0%。

供應商	供應商的基本資料	支付的 服務費金額	佔採購總額 (包括服務費) 百分比	業務關係 期間
(人民幣千元)				
截至2019年12月31日止年度				
1. 綠城綠明建設 ⁽¹⁾	一間設在浙江省杭州市的 代建公司	75,582	10.8%	自2017年起
2. 綠城坤業 ⁽¹⁾	一間設在浙江省杭州市的 代建公司	72,202	10.3%	自2017年起
3. 浙江綠城繁星管理諮詢有 限公司 ⁽²⁾	一間設在浙江省杭州市的 管理諮詢及人力資源管理 公司	70,774	10.1%	自2019年起
4. 綠城北方建設 ⁽¹⁾⁽³⁾	一間設在北京的代建公司	66,537	9.5%	自2017年起
5. 山東藍城 ⁽¹⁾	一間設在山東省德州市的 代建公司	63,159	9.0%	自2014年起
總計		348,254	49.7%	

附註：

1. 我們於該實體持有股權但對於決策並無控制權。其被列作本集團的合營公司，其財務業績未併入本集團的財務報表。

2. 浙江綠城繁星管理諮詢有限公司（其中一間從事提供管理諮詢及人力資源管理服務的聯營公司）為我們其中一名主要供應商。有關安排詳情請參閱「－僱員－業務程序外包安排」。與浙江綠城繁星管理諮詢有限公司合作產生的收入分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度總收入的零、零及零，而向此公司支付的服務費分別佔同期採購總額（包括服務費）的零、零及10.1%。
3. 於往績記錄期間，綠城北方建設（其中一名作為我們主要供應商而從事提供商業代建服務的業務夥伴）亦為我們與業務夥伴合作模式下的其中一名客戶。有關安排詳情請參閱「－代建業務－商業代建－與業務夥伴合作」。與綠城北方建設合作產生的收入分別佔截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度總收入的1.1%、3.6%及4.0%，而向此公司支付的服務費分別佔同期採購總額（包括服務費）的4.8%、10.8%及9.5%。

於最後可行日期，我們並不知悉將導致我們與任何五大供應商停止或終止關係的任何資料或安排，且據董事所深知，於往績記錄期間，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或據董事所悉擁有我們已發行股本5%以上的任何人士於我們的任何五大供應商擁有任何權益，惟綠城中國（截至最後可行日期我們的唯一股東）透過我們於該等供應商（為我們的合營公司）擁有間接權益。自2016年第四季度以來，為了以有效且具成本效益的方式將業務營運快速擴展至我們的目標區域和市場，除了自行營運外，我們開始與合營公司夥伴合作，並成立合營公司及與有關合營公司形成合作安排。詳情請參閱「－代建業務－商業代建項目－與業務夥伴合作」。該等供應商與我們的交易將構成關聯方交易。詳情請參閱本招股章程附錄一的會計師報告附註41。

銷售及營銷

我們的業務開發團隊設在總部，該團隊負責規劃及制定我們的整體營銷策略、進行市場調研並協調我們的所有營銷活動（例如推廣「綠城」品牌）及我們的服務能力以獲得新項目擁有人並保持及鞏固我們與現有項目擁有人的關係。

我們主要仰賴自身銷售及營銷力度及透過我們策略夥伴口耳相傳的推薦，取得新的代建項目授權。我們認為我們的營銷力度提高了項目擁有人對「綠城」品牌及我們代建服務的熟悉程度。項目擁有人對具備專業團隊、標準化管理體系及行業領先標準、嚴格產品品質控制、合資格承包商及供應商網絡以及高端定價策略之代建服務的需求正日益升高。我們已通過開發計劃將營銷對象瞄準較小型開發商及金融機構。我們舉辦公開推廣活動並在多媒體資源（例如報刊及互聯網）投放廣告，推廣我們的業務及提升品牌知名度。

競爭

中國代建市場競爭激烈，且由於經濟起飛、貨幣政策放寬及國內房地產及代建市場需求龐大，代建市場於過去十年歷經快速增長。近年來，眾多物業開發商已開展代建服務。根據中國指數研究院，於2019年，中國有28間大型代建公司，著手開展項目的已訂約總建築面積約為275.6百萬平方米，其中59.0%及71.1%分別由2019年代建行業前五大及前十大的公司管理。代建行業仍處於初期發展階段，仍可能從更廣泛的物業開發行業發展成為獨立行業。我們的主要競爭對手包括中國房地產行業的大型全國性及地區性代建公司。我們認為，主要的競爭關鍵因素包括（其中包括）營運規模、服務價格及品質、品牌知名度及財務資源。我們相信「綠城」品牌代表著高品質及可靠性，使我們從浙江省及中國其他省份、直轄市及自治區的其他城市的競爭對手中脫穎而出。

有關我們競爭環境的進一步討論，請參閱本招股章程「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－中國代建市場的競爭不斷加劇，可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響」各節。

業 務

員工

於2019年12月31日，我們擁有1,812名全職僱員，其均位於中國。下表列示我們於2019年12月31日按業務功能及教育背景分析的僱員情況：

	僱員人數	佔僱員 總數百分比
管理層人員.....	110	6.1%
人力資源、行政、法律、資訊科技及其他 ...	162	8.9%
研發及經營管理.....	111	6.1%
財務管理.....	37	2.0%
代建.....	1,359	75.0%
業務開發.....	33	1.8%
總計	1,812	100.0%

	員工人數	佔 總數百分比
碩士或以上學歷.....	236	13.0%
學士學位.....	1,275	70.4%
大專學歷及其他.....	301	16.6%
總計	1,812	100.0%

我們認為，我們能否持續增長依賴僱員的能力及忠誠度。我們的管理層明白實現僱員個人價值的重要性，並為在不同業務部門尋求職業發展的所有僱員建立透明的評估制度。我們的評估制度為作出人力資源決策（如薪酬調整、花紅發放、職業晉升及僱員股份激勵計劃）提供基礎。

我們自多種渠道聘僱高質量人才，包括但不限於透過線上人力銀行、校園徵才活動、獵頭及內部薦舉。我們與全職僱員訂立個人僱傭合約。

為使我們在市場上保持競爭優勢，我們將通過建立以績效為基礎及市場驅動的薪酬架構獎勵僱員表現及業績，繼續專注於吸引及挽留合資格專業人士。根據適用的中國法律法規，我們為僱員提供基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險及住房公積金等福利。

我們明白擁有訓練有素的本地僱員團隊的重要性，並為彼等提供以產品意識、風險管理及職業道德為重心的全面培訓計劃，以提高業務技能，增強風險管理能力及協助彼等達致較高的履責標準。於2017年3月，我們設立「綠城管理學堂」，一個提供廣泛培訓課程的代建4.0管理體系戰略平台。綠城管理學堂不僅是一個供員工分享及交換彼等技能及知識的平台，亦在我們產業鏈中向供應商及項目擁有人開放，供彼等分享經驗及獲得有關建設管理的培訓。綠城管理學堂的教職人員由我們的管理團隊成員組成，而通過設立課堂我們旨在提供一個標準化培訓環境，在該環境中我們的管理團隊可與我們的項目擁有人、承包商、供應商及僱員分享彼等的經驗及知識。

根據中國法律法規的要求，我們為僱員參加了由地方政府管理的多個僱員社會保險計劃，其中包括基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險及住房公積金。於2017年、2018年及2019年，我們作出的社保付款總額分別約為人民幣27.2百萬元、人民幣34.1百萬元及人民幣36.2百萬元，而同期我們作出的住房公積金供款分別為人民幣13.6百萬元、人民幣17.7百萬元及人民幣20.3百萬元。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無根據中國相關法律法規為若干僱員的社會保險計劃及住房公積金作出全額供款。這主要是由於我們僱員對社會保險計劃的接受程度不盡相同及中國地方當局對相關法律法規的執行或詮釋不盡一致所致。我們估計，於2017年、2018年及2019年，我們未作出的社會保險付款總金額分別為人民幣3.9百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣14.4百萬元，而我們於相同期間未作出的住房公積金供款金額分別為人民幣3.8百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣8.4百萬元。見「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－未能為僱員提撥足夠的法定社會福利金或會受到處罰」一節。我們的中國法律顧問認為，於最後可行日期，相關政府機關主動要求我們就未

繳納的社會保險及住房公積金供款補足差額或遭受懲處的可能性相對低。根據前述內容，董事認為未繳納的社會保險及及住房公積金供款並未且不會對我們的業務或經營業績造成重大不利影響。展望未來，我們將定期審閱我們的社會保險及住房公積金供款，及根據適用法律規定為全體僱員的社會保險基金及／或住房公積金作出全額供款，確保在社會保險基金及住房公積金方面全面遵守相關中國法律法規。

於往績記錄期間，我們並未經歷過任何影響我們業務的罷工或其他重大勞資糾紛。我們認為，我們的高級管理人員、工會及僱員之間將繼續保持良好關係。

業務程序外包安排

為達致營運效益，自2019年7月起，我們已委聘浙江綠城繁星管理諮詢有限公司（「浙江綠城繁星」）（其從事提供管理諮詢及人力資源管理服務），按個別項目基準協助我們的代建團隊向我們的項目擁有人提供各項綜合性服務，如施工管理、成本管理、銷售及營銷管理。我們於該公司擁有20%股權，而於該公司擁有餘下80%股權的最終實益擁有人為兩名曾為我們前僱員（非我們董事會或高級管理層成員）且目前為我們的獨立第三方的個人。於往績記錄期間，本集團為浙江綠城繁星的唯一客戶。於2019年12月31日，本集團已委聘浙江綠城繁星於中國33個代建項目提供服務，自項目產生總收入為人民幣425.2百萬元，佔我們截至2019年12月31日止年度總收入的21.3%。

業務程序外包安排的商業理據即其令我們能夠(i)減少我們的整體員工成本，因我們的低階僱員一般數量龐大且流動率較高，將佔用一大部分的員工管理資源，包括（其中包括）社會保險費用、住房基金及其他強制僱員福利，以及維持各層級充足的僱員人數。透過外包低階僱員，我們將僅須向浙江綠城繁星就所提供的業務程序外包服務付款，從而減少我們的整體員工成本；及(ii)透過業務程序外包安排，我們能夠更專注於招募及挽留中高階僱員，以建立具備專業、經驗及專業知識的穩定管理團隊，其將提升我們的競爭力及工作效率。透過優化的員工成本架構及穩定的管理團隊，我們相信，我們能夠簡化僱員管理及提升營運效率。

我們與此業務程序外包公司已訂立為期五年的業務合作框架協議及將按個別項目基準訂立另一份服務合作協議。根據此業務程序外包公司與我們之間的五年業務合作框架協議，(i)此業務程序外包公司的一般服務範圍包括項目建設管理、成本管理、營銷管理、項目接納及交付管理、人力資源管理及行政管理的基本工作，且或會根據我

們所管理的各項目代建團隊的需求以及就各項目所訂立之各別服務合作協議而有所不同；(ii)此業務程序外包公司負責根據我們的要求提供具有資質及適用工作經驗的充足人力支援；(iii)我們將定期檢討彼等的服務表現，並可酌情要求其改變委派進行我們管理項目的項目人員、於時限內改正任何不良績效，或倘其不符合我們的要求或違約時終止協議；及(iv)訂立此協議不會於業務程序外包公司（無論以我們的名義或作為我們的代理人）及項目擁有人之間建立任何合約關係。業務程序外包公司與我們之間訂立的個別服務合作協議中訂明我們所管理的各項目所須服務的列表、業務程序外包公司將委派進行我們所管理的項目的僱員人數及要求、每月服務款項的結付方式以及其他詳細安排。於項目層級的有關服務合作協議無固定期限，視我們所管理項目的建設及銷售時間表、有無違反合約條款以及業務合作框架協議的一般條款而定。此外，於個別服務合作協議中訂定的每月服務款項乃按成本加成基準經考慮(i)所提供服務的範疇；及(ii)根據各管理項目的項目規模及所需員工人數所定的浙江綠城繁星員工計劃釐定。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，已付／應付浙江綠城繁星的服務費分別為零、零及人民幣70.8百萬元。

與浙江綠城繁星訂立的業務合作框架協議的條款乃按公平原則磋商。我們相信，由於業務程序外包安排所採取的成本加成定價就時間及成本而言，整體於我們有利，因此該安排符合我們的股東及我們的最佳利益。

就我們所知、所悉及所信，除(i)我們為此業務程序外包公司少數股東及我們其中一名僱員（非董事會或高級管理層成員）擔任其董事；(ii)我們的若干前僱員已作為最終實益擁有人、董事、監事或僱員加入此業務程序外包公司，及(iii)我們與此業務程序外包公司如上文所述的關係外，本公司、我們的附屬公司、股東、董事、高級管理層及彼等各自的聯繫人概無與此業務程序外包公司具有任何過往或現時關係（包括業務、家庭、財務、僱傭或其他關係）。除我們擔任該業務程序外包公司董事的僱員外，我們的中國法律顧問告知，與此業務程序外包公司訂立勞動合約的僱員並非我們的僱員，因我們與該等僱員並無根據中國法律及法規具有任何勞動關係，且我們於該等僱員的任何勞動糾紛或社會保險及住房公積金付款中無須承擔責任。

研發

我們擁有一間產品研發中心，負責開發各種設計層面，側重於代建市場參與者的市場焦點及痛點，並就我們產品及服務的職能優化、成本效益、技術更新及政策性升級推廣創新解決方案。我們的研發成果可應用於我們的代建項目，從而提高品質、簡化程序及削減成本。我們的產品研發中心的大部分研發人員均擁有大學學位。於往績記錄期間，我們的研發開支並不重大，主要包括與研發人員有關的員工成本。

知識產權

我們認為知識產權對我們的成功至關重要。我們主要倚賴商標及商業機密方面的法律及法規以及我們的僱員及第三方作出的保密及不競爭合約承諾來保護我們的知識產權。於最後可行日期，我們在中國擁有24個註冊商標及11項商標申請待商標局的批准。於同日，我們在中國已註冊23項專利以及於中國註冊十項軟件版權。此外，我們也是網站域名(lcgljt.com)的註冊擁有人。進一步詳情請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料」。

我們的母公司已根據一份於2020年2月24日訂立的商標許可協議授權我們使用「綠城」(Greentown) 及相關商標。商標許可協議的期限為自協議日期起至上市起初步為期10年。請參閱「關連交易」。根據該協議，授權商標的有效期限為2023年11月6日至2030年1月13日。與商標或品牌（包括商標許可協議）有關的任何風險，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－任何「綠城」(Greentown) 或相關商標的任何不當使用及「綠城」(Greentown) 品牌形象的惡化可能對我們的業務造成不利影響」。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們未曾接獲任何對本集團具有重大影響的第三方知識產權侵權索償或由第三方對我們提出的任何知識產權侵權索償。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－任何「綠城」(Greentown) 或相關商標的任何不當使用及「綠城」(Greentown) 品牌形象的惡化可能對我們的業務造成不利影響」。

獎項及嘉許

我們獲得了眾多獎項，該等獎項嘉許我們於業務及服務供應各方面取得的成就。下表載列我們獲得的部分獎項及榮譽：

年份	獲獎 單位／個人	獎項／認證	頒發機構
2017年－ 2019年	綠城管理	2017-2019年中國房地產 代建運營優秀企業	中國房地產Top 10 研究組
2018年－ 2019年	綠城管理	年度影響力商業模式大獎	觀點地產新媒體
2017年－ 2019年	綠城管理	年度CSR貢獻獎	經濟觀察報
2018年	義烏和聚園項目	中國土木工程詹天佑獎 優秀住宅小區金獎	中國土木工程學會
2017年	綠城管理	中國房地產商業模式年度 大獎	觀點地產新媒體
	綠城管理	中國房地產成長價值領軍 企業	觀點地產新媒體
	義烏安福家園 項目	節能環保型住宅國家康居 示範工程	國家住建部住宅 產業化中心

業 務

年份	獲獎 單位／個人	獎項／認證	頒發機構
2013年－ 2014年	義烏北苑和 聚園項目 南京岱山保障房 項目	節能環保型住宅國家康居 示範工程 廣廈獎 第四屆中國環境藝術金獎	國家住建部住宅 產業化中心 中國房地產業協會／ 住房和城鄉建設部 住宅產業化促進中心 中國建設文化藝術 協會／環境藝術 專業委員會
2013年	千島湖珍珠廣場	第四屆中國環境藝術金獎	中國建設文化藝術 協會／環境藝術 專業委員會

物業

自有物業

於最後可行日期，我們於中國杭州擁有合共31項物業（我們用作為辦公室），總建築面積約5,035平方米。於同日，我們亦在中國杭州、嵊州、湖州及寧波擁有25項物業，總建築面積約為2,481平方米，持作投資物業。我們的中國法律顧問已確認，我們已就該等物業獲得房地產所有權證。下表載列我們自有物業詳情：

編號	描述／地點	總佔地面積 (平方米)
1.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座701室	294.87
2.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座702室	147.91
3.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座703室	242.42
4.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座704室	248.45
5.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座705室	60.78

業 務

編號	描述／地點	總佔地面積 (平方米)
6.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座706室	60.33
7.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座707室	122.28
8.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座801室	294.87
9.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座802室	147.91
10.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座803室	242.42
11.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座804室	248.45
12.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座805室	60.78
13.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座806室	60.33
14.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座807室	122.28
15.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座901室	283.76
16.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座902室	144.08
17.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座903室	117.72
18.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座904室	191.84
19.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座905室	58.35
20.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座906室	57.92
21.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座907室	114.55
22.....	杭州西湖區西溪國際商務中心3座201室	294.87
23.....	杭州西湖區西溪國際商務中心1座809室	220.49
24.....	杭州西湖區西溪國際商務中心1座801室	248.18
25.....	杭州西湖區西溪國際商務中心1座802室	108.93

業 務

編號	描述／地點	總佔地面積 (平方米)
26.....	杭州西湖區西溪國際商務中心1座803室	106.11
27.....	杭州西湖區西溪國際商務中心1座804室	84.88
28.....	杭州西湖區西溪國際商務中心1座805室	169.20
29.....	杭州西湖區西溪國際商務中心1座806室	266.93
30.....	杭州西湖區西溪國際商務中心1座807室	109.11
31.....	杭州西湖區西溪國際商務中心1座808室	103.76
32.....	杭州臨安區錦城街玉蘭花沁園1座105-205室	186.84
33.....	杭州臨安區錦城街玉蘭花沁園2座104-204室	153.87
34.....	杭州臨安區錦城街玉蘭花沁園6座106室	169.02
35.....	杭州臨安區錦城街玉蘭花沁園8座101-201室	193.81
36.....	杭州臨安區錦城街玉蘭花沁園8座105室	105.34
37.....	嵊州經環西路506-11號	66.28
38.....	嵊州經環西路506-12號	66.28
39.....	嵊州經環西路506-13號	66.28
40.....	嵊州經環西路506-15號	66.28
41.....	嵊州經環西路506-16號	42.54
42.....	嵊州經環西路506-17號	75.81
43.....	嵊州經環西路506-18號	71.27
44.....	嵊州經環西路506-19號	74.12
45.....	嵊州經環西路506-20號	88.25
46.....	嵊州經環西路506-21號	88.25
47.....	嵊州經環西路506-22號	74.12
48.....	嵊州經環西路506-23號	68.34
49.....	嵊州經環西路506-26號	79.40
50.....	嵊州經環西路506-27號	42.08
51.....	嵊州經環西路512-28號	39.71
52.....	嵊州經環西路512-29號	43.83
53.....	嵊州經環西路512-58號	74.47
54.....	嵊州經環西路512-59號	80.16
55.....	湖州長興縣太湖街道縣前東街1084號	118.43
56.....	寧波周巷惠園17座101室	346.19

於2019年12月31日，概無屬於非物業業務的單個物業權益以及屬於物業業務的單個物業權益之賬面值佔我們總資產之15%及1%。因此，我們無須根據上市規則第5章的規定進行估值或於本招股章程載入物業權益的任何估值報告，且根據香港法例第32L章公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第6(2)條的規定，本招股章程獲豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)(b)條及公司（清盤及雜項條文）條例附表三第34(2)段的規定。

租賃物業

於最後可行日期，我們於中國自獨立第三方（包括我們其中一間合營公司的一名董事）訂立43項租賃協議。相關租賃協議載列租賃屆滿日期由2020年8月14日至2039年4月15日。我們將大部分租賃物業用作辦公室用途。該等租賃的部分出租人並無向我們提供租賃有關物業權利的證明。因此，我們無法保證我們所承租有關物業的出租人為業主並有權向我們出租有關物業。倘相關權利持有人或其他第三方對我們就有關租賃物業的使用提出質疑，我們可能須在短時間內搬遷。倘我們必須遷移我們的營運地點，董事不預期在識別相若替代物業方面將遭遇任何重大困難。

於最後可行日期，由於我們未能就該等租賃協議中的42項進行備案登記，故我們已尋求與租賃物業的業主合作以就有關已簽署的租賃協議進行備案登記。租賃協議的備案登記須向相關政府機構提交有關業主的若干文件（包括彼等的身分證明文件及物業所有權證），因此，有關備案登記乃視乎業主的合作情形而定，並非我們所能控制。我們的中國法律顧問已告知我們，未予以登記租賃協議並不影響其效力及可執行性。然而，相關政府機構可要求我們於特定時間內改正未登記的租賃協議，倘我們無法作出改正，則將被處以每項未登記租賃協議至多人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們或會面臨與我們的租賃物業有關的風險」。於最後可行日期，我們並未因任何未登記租賃協議收到糾正責令或被處以罰款。董事相信該等未登記租賃協議不會對我們造成重大營運或財務影響。

保險

我們已為僱員投購標準保險，包括車險、人壽及殘疾保險，以及社會保險。我們的保險乃由著名保險公司根據商業上合理的標準所提供。與中國的行業慣例一致，我們並無投購營業中斷保險、要員保險或潛在負債保險。

我們認為我們的保險保障能充分滿足其現有目的，並且與中國其他金融服務公司提供的保險保障一致。我們定期檢討我們的保險保障以確保其屬充分。有關更多資料，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們投購有限的保險」。

牌照及許可證

據我們的中國法律顧問告知，於最後可行日期，我們已自相關中國政府機構獲得所有必要牌照、許可證、批准及證書，且已辦理所有必要登記及備案，以開展我們的業務，且該等牌照、許可證、批准、證書、登記及備案仍全面有效。

有關與我們的牌照、批准及許可證相關的風險及不確定因素，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－倘我們未能取得開展我們若干服務所需的批准、牌照及許可證或就此遭遇重大延遲，可能對我們的業務造成不利影響」。

下表載列我們重要牌照及許可證的詳情：

持有人	牌照／許可證	授出機構	最後重續日期	到期日
綠城管理.....	房地產開發經營 企業二級資質	中國浙江省住房和 城鄉建設廳	2019年 12月2日	2022年 12月1日
綠城樂居.....	房地產開發經營 企業二級資質	中國浙江省住房和 城鄉建設廳	2019年 5月7日	2022年 5月7日

法律訴訟及合規

隨著我們的業務發展，我們不時須面臨法律程序、調查及申索。有關進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能不時捲入我們的項目引起的糾紛、行政、法律及其他訴訟，或因違反若干中國法律法規而面臨罰款及制裁，並可能因此面臨重大責任或損害我們的聲譽」。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並非且未曾是任何重大法律、仲裁或行政程序的當事人，我們亦不知悉任何針對我們或任何董事，且董事認為可能對我們的整體業務營運或財務狀況造成重大不利影響的重大未決或面臨的法律、仲裁或行政程序。董事已確認，本集團成員公司目前概無捲入任何重大訴訟、仲裁或行政程序。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，除所披露者外，我們並無任何嚴重違反法律或法規的情況，而董事認為其整體而言可能會對我們的業務營運或整體財務狀況造成重大不利影響。於相同期間，我們亦無任何違反法律或法規的情況，而董事認為其整體而言負面反映了我們的能力或實力或我們董事或高級管理層在所有重大方面合規營運的能力或實力。我們的中國法律顧問認為，除本招股章程所披露者外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已於所有重大方面遵守所有相關中國法律及法規。

質量控制

由於質量控制對品牌價值有直接影響，其為我們業務的重要一環。我們首創「綠星標準」的概念，作為我們所管理項目的質量標準。請參閱「－我們的業務模式－「綠星標準」」。為落實該等標準，我們已編寫品質管理手冊，建立品質控制程序，並採用質量控制措施。我們亦實施品質監督及管理組織架構。我們於不同的項目階段，尤其是交付階段前，按照國家或行業標準及準則進行一系列嚴格的品質控制測試。

為符合項目擁有人的需要及要求，我們依據不同類別的主要物料或服務選擇優先供應商。我們已採納甄選標準及質量控制系統，以確保選擇最優質的合作夥伴（包括建築承包商、建築材料供應商及設計師）。我們通過嚴格的甄選程序基於供應商的產品

質量、價格、服務和按時交貨的可靠性甄選優先供應商。我們鑑別各供應商的實力並在我們的供應商網絡系統中將彼等分佈於不同類別層次。我們通過評估對供應商進行定期審核，確保彼等的持續表現及可靠性並更新我們的優先供應商名單。我們會在連續三年概無與若干合作夥伴或供應商訂立任何商業合約的情況下對該合作夥伴或供應商進行評估及財務狀況審核。我們將無法達到評估標準的合作夥伴或供應商從優先供應商名單中移除，並向區域內的若干供應商實施冷靜期。

於我們的日常業務營運過程中，我們不時就我們提供服務的質量收取項目擁有人的反饋及建議。我們已建立內部程序記錄、處理及回應反饋及建議，包括投訴以及對我們的處理結果進行後續檢討。於往績記錄期間，我們並未就我們的服務或產品收到任何可能對我們的經營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

COVID-19爆發對我們業務的影響

於2019年12月，首宗COVID-19病例於中國武漢出現，並迅速蔓延至中國全境及全球各地。於2020年1月30日，世界衛生組織宣佈COVID-19的爆發構成國際關注的突發公共衛生事件。於2020年2月及3月，全球多個國家及地區的新增病例日益增加。於2020年3月，世界衛生組織宣佈COVID-19為全球大流行。病毒於全球加速擴散對全球金融市場已造成極大的波動，包括在美國及許多其他國家屢次觸發股市「熔断」。

於往績記錄期間，我們絕大多數收入來自項目擁有人，而於2019年12月31日我們絕大多數的代建項目位於湖北省（中國境內COVID-19的爆發地）以外的地區。於最後可行日期，我們（自行及透過與業務夥伴合作經營）在全中國總計259個代建項目中，僅有三個位於湖北省，且於2019年12月31日均處於不同發展階段。於本招股章程日期，我們尚未遭遇因COVID-19爆發而導致我們的僱員無法報到上班的任何事件。自從COVID-19爆發以來，我們營運所在的各省及各城市地方政府採取一系列措施以防控疫情，包括但不限於限制企業復工、交通管制、旅行禁令、對新建或現有的施工現場的施工進度時間表進行管理與控制。因此，本集團直至2020年2月方逐漸正式恢復現場工作，而我們大多數的在建代建項目直至2020年3月方正式恢復現場工作。於本招股章程日期，所有我們的在建代建項目已正式恢復現場工作。

COVID-19爆發已導致(i)我們在建或待建的代建項目暫停及人力及原材料短缺；(ii)我們代建項目的建設、出售及交付延遲；(iii)營運成本開支以及若干項目擁有人的現金流量狀況的壓力日益增加；及(iv)對中國房地產行業造成潛在不利影響，我們2020年上半年的業務營運及財務表現因此受到影響。因此，COVID-19爆發亦可能影響項目擁有人的業務表現（例如支付及償還能力），以及承包商及供應商以及我們的業務夥伴的業務表現（例如代建項目整體交付時間表），從而對我們的業務營運、營運業績、財務狀況及增長前景造成不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－COVID-19或爆發其他流行病可能對中國的全國及地區經濟以及我們的前景造成不利影響」。

我們的收入由截至2019年3月31日止三個月的人民幣437.0百萬元下降35.7%至2020年同期的人民幣281.1百萬元，而我們的毛利由截至2019年3月31日止三個月的人民幣202.2百萬元下降48.4%至2020年同期的人民幣104.3百萬元，主要由於因COVID-19爆發造成我們的業務營運及我們於2020年上半年的代建項目暫停所致。於截至2020年3月31日止三個月，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有14個新訂約代建項目，新訂約總建築面積為3.2百萬平方米，而2019年同期則為22個新訂約代建項目，新訂約總建築面積為6.4百萬平方米。

鑒於COVID-19爆發，我們已自2020年2月起採納下列業務應急計劃：

- 評估各個代建項目的建設、出售及交付時間表以及COVID-19爆發對各代建項目的影響，並（如需要）與相關項目擁有人洽談討論業務應急計劃；
- 一旦我們的受影響項目獲取復工許可，我們將與相關項目擁有人及承包商聯繫以制定可行的項目營運計劃。倘出現任何人力及／或原材料短缺的情況，我們或會分配更多人力資源協助相關項目擁有人及承包商加快建設工程，並於我們的優質承包商及供應商網絡中尋求替代原材料及服務供應商，使該等項目能盡可能按照計劃建設時間表進行作業；
- 評估受影響項目的項目擁有人與房屋業主的現有合約，並（如需要）協助項目擁有人就延長交付時間表與房屋業主溝通；

- 對於該等未獲取復工許可之受影響項目，協助相關項目擁有人及承包商編製申請材料提交予地方政府，以申請復工所須的許可或通知，或在恢復建築工程前，與地方政府就該等許可或通知進行溝通；
- 允許我們的僱員在春節假期後及正式復工前遠距工作，盡量減少COVID-19爆發對我們的僱員及我們的不利影響；
- 於辦公大樓及代建項目中建立一套嚴格衛生措施，並要求所有僱員每日回報其健康狀況；及
- 為我們處於銷售階段的代建項目探索網上銷售機會，以緩解此疫情對我們代建項目的銷售活動的不利影響。

我們自2020年2月恢復現場工作後亦已就COVID-19爆發採取一系列預防措施，我們的僱員、業務夥伴、承包商及供應商以及分包商須據此於我們的物業及代建項目採取一切切實可行的步驟，以維持安全的環境。

我們相信本公司已具備充分的衛生措施，能夠預防並控制COVID-19爆發，包括下列於規管下將採取的措施：

- 於建築物入口篩查體溫；
- 消毒手部及桌面；
- 消毒公共空間；及
- 向僱員及分包商提供口罩。

此外，我們向我們的僱員、業務夥伴及分包商提供培訓課程及指引，確保彼等知悉我們應急計劃的要求，並確保該等措施獲妥善實施。

我們持續監控COVID-19爆發狀況，以及地方政府為防控流行病而採取的各項監管措施。倘情況惡化，我們將持續評估此次疫情對我們的影響，並可能加強我們的措施以減輕其對我們業務營運、經營業績、財務狀況及前景的任何不利影響。

儘管COVID-19對我們業績的最大影響將視乎其充滿高度不確定性及無法預測的未來發展，董事認為COVID-19爆發預期將對我們於2020年的業務營運、經營業績、財務狀況及前景造成不利影響，因此我們截至2020年12月31日止年度的利潤可能下滑，此乃經計及以下綜合因素：

- (i) 我們為一間輕資產代建服務供應商，且我們的業務性質非人力密集型，一般亦無面臨多種傳統房地產開發商可能因COVID-19爆發而面臨的與原材料供應及人力短缺有關的風險；
- (ii) 根據我們現時可得的資料，並假設COVID-19於中國的疫情將不會顯著延長，COVID-19爆發預期導致我們代建項目的時間表於2020年上半年發生延遲。然而，因傳統上每年一月及二月適逢春節假期而使中國房地產行業參與者的業務量較低，我們相信該等受影響項目的項目擁有人及承包商仍可能達成個別項目進度或完工日期（倘該等日期訂於2020年第三季度及第四季度內或之後），因彼等能夠於疫情受控制或不再影響正常業務營運後以可行方式加快工作以達成時間表；
- (iii) 倘於建設及交付時間表不可避免重大延遲的情況下，我們可與相關項目擁有人及房屋業主緊密合作以探索建設及交付時間表的延長，及倘COVID-19爆發根據適用法律及法規構成不可抗力事件，現有合約安排項下各方的責任可能獲豁免；
- (iv) 我們有充足的營運資金以滿足我們於本招股章程日期後至少12個月的要求。於2019年12月31日，我們的現金及現金等價物為人民幣1,126.8百萬元及我們未動用銀行融資為人民幣1,019.4百萬元。因此，我們認為，倘若我們的營運大幅受影響，我們的財務依然能維持穩健。有關最壞情況的分析，請參見「概覽－近期發展及概無重大不利影響－COVID-19爆發對我們業務的影響」；
- (v) 我們易受到中國整體房地產行業不利變動的影響。COVID-19爆發及政府為控制疫病所採取的措施可能於中國的社會、政治、經濟或法律環境導致經濟放緩、衰退或其他負面發展，造成新物業開發項目減少、潛在買家購買力道減弱及對我們服務的需求降低，上述所有影響，連同我們於2020年第一季度暫停開發商業代建項目，皆可能對我們2020年上半年的經營業績產

生負面影響，且倘政府未實施任何振興經濟的政策，則該影響可能會持續至2020年下半年。自2020年4月以來，中國及部分其他國家已逐漸放寬居家禁令及開始按不同程度及範圍復工及復學，並引入多項政策促進經濟並刺激地方房地產市場，同時持續採取多項措施以減少潛在的感染傳播及影響，該等政策對我們行業及業務影響的最大程度將取決於未來發展；及

- (vi) 根據中國指數研究院報告，儘管考慮到COVID-19爆發，中國代建行業預期持續增長，主要因為相較於傳統物業開發，代建為更具吸引力的開發物業方式，其提供小型及中型物業開發商特色產品及優秀能力，並協助合作的金融機構透過同時取得融資及提供代建服務提升項目回報率，因此，代建佔中國整體房地產發展的比例將持續增加，預期將抵銷COVID-19爆發所帶來的潛在不利影響。進一步詳情請參閱「行業概覽－中國代建行業展望」。

健康、安全及環境保護

我們將職業健康、安全及環境保護視為一項重要的社會責任。自本公司註冊成立以來，我們已實施多項系統標準，包括綠城中國職工代表大會制度、員工愛心基金管理辦法、福利管理標準、綠星標準應用手冊、房產品強制性技術標準、工程精益化管理實施細則及中式產品替代材料設計導則圖集。我們已採用健康、安全及環境監督及管理模型，包括政府監督、社會監察、企業內部控制及外部認證。我們的各主要營運附屬公司均已就其各自的健康、安全及環境管理系統獲得相關認證。

健康及安全

物業開發項目及其他政府擁有基礎設施開發項目一直以來（且未來亦可能會）發生意外事件及事故，與建築作業相關的各種危險（包括從高處墜落）不時會導致傷亡。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無經歷與我們項目有關之任何意外或死亡事故。

我們通過委聘獨立第三方監理公司監察建築承包商採取的安全措施及建設過程涉及的安全問題，監督其對環境、健康及安全法律法規的遵守情況。進一步詳情請參閱「－ 質量控制」。就我們施工現場的工地安全，我們的建築承包商一般負責並非由我們造成的任何事故或傷害。我們亦要求建築承包商為其工人購買意外保險，並採取適當的安全措施，包括向工人提供安全培訓。

除於「－ COVID-19爆發對我們業務的影響」一節所披露者外，我們並無經歷該等事故引起的任何重大營運中斷，而該等事故亦無個別或共同對我們與項目擁有人的業務關係造成任何影響，或對我們的財務狀況及經營業績造成重大影響。

環境保護

我們所代建的項目須遵守中國環境法律法規以及地方政府頒佈的環境法規。國家應根據建設項目的環境影響程度對建設項目的環境影響評估進行分級管理。項目擁有人可委聘合資格機構進行環境評估並於開工前向相關政府機構提交環境影響報告或聲明或註冊表格以供批准或備案。根據相關中國法律及法規，施工現場或項目的規模或性質如發生重大變動，物業開發商必須提交一份新的環境影響報告或聲明或註冊表格以供批准或備案。於施工期間，已簽約建築公司必須採取可盡量減低空氣污染、噪音污染及污水與廢棄物排放的措施。各物業開發完成後，相關政府機構將驗收施工現場以確保符合適用環境標準。驗收報告隨後將連同其他指定文件送交地方建築管理機構備案。

於物業開發期間，建設工程可能會產生塵土、噪音、廢水及固體建築廢棄物。我們非常重視環境保護，並致力於在我們的項目中保護環境。當我們進行代建業務時，我們透過(i)在相關代建協議的（項目擁有人）授權範圍內委聘合資格建築承包商並要求建築承包商採取可盡量減低施工期間帶來負面環境影響的措施，並負責施工現場的最終清理工作、(ii)對項目的各階段進行監察以確保施工過程符合環境保護及安全法律法規，以及(iii)要求建築承包商立即修正任何違約或不合規情形，竭力遵守有關環境保護及安全的相關中國法律法規。

我們認為，我們的業務於所有重大方面均符合適用的國家及地方環境法律及法規。於2019年12月31日，我們並不知悉任何與違反任何現有環境法律或法規有關的重大懲罰。

內部控制及風險管理

內部控制

我們已委聘內部控制顧問對我們有關上市事宜的內部控制系統進行評估。作為委聘的一部分，我們已向內部控制顧問諮詢以辨識與提升內部控制系統相關的因素及須採取的措施，而內部控制顧問提出了若干推薦意見。內部控制顧問於2019年8月期間展開其工作，且於其報告中提供了若干發現及推薦意見。針對本報告所載重要發現的關鍵建議包括(i)制定及採納若干上市必須的企業管治規則、(ii)設立董事會轄下委員會及審計部門並委聘獨立董事；及(iii)更新及採納詳盡的財務數據收集及報告內部指引。我們隨後根據該等發現及推薦意見採取了補救措施。內部控制顧問針對本集團採取的措施對我們的內部控制系統執行了跟進程序，並於2019年8月至2019年12月期間出具了進一步評註。於其跟進審核中，內部控制顧問指出，我們已遵守內部控制顧問提出的推薦意見，且相應採取了解決重大方面內部控制缺陷及薄弱環節的糾正措施。

風險管理

我們的業務營運涉及諸多風險，我們認為風險管理對於我們的成功至關重要。我們面臨的主要營運風險包括（其中包括）總體市況的變動、中國房地產行業監管環境的變動、我們提供優質產品及服務的能力、我們向其他地區的潛在擴張、能否取得融資為我們的擴張及業務營運提供資金及來自其他提供類似質量產品及服務且具有同等規模的代建供應商的競爭等。有關我們面臨的諸多風險的披露，請參閱本招股章程「風險因素」一節。此外，我們亦面臨眾多市場風險，例如一般業務過程中產生的利率、信貸及流動資金風險。有關該等市場風險的討論，請參閱本招股章程「財務資料－財務風險管理」一節。

我們已制訂一套風險管理措施及內部控制政策，以識別、評估及管理於上市前自營運產生的風險。我們亦已成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會作為提升企業管治的其中一部分措施。審核委員會的主要職責為監察審核程序而就本集團財務申報程序、內部控制及風險管理系統的有效性向董事提供獨立審閱意見，以及履行董事指派的其他職責。我們計劃藉由確管理層定期審閱相關企業管治措施及相應實施持續加強風險管理及內部控制政策。

閣下在閱讀以下討論及分析時，應連同本招股章程附錄一會計師報告所載的經審核財務資料及隨附附註一併閱讀。經審核財務資料乃根據國際財務報告準則編製，有關準則於若干重大方面可能有別於其他司法權區（包括美國）的公認會計原則。閣下應細閱本招股章程附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。我們於未來期間報告的實際業績可能與下文所討論者大不相同。可能會導致或造成該等差異的因素包括本招股章程「風險因素」及「業務」兩節以及其他章節所討論者。

除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按綜合基準載述。

概覽

我們於2010年成立，根據中國指數研究院，按2017年至2019年累計已訂約總建築面積、2019年新訂約總建築面積及2019年總收入計，我們是中國房地產市場最大的代建公司。尤其，於2019年，我們（自行及透過與業務夥伴合作）擁有72個新訂約代建項目，總建築面積約為16.0百萬平方米，佔中國房地產市場的市場份額達23.7%，根據中國指數研究院，規模為同年第二大市場對手的兩倍以上。

作為一間領先代建公司，我們致力於幫助項目擁有人（主要包括私營物業開發商、國有物業開發商及政府單位）主導物業開發程序，並提供涵蓋整個物業管理生命周期的全方位代建服務。憑藉「綠城」品牌、我們於中國物業開發行業的豐富經驗及我們的優質承包商及供應商的網絡，我們認為我們結合了物業開發的最佳慣例，為項目擁有人提供「一站式」、優化的解決方案，並在質量、效率、成本及高端定價方面為我們的物業開發項目創造價值。於2019年12月31日，我們（自行及透過與業務夥伴合作）於中國26個省、直轄市及自治區的85座城市及位於柬埔寨一座城市擁有260個代建項目，管理總建築面積為67.5百萬平方米。

於往績記錄期間，我們經歷顯著增長。於2017年、2018年及2019年，我們的收入分別為人民幣1,015.9百萬元、人民幣1,481.2百萬元及人民幣1,993.9百萬元。於2017年、2018年及2019年，我們的年內持續經營業務所得利潤分別為人民幣255.8百萬元、人民幣363.1百萬元及人民幣388.9百萬元。

編製基準

本公司於2016年12月12日於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。過往，本集團主要業務的一部分（提供代建服務）由綠城建設管理（舊）經營。綠城建設管理（舊）於2016年完成分拆及重組（作為集團重組的一部分），其後先前由綠城建設管理（舊）承接的代建業務的資產、權利及負債由綠城建設管理接管，而完成分拆前與代建業務相關的累計保留盈利已於2017年1月1日呈列為特別收入。為籌備上市，於整個往績記錄期間內，代建業務及本集團旗下的實體均為綠城中國共同控制下的同系附屬公司，詳情載列於「歷史及重組」一節。重組後，本公司成為現組成本集團的所有公司的控股公司。

本集團於截至2017年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已計及本集團旗下實體，猶如集團重組完成後的集團架構於截至2017年12月31日止年度內，或自其註冊成立或收購日期（以較短期間為準）一直存在。

我們的財務資料乃根據本招股章程附錄一會計師報告附註4所載的會計原則而編製，符合國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則及基於本公司一直為本集團控股公司的假設並採用合併會計原則。

採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號

國際會計準則理事會頒佈的新會計準則包括：

- (i) 國際財務報告準則第9號「金融工具」取代國際會計準則第39號「金融工具」，其於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。我們已於截至2017年12月31日止年度應用國際會計準則第39號，並根據過渡條款於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號；
- (ii) 國際財務報告準則第15號「源自客戶合約之收益」取代國際會計準則第18號「收入」，其於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。於編製本集團財務報表時，我們已於往績記錄期間一直應用國際財務報告準則第15號；及

- (iii) 國際財務報告準則第16號「租賃」取代國際會計準則第17號「租賃」，其於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。於編製本集團財務報表時，我們已於往績記錄期間選擇一直應用國際財務報告準則第16號。

我們已對採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號進行評估，評估之概要如下：

採納國際財務報告準則第9號

由可供出售投資重新分類至按公平值計入其他全面收入

我們選擇於其他全面收入呈列我們所持有過往分類為可供出售的所有股權投資的公平值變動。於往績記錄期間，我們指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資的公平值變動並不重大。

應用國際財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損模式

於往績記錄期間，相較於國際會計準則第39號項下的已產生虧損模式，應用國際財務報告準則第9號項下的預期信貸虧損模式不會對我們按攤銷成本計量的金融資產的減值虧損撥備造成重大影響。

有關於2018年1月1日首次應用日期採納國際財務報告準則第9號對我們財務狀況的財務影響詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註3。

董事認為，與採納國際會計準則第39號相比，採納國際財務報告準則第9號對我們的財務狀況及表現並無任何重大影響。

採納國際財務報告準則第15號

合約資產及負債的呈列

我們已評估採納國際財務報告準則第15號對我們財務報表的影響，並認為相較國際會計準則第18號的規定，採納新準則對本集團財務狀況及表現並無重大影響，惟合約資產乃就我們已提供服務而有權收取代價的權利確認，而合約負債則是就我們根據國際財務報告準則第15號已向客戶收取代價而須向客戶提供服務的責任確認。來自確認合約資產及合約負債的財務影響並不重大。

採納國際財務報告準則第16號

使用權資產及租賃負債的呈列

作為承租人，國際財務報告準則第16號規定承租人須確認財務狀況表中所有租賃的使用權資產及有關租賃負債，惟短期租賃及低價值資產除外。使用權資產其後按成本計量，減去任何累計減值虧損；租賃負債其後按實際利率法計量。根據國際財務報告準則第16號，我們於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表確認的使用權資產分別為人民幣37.2百萬元、人民幣44.2百萬元及人民幣15.9百萬元，以及租賃負債分別為人民幣35.9百萬元、人民幣40.4百萬元及人民幣15.1百萬元。因此，使用權資產折舊費用及租賃負債利息開支於綜合全面收入表中確認。倘於往績紀錄期間已應用國際會計準則第17號，則該等租賃不符合確認為資產或負債的資格。我們評估採納國際財務報告準則第16號關於確認使用權資產及租賃負債以及確認使用權資產折舊費用及租賃負債利息開支的影響金額並不重大。

作為出租人，我們評估採納國際財務報告準則第16號對我們財務報表的影響，並認為相較國際會計準則第17號的規定，採納新準則對本集團財務狀況及表現並無重大影響。

影響經營業績的主要因素

我們的財務狀況及經營業績已經並將持續受多項因素（包括下文及本招股章程「風險因素」一節所載的有關因素）的影響。

業務組合

我們的業務及經營業績受業務組合的影響。我們擁有商業代建、政府代建及其他服務三大業務分部。一方面，我們於任何期間的總收入受各分部收入的影響。我們的收入由2017年的人民幣1,015.9百萬元增加45.8%至2018年的人民幣1,481.2百萬元，及由2018年的人民幣1,481.2百萬元增加34.6%至2019年的人民幣1,933.9百萬元。於往績記錄期間，我們的最大業務分部為商業代建業務，及其收入分別佔我們於2017年、2018年及2019年總收入的79.4%、77.3%及73.8%。因此，我們收入的持續增長主要由商業代建收入分別於2018年及2019年增長42.0%及28.4%所帶動。

另一方面，我們的毛利率受業務組合及各業務分部毛利率的影響。例如，我們的商業代建業務於2017年、2018年及2019年的毛利率分別為61.4%、55.7%及46.2%，整體而言較政府代建的毛利率為高。於往績記錄期間，我們的毛利率因此受我們不同業務分部的業務組合及毛利率影響。

我們自行及透過與業務夥伴合作營運我們的商業代建業務。自2016年第四季度以來，為了以有效及具成本效益的方式迅速擴展我們的業務，我們開始與合營公司夥伴合作成立合營公司及訂立合作安排，以提供代建服務。有關進一步詳情，請參閱「業務－代建業務－商業代建－與業務夥伴合作」。我們透過與業務夥伴合作營運的商業代建項目數量由2017年12月31日的37個增加至2019年12月31日的89個。儘管該等服務主要由業務夥伴提供，根據我們與業務夥伴之間的安排，我們有權將管理費用的全額確認為收入，並向彼等支付一定比例的管理費以作為彼等提供服務的代價（其被我們撥作銷售成本的服務成本）。因此，該業務的毛利率普遍低於我們完全自行營運的商業代建服務。於2017年、2018年及2019年，與業務夥伴合作營運的商業代建服務所得收入為人民幣119.9百萬元、人民幣382.8百萬元及人民幣675.6百萬元，分別佔我們來自商業代建業務的收入14.9%、33.4%及45.9%。同期，透過與業務夥伴合作營運的商業代建服務毛利率為50.4%、29.8%及24.7%，相較於我們自行營運的商業代建服務分別為63.3%、68.7%及64.5%。由於我們可能繼續透過與業務夥伴合作營運商業代建業務，未來我們的整體毛利率仍將受該業務的影響。

中國房地產行業的整體市況及監管環境

我們維持及發展我們業務的能力有賴我們取得新代建授權的能力。新物業開發項目的數量很大程度依賴於中國整體房地產市場的表現，而有關表現則取決於中國整體經濟、城鎮化進度、上述者導致對中國物業的需求，以及中國政府宏觀經濟政策及措施。舉例而言，我們的業務及經營業績已經且將繼續大幅受中國政府政策及法規影響，尤其是與國家及地區房地產市場有關的政策及法規。過去幾年，中國政府已實施一系列措施對過熱的物業市場進行調控，旨在抑制投機投資並增加價格實惠的住宅物業供應。中央及地方政府不時調整或推出有關土地出讓、物業預售、銀行融資及徵稅、規劃及分區、建築設計及施工的政策及法規，從而對房地產開發商的可獲得融資

及其成本造成重大影響。此外，限制性法規可能影響我們潛在物業買方的可獲得融資及其成本，如最低首付要求提高、商業銀行提供的按揭利率提高、對本地居民可購買物業數量的限制及對業權轉讓及物業所有權增稅。詳情請參閱「監管概覽」。

綠城品牌及我們的服務品質

我們的財務狀況及經營業績受我們持續維持及提升「綠城」品牌知名度及服務品質的能力所影響。項目擁有人選擇與我們合作主要是因為我們的品牌及通過該品牌提供的優質服務。我們的「綠城管理」品牌亦是中國代建行業的業內領先品牌。我們與我們的項目擁有人及戰略夥伴於「品質、信任、效益、分享」的核心價值達成共識，以打造一個提升營運標準的平台及為終端用戶提供品質生活。我們擬進一步利用我們的品牌擴展我們主要業務分部，我們認為此舉亦將進一步提高我們的品牌價值，使我們在代建行業獲委聘方面獲得先機及具備競爭優勢。誠如我們管理的物業所顯示，我們持續提供優質的服務，因此相較於其他競爭對手，項目擁有人更偏好我們。我們保持優質服務的能力將大幅影響對我們服務的需求。

服務費模式

我們以若干方式收取服務費。其中就我們的商業代建業務而言，我們根據：(a)基本人事費用，包括薪資及僱員福利；(b)諮詢及管理費用（其通常根據(i)我們所開發的物業銷售價格的協定百分比、(ii)我們所代建的項目總建築面積規模及每平方米協定的費用、(iii)我們所代建的項目所產生的利潤，或(iv)若干前述模式的組合）；及(c)根據我們服務表現的酌情獎勵紅利（按個別基準磋商），向項目擁有人收取服務費。就政府代建而言，我們的管理費通常按項目開發總預算的固定百分比計算。於往績記錄期間，我們未獲授予任何酌情獎勵花紅。我們的其他服務通常按預先協定的固定金額進行收費。因此，物業的銷售表現、項目的總建築面積、項目實現的溢利、項目複雜程度及我們分配至該項目的人員數量將會影響我們的收入，進而影響我們的盈利能力。不同的服務費模式及其對我們收入的各別貢獻將影響我們的業務及經營業績。

管理員工成本的能力

我們的經營業績及財務狀況受管理員工成本的能力所影響。於2017年、2018年及2019年，我們銷售成本中的員工成本為人民幣343.1百萬元、人民幣394.0百萬元及人民幣381.8百萬元，分別約佔我們銷售成本的78.1%、53.4%及34.3%。此外，員工成本一般亦為我們的銷售及營銷開支以及行政開支的最大組成部分。員工成本主要包括薪金及報酬、社保費、僱員福利及獎勵款項。於往績記錄期間，我們銷售成本及行政開支的員工成本增加乃主要由於我們的業務擴展及根據市況釐定的酬金水平增加導致僱員增加所致。於2019年，我們銷售成本的員工成本減少主要由於我們自2019年7月起採納業務程序外包安排造成員工減少所致。

綠城商標潛在許可費用

有鑑於全球發售即將進行，為確保我們能夠繼續使用我們過往一直於代建業務中使用的若干「綠城」(Greentown) 或相關商標，本公司與綠城中國訂立商標許可協議，初始期限自其生效日期起至上市後十年止。根據商標許可協議，於上市時我們應向母集團支付許可費用，具體如下：(i)第1年：人民幣30百萬元；(ii)第2年：人民幣40百萬元；(iii)第3年：人民幣50百萬元；(iv)第4年至第10年各年：人民幣60百萬元；及(iv) (如適用) 第11年至第20年各年：人民幣60百萬元，以不滿一個完整曆年按比例計算。第1年至第10年的許可費用須以綠城中國及本公司可能協定的較低金額為準，且第11年至第20年的許可費用亦可能按綠城中國及本公司的協定進行調整。詳情請參閱「關連交易－持續關連交易」。該商標許可費用於上市前並不存在，並可能於上市後對我們的毛利、財務狀況及經營業績造成不利影響。與此相關的進一步風險請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－「綠城」(Greentown) 或相關商標的任何不當使用及「綠城」(Greentown) 品牌形象的惡化可能對我們的業務造成不利影響」。

COVID-19爆發的影響

於2019年12月，首宗COVID-19病例於中國武漢出現，並迅速蔓延至中國全境及全球各地。COVID-19爆發已導致(i)我們在建或待建的代建項目暫停及人力及原材料短缺；(ii)我們代建項目的建設、出售及交付延遲；(iii)營運成本開支以及若干項目擁有的現金流量狀況壓力日益增加；及(iv)對我們2020年上半年財務表現造成潛在影

響。中國COVID-19爆發預期導致我們代建項目的時間表於2020年上半年發生延遲且其對中國房地產市場整體的影響仍未明朗。倘COVID-19爆發持續，其將對我們的財務狀況及經營業績造成影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－COVID-19或爆發其他流行病可能對中國的全國及地區經濟以及我們的前景造成不利影響」、「行業概覽－中國代建行業展望－COVID-19爆發的潛在影響」及「業務－COVID-19爆發對我們業務的影響」。

關鍵會計政策、估計及判斷

我們已識別若干就編製財務報表而言屬重要的會計政策。請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註4。部分會計政策涉及主觀假設及估計以及有關會計項目的複雜判斷。於各情況下，該等項目的釐定須由管理層根據可能於未來期間出現變動的資料及財務數據作出判斷。於審閱財務報表時，閣下應考慮(i)我們選定的關鍵會計政策、(ii)影響有關政策應用的判斷及其他不確定因素，及(iii)所呈報業績對狀況及假設變動的敏感度。我們於下文載列我們認為涉及於編製財務報表時所採用最重大估計及判斷的會計政策。

為在一段時間內確認收入而釐定完工百分比

我們參照於報告日期完成履約責任的進度在一段時間內確認代建收入。該進度根據我們完成履約責任的付出或投入參考直至報告期末我們於每個項目指派的員工所產生的員工成本佔各項合約的估計總成本的百分比計量。於釐定總估計成本的完整性及於報告日期已完成履約責任的進度的準確性時，須作出重大判斷及估計。我們於釐定往績記錄期間各項合約的總估計成本時所採用的主要判斷及假設包括我們或我們的分包商委派參與各項目的員工估計年薪比例及項目預期年期。於往績記錄期間，上述相關判斷及假設概無出現重大變動。我們設有標準的成本預算及估計完工程序，據此管理層審閱履約責任的進程及執行情況。此程序的其中一個環節是我們的管理層會審閱包括但不限於已產生及累計至達成時間表時的成本等資料。未來期間的成本估計變動會影響我們確認的收入。於作出上述估計時，我們依賴過往經驗及承包商的工作。於2017年、2018年及2019年，我們在一段時間內確認的代建收入分別為人民幣956.5百萬元、人民幣1,348.4百萬元及人民幣1,829.2百萬元。

預期信貸虧損撥備的估計減值

我們其他應收款項及應收關聯方欠款乃單獨評估預期信貸虧損。此外，我們使用撥備矩陣計算單項金額不重大的貿易應收款項及合約資產預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損狀況的不同債務人賬齡組別得出。撥備矩陣乃基於我們的歷史違約率，並考慮合理和有依據的前瞻性資料（而毋須付出過多成本和努力即可取得）。於各報告日期，所觀察的歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。

商譽減值

於2015年收購綠城時代及綠城建設管理集團（舊）產生的商譽乃因收購已支付的代價切實包括綠城時代及綠城建設管理集團（舊）預期的協同效應、收入增長及未來市場發展的裨益。由於該等裨益不符合可識別無形資產的確認標準，故並未獨立於商譽個別確認。

釐定商譽是否減值需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。使用價值計算需要我們的董事估計預期現金產生單位（「現金產生單位」）所產生的未來現金流量及合適貼現率以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，或倘事實或情況發生變化導致未來現金流量向下調整，則可能出現重大減值虧損。於2017年、2018年及2019年12月31日我們的商譽賬面值分別為人民幣769.2百萬元（扣除累計減值虧損零）、人民幣769.2百萬元（扣除累計減值虧損零）及人民幣769.2百萬元（扣除累計減值虧損零）。根據適用的會計準則，我們至少每年或更頻繁地（倘事件或情況變化出現潛在減值）進行減值審查。就減值測試而言，我們將商譽分配至個別現金產生單位，其反映商譽用於內部管理監察的最低水平且不得大於經營分部。我們將包含商譽的現金產生單位的賬面金額與可收回金額進行比較，此乃現金產生單位使用價值與公平值減出售成本之較高者。現金產生單位的估計可收回金額被釐定為較其分別於2017年、2018年及2019年12月31日的人民幣301.8百萬元、人民幣315.8百萬元及人民幣462.4百萬元賬面值高。因此，董事認為，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，包含商譽的現金產生單位概無發生減值。

財務資料

現金產生單位可收回金額已根據使用價值計算釐定。該計算乃使用根據管理層所批准涵蓋五年期間的現金流量及於2017年、2018年及2019年12月31日的稅前折現率分別為17.9%預測。使用價值計算的其他關鍵假設與包括預算銷售額及毛利率的現金流入／流出估計有關，該估計乃根據單位的過往表現及董事對市場發展的期望。董事相信，任何該等假設的任何合理可能的變動將不會使現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。下表載列(i)於計算2017年、2018年及2019年12月31日的現金產生單位使用價值所用的關鍵假設；及(ii)各董事就上述現金產生單位的使用價值計算釐定的各個關鍵假設的合理可能變動的影響（所有其他變數維持不變）：

於2017年12月31日

關鍵假設	基本數值	關鍵假設的變動	現金產生單位之 可收回金額超過其 賬面值的超額 <i>(人民幣千元)</i>
首五年年度增量			
銷售合約率.....	5%	減少1%	217,844
		減少2%	135,059
毛利率.....	20%-50%	減少5%	236,933
		減少10%	172,060
稅前折現率.....	17.86%	增加1%	228,195
		增加2%	162,495
長期增長率.....	1%	減少0.25%	285,649
		減少0.5%	270,109

於2018年12月31日

關鍵假設	基本數值	關鍵假設的變動	現金產生單位之 可收回金額超過其 賬面值的超額 <i>(人民幣千元)</i>
首五年年度增量			
銷售合約率.....	5%	減少1%	183,023
		減少2%	51,987
毛利率.....	20%-50%	減少5%	233,795
		減少10%	151,769
稅前折現率.....	17.86%	增加1%	233,252
		增加2%	159,572
長期增長率.....	1%	減少0.25%	299,020
		減少0.5%	282,860

財務資料

於2019年12月31日

關鍵假設	基本數值	關鍵假設的變動	現金產生單位 之可收回金額 超過其賬面值 的超額 (人民幣千元)
首五年年度增量			
銷售合約率.....	5%	減少1%	300,785
		減少2%	141,442
毛利率.....	20%-50%	減少5%	347,516
		減少10%	232,599
稅前折現率.....	17.87%	增加1%	372,027
		增加2%	291,437
長期增長率.....	1%	減少0.25%	443,630
		減少0.5%	425,567

有關現金產生單位可收回金額的基準及我們就減值測試作出的重大相關假設的詳情，請參閱本招股章程附錄一其中的會計師報告附註20。

按公平值計量金融資產的公平值

我們按公平值計入其他全面收益的金融資產於各報告期末計量，且公平值根據有關國際財務報告準則（財務申報目的）分類為第3級。董事經參考一名獨立合資格專業估值師進行之估值對該等金融資產作出估值，該估值師在類似金融資產的估值方面具有適當資格及近期經驗。該等金融資產的公平值乃按本招股章程附錄一所載會計師報告附註38(c)所披露之估值技術確立。在實施估值之前，估值技術由估值師認證，並經校準以確保輸出數據反映市況。估值師建立的估值模型最大限度地利用市場輸入數據並盡可能少地依賴本集團的具體數據。董事定期檢討按公平值計入其他全面收益的金融資產之估計及假設，並於必要時進行調整。倘任何估計及假設發生變動，可能導致按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值發生變動。

我們為確定估值師編製的估值報告之準確性已進行了以下獨立工作：(i)提供必要的財務及非財務資料，使估值師得以進行估值程序，並與估值師討論相關假設；(ii)仔細考慮所有資料，特別是該等不可觀察輸入數據；及(iii)審閱估值師編製的估值工作文件及報告。基於上述，董事認為彼等於釐定估值時已履行彼等謹慎、技能及勤勉之責任。

財務資料

就按公平值計量金融資產的估值而言，聯席保薦人已(i)進行盡職調查以確保估值師的背景、資格及能力；(ii)與估值師進行面談，以瞭解估值師的工作範疇、方法、估值的關鍵基準及假設以及是否獨立於本公司；(iii)審核招股章程附錄一所載會計師報告中的相關說明及估值師提供的估值報告；及(iv)與本公司及申報會計師討論按公平值計量的金融資產的估值之關鍵基準及假設。經考慮董事及申報會計師已完成的工作以及如上述達成的相關盡職調查後，聯席保薦人並未注意到任何將導致聯席保薦人對估值師就按公平值計量的金融資產之估值產生疑問的事宜。

於編製我們於往績記錄期間歷史財務資料的整體意見時，申報會計師根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審計準則，對我們歷史財務資料所依據的載於本招股章程附錄一的相關財務報表進行審核，並於必要時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「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」進行有關於往績記錄期間歷史財務資料的程序。應對相關財務報表重大錯誤陳述的風險及為獲取充足適當的審核證據作為意見基礎而設計及執行的審核程序，包括但不限於我們管理層按公平值計量作出會計估計的恰當性以及不可觀察重大輸入數據的使用。

財務資料

節選損益表項目的說明

下表載列於所示期間摘錄自綜合損益及其他全面收益表的財務資料：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
持續經營業務			
收入	1,015,880	1,481,187	1,993,892
銷售成本.....	(439,358)	(737,404)	(1,112,321)
毛利	576,522	743,783	881,571
其他收入.....	6,855	10,426	17,928
其他收益及虧損.....	6,452	294	10,926
銷售及營銷開支.....	(13,041)	(34,696)	(21,965)
行政開支.....	(241,289)	(248,265)	(302,215)
上市費用.....	-	-	(15,572)
融資成本.....	(1,123)	(2,227)	(1,761)
預期信貸虧損模式下的			
減值虧損(扣除撥回).....	-	(11,348)	(7,781)
呆賬撥備減值虧損(扣除撥回).....	8,763	-	-
投資物業公平值變動的			
收益(虧損).....	1,185	(15,399)	(974)
收購一間附屬公司的收益.....	280	-	-
出售一間附屬公司的虧損淨額.....	-	(170)	-
部份出售一間聯營公司的虧損淨額..	-	(1,521)	-
分佔聯營公司業績.....	13,983	(1,684)	(6,606)
分佔合營公司業績.....	(8,661)	(27,429)	(15,383)
除稅前利潤.....	349,926	441,764	538,204
所得稅開支.....	(94,175)	(48,672)	(149,282)
持續經營業務的年內利潤.....	<u>255,751</u>	<u>363,092</u>	<u>388,922</u>
已終止經營業務			
年內已終止經營業務			
所得利潤／虧損.....	6,829	1,855	(18,204)
年內利潤.....	<u>262,580</u>	<u>364,947</u>	<u>370,718</u>

財務資料

收入

下表載列於所示期間按業務分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)
	(人民幣千元，百分比除外)					
商業代建.....	806,666	79.4	1,145,542	77.3	1,470,763	73.8
歸屬於：						
自行營運.....	686,776	67.6	762,764	51.5	795,201	39.9
與業務夥伴合作.....	119,890	11.8	382,778	25.8	675,562	33.9
政府代建.....	149,803	14.8	202,889	13.7	358,438	18.0
歸屬於：						
自行營運.....	149,484	14.7	193,806	13.1	348,735	17.5
與業務夥伴合作.....	319	0.1	9,083	0.6	9,703	0.5
其他服務.....	59,411	5.8	132,756	9.0	164,691	8.2
總計	1,015,880	100.0	1,481,187	100.0	1,993,892	100.0

下表載列我們於所示日期按業務分部劃分自行及透過與業務夥伴合作的代建項目的細分情況：

	我們所代建 的項目數量	管理總建築面積			
		已建成	在建	待建	總計
		(千平方米)			
於2017年12月31日					
代建					
商業代建.....	80	3,704.4	8,710.1	13,906.9	26,321.4
歸屬於：					
自行營運.....	43	2,780.4	5,400.3	5,185.3	13,366.0
與業務夥伴合作.....	37	924.0	3,309.8	8,721.6	12,955.4
政府代建.....	49	375.7	8,207.0	945.6	9,528.3
歸屬於：					
自行營運.....	40	-	6,677.2	724.4	7,401.6
與業務夥伴合作.....	9	375.7	1,529.8	221.2	2,126.7
總計	129	4,080.1	16,917.1	14,852.5	35,849.6

財務資料

	我們所代建 的項目數量	管理總建築面積			總計
		已建成	在建	待建	
(千平方米)					
於2018年12月31日					
代建					
商業代建.....	114	3,318.1	10,670.5	17,988.3	31,976.9
歸屬於：					
自行營運.....	47	2,050.1	5,244.7	4,324.9	11,619.7
與業務夥伴合作.....	67	1,268.0	5,425.8	13,663.4	20,357.2
政府代建.....	99	382.8	13,405.6	8,675.5	22,463.9
歸屬於：					
自行營運.....	79	8.6	10,817.1	6,854.2	17,679.9
與業務夥伴合作.....	20	374.2	2,588.5	1,821.3	4,784.0
總計	213	3,700.9	24,076.1	26,663.8	54,440.8
於2019年12月31日					
代建					
商業代建.....	145	4,741.9	15,673.6	17,787.6	38,203.1
歸屬於：					
自行營運.....	56	3,057.9	5,779.9	5,804.3	14,642.1
與業務夥伴合作.....	89	1,684.0	9,893.7	11,983.3	23,561.0
政府代建.....	115	769.7	21,849.5	6,701.8	29,321.0
歸屬於：					
自行營運.....	98	229.4	17,922.5	5,601.8	23,753.7
與業務夥伴合作.....	17	540.3	3,927.0	1,100.0	5,567.3
總計	260	5,511.6	37,523.1	24,489.4	67,524.1

附註：

1. 上表披露我們所代建的項目數量及其各自的總建築面積不包括相關項目擁有人於所示日期尚未獲得土地使用權的在建項目。
2. 上表披露我們所代建的項目數量及其各自的總建築面積僅包括於所示日期仍由我們代建的項目。
3. 上表所披露我們的代建項目數量及其各自的總建築面積僅包括於所示日期我們的併表附屬公司及透過與業務夥伴合作代建的項目。

我們於往績記錄期間的收入來自三個業務分部：

- *商業代建業務*。我們於物業開發的整個過程中提供此項業務的各類服務，包括前期管理、規劃設計、工程管理服務、成本控制、營銷、銷售服務、交付管理及售後服務。於2017年、2018年及2019年我們來自商業代建業務的收入分別為人民幣806.7百萬元、人民幣1,145.5百萬元及人民幣1,470.8百萬元，約佔我們各有關期間收入的79.4%、77.3%及73.8%。
- *政府代建業務*。我們於物業開發的整個過程中提供此項業務的各類服務，包括規劃設計、項目提案管理、工程管理服務、成本控制、竣工驗收及交付管理。我們於該業務分部中承接的絕大部分項目為公共住房物業開發。於2017年、2018年及2019年來自政府代建業務的收入分別為人民幣149.8百萬元、人民幣202.9百萬元及人民幣358.4百萬元，約佔我們各有關期間收入的14.8%、13.7%及18.0%。
- *其他服務*。我們的其他服務包括代建諮詢服務、設計及開發諮詢服務及其他服務。我們於2017年、2018年及2019年來自其他服務業務的收入分別為人民幣59.4百萬元、人民幣132.8百萬元及人民幣164.7百萬元，約佔我們各有關期間收入的5.8%、9.0%及8.2%。於2019年9月，我們旗下從事規劃及建築設計業務的兩間主要附屬公司成為我們的合營公司。請參閱「業務－代建業務－其他服務」。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本主要包括服務成本、員工成本、辦公室成本及其他。我們的服務成本主要指與我們合作開發商業代建業務的業務夥伴所收取的管理費。有關詳情，請參閱「業務－代建業務－商業代建－與業務夥伴合作」。我們的服務成本亦包括業務程序外包安排所產生的成本、我們因採用優質供應商於經擴大政府代建服務的外包成本以及我們的設計服務的外包成本。我們的員工成本主要指我們向經營代建業務的僱員支付的薪金及酬金、社保費用、僱員福利及獎勵款項。下表載列於所示期間我們按性質劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)
	(人民幣千元，百分比除外)					
服務成本.....	75,437	7.4	312,239	21.1	690,433	34.6
員工成本.....	343,082	33.8	393,969	26.6	381,753	19.1
辦公室成本.....	6,491	0.6	8,492	0.6	9,656	0.5
其他 ⁽¹⁾	14,348	1.4	22,704	1.5	30,479	1.5
總計	439,358	43.2	737,404	49.8	1,112,321	55.8

附註：

- 其他包括會議、通訊、公共費用、培訓成本、諮詢成本及其他開支。

於往績記錄期間，我們的銷售成本持續增加，於2017年、2018年及2019年分別為人民幣439.4百萬元、人民幣737.4百萬元及人民幣1,112.3百萬元，於該等期間內分別佔我們總收入的43.2%、49.8%及55.8%。

財務資料

毛利及毛利率

下表載列於所示期間我們按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)
	(人民幣千元，百分比除外)					
商業代建.....	495,124	61.4	637,682	55.7	679,547	46.2
歸屬於：						
自行營運.....	434,747	63.3	523,715	68.7	512,628	64.5
與業務夥伴合作.....	60,377	50.4	113,967	29.8	166,919	24.7
政府代建.....	56,874	38.0	61,149	30.1	155,343	43.3
歸屬於：						
自行營運.....	56,555	37.8	52,066	26.9	145,640	41.8
與業務夥伴合作 ⁽¹⁾	319	100.0	9,083	100.0	9,703	100.0
其他服務.....	24,524	41.3	44,952	33.9	46,681	28.3
總計	576,522	56.8	743,783	50.2	881,571	44.2

附註：

- (1) 於往績記錄期間，所有有關透過與業務夥伴合作進行政府代建項目的授權乃由我們的業務夥伴訂立。因此，該等業務的毛利率為100%，原因為我們將業務夥伴提供的服務費確認為收入，其中並無引致任何相應的銷售成本。

於2017年、2018年及2019年，我們的毛利分別為人民幣576.5百萬元、人民幣743.8百萬元及人民幣881.6百萬元，且同期我們的毛利率分別為56.8%、50.2%及44.2%。

財務資料

下表載列於所示期間我們於與業務夥伴的合作下由不同簽署實體訂立的商業項目擁有人授權的項目數量、收入、銷售成本、毛利及毛利率：

	截至2017年12月31日止年度				
	項目數量 ⁽¹⁾	收入	銷售成本	毛利	毛利率(%)
	(人民幣千元，百分比除外)				
本集團訂立的授權	13	82,503	59,514	22,989	27.9
業務夥伴訂立的授權	18	37,388	-	37,388	100.0
總計	31	119,890	59,514	60,377	50.4
	截至2018年12月31日止年度				
	項目數量 ⁽¹⁾	收入	銷售成本	毛利	毛利率(%)
	(人民幣千元，百分比除外)				
本集團訂立的授權	54	345,952	268,810	77,141	22.3
業務夥伴訂立的授權	17	36,826	-	36,826	100.0
總計	71	382,778	268,810	113,967	29.8
	截至2019年12月31日止年度				
	項目數量 ⁽¹⁾	收入	銷售成本	毛利	毛利率(%)
	(人民幣千元，百分比除外)				
本集團訂立的授權	81	650,677	508,643	142,034	21.8
業務夥伴訂立的授權	16	24,885	-	24,885	100.0
總計	97	675,562	508,643	166,919	24.7

附註：

(1) 項目數量僅包括我們於所示期間確認收入的項目。

於往績記錄期間，我們自行營運的商業代建服務的毛利率高於我們與業務夥伴合作的商業代建服務的毛利率。主要由於收取有關代建費用的預先協定百分比後，我們須向我們的業務夥伴支付餘下的結餘並將其作為我們銷售成本的服務成本入賬。此外，我們與業務夥伴合作的商業代建於2017年的毛利率高於2018年及2019年的毛利率。此乃主要由於在2017年之前若干情況下，我們的業務夥伴直接與商業項目擁有人訂立委聘函，並由彼等於相關代建項目期間悉數確認管理費為收入，並向我們支付預先協定的管理費。我們從業務夥伴收取的款項淨額導致利潤率增加。我們自有關款項淨額所得的收入佔透過與業務夥伴合作的商業代建所得的收入百分比持續減少，分別自2017年的31.2%減少至2018年及2019年的9.6%及3.7%。

於往績記錄期間，我們商業代建業務的毛利率高於我們政府代建業務的毛利率。此乃因為我們通常自我們的政府代建項目收取項目開發總預算的固定百分比率作為我們的服務費，而對於我們的商業代建項目，我們的服務費則取決於各別安排，基於物業的銷售表現、項目的總建築面積、項目實現的利潤及我們分配予項目的人員數量之不同模式收取，而這通常帶來較高的毛利率。

於往績記錄期間，我們的毛利率主要受商業代建業務的毛利率影響，並略受我們其他兩項業務的影響。於往績記錄期間，我們的商業代建業務毛利率減少，此乃主要由於透過與業務夥伴合作快速發展，而於其下我們須支付該等合作業務夥伴若干比例的管理費。於2017年、2018年及2019年，我們的服務成本（其中大部分為我們支付合作業務夥伴的商業代建費用）分別為人民幣75.4百萬元、人民幣312.2百萬元及人民幣690.4百萬元，於該等期間內分別佔我們來自商業代建收入的9.4%、27.3%及46.9%。

於往績記錄期間，我們的政府代建業務毛利率的變動主要反映項目於各期間的不同階段，據此，我們通常在有較多項目進入後期階段時，擁有較高的毛利率。

於往績記錄期間，我們其他服務的毛利率波動主要反映我們業務組合的不同毛利率，代建諮詢服務相較於設計諮詢服務擁有較高的毛利率。

財務資料

下表載列於所示期間按地點劃分商業代建項目的收入、毛利及毛利率的明細。於往績記錄期間，我們僅為住宅物業及其附加的商業物業提供商業代建服務。

	截至12月31日止年度								
	2017年			2018年			2019年		
	收入	毛利	毛利率(%)	收入	毛利	毛利率(%)	收入	毛利	毛利率(%)
	<i>(人民幣百萬元，百分比除外)</i>								
中國									
一線及二線城市	388.1	256.3	66.0	502.3	307.7	61.3	512.3	242.6	47.4
三線及四線城市	411.6	232.9	56.6	643.4	330.1	51.3	956.5	436.5	45.6
海外	7.2	6.1	84.7	-	-	-	1.9	0.4	21.1

於往績記錄期間，我們於三線及四線城市的商業代建項目所得的收入絕對金額及百分佔比均持續增加，主要原因為該等區域具有豐富資源，使我們透過與業務夥伴合作的商業代建的收入增加。一線及二線城市的商業代建業務毛利率整體較三線及四線城市較高，主要原因為我們在一線及二線城市商業代建項目的自行營運比例較三線及四線城市者為高，其相較於透過與業務夥伴合作經營的項目能帶來更高的毛利率。

財務資料

其他收入

我們的其他收入包括(i)銀行結餘的利息收入；(ii)關聯方（包括綠城房產及綠城景道園林及市政園林）貸款的利息收入；(iii)投資物業總租金收入及(iv)其他。我們於2017年、2018年及2019年的其他收入分別為人民幣6.9百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣17.9百萬元。下表載列於所示期間其他收入的明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
持續經營業務			
銀行結餘的利息收入	2,169	8,274	16,140
關聯方的貸款利息收入	4,387	1,111	526
投資物業總租金收入	299	602	1,149
其他	—	439	113
總計	6,855	10,426	17,928

財務資料

其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括(i)於中國的私人實體所發行的若干非上市股本證券所得的可供出售投資所得股息；(ii)分階段收購合營公司的公平值收益，主要指我們先前擁有的可供出售投資（在我們作出進一步投資後轉為合營公司）的公平值變動；(iii)出售物業、廠房及設備的收益或虧損；(iv)匯兌虧損；(v)政府補助，主要為預扣僱員所得稅的退稅及支持企業發展的補助；(vi)我們的提前終止租賃收益或虧損主要反映於終止確認日期租賃的使用權資產金額與租賃負債金額之間的差額；及(vii)其他。我們於2017年、2018年及2019年的其他收益及虧損分別為收益人民幣6.5百萬元、收益人民幣0.3百萬元及收益人民幣11.0百萬元。下表載列於所示期間其他收益及虧損的明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
持續經營業務			
可供出售投資所得股息	2,980	-	-
分階段收購合營公司的			
公平值收益	891	-	-
出售物業、廠房及設備的			
收益（虧損）	298	(864)	(453)
匯兌虧損	(1)	(46)	(111)
政府補助	2,478	998	11,109
提前終止租賃收益（虧損）	(544)	-	426
其他	350	206	(9)
	6,452	294	10,962
總計	6,452	294	10,962

財務資料

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括(i)銷售及營銷團隊的員工成本、(ii)廣告及營銷活動開支、(iii)差旅開支及(iv)其他。於2017年、2018年及2019年，我們的銷售及營銷開支分別為人民幣13.0百萬元、人民幣34.7百萬元及人民幣22.0百萬元，於該等期間分別佔我們總收入的1.3%、2.3%及1.1%。下表載列於所示期間我們銷售及營銷開支的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)
	<i>(人民幣千元，百分比除外)</i>					
員工成本.....	5,030	0.5	11,518	0.8	10,343	0.5
廣告及營銷活動開支.....	4,731	0.5	18,584	1.3	7,720	0.4
差旅開支.....	1,180	0.1	955	0.1	1,368	0.1
其他 ⁽¹⁾	2,100	0.2	3,639	0.1	2,534	0.1
總計	13,041	1.3	34,696	2.3	21,965	1.1

附註：

1. 其他主要包括佣金及會議開支。

財務資料

行政開支

我們的行政開支包括(i)行政及後勤員工的員工成本、(ii)折舊及攤銷、(iii)專業費用、(iv)差旅開支、(v)租金開支及(vi)其他。於2017年、2018年及2019年，我們的行政開支分別為人民幣241.3百萬元、人民幣248.3百萬元及人民幣302.2百萬元，於該等期間內分別佔我們總收入的23.7%、16.8%及15.2%。下表載列於所示期間我們行政開支的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)
	<i>(人民幣千元，百分比除外)</i>					
員工成本	158,958	15.6	182,373	12.3	213,919	10.7
折舊及攤銷	15,049	1.5	23,187	1.6	31,508	1.6
專業費用	31,622	3.1	11,376	0.8	16,126	0.8
差旅開支	3,417	0.3	5,032	0.3	7,267	0.4
租金開支	1,609	0.2	2,301	0.2	1,320	0.1
其他 ⁽¹⁾	30,634	3.0	23,996	1.6	32,075	1.6
總計	<u>241,289</u>	<u>23.7</u>	<u>248,265</u>	<u>16.8</u>	<u>302,215</u>	<u>15.2</u>

附註：

- 其他主要包括會議開支及娛樂開支。

上市費用

我們的上市費用主要為我們建議上市所產生的費用。於2017、2018年及2019年，我們的上市費用分別為零、零及人民幣15.6百萬元。

財務資料

融資成本

我們的融資成本主要包括(i)銀行及其他借款的利息、(ii)來自我們經營租賃的租賃負債的利息、及(iii)其他。於2017年、2018年及2019年，我們的融資成本分別為人民幣1.1百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.8百萬元。下表載列於所示期間我們的融資成本明細。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
持續經營業務			
銀行及其他借款的利息	11	-	-
租賃負債的利息	1,091	2,063	1,743
其他	21	164	18
總計	1,123	2,227	1,761

預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)／呆賬撥備減值虧損(扣除撥回)

我們的信貸風險主要來自我們的貿易應收款項、合約資產、其他應收款項、應收關聯方欠款及關聯方貸款。我們自2018年1月1日起採用預期信貸虧損模式。於2017年，我們的呆賬撥備減值虧損(扣除撥回)為收益人民幣8.8百萬元。於2018年及2019年，我們的預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)分別為虧損人民幣11.3百萬元及虧損人民幣7.8百萬元。下表載列於所示期間我們的預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)／呆賬撥備減值虧損(扣除撥回)。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
持續經營業務			
已(確認)撥回減值虧損：			
－ 貿易應收款項	(2,671)	(4,388)	(4,713)
－ 合約資產	11,434	(2,031)	(2,448)
－ 其他應收款項	-	(154)	332
－ 應收關聯方欠款	-	(4,775)	(338)
－ 關聯方貸款	-	-	(614)
總計	8,763	(11,348)	(7,781)

投資物業公平值變動的收益（虧損）

於往績記錄期間，我們根據經營租賃於若干商業物業持有物業權益，以賺取租金或作資本增值用途。我們向提供該等投資物業以向我們結清應付款項的三名違約項目擁有人收購該等投資物業。我們已評估該等投資物業於2017年、2018年及2019年12月31日的公平值，並錄得各別期間公平值變動的收益或虧損。於2017年、2018年及2019年，我們來自投資物業公平值變動的收益或虧損分別為收益人民幣1.2百萬元、虧損人民幣15.4百萬元及虧損人民幣1.0百萬元。

收購一間附屬公司的收益

於2017年，我們獲得綠城利普51%股權以拓展我們的設計及諮詢業務。因此，於2017年，我們確認收購一間附屬公司的收益人民幣0.3百萬元。

出售一間附屬公司的虧損淨額

於2018年3月，我們以零代價向獨立第三方出售我們於杭州濱峰（其營運我們的政府代建業務）的49%股權（因為我們並未於出售前向該實體提供任何實繳注資）。

因前述原因，於2017年、2018年及2019年，我們出售一間附屬公司的虧損淨額分別為零、人民幣0.2百萬元及零。

部分出售一間聯營公司的虧損淨額

我們於2018年按代價人民幣3.5百萬元向一名獨立第三方出售浙江綠城園林工程有限公司（「綠城園林工程」）的35%股權。出售股權的賬面值與代價之間的差額人民幣1.5百萬元於2018年確認為部分出售聯營公司的虧損淨額。

因前述原因，我們於2017年、2018年及2019年出售一間聯營公司的虧損淨額分別為零、人民幣1.5百萬元及零。

分佔聯營公司業績

於往績記錄期間，我們的聯營公司主要於中國從事代建、設計及諮詢以及維護服務業務，而我們於綜合損益表確認我們於該等聯營公司分佔的收益或虧損。

財務資料

我們於2017年、2018年及2019年的分佔聯營公司業績分別為收益人民幣14.0百萬元、虧損人民幣1.7百萬元及虧損人民幣6.6百萬元。

分佔合營公司業績

於往績記錄期間，我們的合營公司主要於中國與我們合作從事代建業務，且於我們的綜合損益表確認我們於合營公司分佔的收益或虧損。於2017年、2018年及2019年，我們分佔合營公司業績分別為虧損人民幣8.7百萬元、虧損人民幣27.4百萬元及虧損人民幣15.4百萬元。於往績記錄期間，我們的合營公司錄得虧損淨額主要因為彼等當時處於擴大其業務的階段。此外，我們的合營公司一般需要相對較長的時間取得利潤，因彼等通常僅收取若干比例的管理費，但同時承擔項目的絕大多數成本（主要為員工成本）。

所得稅開支

本公司註冊為一間獲豁免公司，因此無須在開曼群島繳納稅項。我們並未就我們於香港註冊成立的集團實體的所得稅作出撥備，由於該實體並無源自香港的應課稅溢利。根據中國企業所得稅法（「**企業所得稅法**」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的企業所得稅稅率為25%。下表載列於所示期間的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
即期稅項：			
中國企業所得稅.....	94,135	70,890	129,421
過往年度超額撥備：			
中國企業所得稅.....	(374)	348	1,075
遞延稅項：			
本年度.....	414	(22,566)	18,786
總計.....	<u>94,175</u>	<u>48,672</u>	<u>149,282</u>

我們於2017年、2018年及2019年的實際稅率分別為26.9%、11.8%及27.7%。我們於2018年的實際稅率為11.8%，主要由於合併抵銷可抵扣稅開支影響當期所得稅人民幣72.5百萬元所致。有關影響乃主要由於我們的兩間附屬公司（即綠城時代及綠城北方房產建設有限公司）於2018年清盤所引致的虧損，有關虧損乃因集團合併而已經抵銷，惟彼等的直接控股公司綠城建設管理於同年將有關虧損確認為可扣減稅項開支。我們於2017年及2019年的實際稅率通常符合25%的企業所得稅率。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已支付所有適用到期稅項，且與任何稅務機構均無爭議或未決事宜。

已終止經營業務

於2019年9月，我們的董事決定出售我們全部的景觀建設業務，原因為有關營運涉及建設原材料及樹木和幼苗的鉅額成本，且其並非以服務為主的業務，與我們採取輕資產代建業務模式的戰略方向並不一致，且建議出售事項將使我們能集中資源於我們的核心代建業務。於2019年，我們於景觀建設業務錄得虧損淨額，此乃主要由於銷售成本增加所致，主要因(i)我們未能因應業務需求減縮而及時調整員工人數；(ii)我們於不適合植物成長的季節進行栽種而產生較高原材料及播種以及植物的銷售成本及(iii)我們因管理層變動而與前一年相比擁有較少新項目。其後我們已開始與有意向方進行磋商。於最後可行日期，我們並未就建議出售事項與第三方訂立任何最終協議。該業務的資產及負債（包括綠城景道園林及市政園林的資產及負債）已分類為持作出售組別，且其預期將於十二個月內出售。預計出售所得款項淨額將超過相關資產及負債的賬面淨值，因此，並無確認減值虧損。

財務資料

下表載列於所示期間已終止經營業務的利潤或虧損。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
收入	110,560	203,423	228,536
銷售成本.....	(92,569)	(187,623)	(232,472)
毛利(損)	17,991	15,800	(3,936)
其他收入.....	14	56	54
其他收益及虧損	12	-	(54)
銷售及營銷開支	(139)	(105)	-
行政開支.....	(8,527)	(10,798)	(8,512)
融資成本.....	(550)	(1,444)	(2,521)
預期信貸虧損模式下的 減值虧損(扣除撥回).....	-	452	(2,786)
除稅前利潤.....	8,801	3,961	(17,755)
所得稅開支.....	(1,972)	(2,106)	(449)
年內利潤(虧損)	<u>6,829</u>	<u>1,855</u>	<u>(18,204)</u>

經營業績

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度的比較

收入

我們的收入由2018年的人民幣1,481.2百萬元增加34.6%至2019年的人民幣1,993.9百萬元。該增加主要由於商業代建業務的收入由2018年的人民幣1,145.5百萬元增加28.4%至2019年的人民幣1,470.8百萬元。例如，我們在建商業項目的總建築面積由2018年12月31日的10.7百萬平方米增加至2019年12月31日的15.7百萬平方米。該增長主要由於我們通過與業務夥伴的合作獲得快速業務發展(有關收入由2018年的人民幣382.8百萬元增加至2019年的人民幣675.6百萬元)。我們自行營運商業代建業務的收入亦自2018年的人民幣762.8百萬元增加至2019年的人民幣795.2百萬元。我們根據一項對我們有利的裁決於我們自行營運的商業代建業務中就於2018年7月自一名違約項目擁有人收取的人民幣53.5百萬元款項確認收入。倘不計及該一次性款項，我們自行營運商業代建業務的收入將由2018年的人民幣709.2百萬元增加12.1%至2019年的人民幣795.2百萬元。

我們政府代建業務的收入由2018年的人民幣202.9百萬元增加76.7%至2019年的人民幣358.4百萬元。該增長主要是由於自2018年第三季度起，為符合若干政府項目擁有人的要求，我們採用優質供應商而擴大政府代建服務。此外，我們在建政府項目的總建築面積由2018年12月31日的13.4百萬平方米增加至2019年12月31日的21.8百萬平方米。

我們其他服務的收入由2018年的人民幣132.8百萬元增加至2019年的人民幣164.7百萬元，主要由於來自綠城利普的設計諮詢及開發服務項目數量增加，以及我們於2019年2月對綠城青和進行投資，以拓展我們於華北的設計及諮詢業務所致，我們的其他服務持續增長。

銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣737.4百萬元增加50.8%至2019年的人民幣1,112.3百萬元。銷售成本的增加主要由於我們的服務成本由2018年的人民幣312.2百萬元增加至2019年的人民幣690.4百萬元（主要由於我們支付予合作業務夥伴的管理費增加所致）。例如，我們與業務夥伴合作的商業代建項目數量由2018年12月31日的67個增加至2019年12月31日的89個。服務成本的增加亦可部分歸因於我們業務程序外包安排的成本、我們因採用優質供應商於經擴大政府代建服務的外包成本以及我們設計服務的外包成本。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2018年的人民幣743.8百萬元增加18.5%至2019年的人民幣881.6百萬元。我們的毛利率由2018年的50.2%減少至2019年的44.2%，主要由於我們支付予合作業務夥伴的服務成本增加所致，且該業務在我們的商業代建業務中所佔比例較大，及部分是由於我們利用優質供應商於經擴大政府代建服務的成本以及我們設計服務的外包成本增加所致。

其他收入

我們的其他收入由2018年的人民幣10.4百萬元增加72.0%至2019年的人民幣17.9百萬元。該增加主要由於銀行結餘的利息收入由2018年的人民幣8.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣16.1百萬元，主要由於我們於2019年同期的平均銀行結餘增加（主要是因為我們業務營運所產生的現金淨額）。

其他收益及虧損

我們的其他收益由2018年的人民幣0.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣11.0百萬元，主要由於支持企業發展的政府補助由2018年的人民幣1.0百萬元增加至2019年的人民幣11.1百萬元。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2018年的人民幣34.7百萬元減少36.7%至2019年的人民幣22.0百萬元。該減少主要由於廣告及營銷活動開支由2018年的人民幣18.6百萬元減少至2019年的人民幣7.7百萬元（主要由於2018年我們執行的一項針對潛在項目擁有人的大型營銷計劃並無於2019年再推出所致）。我們的員工成本亦由2018年的人民幣11.5百萬元減少至2019年的人民幣10.3百萬元，主要由於我們銷售及營銷職責中若干中高層管理僱員離任所致。我們的銷售及營銷開支佔總收入的百分比由2018年的2.3%減少至2019年的1.1%。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣248.3百萬元增加21.7%至2019年的人民幣302.2百萬元。該增加主要由於(i)我們的員工成本由2018年的人民幣182.4百萬元增加至2019年的人民幣214.0百萬元，主要由於隨著我們擴展業務，我們負責行政職責的僱員數量及酬金水平有所提升所致，(ii)我們自有及租賃物業的折舊及攤銷由2018年的人民幣23.2百萬元增加至2019年的人民幣31.5百萬元，以及(iii)專業費用由2018年的人民幣11.4百萬元增加至2019年的人民幣16.1百萬元，主要由於我們的建議分拆所致。我們的行政開支佔總收入的百分比由2018年的16.8%減少至2019年的15.2%。

上市費用

我們2018年的上市費用為零，而於2019年因建議上市而產生人民幣15.6百萬元的上市費用。

融資成本

我們的融資成本由2018年的人民幣2.2百萬元減少20.9%至2019年的人民幣1.8百萬元，主要由於租賃負債利息由2018年的人民幣2.1百萬元減少至2019年的人民幣1.7百萬元。該減少乃主要由於租賃負債已攤銷利息因於2019年9月出售我們的附屬公司綠城利普及綠城青和而減少所致。我們後續已停止確認該等公司租賃負債的相關利息。

預期信貸虧損模式下的減值虧損（扣除撥回）

我們的預期信貸虧損模式下的減值虧損（扣除撥回）由2018年的虧損人民幣11.3百萬元減少至2019年的虧損人民幣7.8百萬元。該減少主要由於就應收關聯方欠款確認的減值虧損由2018年的虧損人民幣4.8百萬元增加至2019年的虧損人民幣0.3百萬元，主要由於交易相關的應收關聯方欠款總額由2018年12月31日的人民幣75.9百萬元減少至2019年同日的人民幣33.4百萬元。

投資物業公平值變動的收益（虧損）

我們根據一名獨立物業估值師於2019年12月31日進行的一項估值，確認2019年的投資物業公平值變動的虧損人民幣1.0百萬元，而2018年為虧損人民幣15.4百萬元。

出售一間附屬公司的虧損淨額

我們於2019年出售一間附屬公司的虧損淨額為零，而於2018年為人民幣0.2百萬元。

部分出售一間聯營公司的虧損淨額

我們部分出售一間聯營公司的虧損淨額由2018年的人民幣1.5百萬元減少至2019年的零。此乃主要由於我們於2018年以代價人民幣3.5百萬元將綠城園林工程的35%股權部分出售予一名獨立第三方。

分佔聯營公司業績

我們分佔聯營公司業績由2018年的虧損人民幣1.7百萬元增加至2019年的虧損人民幣6.6百萬元。2019年，我們分佔聯營公司的虧損乃主要由於綠城坤業經營代建業務（主要因其於初步發展狀態同步擴展業務）而產生的虧損淨額所致。我們於綠城坤業的所有權權益由2018年12月31日的40%增加至2019年2月的51%。自此，我們已將綠城坤業作為我們的合營公司之一入賬。

分佔合營公司業績

我們分佔合營公司業績由2018年的虧損人民幣27.4百萬元減少43.9%至虧損人民幣15.4百萬元，主要由於合營公司的財務表現於業務擴展後逐漸改善。

除稅前利潤

由於上述因素，我們的除稅前利潤由2018年的人民幣411.8百萬元增加30.7%至2019年的人民幣538.2百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣48.7百萬元增加至2019年的人民幣149.3百萬元，主要由於我們的業務增長導致我們的應課稅收入增加所致。2018年及2019年，我們按所得稅開支除以除稅前利潤計算所得的實際稅率分別為11.8%及27.7%。

持續經營業務的年內利潤

因前述因素，我們持續經營業務的年內利潤由2018年的人民幣363.1百萬元增加7.1%至2019年的人民幣388.9百萬元。我們持續經營業務的淨利率由2018年的24.5%減少至2019年的19.5%。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度的比較

收入

我們的收入由2017年的人民幣1,015.9百萬元增加45.8%至2018年的1,481.2百萬元。該增加主要由於我們的商業代建業務的收入由2017年的人民幣806.7百萬元增加42.0%至2018年的人民幣1,145.5百萬元所致。例如，我們在建商業項目的總建築面積由2017年12月31日的8.7百萬平方米增加至2018年同日的10.7百萬平方米。該增長主要由於我們自2016年第四季度起透過與業務夥伴合作致使業務快速發展，其收入由2017年的人民幣119.9百萬元增加至2018年的人民幣382.8百萬元，其次是由於我們自身的業務發展，其收入由2017年的人民幣686.8百萬元增加至2018年同期的人民幣762.8百萬元。

政府代建業務收入由2017年的人民幣149.8百萬元增加35.4%至2018年的人民幣202.9百萬元。例如，我們在建政府項目的總建築面積由2017年12月31日的8.2百萬平方米增加至2018年同日的13.4百萬平方米。

隨著我們於2017年對綠城利普進行投資以進一步加強及提升我們的設計諮詢及開發服務後，我們其他服務的收入由2017年的人民幣59.4百萬元大幅增加至2018年的人民幣132.8百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣439.4百萬元增加67.8%至2018年的人民幣737.4百萬元。我們的銷售成本增加主要由於服務成本由2017年的人民幣75.4百萬元增加至2018年的312.2百萬元所致，主要由於我們支付予合作業務夥伴的管理費增加。例如，我們與業務夥伴合作的商業代建項目數量由2017年12月31日的37個增加至2018年12月31日的67個。此外，銷售成本的增加亦由於我們員工成本由2017年的人民幣343.1百萬元增加至2018年的人民幣394.0百萬元，主要由於我們提供代建服務的僱員數量及酬金水平提升。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2017年的人民幣576.5百萬元增加29.0%至2018年的人民幣743.8百萬元。我們的毛利率由2017年的56.8%減少至2018年的50.2%，主要由於我們支付予合作業務夥伴的服務成本增加所致。

其他收入

我們的其他收入由2017年的人民幣6.9百萬元增加50.7%至2018年的人民幣10.4百萬元，主要由於我們業務營運產生現金淨額而導致平均銀行結餘於2018年有關期間增加，銀行結餘的利息收入由2017年的人民幣2.2百萬元大幅增加至2018年的人民幣8.3百萬元所致。該增加由於關聯方（即綠城房產）的銀行結餘利息收入由2017年的人民幣4.4百萬元減少至2018年的人民幣1.1百萬元所部分抵銷，主要由於我們逐步終止綠城房產以託管商身份持有我們資本的集團內公司間資金集中政策所致。

其他收益及虧損

我們的其他收益由2017年的人民幣6.5百萬元減少95.4%至2018年的人民幣0.3百萬元。2018年的減少主要由於2017年可供出售投資所得一次性股息人民幣3.0百萬元及分階段收購一間合營公司公平值的一次性收益人民幣0.9百萬元（並未於2018年再次發生）、我們的政府補助由2017年的人民幣2.5百萬元減少至2018年的人民幣1.0百萬元，以及2018年我們出售物業、廠房及設備的虧損人民幣0.9百萬元。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2017年的人民幣13.0百萬元增加166.1%至2018年的人民幣34.7百萬元。該增加主要由於(i)我們於2018年執行的一項針對潛在項目擁有人大型營銷計劃導致我們的廣告及營銷開支由2017年的人民幣4.7百萬元增加至2018年的人民幣18.6百萬元及(ii)成立我們的政府代建營銷部門以支持我們的業務增長而產生的開支導致我們的銷售及營銷員工的員工成本由2017年的人民幣5.0百萬元增加至2018年的人民幣11.5百萬元所致。我們的銷售及營銷開支佔總收入的百分比由2017年的1.3%增加至2018年的2.3%。

行政開支

行政開支由2017年的人民幣241.3百萬元增加2.9%至2018年的人民幣248.3百萬元。該增長主要由於我們的員工成本由2017年的人民幣159.0百萬元增加至2018年的人民幣182.4百萬元，此乃主要由於因我們擴展業務而增加負責行政職責的僱員人數及酬金水平，以及我們自有及租賃物業的折舊及攤銷由2017年的人民幣15.0百萬元增加至2018年的人民幣23.2百萬元所致。該增加由專業費用由2017年的人民幣31.6百萬元減少至2018年的人民幣11.4百萬元（主要反映我們建議分拆計劃產生較少的開支）所部分抵銷。我們的行政開支佔總收入的百分比由2017年的23.7%減少至2018年的16.8%。

融資成本

我們的融資成本由2017年的人民幣1.1百萬元大幅增加至2018年的人民幣2.2百萬元。該增長主要由於我們的經營租賃增加導致租賃負債的利息由2017年的人民幣1.1百萬元增加至2018年的人民幣2.1百萬元。

預期信貸虧損模式下的呆賬撥備（扣除撥回）/ 減值虧損（扣除撥回）

我們的預期信貸虧損模式下的減值虧損（扣除撥回）於2018年為虧損人民幣11.3百萬元，而於2017年則為呆賬撥備（扣除撥回）收益人民幣8.8百萬元。該變動主要由於於2017年收取合約資產人民幣11.4百萬元及於2018年1月1日起採納預期信貸虧損模式。

投資物業公平值變動的收益（虧損）

我們根據一名獨立物業估值師於2017年及2018年12月31日進行的一項估值於2018年確認投資物業公平值變動的虧損人民幣15.4百萬元，而於2017年則確認投資物業公平值變動的收益人民幣1.2百萬元。

收購一間附屬公司的收益

我們收購一間附屬公司的收益於2018年為零，而於2017年則為人民幣0.3百萬元，即收購綠城利普51%股權的收益。

出售一間附屬公司的虧損淨額

我們於2018年出售一間附屬公司的虧損淨額為人民幣0.2百萬元，該虧損主要由於我們出售杭州濱峰的49.0%股權。

部分出售一間聯營公司的虧損淨額

我們於2018年部分出售一間聯營公司的虧損淨額為人民幣1.5百萬元，該虧損主要由於我們出售綠城園林工程的35%股權。

分佔聯營公司業績

我們於2018年的分佔聯營公司業績為虧損人民幣1.7百萬元，而於2017年為收益人民幣14.0百萬元。我們於2018年的分佔聯營公司虧損主要由於經營住宅維護及維修業務的綠城理想家產生的虧損淨額。我們已於2019年1月出售我們於此聯營公司的所有股權。

分佔合營公司業績

我們的分佔合營公司業績由2017年的虧損人民幣8.7百萬元大幅增加至2018年的虧損人民幣27.4百萬元，主要由於彼等擴展業務的發展階段。

除稅前利潤

由於上述因素，我們的除稅前利潤由2017年的人民幣349.9百萬元增加17.7%至2018年的人民幣411.8百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣94.2百萬元減少48.3%至2018年的人民幣48.7百萬元，此乃合併抵銷可扣稅開支影響當期所得稅人民幣72.5百萬元，致使目前的中國企業所得稅由2017年的人民幣94.1百萬元減少至2018年的人民幣70.9百萬元所致。有關影響乃主要由於我們的兩間附屬公司（即綠城時代及綠城北方房產建設有限公司）於2018年清盤所引致的虧損，有關虧損乃因集團合併而已經抵銷，惟彼等的直接控股公司綠城建設管理於同年將有關虧損確認為可扣減稅項開支。因此，於2017年及2018年，我們按所得稅開支除以除稅前利潤計算所得的實際稅率分別為26.9%及11.8%。

財務資料

年內持續經營業務所得利潤

因前述因素，我們的年內持續經營業務所得利潤由2017年的人民幣255.8百萬元增加41.9%至2018年的人民幣363.1百萬元。我們的持續經營業務淨利率於2017年為25.2%，於2018年為24.5%。

節選財務狀況表項目的說明

下表載列我們於所示日期的綜合財務狀況表主要財務數據：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
非流動資產總額	1,025,159	1,131,109	1,238,710
流動資產總額	1,270,733	1,260,045	2,520,997
總資產	2,295,892	2,391,154	3,759,707
流動負債總額	1,729,871	1,444,512	2,054,240
淨流動資產／(負債)	(459,138)	(184,467)	466,757
總資產減流動負債	566,021	946,642	1,705,467
淨資產	535,865	901,790	1,681,189

存貨

我們的存貨主要包括園林景觀設計及景觀建設業務所用的樹木和幼苗。

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的存貨分別為人民幣4.5百萬元、人民幣4.8百萬元及零。於2019年12月31日，我們的存貨減少至零主要因為我們於2019年9月決定出售全部景觀建設，故該景觀建設的存貨作為分類為持作出售的資產入賬。

貿易及其他應收款項

我們的貿易及其他應收款項主要指來自我們項目擁有人及我們諮詢服務的客戶的貿易應收款項、主要指我們存放於政府項目擁有人的投標按金的其他應收款項、我們的景觀建設營運為購買存貨而支付的預付款項及購買物業、廠房及設備而支付的預付款項以及遞延上市費用。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易及其他應收款項分別為人民幣180.9百萬元、人民幣177.8百萬元及人民幣312.8百萬元。

財務資料

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應收款項的明細：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
貿易應收款項	105,119	97,707	155,095
減：信貸虧損撥備	(2,671)	(19,474)	(17,383)
貿易應收款項， 扣除信貸虧損撥備	<u>102,448</u>	<u>78,233</u>	<u>137,712</u>
其他應收款項	76,233	95,771	135,627
減：信貸虧損撥備	–	(2,974)	(2,642)
其他應收款項， 扣除信貸虧損撥備	76,233	92,797	132,985
預付款項	2,267	6,773	2,337
遞延發行成本	–	–	4,226
進項增值稅	–	–	35,582
總計	<u>180,948</u>	<u>177,803</u>	<u>312,842</u>

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要來自項目擁有人及我們諮詢服務的客戶應付的代建諮詢費用，我們通常不授出信貸期。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應收款項（扣除信貸虧損撥備）分別為人民幣102.4百萬元、人民幣78.2百萬元及人民幣137.7百萬元。於最後可行日期，我們結付了於2019年12月31日約人民幣103.7百萬元或75.3%的貿易應收款項未償還結餘。

我們的貿易應收款項（扣除信貸虧損撥備）由2017年12月31日的人民幣102.4百萬元減少至2018年同日的人民幣78.2百萬元，主要由於本集團基於預期信貸虧損模式初步採用會計政策確認金融資產的預期信貸虧損的虧損撥備致使我們的信貸虧損撥備由2017年12月31日的人民幣2.7百萬元增加至2018年同日的人民幣19.5百萬元。我們的貿易應收款項（扣除信貸虧損撥備）由2018年12月31日的人民幣78.2百萬元增加至2019年12月31日的人民幣137.7百萬元，主要因為我們的商業代建及政府代建業務增長。

財務資料

下表分別載列於所示期間我們的貿易應收款項以及貿易應收款項及合約資產的週轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應收款項的週轉天數 ⁽¹⁾	24	25	23
貿易應收款項及合約資產 的週轉天數 ⁽²⁾	117	84	77

附註：

- (1) 按有關期間期初及期末的貿易應收款項平均結餘除以該有關期間的收入，再乘以有關期間的天數（即全年365天）計算。
- (2) 按有關期間期初及期末的貿易應收款項及合約資產的平均結餘除以該有關期間的收入，再乘以有關期間的天數（即全年365天）計算。

於2017年、2018年及2019年，我們的貿易應收款項週轉天數分別為24天、25天及23天。我們於往績記錄期間貿易應收款項週轉天數相對穩定。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的貿易應收款項及合約資產週轉天數分別為117天、84天及77天。於往績記錄期間，我們的貿易應收款項及合約資產週轉天數減少主要由於收費管理程序有所改善，其中我們改善與客戶的溝通，以及時結清收費事宜。

下表載列於各報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項（包括應收票據）及信貸虧損撥備的賬齡分析：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
180天內			
— 其中			
0天至90天內	83,240	55,876	113,950
90天至180天	3,510	20,602	14,978
180天至365天	12,697	11,681	16,078
365天以上	5,672	9,548	10,089
貿易應收款項	105,119	97,709	155,095
減：信貸虧損撥備	(2,671)	(19,474)	(17,383)
貿易應收款項，扣除信貸 虧損撥備	<u>102,448</u>	<u>78,233</u>	<u>137,712</u>

我們就監督及跟進賬齡超出我們一般接受水平的貿易應收款項制定了政策。我們通常不允許向客戶授出信貸期。於接近到期日時，我們將向項目擁有人發出有關提醒信息。倘於30天後仍未收到付款，我們的經理將跟進項目擁有人的付款事宜。於2017年、2018年、2019年12月31日，我們貿易應收款項及應收票據總額的81.3%、71.4%及82.7%已於90天內收取。儘管我們大部分客戶因與我們討論賬單、處理付款等實際理由而需要直至90天的期間，我們認為並無必要修訂我們的信貸期政策。我們的管理層將不時檢討及（若合適）修訂及更新我們收回貿易應收款項的政策及內部控制程序。我們評估及評價項目擁有人的財務背景及信用可靠度，以釐定各自的信貸質素。於釐定貿易應收款項的可收回性時，我們考慮自初步授出信貸日期起至報告日期期間貿易應收款項的信貸質素是否有任何變動。我們已並將繼續按照我們的會計政策作出減值撥備。當有客觀證據顯示金融資產的估計未來現金流量已受到影響時，貿易應收款項將被視為出現減值。被評估為非個別減值的貿易應收款項乃按綜合基準進行評估，且我們會相應作出減值撥備。我們採用國際財務報告準則第9號簡化方法來計量預期信貸虧損，該預期信貸虧損使用全期預期信貸虧損作為貿易應收款項。為衡量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據債務人的賬齡進行分組。

其他應收款項

我們的其他應收款項主要指於往績記錄期間我們存放於政府項目擁有人的投標按金（其預期於項目完工後收取）。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的其他應收款項（扣除信貸虧損撥備）分別為人民幣76.2百萬元、人民幣92.8百萬元及人民幣133.0百萬元。於2020年3月31日，我們結付了約人民幣13.0百萬元或9.6%於2019年12月31日的其他應收款項未償還結餘。我們預期於2021年12月31日前結付於2019年12月31日約人民幣79.0百萬元或58.0%的其他應收款項未償還結餘，並於2023年12月31日前結付餘下其他應收款項未償還結餘。

預付款項

我們的預付款項主要指我們的景觀建設業務就購買存貨而支付的預付款項及就購買物業、廠房及設備而支付的預付款項。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的預付款項分別為人民幣2.3百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣2.3百萬元。2017年底至2018年底的預付款項大幅增加主要反映於2018年我們的景觀建設業務就購買存貨而支付的預付款項。我們於2019年12月31日的預付款項相較2018年12月31日大幅減少主要由於我們於2019年9月決定出售我們全部的景觀建設業務，而使就有關景觀建設業務的預付款項作為持作出售資產入賬所致。

遞延發行成本

我們的遞延發行成本主要為若干上市費用的資本化。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的遞延發行成本為零、零及人民幣4.2百萬元。

進項增值稅

我們的進項增值稅指因我們向媒體村代建中的供應商支付的款項較出具賬單的金額多，造成進項稅超逾銷項稅的金額，並導致增值稅的扣減。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的進項增值稅為零、零及人民幣35.6百萬元。

應收關聯方欠款

我們應收關聯方欠款主要包括(i)綠城房產應付的管理費，在若干項目中，綠城房產直接與項目擁有人訂立代建授權，據此我們提供代建服務，並有權獲得綠城房產向項目擁有人收取的費用，(ii)於相關項目完成前向關聯方支付的履約保證金及向合作合營公司事先支付的基金，以及(iii)我們的關聯方作為我們其他服務的客戶應支付的服務費用。此外，其亦包括應收關聯方的非貿易融資。

我們的應收關聯方欠款由2017年12月31日的人民幣42.4百萬元增加至2018年12月31日的人民幣355.4百萬元，主要由於(i)我們就我們為媒體村代建提供的代建服務應收綠城房產的間接全資附屬公司綠城楊柳郡房地產有限公司款項由2017年12月31日的零增加至2018年同日的人民幣125.3百萬元（見「與控股股東的關係－母集團與本集團之間的業務劃分－母集團於代建項目中擁有的剩餘權益」），(ii)我們的應收山東藍城款項主因於相關項目完成前我們自商業項目擁有人收取並向合作合營公司（即山東藍城）支付的事先支付的基金而由2017年12月31日的零增加至2018年12月31日的人民幣44.6百萬元，(iii)我們的應收浙江時代款項主因於相關項目完成前我們自商業項目擁有人收取並向合作合營公司（即浙江時代）支付的履約保證金而由2017年12月31日的人民幣2.2百萬元增加至2018年12月31日的人民幣29.0百萬元及(iv)我們的應收綠城田園款項主因於相關項目完成前我們自商業項目擁有人收取並向合作合營公司（即綠城田園）支付的履約保證金而由2017年12月31日的零增加至2018年12月31日的人民幣26.4百萬元所致。

財務資料

我們的應收關聯方欠款由2018年12月31日的人民幣355.4百萬元增加至2019年12月31日的人民幣654.6百萬元，主要由於我們的應收綠城楊柳郡房地產有限公司款項主因我們代綠城楊柳郡房地產有限公司向供應商付款而由2018年12月31日的人民幣125.3百萬元大幅增加至2019年12月31日的人民幣413.4百萬元所致。

我們預計屬於非交易性質的應收關聯方欠款將於上市前清償。

合約資產

我們的合約資產主要指我們就已竣工但未開具賬單的工程享有代價的權利，未開具賬單乃因該權利有待我們達成於相關代建合約所規定的特定里程碑的未來表現後方可作實。合約資產將於該權利成為無條件時轉移至貿易應收款項。

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約資產為人民幣220.3百萬元、人民幣244.0百萬元及人民幣311.9百萬元。於往績記錄期間的合約資產變動主要反映我們的收費狀態、我們擁有的項目發展階段及業務的持續擴展。於2020年3月31日，我們已就於2019年12月31日的合約資產未償還結餘的人民幣89.2百萬元或27.0%開具賬單。於最後可行日期，我們已收回人民幣89.1百萬元或99.9%的貿易應收款項，此乃移轉自我們於2020年3月31日開具賬單的合約資產。

下表載列於所示日期按收入確認日期呈列的合約資產及信貸虧損撥備的賬齡分析：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
1年內	193,427	240,539	310,862
1至2年	26,914	6,000	-
2至3年	-	13,074	6,000
3年以上	-	-	13,074
合約資產.....	220,343	259,614	329,937
減：信貸虧損撥備	-	(15,570)	(18,017)
合約資產，扣除信貸虧損撥備....	<u>220,343</u>	<u>244,044</u>	<u>311,920</u>

財務資料

下表載列於所示日期的合約資產明細。

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
由以下各方承接項目			
應佔的合約資產			
合營公司業務夥伴	16,971	44,064	68,831
第三方業務夥伴	6,108	4,368	20,908
我們	197,264	195,612	222,181
總計	<u>220,343</u>	<u>244,044</u>	<u>311,920</u>

已抵押銀行存款

我們的已抵押銀行存款指我們存入銀行的受限制現金，而該等銀行將簽發擔保函件。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的已抵押銀行存款分別為人民幣3.7百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣15.0百萬元。

銀行結餘及現金

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的銀行結餘及現金為人民幣294.3百萬元、人民幣471.6百萬元及人民幣1,126.8百萬元。

關聯方貸款的流動部分

於2017年，我們的關聯方貸款的流動部分（即我們向綠城房產提供的貸款）以人民幣計值，固定年利率為1.7%。於2017年12月31日，我們的關聯方貸款的流動部分為人民幣524.5百萬元。有關關聯方貸款的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註41。

分類為持作出售的資產

於2019年9月，董事決定出售我們全部的景觀建設業務，原因為該項業務是資本密集型業務，與我們的輕資產模式不符。其後已開始與有意向方磋商。有關業務應佔的資產及負債（其預期將於十二個月內出售）已分類為持作出售組別。我們的分類為持作出售的資產主要包括(i)物業、廠房及設備、(ii)存貨、(iii)貿易及其他應收款項及(iv)銀行結餘及現金。於2019年12月31日，我們分類為持作出售的資產為人民幣99.9百萬元。

財務資料

貿易及其他應付款項

我們的貿易及其他應付款項主要包括(i)就耗材及存貨而應付我們供應商的貿易應付款項以及應付合作業務夥伴的服務成本、(ii)就項目擁有人存放於我們的按金應付項目擁有人的其他應付款項、(iii)應付工資、(iv)就超過投資權益的分佔聯營公司虧損計提的撥備，及(v)就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提的撥備。

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款項的明細：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
貿易應付款項.....	27,510	41,021	23,741
其他應付款項.....	241,731	448,703	565,147
應付工資.....	140,340	182,309	191,197
就超過投資權益的分佔 聯營公司虧損計提撥備.....	-	2,968	-
就超過投資權益的分佔 合營公司虧損計提撥備.....	6,232	32,941	50,404
總計	415,813	707,942	830,489

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們就耗材及存貨應付供應商的應付款項以及應付合作業務夥伴的服務成本。於2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應付款項分別為人民幣27.5百萬元、人民幣41.0百萬元及人民幣23.7百萬元。於2020年3月31日，我們結付了於2019年12月31日約人民幣1.5百萬元或6.0%的貿易應付款項。貿易應付款項的變動主要反映我們的業務狀況及我們於有關時間結算該等應付款項。

下表載列於所示期間我們的貿易應付款項：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
貿易應付款項的週轉天數 ⁽¹⁾	134	36	16

附註：

- 按有關期間期初及期末貿易應付款項的平均結餘除以該有關期間的銷售成本（不包括員工成本），再乘以有關期間的天數（即全年365天）計算。

財務資料

貿易應付款項的週轉天數由2017年的134天減少至2018年的36天，並進一步減少至2019年的16天，乃主要由於我們透過與業務夥伴合作擴大業務且與合作業務夥伴的貿易應付款項週轉天數相對較短，及部分由於我們從事規劃及建築設計業務的兩間主要附屬公司成為我們的合營公司。

下表載列於各報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
1年內	24,989	38,999	21,646
1至2年	1,063	1,844	970
2至3年	1,404	124	1,071
3年以上	54	54	54
總計	27,510	41,021	23,741

其他應付款項

我們的其他應付款項主要指就商業項目擁有人存放於我們的按金應付商業項目擁有人應付款項。於2017年、2018年及2019年12月31日，其他應付款項分別為人民幣241.7百萬元、人民幣448.7百萬元及人民幣565.1百萬元。其他應付款項的持續增加主要反映我們商業代建業務的持續增長以及我們擁有項目的數量增加。

應付工資

我們的應付工資主要指應付僱員的僱員補償及其他應付僱員福利。於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的應付工資分別為人民幣140.3百萬元、人民幣182.3百萬元及人民幣191.2百萬元。自2017年12月31日至2019年同日，我們應付工資增加與我們員工成本增長基本一致。

就超過投資權益的分佔聯營公司虧損計提撥備

於2018年12月31日，我們並未履行向一間聯營公司認購注資額的付款義務，原因為根據該聯營公司的組織章程細則，作出有關注資的期限尚未屆滿。而我們有責任承擔分佔虧損（以由我們註冊的該等聯營公司未能履行的注資額為限）。於2019年12月31日，該聯營公司已成為我們的合營公司。

就超過投資權益的分佔合營公司虧損計提撥備

於2019年12月31日，我們並未履行向若干合營公司認購注資額的付款義務，原因為根據該等合營公司的組織章程細則，作出有關注資的期限尚未屆滿。而我們有責任承擔分佔虧損（以由我們註冊的該等合營公司未能履行的注資額為限）。

我們的董事已確認，直至最後可行日期，於往績記錄期間，於支付貿易及非貿易應付款項及借款方面概無重大延遲及／或違反契諾。

應付關聯方欠款

我們的應付關聯方欠款主要指有關由我們的合作業務夥伴提供代建服務應付的費用。我們的應付關聯方欠款亦包括(i)綠城房產與我們於2017年收購綠城時代及綠城鼎益的未付代價有關的非貿易款項及(ii)綠城房產代表我們向媒體村代建的供應商及建築商支付款項有關的非貿易款項。

我們的應付關聯方欠款由2017年12月31日的人民幣1,037.2百萬元大幅減少至2018年12月31日的人民幣374.4百萬元，其主要由於應付綠城房產款項（主因我們結付與我們收購綠城時代和綠城鼎益有關的應付關聯方款項）由2017年12月31日的人民幣995.0百萬元減少至2018年同日的人民幣200.0百萬元所致。有關減少乃由應付浙江綠城房地產投資有限公司款項由2017年12月31日的零增加至2018年同日的人民幣96.2百萬元所部分抵銷，該增加乃主要由於其代表我們向媒體村代建的供應商及建築商支付的款項增加所致。

我們的應付關聯方欠款由2018年12月31日的人民幣374.4百萬元增加至2019年12月31日的人民幣800.8百萬元，主要由於(i)應付綠城中國的款項由2018年12月31日的人民幣2.4百萬元增加至2019年同日的人民幣546.9百萬元（主要反映來自綠城中國的墊款），以及(ii)因我們及綠城房產就杭州錢江綠星樂居建設管理有限公司、溫州綠城樂居企業管理有限公司及溫州綠城樂居項目管理有限公司訂立經營委託安排致使應付上述公司的款項由2018年12月31日的零增加至2019年12月31日的人民幣81.5百萬元。有關我們就上述公司訂立的委託安排詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於綠城中國－經營獨立性－母集團向本集團分派的政府代建項目－安排(i)－(2)模式2」一節。該增加乃由應付綠城房產款項因我們結付與我們收購綠城時代及綠城鼎益有關的應付關聯方款項而由2018年12月31日的人民幣200.0百萬元減少至2019年同日的零所部分抵銷。

我們預計屬於非交易性質的應付關聯方欠款將於上市前清償。

財務資料

於往績記錄期間後及於最後可行日期，本公司欠付綠城中國人民幣540.0百萬元，其屬非交易性質並預期將於上市日期使用全球發售所得款項結清。有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」一節。

應付所得稅項

我們的應付所得稅項由2017年12月31日的人民幣28.7百萬元增加至2018年12月31日的人民幣44.5百萬元並進一步增加至2019年12月31日的人民幣84.3百萬元，主要由於我們的業務增長。

其他應付稅項

我們的其他應付稅項主要指應付增值稅及預扣僱員所得稅。

我們的其他應付稅項由2017年12月31日的人民幣21.4百萬元減少至2018年12月31日的人民幣9.0百萬元，主要由於我們的應付增值稅減少。其他應付稅項由2018年12月31日的人民幣9.0百萬元增加至2019年12月31日的人民幣29.9百萬元，主要由於我們的應付增值稅增加。

合約負債

我們的流動負債下的合約負債主要包括(i)自我們其他服務的關聯方客戶收取的預付款項及(ii)自我們商業代建服務的第三方客戶收取的預付款項。

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣210.6百萬元、人民幣291.4百萬元及人民幣239.6百萬元。合約負債的變動主要反映我們項目生命週期的不同階段，而我們通常在項目的前期產生較多的合約負債。

下表載列於各報告期末的合約負債明細：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)	
對關聯方的合約負債	1,356	1,794	—
對第三方的合約負債	209,278	289,558	239,580
總計	<u>210,634</u>	<u>291,352</u>	<u>239,580</u>

財務資料

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
由以下各方承接項目			
應佔的合約負債			
合營公司業務夥伴	28,619	76,398	20,164
第三方業務夥伴	-	5,167	-
我們	182,015	209,787	219,416
 總計	 210,634	 291,352	 239,580

流動租賃負債

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們的流動租賃負債為人民幣6.1百萬元、人民幣7.4百萬元及人民幣6.3百萬元。我們的租賃負債變動主要反映我們的經營租賃變動。

一年內到期的銀行及其他借款

於2017年、2018年及2019年12月31日，我們於一年內到期的銀行及其他借款分別為人民幣10.0百萬元、人民幣10.0百萬元及零。該等銀行及其他借款乃由我們的景觀建設業務借入，其乃無抵押，並分別按當天的平均實際年利率4.835%、5.329%及零計息。

與分類為持作出售的資產相關的負債

我們的與分類為持作出售的資產相關的負債主要指我們決定於2019年9月起12個月內出售的景觀建設業務的應佔負債。我們與分類為持作出售的資產有關的負債主要包括貿易及其他應付款項、應付關聯方欠款以及銀行及其他借款。於2019年12月31日，我們的與分類為持作出售的資產相關的負債為人民幣62.8百萬元。

財務資料

營運資金

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	(人民幣千元)			(未經審核)
流動資產				
存貨	4,537	4,805	–	–
貿易及其他應收款項	180,948	177,803	312,842	340,476
合約資產	220,343	244,044	311,920	282,853
應收關聯方欠款	42,426	355,402	654,618	690,624
關聯方貸款	524,542	–	–	–
按公平值計入損益的金融資產	–	–	–	217,000
已抵押銀行存款	3,662	6,428	14,963	15,966
銀行結餘及現金	294,275	471,563	1,126,771	1,031,503
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>99,883</u>	<u>110,076</u>
分類為持作出售的資產				
流動資產總額	<u>1,270,733</u>	<u>1,260,045</u>	<u>2,520,997</u>	<u>2,688,498</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	415,813	707,942	830,489	755,686
應付關聯方欠款	1,037,204	374,378	800,753	880,083
應付所得稅項	28,712	44,478	84,346	74,417
其他應付稅項	21,414	8,980	29,929	16,992
合約負債	210,634	291,352	239,580	270,955
租賃負債	6,094	7,382	6,294	5,853
銀行及其他借款				
– 一年內到期	10,000	10,000	–	–
與分類為持作出售的				
資產相關的負債	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>62,849</u>	<u>74,260</u>
流動負債總額	<u>1,729,871</u>	<u>1,444,512</u>	<u>2,054,240</u>	<u>2,078,246</u>
流動(負債)/資產淨額	<u>(459,138)</u>	<u>(184,467)</u>	<u>466,757</u>	<u>610,252</u>

於2017年及2018年12月31日，我們的流動負債淨額分別為人民幣459.1百萬元及人民幣184.5百萬元。於2019年12月31日及2020年4月30日（就流動資金而言的最後可行日期），我們的流動資產淨值分別為人民幣466.8百萬元及人民幣610.3百萬元。

我們的流動負債淨額由2017年12月31日的人民幣459.1百萬元大幅減少至2018年同日的人民幣184.5百萬元，主要由於我們的應付關聯方欠款由2017年12月31日的人民幣1,037.2百萬元大幅減少至2018年同日的人民幣374.4百萬元，主要由於我們結付與我們收購綠城時代及綠城鼎益有關的應付關聯方款項以及銀行結餘及現金由2017年12月31日的人民幣294.3百萬元增加至2018年同日的人民幣471.6百萬元。我們的流動負債淨額減少由關聯方貸款由2017年12月31日的人民幣524.5百萬元大幅減少至2018年同日的零所部分抵銷，主要由於我們逐步終止請綠城房產以託管商身份持有我們資金的集團內公司間資金集中政策所致。

我們於2019年12月31日的流動資產淨值為人民幣466.8百萬元，而於2018年12月31日則為流動負債淨額人民幣184.5百萬元，主要由於我們的銀行結餘及現金由2018年12月31日的人民幣471.6百萬元增加至2019年12月31日的人民幣1,126.8百萬元，主要由於融資活動產生的現金淨額增加。我們的流動資產淨值增加由我們的應付關聯方欠款由2018年12月31日的人民幣374.4百萬元增加至2019年12月31日的人民幣800.8百萬元所部分抵銷，應付關聯方欠款增加乃主要反映來自錄城中國的墊款以及因我們與綠城房產就杭州錢江綠星樂居建設管理有限公司、溫州綠城樂居企業管理有限公司及溫州綠城樂居項目管理有限公司訂立經營委託安排使應付上述公司的款項增加。有關我們就上述公司訂立的委託安排詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於綠城中國－經營獨立性－母集團向本集團分派的政府代建項目－安排(i)－(2)模式2」。

流動負債淨額狀況可能對我們的營運造成若干風險。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－於往績記錄期間，我們錄得流動負債淨額，且可能需要額外的外部融資為營運資金需求提供資金，而我們可能無法按可接受之條款獲得有關融資，或根本無法獲得有關融資」一節。

流動資金及資金資源

概覽

於往績記錄期間，我們的流動資金需要主要是為滿足營運資金需要而產生。於往績記錄期間，內部產生的現金流量乃我們的營運資金、資本開支及其他資金需求的主要資金來源。

財務資料

現金流量分析

下表概述於所示期間的綜合現金流量表：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
			(人民幣千元)
經營活動所得現金淨額	375,617	530,541	121,116
投資活動所得／(所用) 現金淨額	(531,837)	467,881	(180,686)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	(1,106)	(821,138)	727,140
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	(157,332)	177,288	667,599
年初現金及現金等價物	451,607	294,275	471,563
年末現金及現金等價物	294,275	471,563	1,139,162

經營活動所得現金淨額

經營活動所得現金流入主要包括我們向客戶收取的代建費用及代建諮詢服務費。經營活動所得現金流出主要包括僱員補償金、我們須向合作業務夥伴支付的服務成本、銷售及營銷開支、行政開支及其他經營開支。經營活動所得現金流量淨額反映我們經調整(i)非現金或非經營收入及開支(如投資物業公平值變動產生的收益、可供出售投資所得股息、分佔聯營公司業績及分佔合營公司業績)；(ii)若干營運資金項目變動(如貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及合約負債)；及(iii)已付所得稅後的除所得稅前利潤。

於2019年，經營活動所得現金淨額為人民幣121.1百萬元，主要相當於除稅前利潤人民幣370.7百萬元，而貿易及其他應付款項增加人民幣228.0百萬元(其主要指商業項目擁有人就存放於本公司的按金的應付款項增加)，由應收關聯方欠款增加人民幣342.7百萬元及貿易及其他應收款項增加人民幣208.5百萬元所部分抵銷。

於2018年，經營活動所得現金流量淨額為人民幣530.5百萬元，主要相當於持續經營業務所得除稅前利潤人民幣364.9百萬元，而貿易及其他應付款項增加人民幣256.2百萬元(其主要指商業項目擁有人就存放於本公司的按金的應付款項增加)，由應收關聯方欠款增加人民幣321.0百萬元所部分抵銷，其主要由於本公司存放於政府項目擁有人的投標按金增加所致。

財務資料

於2017年，經營活動所得現金流量淨額為人民幣375.6百萬元，主要相當於持續經營業務所得除稅前利潤人民幣262.6百萬元，而貿易及其他應付款項增加人民幣634.2百萬元（其主要指商業項目擁有人就存放於本公司的按金的應付款項增加）以及合約資產減少人民幣87.0百萬元，由應付關聯方欠款減少人民幣465.0百萬元所部分抵銷。

投資活動所得／(所用) 現金淨額

投資活動所得現金流入主要來自向關聯方墊款減少、已收利息、向一名關聯方還款及出售一間聯營公司的所得款項。投資活動所用現金淨額主要反映關聯方貸款、過往年度收購附屬公司的已付代價、購買物業、廠房及設備所用現金及於聯營公司的投資增加。

於2019年，投資活動所用現金淨額為人民幣180.7百萬元，主要相當於向關聯方貸款的墊款人民幣100.0百萬元、出售附屬公司的現金流出淨額人民幣43.3百萬元及購買物業、廠房及設備人民幣49.1百萬元，由已收利息人民幣16.2百萬元所部分抵銷。

於2018年，投資活動所得現金流量淨額為人民幣467.9百萬元，主要由於償還關聯方貸款增加人民幣666.5百萬元，該增加乃由關聯方貸款的墊款減少人民幣141.9百萬元及購買物業、廠房及設備人民幣69.4百萬元所部分抵銷。

於2017年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣531.8百萬元，主要由於關聯方貸款的墊款增加人民幣1,147.5百萬元，由償還關聯方貸款減少人民幣623.0百萬元所部分抵銷。

融資活動所得／(所用) 現金淨額

融資活動所得現金流入主要來自關聯方就集團重組的墊款及借款所得款項。融資活動所用現金淨額主要反映收購綠城管理及綠城時代部分股權所支付的代價、銀行及其他借款還款、租賃負債還款以及支付予非控股權益的股息。

於2019年，融資活動所得淨額為人民幣727.1百萬元，主要相當於關聯方墊款人民幣540.0百萬元及股東注資人民幣413.7百萬元，由於過往年度收購共同控制下的附屬公司的已付的代價人民幣200.0百萬元所部分抵銷。

於2018年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣821.1百萬元，主要由於過往年度收購附屬公司的已付代價人民幣795.0百萬元，租賃負債還款人民幣13.2百萬元以及支付股息人民幣9.7百萬元，由借款所得款項人民幣10.0百萬元所部分抵銷。

財務資料

於2017年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣1.1百萬元，主要由於租賃負債還款人民幣6.0百萬元，由借款所得款項人民幣5.0百萬元所部分抵銷。

主要財務指標

下表載列我們於往績記錄期間的主要財務指標之概要：

	於12月31日及截至該日止年度		
	2017年	2018年	2019年
增長比率			
收入增長(%)	不適用	45.8	34.6
毛利增長(%)	不適用	29.0	18.5
盈利比率			
毛利率(%) ⁽¹⁾	56.8	50.2	44.2
持續經營業務淨利率(%) ⁽²⁾	25.2	24.5	19.5
流動資金比率			
流動比率(倍) ⁽³⁾	0.73	0.87	1.23
資本充足率			
股東權益回報率(%) ⁽⁴⁾	61.4	50.3	26.7
槓桿比率(%) ⁽⁵⁾	1.9	1.1	不適用

附註：

- (1) 毛利率的計算乃基於該期間的毛利除以同期收入，再乘以100%。
- (2) 持續經營業務淨利率的計算乃基於年內持續經營業務利潤除以同期收入，再乘以100%。
- (3) 流動比率的計算乃基於期末流動資產除以同期期末流動負債，再乘以100%。
- (4) 股東權益回報率的計算乃基於本公司擁有人應佔期內利潤除以本公司擁有人期初及期末應佔權益的平均值，再乘以100%。
- (5) 槓桿比率的計算乃基於期末總債務（包括銀行及其他借款－一年內到期）除以同期期末總權益。

有關持續經營業務毛利率及淨利率的討論，請參閱「－經營業績」。

財務資料

流動比率

我們的流動比率由2017年12月31日的0.73倍增加至2018年12月31日的0.87倍，此乃主要由於我們的流動負債（主要包括應付關聯方欠款、貿易及其他應付款項及合約負債）減少所致。我們的流動比率由2018年12月31日的0.87倍增加至2019年12月31日的1.23倍，主要由於我們的流動資產（主要包括銀行結餘及現金、應收關聯方欠款及貿易及其他應收款項）增加所致。

股東權益回報率

我們的股東權益回報率由2017年的61.4%減少至2018年的50.3%，及減少至2019年的26.7%，此乃主要由於累計保留盈利及股東注資導致股東權益的增長較持續經營業務淨利潤快速所致。

槓桿比率

我們的槓桿比率於2017年及2018年12月31日為1.9%及1.1%，此乃主要反映我們的銀行及其他借款人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元於同日所佔我們總權益的百分比。

債項

下表載列我們於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的未償還債項：

	於12月31日			於4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020年
		(人民幣千元)		(未經審核)
應付關聯方欠款.....	2,403	2,418	628,363	647,171
租賃負債.....	35,954	40,496	15,542	13,780
銀行貸款.....	10,000	10,000	—	6,000
總計	48,357	52,914	643,905	666,951

附註：

上述未償還債項包括於2019年12月31日的終止經營業務租賃負債人民幣0.4百萬元，以及於2020年4月30日分別為人民幣0.2百萬元的終止經營業務租賃負債及人民幣6.0百萬元的終止經營業務銀行貸款。

應付關聯方欠款

應付關聯方欠款為非交易性質，即為無抵押及無擔保。

銀行貸款

下表載列我們於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的銀行貸款平均實際利率：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
				(未經審核)
銀行貸款.....	4.835%	5.329%	不適用	5.210%

於2017年、2018年及2019年12月31日，賬面值分別為人民幣10.0百萬元及人民幣10.0百萬元及零元的銀行貸款為無抵押。

於2020年4月30日，我們有銀行借款人民幣6.0百萬元，包括終止經營業務銀行貸款人民幣6.0百萬元，其中人民幣3.0百萬元由我們的自有物業抵押並由一名個人擔保，貸款餘額人民幣3.0百萬元則為無抵押及無擔保，而我們未動用銀行融資額度為人民幣1,038.1百萬元。

租賃負債

根據國際財務報告準則第16號，我們確認租賃負債人民幣13.8百萬元，包括就財務狀況表中所有租賃（惟短期租賃及低價值資產除外）的終止經營業務租賃負債人民幣0.2百萬元。於2020年4月30日，人民幣13.3百萬元的租賃負債由租金保證金抵押及無擔保。人民幣0.5百萬元的餘下租賃負債則為無抵押及無擔保。

除本節所披露者外，於2020年4月30日，除集團內公司間負債及一般貿易應付款項以外，我們並無任何其他已發行及仍未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，自2020年4月30日起，我們的債項並無重大變動。

營運資金

我們以輕資產業務模式營運我們的代建業務。作為服務供應商，我們不需要為獲得土地及物業建設投入大量的財務資源。我們主要透過經營所得現金流量為營運資金需求提供資金。我們的董事認為，經考量本集團可用的財務資源（包括全球發售的估計所得款項淨額、內部產生的資金及可得融資額度）後，本集團有充足的營運資金以滿足自本招股章程日期起計至少12個月的所需資金。

財務資料

經營租賃承擔

我們根據不可撤銷經營租賃安排租賃若干商業物業。該等租賃通常為期一至五年。下表載列我們於所示日期的應付租賃負債。

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
應付租賃負債：			
一年內.....	6,094	7,382	6,294
一年以上但不超過兩年.....	6,413	10,564	5,865
兩年以上但不超過五年.....	17,280	19,258	3,013
五年以上.....	6,167	3,292	–
	35,954	40,496	15,172
減：呈列於流動負債項下須於 12個月內結清的款項	(6,094)	(7,382)	(6,294)
 呈列於非流動負債項下須於 12個月後結清的款項	29,860	33,114	8,878

上市開支

假設超額配股權未獲行使並根據指示發售價範圍的中位數計算，全球發售的上市開支總額（包括包銷佣金）現估計約為人民幣88.4百萬元（96.6百萬港元）（或經扣除約人民幣34.1百萬元的包銷佣金後約為人民幣54.3百萬元）。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，計入損益的上市開支分別為零、零及人民幣15.6百萬元。於截至2020年止年度內，我們預期將於損益內計入估計餘下上市開支人民幣20.6百萬元，並將於上市後資本化約人民幣48.1百萬元。

關聯方交易

於往績記錄期間，如本招股章程附錄一會計師報告附註41所載，我們已與關聯方進行交易。我們的關聯方主要包括綠城房產、我們的合營公司及聯營公司及由我們的控股股東控制的其他實體。

我們的關聯方交易主要包括(i)我們向彼等作出或收取的非交易性免息及無抵押現金墊款（無固定期限）及(ii)為交易性質的交易，主要包括我們向關聯方提供或自關聯方獲得的代建及其他服務。就我們向關聯方提供的代建及其他服務而言，於若干情況下，綠城房產乃由項目擁有人聘請並與彼等訂立管理協議，而後其委任我們作為有關項目的項目經理提供服務。根據有關協議，項目擁有人直接向綠城房產支付管理費，其隨後一般於發票日期後30天內與我們結清費用。我們預期於上市後將不再就任何新項目與綠城房產繼續進行此類安排。就我們自關聯方獲得的代建服務及諮詢服務而言，多數有關關聯方為與我們合作發展商業代建業務的合營公司。

董事確認，有關應收及應付關聯方欠款的交易乃按公平原則進行，不會使我們的過往業績失實，或令歷史業績無法反映未來表現。董事亦確認，非交易性質的所有關聯方餘額將於上市前全部結清。有關關聯方餘額及交易的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註41。

或然負債

於各報告期末，我們並無重大或然負債。

資產負債表外安排

於往績記錄期後及直至本招股章程日期，我們並無訂立我們相信將會或於合理情況下會於即期或未來對我們的財務狀況、收入或開支、經營業績、流動資金、資本開支或資本資源造成重大影響的任何資產負債表外交易或安排。

財務風險管理

我們的主要金融工具包括可供出售投資、貿易及其他應收款項、應收關聯方欠款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯方欠款及銀行及其他借款。以下為與該等金融工具有關的風險及如何減低該等風險的方法。我們的管理層將管理及監察該等風險，以確保即時有效實施適當措施。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註38。

市場風險

利率風險

我們面臨固定利率已抵押銀行存款的公平值利率風險。我們亦面臨與浮息利率銀行存款及銀行及其他借款相關的現金流量利率風險。我們目前並無利率對沖政策用以緩減利率風險；然而，我們的管理層監察利率風險，並將在必要時考慮對沖重大利率風險。

我們亦面臨與浮息利率銀行及其他借款相關的現金流量利率風險。我們並無使用任何衍生合約對沖其利率風險。倘利率上升／下跌5個基點而所有其他變數維持不變，我們的除稅前利潤將因此於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別增加／減少人民幣406,000元、人民幣308,000元及人民幣571,000元。

其他價格風險

我們面臨我們於按公平值計入其他全面收入計量的未上市股本證券投資的股本價格風險。我們已委任一組專門團隊監察價格風險，並將在必要時考慮對沖重大風險。倘股本工具價格上升／下降10%，投資重估儲備將因此於截至2018年及2019年12月31日止年度分別增加／減少人民幣5.8百萬元及人民幣6.5百萬元。

信貸風險及減值評估

於2018年及2019年12月31日，面對會導致我們蒙受財務損失的最大信貸風險敞口源自綜合財務狀況表中所列的各項已確認金融資產的賬面值。

我們的信貸風險主要來自我們的貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯方欠款、關聯方貸款、已抵押銀行存款、銀行結餘及合約資產。

財務資料

下表詳述本集團金融資產及合約資產面臨的信貸風險，其須進行預期信貸虧損評估：

	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	於12月31日	
				2018年	2019年
				賬面總值 (人民幣千元)	賬面總值 (人民幣千元)
按攤銷成本列賬的 金融資產					
貿易應收款項.....	不適用	附註1	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	86,081	146,222
		虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	11,626	8,873
				97,707	155,095
交易相關的應收 關聯方欠款.....	不適用	附註1	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	114,106	33,332
		虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	456	21
				114,562	33,353
其他應收款項.....	不適用	履約及 低風險 觀察名單 及存疑 虧損	12個月預期信貸虧損	90,980	132,847
			全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	1,949	1,395
			全期預期信貸虧損 (信貸減值)	2,842	1,385
				95,771	135,627
非交易相關的應收 關聯方欠款.....	不適用	履約及 低風險	12個月預期信貸虧損	247,909	626,918
關聯方貸款.....	不適用	履約	12個月預期信貸虧損	-	100,526
已抵押銀行存款.....	AAA至A (附註2)	不適用	12個月預期信貸虧損	6,428	14,963
銀行結餘及現金.....	AAA至A (附註2)	不適用	12個月預期信貸虧損	471,563	1,126,771
合約資產.....	不適用	附註1	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	259,614	329,937

財務資料

附註：

1. 就貿易應收款項、交易相關的應收關聯方欠款及合約資產而言，本集團根據國際財務報告準則第9號按照簡易方法以全期預期信貸虧損計量虧損撥備。惟具有重大未償還結餘或已出現信貸減值的應收賬款除外，本集團就該等項目基於賬齡採用撥備矩陣釐定預期信貸虧損。
2. 由大部分位於中國的交易方財務機構及銀行披露的外部信貸評級。

撥備矩陣 – 應收賬款賬齡

作為我們的信貸風險管理的一環，我們就代建服務、景觀設計服務及建築設計服務使用應收賬款賬齡評估客戶（包括我們的關聯方）的減值情況，原因為該等經營分部包括大量具有共同風險特徵的小型客戶，該等特徵代表客戶根據合約條款支付全部到期款項的能力。我們對各經營分部的客戶單獨進行減值評估，下表分別呈列有關於2018年及2019年12月31日按全期預期信貸虧損（無信貸減值）根據撥備矩陣評估的貿易應收款項及交易相關的應收關聯方欠款的信貸風險資料。於2018年及2019年12月31日，具有重大未償還結餘的貿易應收款項總賬面值分別為人民幣11.6百萬元及人民幣8.9百萬元已經個別評估；於2018年及2019年12月31日，賬面總值分別為人民幣456,000元及人民幣21,000元的信貸減值交易相關的應收關聯方欠款已經個別評估。

	於12月31日			
	2018年		2019年	
	平均虧損率	貿易應收款項	平均虧損率	貿易應收款項
		(人民幣千元)		(人民幣千元)
賬面總值				
180天內	8.25%	76,478	5.63%	128,929
180天至365天.....	15.24%	9,153	6.81%	16,078
365天以上.....	32.22%	450	12.80%	1,215
		<u>86,081</u>		<u>146,222</u>

財務資料

	於12月31日			
	2018年		2019年	
	平均虧損率	合約資產	平均虧損率	合約資產
賬面總值.....	6.00%	259,614	5.46%	329,937

	於12月31日			
	2018年		2019年	
	平均虧損率	交易相關的 應收關聯方欠款	平均虧損率	交易相關的 應收關聯方欠款
		(人民幣千元)		(人民幣千元)
賬面總值				
180天內	3.63%	98,567	3.67%	20,183
180天至365天.....	8.98%	15,539	8.43%	13,149
		114,106		33,332

財務資料

估計虧損率乃基於應收賬款預計年期內的過往觀察所得違約率估計得出，且會根據毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料進行調整。

下表呈列就貿易應收款項及合約資產以及交易相關的應收關聯方欠款根據簡化法確認的全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) (人民幣千元)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) (人民幣千元)	總計 (人民幣千元)
於2017年12月31日			
國際會計準則第39號項下.....	-	2,671	2,671
應用國際財務報告準則 第9號後調整.....	<u>23,622</u>	<u>4,781</u>	<u>28,403</u>
於2018年1月1日			
— 經重列.....	23,622	7,452	31,074
— 轉撥至信貸減值.....	(396)	396	-
— 已確認減值虧損.....	13,511	4,646	18,157
— 已撥回減值虧損.....	<u>(8,349)</u>	<u>(412)</u>	<u>(8,761)</u>
於2018年12月31日.....	28,388	12,082	40,470
— 轉撥至信貸減值.....	(287)	287	-
— 已確認減值虧損.....	18,170	1,176	19,346
— 已撥回減值虧損.....	(10,905)	(332)	(11,237)
— 出售附屬公司.....	(1,506)	(3,318)	(4,824)
— 轉撥至分類為持作出售的資產.....	<u>(5,484)</u>	<u>(1,001)</u>	<u>(6,485)</u>
於2019年12月31日.....	<u>28,376</u>	<u>8,894</u>	<u>37,270</u>

財務資料

貿易應收款項、合約資產及交易相關的應收關聯方欠款變動主要由於：

	於12月31日		
	2018年		2019年
	全期預期信貸虧損 增加／(減少)		全期預期 信貸虧損 增加／(減少)
	無信貸減值	信貸減值	無信貸減值
	(人民幣千元)		
賬面總值人民幣4,500,000元(已違約) 並於2018年12月31日轉撥至信貸減值的 一項貿易應收賬款	(396)	4,500	-
於2018年及2019年12月31日若干賬面總值 為人民幣235,991,000元及 人民幣164,871,000元的新貿易應收賬款	12,032	-	13,666
於2018年及2019年12月31日悉數結付 賬面總值為人民幣103,999,000元及 人民幣101,971,000元的貿易應收賬款	(6,425)	-	(6,124)

財務資料

撥備矩陣 – 內部信貸評級

下表提供有關其他應收款項、非交易相關的應收關聯方欠款及關聯方貸款的信貸風險及預期信貸虧損的資料，該等款項已經共同評估。除上述內部信貸評級外，我們進一步對不同經營分部單獨評估其他應收款項、應收關聯方欠款及關聯方貸款的減值，按12個月預期信貸虧損及全期預期信貸虧損（無信貸減值）根據於2018年及2019年12月31日的撥備矩陣評估的其他應收款項、應收關聯方欠款及關聯方貸款的信貸風險資料如下所述。於2018年及2019年12月31日，賬面總值分別為人民幣779,000元及人民幣779,000元的信貸減值其他應收款項已經個別評估；於2018年及2019年12月31日，具有重大未償還結餘且賬面總值分別為人民幣125.3百萬元及人民幣413.4百萬元的非交易相關的應收關聯方欠款的應收賬款分別已經個別評估；於2018年及2019年12月31日，具有重大未償還結餘且賬面總值分別為零及人民幣100.5百萬元的關聯方貸款的應收賬款分別已經個別評估。

	於12月31日			
	2018年		2019年	
	平均虧損率	其他應收款項	平均虧損率	其他應收款項
	(人民幣千元)			
賬面總值				
履約	0.54%	89,408	0.76%	130,109
低風險	16.86%	1,572	17.79%	2,738
觀察名單	20.63%	1,949	21.00%	1,395
存疑	56.71%	2,063	56.77%	606
		94,992		134,848

	於12月31日			
	2018年		2019年	
	平均虧損率	非交易相關的 應收關聯方欠款	平均虧損率	非交易相關的 應收關聯方欠款
	(人民幣千元)			
賬面總值				
履約	0.54%	122,602	0.76%	213,549

財務資料

估計虧損率乃基於應收賬款預期年期內的過往觀察所得違約率估計得出，且根據毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料進行調整。管理層定期檢討分組，以確保有關具體應收賬款的相關資料已更新。

下表呈列就其他應收款項、非交易相關的應收關聯方欠款及關聯方貸款確認的全期預期信貸虧損變動。

	12個月預期 信貸虧損	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	總計
	(人民幣千元)			
於2017年12月31日				
國際會計準則第39號項下.....	-	-	-	-
應用國際財務報告準則 第9號後調整.....	1,137	1,259	721	3,117
於2018年1月1日				
— 經重列	1,137	1,259	721	3,117
— 轉撥至信貸減值.....	-	(422)	422	-
— 轉撥至全期預期信貸虧損.....	(355)	355	-	-
— 已確認減值虧損.....	1,730	47	954	2,731
— 已撥回減值虧損.....	(246)	(837)	(148)	(1,231)
於2018年12月31日				
— 轉撥至信貸減值.....	-	(126)	126	-
— 轉撥至全期預期信貸虧損.....	(187)	187	-	-
— 已確認減值虧損.....	3,816	174	218	4,208
— 已撥回減值虧損.....	(236)	(344)	(1,170)	(1,750)
— 轉撥至分類為持作出售的資產..	(36)	-	-	(36)
於2019年12月31日				
	5,623	293	1,123	7,039

財務資料

流動資金風險

於流動資金風險管理方面，我們監督及維持管理層視為足夠的現金及現金等價物水平為我們的營運提供資金，並減低現金流量波動的影響。

下表詳述根據已協定還款條款我們的非衍生金融負債的餘下合約期限。該表乃根據我們可能需支付的最早日期的金融負債未折現現金流量所擬定。該表包括利息及主要現金流量。

	加權 平均利率	按要求或 少於一年	一至五年	多於五年	未折現現金 流量總額	賬面值
					(人民幣千元)	
截至2017年12月31日止年度						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	269,241	-	-	269,241	269,241
銀行及其他借款－浮息	5.003%	10,132	-	-	10,132	10,000
應付關聯方欠款－免息	-	1,037,204	-	-	1,037,204	1,037,204
租賃負債	5.400%	7,842	27,325	6,565	41,732	35,954
於2017年12月31日		<u>1,324,419</u>	<u>27,325</u>	<u>6,565</u>	<u>1,358,309</u>	<u>1,352,399</u>
截至2018年12月31日止年度						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	489,724	-	-	489,724	489,724
銀行及其他借款－浮息	5.655%	10,173	-	-	10,173	10,000
應付關聯方欠款－免息	-	374,378	-	-	374,378	374,378
租賃負債	5.400%	9,334	33,077	3,411	45,822	40,496
於2018年12月31日		<u>883,609</u>	<u>33,077</u>	<u>3,411</u>	<u>920,097</u>	<u>914,598</u>
截至2019年12月31日止年度						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	588,888	-	-	588,888	588,888
應付關聯方欠款－免息	-	800,753	-	-	800,753	800,753
租賃負債	5.400%	6,934	9,296	-	16,230	15,172
於2019年12月31日		<u>1,396,575</u>	<u>9,296</u>	<u>-</u>	<u>1,405,871</u>	<u>1,404,813</u>

股息政策及可供分派儲備

股息政策

股息（如有）之派付及其金額將取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息之法定及監管限制、未來前景及我們認為有關之其他因素。

股份持有人將可根據股份繳足或入賬列為繳足之金額按比例享有收取有關股息之權利。我們可酌情決定宣派、派付股息及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於上市後，年內宣派任何末期股息將須獲股東批准，方可作實。董事會將每年檢討股息政策。

此外，派付任何股息亦須遵守開曼群島公司法及受限於我們的組織章程文件，即可自己實現或未實現利潤或自利潤撥出且我們的董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據相關法律自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

未來的股息派付亦將取決於我們能否自中國附屬公司收取股息。根據中國法律，股息僅可從根據中國會計準則計算所得的除稅後利潤派付，而中國會計準則與其他司法權區的公認會計準則（包括國際財務報告準則）於眾多方面均存在差異。我們的中國營運附屬公司僅可於按其年度淨利潤最少10%的比率預留相關法定儲備金直至該儲備金達其註冊資本的50%後，向我們派付除稅後利潤。該轉移至法定儲備及向基金股東分派乃通過董事會決議案或相關中國附屬公司股東會根據各公司按中國法律編製的組織章程細則而進行。法定儲備不可作現金股息分派。此外，倘我們的附屬公司產生債務或虧損，或由於銀行信貸融資、可換股債券工具或我們或我們附屬公司可能於未來訂立的其他協議中包含任何限制契約，則我們來自附屬公司的分派或會受到限制。我們無法保證將於任何年度宣派或分派任何金額的股息。

本公司於2017年、2018年及2019年並無派付或建議派付任何股息。本集團目前並無任何特定股息政策或預先釐定的股息分派比率。

財務資料

可供分派儲備

於2019年12月31日，我們的可供分派儲備（指股份溢價）為人民幣1,813.4百萬元。

歷史業績的敏感度分析

下表載列對我們平均服務費的敏感度分析，以說明我們於往績記錄期間的平均服務費增加或減少5%及10%時對除所得稅前利潤的影響（假設所有其他變數維持不變）：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
	除稅前利潤增加／(減少)		
倘我們的平均服務費增加／減少5%	47,818/(47,818)	60,619/(60,619)	74,262/(74,262)
倘我們的平均服務費增加／減少10%	95,637/(95,637)	121,238/(121,238)	148,525/(148,525)

下表載列對我們員工成本的敏感度分析，以說明我們於往績記錄期間的員工成本增加或減少5%及10%時對除所得稅前利潤的影響（假設所有其他變數維持不變）：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
	除稅前利潤增加／(減少)		
倘我們的平均員工成本增加／減少5%	(25,356)/25,356	(29,709)/29,709	(30,301)/30,301
倘我們的平均員工成本增加／減少10%	(50,711)/50,711	(59,417)/59,417	(60,602)/60,602

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下載列根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明全球發售對2019年12月31日本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日進行。

財務資料

編製本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明用途，由於其假設性質使然，可能未必真實反映全球發售後或任何其後日期本集團於2019年12月31日綜合有形資產淨值。其乃根據自本招股章程附錄一所載簡明綜合財務報表摘錄的2019年12月31日本集團未經審核綜合有形資產淨值編製，並已作出下述調整。

	於2019年 12月31日		於2019年 12月31日		於2019年 12月31日	
	本公司擁有人 應佔本集團 綜合有形 資產淨值	全球發售 估計所得 款項淨額	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	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	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 每股綜合 有形資產淨值	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 每股綜合 有形資產淨值
	(人民幣千元) (附註1)	(人民幣千元) (附註2)	(人民幣千元)	人民幣 (附註3)	港元 (附註4)	
按發售價每股發售股份						
2.20港元計算	825,518	893,728	1,719,246	0.90	0.98	
按發售價每股發售股份						
3.00港元計算	825,518	1,232,773	2,058,291	1.08	1.18	

附註：

- (1) 於2019年12月31日，本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值約為人民幣825,518,000元，其乃按本招股章程附錄一所載2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值人民幣1,594,759,000元減2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團商譽人民幣769,241,000元計算得出。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別按每股發售股份2.20港元（相當於人民幣2.01元）及3.00港元（相當於人民幣2.74元）指示性發售價發行的477,560,000股發售股份計算得出，並扣除本公司已付／應付包銷費用、佣金及其他與上市相關的費用（不包括直至2019年12月31日已計入損益的上市開支約人民幣15.6百萬元），且不計及(i)超額配股權獲行使後可能配發及發行的任何股份；或(ii)本公司根據本公司董事獲授予的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。就計算全球發售估計所得款項淨額而言，以港元計值的金額乃參照中國人民銀行公佈的匯率按1港元兌人民幣0.91496元的匯率（於2020年6月19日的通行匯率）由港元換算成人民幣。概不表示港元金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率換算成人民幣，甚至根本無法換算，反之亦然。

財務資料

- (3) 本集團未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值乃按1,910,220,000股已發行股份計算得出，並假設全球發售已於2019年12月31日完成，且不計及(i)超額配股權獲行使後可能配股及發行的任何股份；或(ii)本公司根據本公司董事獲授予的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。
- (4) 就計算本集團未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值而言，以人民幣列賬的金額乃參照中國人民銀行公佈的匯率按1港元兌人民幣0.91496元的匯率（於2020年6月19日的通行匯率）由人民幣換算成港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率換算成港元，甚至根本無法換算，反之亦然。
- (5) 並無就2019年12月31日本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2019年12月31日後的任何交易業績或訂立的其他交易。

有關我們未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄二。

概無重大不利變動

董事已確認，自2019年12月31日起直至本招股章程日期，我們的財務、經營或經營狀況概無重大不利變動。

根據上市規則須作出的披露

除本招股章程他處所披露者外，我們確認，於最後可行日期，我們並無任何須根據上市規則第13.13條至第13.19條規定作出披露的情況。

與控股股東的關係

緊隨重組完成後（惟於全球發售前），本公司乃由綠城中國全資擁有。緊隨全球發售完成後，假設超額配股權未獲行使，綠城中國將擁有並控制約75%的本公司已發行股本，並根據上市規則將繼續為我們的控股股東。母集團（即綠城中國及其附屬公司（本集團除外））主要在中國從事物業開發。

綠城中國根據上市規則為我們的控股股東。於最後可行日期，央企中國交通建設集團有限公司為綠城中國的單一最大股東，於綠城中國全部已發行股本中合共擁有約25.055%權益，而位於香港的領先綜合性企業九龍倉集團有限公司為第二大股東，於綠城中國全部已發行股本當中合共擁有約22.357%權益。

上市後，本公司將繼續作為綠城中國的附屬公司，而綠城中國將繼續即時合併本集團的所有資產、負債及收益表項目，且母集團與本集團的經濟利益一致。

於上市前，本公司已與綠城中國訂立商標許可協議。鑒於綠城中國將於上市後成為本公司的關連人士，且商標許可協議為持續進行性質，根據上市規則第14A章，該等安排將於上市後構成本公司持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱下文「獨立於綠城中國－經營獨立性－商標許可協議」及「關連交易」一節。

於上市前，本集團已與母集團成員公司或彼等的聯繫人訂立若干協議。儘管有關協議的有關對手方將於上市後成為本公司關連人士（定義見上市規則第14A章），有關協議項下的交易於最後可行日期乃有關特定及既有項目的一次性交易。鑒於有關協議乃於上市前訂立且其項下有關特定既有項目的交易為一次性性質，根據上市規則第14A章，有關交易（包括（如有）提供服務及支付其項下的安排費用）將不會被分類為本公司的關連交易或持續關連交易。有關進一步詳情，請參閱本節「母集團與本集團之間的業務劃分－母集團於代建項目中擁有的剩餘權益－亞洲運動會項目」、「獨立於綠城中國－經營獨立性－母集團向本集團分派的政府代建項目」及「獨立於綠城中國－經營獨立性－本集團向母集團或其聯繫人提供代建服務」。

母集團與本集團之間的業務劃分

我們的主要業務

我們於2010年成立，根據中國指數研究院，按2017年至2019年累計已訂約總建築面積、2019年新訂約總建築面積及2019年總收入計，我們是中國房地產市場最大的代建公司。作為一間領先代建公司，我們致力於幫助項目擁有人（主要包括私營物業開發商、國有物業開發商及政府單位）主導物業開發程序，並提供涵蓋整個物業管理生命周期的全方位代建服務。

母集團的主要業務

綠城中國為中國的領先物業開發商之一，於中國各大城市開展業務營運，主要從事為中國中高收入居民開發優質物業。

業務劃分

我們認為母集團與本集團之間有足夠的業務劃分。鑑於本集團與母集團專注於不同的業務模式，並向不同的客戶群提供不同的產品／服務，我們從事的業務與母集團明顯不同。自2010年起，我們的代建業務已作為獨立的業務分部經營，並自2011年起，作為綠城中國經審核綜合財務報表的一個分部單獨披露。

下表載列母集團與本集團主要業務之間的主要差別：

	母集團	本集團
市場定位.....	一間中國領先的物業開發商，在中國各大城市開展業務營運。	一間致力於幫助項目擁有人（主要包括私營物業開發商、國有物業開發商及政府單位）協調及管理物業開發程序，及提供綜合性項目設計、規劃及諮詢服務的領先代建公司。

與控股股東的關係

	母集團	本集團
所提供的主要 產品／服務	主要於中國開發及銷售住宅物業。	代建服務。本集團承接的項目大致可分為： (i) 商業代建項目，本集團向商業項目擁有人提供代建服務，以及向商業項目擁有人提供代建服務，且通常向彼等收取代建費用； (ii) 政府代建項目，本集團向政府項目擁有人提供代建服務，且通常收取項目投資總金額（即項目開發總預算）的若干固定百分比作為我們的代建費用；及 (iii) 其他服務，包括代建諮詢服務、設計諮詢服務及其他服務。 有關我們代建服務的更多詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務模式」一節。
主要客戶	中國的購房者（主要為中高收入的個人）。	項目擁有人，主要包括私營物業開展商、國有物業開發商及政府單位。

與控股股東的關係

母集團	本集團	
<p>物業項目的 所有權.....</p>	<p>母集團以相對「重資產」的業務模式經營，作為投資者或開發商擁有物業。</p> <p>母集團以其自有資本投資參與土地拍賣或收購。</p>	<p>本集團以「輕資產」的業務模式經營，一般不會通過資本投資獲得物業的所有權。</p> <p>項目擁有人主要負責土地收購成本及物業建造成本。</p> <p>一般而言，我們並不以自有資本投資參與土地拍賣或收購。⁽¹⁾</p>
<p>主要業務流程.....</p>	<p>母集團的物業開發業務一般按以下業務流程進行：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 其以自有資本和融資通過土地拍賣或項目收購獲得項目； 2. 其負責就物業開發獲得融資，如舉債或籌集資本以用於土地收購和物業建設，及取得資金（如建設貸款）以用於物業開發過程； 3. 其聘請承包商參與其自身投資項目的規劃及設計、施工、預售和銷售、交付及售後服務； 4. 其向購房者收取銷售所得款項並向彼等交付物業單位。 	<p>本集團的代建業務通常按以下業務流程進行：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 我們獲擁有土地或項目或具有土地收購計劃的項目擁有人聘請提供代建服務； 2. 我們一般不負責為物業開發項目獲得融資⁽²⁾； 3. 我們一般基於客戶的需求，通過向客戶推薦各個階段的合資格承包商及監督承包商工作，向客戶的項目提供代建解決方案（包括籌備、規劃及設計服務、建築成本管理服務、籌備階段、前期階段、開發階段、銷售階段及售後階段期間的監督及驗收）； 4. 我們一般向客戶收取代建費用。

與控股股東的關係

母集團

本集團

		<p>儘管母集團及我們集團可能會於其項目使用「綠城」的品牌，但向購房者提供的營銷材料及物業銷售合約將訂明該項目的開發商，以區別母集團的項目及聘請本集團提供代建服務的該等項目擁有人的項目。</p>
收入模式.....	<p>母集團自開發及對購房者銷售優質住宅物業獲得收入和利潤。</p> <p>其就向購房者出售和交付物業單位確認收入和利潤。日常業務過程中的物業銷售收入於各物業已經完工並交付予買方時予以確認。</p> <p>其財務業績取決於物業銷售表現、土地收購成本、建築成本及融資成本等因素。</p>	<p>我們通過向項目擁有人提供代建服務獲得收入和利潤。</p> <p>我們的收入和利潤於向項目擁有人提供代建服務時予以確認。提供代建服務的收入使用完工進度法計量，即根據本集團提供代建服務的付出或投入相對於提供代建服務的預期總投入計算。</p> <p>我們的財務業績主要取決於與項目擁有人簽訂的代建項目的數量、協定的費率及代建服務的滿意度（基於與項目擁有人簽訂的合約）。</p>

與控股股東的關係

	母集團	本集團
經濟利益及 風險	母集團作為開發商通過物業開發及對購房者銷售獲得經濟利益。	我們一般作為服務供應商通過提供代建服務獲得經濟利益。
	其承擔物業開發項目的開發和投資風險。	我們一般不承擔或僅在有限程度上承擔物業開發項目的開發和投資風險。
	其應用自有資金或舉債融資用於收購土地或項目及用於物業開發項目的建設過程。	我們一般不應用自有資本或舉債融資來收購土地或項目。土地收購和建設的資金通常由客戶（即項目擁有人）提供。 ^{附註2}

附註：

1. 為促進本集團及其客戶之間更緊密的合作關係，若干代建項目的客戶可能邀請本集團收購其客戶成立的相關項目公司的少數股權。有關進一步詳情，請參閱本節「本集團為促進與客戶之間更緊密的合作關係於項目開發業務中的少數投資」一分節。
2. 自2019年年初起，我們開始提供流動資金支持以及債務及股本投資，以滿足商業項目擁有人於經選定商業代建項目的需求。在此商業模式下，我們可為我們的管理項目取得融資。有關進一步詳情，請參閱「業務－代建業務－商業代建－商業資本代建」一節。

母集團於代建項目中擁有的剩餘權益

曲阜項目

母集團成員公司綠城房產持有曲阜綠城衍聖文化發展有限公司（「曲阜綠城」）的全部股權。於最後可行日期，其代建項目（為社區項目）已完成。母集團將促使曲阜綠城於合理可行的情況下解散，並估計，除非不可預期的情況發生，曲阜綠城將於2021年12月前後解散。鑒於曲阜綠城項目為一項社區項目，母集團預期不會自該代建產生任何重大收入，或根本不會產生任何收入。

與控股股東的關係

考慮到剩餘項目的收入規模有限，以及上述實體將被解散且將不會承擔新的代建項目，董事認為，將曲阜綠城從本集團排除，並不會導致母集團與本集團之間出現任何實際或潛在的競爭。

亞洲運動會項目

大型國際綜合運動賽事2022年杭州亞洲運動會將於2022年於杭州舉辦。綠城集團決定透過投標參與若干相關物業開發項目，並且承接建設賽事選定場館的若干代建工作，以響應杭州亞洲運動會。於2018年5月前後，母集團及本集團聯合參與杭州亞洲運動會「媒體村」(「媒體村」) 建設過程代建(「媒體村代建項目」) 的招標程序，預計將涉及有關媒體村的媒體參與者宿舍及其他公共基礎設施的代建。

為以更精確的方式呈現本集團的業務、市場定位及策略(以及母集團的業務)，綠城集團於考量下列理由後，決定將由母集團(而非本集團) 領導物業開發項目及媒體村代建項目：

- (a) 亞洲運動會為杭州罕有的大規模國際運動賽事。作為尋求對此等重要賽事及國家整體致力作出貢獻的優良中國企業公民，且亦主要為品牌建立目的(而非純粹出自商業／營利考量)，綠城集團認為參與此一賽事(包括媒體村代建項目) 應由母集團領導，作為推廣整體「綠城」品牌的方案，令綠城集團(即涵蓋本集團) 全體受益；
- (b) 綠城集團先前已參與有關2009年、2013年及2017年全運會的建設工程。作為一項重要的業務戰略，綠城集團(隸屬於「綠城」品牌) 欲於主要國內及國際運動賽事中進一步提升自身能見度。據此考量，母集團始終領導招標程序以及物業開發及管理計劃的戰略規劃和主要決策。本公司預期有關安排將使母集團的業務、市場定位及戰略(以及本集團的業務) 的實施更加精簡；

與控股股東的關係

- (c) 媒體村代建項目涉及媒體村的整個建設過程，包括代建、勘查及設計、建設及設備安裝、物業管理及物業營運以及杭州亞洲運動會後的租賃物業重組。經考量將予提供的服務範圍廣泛，就業務劃分的角度而言，綠城集團認為，母集團整體領導媒體村代建項目更為合適；及
- (d) 母集團獲聘用參與杭州亞洲運動會的其他方面，包括若干相關物業開發項目。就整體管理及協調以及與杭州亞洲運動會各工作方的更有效溝通而言，綠城集團認為，由母集團以整體方案方式提供各種服務將符合綠城集團整體的利益。

鑒於以上所述，母集團與本集團訂立一份集團內協議，以載列有關媒體村代建項目的安排（「杭州亞洲運動會安排」）。根據杭州亞洲運動會安排，母集團將就（其中包括）本集團產生的實際成本，及本集團所提供的人員薪資（該金額將根據本集團事先批准的季度預算而釐定）補償本集團。截至最後可行日期，本集團自母集團應收約人民幣454.3百萬元的欠款（主要指本集團代表母集團向供應商所作出有關媒體村代建項目的付款），有關金額預期將於上市日期或之前結清。

杭州亞洲運動會協議的主要條款

日期	2020年1月22日
訂約方	(i) 綠城中國；及 (ii) 綠城管理（本集團的成員公司）
成本及風險	母集團同意承擔媒體村代建項目項下所有成本及風險。倘本集團於有關項目下產生成本，則母集團將賠償本集團
代建費用	收取有關項目項下代建費用的權利將歸屬於母集團

定價及付款

根據協議，母集團將就（其中包括）本集團產生的實際成本，及本集團所提供的人員薪資（該金額將根據本集團事先批准的季度預算而釐定）補償本集團。

與控股股東的關係

往績記錄期間的交易金額

截至2019年12月31日止三個財政年度，根據杭州亞洲運動會協議，本集團自媒體村代建項目中確認的收入（即根據本集團相關成本釐定的因本集團僱員參與媒體村代建項目而由母集團向本集團產生的收入）分別為零、零及人民幣4.39百萬元。

除不可預見的情況外，我們目前預期媒體村代建項目將於2022年竣工，並估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，本集團預期自媒體村代建項目中確認的收入（即根據本集團相關成本釐定的因本集團僱員參與媒體村代建項目而由母集團向本集團產生的收入）預計分別為人民幣22.3百萬元、人民幣26.2百萬元及人民幣20.26百萬元，而本集團將確認的有關收入總額將不超過人民幣75百萬元。

董事的意見

董事認為，杭州亞洲運動會協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益，原因如下：(i)透過商標許可安排（於「關連交易」一節進一步說明），本集團將可使用並自因綠城集團整體參與亞洲運動會項目所提升的「綠城」(Greentown)品牌的品牌價值中獲益；及(ii)參與媒體村代建項目如此大規模的項目一方面預期將充實本集團人員的洞察力、經驗及技能，可於本集團的其他項目中進一步應用，另一方面，訂立杭州亞洲運動會安排將使我們免於面臨未訂立有關安排而將遭受的經濟風險及承擔。

董事認為，杭州亞洲運動會安排將不會對本集團及母集團之間的清楚業務劃分造成重大影響，原因如下：

- (a) 杭州亞洲運動會及其相關項目（包括媒體村代建項目）為一次性及特殊事件，鑒於亞洲運動會規模的國際運動盛事於杭州及全國相對罕見；
- (b) 根據杭州亞洲運動會安排，本公司預計本集團將確認的收入（即因本集團僱員參與媒體村代建項目而由母集團向本集團產生的收入）並不重大及本集團將不會確認任何毛利；及

與控股股東的關係

- (c) 儘管媒體村代建項目的性質特殊，本公司預計該項目將屬低利潤率（如有），本公司認為無論該項目是否納入或自本集團排除，均不會對我們遵守上市規則第8章的基本上市規定的能力造成影響。

母集團過往於代建項目中的權益已轉讓至本集團

綠城發展

綠城房產（為母集團成員公司）先前持有綠城置業發展集團有限公司（前稱綠城置業發展有限公司）（「綠城發展」）5%股權。綠城發展的業務活動包括中國物業開發項目的代建。為達到更好的業務劃分，綠城房產以現金代價人民幣5百萬元將該5%股權轉讓予本集團，該代價乃參考註冊資本釐定。上述轉讓已於2017年6月正確合法地完成並結算，且已取得所有適用監管批准（如有）。綠城發展並非母集團或本集團的成員公司。

本集團因歷史因素於若干物業開發業務中擁有的權益

綠城佳園

綠城佳園於最後可行日期由本集團擁有25%股權及由一名獨立第三方（「佳園股東」）擁有75%股權。綠城佳園並非本集團的成員公司。綠城佳園主要從事代建及物業開發兩項業務。為因應任何潛在競爭問題，綠城房產及佳園股東成立了一間平台公司（「佳園平台公司」，其由綠城房產及佳園股東分別擁有25%及75%的股權），以使綠城佳園將其於所有從事物業開發業務的項目公司中的股權轉讓予該平台公司。佳園平台公司並非母集團的成員公司。

就綠城佳園持有的另一間從事物業開發項目（「杭州蜻蜓項目」）的項目公司的74%股權而言，鑒於(i)綠城佳園乃根據公開招標參與有關項目，因此根據適用規定，向另一間投資者實體轉讓任何權益或會受到限制；及(ii)杭州蜻蜓項目的其他股東已表明反對轉讓有關持股，故本集團預期有關項目（預期於2022年前後完成開發）將不會轉讓予佳園平台公司；及

與控股股東的關係

由於本集團僅於綠城佳園擁有25%股權，綠城佳園的財務報表不會與本集團合併。反之，僅有與本集團於綠城佳園的股權相對應的綠城佳園淨利潤百分比（即25%）將作為本集團分佔聯營公司業績入賬。截至2018年12月31日止年度，本集團應佔綠城佳園的淨利潤為人民幣2,785,000元，佔本集團淨利潤的0.7%。截至2019年12月31日止年度，綠城佳園的虧損為人民幣2,577,981元，佔本集團淨利潤約(1.7%)。同樣地，由於母集團僅於佳園平台公司擁有25%股權，佳園平台公司的財務報表不會與母集團合併。本公司無意讓綠城佳園於現有物業開發項目竣工後承接任何物業開發項目。

西南綠城

於最後可行日期，本集團持有西南綠城房地產開發有限公司（「西南綠城」）合共25%股權，而餘下75%股權由獨立第三方（「西南綠城股東」）持有。西南綠城主要從事代建及物業開發。其並非本集團的成員公司。

西南綠城於一間餘下物業開發項目公司（「西南餘下公司」）擁有20%股權，其項目預期將於2025年年底完工。

西南綠城的財務報表不與本集團合併。反之，僅有與本集團於西南綠城的股權相對應的西南綠城淨利潤百分比（即25%）將作為分佔聯營公司業績入賬。截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度，本集團應佔西南綠城虧損淨額分別僅為人民幣744,000元及人民幣383,696元，其虧損淨額價值佔本集團淨利潤價值約0.19%及0.10%。

考慮到餘下唯一一項物業開發項目影響極微及西南餘下公司股東間達成一致同意轉讓西南綠城於西南餘下公司的股權有所困難，本集團預期有關項目將不會轉讓予一間獨立平台公司。本公司無意讓西南綠城於現有物業開發項目竣工後承接任何物業開發項目。

與控股股東的關係

本集團為促進與客戶之間更緊密的合作關係於項目開發業務中的少數投資

為促進本集團及其客戶之間更緊密的合作關係，若干代建項目的客戶可能邀請本集團收購其客戶成立的相關項目公司的少數股權（「少數投資項目」），其中本集團一般持有(i)少數股權（一般不超過股權總數的10%）；或(ii)無法使本集團根據有關項目公司的組成取得相關項目公司控制權的股權。於最後可行日期，本集團持有一項少數投資項目的少數股權，其為與南昌市政公用城項目（「南昌市政公用城項目」）相關之房地產代建項目。除提供代建服務外，本集團亦持有相關項目公司之3%股權，餘下股權由南昌市政公用房地產集團有限公司及金華市博亨投資管理有限公司（各自為獨立第三方）分別持有49%及48%。就企業管治而言，作為持有少數股權之被動股東，本集團尚未委任任何董事、監事至相關項目公司。

於往績記錄期間，本集團曾參與另一項為房地產代建項目的少數投資項目。除提供代建服務外，本集團亦於相關項目公司持有10%股權，而餘下股權由獨立第三方安徽中恒商業發展有限公司持有90%。就企業管治而言，在其五名董事會成員及兩名監事當中，分別有兩名董事會成員及一名監事由本集團委任。

我們預計本集團於上市及上市後將持有南昌市政公用城項目的股權，直至南昌市政公用城項目竣工為止。在任何情況下，我們預計本集團於上市後將僅持有少數投資項目（連同南昌市政公用城項目稱為「上市後少數投資項目」）之有限數量的股權。本集團在各有關少數投資項目中持有的股權預計不超過10%，且有關項目將僅構成本集團代建項目中的不重大部分。

儘管擁有有關少數投資項目股權（如有），鑒於以下情況，本集團於上市後將承接與母集團不同的業務：

- (i) 於上市後，預計本集團一般將就少數投資項目持有項目公司不超過10%的股權，且有關項目的數量將受到限制，且本集團亦僅將作為有關項目公司的代建服務供應商及被動投資者，對彼等的管理並無控制權。有關項目公司均不會成為本集團上市後的成員；及

與控股股東的關係

- (ii) 相比之下，母集團主要藉由持有其大部分項目開發項目的項目公司不少於50%或重大的股權在中國從事物業開發，其中，母集團對有關項目公司的管理擁有控制權，而非被動投資者。此外，母集團與本集團的代建業務營運不同，在項目公司的主要業務模式並非為了代建費用而向有關項目公司提供代建服務。

設計諮詢服務

於往績記錄期間，我們提供側重於規劃設計、建築設計及景觀設計的全方位設計諮詢服務。於2019年9月，我們與旗下從事規劃及建築設計業務的兩間過往為附屬公司的實體的其他股東訂立協議，以要求超過三分之二的董事批准未來的企業行動，其後該等附屬公司不再為我們的附屬公司並成為我們的合營公司。我們業務的變化主要是由於我們致力鼓勵該等實體的個人設計師股東更主動及承擔更多責任以促進該等服務的發展，以及在平等基礎上作為我們的同行夥伴與我們合作。我們預期我們來自其他服務的收入及銷售成本將因為2019年9月後的業務變化而大幅減少。

儘管母集團從事設計及裝修等業務，董事認為，母集團的設計及裝修業務與我們的景觀設計業務有明確區分，在分拆後亦不會與我們的設計業務構成競爭。我們的設計服務側重於戶外設計及／或建設工程，而母集團的設計及裝修服務則著重室內設計工程，例如公寓室內裝修。

獨立於綠城中國

管理獨立性

在管理方面，我們獨立於母集團開展業務。

於最後可行日期，下表載列董事所擔任的職務及彼等於母集團的職務概況列表：

<u>董事姓名</u>	<u>於本公司的職務</u>	<u>於母集團的職務（如有）</u>
郭佳峰	董事會主席兼 非執行董事	綠城中國執行總裁兼執行董事

與控股股東的關係

董事姓名	於本公司的職務	於母集團的職務（如有）
張亞東	非執行董事	綠城中國董事會主席、 行政總裁兼執行董事
劉文生	非執行董事	綠城中國執行董事
李軍	行政總裁兼執行董事	無
林三九	執行董事	無
林治洪	獨立非執行董事	無
丁祖昱	獨立非執行董事	無
陳仁君	獨立非執行董事	無

本集團高級管理層團隊其他成員如下：

高級管理層的姓名	於本集團的職務	於母集團的職務（如有）
詹麗英	副總經理	無
祝軍華	副總經理	無
黃鐵江	副總經理	無
余致力	財務總監兼公司秘書	無

除本節上文所披露者外，本公司董事或高級管理人員概無於母集團擔任任何董事或高級管理人員職務。我們認為本集團及母集團乃由不同的管理團隊管理，且我們有足夠的獨立及具有相關經驗的非重疊董事，能夠確保董事會的正常運作。

與控股股東的關係

我們相信董事及高級管理人員能夠獨立履行其於本集團的職責，且本集團能夠獨立於母集團管理自身業務，理由如下：

- 本集團的日常業務主要由執行董事李軍先生、林三九先生及本集團的其他高級管理人員管理。我們的非執行董事郭佳峰先生、張亞東先生及劉文生先生專注於本集團整體的戰略規劃及激發本集團與母集團之間進一步的協同效應，但不參與本集團的日常經營管理；
- 我們的八名董事中僅有三名（即郭佳峰先生、張亞東先生及劉文生先生）為綠城中國的董事會成員，或將於母集團擔任其他職務。前述重疊的董事均將僅於本公司的董事會中擔任非執行職務且將不會參與本集團的日常經營管理。此外，本公司於上市後無意於本集團及母集團的其他高級管理成員之間，出現任何將影響兩間上市公司整體管理獨立性的重疊。根據上述情況，我們認為就日常經營管理職能而言，本集團將不依賴於母集團，可獨立於母集團進行；
- 儘管如上文所述，在涉及本集團及母集團且與郭佳峰先生、張亞東先生及／或劉文生先生可能有實際或潛在利益衝突的問題上，彼等（如有需要）將按照適用的法律法規（包括上市規則）就有關董事會決議案放棄投票；
- 各董事已知悉其作為本公司董事的誠信責任，當中規定（其中包括）其須以本公司裨益及最佳利益行事，且其董事職責不得與其個人利益有任何衝突；
- 我們的獨立非執行董事在不同領域擁有豐富的經驗，乃根據上市規則的規定委任，以確保董事會的決定只在適當考慮獨立及公正意見後作出。

基於以上所述，我們認為我們擁有獨立的管理團隊，該團隊能夠保持獨立於母集團。

董事會會議上的企業管治措施

我們將採納以下企業管治措施來考慮推介給我們的新商機、管理任何潛在利益衝突，並維護股東的利益：

- (i) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂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擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，而該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；
- (ii) 我們承諾，董事會將由執行及非執行董事（包括獨立非執行董事）以均衡的比例組成。我們已委任三名獨立非執行董事，且我們認為彼等具有充足經驗，且並無任何業務或其他關係可能對彼等進行獨立判斷造成任何重大干預，彼等亦將能夠提供公正的外部意見，以保護公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事及高級管理層」一節。本公司獨立非執行董事應根據上市規則就有關關連交易向股東提供獨立意見；
- (iii) 倘獨立非執行董事被要求審視本集團（作為一方）與綠城中國及／或我們的董事（作為另一方）之間的任何利益衝突情況，綠城中國及／或我們的董事應向獨立非執行董事提供所有所須資料，而本公司須透過年報或以公告的形式披露獨立非執行董事的決議；
- (iv) 董事須就批准與綠城中國訂立且彼等於其中擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案放棄投票。於此情況下，並無於綠城中國擔任任何持續角色的董事將就有關事宜進行投票及作出決定。於此情況下，就本公司而言，衝突將被視為包括綠城中國於其中擁有直接或間接權益的任何事宜；

與控股股東的關係

- (v) 董事（包括獨立非執行董事）將根據上市規則附錄14所載的企業管治常規及企業管治報告守則，於適當時候向外聘顧問尋求獨立專業意見，有關費用將由本公司承擔；
- (vi) 本公司與其關連人士訂立的任何交易須符合上市規則第14A章的有關規定，包括上市規則項下的公告、年度申報及獨立股東批准規定（如適用）；及
- (vii) 本公司已委任廣發融資為我們的合規顧問，並將於上市完成後委任香港法律顧問，該等顧問將就遵守上市規則及適用法律、規則、守則及指引（包括但不限於與董事職責及內部控制有關的各項規定）方面向我們提供意見及指引。

因此，董事認為，本公司設有充分有效的控制機制，可確保董事適當履行彼等各自的職責及維護本公司及股東的整體利益。

經營獨立性

供應商及客戶獨立性

我們可獨立接觸供應商及客戶，並有獨立的管理團隊監督我們的日常運作。母集團的主要客戶為中國的中高收入居民或個人（即住宅物業的買家），而本集團的主要客戶為項目擁有人，主要包括中國私營物業開發商、國有物業開發商及政府單位。本集團為服務導向，並無擁有各類供應商（諸如原材料供應商或建築公司），而由於母集團所承接業務的多樣性，母集團擁有多家各類供應商，包括原材料供應商或建築公司。母集團與本集團的供應商之間概無重大重疊。

據我們的中國法律顧問告知，我們擁有開展及經營業務所需的所有重要牌照及許可證。此外，我們認為我們在資本及僱員方面擁有足夠的營運能力可獨立營運。

商標許可協議

綠城中國已與本公司訂立商標許可協議，內容有關綠城中國授權本公司使用若干「綠城」系列或與我們的代建業務（定義見本招股章程）有關的商標。有關相關商標許可協議的進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。董事認為，商標許可協議並不影響或損害我們的經營獨立性。董事認為，本集團從事代建業務的商譽包括的不僅只是「綠城」(Greentown)商標的價值，亦包括了本集團高級管理層及代建人員的良好信譽及廣泛經驗，以及本集團於過往項目中的優良往績記錄。更多有關本集團所獲得能證明我們項目的良好往績記錄及市場認可的若干獎項及嘉許的詳情，請參閱「業務－獎項及嘉許」一節。鑒於前述，董事認為根據商標許可協議授出「綠城」(Greentown)商標的許可權利將不會影響或損害本集團整體經營獨立性。

母集團向本集團分派的政府代建項目

據我們的中國法律顧問所告知，中國現行的國家法律及法規對承接代建項目的代建企業資格並無施加統一的規定。然而，某些行業政府部門及／或地區政府可能會要求承接非經營性政府投資項目（根據相關中國法律一般為非營利項目）的實體具備如房地產開發經營、工程管理諮詢或設計等資質或資格條件的資質。

於最後可行日期，本集團擁有房地產開發經營企業二級資質，並可在全國範圍內獨立承接非國有資本投資項目及須具備房地產開發經營企業二級資質或房地產開發二級以下資質的國有資本投資項目。在招標過程中，倘國有資本投資項目明確規定投標人須具備房地產開發經營企業一級資質或本集團並無具備的其他資質，本集團惟有在取得房地產開發經營企業一級資質或有關的其他資質後，方能獨立承接有關項目。

本集團目前承接綠城房產（母集團成員公司）分派的若干政府代建項目，即綠城房產獲授予的國有資本投資項目。作出有關安排乃由於本集團不具備投標該等項目所需的房地產開發經營企業一級資質（儘管本集團擁有房地產開發經營企業二級資質）。

與控股股東的關係

根據政府項目安排，本集團與母集團就既有、特定的政府代建項目訂有兩種安排，詳述如下。

安排(i)

母集團與政府代建項目的相關項目擁有人將首先訂立服務合約（「與政府訂立的合約」），其後母集團將委託本集團向有關項目擁有人提供服務。依慣例，本集團將直接向各項相關政府代建項目的項目擁有人提供與政府訂立的合約中所載的服務（「安排(i)」）。有關安排乃於兩種模式下實施：

(1) 模式1：

本集團一間全資附屬公司將與母集團訂立合約，據此雙方同意：

- 自與政府訂立的合約項下的項目擁有人收取代建費用的權利將歸屬於本集團。本集團將根據與政府訂立的合約承擔服務提供者的責任及成本；及
- 於母集團根據與政府訂立的合約自項目擁有人收取服務費並就此出具發票後，有關服務費將於扣除母集團就此實際產生的成本後撥讓予本集團。

(2) 模式2：

根據與第三方訂立的各項合約的條款，母集團將成立一間專門負責履行與第三方訂立的有關合約的項目公司（「綠城中國項目公司」）。母集團、有關綠城中國項目公司及本集團將訂立合約，據此各方同意：

- 本集團一間全資附屬公司將獲母集團委託管理綠城中國項目公司，並負責其營運及管理，旨在提供與政府訂立的相關合約項下的服務；及
- 母集團應付本集團的服務費將根據與政府訂立的相關合約收取的代建費用收入（經扣除相關綠城中國項目公司就與政府訂立的相關合約實際產生的成本後）釐定。於委託管理期間，倘相關綠城中國項目公司產生任何虧損，則有關虧損將由本集團承擔。

與控股股東的關係

依慣例，安排(i)實質上屬於「代收」性質，使本集團能夠根據與政府訂立的合約向相關項目擁有人提供服務以換許費用，而不會給予母集團權利收取任何實際利潤，就會計層面而言，本集團根據安排(i)產生的收入作為本集團向母集團提供政府代建服務入賬，故該等安排被視為本公司關聯方交易。

安排(ii)

母集團及政府代建項目的相關項目擁有人將首先與政府訂立合約，其後商業安排的全體訂約三方（即項目擁有人、母集團及本集團）將通過書面確認(a)本集團將負責直接向項目擁有人提供與政府訂立的相關合約項下的服務；及(b)項目擁有人應直接向本集團支付與政府訂立的相關合約項下的服務費（「安排(ii)」）。就會計層面而言，本集團根據有關安排產生的收入確認為直接自第三方產生，故該等安排不被視為本公司關聯方交易。

據中國法律顧問告知，由綠城房產向本集團分派須受招標文件下的房地產開發經營企業一級資質規定所限的政府代建項目並不違反中國相關法律及法規。

其他資料

於2019年12月31日，本集團（自行及透過與業務夥伴合作）共參與115個政府代建項目。上述項目中，35個政府代建項目乃由母集團投標及分派，其中18個屬安排(i)（包括模式1項下的5個項目及模式2項下的13個項目），17個屬安排(ii)。除非不可預期的情況發生，我們當前預期該等既有的政府代建項目將陸續完成，而最後一個項目將於2023年底之前完成，其中4個項目預期將於2020年前完成、超過3個項目預期將於2021年前完成、23個項目預期將於2022年前完成，及超過5個項目預期將於2023年前完成。

截至2019年12月31日止三個財政年度，本集團根據安排(i)收取的服務費金額分別為人民幣5.7百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣32.5百萬元。我們目前預計，截至2020年、2021年、2022年及2023年12月31日止各財政年度，本集團根據安排(i)將收取服務費分別將不超過人民幣151.3百萬元、人民幣113.1百萬元、人民幣159.2百萬元及人民幣39.0百萬元。

與控股股東的關係

於截至2019年12月31日止三個年度各年，由母集團投標並分派予本集團的35個項目產生的收入分別為人民幣27.04百萬元、人民幣27.10百萬元及人民幣52.85百萬元。考量有關收入的金額相對較小，本公司並不認為有關安排將影響本集團整體的經營獨立性。

董事認為，政府項目安排乃按一般或更優惠的商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，考慮到(i)該等安排實質上屬「代收」性質，使本集團能夠為政府代建項目提供原本要求具備房地產開發經營企業一級資質的代建服務；(ii)母集團實質上不會就該等安排向本集團收取任何費用或從本集團賺取任何利潤，通過母集團（就安排(i)而言）或本集團以其他方式收取（就安排(ii)而言）的任何費用將根據與政府訂立的每份相關合約所協定的服務費釐定。

本公司認為上市後不存在任何需要安排政府項目安排項下的安排(i)或安排(ii)的新政府代建項目，因為本集團在獲得房地產開發經營企業一級資質之前並不打算承接任何要求該資質的政府代建項目。儘管如此，倘本集團擬於上市後就任何新政府代建項目訂立任何有關安排，我們將遵守上市規則第14A章項下的適用規定，包括（如適用）申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

目前我們就本集團取得房地產開發經營企業一級資質並無預期的時間表。我們了解母集團目前無意投標要求具備房地產開發經營企業一級資質的政府代建項目。就董事所深知，我們認為綠城中國未來無意投標政府物業管理項目。

本集團向母集團或其聯繫人提供代建服務

儘管於最後可行日期，本集團與母集團或其聯繫人就提供下文所述的代建服務訂立若干協議，本公司認為緊隨上市後不存在須就提供代建進行任何新商業項目。

與控股股東的關係

第一份集團間代建協議

(i) 背景

於2016年4月，綠城房產（即母集團成員公司）與一名第三方項目擁有人（「奉賢項目擁有人」）訂立一項協議（「與項目擁有人訂立的奉賢協議」），據此，奉賢項目擁有人同意委聘綠城房產負責就位於中國上海奉賢區的商業物業開發項目提供開發及建設工程代建服務（「奉賢項目」）。

於2016年5月，綠城房產與綠城管理（即本集團成員公司）訂立一項協議（「第一份集團間代建協議」），據此，綠城房產同意委託綠城管理根據與項目擁有人訂立的奉賢協議向奉賢項目擁有人提供相應的開發及建設工程代建服務。第一份集團間代建協議已獲得奉賢項目擁有人確認。

(ii) 主要條款

日期	2016年5月25日
訂約方	(i) 綠城房產（母集團成員公司）；及 (ii) 綠城管理（本集團成員公司）
費用	母集團將自奉賢項目擁有人收取服務費，其後轉讓已收取的服務費予本集團，即實質上按「代收」基準收取。
主要服務範圍	綠城房產同意委託綠城管理根據與項目擁有人訂立的奉賢協議向奉賢項目擁有人提供相應的開發及建設工程代建服務。

與控股股東的關係

(iii) 其他資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度，本集團根據第一份集團間代建協議收取的服務費分別為人民幣49.37百萬元、人民幣33.65百萬元及人民幣17.39百萬元。除不可預見的情況外，我們目前預期奉賢項目（且第一份集團間代建協議因而）將於2020年底竣工。我們目前預期，本集團於截至2020年12月31日止財政年度根據第一份集團間代建協議收取的服務費將不超過人民幣13.61百萬元，而此安排項下的總服務費將不超過人民幣137百萬元。

第二份集團間代建協議

(i) 背景

山東高速綠城置業投資有限公司（一間由母集團持有49%的公司）（「山東高速」）持有一項在中國山東東營區開發項目（「東營項目」）的土地所有權。於2016年9月，山東高速與綠城管理訂立一項協議（「第二份集團間代建協議」），據此，山東高速委託綠城管理負責東營項目的代建工程。

(ii) 主要條款

日期	2016年9月22日
訂約方	(i) 山東高速（一間由母集團持有49%的公司）；及 (ii) 綠城管理（本集團成員公司）。
主要服務範圍	所提供的服務包括前期管理工程、規劃設計管理、成本管理、代建、行銷管理、驗收及交付管理、客戶服務管理、前期物業服務督導、人力資源管理、行政管理及財務協助及稅務規劃。

(iii) 定價

第二份集團間代建協議項下的費用乃經參考下列各項後釐定：

- (i) (i)項目第3期及第4期的工程建設管理服務費人民幣8百萬元；及(ii) (就部分在建物業而言) 根據地上及地下總建築面積按每平方米人民幣100元計算的工程建設管理服務費；
- (ii) 銷售管理服務費按總物業銷售額的1%計算；
- (iii) 與達成工程成本管理目標有關的管理服務費按總物業銷售額的0.5%計算；
- (iv) 與達成品質管理目標有關的管理服務費按總物業銷售額的0.5%計算；及
- (v) 與價格目標有關的管理服務費按總物業銷售額的0.5%計算。

(iv) 其他資料

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度，本集團根據第二份集團間代建協議收取的服務費分別為人民幣29.19百萬元、人民幣31.20百萬元及人民幣35.64百萬元。除不可預見的情況外，我們目前預期東營項目（且第一份集團間代建協議因而）將於2023年前竣工。我們目前預期，本集團於截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度根據第二份集團間代建協議收取的服務費將分別不超過人民幣36.53百萬元、人民幣37.08百萬元及人民幣37.74百萬元，而此安排項下的總服務費將不超過人民幣260百萬元。

董事認為，集團間代建安排乃按正常或更優惠的商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益，考慮到：(i)就第一份集團間代建協議而言，其「代收」性質有助本集團向第三方客戶（即奉賢項目擁有人）根據與項目擁有人訂立的既有奉賢協議提供代建服務，據此，母集團不會就該等安排向本集團收取任何費用或從本集團賺取任何利潤，本集團通過母集團代收的任何費用將會根據與項目擁有人訂立的奉賢協議項下的服務費釐定。此外，該安排亦符合我們母集團與本集團之間業務劃分

與控股股東的關係

的原則；及(ii)就第二份集團間代建協議而言，其為本集團於我們一般及日常業務過程中根據與本集團就可比較項目及服務範圍向獨立第三方客戶提供的正常商業條款可比較（或更優惠）的條款向客戶（即山東高速）提供的代建服務。

本公司認為緊隨上市後並不會就向我們的關連人士提供代建服務存在任何新商業項目。儘管如此，倘本集團擬於上市後就任何新商業項目向我們的關連人士提供任何代建服務，我們將遵守上市規則第14A章項下的適用規定，包括（如必要）申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

行政能力獨立性

我們已建立自己的組織架構，各部門均獲分配特定的責任。本公司預期，本集團的關鍵行政職能將主要於本集團的總辦事處由其自身的員工成員團隊處理，獨立於母集團進行。就財務及會計、總務處、公司秘書和人力資源等管理團隊及職能單位而言，我們目前預期本集團將不會與母集團有任何將影響兩間上市公司整體行政能力獨立性的重疊。

基於上述情況，董事認為本集團對母集團並無營運方面的依賴，並可於上市後獨立於母集團營運。

財務獨立性

本集團擁有自己的財務管理系統、內部控制及會計系統、會計及財務部門、進行現金收支的獨立庫務職能並有能力在財務方面獨立於綠城中國營運。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們自綠城中國所得收入分別為人民幣84.9百萬元、人民幣82.4百萬元及人民幣118.5百萬元，主要與我們向綠城中國提供的代建及設計服務有關。於最後可行日期，本公司欠付綠城中國人民幣540.0百萬元，預期將於上市日期使用全球發售所得款項結清。有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」一節。於最後可行日期，本集團自母集團應收約人民幣454.3百萬元的欠款（主要指本集團代表母集團向供應商所作出有關媒體村代建項目的付款），有關金額預期將於上市日期或之前結清。

與控股股東的關係

於往績記錄期間，除上述債務外，本集團未取得母集團的任何重大財務支持，惟(i)母集團代表本集團支付收購綠城建設管理股權的代價，而就此欠付母集團的有關債務已於最後可行日期通過資本化方式全額結清；及(ii)本集團就綠城管理及綠城時代股權自母集團轉讓予本集團而支付母集團的金額（已於最後可行日期全額結清）除外。於往績記錄期末，本集團向母集團出售一間聯營公司而產生應收母集團代價約人民幣5.0百萬元，本公司已於2019年12月收取該代價。

於最後可行日期，概無本集團的母集團給予的未結清財務擔保。董事認為，本集團能為自身營運提供資金。上市後，本公司目前預期本公司的任何關連人士概不會對本集團的債務或貸款作擔保。

我們相信本集團有能力獲得外部融資，而無需依賴綠城中國。

鑑於上述情況，我們認為本集團有能力在上市後獨立於母集團及彼等各自的聯繫人開展業務。

上市規則第8.10條

綠城中國（作為本公司控股股東）確認，於最後可行日期，其並無於直接或間接與我們的業務形成競爭或可能形成競爭的業務（其於本集團的權益除外）中擁有任何根據上市規則第8.10(1)條的權益。

董事確認，於最後可行日期，彼等並無於任何根據上市規則第8.10(1)條直接或間接與本公司業務形成競爭或可能形成競爭的業務（本公司業務除外）中擁有權益。

分拆的理由及裨益

我們的上市將構成上市規則應用指引第15項項下的自母集團分拆。董事認為分拆將帶來若干利益，包括(i)全球發售所得款項將使本集團獲得額外資金發展我們的代建業務；(ii)本公司獨立上市將使投資者得以評價及評估本集團獨立及不同於母集團物業開發業務的代建業務的潛力及表現；(iii)本集團及母集團的業務擁有不同的成本結構及業務模式，預期分拆將使營運與管理更明確分離，並促進專注於代建業務的專職管

與控股股東的關係

理；(iv)分拆後，本公司將成為一間在聯交所主板上市的公司，此將提高本公司的企業形象及品牌知名度；(v)本集團將得以進行獨立估值，提供投資者更多分拆集團經營業績的詳情，並將通過吸引正在尋求投資於以輕資產業務模式經營的代建公司的新投資者，擴大投資者基礎；及(vi)分拆完成後，我們預計仍為綠城中國的附屬公司，而母集團因此將可繼續享受代建業務增長帶來的好處，儘管本集團乃單獨上市。

綠城中國董事會亦認為，經計及以上所述，為上市而進行的分拆符合綠城中國及其股東的整體利益。

綠城中國已根據上市規則第15項應用指引向聯交所提交分拆建議。綠城中國及本公司將遵守有關分拆的第15項應用指引項下規定及上市規則其他適用規定。

概覽

與母集團訂立一次性交易

於上市前，本集團已與母集團成員公司或彼等的聯繫人訂立若干協議。儘管有關協議的有關對手方將於上市後成為本公司關連人士（定義見上市規則第14A章），有關協議項下的交易於最後可行日期乃有關特定及既有項目的一次性交易。鑒於有關協議乃於上市前訂立且其項下有關特定既有項目的交易為一次性性質，根據上市規則第14A章，有關交易（包括（如有）提供服務及支付其項下的安排費用）將不會被分類為本公司的關連交易或持續關連交易。詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。

與母集團訂立持續關連交易

於上市前，本公司已與綠城中國訂立商標許可協議。鑒於綠城中國將於上市後成為本公司的關連人士，且商標許可協議為持續進行性質，根據上市規則第14A章，該等安排將於上市後構成本公司持續關連交易。

持續關連交易

商標許可協議

交易背景

我們一直使用以若干母集團成員公司名義註冊的若干商標。鑑於全球發售即將進行，為確保本集團能夠繼續使用該等商標，於2020年2月24日，本公司與綠城中國訂立一項商標許可協議（「商標許可協議」），據此，綠城中國許可本公司及我們直接或間接持有股權的公司（統稱「被許可人」）使用在中國及香港註冊之有關代建業務的若干「綠城」系列商標。

主要條款

商標特許權

根據商標許可協議，若干商標（主要為若干於中國註冊為本招股章程附錄四中所載「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.知識產權－(a)商標－(i)已獲註冊的商標」的「綠城」(Greentown) 文字及圖像商標) 的許可乃按獨家基準授予本公司，以供被許可人用於代建業務（定義見本招股章程）（除於本招股章程另行規定外），而若干其他商標乃按非獨家基準授予被許可人用於代建業務及其他特定業務。

其他商標

於簽署商標許可協議後，有關母集團透過商標註冊或許可取得可供母集團使用之商標（「往後商標」），被許可人通常需向母集團單獨取得使用權的書面同意。然而，只要我們仍為綠城中國的附屬公司，母集團同意就若干於中國註冊為子類別的往後商標向本公司授出非獨家許可，以供被許可人用於代建業務及其他特定業務。

本集團商標註冊

於許可期限內並受商標許可協議的條款所限，母集團同意提供予我們以有關「綠城管理」(Greentown management) 及「綠城代建」(Greentown project management) 系列文字或圖像商標就代建業務或其他特定業務註冊為若干子類別的商標（「綠城代建商標」）的必要協助。

未使用商標及條款

倘被許可人就代建業務不再使用一項特定許可商標，則母集團有權終止任何有關該特定未使用商標的許可合約關係，且以被許可人名義註冊之未使用綠城代建商標將以零代價轉讓予母集團（或其特定實體）。據我們的中國法律顧問告知，除上述權利及中國法律法規規定的法定情況（據此合約的一方可單方面終止合約）外，母集團於商標許可協議下並無單方面終止許可安排的其他權利。

關連交易

商標許可協議項下的許可初步期限為自協議日期起至上市10年後止，可自屆滿日期起每10年由本公司發出書面通知續期（須遵守相關法律法規，包括上市規則）。於許可期間，倘發生未註冊或無法註冊許可商標的情況，該商標的許可將因此終止。

過往交易金額

於往績記錄期間，由於我們為綠城中國的全資附屬公司，故本公司概無向母集團支付許可費用。

費用

根據商標許可協議，本公司自上市後可通過下列方式向綠城中國支付許可費用：(i)第1年：人民幣30百萬元；(ii)第2年：人民幣40百萬元；(iii)第3年：人民幣50百萬元；(iv)第4年至第10年各年：人民幣60百萬元；及(iv)（如適用）第11年至第20年各年：人民幣60百萬元，以不滿一個完整曆年按比例計算。第1年至第10年的許可費用亦須以綠城中國及本公司可能協定的較低金額為準，且第11年至第20年的許可費用亦可能按綠城中國及本公司的協定進行調整。

許可費用已由本公司及綠城參考（其中包括）：(i)「綠城」品牌價值及其對本公司輕資產代建業務成功的相對重要性。綠城集團已使用「綠城」品牌逾20年，並於過去數年在中國累積良好商譽及市場知名度；(ii)許可商標的應用及擬定用途，特別是為進一步擴展我們的商業代建業務；(iii)進一步擴展我們將持續使用「綠城」商標的商業代建業務的潛力；及(iv)由若干其他於聯交所上市的公司支付的商標許可費用所佔該等公司收入的百分比，經公平磋商後釐定。我們亦認為，自第四年起逐漸增加許可費並設立高平費用上限，一方面整體符合我們未來數年的預期增長及發展，另一方面則就應付金額提供我們保障以及自高平費用上限受益。

交易的理由及益處

我們在代建業務營運過程中一直使用以母集團成員公司名義註冊的商標。我們認為「綠城」品牌體現了我們的企業形象，代表我們一貫的服務質量及幫助客戶達致更高水平的願望，且該現有的品牌形象使我們能夠與客戶產生共鳴，並有利於我們的市場和業務擴展。董事認為，得利於知名的「綠城」品牌，我們的商業項目擁有人能夠透過

我們的代建在其有關項目實現強勁的銷售表現並取得定價溢價。因此，董事認為，在本集團業務中使用該等商標可發揮槓桿作用，提升我們中國項目的形象，並為項目擁有人（尤其是商業項目擁有人）於代建項目委聘我們的關鍵原因之一。根據商標許可協議，綠城中國亦同意，本公司亦將有權管理其他被許可人的許可商標之使用，包括向該等其他被許可人收取使用商標的費用。

上市規則的涵義

於上市後，綠城中國（為我們的控股股東）將成為本公司的關連人士。由於商標許可協議項下最高年度許可費用上限（即人民幣60百萬元）的最高適用百分比率預計每年將超過0.1%但低於5%，因此於上市後商標許可協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告的規定，惟獲豁免獨立股東批准的規定。有鑑於該等交易預期將按持續基礎進行，且將會持續一段時間，故董事認為，嚴格遵守上市規則項下的公告規定將不切實際及過分繁瑣並將為本集團帶來不必要的行政成本。我們已根據上市規則第14A.105條向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則項下的公告規定，而聯交所已授出有關豁免，惟條件是於各年度該等持續關連交易項下的總額不得超過相關年度上限。

獨立非執行董事將每年審核商標許可協議項下持續關連交易及於本公司年報中確認該等交易是否(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常或更佳的商業條款訂立；及(iii)按公平合理且符合我們的股東整體利益的條款根據商標許可協議訂立。我們亦將委聘核數師每年報告該等持續關連交易，據此核數師將向董事會出具函件確認有無注意到任何事項，使彼等相信該等交易(i)並未由董事會批准；(ii)在所有重大方面並未根據商標許可協議訂立；及(iii)已超過上限。有關上述確認的資料以及上市規則第14A.71條項下適用的其他資料將於我們的年報中披露。本公司將就超逾初步為期10年期限的商標許可協議之任何建議重續或根據上市規則第14A.54條就商標許可協議之條款及條件的任何建議重大更動遵守上市規則項下當時適用的規定（包括（倘必要）公告及獨立股東批准）。

董事的意見

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，以上商標許可協議所載的非豁免持續關連交易已經及將會按照正常或更優惠的商業條款於日常業務過程中進行，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益，而建議許可費用及其年度上限亦屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

董事認為商標許可協議的費用安排乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並經計及下列各項：

- (i) 「綠城」(Greentown)品牌價值及其對本公司代建業務成功的相對重要性；
- (ii) 許可商標的應用及擬定用途；
- (iii) 未來進一步擴展商業代建業務（此業務將繼續使用「綠城」(Greentown)商標）的潛力；
- (iv) 待售項目的歷史總合約銷售量；
- (v) 項目之潛在代建費用總額；及
- (vi) 就屬許可協議性質的協議而言，具有較長協議期限並為本公司業務帶來穩定性乃屬正常業務慣例。

商標許可協議的期限初步為期10年（可予重續，如有），即超過三年。於上市規則第14A.52條項下，有關持續關連交易的協議不得超過三年，惟因特別狀況導致交易性質更長的期間除外。我們的董事認為，一般商標許可協議的期限與商標許可協議的期限相似或更長乃屬正常業務慣例，而期限較長的許可安排將提升我們營運的穩定性。

聯席保薦人的意見

根據本公司提供的資料，以及對盡職調查的參與及與我們的討論，聯合保薦人認為，商標許可協議及其項下進行的上述非豁免持續關連交易已經且將會按一般商業條款於本公司的日常業務過程中進行，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，而建議許可費用及其年度上限亦屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

關連交易

就商標許可協議初步為期10年的期限（可予重續，如有）而言，鑑於(i)本集團在代建業務中使用該等商標具有戰略重要意義；及(ii)鑑於該等商標的性質，初步10年的期限（可予重續，如有）將為本集團提供較好的保障，聯席保薦人認同我們董事的意見，認為商標許可協議擁有上述期限為正常業務慣例。

股本

法定及已發行股本

下表描述本公司緊隨全球發售完成後已發行及將予發行的全部繳足或入賬列為全部繳足的法定及已發行股本：

法定股本

股份數目	股份面值合計
<u>100,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000港元</u>

已發行股本

股份數目	股份說明	股份面值合計
1,432,660,000	於本招股章程日期的已發行股份	14,326,600港元
<u>477,560,000</u>	根據全球發售將予發行的股份	<u>4,775,600港元</u>
<u>1,910,220,000</u>	緊隨全球發售後的已發行股份	<u>19,102,200港元</u>

假設

上表假設全球發售成為無條件。上表亦並無計及本公司根據向董事授出的一般授權（見下文）可能發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將在所有方面與本招股章程所述目前全部已發行或將予發行的股份享有同等地位，並將符合資格收取於本招股章程日期後的記錄日期就股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，並就此享有同等地位。

須召開股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份（即普通股），每股股份與其他股份享有同等地位。

根據開曼群島公司法以及大綱及細則的條款，本公司可不時透過股東的普通決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較大的股份；(iii)將股份分拆類別；(iv)將股份拆細為面值較小的股份；及(v)註銷無人認購的任何股份。此外，本公司可經股東通過特別決議案並提交開曼群島大法庭獲批准削減股本，惟須遵守開曼群島公司法。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島公司法概要－本公司組織章程概要－組織章程細則－2.5變更股本」一節。

發行股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般無條件授權，以配發、發行及買賣股份的總面值不得超過以下兩者之總和：

- 緊隨全球發售完成後已發行股份總面值的20%；及
- 我們根據下文「－購回股份的一般授權」一段所述授權購回股份的總面值。

該項發行股份的一般授權將於下列時間屆滿（以最早者為準）：

- 本公司下屆股東周年大會結束時（除非本公司股東於股東大會上透過普通決議案無條件或有條件續期）；或
- 組織章程大綱及細則或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東周年大會期限屆滿時；或
- 股東於股東大會上以普通決議案予以變更或撤銷之日。

有關該項一般授權以配發、發行及買賣股份之進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司及附屬公司的進一步資料－3.本公司股東的決議案」一節。

購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，本公司董事獲授一般無條件授權，以行使本公司的一切權力購回股份，數目為不超過緊隨全球發售完成後本公司已發行股本面值總額的10%，惟不包括超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。

購回授權僅涉及根據上市規則於聯交所或本公司股份上市所在且就此目的獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所作出的購回。有關上市規則概要載於本招股章程附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司及附屬公司的進一步資料－5.本公司購回股份」一節。

該項購回股份的一般授權將於下列時間屆滿（以最早者為準）：

- 本公司下屆股東周年大會結束時（除非本公司股東於股東大會上透過普通決議案無條件或有條件續期）；
- 組織章程大綱及細則或任何其他適用法律規定本公司需舉行下屆股東周年大會期限屆滿時；或
- 股東於股東大會上以普通決議案予以變更或撤銷之日期。

有關購回授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「A.有關本公司及本公司附屬公司的進一步資料－3.本公司股東決議案」一節。

主要股東

就董事所知，緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），以下人士預計將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3分部的規定須向本公司披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司股東大會上投票的本公司任何類別股本面值的10%或以上權益：

<u>主要股東名稱</u>	<u>權益性質</u>	<u>股份數目</u>	<u>於本公司 權益的 概約百分比</u>
綠城中國.....	實益擁有人	1,432,660,000	75.0%

除於本節上文所披露者外，本公司董事並不知悉有任何其他人士於緊隨全球發售完成後，將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3分部的規定須向本公司披露的任何權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司股東大會上投票的本公司任何類別股本面值的10%或以上權益。本公司董事亦不知悉日後可能導致本公司控制權出現變動的任何安排。

董事及高級管理層

董事

我們的董事會由八名董事組成，其中兩名為執行董事，三名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。下表提供有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	職務	加入本集團 的日期	獲委任為 董事的日期	於本集團的 角色及職責
郭佳峰	55	董事會主席兼 非執行董事	2020年1月8日	2020年1月8日	本集團業務策略、規劃及 發展的整體制定、監督 及指引
張亞東	52	非執行董事	2020年1月8日	2020年1月8日	本集團業務策略、規劃及 發展的整體制定、監督 及指引
劉文生	59	非執行董事	2020年1月8日	2020年1月8日	本集團業務策略、規劃及 發展的整體制定、監督 及指引
李軍	43	行政總裁兼 執行董事	2012年3月	2016年12月12日	本集團的整體營運及管理 工作以及本集團實行其 輕資產代建業務模式的 戰略發展
林三九	56	執行董事	2015年9月	2020年1月8日	營運管理及監督產品研發 中心以及建立營銷服務 中心系統

董事及高級管理層

姓名	年齡	職務	加入本集團 的日期	獲委任為 董事的日期	於本集團的 角色及職責
林治洪	49	獨立非執行董事	2020年6月23日	2020年6月23日	就本集團的業務、營運及企業管治提供指引及監督
丁祖昱	46	獨立非執行董事	2020年6月23日	2020年6月23日	就本集團的業務、營運及企業管治提供指引及監督
陳仁君	52	獨立非執行董事	2020年6月23日	2020年6月23日	就本集團的業務、營運及企業管治提供指引及監督

下表提供有關高級管理團隊成員的資料：

姓名	年齡	職務	加入本集團 的日期	獲委任為高級 管理層的日期	於本集團的 角色及職責
詹麗英	43	副總經理	2014年8月	2015年9月	營運管理
祝軍華	48	副總經理	2017年9月	2018年1月	業務管理的戰略規劃及實施以及日常管理及營運
黃鐵江	47	副總經理	2010年1月	2017年1月	政府客戶開發項目的管理工作

董事及高級管理層

姓名	年齡	職務	加入本集團 的日期	獲委任為高級 管理層的日期	於本集團的 角色及職責
余致力	45	財務總監兼 公司秘書	2017年6月	2017年6月	本集團的整體財務管理、 公司秘書事宜、投資者 關係及企業管治

董事及高級管理層彼此之間概無任何關聯。

董事

非執行董事

郭佳峰先生，55歲，本公司董事會主席兼非執行董事。彼於2020年1月8日獲委任為非執行董事。郭先生主要負責本集團業務策略、規劃及發展的整體制訂、監督及指引。

郭先生於項目開發及工程營造方面擁有豐富經驗。彼過往曾於2000年4月加入綠城集團，並於2006年7月至2015年3月擔任綠城中國執行董事。彼亦擔任綠城房產（母集團成員公司）的執行總經理，主要負責位於湖南長沙、浙江杭州及浙江舟山項目的物業開發。郭先生於2015年4月至2019年7月期間主要從事個人業務。彼於2019年7月重新加入綠城集團，擔任綠城中國執行董事及執行總裁。

張亞東先生，52歲，本公司非執行董事。彼於2020年1月8日獲委任為非執行董事，主要負責本集團業務策略、規劃及發展的整體制定、監督及指引。

張先生於2018年5月加入綠城集團，並擔任綠城中國的執行董事及執行總裁。於加入綠城集團之前，張先生曾擔任大連大汽企業集團總經理助理、副總經理及總經理，大連高新區管委會主任助理及副主任，遼寧省普蘭店市市委副書記及市長，大連經濟技術開發區黨工委副書記及管委會副主任，大連市城建局黨委書記及局長，大連市建委黨組書記及主任，大連市政府副市長，大連市市委常委及統戰部部長，中國城

董事及高級管理層

鄉建設發展有限公司（為中國交通建設集團有限公司全資附屬公司）董事及總經理。在彼自2013年1月至2016年4月擔任大連市政府副市長期間，張先生負責城市建設與管理工作，分管範圍涉及大連市國土資源與房屋局、城鄉建設委員會、規劃局、城市建設管理局及其他相關城建部門等，在城鄉建設和房地產管理方面有着豐富的經驗。

彼於1990年7月在中國遼寧大學獲得應用數學學士學位，於1993年7月在中國東北財經大學獲得經濟學碩士學位，及於1998年7月從中國廈門大學獲得政治經濟學博士學位。

劉文生先生，59歲，本公司非執行董事。彼於2020年1月8日獲委任為非執行董事，主要負責本集團業務策略、規劃及發展的整體制定、監督及指引。

劉先生於營運管理方面具有豐富經驗，因彼自1999年6月起擔任中交天津航道局有限公司副總經理，自2012年6月起擔任中國港灣工程有限責任公司副總經濟師及企業規劃總經理、中國交通建設股份有限公司董事會秘書、公司秘書及總經濟師、中交國際（香港）控股有限公司及Friede Goldman United, Ltd.主席，以及自2015年7月起擔任中交疏浚（集團）股份有限公司董事。彼於2015年6月22日獲委任為綠城中國的非執行董事，隨後被重新任命為綠城中國的執行董事，並於2016年1月15日獲委任為綠城中國的董事會聯席主席。

彼於1982年7月於中國大連海事大學（前稱大連海運學院）取得船舶無線電導航專業學士學位。

執行董事

李軍先生，43歲，本公司行政總裁兼執行董事。彼於2016年12月12日獲委任為本公司執行董事，主要負責本集團的整體營運及管理工作以及本集團實行其輕資產代建業務模式的戰略發展。

董事及高級管理層

彼於2002年2月加入綠城集團，擔任營運管理部的高級職員，隨後自2009年6月起擔任綠城集團營運管理部的部門經理及自2010年4月起擔任物業開發項目公司的總經理。於2012年3月，彼加入綠城管理，並擔任其營運管理中心的總經理。李先生自2015年9月起擔任本集團的總經理。在李先生的領導下，本集團成為中國首家使用輕資產業務模式及首創代建4.0管理體系概念的代建公司。

於最後可行日期，李先生為萬宏香港、綠城建設管理、綠城管理及本公司若干附屬公司的董事。於2018年，李先生獲觀點地產新媒體頒發中國年度創新領袖人物獎。於2019年，李先生獲博鰲房地產論壇頒發中國地產風尚大獎－2019中國房地產年度影響力行業領軍人物。

彼於1998年6月於中國南華大學取得暖通空調專業學士學位，並於2010年6月於中國浙江大學取得建設管理專業碩士學位。

林三九先生，56歲，本公司執行董事。彼於2020年1月8日獲委任為本公司執行董事，主要負責營運管理及監督產品研發中心以及建立營銷服務中心系統。

加入本集團之前，彼於2001年7月至2006年3月擔任浙江萬馬房地產集團副總裁，2006年4月至2006年10月擔任項目公司浙江西子置業有限公司總經理。彼於2006年10月加入綠城集團，擔任綠城西子房地產公司的副總經理。於2007年4月至2007年12月，彼擔任浙江西子房地產集團有限公司的執行總經理。

於2009年3月，林先生加入本集團，擔任若干項目公司的總經理。彼於2015年9月再度加入本集團，擔任本集團的副總經理。彼自2019年1月起擔任本集團的執行總經理。

於最後可行日期，林先生擔任綠城建設管理、綠城管理及本公司若干附屬公司的董事。

彼於1989年6月畢業於中國經濟管理刊受聯合大學杭州市分校，獲得商業管理副學士學位。

獨立非執行董事

林治洪先生，49歲，本公司獨立非執行董事。彼於2020年6月23日獲委任為本公司獨立非執行董事，並主要負責就本集團的業務、營運及企業管治提供指引及監督。

於最後可行日期，林先生自2017年起為薔薇控股股份有限公司董事長。

加入本集團前，林先生曾任職多間銀行。於2000年12月至2005年11月期間，彼曾先後擔任中國民生銀行大連分行國際業務部總經理及副總經理、營業部總經理及副行長。於2005年至2012年期間，彼曾先後擔任中國民生銀行貿易金融部副總經理、總經理及總裁。於2012年1月至2015年8月期間，彼曾擔任中國民生銀行香港分行行長。林先生其後於2015年8月至2016年期間，擔任恒豐銀行行長。

於2008年，林先生獲中國金融工會全國委員會選為全國金融系統職工職業道德建設十佳標兵之一，並獲亞洲銀行家評為亞太及海灣地區50名最有前途的年輕銀行家之一，彼亦獲中國金融工會授予全國金融五一勞動獎章。於2011年，彼獲中國民生銀行頒發十五周年功勳創業者獎。於2015年，彼獲香港文匯報選為2015傑出創新商業領袖。

彼於2014年4月獲得中國大連理工大學管理科學與工程（金融工程）博士學位。

丁祖昱博士，46歲，本公司獨立非執行董事。彼於2020年6月23日獲委任為本公司獨立非執行董事，並主要負責就本集團的業務、營運及企業管治提供指引及監督。

於最後可行日期，丁博士為聯交所主板上市公司易居（中國）企業控股有限公司（股份代號：2048）執行董事兼行政總裁，自2014年12月起擔任聯交所主板上市公司寶龍地產控股有限公司（股份代號：1238）的獨立非執行董事，及中國房地產業協會執行成員。

董事及高級管理層

彼於2000年9月至2001年11月期間擔任易居（中國）企業管理集團有限公司的研發部經理，隨後擔任易居（中國）企業管理集團有限公司副總裁及技術主管，直至2008年1月。於2009年9月至2011年9月擔任中國房產資訊集團聯席總裁，並於2011年3月至2012年4月擔任中國房產資訊集團董事。彼於2011年7月至2017年3月擔任上海證券交易所上市公司上海城投控股股份有限公司（股份代號：600649）的獨立董事。彼於2012年4月至2016年8月擔任易居（中國）控股有限公司聯席總裁。彼自2006年7月起擔任易居（中國）企業控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司（股份代號：2048））房地產資料及諮詢服務部門總裁，以及自2016年8月起擔任易居（中國）企業控股有限公司的首席執行官。

彼於2013年12月獲得中國華東師範大學經濟學博士學位。

陳仁君先生，52歲，為本公司的獨立非執行董事。彼於2020年6月23日獲委任為本公司獨立非執行董事並主要負責為本集團提供業務、營運及企業管治方面的指引及監督。

於最後可行日期，陳先生自2014年1月起擔任金達控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司（股份代號：528））的財務總監及公司秘書。

於加入本集團前，彼曾於1999年8月之前任職於多家國際會計師行（包括安永會計師事務所）。於1999年8月至2001年10月期間，彼曾擔任勞倫斯珠寶首飾有限公司的助理財務總監、以及於2002年2月至2004年7月期間，曾擔任德國杜塞爾多夫展覽（中國）有限公司的行政及財務經理。於2004年7月至2014年1月期間，彼為自然美生物科技有限公司（一間於聯交所主板上市的公司（股份代號：157））的集團財務總監兼公司秘書並擔任自然美生物科技有限公司若干附屬公司的董事。

彼於1992年7月獲得英國赫爾大學經濟及會計學學士學位，以及於2008年3月獲得加拿大西安大略大學工商管理碩士學位。自2013年7月起，彼為香港會計師公會資深會員。自2002年1月起，彼亦為特許公認會計師公會資深會員。

董事及高級管理層

除於本節上文所披露者外，各董事已確認，彼於緊接本招股章程日期前三年內概無於任何上市公司擔任任何其他董事職務，概無任何與其獲委任為董事有關的其他事項需提請股東注意，亦無任何與其委任有關的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

高級管理層

詹麗英女士，43歲，為本公司的副總經理。彼於2018年7月起獲委任出任該職務，主要負責我們的營運管理工作。

彼於1997年5月加入綠城集團，擔任綠城房產的行政人員直至2005年4月。自2005年5月至2014年7月，彼於綠城集團多個公司擔任經理或副經理。彼隨後於2014年8月至2015年8月擔任綠城時代營運管理中心總經理，並於2015年9月起擔任本集團管理中心的首席營運官。

彼於2005年1月於中國中央廣播電視大學取得秘書實務副學士學位。

祝軍華先生，48歲，本公司副總經理。彼於2019年9月獲委任出任該職務，主要負責戰略規劃及業務管理落實以及日常管理及營運。

於2009年3月至2014年6月，祝先生任職於綠城房產總部，主要負責營銷工作。彼隨後於2014年7月至2015年2月擔任溫州綠城房地產開發有限公司總經理，以及於2015年2月至2016年3月出任融創上海城市公司總經理。於2017年9月至2018年1月，祝先生於浙江時代擔任鄭州天倫東趙項目的項目經理。

彼於2017年6月於中國廈門大學取得商務管理碩士學位。

黃鐵江先生，47歲，本公司副總經理。彼於2017年1月獲委任出任該職務，主要負責政府客戶開發項目的管理工作。

董事及高級管理層

黃先生於2010年1月加入本集團，並於2010年1月至2016年12月擔任多項職務，包括本集團平台公司的土木工程師、經理及副總經理。彼於2010年1月加入綠城集團，其後彼擔任本集團項目公司土木工程師、經理、副總經理及總經理。加入綠城集團之前，黃先生亦於杭州錦山裝飾工程有限公司擔任施工經理。

彼於2015年7月於中國西南科技大學（網上課程）獲得土木工程學位。

公司秘書

余致力先生，45歲，本公司財務總監及公司秘書。余先生於2017年6月加入本集團，擔任財務總監，並於2020年1月8日獲委任為本公司公司秘書。彼主要負責本集團的整體財務管理、公司秘書事宜、投資者關係及企業管治工作。

余先生在審計、諮詢業務服務及財務管理方面擁有二十年經驗。余先生於一間國際會計師事務所開始其職業生涯，隨後在多間跨國公司及香港上市公司擔任高級職務，包括在聯交所主板上市公司中電控股有限公司（股份代號：0002）及聯交所主板上市公司中國利郎有限公司（股份代號：1234）擔任集團財務總監及公司秘書。彼亦曾任職於世茂房地產控股有限公司，世茂房地產控股有限公司乃中國物業領域的領先公司，其股份於2013年1月至2016年4月於聯交所主板上市（股份代號：0813），而余先生擔任其投資者關係主任。

彼於1997年5月於美國加州州立大學取得商務管理（會計學）理學學士學位。彼於2001年10月20日成為美國註冊會計師協會資深會員，並於2006年9月20日成為美國達拉瓦州註冊會計師。

董事會轄下委員會

審核委員會

我們成立審核委員會，並按照上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載的企業管治報告（「企業管治守則」）制定書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即林治洪先生、丁祖昱博士及陳仁君先生。獨立非執行董事陳仁君先生已獲委任為審核委員會主席，且擁有適當專業資格的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責為就本集團財務申報流程、內部控制及風險管理系統的有效性向董事提供獨立意見，以監察審核程序以及履行董事指派的其他職責。

薪酬委員會

我們成立薪酬委員會，並按照上市規則第3.25條及企業管治守則制定書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即林治洪先生、丁祖昱博士及陳仁君先生。獨立非執行董事丁祖昱博士已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責包括（其中包括）以下事項：(i)就涉及所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就制訂薪酬政策而設立正規透明的程序，向董事提出建議；(ii)釐定董事及高級管理層具體薪酬待遇的條款；及(iii)參照不時由董事決定的企業宗旨及目標審閱及批准與表現掛勾的薪酬。

提名委員會

我們成立提名委員會，並按照企業管治守則制定書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即林治洪先生、丁祖昱博士及陳仁君先生。獨立非執行董事林治洪先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會的主要職責為就董事及高級管理層的所有新委任向董事提供建議、面試候選人、查核推薦以及考慮相關事宜。

企業管治

本公司遵守或有意遵守企業管治守則。於上市後，董事將於各財政年度檢討我們的企業管治政策及遵守企業管治守則，並遵守我們年報所載企業管治報告內「不遵守就解釋」原則。

董事會多元化

董事擁有經驗及行業背景兼具的均衡組合。我們的董事在各專業領域取得學位，包括工程管理、商業管理、工業與民用建築、應用數學、經濟學、政治經濟學、船舶無線電導航、英語學及工商管理。我們的三名獨立非執行董事擁有不同行業背景，佔董事會成員三分之一以上。

我們已採納董事會多元化政策，其載列在董事會達致及維持恰當平衡之多元化視角的方法，此與本公司的業務增長息息相關。根據本公司董事會多元化政策，甄選董事會候選人將基於一系列多元化因素，包括性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業及地區經驗。現有董事會成員乃於考慮上述因素後獲委任。鑒於性別多元化的特別重要性，且考量到董事會現由單一性別組成，故於董事會層級的性別多元化仍有改善空間，提名委員會將竭力自上市起三年內物色並向董事會推薦一名女性董事候選人供其考慮，惟董事(i)於經過基於合理標準的合理審查流程後，認可該名相關候選人的能力及經驗；及(ii)於考慮該委任時已履行彼等的受信責任，以本公司及股東的整體利益行事。董事會認為，經參考我們的多元化政策及我們的業務性質後所作出如此用人唯才的委任將符合本公司及其股東的整體最佳利益。

我們致力於提升本公司所有層級的性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層層級，以提升我們企業管治的效力。我們已採取並將持續採取行動強化本公司的性別多元化。基於我們行業中經驗豐富管理人才的可得情況，我們亦採納多種措施，在發展我們董事會潛在繼任者管道時提升性別多元化，符合行業慣例，包括篩選董事候選人時將性別多元化視為優先策略，善用社區資源，包括相關協會、社交網絡群體及刊物，並與潛在候選人培養及維持良好關係。

董事及高級管理層

為有效實施董事會多元化政策，我們的股東須自行判斷董事會構成是否反映多元化。為此，我們將透過在本公司股東大會前刊發公告及通函，就董事會委任或膺選連任向我們的股東提供各候選人的詳細資料。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化，並將討論及向董事會推薦候選人供採納，以達致董事會多元化。上市後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，確保其持續有效，我們每年將於我們的企業管治報告披露董事會多元化政策的實施。

董事及高級管理層的薪酬

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起生效，初步為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於兩個月的書面通知予以終止。根據該等服務合約，我們的執行董事無權獲得董事袍金。

各非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起生效，初步為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止。根據該等委任函，我們的非執行董事無權獲得董事袍金。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起生效，初步為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。根據該等委任函，林治洪先生、丁祖昱博士及陳仁君先生預計將分別收取人民幣320,000元的年度董事袍金。

有關往績記錄期間各董事的薪酬資料載於本招股章程「附錄一—會計師報告」附註15。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年，我們支付予董事的袍金、薪金、花紅及退休福利計劃供款的總額分別約為人民幣5.07百萬元、人民幣7.96百萬元及人民幣9.09百萬元。有關各董事於往績記錄期間薪酬的進一步資料載於本招股章程「附錄一—會計師報告」附註15。

於往績記錄期間，本集團概無向董事支付任何薪酬作為其加入或加入本集團時的獎勵。於往績記錄期間，概無就離任本集團任何成員公司董事職位或與本集團任何成員公司事務管理相關的任何其他職位而向董事或前董事支付或應付任何補償。概無董事於往績記錄期間放棄任何酬金。

董事及高級管理層

根據現時生效的安排，截至2020年12月31日止年度，本集團應向董事支付的薪酬（不包括可能支付的任何酌情花紅）總額將約為人民幣6.86百萬元。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年，我們支付予本公司五位最高薪酬人士（包括一名、一名及一名董事）的袍金、薪金、津貼及退休福利計劃供款的總額分別約為人民幣10.2百萬元、人民幣11.3百萬元及人民幣10.3百萬元。

於往績記錄期間，本集團概無向五位最高薪酬人士支付薪酬，作為其加入或加入本集團時的獎勵。於往績記錄期間，概無就離任與本集團任何成員公司事務管理相關的任何職位而向該等人士支付或應付任何補償。

除於本節上文所披露者外，本集團於往績記錄期間概無任何其他已付或應付董事的款項。

董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的薪酬及補償待遇，而於上市後將聽取薪酬委員會經考慮可資比較公司支付的薪金、董事的時間投入及職責以及本集團表現後提供的意見。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任廣發融資作為上市後的合規顧問。本公司與廣發融資訂立的合規顧問協議的主要條款包括以下內容：

- (a) 本公司將根據上市規則第3A.19條委任廣發融資作為其合規顧問，任期自上市日期開始，並於本公司就上市日期後第一個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條當日或根據有關協議的條款終止該協議當日（以較早者為準）結束；及
- (b) 根據上市規則第3A.23條，本公司將於下列情況下及時諮詢廣發融資及向其尋求建議（倘必要）：
 - (i) 於刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；
 - (ii) 擬進行一項可能屬須予通知或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；

董事及高級管理層

- (iii) 我們擬按有別於本招股章程所述方式動用全球發售所得款項，或我們的業務活動、發展或本集團業績偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料；或
- (iv) 聯交所根據上市規則第13.10條就我們上市證券價格或成交量異常波動或任何其他事項向我們作出查詢。

委任期將自上市日期開始，並於我們按照上市規則第13.46條的規定就上市日期後第一個完整財政年度的財務業績寄發年報當日結束，有關委任可經過相互協商延長。

基石配售

我們已與基石投資者（「基石投資者」）訂立基石投資協議（「基石投資協議」），據此，基石投資者已同意在若干條件規限下認購以合共約209,766,023港元可購買之有關數目的發售股份（向下調整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位）。

假設發售價為每股發售股份2.20港元（即本招股章程所載發售價範圍的下限），基石投資者將予認購的股份總數約為94,677,000股股份，佔(i)發售股份約19.83%（假設超額配股權未獲行使）；(ii)於全球發售完成後及假設超額配股權未獲行使的已發行股份4.96%；及(iii)於全球發售完成後及假設超額配股權獲悉數行使的已發行股份4.84%。

假設發售價為每股發售股份2.60港元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數），基石投資者將予認購的股份總數約為80,112,000股股份，佔(i)發售股份約16.78%（假設超額配股權未獲行使）；(ii)於全球發售完成後及假設超額配股權未獲行使的已發行股份4.19%；及(iii)於全球發售完成後及假設超額配股權獲悉數行使的已發行股份4.09%。

假設發售價為每股發售股份3.00港元（即本招股章程所載發售價範圍的上限），基石投資者將予認購的股份總數約為69,429,000股股份，佔(i)發售股份約14.54%（假設超額配股權未獲行使）；(ii)於全球發售完成後及假設超額配股權未獲行使的已發行股份3.63%；及(iii)於全球發售完成後及假設超額配股權獲悉數行使的已發行股份3.55%。

據本公司所深知，各基石投資者均為獨立第三方，因此並非我們的關連人士。基石投資者將根據及作為國際發售的一部分認購發售股份。基石投資者將予認購的發售股份將在所有方面與其他全部繳足的已發行股份享有同等地位，且將根據上市規則第8.08條計入本公司公眾持股量。於全球發售完成後，概無基石投資者將在董事會有代表，亦不會成為本公司主要股東，或將根據全球發售認購任何發售股份（根據下文所述的基石投資協議除外）。

基石投資者

根據與本公司的個別基石投資協議，基石投資者已確認，彼等並非慣於接受亦並未接受本公司任何核心關連人士就購買、出售、投票或以其他方式處置本公司證券的指示且彼等並未直接或間接由本公司任何核心關連人士提供資助、提供資金或支持。經各基石投資者確認，本公司並無與各基石投資者訂立附屬安排，亦無透過基石投資或就此向基石投資者直接或間接授予任何利益（按最終發售價保證分配相關發售股份除外）。經祥來有限公司（「祥來」）及杭州蘇泊爾股權投資有限公司（「蘇泊爾產業資本」）確認，彼等根據個別基石投資協議的認購將分別由其自身內部資源及籌集資金撥付。

基石投資者將予認購的發售股份可能因香港公開發售出現超額認購的情況下於國際發售與香港公開發售之間的重新分配（如本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所述）而受到影響。有關基石投資者將予認購的實際發售股份數量的詳情，將於2020年7月9日或前後刊發的配發結果公告披露。

於最後可行日期，本公司、聯席代表及基石投資者預期不會延遲交付基石投資者將予認購的發售股份或延遲結算有關認購的付款。而預期控股股東與穩定價格經辦人將訂立借股協議，以進行國際發售中的超額分配及由穩定價格經辦人進行穩定價格行動。

本公司認為，基石投資者承諾根據基石投資協議認購發售股份（包括彼等如下述同意提供不出售承諾）展現彼等對我們的增長及發展具有信心。

基石投資者

我們的基石投資者

按發售價2.20港元計算（即發售價範圍的下限）						
基石投資者	投資金額 (附註)	發售股份數目 (向下調整至 最接近每手 1,000股股份 的完整買賣 單位)	估發售股份總數 的概約百分比		估緊隨全球發售完成後已發行 股份總數的概約百分比	
			假設超額配 股權未獲行使	假設超額 配股權獲 悉數行使	假設超額 配股權 未獲行使	假設超額 配股權獲 悉數行使
蘇泊爾產業資本.....	人民幣 135,200,000元 (相當於約 147,766,023港元)	66,496,000	13.92%	12.66%	3.48%	3.40%
祥來.....	8,000,000美元 (相當於約 62,000,000港元)	28,181,000	5.90%	5.36%	1.48%	1.44%
總計：.....	209,766,023港元	94,677,000	19.83%	18.02%	4.96%	4.84%

按發售價2.60港元計算（即發售價範圍的中位數）						
基石投資者	投資金額 (附註)	發售股份數目 (向下調整至 最接近每手 1,000股股份 的完整 買賣單位)	估發售股份總數 的概約百分比		估緊隨全球發售完成後已發行 股份總數的概約百分比	
			假設超額 配股權 未獲行使	假設超額 配股權獲 悉數行使	假設超額 配股權 未獲行使	假設超額 配股權獲 悉數行使
蘇泊爾產業資本.....	人民幣 135,200,000元 (相當於約 147,766,023港元)	56,266,000	11.78%	10.71%	2.95%	2.87%
祥來.....	8,000,000美元 (相當於約 62,000,000港元)	23,846,000	4.99%	4.54%	1.25%	1.22%
總計：.....	209,766,023港元	80,112,000	16.78%	15.25%	4.19%	4.09%

基石投資者

基石投資者	投資金額 (附註)	發售股份數目 (向下調整至 最接近每手 1,000股股份 的完整 買賣單位)	按發售價3.0港元計算(即發售價範圍的上限)		佔緊隨全球發售完成後已發行 股份總數的概約百分比	
			佔發售股份總數 的概約百分比	假設超額 配股權獲 悉數行使	假設超額配 股權未獲行使	假設超額 配股權 獲悉數行使
蘇泊爾產業資本	人民幣 135,200,000元 (相當於約 147,766,023港元)	48,763,000	10.21%	9.28%	2.55%	2.49%
祥來	8,000,000美元 (相當於約 62,000,000港元)	20,666,000	4.33%	3.93%	1.08%	1.06%
總計:	209,766,023港元	69,429,000	14.54%	13.22%	3.63%	3.55%

附註：根據1.00美元兌7.7500港元及人民幣1.00元兌1.0929港元的匯率換算。基石投資者以港元為單位的實際投資金額可能因按各基石投資協議釐定的實際匯率而有所變化。蘇泊爾產業資本將予認購股權的投資金額包括交易費、交易徵費及經紀佣金，而祥來有限公司將予認購股權的投資金額不包括交易費、交易徵費及經紀佣金。

以下基石投資者資訊乃由基石投資者提供予本公司。

蘇泊爾產業資本

蘇泊爾產業資本(以蘇泊爾碩源5/6號私募股權投資基金(「蘇泊爾基金」)託管經理身為及代表蘇泊爾基金)已同意認購該等數目股份(向下調整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位)，該等股份將按發售價以合共人民幣135.2百萬(相當於約147.8百萬港元)購買。蘇泊爾產業資本(以蘇泊爾基金託管經理身為及代表蘇泊爾基金)可選擇通過一名合資格境內機構投資者購買股份。

蘇泊爾產業資本為一間於中國註冊成立的公司，主要從事股權投資、信託資產管理、資產管理、投資顧問及投資管理，其總部位於中國杭州市濱江區。其最終控股股東為蘇泊爾集團有限公司，一間於中國註冊成立的公司，主要從事工業領域，包括廚房用具及配件的製造、批發及出口，且「蘇泊爾」品牌於業內已成立超過25年。蘇泊爾集團有限公司持有蘇泊爾產業資本的85%股權。蘇泊爾產業資本的餘下股權主要由

基石投資者

蘇顯澤先生持有，其為「蘇泊爾」品牌的創辦人。蘇顯澤先生畢業於浙江大學，獲得中歐國際工商學院高級管理人員工商管理碩士學位。彼現為蘇泊爾集團有限公司及蘇泊爾產業資本總裁以及浙江蘇泊爾股份有限公司戰略委員會主席。經蘇泊爾產業資本確認，蘇泊爾產業資本及其任何股東均無於任何聯交所上市。

就此基石投資而言，蘇泊爾產業資本將通過蘇泊爾基金（「**QDII基金**」）認購發售股份，該等基金由國泰基金管理有限公司（「**QDII管理人**」）設立及維持。國泰基金管理有限公司為中國有關當局批准的合資格境內機構投資者。QDII基金將代表投資者投資該等發售股份，以履行投資者於基石投資協議項下的義務，並將代表投資者持有該等發售股份。

祥來

祥來已同意認購該等數目股份（向下調整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位），該等股份將按發售價以合共8百萬美元（相當於約62百萬港元）購買。

祥來為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由樓公望先生全資擁有。祥來主要從事投資控股。經祥來確認，其並非於任何聯交所上市的公司。

樓公望先生為浙江益祥資產管理有限公司的創辦人及董事會主席，該公司為一間於2015年在中國成立的公司，主要從事投資及提供金融服務。樓先生亦擔任中國浙商財經理事會的副主席。

先決條件

各基石投資者的認購義務須受以下先決條件規限：

- (a) 香港包銷協議及國際包銷協議於不遲於該等包銷協議指定的時間及日期訂立、生效及成為無條件（根據彼等各自的原有條款或其後經訂約方協議豁免或修訂的條款），且香港包銷協議及國際包銷協議均未終止；
- (b) 發售價已由本公司及聯席代表（代表包銷商）協定；

基石投資者

- (c) 上市委員會已授出批准股份（包括基石投資者根據基石投資協議以及其他適用豁免及批准將予認購的股份）上市及買賣，且有關批准、許可或豁免於聯交所開始買賣前並未撤銷；
- (d) 並無任何政府機構已制定或已獲頒佈的法例禁止完成全球發售或相關基石投資協議項下擬進行的交易，且具有司法管轄權的法院並無發出生效的命令或禁令阻止或禁止完成該等交易；及
- (e) 相關基石投資協議項下基石投資者各自的聲明、保證、承諾及確認在各方面均屬準確、真實且不具誤導成分，且相關基石投資者及擔保人（倘適用）並無嚴重違反相關基石投資協議。

基石投資者出售股份的限制

各基石投資者均已同意，在未獲本公司、聯席保薦人及聯席代表事先書面同意的情況下，其不會於上市日期後六個月期間的任何時間（「**禁售期**」）直接或間接出售其根據基石投資協議購買的任何股份（不論直接或間接），惟向其任何全資附屬公司轉讓將受與該等基石投資者相同的責任約束（包括禁售期的限制）則另作別論。

其他資料

經本公司確認，本集團與任何基石投資者之間均無就基石投資者認購發售股份（未另行載於基石投資協議）訂立附屬協議或安排。經各基石投資者確認：(a)其並非慣於接受本公司、董事、本公司高級行政人員或本公司任何現有股東（無論控股股東、主要股東或其他）或其任何附屬公司或彼等各自緊密聯繫人之指示；及(b)其認購發售股份並非由本公司、董事、本公司高級行政人員或本公司任何現有股東（無論控股股東、主要股東或其他）或其任何附屬公司或彼等各自緊密聯繫人提供資金。

未來計劃

我們的目標為維持及進一步提升我們在行業裡的領先地位，並繼續將我們的項目範圍拓展至不同的項目類型。有關我們未來計劃的詳細描述，請參見「業務－我們的策略」一節。

所得款項用途

假設超額配股權未獲行使及發售價為每股2.60港元（即本招股章程所載指示性發售價範圍的中位數），我們估計將從全球發售收取所得款項淨額約1,145.1百萬港元（經扣除我們就全球發售應付的包銷費用、佣金及估計開支）。我們擬將從全球發售收取的所得款項淨額作下列用途，我們亦將從我們業務營運內部可取得的資金補充所得款項淨額，以達成下列目標。

1. 所得款項淨額約20.0%或229.0百萬港元將用於透過內生式增長及對代建價值鏈下游的經挑選業務（例如設計機構、諮詢服務供應商及職業培訓業務）進行戰略收購拓展我們的業務，通過豐富我們於價值鏈上的服務，我們發展為一個綜合的代建平台。具體而言，我們將探索代建行業價值鏈發展上的業務機會，並研究更高價值及利潤率的投資機會，提升我們的核心競爭優勢，為我們新的及現有的競爭對手設下其中一項主要障礙。對於住宅代建中具有核心管理能力的目標公司，我們計劃收購大多數股權。我們亦擬與可進一步提升品牌認知度並擴展我們服務範圍的公司建立戰略聯盟、投資及可能收購該等公司，我們的目標是建立一個涵蓋整個物業開發行業價值鏈首屈一指的綜合代建平台，擔當中國房地產行業的把關者。請參閱「業務－我們的策略－通過豐富我們於價值鏈上的服務，我們發展為一個綜合的代建平台」。對於其他目標公司，我們計劃收購30%至50%股權。對於我們將持有少數股權的目標公司，我們計劃通過與該等目標公司的策略合作發揮影響力，並通過(i)與目標公司分享我們於代建行業價值鏈的豐富資源；(ii)委派我們的董事會成員參與公司決策；(iii)將修訂目標公司之公司組織章程細則作為投資的必要條件，以訂明重大事項須獲一致投票表決通過；及(iv)透過依法行使我們的股東權利（如投票權、質詢權及建議權）進行企業管治，保障我們的少數股權。

目前，我們計劃優先掌握具有三至五年以上業務經營歷史、充足行業資質及位於我們已有業務營運或計劃擴展地區的著名房地產相關設計機構（採用由服務驅動的輕資產業務模式及相較於我們計劃出售的景觀建築公司（其主要銷售成本包括建築原材料及樹木和幼苗）具較高毛利率）及諮詢服務供應商以及職業培訓（包括專有技術、企業管理及供應商認證）的收購目標。尤其，我們擬將著重位於中

國一線及二線城市並以輕資產業務模式營運的目標。於評估潛在的收購或投資目標時，我們將會考量（其中包括）(i)專業管理團隊；(ii)行業聲譽及競爭力；及(iii)行業技術或資質壁壘。我們相信策略收購將向我們的客戶提供更加多元及全面的服務供應、提高主要業務的核心競爭力，並進一步協助我們建立行業壁壘。於本招股章程日期，我們尚未識別任何特定的目標或參與任何有關潛在收購或投資交易的討論。

2. 所得款項淨額約14.5%或166.0百萬港元將用於發展我們的商業資本代建。我們擬將該等所得款項用於投資我們與戰略性業務夥伴合作的具有巨大潛力的經挑選項目。當出現良機時，我們或會協助為商業項目擁有人取得融資或貢獻自身的資本，投資於（以流動資金支持、債務融資或股本投資形式）我們代建的項目。其可藉由向項目擁有人提供流動資金支持協助維持物業開發而使彼等受益，藉由向金融機構提供優質投資項目及我們透過相關代建項目所提供的優質服務使彼等受益，並藉由擴大我們的項目組合及自提供流動性支持中產生回報使我們受益。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的策略－保持我們的行業領先地位及進一步擴展我們在現有及新城市與地區的代建業務」一節。我們亦計劃按商業項目擁有人的需求將該等所得款項用於將服務範圍擴大至房地產相關服務（主要包括流動資金支持、債務融資及股本投資）。有關項目擁有人的需求的進一步討論，請參見本招股章程「行業概覽－中國代建行業展望－商業資本代建服務－預期需求及目標客戶」一節。

我們主要仰賴我們自身的銷售及營銷努力以及口耳相傳推薦來收購新代建項目委託。視乎項目擁有人於代建過程中的需求，我們或會以流動資金支持、債務融資或股本投資的形式貢獻自身資本以投資我們管理的項目，該投資乃根據該等項目的營運資金需求，經考慮相關項目擁有人及相關受管理項目的聲譽、業務及財務表現以及現金流狀況而作出。

於釐定是否提供債務融資予任何作出要求的項目擁有人時，我們將考慮下列因素（其中包括）：(i)項目擁有人的信譽、(ii)項目擁有人的融資需求是否為暫時性，及(iii)所提呈的債務融資是否有助於我們獲得執行代建的授權及／或促使已收購的代建項目完成，以增加我們的收入。當我們決定提供債務融資予項目擁有人時，我們將確保其符合相關法律及法規。我們將於提供股本投資時考慮以下因素（其中包括）：(i)項目地點；(ii)項目前景；及(iii)與項目擁有人合作的裨益。當出

未來計劃及所得款項用途

現良機時，我們將對中國一線及二線城市的優質項目作出小額股權投資。於2019年12月31日，我們已僅於我們所代建的一個商業代建項目中向項目擁有人提供人民幣20.0百萬元的流動資金支持。於本招股章程日期，該商業代建項目已完成，而我們已無提供流動資金支持、債務融資或股本投資的項目。我們將針對各項目設立專門的管理團隊，以監督提供資本代建服務過程的營運。有關我們如何監督項目營運的進一步討論，請參見本招股章程「業務－代建業務－商業代建－業務模式」一節。

我們計劃藉由與項目擁有人、項目公司及其他人士（視乎情況而定）訂立若干合約，使用所得款項提供流動資金支持、債務融資或作出股本投資。其中，我們將訂立(i)主要合作合約；(ii)管治按揭、抵押、擔保及其他合約關係的合約，以保障我們的權益；及(iii)管治訂約方的角色及權責、合作模式、融資金額、融資期間及利潤攤分的代建合約。

我們採取下列任何或全部措施，以管理有關我們提供之流動資金支持以及債務融資及股本投資的投資風險及信貸風險。

- 我們將對項目擁有人及項目公司進行全面評估，以計量項目擁有人的信譽、各項目業務的風險以及相關項目擁有人及相關管理項目的財務表現及現金流量狀況及其提供的擔保；
- 項目公司股東及實際控制人透過提供對我們有利的擔保共同及個別承擔項目公司的履約責任；
- 項目公司股東持有的股本質押予我們，作為我們有權收取債務的質押品；
- 項目公司將其應收賬款質押予我們，作為我們有權收取債務的質押品；
- 項目公司將其土地使用權質押予我們，作為我們有權收取債務的質押品；
- 我們作為項目公司股東擁有在股東大會上的否決權及委派董事會董事的權力，以觀察項目公司業務營運及財務狀況；及

未來計劃及所得款項用途

- 於項目公司違約或根據特定條件時，項目公司股東或實際控制人將承擔購回我們所持有少數權益的義務，且我們可能設有其他優先清算權（使我們能於項目公司進行清盤時能優先取得款項）或拖帶條款（使我們有權強制其他股東加入出售項目公司）等措施以管理投資及信貸風險。

根據中國指數研究院，長期而言，商業資本代建將成為房地產行業未來的主流。有關商業資本代建的進一步討論，請參閱本招股章程「行業概覽－中國代建行業展望－商業資本代建服務」一節。

3. 所得款項淨額約51.5%或590.2百萬港元將用於向綠城中國償還截至最後可行日期人民幣540.0百萬元債務，其預期將於上市日期結清。有關進一步詳情，請參閱「與控股股東的關係－財務獨立性」一節。
4. 所得款項淨額約4.0%或45.4百萬港元將用作開發我們的生態圈，其將作為一個整合由優質物業開發供應商提供的全面服務的平台經營。尤其，我們擬將該等所得款項用於提供一站式代建解決方案。我們亦計劃將該等所得款項用於建立行業專有技術資訊系統，藉以提升我們的知識庫及專業資源，並鞏固我們的代建行業標準及基準。我們擬將前述所得款項淨額按以下方式分配至我們生態圈的開發。
 - (i) 所得款項淨額約2.0%或22.7百萬港元將用於透過整合上下游行業參與者的不同資源，建立知識及標準分享以及行業參與者認證平台；及
 - (ii) 所得款項淨額約2.0%或22.7百萬港元將用於優化我們物業開發中的產品、營運及服務以及供應商所使用的綠星標準。我們計劃持續將該標準整合到我們的業務營運中，並於中國代建行業中推廣該標準的普遍應用，使綠星標準成為獲行業參與者普遍接納的標準，從而進一步鞏固我們的競爭優勢。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－我們的策略－進一步實施「綠星標準」以鞏固代建行業的標準及基準」。

未來計劃及所得款項用途

5. 所得款項淨額約10.0%或114.5百萬港元將用於營運資金、營銷及其他一般公司用途。我們擬透過參加行業大會及展覽、與潛在客戶會晤、以各種推廣渠道營銷我們的服務，以及透過與當地夥伴合作拓展我們的網絡，以增加我們的銷售及營銷力度。具體而言，我們將透過每季參與行業商會的商務推廣活動以及每年參與行業專業交流及工作坊建設新業務發展渠道及提升業務發展激勵。

倘發售價釐定為每股3.00港元（即本招股章程所載發售價範圍的上限），則所得款項淨額將增加約185.3百萬港元。倘發售價釐定為每股2.20港元（即本招股章程所載發售價範圍的下限），則所得款項淨額將減少約185.3百萬港元。

本公司將授出超額配股權。倘超額配股權獲悉數行使，本公司將收取的額外所得款項淨額將為120.4百萬港元，經扣除有關全球發售的包銷佣金及其他估計開支，以及假設發售價為每股2.60港元（即建議發售價範圍每股2.20港元至3.00港元的中位數）。

就上述項目3而言，本公司擬於上市日期向綠城中國償還該債務，不論發售價高於或低於指定範圍的中位數。倘發售價高於或低於指定範圍的中位數及／或超額配股權獲行使，則其他項目之所得款項的擬定用途將隨之按比例調整。

在全球發售的所得款項淨額並非即時作上述用途以及相關法律及法規准許的情況下，我們擬將所得款項淨額存入短期活期存款。倘上述所得款項用途出現任何重大變動，我們將適時刊發公告。

香港包銷商

瑞士信貸（香港）有限公司

德意志銀行香港分行

法國巴黎證券（亞洲）有限公司

中信里昂證券有限公司

中銀國際亞洲有限公司

廣發証券（香港）經紀有限公司

克而瑞證券有限公司

包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商有條件全數包銷。國際發售預計將由國際包銷商全數包銷。倘本公司及聯席代表（代表包銷商）基於任何理由未能就發售價達成協定，則全球發售將不會進行並將失效。

全球發售包括香港公開發售（初步提呈發售47,756,000股香港發售股份）及國際發售（初步提呈發售429,804,000股國際發售股份），包括優先發售項下47,756,000股預留股份，在各情況下均可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述的基準及超額配股權（於國際發售的情況下）重新分配。

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

香港包銷協議於2020年6月26日訂立。根據香港包銷協議，我們根據本招股章程及相關申請表格的條款及條件，提呈發售香港發售股份（可予進行「全球發售的架構」所載的調整及重新分配）以供香港公眾認購。

受到(i)上市委員會批准本招股章程所述的已發行及將予發行股份上市及買賣，且有關上市及批准其後並無在我們的股份開始於聯交所主板買賣前撤回及(ii)遵守香港包銷協議所載的若干其他條件（包括聯席代表（代表包銷商）及本公司協定發售價）的規

限，香港包銷商各別（而並非共同）同意認購或促使認購人按彼等各自適用比例，根據本招股章程、相關申請表格及香港包銷協議的條款及條件認購現時根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待（其中包括）國際包銷協議簽訂並成為無條件，且未按其條款終止，方可生效。

本招股章程及申請表格載列香港公開發售的條款及條件，以供香港公開發售申請人參考。國際發售預期將由國際包銷商全數包銷。

終止理由

上市日期上午8時正之前發生以下任何事件，則聯席保薦人及聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）將有權以向本公司發出書面通知的方式中止香港包銷協議：

- (i) 以下事件發展、發生、存在或生效：
 - (a) 涉及或影響香港、中國、開曼群島、美國、英國或歐盟（或其任何成員國）（統稱「**相關司法權區**」）的任何性質屬不可抗力的事件或連串事件（包括但不限於任何政府行動、宣佈國家或國際進入緊急情況或戰爭、災害、危機、疫症、流行病、疾病大規模爆發（包括但不限於CODIV-19、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、豬流感或禽流感、H5N1、H1N1、H7N9及其相關／變異形式）、經濟制裁、罷工、勞工糾紛、停工、火災、爆炸、水災、地震、內亂、暴動、群眾騷亂、戰爭、敵對行為爆發或加劇（不論是否已宣戰）、天災或恐怖行動（不論是否已承認責任）或交通中斷或延遲；
 - (b) 任何相關司法權區發生或遭受在任何局部地區、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、法律、財政、監管、貨幣、信貸或市場事項或狀況、股本證券或外匯控管或任何貨幣或買賣結算系統或其他金融市場（包括但不限於股票及債券市場、資金及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場情況）範疇內，出現涉及預期變動的任何變動或事態發展，或可能導致涉及預期變動的任何變動或事態發展的任何事件、情況或連串事件；

- (c) 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、上海證券交易所、深圳證券交易所或東京證券交易所全面暫停、中止或限制（包括但不限於施加或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）證券買賣；
- (d) 涉及或影響香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機關所施行）、紐約（由美國聯邦政府或紐約州政府或由任何其他主管機關所施行）、倫敦、中國、歐盟（或其任何成員國）或任何其他相關司法權區（由相關機關宣佈）全面暫停進行任何商業銀行活動，或涉及或影響任何相關司法權區商業銀行或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜出現任何中斷；
- (e) 任何相關司法權區發生或遭受任何法院或任何政府部門頒佈任何新法例或規例或現行法例或規例發生任何變動或涉及可能變動的發展或其詮釋或應用發生任何變動或涉及可能變動的發展；
- (f) 由任何相關司法權區直接或間接實施，或對任何相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；
- (g) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行或出售任何股份（包括根據超額配股權配發及發行的股份）；
- (h) 任何債權人之任何有效要求於訂明到期前償還或支付本集團任何成員公司或本集團任何成員公司須承擔的任何債項；
- (i) 任何有關或影響任何相關司法權區或影響發售股份的投資在稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例（包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣出現重大貶值、港元與美元掛鉤或人民幣與任何一種外幣或多種外幣掛鉤的體系出現變動）的變動或涉及預期變動或修訂的發展，或實施任何外匯管制；

- (j) 本公司根據公司（清盤及雜項條文）條例或上市規則或按香港聯交所及／或證監會的任何規定或要求而刊發或被要求刊發本招股章程、任何申請表格或就提呈發售及銷售發售股份而使用的其他文件的補充或修訂（獲聯席保薦人及聯席代表事先書面同意者除外）；
- (k) 本集團任何成員公司被債權人要求償還債項，或被頒令或呈請清盤或清算，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排計劃或通過任何將本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人管理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類似事項；
- (l) 對本集團任何成員公司進行或提出的任何訴訟、糾紛、法律行動或索償；
- (m) 本公司、本集團任何成員公司或任何董事違反任何適用法律及法規或上市規則；
- (n) 本招股章程（或有關擬進行之認購及出售發售股份所用的任何其他文件）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及法規；
- (o) 發生任何預期變動或事態發展可能導致發生本招股章程「風險因素」一節載列的任何風險；或
- (p) 任何機關（定義見香港包銷協議）對本公司、控股股東或本公司任何董事或高級管理層成員或控股股東（以其身份）展開任何調查或其他行動，或任何機關宣佈有意展開任何有關調查或採取任何有關行動；

而聯席保薦人及聯席代表（為其自身及代表香港包銷商）全權絕對認為，上述事件個別或共同：

- (1). 已經或將會或可能對本集團的整體資產、負債、一般事務、業務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、盈利、經營業績、績效、狀況或情況、財務或其他方面產生任何重大不利影響；

- (2). 已經或將會或可能對全球發售的順利進行或銷售能力或定價或香港公開發售項下發售股份的申請水平或分配情況或國際發售項下的踴躍程度產生重大不利影響；
 - (3). 導致或將會導致或可能導致按照發售相關文件（定義見下文）的條款及方式進行香港公開發售及／或國際發售或推銷全球發售或交付或分配發售股份成為不明智、不適宜、不切實際或不可能；或
 - (4). 已經或將會或可能導致香港包銷協議的任何重大部分（包括包銷）不可能按照其條款履行，或妨礙根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款；或
- (ii) 聯席保薦人及聯席代表（為其自身及代表香港包銷商）已知悉下列情況：
- (a) 本招股章程、申請表格、正式通告及／或本公司或代表本公司就香港公開發售發佈或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件（包括根據香港包銷協議的任何公告、通函、文件或其他通訊）（包括任何相關補充或修訂統稱為「發售相關文件」）內所載的任何陳述於發佈時在任何重大方面曾經或已成為失實、不正確、不準確、不完整或具誤導或欺詐成份，或任該等文件所載的任何估計、預測、意見表達、意向或預期並非公平誠實及依據合理假設作出；
 - (b) 已發生或已發現任何事項，而該等事項倘於緊接本招股章程日期前已經或可能發生或發現即會構成任何發售相關文件內的重大的遺漏或不實陳述的任何事宜；
 - (c) 對根據香港包銷協議或國際包銷協議（任何聯席全球協調人、聯席保薦人或包銷商除外）（倘適用）向本公司或控股股東施加或將施加的任何責任出現重大違反；
 - (d) 出現事件、行動或遺漏而導致或可能導致本公司或控股股東根據其於香港包銷協議或國際包銷協議（倘適用）作出彌償而須承擔任何責任；

- (e) 出現本集團整體資產、負債、一般事務、業務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、盈利、經營業績、表現、狀況或條件、財務、交易或其他方面的任何重大不利變動或發展或可能出現任何潛在重大不利變動或發展；
- (f) 違反本公司及控股股東於香港包銷協議（倘適用）作出的任何保證，或發生任何事件或情況在任何方面使任何上述各項失實、不正確、不完整或具誤導成份；
- (g) 於上市日期或之前，上市委員會拒絕或不批准已發行股份（包括根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的額外股份）（惟受限於慣常條件者除外）），或倘獲批准，該批准其後遭撤回、取消、受保留條件限制（惟受限於慣常條件者除外）、撤銷或暫緩；
- (h) 任何人士已撤回其就本招股章程連同其中所載其報告、函件及／或法律意見（視情況而定）的刊發以及按出現其名稱所涉的方式及內容分別提述其名稱所作出的同意；
- (i) 本公司撤回本招股章程（及／或已發行或使用的有關全球發售的任何其他文件）或全球發售；
- (j) 本公司因任何原因而被禁止根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行或出售任何發售股份；
- (k) 本公司董事會主席、行政總裁、任何其他董事或任何其他高級管理層成員辭任；或
- (l) 本公司任何董事或高級管理層成員因可公訴罪行遭控訴或依法遭禁止或因其他原因喪失參與公司管理的資格。

根據上市規則作出的承諾

本公司作出的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向香港聯交所承諾，自上市日期起六個月內，本公司將不會行使其權力發行任何其他股份或可轉換為股票證券的證券（不論該類別是否已上市），亦不會訂立有關發行該等股份或證券的任何協議（不論發行該等股份或證券會否在開始買賣起六個月內完成），除：

- (a) 根據全球發售及超額配股權；或
- (b) 根據上市規則第10.08條規定的任何情況。

控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07條，控股股東已向本公司及聯交所承諾，除根據全球發售（包括根據超額配股權或（如適用）可由其與穩定價格經辦人或其任何聯繫人或代表其行事的任何人士訂立的借股安排外，在未經聯交所的事先書面同意下或除非另行符合上市規則的適用規定，其將不會，並須促使任何其他註冊持有人（如有）將不會：

- (a) 於本招股章程日期起直至上市日期起計六個月止日期期間（「**首六個月期間**」）內，出售或訂立任何協議出售按本招股章程所述將成為實益擁有人（定義見上市規則第10.07(2)條）的任何股份或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於由前一段所指期間屆滿日起計六個月期間（「**第二個六個月期間**」）內，出售或訂立任何協議出售前一段所述任何股份，或就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔（如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，該控股股東或本公司的控股股東集團將不再為本公司控股股東（定義見上市規則））。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，控股股東已向本公司及聯交所承諾，於首六個月期間：

- (a) 倘其向認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）抵押或質押任何其實益擁有的股份作為真誠商業貸款的擔保，則其將會即時通知本公司有關抵押或質押以及所抵押或質押的該等股份數目；及
- (b) 倘其接獲承押人或承押記人以口頭或書面表示將會出售所抵押或質押的股份，則其將會即時將有關指示告知本公司。

本公司於獲控股股東告知上述事項（如有）後，亦將知會聯交所，並於獲告知後，按照上市規則第2.07C條的公告規定儘快披露該等事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

本公司作出的承諾

除本公司根據全球發售（包括根據超額配股權）發行、提呈或出售發售股份外，自香港包銷協議日期起至首六個月止期間，於未取得聯席保薦人及聯席代表（代表香港包銷商）的事先書面同意的情况下，本公司對各聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人及香港包銷商均不承諾任何責任，除非符合以下上市規則的規定：

- (a) 提呈發售、配發、發行、出售、接納認購、訂約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、指派、按揭、押記、抵押、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、權利或訂約以供購買、購買任何購股權或訂約以售出、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以供購買或認購，或以其他方式轉讓或處置，或同意以其他方式轉讓或處置，或產出產權負擔（無論直接或間接、有條件或無條件），或購回本公司任何股份或其他證券的任何合法或有益權益，或任何前述權益（包括但不限於任何可轉換或可交換為任何股份的證券，或任何可行使而獲得任何股份的證券，或代表可收取任何股份的權利的證券，或任何可購買本公司任何股份或其他證券的任何認股權證或其他權利，或就發行預託證券而向託管商存置本公司任何股份或其他證券（如適用））；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，以全部或部分轉讓本公司任何股份或其他證券的認購或擁有權（合法或有益）之任何經濟影響或前述各項（包括但不限於任何可轉換或可交換為任何股份的證券，或任何可行使而獲得任何股份的證券，或代表可收取任何股份的權利的證券，或任何可購買本公司任何股份或其他證券的任何認股權證或其他權利）中的任何權益；或

- (c) 訂立與上文(a)或(b)段中訂明的任何交易具有相同經濟效益的任何交易；或
- (d) 提議或訂約或同意宣佈或公開披露本公司將或可能會訂立上文(a)、(b)或(c)段中所述的任何交易，

就上述每一情形而言，不論上文(a)、(b)或(c)段中所訂明的任何交易是否以交付本公司的股份或其他證券、現金或其他方式進行結算（不論本公司的該等股份或其他證券是否在前述期間內完成發行）。

倘於第二個六個月期間，本公司訂立上文(a)、(b)或(c)段所訂明的任何交易，或提議或同意或訂約或宣佈，或公開披露有意訂立任何有關交易，本公司須採取一切合理措施，確保將不會擾亂本公司的證券市場或造成虛假證券市場，且將不會造成控股股東將不再為本公司控股股東（定義見上市規則）。控股股東向聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人及香港包銷商承諾將促使本公司遵守上述承諾。

本公司及各控股股東均同意並承諾，其將不會，及控股股東已進一步承諾將促使本公司不會，於未取得聯席保薦人及聯席代表（代表香港包銷商）的事先書面同意的情況下，在上市日期後六個月期間內或之前進行或同意進行可能使公眾（定義見上市規則第8.24條）所持之股份數目減少至低於25%的任何股份交易。

控股股東作出的承諾

控股股東向本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人及香港包銷商承諾，在未經聯席代表（代表香港包銷商）事先書面同意的情況下，且除非符合上市規則的規定：

- (i) 除根據借股協議借出股份外，於香港包銷協議日起至首六個月期間止期間內，其將不會，並將促使以信託方式持有的相關登記持有人、代名人或受託人將不會：
 - (a) 提呈發售、抵押、質押、出售、訂約或同意出售、指派、按揭、押記、抵押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以供購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售、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設置產權負擔於、或同意轉讓或出售或設置任何產權負擔於（無論直接或間接、有條件或無條件）其於上市日期直接或間接透過相關登記持有人、代名人或受託人以信託方式持有而實益擁有的本公司任何股份或其他證券或任何前述各項中的權益（包括但不限於可轉換或可交換或可行使為或表明有權收取的任何證券，或任何認股權證或其它權利以購買本公司任何股份或其他證券）（「禁售證券」），

- (b) 訂立任何掉期或其他安排，將禁售證券所有權的任何經濟影響全部或部分轉讓予他人；
- (c) 訂立或進行與上文(a)或(b)段所述任何交易具有相同經濟影響的任何交易；或
- (d) 要約或訂約或同意或公開披露其將或可能訂立上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易，

不論上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易是否透過交付本公司的該等股份或其他證券以現金或其他方式結算（不論結算或交付有關股份或其他證券是否將在首六個月期間內完成）；

- (ii) 於第二個六個月期間內，其將不會訂立上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易，亦不會要約或同意或公佈有意進行任何有關交易，倘緊隨任何售出、轉讓或出售，或根據有關交易行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司「控股股東」（定義見上市規則）；
- (iii) 直至第二個六個月期間屆滿，倘其或以信託方式持有的相關登記持有人、代名人或受託人訂立上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易，或要約或同意或訂約或公開宣佈有意進行任何有關交易，其將採取一切合理措施，確保其或以信託方式持有的相關登記持有人、代名人或受託人均遵守上市規則對出售、轉讓或處置禁售證券的所有限制及規定；及
- (iv) 惟以上各段中的任何規定均不得阻止控股股東將本公司的股份或其他證券或由彼等實益擁有的其中任何權益作為對認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）的真誠商業貸款的擔保（包括質押或抵押）。

控股股東向本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人及香港包銷商承諾，於十二個月期間任何時間內，其將：

- (i) 倘彼／其或相關登記持有人抵押或質押其實益擁有的任何本公司股份或其他證券，則聯席保薦人及聯席代表應即時將有關抵押或質押連同如此抵押或質押的本公司股份或其他證券數量以書面告知本公司、聯席保薦人及聯席代表；及
- (ii) 倘其或有關登記持有人接獲承押人或承押記人以口頭或書面表示將會出售所抵押或質押的本公司股份或其他證券，則其將會即時將有關指示以書面告知本公司、聯席保薦人及聯席代表。

本公司謹此向聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人及香港包銷商承諾，於接獲控股股東的有關書面資料後，其將在切實可行的情況下，並根據上市規則及／或證券及期貨條例（香港法例第571章）（倘須要），通知聯交所並以公告方式就該等資料進行公開披露。

彌償保證

本公司及控股股東各自共同及個別承諾就聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商（為其本身及代其董事、行政人員、僱員、代理人、受讓人及聯屬人士）各自可能蒙受的若干損失（包括因其履行香港包銷協議項下的責任及本公司違反香港包銷協議而導致的損失）作出彌償保證並保持全數彌償（按除稅後基準）及或使其免於有關損失。

香港包銷商於本公司的權益

除根據香港包銷協議須履行的責任及本招股章程披露的責任外，於最後可行日期，香港包銷商概無擁有本公司任何股權，或任何可供認購或提名他人認購本公司證券的權利或購股權（無論可否依法強制執行）。

於全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可能因履行其在香港包銷協議的責任而持有若干比例的股份。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，預期我們將與（其中包括）國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議及受其所載的條件所規限，國際包銷商將個別同意促使買方或購買根據國際發售提呈發售的發售股份。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議類似的理由予以終止。預期本公司將根據國際包銷協議作出類似上文「一包銷安排及開支－香港公開發售－根據香港包銷協議作出的承諾」所載根據香港包銷協議所作出的承諾。潛在投資者務請注意，倘國際包銷協議未予訂立，全球發售將不會進行。

本公司預期向國際包銷商授出超額配股權，該配股權可由聯席代表代表國際包銷商於國際包銷協議日期起直至遞交香港公開發售申請截止日期後30日內任何時間行使，以要求本公司按與國際發售項下每股發售股份的相同價格，發行及配發最多合共47,756,000股額外發售股份（約佔初步發售股份數目10.0%），以補足（其中包括）國際發售中的超額分配（如有）。

佣金及開支及聯席保薦人費用

本公司將就根據香港公開發售（未經調整及重新分配）初步提呈發售的香港發售股份向香港包銷商支付3.0%的佣金（及向聯席代表支付至多佔總發售價0.5%的酌情獎金）。

就重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份而言，包銷佣金將按適用於國際發售的比率支付予聯席代表及有關國際包銷商，而非香港包銷商。

由本公司應付及負擔的佣金及費用總額，連同聯交所上市費用、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用及與全球發售相關的印刷及其他開支估計合共為約96.6百萬港元（假設發售價為每股發售股份2.60港元（即本招股章程所列的指示性發售價範圍的中位數，並假設超額配股權完全未獲行使）及酌情獎金獲全數支付及未行使超額配股權）。

本公司應向聯席保薦人支付總額約11.6百萬港元作為保薦費用。

佣金及費用乃經本公司及香港包銷商及／或其他各方參考現時市況並經公平磋商後釐定。

聯席保薦人的獨立性

聯席保薦人符合上市規則第3A.07條載列適用於保薦人的獨立性準則。

銀團成員的活動

香港公開發售及國際發售的包銷商（統稱為「**銀團成員**」）及彼等的聯屬公司可各自單獨進行不構成包銷的各種活動（詳情載於下文）。

銀團成員及彼等的聯屬公司是與全球多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為其本身及為他人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。銀團成員及彼等各自的聯屬公司於其多元的日常業務活動過程中，可能為其本身及為彼等的客戶購買、出售或持有一系列投資，並積極買賣證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。該等投資及買賣活動可能涉及或關於本公司及／或與本公司有關係的人士及實體的資產、證券及／或工具，亦可能包括為對沖目的而訂立有關本集團的貸款及其他債務掉期及其他金融工具。

就股份而言，銀團成員及彼等聯屬公司的活動可包括擔任股份買方及賣方的代理人、以當事人身份（包括在全球發售中作為股份初始買方的貸款人，而有關融資或會以股份作抵押）與該等買方及賣方進行交易、自營買賣股份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衍生認股權證等證券），而該等交易的相關資產為包括股份在內的資產。該等交易可與選定交易對手以雙邊協議或買賣方式進行。該等活動可能需要該等實體進行直接或間接涉及購買及出售股份的對沖活動，而有關活動或會對股份的交易價產生負面影響。所有該等活動可於香港及全球其他地區進行，並可能導致銀團成員及彼等的聯屬公司於股份、包括股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關上述任何一項衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬公司於聯交所或任何其他證券交易所發行任何以股份為其相關證券的上市證券而言，有關交易所的規則可能要求該等證券的發行人（或其聯屬公司或代理人之一）擔任證券的做市商或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份的對沖活動。

該等活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通量或交易量及股份的價格波幅，而每日不同的影響程度無法估計。

謹請注意，當從事任何該等活動時，銀團成員將受到若干限制，包括以下各項：

- (a) 銀團成員一概不得於公開市場或其他地方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），以穩定或維持發售股份市價不同於公開市價原有的水平；及
- (b) 銀團成員必須遵守所有適用法律及法規，包括證券及期貨條例關於市場不當行為的條文，其中包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

若干銀團成員或彼等各自的聯屬公司已不時提供且預期將於日後提供投資銀行及其他服務予本公司及本公司聯屬公司，而有關銀團成員或彼等各自的聯屬公司已就此收取或將收取慣常費用及佣金。

此外，銀團成員或彼等各自的聯屬公司可向投資者提供融資，為彼等認購全球發售下的發售股份提供資金。

全球發售

本招股章程乃就香港公開發售（作為全球發售的一部分）而刊發。全球發售包括：

- (i) 香港公開發售，根據下文「一香港公開發售」一段所述，在香港發售47,756,000股股份（可按下文所述予以重新分配）以供香港公眾認購；及
- (ii) 國際發售，依據S規例以離岸交易方式在美國境外（包括向香港境內的專業及機構投資者）及依據第144A條或美國證券法的登記規定豁免在美國境內向合資格機構買家國際發售合共429,804,000股股份（可按下文所述重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。

在國際發售初步提呈的429,804,000股發售股份中，47,756,000股發售股份乃根據優先發售作為保證配額供合資格綠城股東認購。

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購發售股份，但兩者不得同時進行，惟有權申請優先發售下的預留股份的合資格綠城股東亦可(i)根據香港公開發售申請香港發售股份（倘有權）；或(ii)表明有意根據國際發售申請國際發售股份（倘合資格）。

發售股份將佔本公司緊隨全球發售完成後已發行股本約25.0%（未計及超額配股權獲行使）。倘超額配股權獲悉數行使，發售股份將佔緊隨全球發售完成及行使超額配股權後經擴大註冊股本約26.8%。

本招股章程中對申請、申請表格、申請股款或申請手續的提述僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

初步提呈發售的股份數目

我們初步提呈47,756,000股股份，以供香港公眾按發售價認購，佔全球發售可供認購的發售股份總數10.0%（假設超額配股權未獲行使）。視乎國際發售與香港公開發售間發售股份重新分配的情況而定，根據香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份將佔本公司於緊隨全球發售完成後經擴大股本約2.5%。

全球發售的架構

香港公開發售開放予香港公眾以及機構和專業投資者參與。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理）以及定期投資於股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售須待下文「一 全球發售的條件」所載條件達成後，方可完成。

分配

香港公開發售下的發售股份將僅以香港公開發售所接獲的有效申請數量為基準向投資者作出分配。分配的基準可能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（如適當）包括抽籤的方式，即部分申請人所獲的分配或會高於其他申請相同香港發售股份數目的申請人，而未能中籤的申請人可能不會獲發任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售下初步可供認購的發售股份總數（經計及下文所述任何重新分配後）將平分（至最接近買賣單位）為兩組：甲組及乙組。甲組中的香港發售股份將按公平基準分配予已申請香港發售股份價格總額為5百萬港元（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）或以下的申請人。乙組中的發售股份將按公平基準分配予已申請香港發售股份價格總額為5百萬港元（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）以上的申請人。投資者謹請注意，甲組的申請與乙組的申請可能獲得不同的分配比例。倘其中一組的發售股份認購不足（而非兩組都不足），該等剩餘的發售股份將轉移到另一組，以滿足另一組的需求，並進行相應的分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請時應付的價格（不論最終釐定的發售價為何）。申請人只能接受來自甲組或乙組中一組的發售股份分配，不能同時接受兩組。重複或疑屬重複的申請及申請超過23,878,000股香港發售股份（佔香港公開發售下初步可供認購的47,756,000股發售股份的50%）的任何申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售及國際發售間的發售股份分配可予調整。上市規則應用指引第18項第4.2段及編號HKEX-GL-91-18的指引信要求建立回補機制，倘達到若干訂明的總需求水平，該機制會將香港公開發售下發售股份數目增加至佔全球發售下提呈發售的發售股份總數的一定比例，詳情如下：

- (i) 倘香港公開發售下有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的15倍以下，則聯席代表可（但無義務）全權酌情決定將至多47,756,000股發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售，因此，香港公開發售下可供認購的發售股份總數將為至多95,512,000股發售股份，佔全球發售下初步可供認購發售股份20.0%（於任何超額配股權獲行使前），且最終發售價須定為每股發售股份2.20港元（即本招股章程所述發售價範圍的下限）；
- (ii) 倘香港公開發售下有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則發售股份將從國際發售重新分配至香港公開發售，因此，香港公開發售下可供認購的發售股份總數將為143,268,000股發售股份，佔全球發售下初步可供認購發售股份30%；
- (iii) 倘香港公開發售下有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則從國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，因此，香港公開發售下可供認購的發售股份總數將為191,024,000股發售股份，佔全球發售下初步可供認購發售股份40%；及
- (iv) 倘香港公開發售下有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售下初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則從國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，因此，香港公開發售下可供認購的發售股份總數將為238,780,000股發售股份，佔全球發售下初步可供認購發售股份50%。

在各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將於甲組及乙組間分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席代表視為適當的方式相應調減。此外，聯席代表可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下的有效申請。

倘香港公開發售認購不足，聯席代表有權按其認為合適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。倘國際發售認購不足，聯席代表可全權酌情決定將國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售。

優先發售將不受香港公開發售及國際發售之間重新分配的規限。

申請

香港公開發售下的每名申請人須在其提交的申請中承諾並確認，其本身及為其利益提出申請的任何人士並無申請或認購或表示有意申購，並且將不會申請或認購或表示有意申購國際發售下的任何國際發售股份（優先發售下申請的預留股份除外），且倘該申請人違反上述承諾及／或上述確認失實（視情況而定），或該申請人已經或將獲配售或分配國際發售下的國際發售股份，則其申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份3.00港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。若按下文「定價及分配」所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份的最高價格3.00港元，則成功申請人將不計利息獲退回多繳的款項（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。進一步詳情載於「如何申請香港發售股份及預留股份」一節。

本招股章程中對申請、申請表格、申請股款或申請手續的提述僅與香港公開發售有關。

優先發售

保證配額的基礎

為使綠城股東可優先（僅就分配而言）參與全球發售，待聯交所批准股份於聯交所主板上市及買賣且全球發售成為無條件後，合資格綠城股東將獲邀申請優先發售項下合共47,756,000股預留股份，佔國際發售及全球發售項下可供認購發售股份分別為約11.1%及10.0%（作為保證配額）。預留股份乃自國際發售項下國際發售股份當中提呈發售，毋須按上文「－香港公開發售－重新分配」所述進行重新分配。

保證配額的基準為合資格綠城股東於記錄日期下午4時30分所持53股綠城股份的每一完整倍數可認購一股預留股份。

於記錄日期持有少於53股綠城股份而因此將不能獲得預留股份保證配額的合資格綠城股東仍將有權通過申請超額預留股份以參加優先發售。

合資格綠城股東應注意，預留股份的保證配額可能並非一手完整買賣單位1,000股股份。此外，分配予合資格綠城股東的預留股份將向下調整至最接近的整數（倘必要），而零碎股份的買賣可能按低於完整每手買賣單位當時市價的價格進行。

合資格綠城股東的預留股份保證配額乃不可轉讓，且未繳款項的配額將不會於聯交所買賣。

申請預留股份的分配基礎

合資格綠城股東可申請多於、少於或相等於彼等於優先發售項下保證配額的預留股份數目。

於藍色申請表格所載條款及條件的規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請少於或相等於合資格綠城股東於優先發售項下保證配額的預留股份數目的有效申請將獲全數接納。

倘合資格綠城股東申請的預留股份數目多於合資格綠城股東於優先發售項下的保證配額（在上文所述及藍色申請表格所載的條款及條件規限下），相關保證配額將獲全數配發，惟有關申請的超額部分將僅於其他合資格綠城股東拒絕認購彼等部分或全部保證配額而有足夠可用預留股份（定義見下文）的情況下獲接納，由聯席代表按公平合理基準分配。該分配基準與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例，其後則由聯席代表酌情重新分配予國際發售的其他投資者。

擬申請超額預留股份的合資格綠城股東，須按藍色申請表格的一覽表載列的股份數目之一作出申請，並支付相應款項。

倘預留股份的超額申請：

- (i) 少於未獲合資格綠城股東認購的預留股份的保證配額（「可用預留股份」），則可用預留股份將首先分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請，其後，則由聯席代表酌情分配至國際發售；
- (ii) 等於可用預留股份，則可用預留股份將分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請；或
- (iii) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按公平合理的基準分配，該基準與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後餘下零碎數目的股份，該等零碎數目的股份將由聯席代表酌情重新分配至國際發售。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售及香港公開發售之間的回補安排所限。

由代名人公司持有綠城股份的實益綠城股東（非不合資格綠城股東）須留意，本公司將根據綠城中國的股東名冊，視代名人公司為單一綠城股東。因此，由代名人公司持有綠城股份的實益綠城股東須留意上文(c)段所述安排並不會個別適用於彼等。任何以其他身分的代名人、受託人或登記持有人的名義登記綠城股份的實益綠城股東

(非不合資格綠城股東)，應與該等代名人、受託人或登記持有人安排有關優先發售項下的預留股份。任何有關人士務請於記錄日期前考慮其意願是否安排相關綠城股份以實益擁有人的名義登記。

合資格綠城股東申請香港發售股份

合資格綠城股東可以通過藍色申請表格對預留股份提出申請，此外，彼等有權根據香港公開發售申請香港發售股份。該等合資格綠城股東將不會享有根據香港公開發售進一步申請香港發售股份的權利或分配。

合資格綠城股東及不合資格綠城股東

僅於記錄日期下午4時30分名列綠城股東名冊的綠城股東（不包括不合資格綠城股東）方可根據優先發售認購預留股份。

不合資格綠城股東指登記地址位於任何指定地區或綠城中國另行得悉為任何指定地區居民的綠城股東。

不管本招股章程或藍色申請表格有任何其他規定，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守任何相關或法定監管要求或可以其他方式向彼等合法作出而不會違反任何相關或法定監管要求，則本公司保留權利允許任何綠城股東接納其預留股份的保證配額。

本公司已獲本公司的中國法律顧問告知，根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第23條，中國證券登記結算有限責任公司概不提供有關港股通投資者認購新股的服務。因此，透過滬港通或深港通持有綠城股份的實益擁有人無法參與優先發售，亦將無法透過滬港通或深港通的交易機制於優先發售下認購各自的預留股份保證配額。因此，股份將不會成為合資格參與滬港通或深港通的證券。

派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發予各合資格綠城股東。此外，合資格綠城股東將按照其根據綠城中國的企業通訊政策選擇接收企業通訊的方式獲得本招股章程的副本。

倘合資格綠城股東選擇以印刷形式從綠城中國接收企業通訊，或並無被要求選擇接收綠城中國企業通訊的方式，則以選擇的語言印刷本招股章程的版本將派發予該合資格綠城股東。

如「如何申請香港發售股份及預留股份」一節所載，合資格綠城股東亦可於正常營業時間內從收款銀行的任何指定分支機構及每個香港包銷商的指定辦事處獲取本招股章程的印刷副本。

在香港以外的任何司法權區派發本招股章程及／或藍色申請表格或會受到法律限制。擁有本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人）應自行查悉並遵守任何有關限制。未能遵守相關限制或會違反任何該等司法權區的證券法例。

在任何提出發售要約可能屬違法的司法權區接獲本招股章程及／或藍色申請表格，並不構成且亦將不會構成要約，而在該等情況下，本招股章程及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送，不應予以複製或轉發。

申請手續

優先發售申請手續的條款及條件載列於「如何申請香港發售股份及預留股份－C. 申請預留股份」一節及藍色申請表格。

就香港公開發售及優先發售而將予刊發的文件將不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法例或相等法例登記或備案。概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法權區提呈發售香港發售股份及預留股份或派發本招股章程。因此，在任何未獲授權提出有關要約或邀請的司法權區，或向任何人士提出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作，亦不構成一項要約或邀請。

國際發售

提呈的發售股份數目

國際發售將包括初步提呈429,804,000股發售股份，佔全球發售可供認購發售股份總數90.0%。根據優先發售所提呈的預留股份乃自國際發售股份中提呈發售。

分配

國際發售將包括根據S規例向香港及美國以外其他司法權區預期對該等發售股份有大量需求的機構及專業投資者以及其他投資者選擇性推銷發售股份。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理）以及定期投資於股份及其他證券的企業實體。根據國際發售分配發售股份將根據下文「一定價及分配」所述「累計投標」過程進行，並以多項因素為依據，包括需求的水平及時間安排、有關投資者在有關行業的已投資資產或權益資產的總規模以及預計有關投資者是否可能在股份於聯交所上市後購入更多股份及／或持有或出售其股份。此分配旨在按將會建立一個穩固的專業及機構股東基礎的基準分派股份，以符合本公司及股東的整體利益。

超額配股權

就全球發售而言，預期本公司將向國際包銷商授出可由聯席代表（代表國際包銷商）行使的超額配股權。根據超額配股權，聯席代表有權於國際包銷協議日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日內任何時間行使，以要求本公司按與國際發售的每股發售股份相同的價格發行及配發最多47,756,000股額外發售股份（佔初步發售股份10.0%），以補足國際發售的超額分配（如有）。倘超額配股權獲悉數行使，額外發售股份將佔緊隨全球發售完成後及超額配股權獲行使後本公司經擴大股本約2.4%。倘超額配股權獲行使，本公司將會刊發公告。

聯席代表（代表包銷商）可要求任何已獲提呈國際發售下的發售股份以及已於香港公開發售下提出申請的投資者向聯席代表提供充分的資料，從而使其可識別於香港公開發售下提出的有關申請，並確保可將該等申請從香港公開發售的任何發售股份分配中剔除。

重新分配

根據國際發售將予發行的發售股份總數可能因上文「—香港公開發售—重新分配」所述的回補安排及／或原屬香港公開發售的未獲認購發售股份的任何重新分配而有所變動。

定價及分配

國際包銷商將諮詢有意投資者收購國際發售中發售股份的意向。有意投資的專業及機構投資者將須表明其擬按不同價格或某一特定價格在國際發售中收購發售股份的數目。該程序稱為「累計投標」，預期將一直持續至截止遞交香港公開發售申請當日或前後為止。

預期本公司將與聯席代表（代表包銷商）於定價日以協議形式釐定發售價。預期定價日為2020年7月3日（星期五）或前後，惟無論如何不遲於2020年7月9日（星期四）。

香港公開發售下每股香港發售股份的發售價將與聯席代表（為其本身及代表包銷商）及本公司釐定的國際發售下每股國際發售股份的發售價（基於國際發售下每股國際發售股份的港元價格）相同。

發售價將不會超過每股發售股份3.00港元，且除非最遲在截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前另有宣佈，否則誠如下文進一步解釋，預期不會低於每股發售股份2.20港元。有意投資者務請注意，將於定價日釐定的發售價可能（但預期不會）低於本招股章程所列的發售價範圍。

聯席代表（代表包銷商）可在其認為適當的時候，根據累計投標過程中有意認購的專業及機構投資者表達的申購股份意向，經我們同意後，在截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前，隨時減少發售股份數目及／或調減發售價範圍至低於本

招股章程所列者。在此情況下，本公司將在作出調減決定後，在切實可行範圍內盡快（惟無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午）安排於南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）以及於本公司網站(www.lcgljt.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登有關調減事項的通告。待有關通告刊登後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終定論，而發售價經本公司與聯席代表（代表包銷商）協定後，將定於該經修訂的發售價範圍內。

申請人應考慮有關減少發售股份數目及／或調減發售價範圍的任何公告直至截止遞交香港公開發售申請當日方予刊發的可能性。有關通告亦將包括確認或修訂（視情況而定）現時載於本招股章程的營運資金聲明及全球發售統計資料，以及任何其他可因有關調減而重大改變的財務資料。

倘並未刊發有關通告，發售股份數目及／或發售價將不會調減，倘經本公司與聯席代表（代表包銷商）協定，將無論如何不會超出本招股章程所載的發售價範圍。然而，倘調減發售股份數目及／或發售價範圍，香港公開發售申請人將被告知其需要確認彼等的申請。倘申請人已獲告知但尚未根據所告知的程序確認彼等的申請，所有未確認的申請將被視為撤回。

倘調減發售股份數目，則聯席代表可酌情重新分配香港公開發售及國際發售所提呈的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的10%。在若干情況下，聯席代表可酌情重新分配香港公開發售及國際發售所提呈的發售股份。優先發售將不須於香港公開發售及國際發售之間重新分配。

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的發售股份分配基準及結果預期將於2020年7月9日（星期四）在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）以及在本公司網站(www.lcgljt.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)發佈。

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的條款及條件悉數包銷，並須待本公司與聯席代表（代表包銷商）協定發售價後方可作實。

我們預期於定價日就國際發售訂立國際包銷協議。

香港包銷協議及國際包銷協議下的包銷安排於「包銷」一節概述。

全球發售的條件

發售股份的所有申請將須待以下條件（其中包括）達成後方可獲接納：

- (a) 上市委員會批准根據(i)全球發售已發行及將予發行的股份；及(ii)因行使超額配股權可能發行的股份上市及買賣，且有關上市及批准其後並無於股份在聯交所開始買賣前被撤回；
- (b) 本公司與聯席代表（代表包銷商）於定價日已協定發售價；
- (c) 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- (d) 香港包銷商在香港包銷協議下的責任及國際包銷商在國際包銷協議下的責任成為無條件，且並無根據其各自的協議條款終止，以上各項均須於香港包銷協議或國際包銷協議指定的日期及時間或之前（除非及倘若有關條件於上述日期及時間或之前獲有效豁免）達成，惟無論如何不遲於本招股章程日期後30天日期。

倘因任何理由，本公司與聯席代表（代表包銷商）於2020年7月9日或之前未能協定發售價，全球發售將不會進行並將告失效。

香港公開發售及國際發售各自須待（其中包括）另一項發售成為無條件，且並無按照其條款終止，方告完成。

倘上述條件未能於指定時間及日期前達成或獲豁免，全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。本公司將於失效後翌日於南華早報（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.lcgljt.com)刊登有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將按「如何申請香港發售股份及預留股份」一節所載條款不計利息退還。同時，所有申請股款會存入於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例獲發牌的其他香港銀行開立的獨立銀行賬戶。

就香港發售股份發出的股票將僅於全球發售於各方面成為無條件（包括包銷協議並無於上市日期上午8時正前任何時間根據其條款終止）的情況下，方會在上市日期上午8時正生效。

申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請根據資本化發行及全球發售已發行及將予發行的股份以及該等股份上市及買賣。

本公司股份或借貸資本不曾於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無或不久將來亦不擬尋求在其他證券交易所上市或買賣。

穩定價格行動

穩定價格行動乃包銷商在若干市場為促進證券分銷而採取的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於特定期間內在二級市場競投或購買證券，從而遏止並在可能情況下阻止該等證券的市價下跌至低於發售價。穩定價格行動可能於獲准執行的司法權區進行，且須遵守所有適用法律及監管規定。在香港，進行穩定價格行動時的價格不得超過發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）（代表包銷商）可超額分配或進行賣空或任何其他穩定價格的交易，以穩定或維持發售股份的市價高於公開市場應有的水平。賣空涉及穩定價格經辦人出售較包銷商須於全球發售中購買數目更多的股份。「有擔保」賣空為金額不超過超額配股權的出售。穩定價格經辦人可能藉由行使超額配股權購買額外發售股份或於公開市場購買股份將有擔保淡倉平倉。於確定將有擔保淡倉平倉的發售股份來源時，穩定價格經辦人將考慮（其中包括）與穩定價

格經辦人可能根據超額配股權購買額外發售股份的價格相比之下發售股份在公開市場的價格。穩定價格交易包括為在全球發售進行時阻止或遏止發售股份的市價下跌而進行的若干競投或購買。然而，穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）概無義務進行任何有關穩定價格行動。有關穩定價格行動一旦開始，將由穩定價格經辦人全權酌情進行，且可能隨時終止。

任何有關穩定價格行動須在遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內結束。可超額分配的發售股份數目不得超過根據超額配股權可出售的股份數目（即47,756,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份數目的10.0%），及透過行使超額配股權，或在二級市場按不超過發售價的價格購買，或透過借股安排，或合併使用上述方式，以補足超額分配。

在香港，穩定價格行動必須根據證券及期貨（穩定價格）規則進行。證券及期貨（穩定價格）規則批准的穩定價格行動包括：

- (a) 為防止任何股份市價下跌或將有關跌幅減至最低而超額分配；
- (b) 為防止任何股份市價下跌或將有關跌幅減至最低而出售或同意出售股份以建立股份淡倉；
- (c) 根據超額配股權購買或認購（或同意購買或認購）股份，以將任何根據上文第(a)或(b)項建立的倉位平倉；
- (d) 僅為防止任何股份市價下跌或將有關跌幅減至最低而購買或同意購買任何股份；
- (e) 出售或同意出售任何股份以將因該等購買而建立的任何倉位平倉；及
- (f) 提出或嘗試進行上文第(b)、(c)、(d)或(e)項所述的任何行動。

穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）將根據香港有關穩定價格的法律、規則及法規進行穩定價格行動。

全球發售的架構

由於進行穩定或維持股份市價的交易，穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）可能持有股份的好倉。好倉的規模及穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）將持有該好倉的期間乃由穩定價格經辦人酌情決定且具有不確定性。倘穩定價格經辦人透過在公開市場出售股份以將該好倉平倉，可能會導致股份的市價下跌。

穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）作出的穩定價格行動未獲允許在長於穩定價格期間（即股份開始在香港聯交所買賣之日起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日）支持股份的價格。穩定價格期間預期將於2020年8月2日（星期日）結束。因此，股份的需求量及其市價可能於穩定價格期間結束後下跌。該等由穩定價格經辦人進行的穩定價格活動可能穩定、維持或影響股份的市價。因此，股份的價格可能高於公開市場存在的價格。任何由穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）進行的穩定價格行動，可能未必會導致於穩定價格期間或之後股份的市價維持於或高於發售價。穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）可能以發售價或更低的價格（即買方購買股份所支付的價格或更低的價格）競投股份或於市場購買股份。本公司將根據證券及期貨（穩定價格）規則於穩定價格期間屆滿後七天內刊發公告。

借股安排

為方便處理有關全球發售的超額分配，穩定價格經辦人（或其聯屬人士）可根據借股協議選擇向本公司借入最多47,756,000股股份（即於行使超額配股權後可能獲售出的最高股份數目）。借股協議下的借股安排將遵守上市規則第10.07(3)條的規定。

倘借股協議獲訂立，則為處理國際發售的超額分配的借股將僅由穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）執行。

上述借股安排將須遵守所有適用法律、規則及法規的規定。穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）無須支付任何借股費用、借股利息或其他代價，且穩定價格經辦人（或代其行事的任何人士）概不會就該借股安排向綠城中國作出任何抵押（現金或其他）。

股份將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獲准納入中央結算系統。倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們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，自股份於聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起可在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須在任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時有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。

買賣安排

假設香港公開發售於2020年7月10日（星期五）上午8時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2020年7月10日（星期五）上午9時正在聯交所開始買賣。

股份將以每手1,000股股份買賣，股份代號為9979。

A. 如何申請香港發售股份

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認購國際發售股份（根據優先發售申請的預留股份除外）。

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www.eipo.com.hk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(i) 閣下為代名人且於申請時提供所需資料；及(ii)倘閣下為合資格股東，閣下亦可使用**藍色**申請表格申請預留股份，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、聯席代表、**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. 可提出申請香港發售股份的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以使用**白色**或**黃色**申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士（定義見S規例）；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下亦為合資格股東，閣下亦可同時或另行使用**藍色**申請表格申請預留股份。

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：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表身份及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則聯席代表可在申請符合彼等認為合適的條件下（包括要求出示授權人士的授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，且聯名申請人不可透過**白表eIPO**服務的方式申請認購香港發售股份。

如閣下屬下列人士，除非獲上市規則批准，否則閣下不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或任何其附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或任何其附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任何人士的聯繫人（定義見上市規則）；
- 本公司的關連人士（定義見上市規則）或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；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（根據優先發售申請的預留股份除外）。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

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 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，以寄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。

如何申請香港發售股份及預留股份

索取申請表格的地點

閣下可於2020年6月29日（星期一）上午9時正起至2020年7月3日（星期五）中午12時正止正常營業時間內，在下列地點索取白色申請表格及本招股章程：

(1) 聯席代表的下列地址：

瑞士信貸（香港）有限公司 香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場88樓

德意志銀行香港分行 香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

(2) 或下列收款銀行的下列任何分行：

(i) 中國銀行（香港）有限公司

地區	分行名稱	地址
香港	中銀大廈分行	香港花園道1號
	鰂魚涌分行	香港鰂魚涌英皇道1060號 柏惠苑
九龍	長沙灣道194號分行	九龍深水埗長沙灣道 194-196號
	旺角分行	九龍旺角彌敦道589號
新界	東港城分行	新界將軍澳重華路8號 東港城2樓217 D-E號舖
	沙田分行	新界沙田橫壆街1-15號 好運中心地下20號舖

如何申請香港發售股份及預留股份

(ii) 中國工商銀行(亞洲)有限公司

地區	分行名稱	地址
香港	中環分行	香港皇后大道中9號1樓
	銅鑼灣分行	香港銅鑼灣軒尼詩道 488-490號軒尼詩大廈地下 A舖至1樓
九龍	尖沙咀分行	九龍尖沙咀漢口道35-37號 地下1-2號舖
	觀塘分行	九龍觀塘開源道79號 鱷魚恤中心一樓5號及6號舖
新界	沙咀道分行	新界荃灣沙咀道297-313號 眾安大廈地下4號舖
	上水分行	新界上水石湖墟新豐路33號 新豐大廈地下2號舖

閣下可於2020年6月29日(星期一)上午9時正起至2020年7月3日(星期五)中午12時正止正常營業時間內：

- 在香港結算存管處服務櫃台(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)；或
- 向 閣下之股票經紀索取黃色申請表格及本招股章程。

遞交申請表格的時間

閣下已填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理有限公司－綠城管理公開發售」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：

- 2020年6月29日(星期一)－上午9時正至下午5時正
- 2020年6月30日(星期二)－上午9時正至下午5時正

- 2020年7月2日（星期四）－上午9時正至下午5時正
- 2020年7月3日（星期五）－上午9時正至中午12時正

認購申請的登記時間為2020年7月3日（星期五）（截止申請當日）上午11時45分至中午12時正，或本節「E.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

務請審慎遵從白色或黃色申請表格的詳細指示，否則閣下的申請可能不獲受理。

遞交白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務供應商提出申請，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代表（或彼等的代理或代名人）為按照組織章程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為閣下簽立任何文件及代表閣下進行一切必要事宜；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例、開曼群島公司法及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，且於申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，除本招股章程任何補充文件外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (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、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、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人士現時及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；

如何申請香港發售股份及預留股份

- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無亦將不會申請或接納或表示有意申購國際發售的任何發售股份，亦未曾參與國際發售（根據優先發售申請的預留股份除外）；
- (viii) 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、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露所需有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 倘香港境外任何地區的法律適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法律，且本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及包銷商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項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律；
- (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 閣下的申請受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦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)段所述的人士；
- (xiii) 保證 閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請認購的香港發售股份或根據申請分配予 閣下的任何較少數目的香港發售股份；
- (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 閣下或聯名申請中排名首位申請人發送任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，惟 閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票除外；
- (xvi) 聲明及表示此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士而提出及擬提出的唯一申請（根據優先發售申請的預留股份除外）；

- (xvii) 明白本公司、聯席保薦人及聯席代表將依據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，及倘閣下作出虛假聲明，則可能會被檢控；
- (xviii) (倘為閣下本身的利益提出申請) 保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士並無亦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) (倘閣下作為代理為其他人士利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為該人士的代理或為該人士利益) 或該人士或任何其他作為該人士代理的人士並無亦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) 閣下已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。

黃色申請表格的其他指示

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

符合上文「2.可提出申請香港發售股份的人士」一段所載條件的個別人士可於指定網站www.eipo.com.hk 透過白表eIPO服務申請認購將以其本身名義獲配發及登記的香港發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。倘閣下未有遵從有關指示，則閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。倘閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商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申請的時間

閣下可於2020年6月29日(星期一)上午9時正至2020年7月3日(星期五)上午11時30分，透過www.eipo.com.hk (每日24小時，申請截止當日除外) 向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間為2020年7月3日(星期五)中午12時正或本節「E.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服務發出申請香港發售股份的任何電子認購指示完成付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO發出超過一份電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

倘閣下疑屬透過白表eIPO服務或任何其他方式（惟閣下根據優先發售以合資格綠城股東的身分或為其申請除外）遞交超過一份申請，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

為免生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他人士均確認，每位自行或安排他人發出電子認購指示的申請人均為有權根據公司（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）獲得賠償的人士。

支持可持續發展

白表eIPO最明顯的好處為可以透過自助形式和經電子申請途徑節省用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商，會就每份經網站 www.eipo.com.hk 遞交的「綠城管理控股有限公司」白表eIPO申請，捐出港幣2元以支持可持續發展項目。

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。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電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「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）發出該等電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一座及二座1樓

閣下亦可在上述地址索取本招股章程。

倘閣下並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。

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、聯席代表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

倘閣下發出了**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代閣下簽署**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辦理以下事項：
 - 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，以記存於代表閣下的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、亦將不會申請或接納或表示有意申購國際發售的任何發售股份（根據優先發售申請的預留股份除外）；
 - （倘為閣下利益發出**電子認購指示**）聲明僅發出一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
 - （倘閣下為另一人士的代理）聲明閣下僅發出一套為該其他人士的利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理發出該等指示；
 - 確認閣下明白本公司、董事、聯席保薦人及聯席代表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，倘閣下作出虛假聲明，則可能會被檢控；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 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議的安排發送股票及／或退款；
- 確認閣下已細閱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；
- 確認閣下已接獲及／或細閱本招股章程副本，且除本招股章程任何補充文件所載者外，於安排提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述；
- 同意本公司、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、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人士現時及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、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、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，即不得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，而此項協議將成為與我們訂立的附屬合約，並於閣下發出指示時即具有約束力。根據此附屬合約，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；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 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；
- 向本公司（為其本身及為各股東的利益）表示同意（致使本公司一經全部或部分接納香港結算代理人的申請，即視為本公司為其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）條例及組織章程細則；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**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（及倘閣下屬聯名申請人，則閣下共同及個別）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安排香港結算代理人（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除款項，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每股發售股份的最高發售價，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）以存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下辦理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

閣下可自行或安排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載其中一個數目作出。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**：

- 2020年6月29日（星期一）－上午9時正至下午8時30分
- 2020年6月30日（星期二）－上午8時正至下午8時30分
- 2020年7月2日（星期四）－上午8時正至下午8時30分
- 2020年7月3日（星期五）－上午8時正至中午12時正

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該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2020年6月29日上午9時正至2020年7月3日中午12時正（每日24小時，申請截止當日2020年7月3日（星期五）除外）輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2020年7月3日（星期五）中午12時正，或本節「E.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

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，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有關指示及／或為閣下的利益發出有關指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，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，本公司及所有參與編製本招股章程的其他人士均確認，每位自行或安排他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均為有權根據公司（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）獲得賠償的人士。

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、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、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. 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。倘閣下為代名人，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
- 若干其他身份識別號碼，

倘閣下未填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

倘閣下為合資格綠城股東，並透過藍色申請表格申請優先發售項下的預留股份，則閣下亦可使用白色或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申請（倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事）或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商申請香港發售股份。然而，倘按上述方法申請任何香港發售股份，閣下將不會享有「全球發售的架構－優先發售」所述根據優先發售可享有的優惠待遇。

倘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按照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。倘申請人為一間非上市公司，且：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，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）。

B. 申請預留股份

1. 可申請預留股份的人士

僅身為合資格綠城股東有權根據優先發售認購預留股份。

合資格綠城股東有權按照其於記錄日期下午4時30分持有每53股綠城股份的完整倍數可獲發一股預留股份的保證配額的基準提出申請。於記錄日期下午4時30分持有不足53股綠城股份的任何合資格綠城股東將無權申請認購預留股份，惟仍有權申請超額預留股份參與優先發售。

倘申請人為商號，須以個別成員名義提出申請。倘申請人為法人團體，藍色申請表格必須由獲正式授權的高級職員簽署，而該高級職員須註明其代表身份，並加蓋閣下的公司印鑑。

倘由獲得授權書的人士提出申請，則聯席代表在符合其認為適當的條件情況下（包括出示授權人已獲授權的證明），酌情接納有關申請。

2. 預留股份的申請渠道

優先發售的預留股份僅可由合資格綠城股東以藍色申請表格（已寄發予合資格綠城股東）提出申請。另外，合資格綠城股東將按其根據綠城的公司通訊政策選擇的收取公司通訊的方式獲取本招股章程。

倘合資格綠城股東選擇從綠城收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇接收綠城公司通訊方式，則一份所選語言版本的本招股章程印刷本將寄發予該合資格綠城股東。

倘合資格綠城股東(a)選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意從綠城收取申請人電子版本的公司通訊。本招股章程的電子版本（與招股章程的印刷本相同）可分別於本公司網站www.lcgljt.com及聯交所網站www.hkexnews.hk查閱並下載。

選擇收取或被視為同意收取本招股章程的電子版本的合資格綠城股東可隨時向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17M樓）發出書面要求或電郵至GreentownChina.ecom@computershare.com.hk索取本招股章程的印刷本。香港股份過戶登記處會應要求迅速以普通郵遞方式免費向該合資格綠城股東寄發本招股章程的印刷本，但該合資格綠城股東不一定於香港公開發售結束前收到本招股章程的印刷本。

按「一 B.申請香港發售股份－3.申請香港發售股份－索取申請表格的地點」所載，合資格綠城股東亦可於正常營業時間自收款銀行任何指定分行及各該等香港包銷商的指定辦事處索取本招股章程的印刷本。

倘合資格綠城股東申請的預留股份數目多於合資格綠城股東於優先發售項下的保證配額（在上文所述申請條款及條件的規限下），相關保證配額將獲悉數配發，惟有關申請的超額部分將僅於其他合資格綠城股東拒絕認購彼等部分或全部保證配額而有足夠可用預留股份的情況下方獲接納，由聯席代表按公平合理基準分配。該分配基準與香港公開發售出現超額認購情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例，其後則由聯席代表酌情重新分配予國際發售的其他投資者。

如何申請香港發售股份及預留股份

擬申請超額預留股份的合資格綠城股東，申請的股份數目必須為藍色申請表格數目及款項一覽表所列的其中一個股份數目。

倘預留股份的超額申請：

- (i) 少於可用預留股份，則可用預留股份將首先獲分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請，其後，則由聯席代表酌情分配至國際發售；
- (ii) 等於可用預留股份，則可用預留股份將獲分配以悉數滿足該等預留股份的超額申請；或
- (iii) 多於可用預留股份，則可用預留股份將按公平合理的基準分配，該基準與香港公開發售出現超額認購的情況下普遍使用的分配基準一致，即申請超額預留股份數目較少的申請人可獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後餘下零碎數目的股份，該等零碎數目的股份將由聯席代表酌情重新分配至國際發售。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售及香港公開發售之間的回補安排所限。

使用藍色申請表格申請優先發售項下的預留股份的合資格綠城股東亦可使用白色或黃色申請表格或透過中央結算系統（倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事）向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示就香港公開發售的香港發售股份提出一項申請（有關資格已載於上文「2. 可提出申請香港發售股份的人士」一段內）。然而，合資格綠城股東根據香港公開發售使用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申請香港發售股份，將不會獲優先配額或分配。

3. 寄發招股章程及藍色申請表格

倘閣下為合資格綠城股東，則藍色申請表格已寄發至閣下於記錄日期下午4時30分記錄在綠城股東名冊上的地址。此外，合資格綠城股東如選擇收取綠城公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取綠城公司通訊的方式，合資格綠城股東將會收到本招股章程的印刷本。本招股章程的電子版本（內容與招股章程的印刷本相同）可分別於本公司網站www.lcgljt.com及聯交所網站www.hkexnews.hk瀏覽及下載。

於記錄日期，透過經紀／託管商於中央結算系統間接持有彼等綠城股份的人士如欲參與優先發售，應指示彼等的經紀或託管商最遲於香港結算或香港結算代理人設定的限期前代其申請預留股份。為趕及香港結算設定的限期，該等人士應向彼等的經紀／託管商查詢有關處理彼等指示的時間，並向彼等經紀／託管商發出所需指示。於記錄日期，在中央結算系統以中央結算系統投資者戶口持有人身份直接持有綠城股份的人士如欲參與優先發售，應最遲於香港結算或香港結算代理人設定的限期前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出彼等指示。

合資格綠城股東如要求補發藍色申請表格，請聯絡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17M樓）或致電熱線2862 8555。

於香港以外的任何司法權區派發本招股章程及／或藍色申請表格可能受法律限制。持有本招股章程及／或藍色申請表格的人士（包括但不限於代理人、託管商、代名人及受託人）須知悉及注意任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法權區的證券法。

收到本招股章程及／或藍色申請表格並不亦將不會構成於提呈要約屬違法的該等司法權區的一項提呈要約。於該等情況下，本招股章程及／或藍色申請表格須視為僅供參考處理，亦不應複製或轉發。

4. 使用藍色申請表格申請

- (a) 在申請預留股份時，閣下可在**藍色**申請表格上於以下三個選項中選取一項：
- (i) 選項一：申請相等於閣下保證配額的預留股份數目。
 - (ii) 選項二：申請數目不超過閣下保證配額的預留股份並申請超額預留股份。
 - (iii) 選項三：申請少於閣下保證配額的預留股份數目。
- (b) 倘出現以下情況，本公司將拒絕受理**藍色**申請表格：
- (i) **藍色**申請表格並未按照**藍色**申請表格所載指示填妥；
 - (ii) **藍色**申請表格未獲正式簽署（僅接受親筆簽名）（或倘為聯名申請人，未獲全部申請人簽署）；
 - (iii) 就企業實體申請人而言，**藍色**申請表格未經獲授權的高級職員正式簽署（僅接受親筆簽名）或未加蓋公司印鑑；
 - (iv) 支票／銀行本票／**藍色**申請表格有缺陷；
 - (v) **藍色**申請表格未隨附支票／銀行本票或隨附超過一張支票／銀行本票；
 - (vi) 支票／銀行本票未預印賬戶名稱或賬戶名稱未經開具銀行證明；
 - (vii) 支票／銀行本票並非自香港的港元銀行賬戶提款；

如何申請香港發售股份及預留股份

- (viii) 支票／銀行本票的抬頭人並非「中國銀行（香港）代理人有限公司－綠城管理優先發售」；
 - (ix) 支票並未劃線註明「只准入抬頭人賬戶」；
 - (x) 支票為期票；
 - (xi) 申請人未正確付款或申請人以支票或銀行本票付款但支票或銀行本票於其首次過戶時不獲兌現；
 - (xii) 申請人名稱／聯名申請的排名首位申請人名稱並非預印或付款銀行證明／在支票／銀行本票背面簽署的名稱；
 - (xiii) 藍色申請表格所提供申請資料的更改未獲申請人簽署授權；
 - (xiv) 申請以鉛筆填寫；
 - (xv) 申請人並無填寫全部其所選選項的空欄；
 - (xvi) 申請人於藍色申請表格中選擇超過一個選項；
 - (xvii) 本公司或董事相信如接納申請，本公司會違反收取藍色申請表格或申請人地址所在司法權區的適用證券或其他法例、規則或規例；或
 - (xviii) 本公司及聯席代表及其各自的代理或代名人行使酌情權，以拒絕或接納任何申請，或僅接納部分申請。拒絕或接納申請毋須給予任何理由。
- (c) 倘 閣下申請的預留股份數目等於 閣下的保證配額（選項一）：
- 倘 閣下的支票／銀行本票金額與藍色申請表格乙欄所載應付款項不符，本公司會拒絕受理 閣下的申請。

(d) 倘閣下申請數目不超過閣下保證配額的預留股份並申請超額預留股份(選項二)：

- 倘支票／銀行本票金額與閣下的藍色申請表格所申請的保證配額的應付款項不符而且低於該應付款項，閣下的申請會遭拒絕受理。
- 倘支票／銀行本票金額與閣下的藍色申請表格所申請的保證配額的應付款項不符而且高於該應付款項但少於就所申請保證配額及所申請超額預留股份應付的總金額，閣下就保證配額的申請(如有)會全數獲接納，但閣下的超額預留股份申請會遭拒絕受理。
- 倘支票／銀行本票金額與閣下的藍色申請表格所申請保證配額及所申請超額預留股份應付的總金額不符而且高於該應付款項，閣下的申請將全數獲接納。

(e) 倘閣下申請的預留股份數目少於閣下的保證配額(選項三)：

- 建議閣下申請藍色申請表格一覽表所列其中一個數目的預留股份。倘所申請預留股份數目為藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，但閣下的支票／銀行本票金額與藍色申請表格一覽表所列應付款項不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。倘所申請預留股份數目並非藍色申請表格一覽表所列其中一個數目，且閣下的支票／銀行本票金額與按藍色申請表格所列公式計算得出的應付款項不符，本公司會拒絕受理閣下的申請。

5. 提出申請的時間

以藍色申請表格提出申請

閣下填妥的藍色申請表格，連同隨附註明抬頭人為「中國銀行（香港）代理人有限公司－綠城管理優先發售」的支票／銀行本票，須於以下日期及時間投入設於「一 B. 申請香港發售股份－3.申請香港發售股份－索取申請表格地點」任何所列收款銀行分行的特備收集箱內：

- 2020年6月29日（星期一）－上午9時正至下午5時正
- 2020年6月30日（星期二）－上午9時正至下午5時正
- 2020年7月2日（星期四）－上午9時正至下午5時正
- 2020年7月3日（星期五）－上午9時正至中午12時正

申請登記

申請登記將於2020年7月3日（星期五）上午11時45分至中午12時正（截止申請日期）或「一 E.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間開始辦理。

於截止辦理申請登記後，方會開始處理預留股份的申請及分配任何該等預留股份。

6. 可提交的申請數目

閣下應參閱上文「一 A.申請香港發售股份－7. 閣下可提交的申請數目」以了解除可根據優先發售提交預留股份申請外，亦可根據香港公開發售提交香港發售股份申請的情況。

7. 條款、條件及指示

閣下應參閱藍色申請表格上所載適用於申請預留股份的條款、條件及指示詳情。

C. 電子認購的警告

向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份，僅屬一項向中央結算系統參與者提供的服務。同樣地，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份申請預留股份亦僅為向公眾投資者及合資格綠城股東提供的服務。該等服務受負荷量所限及有潛在服務中斷的風險，因此謹請閣下宜避免待到最後申請日方作出電子認購申請。本公司、董事、聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務申請者將獲分配任何香港發售股份及預留股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人能夠發出**電子認購指示**，謹請彼等避免待最後一刻方向系統輸入彼等的指示。倘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以發出**電子認購指示**時遇上困難，應(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2020年7月3日（星期五）中午12時正前親臨香港結算客戶服務中心填妥**電子認購指示**輸入表格。

D. 香港發售股份及預留股份的價格

白色、**黃色**及**藍色**申請表格內載有一覽表，列明就股份應付的確切金額。

閣下必須於申請股份時根據申請表格所載的條款全數繳付最高發售價、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**服務提交認購最少1,000股香港發售股份的申請。每份認購超過1,000股香港發售股份的申請或**電子認購指示**須按**白色**或**黃色**申請表格一覽表所列的其中一個數目，或指定網站**www.eipo.com.hk**內所指明數目作出。

就以**藍色**申請表格提出申請的申請人而言，倘所申請的預留股份數目並非一覽表所列的其中一個數目，閣下必須使用**藍色**申請表格所載公式計算申請時應付的正確款項。

倘閣下的申請獲接納，則經紀佣金將付予聯交所參與者（定義見上市規則），而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（由聯交所代表證監會收取證監會交易徵費）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構－定價及分配」一節。

E. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2020年7月3日（星期五）上午9時正至中午12時正期間任何時間懸掛以下任何警告訊號，則不會開始辦理申請登記：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；
- 極端情況；及／或
- 「黑色」暴雨警告訊號於2020年7月3日（星期五）上午9時正至中午12時正期間任何時間在香港發佈。在此情況下，將改為於上午9時正至中午12時正期間於香港無上述任何警告訊號或極端情況的下一個營業日上午11時45分至中午12時正開始辦理申請登記。

倘並未於2020年7月3日（星期五）開始辦理申請登記並於該日截止辦理或香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號、「黑色」暴雨警告訊號及／或極端情況，從而對「預期時間表」一節所述日期造成影響，則本公司將就此刊發公告。

F. 公佈結果

本公司預期於2020年7月9日（星期四）在南華早報（以英文）、香港經濟日報（以中文）、本公司網站www.lcgljt.com及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈有關最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平及香港發售股份及預留股份的分配基準。

分配結果以及香港公開發售及優先發售項下所涉成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下述時間及日期按下列方式供查詢：

- 於不遲於2020年7月9日（星期四）上午8時正在本公司網站www.lcgljt.com及聯交所網站www.hkexnews.hk 刊載的公佈；
- 於2020年7月9日（星期四）上午8時正至2020年7月15日（星期三）凌晨12時正，在24小時可供查閱的指定分配結果網站www.iporeresults.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>）通過「身份識別搜尋」功能查閱；
- 於2020年7月9日（星期四）、2020年7月10日（星期五）、2020年7月13日（星期一）及2020年7月14日（星期二）上午9時正至下午6時正期間致電2862 8555電話查詢熱線查詢；

- 於2020年7月9日（星期四）至2020年7月11日（星期六）期間，在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱可供查閱的特備分配結果小冊子。

倘本公司以公佈分配基準及／或公開分配結果的方式接納閣下全部或部分購買要約，則將形同訂立一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無因其他理由而終止，則閣下須購買香港發售股份及預留股份。更多詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下不得在申請獲接納後的任何時間內因無意作出的失實陳述而撤銷作出的申請，但此舉並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

G. 閣下不獲配發香港發售股份及／或預留股份的情況

敬請留意以下導致閣下不獲配發香港發售股份及／或預留股份的情況：

(i) 倘閣下的申請被撤回：

填妥及遞交申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務供應商發出電子認購指示後，即表示閣下同意不會於開始辦理申請登記時間後第五日或之前（就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期）撤回閣下或香港結算代理人代表閣下提出的申請。此協議將作為與本公司訂立的附屬合約而生效。

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）對本招股章程負責的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該名人士對本招股章程所負的責任，則閣下提出的申請或香港結算代理人代表閣下所提出的申請僅可於上述第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已提交申請的申請人將接獲確認申請的通知。倘申請人已接獲通知但並未根據所通知的程序確認申請，則所有未確認申請將被視為撤回。

倘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，概不得撤回。就此而言，刊發分配結果通告時即表示其餘未被拒絕的申請已獲接納，如有關分配基準受若干條件規限或規定以抽籤方式分配，則是否接納將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受理 閣下的申請：

本公司、聯席代表、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕受理或接納任何申請，或僅接納任何申請的一部分，而無須任何理由。

(iii) 倘香港發售股份及預留股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會在下列期間未批准股份上市，則配發香港發售股份及保留股份將告無效：

- 從截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期起計三個星期內通知本公司延長有關期間，則最多不超過六個星期。

(iv) 倘：

- 閣下的申請為重複或疑屬重複申請（惟 閣下以合資格綠城股東身份使用藍色申請表格提出的申請（如有）除外）；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或認購，或表示有意申請或認購，或已經或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫時性質）香港發售股份及國際發售股份（惟根據優先發售申請的預留股份除外）；
- 閣下並未按照所述指示填妥申請表格；
- 閣下透過白表eIPO發出的電子認購指示並未按照指定網站所載的指示、條款和條件填妥；
- 閣下尚未正確繳妥股款，或 閣下繳付股款的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並未成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席代表認為，倘接納 閣下的申請，其或彼等將違反適用的證券或其他法律、法規或規例；
- 閣下申請超過香港公開發售初次發售的香港發售股份的50%；或

H. 退還申請股款

倘申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份3.00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），或香港公開發售的條件並未按本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節達成，或任何申請遭撤回，則申請股款或其適當部分，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息退還或不會將支票或銀行本票過戶。

閣下的申請股款將於2020年7月9日（星期四）或之前退還。

1. 寄發／領取股票及退還股款

閣下將就香港公開發售獲分配的全部香港發售股份接獲一份股票（根據**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**作出的申請除外，於該等情況下，股票將按下文所述寄存於中央結算系統）及根據優先發售向閣下發行的所有預留股份的一份股票。

本公司不會就股份發出任何臨時所有權文件，也不會就申請時所付的款項發出收據。

倘閣下以**白色**或**黃色**或**藍色**申請表格提出申請，除非出現下文所述親自領取的情況，否則將以普通郵遞方式將下述文件寄予閣下（倘為聯名申請人，則寄往排名首位的申請人）在申請表格指示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 閣下獲分配的全部香港發售股份及／或預留股份的股票（就**黃色**申請表格而言，有關股票將按下文所述寄存於中央結算系統）；及
- 劃線註明「只准入抬頭人賬戶」，而抬頭人為申請人（如屬聯名申請人，則排名首位的申請人）的有關以下款項的退款支票：(i)全部或部分申請未成功的香港發售股份及／或預留股份的全部或多繳申請股款；及／或(ii)倘發售價低於最高發售價（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但並未計息），則發售價與申請時支付的每股發售股份的最高發售價的差額。閣下或排名首位申請人（如屬聯名申請人）所提供的香港身份證號碼／護照號碼部分或會列印於閣下的退款支票上（如有）。閣下的銀行於兌現閣下的退款支票前，可能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，或會導致無法兌現或延遲閣下的退款支票。

如何申請香港發售股份及預留股份

根據下文所述寄發／領取股票及退還股款的安排，任何退款支票及股票預計將於2020年7月9日（星期四）或之前寄發。本公司在支票或銀行本票過戶前有權保留任何股票及任何多繳的申請股款。

僅在全球發售已成為無條件且本招股章程「包銷」一節所述終止權未獲行使的情況下，股票方會於2020年7月10日（星期五）上午8時正成為有效。倘投資者於收到股票或股票生效之前買賣股份，則有關風險須自行承擔。

親自領取

(i) 倘閣下使用白色或藍色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份及／或1,000,000股或以上預留股份並已提供申請表格規定的全部資料，則閣下可於2020年7月9日（星期四）或我們於報章公佈的其他日期上午9時正至下午1時正自本公司香港股份過戶登記處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）領取退款支票及／或股票。

倘閣下屬可親自領取的個人申請人，則不得授權任何其他人士代表閣下領取。倘閣下屬可親自領取的公司申請人，則須委派授權代表攜同加蓋公司印鑑的公司授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示獲香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。

倘閣下未於指定領取時間內親自領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票將立即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份或1,000,000股預留股份，則閣下的退款支票及／或股票將於2020年7月9日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，則請遵照上文所述相同指示領取退款支票。倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於2020年7月9日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2020年7月9日（星期四）或（倘出現任何突發事件）香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期寄存於中央結算系統，或根據閣下在申請表格中的指示，存入閣下或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- 倘閣下透過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）提出申請

就存入閣下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）股份戶口的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將以上述「F. 公佈結果」一節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以及香港公開發售結果。閣下應查核本公司刊發的公佈，如有任何誤差，須於2020年7月9日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午5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，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢新戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過白表eIPO服務

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2020年7月9日（星期四）或本公司在報章公佈為寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票日期的其他日期上午9時正至下午1時正，於本公司的香港股份過戶登記處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）領取閣下的股票。

倘閣下未在指定領取時間內親自領取股票，該等股票將立即以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的股票（倘適用）將於2020年7月9日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以電子退款指示發送至該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將以普通郵遞方式以退款支票形式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(iv) 倘閣下透過向香港結算發出**電子認購指示**提交申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不被視為申請人，而每一位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益而作出各有關指示的各名人士將被視為申請人。

將股票寄存於中央結算系統及退還申請股款

倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2020年7月9日（星期四），或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期寄存於中央結算系統，以存入閣下指定的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。

本公司預期於2020年7月9日（星期四）根據上文「G. 公佈結果」所列方式公佈中央結算系統參與者（倘該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編碼（倘為公司，則刊登香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下務請查閱本公司刊登的公佈，如有任何誤差，須於2020年7月9日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午5時正前知會香港結算。

倘閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出**電子認購指示**，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退還股款金額（如有）。

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2020年7月9日（星期四）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「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退還股款金額（如有）。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口，以及將退還股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下提供活動結單，列明存入閣下的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還股款金額（如有）。

倘閣下的申請全部及部分不獲接納，則有關申請股款的退款（如有）及／或發售價與申請時最初支付每股發售股份的最高發售價的差額，將於2020年7月9日（星期四）存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶（上述存入款項包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費但並未計息）。

I. 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，且我們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，可由股份開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者（定義見上市規則）之間各項交易的交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有中央結算系統活動均須按照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。

由於交收安排可能影響投資者的權利及權益，故投資者應諮詢彼等的股票經紀或其他專業顧問有關交收安排的詳情。

我們已作出一切所需安排，以便股份獲准納入中央結算系統。

以下第I-1至I-102頁所載乃本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製的報告全文,以供載入本招股章程。

Deloitte.

德勤

致綠城管理控股有限公司及瑞士信貸(香港)有限公司及德意志證券亞洲有限公司董事有關歷史財務資料的會計師報告

緒言

吾等謹此就綠城管理控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-102頁),此等歷史財務資料包括 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表、 貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況表,以及 貴集團截至2019年12月31日止三個年度各年(「往績記錄期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-102頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分,其擬備以供收錄於 貴公司於2020年6月29日就 貴公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板進行股份首次上市而刊發的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料,並落實 貴公司董事認為必要的內部監控,以確保於編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤引致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任乃對歷史財務資料發表意見,並將吾等的意見向 閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「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」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範,並規劃及執行工作,以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執行情序，以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部監控是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評價 貴公司董事所採用的會計政策是否恰當及作出的會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據充分適當，為發表意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實及公平地反映 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況、 貴公司於2017年、2018年及2019年12月31日的財務狀況以及 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

對聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，未對第I-3頁所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註14，該附註陳述 貴公司就往績記錄期間並未支付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2020年6月29日

貴集團的歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文載列的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的 貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表乃根據符合國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）的會計政策而編製，並由中國註冊會計師德勤華永會計師事務所（特殊普通合伙）根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核（「相關財務報表」）。

除另有註明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有金額均經四捨五入至最接近的千元（人民幣千元）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務				
收入	6	1,015,880	1,481,187	1,993,892
銷售成本		(439,358)	(737,404)	(1,112,321)
毛利		576,522	743,783	881,571
其他收入	7	6,855	10,426	17,928
其他收益及虧損	8	6,452	294	10,962
銷售及營銷開支		(13,041)	(34,696)	(21,965)
行政開支		(241,289)	(248,265)	(302,215)
上市費用		—	—	(15,572)
融資成本	9	(1,123)	(2,227)	(1,761)
預期信貸虧損模式下的減值虧損				
（扣除撥回）	10	—	(11,348)	(7,781)
呆賬撥備減值虧損（扣除撥回）	10	8,763	—	—
投資物業公平值變動的收益（虧損）	19	1,185	(15,399)	(974)
收購一間附屬公司的收益	35	280	—	—
出售一間附屬公司的虧損淨額	36	—	(170)	—
部分出售一間聯營公司的虧損淨額		—	(1,521)	—
分佔聯營公司業績	21	13,983	(1,684)	(6,606)
分佔合營公司業績	22	(8,661)	(27,429)	(15,383)
除稅前利潤	11	349,926	411,764	538,204
所得稅開支	13	(94,175)	(48,672)	(149,282)
持續經營業務的年內利潤		255,751	363,092	388,922
已終止經營業務				
年內已終止經營業務				
所得利潤（虧損）	12	6,829	1,855	(18,204)
年內利潤		262,580	364,947	370,718

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他全面收入				
不會重新分類至損益之項目：				
按公平值計入其他全面收入				
（「按公平值計入其他全面收入」				
的股本工具投資的公平值收益				
（扣除稅項）.....		—	17,759	10,996
年內全面收入總額.....		<u>262,580</u>	<u>382,706</u>	<u>381,714</u>
貴公司擁有人應佔年內利潤				
— 持續經營業務.....		243,399	332,675	339,880
— 已終止經營業務.....		<u>3,483</u>	<u>2,225</u>	<u>(15,111)</u>
		<u>246,882</u>	<u>334,900</u>	<u>324,769</u>
非控股權益應佔年內利潤				
— 持續經營業務.....		12,352	30,417	49,042
— 已終止經營業務.....		<u>3,346</u>	<u>(370)</u>	<u>(3,093)</u>
		<u>15,698</u>	<u>30,047</u>	<u>45,949</u>
		<u>262,580</u>	<u>364,947</u>	<u>370,718</u>
下列人士應佔年內全面收入總額：				
貴公司擁有人.....		246,882	352,659	335,765
非控股權益.....		<u>15,698</u>	<u>30,047</u>	<u>45,949</u>
		<u>262,580</u>	<u>382,706</u>	<u>381,714</u>
每股盈利				
持續及已終止經營業務				
— 基本（人民幣）.....	16	<u>0.25</u>	<u>0.23</u>	<u>0.23</u>
持續經營業務				
— 基本（人民幣）.....	16	<u>0.25</u>	<u>0.23</u>	<u>0.24</u>

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		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	17	82,705	125,588	107,253
使用權資產	18	37,281	44,217	15,934
投資物業	19	25,710	10,311	29,147
商譽	20	769,241	769,241	769,241
於聯營公司的權益	21	63,099	58,562	55,554
於合營公司的權益	22	8,982	8,439	36,183
按公平值計入其他 全面收入的股本工具	23	–	77,503	87,161
可供出售投資	24	30,553	–	–
遞延稅項資產	25	7,588	37,248	16,360
關聯方貸款	41(iii)	–	–	99,912
收購物業、廠房及設備的按金		–	–	21,965
		<u>1,025,159</u>	<u>1,131,109</u>	<u>1,238,710</u>
流動資產				
存貨		4,537	4,805	–
貿易及其他應收款項	27	180,948	177,803	312,842
合約資產	28	220,343	244,044	311,920
應收關聯方欠款	41(ii)	42,426	355,402	654,618
關聯方貸款	41(ii)	524,542	–	–
已抵押銀行存款	29	3,662	6,428	14,963
銀行結餘及現金	29	294,275	471,563	1,126,771
		<u>1,270,733</u>	<u>1,260,045</u>	<u>2,421,114</u>
分類為持作出售的資產	12	–	–	99,883
		<u>1,270,733</u>	<u>1,260,045</u>	<u>2,520,997</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	30	415,813	707,942	830,489
應付關聯方欠款	41(ii)	1,037,204	374,378	800,753
應付所得稅項		28,712	44,478	84,346
其他應付稅項		21,414	8,980	29,929
合約負債	31	210,634	291,352	239,580
租賃負債	32	6,094	7,382	6,294
銀行及其他借款 – 一年內到期	33	10,000	10,000	–
		<u>1,729,871</u>	<u>1,444,512</u>	<u>1,991,391</u>
與分類為持作出售的 資產相關的負債	12	–	–	62,849
		<u>1,729,871</u>	<u>1,444,512</u>	<u>2,054,240</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(459,138)</u>	<u>(184,467)</u>	<u>466,757</u>
總資產減流動負債		<u>566,021</u>	<u>946,642</u>	<u>1,705,467</u>

	附註	於12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
股本及儲備				
股本	34	–	11,587	11,587
儲備		490,838	829,439	1,583,172
貴公司擁有人應佔權益		490,838	841,026	1,594,759
非控股權益		45,027	60,764	86,430
總權益		535,865	901,790	1,681,189
非流動負債				
遞延稅項負債	25	296	11,738	15,400
租賃負債	32	29,860	33,114	8,878
		30,156	44,852	24,278
資產淨額		535,865	901,790	1,681,189

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
於附屬公司的投資	26	–	–	–
應收附屬公司欠款	41(ii)	1,432,643	1,421,947	1,824,934
		<u>1,432,643</u>	<u>1,421,947</u>	<u>1,824,934</u>
流動資產				
銀行結餘及現金		13	18	29
應收附屬公司欠款	41(ii)	–	–	540,000
流動負債				
應付關聯方欠款	41(ii)	–	–	540,000
流動資產淨額		<u>13</u>	<u>18</u>	<u>29</u>
總資產減流動負債		<u>1,432,656</u>	<u>1,421,965</u>	<u>1,824,963</u>
資產淨額		<u>1,432,656</u>	<u>1,421,965</u>	<u>1,824,963</u>
股本及儲備				
股本	34	–	11,587	11,587
儲備	42	1,432,656	1,410,378	1,813,376
總權益		<u>1,432,656</u>	<u>1,421,965</u>	<u>1,824,963</u>

綜合權益變動表

	賣公司擁有人應佔權益									
	股本	股份溢價	法定儲備	合併儲備	特別儲備	按公平值計入其他全面收入的儲備	保留盈利	賣公司擁有人應佔	非控股權益	總計
	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
於2017年1月1日	-	-	29,638	23,571	79,384	-	181,209	313,802	23,061	336,863
年內利潤	-	-	-	-	-	-	246,882	246,882	15,698	262,580
轉撥至法定儲備	-	-	21,897	-	-	-	(21,897)	-	-	-
收購附屬公司 (附註35)	-	-	-	-	-	-	-	-	6,268	6,268
股東注資 (附註iv)	-	1,432,660	-	-	-	-	-	1,432,660	-	1,432,660
視作收購共同控制下的附屬公司對股東作出分派 (附註ii)	-	-	-	(1,502,170)	-	-	-	(1,502,170)	-	(1,502,170)
視作收購聯營公司對股東作出分派 (附註2(i)、(iii)及(iv))	-	-	-	(336)	-	-	-	(336)	-	(336)
於2017年12月31日	-	1,432,660	51,535	(1,478,935)	79,384	-	406,194	490,838	45,027	535,865
於採納國際財務報告準則第9號時作出的調整 (附註3)	-	-	-	-	-	17,453	(19,924)	(2,471)	(4,056)	(6,527)
於2018年1月1日 (經重列)	-	1,432,660	51,535	(1,478,935)	79,384	17,453	386,270	488,367	40,971	529,338
年內利潤	-	-	-	-	-	-	334,900	334,900	30,047	364,947
年內其他全面收入	-	-	-	-	-	17,759	-	17,759	-	17,759
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	17,759	334,900	352,659	30,047	382,706
轉撥至法定儲備	-	-	2,355	-	-	-	(2,355)	-	-	-
支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,651)	(9,651)
清算一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(603)	(603)
資本化發行 (附註34(ii))	11,587	(11,587)	-	-	-	-	-	-	-	-
於2018年12月31日	11,587	1,421,073	53,890	(1,478,935)	79,384	35,212	718,815	841,026	60,764	901,790

貴公司擁有人應佔權益

	按公平價值計入其他全面收入的儲備										非控股權益	總計
	股本	股份溢價	法定儲備	合併儲備	特別儲備	保留盈利	貴公司擁有人應佔	非控股權益	總計			
	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	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	11,587	1,421,073	53,890	(1,478,935)	79,384	718,815	841,026	60,764	901,790		901,790	
年內利潤	-	-	-	-	-	324,769	324,769	45,949	370,718		370,718	
年內其他全面收入	-	-	-	-	-	10,996	10,996	-	10,996		10,996	
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	10,996	335,765	45,949	381,714		381,714	
轉撥至法定儲備	-	-	999	-	-	(999)	-	-	-		-	
支付股息	-	-	-	-	-	-	-	(5,200)	(5,200)		(5,200)	
收購附屬公司(附註35)	-	-	-	-	-	-	-	3,000	3,000		3,000	
出售附屬公司(附註36)	-	-	(1,112)	-	-	1,112	-	(21,783)	(21,783)		(21,783)	
股東注資(附註v)	-	410,000	-	-	-	-	410,000	3,700	413,700		413,700	
視作就出售聯營公司作出的股東注資(附註21(v))	-	-	-	7,968	-	-	7,968	-	7,968		7,968	
於2019年12月31日	11,587	1,831,073	53,777	(1,470,967)	79,384	1,043,697	1,594,759	86,430	1,681,189		1,681,189	

附註：

- (i) 根據於中華人民共和國（「中國」）成立的所有附屬公司之組織章程細則，該等附屬公司須將除稅後利潤之10%轉撥至法定儲備，直至該儲備達到註冊資本之50%為止。轉撥至該儲備須於向權益持有人分派股息之前作出。法定儲備可用以彌補過往年度之虧損、擴充現有經營業務或轉換為該等附屬公司之額外資本。
- (ii) 合併儲備主要指
- (a) 以重組為目的自綠城中國控股有限公司（「綠城中國」）收購共同控制下的附屬公司所產生的 貴公司擁有人應佔權益變動。該等變動乃根據最終控股股東確認的淨資產賬面值與就共同控制下收購所支付代價的公平值之間的差額計算；
- (b) 收購非控股權益所產生的 貴公司擁有人應佔權益變動。該等變動乃根據非控股權益經調整的金額與就收購非控股權益所支付代價的公平值之間的差額計算；
- (c) 以不具商業實質的代價收購聯營公司所產生的視作對股東作出分派。該等變動乃根據於收購日期收購的於聯營公司的權益公平值與就收購有關聯營公司所支付代價的公平值之間的差額計算；
- (d) 以不具商業實質的代價出售聯營公司所產生的視作股東注資。該等變動乃根據於出售日期出售的於聯營公司的股權公平值與就出售有關聯營公司所收取代價的公平值之間的差額計算。

截至2017年12月31日止年度的變動主要為(a) 貴集團就收購綠城建設管理集團有限公司（「綠城建設管理」）（前稱杭州藍城致信建設管理有限公司）的35.4%股權（原由共同控制下的綠城中國持有）已付的代價人民幣507,160,000元；(b) 貴集團就收購綠城房地產建設管理集團有限公司（「綠城建設管理集團」）（前稱綠城鼎益房地產投資管理有限公司）及共同控制下的綠城時代城市建設發展有限公司（「綠城時代」）的100%股權將支付的代價，分別為人民幣675,450,000元及人民幣319,560,000元及(c)以不具商業實質的代價收購聯營公司所產生的視作向股東分派，有關詳情，請參閱附註21(i)、(iii)及(iv)。

截至2019年12月31日止年度的變動主要為以不具商業實質的代價出售聯營公司所產生的視作股東注資，詳情載於附註21(v)。

- (iii) 於2017年1月1日的特別儲備為集團重組（定義見附註2）前合併實體的當時股東在綠城建設管理中的出資額及保留盈利，有關詳情，請參閱附註2。
- (iv) 作為集團重組的一部分，於2017年6月5日， 貴公司向綠城中國（定義見附註1）發行額外兩股股份，以將綠城中國就收購綠城建設管理的全部權益而代表 貴公司支付的總代價產生的債務（價值人民幣1,432,660,000元）資本化，有關詳情，請參閱附註2。
- (v) 於2019年10月， 貴公司擁有人綠城中國同意向 貴公司注資合共人民幣410百萬元，而不增加已發行股份數目。

於2019年6月， 貴集團自 貴集團一家附屬公司的一名非控股股東收取股份供款人民幣3,700,000元。

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			
	附註	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動				
年內利潤.....		262,580	364,947	370,718
調整項目：				
所得稅開支.....		96,147	50,778	149,731
融資成本.....		1,673	2,930	4,282
匯兌收益或虧損.....		6	(4)	(29)
利息收入.....		(6,570)	(8,700)	(16,720)
可供出售投資所得股息.....		(2,980)	—	—
分佔聯營公司業績.....		(13,983)	1,684	6,606
分佔合營公司業績.....		8,661	27,429	15,383
物業、廠房及設備折舊.....		12,375	14,322	22,018
使用權資產折舊.....		5,452	10,844	11,424
預期信貸虧損模式下的減值				
虧損(扣除撥回).....		—	10,896	10,567
呆賬撥備減值虧損(扣除撥回).....		(8,763)	—	—
出售物業、廠房及設備的				
(收益)虧損.....		(309)	864	515
提前終止租賃虧損(收益).....		544	—	(426)
投資物業公平值變動的				
(收益)虧損.....		(1,185)	15,399	974
分階段收購合營公司的				
公平值收益.....		(891)	—	—
收購一間附屬公司的收益.....		(280)	—	—
出售一間附屬公司的虧損淨額.....		—	170	—
部分出售一間聯營公司的				
虧損淨額.....		—	1,521	—
營運資金變動前的經營現金				
流量.....		352,477	493,080	575,043
存貨(增加)減少.....		(198)	(268)	44
貿易及其他應收款項增加.....		(92,368)	(21,738)	(208,470)
合約資產減少(增加).....		87,003	(39,271)	(79,131)
應收關聯方欠款增加.....		(42,426)	(321,045)	(342,650)
貿易及其他應付款項增加.....		634,233	256,199	227,994
應付關聯方欠款(減少)增加.....		(464,966)	132,184	86,427
合約負債(減少)增加.....		(3,784)	88,659	(50,694)
經營所得現金.....		469,971	587,800	208,563
已繳所得稅.....		(94,354)	(57,259)	(87,447)
經營活動所得現金淨額.....		375,617	530,541	121,116

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資活動				
已收利息		6,570	8,699	16,194
已收股息		–	3,980	800
出售物業、廠房及設備所得款項		3,183	1,502	2,406
出售一間聯營公司的權益所得款項		–	3,500	5,000
出售按公平值計入其他全面收入的 股本投資所得款項		–	–	550
於聯營公司的投資		(41,500)	(1,000)	(350)
於合營公司的投資		(5,650)	–	(6,245)
購買可供出售的投資		(5,000)	–	–
購買物業、廠房及設備		(15,466)	(69,438)	(49,115)
支付使用權資產		(412)	–	–
支付租金保證金		(691)	(528)	(451)
關聯方還款		50,000	–	–
收購附屬公司的現金流入淨額	35	2,635	–	2,381
出售附屬公司的現金流出淨額	36	–	(610)	(43,320)
提取已抵押銀行存款		248	2,014	2,361
存放已抵押銀行存款		(1,212)	(4,780)	(10,897)
償還關聯方貸款		622,975	666,461	–
向關聯方墊付墊款		(1,147,517)	(141,919)	(100,000)
投資活動(所用)所得現金淨額		(531,837)	467,881	(180,686)
融資活動				
已付股息		–	(9,651)	(5,200)
已付利息		(1,626)	(2,636)	(4,240)
收購一間附屬公司的部分權益		(815,745)	–	–
過往年度收購共同控制下的 附屬公司的已付代價		–	(795,010)	(200,000)
分配至非控股權益的資本		–	(603)	–
銀行借款還款		–	(10,000)	(16,000)
租賃負債還款		(6,039)	(13,238)	(7,120)
借款所得款項		5,000	10,000	6,000
股東注資		–	–	413,700
關聯方就集團重組的墊款		815,745	–	–
關聯方墊款		–	–	540,000
自藍城收取的代建業務分拆結算		1,559	–	–
融資活動(所用)所得現金淨額		(1,106)	(821,138)	727,140
匯率變動的影響		(6)	4	29
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(157,332)	177,288	667,599
年初現金及現金等價物		451,607	294,275	471,563
年末現金及現金等價物*		294,275	471,563	1,139,162

* 於2019年12月31日的現金及現金等價物包括已終止經營業務的現金及現金等價物人民幣12,391,000元，其於2019年12月31日呈列為分類為持作出售的資產。

歷史財務資料附註

1. 一般資料

貴公司於2016年12月12日於開曼群島成立為一間獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處及主要營業地點地址載於招股章程「公司資料」一節。於本報告日期，貴公司的直接及最終控股公司為綠城中國控股有限公司（「綠城中國」），該公司於聯交所主板上市，並於開曼群島註冊成立。

貴公司為一間投資控股公司。貴集團的主要業務為提供代建服務。

貴公司的功能貨幣為人民幣，與歷史務資料的呈列貨幣相同。

由於貴公司註冊成立所在司法權區並無法定審核要求，故貴公司自其註冊成立日期以來並無編製法定財務報表。

2. 歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料已根據附註4所載會計政策編製，有關政策符合國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則以及適用於集團重組的共同控制組合及慣例原則（詳情載列如下）。

過往，貴集團主要業務的一部分（提供代建服務（「代建業務」）由藍城房地產建設管理集團有限公司（「藍城」）經營，直至藍城於2016年完成分拆及重組（作為集團重組的一部分），其後先前由藍城承接的代建業務的資產、權利及負債由綠城建設管理接管，而完成分拆前與代建業務相關的累計保留盈利已於2017年1月1日呈列為特別儲備。

為籌備貴公司股份於聯交所上市，貴集團進行一系列的集團重組（「集團重組」），以下詳列集團重組的主要步驟。

過往，由於綠城房產可藉由任命藍城董事會的過半數成員對藍城行使控制權，在集團重組開始之前，藍城是一間由綠城中國透過全資附屬公司綠城房地產集團有限公司（「綠城房產」）間接持有35.4%股權的附屬公司。於2016年5月12日，藍城董事會通過藍城分離計劃，將藍城分拆為兩間公司，並註冊成立綠城建設管理以自藍城繼承所有代建業務。新成立的公司各自反映藍城的股份架構，因此，綠城中國在分拆後間接持有綠城建設管理35.4%的股權。分離過程至2016年9月底已大致完成。綠城建設管理於2016年9月8日註冊成立。

於2016年6月25日，綠城中國透過全資投資控股公司萬宏（香港）有限公司（「萬宏」）以代價人民幣925,500,000元向分別擁有34.6%、10%、17%、1.7%及1.3%股權的宋衛平先生（綠城中國的個人股東）、杭州翠都投資管理有限公司、寧波合基合夥投資管理合夥企業（有限合夥）、上海易居生源股權投資中心（有限合夥）及上海易居生泉股權投資中心（合夥企業）（統稱「其他投資者」）收購綠城建設管理餘下的64.6%股權。

於2016年12月12日，綠城中國獲發行及配發貴公司一股股份。

於2016年12月20日，貴公司以1港元的代價向綠城中國收購萬宏的全部股權。

於2017年3月23日，萬宏簽署一項協議，按代價人民幣507,160,000元向綠城房產收購綠城建設管理35.4%的股權。收購後，綠城建設管理成為萬宏的全資附屬公司。收購綠城建設管理全部股權的總代價為人民幣1,432,660,000元，其中，由綠城中國的全資附屬公司才智控股有限公司（「才智」）墊付的人民幣28,650,000元及人民幣815,745,000元已分別於2016年及2017年支付，餘下代價人民幣588,265,000元已於2017年由才智代萬宏支付。

於2017年6月5日，綠城中國、貴公司、才智及萬宏訂立一項契據，(i)綠城中國及才智同意支付總代價人民幣1,432,660,000元，代表萬宏收購綠城建設管理公司全部股權（「債務」）；(ii)萬宏轉移所有負債以向貴公司償還債務；(iii)萬宏將其債務權利轉讓予綠城中國；(iv)貴公司以配股方式將債務資本化，並向綠城中國發行兩股股份。

於2017年6月13日及14日，綠城建設管理簽署協議，分別按代價人民幣675,450,000元及人民幣319,560,000元向綠城房產收購綠城建設管理集團及綠城時代100%的權益，其中人民幣795,010,000元已於2018年由綠城建設管理支付，餘下的人民幣200,000,000元已於2019年11月支付。其後，貴集團的重組已完成。

貴集團於截至2017年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已計及貴集團旗下實體，猶如集團重組完成後的集團架構於截至2017年12月31日止年度內，或自其註冊成立或收購日期（以較短期間為準）一直存在。

3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

為編製及呈列往績記錄期間的歷史財務資料，貴集團於整個往績記錄期間一直應用符合國際財務報告準則的會計準則，其於貴集團自2019年1月1日開始的會計期間有效，包括國際財務報告準則第15號源自客戶合約之收益及國際財務報告準則第16號租賃，惟貴集團已於2018年1月1日採納國際財務報告準則第9號金融工具及於2018年1月1日之前採納國際會計準則（「國際會計準則」）第39號金融工具：確認及計量。

國際財務報告準則第9號金融工具

國際財務報告準則第9號引入有關金融資產及金融負債分類及計量、一般對沖會計以及金融資產及其他項目（例如，合約資產）（受減值撥備規限）的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的新規定。

國際財務報告準則第9號與貴集團有關的主要規定為：

- 在國際財務報告準則第9號範圍內的所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於以收合同約現金流為目的的業務模式下持有，且僅為支付本金及尚未償還本金的利息的合約現金流的債務投資，一般於其後會計期間末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資於其後會計期間末按其公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤銷的選擇，以於其他全面收入中呈列（非持作買賣）股權投資公平值的後續變動，僅股息收入一般於損益中確認。
- 就金融資產減值而言，國際財務報告準則第9號規定使用預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式，而非國際會計準則第39號的已產生信貸虧損模式。預期信貸虧損模式規定實體計入預期信貸虧損及於各報告日期的預期信貸虧損變動，以反映自首次確認以來的信貸風險變動。換言之，確認信貸虧損前毋須發生信貸事件。

應用國際財務報告準則第9號產生的會計政策於附註4披露。

首次應用國際財務報告準則第9號產生的影響概要

下表闡述於首次應用日期2018年1月1日根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號涉及預期信貸虧損的金融資產以及其他項目的分類及計量。

附註	可供	按公平值	攤銷成本	合約資產	遞延稅項	按公平值	保留盈利	非控股權益
	出售投資	全面收入的 股本工具	(過往分類 為貸款及 應收款項)		資產/ 負債	計入其他 全面收入 計量儲備		
	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
於2017年12月31日的								
期末結餘－國際會計準則 第39號.....	30,553	-	1,043,586	220,343	7,292	-	406,194	45,027
首次應用國際財務報告準則 第9號產生的影響								
重新分類：								
自可供出售投資.....	(a) (30,553)	30,553	-	-	-	-	-	-
重新計量：								
根據預期信貸虧損模式減值..	(b) -	-	(17,981)	(13,539)	7,540	-	(19,924)	(4,056)
自成本轉為公平值.....	(a) -	23,271	-	-	(5,818)	17,453	-	-
於2018年1月1日的期初結餘..	-	53,824	1,025,605	206,804	9,014	17,453	386,270	40,971

貴集團已根據國際財務報告準則第9號的過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定（包括根據預期信貸虧損模式減值），而尚未對已於2018年1月1日終止確認的工具應用該等規定。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值之間的差額於期初保留盈利及其他權益部分確認，而往績記錄期間無須重列比較資料。

(a) 可供出售（「可供出售」）投資

自可供出售股本投資轉為按公平值計入其他全面收入（「按公平值計入其他全面收入」）

貴集團選擇於其他全面收入呈列其過往分類為可供出售的所有股權投資的公平值變動。該等投資並非持作買賣且預期於不久將來不會出售。於首次應用國際財務報告準則第9號日期，先前根據國際會計準則第39號按成本扣除減值計量的無報價股權投資人民幣30,553,000元由可供出售投資重新分類至按公平值計入其他全面收入的股本工具。於2018年1月1日，與先前按成本扣除減值列賬的該等無報價股權投資有關的公平值收益人民幣23,271,000元已調整為按公平值計入其他全面收入的股本工具，而人民幣17,453,000元（扣除稅務影響人民幣5,818,000元）已調整為按公平值計入其他全面收入的儲備。貴集團先前未根據國際會計準則第39號計提減值撥備。

(b) 根據預期信貸虧損模式減值

國際財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式於2018年1月1日的應用導致較早撥備的信貸虧損尚未就貴集團的金融資產產生，而該金融資產按攤銷成本及其他項目（例如，合約資產）計量，並受減值撥備規限。

貴集團應用國際財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，此方法就所有合約資產、貿易應收款項及交易相關的應收關聯方欠款採用全期預期信貸虧損計量。為計量預期信貸虧損，合約資產、貿易應收款項及交易相關的應收關聯方欠款已按共同信貸風險特徵及應收賬款賬齡進行分組。合約資產與未開單在建工程有關，並與同類合約的貿易應收款項具有大致相同的風險特徵。因此，貴集團認為，貿易應收款項的預期虧損率與合約資產的虧損率合理相若。

按攤銷成本列賬的其他金融資產虧損撥備主要包括已抵押銀行存款、銀行結餘、其他應收款項及非交易相關的應收關聯方欠款，按12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）基準計量，且自首次確認以來信貸風險概無大幅增加，惟若干其他應收款項及非交易相關的應收關聯方欠款因其信貸風險自首次確認以來已大幅增加而按全期預期信貸虧損基準計量。

於2018年1月1日，額外信貸虧損撥備已於保留盈利確認，並已調整相應稅項影響。額外虧損撥備自相應的資產中扣除。

於2017年12月31日金融資產（包括貿易應收款項及按攤銷成本列賬的其他金融資產及合約資產）的所有虧損撥備與於2018年1月1日的期初虧損撥備對賬如下：

	合約資產	貿易應收款項	交易相關的 應收關聯方欠款	按攤銷成本列賬 的其他金融資產
	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－ 國際會計準則第39號... 重新計量計入期初 保留盈利的金額.....	-	2,671	-	-
	13,539	13,564	1,300	3,117
於2018年1月1日.....	13,539	16,235	1,300	3,117

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

貴集團未有提早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17號	保險合約 ¹
國際財務報告準則第16號的修訂	Covid-19相關的租金優惠條件 ⁶
國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 ²
國際財務報告準則第3號的修訂	對概念框架的提述 ⁵
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注入 ³
國際會計準則第1號的修訂	將債務分類為流動或非流動 ⁵
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 ⁴
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：達到預定用途前所得款項 ⁵
國際會計準則第37號的修訂	虧損性合約－履行合約的成本 ⁵
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革 ⁴
國際財務報告準則的修訂	2018年至2020年國際財務報告準則年度改進 ⁵

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 就收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期間期初或之後的業務合併及資產收購生效。

³ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁶ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效。

除上述新訂及經修訂國際財務報告準則外，經修訂財務報告概念框架於2018年發佈。其後續修訂國際財務報告準則中對概念框架的提述的修訂將於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

貴公司董事預期，應用上述新訂及經修訂國際財務報告準則將不會於未來對 貴集團的綜合財務報表造成重大影響。

4. 重要會計政策

歷史財務資料已根據符合國際財務報告準則的會計政策編製。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

歷史財務資料乃按照歷史成本基準編製，惟若干按公平值計量的金融工具及投資物業除外（見下列會計政策解釋）。歷史成本一般基於換取商品及服務的代價的公平值釐定。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付的價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時， 貴集團考慮了市場參與者於計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的資產或負債的特徵。在綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均在此基礎上釐定，惟國際財務報告準則第2號以股份為基礎的付款範圍內界定的以股份為基礎的付款交易、根據國際財務報告準則第16號列賬的租賃交易以及與公平值類似但並非公平值的計量（例如國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值）除外。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者通過最大限度利用資產以達到最佳用途或將其出售予將最大限度利用資產以達到最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

就以公平值進行交易的金融工具及投資物業以及於往後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值方法而言，估值方法會經校準，以使初始確認時估值方法的結果與交易價格相同。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量的整體重要性分類為第1級、第2級或第3級，載述如下：

- 第1級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第2級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據（第1級內包括的報價除外）；及
- 第3級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

歷史財務資料包括 貴公司及由 貴公司（其附屬公司）所控制的實體的財務報表。 貴公司在以下情況下取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 就來自參與被投資方的可變回報承擔風險或享有權利；及
- 可行使權力以影響其回報。

倘事實及情況顯示上述控制權三個因素中的一個或以上發生變化， 貴集團會重新評估其是否擁有被投資方的控制權。

當 貴集團取得附屬公司控制權時，開始對附屬公司綜合入賬，並於 貴集團失去對該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。具體而言，年內所收購或出售的附屬公司的收入及開支由 貴集團取得控制權當日起直至 貴集團不再對該附屬公司擁有控制權之日止計入綜合損益及其他全面收入表。

損益及其他全面收入的各项目歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司全面收入總額歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使因此導致非控股權益出現虧絀結餘。

如必要，附屬公司的財務報表會作出調整，以令其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

貴集團公司成員之間交易所產生的所有集團內資產、負債、權益、收入、開支及現金流量均在綜合入賬時全數對銷。

附屬公司的非控股權益乃與 貴集團的權益分別呈列，其代表現有所有權權益，有關權益賦予其持有人權力，於清盤時按比例取得相關附屬公司的資產淨額。

貴集團於現有附屬公司的所有權權益變動

貴集團於附屬公司的權益變動如未導致 貴集團失去對附屬公司的控制權，則作為權益交易入賬。 貴集團相關權益組成部分及非控股權益的賬面值會被調整，以反映其於附屬公司相關權益的變動，包括根據 貴集團及非控股權益的權益比例重新歸屬 貴集團及非控股權益之間的相關儲備。

非控股權益的調整額與已付或已收代價公平值之間的差額直接於權益中確認，並歸屬於 貴公司擁有人。

當 貴集團喪失對附屬公司的控制權時，將終止確認該附屬公司及非控股權益（如有）的資產及負債。該收益或虧損於損益中確認且其計算為(i)所收到的代價的公平值和任何保留權益的公平值總額與(ii)歸屬於 貴公司擁有人之該附屬公司資產（包括商譽）和負債的賬面值之間的差額。此前於其他全面收益中確認的與附屬公司相關的全部金額應視同 貴集團已直接處置該附屬公司的相關資產或負債進行核算，即重分類到損益或結轉到適用的國際財務報告準則規定／允許的其他權益類別。在前附屬公司中保留的投資在喪失控制權之日的公平值應作為按照國際會計準則第39號／國際財務報告準則第9號進行初始確認的公平值，或者作為在聯營公司或合營公司中的投資的初始確認成本（如適當）。

企業合併

收購業務（共同控制下的企業合併除外）採用收購法入賬。在企業合併中轉讓的代價按公平值計量（即按下列各項於收購日的公平值之和來計算： 貴集團轉讓的資產、 貴集團對被收購方的前所有者發生的負債、以及 貴集團為換取被收購方的控制權而發行的股權）。與收購相關的成本通常在發生時於損益中確認。

於收購日，所取得的可辨認資產和所承擔的負債應按公平值予以確認，但以下各項除外：

- 遞延所得稅資產或負債及僱員福利安排的相關資產或負債應分別遵循國際會計準則第12號 *所得稅* 和國際會計準則第19號 *僱員福利* 予以確認和計量；

- 與被收購方以股份為基礎的支付安排、或為替換被收購方以股份為基礎的支付安排所簽訂的 貴集團以股份為基礎的支付安排相關的負債或股本工具應於收購日遵循國際財務報告準則第2號以股份為基礎的付款予以計量（參見附註）；
- 按照國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產和終止經營業務歸為持作出售的資產（或處置組）應遵循該準則予以計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款（定義見國際財務報告準則第16號）的現值確認及計量，猶如所收購租約於收購日為新租約，惟以下租約除外：(a)租賃期於收購日期後12個月內結束的租約；或(b)相關資產的價值較低的租約。使用權資產確認及計量的金額與相關租賃負債的金額相同，並作出相應調整以反映與市場條件相比該租賃的有利或不利條件。

商譽應按所轉讓的代價、在被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前在被收購方持有的權益（如有）的公平值的總額超過所取得的可辨認資產和所承擔的負債相抵後的淨額的差額進行計量。如果在重新評估後，收購日所取得的可辨認資產及所承擔的負債相抵後的淨額超過了所轉讓的代價、在被收購方的任何非控制性權益金額以及收購方先前在被收購方持有的權益（如有）的總額，超出的差額立即作為議價購買收益於損益中確認。

代表當前所有權權益並使其持有者有權在清算時享有主體淨資產之比例份額的非控股權益，可按其公平值或非控股權益享有被收購方可辨認淨資產已確認金額的份額進行初始計量，並應在逐筆交易基礎上選擇所採用的計量基礎。

如果企業合併是分階段進行的，則應按其在收購日（即 貴集團獲得控制權之日）的公平值重新計量 貴集團先前在被收購方中持有的權益，且相關的利得或損失（如有）應於損益中確認。收購日前在被收購方持有的權益產生的已於其他全面收益中確認及根據國際財務報告準則第9號計量的金額將按 貴集團直接出售其過往持有的權益時所要求的相同基準列賬。

如果在發生企業合併的報告期末，企業合併的初始會計處理尚未完成，則 貴集團對那些尚未完成會計處理的項目報告臨時金額。在計量期間（參見上文）， 貴集團應調整臨時金額或確認額外的資產或負債，以反映所獲取的關於收購日存在的事實和情況的新信息（即如果已知這些新信息將對收購日已確認的金額產生影響）。

涉及共同受控企業的業務合併的合併會計法

歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併業務的財務報表項目，猶如其自該等合併業務首次受控制方控制當日起合併。

合併業務的淨資產按控制方的現有賬面值進行合併。於共同控制合併時並無就商譽或議價購買收益確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包含各合併業務自最早呈列日期起或自合併業務首次受共同控制當日起（以較短期間為準）的業績。

商譽

因業務收購產生的商譽乃按於業務收購日期確定的成本（見上文會計政策）減累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，將商譽分配至預期將從合併的協同效應中受益的 貴集團的現金產生單位（或現金產生單位組），反映商譽用於內部管理監察的最低水平且不得大於經營分部。

已獲分配商譽的現金產生單位（或現金產生單位組別）每年進行減值測試，倘有跡象表明該單位可能出現減值，則進行更為頻密的減值測試。就報告期間的收購產生的商譽而言，已獲分配商譽的現金產生單位（或現金產生單位組別）則於該報告期間結束前進行減值測試。倘可收回金額少於賬面值，則減值虧損首先獲分配以減少任何商譽的賬面值，其後以該單位（或現金產生單位組別）各資產的賬面值為基準按比例分配至其他資產。

出售相關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時，釐定出售損益金額時會計入商譽應佔金額。當 貴集團出售現金產生單位（或現金產生單位組別內的現金產生單位）內的業務時，所出售商譽金額按所出售業務（或現金產生單位）與所保留現金產生單位（或現金產生單位組別）部分的相代價值計量。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司是指 貴集團對其實施重大影響。重大影響是指參與決定被投資者的財務及經營政策的權力、但不是控制或共同控制該等政策。

合營公司是指共同控制一項安排的參與方對該項安排的淨資產享有權利的合營安排。共同控制是指按合約約定分享對一項安排的控制權，並且僅在對相關活動的決策要求分享控制權的參與方一致同意時才存在。

對聯營公司和合營公司的資產及負債按權益法會計納入歷史財務資料。對採用權益法計量的聯營公司和合營公司的財務狀況，將對相似情形下的交易及事項採取與 貴集團相同的會計政策。根據權益法，聯營公司或合營公司中的投資在合併財務狀況表中按成本進行初始確認，並在其後進行調整，以確認 貴集團在該聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益中所佔的份額。如果 貴集團在聯營公司或合營公司的虧損中所佔的份額超過 貴集團在該聯營公司或合營公司中的權益（包括任何實質上構成 貴集團對該聯營公司或合營公司的淨投資的長期權益）， 貴集團應終止確認其在進一步虧損中所佔的份額。額外虧損僅在 貴集團發生的法定或推定義務或代表聯營公司或合營公司進行的支付範圍內進行確認。

聯營公司或合營公司中的投資應自被投資者成為聯營公司或合營公司之日起採用權益法進行核算。取得聯營公司或合營公司中的投資時，投資成本超過 貴集團在被投資者的可辨認資產及負債的公平值淨額中所佔份額的部分確認為商譽（商譽會納入投資的賬面金額內）。如果 貴集團在此類可辨認資產及負債的公平值淨額中所佔的份額超過投資成本，而且在重新評估後亦是如此，則超出的金額會在取得該項投資的當期立即於損益中確認。

貴集團評估是否有客觀證據表明於聯營公司或合營公司之權益可能出現減值。如存在任何客觀證據，該項投資之全部賬面值（包括商譽）會根據國際會計準則第36號作為單一資產透過比較其可收回金額（使用價值與公平值減出售成本之較高者）與賬面值作減值測試。任何已確認之減值虧損均不分配至構成該項投資賬面值一部分的任何資產（包括商譽）。根據國際會計準則第36號任何該減值虧損之撥回於投資之可收回金額其後增加時確認。

當 貴集團對聯營公司或合營公司不再具有重大影響力或對合營公司擁共同控制權，則入賬為出售該被投資方所有權益，所產生的收益或虧損於損益中確認。倘根據國際財務報告準則第9號之範圍 貴集團保留在前聯營公司或合營公司中的權益且保留權益為金融資產，則 貴集團按當日的公平值計量保留權益，且該公平值被視為於初始確認時的公平值。在確定處置聯營公司或合營公司所產生的收益或虧損時，應將聯營公司或合營公司的賬面金額與任何保留權益及處置聯營公司或合營公司中的部分權益的任何所得款項的公平值之間的差額納入其中。此外， 貴集團採用如同聯營公司或合營公司已直接處置相關資產或負債所適用的基礎核算此前於其他全面收益中確認的與該聯營公司或合營公司相關的全部金額。因此，如果此前被該聯營公司或合營公司於其他全面收益中確認的收益或虧損應在處置相關資產或負債時被重分類至損益，則 貴集團會在處置或部分處置相關聯營或合營公司時將此項收益或虧損從權益重分類至損益（作為一項重分類調整）。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資，或於合營公司的投資變為於聯營公司的投資，則 貴集團續用權益法。擁有權益如此變更時，無須重計公平值。

當 貴集團減少其在聯營公司或合營公司中的所有權益但 貴集團繼續採用權益法時， 貴集團將此前於其他全面收益中確認的與此次減少所有權益相關的利得或損失部分重分類至損益（如果此項利得或損失在處置相關資產或負債時將被重分類至損益）。

當某集團實體與 貴集團的聯營公司或合營公司進行交易時，此類與聯營公司或合營公司進行的交易所產生的損益將僅按聯營公司或合營公司中的權益與 貴集團無關的份額，在 貴集團的綜合財務報表中予以確認。

持作出售的非流動資產

倘非流動資產及出售組別的賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用收回，則有關非流動資產及出售組別分類為持作出售。只有當資產（或出售組別）在其當前狀態下可立即出售，且僅受出售有關資產（或出售組別）的一般及慣常條款的約束，且有關資產（或出售組別）極有可能出售時，才視為滿足該條件。管理層必須致力於出售，預計出售將在分類之日起一年內被確認為已完成出售。

當 貴集團進行涉及喪失對附屬公司控制權的銷售計劃時，倘符合上述條件，該附屬公司的所有資產及負債均分類為持作出售，無論 貴集團在出售後是否保留對相關附屬公司的非控股權益。

當 貴集團進行涉及出售於聯營公司或合營公司之投資或部分投資之出售計劃時，倘符合上述條件，將予出售之該項投資或部分投資分類為持作出售，而 貴集團將由投資（或其部分）分類為持作出售之時起，終止就該分類為持作出售之部分使用權益法。

分類為持作出售的非流動資產（及出售組別）按其過往賬面值及公平值減去出售成本後的較低值計量，惟於國際財務報告準則第9號範圍內的金融資產除外，其將繼續按照相關章節列出的會計政策計量。

來自客戶合約的收入

貴集團於履行履約責任時（或就此）確認收益，即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時確認收益。

履約責任指一個明確或服務（或一批明確貨品或服務）或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權在一段時間內逐步轉移，而收入則參考完全履行相關履約責任的進度而在一段時間內確認：

- 於 貴集團履約時，客戶同時取得並耗用 貴集團履約所提供的利益；
- 客戶能夠控制 貴集團履約過程中生產或改良的資產；或
- 貴集團履約過程中所生產的資產具有不可替代用途，且 貴集團有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

否則，收入於客戶獲得該可明確區分的貨品或服務的控制權時確認。

合約資產指 貴集團就 貴集團已向客戶轉讓的貨品或服務而收取交換代價的權利（尚未成為無條件）。其根據國際財務報告準則第9號評估減值。而應收款項指 貴集團收取代價的無條件權利，即僅需時間推移代價即可到期支付。

合約負債指 貴集團就已向客戶收取代價（或已到期代價金額）而須向該客戶轉讓貨品或服務的責任。

與同一合約有關的合約資產及合約負債作為淨額基準入賬並呈列。

就付款至轉移相關產品或服務時的期間少於一年的合約而言， 貴集團採用權宜方法不對任何重大融資部分的交易價格作出調整。

在一段時間內確認收入：完全履行履約責任進度的計量

輸入法

完全履行履約責任的進度乃按輸入法計量，即根據 貴集團履行履約責任的工作或輸入相對履行有關履約責任的預期輸入總額而確認收入，其最能說明 貴集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

可變代價

就包含基於項目未來預售金額的可變代價的代建合約而言， 貴集團可使用(a)預期估值法或(b)最可能金額估計代價金額，取決於何種方法能更好地預測 貴集團有權收取的代價金額。

可變代價的估計金額將計入交易價格，以當與可變代價相關的不確定因素隨後獲解除時，有關入賬將不會導致重大收入撥回為限。

於各報告期末， 貴集團更新估計交易價格（包括更新評估可變代價的估計是否受限）以如實反映報告期末的情況及於報告期間的情況變化。

委託人與代理人之比較

在向客戶提供商品或服務的過程中涉及另一方時，貴集團確定其承諾的性質是否為其自身提供指定的商品或服務（即貴集團為委託人）或安排由另一方提供該等商品或服務（即貴集團為代理人）。

倘於將指定商品或服務轉交予客戶之前，貴集團控制該等指定商品或服務，則貴集團為委託人。

倘貴集團的履約義務為安排另一方提供指定的商品或服務，則貴集團為代理人。在此情況下，貴集團於指定商品或服務轉交予客戶之前無法控制另一方提供的該等商品或服務。當本集團作為代理人時，會就安排另一方提供指定商品或服務而預期有權獲得的費用或佣金確認收入。

租賃

租賃的定義

倘合約賦予權利可於一段時間內控制可識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂的合約而言，貴集團會於開始、修訂日期或收購日期根據國際財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃（如適用）。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

貴集團作為承租人

將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，貴集團按租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

作為一項可行權宜方法，貴集團合理預期組合中個別租賃對財務報表的影響與組合的影響無重大差異時，類似特徵的租賃按組合基準入賬。

貴集團亦採用權宜方法，不將非租賃組成部分與租賃組成部分拆開，反而將租賃組成部分及任何有關的非租賃組成部分作為一項單獨租賃組成部分入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期為自開始日期起計12個月或以內且並無包含購買選擇權的租賃，貴集團對短期租賃應用豁免確認條款。貴集團亦對低價值資產租賃應用豁免確認條款。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 貴集團產生的任何初始直接成本；及

- 貴集團在拆除及移除相關資產、復原其所在地或將相關資產復原至租賃的條款及條件所要求的狀況而產生的估計成本。

除分類為投資物業並於公平值模式下計量者外，使用權資產按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）內计提折舊。

貴集團於綜合財務狀況表中將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合投資物業定義的使用權資產呈列為「投資物業」。

可退還租賃按金

已付的可退還租賃按金根據國際會計準則第39號／國際財務報告準則第9號入賬及初步按公平值計量。對初始確認的公平值作出的調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

租賃負債

於租賃開始日期，貴集團按當日尚未支付的租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款的現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則貴集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括固定付款（包括實質性的固定付款）減任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債根據利息增量及租賃付款進行調整。

倘出現以下情況，貴集團會重新計量租賃負債（並對有關使用權資產作出相應調整），即租期有變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

貴集團於綜合財務狀況表中將使用權負債呈列為單獨項目。

租賃修訂

倘存在下列情形，則貴集團將租賃修訂單獨入賬：

- 該項修訂透過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 增加租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的獨立價格，並按照特定合約的實際情況對獨立價格進行的任何適當調整。

對於不作為單獨租賃入賬的租賃修訂，貴集團使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，以根據經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

貴集團通過對相關使用權資產進行相應調整，計入重新計量租賃負債。就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，貴集團按租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

貴集團作為出租人

租賃的分類及計量

貴集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險及報酬的租賃為融資租賃。融資租賃以外的其他租賃為經營租賃。

融資租賃項下應收承租人款項按 貴集團於租賃的淨投資額確認為開始日期的應收款項。初步直接成本（製造商或證券經紀出租人產生者除外）於初步計量租賃淨投資額時計算在內。利息收益會分配予會計期間，以反映 貴集團有關租賃未付淨投資額的定期回報率。

來自經營租賃的租金收入以直線法於有關租賃期內於損益確認。磋商安排經營租賃的初步直接成本計入租賃資產賬面值，以直線法於租賃期內確認為開支，惟投資物業按公平值模式計值除外。

將代價分配至合約組成部分

當合約包括租賃及非租賃組成部分， 貴集團應用國際財務報告準則第15號，將合約的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相對獨立售價與租賃組成部分分開。

可退還租賃按金

已收到的可退還租賃按金根據國際會計準則第39號／國際財務報告準則第9號入賬及初步按公平值計量。對初始確認的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

貴集團於修訂生效日期起將經營租賃的修訂列為新租賃，並將任何與原租賃有關的預付或累計租賃付款視作新租賃的租賃付款。

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以實體功能貨幣（即實體經營所在主要經濟環境的貨幣）以外的貨幣（外幣）進行的交易按交易日當時匯率以相關功能貨幣入賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日期當時匯率重新換算。以歷史成本按外幣計量的非貨幣項目並未進行換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間確認為損益。

借款成本

可直接歸屬於合資格資產（指需花費大量時間籌備作擬定用途或出售的資產）的購買、建造或生產的借款成本均計入該等資產成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售為止。

所有其他借款成本於產生年度確認為損益。

退休福利成本

貴集團加入國家管理的退休福利計劃，即定額供款計劃，根據該計劃， 貴集團須按照合資格員工工資固定比例向該計劃供款。在僱員提供令其有權獲得供款的服務時，則向有關退休福利計劃作出的付款列為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一國際財務報告準則要求或允許將福利納入資產成本。

與工資及薪金及年假相關的僱員應計福利於提供有關服務的期間按預期交換有關服務需支付福利金額的未貼現金額確認為負債。

就短期僱員福利確認的負債乃按預期交換有關服務需支付福利的未貼現金額計量。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於除稅前利潤，原因在於其不包括其他年度應課稅或可扣減的收入或開支項目，亦不包括完全毋須課稅或不可扣減的項目。貴集團的當期稅項負債採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表的資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所用有關稅基的暫時性差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差異確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時性差異確認，但限於該等可扣減暫時性差異可用於抵扣應課稅利潤的情況。倘因首次確認一項交易（業務合併除外）的資產及負債而產生並無影響應課稅利潤或會計利潤的暫時性差異，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時性差異是產生自商譽的首次確認，則不予確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司的投資及於合營公司的權益有關的應課稅暫時性差異確認，惟倘貴集團可控制有關暫時性差異的撥回，以及暫時性差異在可見將來不能撥回者除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差異所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅利潤可以使用暫時性差異利益且預期可於可見將來撥回時確認。

於各報告期末時均會複核遞延稅項資產賬面值，並於不再可能獲得足夠應課稅利潤以允許利用全部或部分遞延稅項資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債按預期結算負債或變現資產期間內所適用的稅率計量，並以於報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基準。

遞延稅項負債及資產的計量反映貴集團於報告期末時預期收回或結算其資產及負債賬面值的方式會帶來的稅務影響。

就計量按公平值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，有關物業賬面值乃假設可通過銷售全數收回，惟該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊且其相關商業模式的目標為隨時間的推移透過使用而非出售消耗投資物業所包含的全部經濟利益，則假設被推翻。

就計量貴集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，貴集團首先釐定稅項抵免乃歸因於使用權資產或租賃負債。

對於稅項抵免可歸因於租賃負債的租賃交易，貴集團分別對使用權資產及租賃負債應用國際會計準則第12號*所得稅*規定。由於採用初始確認豁免，於初始確認有關使用權資產及租賃負債時產生的暫時性差異將不予確認。由於重新計量租賃負債及租賃修訂而產生其後修改使用權資產及租賃負債賬面值（不受初始確認豁免所規限）的暫時性差異於重新計量或修訂日期確認。

當有法定行使權可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收的所得稅，則遞延稅項資產與負債互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟其與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關則除外，於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項因對業務合併進行初步會計處理而產生，稅務影響計入業務合併的會計處理內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括為生產或供應貨品或服務或行政用途而持有的租賃土地及樓宇按成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）於綜合財務狀況表入賬。

折舊乃使用直線法確認，以撇銷估計可使用年期內物業、廠房及設備項目成本（在建工程除外）減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目在出售時或預期繼續使用資產不會有未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之間的差額釐定，並於損益中確認。

租賃土地及樓宇所有權權益

貴集團就同時包括租賃土地及樓宇成分的物業之所有權權益作出付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分間按首次確認的相對公平值比例進行分配。

在相關付款可作可靠分配的情況下，租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」，惟按公平值模式分類及作為投資物業入賬者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的物業。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。首次確認後，投資物業即按公平值計量，經調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損於其產生期間計入損益。

投資物業於出售或當投資物業永久不再使用或預期不再從其出售獲取未來經濟利益時終止確認。在採用國際財務報告準則第16號時被確認為使用權資產的租賃財產，如果貴集團作為中間出租人將轉租歸類為融資租賃，則不予確認。終止確認資產所產生的任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計算），於項目終止確認的年度內計入損益。

物業、廠房及設備以及使用權資產（商譽除外）的減值

於報告期末，貴集團審閱其物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計該資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度（如有）。

物業、廠房及設備以及使用權資產的可收回金額乃獨立估算。如不可能估計個別資產的可收回金額，則貴集團會估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於對現金產生單位進行減值測試時，倘能建立合理一致的分配基準，公司資產獲分配至相關現金產生單位，否則會按能建立的合理一致分配基準分配至最小的現金產生單位組別。可收回款項由公司資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別確定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率貼現至其現值，稅前貼現率反映貨幣時間價值的現時市場評估及資產或現金產生單位的特定風險（未來現金流量估計並無就此類風險作出調整）。

倘資產（或現金產生單位）的估計可收回金額低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）的賬面值會被調低至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的公司資產或部分公司資產而言，貴集團會將現金產生單位組別的賬面值（包括分配至該現金產生單位組別的公司資產或部分公司資產的賬面值）與該組現金產生單位的可收回款項作比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽（如適用）的賬面值，隨後按比例根據該單位或現金產生單位組別各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本（如可計量）、其使用價值（如可釐定）及零之最高者。本應另行分配至該資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損乃即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產（或現金產生單位或現金產生單位組別）的賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但上調的賬面值不得超出倘資產（或現金產生單位或現金產生單位組別）於過往年度並無確認減值虧損時原應確定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為損益。

存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨的成本值按加權平均法計算。可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完成成本及作出銷售的所需成本。

撥備

倘貴集團須就過往事件而承擔現有責任（法律或推定）及貴集團有可能須結付該項責任，而該項責任的金額能可靠地計量，即會確認撥備。

撥備根據報告期末結付現有責任所須代價的最佳估計釐定，並已計及履行責任的風險及不確定因素。倘撥備按結付現有責任估計所需的現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量的現值（如貨幣時間價值影響重大）。

金融工具

當集團實體成為金融工具合約條款之訂約方時，則確認金融資產及金融負債。所有以常規方式購入或出售之金融資產均按交易日基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指金融資產的購入或出售須於市場規定或慣例所訂時限內交付。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟按照國際財務報告準則第15號初步計量的客戶合約所產生的貿易應收款項除外。收購或發行金融資產及金融負債（不包括按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之金融資產及金融負債）直接應佔之交易成本於首次確認時計入或扣自金融資產或金融負債之公平值（如適用）。因取得按公平值計入損益之金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本，以及於相關期間分配利息收入及利息開支之方法。實際利率指按金融資產或金融負債之預期年期或較短期間內（如適用）準確貼現估計未來現金收入及付款（包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）至首次確認時賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產分類及後續計量（根據附註3過渡條文應用國際財務報告準則第9號後）

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 該金融資產以收取合約現金流量為目的的業務模式持有；及
- 該合約條款於特定日期產生的現金流量僅為償還本金及尚未償還本金的利息。

符合下列條件的金融資產其後以按公平值計入其他全面收入的方式計量：

- 該金融資產以通過同時出售及收取合約現金流量達成目的的業務模式持有；及
- 該合約條款於特定日期產生的現金流量僅為償還本金及尚未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後以按公平值計入損益的方式計量金融資產，惟於首次應用國際財務報告準則第9號首次確認一項金融資產的日期，貴集團可不可撤銷地選擇呈報一項於其他全面收入入賬的權益投資的公平值其後變動（倘該權益投資並非持作買賣，亦非取得方所確認的於國際財務報告準則第3號業務合併適用的業務合併中的或然代價）則除外。

於以下情況，金融資產為持作買賣：

- 主要為於不久將來內出售而購入；或
- 於首次確認時為貴集團進行集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期存在實際短期獲利模式；或
- 為並非指定且為有效套期工具的衍生工具。

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，貴集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入計量的金融資產為按公平值計入損益計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產及其後按公平值計入其他全面收入的債務工具／應收款項的利息收入使用實際利率法確認。利息收入按金融資產賬面值總額應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外（見下文）。自下一個報告期起，對於其後出現信貸減值的金融資產，利息收入按金融資產攤銷成本應用實際利率確認。倘自報告期期初起，信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再信貸減值，則在確定金融資產不再信貸減值後，利息收入按金融資產賬面值總額應用實際利率確認。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收入的權益工具

透過按公平值計入其他全面收入的權益工具投資其後按公平值計量，而公平值變動產生的收益及虧損則於其他全面收入確認並累計計入按公平值計入其他全面收入儲備，且毋須進行減值評估。累計收益或虧損將不會在出售股本投資時重新分類至損益，而將轉撥至保留盈利。

該等權益工具投資的股息在貴集團收取股息的權利確認時於損益確認，除非該等股息明確代表投資成本的部分收回則作別論。股息乃計入損益內的「其他收益及虧損」。

根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產及其他項目減值（根據附註3過渡條文應用國際財務報告準則第9號後）

貴集團就根據國際財務報告準則第9號須予減值的金融資產（包括貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯方欠款、關聯方貸款、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金）以及合約資產根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模型進行減值虧損評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預計全期內所有可能違約事件引致的預期信貸虧損。而12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）為全期預期信貸虧損的一部分，指於報告日期後12個月內可能發生的違約事件引致的預期信貸虧損。評估乃根據貴集團過往信貸虧損經驗作出，並就應收賬款特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期的現時狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

貴集團經常就貿易應收款項、合約資產及交易相關的應收關聯方欠款確認全期預期信貸虧損。該等資產以具有重大結餘或信貸減值的應收賬款個別評估預期信貸虧損，並使用具有類似虧損狀況的不同應收賬款賬齡組別的撥備矩陣共同評估單項金額不重大的資產的預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，貴集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已顯著增加，則貴集團會確認全期預期信貸虧損。評估應否確認全期預期信貸虧損乃基於自初始確認以來出現違約的可能性或風險是否顯著增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險初始次確認以來有否大幅增加時，貴集團會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始確認日期發生違約的風險。於作出此評估時，貴集團會考慮合理有據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險是否已大幅增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期嚴重惡化；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重惡化，如信貸利差、債務人信貸違約掉期價格大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預期不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期出現嚴重惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人所處的監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估結果如何，倘合約付款已逾期超過30日，則貴集團推定信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非貴集團有合理有據的資料證明可予收回則作別論。

儘管如此，倘債務工具於報告日期被釐定為信貸風險較低，則貴集團假設該債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。在下列情況下，債務工具被釐定為具有較低信貸風險：i)其違約風險較低；ii)借款人近期具充分履行合約現金流量責任的能力；及iii)較長時期內經濟及商業狀況的不利變動未必會降低借款人履行其合約現金流量責任的能力。貴集團認為已抵押銀行存款及銀行結餘的信貸風險低，因交易方為由國際信貸評級機構指定為信貸評級良好或聲譽良好的銀行。

貴集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準之有效性，並於適用情況下作出修訂以確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，貴集團認為，違約事件在內部制定或自外界來源取得的資料顯示債務人向債權人（包括貴集團）作出全額（未計及貴集團所持任何抵押品）還款的可能性不大。

不論上述情況如何，貴集團認為，當金融資產已逾期超過90日，則已發生違約，除非貴集團有合理有據的資料證明較為寬鬆的違約標準更為合適則作別論。

(iii) 信貸減值的金融資產

當發生對金融資產之估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產出現信貸減值。金融資產發生信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人遇到嚴重財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人不予考慮的優惠條件；或
- (d) 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財務困難，且並無實際收回可能之時（例如交易對手已清算或進入破產程序時），貴集團會撤銷相關金融資產。在適當情況下考慮法律意見後，已撤銷的金融資產仍可根據貴集團的收回程序實施強制執行。該撤銷構成相關金融資產的終止確認。其後收回的任何金額會於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約虧損率（即發生違約時的虧損程度）及違約風險。評估違約概率及違約虧損率根據歷史數據進行，並根據前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權金額，其以發生違約風險的金額作為加權數值而釐定。

一般而言，預期信貸虧損乃估計為根據合約到期應付貴集團的所有合約現金流量與貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或為應對信貸虧損證據於個別工具層面可能無法識別的情況而計量，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具性質（即貴集團貿易應收款項、其他應收款項及應收關聯方欠款各自評為獨立組別）；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級（如適用）。

管理層定期檢討分組，以確保各組別的組成部分繼續共有類似信貸風險特徵。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非金融資產已信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

貴集團就所有金融工具調整賬面值，於損益中確認金融工具的減值收益或虧損，惟貿易及其他應收款項及合約資產除外，其相應調整透過虧損撥備賬確認。

金融資產的分類及後續計量 (於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前)

貴集團金融資產分類為以下特定類別：貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類視乎金融資產的性質及用途而定，並於初始確認時釐定。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定收款額但並無於活躍市場內報價的非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收款項、應收關聯方欠款、關聯方貸款、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金）採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬（見下文有關金融資產減值虧損的會計政策）。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定或並非分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。

貴集團持有分類為可供出售及於活躍市場買賣的權益於各報告期末以公平值計量（惟其公平值未能可靠計量的未報價股本投資除外）。

當 貴集團確立收取股息的權利時，可供出售權益工具的股息於損益確認。

就可供出售股本投資而言，倘於活躍市場並無市場報價，而其公平值亦未能可靠計量，則於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量（見下文有關金融資產減值虧損的會計政策）。

(iii) 金融資產減值

金融資產於報告期末評估減值跡象。倘有客觀證據顯示於初始確認後因發生一項或多項事件而導致金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為出現減值。

就可供出售股本投資而言，有關投資公平值大幅或持續下跌至低於成本被視為減值客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值客觀證據可包括：

- 發行人或交易方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就若干金融資產類別（如貿易及其他應收款項）而言，評定為不會個別減值的資產會另外彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值的客觀證據包括 貴集團過往收款記錄、組合中逾期的延遲付款數目增加國家或地區經濟狀況出現與拖欠應收款項有關的明顯變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者間的差額確認。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按同類金融資產現行市場回報率折現的估計未來現金流量的現值兩者間的差額計量。該減值虧損將不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘貿易或其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撤銷。倘先前被核銷的款項於其後收回，則計入損益。

當可供出售金融資產被視為減值，先前於其他全面收益內確認的累計收益或虧損於期內重新分類至損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額出現減少且該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟於撥回減值當日的資產賬面值不得超出如並無確認減值而應有的攤銷成本。

終止確認金融資產

貴集團僅於從資產得到現金流量的合約權利屆滿時終止確認金融資產。

在終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和的差額於損益確認。

在終止確認 貴集團於應用國際財務報告準則第9號後於初始確認時選擇按公平值計入其他全面收入計量的股本工具投資時，先前在按公平值計入其他全面收入的儲備中的累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉撥至保留盈利。

在終止確認可供出售投資時，先前在可供出售重估儲備中的累計收益或虧損重新分類至損益。

金融負債及權益

分類為債務或權益

由集團實體發行的債務及權益工具按所訂立的合約安排內容以及金融負債及權益工具的定义分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明於 貴集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）的任何合約。由 貴集團發行的權益工具按所收取的所得款項扣除直接發行成本後確認。

確認購回 貴公司自身權益工具並於權益中直接扣除。並無就購回、出售、發行或註銷 貴公司自身權益工具確認任何收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

按攤銷成本列賬的金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債包括銀行及其他借款、貿易及其他應付款項、應付關聯方欠款其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當 貴集團的責任獲解除、取消或屆滿時， 貴集團方會終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

5. 估計不明朗因素的主要來源

在應用附註4所述的 貴集團會計政策時， 貴公司董事須就不可輕易自其他來源得悉的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃按過往經驗及被視為相關的其他因素得出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂期間，則於修訂有關估計期間確認該等修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認該等修訂。

以下為有關未來的主要假設及於報告期末的估計不明朗因素的其他主要來源（其具有導致下個財政年度的資產及負債賬面值出現大幅調整的重大風險）。

釐定在一段時間內確認的收入完成的比例

貴集團參照於報告日期完成履約責任的進度在一段時間內確認代建收入。該進度根據 貴集團完成履約責任的付出或投入參考直至各報告期末 貴集團於每個項目指派的員工所產生的員工成本佔各項合約的估計總成本的百分比計量。於釐定總估計成本的完整性及於報告日期已完成履約責任的進度的準確性時，須作出重大判斷及估計。 貴集團設有標準的成本預算及估計完工程序，據此管理層審閱履約責任的進程及執行情況。此程序的其中一個環節是管理層會審閱包括但不限於已產生及累計至達成時間表時的成本等資料。未來期間的成本估計變動會影響 貴集團確認的收入。於作出上述估計時， 貴集團依賴過往經驗及承包商的工作。於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度， 貴集團在一段時間內確認的代建收入分別為人民幣1,015,880,000元、人民幣1,481,187,000元及人民幣1,993,892,000元。

預期信貸虧損撥備

貿易應收款項、合約資產及其他金融資產（包括其他應收款項、應收關聯方欠款以及具有重大結餘及已出現信貸減值的關聯方貸款）乃單獨評估預期信貸虧損。此外， 貴集團使用撥備矩陣計算單項金額不重大的貿易應收款項及合約資產預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損狀況的不同債務人賬齡組別得出。撥備矩陣乃基於 貴集團的歷史違約率，並考慮合理和有依據的前瞻性資料（而毋須付出過多成本和努力即可取得）。於各報告日期，所觀察的歷史違約率會重新評估，並考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備對估計變動較為敏感。有關預期信貸虧損及 貴集團金融資產及合約資產的資料於附註38披露。

商譽減值

釐定商譽是否減值需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。使用價值計算需要董事估計預期現金產生單位所產生的未來現金流量及合適貼現率以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，或倘事實或情況發生變化導致未來現金流量向下調整，則可能出現重大減值虧損。於2017年、2018年及2019年12月31日的商譽賬面值分別為人民幣769,241,000元（扣除累計減值虧損人民幣零元）、人民幣769,241,000元（扣除累計減值虧損人民幣零元）及人民幣769,241,000元（扣除累計減值虧損人民幣零元）。有關減值虧損計算的詳情載於附註20。

6. 收入及分部資料

(i) 客戶合約收入分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
隨時間確認收入：			
商業代建.....	806,666	1,145,542	1,470,763
政府代建.....	149,803	202,889	358,438
其他	59,411	132,756	164,691
	<u>1,015,880</u>	<u>1,481,187</u>	<u>1,993,892</u>

(ii) 客戶合約履行責任

商業及政府代建服務

貴集團向商業及政府客戶提供代建服務。該等服務乃於客戶同時收取及耗用由 貴集團提供的代建服務時，於一段時間內確認為已達成履約責任。該等代建服務的收入按投入法基於迄今完成的工程所產生的合約成本，相對估計合約成本總額的比例在一段時間內確認。

商業及政府代建服務費用按客戶與 貴集團商定的付款時間表及／或里程碑定期向客戶出具發票。 貴集團於履行商業及政府代建服務的期間確認合約資產，即代表 貴集團有權就已履行服務收取代價，原因為該等權利取決於 貴集團未來就達成所指定里程碑的表現。當該等權利成為無條件時，合約資產轉撥至貿易應收款項。於履行相關服務前收取的付款作為合約負債列入綜合財務狀況表。

就包含基於項目未來預售金額的可變代價的商業及政府代建合約而言， 貴集團可使用(a)預期估值法或(b)最可能金額估計代價金額，取決於何種方法能更好地預測 貴集團有權收取的代價金額。

貴集團認為有關商業及政府代建服務的預付款並無包含重大融資部分。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2017年、2018年及2019年12月分配至餘下履約責任（未達成或部分未達成）的交易價格及確認收入的預計時間如下：

於2017年12月31日

	商業代建	政府代建	其他
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	782,514	168,944	79,873
一年以上	<u>3,244,421</u>	<u>203,484</u>	<u>14,592</u>
	<u>4,026,935</u>	<u>372,428</u>	<u>94,465</u>

於2018年12月31日

	商業代建	政府代建	其他
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,113,181	338,002	110,136
一年以上	5,447,574	868,602	36,298
	<u>6,560,755</u>	<u>1,206,604</u>	<u>146,434</u>

於2019年12月31日

	商業代建	政府代建	其他
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,430,141	503,772	50,980
一年以上	5,790,219	1,046,505	52,586
	<u>7,220,360</u>	<u>1,550,277</u>	<u>103,566</u>

上文披露的該等金額並不包括分配至已達成，但由於可變代價限制，該價格尚未確認的履約責任的交易價格。

(iv) 分部資料

貴集團的主要經營決策者已確定為執行董事及若干高級管理人員（統稱為「主要經營決策者」）。經營分部乃根據貴集團交由主要經營決策者審閱以評核業績並分配資源的內部報告釐定。此亦為貴集團組織及管理的基準。

貴集團的綜合收入及業績均源自中國（居住國）市場，且貴集團的所有綜合資產均位於中國。

由於無須定期向主要經營決策者就資源分配及表現評估提供分布資產及負債的資料，故並無呈列分部資產及負債。

貴集團根據國際財務報告準則第8號的報告分部如下：

- 1 商業代建 — 向項目擁有人提供物業開發管理服務
- 2 政府代建 — 向政府提供有關徙置住房物業開發項目及公共基礎設施的物業開發管理服務
- 3 其他（包括諮詢服務及建築設計服務等）。

就商業代建服務而言，主要經營決策者審閱各項商業代建服務項目的財務資料，故各項商業代建服務項目構成獨立經營分部。然而，商業代建服務項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有商業代建服務項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

就政府代建服務而言，主要經營決策者審閱各項政府代建服務項目的財務資料，故各項政府代建服務項目構成獨立經營分部。然而，政府代建服務項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有政府代建服務項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

主要經營決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後利潤（包括分佔聯營公司及合營公司業績，但不包括若干其他收入、行政開支及融資成本）評估經營分部的表現。向主要經營決策者提供的財務資料乃以與附註4所述編製綜合財務報表所採納的會計政策一致的方式計量。

貴集團按報告分部劃分來自持續經營業務的收入及業績分析如下：

截至2017年12月31日止年度

持續經營業務

	商業代建	政府代建	其他	分部總計	對銷	總計
	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
分部收入						
外部收入.....	806,666	149,803	59,411	1,015,880	-	1,015,880
分部間收入.....	-	2,645	-	2,645	(2,645)	-
總計.....	806,666	152,448	59,411	1,018,525	(2,645)	1,015,880
分部業績.....	244,091	26,077	487	270,655	(2,645)	268,010
未分配其他收入.....						9
未分配行政開支.....						(12,258)
未分配融資成本.....						(10)
年內利潤.....						255,751

截至2018年12月31日止年度

持續經營業務

	商業代建	政府代建	其他	分部總計	對銷	總計
	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
分部收入						
外部收入.....	1,145,542	202,889	132,756	1,481,187	-	1,481,187
分部間收入.....	-	39,604	7,440	47,044	(47,044)	-
總計.....	1,145,542	242,493	140,196	1,528,231	(47,044)	1,481,187
分部業績.....	355,637	21,562	10,801	388,000	(4,991)	383,009
未分配其他收入.....						1
未分配行政開支.....						(19,872)
未分配融資成本.....						(46)
年內利潤.....						363,092

截至2019年12月31日止年度

持續經營業務

	商業代建	政府代建	其他	分部總計	對銷	總計
	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
分部收入						
外部收入.....	1,470,763	358,438	164,691	1,993,892	-	1,993,892
分部間收入.....	-	179,173	20,464	199,637	(199,637)	-
	<u>1,470,763</u>	<u>537,611</u>	<u>185,155</u>	<u>2,193,529</u>	<u>(199,637)</u>	<u>1,993,892</u>
總計	<u>1,470,763</u>	<u>537,611</u>	<u>185,155</u>	<u>2,193,529</u>	<u>(199,637)</u>	<u>1,993,892</u>
分部業績.....	<u>342,684</u>	<u>57,495</u>	<u>19,542</u>	<u>419,721</u>	<u>438</u>	<u>420,159</u>
未分配其他收入						22
未分配行政開支						(15,560)
未分配上市費用						(15,572)
未分配融資成本						(127)
年內利潤.....						<u>388,922</u>

有關主要客戶的資料

概無客戶於往績記錄期間的持續經營業務貢獻的收入逾 貴集團總收入10%。

7. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務			
銀行結餘的利息收入	2,169	8,274	16,140
向關聯方提供貸款的利息收入			
(附註41(i)(c)).....	4,387	1,111	526
投資物業總租金收入	299	602	1,149
其他	-	439	113
	<u>6,855</u>	<u>10,426</u>	<u>17,928</u>

8. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
政府補助(附註)	2,478	998	11,109
可供出售投資所得股息	2,980	-	-
分階段收購合營公司的公平值收益	891	-	-
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	298	(864)	(453)
提前終止租賃(虧損)收益	(544)	-	426
匯兌收益或虧損	(1)	(46)	(111)
其他	350	206	(9)
	<u>6,452</u>	<u>294</u>	<u>10,962</u>

附註：該金額為就支持企業發展自中國政府部門收取的政府補助，其並無施加任何條件。

9. 融資成本

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
銀行及其他借款的利息	(11)	-	-
租賃負債的利息	(1,091)	(2,063)	(1,743)
其他	(21)	(164)	(18)
	<u>(1,123)</u>	<u>(2,227)</u>	<u>(1,761)</u>

10. 預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)/呆賬撥備減值虧損(扣除撥回)

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
(確認)撥回的減值虧損：			
— 貿易應收款項	(2,671)	(4,388)	(4,713)
— 合約資產	11,434	(2,031)	(2,448)
— 其他應收款項	-	(154)	332
— 應收關聯方欠款	-	(4,775)	(338)
— 關聯方貸款	-	-	(614)
	<u>8,763</u>	<u>(11,348)</u>	<u>(7,781)</u>

有關減值評估的詳情載於附註38。

11. 除稅前利潤

本年度持續經營業務的除稅前利潤經扣除（計入）：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤經扣除（計入）：			
董事薪酬.....	5,071	7,963	9,090
其他員工成本：			
－ 薪酬及其他福利.....	486,087	563,157	571,650
－ 退休福利計劃供款.....	15,956	23,054	25,276
員工成本總額.....	507,114	594,174	606,016
物業、廠房及設備折舊.....	11,736	13,655	21,074
使用權資產折舊.....	5,337	10,127	10,873
核數師薪酬.....	1,706	263	1,124

12. 已終止經營業務

於2019年9月30日，貴集團董事決議出售貴集團全部的景觀設計業務。其後已開始與有意向方進行磋商。該業務的資產及負債（其預期將於十二個月內出售）已分類為持作出售組別，並於綜合財務狀況表中單獨呈列（請參閱下文）。預計出售所得款項淨額將超過相關資產及負債的賬面淨額，因此，並無確認減值虧損。

以下載列截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的已終止景觀設計業務利潤（虧損）。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	110,560	203,423	228,536
銷售成本.....	(92,569)	(187,623)	(232,472)
毛利（損）.....	17,991	15,800	(3,936)
其他收入.....	14	56	54
其他收益及虧損.....	12	–	(54)
銷售及營銷開支.....	(139)	(105)	–
行政開支.....	(8,527)	(10,798)	(8,512)
融資成本.....	(550)	(1,444)	(2,521)
預期信貸虧損模式下的減值虧損 （扣除撥回）.....	–	452	(2,786)
除稅前利潤（虧損）.....	8,801	3,961	(17,755)
所得稅開支.....	(1,972)	(2,106)	(449)
年內利潤（虧損）.....	6,829	1,855	(18,204)

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內已終止經營業務所得利潤(虧損)			
包括以下：			
出售物業、廠房及設備的收益(虧損).....	11	-	(62)
物業、廠房及設備折舊及攤銷.....	639	667	944
使用權資產折舊.....	115	717	551
租賃負債的利息.....	32	49	24
核數師薪酬.....	6	10	77
確認為開支的存貨成本.....	32,525	51,669	52,977

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，景觀設計業務分別為 貴集團經營現金流出貢獻人民幣945,000元及人民幣5,173,000元及為 貴集團經營現金流入貢獻人民幣12,940,000元，就投資活動分別支付人民幣827,000元、人民幣438,000元及人民幣148,000元，並自融資活動分別收到人民幣4,376,000元、人民幣12,765,000元及支付人民幣12,880,000元。

於2019年12月31日，已於綜合財務狀況表內單獨呈列的景觀設計業務的主要資產及負債類別如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備.....	4,340
使用權資產.....	401
存貨.....	4,761
貿易及其他應收款項.....	27,310
應收關聯方欠款.....	42,807
合約資產.....	7,873
銀行結餘及現金.....	12,391
分類為持作出售的總資產.....	99,883
貿易及其他應付款項.....	61,563
合約負債.....	864
應付關聯方欠款.....	52
租賃負債.....	370
分類為持作出售的總負債.....	62,849

13. 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
即期稅項：			
－ 中國企業所得稅	94,135	70,890	129,421
過往年度撥備（超額）不足			
－ 中國企業所得稅	(374)	348	1,075
遞延稅項：			
－ 本年度	414	(22,566)	18,786
	<u>94,175</u>	<u>48,672</u>	<u>149,282</u>

由於 貴集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度內概無任何受香港利得稅規限的應課稅收入，故無對香港利得稅計提撥備。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的企業所得稅稅率為25%。

貴公司乃註冊為一間獲豁免公司，因此無須繳納開曼群島稅項。

年內的稅務開支與綜合損益及其他全面收益表的利潤調節如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前利潤.....	349,926	411,764	538,204
按25%稅率計算的所得稅開支.....	87,482	102,941	134,551
分佔聯營公司業績之稅務影響.....	(3,496)	421	1,651
分佔合營公司業績之稅務影響.....	2,165	6,857	3,846
毋須課稅收入之影響.....	(1,038)	–	–
不可抵扣開支之影響.....	719	2,511	2,118
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項			
虧損之影響.....	8,717	541	5,296
未確認為遞延稅項資產的可扣稅暫時性			
差異之影響.....	–	7,546	854
因合併抵銷可扣稅開支的影響.....	–	(72,488)	–
過往年度撥備（超額）不足.....	(374)	348	1,075
其他.....	–	(5)	(109)
於損益確認的所得稅開支.....	<u>94,175</u>	<u>48,672</u>	<u>149,282</u>

14. 股息

貴公司並無於往績記錄期間議決及派付任何股息。

15. 董事、行政總裁及僱員酬金

於往績記錄期間，已付或應付 貴公司董事及行政總裁的酬金（包括彼於成為 貴公司董事前於集團實體作為管理層級僱員提供服務的酬金）詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
行政總裁兼執行董事：			
李軍先生			
－ 董事袍金.....	－	－	－
－ 薪金及其他福利.....	3,500	3,500	2,450
－ 績效獎金.....	1,500	4,382	6,552
－ 退休福利計劃供款.....	71	81	88
	<u>5,071</u>	<u>7,963</u>	<u>9,090</u>

附註：績效獎金乃由 貴集團管理層按 貴集團的財務業績及董事表現酌情釐定。

五位最高薪酬人士

貴集團五位最高薪酬人士中，包括分別於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度之一名、一名及一名 貴集團董事。該等人士之薪酬已於上文披露。其餘最高薪酬人士分別於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度之薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
員工			
－ 薪酬及其他福利.....	5,189	4,348	4,060
－ 績效獎金.....	4,837	6,747	5,985
－ 退休福利計劃供款.....	219	159	265
	<u>10,245</u>	<u>11,254</u>	<u>10,310</u>

五位最高薪酬人士（包括一名董事）之薪酬介乎下列範圍：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3,000,001港元至3,500,000港元	-	-	2
3,500,001港元至4,000,000港元	1	-	1
4,000,001港元至4,500,000港元	3	-	-
4,500,001港元至5,000,000港元	-	-	1
5,000,001港元至5,500,000港元	-	2	1
5,500,001港元至6,000,000港元	1	-	-
6,500,001港元至7,000,000港元	-	1	-
7,500,001港元至8,000,000港元	-	1	-
9,000,001港元至9,500,000港元	-	1	-
10,000,001港元至10,500,000港元	-	-	1
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團概無向任何董事或五位最高薪酬人士支付薪酬作為其加入貴集團或加入貴集團時的獎勵，或作為離職的補償。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，概無董事或高級行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

16. 每股盈利

就持續經營業務而言

貴公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

盈利數據計算如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴公司擁有人應佔年內利潤	246,882	334,900	324,769
減：			
貴公司擁有人應佔已終止經營業務的 年內利潤（虧損）	<u>3,483</u>	<u>2,225</u>	<u>(15,111)</u>
用以計算持續經營業務的每股基本盈利的 盈利	<u>243,399</u>	<u>332,675</u>	<u>339,880</u>

股份數目

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	千股	千股	千股
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數...	969,499	1,432,660	1,432,660

用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數已於2018年2月13日就股份資本化調整。

來自持續及已終止經營業務

貴公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務的每股基本盈利乃根據以下數據計算：

盈利

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
用以計算每股基本盈利的盈利 (貴公司擁有人應佔年內利潤).....	246,882	334,900	324,769

所用分母與上文每股基本盈利所詳述者相同。

來自已終止經營業務

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的已終止經營業務的每股基本盈利(虧損)分別為每股人民幣0.36分、每股人民幣0.16分及每股人民幣(1.05)分，乃根據截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的已終止經營業務的利潤(虧損)分別為人民幣3.48百萬元、人民幣2.23百萬元及人民幣(15.11)百萬元以及上文每股基本盈利所詳述者相同的分母得出。

由於相關年度內並無潛在已發行普通股，故截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度並無呈列每股攤薄盈利。

17. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣千元	租賃改良 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本					
於2017年1月1日	62,873	6,905	12,003	33,434	115,215
添置	1,925	2,664	3,296	5,751	13,636
出售	-	-	(311)	(8,886)	(9,197)
收購一間附屬公司 (附註35)	-	190	562	14	766
於2017年12月31日	64,798	9,759	15,550	30,313	120,420
添置	32,119	14,126	5,675	8,097	60,017
出售	-	-	(2,011)	(11,517)	(13,528)
出售一間附屬公司 (附註36)	-	-	(186)	(306)	(492)
於2018年12月31日	96,917	23,885	19,028	26,587	166,417
添置	121	12,055	6,093	2,736	21,005
出售	-	-	(3,526)	(6,840)	(10,366)
出售附屬公司 (附註36)	-	(7,628)	(7,376)	(780)	(15,784)
轉撥至分類為持作出售的資產 (附註12)	(4,912)	(1,165)	(581)	(20)	(6,678)
於2019年12月31日	92,126	27,147	13,638	21,683	154,594
折舊及減值					
於2017年1月1日	(1,398)	(5,916)	(6,397)	(17,952)	(31,663)
年內撥備	(3,760)	(1,338)	(2,052)	(5,225)	(12,375)
於出售時抵銷	-	-	225	6,098	6,323
於2017年12月31日	(5,158)	(7,254)	(8,224)	(17,079)	(37,715)
年內撥備	(3,266)	(3,481)	(2,935)	(4,640)	(14,322)
於出售時抵銷	-	-	1,643	9,517	11,160
出售一間附屬公司 (附註36)	-	-	9	39	48
於2018年12月31日	(8,424)	(10,735)	(9,507)	(12,163)	(40,829)
年內撥備	(5,189)	(7,513)	(5,391)	(3,925)	(22,018)
於出售時抵銷	-	-	2,419	5,026	7,445
出售附屬公司 (附註36)	-	1,402	3,823	498	5,723
轉撥至分類為持作出售的資產 (附註12)	747	1,096	480	15	2,338
於2019年12月31日	(12,866)	(15,750)	(8,176)	(10,549)	(47,341)
賬面值					
於2017年12月31日	59,640	2,505	7,326	13,234	82,705
於2018年12月31日	88,493	13,150	9,521	14,424	125,588
於2019年12月31日	79,260	11,397	5,462	11,134	107,253

上述物業、廠房及設備的項目經考慮殘值後，每年按下列費率以直線基準折舊：

土地及樓宇	4.75%
租賃改良	租賃物業租賃期或可使用年期較短者
傢俬、裝置及設備	19% 至 31.67%
運輸設備	19%

18. 使用權資產

	辦公室物業	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
於2017年1月1日	20,016	400	20,416
添置	23,259	–	23,259
提前終止租賃產生的減少	(1,204)	–	(1,204)
於2017年12月31日	42,071	400	42,471
添置	17,780	–	17,780
因租賃完成而終止確認	–	(400)	(400)
於2018年12月31日	59,851	–	59,851
添置	5,641	–	5,641
因租賃完成而終止確認	(2,255)	–	(2,255)
收購一間附屬公司 (附註35)	1,107	–	1,107
出售附屬公司 (附註36)	(21,241)	–	(21,241)
提前終止租賃的減少	(13,916)	–	(13,916)
轉撥至分類為持作出售的資產 (附註12)	(1,784)	–	(1,784)
於2019年12月31日	27,403	–	27,403
折舊			
於2017年1月1日	–	–	–
年內撥備	(5,152)	(300)	(5,452)
提前終止租賃產生的減少	262	–	262
於2017年12月31日	(4,890)	(300)	(5,190)
年內撥備	(10,744)	(100)	(10,844)
因租賃完成而終止確認	–	400	400
於2018年12月31日	(15,634)	–	(15,634)
年內撥備	(11,424)	–	(11,424)
因租賃完成而終止確認	2,255	–	2,255
出售附屬公司 (附註36)	5,409	–	5,409
提前終止租賃的減少	6,542	–	6,542
轉撥至分類為持作出售的資產 (附註12)	1,383	–	1,383
於2019年12月31日	(11,469)	–	(11,469)
賬面值			
於2017年12月31日	37,181	100	37,281
於2018年12月31日	44,217	–	44,217
於2019年12月31日	15,934	–	15,934

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關租期於12個月內結束的短期租賃的開支			
－ 持續經營業務	2,283	3,976	1,983
－ 已終止經營業務	538	1,647	3,879
	<u>2,821</u>	<u>5,623</u>	<u>5,862</u>
租賃現金流出總額			
－ 持續經營業務	9,314	18,355	10,484
－ 已終止經營業務	669	2,618	4,264
	<u>9,983</u>	<u>20,973</u>	<u>14,748</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團為其營運出租各類辦公室及汽車。租賃合約以16個月至8年的固定租期訂立，無延期及終止選項。租期以個別基準磋商，包括各種不同的條款及條件。釐定租期及評估不可撤銷期間時，貴集團採用合約的定義及釐定合約可執行的期間。

貴集團定期就已終止經營業務所用的辦公室物業及機器設備訂立短期租賃。於2017年、2018年及2019年12月31日，短期租賃組合類似。

此外，於2017年、2018年及2019年12月31日，所有租賃負債餘額於相關使用權資產確認。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契諾。租賃資產不得用於借款擔保。

19. 投資物業

人民幣千元

公平值	
於2017年1月1日	—
添置	24,525
計入損益的物業重估未實現收益	1,185
	<hr/>
於2017年12月31日	25,710
計入損益的物業重估未實現虧損	(15,399)
	<hr/>
於2018年12月31日	10,311
添置	19,810
計入損益的物業重估未實現虧損	(974)
	<hr/>
於2019年12月31日	29,147
	<hr/> <hr/>

貴集團於經營租賃下出租零售店舖，並每月收取租金。租賃首期通常為1至5年，並僅由承租人單方面持有權利將租賃延長至超過首期。零售店舖的租約於租賃期間將維持不變。

由於所有租賃均以集團實體的個別功能貨幣計值，貴集團概無因租賃安排而面臨外幣風險。租賃合約不包括承租人於租賃期滿時購買物業的選擇權。

貴集團為賺取租金或資本增值目的而持有的所有物業權益使用公平值模型計量，並以投資物業分類及入賬。

貴集團委聘該三方合資格估值師進行估值。貴公司管理層與該等合資格外部估值師緊密合作，以就該模型確立適當的估值方法以及輸入數據。

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的投資物業公平值已按與貴集團概無關連的獨立合資格專業估值師天源資產評估有限公司（註冊地址為中國浙江省杭州市江干區新業路8號華聯UDC時代大廈A座1202室）於該日期所作估值的基準達致。

於估計物業公平值時，物業的最高及最佳使用為其目前的使用。

下表提供如何釐定該等投資物業公平值的資料（特別是估值技術及輸入數據），以及公平值計量根據公平值輸入數據的可觀察程度而獲分類（第3級）的公平值等級。

貴集團 於綜合財務狀況表 持有的投資物業 賬面值	公平值 等級	估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	公平值 不可觀察 輸入數據 關係
嵊州的商業店舖單位及 停車場單位： 2017年12月31日： 人民幣25,710,000元 2018年12月31日： 人民幣10,311,000元 2019年12月31日： 人民幣10,692,000元	第3級	市場法一 根據類似 物業的市場 可觀察交易 並經調整 已反映出 目標物業的 地點及狀況。	店舖單位： 每平方米價格 （採用市場直接 可資比較數據並 考慮到地點、屋齡 及其他單獨因素） 於2017年、2018年及 2019年12月31日 分別為每平方米 人民幣20,500元、 人民幣8,100元及 人民幣8,500元 停車場單位： 於2017年、2018年及 2019年12月 每單位價格 分別為每單位 人民幣118,400元、 人民幣108,900元及 人民幣108,100元	每平方米 價格愈高， 公平值愈 高。
臨安的商業店舖單位： 2019年12月31日： 人民幣17,298,000元	第3級	市場法一 根據類似物業的 市場可觀察 交易並經調整 以反映出目標 物業的地點 及狀況。	每平方米價格 （採用市場直接 可資比較數據並 考慮到地點、屋齡 及其他個別因素） 於2019年12月31日 為每平方米 人民幣21,400元	每平方米 價格越高， 公平值 越高。
長興的商業店舖單位： 2019年12月31日： 人民幣1,157,000元	第3級	市場法一 根據類似物業的 市場可觀察 交易並經調整 以反映出目標 物業的地點 及狀況。	每平方米價格 （採用市場直接 可資比較數據並 考慮到地點、屋齡 及其他個別因素） 於2019年12月31日 為每平方米 人民幣9,800元	每平方米 價格越高， 公平值 越高。

20. 商譽

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日及12月31日	769,241	769,241	769,241

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團持有商譽產生自2015年收購附屬公司綠城建設管理集團及綠城時代。

收購綠城時代及綠城建設管理集團產生商譽乃因收購已支付的代價切實包括綠城時代及綠城建設管理集團預期的協同效應、收入增長及未來市場發展的裨益。該等裨益並未獨立於商譽個別確認，因為其不符合可識別無形資產的確認標準。

就減值測試的目的而言，上文所載商譽已分配至一個現金產生單位（「現金產生單位」）。現金產生單位之預期可收回金額被釐定為較其分別於2017年、2018年及2019年12月31日之人民幣301,805,000元、人民幣315,820,000元及人民幣462,432,000元賬面值高。因此，董事認為，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，包括商譽的現金產生單位概無發生減值。

現金產生單位可收回金額的基準及其重大相關假設於下文概述：

現金產生單位可收回金額已根據使用價值計算釐定。該計算乃使用根據管理層所批准涵蓋五年期間的財務預算，及分別於2017年、2018年及2019年12月31日的稅前折現率17.86%、17.86%及17.87%之現金流量預測。使用價值計算的其他關鍵假設與包括預算銷售額及毛利率的現金流入／流出估計有關，該估計乃根據單位的過往表現及董事對市場發展的期望。董事相信，任何該等假設的任何合理可能的變動將不會使現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

下表載列(i)於計算2017年、2018年及2019年12月31日的現金產生單位使用價值所用的關鍵假設；及(ii)各董事就上述現金產生單位的使用價值計算釐定的各個關鍵假設的合理可能變動的影響（所有其他變數維持不變）：

於2017年12月31日

關鍵假設	基本數值	關鍵假設的變動	現金產生單位之可收回
			金額超過其賬面值的超額
			人民幣千元
首五年年度增量銷售合約率..	5%	減少1%	217,844
		減少2%	135,059
毛利率	20%-50%	減少5%	236,933
		減少10%	172,060
稅前折現率.....	17.86%	增加1%	228,195
		增加2%	162,495
長期增長率.....	1%	減少0.25%	285,649
		減少0.5%	270,109

於2018年12月31日

關鍵假設	基本數值	關鍵假設的變動	現金產生單位之可收回
			金額超過其賬面值的超額
			人民幣千元
首五年年度增量銷售合約率..	5%	減少1%	183,023
		減少2%	51,987
毛利率	20%至50%	減少5%	233,795
		減少10%	151,769
稅前折現率.....	17.86%	增加1%	233,252
		增加2%	159,572
長期增長率.....	1%	減少0.25%	299,020
		減少0.5%	282,860

於2019年12月31日

關鍵假設	基本數值	關鍵假設的變動	現金產生單位之可收回
			金額超過其賬面值的超額
			人民幣千元
首五年年度增量銷售合約率..	5%	減少1%	300,785
		減少2%	141,442
毛利率	20%-50%	減少5%	347,516
		減少10%	232,599
稅前折現率.....	17.87%	增加1%	372,027
		增加2%	291,437
長期增長率.....	1%	減少0.25%	443,630
		減少0.5%	425,567

21. 於聯營公司的權益

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本.....	49,421	44,930	40,280
應佔收購後溢利，扣除已收取股息	13,678	13,632	15,274
	<u>63,099</u>	<u>58,562</u>	<u>55,554</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團於下列在中國成立及營運的主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	已註冊資本	貴集團所持有的 所有權益/ 投票權比例			主要活動
		於12月31日			
		2017年	2018年	2019年	
浙江綠城園林工程有限公司 (「綠城園林工程」)	人民幣 20,000,000元	45% (i)	10% (ii)	10%	景觀設計及 諮詢
浙江綠城佳園建設工程 管理有限公司(「綠城佳園」)	人民幣 100,000,000元	25% (iii)	25%	25%	代建服務
西南綠城房地產開發有限公司 (「西南綠城」)	人民幣 100,000,000元	25% (iv)	25%	25%	代建服務
*綠城理想家房屋科技服務 有限公司(「綠城理想家」)	人民幣 50,000,000元	30%	30%	不適用 (v)	保養及服務
*浙江綠城坤業房產建設管理 有限公司(前稱綠城華南(深圳) 建設管理有限公司 (「浙江坤業」))	人民幣 50,000,000元	40% (vi)	40%	不適用 (vi)	代建服務
**浙江綠城繁星管理諮詢 有限公司(「綠城繁星」)	人民幣 20,000,000元	不適用	不適用	20%	管理及諮詢
**杭州蕭山浙企綠城資產 管理有限公司(「杭州浙企」)	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	35%	控股投資及 諮詢

附註：

- (i) 於2017年，綠城建設管理集團以代價人民幣4,500,000元向綠城房產收購綠城園林工程45%的股權。收購綠城園林工程乃因重組目的，向綠城房產支付的代價並無商業實質。綠城建設管理集團按於收購日期貴集團獲得的股份公平值人民幣7,060,000元確認綠城園林工程權益的初始成本，初始成本及代價之間的差額人民幣2,560,000元所產生的利益以視作向貴集團注資呈列。

- (ii) 於2018年，綠城建設管理集團以代價人民幣3,500,000元向一名第三方出售綠城園林工程35%的股權。出售股權賬面值為人民幣5,021,000元。出售股權賬面值及代價之間的差額於部份出售綠城建設管理集團聯營公司虧損淨額確認。出售后，綠城園林工程的三名董事中仍有一名為綠城建設管理集團所委任。因此，餘下權益仍以於一間聯營公司的權益呈列。
- (iii) 於2017年，綠城建設管理集團以人民幣25,000,000元向綠城房產收購綠城佳園25%的股權。收購綠城佳園乃因重組目的，向綠城房產支付的代價並無商業實質。綠城建設管理集團按於收購日期 貴集團獲得的股份公平值人民幣27,632,000元確認綠城佳園權益的初始成本，初始成本及代價之間的差額人民幣2,632,000元所產生的利益以視作向 貴集團注資呈列。
- (iv) 綠城建設管理集團擁有西南綠城過往價值人民幣8,257,000元的17%可供出售股權。於2017年，綠城建設管理集團以代價人民幣8,000,000元向綠城房產收購西南綠城額外8%的股權。於收購後，綠城建設管理集團於西南綠城持有25%的股權並將投資作為於一間聯營公司的權益入賬。收購西南綠城額外權益乃因重組目的，向綠城房產支付的代價並無商業實質。綠城建設管理集團按於收購日期合共25%權益的公平值確認西南綠城25%股權的總成本，金額為人民幣10,729,000元，而成本與於收購日期的過往可供出售公平值人民幣8,257,000元之間的差額以及額外現金代價人民幣8,000,000元所產生的虧損人民幣5,528,000元以視作向 貴集團分派呈列。
- (v) 於2019年，綠城建設管理集團以無商業實質的代價人民幣5,000,000元向一間 貴集團同系附屬公司出售其於綠城理想家的全部30%股權。於出售日期，出售股權賬面值為人民幣零元，而 貴集團已就 貴集團有責任承擔分佔虧損（以由 貴集團註冊的綠城理想家未能履行的注資額為限）確認分佔綠城理想家虧損撥備人民幣2,968,000元。出售股權賬面值及確認撥備以及所收取代價之間的差額人民幣7,968,000元呈列為視作向 貴集團注資。
- (vi) 於2017年，綠城建設管理集團與長興元合投資管理合夥企業（有限合夥）及深圳鑫勝投資諮詢有限公司（「深圳鑫勝」）共同創立浙江坤業，三者分別持有40%、30%及30%的股權。由於尚未支付出資額，綠城建設管理集團以人民幣零元確認浙江坤業權益的初始成本。於2019年，由於於收購日期各方均未支付出資額，綠城建設管理集團其後自深圳鑫勝收購浙江坤業額外11%的股權，無收取代價。 貴集團其後將投資轉讓至於合營公司的權益。於收購後，浙江坤業三名董事中的兩名由 貴集團委任，而有關浙江坤業相關業務的決策須獲多於三分之二董事投票權通過。因此，於收購後，浙江坤業作為 貴集團的合營公司入賬。
- * 該等聯營公司於2017年成立。
- ** 該等聯營公司於2019年成立。

重大聯營公司的財務資料概要

有關 貴集團重大聯營公司綠城佳園的財務資料概要載列如下。下文的財務資料概要指聯營公司根據國際財務報告準則編製的財務報表所列示的金額。

聯營公司於該等綜合財務報表中使用權益法列賬。

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	666,829	772,944	782,027
非流動資產.....	28,091	23,647	16,250
流動負債.....	208,750	641,774	659,635
非流動負債.....	341,500	-	-
非控股權益.....	9,103	8,110	2,245

以上資產及負債的金額包括下列：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物.....	67,596	66,600	62,442

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	98,945	135,358	143,395
綠城佳園擁有人應佔年內利潤(虧損).....	25,039	11,142	(10,312)

以上年內利潤(虧損)包括下列：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
折舊及攤銷.....	826	1,578	1,870
利息收入.....	21,154	304	604
所得稅開支.....	7,375	10,406	10,403

以上財務資料概要及綜合財務報表確認的於聯營公司的權益賬面值的對賬：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綠城佳園淨資產	135,567	146,707	136,397
貴集團於綠城佳園的所有權權益比例	25%	25%	25%
貴集團於綠城佳園的權益賬面值	<u>33,892</u>	<u>36,677</u>	<u>34,099</u>

各別並不重大的聯營公司匯總資料：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團年內分佔利潤(虧損)總額	7,416	(3,859)	(2,811)
貴集團於該等聯營公司權益的賬面值總額 ...	<u>29,207</u>	<u>21,885</u>	<u>21,455</u>

附註：貴集團年內分佔利潤總額包括若干聯營公司應佔撥備，乃因其於該等聯營公司應佔虧損超過其於該等聯營公司的權益。於2018年12月31日，貴集團尚未對該等聯營公司履行認購資本出資的付款義務，且貴集團有義務承擔分佔虧損(限於貴集團對該等聯營公司已註冊但未履行的出資)。除上述撥備外，於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團概無於該等聯營公司擁有任何未確認應佔虧損。

22. 於合營公司的權益

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合營公司的非上市投資成本	11,411	11,588	40,500
應佔收購後虧損，扣除已收取股息	<u>(2,429)</u>	<u>(3,149)</u>	<u>(4,317)</u>
	<u>8,982</u>	<u>8,439</u>	<u>36,183</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團於下列在中國成立及營運的主要合營公司中擁有權益：

合營公司名稱	已註冊資本	貴集團所持有的 所有權權益 / 投票權比例			主要活動
		於12月31日			
		2017年	2018年	2019年	
上海輔秦建設工程管理有限公司 (前稱新疆綠城維格投資管理 有限公司) (「上海輔秦」)	人民幣 5,000,000元	51% (i)	51%	51%	代建服務
山東藍城建設管理有限公司 (「山東藍城」)	人民幣 10,000,000元	51% (ii)	51%	51%	代建服務
新疆綠城創景建設管理有限公司 (前稱新疆藍城房地產開發 有限公司) (「新疆藍城」)	人民幣 20,000,000元	51% (ii)	51%	51%	代建服務
綠城景豐房地產建設管理有限公司 (前稱山東綠城景豐房地產 建設管理有限公司)	人民幣 50,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
浙江綠城時代建設管理有限公司	人民幣 10,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
綠城長裕建設管理有限公司	人民幣 50,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
綠城綠明建設管理有限公司	人民幣 50,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
山東綠城萬合房地產建設管理有限公司	人民幣 10,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
浙江綠城匠信建設管理有限公司	人民幣 10,000,000元	51% (iv)	51%	51%	代建服務
浙江綠城商地建設管理有限公司	人民幣 10,000,000元	58.65% (vii)	58.65%	58.65%	代建服務
浙江綠城華贏建設管理有限公司	人民幣 10,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
綠城創新建設管理有限公司 (前稱綠城創新建設管理(北京) 有限公司)	人民幣 50,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
綠城北方建設管理有限公司	人民幣 50,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務
綠城正弘(北京)建設管理有限公司	人民幣 10,000,000元	51% (iii)	51%	51%	代建服務

合營公司名稱	已註冊資本	貴集團所持有的 所有權權益/ 投票權比例			主要活動
		於12月31日			
		2017年	2018年	2019年	
杭州綠城濱峰建設管理有限公司	人民幣 20,000,000元	100%	51% (v)	51%	代建服務
綠城田園城市建設發展有限公司	人民幣 50,000,000元	不適用	51% (viii)	51%	代建服務
杭州綠城鼎力建設管理有限公司	人民幣 20,000,000元	不適用	51% (vi)	51%	代建服務
浙江坤業	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	51% (附註21 (vi))	代建服務
杭州綠城都會建築設計有限公司	人民幣 12,244,900元	不適用	不適用	51% (ix)	建築及設計
浙江綠城利普建築設計有限公司 (「綠城利普」)	人民幣 12,245,000元	不適用	不適用	51% (x)	建築設計 及諮詢
山東綠城青和建築設計有限公司 (「綠城青和」)	人民幣 6,120,000元	不適用	不適用	50.98% (xi)	建築設計 及諮詢

附註：

- (i) 於2017年，綠城建設管理收購上海輔秦的11%額外股權。上海輔秦先前為綠城建設管理擁有40%權益的聯營公司。於收購後，上海輔秦三名董事中的兩名由綠城建設管理委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。因此，上海輔秦作為綠城建設管理的合營公司入賬。
- (ii) 於2017年，綠城建設管理收購山東藍城及新疆藍城的各31%額外股權。山東藍城及新疆藍城先前為綠城建設管理擁有20%權益的可供出售公司。於收購後，山東藍城及新疆藍城三名董事中的兩名由綠城建設管理委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。因此，山東藍城及新疆藍城均作為綠城建設管理集團的合營公司入賬。
- (iii) 該等公司三名董事中的兩名由 貴集團委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。因此，該等公司作為 貴集團的合營公司入賬。
- (iv) 該合營公司於2017年註冊成立。該公司五名董事中的三名由 貴集團委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲三分之二董事投票權通過。因此，該公司作為 貴集團的合營公司入賬。
- (v) 於2018年，綠城房地產建設管理集團有限公司出售其於杭州綠城濱峰建設管理有限公司(「杭州濱峰」)的49%股權，而杭州濱峰作為 貴集團的合營公司入賬。有關出售事項的詳情載於附註36。
- (vi) 該合營公司於2018年成立。該公司三名董事中的兩名由 貴集團委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。因此，該公司作為 貴集團的合營公司入賬。
- (vii) 該公司七名董事中的三名由 貴集團委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲全體董事一致批准。因此，該公司作為 貴集團的合營公司入賬。

- (viii) 該合營公司於2018年成立。該公司五名董事中的三名由 貴集團委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。因此，該公司作為 貴集團的合營公司入賬。
- (ix) 該合營公司於2019年成立。該公司五名董事中的三名由 貴集團委任，而相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。因此，該公司作為 貴集團的合營公司入賬。
- (x) 於2019年9月18日， 貴集團與綠城利普的其他股東就修訂綠城利普組織章程細則訂立協議，各訂約方同意綠城利普相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。綠城利普的五名董事中的三名乃由 貴集團委任。因此，綠城利普其後作為合營公司入賬。出售事項詳情載於附註36。
- (xi) 於2019年9月19日， 貴集團與綠城青和的另一名股東就修訂綠城青和組織章程細則訂立協議，各訂約方同意綠城青和相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過。綠城青和的五名董事中的三名乃由 貴集團委任。因此，綠城青和其後作為合營公司入賬。出售事項詳情載於附註36。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，概無合營公司對 貴集團屬個別重大。

貴集團分佔年度虧損總額包括分佔若干合營公司虧損的撥備，因 貴集團分佔該等合營公司的虧損多於其於該等合營公司的權益。於2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團尚未對該等合營公司履行認購資本出資的付款義務，且 貴集團有義務承擔分佔虧損（限於 貴集團對該等合營公司已註冊但未履行的出資）。除上述撥備外，於2017年、2018年及2019年12月31日， 貴集團概無於該等合營公司擁有任何未確認應佔虧損。

23. 按公平值計入其他全面收入的股本工具

為按公平值計入其他全面收入的股本工具包括：

	於12月31日	
	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
未上市股本證券	77,503	87,161
		總計
		人民幣千元
於2018年1月1日		53,824
未實現公平值收益		23,679
於2018年12月31日		77,503
出售		(5,000)
未實現公平值收益		14,658
於2019年12月31日		87,161

上述未上市股本投資指 貴集團於中國設立之私營實體的股權。 貴公司董事已選擇將該等股本工具投資指定為按公平值計入其他全面收入，因其目的是為強化業務關係而長期持有。

24. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	於12月31日
	2017年
	人民幣千元
未上市股本證券，按成本計量	30,553

25. 遞延稅項

下列為於當前及之前年度確認的主要遞延稅項資產（負債）及變動：

	減值虧損	稅項虧損	公平值調整 － 投資物業	公平值調整 － 按公平值 計入其他 全面收入	應計開支	總計
	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
於2017年1月1日	2,858	4,848	-	-	-	7,706
於損益（扣除）計入	(2,191)	(3,199)	(296)	-	5,272	(414)
於2017年12月31日	667	1,649	(296)	-	5,272	7,292
採納國際財務報告準則第9號後 調整	7,540	-	-	(5,818)	-	1,722
於2018年1月1日（經重列）	8,207	1,649	(296)	(5,818)	5,272	9,014
於損益（扣除）計入	2,958	20,880	3,850	-	(5,272)	22,416
於其他全面收入扣除	-	-	-	(5,920)	-	(5,920)
於2018年12月31日	11,165	22,529	3,554	(11,738)	-	25,510
於損益（扣除）計入	202	(22,489)	243	-	2,362	(19,682)
於其他全面收入扣除	-	-	-	(3,662)	-	(3,662)
出售附屬公司（附註36）	(1,206)	-	-	-	-	(1,206)
於2019年12月31日	10,161	40	3,797	(15,400)	2,362	960

就綜合財務狀況表呈列而言，遞延稅項資產及負債在有合法可執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債以及當遞延稅項與同一法律實體及財政機關有關時，方可互相抵銷。就財務報告而言，遞延稅項結餘的分析如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	7,588	37,248	16,360
遞延稅項負債	(296)	(11,738)	(15,400)
	7,292	25,510	960

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團有可扣減暫時性差額分別為人民幣零元、人民幣34,517,000元及人民幣24,697,000元。由於可利用應課稅利潤抵銷可扣減暫時性差額的可能性不大，並無就該等可扣減暫時性差額確認遞延稅項資產。

於2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團分別擁有未動用稅項虧損人民幣41,498,000元、人民幣113,346,000元及人民幣44,518,000元，可供未來利潤抵銷。於2017年、2018年及2019年12月31日，未動用稅項虧損人民幣6,595,000元、人民幣90,116,000元及人民幣159,000元已於遞延稅項資產確認，而人民幣34,903,000元、人民幣23,230,000元及人民幣44,359,000元因未來利潤流的不可預測性而並未確認。就該等未確認稅項虧損而言，根據中國相關法律及法規，該等稅項虧損將遞延於下列年度並屆滿：

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (附註)
2019年	5,399	–	–
2020年	13	13	–
2021年	8,544	450	431
2022年	20,947	20,886	21,099
2023年	不適用	1,881	8,691
2024年	不適用	不適用	14,138
	<u>34,903</u>	<u>23,230</u>	<u>44,359</u>

附註：於2019年12月31日尚未於遞延稅項資產中確認的已終止經營業務的未動用稅項，概無於2019年12月31日計入如上所示的貴集團未確認稅項虧損。

26. 於附屬公司的投資

於2016年12月20日，貴公司向綠城中國擁有全部權益的附屬公司柏中有限公司按代價1港元收購萬宏的一股股份（即100%權益）。

於往績記錄期間及於本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有直接及間接股東權益：

附屬公司名稱	註冊成立/ 設立地點 及日期	註冊股本	貴公司應佔股權/股本權益			於本報告 日期	主要業務	附註
			於12月31日					
			2017年	2018年	2019年			
<i>直接持有：</i>								
萬宏(香港)有限公司	香港， 2016年4月1日	1港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	
<i>間接持有：</i>								
綠城建設管理集團有限公司 (原名：杭州藍城致信建設 管理有限公司)	中國， 2016年9月8日	人民幣 1,050,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建	
淳安縣千島湖綠城房產建設 管理有限公司	中國， 2011年1月13日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建	
義烏綠城房產建設管理 有限公司	中國， 2012年12月18日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建	
義烏綠城投資發展 有限公司	中國， 2013年9月11日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建	
青島綠城房產建設管理 有限公司	中國， 2012年10月22日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建	

附屬公司名稱	註冊成立/ 設立地點 及日期	註冊股本	貴公司應佔股權/股本權益				主要業務	附註
			於12月31日			於本報告 日期		
			2017年	2018年	2019年			
綠城北方房產建設有限公司.....	中國， 2010年12月6日	人民幣 50,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	代建	(a)
金華綠城房產建設管理 有限公司.....	中國， 2013年11月4日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建	
嘉興綠城房地產建設管理 有限公司.....	中國， 2014年2月18日	人民幣 1,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	代建	(b)
上海綠城聯捷建設管理 有限公司.....	中國， 2013年6月4日	人民幣 10,000,000元	70%	70%	70%	70%	代建	
綠城樂居建設管理集團有限公司 (原名：杭州綠城樂居建設 管理有限公司、綠城樂居 建設管理有限公司).....	中國， 2011年11月30日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建	
杭州大江東綠城建設管理 有限公司(原名：杭州 大江東藍城建設管理 有限公司).....	中國， 2015年6月26日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建	
上海藍城聯捷建設管理 有限公司(「藍城聯捷」).....	中國， 2015年11月30日	人民幣 10,000,000元	70%	70%	70%	70%	代建	
上海藍城一方建設管理 有限公司(「藍城一方」).....	中國， 2016年1月29日	人民幣 5,000,000元	35%	35%	35%	35%	代建	(c)
上海冉盛藍城建設管理 有限公司(「藍城冉盛」).....	中國， 2016年7月18日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	代建	(d)(e)
上海藍城祥裕建設管理 有限公司(「藍城祥裕」).....	中國， 2016年3月4日	人民幣 10,000,000元	42%	不適用	不適用	不適用	代建	(f)(g)
上海藍城聯穗建設管理 有限公司(「藍城聯穗」).....	中國， 2014年10月13日	人民幣 6,500,000元	47.6%	不適用	不適用	不適用	代建	(h)(i)
綠城房地產建設管理集團 有限公司(原名：綠城鼎益 房地產投資管理有限公司、 綠城房地產建設管理 有限公司).....	中國， 2012年3月21日	人民幣 200,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建	
溫州綠城悅居建設管理 有限公司(原名：溫州綠城鼎悅居 建設管理有限公司).....	中國， 2012年5月15日	人民幣 1,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	代建	(j)
江西綠城翠森房地產投資管理 有限公司.....	中國， 2014年4月17日	人民幣 2,000,000元	52%	不適用	不適用	不適用	投資控股	(k)

附屬公司名稱	註冊成立/ 設立地點 及日期	註冊股本	貴公司應佔股權/股本權益				於本報告 日期	主要業務	附註
			於12月31日						
			2017年	2018年	2019年				
杭州綠城九略投資管理 有限公司(原名:杭州綠鼎投資 管理有限公司).....	中國, 2015年9月21日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	投資控股 及諮詢		
浙江綠星教育科技有限公司(原名: 杭州綠諾投資管理有限公司)....	中國, 2015年9月21日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	投資控股 及教育		
淳安綠城工程項目管理有限公司...	中國, 2016年2月26日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建		
杭州綠城濱峰建設管理有限公司...	中國, 2016年4月29日	人民幣 20,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	代建	(l)	
金華綠城信息經濟產業園建設 管理有限公司.....	中國, 2016年11月10日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建		
杭州綠城坤一景觀設計諮詢 有限公司(「綠城坤一」).....	中國, 2014年8月13日	人民幣 2,041,000元	51%	51%	51%	51%	建築設計 及諮詢	(m)	
浙江綠城景道園林工程 有限公司(「綠城景道園林」)....	中國, 2012年11月29日	人民幣 19,341,350元	51%	51%	51%	51%	景觀設計 及諮詢	(n)	
綠城鼎益(汕頭)房地產投資 管理有限公司.....	中國, 2014年8月20日	人民幣 10,000,000元	60%	不適用	不適用	不適用	投資控股	(o)	
浙江綠城利普建築設計 有限公司(「綠城利普」).....	中國, 2011年9月30日	人民幣 12,245,000元	51%	51%	不適用	不適用	建築設計 及諮詢	(p)	
台州綠城樂居建設管理 有限公司.....	中國, 2017年9月12日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建		
浙江綠城市政園林建設 有限公司.....	中國, 2017年9月13日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	100%	100%	景觀設計 及諮詢		
溫州綠城樂居建設管理 有限公司.....	中國, 2017年12月13日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	代建		
綠城時代城市建設發展 有限公司.....	中國, 2012年9月17日	人民幣 50,000,000元	100%	不適用	不適用	不適用	代建	(q)	
紹興綠欣投資管理有限公司.....	中國, 2015年4月22日	人民幣 1,000,000元	80%	80%	80%	80%	代建		
杭州江南綠城樂居建設管理 有限公司.....	中國, 2018年2月9日	人民幣 20,000,000元	不適用	100%	100%	100%	代建		
台州黃岩綠城樂居企業管理 有限公司.....	中國, 2018年6月14日	人民幣 1,000,000元	不適用	100%	100%	100%	代建		

附屬公司名稱	註冊成立/ 設立地點 及日期	註冊股本	貴公司應佔股權/股本權益				主要業務	附註
			於12月31日			於本報告 日期		
			2017年	2018年	2019年			
麗水綠城樂居建設管理 有限公司.....	中國， 2018年11月26日	人民幣 1,000,000元	不適用	100%	100%	100%	代建	
山東綠城青和建築設計 有限公司(「綠城青和」).....	中國， 2018年4月20日	人民幣 6,120,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	建築設計 及諮詢	(r)
綠城全順房地產建設管理 有限公司.....	中國， 2018年6月26日	人民幣 50,000,000元	不適用	51%	51%	51%	代建服務	(s)
浙江綠城建設管理 有限公司.....	中國， 2018年12月21日	人民幣 10,000,000元	不適用	63%	63%	63%	代建	
綠星資服房地產建設管理 (杭州)有限公司.....	中國， 2018年12月25日	人民幣 100,000元	不適用	100%	100%	100%	代建	
綠星建築設計(杭州) 有限公司.....	中國， 2018年12月25日	人民幣 100,000元	不適用	100%	100%	100%	建築設計 及諮詢	
綠星房產諮詢(杭州) 有限公司.....	中國， 2018年12月25日	人民幣 100,000元	不適用	100%	100%	100%	管理 及諮詢	
三亞鑄就房地產諮詢管理 有限公司.....	中國， 2019年1月28日	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	管理 及諮詢	
浙江綠城浙企建設管理 有限公司.....	中國， 2019年5月9日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	65%	65%	代建	
嘉興綠星樂居建設管理 有限公司.....	中國， 2019年5月6日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	代建	
溫州綠欣企業管理 有限公司.....	中國， 2019年12月3日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	代建	
溫州綠興工程項目管理 有限公司.....	中國， 2019年12月3日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	代建	
成都綠城致嘉建設管理 有限公司.....	中國， 2019年12月6日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	代建	
杭州綠欣海河工程項目管理 有限公司.....	中國， 2019年12月12日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	代建	

中國附屬公司的英文翻譯名稱僅供識別。

附註：

- (a) 綠城北方房產建設有限公司已於2018年12月完成其法定清盤程序。
- (b) 嘉興綠城房地產建設管理有限公司已於2018年9月完成其法定清盤程序。
- (c) 由於藍城一方的五名董事中的四名乃由藍城聯捷委任，且相關業務的有效董事會決議案須經三分之二的董事人數投票權通過，故藍城一方為藍城聯捷持有50%權益的附屬公司。因此，藍城聯捷可藉由委任多數董事會成員對藍城一方行使控制權。

- (d) 由於藍城冉盛的五名董事中的四名乃由藍城聯捷委任，且相關業務的有效董事會決議案須經三分之二的董事人數投票權通過，故藍城冉盛為藍城聯捷持有50%權益的附屬公司。因此，藍城聯捷可藉由委任多數董事會成員對藍城冉盛行使控制權。
- (e) 藍城聯捷於2017年出售其於藍城冉盛的50%股權。有關出售事項的詳情載於附註36。
- (f) 藍城祥裕為藍城聯捷持有60%權益的附屬公司。
- (g) 藍城祥裕已於2018年3月完成其法定清盤程序。
- (h) 藍城聯穗為藍城聯捷持有68%權益的附屬公司。
- (i) 藍城聯穗已於2018年7月完成其法定清盤程序。
- (j) 溫州綠城悅居建設管理有限公司已於2018年6月完成其法定清盤程序。
- (k) 江西綠城眾森房地產投資管理有限公司已於2018年12月完成其法定清盤程序。
- (l) 於2018年，綠城房地產建設管理集團有限公司出售其於杭州綠城濱峰建設管理有限公司（「杭州濱峰」）的49%股權，而杭州濱峰作為 貴集團的合營公司入賬。有關出售事項的詳情載於附註36。
- (m) 綠城坤一為綠城建設管理集團持有51%權益的附屬公司。綠城坤一三名董事均由綠城建設管理集團委任。因此，綠城建設管理集團可對綠城坤一行使控制權。
- (n) 綠城景道園林為綠城建設管理集團持有51%權益的附屬公司。綠城景道園林三名董事均由綠城建設管理集團委任。因此，綠城建設管理集團可對綠城景道園林行使控制權。
- (o) 綠城鼎益（汕頭）房地產投資管理有限公司已於2018年3月完成其法定清盤程序。
- (p) 此前，由於綠城利普的五名董事中的三名乃由綠城建設管理集團委任，且綠城利普的有效董事會決議案須經二分之一的董事人數表決贊成，故綠城利普為綠城建設管理集團持有51%權益的附屬公司。因此，綠城建設管理集團此前可藉由委任多數董事會成員對綠城利普行使控制權。於2019年9月18日，綠城建設管理集團與綠城利普的其他股東就修訂綠城利普組織章程細則訂立協議，各訂約方同意綠城利普的有效董事會決議案須獲全體董事一致批准。綠城利普的五名董事中的三名乃由綠城建設管理集團委任。因此，綠城利普其後作為合營公司入帳。有關出售事項的詳情載於附註36。
- (q) 綠城時代城市建設發展有限公司已於2018年12月完成其法定清盤程序。
- (r) 綠城建設管理集團於2019年2月1日取得綠城青和的50.98%股權。綠城青和的五名董事中的四名乃由綠城建設管理集團委任，且綠城青和的有效董事會決議案須經二分之一的董事人數表決贊成。因此，綠城建設管理集團此前可藉由委任多數董事會成員對綠城青和行使控制權。於2019年9月19日，綠城建設管理集團與綠城青和的其他股東就修訂綠城青和組織章程細則訂立協議，各訂約方同意綠城青和的有效董事會決議案須獲全體董事一致批准。綠城青和的五名董事中的四名乃由綠城建設管理集團委任。因此，綠城青和其後作為合營公司入賬。有關出售事項的詳情載於附註36。
- (s) 綠城全順房地產建設管理集團有限公司為綠城建設管理集團持有51%權益的附屬公司。該公司三名董事中的兩名乃由 貴集團委任，而相關活動的有效董事會決議案須獲三分之二的董事人數投票權通過。因此，綠城建設管理集團可對綠城全順房地產建設管理有限公司行使控制權。

貴集團旗下的所有附屬公司均為有限公司，並已採納12月31日為其財政年結日。

萬宏（香港）有限公司的執業會計師並無出具截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的核數師報告。

於中國註冊的附屬公司的法定財務報表乃根據相關會計原則及於中國成立的企業適用的財務法規編製並由中國執業會計師審核，載列如下：

附屬公司名稱	涵蓋期間	執業會計師
綠城建設管理集團有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
淳安縣千島湖綠城房產建設 管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
義烏綠城房產建設管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
義烏綠城投資發展有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
青島綠城房產建設管理有限公司	截至2017年及2018年12月31日止年度 截至2019年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司 並無出具經審核財務報表
綠城北方房產建設有限公司	截至2017年12月31日止年度 自2018年1月1日至2018年 12月28日（清盤日期）期間	浙江耀信會計師事務所有限公司 並無出具經審核財務報表
金華綠城房產建設管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
嘉興綠城房地產建設管理有限公司	截至2017年12月31日止年度 自2018年1月1日至2018年 9月13日（清盤日期）期間	浙江耀信會計師事務所有限公司 並無出具經審核財務報表
上海綠城聯捷建設管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	上海榮審會計師事務所有限公司
綠城樂居建設管理集團有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
杭州大江東綠城建設管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
上海藍城聯捷建設管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	上海榮審會計師事務所有限責任公司
上海藍城一方建設管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	上海榮審會計師事務所有限責任公司
上海冉盛藍城建設管理有限公司	截至2017年12月31日止年度	並無出具經審核財務報表
上海藍城祥裕建設管理有限公司	自2017年1月1日至2018年 3月20日（清盤日期）期間	並無出具經審核財務報表
上海藍城聯德建設管理有限公司	截至2017年12月31日止年度及 自2018年1月1日至2018年 7月9日（清盤日期）期間	並無出具經審核財務報表

附屬公司名稱	涵蓋期間	執業會計師
綠城房地產建設管理集團有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
溫州綠城悅居建設管理有限公司	截至2017年12月31日止年度 自2018年1月1日至2018年 6月7日(清盤日期)期間	浙江耀信會計師事務所有限公司 並無出具經審核財務報表
江西綠城眾森房地產投資管理有限公司	截至2017年12月31日止年度 自2018年1月1日至2018年 12月12日(清盤日期)期間	浙江耀信會計師事務所有限公司 並無出具經審核財務報表
杭州綠城九略投資管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
浙江綠星教育科技有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
淳安綠城工程項目管理有限公司	截至2017年及2018年12月31日止年度 截至2019年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司 並無出具經審核財務報表
杭州綠城濱峰建設管理有限公司	截至2017年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
金華綠城信息經濟產業園建設 管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
杭州綠城坤一景觀設計諮詢有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
浙江綠城景道園林工程有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
綠城鼎益(汕頭)房地產投資 管理有限公司	截至2017年12月31日止年度及 自2018年1月1日至2018年 3月22日(清盤日期)期間	並無出具經審核財務報表
浙江綠城利普建築設計有限公司	截至2017年及2018年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
台州綠城樂居建設管理有限公司	自2017年9月12日(註冊日期) 至2017年12月31日期間及 截至2018年及2019年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
浙江綠城市政園林建設有限公司	自2017年9月13日(註冊日期) 至2017年12月31日期間	並無出具經審核財務報表
溫州綠城樂居建設管理有限公司	截至2018年及2019年12月31日止年度 自2017年12月13日(註冊日期) 至2017年12月31日止期間及 截至2018年及2019年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司 浙江耀信會計師事務所有限公司

附屬公司名稱	涵蓋期間	執業會計師
綠城時代城市建設發展有限公司	截至2017年12月31日止年度 自2018年1月1日至2018年12月5日 (清盤日期) 期間	浙江耀信會計師事務所有限公司 並無出具經審核財務報表
紹興綠欣投資管理有限公司	截至2017年、2018年及2019年 12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
杭州江南綠城樂居建設管理有限公司	自2018年2月9日(註冊日期) 至2018年12月31日期間及 截至2019年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
台州黃岩綠城樂居企業管理有限公司	自2018年6月14日(註冊日期) 至2018年12月31日期間及 截至2019年12月31日止年度	浙江耀信會計師事務所有限公司
麗水綠城樂居建設管理有限公司	自2018年11月26日(註冊日期) 至2018年12月31日期間 截至2019年12月31日止年度	並無出具經審核財務報表 浙江耀信會計師事務所有限公司
浙江綠城建服建設管理有限公司	自2018年12月21日(註冊日期) 至2018年12月31日期間 及截至2019年12月31日止年度	並無出具經審核財務報表
綠星資服房地產建設管理(杭州) 有限公司	自2018年12月25日(註冊日期) 至2018年12月31日期間及 截至2019年12月31日止年度	並無出具經審核財務報表
綠星建築設計(杭州)有限公司	自2018年12月25日(註冊日期) 至2018年12月31日期間及 截至2019年12月31日止年度	並無出具經審核財務報表
綠星房產諮詢(杭州)有限公司	自2018年12月25日(註冊日期) 至2018年12月31日期間及 截至2019年12月31日止年度	並無出具經審核財務報表
綠城全順房地產建設管理集團有限公司	自2018年6月26日(註冊日期) 至2018年12月31日期間及 截至2019年12月31日止年度	並無出具經審核財務報表
三亞鑄就房地產諮詢管理有限公司	自2019年1月28日(註冊日期) 至2019年12月31日期間	浙江耀信會計師事務所有限公司
浙江綠城浙企建設管理有限公司	自2019年5月9日(註冊日期) 至2019年12月31日期間	並無出具經審核財務報表
嘉興綠星樂居建設管理有限公司	自2019年5月6日(註冊日期)至 2019年12月31日期間	浙江耀信會計師事務所有限公司

附屬公司名稱	涵蓋期間	執業會計師
溫州綠欣企業管理有限公司	自2019年12月3日(註冊日期)至 2019年12月31日期間	浙江耀信會計師事務所有限公司
溫州綠興工程項目管理有限公司	自2019年12月3日(註冊日期)至 2019年12月31日期間	浙江耀信會計師事務所有限公司
成都綠城致嘉建設管理有限公司	自2019年12月6日(註冊日期)至 2019年12月31日期間	並無出具經審核財務報表
杭州綠欣海河工程項目管理有限公司	自2019年12月12日(註冊日期) 至2019年12月31日期間	浙江耀信會計師事務所有限公司

27. 貿易及其他應收款項

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項.....	105,119	97,707	155,095
減：信貸虧損撥備.....	(2,671)	(19,474)	(17,383)
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備.....	102,448	78,233	137,712
其他應收款項.....	76,233	95,771	135,627
減：信貸虧損撥備.....	—	(2,974)	(2,642)
其他應收款項，扣除信貸虧損撥備.....	76,233	92,797	132,985
預付款項.....	2,267	6,773	2,337
遞延發行成本.....	—	—	4,226
進項增值稅.....	—	—	35,582
	<u>180,948</u>	<u>177,803</u>	<u>312,842</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應收款項包括應收票據分別為人民幣3,500,000元、人民幣12,706,000元及人民幣10,692,000元。所有貴集團已收票據的到期日均少於一年。

貴集團通常不允許向客戶授出信貸期。下表為於各報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項（包括應收票據）（經扣除信貸虧損撥備）的賬齡分析：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
180天內	86,750	67,641	121,670
180天至365天	12,697	10,286	14,983
365天以上	3,001	306	1,059
	<u>102,448</u>	<u>78,233</u>	<u>137,712</u>

於2017年12月31日，貴集團貿易應收款項結餘包含總賬面值人民幣102,448,000元的應收賬款結餘，有關款項於報告日期已逾期，惟貴集團並未計提減值虧損撥備。貴集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

呆賬撥備變動：

	合約資產	貿易應收款項	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	11,434	-	11,434
已確認減值虧損	-	2,671	2,671
已撥回減值虧損	<u>(11,434)</u>	<u>-</u>	<u>(11,434)</u>
於2017年12月31日	<u>-</u>	<u>2,671</u>	<u>2,671</u>

其他應收款項（不包括主要作為潛在項目訂金向第三方墊付的墊款）按要求償還。預付款項及訂金預計在12個月或正常經營週期內收回。

有關於截至2018年及2019年12月31日止年度貿易及其他應收款項的減值評估的詳情載於附註38。

28. 合約資產

	於1月1日		於12月31日	
	2017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
代建服務（附註）				
合約資產	307,346	220,343	259,614	329,937
減：信貸虧損撥備	<u>(11,434)</u>	<u>-</u>	<u>(15,570)</u>	<u>(18,017)</u>
	<u>295,912</u>	<u>220,343</u>	<u>244,044</u>	<u>311,920</u>

附註：於截至2018年及2019年12月31日止年度的大幅增加乃因貴集團代建業務擴展所致。

29. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

於各報告期末，貴集團銀行結餘及現金包括貴集團所持有的現金及原到期日為三個月或以下的短期銀行存款。於2017年、2018年及2019年12月31日，銀行結餘分別按介乎每年0.001%至2.99%、介乎每年0.001%至2.99%及介乎每年0.001%至3.55%的市場利率計息。

已抵押銀行存款作為銀行就有關貴集團購置原材料、廠房及設備發出信用證的質押物。於2017年、2018年及2019年12月31日，已抵押銀行存款分別按介乎每年0.35%至2.75%、介乎每年0.35%至2.75%及介乎每年0.30%至2.75%的固定利率計息。

30. 貿易及其他應付款項

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項.....	27,510	41,021	23,741
其他應付款項.....	241,731	448,703	565,147
應付工資.....	140,340	182,309	191,197
就超過投資權益的分佔聯營公司 虧損計提撥備 (附註21)	—	2,968	—
就超過投資權益的分佔合營公司 虧損計提撥備 (附註22)	6,232	32,941	50,404
	<u>415,813</u>	<u>707,942</u>	<u>830,489</u>

下表為按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析。

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	24,989	38,999	21,646
1至2年	1,063	1,844	970
2至3年	1,404	124	1,071
3年以上	54	54	54
	<u>27,510</u>	<u>41,021</u>	<u>23,741</u>

31. 合約負債

	於1月1日	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債 (附註)				
— 對關聯方 (附註41(ii))	2,000	1,356	1,794	—
— 對第三方.....	210,725	209,278	289,558	239,580
	<u>212,725</u>	<u>210,634</u>	<u>291,352</u>	<u>239,580</u>

附註：合約負債主要為於履行相關服務前自代建服務收取的款項。當達成履約責任時，合約負債將被轉入確認為收入。於截至2018年12月31日止年度的大幅增加乃因貴集團代建業務擴展所致。

32. 租賃負債

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付租賃負債：			
一年內.....	6,094	7,382	6,294
一年以上但不超過兩年.....	6,413	10,564	5,865
兩年以上但不超過五年.....	17,280	19,258	3,013
五年以上.....	6,167	3,292	–
	35,954	40,496	15,172
減：呈列於流動負債項下須於12個月內 結清的款項.....	(6,094)	(7,382)	(6,294)
呈列於非流動負債項下須於12個月後 結清的款項.....	29,860	33,114	8,878
租賃負債受 貴集團庫務職能監控。			

33. 銀行及其他借款

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須於一年內償還的無抵押銀行貸款， 基於中國人民銀行基準利率帶有浮動利率..	10,000	10,000	–

平均實際利率如下：

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	5.003%	5.655%	–

34. 股本

貴公司於2016年12月12日於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免公司，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。貴公司註冊成立時，由綠城中國發行一股股份。

該股本代表 貴公司的已發行股本。

於往績記錄期間 貴公司已授權及已發行普通股變動詳情載列如下：

	已授權的股數	港元	
每股面值0.01港元的普通股			
於2017年1月1日及2017年12月31日	38,000,000	380,000	
增加	99,962,000,000	999,620,000	
於2018年及2019年12月31日	<u>100,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000</u>	
	已發行及 已繳足的股數	港元	於綜合 財務狀況表 呈列為 人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股			
於2017年1月1日	1	0.01	-
已發行普通股 (附註(i))	<u>2</u>	<u>0.02</u>	<u>-</u>
於2017年12月31日	3	0.03	-
已發行普通股 (附註(ii))	<u>1,432,659,997</u>	<u>14,326,599.97</u>	<u>11,587</u>
於2018年及2019年12月31日	<u>1,432,660,000</u>	<u>14,326,600.00</u>	<u>11,587</u>

附註：

- (i) 於2017年6月5日，貴公司訂立一項契據以向綠城中國發行額外兩股股份，以支付因綠城中國代表 貴公司收購綠城建設管理全部權益而支付之代價總額人民幣1,432,660,000元而產生的資本化債務。額外兩股股份已於2017年6月27日向綠城中國發行。
- (ii) 於2018年2月13日，貴公司透過資本化 貴公司股本溢價中的14,326,599.97港元配發及發行合共1,432,659,997股每股面值0.01港元的普通股予綠城中國入賬列作繳足的股份。

35. 收購附屬公司

於2017年及2019年收購附屬公司的詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價
				人民幣千元
浙江綠城利普建築設計有限公司 (「綠城利普」) (附註(i))	建築設計及諮詢	2017年6月30日	51%	- (附註(i))
山東綠城青和建築設計有限公司 (「綠城青和」) (附註(ii))	建築設計及諮詢	2019年2月1日	50.98%	- (附註(ii))

附註：

- (i) 貴集團全資附屬公司綠城建設管理集團透過注資人民幣6,245,000元取得綠城利普51%股權。貴集團收購綠城利普以持續擴大貴集團的建築設計及諮詢業務。綠城利普已於2019年9月成為貴集團的合營公司，其詳情載於附註22及36。
- (ii) 貴集團全資附屬公司綠城房地產建設管理集團有限公司透過注資人民幣3,120,000元取得綠城青和50.98%股權。綠城青和的董事會獲授權指導綠城青和的相關業務。綠城青和的五名董事中的四名乃由貴集團委任，且有效的董事會決議案須經過半數董事同意。因此，貴集團可對綠城青和行使控制權。綠城青和已於2019年9月成為貴集團的合營公司，其詳情載於附註22及36。

於2018年概無收購附屬公司。

收購附屬公司的影響概要如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2019年
	綠城利普 於收購日期的 已識別資產及 負債公平值	綠城青和 於收購日期的 已識別資產及 負債公平值
	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	766	-
使用權資產	-	1,107
貿易及其他應收款項	5,851	758
銀行結餘及現金	8,880	5,501
貿易及其他應付款項	(805)	(220)
應付所得稅項	(111)	-
其他應付稅項	(95)	(30)
合約負債	(1,693)	-
租賃負債	-	(996)
	12,793	6,120
非控股權益	(6,268)	(3,000)
	6,525	3,120
減：		
注資	(6,245)	(3,120)
收購一間附屬公司的收益	(280)	-
	-	-
收購產生的現金流量淨額：		
注資	(6,245)	(3,120)
所收購銀行結餘及現金	8,880	5,501
	2,635	2,381

於收購日期就綠城利普收取的公平值為人民幣5,851,000元的應收款項（主要包括貿易及其他應收款項）的合約總金額（預期將全額收回）為人民幣5,851,000元。於收購日期就綠城青和收取的公平值為人民幣758,000元的應收款項（主要包括貿易及其他應收款項）的合約總金額（預期將全額收回）為人民幣758,000元。

收購附屬公司乃採用收購法入賬。截至2017年及2019年12月31日止年度，於收購日期確認的非控股權益乃參考應佔附屬公司淨資產的已確認金額比例計量，分別為人民幣6,268,000元及人民幣3,000,000元。

自收購日期起至2017年12月31日，綠城利普為 貴集團收入貢獻人民幣26,143,000元。自收購日期起至2019年9月19日（其成為合營公司的日期），綠城青和為 貴集團收入貢獻人民幣27,573,000元。

自收購日期起至2017年12月31日，綠城利普應佔利潤人民幣1,144,000元已於 貴集團期內利潤確認。自收購日期起至2019年9月19日（其成為合營公司的日期），綠城青和應佔利潤人民幣5,523,000元已於 貴集團期內利潤確認。

假設收購綠城利普已於截至2017年12月31日止年初生效， 貴集團於截至2017年12月31日止年度來自持續經營業務的總收入及利潤金額應分別為人民幣1,020,215,000元及人民幣256,254,000元。假設收購綠城青和已於截至2019年12月31日止年初生效，則 貴集團於截至2019年12月31日止年度來自持續經營業務的總收入應為人民幣1,994,707,000元，截至2019年12月31日止年度來自持續經營業務的利潤金額應為人民幣388,962,000元。備考資料僅供說明用途，未必能作為在收購事項於年初完成的情況下 貴集團業務實際將達致收入及業績的指標，亦無意用作未來業績的預測。

與收購有關的成本並不重大，並於截至2017年及2019年12月31日止年度在綜合損益及其他全面收益表內的行政開支項目確認為開支。

36. 出售附屬公司

於2017年8月23日， 貴集團向第三方出售其於藍城冉盛（不活動公司）的50%股權，代價為人民幣零元。藍城冉盛於出售日期的淨資產為人民幣零元。 貴集團並未於藍城冉盛的出售中確認任何收益或虧損。

於2018年3月20日， 貴集團向第三方出售其於杭州綠城濱峰建設管理有限公司（「杭州濱峰」）的49%股權，代價為人民幣零元。杭州濱峰的三名董事中的兩名乃由 貴集團委任，且相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事投票權通過，因此，餘下51%股權作為合營公司權益入賬。

於2019年9月18日， 貴集團與綠城利普的其他股東就修訂綠城利普組織章程細則訂立協議，各訂約方同意綠城利普相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事同意。綠城利普的五名董事中的三名乃由 貴集團委任。因此，綠城利普其後作為合營公司入賬。

於2019年9月19日， 貴集團與綠城青和的另一名股東就修訂綠城青和組織章程細則訂立協議，各訂約方同意綠城青和相關業務的有效董事會決議案須獲多於三分之二董事同意。綠城青和的五名董事中的三名乃由 貴集團委任。因此，綠城青和其後作為合營公司入賬。

出售附屬公司的影響概要如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備	444	10,061
使用權資產	–	15,832
遞延稅項資產	–	1,206
貿易及其他應收款項	6,436	27,017
應收關聯方欠款	1,000	–
銀行結餘及現金	610	43,320
貿易及其他應付款項	–	(31,637)
應付所得稅	(170)	(3,758)
其他應付稅項	(32)	(703)
合約負債	(7,941)	(214)
租賃負債	–	(16,674)
	347	44,450
出售一間附屬公司的淨虧損	(170)	–
非控股權益	–	(21,783)
總代價	<u>177</u>	<u>22,667</u>
按以下方式償付：		
於合營公司權益	<u>177</u>	<u>22,667</u>
出售產生的現金流出淨額：		
出售銀行結餘及現金	<u>(610)</u>	<u>(43,320)</u>

37. 資本風險管理

貴集團管理其資金，以確保 貴集團旗下實體將能持續經營，並同時通過優化債務及權益平衡使股東回報最大化。

貴集團的資本結構包含銀行借款（扣除現金及現金等價物）及 貴公司股東應佔權益（包括資本與儲備）。

貴公司董事定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。貴集團將以支付股息、新發行股份以及新發行債務或贖回現有債務等方式，平衡其整體資本結構。

38. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產			
按攤銷成本列賬的金融資產.....	不適用	1,004,423	2,166,961
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）...	1,043,586	不適用	不適用
可供出售投資.....	30,553	不適用	不適用
按公平值計入其他全面收入的股本工具.....	不適用	77,503	87,161
	<u>1,074,139</u>	<u>1,081,926</u>	<u>2,254,122</u>
金融負債			
攤銷成本.....	<u>1,316,445</u>	<u>874,102</u>	<u>1,389,641</u>

(b) 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括權益投資、貿易及其他應收款項、應收關聯方欠款、關聯方貸款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯方欠款以及銀行及其他借款。金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險及如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。

市場風險*利率風險*

貴集團面對與固定利率的已抵押銀行存款、關聯方貸款及租賃負債有關的公平值利率風險。貴集團亦面臨與浮動利率的銀行存款以及銀行及其他借款有關的現金流量利率風險。貴集團現時並無用以緩減利率風險的利率對沖政策；然而，管理層監察利率風險，並將在必要時考慮對沖重大利率風險。

倘利率上升／下跌5個基點，而所有其他變數維持不變，貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的除稅前利潤將增加／減少人民幣406,000元、人民幣308,000元及人民幣571,000元。

其他價格風險

貴集團面臨透過其按公平值計入其他全面收入計量的未上市股本證券投資面臨股本價格風險。貴集團已委任一組團隊監察價格風險，並將在必要時考慮對沖風險。

於截至2017年12月31日止年度，敏感度分析已按各報告日期的股本價格風險（不包括按成本扣除減值計量的可供出售投資）釐定。倘於截至2018年及2019年12月31日止年度，股本工具價格上升／下降10%，按公平值計入其他全面收入的儲備將分別增加／減少人民幣5,813,000元及人民幣6,537,000元。

信貸風險及減值評估

於2018年及2019年12月31日，貴集團面對將導致其蒙受財務虧損的最高信貸風險源自綜合財務狀況表所列的各已確認金融資產的賬面值。

貴集團的信貸風險主要來自其貿易應收款項、其他應收款項、應收關聯方欠款、關聯方貸款、已抵押銀行存款、銀行結餘及合約資產。

源自客戶合約的貿易應收款項、合約資產及交易相關的應收關聯方欠款

為減低信貸風險，貴集團已制定政策確保向擁有適當財務實力及適當首付比例的買家作出銷售。其亦設有其他監督程序確保採取跟進措施以收回逾期債項。此外，貴集團於應用國際財務報告準則第9號後，根據撥備矩陣對貿易結餘進行預期信貸虧損模式下的減值評估（於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前：已產生虧損模式）。

其他應收款項

其他應收款項的信貸風險以內部程序進行管理。貴集團積極監控每名債務人的未償還款項，並使用逾期資料評估信貸風險自首次確認以來是否顯著增加。

非交易相關的應收關聯方欠款及關聯方貸款

非交易相關的應收關聯方欠款及關聯方貸款的信貸風險以內部程序進行管理。貴集團亦積極監控每名債務人的未償還款項，以評估信貸風險自首次確認以來是否顯著增加。

銀行結餘及現金及已抵押銀行存款

現金存款主要存放於國有金融機構及信譽良好的銀行（均為具有高信用質量的金融機構），因此 貴集團有關流動資金的信貸風險有限。

貴集團貿易應收款項、合約資產及交易相關的應收關聯方欠款內部信貸風險等級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	預期信貸虧損的 確認基礎
低風險	交易方違約風險低或交易方通常在逾期日後結算。	全期預期信貸虧損 － 無信貸減值
存疑	透過內部資料或外部消息，信貸風險自初始確認後已大幅增加。	全期預期信貸虧損 － 無信貸減值
虧損	有證據顯示該資產出現信貸減值。	全期預期信貸虧損 － 信貸減值
核銷	有證據顯示債務人正面臨嚴重財政困難且 貴集團實際收回款項的前景渺茫。	有關款項獲核銷

貴集團其他應收款項、關聯方貸款、非交易相關的應收關聯方欠款及銀行結餘及已抵押銀行存款內部信貸風險等級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	預期信貸虧損的 確認基礎
履約	交易方違約風險低及並無任何逾期款項。	12個月預期信貸虧損
低風險	交易方於到期日後仍具有履行合約現金流量責任的能力，且 貴集團認為交易方其後可悉數結付。	12個月預期信貸虧損
觀察名單	償還已逾期，且 貴集團認為自初始確認後的信用風險已大幅增加。	全期預期信貸虧損 － 無信貸減值
存疑	償還已逾期，且 貴集團認為違約已發生。	全期預期信貸虧損 － 信貸減值
虧損	有證據顯示該資產悉數出現減值。	全期預期信貸虧損 － 信貸減值
核銷	有證據顯示債務人正面臨嚴重財政困難且 貴集團實際收回款項的前景渺茫。	有關款項獲核銷

下表詳述須進行預期信貸虧損評估的 貴集團金融資產及合約資產信貸風險：

	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	於12月31日	
					2018年	2019年
					賬面總值	賬面總值
					人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本列賬的						
金融資產						
貿易應收款項.....	27	不適用	附註1	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	86,081	146,222
			虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	11,626	8,873
					<u>97,707</u>	<u>155,095</u>
交易相關的應收 關聯方欠款.....	41(ii)	不適用	附註1	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	114,106	33,332
			虧損	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	456	21
					<u>114,562</u>	<u>33,353</u>
其他應收款項.....	27	不適用	履約及 低風險 觀察名單	12個月預期 信貸虧損	90,980	132,847
			存疑及虧損	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	1,949	1,395
				全期預期信貸虧損 (信貸減值)	2,842	1,385
					<u>95,771</u>	<u>135,627</u>

	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	於12月31日	
					2018年	2019年
					賬面總值	賬面總值
					人民幣千元	人民幣千元
非交易相關的應收 關聯方欠款.....	41(ii)	不適用	履約	12個月預期 信貸虧損	247,909	626,918
關聯方貸款.....	41(iii)	不適用	履約	12個月預期 信貸虧損	-	100,526
已抵押銀行存款....	29	AAA至A (附註2)	不適用	12個月預期 信貸虧損	6,428	14,963
銀行結餘及現金....	29	AAA至A (附註2)	不適用	12個月預期 信貸虧損	471,563	1,126,771
合約資產.....	28	不適用	附註1	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	259,614	329,937

附註：

- 就貿易應收款項、交易相關的應收關聯方欠款及合約資產而言，貴集團根據國際財務報告準則第9號對全期預期信貸虧損按照簡易方法計量虧損撥備。惟具有重大未償還結餘或已出現信貸減值的應收賬款除外，貴集團就該等項目基於賬齡採用撥備矩陣釐定預期信貸虧損。
- 外部信貸評級由大部分位於中國的交易方財務機構及銀行披露。

撥備矩陣 – 應收賬款賬齡

作為貴集團信貸風險管理的一環，貴集團就其代建服務及建築設計服務採用應收賬款賬齡評估其客戶（包括貴集團的關聯方）的減值情況，原因為該等經營分部包括大量具有共同風險特徵的小客戶，該等特徵代表客戶根據合約條款支付全部到期款項的能力。貴集團對該等經營分部的客戶單獨進行減值評估，下表分別呈列有關於2018年及2019年12月31日按全期預期信貸虧損（無信貸減值）根據撥備矩陣評估的該等貿易應收款項及交易相關的應收關聯方欠款的信貸風險資料。於2018年及2019年12月31日，賬面總值分別為人民幣11,626,000元及人民幣8,873,000元的信貸減值貿易應收款項已經個別評估；於2018年及2019年12月31日，賬面總值分別為人民幣456,000元及人民幣21,000元的信貸減值交易相關的應收關聯方欠款已經個別評估。

	於12月31日			
	2018年		2019年	
	平均虧損率	貿易應收款項	平均虧損率	貿易應收款項
	人民幣千元		人民幣千元	
賬面總值				
180天內	8.25%	76,478	5.63%	128,929
180天至365天	15.24%	9,153	6.81%	16,078
365天以上	32.22%	450	12.80%	1,215
		<u>86,081</u>		<u>146,222</u>

	於12月31日			
	2018年		2019年	
	平均虧損率	合約資產	平均虧損率	合約資產
賬面總值	6.00%	<u>259,614</u>	5.46%	<u>329,937</u>

	於12月31日			
	2018年		2019年	
	平均虧損率	交易相關的應收關聯方欠款	平均虧損率	交易相關的應收關聯方欠款
	人民幣千元		人民幣千元	
賬面總值				
180天內	3.63%	98,567	3.67%	20,183
180天至365天	8.98%	15,539	8.43%	13,149
		<u>114,106</u>		<u>33,332</u>

估計虧損率乃基於應收賬款預期年內的過往觀察所得違約率估計得出，且根據毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料進行調整。

下表呈列就貿易應收款項、合約資產及交易相關的應收關聯方欠款根據簡化方法確認的全期預期信貸虧損變動。

	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期信貸虧損 (信貸減值)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日國際會計準則第39號項下...	-	2,671	2,671
應用國際財務報告準則第9號後調整.....	23,622	4,781	28,403
於2018年1月1日－經重列.....	23,622	7,452	31,074
－轉撥至信貸減值.....	(396)	396	-
－已確認減值虧損.....	13,511	4,646	18,157
－已撥回減值虧損.....	(8,349)	(412)	(8,761)
於2018年12月31日.....	28,388	12,082	40,470
－轉撥至信貸減值.....	(287)	287	-
－已確認減值虧損.....	18,170	1,176	19,346
－已撥回減值虧損.....	(10,905)	(332)	(11,237)
－出售附屬公司.....	(1,506)	(3,318)	(4,824)
－轉撥至分類為持作出售的資產.....	(5,484)	(1,001)	(6,485)
於2019年12月31日.....	28,376	8,894	37,270

貿易應收款項、合約資產及交易相關的應收關聯方欠款變動主要由於：

	於12月31日		
	2018年	2019年	
	全期預期信貸虧損 增加/(減少)	全期預期 信貸虧損 增加/(減少)	全期預期 信貸虧損 增加/(減少)
	無信貸減值	信貸減值	無信貸減值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面總值人民幣4,500,000元(已違約)			
並於2018年12月31日轉撥至信貸減值的 一項貿易應收賬款	(396)	4,500	-
於2018年及2019年12月31日若干賬面總值 為人民幣235,991,000元及			
人民幣164,871,000元的新貿易應收賬款	12,032	-	13,666
於2018年及2019年12月31日悉數結付 總賬面值為人民幣103,999,000元及			
人民幣101,971,000元的貿易應收賬款	(6,425)	-	(6,124)

撥備矩陣 – 內部信貸評級

下表提供有關其他應收款項、非交易相關的應收關聯方欠款及關聯方貸款的信貸風險及預期信貸虧損的資料，該等款項已經共同評估。除上述內部信貸評級外，貴集團進一步對不同經營分部單獨評估其他應收款項、非交易相關的應收關聯方欠款及關聯方貸款的減值，按12個月預期信貸虧損及全期預期信貸虧損（無信貸減值）根據於2018年及2019年12月31日的撥備矩陣評估的其他應收款項、應收關聯方欠款及關聯方貸款的信貸風險資料分別如下所述。於2018年及2019年12月31日，賬面總值分別為人民幣779,000元及人民幣779,000元的信貸減值其他應收款項已經個別評估；於2018年及2019年12月31日，具有重大未償還餘額且賬面總值分別為人民幣125,307,000元及人民幣413,369,000元的非交易相關的應收關聯方欠款的應收賬款分別已經個別評估；於2019年12月31日，包括重大未償還餘額且賬面總值為人民幣100,526,000元的關聯方貸款的應收賬款已經個別評估。

	於12月31日			
	2018年		2019年	
	平均虧損率	其他應收款項	平均虧損率	其他應收款項
		人民幣千元		人民幣千元
賬面總值				
履約	0.54%	89,408	0.76%	130,109
低風險	16.86%	1,572	17.79%	2,738
觀察名單	20.63%	1,949	21.00%	1,395
存疑	56.71%	2,063	56.77%	606
		<u>94,992</u>		<u>134,848</u>

	於12月31日			
	2018年		2019年	
	平均虧損率	非交易相關的 應收關聯方欠款	平均虧損率	非交易相關的 應收關聯方欠款
		人民幣千元		人民幣千元
賬面總值				
履約	0.54%	<u>122,602</u>	0.76%	<u>213,549</u>

估計虧損率乃基於應收賬款預期年期內的過往觀察所得違約率估計得出，且根據毋須付出過多成本或努力即可獲取的前瞻性資料進行調整。管理層定期檢討分組，以確保有關具體應收賬款的相關資料已更新。

下表呈列就其他應收款項、非交易相關的應收關聯方欠款及關聯方貸款確認的全期預期信貸虧損變動及關聯方貸款。

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日國際會計準則				
第39號項下	-	-	-	-
應用國際財務報告準則第9號後調整	1,137	1,259	721	3,117
於2018年1月1日				
— 經重列	1,137	1,259	721	3,117
— 轉撥至信貸減值	-	(422)	422	-
— 轉撥至全期預期信貸虧損	(355)	355	-	-
— 已確認減值虧損	1,730	47	954	2,731
— 已撥回減值虧損	(246)	(837)	(148)	(1,231)
於2018年12月31日				
— 轉撥至信貸減值	-	(126)	126	-
— 轉撥至全期預期信貸虧損	(187)	187	-	-
— 已確認減值虧損	3,816	174	218	4,208
— 已撥回減值虧損	(236)	(344)	(1,170)	(1,750)
— 轉撥至分類為持作出售的資產	(36)	-	-	(36)
於2019年12月31日				
	<u>5,623</u>	<u>293</u>	<u>1,123</u>	<u>7,039</u>

公司層面

於2018年及2019年12月31日，包括重大未償還結餘總賬面值分別為人民幣1,432,625,000元及人民幣2,382,579,000元的應收附屬公司欠款的應收賬款已經個別評估。有關詳情載於附註41(ii)。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，貴集團監督及維持管理層視為足夠的現金及現金等價物水平為貴集團的營運提供資金，並緩減現金流流量波動的影響。

下表詳述根據已協定還款條款，貴集團的非衍生金融負債的餘下合約期限。該表乃根據貴集團於最早日期可能需支付的金融負債未折現現金流量所擬定。該表包括利息及主要現金流量。

流動資金及利率風險表

	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	269,241	-	-	269,241	269,241
銀行及其他借款						
— 浮動利率	5.003%	10,132	-	-	10,132	10,000
應付關聯方欠款						
— 免息	-	1,037,204	-	-	1,037,204	1,037,204
租賃負債	5.400%	7,842	27,325	6,565	41,732	35,954
於2017年12月31日		<u>1,324,419</u>	<u>27,325</u>	<u>6,565</u>	<u>1,358,309</u>	<u>1,352,399</u>
	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	489,724	-	-	489,724	489,724
銀行及其他借款						
— 浮動利率	5.655%	10,173	-	-	10,173	10,000
應付關聯方欠款						
— 免息	-	374,378	-	-	374,378	374,378
租賃負債	5.400%	9,334	33,077	3,411	45,822	40,496
於2018年12月31日		<u>883,609</u>	<u>33,077</u>	<u>3,411</u>	<u>920,097</u>	<u>914,598</u>
	加權 平均利率	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	588,888	-	-	588,888	588,888
應付關聯方欠款						
— 免息	-	800,753	-	-	800,753	800,753
租賃負債	5.400%	6,934	9,296	-	16,230	15,172
於2019年12月31日		<u>1,396,575</u>	<u>9,296</u>	<u>-</u>	<u>1,405,871</u>	<u>1,404,813</u>

(c) 金融工具的公平值計量

根據經常性基準按公平值計量的 貴集團金融資產公平值

貴集團部分金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供此等金融資產及金融負債公平值釐定方法（特別是所用估值技術及輸入數據）的資料。

金融工具	公平值	公平值 等級	估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可 觀察輸入數據
	人民幣千元			
無報價 權益投資	於2018年及 2019年12月31日 按公平值計入其他 全面收入的股本 工具：分別為11,007及 16,604	第三級	收入法－於此法中，貼現現金流量法用於計算預期股息收入及最終出售所得款項的現值。	於2018年及2019年12月31日貼現率分別為6.4%及6.1%。 (附註1)
	於2018年及 2019年12月31日 按公平值計入其他 全面收入的股本 工具：分別為31,084及 38,441	第三級	市場法－於此法中，一項資產或證券的價值乃基於市價比率發展（市場上之投資者就類似資產或證券支付之價格）釐定。	於2018年及2019年12月31日經調整價格盈利比率（市盈率）分別為8.9及8.9，經參考類似行業中上市實體之市盈率釐定。 (附註2)
				於2018年及2019年12月31日缺乏市場流通性分別貼現29.3%及28.0%，經參考相似行業上市實體之股份價格釐定。 (附註3)

金融工具	公平值	公平值 等級	估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可 觀察輸入數據
	人民幣千元			
無報價 權益投資	於2018年及 2019年12月31日 按公平值計入其他 全面收入的股本 工具：分別為 30,285及32,116	第三級	相關淨資產價值乃基於開發中物業的預期可變現淨值而得出，其透過由該開發中物業之未來銷售產生的貼現未來收入減達成銷售條件將產生之成本，加上相關淨資產的其他可識別資產及負債之調整價值而計算。	於2018年及2019年12月31日用於釐定開發中物業價值的貼現率分別為12.1%及11.4%，計入使用資本資產定價模式釐定的加權平均資本成本。 <i>(附註4)</i> 於2018年及2019年12月31日用於釐定在建物業價值的每平方米預期價格範圍分別為自人民幣10,430元至人民幣28,500元及自人民幣10,400元至人民幣28,500元 <i>(附註5)</i>
	於2018年12月31日 按公平值計入其他 全面收入的股本 工具：為5,127	第三級	相關淨資產價值乃基於停車場單位價值而得出，其透過類似物業的市場可觀察交易並經調整以反映出地點及狀況，加上相關淨資產的其他可識別資產及負債之調整價值而計算。	於2018年12月31日用於釐定停車場單位價值的每單位預期價格介乎於每單位人民幣32,000元及人民幣61,000之間。 <i>(附註6)</i>

附註1：貼現率增加／減少10%而所有其他變數維持不變，將導致無報價權益投資的公平值計量於2018年及2019年12月31日分別減少人民幣80,000元及人民幣140,000元，或導致無報價權益投資的公平值計量增加人民幣120,000元及人民幣140,000元。

附註2：市盈率增加／減少10%而所有其他變數維持不變，將導致無報價權益投資的公平值計量於2018年及2019年12月31日分別增加／減少人民幣3,064,000元及人民幣3,813,000元。

附註3：缺乏市場流通性的貼現增加／減少10%而所有其他變數維持不變，將導致無報價權益投資的公平值計量於2018年及2019年12月31日分別減少／增加人民幣1,270,000元及人民幣1,483,000元。

附註4：貼現率增加／減少10%而所有其他變數維持不變，將導致無報價權益投資的公平值計量於2018年及2019年12月31日分別減少人民幣217,500元及人民幣62,000元，或導致無報價權益投資的公平值計量增加人民幣217,600元及人民幣63,700元。

附註5：每平方米預期價格增加／減少10%而所有其他變數維持不變，將導致無報價權益投資的公平值計量於2018年及2019年12月31日分別增加人民幣3,961,000元及人民幣3,123,100元，或導致無報價權益投資的公平值計量減少人民幣3,960,700元及人民幣3,276,900元。

附註6：每單位預期價格增加／減少10%而所有其他變數維持不變，將導致無報價權益投資的公平值計量於2018年12月31日增加／減少人民幣180,000元。

並非根據經常性基準按公平值計量的金融資產及金融負債的公平值（但須披露公平值）

董事認為，綜合財務報表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與公平值相若。

39. 退休福利計劃

貴集團在中國的附屬公司僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，以為該等福利提供資金。貴集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出所規定供款。

40. 或然負債

於各報告期末，貴集團並無重大或然負債。

41. 關聯方披露

(i) 年內，除於綜合財務報表其他附註所披露者外，貴集團與關聯方訂立以下交易：

(a) 向關聯方提供代建服務

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
山東高速綠城置業投資有限公司（「山東高速」）...	(5)	29,191	31,201	35,641
綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產集團」）...	(1)	55,112	48,115	31,199
山東藍城建設管理有限公司（「山東藍城」）.....	(3)	9,523	30,227	12,290
杭州錢江綠星樂居建設管理有限公司 （「杭州錢江」）.....	(1)	-	-	8,842
溫州綠城樂居企業管理有限公司 （「溫州樂居企業管理」）.....	(1)	-	-	8,632
杭州綠城濱峰建設管理有限公司 （「杭州濱峰」）.....	(3)	-	1,791	4,716
溫州綠城樂居項目管理有限公司 （「溫州樂居項目管理」）.....	(1)	-	-	4,501
杭州綠城鼎力建設管理有限公司 （「綠城鼎力」）.....	(3)	-	6,138	4,470
綠城景豐房地產建設管理有限公司 （原名：山東綠城景豐房地產建設管理 有限公司）（「綠城景豐」）.....	(3)	-	158	4,468
綠城楊柳郡房地產有限公司（「綠城楊柳郡」）.....	(1)	-	-	4,388
綠城長裕建設管理有限公司（「綠城長裕」）.....	(3)	-	377	1,742
其他		3,545	2,668	2,608
		<u>97,371</u>	<u>120,675</u>	<u>123,497</u>

(b) 向關聯方提供建築設計及教育諮詢服務

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
溫州樂居企業管理	(1)	-	-	15,025
溫州樂居項目管理	(1)	-	-	9,543
綠城房地產集團	(1)	597	3,065	701
其他		811	3,118	5,709
		<u>1,408</u>	<u>6,183</u>	<u>30,978</u>

(c) 關聯方貸款產生的利息收入

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
瀋陽全運村建設有限公司 （「瀋陽全運村」）	(5)	-	-	526
綠城房地產集團	(1)	4,387	370	-
其他		-	741	-
		<u>4,387</u>	<u>1,111</u>	<u>526</u>

(d) 自關聯方收取諮詢及其他服務

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綠城綠明建設管理有限公司（「綠城綠明」）	(3)	4,993	47,107	75,582
浙江綠城坤業房產建設管理有限公司 （「浙江坤業」）	(3)	-	28,500	72,202
綠城繁星	(3)	-	-	70,773
綠城北方建設管理有限公司（「綠城北方」）	(3)	3,650	33,658	66,537
山東藍城建設管理有限公司（「山東藍城」）	(3)	4,105	7,006	63,159
綠城創新建設管理有限公司（「綠城創新」）	(3)	-	21,668	61,057
浙江綠城時代建設管理有限公司 （「浙江時代」）	(3)	4,173	16,077	54,316

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
綠城田園城市建設發展有限公司				
(「綠城田園」)	(3)	-	5,578	36,520
綠城景豐房地產建設管理有限公司				
(「綠城景豐」)	(3)	23,347	24,853	27,735
綠城正弘(北京)建設管理有限公司				
(「綠城正弘」)	(3)	3,566	5,218	18,730
上海輔秦建設工程管理有限公司				
(「上海輔秦」)	(3)	-	9,970	9,913
山東綠城萬合房地產建設管理有限公司				
(「山東萬合」)	(3)	-	1,359	2,083
綠城長裕建設管理有限公司(「綠城長裕」)	(3)	1,321	-	1,987
浙江綠城華贏建設管理有限公司				
(「浙江華贏」)	(3)	-	2,156	-
其他		(2,372)	11,525	1,067
		<u>42,783</u>	<u>214,675</u>	<u>561,661</u>

(ii) 於報告期末，貴集團與關聯方的結餘（均為無抵押及免息）如下：

集團層面

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方欠款				
交易相關				
綠城房地產集團	(1)	2,300	15,817	16,304
溫州樂居企業管理	(1)	–	–	8,632
溫州樂居項目管理	(1)	–	–	4,501
綠城長裕	(3)	–	2,700	3,895
山東藍城	(3)	–	44,619	–
瀋陽全運村建設有限公司（「瀋陽全運村」）	(5)	–	14,678	–
綠城北方	(3)	8,182	13,000	–
濟南海爾綠城置業有限公司（「濟南海爾」）	(5)	–	6,962	–
嘉興綠城塘匯房地產開發有限公司	(1)	–	5,832	–
大連九龍倉綠城置業有限公司（「大連九龍倉」）	(5)	5,089	5,643	–
安徽綠城玫瑰園房地產開發有限公司（「安徽玫瑰園」）	(1)	260	1,658	–
其他		5,154	3,653	21
		<u>20,985</u>	<u>114,562</u>	<u>33,353</u>
非交易相關				
綠城楊柳郡	(1)	–	125,307	413,369
浙江時代	(3)	2,232	28,950	41,413
綠城北方	(3)	–	–	35,181
浙江坤業	(3)	5,582	21,542	33,982
綠城田園	(3)	–	26,400	18,264
綠城房地產集團	(1)	–	–	10,603
上海輔秦	(3)	–	5,215	10,458
杭州錢江	(1)	–	–	8,842
綠城創新	(3)	–	10,700	8,555
綠城正弘	(3)	–	4,000	7,201
北京雲溪綠城房地產開發有限公司	(1)	–	–	6,893
綠城綠明	(3)	3,045	8,000	6,452
山東萬合	(3)	–	8,430	6,300
新疆藍城	(3)	3,500	3,500	6,180
綠城繁星	(3)	–	–	5,745
浙江匠信	(3)	–	2,400	4,589
浙江綠城聯合建設有限公司	(1)	4,282	–	–
綠城長裕	(3)	2,800	–	–
其他		–	3,465	2,891
		<u>21,441</u>	<u>247,909</u>	<u>626,918</u>
		<u><u>42,426</u></u>	<u><u>362,471</u></u>	<u><u>660,271</u></u>

除了預期將於上市日期或之前結清之屬於非交易性質之應收綠城楊柳郡、綠城房地產集團及杭州錢江欠款外，其他非交易相關的應收上述關聯方欠款乃主要為有關向關聯方支付的履約保證金及向關聯方就代建業務事先支付的基金，有關金額均預期將於正常經營週期內變現。

於2017年、2018年及2019年12月31日，上述應收關聯方欠款乃以減去累計減值虧損分別為人民幣零元、人民幣7,069,000元及人民幣5,653,000元前的金額呈列。

下表為按發票日期呈列的交易相關的應收關聯方欠款總額的賬齡分析。

	於12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
180天內	20,265	98,567	20,183
180天至365天	–	15,539	13,149
365天以上	720	456	21
	<u>20,985</u>	<u>114,562</u>	<u>33,353</u>

集團層面

	附註	於12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付關聯方欠款				
交易相關				
綠城綠明	(3)	–	16,464	32,474
綠城繁星	(3)	–	–	26,777
綠城景豐	(3)	10,117	19,738	22,174
綠城北方	(3)	–	227	17,135
浙江坤業	(3)	–	3,176	12,100
浙江時代	(3)	–	1,912	11,085
綠城田園	(3)	–	–	6,280
綠城創新	(3)	–	858	4,784
綠城正弘	(3)	–	136	2,222
山東萬合	(3)	–	1,441	1,441
新疆藍城	(3)	–	6,196	–
其他		1,473	530	902
		<u>11,590</u>	<u>50,678</u>	<u>137,374</u>
非交易相關				
綠城中國	(4)	2,403	2,418	546,903
杭州錢江	(1)	–	–	37,000
溫州樂居企業管理	(1)	–	–	27,140
海南島三亞日出觀光有限公司	(1)	20,000	20,000	20,000
溫州樂居項目管理	(1)	–	–	17,320
山東藍城	(3)	400	400	6,544
山東高速	(5)	5,000	–	3,000
綠城景豐	(3)	–	–	2,320
新疆藍城	(3)	2,000	2,000	1,946
杭州方氏織造有限公司				
（「杭州方氏」）	(1)	–	1,000	1,000
綠城房地產集團	(1)	995,010	200,000	–
浙江綠城房地產投資有限公司	(1)	–	96,229	–
其他		801	1,653	206
		<u>1,025,614</u>	<u>323,700</u>	<u>663,379</u>
		<u>1,037,204</u>	<u>374,378</u>	<u>800,753</u>

除了預期將於上市日期或之前結清之屬於非交易性質之應付綠城中國、杭州錢江、溫州樂居企業管理及溫州樂居項目管理欠款外，其他非交易相關的應付上述關聯方欠款乃主要為有關自關聯方收取的誠意金及按金，有關金額均預期將於其正常經營週期內結清。

下表為根據發票日期呈列的交易相關的應收關聯方欠款的賬齡分析。

		於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內		11,590	50,203	101,832
1至2年		–	475	35,067
2至3年		–	–	475
		<u>11,590</u>	<u>50,678</u>	<u>137,374</u>
		於12月31日		
	附註	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方合約資產				
交易相關				
綠城房地產集團	(1)	26,084	34,724	27,280
山東高速	(5)	13,394	23,062	27,259
綠城北方	(3)	483	–	–
		<u>39,961</u>	<u>57,786</u>	<u>54,539</u>
		於12月31日		
	附註	2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方合約負債				
交易相關				
綠城房地產集團	(1)	1,356	1,774	–
浙江綠城房地產投資有限公司	(1)	–	20	–
		<u>1,356</u>	<u>1,794</u>	<u>–</u>

與關聯方的所有上述結餘為無抵押、免息及按要求償還。

公司層面

		於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收附屬公司欠款				
非交易相關				
萬宏	(2)	1,432,643	1,432,625	2,382,579
		<u>1,432,643</u>	<u>1,432,625</u>	<u>2,382,579</u>

貴集團並無預期於截至2017年、2018年及2019年12月31日止各報告期末後十二個月內分別變現人民幣1,432,643,000元、人民幣1,432,625,000元及人民幣1,842,579,000元等金額，因此，該等結餘分類為非流動資產。除此之外，於2017年、2018年及2019年12月31日，應收萬宏的欠款餘額人民幣零元、人民幣零元及人民幣540,000,000元的為按要求償還。上述應收附屬公司欠款餘額為無抵押及免息。

於2017年、2018年及2019年12月31日，上述應收附屬公司欠款乃以減去累計減值虧損分別為人民幣零元、人民幣10,678,000元及人民幣17,645,000元前的金額呈列。

	附註	於12月31日		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方欠款				
非交易相關				
綠城中國.....	(4)	—	—	540,000

上述應付關聯方欠款餘額為無抵押、免息及按要求償還。

附註：

- (1) 貴集團的同系附屬公司。
- (2) 貴集團附屬公司。
- (3) 貴集團聯營公司或合營公司。
- (4) 母公司。
- (5) 貴集團控股股東的聯營公司或合營公司。

(iii) 關聯方貸款

呈列為 貴集團流動資產的關聯方貸款為來自綠城建設管理、綠城建設管理集團及綠城時代，貴公司向綠城房地產集團擁有100%權益的附屬公司、綠城中國附屬公司的100%權益。其以人民幣計值並按要求償還，固定年利率為1.7%。於2017年、2018年及2019年12月31日，關聯方貸款餘額分別為人民幣524,542,000元、人民幣零元及人民幣零元。

於2019年12月31日，呈列為 貴集團非流動資產的關聯方貸款人民幣99,912,000元乃為 貴集團提供予綠城中國合營公司瀋陽全運村的貸款。有關貸款的本金為人民幣100,000,000元，期限為兩年，須於2021年12月19日悉數償還，固定利率為每年16%。貸款利息須於到期時連同本金一併償還。於2019年12月31日，於扣除累計減值虧損人民幣614,000元前，貸款本金及其應收利息共為人民幣100,526,000元。

於2020年4月，貴集團與瀋陽全運村訂立終止協議，以終止上述貸款安排。瀋陽全運村其後於2020年4月30日向 貴集團償還直至2020年4月30日所產生之本金及利息人民幣105,419,000元。

截至2018年及2019年12月31日止年度關聯方貸款減值評估的詳情載於附註38。

(iv) 主要管理人員補償

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的 貴公司董事及 貴集團其他主要管理層成員薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪資及其他福利.....	21,711	21,583	10,558
績效獎金.....	12,539	21,878	16,307
退休福利計劃供款.....	765	800	594
	<u>35,015</u>	<u>44,261</u>	<u>27,459</u>

主要管理層的薪酬乃參考個別表現及市場趨勢釐定。

42. 貴公司之儲備變動

貴公司之儲備變動如下：

	股份溢價	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日.....	–	–	–
年內虧損.....	–	(4)	(4)
股東注資.....	<u>1,432,660</u>	<u>–</u>	<u>1,432,660</u>
於2017年12月31日.....	1,432,660	(4)	1,432,656
採納國際財務報告準則第9號後調整.....	<u>–</u>	<u>(10,233)</u>	<u>(10,233)</u>
於2018年1月1日(經重列).....	<u>1,432,660</u>	<u>(10,237)</u>	<u>1,422,423</u>
年內虧損.....	–	(458)	(458)
自股份溢價分配的資本化發行.....	<u>(11,587)</u>	<u>–</u>	<u>(11,587)</u>
於2018年12月31日.....	1,421,073	(10,695)	1,410,378
年內虧損.....	–	(7,002)	(7,002)
股東注資.....	<u>410,000</u>	<u>–</u>	<u>410,000</u>
於2019年12月31日.....	<u>1,831,073</u>	<u>(17,697)</u>	<u>1,813,376</u>

43. 融資活動產生之負債對賬

下表詳述 貴集團來自融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為現金流量或未來現金流量將於 貴集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生之現金流量。

	借款	租賃負債	應付股息	應付 關聯方欠款
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	5,000	19,544	—	—
融資現金流量	4,497	(7,162)	—	—
新融資租賃	—	22,847	—	—
利息開支	503	1,123	—	—
提前終止租賃	—	(398)	—	—
視作就收購共同控制下的 附屬公司對股東作出分派	—	—	—	995,010
於2017年12月31日	10,000	35,954	—	995,010
融資現金流量	(524)	(15,350)	(9,651)	(795,010)
新融資租賃	—	17,780	—	—
利息開支	524	2,112	—	—
向非控股權益派付股息	—	—	9,651	—
於2018年12月31日	10,000	40,496	—	200,000
融資現金流量	(10,402)	(8,886)	(5,200)	340,000
新融資租賃	—	5,641	—	—
利息開支	402	1,766	—	—
收購附屬公司	—	996	—	—
出售附屬公司	—	(16,674)	—	—
提前終止租賃	—	(7,799)	—	—
向非控股權益派付股息	—	—	5,200	—
於2019年12月31日	—	15,540	—	540,000

44. 重大非現金交易

截至2017年12月31日止年度， 貴公司將應付關聯方綠城中國的款項人民幣1,432,660,000元撥充資本，方法為以價值為應付關聯方的金額的代價向綠城中國配發及發行兩股股份。有關詳情載於附註34。

截至2017年及2019年12月31日止年度， 貴公司向 貴集團項目擁有人以金額分別為人民幣24,525,000元及人民幣19,810,000元之代價購買投資物業。該代價分別以來自項目擁有人的貿易應收款項結算。

45. 期後事件

於2019年12月，首宗新型冠狀病毒（「COVID-19」）病例於中國武漢出現後，由於 貴集團營運位於中國，疫情爆發後對 貴集團的業務和營運造成影響。自COVID-19爆發以來， 貴集團營運所在的各省及各城市地方政府採取一系列措施以防控疫情，包括但不限於暫停現場工作、限制企業復工及嚴格控制衛生措施。自2020年2月17日起， 貴集團已正式復工。於報告日期， 貴集團大多數的在建代建項目已自地方政府獲取復工許可，得以於2020年3月前逐步恢復現場工作，並已恢復現場工作。就少數尚未獲取許可恢復現場工作的代建項目而言， 貴集團正積極協助相關項目擁有人及承包商申請該許可。

COVID-19爆發已導致(i)在建或待建的代建項目暫停以及人力及原材料短缺；(ii)項目的建設、出售及交付延遲；(iii)成本及營運開支，以及若干項目的現金流量狀況壓力日益增加；及(iv)對中國房地產行業造成潛在不利影響， 貴集團2020年上半年的業務營運及財務表現因此受到影響。根據現時可得的資料，COVID-19爆發預期導致項目的時間表延遲，而 貴集團管理層認為COVID-19於中國的疫情將不會顯著延長。

貴集團將持續密切監控COVID-19疫情的發展，評估及積極因應其對 貴集團財務狀況、經營業績及其他層面的影響。由於情勢仍持續變化且日後可能取得進一步資料，實際影響可能與有關估計出現落差。

於2020年2月24日， 貴公司與綠城中國就若干「綠城」（「Greentown」）或相關商標訂立許可協議，初始期限自其生效日期（即2020年2月24日）起至上市日期後十年止。根據許可協議，於上市日期後由綠城中國向 貴公司收取許可費用，具體如下：(i)第1年：人民幣30,000,000元；(ii)第2年：人民幣40,000,000元；(iii)第3年：人民幣50,000,000元；(iv)第4至第10年各年：人民幣60,000,000元；及(v)第11年至第20年各年：人民幣60,000,000元（如適用），以不滿一個完整曆年按比例計算。第1年至第10年的許可費用亦須以綠城中國及 貴公司可能協定的較低金額為準，且第11年至第20年的許可費用亦可能按綠城中國及 貴公司的協定進行調整。

46. 結算日後財務報表

貴集團、 貴公司或其任何附屬公司並無就2019年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。

本附錄所載的資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所編製有關本集團往績記錄期間歷史財務資料的會計師報告(「會計師報告」)的一部分,其載入本招股章程乃僅供參考之用。未經審核備考財務資料應連同本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載綜合財務報表一併閱讀。

A. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下載列根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表,僅供說明全球發售對於2019年12月31日的本集團綜合有形資產淨值的影響,猶如全球發售已於該日進行。

編製本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明用途,由於其假設性質使然,可能未必真實反映緊接全球發售於2019年12月31日或任何其後日期的本集團綜合有形資產淨值。其乃根據自本招股章程附錄一所載歷史財務資料摘錄的於2019年12月31日本集團未經審核綜合有形資產淨值編製,並按如下所述進行調整。

	於2019年 12月31日		於2019年 12月31日	
	本公司擁有人 應佔本集團 綜合有形 資產淨值		本公司擁有人 應佔本集團 綜合有形 資產淨值	
	全球發售估計 所得款項淨額	未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	於2019年12月31日本公司 擁有人應佔本集團 未經審核備考經調整 每股綜合有形資產淨值	於2019年12月31日本公司 擁有人應佔本集團 未經審核備考經調整 每股綜合有形資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	千港元 (附註4)
按發售價每股發售				
股份2.20港元計算	825,518	893,728	1,719,246	0.90
按發售價每股發售				
股份3.00港元計算	825,518	1,232,773	2,058,291	1.08

附註：

- (1) 於2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值約為人民幣825,518,000元，其乃基於本招股章程附錄一摘錄的於2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值人民幣1,594,759,000元減於2019年12月31日本公司擁有人應佔本集團商譽人民幣769,241,000元計算得出。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別根據按每股發售股份2.20港元（相當於人民幣2.01元）及3.00港元（相當於人民幣2.74元）指示性發售價發行的477,560,000股發售股份計算，並扣除本公司已付／應付包銷費用、佣金及其他與上市相關的費用（不包括直至2019年12月31日計入損益的上市開支約人民幣15.6百萬元），且不計及(i)超額配售權獲行使後可能配發及發行的任何股份；或(ii)本公司根據本公司董事獲授予的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。就計算全球發售估計所得款項淨額而言，乃參照中國人民銀行公佈的匯率按1港元兌人民幣0.91496元的匯率（於2020年6月19日的通行匯率）由港元換算成人民幣。概不表示港元金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率換算成人民幣，甚至根本無法換算，反之亦然。
- (3) 本集團未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值乃按1,910,220,000股已發行股份計算，並假設全球發售已於2019年12月31日完成，且不計及(i)超額配售權獲行使後可能配發及發行的任何股份；或(ii)本公司根據本公司董事獲授予的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。
- (4) 本集團未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值乃參照中國人民銀行公佈的匯率按1港元兌人民幣0.91496元的匯率（於2020年6月19日的通行匯率）由人民幣換算成港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率換算成港元，甚至根本無法換算，反之亦然。
- (5) 並無就於2019年12月31日本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2019年12月31日後的任何交易業績或訂立的其他交易。

B. 有關未經審核備考財務資料的申報會計師核證報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文，乃為載入本招股章程而編製。

Deloitte.**德勤****有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告****致綠城管理控股有限公司列位董事**

我們已對綠城管理控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(僅供說明用途)完成核證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為2020年6月29日的招股章程(「招股章程」)中附錄二第II-1至II-2頁所載於2019年12月31日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及相關附註。董事據以編製未經審核備考財務資料的適用標準載於本招股章程附錄二第II-1頁至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議全球發售(定義見本招股章程)對 貴集團於2019年12月31日的財務狀況的影響，猶如擬定全球發售已於2019年12月31日進行。作為此過程之一部分，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12月31日止三個年度各年的歷史財務資料，就此發出之會計師報告載於本招股章程附錄一。

董事對未經審核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」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、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。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制」，據此維持全面的質量控制制度，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的備案政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任為按照上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。對於我們過往就任何用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除對我們於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「編製包括在招股章程內的備考財務資料的匯報的核證聘用」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，我們概不負責更新於編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料，或就此重新發出任何報告或意見，我們於受聘過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或該交易於供說明用途所選定的較早日期已發生或已進行。因此，我們無法保證該事件或該交易於2019年12月31日的實際結果會如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘，涉及進行程序評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或該交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而合適的憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則造成恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料的調整的適當應用。

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、與已編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易及其他相關委聘情況。

此受聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

我們相信，我們所得的憑證充分且恰當，可為我們的意見提供基準。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，按照上市規則第4.29(1)段所披露的調整均屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，2020年6月29日

本附錄載列本公司組織章程大綱及細則概要。由於下文所載列資料屬概要形式，其並未包含對有意投資者而言可能屬重要的所有資料。

以下為本公司組織章程大綱及細則的若干規定及開曼群島公司法若干方面之概要。

本公司於2016年12月12日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括大綱及細則。

本公司組織章程概要

1. 組織章程大綱

本公司組織章程大綱於2020年6月23日獲有條件採納，並聲明（其中包括）本公司股東承擔有限責任，而本公司的成立目的並無限制，且本公司將擁有完全權力及授權執行開曼群島公司法或開曼群島任何其他法律並無禁止的任何目的。

組織章程大綱可於附錄五「備查文件」一節所述地址查閱。

2. 組織章程細則

本公司組織章程細則於2020年6月23日獲有條件採納，包含以下條文：

2.1 股份類別

本公司的股本包括普通股。本公司於採納細則日期的股本為1,000,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

2.2 董事

(a) 配發及發行股份的權力

在開曼群島公司法以及組織章程大綱及細則條文的規限下，本公司未發行股份（不論是否構成其原有或任何已增加股本的一部分）須由董事處置，董事可按其須釐定的時間、代價及條款向其釐定的人士提呈發售、配發、授予購股權或以其他方式處置股份。

在組織章程細則條文及本公司可能在股東大會作出的任何指示的規限下，以及在不損害任何現有股份持有人所獲賦予之任何特權或任何類別股份所附帶任何特權的情況下，本公司可按照董事可能釐定的時間及代價向董事可能釐定的人士發行附有（關於派息、投票、發還資本或其他）優先、遞延、合資格或其他特權或限制的股份。在開曼群島公司法及任何股東所獲賦予的任何特權或任何類別股份附帶的任何特權規限下，任何股份在特別決議案的批准下，可按其贖回條款或按本公司或其持有人有選擇權贖回的條款發行。

(b) 處置本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司的業務由董事管理。除細則所指明賦予董事的權力及授權外，董事可行使並作出可由本公司行使或作出或批准（且細則或開曼群島公司法未明確指示或要求本公司於股東大會上行使或作出）的所有權力及所有行為和事宜，但仍須受制於開曼群島公司法及細則條文以及本公司通過股東大會不時制定的任何規定（須與上述條文或細則相符），惟該等規定不得導致董事在未制定該等規定時原應有效的任何先前行動失效。

(c) 對離職的補償或付款

凡向任何董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價或與退任有關付款（並非董事可根據合約規定而享有者），必須首先由本公司在股東大會上批准。

(d) 向董事貸款

細則載有禁止向董事或其各自的緊密聯繫人提供貸款的條文，其等同於公司條例所施加的限制。

(e) 資助購買股份

在所有適用法例的規限下，本公司可給予本公司、其附屬公司或任何控股公司或該等控股公司之任何附屬公司之董事及僱員資助，以購買本公司或任何該等附屬公司或控股公司之股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可給予受託人資助，以收購本公司或任何該等附屬公司或控股公司之股份，作為代表本公司、其附屬公司、本公司任何控股公司或任何該等控股公司之任何附屬公司之僱員（包括受薪董事）之利益而持有。

(f) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

任何董事或擬委任的董事不會因其職位而失去其作為賣方、買方或其他身份與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約，或由本公司或代表本公司與任何人士、公司或合夥人（任何董事為其中的股東或在其中擁有利益關係）簽訂的任何合約或安排亦毋須廢止。參與簽約或者作為股東或者有此利益關係的任何董事無須僅因其董事職務或因此而建立的受信關係向本公司交代其由任何有關合約或安排所獲得的任何利潤，惟前提是，如該董事在該合約或安排中擁有重大利益，則必須在可行的情況下，在最快舉行的董事會會議上申報其利益的性質，特別申明或者以一般通知的方式申明，基於通知所列事實，其被視為在本公司於其後可能簽訂的任何特定類別合約中擁有利益。

董事無權就有關其或其任何緊密聯繫人（或倘上市規則有所規定，該董事的其他聯繫人）擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事決議案投票（亦不得計入有關法定人數），倘該董事做出表決，則其票數不得計算入內（亦不得計入該決議案的法定人數之內），惟此項限制不適用於下列任何情況，即：

- (i) 董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求，或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出款項或招致或承擔債務，本公司因而向該董事或其任何緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 董事或其任何緊密聯繫人就本公司或其任何附屬公司的債務或責任透過擔保或彌償保證或提供抵押個別或共同承擔全部或部分責任，本公司因而向第三者提供任何抵押或彌償保證；

- (iii) 有關提呈發售本公司或本公司可能創立或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券或由本公司或本公司可能創立或擁有權益的任何其他公司提呈發售股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其任何緊密聯繫人因參與發售之包銷或分包銷而擁有或將擁有利益關係的任何建議；
- (iv) 有關為本公司或其任何附屬公司僱員利益的任何建議或安排，包括：
 - (A) 採納、修訂或執行董事或其緊密聯繫人可能得益之任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或
 - (B) 採納、修訂或執行涉及董事、彼等之緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的任何僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘福利計劃，而此等計劃並非授予董事或其任何緊密聯繫人一般不會給予該等計劃或者方案有關類別人士的任何特權和優待；及
- (v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(g) 薪酬

董事有權就其服務收取董事或本公司在股東大會（視乎情況而定）不時釐定的薪酬，除非透過釐定薪酬的決議案另有指示，否則該等款額將按該等金額董事可能同意的比例及方式攤分子各董事，或倘未能達成協議，則由各董事平分，除非任何董事的任職期間短於支付薪酬的整段有關期間，則其僅按照在任時間和該期間的比例領取薪酬。該等薪酬應為在本公司擔任受薪職務或職位的董事因擔任該職務或職位獲得任何其他薪酬以外的薪酬。

董事亦有權報銷其於履行董事職責或與履行董事職責相關合理招致的所有費用（包括差旅開支），包括往返董事會會議、委員會會議、股東大會或其他會議的差旅開支，或因處理本公司業務或履行董事職責而招致的其他費用。

倘董事應本公司要求提供任何特別或額外服務，董事會可向任何董事發放特別薪酬。該等特別薪酬可作為其擔任董事所得一般薪酬外的額外報酬或代替其一般薪酬，並可以薪金、佣金、分享利潤或可能商定的其他方式支付。

執行董事或獲委任擔任本公司其他管理職務的董事的薪酬由董事不時釐定，並可通過薪金、佣金、分享利潤或其他方式，或以上述全部或任一方式支付，並可包括董事不時決定的其他福利（包括購股權及／或養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利）及津貼。上述薪酬應為其作為董事可有權收取的薪酬以外的報酬。

(h) 退休、委任及罷免

董事有權隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的董事任期將於本公司下屆股東周年大會舉行時屆滿，屆時將合資格在該大會上膺選連任，惟釐定於該大會上輪值退任的董事及人數時不會被計入。

本公司可通過普通決議案將任何任期末屆滿之董事（包括董事總經理或其他執行董事）罷免，而不受細則或本公司與該董事之間任何協議所影響（惟此舉不影響該董事就因其遭終止董事委任或因遭終止董事委任而失去任何其他職位任命而提出之任何應付賠償申索或損害申索）。本公司可通過普通決議案委任其他人士以填補其職位。以此方式委任的任何董事的年期僅為其填補的董事倘若未被罷免的委任年期。本公司亦可通過普通決議案選出任何人士為董事，以填補現有董事的臨時空缺或新增職位。任何未獲董事推薦的人士均無資格於任何股東大會上獲選為董事，除非在不早於寄發指定進行該選舉的大會通知翌日開始，至該大會舉行日期前7日止的至少7日期間內，由有權出席大會並於會上投票的本公司股東（非獲提名人士）以書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且提交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以示其願意參與選舉。

董事毋須持有股份以符合資格，出任董事亦無具體年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 倘董事以書面通知向本公司註冊辦事處或其香港主要營業地點提出辭職；
- (ii) 倘任何管轄法院或主管官員因董事現時或可能神志失常或因其他理由不能處理其事務而指令其離職及董事議決將其職位懸空；
- (iii) 倘未告假而連續12個月缺席董事會議（除非已委任替任董事代其出席），且董事議決將其職位懸空；
- (iv) 倘董事破產或收到接管令或暫停向其債權人付款或與其債權人達成和解；
- (v) 倘法律或因細則任何條文規定停止或禁止其出任董事；
- (vi) 倘當時在任董事（包括其本身）不少於四分之三（或倘若非整數，則以最接近的較低整數為準）簽署書面通知將其罷免；或
- (vii) 倘本公司股東根據細則通過普通決議案將其罷免。

於本公司每屆股東周年大會上，三分之一的在任董事（或倘若董事人數並非三或三的倍數，則最接近而不少於三分之一）須輪值退任，惟每名董事（包括獲指定任期的董事）須最少每三年輪值退任一次。退任董事的任期僅至其須輪值退任的大會結束為止，屆時有資格於會上膺選連任。本公司可於任何股東周年大會上選舉相同數目人士為董事以填補空缺。

(i) 借款權力

董事可不時酌情行使本公司一切權力，以為本公司籌集或借入或保證支付任何款項，及將本公司全部或任何部分現時及日後的業務、物業及資產以及未繳股本按揭或抵押。

(j) 董事會之會議程序

董事可於世界任何地區舉行會議以處理事務，亦可休會及以其認為適當的方式規管會議及程序。董事會會議提出的事項均須由大多數投票表決。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

2.3 修訂組織章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂大綱或細則。

2.4 變更現有股份或股份類別的權利

在開曼群島公司法條文的規限下，倘本公司股本於任何時間拆分為不同股份類別，則任何當時已發行股份類別所附帶的全部或任何權利，可經由該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類別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作出變更或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定則作別論。細則中有關股東大會的所有條文經作出必要修訂後，均適用於各有關另行召開的股東大會，惟就任何有關另行召開的股東大會及其任何續會所需的法定人數須為一名或以上於有關會議期日持有或合共持有（或由受委代表或正式授權代表持有）該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

賦予任何股份類別持有人的特別權利不會因設立或發行與有關股份享有同等權益的額外股份而被視為已變更，除非有關股份所附權利或發行條款另有明確規定則作別論。

2.5 變更股本

不論當時所有法定股本是否已經發行，亦不論當時所有已發行股份是否已悉數繳足，本公司可不時通過普通決議案，以增設新股份的方式增加股本，有關新股本金額及其分拆的有關股份面值將由決議案訂明。

本公司可不時通過普通決議案：

- (i) 將全部或任何其股本合併及分拆為面值高於其現有股份的股份。於任何合併已繳足股份及分拆為較高面值的股份時，董事可以其認為權宜的方式解決可能出現的任何困難，尤其是，在不影響前述一般性原則的情況下，可在將予合併股份的持有人之間，決定將特定股份合併為合併股份，及倘任何人士有權獲配發合併股份或股份的零碎部分，則該等零碎部分可由董事就此委任的若干人士出售，而該獲委任人士可將出售股份轉讓予買家，而不應對有關轉讓的有效性提出質疑。該等出售所得款項淨額（經扣除有關出售的開支後）可按彼等權利及權益的比例分派予原應獲得一股或多股合併股份零碎部分的人士，或為本公司利益而支付予本公司；
- (ii) 在開曼群島公司法條文的規限下，註銷於通過有關決議案當日仍未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按註銷股份的面值削減其股本金額；及
- (iii) 在開曼群島公司法條文的規限下，將其股份或任何股份拆細為面值低於組織章程大綱所規定者的股份，以致有關拆細任何股份的決議案可決定，在因該拆細股份而形成的股份持有人之間，其中一股或以上股份較其他股份而言可享有任何有關優先權利或其他特別權利，或附有本公司有權附加於未發行股份或新股份的遞延權利或受任何該等限制所規限。

本公司可按開曼群島公司法認可的任何方式及規定的任何條件的規限下，通過特別決議案削減其股本或任何股本贖回儲備。

2.6 特別決議案－須以大多數票通過

根據細則，「特別決議案」一詞具有開曼群島公司法所賦予的涵義，指須由有權表決的本公司股東在股東大會上親自或（倘為法團）由其正式授權代表或受委代表（倘允許受委代表）以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已妥為發出，亦包括由有權在本公司股東大會上表決的全部本公司股東以一份或多份而每份由一名或多名股東簽署的文書以書面形式批准的特別決議案，而如此採納的特別決議案的生效日期即為該份文書或該等文書最後一份（如多於一份）的簽立日期。

相反，細則界定「普通決議案」一詞指須由本公司的有權表決股東在根據細則舉行的股東大會親自或（倘為法團）由其正式授權代表或受委代表（倘允許受委代表）以簡單多數票通過的決議案，亦包括所有上述本公司全體股東以書面形式批准的普通決議案。

2.7 表決權

在任何一類或多類股份當時附帶的任何投票特別權利、特權或限制的規限下，在任何以投票方式表決的股東大會上，每名親自出席（或倘股東為法團，則為其正式授權代表）或委派受委代表出席的股東可就以其名義登記於本公司股東名冊的每股股份投一票。

根據上市規則，凡任何股東須就任何特定決議案放棄表決或僅限於投贊成或反對票，任何違反有關規定或限制的股東表決或代表有關股東表決，將不能被計入表決結果內。

倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士可就有關股份於任何大會上親身或由受委代表投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘多於一名該等聯名登記持有人親身或由受委代表出席任何大會，則僅所述出席人士中排名最先或較先（視情況而定）的出席人士有權就有關聯名持有的股份投票，就此而言，排名次序應參照聯名持有人就有關聯名持有的股份於股東名冊內的排名次序而定。

任何管轄法院或主管官員頒令指其現時或可能神志失常或因其他理由無法處理其事務的本公司股東，可由任何在此情況下獲授權人士代其投票，而該人士可由受委代表代其表決。

除細則明確規定或董事另有決定外，已正式登記為本公司股東及已支付當時就其股份應付本公司所有款項的股東以外人士，一概不得親自或由受委代表出席任何股東大會或表決（惟作為本公司另一股東的受委代表除外）或計入法定人數內。

於任何股東大會上提呈大會表決的決議案須以投票方式表決，惟大會主席可准許就純粹與上市規則所規定的程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決則除外。

倘一間獲認可結算所（或其代名人）為本公司股東，結算所可授權其認為適當人士作為受委代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘若超過一名人士獲授權，則授權文件須列明各獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士有權行使其代表的獲認可結算所（或其代名人）猶如為持有該授權文件所註明股份數目及類別的本公司個別股東而可行使的同等權利及權力，包括在准許舉手表決的情況下以舉手方式行使的個人表決權。

2.8 股東周年大會及股東特別大會

本公司須每年舉行一次股東大會作為其股東周年大會，日期距離上一屆股東周年大會舉行後不超過15個月（或聯交所可能批准的較長期間）。股東周年大會將於召開股東周年大會的通告中指明。

董事會可在任何其認為適當的時候召開股東特別大會。股東大會亦可應任何一名或以上於送達要求之日共持有附帶本公司股東大會表決權的本公司已繳足股本不少於十分之一的股東的書面要求而召開。書面要求應送達本公司在香港之主要營業地點，倘本公司不再擁有上述主要營業地點，則送達本公司註冊辦事處，指明本次會議的對象，並由要求人簽署。如果董事並未於送達要求之日起21日內正式召開一個將於隨後的21日內舉行的會議，要求人本身或他們當中任何擁有超過一半總投票權的人士，可以同樣的方式（盡可能接近董事可召開會議的方式）召開股東大會，條件是如此召開的任何會議不得在送達要求之日起三個月期滿後舉行，以及所有因董事不履行而對要求人造成的合理費用應當由本公司向要求人作出賠償。

2.9 賬目及核數

根據開曼群島公司法，董事須安排存置足以真實公平反映本公司事務狀況及闡明其交易及其他事項的賬冊。

董事可不時決定是否及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及賬冊或其一以供本公司股東（本公司高級職員除外）查閱，並決定公開的程度、時間及地點，而除獲開曼群島公司法或任何其他相關法律或法規賦予權利或董事或本公司於股東大會上所批准者外，任何股東概無權利查閱本公司任何賬目或賬冊或文件。

董事須自首屆股東周年大會起促使安排編製有關期間（就首份賬目而言，該期間由本公司註冊成立日期起計；在任何其他情況下，則在上一份賬目刊發後起計）的損益賬，連同損益賬編製日期的資產負債表及有關損益賬涵蓋期間的本公司溢利或虧損以及本公司於有關期間末的事務狀況作出的董事報告、有關賬目的核數師報告以及法律可能規定的其他報告及賬目，在每屆股東周年大會向本公司股東呈報。上述在股東周年大會向本公司股東呈報有關文件副本須於大會日期前不少於21日，按細則規定本公司可能發出通告的方式寄交所有本公司股東及債權證持有人，惟本公司毋須向本公司不知悉其地址的任何人士或超過一名任何股份或債權證聯名持有人寄發該等文件副本。

2.10 核數師

本公司須在每屆股東周年大會委任一名或多名本公司核數師，任期直至下屆股東周年大會為止。須於股東大會上獲得股東批准普通決議案，方可於任期屆滿前罷免核數師。核數師薪酬須由本公司於委任核數師的股東周年大會上釐定，惟本公司可在任何特定年度於股東大會上授權董事釐定核數師薪酬。

2.11 大會通告及於會上進行的事項

股東周年大會須發出不少於21日的書面通知，而任何股東特別大會則須發出不少於14日的書面通知。通告期不包括送達或視作送達通告日期及發出通告日期，而通告須列明大會舉行時間、地點與議程、決議案詳情及擬議事項的一般性質。召開股東周年大會的通告須指明該會議為股東周年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈的決議案為特別決議案。每屆股東大會的通告須寄發予本公司核數師及全體股東，惟按照細則條文或所持股份的發行條款規定無權獲得本公司該等通告者除外。

倘本公司大會的通知期少於上述規定，但以下述方式取得同意，則有關大會仍視作已正式召開：

- (i) 如屬股東周年大會，則獲有權出席及投票的本公司全體股東或彼等的受委代表同意；及
- (ii) 如屬任何其他大會，則獲大多數有權出席大會及於會上投票的股東（合共持有具備上述權利的股份面值不少於95%）同意。

倘於寄發股東大會通告後但於大會舉行前，或於股東大會休會後但於續會舉行前（不論是否須發出續會通告），董事基於任何理由全權酌情認為，在股東大會通告指定日期或時間或地點舉行股東大會並不可行或不合理，則可將大會變更或延遲至另一日期、時間及地點舉行。

董事亦有權於召開股東大會的每一份通告中規定，倘股東大會當天任何時間發出烈風警告或黑色暴雨警告訊號（除非有關警告在董事可能於相關通告中指明之股東大會前最短時間內撤銷），大會須延遲至較遲日期重新召開，而毋須另行通知。當股東大會因此延遲時，本公司須盡力在實際可行情況下盡快於本公司網站發出及於聯交所網站上刊發該延遲的通告（惟未能發出或刊發該通告不會影響該大會的自動延遲）。

倘股東大會延遲：

- (a) 董事須釐定重新召開大會的日期、時間及地點，並於最少完整七日前發出重新召開大會的通告；且有關通告須指明延後大會重新召開的日期、時間及地點，以及代表委任書在該重新召開大會上被視作有效的提交日期及時間（惟就原會議提交之任何代表委任書在重新召開大會上仍繼續有效，除非經撤銷或已替換為新代表委任書）；及
- (b) 倘重新召開大會有待處理之事務與提呈本公司股東原大會通告列載者相同，則毋須通知將在重新召開大會上處理之事務，亦毋須再次傳閱任何隨附文件。

2.12 股份轉讓

股份轉讓可以一般通用格式或董事可能批准的其他格式（須符合聯交所規定的標準轉讓格式）的轉讓文據辦理。

轉讓文據須由轉讓人及（除非董事另有決定）承讓人雙方或其代表簽立，而在有關股份的承讓人名稱列入本公司股東名冊之前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。所有轉讓文據由本公司保留。

董事可拒絕登記任何未繳足股份或本公司擁有留置權的任何股份轉讓。董事亦可拒絕登記任何其他股份轉讓，除非：

- (i) 向本公司提交轉讓文據連同有關股票（於轉讓登記後將予註銷）以及董事可能合理要求可證明轉讓人有權進行轉讓的其他憑證；
- (ii) 轉讓文據僅涉及一類股份；
- (iii) 轉讓文據已妥為蓋印（如需蓋印）；

- (iv) 如將股份轉讓予聯名持有人，則獲轉讓股份之聯名持有人不得多於四名；
- (v) 有關股份不受本公司任何留置權限制；及
- (vi) 就此向本公司支付不超過聯交所不時釐定的最高應付金額的款項（或董事不時規定的較低金額）。

倘董事拒絕登記任何股份轉讓，須在向本公司提交轉讓的日期起兩個月內向轉讓人及承讓人分別發出有關拒絕的通知。

本公司透過在聯交所網站刊登廣告或根據上市規則按細則規定以電子手段送達通知的方式發出電子通告或於報章刊登廣告發出10個營業日的通告（倘為供股，則發出6個營業日的通告）後，可暫停辦理過戶登記或本公司股東名冊登記手續，時間及期限可由董事不時釐定，惟在暫停辦理過戶登記或股東名冊登記手續的時間在任何年度不得超過30日（或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何年度均不得超過60日）。

2.13 本公司購回股份的權力

根據開曼群島公司法及細則，本公司可在若干限制下購回本身股份，而董事僅可根據其股東於股東大會授權的方式代表本公司行使該權力，並遵守聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會不時施加的任何適用規定。已購回的股份將於購回時被視作已註銷。

2.14 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有股份的條文。

2.15 股息及其他分派方式

根據開曼群島公司法及細則，本公司可在股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟所派股息不得超過董事建議金額。本公司僅可從合法可供分派的溢利及儲備（包括股份溢價）中宣派或派付股息。

除任何股份所附權利或其發行條款另有規定外，就派付股息的整個期間內未繳足的任何股份而言，一切股息須按獲派息的任何期間的實繳股款比例分配及派付。就此而言，凡在催繳前就股份所繳股款不得視為股份的實繳股款。

董事可根據本公司的溢利不時向本公司股東派付中期股息。倘董事認為可供分派溢利可用作派付股息，則亦可每半年或按董事選擇的其他期間以固定息率派付任何股息。

董事可保留就本公司有留置權的股份應付的任何股息或其他應付款項，並用作償付涉及留置權的債務、負債或協議。董事亦可從本公司任何股東應獲派的任何股息或其他應付款項（如有）中扣減其當時應付本公司的所有催繳股款、分期股款或其他應付款項。

本公司毋須承擔股息的利息。

倘董事或本公司在股東大會上議決將就本公司股本派付或宣派股息，則董事可進一步議決：(a)配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬相同類別，惟有權獲派股息的本公司股東可選擇收取現金作為全部或部分股息以代替有關配發；或(b)有權獲派股息的本公司股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替董事認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬相同類別。在董事建議下，本公司可通過普通決議案就本公司任何一項特定股息進行議決，儘管上文所述，本公司可配發入賬列為繳足的股份以悉數支付股息，而毋須給予本公司股東選擇收取現金股息代替有關配發的任何權利。

以現金支付股份持有人的任何股息、利息或其他應付款項可以支票或認股權證的方式寄往本公司有權收取股息的股東的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往就有關聯名股份在本公司股東名冊名列首位人士的登記地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面通知的有關人士及地址。所有支票或認股權證的抬頭人應為有關持有人或（如屬聯名持有人）在本公司股東名冊中名列首位的有關股份持有人，郵誤風險由彼等承擔。付款銀行支付該等支票或認股權證後，即表示本公司已就有關股息及／或紅利履行責任，不論其後可能發現股息被竊或任何加簽為假冒。倘有關支票或認股權證連續兩次均無兌現，本公司可終止寄發有關股息的支票或認股權證。然而，倘有關支票或認股權證因未能送達而首次遭退還後，本公司可行使權力終止寄發有關股息的支票或認股權證。兩名或以上聯名持有人中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他應付款項或可分派資產發出有效收據。

任何自宣派有關股息日期後六年仍未獲認領的股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

倘本公司股東於股東大會上同意，則董事可指示以分派任何種類的特定資產（尤指繳足股份、債權證或可認購任何其他公司的證券的認股權證）的方式支付全部或部分股息，而當進行該等分派出現困難，董事須以其認為適當的方式解決，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累計撥歸本公司的利益，亦可為分派而釐定該等特定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向本公司任何股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事認為適宜的情況下將任何該等特定資產交予受託人。

2.16 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任他人（須為個人）作為代表，代其出席會議及於會上投票，而受委代表享有與該股東同等的發言權。受委代表毋須為本公司股東。

代表委任文據須為通用格式或董事可能不時批准的其他格式，使股東可指示受委代表在委任表格相關的會議上，就將提呈的各項決議案投票贊成或反對，或在未有指示或指示有抵觸的情況下，酌情自行投票。代表委任文據應視為授權受委代表對提呈會議的決議案的任何修訂酌情投票。除代表委任文據另有規定外，代表委任文據於該會議原定日期起12個月內舉行的任何續會或有關會議仍然有效。

代表委任文據須以書面作出，並須由委任人或獲書面授權的代理人親筆簽署，或倘委任人為法團，則須加蓋公司印鑑或由高級職員、代理人或其他獲授權人士親筆簽署。

代表委任文據及（如董事要求）已簽署的授權委託書或其他授權文件（如有），或經由公證人核實的授權書或授權文件副本，須不遲於有關文據所列人士可投票的會議或續會指定舉行時間48小時前，送交本公司註冊辦事處（或召開會議或任何續會的通告或隨附的任何文件所指明的其他有關地點）。倘在該會議或續會日期後舉行投票，則須不遲於指定舉行投票時間48小時前送達，否則代表委任文據視為無效。代表委任文據於其所示的簽署日期起計12個月後失效。送交代表委任文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議及投票，而在此情況下，有關代表委任文據則視作撤回。

2.17 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關彼等所持股份的未繳股款（不論按股份面值或以溢價或其他方式計算），而該等股款依據配發條件並無指定付款時間。本公司各股東須於指定時間及地點（本公司會向其發出不少於14日的通知，指明付款時間、地點及收款方）向指定人士支付有關股份的催繳股款。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓被催繳股款的股份後仍有責任支付催繳股款。

催繳股款可一次付清或分期繳付，且應被視為於董事授權作出催繳的決議案通過時作出。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有有關股份的催繳款項及到期的分期款項或有關的其他到期款項。

倘股份的催繳股款截至指定付款日期仍未繳付，則欠款人士須按董事釐定的利率（年利率不超過15%）就有關款項支付指定付款日期至實際付款日期的利息，惟董事有權豁免支付全部或部分有關利息。

倘股東於指定付款日期後仍未支付任何股份的催繳股款或催繳分期股款，則董事可在任何部分股款仍未繳付期間隨時向有關股份持有人發出通知，要求支付仍未支付的催繳股款或分期股款以及任何可能累計及持續累計至實際付款日的利息。

該通知須指定另一個付款日期（不早於發出通知日期起計14日）及地點，並聲明倘截至指定時間仍未於指定地點付款，則涉及催繳股款或未繳分期股款的股份將被沒收。

倘股東不遵循有關通知的規定，則發出通知後未支付所有催繳股款或分期股款及利息的任何股份，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收的款項包括就該等被沒收股份所宣派但於沒收前未實際派付的全部股息及紅利。被沒收的股份視為本公司財產，可重新配發、出售或以其他方式處置。

股份被沒收的人士不再為持有該等被沒收股份的股東，惟（儘管股份被沒收）仍有責任向本公司支付於沒收當日就該等股份應付本公司的全部款項，連同（倘董事酌情要求）沒收當日至付款日期按董事可能規定的利率（年利率不超過15%）累計的有關利息，而董事可要求付款而毋須就所沒收股份於沒收當日的價值作出任何折讓。

2.18 查閱股東名冊

本公司須存置股東名冊，隨時顯示本公司當時的股東及彼等各自持有的股份。於聯交所網站以廣告方式發出10個營業日的通告（或倘為供股，則發出6個營業日的通告），或根據上市規則，本公司按細則規定通過電子形式送達通知的方式以電子通訊或於報章刊登廣告發出通告後，本公司可在董事不時決定的時間及期間暫停辦理所有或個別類別股份的登記，惟暫停辦理登記的時間在任何年度不得超過30日（或本公司股東可能以普通決議案釐定的較長期間，惟該期間在任何年度不得超過60日）。

在香港存置的股東名冊須於正常營業時間（惟董事可作出合理限制）免費供本公司任何股東查閱，而其他人士繳付董事所釐定不超過上市規則可能不時許可的最高金額的單次查閱費用後亦可查閱。

2.19 會議及獨立類別股東會議的法定人數

如出席人數未達法定人數，任何股東大會不可處理任何事務，但即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席。委任、指派或選舉主席並不被視為會議事務的一部分。

兩名親身或委派代表出席的本公司股東為會議的法定人數，惟倘本公司記錄中只有一名股東，則法定人數為一名親身出席的該名股東或其代表。

就細則而言，身為本公司股東的法團如派出經該法團董事或其他管治機構通過決議案委任的正式授權代表或藉授權書派出代表，代表該法團出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該法團親身出席論。

本公司獨立類別股份的持有人所另行召開的股東大會的法定人數載於上文第2.4段。

2.20 少數股東遭受欺詐或壓制時的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的相關條文。

2.21 清盤程序

倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的分派方式為盡可能由本公司股東按開始清盤時各自所持股份的已繳或應繳股本比例分擔虧損。倘於清盤中，可向本公司股東分派的資產於開始清盤時超逾足以償還全部已繳股本，則超過部分可按股東於開始清盤時各自所持股份的已繳股本的比例向本公司股東分派。上文所述並無損根據特別條款及條件發行的股份持有人的權利。

倘本公司清盤，清盤人可在獲得本公司特別決議案批准及在開曼群島公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物分發予本公司股東，而不論該等資產是否由同一類財產組成。就此目的而言，清盤人可為前述分派的任何財產釐定其認為公平的價值，並決定在本公司股東或不同類別股東之間的分派方式。獲得類似批准的清盤人可在獲得同樣批准及在開曼群島公司法的規限下，將全部或任何部分資產交予清盤人認為適當的受託人（為本公司股東利益而設立的信託），惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

2.22 無法聯絡的股東

倘出現下列情況，本公司有權出售本公司股東的任何股份或因身故、破產或法律的實施而轉移予他人的股份：(a)向該等股份持有人發出有關任何應付現金款項的所有支票或股息單（總數不少於三張）在12年內仍未兌現；(b)本公司在上述期間或下文(d)所述的三個月期間屆滿前，並無接獲任何有關該股東下落或存在的消息；(c)在12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而於該期間內該股東並無領取股息；及(d)待12年期限屆滿時，本公司已在報章刊發廣告，或以本公司可送達通告的方法以細則所規定的電子方式發出電子通訊（須遵守上市規則）表示有意出售該等股份，且自刊登廣告日期起計三個月期間已屆滿，並已知會聯交所本公司擬出售該等股份。任何出售的所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該所得款項淨額後，即欠負該名前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

開曼群島公司法及稅務概要

1. 緒言

開曼群島公司法在頗大程度上根據舊有英國公司法訂立，惟開曼群島公司法與現時的英國公司法有重大差異。以下為開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要並不旨在要包括所有適用的條文及例外情況，亦不應視為公司法及稅務方面所有事宜的總覽，故可能與擁有權益的人士可能更為熟悉的司法權區內的相應條文有所不同。

2. 註冊成立

本公司於2016年12月12日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。因此，本公司的業務經營須主要在開曼群島以外地區進行。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交年度申報表，並根據其法定股本的規模支付費用。

3. 股本

開曼群島公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或上述股份的任何組合。

開曼群島公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論以現金或其他代價，應將相等於該等股份溢價總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。倘公司配發並以溢價發行股份作為收購或註銷任何其他公司股份之代價的任何安排，則該等條文可視乎公司的選擇不適用於有關溢價。開曼群島公司法規定，股份溢價賬可由本公司根據其大綱及組織章程細則的條文（如有），以本公司不時釐定的方式動用（包括但不限於）：

- (i) 向股東派付分派或股息；
- (ii) 繳足該公司將以已繳足紅股的形式發行予股東的未發行股份；
- (iii) 根據開曼群島公司法第37條的條文贖回及購回股份；
- (iv) 撇銷該公司的開辦費用；

- (v) 撤銷該公司因發行任何股份或債權證而產生的費用或佣金或折讓；及
- (vi) 提供贖回或購買該公司任何股份或債權證應付的溢價。

除非緊隨建議支付分派或股息之日後，公司能如期清還在日常業務過程中產生的債項，否則不得從股份溢價賬中撥款向股東支付分派或股息。

開曼群島公司法規定，經開曼群島大法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司如獲其組織章程細則許可，可透過特別決議案以任何方式削減其股本。

在開曼群島公司法詳細條文的規限下，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司如獲組織章程細則授權，則可發行由公司或股東有選擇權贖回或有責任贖回的股份。此外，如該公司獲組織章程細則授權，則可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。該等購買的方式須經組織章程細則或公司普通決議案授權。組織章程細則規定公司董事可釐定購買的方式。除非股份已繳足，否則公司在任何時候均不可贖回或購買本身股份。如公司贖回或購買本身股份後，再無任何持股股東，則不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款日期後，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買本身股份乃屬違法。

開曼群島並無法定條文禁止公司就購買或認購公司本身或其控股公司的股份提供財務資助。因此，倘公司董事在審慎履行其職責及誠信行事時，認為合適且符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助須按公平原則提供。

4. 股息及分派

除開曼群島公司法第34條外，並無有關派息的法定條文。根據英國案例法（就此範疇而言在開曼群島或有說服力），股息僅可以利潤撥付。此外，根據開曼群島公司法第34條，在償債能力測試及公司組織章程大綱及細則條文（如有）之規限下，可從股份溢價賬支付股息及作出分派（詳情見上文第3段）。

5. 股東訴訟

預期開曼群島法院將依循英國案例法先例。開曼群島法院已引用並依循Foss v. Harbottle的案例的規則（及其例外情況，該等例外情況准許少數股東對以下行為提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權限或非法行為；(b)構成欺詐少數股東的行為，而過失方為控制公司的人士；及(c)未根據規定經大多數合資格（或特別）多數股東通過決議案批准的行動）。

6. 保障少數股東

倘公司（並非銀行）的股本分拆為股份，則開曼群島大法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委派調查員調查該公司的事務並按大法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東均可向開曼群島大法院申請將公司清盤，倘法院認為公司清盤實屬公平公正，便可發出清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償，必須根據開曼群島適用的一般合約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則規定賦予股東的個別權利而提出。

開曼群島法院已應用並依循英國普通法有關不容許多數股東欺詐少數股東的規定。

7. 處置資產

開曼群島公司法並無明確限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時，必須審慎履行其職責及誠信行事，並須具適當目的且符合公司利益。

8. 會計及核數規定

開曼群島公司法規定，公司須就以下各項妥善保存賬冊：

- (i) 公司所有收支款項及其產生的收支事項；
- (ii) 公司所有的銷貨及購貨；及

(iii) 公司的資產與負債。

如賬冊不可真實及公平地反映公司的事務狀況及闡述有關交易，則不應被視為已妥善保存的賬冊。

9. 股東名冊

按照其組織章程細則條文的規定，獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島境內或境外地點存置股東名冊總冊及分冊。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單。因此，股東名稱及地址並不作為公開記錄，不供公眾查閱。

10. 查閱賬冊及記錄

開曼群島公司法一般並無賦予公司股東查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的權利。然而，彼等將享有公司組織章程細則內可能載有的該等權利。

11. 特別決議案

開曼群島公司法規定特別決議案須獲至少三分之二有權出席股東大會並於會上投票的股東親自或（倘允許受委代表）由其受委代表在股東大會通過，而召開該大會的通告已按規定發出並指明擬提呈的決議案為特別決議案，惟公司可於組織章程細則指明規定的大多數須為三分之二以上的人數，且可另外規定該大多數（不少於三分之二）可因特別決議案須批准的事項而有所不同。倘公司組織章程細則准許，公司當時全部有投票權的股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

12. 附屬公司擁有母公司的股份

倘公司的宗旨許可，開曼群島公司法並無禁止開曼群島公司購買及持有母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述購買時，須審慎履行其職責及誠信行事，並具適當目的且符合附屬公司利益。

13. 兼併及合併

開曼群島公司法允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司之間兼併或合併。就此而言，(a)「兼併」指兩間或以上組成公司的兼併，並將其承諾、財產及負債歸屬至其中一間存續公司；及(b)「合併」指兩間或以上的組成公司整合為一間合併公司以及將該等公司的承諾、財產及負債歸屬至合併公司。為進行有關兼併或合併，兼併或合併計劃書須獲各組成公司的董事批准，其後須獲(a)各組成公司特別決議案授權及(b)組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權(如有)。該兼併或合併計劃書必須向開曼群島公司註冊處處長備案，連同有關合併或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及一份承諾書(表示承諾將有關兼併或合併證書的副本送交各組成公司股東及債權人，並在開曼群島憲報刊登該兼併或合併通告)。除若干例外情況外，持反對意見的股東有權於遵循所需程序後獲支付股份的公平值(若各方未能就此達成共識，則由開曼群島法院釐定)。遵照該等法定程序進行的兼併或合併毋須獲得法院的批准。

14. 重組

倘以重組及合併為目的召開的股東或債權人大會獲得佔出席股東或債權人價值75%的多數贊成(視情況而定)，且其後獲開曼群島大法院批准，則法例容許公司重組及合併。儘管持反對意見的股東有權向大法院表達其意見，指有待批准的交易不會為股東名下股份提供公平值，惟大法院只根據以上理由並在缺乏證明管理層欺詐或失信的證據的情況下否決該交易的可能性不大；倘交易已獲批准及已經完成，則持反對意見的股東將不會享有類似美國公司持反對意見的股東一般享有的估值權利(即就名下股份收取以現金支付由司法機關釐定的公平代價的權利)。

15. 收購

倘一間公司提出建議收購另一間公司的股份，而於提出收購建議後四個月內持有收購建議涉及不少於90%股份的持有人接納收購建議，則收購人可於上述四個月屆滿後兩個月內發出通知，要求對收購建議持反對意見的股東按照收購建議的條款轉讓其股份。持反對意見的股東可於該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出申請，表示反對轉讓股份，而該名持反對意見的股東負有證明大法院應行使其酌情權的舉證責任，惟除非有證據證明收購人與接納收購建議的股份持有人有欺詐或失信的行為，或兩者串通，藉此以不公平手段排擠少數股東，否則法院行使其酌情權的可能性不大。

16. 彌償保證

開曼群島法律對於公司組織章程細則內關於由高級職員及董事作出彌償保證的限度並無限制，除非開曼群島法院認為所提供的彌償保證有違公眾政策（例如，對犯罪後果作出彌償保證）。

17. 清盤

法院可對公司頒令強制清盤，或(a)倘公司有償債時，由股東通過特別決議案，或(b)倘公司無力償債時，由股東通過普通決議案自願清盤。清盤人的責任為集中公司資產（包括出資人（股東）所欠的款項（如有））、確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務（倘資產不足以償還全部負債則按比例償還），並確定出資人名單，根據其股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

18. 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司的股份除外。

19. 稅務

根據開曼群島稅務優惠法（2018年修訂版）第6條，本公司已獲得開曼群島財政司司長承諾：

- (i) 在開曼群島制定有關徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅的法例，概不適用於本公司或其業務；及
- (ii) 此外，毋須就下列事項繳納利得稅、所得稅、收益稅或增值稅或任何屬於遺產稅或繼承稅性質的稅項：
 - (a) 本公司股份、債權證或其他責任；或
 - (b) 作為預扣稅務優惠法（2018年修訂本）第6(3)條所界定的全部或部分任何有關款項。

該承諾自2017年1月10起二十年有效。

開曼群島現時概無向任何人士或公司徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅，亦無屬於繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文據支付若干適用於開曼群島司法權區的印花稅外，開曼群島政府不會徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。開曼群島並無參與訂立任何適用於本公司所作出或向本公司作出支付的雙重徵稅協定。

20. 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制或貨幣限制。

21. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問邁普達律師事務所（香港）有限法律責任合夥已向本公司送呈概述開曼群島公司法方面的意見函。該函件及開曼群島公司法的副本可參閱附錄五「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或有關開曼群島公司法與其較為熟悉的任何司法權區法律差異的意見，應諮詢獨立法律意見。

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2016年12月12日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立主要營業地點（地址為香港中環皇后大道中16-18號新世界大廈一期10樓1004室），並於2020年3月19日根據公司條例（香港法例第622章）第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。余致力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。余致力先生於香港接收法律程序文件的地址為香港中環皇后大道中16-18號新世界大廈一期10樓1004室。

由於本公司於開曼群島註冊成立，因此營運須遵守開曼群島公司法及其組織章程文件（組織章程文件包括組織章程大綱及細則）。組織章程的若干部分及開曼群島公司法相關方面的概要載於本招股章程附錄三。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。自本公司註冊成立日期直至本招股章程日期，本公司法定及已發行股本發生了以下變動：

- (a) 於註冊成立時，一股股份被配發及發行予初始認購人，同日，該一股股份獲轉讓予綠城中國；
- (b) 於2017年6月27日，綠城中國獲配發及發行一股入賬列為全部繳足的股份，以將本公司因收購綠城建設管理所支付的代價而產生的結欠綠城中國的若干債務資本化，以及有鑑於綠城中國承諾於本公司投資等同於該債務與人民幣1,432,660,000元間的任何差額的金額，綠城中國亦獲配發及發行一股入賬列為全部繳足的額外股份；
- (c) 於2018年2月13日，本公司法定股本由380,000港元增加至1,000,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.01港元的股份；及
- (d) 本公司透過將本公司股份溢價賬中14,326,599.97港元的金額資本化，向綠城中國配發及發行1,432,659,997股按面值入賬列為全部繳足的股份。

除上述者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司股本並無任何變動。

3. 本公司股東決議案

根據我們的股東於2020年6月23日通過的決議案（其中包括）：

- (a) 本公司有條件批准及採納大綱及細則，待上市後方生效；及
- (b) 待本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所述的所有條件獲達成：
 - (i) 上市及全球發售（包括超額配股權）已獲批准，及任何董事或公司秘書獲授權及指示(i)根據全球發售配發及發行，及批准轉讓有關數目股份，並作出適當修改、修訂、變更或其他改動；及(ii)採取所有必要行動，包括批准及訂立任何協議或文件，藉以令上市及全球發售（包括超額配股權）生效；
 - (ii) 給予本公司董事一項一般性無條件授權以行使本公司一切權力配發、發行及處置（包括作出提呈或訂立協議的權力或授出可以或能要求配發及發行股份的證券）股份，不包括以供股、以股代息計劃或根據組織章程細則、全球發售或超額配股權獲行使等方式配發股份以代替全部或部份股息的類似安排，其面值總額不超過(i)緊隨全球發售完成後的已發行股本面值總額的20%，惟不包括超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，及(ii)根據以下(iii)分段所述授權由本公司購回的股份面值總額的總和；及
 - (iii) 給予本公司董事購回授權以行使本公司一切權力在聯交所或本公司證券可能上市而獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此目的而認可的任何其他交易所購回本公司的股份，數目為相當於本公司緊隨全球發售完成後已發行股本面值總額的10%，惟不包括超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。

上文(ii)及(iii)分段所述之各項一般授權有效直至(以最早者為準)：

- 本公司下屆股東周年大會結束之時，(除非我們的股東於大會上透過普通決議案變更(不論無條件或須達致若干條件))；或
- 組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期間屆滿之時；或
- 本公司股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤銷上述授權之日期。

4. 附屬公司的股本變動

公司資料概要及我們的附屬公司詳情載於會計師報告(載於本招股章程附錄一)。

除下文所述變動及本招股章程「歷史及重組」一節所述者外，我們的附屬公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內概無任何變動。

(a) 三亞鑄就

三亞鑄就於2019年1月28日註冊成立。註冊股本為人民幣5百萬元。

(b) 麗水綠城樂居

麗水綠城樂居於2018年11月26日註冊成立。註冊股本為人民幣1百萬元。

(c) 浙江綠城建服

浙江綠城建服於2018年12月21日註冊成立。註冊股本為人民幣10百萬元。

(d) 嘉興綠星樂居

嘉興綠星樂居於2019年5月6日註冊成立。註冊股本為人民幣1百萬元。

(e) 浙江綠城浙企

浙江綠城浙企於2019年5月9日註冊成立。註冊股本為人民幣10百萬元。

(f) 綠星建築設計

綠星建築設計於2018年12月25日註冊成立。註冊股本為人民幣0.1百萬元。

(g) 綠星房產諮詢

綠星房產諮詢於2018年12月25日註冊成立。註冊股本為人民幣0.1百萬元。

(h) 綠星資服

綠星資服於2018年12月25日註冊成立，註冊股本為人民幣100,000元。

(i) 綠星教育

於2018年11月29日，綠星教育註冊股本由人民幣100,000元增加至人民幣10百萬元。

(j) 綠城致嘉

綠城致嘉於2019年12月6日註冊成立，註冊資本為人民幣10百萬元。

(k) 綠欣海河

綠欣海河於2019年12月12日註冊成立，註冊資本為人民幣1百萬元。

(l) 綠欣企業

綠欣企業於2019年12月3日註冊成立，註冊資本為人民幣1百萬元。

(m) 綠興工程

綠興工程於2019年12月3日註冊成立，註冊資本為人民幣1百萬元。

(n) 遂昌縣綠興

遂昌縣綠興於2020年5月6日註冊成立，註冊資本為人民幣1百萬元。

5. 本公司購回股份

以下各段載列聯交所規定須載入（其中包括）本招股章程的有關購回其本身證券的若干資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所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

上市規則規定，以聯交所作為第一上市地的公司擬進行的所有證券（倘為股份，須悉數繳足）購回事宜，須經股東於股東大會上透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事先批准。

誠如本節「3.本公司股東的決議案」所載，根據全體股東於2020年6月23日通過的一項決議案，已給予本公司董事一項購回授權。

(ii) 資金來源

購回所需資金必須以根據大綱及組織章程細則及上市規則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金撥付。上市公司於聯交所購回其本身證券時不得以現金以外的方式作為代價，亦不能以上市規則以外的其他結算方式進行交收。在上述規定規限下，本公司的任何購回可由本公司利潤、本公司股份溢價賬或就購回而發行新股份的所得款項中撥付，或倘獲細則授權並在開曼群島公司法規限下，可自資本中撥付，而倘在購回時應付任何溢價，則可從本公司利潤或本公司股份溢價賬中撥付，或倘獲細則授權並在開曼群島公司法規限下，則可從自資本中撥付。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。緊隨購回後30日內，未經聯交所事先批准，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。上市規則亦規定，倘購回證券會導致由公眾人士持有的股份數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。公司須促使其委任以購回證券的經紀應聯交所可能要求向聯交所披露有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有股份一經購回（無論是否於聯交所或其他證券交易所進行）將自動於購回後註銷，且本公司任何再次發行的該類別股份必須遵循正常途徑申請上市。本公司須確保於任何該等購回結算後，於合理可行的情況下盡速將所購回股份的股票註銷及銷毀。根據開曼群島公司法，公司的購回股份可被視為已註銷或持作庫存股份；倘獲註銷，則公司的已發行股本金額相應減去該所購回股份的總價值，而公司的法定股本不會減少。

(v) 暫停購回

上市公司在獲知內幕消息後，不得購回任何證券，直至股價敏感資料獲公開為止。特別是，於緊接以下日期（以較早者為準）前一個月內：(a)召開董事會會議以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）的日期（以按上市規則首次知會聯交所將舉行董事會會議的日期為準；及(b)上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期，或刊登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，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，上市公司則不得在聯交所購回其證券。

(vi) 呈報規定

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分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司年報須披露有關年度內購回證券的詳情，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。

(vii) 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、行政總裁或主要股東或彼等的聯繫人，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信，購回股份的能力符合本公司及本公司股東的利益。有關購回（視情況而定）可能導致每股股份資產淨值及／或每股股份盈利增加。董事尋求本公司股東授予購回股份的一般授權以便本公司能靈活購回股份（倘適當及適時）。於任何情況下將予購回的股份數目及同一購回股份的價格及其他條款將由董事於相關期間考慮當時的情況釐定，且任何購回股份僅在董事相信該等購回將有利於本公司及我們的股東利益時方會進行。

(c) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據其大綱及組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。倘於股份購回期間的任何期間購回授權獲全面行使，則可能對本公司的營運資金及／或資產負債狀況（與本招股章程所披露的狀況比較）造成重大不利影響。

然而，倘行使一般授權會對本公司的營運資金需求或董事認為本公司不時具備的適當的資產負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使有關一般授權。

(d) 一般資料

倘購回授權獲全面行使，按緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）已發行1,910,220,000股股份計算，則可能因此導致本公司於以下期間前購回最多約191,022,000股股份（以最早者為準）：

- 本公司下屆股東周年大會結束之時，（除非我們的股東於大會上透過普通決議案變更（不論無條件或須達致若干條件））；
- 組織章程細則或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期間屆滿之時；或
- 本公司股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤銷上述授權之日期。

董事或（就彼等作出一切合理查詢後深知）彼等各自的任何聯繫人目前均無意向本公司出售任何股份。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律行使購回授權。

倘任何股份購回將導致股東持有的本公司表決權權益比例增加，則該項增加將根據香港收購及合併守則（「收購守則」）被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可能取得或鞏固本公司控制權，並須根據收購守則規則26作出強制要約。除上述者外，董事並不知悉，根據購回授權進行任何購回將會產生收購守則所述的任何後果。

任何導致公眾所持股份數目跌至低於當時已發行股份25%的股份購回，僅可於聯交所同意豁免上市規則有關上述公眾持股量的規定後進行。該項條文的豁免通常不會授出，惟特殊情況除外。

概無本公司的核心關連人士知會我們，其目前有意在購回授權獲行使時向我們出售股份，或已承諾不會向我們出售股份。

B. 有關我們業務的進一步資料**1. 重大合約概要**

以下為本招股章程日期前兩年內，本集團各成員公司所訂立屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 綠城建設管理及綠城樂居建設管理有限公司訂立日期為2018年8月7日的股權轉讓協議，據此，綠城樂居建設管理有限公司同意以代價人民幣1,000萬元向綠城建設管理收購義烏綠城投資價值人民幣1,000萬元的股權；
- (b) 綠城建設管理及綠城樂居建設管理有限公司訂立日期為2018年8月7日的股權轉讓協議，據此，綠城樂居建設管理有限公司同意以代價人民幣1,000萬元向綠城建設管理收購義烏綠城建設價值人民幣1,000萬元的股權；
- (c) 綠城建設管理及綠城樂居建設管理有限公司訂立日期為2018年8月24日的股權轉讓協議，據此，綠城樂居建設管理有限公司同意以代價人民幣1百萬元向綠城建設管理收購淳安縣千島湖100%股權；
- (d) 深圳鑫勝投資諮詢有限公司及綠城管理訂立日期為2019年2月20日的股權轉讓協議，據此，綠城管理同意以零代價向深圳鑫勝投資諮詢有限公司收購綠城坤業11%股權；
- (e) 綠城管理、綠城景道園林及市政園林訂立日期為2019年9月29日的股權轉讓意向協議，據此，綠城管理同意將其於市政園林的100%股權出售予綠城景道園林，代價由雙方另行協定；
- (f) 綠城管理、長興元合投資管理合夥企業（有限合夥）及綠城景道園林訂立日期為2019年9月30日的股權轉讓意向協議，據此，綠城管理同意將其於綠城景道園林的2%股權出售予長興元合投資管理合夥企業（有限合夥），代價由雙方另行協定；
- (g) 綠城房產及綠城建設管理訂立日期為2019年12月20日的股權轉讓協議，據此，綠城建設管理同意以代價人民幣25.5百萬元向綠城房產收購青島綠城建設價值為人民幣25.5百萬元的股權；

- (h) 劉光輝、綠城管理及綠城坤一訂立日期為2020年1月7日的轉讓協議，內容有關綠城坤一16.5%股權，據此，綠城管理同意以代價人民幣954,337.68元向劉光輝收購綠城坤一16.5%股權；
- (i) 上海君寓商務諮詢合夥企業（有限合夥）、綠城管理及杭州綠城鼎力訂立日期為2020年2月24日的委託持股協議，據此，上海君寓商務諮詢合夥企業（有限合夥）委託綠城管理代為持有杭州綠城鼎力49%股權；
- (j) 杭州祺欣投資管理合夥企業（有限合夥）、綠城管理及杭州濱峰訂立日期為2020年2月24日的委託持股協議，據此，杭州祺欣投資管理合夥企業（有限合夥）委託綠城管理代為持有杭州濱峰49%股權；
- (k) 杭州祺欣投資管理合夥企業（有限合夥）、綠城管理及杭州綠城江濱建設管理有限公司訂立日期為2020年2月24日的委託持股協議，據此，杭州祺欣投資管理合夥企業（有限合夥）委託綠城管理代為持有杭州綠城江濱建設管理有限公司100%股權；
- (l) 本公司、杭州蘇泊爾股權投資有限公司、瑞士信貸（香港）有限公司、德意志證券亞洲有限公司及德意志銀行香港分行訂立日期為2020年6月24日的基石投資協議，據此，杭州蘇泊爾股權投資有限公司同意認購該等數目股份（向下調整至最接近的完整買賣單位），該等股份將按發售價以135.2百萬美元（包括經紀佣金及徵費）購買；
- (m) 本公司、祥來有限公司、樓公望、瑞士信貸（香港）有限公司、德意志證券亞洲有限公司及德意志銀行香港分行訂立日期為2020年6月24日的基石投資協議，據此，祥來有限公司同意認購該等數目股份（向下調整至最接近的完整買賣單位），該等股份將按發售價以8百萬美元（不包括經紀佣金及徵費）購買；及
- (n) 香港包銷協議。

2. 知識產權

(a) 商標

(i) 已獲註冊的商標




於最後可行日期，我們已註冊以下我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的商標：

商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	有效期	註冊編號
綠鼎	綠城管理	中國	36	2025年5月20日	14322759
綠鼎	綠城管理	中國	37	2025年5月20日	14322760
綠鼎	綠城管理	中國	38	2025年5月20日	14322758
綠鼎	綠城管理	中國	42	2025年5月20日	14322757
鼎益	綠城管理	中國	38	2025年5月20日	14322755
 代建4.0	綠城管理	中國	37	2028年2月20日	20196145
 代建4.0	綠城管理	中國	42	2028年2月20日	20195981
绿城乐居	綠城樂居	中國	36	2028年8月13日	25888721
绿城乐居	綠城樂居	中國	35	2028年8月20日	25894857
绿城乐居	綠城樂居	中國	42	2028年11月13日	25887551
绿城乐居	綠城樂居	中國	37	2028年11月6日	25887576
綠星知服	綠城建設管理	中國	37	2029年12月6日	35009903
綠星知服	綠城建設管理	中國	42	2029年12月6日	34998319
綠星知服	綠城建設管理	中國	35	2029年11月27日	34989960
綠星資服	綠城建設管理	中國	37	2029年12月6日	35008707
綠星資服	綠城建設管理	中國	42	2029年12月6日	34992357
綠星資服	綠城建設管理	中國	35	2029年11月27日	34983773
綠星知服	綠城建設管理	中國	41	2029年9月27日	34992196
綠星資服	綠城建設管理	中國	41	2029年10月6日	34995719

商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	有效期	註冊編號
綠星	綠城建設管理	中國	41	2029年9月6日	34176268
綠星建服	綠城建設管理	中國	35	2029年9月27日	33475943
綠星建服	綠城建設管理	中國	41	2029年6月13日	33468110
綠星建服	綠城建設管理	中國	42	2029年9月27日	33464214
綠星建服	綠城建設管理	中國	37	2029年12月27日	33475917

(ii) 獲許可的商標

根據本公司與綠城中國於2020年2月24日簽訂的商標許可協議，綠城中國同意向我們授權一系列「綠城」(Greentown) 及相關商標。有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易－持續關連交易－商標許可協議」一節。於最後可行日期，於該等我們根據有關協議有權使用之獲許可的商標中，下列為我們認為屬重大或對我們業務可能屬重大之獲許可的商標：

商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	許可期限	註冊編號
	綠城中國	中國	36(3604)	初步許可期限	859820
	綠城中國	中國	36(3604)	為自協議生效日期起至	23224285
綠城	綠城中國	中國	36(3604)	上市起計10	23224287
綠城	綠城中國	中國	36(3604)	年	1197956
	綠城中國	中國	36(3604)		1354914

(iii) 現正辦理申請的商標

於最後可行日期，我們已申請註冊我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的下列商標：

商標	申請人	註冊地點	類別	申請日期	註冊編號
	綠城建設管理	中國	36	2019年5月27日	38478783
綠星	綠城建設管理	中國	36	2019年5月27日	38474578
代建4.0	綠城建設管理	中國	41	2019年5月27日	38471654
	綠城建設管理	中國	35	2019年5月27日	38467305
	綠城建設管理	中國	42	2019年5月27日	38453535
綠星資服	綠城建設管理	中國	36	2018年11月29日	35001190
綠星光年	綠城建設管理	中國	39	2020年4月22日	45689880
綠星光年	綠城建設管理	中國	37	2020年4月22日	45675333
綠星光年	綠城建設管理	中國	36	2020年4月22日	45672646
綠城M	綠城建設管理	中國	36	2020年4月22日	45669508
綠星光年	綠城建設管理	中國	41	2020年4月22日	45663117

除上述者外，概無其他對本集團業務屬重大的其他商標、專利、其他知識產權或工業產權。

(b) 域名

於最後可行日期，我們擁有下列我們認為對我們的業務而言將屬或可能屬重大的域名。

域名	註冊擁有人	註冊日期	屆滿日期
www.lcgljt.com	綠城建設管理	2015年12月8日	2022年12月8日

C. 有關董事的進一步資料**1. 董事****(a) 權益披露**

董事及本公司行政總裁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

除下文披露者外，就董事所知，緊隨全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使），概無董事及行政總裁將於我們及我們的相聯法團（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須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會我們及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

本公司的相聯法團

董事名稱	本公司相聯法團名稱	權益	佔相聯法團已發行股本百分比 ⁽³⁾
張亞東先生	綠城中國	8,270,949 ⁽¹⁾	0.332%

董事名稱	本公司相聯 法團名稱	權益	佔相聯法團已發行 股本百分比 ⁽³⁾
劉文生先生	綠城中國	7,986,129 ⁽²⁾	0.320%

附註：

- (1) 指(i)購股權計劃項下的7,600,000份購股權；及(ii)股份獎勵計劃項下的670,949股股份。
- (2) 指(i)購股權計劃項下的7,400,000份購股權；及(ii)股份獎勵計劃項下的586,129股股份。
- (3) 按於最後可行日期相關個人於相關股份中的權益及綠城中國的已發行股份總數計算得出。

(b) 服務合約詳情

各董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的合約。

2. 於重大合約或安排的權益

除本招股章程所披露者外，各董事概無於本招股章程日期仍然有效且對本集團業務影響重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅

董事獲悉，本公司或其任何附屬公司不大可能有重大遺產稅責任。

2. 訴訟

就董事所悉，於最後可行日期，本集團任何成員公司概無未決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人已根據上市規則第3A.07條確認彼等的獨立性。

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根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可予發行的任何股份）上市及買賣。

聯席保薦人就擔任上市保薦人有權收取費用合共1.5百萬美元。

4. 開辦費用

本公司的開辦費用總額估計將約為5,659美元，由本公司支付。

5. 專家資格及同意書

提供本招股章程所載或所述意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
瑞士信貸(香港)有限公司	一間獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
德意志證券亞洲有限公司	一間獲准從事證券及期貨條例項下界定第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	專業會計師條例項下的執業會計師 財務匯報局條例項下的註冊公眾利益實體核數師
中國指數研究院	行業顧問
邁普達律師事務所(香港) 有限法律責任合夥	有關開曼群島法律的法律顧問
浙江天冊律師事務所	有關中國法律的法律顧問

上述專家已各自就本招股章程的刊行發出同意書，同意以當中所載形式及內容轉載彼等的報告、函件、意見或意見概要(視情況而定)及引述彼等的名稱，且迄今並無撤回彼等各自的同意書。

上述專家概無於本公司或其任何附屬公司擁有任何股權，亦無擁有權利(無論是可否依法強制執行)以認購或提名人士認購本公司或其任何附屬公司的證券。

6. 約束力

倘依據本招股章程提出申請，在適用的情況下，本招股章程具有效力，使一切有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有條文（罰則條文除外）約束。

7. 雙語招股章程

本招股章程的英文及中文版本乃根據香港法例第32L章公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條規定的豁免而分別刊發。

8. 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) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或擬發行任何股份或貸款資本或債權證以換取現金或任何以現金之外代價繳足或部分繳足的股份或貸款資本或債權證；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或貸款資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；及
- (iii) 本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售任何股份或貸款資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款。

(b) 除本招股章程所披露者外：

- (i) 本公司或其任何附屬公司概無創辦人股份、管理人員股份或遞延股份或任何債權證；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或貸款資本或債權證概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；及
- (iii) 本公司概無就認購或同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份或債權證而於緊接本招股章程日期前兩年內支付或應付佣金。

- (c) 除上文「一 B.有關我們業務的進一步資料 – 1.重大合約概要」所披露者外，董事或擬委任的董事或名列本招股章程的專家概無在緊接本招股章程日期前兩年內於本公司創辦中，或本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 本公司就上市規則而言並無發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售或本招股章程所述相關交易而向任何發起人支付、配發或給予獲擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

本招股章程及申請表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

送呈公司註冊處處長文件

隨本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長以供登記的文件為（其中包括）：

- (a) 白色、黃色、綠色及藍色申請表格；
- (b) 本招股章程附錄四「D. 其他資料－5. 專家資格及同意書」所述同意書；及
- (c) 本招股章程附錄四「B. 有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」所述重大合約。

備查文件

下列文件自本招股章程日期起計14日（包括該日）止的一般辦公時間內，可於安理國際律師事務所辦事處（地址為香港中環交易廣場三座9樓）查閱：

- (a) 我們的組織章程大綱及章程細則；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行編製的會計師報告及就編製本集團備考財務資料的鑑證報告，其全文分別載於本招股章程附錄一及附錄二；
- (c) 本公司於及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表；
- (d) 本招股章程附錄三所述我們有關開曼群島法律的法律顧問邁普達律師事務所（香港）有限法律責任合夥就開曼群島公司法若干方面編製的意見函；
- (e) 我們有關中國法律的法律顧問浙江天冊律師事務所就本集團若干一般公司事務及物業權益發出的中國法律意見；
- (f) 開曼群島公司法；
- (g) 中國指數研究院編製的行業報告；
- (h) 本招股章程附錄四「D. 其他資料－5. 專家資格及同意書」一段所述的同意書；及
- (i) 本招股章程附錄四「B. 有關我們業務的進一步資料－1. 重大合約概要」所述的重大合約。

綠城管理控股有限公司

GREENTOWN MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED