

概 要

本概要旨在向閣下概述本文件所載的資料。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[編纂]前，務請細閱整份文件。

任何投資均有風險。有關投資[編纂]的部分特定風險載於本文件第39頁開始的「風險因素」。閣下在決定投資於[編纂]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的資料，按2016年至2018年累計已訂約總建築面積、2018年新訂約總建築面積及2018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2018年，我們（自行及透過與業務夥伴合作經營）擁有106個新訂約項目，新訂約總建築面積約為22.4百萬平方米，佔中國代建市場的市場份額達41.1%，根據中國指數研究院的資料，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「綠城星級指數」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9月30日，我們（自行及透過與業務夥伴合作）於中國25個省、直轄市及自治區的84座城市及於柬埔寨一座城市擁有262個代建項目，管理總建築面積為68.5百萬平方米。根據中國指數研究院報告，預計未來五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。

概 要

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」。

概 要

• 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」。

於往績記錄期間，我們經歷顯著增長。於2017年、2018年及截至2018及2019年9月30日止九個月，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、人民幣1,127.6百萬元及人民幣1,513.0百萬元。於2017年、2018年及截至2018年及2019年9月30日止九個月，我們的年內／期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、人民幣237.2百萬元及人民幣296.2百萬元。

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				截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2018年		2019年	
	估收入		估收入		估收入		估收入	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
	(人民幣千元；百分比除外)							
	(未經審核)							
商業代建.....	806,666	79.4	1,145,542	77.3	896,515	79.5	1,098,034	72.6
歸屬於：								
自行營運.....	686,776	67.6	762,764	51.5	619,446	54.9	614,087	40.6
與業務夥伴合作.....	119,890	11.8	382,778	25.8	277,069	24.6	483,947	32.0
政府代建.....	149,803	14.8	202,889	13.7	135,560	12.0	261,781	17.3
歸屬於：								
自行營運.....	149,484	14.7	193,806	13.1	129,013	11.4	254,009	16.8
與業務夥伴合作.....	319	0.1	9,083	0.6	6,547	0.6	7,772	0.5
其他服務.....	59,411	5.8	132,756	9.0	95,519	8.5	153,233	10.1
總計.....	<u>1,015,880</u>	<u>100.0</u>	<u>1,481,187</u>	<u>100.0</u>	<u>1,127,594</u>	<u>100.0</u>	<u>1,513,048</u>	<u>100.0</u>

概 要

下表載列於2019年9月30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⁾	代建的總建築面積 ⁽¹⁾⁽²⁾			
		已建成	在建	待建	總計
(千平方米)					
於2019年9月30日					
代建					
商業代建.....	141	4,043.2	14,272.1	19,836.3	38,151.7
歸屬於：					
自行營運.....	55	2,138.6	6,654.2	4,839.4	13,632.3
與業務夥伴合作.....	86	1,904.6	7,617.9	14,996.9	24,519.4
政府代建.....	121	637.7	19,533.9	10,139.6	30,311.3
歸屬於：					
自行營運.....	103	129.7	16,272.6	8,271.9	24,674.3
與業務夥伴合作.....	18	508.0	3,261.3	1,867.7	5,637.0
總計	262	4,681.0	33,806.0	29,976.0	68,463.0

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年及2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月，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59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14.5百萬平方米。截至2019年9月30日止九個月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，期內我們放棄了多次機會。

有關我們業務的詳細討論載於本文件第125頁開始的「業務」。

概 要

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年及截至2019年9月30日止九個月，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23.5%。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6.1%。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年及截至2019年9月30日止九個月，自五大供應商作出的採購分別約佔我們採購總額的68.9%、56.9%及48.5%。同期，自我們單一最大供應商作出的採購分別約佔我們採購總額的31.0%、15.1%及11.0%。

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的資料，於2018年，中國有24間大型代建公司，承接項目已訂約總建築面積合共約為208.1百萬平方米，其中72.9%及84.8%由2018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，請參閱本文件「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－中國的競爭不斷加劇，可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響」各節。

概 要

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「綠城星級指數」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。

概 要

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；及
- 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。

有關我們業務、行業及[編纂]的該等風險及其他風險的詳細討論載於本文件第39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，乃摘錄自本文件附錄一及附錄一A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文件第188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		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
	(未經審核)			
持續經營業務				
收入	1,015,880	1,481,187	1,127,594	1,513,048
銷售成本.....	<u>(439,358)</u>	<u>(737,404)</u>	<u>(520,657)</u>	<u>(834,389)</u>
毛利	576,522	743,783	606,937	678,659
銷售及營銷開支.....	(13,041)	(34,696)	(24,983)	(18,246)
行政開支.....	<u>(241,289)</u>	<u>(248,265)</u>	<u>(214,038)</u>	<u>(241,504)</u>
除稅前利潤.....	<u>349,926</u>	<u>441,764</u>	<u>337,802</u>	<u>410,315</u>
持續經營業務的年內／期內利潤 ...	<u><u>255,751</u></u>	<u><u>363,092</u></u>	<u><u>237,158</u></u>	<u><u>296,179</u></u>

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」。

概 要

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		於9月30日
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)		
	(未經審核)		
非流動資產總額	1,025,159	1,131,108	1,137,740
流動資產總額	1,270,733	1,260,045	2,223,556
總資產	2,295,892	2,391,153	3,361,296
流動負債總額	1,729,871	1,444,512	2,171,958
淨流動資產／(負債)	(459,138)	184,467	51,598
資產總額減流動負債	566,021	946,641	1,189,338
淨資產	535,865	901,790	1,168,942

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		截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)			
	(未經審核)			
經營活動所得現金淨額	375,617	530,541	431,953	484,452
投資活動所得(所用)現金淨額....	(531,837)	467,881	458,824	(82,014)
融資活動所用現金淨額	(1,106)	(821,138)	(817,476)	(11,200)
現金及現金等價物				
增加／(減少)淨額.....	(157,332)	177,288	73,311	391,242
年／期初現金及現金等價物	451,607	294,275	294,275	471,563
年／期末現金及現金等價物	294,275	471,563	367,586	862,805

概 要

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		於9月30日及 截至該日止九個月	
	2017年	2018年	2018年	2019年
			(未經審核)	
增長比率				
收入增長(%).....	不適用	45.8	不適用	34.2
毛利增長(%).....	不適用	29.0	不適用	11.8
盈利比率				
毛利率(%) ⁽¹⁾	56.8	50.2	53.8	44.9
持續經營業務淨利率(%) ⁽²⁾	25.2	24.5	21.0	19.6
流動資金比率				
流動比率(倍) ⁽³⁾	0.73	0.87	不適用	1.02
資本充足率				
股東權益回報率(%) ⁽⁴⁾	61.4	50.3	不適用	32.4
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的收入再乘以100%。
- (2) 持續經營業務淨利率的計算乃基於該期間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%。截至2019年9月30日止九個月的股東權益回報率乃使用按年化基準調整的期內利潤計算。
- (5) 槓桿比率的計算乃基於期末總債務除以同期期末總權益。

概 要

股東資料以及與綠城中國的關係

緊隨[編纂]完成後並假設[編纂]未獲行使，綠城中國將控制我們約[編纂]%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。進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係－母集團與本集團之間的業務劃分」一節。

近期發展及概無重大不利影響

自2019年9月30日至本文件日期，我們的業務總體持續增長，符合過往趨勢及我們的預期。

儘管中國近期爆發2019新型冠狀病毒疫情（或COVID-19），董事確認，根據我們的現有可得資料，並假設COVID-19疫情將不會顯著延長，其對我們持續業務營運、經營業績、財務狀況及前景概無重大不利影響。本集團已於2020年2月17日正式恢復現場工作。於本文件日期，待建的代建項目絕大多數已收到來自地方政府的復工批准，於2020年3月逐步恢復現場工作。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」。我們持續監控COVID-19疫情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。

就我們所知，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，除本文件所披露者外，據彼等所知，自2019年9月30日起直至最後可行日期，我們的財務、經營狀況或前景概無重大不利變動。

概 要

[編纂]統計數據

	基於[編纂] [編纂]港元	基於[編纂] [編纂]港元
我們股份的市值 ⁽¹⁾	[編纂]	[編纂]
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 市值乃根據[編纂]完成後預期將發行的[編纂]股份計算（假設[編纂]未獲行使）。該計算乃基於指示性[編纂][編纂]港元及[編纂]港元。
- (2) 未經審核備考每股有形資產淨值乃經參考本文件附錄二「未經審核備考財務資料」作出調整後根據[編纂]完成後預期將發行的合計[編纂]股份計算。該計算乃基於指示性[編纂][編纂]港元及[編纂]港元。

[編纂]開支

假設[編纂]為每股[編纂]港元（即本文件所列示的指示性[編纂]範圍的中位數），我們就[編纂]應付的佣金及費用總額，連同聯交所[編纂]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[編纂]元（[編纂]港元）。截至2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年9月30日止九個月，計入損益的[編纂]開支分別為[編纂]。於截至2019年及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[編纂]開支人民幣[編纂]元，並將於[編纂]後資本化約人民幣[編纂]元。

[編纂]用途

假設[編纂]未獲行使及[編纂]為每股[編纂]港元（即本文件所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計將從[編纂]收取[編纂]淨額約[編纂]百萬港元（經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用、佣金及估計開支）。我們擬將從[編纂]收取的[編纂]淨額作下列用途：

- [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]港元將用於透過內生式增長及對代建價值鏈上的經挑選業務進行戰略收購拓展我們的業務；

概 要

- [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]港元將用於發展我們的商業資本代建業務；
- [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]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；
- [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]港元將用於研發；
- [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]港元將用於強化我們的銷售及營銷能力以及提升我們對於項目擁有人及住房業主的品牌形象，旨在擴展我們中國代建業務的地理覆蓋範圍；及
- [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]港元將用於營運資金及其他一般公司用途。

有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。倘我們的[編纂]實際[編纂]淨額與我們的上述估計不同，則我們擬按上文所載比例使用實際[編纂]淨額。

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。請參閱本文件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。

[編纂]

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[編纂]將構成自母集團[編纂]。董事認為[編纂]將帶來若干利益，包括(i)[編纂][編纂]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[編纂]將使投資者得以評價

概 要

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[編纂]將使運營與管理明確分離，並促進專注於代建業務的專職管理；(iv)[編纂]後，本公司將成為一間在聯交所主板[編纂]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)[編纂]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[編纂]。

綠城中國已根據上市規則第15項應用指引向聯交所提交[編纂]建議。綠城中國及本公司將遵守有關[編纂]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。