

釋義及詞彙

於本文件內，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〔●〕月〔●〕日的報告，全文載於本文件附錄一及附錄一A
〔「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〕

[編纂]

「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於〔●〕〔有條件〕採納並將自股份於聯交所〔編纂〕起生效的組織章程細則（經不時修訂或補充），其概要載於本文件附錄三
「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

[編纂]

釋義及詞彙

「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

[編纂]

「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

「資本化發行」 指 如「歷史及重組」一節進一步所述，於2018年2月13日透過資本化的方式向綠城中國發行1,432,659,997股股份

「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第22章（1961年法例三）公司法（2020年修訂版）

「中國銀保監會」 指 中國銀行保險監督管理委員會

[編纂]

釋義及詞彙

[編纂]

「中國交建」	指	中國交通建設股份有限公司，在中國註冊成立的股份有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1800）及在上海證券交易所上市（股份代號：601800）
「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的日期為〔●〕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

釋義及詞彙

「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
「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
「GDP」	指	國內生產總值
「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[編纂]後已獲委任為我們的合規顧問

釋義及詞彙

[編纂]

「總建築面積」 指 總建築面積

[編纂]

「政府實體」 指 就本文件而言，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

[編纂]

「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

釋義及詞彙

「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	綠城中國及其不時的附屬公司
「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
「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

釋義及詞彙

「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
「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

釋義及詞彙

「綠城管理」	指	綠城房地產建設管理集團有限公司（前稱綠城鼎盛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
「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
「綠城服務」	指	綠城服務集團有限公司，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：2869）
「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

釋義及詞彙

「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
「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「 [編纂] 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）

釋義及詞彙

「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
「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）

[編纂]

釋義及詞彙

「香港」 指 中國香港特別行政區

[編纂]

「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

[編纂]

釋義及詞彙

[編纂]

「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

[編纂]

釋義及詞彙

[編纂]

「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2月20日，即本文件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

[編纂]

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
---------	---	----------

[編纂]

「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

釋義及詞彙

「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
「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間接全資附屬公司

釋義及詞彙

「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於〔●〕〔有條件〕採納並〔將自股份於聯交所〔編纂〕起生效的〕本公司的組織章程大綱（經不時修訂或補充），其概要載於本公司本文件附錄三
「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

[編纂]

「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

釋義及詞彙

「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
「[編纂]後購股權計劃」	指	經董事會於2020年〔●〕批准並採納的[編纂]後購股權計劃，其主要條款概要載於本文件附錄四「[編纂]前及[編纂]後購股權計劃」一段
「中國」	指	中華人民共和國（而「中國的」或「中國人」將作相應詮釋）。本文件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
「[編纂]前購股權計劃」	指	經董事會於〔●〕批准並採納的[編纂]前購股權計劃，其主要條款概要載於本文件附錄四「[C. [編纂]前購股權計劃]」一段

[編纂]

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

[編纂]

「記錄日期」	指	2020年〔●〕，即確定[編纂]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[編纂]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，詳情載於本文件附錄四「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

釋義及詞彙

[編纂]

「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

釋義及詞彙

「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
「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
「購股權計劃」	指	[編纂]前購股權計劃及[編纂]後購股權計劃
「股東」	指	股份持有人

釋義及詞彙

[編纂]

「平方米」 指 平方米

[編纂]

「國務院」 指 中華人民共和國國務院

[編纂]

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「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 就本文件而言，北京、上海、廣州及深圳

釋義及詞彙

「二線城市」	指	就本文件而言，(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	就本文件而言，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年及2018年12月31日止兩個年度及截至2019年9月30日止九個月期間
「商標局」	指	中國國家知識產權局商標局

[編纂]

「美元」	指	美國法定貨幣美元
「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
「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

[編纂]

釋義及詞彙

[編纂]

「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

[編纂]

「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及本集團的合營公司

「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

釋義及詞彙

「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
「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

於本文件內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「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。

我們於本文件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文件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，本文件內所有數據均為截至本文件日期的數據。

本文件所提述之中國實體、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。