

---

## 與控股股東的關係

---

緊隨重組完成後（惟於[編纂]前），本公司乃由綠城中國全資擁有。緊隨[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使，綠城中國將擁有並控制約[編纂]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[編纂]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[編纂]權益。

[編纂]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。

### 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。

---

## 與控股股東的關係

---

### 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。
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；

## 與控股股東的關係

	母集團	本集團
		(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，請參閱本文件「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。
物業項目的 所有權.....	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。	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。
	母集團以其自有資本投資參與土地拍賣或收購。	項目擁有人主要負責土地收購成本及物業建造成本。
		一般而言，我們並不以自有資本投資參與土地拍賣或收購。 <sup>(1)</sup>

## 與控股股東的關係

母集團	本集團
主要業務流程.....	母集團的物業開發業務一般按以下業務流程進行：
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；	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. 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；	2. 我們一般不負責為物業開發項目獲得融資 <sup>(2)</sup> ；
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；	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. 其向購房者收取銷售所得款項並向彼等交付物業單位。	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

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。

收入模式..... 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。 我們通過向項目擁有人提供代建服務獲得收入和利潤。

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。 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。

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。 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）。

## 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，其擁有一項代建項目（為社區項目）。於曲阜綠城僅存現有項目完成後，母集團將促使其於合理可行的情況下盡速解散，並估計除非不可預期的情況發生，曲阜綠城將於該項目完工及交付後於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[編纂]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從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，本集團預計由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。

### 上市規則的涵義

綠城中國（作為本公司的控股股東）將於[編纂]後成為本公司的關連人士。基於杭州亞洲運動會協議已於[編纂]前協定並生效，且杭州亞洲運動會協議涉及特定既有項目（即媒體村代建項目），惟不包括任何[編纂]後的新項目且不涉及向母集團支付的任何費用，故根據上市規則第14A章，有關協議將不會被視為本公司的持續關連交易，並因此毋須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的任何規定。

經計及「與控股股東的關係－母集團與本集團之間的業務劃分」中所載的原因，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。

倘於[編纂]後杭州亞洲運動會協議項下的條款及條件出現任何重大變動，我們將適時遵守上市規則第14A章項下的規定，包括（如必要）在變動生效前尋求獨立股東批准。

董事認為，杭州亞洲運動會安排將符合本集團整體利益，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

---

## 與控股股東的關係

---

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
- (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。

---

## 與控股股東的關係

---

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

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。

---

## 與控股股東的關係

---

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。

### 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。

---

## 與控股股東的關係

---

我們預計本集團於[編纂]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[編纂]後將僅持有少數投資項目（連同南昌市政公用城項目稱為「[編纂]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[編纂]後將承接與母集團不同的業務：

- (i) 於[編纂]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[編纂]後的成員；及
- (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。

---

## 與控股股東的關係

---

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[編纂]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
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

---

## 與控股股東的關係

---

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。

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[編纂]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；

---

## 與控股股東的關係

---

- 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[編纂]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文件「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；



---

## 與控股股東的關係

---

- (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；
- (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[編纂]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。

---

## 與控股股東的關係

---

### 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（定義見本文件）有關的商標。有關相關商標許可協議的進一步詳情，請參閱本文件「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。

## 與控股股東的關係

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）。

根據政府項目安排，本集團與母集團就[編纂]前既有的特定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。

---

## 與控股股東的關係

---

### (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，並對其營運及管理負責，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。

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，本集團根據有關安排(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首先將與政府訂立合約，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。

---

## 與控股股東的關係

---

### 其他資料

於2019年12月31日，本集團（自身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)。倘不出現不可預見的情況，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，本集團根據安排(i)收取的截至2020年、2021年、2022年及2023年12月31日止各財政年度的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。

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。

### 上市規則的涵義

綠城房產以及其他母集團成員公司將於[編纂]後成為本公司關連人士。鑒於[編纂]前就特定項目（但不包括任何[編纂]後的新項目或未識別項目）的政府項目安排屬既有，以及鑒於其項下就特定既有項目擬進行的交易為一次性性質且不涉及向母集團支付任何費用，故根據上市規則第14A章，有關交易（包括（如有）提供服務及支付有關安排費用）將不會被視為本公司的持續關連交易，且將毋須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

此外，就安排(ii)項下於[編纂]前既有的政府代建項目而言，本集團及各相關項目擁有人可據此直接進行交易（即本集團向有關項目擁有人提供服務，而有關項目擁有人應直接，在各情況下，向本集團支付服務費）。

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一級房地產開發資質的代建服務；(ii)母集團實質上

---

## 與控股股東的關係

---

不會就該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約定的服務費釐定。

倘於[編纂]後任何政府項目安排項下有關於既有政府代建項目的條款及條件出現任何重大變動，我們將適時遵守上市規則第14A章項下的規定，包括（如必要）在對有關安排進行變動前尋求獨立股東批准。

本公司認為[編纂]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[編纂]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[編纂]後不存在須就提供代建進行任何新商業項目。

#### **第一份集團間代建協議**

##### **(i) 背景**

於2016年4月，綠城房產（為母集團成員公司）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

---

## 與控股股東的關係

---

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計劃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經獲得奉賢項目擁有人的確認。

### (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。

### (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安排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（即第一份集團間代建協議）將於2020年完成。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。

---

## 與控股股東的關係

---

### 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	所提供的服務包括初步管理工程、計劃及設計管理、成本管理、代建、行銷管理、接納訂單及交付管理、客戶服務管理、前期物業服務監督、人力資源管理、行政管理及財務協助及稅項計劃。

#### (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) 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；



---

## 與控股股東的關係

---

(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（因而第一份集團間代建協議）將於2023年前完成。我們目前預期，本集團於截至2020年、2021年及2022年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。

### 上市規則的涵義

集團間代建協議的對手方（即綠城中國的聯營公司）於[編纂]後將成為本公司的關連人士。基於就兩個特定項目（但不包括任何[編纂]後的新項目或未識別項目）的集團間代建協議為[編纂]前既有且直至有關項目完成為止，以及鑒於其項下就特定既有項目的交易屬一次性性質，故根據上市規則第14A章，有關交易（包括（如有）提供服務及支付有關安排費用）將不會被視為本公司持續關連交易，且將毋須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的任何規定。

董事認為，集團間代建協議乃經公平磋商後釐定，按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益，並計及：(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協議服務，據此，母集團不會收取任何費用或就該等安排自本集團獲利，且經母集團至本集團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條款比較（且在任何情況下不得優於）的條款向客戶（即山東高速）提供的代建服務。

---

## 與控股股東的關係

---

倘於[編纂]後，有關既有項目的任何集團間代建協議項下的條款及條件出現任何重大變動，我們將適時遵守上市規則第14A章項下的規定，包括（如必要）在有關變動生效前尋求獨立股東批准。

本公司認為緊隨[編纂]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。有鑑於此，倘本集團擬於[編纂]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[編纂]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[編纂]使用[編纂][編纂]結清。有關進一步詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]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[編纂]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。[編纂]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[編纂]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。

---

## 與控股股東的關係

---

### [編纂]的理由及裨益

我們的[編纂]將構成上市規則應用指引第15項項下的自母集團[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]將使營運與管理更明確分離，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[編纂]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]。

綠城中國董事會亦認為，經計及以上所述，為[編纂]而進行的[編纂]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[編纂]建議。綠城中國及本公司將遵守有關[編纂]的第15項應用指引項下規定及上市規則其他適用規定。