



中原建業有限公司

CENTRAL CHINA MANAGEMENT COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 9982

全球發售

聯席保薦人



獨家財務顧問



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(按字母順序排列)



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(按字母順序排列)



重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



CENTRAL CHINA MANAGEMENT COMPANY LIMITED

中原建業有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目：328,172,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目：32,818,000股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目：295,354,000股股份，包括32,818,000股優先發售項下的預留股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價：每股香港發售股份3.20港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)
面值：每股股份0.01港元
股份代號：9982

聯席保薦人



獨家財務顧問



BNP PARIBAS

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(按字母順序排列)



BNP PARIBAS



建銀國際
CCB International



ICBC 工銀國際

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(按字母順序排列)



農銀國際
ABC INTERNATIONAL



中國銀河國際
CHINA GALAXY INTERNATIONAL



招銀國際
CMB INTERNATIONAL



克而瑞證券
CRIC SECURITIES CO. LTD

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或部分內容而產生或因依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「送呈公司註冊處處長及備查文件」所列的文件已根據《公司(清盤及雜項條文)條例》(香港法例第32章)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與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。

預期發售價將由聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)與本公司於定價日協定。預期定價日將為2021年5月24日(星期一)或前後，且無論如何不遲於2021年5月27日(星期四)。發售價將不會高於每股發售股份3.20港元，現時預期不會低於每股發售股份2.40港元(除非另行公佈)。申請發售股份的投資者必須於申請時繳付最高發售價每股股份3.20港元(除非另行公佈)，連同1.0%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3.20港元，則多繳款項可予退還。

聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)徵得本公司同意後，可於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前任何時間，調減全球發售項下提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍至低於本招股章程所述者。在此情況下，本公司將不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午，在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.centralchinamgt.com刊登公告。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」。倘聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)與本公司因任何原因未能於2021年5月27日(星期四)或之前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並告失效。詳情請參閱「包銷 — 包銷協議及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」一節。

發售股份未曾亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，也不會在美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，除非交易豁免遵守美國證券法的登記規定或不受其規限。根據美國證券法項下的S規例在美國境外可提呈發售、出售或交付發售股份。

2021年5月18日

預期時間表⁽¹⁾

向合資格建業地產股東發送**藍色**申請表格 2021年5月18日(星期二)或之前

香港公開發售開始以及**白色**及**黃色**申請表格可供索取. 2021年5月18日(星期二)
上午九時正起

透過指定網站www.eipo.com.hk⁽²⁾根據**白表eIPO**服務

完成電子認購申請的截止時間 2021年5月24日(星期一)
上午十一時三十分

開始辦理申請登記⁽³⁾ 2021年5月24日(星期一)
上午十一時四十五分

遞交**白色**、**黃色**及**藍色**申請表格的截止時間 2021年5月24日(星期一)
中午十二時正

透過互聯網銀行轉賬或**繳費靈**轉賬完成**白表eIPO**

申請付款的截止時間 2021年5月24日(星期一)
中午十二時正

向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間⁽⁴⁾ 2021年5月24日(星期一)
中午十二時正

截止辦理申請登記⁽³⁾ 2021年5月24日(星期一)
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2021年5月24日(星期一)

(1) 於(i)聯交所網站www.hkexnews.hk；及(ii)本公司
網站www.centralchinamgt.com⁽⁶⁾刊登有關最終發
售價、香港公開發售及優先發售的申請結果、國際發
售的踴躍程度及香港公開發售及優先發售項下香港發
售股份及預留股份的分配基準的公佈 2021年5月28日(星期五)或之前

預期時間表⁽¹⁾

(2) 透過本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份
— G.公佈結果」一節所載述的各種途徑公佈香港公開
發售及優先發售的分配結果(包括獲接納申請人的身
份證明文件號碼或香港商業登記號碼) 2021年5月28日(星期五)起

在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站
www.centralchinamgt.com⁽⁶⁾登載載有上文
第(1)及(2)項的香港公开发售及優先發售的完整
公佈 2021年5月28日(星期五)起

於www.iporesults.com.hk(或者：
英文網站<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；
中文網站<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)
以「按身份證號碼搜索」功能查閱香港公开发售及優先
發售的分配結果. 2021年5月28日(星期五)起

寄發／領取根據香港公开发售及優先發售就全部或部分獲
接納的申請的發售股份股票或將發售股份股票記存於中
央結算系統，及寄發予根據分派有權收取股份的合資格
建業地產股東⁽⁷⁾⁽⁹⁾ 2021年5月28日(星期五)或之前

寄發／領取根據香港公开发售及優先發售就全部獲接納
(如適用)及全部及部分不獲接納申請的白表電子退款指
示／退款支票⁽⁸⁾⁽⁹⁾ 2021年5月28日(星期五)或之前

預期股份開始在聯交所買賣 2021年5月31日(星期一)
上午九時正

預期時間表⁽¹⁾

附註：

- (1) 除另有指明外，所有日期及時間均指香港本地時間。
- (2) 遞交申請截止日上午十一時三十分後，閣下不得再透過指定網站www.eipo.com.hk向白表eIPO服務供應商提交申請。倘閣下於上午十一時三十分或之前已經遞交申請並已從指定網站取得申請參考編號，閣下將獲准繼續辦理申請手續（完成支付申請股款），直至遞交申請截止日中午十二時正（即截止辦理申請登記之時）止。
- (3) 倘於2021年5月24日（星期一）上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告及／或極端情況，則當日不會開始或截止辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份 — F.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。倘於2021年5月24日（星期一）並無開始及截止辦理申請登記，則本節所述的日期可能會受到影響。於有關情況下，本公司將刊發報章公告。
- (4) 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份的申請人應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份 — A.香港發售股份申請」一節。
- (5) 定價日預計於2021年5月24日（星期一）或前後，惟無論如何不遲於2021年5月27日（星期四）。倘基於任何理由，聯席全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們無法於2021年5月27日（星期四）協定發售價，則全球發售不會進行且告失效。
- (6) 概無網站或網站所載任何資料構成本招股章程一部分。
- (7) 僅於(i)全球發售及分派在各方面成為無條件；及(ii)並無包銷協議按其條款予以終止時，股票於上市日期上午八時正方會成為有效的所有權證書。投資者如在獲發股票或股票成為有效所有權證書前，基於公開可得分配詳情交易股份，須自行承擔一切風險。
- (8) 電子退款指示／退款支票會就香港公開發售及優先發售項下全部或部分不獲接納申請發出，倘最終發售價低於申請時應付的每股發售股份價格，則亦就全部或部分獲接納申請發出。申請人提供的部分香港身份證號碼或護照號碼（或倘屬聯名申請人，則排名首位申請人的部分香港身份證號碼或護照號碼）或會列印於退款支票（如有）。該等資料亦會轉交第三方作退款用途。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。倘申請人填寫的香港身份證號碼或護照號碼不準確，或會導致退款支票無效或延誤兌現退款支票。
- (9) 以(i)白色申請表格或透過白表eIPO申請香港公開發售項下1,000,000股或以上香港發售股份；或以(ii)藍色申請表格申請優先發售項下1,000,000股或以上預留股份，並且提供申請表格所規定全部資料的申請人，可於2021年5月28日（星期五）上午九時正至下午一時正，親臨本公司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），領取任何退款支票及／或股票。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。合資格親身領取的公司申請人必須由其授權代表攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人與公司授權代表領取時，必須出示香港股份過戶登記處接納的身份證明及授權文件（如適用）。

以黃色申請表格申請香港公開發售項下1,000,000股或以上香港發售股份且已提供一切所需資料的申請人，可親身領取退款支票（如有），惟不得選擇領取股票，因該等股票將存入中央結算系統，以記存於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（如適用）。黃色申請表格申請人領取退款支票的程序與白色申請表格申請人領取退款支票的程序無異。

預期時間表⁽¹⁾

透過向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份的申請人，詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」。未領取的股票及／或退款支票將以平郵方式寄往有關申請所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。詳情見本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份 — A.香港發售股份申請 — 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」。

申請**1,000,000**股以下香港發售股份或預留股份的申請人及任何未獲領取的股票及／或退款支票將以平郵方式寄往相關申請所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

見本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份 — I.退還申請股款」及「如何申請香港發售股份及預留股份 — J.寄發／領取股票及退回股款」。

上述預期時間表僅為概要。閣下應參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」，以了解全球發售的架構詳情，包括全球發售的條件，以及申請香港發售股份及預留股份的程序。

藍色申請表格已寄發予所有合資格建業地產股東。

合資格建業地產股東亦可於正常辦公時間內於本招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份」所載的收款銀行的任何指定分行及各香港包銷商的指定辦事處免費索取本招股章程的印刷本。在香港以外任何司法權區派發本招股章程及／或**藍色**申請表格可能受到法律限制。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、託管商、代理人及受託人)應自行瞭解並遵守任何該等限制。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例。

目 錄

中原建業有限公司僅就香港公開發售刊發本招股章程，除本招股章程根據香港公開發售及優先發售提呈發售的香港發售股份及預留股份外，本招股章程並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不得用作及並不構成於任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並未採取行動以允許在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。於其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份均受限制，除非已根據該等司法權區的適用證券法向相關證券監管機關登記或獲其授權或豁免，否則不得進行上述活動。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。本公司並未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所載或作出的任何資料或聲明，不應視為經本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、代表、僱員、代理、專業顧問或參與分拆或全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。我們網站www.centralchinamgt.com所含資料不構成本招股章程的一部分。

頁次

預期時間表	i
目 錄	v
概要	1
釋義	19
前瞻性陳述	31
分派及分拆	32
風險因素	35
豁免嚴格遵守上市規則	65
有關本招股章程及全球發售的資料	67
董事及參與全球發售的各方	72
公司資料	77
行業概覽	79

目 錄

	頁次
監管概覽	95
歷史、發展及重組	104
業務	114
與控股股東的關係	181
關連交易	201
主要股東	210
董事及高級管理層	211
股本	226
財務資料	228
未來計劃及所得款項用途	268
基石投資者	272
包銷	276
全球發售的架構	288
如何申請香港發售股份及預留股份	302
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 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	V-1

本概要旨在為閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此為概要，其並不包括可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定投資發售股份前，務請閱讀整份本招股章程。任何投資均存在風險。投資發售股份的若干具體風險載於「風險因素」。閣下決定投資發售股份前，務請細閱該節。

概覽

根據中指研究院的資料，按在管項目於2020年已售總建築面積以及2017年至2020年總合約銷售金額的複合年增長率角度而言，我們為中國領先且快速發展的房地產代建公司。作為房地產代建服務供應商，項目擁有人委托我們於整個房地產開發過程中管理房地產開發項目，並採用輕資產業務模式運營，從而無須承擔土地取得及建設的成本。2020年，我們的在管項目的已售總建築面積約為5.7百萬平方米，市場份額為29.2%，及2017年至2020年總合約銷售金額的複合年增長率為71.5%，兩者均在中國所有同行中排名第一。此外，根據中指研究院的資料，我們於2020年的新增合約建築面積達8.6百萬平方米，在中國所有房地產代建公司中排名第二及市場份額為10.6%。我們在快速增長的中國房地產代建行業中處於有利地位並從中獲益，該增長源自中國的快速城鎮化、對優質房地產開發項目的需求及中國房地產市場的發展。於往績記錄期間，我們的業務快速增長，我們在管項目數量及建築面積由2018年1月1日的67個及11.5百萬平方米增加至2020年12月31日的206個及25.5百萬平方米。

我們以河南省為戰略重點，按2019年戶籍人口計，河南省為中國第一大省份。根據中指研究院的資料，預期河南省房地產商業代建市場的潛在規模將由2020年的約29.7百萬平方米增至2025年的約62.8百萬平方米，複合年增長率為16.2%。截至2020年12月31日，我們206個在管項目中共有193個項目位於河南省，總建築面積為約24.2百萬平方米，覆蓋河南省大多數縣及縣級以上城市。我們致力於深耕河南省，因為河南省對優質房地產開發項目及可信賴的房地產代建服務供應商有強勁需求。具體而言，我們重點專注於發現縣和縣級市的物業開發項目，其次是地市級或以上的開發項目。我們根植於河南省，根據中指研究院的資料，2020年我們在河南省的新增合約建築面積達7.7百萬平方米、我們在河南省為項目擁有人出售的總建築面積達到5.5百萬平方米且合約銷售金額達人民幣331億元，三項指標均於河南省排名第一。利用我們完善的業務平台，我們亦將業務擴展至河北、山西、陝西、新疆、安徽及海南等省及自治區，以追求更大的增長潛力。

我們致力於以輕資產業務模式運營為項目擁有人提供服務及創造價值。因此，項目擁有人負責土地收購成本以及項目開發及建造所需資金，從而降低了我們的資本投入。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們僅向房地產商業代建項目提供房地產代建服務且我們的絕大部分在管項目為住宅房地產開發項目。我們為項目擁有人提供全面專業的解決方案，管理及優化整個房地產開發運營流程並以符合成本效益的方式開發優質物業，為項目擁有人創造價值。我們允許我們的項目擁有人使用「建業」品牌推廣及銷售我們所管理開發項目的物業。利用知名「建業」品牌，我們在管房地產項目通常具有較高的質量標準且能夠實現銷售溢價，而我們的項目擁有人有權從其投資的相關項目中獲得收益。

鑑於我們在整個房地產開發及運營過程的各個階段向項目擁有人提供房地產代建服務，我們根據預先協定的條款向項目擁有人收取管理服務費，其通常包括(a)基於物業類型、位置、規模及價格水平的基礎管理服務費；及(b)基於銷售表現的溢價管理服務費。基礎管理服務費是按照項目擁有人與我們所協定的固定費率釐定，並通常由項目擁有人按預先協定的項目節點及／或相關項目的銷售所得款項付款安排分期支付。我們的溢價管理服務費則取決於我們在管項目的售價是否高於項目擁有人與我們所協定的目標價格水平。於2018年、2019年及2020年，基礎管理服務費佔我們收入的84.5%、85.6%及94.5%，而剩餘部分則是由我們的溢價管理服務費所貢獻。

我們的所有在管項目均由我們直接管理，該安排可確保我們一貫的優質服務並提高運營效率。我們並未將我們的項目委託給第三方房地產代建服務供應商。項目公司的管理團隊主要由我們向項目公司指派的人員組成，他們負責項目公司的主要職能，涵蓋設計、施工、財務、銷售、採購等。我們高度參與承包商／供貨商選擇及採購程序，並可向項目擁有人推薦我們供方庫中的優質第三方承包商、設計公司及供應商，而項目擁有人將直接與有關第三方供應商訂立施工協議、服務協議或供應協議。我們派駐至項目公司的僱員產生的人員開支通常由項目擁有人直接向派駐人員支付。根據中指研究院的資料，該等安排為常見的行業慣例，且我們的中國法律顧問認為該等安排未違反任何適用中國法律法規。我們並無將有關開支確認為人員開支，其亦不構成管理服務費或收入之一部分。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無任何重大不合規事故。我們於往績記錄期間的快速增長乃主要由優質房地產代建服務的強勁需求及於河

南省對「建業」品牌的廣泛市場認可所推動，此令我們在管的項目數量及收入大幅增加。我們相信，我們的自行運營業務模式、專注於房地產商業代建、因規模經濟及地理優勢帶來的成本效益以及我們因標準化及透明費率形成的定價能力，令我們可以實現高利潤率。

客戶及供應商

我們積累了龐大且不斷擴大的項目擁有人客戶群。我們大部分客戶為專注於當地市場的中小型房地產開發商，註冊資本介乎人民幣10.0百萬元至人民幣50.0百萬元，由於彼等的往績記錄及知名度有限，該等客戶的資源較少且最終置業者的認可度較低。因此，彼等願意委聘我們作為代建服務商通過使用知名「建業」品牌及我們及時高效管理彼等項目的能力為彼等創造價值。於2018年、2019年及2020年，向前五大客戶提供房地產代建服務所得收入分別約佔我們總收入的40.9%、33.9%及24.3%。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14.7%、13.0%及10.5%。除建業地產及其附屬公司、合營企業及聯營公司外，於往績記錄期間，我們的五大客戶均為獨立第三方。截至最後可行日期，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。我們通常按項目基準與客戶訂立協議，而有關協議的年期取決於各項目的時間。

我們的供應商通常包括與我們的辦公室租賃、辦公用品及其他行政職能有關的第三方供應商，且該等供應商提供的產品／服務可自由獲得及與向項目擁有人提供的房地產代建服務並不相關。除租期介於一至五年的辦公室租賃協議外，我們一般不會與供應商訂立長期供應協議，而慣常以單個訂單形式下達訂單。於2018年、2019年及2020年，向前五大供應商的採購額分別約佔我們採購總額的67.1%、48.6%及27.3%。同期，我們向單一最大供應商的採購額分別約佔我們採購總額的27.3%、19.5%及8.6%。據董事所深知，於往績記錄期間，除胡先生於為本集團提供物業管理及商務差旅服務且於整個往績記錄期間內為我們前五大供應商的建業新生活持有股權外，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或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。

行業

房地產市場於過往二十年受惠於經濟攀升及龐大市場內需而快速增長。品牌影響力高的房地產開發商已逐漸參與低投資高回報的房地產代建業務，房地產代建服務目前因受到中國房地產行業的廣泛接納而得以快速增長。根據中指研究院的資料，於2020年中國有28間大型房地產

代建公司，其中8間主要從事房地產政府代建及20間主要從事房地產商業代建。自2010年至2020年，中國房地產代建市場新簽合約項目數量及建築面積的複合年增長率均分別超過24%。

視乎項目擁有人的身份及性質，中國房地產代建服務一般分為三類：

- 房地產商業代建：房地產代建服務供應商由非政府及非金融機構委託人（通常為中小型房地產開發商）委聘，以開展各類房地產（包括住宅物業、公寓，辦公大樓及商業綜合體）的開發、建設及銷售活動。房地產商業代建服務供應商通常按純管理服務費模式或少數權益模式收取費用。在純服務費模式下，房地產代建公司使用其專業知識及品牌知名度，於整個開發過程中提供服務，並根據預先協定的費率及項目節點獎勵機制收取管理服務費。在少數權益模式下，除預先協定的管理服務費外，房地產代建公司持有項目公司的小部分股權（通常低於30%），並於相關項目竣工後分享該少數權益的收益。進一步詳情請見本招股章程「行業概覽 — 中國房地產代建行業概覽 — 費用結構及成本分攤機制」一節。
- 房地產政府代建：房地產代建服務供應商由政府實體透過邀請、公開招標、指定或其他招標方式委聘，以管理相關房地產開發項目的整個建設過程。完成建設工程後，該等項目將移交予相關政府機關使用，因此通常不涉及任何銷售活動。
- 房地產資本代建：房地產代建服務供應商由屬金融機構的委託人委聘，其缺乏房地產開發方面的相關專業知識且於推出新項目前可能尚未獲得相關地塊的土地使用權。因此，房地產代建服務供應商亦將向委託人提供房地產商業代建一般房地產代建服務以外的投資諮詢、成立項目公司及其他輔助服務。

我們的業務專注於房地產商業代建，其通常較房地產政府代建享有更高費率。我們的主要競爭對手包括大型全國性及區域性房地產代建公司以及亦於中國從事房地產代建業務的房地產開發商。有關我們競爭格局的進一步討論，見本招股章程「行業概覽」及「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 中國及河南省房地產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」章節。

概 要

下表載列(i)2020年前五大中國房地產代建公司的市場份額(按為項目擁有人出售的總建築面積計)，此反映該等公司的創收能力，(ii)2019年的市場份額(按收入計)，(iii)2020年前五大中國房地產代建公司的市場份額(按新簽合約建築面積計)，此反映該等公司的增長潛力，及(iv)中國前五大房地產代建公司自2018年起至2020年期間的市場份額(按累計合約建築面積計)，此反映該等公司的往績記錄。

按2020年為項目擁有人出售的 總建築面積計		按2019年收入計**		按2020年新簽合約 建築面積計		按2018年至2020年累計新簽合約 建築面積計	
前五大房地產代建 公司	市場份額	前五大房地產代建 公司	市場份額	前五大房地產代建 公司	市場份額	前五大房地產代建 公司	市場份額
本集團	29.2%	公司A	22.0%	公司A*	23.1%	公司A*	28.0%
公司A	28.6%	公司D	11.6%	本集團	10.6%	公司B*	10.3%
公司B	12.0%	本集團	11.4%	公司E*	9.5%	本集團	10.1%
公司C	8.8%	公司E	6.2%	公司B*	8.4%	公司E*	6.4%
公司D	3.2%	公司J	4.3%	公司F*	7.7%	公司F	6.2%

* 包括(i)房地產政府代建項目的新簽合約建築面積及(ii)第三方業務合作夥伴管理的新簽合約建築面積。

** 根據中指研究院的資料，若干房地產代建公司的2020年收入尚未可知。

競爭優勢

我們相信以下競爭優勢為我們的成功作出貢獻並為我們的持續增長提供良好支持：

- 中國領先的房地產代建公司，以河南省為戰略重點；
- 獲得廣泛認可的「建業」品牌，為項目擁有人創造更高的價值；
- 獨特的輕資產業務模式在降低風險的同時，推動快速增長及進一步提高盈利能力；
- 標準化產品及運營體系確保強大的執行能力，並提高運營效率；及
- 管理團隊富有遠見且經驗豐富，並獲得大量盡職敬業人才支持。

增長策略

我們計劃採用以下策略：

- 進一步加深我們在河南省的滲透並擴展至「大中原」地區，以保持我們的領導地位；
- 豐富我們的服務種類，以成為綜合型房地產代建平台；

- 繼續提升產品及服務質量，以滿足日益變化的市場需求及偏好並增強我們的競爭力；
- 透過多個營銷渠道增強「建業」品牌的市場認可度，以增強我們吸引項目擁有人及贏取新項目的能力；及
- 繼續吸引、培訓及保留人才，以支持我們的長期及可持續增長。

風險因素

我們承受與我們的業務、行業及上市有關的多種風險。該等風險主要包括：

- 我們房地產代建業務的未來發展及前景倚賴中國的經濟狀況及中國(尤其是河南省)房地產市場表現，並可能受其不利影響；
- 中國及河南省房地產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相同的業務增長及淨利率水平；
- 倘我們的項目擁有人未能履行彼等對我們的合約義務，我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響；
- 我們於房地產代建過程中或會受到第三方承包商及供應商履約能力的重大不利影響；
- 「建業」相關商標的任何不當使用及「建業」品牌形象的惡化可能對我們的業務造成不利影響；及
- 我們管理的項目可能並未根據我們的規劃開發時間表或預算進展，可能導致我們的聲譽受損以及虧損或延遲確認收入而對我們的經營業績造成不利影響。

有關與我們的業務、行業及上市有關的該等及其他風險的詳細討論載於本招股章程「風險因素」。

概 要

過往經營數據概要

下表載列於所示期間我們在管項目數量明細及變動：

	在管項目數量			
	於期初	新增合約	已建成 ⁽¹⁾	於期末
2018年	67	39	1	105
2019年	105	58	16	147
2020年	147	80	21	206
自2020年12月31日起至最後可行日期	206	30	2	234

附註： (1) 我們僅於完成在管項目的所有期數時方會將該等項目視為已建成項目。

下表載列於所示期間我們在管項目的建築面積資料明細：

	在管建築面積 ⁽¹⁾					
	於期初	新增合約	已建成	於期末	在建 ⁽²⁾	待建
	(千平方米)					
2018年	11,493	4,588	984	15,097	9,838	5,259
2019年	15,097	8,349	2,312	21,134	16,152	4,982
2020年	21,134	8,581	4,172	25,543	21,839	3,704
自2020年12月31日起至最後可行日期 . . .	25,543	3,237	387	28,393	24,176	4,217

附註：

(1) 上表所披露的我們在管建築面積數量乃根據各房地產代建協議所載建築面積計算。

(2) 上表所披露的在建項目的建築面積僅包括相關項目擁有人已獲得施工許可證的項目。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年，我們的新增合約建築面積(即我們在管總建築面積的增量部分)為4.6百萬平方米、8.3百萬平方米及8.6百萬平方米。於往績記錄期間後及直至最後可行日期，我們新增合約項目30個，新增合約建築面積為3.2百萬平方米，較2020年同期的新增合約建築面積數目增加約11.4%。我們於2019年的新增合約建築面積大於2018

概 要

年，而我們於2020年的新增合約建築面積與2019年類似，原因為儘管我們在擁有充裕存量項目的情況下，因應2019年新型冠狀病毒疫情對宏觀經濟產生潛在影響，我們在項目挑選和人員擴張時加強了風險把控。我們認為我們仍有巨大潛力探索該行業的增長機會。根據中指研究院報告，中國房地產代建市場的收入預期將由2019年的人民幣91億元增長至2025年的人民幣317億元。詳情請參閱「行業概覽 — 中國房地產代建行業的發展」及「中國房地產代建行業展望及驅動力」章節。通過實施我們的增長戰略，以(i)透過成立更多當地附屬公司或分公司令我們僱員於有關戰略地點開展業務發展，進一步滲透至河南省並擴展至「大中原」地區的其他省份，(ii)除我們當前全面及經整合的房地產商業代建服務外，將我們的服務範圍擴展至提供單獨的顧問服務、房地產政府代建及房地產資本代建，(iii)透過應用新技術不斷提高我們的服務質素及效率，(iv)透過營銷活動進一步增強我們的品牌知名度，及(v)招聘更多人才並進行戰略收購，我們認為，我們處於有利地位，可在未來把握中國房地產代建市場的機遇並實現可持續增長。我們亦認為，我們的營運正現金流量及全球發售的所得款項淨額將為我們進行前述增長戰略提供良好支持，因此，我們預期我們的增長戰略不會對我們的財務或運營產生重大影響。

下表載列於往績記錄期間我們在管項目的已售建築面積、合約銷售金額及每平方米平均售價數目。

	已售建築面積	合約銷售金額	每平方米 平均售價
	千平方米	人民幣百萬元	人民幣元
2018年	3,591	18,691	5,205
2019年	5,153	29,349	5,696
2020年	5,702	34,303	6,016

過往財務資料概要

下表載列摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告的於往績記錄期間綜合財務資料的經選定財務數據。下文載列的經選定財務數據應與綜合財務報表及相關附註以及本招股章程「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

下表載列於所示期間的綜合損益表概要。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	676,399	1,028,995	1,152,082
其他收入	649	1,545	5,787
人員開支	(69,650)	(134,151)	(168,468)
折舊及攤銷開支	(2,025)	(8,272)	(12,916)
上市開支	—	—	(10,448)
其他經營開支	(55,385)	(26,692)	(38,539)
貿易及其他應收款項及合約資產的預期			
信貸虧損	(5,605)	(2,967)	(13,774)
利息開支	(45)	(242)	(389)
應佔一間聯營公司溢利／(虧損)	—	8	(998)
除稅前溢利	544,338	858,224	912,337
所得稅	(140,461)	(217,127)	(230,867)
年內溢利	403,877	641,097	681,470

於往績記錄期間，我們自提供房地產代建服務產生收入及收取管理服務費，其主要由我們於河南省所管理的項目所貢獻，分別佔我們相關期間收入的100.0%、99.4%及96.6%。收入由2018年的人民幣676.4百萬元增加至2019年的人民幣1,029.0百萬元及進一步增加至2020年的人民幣1,152.1百萬元。收入於往績記錄期間增加乃主要由於在管項目數量及總合約建築面積增加所致。我們的淨利潤由2018年的人民幣403.9百萬元增至2019年的人民幣641.1百萬元並進一步增至2020年的人民幣681.5百萬元。我們於2018年、2019年及2020年的淨利率分別為59.7%、62.3%及59.2%。

房地產代建服務費收入於估計服務期間內按直線基準確認。我們鑑於項目完成日期前後的不確定性因素，經計及過往經驗及其他外部資料(包括項目發展計劃、物業銷售及採購協議及交付通知等)估計服務期限的時長。估計服務期限於各報告期末重新評估及收入的累計追補調整於服務期間獲修訂之期間確認。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們錄得有關調整，導致收入分別減少人民幣8.2百萬元、人民幣29.2百萬元及人民幣25.7百萬元，佔相關年度所確認收入的1.2%、2.8%及2.2%。

概 要

於往績記錄期間，我們絕大部分收入均按純管理服務費模式產生，而我們按少數權益模式產生的收入於2019年及2020年僅為人民幣9,000元及人民幣3.1百萬元。此外，下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的收入明細概要。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
住宅物業項目貢獻的收入	676,399	1,020,576	1,136,920
商業物業項目貢獻的收入	—	8,419	15,162
年內總收入	<u>676,399</u>	<u>1,028,995</u>	<u>1,152,082</u>

下表載列按我們所管理由獨立第三方或關聯方擁有的項目劃分的收入明細以及所示期間各利潤率概要。

	2018年		2019年		2020年	
	收入	淨利率	收入	淨利率	收入	淨利率
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
獨立第三方所擁有項目貢獻的收入／淨利率	576,728	60.8%	895,037	62.8%	1,027,767	59.7%
以下各方所擁有項目貢獻的收入／淨利率						
— 建業地產及其附屬公司、合營企業及聯營公司	99,671	61.4%	133,949	61.7%	121,247	61.1%
— 本集團聯營公司	—	—	9	61.7%	3,068	58.3%
年內總收入／淨利率	<u>676,399</u>	59.7%	<u>1,028,995</u>	62.3%	<u>1,152,082</u>	59.2%

下表載列於所示期間按來自獨立第三方或關聯方的管理服務費劃分的房地產代建服務收入及平均管理服務費率明細概要。我們首次開始房地產代建業務時，採用統一收費模式，固定管理服務費率為每平方米人民幣200元。隨後，我們調整及優化收費模式，並就不同物業類型按不同費率收取費用。例如，住宅物業的費率通常低於商業物業，縣級市項目的費率通常低於地級市。關聯方的項目大部分是於早期開發階段訂立，其中逾60%的項目乃於2017年或之前訂立，僅兩

概 要

個項目於2020年訂立，此種情況導致平均管理服務費率較低。另一方面，每個項目的平均管理服務費很大程度上受各項目的規模(以建築面積計)影響。

	2018年			2019年			2020年		
	收入	每個項目 平均管理 服務費	每平方米 平均費率	收入	每個項目 平均管理 服務費	每平方米 平均費率	收入	每個項目 平均管理 服務費	每平方米 平均費率
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元
自獨立第三方收取 的管理服務費	576,728	7,690	218.8	895,037	8,063	218.0	1,027,767	6,332	216.0
自關聯方收取的管 理服務費 . . .	99,671	8,306	204.2	133,958	8,931	201.6	124,315	8,566	195.7
年內總收入 . . .	<u>676,399</u>			<u>1,028,995</u>			<u>1,152,082</u>		

綜合財務狀況表概要

下表載列截至所示日期的綜合財務狀況表的主要財務數據：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	5,278	33,277	35,011
流動資產	1,193,244	1,343,960	1,640,040
流動負債	522,146	625,978	662,588
流動資產淨值	671,098	717,982	977,452
非流動負債	—	4,528	5,071
資產淨值	676,376	746,731	1,007,392
權益總額	676,376	746,731	1,007,392

截至2020年12月31日，我們錄得流動資產淨值為人民幣977.5百萬元，而截至2019年12月31日的流動資產淨值為人民幣718.0百萬元，主要反映應收關聯方款項及貿易應收款項增加。

截至2019年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣718.0百萬元，而截至2018年12月31日為流動資產淨值人民幣671.1百萬元，主要反映因業務擴張導致現金及現金等價物增加，部分被應付關聯方款項增加及應收關聯方款項減少所抵銷。

概 要

綜合現金流量表的財務數據概要

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		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	519,240	671,724	614,716
投資活動所用現金淨額	(608,146)	(42,998)	(373,722)
融資活動所得／(所用)現金淨額	49,619	(368,729)	(201,776)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(39,287)	259,997	39,218
年末現金及現金等價物	85,384	345,381	384,599

主要財務比率

下表載列我們於所示期間或截至所示日期的若干主要財務比率：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
流動比率 ⁽¹⁾	228.5%	214.7%	247.5%
股本回報率 ⁽²⁾	87.1%	90.1%	77.7%
淨利率 ⁽³⁾	59.7%	62.3%	59.2%
資本負債比率 ⁽⁴⁾	—	—	—

附註：

- (1) 流動比率按各年末的流動資產除以流動負債再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率為本公司擁有人應佔年度溢利除以各年初及年末權益總額算術平均值再乘以100%。
- (3) 淨利率為年度淨利潤除以同期收入再乘以100%。
- (4) 資產負債比率乃根據期末總債務(包括銀行及其他借款—一年內到期)除以同期期末總權益計算。由於我們於往績記錄期間並無計息借款，我們的資產負債比率為零且我們的管理層並無使用該比率評估我們的業務。

我們的淨利率保持相對穩定，於2018年、2019年及2020年分別為59.7%、62.3%及59.2%。

所得款項用途

經扣除包銷佣金、酌情獎勵費(假設全球發售項下的所有發售股份的總發售價0.5%的酌情獎勵費全數支付)及有關全球發售的估計開支(假設超額配股權並無獲行使)後，假設發售價為

2.80港元(即發售價範圍的中位數)，本公司將從全球發售收取的所得款項淨額約為852.6百萬港元。

本公司擬將全球發售(假設超額配股權並無獲行使)的所得款項淨額用作以下用途：

所得款項淨額百分比及金額	擬定用途
約40.0%或341.0百萬港元	擴展至「大中原」地區的新市場並豐富服務種類
約36.0%或306.9百萬港元	潛在收購房地產代建價值鏈的其他產業參與者
約14.0%或119.4百萬港元	進一步提升信息技術系統及基礎設施
約10.0%或85.3百萬港元	一般公司及營運資金用途

有關詳情，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

近期發展

自2020年12月31日(即本招股章程附錄一會計師報告所載我們最近期經審核綜合財務報表日期)起，我們的業務模式維持不變。於2020年12月31日後，我們截至最後可行日期擁有30個新簽約項目，在管總建築面積約為3.2百萬平方米，較去年同期增加11.4%。於截至2021年3月31日止三個月，我們在管項目錄得已售總建築面積約999,297平方米，較去年同期增加102.8%，錄得總合約銷售人民幣58億元，較去年同期增加111.0%。截至2021年3月31日止三個月，我們的收入及財務表現較2020年同期均有所增加，而我們的利潤率因受期內產生的上市開支影響而略有下降。

董事已確認，自2020年12月31日起及直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動且並無發生對本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務報表所示資料產生重大不利影響的事件。

2019年新型冠狀病毒疫情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2019年新型冠狀病毒疫情的全球爆發構成國際關注的公共衛生事件。預期病原體可能會對國家及醫療基礎設施造成影響，中國有關國家及地方當局採取一系列預防性措施，包括封鎖、延長公共假期、限制企業復工、交通管制、旅行禁令、對新建及現有的施工現場的施工進度時間表進行管理與控制，導致我們的業務暫時中斷。因此，本

集團直至2020年2月方正式恢復現場工作，而我們在管的大多數在建項目於2020年3月前恢復現場工作。截至2020年12月31日，我們在管的所有在建項目已恢復現場工作。

2019年新型冠狀病毒疫情爆發已導致(i)我們在管的若干在建或待建項目暫停以及人力及原材料短缺；(ii)我們在管項目的建設、出售及交付於2020年第一季度延遲；(iii)營運成本及開支以及若干項目擁有人的現金流量狀況壓力日益增加從而導致貿易應收款項增加；及(iv)對中國房地產行業造成潛在不利影響。因此，儘管我們於2020年繼續錄得收入增長，但我們的收入僅由2019年的人民幣1,029.0百萬元增加12.0%至2020年的人民幣1,152.1百萬元，其明顯低於截至2019年12月31日止年度52.1%的年增長率。2020年增速放緩乃主要由於我們2020年自項目擁有人獲得的溢價管理服務費(根據向市場所售物業的售價釐定)減少59.2%所致。我們的應收賬款及應收票據(扣除虧損撥備)由截至2019年12月31日之人民幣34.4百萬元增至截至2020年12月31日之人民幣142.0百萬元。截至最後可行日期，我們已收取應收賬款及應收票據人民幣50.6百萬元，相當於應收賬款及應收票據(扣除截至2020年12月31日的已計提虧損撥備)的約35.7%。儘管如此，鑑於我們擁有現金儲備且我們以輕資產模式運營，因此對我們的流動性不會產生重大影響。有關詳情，請查閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 2019年新型冠狀病毒或其他流行病的爆發可能對中國乃至其他國家及區域經濟以及我們的前景造成不利影響。」、「行業概覽 — 爆發2019年新型冠狀病毒疫情的潛在影響」及「業務 — 2019年新型冠狀病毒疫情爆發對我們業務的影響」。

我們持續監控2019年新型冠狀病毒疫情狀況，以及地方政府為防控流行病而採取的各項監管及行政措施。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。假設於最壞情況下，我們的所有業務因持續2019年新型冠狀病毒疫情而停止營運，經計及以下因素：(i)將不會產生收入；(ii)貿易應收款項及其他應收款項將按過往結算模式收取；(iii)應付賬款將繼續按過往結算模式結算；(iv)僅10%之所得款項淨額將自全球發售收取及(v)將不會派付股息，董事認為，本集團可於2021年4月至2041年2月之約238個月在財務方面維持可行性，其乃按截至2021年3月31日的期末現金結餘人民幣377.8百萬元及期後結算貿易應收款項及其他應收款項人民幣10億元以及將自全球發售收取之所得款項淨額人民幣70.5百萬元相加，除以每月固定成本(估計為人民幣6.2百萬元，包括維持最低運營所需的基本人員成本及辦公室相關支出)計算。根據我們現時可得資料並假設中國爆發2019年新型冠狀病毒疫情的時間將不會大幅延長，故董事認為，2019年新型冠狀病毒疫情爆發對我們的持續業務經營、經營業績、財務狀況及前景概無造成重大不利影響。

概 要

未經審核備考財務資料

以下本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按照上市規則第4.29段編製，旨在說明全球發售對本公司權益持有人於2020年12月31日應佔本集團的綜合有形資產淨值的影響，假定全球發售已於該日進行。

	本公司權益股東 截至2020年 12月31日 應佔綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾ 人民幣千元	全球發售估計所 得款項淨額 ⁽²⁾⁽⁵⁾ 人民幣千元	本公司權益股東 應佔未經審核備 考經調整綜合 有形資產淨值 人民幣千元	每股未經審核備考經調整綜合 有形資產淨值 人民幣元 ⁽³⁾ (港元) ⁽⁵⁾	
按發售價每股2.40港元 計算	1,006,264	610,516	1,616,780	0.49	0.59
按發售價每股3.20港元 計算	1,006,264	821,196	1,827,460	0.55	0.67

有關我們未經審核備考經調整有形資產淨值的進一步詳情，見本招股章程附錄二。

發售統計數據

發售股份數目： 328,172,000股股份

發售價： 不高於每股發售股份3.20港元及預期不低於每股發售股份2.40港元(不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)

	根據發售價2.40港元 計算 港元	根據發售價3.20港元 計算 港元
市值(假定超額配股權未獲行使)	7,908.7百萬港元	10,544.9百萬港元
本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資 產淨值(附註)	0.59港元	0.67港元

附註： 關於計算該數字的基準及假設，請參閱本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」。

分拆及上市

建業地產已根據上市規則第15項應用指引向聯交所遞交有關分拆的建議及聯交所已確認建業地產可進行分拆。於2021年5月12日(星期三)，根據分派，建業地產董事會宣派將以向本公司全部已發行股本之合資格建業地產股東進行實物分派之方式支付有條件特別中期股息。

根據分派，合資格建業地產股東將有權就於記錄日期每持有一股建業地產股份獲發一股股份。因此，合資格建業地產股東於記錄日期持有本公司的權益比例將與其持有建業地產的權益比例相同。合資格建業地產股東根據分派可獲派的股份零碎配額將不予分派，而將由建業地產合併在市場上出售，出售所得款項總額(扣除開支及稅項)將由建業地產保留，歸建業地產所有。

分派須待全球發售成為無條件，方可作實。倘未達成此項條件，分派將不會進行，而分拆亦將不會進行。

分拆將根據上市規則(包括上市規則第15項應用指引)進行。分派不會構成上市規則第14及14A章項下建業地產的交易，而全球發售(倘獲落實)將會構成上市規則第14.29條項下視作出售於建業地產附屬公司的權益。由於上市規則第14.07條項下有關分拆的一項或多項適用百分比率將超過5%惟所有百分比率均少於25%，故分拆將構成上市規則第14章項下建業地產的須予披露交易。因此，分拆將毋須獲得建業地產股東的批准。

股東資料及與建業地產的關係

緊隨完成分拆後(假設優先發售項下的預留股份由合資格建業地產股東全數承購)：(1)本公司將不再為建業地產集團的附屬公司；及(2)恩輝(由胡先生全資擁有的投資控股公司)將直接持有本公司已發行股本約62.73%。因此，胡先生及恩輝均為控股股東。

我們認為，我們與餘下集團之間有足夠的業務界限。餘下集團的主要業務主要專注於房地產開發(即重資產模式)及(較少情況下)物業租賃業務(餘下集團將物業租予商業租戶)及酒店運營業務(餘下集團作為酒店擁有人並為酒店客人提供服務)。鑑於本集團與餘下集團單獨運營不同的業務模式，而不同的業務具有不同的目標客戶及提供不同的產品及服務，故我們承接與餘下集團不同的業務。此外，由於我們的管理獨立性、運營獨立性及財務獨立性，我們相信我們能夠於上市後獨立於控股股東進行我們的業務。有關更多詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

持續關連交易

於房地產代建業務的一般日常業務過程中，我們已與董事兼控股股東胡先生控制的實體進行若干交易，該等交易於上市後將構成我們的持續關連交易。該等持續關連交易包括與餘下集團共享行政服務(成本將可予識別並將按公平公正基準分配予各訂約方)、商標許可(如下段所詳

述)以及為總部及多家分公司提供的物業管理服務。我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們就有關持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定。請參閱「豁免嚴格遵守上市規則」及「關連交易」。

商標許可協議

鑑於上市即將進行，為確保我們將能夠繼續使用我們過往一直於房地產代建業務中使用的「建業」或相關商標及品牌，我們於2021年5月13日與建業地產訂立商標許可協議，有效期為自上市日期起計十年。根據商標許可協議，我們自上市後應付建業地產之許可費用將為：(i)第一年至第三年：每年人民幣15百萬元；(ii)第四年至第六年：每年人民幣20百萬元；及(iii)第七年至第十年：每年人民幣25百萬元。若不滿一個完整曆年，有關許可費將按比例計算。進一步資料請查閱本招股章程「關連交易」一節。我們的董事認為，人民幣15百萬元的許可費用相當於2020年度的收入及純利分別約1.3%及2.2%，此費用不會對本集團於上市後之財務業績產生重大影響。

優先發售

為使建業地產股東可優先(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，合資格建業地產股東將獲邀申請優先發售項下合共32,818,000股預留股份，相當於國際發售及全球發售提呈發售的發售股份分別約11.1%及10.0%(假設超額配股權未獲行使)，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，因而毋須進行本招股章程「全球發售的架構 — 香港公開發售 — 重新分配」一節所述的重新分配。倘超額配股權獲行使，預留股份數目將不會變更。

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》第二十三條，中國結算並無提供與認購新發行股份相關的服務。因此，通過深港通持有建業地產股份的實益建業地產股東不能參與優先發售，並將無法通過深港通買賣機制接納各自於優先發售項下的預留股份的保證配額。詳情請參閱本招股章程「全球發售的架構 — 優先發售」。

上市開支

根據指示性發售價範圍的中位數每股股份2.80港元及假設超額配股權將不獲行使，就分拆及全球發售產生的上市開支總額(包括包銷佣金)估計約為人民幣84.1百萬元，其中(i)人民幣29.2百萬元由建業地產承擔；及(ii)餘額人民幣54.9百萬元(佔全球發售所得款項總額約7.2%)由

我們承擔，當中(a)人民幣10.4百萬元已於2020年的綜合損益表內扣除；(b)人民幣18.9百萬元預期將於截至2021年12月31日止年度的綜合損益表內扣除；及(c)人民幣25.6百萬元預期將於上市後入賬為權益扣減。董事預期，我們的上市開支將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現構成重大不利影響。

股息政策

於2019年5月，中原建業批准並宣派過往財政年度應佔的現金股息人民幣526百萬元，其中人民幣320百萬元已於2019年以現金支付。餘下股息乃通過與來自建業地產的其他應收款項相抵銷結付。

於2020年6月，中原建業批准並宣派過往財政年度應佔的現金股息人民幣470百萬元，其中人民幣200百萬元已於2020年以現金支付。餘下股息乃通過與來自建業地產的其他應收款項相抵銷結付。

於完成上市後，我們預期每年向股東宣派及分派淨利潤的大約50%作為股息。未來宣派及派付任何股息的任何決定將須獲得董事會批准並將由彼等酌情決定。董事會將不時根據我們未來的經營業績、資本要求及盈餘、一般業務及財務狀況以及董事認為相關的其他因素審閱股息政策，以釐定是否將宣派及派付股息。此外，財政年度的任何末期股息將須獲得股東批准及受相關法律所規限。請參考本招股章程附錄三所列之本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要。

釋 義

本招股章程中，除非文義另有規定，否則下列詞彙具有以下涵義。

「會計師報告」	指	畢馬威會計師事務所發出的本集團截至2020年12月31日止三個財政年度的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一
「聯屬人士」	指	直接或間接控制特定人士或受其控制，或與該特定人士受直接或間接共同控制的任何其他人士
「安陽置騰」	指	安陽置騰置業有限公司，一間於2017年9月14日於中國成立的有限公司及於重組後為獨立第三方
「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2021年5月12日有條件採納並將於上市後生效的經修訂及重述組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於本招股章程「附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「保證配額」	指	合資格建業地產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四時三十分於建業地產的持股量而釐定
「可供認購預留股份」	指	具有本招股章程「全球發售的架構 — 優先發售 — 申請預留股份的分配基準」一節賦予該詞的涵義
「實益建業地產股東」	指	建業地產股份的實益擁有人，其建業地產股份於記錄日期下午四時三十分乃以登記建業地產股東的名義登記
「 藍色 申請表格」	指	根據優先發售寄送予合資格建業地產股東以認購預留股份的申請表格
「董事會」	指	本公司董事會

「營業日」	指	聯交所開門辦理證券交易業務的任何日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	於資本化本公司結欠建業地產之所有款項後發行2,967,116,119股股份(如本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的進一步資料 — 4.唯一股東於2021年5月12日通過的書面決議案」一節所述)
「開曼《公司法》」或「《公司法》」	指	開曼群島《公司法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運營的中央結算及交收系統
「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法團
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算的中央結算系統運作程序規則(不時有效)，當中載列有關中央結算系統運作及職能之實務、程序及管理規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中原建業(香港)」	指	中原建業(香港)有限公司，一間於2020年10月22日在香港註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「建業地產」	指	建業地產股份有限公司，一間於2007年11月15日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：832)，並為我們於最後可行日期的控股公司及我們於分拆完成後的關連人士
「建業地產董事會」	指	建業地產的董事會

「建業住宅集團(中國)」	指	建業住宅集團(中國)有限公司(前稱為河南建業(集團)有限公司)，一間於 1992年5月22日 於中國成立的有限公司，並為建業地產的全資附屬公司
「建業地產集團」	指	於完成分拆之前的建業地產及其附屬公司，其中包括本集團
「建業地產投資」	指	建業地產投資股份有限公司，一間於 2007年9月28日 於香港註冊成立的有限公司，為建業地產的全資附屬公司
「建業地產中國港股通投資者」	指	以中國結算作為名義持有人持有建業地產股份通過深港通進行買賣的中國港股通投資者
「建業地產股東」	指	建業地產股份的持有人
「建業地產股份」	指	建業地產股本中每股面值 0.10 港元的普通股
「建業新生活」	指	建業新生活有限公司，一間於 2018年10月16日 在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： 9983)，及為我們的關連人士
「主席」	指	董事會主席
「中國」、「中國大陸」或「國家」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程及地理參考而言，且除文義另有所指外，不包括香港、澳門以及台灣
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「中指研究院」	指	中指研究院，我們委聘的獨立行業顧問
「中指研究院報告」	指	我們委託中指研究院編製的獨立行業報告
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司條例」	指	香港法例第 622 章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

釋 義

「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)
「本公司」	指	中原建業有限公司，一間於 2020年10月22日 在開曼群島註冊成立的有限公司，為本集團於重組完成後的控股公司及建議上市載體
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義及除非文義另有所指，指胡先生及恩輝
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「基石配售」	指	根據基石投資協議，按發售價有條件配售可以總額 6.0 百萬美元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)購買的有關發售股份數目(向下約整至最接近 2,000 股股份的完整買賣單位)，基石配售將構成國際發售的一部分。基石配售進一步載述於本招股章程「基石投資者」一節
「2019年新型冠狀病毒」	指	2019 年新型冠狀病毒
「中證登」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「彌償契據」	指	由胡先生、恩輝及本公司於 2021年5月12日 簽署的彌償契據，其詳情載於本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — D.其他資料」
「董事」	指	本公司董事

「分派」	指 建業地產董事會於2021年5月12日(星期三)宣派的有條件特別中期股息，其按彼等於記錄日期所持有的每一股建業地產股份獲發一股股份的比例，以建業地產所持有有關股份數目(相當於資本化發行後但緊接分拆前本公司全部已發行股份)的實物分派方式向合資格建業地產股東支付，有關分派的進一步詳情載於本招股章程「分派及分拆」一節
「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
「國內生產總值」	指 國內生產總值
「建築面積」	指 建築面積
「全球發售」	指 香港公開發售及國際發售
「大中原」	指 中國中部距鄭州約500公里的廣大地區，覆蓋河南、湖北、陝西、山西、河北、安徽、江蘇及山東等八個省份
「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
「本集團」或「我們」	指 本公司及我們的附屬公司
「河南前啟」	指 河南前啟商業管理有限公司，一間於2020年10月27日在中國成立的有限公司及外商獨資企業並為我們的全資附屬公司
「香港結算」	指 香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指 香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「香港發售股份」	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32,818,000股股份，可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配

「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件以及在上述條款及條件規限下，按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「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	列於本招股章程「包銷 — 香港包銷商」一節的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由本公司、控股股東、聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商就香港公開發售訂立的日期為 2021年5月17日 的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷 — 包銷協議及開支」一節
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售以供認購的 295,354,000 股股份，連同(倘相關)本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份，可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配
「國際發售」	指	國際包銷商根據 S 規例於美國境外以離岸交易方式按發售價提呈發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非為本公司關連人士(定義見上市規則)的實體
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商，預期訂立國際包銷協議以包銷國際發售
「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本公司、控股股東、聯席保薦人、聯席全球協調人及國際包銷商訂立，詳情載於本招股章程「包銷 — 國際發售 — 國際包銷協議」一節

釋 義

「聯席賬簿管理人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節提及的聯席賬簿管理人
「聯席全球協調人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節提及的聯席全球協調人
「聯席牽頭經辦人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節提及的聯席牽頭經辦人
「聯席保薦人」	指	工銀國際融資有限公司及建銀國際金融有限公司
「昇熹」	指	昇熹控股有限公司，一間於 2006年7月18日 於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為建業地產之全資附屬公司
「恩輝」	指	恩輝投資有限公司，一間於 2006年5月11日 於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由胡先生全資擁有，並為我們的控股股東之一
「最後可行日期」	指	2021年5月11日 ，即本招股章程刊發前為確定其中所載若干資料的最後可行日期
「聯合建設」	指	河南中原建業聯合建設發展有限公司，一間於 2019年5月15日 於中國成立的有限公司，及於重組後為一名獨立第三方
「上市」	指	我們的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	股份首次於聯交所主板開始進行買賣的日期，預期為 2021年5月31日(星期一) 或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂或補充)
「盧氏領創」	指	盧氏領創置業有限公司，一間於 2017年12月27日 於中國成立的有限公司，及於重組後為一名獨立第三方
「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 GEM ，且與之並行營運。為免生疑，主板不包括聯交所 GEM

「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於 2021年5月12日 有條件採納並將於上市後生效的經修訂及重述組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於本招股章程「附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「胡先生」	指	胡葆森先生，我們的主席兼非執行董事，並為我們的控股股東之一
「發售價」	指	每股發售股份最終發售價(不包括 1.0% 經紀佣金、 0.0027% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費)，不超過 3.20 港元，預計不低於 2.40 港元，發售股份將根據全球發售按此價格認購，將按本招股章程「全球發售的架構 — 定價及分配」一節所詳述方式釐定
「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而可能發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	預期將由本公司授予國際包銷商的購股權，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使，據此，本公司或須按發售價發行及配發至多合共 49,224,000 股股份，以補足國際發售的超額分配(如有)，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「容積率」	指	物業的建築面積與該物業建於其上之土地面積之比率
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，為本公司關於中國法律的法律顧問
「優先發售」	指	以保證配額的形式按發售價從國際發售項下提呈發售的股份中向合資格建業地產股東優先發售 32,818,000 股預留股份(約佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份的 10%)，詳情載於本招股章程「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	聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司為記錄及釐定發售價將於定價日訂立的協議
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期將為 2021年5月24日 (星期一)或前後或聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司可能協定的較後時間，惟無論如何不遲於 2021年5月27日 (星期四)
「主要股份過戶登記處」	指	Conyers Trust Company (Cayman) Limited
「項目擁有人」	指	使用房地產代建服務完成房地產開發的房地產開發項目擁有人，通常為專業技術較少及品牌知名度較低的中小房地產開發商，因此需要本集團的專業房地產代建服務
「清豐建宏」	指	清豐建宏城市發展有限公司，一間於 2017年12月26日 於中國成立的有限公司，及於重組後為一名獨立第三方
「合資格建業地產股東」	指	於記錄日期名列建業地產股東名冊的建業地產股東
「記錄日期」	指	釐定享有分派權利及合資格建業地產股東享有預留股份的保證配額的記錄日期，即 2021年5月14日 (星期五)下午四時三十分
「登記建業地產股東」	指	就實益建業地產股東而言，指以其名義記入建業地產股東名冊作為建業地產股份(實益建業地產股東於當中擁有實益權益)持有人的任何代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方
「S規例」	指	美國證券法S規例
「餘下集團」	指	於分拆完成後的建業地產及其附屬公司，不包括本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	誠如本招股章程「歷史、發展及重組 — 重組」一節所載，本集團為籌備上市而進行的公司重組，據此，本公司成為我們附屬公司的控股公司

釋 義

「預留股份」	指	作為保證配額根據優先發售按發售價提呈發售予合資格建業地產股東的 32,818,000 股股份，約佔全球發售項下提呈發售發售股份的 10% (並無計及因超額配股權而可能發行及配發的任何股份)，將從國際發售項下提呈發售的股份中分配
「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)
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「分拆」	指	建議透過分派及全球發售的方式分拆本公司，及我們的股份於聯交所主板單獨上市
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司
「前啟」	指	前啟投資有限公司，一間於 2020年10月22日 在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「借股協議」	指	恩輝與穩定價格操作人預計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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「《收購守則》」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	截至 2018年、2019年及2020年12月31日 止財政年度
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商

釋 義

「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國證券法」	指	美國 1933 年證券法(經不時修訂及補充或以其他方式修改)及據此頒佈的規則及法規
「白色申請表格」	指	供要求將有關香港發售股份以申請人本身名義發行的公眾所使用的香港發售股份申請表格
「白表eIPO」	指	透過 白表eIPO 服務供應商指定網站 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
「黃色申請表格」	指	供要求將有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾所使用的香港發售股份申請表格
「中原建業」	指	河南中原建業城市發展有限公司(前稱為河南軒隆房地產開發有限公司及河南中信房地產開發有限公司)，一間於 1992 年 12 月 26 日於中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「中原建業(海南)」	指	中原建業(海南)管理服務有限公司，一間於 2021 年 3 月 22 日在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司

於本招股章程內：

1. 除非另有說明，否則以人民幣計值的若干金額已分別按人民幣**0.82736**元兌**1.00**港元的匯率換算為港元，惟僅供說明之用。有關換算不應被詮釋為人民幣金額於有關日期或任何其他日期已經或本可以或可能按該等匯率或任何其他匯率換算為港元。
2. 標有「*」的英文或中文名稱為自然人、法人或實體、政府主管部門、機構、法律、規則、法規及其他不存在正式英文或中文譯名的實體名稱的非正式英文或中文譯名。該等名稱僅供識別。

3. 我們採用若干與我們的業務及營運所在行業相關的技術詞彙。上文所載該等詞彙及其涵義未必符合標準行業涵義或該等詞彙的用法。
4. 除非明確說明或文意另有所指，否則所有數據均截至最後可行日期。
5. 除非另有指明，否則所有對本公司任何股權的提述均不計及因根據建業地產於**2008年5月14日**及**2018年4月19日**採納之購股權計劃授出之任何尚未行使購股權獲行使而將予發行的任何建業地產股份及假設超額配股權尚未獲行使。
6. 本招股章程所載的若干金額及百分比數字已按四捨五入調整。因此，若干表格中顯示為總數的數字未必為前述各項數字的算術總和。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有前瞻性陳述。本招股章程所載的一切陳述(有關過往事實的陳述除外)包括，但不限於：

- (a) 我們的業務策略、有關我們未來營運、銷售額、利潤率、盈利能力、資金流動性及資本資源的目標及預期的論述；
- (b) 我們業務所在或計劃在當地經營業務的國家的房地產代建行業及整體經濟的未來發展、趨勢及狀況；
- (c) 我們控制成本的能力；
- (d) 我們業務未來發展的性質及潛力；及
- (e) 之前、之後或當中含有「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「估計」、「預測」、「預料」、「預計」、「尋求」、「可能」、「將」、「應當」、「將會」、「應該」及「可能會」等字眼及表述或類似字眼或陳述，若與本集團或我們的管理層有關，旨在表達前瞻性陳述。

該等陳述基於有關我們目前及未來業務、我們的業務策略及我們將來的經營環境的假設。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點，並非對我們未來表現的保證。前瞻性陳述存在若干已知及未知風險、不明朗因素及假設(包括「風險因素」所述的風險因素)，可能會導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述所表示或暗示的任何未來業績、表現或成就出現重大差別。

在遵守適用法例、規則及規例規定的同時，不論是否因為出現新的資料、未來事件或發展或其他原因，我們並無及不承擔更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述的義務。因該等及其他風險、不明確因素及假設，本招股章程所論述的前瞻性事件及情況未必如我們預期般發生或可能根本不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

於本招股章程內，有關我們或任何董事的意向陳述或提述均在本招股章程日期作出。任何有關意向可能會因應未來發展而改變。

分派

有關分派的資料

於2021年5月12日(星期三)，建業地產董事會宣佈向合資格建業地產股東(即截至記錄日期名列建業地產股東名冊的建業地產股份登記持有人)進行分派。分派將完全以實物分派方式支付，根據合資格建業地產股東各自在記錄日期於建業地產的持股比例按於記錄日期所持有的每一股建業地產股份獲得一股本公司股份的基準向彼等分派合共2,967,116,120股股份，相當於緊隨資本化發行後及全球發售完成前建業地產持有的本公司全部已發行股份。

合資格建業地產股東根據分派可獲派的任何股份零碎配額將不予分派，而將由建業地產合併在市場上出售，該等出售所得款項總額(扣除開支及稅項)將由建業地產保留，歸建業地產所有。建業地產股東應注意，彼等毋須就根據分派所獲取的股份向建業地產或我們支付任何代價或填妥任何申請表格以獲取股份。

待分派成為無條件後，我們預期於2021年5月28日將股票寄送至根據分派有權收到股份的合資格建業地產股東。股票僅會於全球發售於各方面成為無條件，且包銷協議並無根據其條款被終止的情況下方為有效(預期為2021年5月31日上午八時正前後)。投資者如在收取股票前或股票成為有效之前按公開可得的分配詳情買賣股份，所有風險概由投資者自行承擔。

我們的股份將以每手買賣單位2,000股股份進行交易。由於分派，合資格建業地產股東可能收取零碎股份。詳情請參閱「有關本招股章程及全球發售的資料 — 碎股安排」。

分派的條件

分派須待全球發售成為無條件，方可作實。倘未達成此項條件，分派將不會進行，而分拆亦將不會進行。

建業地產中國港股通股東的資料

根據聯交所網站(www.hkexnews.hk)提供的「滬港通及深港通持股紀錄查詢服務」，於最後可行日期，中國結算持有153,554,000股建業地產股份，相當於已發行建業地產股份總數約5.18%。中國結算為香港結算代理人的中央結算系統參與者。

建業地產董事會及董事會已作出相關查詢及獲中國法律顧問告知，建業地產中國港股通投資者可透過中國結算持有我們分派的股份。根據於2016年9月30日頒佈並生效的《深圳證券交易所深港通業務實施辦法》(於2021年1月22日最後修訂)，在中國結算開設股票賬戶記載有我們股

份的建業地產中國港股通投資者(或相關中國結算參與者，視情況而定)僅可通過深股通在聯交所出售該等股份。

建業地產中國港股通投資者應就中國結算規定的流程安排詳情諮詢其中介人(包括經紀、託管商、代名人或中國結算參與者)及／或其他專業顧問的意見。

分拆

建業地產已根據上市規則第15項應用指引向聯交所遞交分拆建議且聯交所已確認建業地產可進行分拆。

分拆將根據上市規則(包括上市規則第15項應用指引)進行。分派不會構成上市規則第14及14A章項下建業地產的交易，而全球發售(倘獲落實)將會構成上市規則第14.29條項下視作出售於建業地產附屬公司的權益。由於上市規則第14.07條項下有關分拆的一項或多項適用百分比率將超過5%，惟所有百分比率均低於25%，故分拆將構成上市規則第14章項下建業地產的須予披露交易。因此，分拆毋須取得建業地產股東的批准。

緊隨完成分拆後(假設優先發售項下的預留股份由合資格建業地產股東悉數承接)：(1)本公司將不再為建業地產集團的附屬公司；及(2)恩輝(由胡先生全資擁有的投資控股公司)將直接持有本公司已發行股本約62.73%。因此，胡先生及恩輝均為控股股東。

我們認為，我們與餘下集團之間有足夠的業務界限。餘下集團的主要業務主要專注於房地產開發(即重資產模式)及(較少情況下)物業租賃業務(餘下集團將物業租予商業租戶)及酒店運營業務(餘下集團作為酒店擁有人並為酒店客人提供服務)。鑑於本集團與餘下集團單獨運營不同的業務模式，而不同的業務具有不同的目標客戶及提供不同的產品及服務，故我們承接與餘下集團不同的業務。此外，由於我們的管理獨立性、運營獨立性及財務獨立性，我們相信我們能夠於上市後獨立於控股股東進行我們的業務。有關更多詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

進行分拆的理由及裨益

分拆乃透過將建業地產集團拆分為本集團及餘下建業地產集團，從而將房地產代建業務從建業地產集團的其他業務中分離所進行的分拆。

分派及分拆

建業地產及本公司董事會認為，分拆符合建業地產、本公司及彼等／我們各自股東的整體利益，原因如下：

- (i) **更為明確之業務及投資者重點：**分拆及本集團上市將為本集團及餘下集團創造更為明確之業務重心。此舉將進一步提升其品牌並為投資者提供各集團公司的更佳投資重點；
- (ii) **提升企業形象及投資者透明度：**分拆將提升本集團的企業形象及品牌意識，同時增加本集團的運營及融資透明度，並為投資者、市場及評級機構提供本集團更為清晰之業務及財務狀況；
- (iii) **更為清晰及專注之管理方式：**分拆將提升本集團及餘下集團的相關管理方式，完善資源分配、更加專注於彼等各自的業務並增強其決策流程以及對市場變化的應變能力；及
- (iv) **更好地進入資本市場及提升融資靈活性：**分拆將令本集團直接進入資本市場獲取股權及／或債務融資，從而為其現有業務營運及未來拓展撥付資金而無須依賴建業地產，因而加速拓展並提升營運及財務表現。

根據第15項應用指引的規定，倘進行分拆，建業地產將充分顧及其股東的利益，通過分派，即以實物分派股份及優先發售方式，向合資格建業地產股東提供股份的保證配額。分派的詳情載列於本章節前文。根據優先發售，各合資格建業地產股東有權根據保證配額按於記錄日期所持每90股建業地產股份對應一股預留股份的基準申請認購。有關優先發售的詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構 — 優先發售」一節。

投資股份涉及多種風險。閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料及本招股章程所載的其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。如果下述任何情況或事件確實出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受不利影響。在任何此類情況下，股份的市價可能會下降，閣下可能損失全部或部分投資。閣下亦應特別留意我們的中國附屬公司所處的法律及監管環境在若干方面與其他國家顯著不同。有關中國法律及監管體系以及下文所討論的若干相關事宜的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」。

我們認為我們的業務涉及若干風險及不確定因素，其中部分風險和不確定因素非我們所能控制。我們已將該等風險及不確定因素歸類為：(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；(iii)與分拆及全球發售有關的風險。我們目前尚不知曉或目前被我們視為並不重大的額外風險及不確定因素可能會有所變化並演變為重大風險因素和不確定因素，也可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。

我們相信我們的營運涉及若干風險，其中多項並非我們所能控制。這些風險可分類為(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)與分拆及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

我們房地產代建業務的未來發展及前景倚賴中國的經濟狀況及中國(特別是河南省)房地產市場表現，並可能受其不利影響。

根據中指研究院的資料，按在管項目於2020年的已售總建築面積以及2017年至2020年總合約銷售金額的複合年增長率計，我們為中國領先房地產代建公司。我們專注於房地產商業代建業務，於2018年、2019年及2020年分別產生收入人民幣676.4百萬元、人民幣1,029.0百萬元及人民幣1,152.1百萬元。我們的未來發展及前景，特別是我們的在管項目數量以及收入增長均倚賴中國房地產市場的表現。尤其是，我們策略性專注於河南省，截至2020年12月31日，我們在管項目中共有193個項目位於河南省，總建築面積約為24.2百萬平方米，項目覆蓋河南省大多數縣及縣級以上城市。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整體發展。任何中國整體或我們營運所在地區的市場不景氣、物業過度供應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。

中國房地產市場近幾年受到中國經濟增長放緩的影響。對中國房地產市場增長可持續性的關注度日益上升，乃因中國實質國內生產總值增長近年來已由2013年的7.7%減緩至2019年的6.1%，在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19.6%持續下滑至2019年的5.4%。此外，近幾年來河南省的國內生產總值增速亦有所減緩，由2013年的9.0%減少至2019年的7.0%，而河南省的固定資產投資增長率整體呈下降趨勢，由2013年的23.2%持續下降至2019年的8.0%。導致這些變動的因素包括收緊的融資監管措施令住房需求下降，以及投資者信心下降等，或會影響對房地產物業的需求及消費者支出。因此，房地產市場或會發生物業過度供應及流動緩慢或閒置房產庫存的狀況。過度物業供應或我們已經或計劃經營所在城市的任何房地產物業需求或價格減少的可能性或會影響我們現有或未來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。

中國及河南省房地產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。

中國房地產代建市場仍處於發展初期階段。項目擁有人是否選擇由自身或房地產代建公司開發項目及(倘彼等選擇後者)彼等選擇房地產代建公司倚賴多種因素，包括但不限於品牌聲譽、服務品質、定價水平、經營規模、房地產代建公司於房地產行業的經營歷史及往績記錄。中國(包括我們絕大部分在管項目所在地河南省)的房地產代建市場仍處於發展早期，隨著眾多房地產開發商的進入或計劃進入該市場，競爭異常激烈。根據中指研究院，於2019年，中國有28間大型房地產代建公司於房地產行業中承接項目，合約總建築面積合共約為68.6百萬平方米，其中59.6%由房地產代建行業前五大公司管理。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房地產代建服務合約，甚至根本無法取得有關合約。如果我們未能較競爭對手更迅速或更有效地回應客戶偏好的變化，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相同的業務增長及淨利率水平。

於往績記錄期間，我們經歷顯著增長。收入由2018年的人民幣676.4百萬元增加至2019年的人民幣1,029.0百萬元及進一步增加至2020年的人民幣1,152.1百萬元。我們的淨利潤由2018年的人民幣403.9百萬元增至2019年的人民幣641.1百萬元並進一步增至2020年的人民幣681.5百萬元。我們於2018年、2019年及2020年的淨利率分別為59.7%、62.3%及59.2%。於往績記錄期間，我們的增長主要由於我們房地產代建業務的擴張。與中國房地產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型，並且在不斷發展。倘房地產代建業務的競爭繼續加劇或倘於中國房地產行業的市場低迷時期而令對房地產代建服務的市場需求下降，或倘潛在項目擁有人於其逐漸獲得更多經驗及品牌知名度時或因任何其他原因選擇自行而非聘請房地產代建公司開發項目，可能導致河南省及／或我們計劃擴大業務進入的中國任何其他省份的房地產代建市場潛在飽和，從而導致我們增長的潛在放緩。我們無法向閣下保證我們的業務是否能夠以相同步調持續增長，因為我們的業務受諸多因素影響，其中多項非我們所能控制，如中國宏觀經濟狀況、中國房地產行業發展狀況、對房地產代建服務的需求及中國其他房地產代建公司的競爭。此外，概不保證我們可於未來將我們的淨利率維持在相同水平。

我們的擴張是基於對市場需求及前景的評估所做出的。我們無法向閣下保證我們的評估始終會準確。此外，我們可能未能在快速擴張的同時招聘及培訓足夠的項目經理及其他僱員。相對於我們已擁有發展成熟的房地產代建業務的某些城市相比，當我們進入新區域時，我們可能並未充分了解當地房地產市場的情況，且我們未必了解當地的承包商、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業務及市場份額的本地或區域性房地產代建公司的激烈競爭，可能不能在短時間內於該等當地市場開始營運並建立聲譽。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，或成功有效地整合我們持續擴張，或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。

我們依賴「建業」相關商標進行房地產代建業務。未能維持或更新建業地產與我們之間的商標特許安排將會對我們的業務產生不利影響。

有鑑於上市即將進行，為確保我們能夠繼續使用我們一直於房地產代建業務中使用的若干「建業」相關商標，我們與建業地產於2021年5月13日訂立一項商標許可協議（「商標許可協議」），自上市日期起為期10年並可經雙方協商更新。未來任何有關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。建業地產利益可能與我們的利益並不相符，故我們無法保證我們將來一定能夠及時或以優惠條件更新該協議，甚至可能完全無法更新。倘我們未能更新該協議或於更新時遭遇重大延誤，則我們可能無法承接部分房地產代建項目，或作為我們房地產代建服務的一部分允許項目擁有人使用或繼續使用「建業」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，我們於上市時須向建業地產支付許可費用。我們應支付建業地產之商標許可費用將：(i)第一年至第三年：每年人民幣15百萬元；(ii)第四年至第六年：每年人民幣20百萬元；及(iii)第七年至第十年：每年人民幣25百萬元。若不滿一個完整曆年，有關費用將按比例計算。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利潤率、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，根據擬簽署的商標許可協議，我們將獲建業地產授予充分許可權利就我們的業務使用「建業」相關商標，概不保證將不會有任何人士聲稱我們並無於從事業務時擁有使用所有「建業」相關商標的所有充分權利。任何有關聲稱，無論最終是否屬實，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。

任何「建業」相關商標的不當使用及「建業」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建業強勁的品牌知名度及品牌形象大幅獲利。任何有關「建業」相關商標或「建業」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，多個「建業」及相關商標已根據中國法律就多個類別及類型的服務及產品分別登記於建業地產的名下。我們管理的項目使用「建業」或相關商標，該等商標由建業地產授權予我們。建業地產亦允許其若干相關實體或其他獲授權第三方在彼等業務經營中使用「建業」商標。該等各方從事房地產開發、物業管理及室內裝飾等業務。倘該等實體以對「建業」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，擁有人或被許可人可能未能各自為保護「建業」相關商標或品牌而付出的足夠的努力（如有），彼等或我們可能無法發現未經授權使用「建業」品牌或採取適當措施及時執行權利或根本未能如此行事，從而導致「建業」品牌被盜用或誤用。任何未經授權使用「建業」相關商標或侵犯「建業」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房地產開發項目的意願。「建業」或相關品牌的任何惡化可能最終會損害我們的聲譽，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘我們無法自現有客戶贏得新項目或獲取新項目，此可能會導致我們在管的項目數量減少，則我們的業務營運及財務業績將會受到不利影響。

我們的業務一般是基於項目且屬於非經常性質，且任何項目數量的減少及／或任何房地產代建服務需求的減少均會影響我們的業務營運及財務業績。

於往績記錄期間，我們自提供房地產代建服務產生收入及收取管理服務費。我們與客戶訂立的業務是基於項目且一般屬於非經常性質。在某個特定期間佔我們的收入的比重較大的客戶於其後期間可能並無向我們貢獻任何收入。於完成服務後，我們的客戶無義務就其之新項目而委聘我們或使用我們的房地產代建服務。因此，我們源自上述項目之收入屬於非重複性質。概不保證我們能夠之後從現有客戶贏得新的房地產代建協議，且無法確保我們的現有客戶在取得新項目時會邀請我們向其提供服務。

倘我們的項目擁有人未能履行彼等對我們的合約義務，我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

根據項目擁有人與我們訂立的房地產代建協議，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分期向我們支付費用。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。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收款項及應收票據（扣除虧損撥備）分別為人民幣17.7百萬元、人民幣34.4百萬元及人民幣142.0百萬元，我們於同日的應收關聯方的貿易款項分別為人民幣8.6百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣0.8百萬元。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，我們亦無法保證將能夠有效管理逾期付款所產生的壞賬的水平。

此外，項目擁有人可能不能完成合同義務，因為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。尤其是，若干項目擁有人需要就房地產代建項目獲取銀行融資。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；項目擁有人的未來經營業績、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慣例的中國政府貨幣政策變動；及有關房地產市場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，尤其是針對房地產開發市場。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。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。

我們於房地產代建過程中或會受到第三方承包商及供應商履約能力的重大不利影響。

作為我們房地產代建過程的一部分，我們為項目擁有人物色第三方承包商及供應商並就挑選第三方承包商及供應商方面向其提供建議以提供各種服務，其中包括設計、建築、設備安裝、室內裝修、機電工程、管道及其他工程。第三方承包商或供應商有效且高效履行項目職能的能力將影響到我們滿足項目開發所計劃的質量預期、預算、時間表及進度的能力。我們一般透過招標程序及考慮第三方承包商及供應商所展現的實力、市場聲譽、往績記錄、我們與他們以往的關係及為我們管理的項目指派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，並定期監測該等第三方承包商及供應商進行的工作及供應商提供的材料。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於房地產代建過程中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有關承包商或供應商或採取其他補救措施，進而可能增加成本，並延長完成整體工程及項目所需的時間。此外，由於我們計劃將業務營運拓展至中國其他地區市場，這些當地市場可能缺乏可以滿足我們質量要求的承包商及供應商。

風 險 因 素

此外，第三方承包商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，並對我們管理的項目造成不利影響。倘任何有關承包商或供應商無法履行彼等對我們的義務，則我們或須以較不利的條款與其他承包商或供應商作出替代安排，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承包商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。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。

我們可能會面臨與我們於聯營公司的投資相關的流動性風險。

我們於聯營公司的投資存在流動性風險。我們於聯營公司的投資並非與其他投資產品般具備流動性，原因為即使我們的聯營公司在權益賬目呈報利潤，而該等投資在收到股息之前並無產生任何現金流。此外，我們立即出售一項或多項於聯營公司的投資以響應不斷變化的經濟、金融及投資狀況的能力有限。市場受到如總體經濟狀況、融資情況、利率及供需等多種因素所影響，而許多因素均非我們所能控制。我們無法預計我們能否將會按我們設定的價格或條款出售我們於聯營公司中的任何權益，或我們能否接受潛在賣方所報的任何價格或所提供的其他條款。我們亦無法預計找到買方並完成相關交易所需時長。因此，我們於聯營公司的投資缺乏流動性的性質可能會在很大程度上限制我們響應聯營公司在業績方面出現的不利變動。此外，倘並無自我們的聯營公司產生應佔業績或股息，則我們亦將會面臨流動性風險，而我們的財務狀況或經營業績或會受到重大影響。根據相關會計政策，倘聯營公司因我們分佔聯營公司的經營業績而錄得虧損，我們的財務表現亦可能受到不利影響。

我們可能會面臨我們根據房地產代建協議履行及達成合約義務相關的流動性風險。

根據我們的房地產代建協議，我們通常自項目擁有人收取我們在管項目的部分管理服務費預付款項，我們將其入賬列為合約負債。倘我們未向項目擁有人提供房地產代建服務或履行有關房地產代建協議項下的合約義務，我們需將我們所收取的預付管理服務費退還予項目擁有人，其可能對我們的現金狀況造成不利影響，且我們的業務及財務狀況可能會受到重大不利影響。

2019年新型冠狀病毒或其他流行病的爆發可能對中國乃至其他國家及區域經濟以及我們的前景造成不利影響。

2020年1月30日，世界衛生組織宣佈2019年新型冠狀病毒疫情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確診病例日益增加。2020年3月，世界衛生組織宣佈2019年新型冠狀病毒為全球大流行。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「熔斷」。

在中國，2019年新型冠狀病毒疫情的爆發已危及許多居民的健康，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的經濟。為預防及控制2019年新型冠狀病毒疫情爆發，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2019年新型冠狀病毒疫情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 — 2019年新型冠狀病毒爆發對我們業務的影響」。一旦2019年新型冠狀病毒疫情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在管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在管項目的出售及交付。舉例而言，2019年新型冠狀病毒疫情爆發已導致(i)我們在管的若干在建或待建項目暫停以及人力及原材料短缺；(ii)我們在管項目的建設、出售及交付於2020年第一季度延遲令貿易應收款項增加；(iii)營運成本及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。因此，儘管我們於2020年繼續錄得收入增長，惟我們的收入僅由截至2019年的人民幣1,029.0百萬元增加12.0%至2020年的人民幣1,152.1百萬元，其明顯低於2019年全年52.1%的年增長率。我們的貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)亦由截至2019年12月31日之人民幣34.4百萬元增至截至2020年12月31日之人民幣142.0百萬元。

此外，如果我們的任何僱員疑似感染或已感染流行病，可能對我們營運造成重大影響或中斷，導致我們可能須隔離部分或全部僱員、為建築物或項目工地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，可能對相關項目擁有人的業務營運及財務表現、我們在管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協議項下的任何責任，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或根本無法如此行事。如果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，

風 險 因 素

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、新房地產開發項目減少、潛在買家購買力降低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。

我們管理的項目可能並未根據我們的規劃開發時間表或預算進展，可能導致我們的聲譽受損以及損失或延遲確認收入而對我們的經營業績造成不利影響。

任何項目開發時間表或預算的變動可能影響項目擁有人及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收取管理服務費，並可能於項目完成及交付後的一段期間內收取最終付款。我們管理項目的開發進度可能受到諸多超出我們所能控制的因子的不利影響，其中包括：

- 市況變化、經濟衰退或消費者信心下降；
- 項目擁有人缺乏項目開發的資金；
- 延遲獲得政府機構或當局的必要牌照、許可證或批准或所管理項目的土地使用權證；
- 現有居民搬遷及現有建築物拆除；
- 我們計劃進入的若干新市場出現材料、設備、承包商及熟練勞工短缺；
- 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；

風 險 因 素

- 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。

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代建服務商的聲譽及我們於最終置業者間的品牌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於項目擁有人的正向現金流入，進而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。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服務費）。於往績記錄期間，我們在管的五個項目由於並非歸因於我們的多個原因而遭延遲，因此，我們無須就有關延遲承擔任何責任。除該等關五個項目外，於2020年因我們在管的合共14個項目的建造或交付因2019年新型冠狀病毒疫情的形勢均遭延遲，此導致我們延遲確認房地產代建服務費的收入約人民幣18.5百萬元。

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。

我們的業務增長及成功一直高度依賴若干董事及高級管理層成員，特別是我們的主席胡葆森先生、執行董事胡冰先生及馬曉騰先生。有關進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層」。此外，其他管理層成員已為我們效力多年，在作出重大業務決策方面一直發揮重要作用並預期將會繼續發揮重要作用。如果任何高級管理層因任何原因不再服務於我們，我們未必能夠於短期內找到替代他們的合適人選。由於在中國爭奪具備房地產代建行業經驗的高級管理層及主要人員的競爭激烈而合資格人選有限，故我們日後未必能夠挽留主要人員為我們效力，或僱用、培訓及留任高級行政人員或其他熟練僱員。此外，隨著業務繼續增長，我們將須招募及培訓更多合資格人員。倘我們未能成功挽留目前主要人員為我們服務以及僱用、培訓及留任高級行政人員及其他熟練僱員，則我們開發及成功推廣產品的能力可能會受損，且我們的業務及前景可能會受到不利影響。

我們的業務策略會受不確定因素及風險所影響，因此導致我們未必能按計劃達成未來增長。

我們的業務持續增長能力將取決於我們成功按計劃實施業務策略的能力。我們將進一步滲透至河南省內其他城市，以保持我們的領導地位。我們預計在陝西、山西、河北、新疆、安徽及海南等省份及自治區開展更多房地產代建項目，並計劃將業務擴展至河南省相鄰省份，如山東、湖北及江蘇省等。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 增長策略」一節。然而，我們的擴張計劃乃基於目前我們對市場前景的評估，且可予變動。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力。因此，實施該等策略受限於多個非我們所能控制的因素，故我們無法向閣下保證未來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。

我們易受中國整體房地產代建行業及房地產行業監管格局變動的影響。

由於我們為房地產代建服務供應商，我們的增長潛力受到並將可能持續受到中國整體房地產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。這些措施中，中國政府或會減少房地產開發用地、實施收緊措施（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房地產開發的整體發展，我們於房地產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。例如，中國政府近期就房地產開發商在中國獲得融資而出台擬議人民銀行標準項下的三條紅線等若干緊縮措施。儘管我們高度重視在與我們的項目擁有人及潛在客戶訂立房地產代建協議之前彼等的財務穩健性，概不保證該等項目擁有人或潛在客戶在財務方面將可維持可行性。倘任何有關項目擁有人或潛在客戶的財務狀況轉差，則可能會對我們在管的項目及我們的業務、財務狀況及前景產生重大不利影響。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

少為房地產代建聘用代建服務商的需求，因而對房地產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，均可能導致新房地產開發項目減少，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。

倘我們未能取得或更新提供房地產代建服務必需批准、牌照及許可證或取得或更新提供房地產代建服務必需批准、牌照及許可證遭遇重大延遲，則我們的業務可能受到不利影響。

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向項目擁有人提供房地產代建服務。我們須達成若干特定條件以供政府主管部門頒發或更新任何有關證書或許可證。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不斷變化的規則及法規，或我們日後在及時達成為取得及／或更新我們營運所需的一切所需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，倘我們未能取得或更新所需批准、牌照及許可證，或於取得或更新所需批准、牌照及許可證方面遭遇重大延遲，我們可能無法進行運營及提供相關房地產代建服務，及我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們採用的風險管理及內部控制政策及程序可能不足。

我們的經營及服務的複雜性令我們面臨多項風險，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。請參閱「業務 — 內部控制及風險管理」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僱員的持續監察、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及內部控制政策充足。倘我們維護該等系統或政策的努力被證明不足，則我們的業務及前景可能受到重大不利影響。

此外，我們風險管理系統及內部控制程序的缺陷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，我們所倚賴的資料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。我們無法向閣下保證，我們的風險管理系統及內部控制政策足以及時有效應對任何風險相關事宜。

我們因貿易及其他應收款項及合約資產面臨信貸風險。

我們的信貸風險主要來自我們的貿易及其他應收款項以及合約資產。於2018年、2019年及2020年，我們就貿易及其他應收款項以及合約資產錄得預期信貸虧損分別人民幣5.6百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣13.8百萬元。我們的貿易應收款項主要指來自項目擁有人的貿易應收款項。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收賬款及應收票據(扣除虧損撥備)分別為人民幣17.7百萬元、人民幣34.4百萬元及人民幣142.0百萬元。貿易應收賬款及應收票據(扣除虧損撥備)增加乃主要由於我們的房地產代建業務增長所致。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收款的權利，原因為有關權利仍取決於我們於達成相關房地產代建協議所規定的特定項目節點的將來完成情況。合約資產將於權利成為無條件時轉移至貿易應收款項。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的合約資產分別為人民幣134.9百萬元、人民幣194.1百萬元及人民幣238.1百萬元。合約資產增加主要反映我們開具賬單的狀況、我們在管項目的發展情況以及業務的持續擴張。我們面臨與我們業務有關的項目擁有人的信貸風險，其進而可能對我們的經營業績及財務狀況產生不利影響。

我們根據過往交易對客戶及關聯方的信譽進行信貸評估。然而，我們無法向閣下保證有關評估屬充足及充分或項目擁有人或關聯方將不會延遲或拖欠付款。項目擁有人延遲結清應收款項可能影響我們的現金流量並增加我們的營運資金需求。倘項目擁有人或關聯方向我們拖欠付款，其亦可能影響我們的流動資金並限制我們可用作其他目的資金資源。我們可能就所產生的損失尋求賠償，惟和解程序通常花費大量時間以及財務及其他資源，且結果可能對我們不利。

我們可能捲入項目引起的糾紛、行政、法律及其他訴訟，或因違反一些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。

我們可能不時捲入與參與建設、開發及銷售我們在管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。這些糾紛可能導致抗議、法律或其他訴訟，並可能令我們的聲譽受損、產生巨額成本，延誤開發我們在管項目以及分散資源和管理層的注意力。據中國法律顧問告知，若項目公司或項目擁有人存在任何重大不合規事件，且彼等受到主管部門的行政處罰，在嚴重情況下，我們擔任項目公司的董事、法人代表及高級管理層的管理層或僱員亦可能會受到主管部門連同相關項目公司的行政處罰。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延誤在管項目。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、僱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法律及法規，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。

我們面臨與未能發現及預防我們的僱員、承包商、供應商、客戶或其他第三方的欺詐、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、承包商、供應商、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、承包商、供應商、客戶或第三方的欺詐、玩忽職守或其他不當行為。這些行為包括盜竊、破壞公物及於招標期間行賄。

據中國法律顧問告知及根據我們與項目擁有人訂立的房地產代建協議，倘項目擁有人遭受的任何處罰、索賠、損失或損害被證明乃由我們或我們的僱員直接造成，我們可能須向客戶作出賠償。儘管有關賠償通常以本集團已收取的管理服務費為上限。雖然我們對任何該等各方的行為擁有有限的控制權，但我們可能被視為至少對彼等的合約或侵權行為方面的行為負責。在訴訟或其他行政或調查程序中，我們可能成為或參與成為被告，並對我們的客戶或第三方遭受的傷害或損害負責。倘我們不能自參與不當行為的僱員或第三方收回相關成本，我們的業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。該不當行為亦會對本集團造成或引致負面影響並損害我們的聲譽。

我們可能面臨與我們的租賃物業有關的風險。

我們自第三方租賃物業用作辦公單位。於最後可行日期，我們以租戶身份訂立64份租賃協議但有關租賃協議並未登記。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，並就其租賃取得房屋租賃登記備案證明。儘管我們已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，未備案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。截至最後可行日期，我們未

風 險 因 素

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。完成我們訂立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。我們無法保證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」。

未能為僱員繳納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。我們就這些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)的規定比例計算，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。

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。我們的董事認為，有關尚未繳付之供款總額乃不重大。我們的中國法律顧問已告知，就我們少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規定期間內繳付尚未支付的金額並就欠繳金額按日加收0.05%的滯納費，如果逾期未能支付，我們可能會因此被處以介乎社會保險費總欠繳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，如果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少繳金額，如果未支付，該機關可向當地人民法院申請強制執行。截至最後可行日期，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。

儘管我們截至2020年12月31日錄得流動資產淨額並繼續自營運錄得現金流入，我們無法保證我們在未來能夠維持該情形。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。如果我們無法維持充足經營活動所得現金流入，或如果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。

我們維持的保險覆蓋範圍有限。

根據行業慣例，我們沒有就在管項目之物業交付予客戶前的所有潛在損失或損害購買綜合保險。此外，就有關物業所購買保險涵蓋範圍並不足以彌補與有關房地產施工及維護有關的侵權行為、財產損失或人身傷害所致的所有潛在損失或責任。儘管我們預期我們的第三方建築公司會購買適當的保險，而且我們亦建議項目擁有人購買必要的工程保險，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。

我們無法確定能否收回遞延稅項資產，此可能會對我們於未來的財務狀況產生影響。

截至2020年12月31日，我們已確認遞延稅項資產人民幣6.5百萬元。遞延稅項資產一般會在應課稅溢利可能將用作抵銷可動用的可扣除暫時差額時確認所有可扣除暫時差額。倘我們於未來蒙受虧損，我們可能無法動用所有遞延稅項資產，此會對我們於未來的財務狀況產生影響。

我們依賴資訊科技系統的正常運行。

我們在若干程度上依賴於我們資訊科技的不間斷運行。我們目前並無購買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。我們的系統的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誤，其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、貿易緊張局勢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2019年新型冠狀病毒、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。由於中美貿易戰造成的關稅及貿易緊張局勢令出口疲軟，中國的經濟增長亦可能放緩。貿易戰給全球市場帶來巨大不確定性及波動。全面解決方案的路線圖尚不明晰且貿易戰對中國經濟及房地產行業的持久影響仍不確定。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，從而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政府政策的變動可能會對我們的業務造成不利影響。

於往績記錄期間，我們的業務營運在中國進行，且全部收入來自中國市場。因此，我們易受中國的經濟、政治及社會狀況變動所影響。中國經濟在諸多方面不同於大部分發達國家的經濟，包括政府參與程度、發展程度、增長率、外匯及進口控制以及資源配置。過往，中國政府已實施有關措施，強調利用經濟改革中的市場力量。然而，中國政府繼續在規範行業發展及配置、生產、定價及資源管理方面發揮重要作用。我們可能無法在所有情況下均可利用中國政府所採納的經濟改革措施。此外，實施中國法律法規涉及一定程度的不明朗性。我們無法預測中國法律體系的未來發展，包括任何新法律的頒佈、現有法律的變動或其詮釋或實施，或地方法規被國家法律取代，以及其可能對我們造成影響。經濟、政治及社會狀況或中國政府相關政策的變動(比如法律法規或其詮釋的變動)以及財政或財務措施可能會對中國的整體經濟增長造成不利影響，隨後可能阻礙我們的業務、增長策略、財務狀況及經營業績。

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遭受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。

政府對貨幣兌換的管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管制，在若干情況下，其對將貨幣匯出中國實施管制。請參閱本招股章程「監管概覽 — VI.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。外匯管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備案。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，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。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，我們目前亦須在將大額外幣兌換為人民幣之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所控因素的不利影響。

中國人民銀行上調利率或如美國、歐盟及其他國家或地區所經歷的市場紊亂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明朗性，可能會影響我們的業務及股東獲提供的保護。

我們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限制，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的參考，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、外商投資及外匯管制的影響），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，並對外商投資實行準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及法規或合夥企業法及法規。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。

我們大多數董事及高級管理層成員均居住在中國大陸，而彼等及本集團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僱員成本。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。我們僱員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、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

根據企業所得稅法，我們可能會被視為中國稅務居民企業，因此我們可能就全球應課稅收入而須繳納中國所得稅。應付外國投資者的股息可能需繳納中國預扣稅以及外國投資者出售我們股份的所得收益可能需在中國納稅。

根據企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，這意味著其在中國企業所得稅（「**企業所得稅**」）方面能享受與中國企業類似的待遇。「企業所得稅法」的實施細則將「實際管理機構」定義為對企業的生產經營、人員、會計和財產進行實質性全面管理和控制的管理機構。此外，《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》（或**82號通知**）規定若干境外註冊中資控股企業，定義為由中國境內的企業或企業集團作為主要控股股東在境外依據外國或地區法律註冊成立的企業，若以下全部位於或居於中國，則歸類為居民企業：(i)負責日常生產、經營及管理的高級管理人員及部門；(ii)財務及人事決策機構；(iii)主要財產、賬冊、公司印章及董事會會議與股東大會會議紀錄；及(iv)半數或半數以上擁有投票權的高級管理層或董事。中國國家稅務總局隨後為實施**82號通知**提供了進一步指導。

倘中國稅務機關認定我們的開曼群島控股公司為須繳納中國企業所得稅的居民企業，我們可能面臨多項不利的中國稅務影響。我們或須就全球應課稅收入按**25%**的稅率繳納企業所得稅，並須履行中國企業所得稅申報責任，這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。倘我們被視為中國居民企業，股份支付的股息以及轉讓我們股份獲得的任何收益被視作來自中國境內的收入。因此，向非中國居民企業股東支付的股息可能須按**10%**稅率繳納中國預扣稅（或非中國個人股東情況下繳納**20%**預扣稅），及非中國居民企業股東轉讓我們股份獲得的收益可能須按**10%**稅率繳納中國稅項（或非中國個人股東繳納**20%**稅項）。上文所述任何對收益或股息的中國稅務責任可能根據適用的稅務條約減少。然而，實際上非居民股東是否能夠獲得中國與彼等國家訂立的所得稅條約的益處並不清晰。

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，則該等收益一般須按**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。

來自中國附屬公司的股息收入須繳納的預扣稅率可能較我們目前預計更高。

企業所得稅法及其實施細則規定，外資企業源自中國的收入（如中國附屬公司向其非中國居民企業權益持有人支付的股息）通常須繳納**10%**的中國預扣稅，但如果外國投資者註冊成立的司法權區與中國訂有稅務條約另有預提所得稅安排的，則不在此限。因此，中國附屬公司支付的股息預期須繳納**10%**中國預扣稅。

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》（「香港稅收協定」），中原建業（香港）（倘為香港稅務居民）將須就向我們的中國經營附屬公司收取的股息按**5%**的稅率繳納預扣所得稅。根據香港稅收協定（受若干條件所規限），倘接收人可證明其為香港稅務居民及股息實益擁有人，則減免預扣稅率將適用於向中國實體收取的股息。然而，無法確保減免預扣稅率將適用。

我們的股東或股份實益擁有人未能遵守中國外匯或有關境外投資活動的其他法規，可能限制我們分派利潤的能力，限制我們的海外及跨境投資活動，並使我們承擔中國法律規定的責任。

國家外匯管理局已頒佈多項規定，要求中國居民在從事直接或間接境外投資活動前，須向當地合資格銀行登記，包括於2014年7月4日頒佈並生效的《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》，或國家外匯管理局37號文。國家外匯管理局37號文要求中國居民以其持有的在岸公司資產或股權或境外資產或權益，為進行境外投融資直接設立或間接控制離岸實體時，須向國家外匯管理局當地分支機構登記（國家外匯管理局37號文稱之為「特殊目的公司」）。國家外匯管理局37號文進一步要求在特殊目的公司發生重大變化時修改登記。如果作為中國公民或居民的股東未在國家外匯管理局當地分支機構完成登記，特殊目的公司的中國附屬公司可能被禁止向特殊目的公司分派其利潤及任何削減股本、股份轉讓或清盤的所得款項，而特殊目的公司可能被限制向其中國附屬公司增資。此外，根據中國法律，如未能遵守國家外匯管理局上述各項登記規定，可能導致特殊目的公司的中國附屬公司因規避適用外匯限制承擔責任，包括(1)由國家外匯管理局責令限期調回外匯，處逃匯金額30%以下的罰款，及(2)情節嚴重的，處逃匯金額30%以上等值以下的罰款。

根據《國家外匯管理局關於發佈境內機構境外直接投資外匯管理規定的通知》（國家外匯管理局30號文）及其他規定，如果作為中國實體的本公司股東未在國家外匯管理局、國家發改委或商務部主管分支機構完成登記，我們的中國附屬公司可能被禁止向我們分派利潤及任何削減股本、股份轉讓或清盤的所得款項，而我們向中國附屬公司增資的能力可能受到限制。此外，我們的股東可能被要求暫停或停止投資，並限期完成登記，並可能被警告或起訴相關責任。此外，根據中國法律，未能遵守國家外匯管理局上述登記規定可能因規避適用外匯限制而承擔責任。

於2015年2月13日，國家外匯管理局頒佈《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》，或國家外匯管理局13號文，自2015年6月1日起生效，據此，地方銀行應根據國家外匯管理局37號文和國家外匯管理局30號文審查和辦理境外直接投資外匯登記，包括首次外匯登記和變更登記，而補辦登記申請仍應向國家外匯管理局的相關地方分支機構提出，由其審查和辦理。

在實踐層面上，最新的國家外匯管理局規則的解釋和實施仍存在不確定性。我們致力於遵守並確保受監管的股東將遵守相關的國家外匯管理局規則及其他法規；然而，由於中國當局在執行監管要求方面存在固有的不確定性，該登記未必在如該等法規所訂明的所有情況下始終切實可行。此外，我們或不能始終充分知悉或了解我們作為中國公民或實體的受益人的身份，也可能無法迫使他們遵守國家外匯管理局37號文、國家外匯管理局30號文或其他法規。我們無法向閣下保證，我們的所有股東或受益人在任何時候均會遵守或在未來進行或獲得國家外匯管理局規則或其他法規所要求的任何適用登記或批准。我們無法向閣下保證，國家外匯管理局或其地方分支機構不會發佈明確要求或對相關的中國法律法規做出其他解釋。如任何該等股東未能遵守國家外匯管理局規則或其他法規，可能導致我們的中國附屬公司的外匯活動受到限制，亦可能使相關中國居民或實體受到中國外匯管理法規的處罰。

與分拆及全球發售有關的風險

我們的股份現時並無公開市場，且未必能形成交投活躍且具流動性的交易市場。

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全球協調人（為其本身及代表包銷商）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。我們已向聯交所申請批准股份上市及買賣。然而，在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，在中國有重大業務及資產的其他聯交所上市公司的股份過往經歷過價格波動，股份可能受到與我們的業績無直接關係的價格變動影響。

風 險 因 素

股份的價格及成交量可能出現波動，這可能給投資者帶來重大損失。

股份的價格及成交量可能因我們無法控制的各種因素而大幅波動，包括香港及世界其他地區證券的整體市場狀況。可能造成股份市價波動的因素包括但不限於：

- 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（包括香港及中國內地）投資環境的看法；
- 中國代建市場的發展；
- 其他房地產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。

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大我們在現有市場及新市場中的房地產代建業務，豐富我們的服務類別，在房地產代建價值鏈收購合適參與者及進一步完善我們的信息技術系統。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。

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。

分拆完成之後，我們的控股股東將繼續對本公司有重大控制權。於組織章程細則、組織章程大綱及上市規則的規限下，我們的控股股東憑藉其對本公司股本的控股性實益擁有權，將能夠透過我們的股東大會或董事會會議上投票表決，對我們的業務或對我們及其他股東而言乃屬重要的事項行使重要控制及發揮重大影響，包括但不限於合併、整合及出售我們的所有或絕大部分資產、選舉董事及其他重要的公司行為。我們控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，我們的控股股東可根據其自身利益自由行使其投票權。於我們控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突的情況下，或如果我們的控股股東選擇促使我們的業務實現與其他股東的利益相衝突的戰略性目標，則該等股東可能會由於控股股東的行為而處於不利地位及受到損害。

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。

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。

發售價將於定價日釐定。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、中國經濟及房地產代建行業的事實、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、聯席全球協調人、包銷商及我們或彼等各自的聯屬人士或顧問(中指研究院除外)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。

本招股章程載有關於我們及我們的業務與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現時所掌握的資料而作出。在本招股章程中採用「預計」、「相信」、「估計」、「預期」、「計劃」、「前景」、「今後」、「擬」等字眼及類似措詞，且與我們或我們的業務相關時，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映了我們目前對未來事件的看法，並受風險、不確定因素及各種假設的影響，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成為現實，或倘任何相關假設被證實為不正確，則實際結果可能與本招股章程所載的前瞻性陳述出現重大分歧。實際結果是否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，當中很多在我們控制範圍以外，並反映未來業務決策，而此等決策可能會出現變動。鑒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視為我們的計劃或目標將獲達成的聲明，投資者亦不應過份依賴該等前瞻性陳述。本節所載的警告聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。除根據上市規則或香港聯交所其他規定須承擔的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

閣下應細閱整份本招股章程，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。

於本招股章程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。倘有關陳述與本招股章程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招股章程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，應僅依賴本招股章程、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招股章程及全球發售所載的任何資料。

為籌備上市，本集團已尋求豁免嚴格遵守下列上市規則。

管理層留駐

根據上市規則第8.12條，發行人必須有足夠的管理層留駐香港，這通常指發行人最少有兩名執行董事必須為香港居民。我們的業務運營位於中國，並於中國進行管理及經營。由於本公司概無執行董事為香港居民，故本公司目前並無及於可預見的未來將不會為符合上市規則第8.12條的規定在香港留駐足夠的管理層。委任其他常駐香港的執行董事或將常駐中國的現有執行董事搬遷至香港將對本公司無益或不適當。因此，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，前提是須符合以下條件：

- (a) 根據上市規則第3.05條，我們已委任兩名授權代表(胡冰先生(執行董事)及何詠雅女士(公司秘書，彼為香港居民))，彼等將作為我們與聯交所溝通的主要渠道，並確保我們始終遵守上市規則。我們的每名授權代表均可應聯交所要求於合理期間內與聯交所在香港會面，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。我們的每名授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已根據《公司條例》第16部註冊為非香港公司，我們的授權代表亦已獲授權代表我們於香港接收法律程序文件及通知；
- (b) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，我們的授權代表均可隨時及時聯絡董事(包括獨立非執行董事)；
- (c) 所有並非為香港居民的董事均擁有或可申請辦理有效訪港旅遊證件，且可於需要時在合理時間段內與聯交所會晤；
- (d) 各董事及授權代表已向或將向聯交所提供彼等各自的手機號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；及
- (e) 我們已根據上市規則第3A.19條委任創富融資有限公司作為我們的合規顧問，其將作為我們與聯交所的另一溝通渠道。

關連交易

我們已訂立若干交易，而根據上市規則，上市後該等交易將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免就「關連交易 — (C)部分獲豁免持續關連交易」所披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章下的公告規定。進一步詳情請參閱本招股章程「關連交易」一節。

董事就本招股章程內容應負的責任

本招股章程遵照公司(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》及上市規則提供有關本集團的資料，董事就本招股章程共同及個別承擔全部責任。

董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實，致使本招股章程所載任何聲明或本招股章程產生誤導。

香港公開發售及本招股章程

本招股章程僅就分拆及構成全球發售一部分的香港公開發售而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

香港發售股份僅按本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明，依據其中所載條款發售，並受其中所載條件規限。概無任何人士獲授權就全球發售提供任何資料或作出未載於本招股章程的任何聲明，且任何未載於本招股章程的資料或聲明概不得被視為已獲本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人及任何包銷商、其各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而加以依賴。

上市獲聯席保薦人保薦，而全球發售則由聯席全球協調人經辦。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，惟須待我們與聯席全球協調人(代表彼等及香港包銷商)協定發售價後，方可作實。國際發售預計由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件悉數包銷，而國際包銷協議預計將於定價日或前後訂立。

倘因任何原因，我們與聯席全球協調人(代表彼等及香港包銷商)未能協定發售價，全球發售將不會進行並告失效。有關包銷商及包銷安排的更多資料，請參閱「包銷」。

在任何情況下，交付本招股章程或進行與股份相關的任何發售、銷售或交付，均不表示自本招股章程以來，我們的狀況並未出現任何變動或合理地可能涉及變動的發展，亦不暗示本招股章程所載資料於本招股章程日後任何日期仍正確。

申請香港發售股份的程序

申請香港發售股份的程序載於「如何申請香港發售股份及預留股份」及申請表格。

包銷

上市由聯席保薦人保薦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商有條件地悉數包銷，條件之一是發售價須由聯席全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）與本公司協定。國際發售由聯席全球協調人經辦，且將由國際包銷商包銷。國際包銷協議預期將於定價日期或前後訂立，惟發售價須由本公司與聯席全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）協定。倘因任何理由本公司與聯席全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）未能於定價日期或之前或聯席全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）與本公司可能議定的較後日期或時間就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並將失效。有關包銷商及包銷安排的更多詳情載於「包銷」一節。

全球發售的架構及條件

有關全球發售的架構（包括其條件）的詳情載於「全球發售的架構」。

超額配股權及穩定價格行動

與超額配股權及穩定價格行動有關的安排的詳情載於「全球發售的架構」。

發售及出售股份的限制

概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或全面派發本招股章程及／或申請表格。因此，在任何未獲授權作出要約或邀請的司法權區或相關情況下，或在向任何人士提出要約或邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程及／或申請表格不得用作亦不構成有關要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份須受限制，亦可能無法進行，除非根據該等司法權區的適用證券法獲批准，並向有關證券監管機關登記或獲其授權或豁免。尤其是，概無發售股份於中國或美國直接或間接進行公開發售或銷售。有意申請發售股份的申請人應諮詢其財務顧問的意見，並在適當情況下徵詢法律意見，以了解及遵守任何相關司法權區的適用法律、規則及法規。有意申請發售股份的申請人亦應知悉彼等各自的公民身份、居留權或居籍所屬國家的相關法律規定及任何適用外匯管制規例及適用稅項。

有關本招股章程及全球發售的資料

每名根據香港公開發售購買香港發售股份的人士將須確認，或因其購買發售股份而被視為確認，其知悉本招股章程所述發售發售股份的限制。

本招股章程所載資料

我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載內容不同的任何資料或作出並非本招股章程所載的任何聲明。對於並非本招股章程載列的任何資料或聲明，閣下不應視為已獲建業地產、本公司、任何聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、任何彼等、本公司或建業地產各自的董事、高級職員或代表或涉及上市或全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。

業務並無變動

我們預期緊隨分拆完成後我們的業務不會發生任何重大變動。

申請於聯交所上市

本公司已向聯交所申請已發行股份於緊隨分拆及全球發售(包括於行使超額配股權時可能發行的股份)完成後上市及買賣。

本公司股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市、買賣或交易。本公司目前並未尋求亦無意尋求股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

香港股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊香港分冊由香港股份過戶登記處在香港存置。於聯交所買賣股份將於本公司在香港存置的股東名冊香港分冊內登記。本公司的主要股東名冊由主要股份過戶登記處 Conyers Trust Company (Cayman) Limited 存置於開曼群島。

買賣本公司在股東名冊香港分冊內登記的股份須繳納香港印花稅。

股份將合資格納入中央結算系統

待本公司股份獲准於聯交所上市及買賣且本公司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，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可在中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。於中央結算系統進行的所有活動均須依據不時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。本公司已作出一切必要安排，以令股份獲准納入中央結算系統。

投資者應就該等交收安排的詳情以及有關安排將如何影響彼等的權利及權益徵詢其股票經紀或其他專業顧問的意見。

建議諮詢專業稅務意見

閣下如對購買、持有、出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利而引致的稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下專業顧問的意見。建業地產、本公司、任何聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、任何彼等、本公司或建業地產各自的董事、高級職員或代表或參與上市或全球發售的任何其他人士對任何人士因購買、持有、出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利而引致的任何稅務影響之責任概不負責。

開始買賣股份

預期股份將於**2021年5月31日**(星期一)上午九時正開始在聯交所買賣。股份的買賣單位將為每手**2,000**股股份。我們股份的股份代號為**9982**。

股份將合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且我們符合香港結算的證券收納規定，股份將會獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日於中央結算系統進行交收。

所有中央結算系統的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

碎股安排

我們的股份將以每手**2,000**股股份為單位進行買賣。合資格建業地產股東可能因分派而收到碎股股份。為了方便買賣股份的碎股(如有)，本公司已委任香港中央證券登記有限公司，於上市日期後起**60**日(包括該日)期間內以盡最大努力原則向股東提供對盤服務，以方便收購或出售股份的碎股從而補足成完整一手股份。有意利用此項服務的股東應於有關期間的辦公時間(即上午九時正至下午四時三十分)內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(852) 2862 8555。股東如欲為零碎股份對盤，建議預先致電香港中央證券登記有限公司進行預約，電話號碼載列如上。股東務請注意，股份的碎股買賣不保證一定能成功對盤，及倘獲成功對盤，香港中央證券登記有限公司將向有關股東收取經紀標準收費。股東如對此項服務有任何疑問，應諮詢其專業顧問的意見。

匯率轉換

僅為方便起見，本招股章程載有若干以人民幣及港元計值的金額之間的換算。概不發表任何聲明表示人民幣金額實際可按所示匯率兌換為另一種貨幣或根本無法兌換。除非另有所指，否則人民幣與港元之間的換算乃按人民幣0.82736元兌1港元的匯率(中國人民銀行於最後可行日期就外匯交易公佈的現行匯率)作出。

約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已經湊至整數。因此，若干圖表總計一欄所示的數字或與數字相加計算所得總數略有出入。

語言

本招股章程的英文版與其中文譯本之間如有任何歧義，概以英文版為準，惟倘本招股章程提述於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，則概以中文名稱為準。該等中國實體或企業的中文名稱的英文譯名乃僅供識別。

其他

除非另有所指，對於全球發售完成後本公司任何持股的所有提述乃假設超額配股權並無獲行使。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
主席及非執行董事		
胡葆森先生	香港 九龍尖沙咀 柯士甸道西1號 天璽一期月鑽璽 36樓C室	中國
執行董事		
胡冰先生	中國 鄭州市 金水區 地潤路10號 1號樓10號	中國
馬曉騰先生	中國 鄭州市 金水區 信息學院路36號 3號樓10號	中國
非執行董事		
李樺女士	香港 九龍尖沙咀 柯士甸道西1號 天璽一期月鑽璽 36樓B室	澳大利亞
獨立非執行董事		
朱保國先生	中國 深圳市 羅湖區 銀湖頤園別墅 玉蘭路5號	中國
徐穎先生	中國 深圳市 福田區 石廈北一街5號 陽光四季 4棟17樓1702室	中國
蕭志雄先生	香港 九龍塘 花園街44號 又一村花園3期 18座5樓C室	中國

有關董事及高級管理層成員的更多資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

參與全球發售的各方

聯席保薦人

工銀國際融資有限公司
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

建業地產及本公司之獨家財務顧問

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59-63樓

聯席全球協調人
(按字母順序排列)

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59-63樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

工銀國際融資有限公司
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

聯席賬簿管理人

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59-63樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

工銀國際融資有限公司
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

中國銀河國際證券(香港)有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心20樓

招銀國際融資有限公司
香港
中環
花園道3號
冠君大廈45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

聯席牽頭經辦人

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59-63樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

工銀國際證券有限公司
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

農銀國際證券有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

中國銀河國際證券(香港)有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心20樓

招銀國際融資有限公司

香港
中環
花園道3號
冠君大廈45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

副牽頭經辦人

利弗莫爾證券有限公司

香港九龍
長沙灣道833號
長沙灣廣場二座
12樓1214A室

一盈證券有限公司

香港西環
干諾道西188號
香港商業中心1916室

本公司之法律顧問

有關香港法律：

霍金路偉律師行

香港
金鐘道88號
太古廣場一座11樓

有關中國法律：

通商律師事務所

中國
北京市
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層

有關開曼群島法律：

康德明律師事務所

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

聯席保薦人及包銷商之法律顧問

有關香港法律：

美邁斯律師事務所

香港
干諾道中1號
友邦金融中心31樓

	有關中國法律： 天元律師事務所 中國 北京市 西城區 豐盛胡同28號 太平洋保險大廈B座10層
核數師及申報會計師	畢馬威會計師事務所 香港 中環 遮打道10號 太子大廈 8樓
行業顧問	中指研究院 中國 北京市 豐台區 郭公莊中街20號院 A座
合規顧問	創富融資有限公司 香港 中環 干諾道中19-20號 馮氏大廈18樓
收款銀行	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

於開曼群島的註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點及總部

中國
河南省
鄭州市
農業東路
建業總部港
C座212、313室

根據《公司條例》第16部登記的香港主要營業地點

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7701A室

公司網站

www.centralchinamgt.com
(本網站內容並不構成本招股章程的一部分)

公司秘書

何詠雅女士 (FCIS、FCS)
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

審核委員會

蕭志雄先生 (主席)
朱保國先生
徐穎先生

薪酬委員會

朱保國先生 (主席)
胡葆森先生
徐穎先生

提名委員會

胡葆森先生 (主席)
朱保國先生
徐穎先生

公司資料

上市規則項下授權代表

胡冰先生
中國
鄭州市
金水區
地潤路10號
1座10室

何詠雅女士
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

開曼群島主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

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

主要往來銀行

中國光大銀行鄭州天韻街支行
中國
河南省
鄭州市鄭東新區
九如路與天韻街交叉口
東南角怡商花園
14棟1-2層商舖

中國銀行鄭州建業路支行
中國
河南省
鄭州市
建業路88號
建業城市花園19號

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

本招股章程所載資料及統計數據乃來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指研究院獨立編製與上市有關的行業報告。董事相信資料來源恰當且我們已合理審慎轉載有關資料。董事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、聯席全球協調人、包銷商或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或上市的任何其他各方(中指研究院除外)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。

中指研究院的背景及方法

就上市而言，我們委託中指研究院(為一名獨立第三方)就中國房地產代建市場編製中指研究院報告。中指研究院已就編製本報告向我們收取費用總額人民幣800,000元，我們認為該報告費用與市場費率一致。

中指研究院為一間領先的獨立物業研究機構，在全國75座城市設有辦事處並擁有逾600名資深研究分析員，負責分析實時物業交易數據。其乃基於其自主開發的數據庫CREIS中指數據、房天下(fdc.fang.com)的數據庫及多項政府刊物編製中指研究院報告。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。

於編製行業報告及區域排名資料時，中指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，則其已倚賴該等機構的專業知識。其已對符合以下標準的中國房地產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的項目或房地產代建收入超過人民幣1億元的項目，及(iii)於彼等之任何房地產商業代建項目中持有30%以下持股量。根據上述標準，中指研究院已收集28間房地產代建公司(「主要房地產代建公司」)以及三間業務重心在河南省的房地產代建公司的數據並利用有關資料編製行業報告。

房地產代建行業的發展

根據中指研究院報告，房地產代建為一種商業模式，其中有房地產開發需求的項目擁有人將房地產開發項目的全部或部分設計、開發、建造、管理或其他職能委託予具有房地產開發專長的房地產代建公司，並與該房地產代建公司分享有關房地產開發項目的部分收益。根據中指研究院的資料，界定房地產代建關鍵要素包括：

- 項目擁有人及房地產代建公司的職責及責任分工明確；
- 房地產代建公司並無持有房地產開發項目的多數股權，但有權使用其品牌(或與項目擁有人以聯合品牌機制開展合作)並根據與項目擁有人訂立的房地產代建協議管理項目；
- 房地產代建公司收取管理服務費作為其向項目擁有人提供服務的代價；及
- 房地產代建公司主要通過其收取的管理服務費，而非將其開發的物業銷售收入確認為收入來分享房地產開發項目的收益。

房地產代建促成土地收購及房地產開發管理的分離，並因此透過將房地產開發管理授予具備相關專業知識的專業人士，以提升特定房地產開發項目的效率、品質及盈利能力。

中國房地產代建行業概覽

中國房地產代建行業始於二十世紀九十年代的房地產政府代建。隨著房地產政府代建系統性改革及中國房地產行業市場化，中國房地產代建行業已逐步由房地產開發行業發展為獨立行業。隨著中國房地產行業由尋求更大規模轉型為尋求更高質量及更強實力的行業，房地產代建行業逐漸成為以輕資產業務模式、高盈利能力及專業管理能力為特點的新興行業。於以市場為導向的行業改革驅動下，房地產代建的特點及內涵持續不斷演變，已由專注於房地產建造的狹義房地產代建演變為向項目擁有人提供完整解決方案的廣義服務管理。

此外，中國若干房地產開發商亦尋求涉足房地產代建行業市場，作為彼等於傳統房地產開發及銷售業務以外領域的轉型及發展的一部分，從而為其自有品牌及專業發展實力創造價值。市場中的該等新從業者傾向於將房地產代建作為應對傳統房地產行業日益增加的挑戰(如土地收購成本提高、競爭激烈、利潤率下降及區域分化加劇)的一種可能選擇。

中國的房地產代建類別

視乎項目擁有人的身份及性質，中國房地產代建服務一般分為三類：

房地產政府代建

房地產政府代建為中國房地產代建行業的起源。房地產政府代建項目的項目擁有人為不同政府機構。該等政府機構發起相關項目，但不直接參與項目的建設及管理。與以追求經濟利益為最終目標的私人投資項目不同，房地產政府代建類別下的項目更專注於滿足社會需求及服務於政治目標，如經濟適用房、博物館、體育館、城市廣場、學校或醫院。

在房地產政府代建類別下的不同類型項目中，中國的房地產代建公司主要參與經濟適用房、安置房及拆遷房項目。鑑於該等項目的社會福利性質，從相關房地產的施工至分銷的整個過程均受項目擁有人控制，從而導致房地產政府代建的利潤率通常低於房地產商業代建。

房地產商業代建

近年來，房地產商業代建已成為中國房地產代建行業的主流。房地產商業代建項目的項目擁有人為並非政府機構亦非金融機構的人士或實體，主要包括中小型房地產開發商。根據項目擁有人與房地產代建公司之間訂立的房地產代建安排，房地產代建公司主導項目設計、建造、管理及銷售，為項目擁有人創造價值及產生收益。房地產商業代建類別下的項目廣泛，並視乎項目擁有人的需求，涵蓋住宅物業、辦公大樓及商業綜合體。

根據房地產代建公司是否在其管理的項目中持有股權，房地產商業代建可進一步分為純服務費模式及少數權益模式。在純服務費模式下，房地產代建公司使用其品牌，於整個開發過程中提供服務，並根據預先協定的費率及項目節點獎勵機制收取管理服務費。在少數權益模式下，除預先協定的管理服務費外，房地產代建公司持有項目公司的小部分股權，並於相關項目竣工後分享該少數權益的收益。

房地產資本代建

目前，中國的房地產代建行業中對房地產資本代建尚無明確界定。房地產資本代建與其他類別房地產代建的主要區別在於，房地產資本代建的項目擁有人(i)主要為外部資本且在房地產開發中未必有實際業務；及(ii)未必已取得標的土地使用權，因此房地產代建公司提供的服務可能亦包括投資諮詢、成立項目公司、運營前管理及其他方面。房地產資本代建下的目標項目擁有人候選人主要為專注於房地產投資的多個金融機構，有關金融機構擁有強勁的集資能力，但缺乏房地產開發經驗且並無執行團隊。房地產代建公司能夠提供一站式端到端解決方案，以協助該等金融機構實現高效投資。

房地產代建公司與傳統房地產開發商的主要差異

一般而言，中國房地產代建公司於以下方面不同於傳統房地產開發商：

輕資產營運

傳統房地產開發為一項投資及房地產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。由於土地收購成本較高，傳統房地產開發模式需要更多的前期資本開支並主要受投資所驅動。傳統房地產開發商通常會維持較高水平的銀行或其他第三方借貸，並傾向於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。與之相反，房地產代建公司並非受投資驅動，因為彼等僅從事提供房地產代建服務，而並無負責土地收購。因此，房地產代建公司能維持較低槓桿，且可以不依賴外部融資來源。房地產代建公司根據項目擁有人不同項目的特定需求，向項目擁有人提供的房地產代建服務收取管理服務費或服務費。

受週期性影響較少的業務模式

房地產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。相比之下，儘管房地產代建公司的業務亦可能會受房地產市場週期的影響，但在市場低迷期間通常更有彈性且影響較小。例如，當房地產市場蓬勃發展時，房地產代建公司將受益於充足的客戶與項目資源。當房地產市場呈下行趨勢時，中小型房地產開發商傾向利用房地產代建公司的品牌與專業服務抵禦週期性風險，因此房

地產代建業務的規模仍能持續擴張，並使得房地產代建公司的業務量於市場不景氣時仍能維持在穩定水平。輕資產的業務模式亦使得房地產代建公司在市場下行期間更有彈性。

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，就2020年銷售而言，中國百強房地產企業所佔市場份額為**63.2%**。隨著行業競爭加劇，中小型企業生存日益困難。由於房地產開發成本高昂、產品能力薄弱及品牌知名度低造成市場競爭激烈，亦使中小型企業難以脫穎而出。由於傳統房地產開發商的利潤率日益下降，房地產開發商更難從房地產開發中獲取土地增值溢價。因此，房地產代建已成為房地產開發商應對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及品牌知名度的房地產代建公司合作，從而提高其市場知名度及市場競爭力。相關房地產代建公司的品牌知名度亦有助於房地產開發商特定項目的融資及銷售表現。根據中指研究院報告，預期日後房地產代建對中國房地產市場的重要性將日益提高。

較高盈利能力

根據中指研究院報告，房地產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降尤為顯現。此外，房地產代建可充分發揮輕資產業務模式及品牌授權的優勢。房地產代建行業的淨利率自2015年至2018年穩定增長，及2019年由於更多房地產代建公司涉足該市場，從而使業內競爭加劇導致淨利率略微下降。儘管中國房地產代建行業於2019年的整體淨利率略微下降，我們於2019年的淨利率仍有所提高，乃主要由於(i)我們的市場領導地位，原因為項目擁有人通常偏好與信譽良好且具有良好往績記錄及品牌獲廣泛認可的房地產代建公司合作(尤其是河南省)，及(ii)我們的規模經濟，其令我們能夠提高營運效率及利潤率。根據發展趨勢，房地產代建行業整體具備高盈利能力且於未來極具發展潛力。

房地產代建業務的利潤率較高主要歸因於房地產代建服務供應商採納的輕資產業務模式。此外，因規模經濟帶來成本效益令房地產代建公司能進一步提高利潤率。目前，中國的房地產代建公司通常已建立一套標準化運營體系，並通過於不同項目中重複應用標準化運營以樹立其在房地產代建行業的聲譽及地位。同時，房地產代建公司亦通過調整產品設計及規格提供定制服務，以更好地滿足項目擁有人的需求。

費用結構及成本分攤機制

費用結構

房地產代建公司通常根據兩種模式就所提供的服務收取管理服務費，有關詳情將在其各自與項目擁有人訂立的房地產代建協議中訂明：

- **純管理服務費模式：**在純管理服務費模式下，其中房地產代建公司僅就其向項目擁有人提供的房地產代建服務收取管理服務費；及
- **少數權益模式：**在少數權益模式下，房地產代建公司於各自項目公司中持有少數權益（通常低於30%），因此除其收取的管理服務費外，可分享項目竣工後物業銷售的收益。因此，少數權益模式結合資本投資回報及房地產代建費用，從而令房地產代建公司能夠分享特定項目的上行潛力並承擔其開發風險。

無論採用何種費用結構，房地產代建公司毋須承擔土地收購成本及建造成本，從而令房地產代建公司能以輕資產業務模式運營，並提高其資本效率。

成本分攤機制

房地產代建公司通常以輕資產業務模式運營。因此，項目擁有人負責籌集整個項目開發及建設所需資金。作為項目擁有人委聘的房地產代建服務供應商，房地產代建公司負責整體房地產代建，並有權就部分預先協定的事宜提出建議及參與決策流程，如確定第三方承包商、設計公司及供應商。然而，有關第三方供應商將直接與項目擁有人（而非與房地產代建公司）訂立建造或供應協議，且房地產代建公司無須承擔相關建造成本。因此，房地產代建公司將承擔的成本主要包括僱員成本、辦公室租賃開支、市場推廣開支及行政開支，而僱員成本（不包括派駐至項目公司的人員的薪資、差旅及住宿開支、福利及獎金）為主要部分，佔總成本約80%。

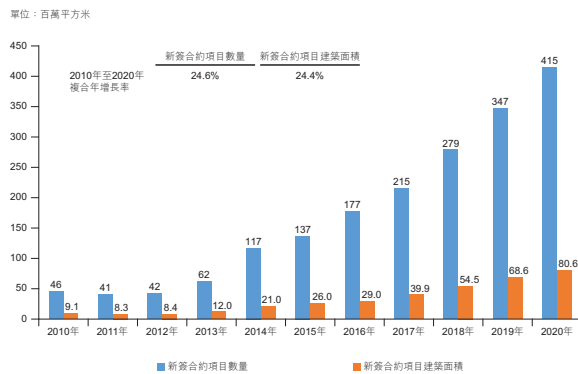
項目公司通常設立由經驗豐富僱員組成的專業管理團隊，而房地產代建公司會將有關僱員派駐至由彼等管理的相關項目公司。僱員成本的分攤機制可能因不同的房地產代建類別而有所不同。房地產商業代建的僱員成本由項目擁有人承擔並直接向派遣人員支付，該安排為常見的行業慣例，且符合適用的法規。根據中指研究院的資料，與派駐僱員有關的僱員成本(i)由項目擁有人直接向派駐僱員支付(「直接付款法」)或(ii)由項目擁有人首先向房地產代建公司支付，而房地產代建公司隨後向派駐僱員結清相關金額。該等兩種支付安排方式於房地產代建行業均普遍常見及其主要取決於項目擁有人與房地產代建公司進行商業磋商及協定以釐定採納何種方式。相反，房地產政府代建的僱員成本一般由房地產代建公司承擔，而房地產代建公司將直接支付派駐人員的酬金。

根據中指研究院的資料，28間主要房地產代建公司中，其中8間主要從事房地產政府代建及20間主要從事房地產商業代建。政府項目之派駐僱員成本一般由政府集中支付。主要從事房地產商業代建之20間主要房地產代建公司中，11間採納直接付款法、4間並無採納直接付款法；及5間並無可靠或可資比較資料可供查閱。

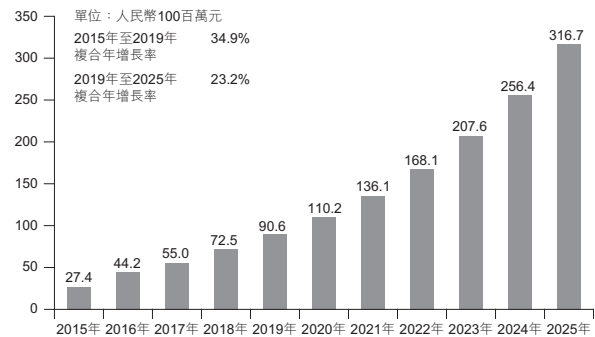
中國房地產代建行業的發展

中國房地產代建行業目前處於快速增長中。自2010年至2020年，中國房地產代建市場新簽約項目的數量及建築面積的複合年增長率均分別超過24.0%。下圖載列2010年至2020年中國新簽約項目的數量及建築面積。

**2010年至2020年新簽約項目的
數量及建築面積**



**2015年至2025年中國房地產代建市場的
收入趨勢及預測**



資料來源：中指研究院

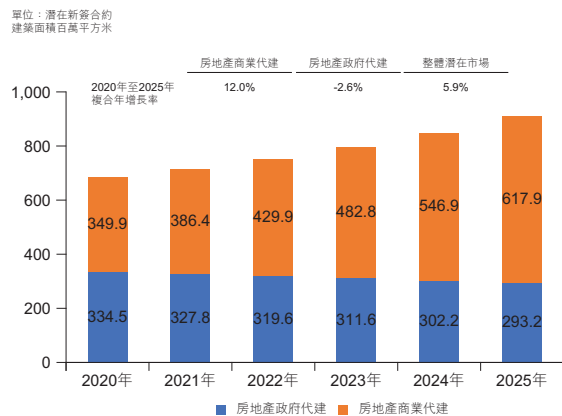
根據中指研究院報告，房地產代建行業的總收入由2015年的人民幣27億元快速增加至2019年的人民幣91億元，2015年至2019年的複合年增長率為34.9%，並預期將進一步增長至2025年的人民幣317億元，2019年至2025年的複合年增長率為23.2%。儘管房地產代建行業整體規模仍相對較小，但其發展迅速且增長潛力較高。上圖載列自2015年至2025年中國房地產代建行業的市場規模(按收入計)。

中國房地產代建行業展望及驅動力

概覽

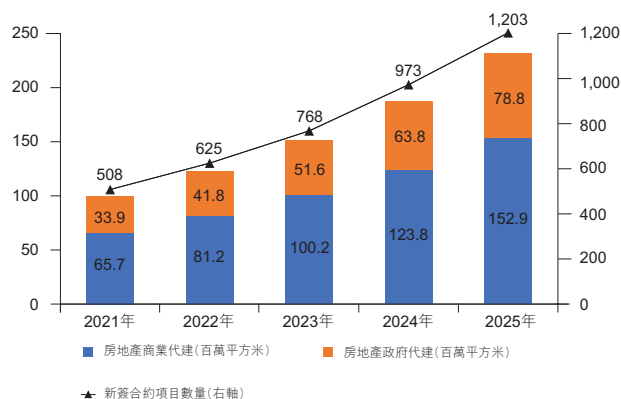
根據中指研究院報告，中國房地產代建潛在市場預期將繼續由2020年的約684.4百萬平方米增長至2025年的約911.1百萬平方米。於2020年，中國商業代建市場規模為349.9百萬平方米，其中265.7百萬平方米為住宅物業，預期該市場規模於2025年會增長至617.9百萬平方米，其中486.9百萬平方米為住宅物業。根據中指研究院報告，市場預測數據乃根據以下因素編製：(i)小中型房地產開發商及金融機構對房地產代建服務的潛在需求，(ii)中國政府刊發有關安置房的數據及(iii)在相關假設的前提下開發閒置地塊而對房地產代建服務的潛在需求。以下圖表載列2020年至2025年期間對中國房地產代建潛在市場的預測。

2020年至2025年中國房地產代建潛在市場預測



資料來源：中指研究院

2021年至2025年中國房地產代建市場的新簽合約建築面積預測

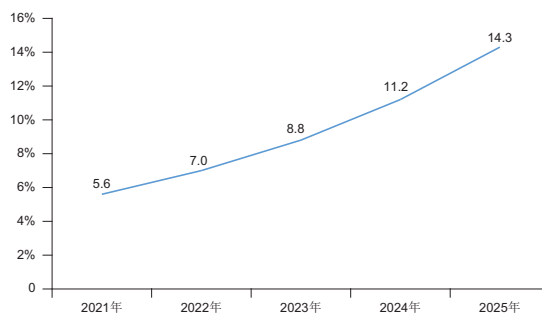


資料來源：中指研究院

展望未來，預期中國房地產代建市場的新簽合約建築面積將繼續增長。截至2025年，預期新簽合約建築面積於2025年將達231.6百萬平方米，其中約66.0%乃由房地產商業代建所貢獻。

目前，根據中指研究院報告，房地產代建市場規模(按新簽合約建築面積計)佔已售商品房建築面積的3.0%至5.0%。截至2025年，房地產代建市場(按累計新簽合約建築面積計)預計將達790.0百萬平方米，佔中國已售商品房的14.3%。下圖載列2021年至2025年新簽合約房地產代建建築面積佔已售商品房建築面積的比例。

2021年至2025年新簽合約房地產代建建築面積佔已售商品房建築面積的比例

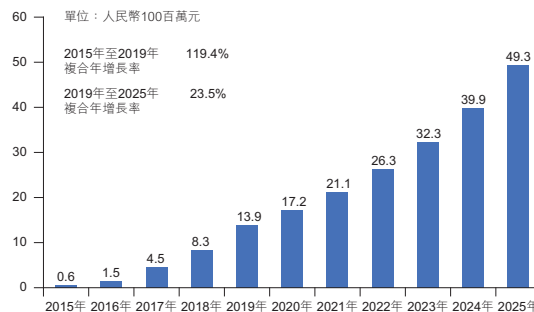


河南省房地產代建行業展望

河南位於中國中部地區，包括122個縣及縣級以上城市。於2019年，河南戶籍人口數量居中國第一。根據中指研究院的資料，河南省的名義國內生產總值從2014年約人民幣34,938億元增至2020年約人民幣54,997億元，複合年增長率為7.9%。於2019年，河南省的城鎮化率為53.2%，較全國平均水平低7.4%，其意味著河南省城鎮化率向全國平均水平邁進時將為未來河南房地產開發及房地產代建行業帶來巨大增長潛力。

根據中指研究院報告，河南省房地產代建行業的總收入由2015年的人民幣60百萬元增加至2019年的人民幣14億元，複合年增長率為119.4%，原因為該市場處於基礎較低的早期發展階段，預計於2025年進一步增加至人民幣49億元，複合年增長率為23.5%。下圖載列河南省房地產代建行業於2015年至2025年的市場規模(按收入計)。

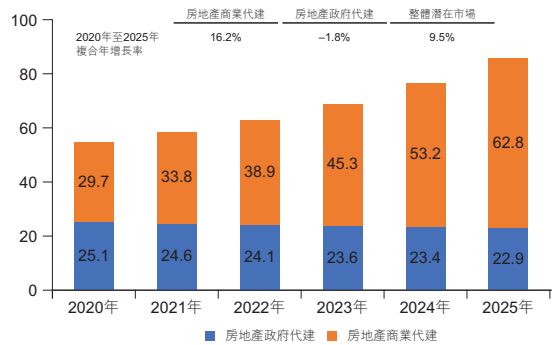
2015年至2025年河南省房地產代建市場的收入趨勢及預測



根據中指研究院的資料，河南省房地產代建市場的潛在規模預計將從2020年約54.8百萬平方米增加至2025年約85.7百萬平方米。於2020年，河南省的房地產商業代建市場規模為29.7百萬平方米，其中24.1百萬平方米為住宅物業，預期該市場規模於2025年會增長至62.8百萬平方米，其中52.6百萬平方米為住宅物業。此外，根據中指研究院的資料，於2020年房地產商業代建佔河南潛在房地產代建市場總量約54%，預計到2025年將進一步增加至河南房地產代建市場總量約73%，及預期河南省房地產商業代建市場的潛在規模將由2020年的約29.7百萬平方米增至2025年的約62.8百萬平方米。根據中指研究院報告，市場預測數據並非僅根據新簽約建築面積編製，而是亦根據以下因素編製：(i)小中型房地產開發商及金融機構對房地產代建服務的潛在需求，(ii)中國政府發佈有關安置房的數據及(iii)在相關假設的前提下開發閒置地塊而對房地產代建服務的潛在需求。下圖載列2020年至2025年河南省潛在房地產代建市場預測。

2020年至2025年河南省潛在房地產代建市場的預測

單位：潛在新簽合約
建築面積百萬平方米



資料來源：中指研究院

房地產代建價值鏈的未來發展

根據中指研究院報告，雖然中國房地產代建行業起源於房地產政府代建，但近年來房地產商業代建已逐漸成為主流，佔項目數量及建築面積的大部分。展望未來，隨著中國房地產市場的持續拓展及資產價值的不斷增長，預計將有更多的金融機構參與該行業，從而推動房地產資本代建時代興起。

此外，房地產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。

隨著房地產代建市場的不斷發展，房地產代建公司逐漸整合房地產代建價值鏈上的所有資源，以提供增值服務並進一步提高運營效率。例如，本集團制定的「建業」標準旨在通過我們完善的承包商、供應商、聯屬實體與業務合作夥伴網絡以及項目擁有人與最終置業者，以整合行業價值鏈中的所有資源，以向最終置業者提供優質物業及服務，並為項目擁有人帶來最大回報。未來，本集團將繼續與房地產代建價值鏈中的從業者合作，建立可持續及健康的生態系統。

未來增長驅動力

推動中國房地產代建行業增長的關鍵因素主要包括(i)中小型房地產開發商的強勁需求、(ii)公共住房及城市更新需求及(iii)金融機構的參與。

中小型房地產開發商的強勁需求

中小型房地產開發商在中國房地產市場中佔據很大比重。然而，隨著中國房地產市場的競爭不斷加劇，該等中小型房地產開發商通常面臨諸如品牌知名度偏低、產品能力薄弱及房地產開發成本高昂等挑戰。此外，由於傳統房地產開發商的利潤率日益下降，房地產開發商更難以自房地產開發中獲取土地增值溢價。因此，中小型房地產開發商為應對該等挑戰而對房地產代建有強烈需求，成為中國房地產代建市場的重要推動力。

來自非房地產開發商的需求

對於非房地產開發商但持有待開發土地作住宅、辦公或其他商業用途的公司而言，可能需要專業從事有關物業建設及房地產公司運營的房地產代建公司的專業支持。該等公司缺乏在房地產開發及項目管理方面的能力及經驗，為具有良好聲譽的房地產代建公司提供潛在市場。

追求高品質住宅物業

隨著中國經濟的持續增長，中國的購房者普遍尋求改善其居住條件，從而產生對高品質住宅物業的強烈需求。然而，實力有限的本地／區域房地產公司可能無法滿足中國房地產買家不斷變化的需求和偏好。這驅使該等本地／區域房地產公司尋求與具有更豐富經驗及更強大產品創新能力的房地產代建公司的合作，以開發高端房地產產品。

公共住房及城市更新需求

於「十三五」規劃期間（2016–2020年），公共住房建設已成為中國住房政策的重要目標，政府當局計劃進行2,000萬套城市棚戶區改造。自2019年以來，中國政府進一步頒佈一系列行政措施，以支持舊城改造和城市更新舉措，將成為未來中國公共住房開發行業的重要支柱。根據中指研究院的資料，中國需要改造的舊城區居民區可能涉及數以百萬計個家庭，而國務院於2020年7月發佈的統計數據表明，有39,000個涉及約700萬個家庭的舊城區社區已於2020年展開更新工程。預期對公共住房和城市更新的需求將繼續成為中國房地產政府代建的增長動力。

金融機構參與

根據發達國家房地產市場的經驗，擁有資本資源的金融投資者預期將成為成熟房地產市場的重要從業者。投資房地產開發項目的金融機構通常不具備相關房地產開發經驗。彼等可能會

尋求房地產代建服務供應商的幫助以代其管理項目，因此可為房地產代建公司創造更多業務機會。此外，有關金融機構亦可能會依賴領先房地產代建公司的知名品牌以管理彼等的項目及對彼等的房地產項目進行市場推廣，此亦有助於拉動房地產代建業務的增長。除監督及管理房地產開發項目的建造外，房地產代建公司亦可向金融投資者提供投資建議及其他諮詢服務，從而進一步增加在管項目的數量並擴大房地產代建市場的整體規模。未來，房地產代建公司獲得資本及財務資源的途徑預計將成為其持續發展及擴張的主要因素之一。

爆發2019年新型冠狀病毒疫情的潛在影響

由於爆發2019年新型冠狀病毒疫情，中國房地產市場於2020年上半年經歷下行趨勢，於同期已售商品房的建築面積減少8.4%。根據中指研究院報告，中國房地產市場自2020年3月起逐漸開始復甦，且一線及二線城市的復甦速度通常快於其他城市。就中國房地產代建市場而言，爆發2019年新型冠狀病毒疫情導致短期內若干在管項目的時間表延遲。截至2020年6月30日，除位於中國2019年新型冠狀病毒疫情風險程度仍為中高水平的若干地區的項目外，位於其他區域的項目已逐漸恢復建造及發展。於2020年1月及2月，中國房地產開發投資完成額與2019年同期相比減少16.3%，但於2020年上半年房地產開發投資完成額與去年同期相比增加1.9%。

根據中指研究院的資料，房地產代建公司採用的輕資產業務模式具有較低的營運資金及現金流需求，因此中國房地產代建公司的流動資金普遍受2019年新型冠狀病毒疫情影響較小。根據中指研究院的資料，即使計及2019年新型冠狀病毒疫情的爆發，中國的房地產代建行業預計仍將維持強勁的市場需求，主要是因為與傳統的房地產開發相比，其已成為更具吸引力的房地產開發方式，可為中小型房地產開發商提供特色產品和強大的執行能力，並協助其提高項目回報率。因此，房地產代建在中國整體房地產開發中所佔的比例預計將繼續增加，有望部分抵銷2019年新型冠狀病毒疫情所帶來的潛在不利影響。

中國房地產代建行業的競爭格局

中國的競爭格局

由於近年中國房地產開發商為建立房地產代建業務而開始轉型，從而導致更多從業者於近年涉足該市場，房地產代建行業於2010年至2020年的累計簽約建築面積增長迅速。尤其是，累計簽約建築面積於2018年至2020年達203.7百萬平方米，相當於房地產代建行業於2010年至2020年的合共累計簽約建築面積的57.0%。

行業概覽

下表載列(i)2020年前五大中國房地產代建公司的市場份額(按為項目擁有人出售的總建築面積計)，此反映該等公司的創收能力、(ii)2019年的市場份額(按收入計)、(iii)2020年前五大中國房地產代建公司的市場份額(按新簽合約建築面積計)，此反映該等公司的增長潛力及(iv)中國前五大房地產代建公司2018年至2020年期間的市場份額(按累計合約建築面積計)，此反映該等公司的往績記錄。此外，根據中指研究院的資料，2017年至2020年我們在管項目的總合約銷售額的複合年增長率為71.5%，於中國所有同業中排名第一。

按2020年為項目擁有人出售的 總建築面積計		按2019年收入計**		按2020年新簽合約 建築面積計		按2018年至2020年累計新簽合約 建築面積計	
前五大房地產代建 公司	市場份額	前五大房地產代建 公司	市場份額	前五大房地產代建 公司	市場份額	前五大房地產代建 公司	市場份額
本集團	29.2%	公司A	22.0%	公司A*	23.1%	公司A*	28.0%
公司A	28.6%	公司D	11.6%	本集團	10.6%	公司B*	10.3%
公司B	12.0%	本集團	11.4%	公司E*	9.5%	本集團	10.1%
公司C	8.8%	公司E	6.2%	公司B*	8.4%	本公司E*	6.4%
公司D	3.2%	公司J	4.3%	公司F*	7.7%	本公司F*	6.2%

* 包括(i)房地產政府代建項目的新簽合約建築面積及(ii)第三方業務合作夥伴管理的新簽合約建築面積。

** 根據中指研究院的資料，若干房地產代建公司的2020年收入尚未可知。

資料來源：中指研究院

根據中指研究院報告，中國房地產代建行業的主要市場從業者為全國性或地區品牌房地產代建公司及房地產開發商。根據中指研究院的資料，於2020年，中國前五大房地產代建公司貢獻新簽合約建築面積的59.4%，反映該市場集中度較高。整體而言，本集團等將輕資產房地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從業者僅將房地產代建作為補充業務及額外收入來源進行。

房地產代建公司的區域佈局通常與全國房地產政策及規劃以及房地產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)以及人口集中及交通便利網絡的地區(例如山東半島及中原城市群)將成為中國房地產代建主要發展區域。

河南省的競爭格局

根據中指研究院報告，銷售總額逾人民幣100億元的房地產開發商在河南省所收購的住宅和商業用地，僅佔2019年所有房地產開發商於河南省所收購住宅及商業用途土地總佔地面積的19%。因此，小型房地產開發商仍然是河南房地產市場的主要從業者。隨著當地房地產市場競

爭的加劇，小型房地產開發商獨立完成房地產開發項目越來越困難，及對具有強大品牌知名度及執行能力的房地產代建公司的需求持續增強，原因為小型房地產開發商尋求以高效方式開發其地塊。本集團在河南省的經營歷史悠久，因而為市場領導者。

下表載列(i)2020年河南省前三大中國房地產代建公司於河南省的市場份額(按為項目擁有人出售的總建築面積計)；(ii)2020年河南省前三大中國房地產代建公司於河南省的市場份額(按新簽合約建築面積計)；及(iii)河南省三大中國房地產代建公司的市場份額(按2018年至2020年在河南省累計新簽合約建築面積計)。

(i) 按2020年為項目擁有人出售的總建築面積計		(ii) 按2020年新簽合約建築面積計		按2018年至2020年累計新簽合約建築面積計	
河南前三大房地產代建公司	市場份額	河南前三大房地產代建公司	市場份額	河南前三大房地產代建公司	市場份額
本集團	82.6%	本集團	70.2%	本集團	69.2%
公司A	11.3%	公司A	13.8%	公司A	15.6%
公司G	2.2%	公司H	7.0%	公司I	6.4%

資料來源：中指研究院

行業壁壘及我們的競爭優勢

根據中指研究院報告，對於中國房地產代建行業的新從業者而言，最關鍵的進入壁壘乃公司的品牌價值及當地市場滲透能力。除知名品牌及當地市場滲透能力外，房地產代建公司的競爭力體現在其全面服務、協調資源以實現更高效率及提供優質房地產代建服務等方面的能力。我們認為我們具有下列競爭優勢，使我們能夠吸引最終置業者並為項目擁有人創造價值。

巨大的品牌價值

「建業」品牌獲得廣泛認可，及根據中國房地產Top 10研究組進行的研究，在「2020中國中部房地產公司品牌價值Top 10」中排名第一。除巨大的品牌價值之外，我們維持較同行更高的實施標準，此有利於品牌營銷、物業銷售以及進一步提升品牌價值。根據中指研究院的資料，受益於享譽盛名的「建業」品牌聲譽及優質產品及服務，我們的項目擁有人得以實現強勁的銷售表現，並與鄰近地區的同類產品競爭時，其相關項目通常會在售價上享有溢價。例如，根據中指研究院的資料，我們獲委聘提供房地產代建服務的河南駐馬店建業城項目擁有顯著的定價溢價，其平均售價於同年高於毗鄰區域的可比物業的價格約18%。

對當地省份的深層滲透

不同地區的房地產及房地產代建市場各不相同。因此，對當地市場的了解及見識(尤其是項目擁有人的特定需求及最終置業者的偏好變化)對房地產代建服務提供商的成功而言至關重要。我們策略性專注於河南省並於截至2020年12月31日在河南省合共有193個房地產商業代建項目，總建築面積約為24.2百萬平方米並覆蓋河南省大多數縣及縣級以上城市。深耕於河南省以及我們的深入了解可令我們成為河南房地產代建市場的領頭羊。

全面的服務範圍

憑藉我們在房地產代建方面的豐富經驗和專業知識，我們為項目擁有人提供由項目研究及審批申請、項目設計策劃、工程建造及成本管理、促銷及銷售管理，至向最終置業者交付最終物業等全面服務。我們提供的總體解決方案可確保項目各階段的質素均符合我們完善的質量控制體系。全面服務範圍涵蓋整個房地產開發生命週期以及對質素的重視，使項目擁有人及最終置業者對「建業」品牌廣泛認可。因此，我們能夠適應包括省會城市至縣級城市在內的不同市場，並滿足不同目標客戶的不同需求。

協調資源的完善網絡

對於房地產代建公司而言，在房地產代建過程的各階段協調資源的能力對於實現更高的效率及盈利能力至關重要。通過與我們網絡中的優質承包商及供應商長期合作，我們已積累大量業務合作夥伴，他們不僅可與我們分享市場洞察，亦令我們擴展至新市場並以有效的方式複製成功。我們亦受益於我們的資源整合能力，以此吸引項目擁有人並贏得新項目，此乃我們長期成功的關鍵。

優質物業管理服務

物業管理乃優質住宅物業之必要組成部分，並已成為房地產開發商所提供售後服務之核心部分，以增強客戶滿意度及品牌知名度。建業新生活(本公司的一間聯屬公司及一間具有卓越往績記錄的專業物業管理企業)向我們所管理的全部物業提供物業管理服務。因此，於向最終置業者提供我們管理的物業後，我們能確保並維持優質服務。

董事確認

截至最後可行日期，經合理審慎考慮後，董事已確認，自本節所載各項數據的相關日期起，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。

I. 外商投資

於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效、於2018年10月26日最新修訂並於同日生效的《中華人民共和國公司法》(「《公司法》」)規定，於中國成立的公司可採取有限責任公司或股份有限公司形式。公司享有法人地位，有獨立財產。除非相關法律另有規定，《公司法》同樣適用於外商投資的企業。

於2019年3月，全國人民代表大會常務委員會(「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26號)，自2020年1月1日起生效，同時取代《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》。外商投資法規定國家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。

於2020年12月27日頒佈並於2021年1月27日起施行的《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》(「《2020年鼓勵清單》」)及《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(「《2020年負面清單》」)，國家發展和改革委員會和商務部令第32號，由國家發展和改革委員會和商務部於2020年6月23日頒佈，自2020年7月23日起生效)進一步減少了對外商投資的限制並取代《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》及《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》。根據上述有關規定，(i)外商投資行業分為三個類別：「鼓勵類」、「限制類」及「禁止類」；及(ii)未列入《2020年負面清單》及《2019年鼓勵清單》的行業允許進行外商投資並按照內外資一致原則實施管理。

房地產代建行業未被列入《2020年負面清單》，因此不受外商投資准入特別管理措施的約束。

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)，其規定外國投資者或者外商投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。

於2006年8月8日，商務部連同五個其他部門頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），其於2006年9月8日生效並於2009年6月22日修訂。根據併購規定，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批。併購規定要求（其中包括）為通過收購中國境內公司實現境外上市而成立且由中國公司或個人控制的境外特殊目的公司，在其證券於境外證券交易所公開上市之前，須取得中國證券監督管理委員會的批准。

II. 房地產代建協議

中國現行法律法規並無專門為從事房地產代建業務的房地產代建公司制定統一的監管體系。根據建設部於2004年11月16日頒佈並於2004年12月1日生效的《建設工程項目管理試行辦法》，房地產代建企業應當具有工程勘察、設計、施工、監理、造價諮詢、招標代理等一項或多項資質。根據我們向河南省住房和城鄉建設廳作出的諮詢，由於我們並無從事工程勘察、設計、施工等專業業務，我們無需獲得上述一項或多項資質，我們擔任諮詢、管理及監督職位而我們的項目擁有人將與合資格第三方服務提供商訂立協議（詳細資料見下文「業務 — 業務模式」一節）。

就商業管理項目而言，委託人及受託人均為民事主體，其權利、義務及法律責任須遵守《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），尤其是關於委託合同的規定。

根據《中華人民共和國合同法》，委託合同指委託人及受託人約定，由受託人處理委託人事務的合同；委託人可以特別委託受託人處理一項或者數項事務，也可以概括委託受託人處理一切事務；受託人完成委託事務的，委託人應當向其支付報酬。因不可歸責於受託人的事由，委託事務不能完成的，委託人應當向受託人支付相應的報酬，除非當事人另有約定。有償的委託合同，因受託人的過錯給委託人造成損失的，委託人可以要求賠償損失。全國人民代表大會於2020年5月28日通過的《中華人民共和國民法典》將於2021年1月1日生效，並同時取代現行《中華人民共和國合同法》。《中華人民共和國民法典》並未對《中華人民共和國合同法》關於委託合同的規定內容作出重大變更。

III. 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**」，由全國人大常委會於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。用人單位根據本單位的生產經營特點及經濟效益，依法自主確定其工資分配方式及工資水平。

《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)規管勞動合同的雙方當事人，也即用人單位及勞動者之間的關係，並包含有關勞動合同條款的具體規定。根據勞動合同法及《勞動合同法實施條例》，勞動合同需以書面擬定。用人單位與勞動者協商一致，可以訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成若干工作任務為期限的勞動合同。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同，並遣散其勞動者。勞動合同法施行前已訂立的有效勞動合同繼續履行。倘勞動關係已建立但尚未訂立正式勞動合同，須於用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。用人單位應當按照勞動合同約定及國家規定，向勞動者及時足額支付勞動報酬。

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繳納社會保險，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。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，參加社會保險，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)整合基本養老保險、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。違反該條例的規定，用人單位於指定期間並無向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣1萬元以上5萬元以下的罰款。違反該條例的規定，用人單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈《勞務派遣暫行規定》。《勞務派遣暫行規定》(於2014年3月1日生效)規定勞務派遣應只適用於臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位。用人單位應當嚴格控制被派遣勞動者人數，不得超過其勞動者總數的10%。就該等條文而言，臨時性工作崗位是指存續時間不超過6個月的崗位；輔助性工作崗位是指為主營業務崗位提供服務的非主營業務崗位；及替代性工作崗位是指用人單位的勞動者因脫產學習、休假等原因無法工作的一定期間內，可以由其他勞動者替代工作的崗位。勞務派遣單位應當支付被派遣勞動者的勞動報酬及按照法律規定和勞務派遣協議為被派遣勞動者繳納社會保險費。有關勞務派遣與本集團派駐僱員安排的不同之處，請參閱本招股章程「業務 — 僱員」一節。

IV. 有關知識產權的法規

商標法

商標受《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日生效並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月24日修訂)及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院於2014年4月29日頒佈並於2014年5月1日生效)保護。國家市場監督管理總局(「市監總局」)商標局處理商標註冊及授予註冊商標十年有效期限。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，可每十年辦理續展手續。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同許可、授權他人使用其註冊商標。商標使用許可協議應當向商標局備案。就商標而言，商標法於處理商標註冊時採用「申請在先」原則。申請註冊的商標，凡同他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊或者初步審定的商標相同或者近似的，該商標註冊申請或會被駁回。申請商標註冊的任何人士不得以不當的方式損害他人現有的在先權利，或搶先註冊他人已經使用並有一定知名度的商標。

域名

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效)，工業和信息化部負責中國互聯網網絡域名的管理工作。域名註冊服務遵循「先申請先註冊」的原則。域名註冊申請人應向域名註冊服務機構提供與所申請註冊域名有關的真實、準確及完整資料，並與其訂立域名註冊服務合同。註冊程序完成後，申請人將成為相關域名的持有人。

V. 稅法

企業所得稅

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大常委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大常委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)，對於內資企業、外資企業及實際管理機構在中國境內的企業，統一施加25%的稅率。「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。

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(或者雖設立機構或場所但取得的所得與其所設機構或場所沒有實際聯繫的)，應徵收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。

預扣稅

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居民企業持有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居民企業收取的股息按稅率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)，境外註冊成立的中資企業如被認定為實際管理機構在中國境內

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，非居民企業通過轉讓直接或間接持有中國應稅財產的境外企業之股權或其他類似權益，產生與直接轉讓中國應稅財產相同或類似的結果)，規避企業所得稅納稅義務的，則該間接轉讓交易應重新定性為直接轉讓中國居民企業的股權或其他財產，於此情況下，須就股權轉讓方取得的轉讓境外企業股權所得歸屬於中國應稅財產的數額繳納企業所得稅。第**7**號公告規定了應按照一般反避稅的相關規定進行規管的間接轉讓中國應稅財產交易範圍、釐定合理商業目標的要素、稅收義務及法律責任。

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試點。建築業、房地產業、金融業及社會服務業等全部營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。於有關本招股章程當日，我們的代建服務應按稅率**6%**繳納增值稅。

VI. 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日起生效及部分於2019年12月廢止。

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)由銀行直接審核及辦理，而外匯管理局及其分支機構(「外匯局」)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號通知與外匯管理局第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，外商投資企業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局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)，可根據企業的實際經營需要在銀行以暫定為不多於100%百分比率結匯。根據外匯管理局第16號通知，意願結匯推廣至外匯資本金、外債資金及通過境外上市調回資金。現行法規對境內機構資本項目外匯收入結匯存在限制性規定的，從其規定。

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。根據國家外匯管理局第28號通知，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。試點取消非金融企業外債逐筆登記，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。

根據國家外匯管理局於2020年4月10日發佈的《關於優化外匯管理支持涉外業務發展的通知》，在確保資金使用真實合規並符合現行資本項目收入使用管理規定的前提下，允許符合條件的企業將資本金、外債和境外上市等資本項目收入用於境內支付時，無需事前向銀行逐筆提供真實性證明材料。有關銀行應當按照有關規定進行抽查。

概覽

作為中原地區領先的房地產開發商之一，建業地產集團利用數十年的房地產開發經驗以及所建立的「建業」品牌，於**2015年11月**獲得首份房地產代建協議，並由此於**2015年**開啟我們的房地產代建業務。

起初，我們的房地產代建業務乃由建業住宅集團(中國)(建業地產集團的主要中國中間控股公司)承接。建業地產已選擇建業住宅集團(中國)(為建業地產唯一最重要的經營附屬公司)為我們於業務初期的簽約方，原因為我們的業務當時為一個嶄新的業務，而建業地產仍在測試我們業務的潛力且並無設計明確的企業架構的迫切需要。我們於當時並無分拆計劃，且無論如何，建業住宅集團(中國)、本集團及房地產代建業務均由建業地產全資擁有。之後不久於**2016年**，我們的房地產代建業務開始展露出巨大潛力，建業地產集團決定將我們的房地產代建業務發展為具有清晰企業架構的獨立及單獨業務。因此，自**2016年3月**起，我們主要透過中原建業處理我們絕大多數房地產代建業務並開始通過中原建業訂立房地產代建協議，業務涵蓋河南省所有縣級市以及河南省之外的任何其他省份。建業住宅集團(中國)僅處理相對例外案例，即河南省地級市的項目(主要由於建業住宅集團(中國)於有關城市的悠久經營歷史導致的遺留原因)，或其中客戶特別要求建業住宅集團(中國)(即建業地產集團設立時間相對較長並獲廣泛認可的附屬公司)作為合約簽署方。於**2020年初**，建業地產決定進一步優化業務架構及劃分，並決定未來所有房地產代建協議將僅由中原建業訂立及營運，而建業住宅集團(中國)將專注於餘下集團的重資產房地產開發業務，此業務一直以來均為其主營業務。因此，自屆時起，建業住宅集團(中國)並無訂立任何新房地產代建協議。

我們的房地產代建業務自推出以來一直以河南省為戰略重點進行大幅拓展，根據中指研究院的資料，按在管項目於**2020年**的已售總建築面積以及**2017年至2020年**總合約銷售金額的複合年增長率計，我們已成為中國領先且快速發展的房地產代建公司。於**2020年**，我們的在管項目錄得已售總建築面積約**5.7**百萬平方米，**2017年至2020年**總合約銷售金額的複合年增長率為**71.5%**，兩者均在中國所有同行中排名第一。此外，我們於**2020年**的新增合約建築面積達**8.6**百萬平方米，根據中指研究院的資料，在中國所有房地產代建公司中排名第二。

關鍵發展項目節點

我們的關鍵發展項目節點包括：

日期	事件
2015年6月	建業地產集團開始發展房地產代建業務(作為「新藍海戰略」的一部分)
2015年11月	建業地產集團取得首份房地產代建協議
2016年3月	我們透過中原建業開始訂立房地產代建協議，並逐漸將房地產代建業務發展為一項獨立於建業地產集團其他業務的獨立業務
2016年6月	我們開始將業務擴展至河南省以外的省份，並於海南省獲得首個非河南項目
2018年3月	我們在管項目的總合約銷售金額達人民幣100億元
2018年9月	我們的房地產代建協議數目達100份
2020年9月	我們獲中國房地產TOP10研究組評為「2020中國房地產代建領先品牌」第2名

公司發展

本集團包括本公司、三間中間控股公司及兩間經營附屬公司。我們的附屬公司乃於英屬維爾京群島、香港或中國註冊成立或成立，且均於各自之註冊成立或成立日期後開展業務。下文載列本集團成員公司的資料及公司發展歷史：

本公司

本公司於2020年10月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立時，我們的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中1股股份獲發行及配發予初始認購人(獨立第三方)及於同日轉讓予建業地產。本公司的主要活動為投資控股。作為重組的一部分，本公司成為本集團之控股公司並將作為上市載體。詳情見下文「— 重組」。

我們的附屬公司

名稱	註冊成立或 成立日期及地點	已發行股份／ 註冊資本	本集團應佔權益	主要業務活動
前啟	2020年10月22日 (英屬維爾京群島)	1股股份	100%	投資控股
中原建業(香港) . . .	2020年10月22日 (香港)	1股股份	100%	投資控股
河南前啟	2020年10月27日 (中國)	人民幣10百萬元	100%	投資控股
中原建業	1992年12月26日 (中國)	人民幣600百萬元	100%	房地產代建
中原建業(海南) . . .	2021年3月22日 (中國)	人民幣10百萬元	100%	房地產代建

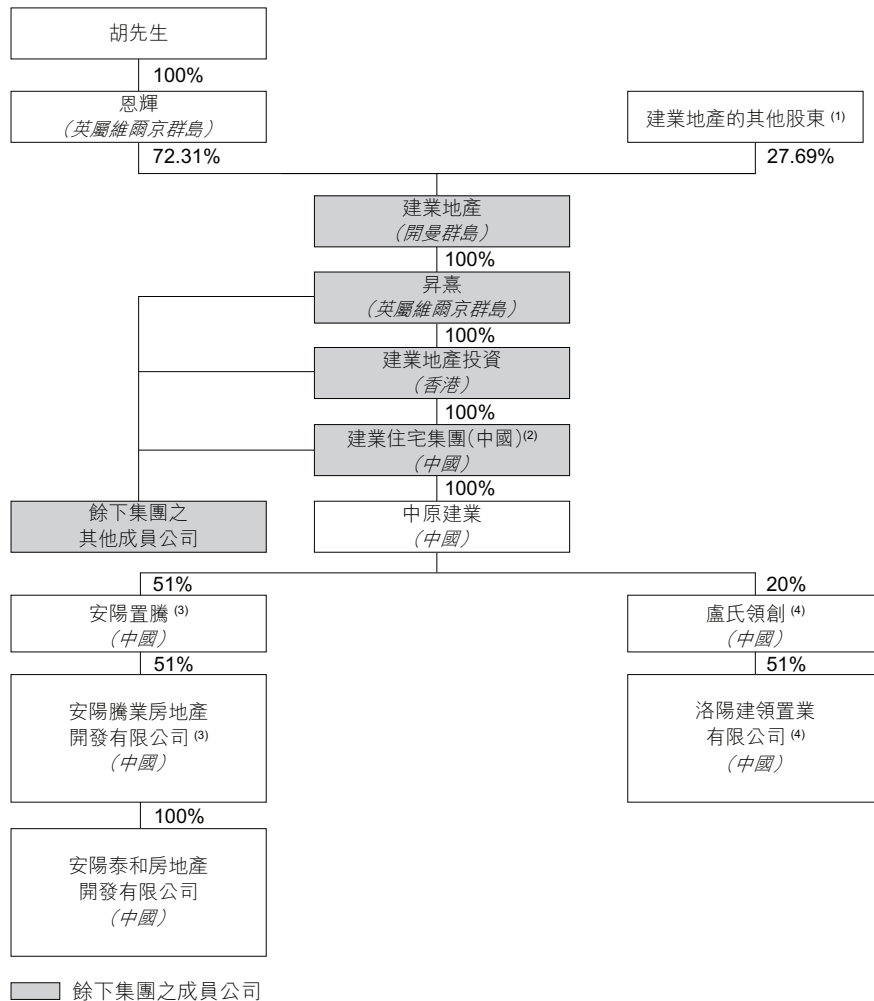
有關前啟、中原建業(香港)及河南前啟的公司發展的更多詳情，見下文「一重組」。

中原建業為我們的主要經營附屬公司。其由獨立第三方以河南軒隆房地產開發有限公司的名稱於1992年12月26日在中國成立，初始註冊資本為人民幣15.0百萬元。於1994年9月20日，中原建業更名為河南中信房地產開發有限公司。經中原建業當時股東(均為獨立第三方)間進行一系列轉讓後，於2004年5月27日，中原建業分別由河南省恒鑫實業有限公司(「河南恒鑫」)及中原信托投資有限公司(「中原信托」)(均為獨立第三方)擁有25%及75%權益。於2004年5月28日，建業地產集團(透過建業住宅集團(中國))向中原信托及河南恒鑫各自收購中原建業的25%股權，向彼等各自支付之代價為人民幣3.75百萬元，代價乃基於中原建業於當時繳足之股本釐定。於緊隨上述轉讓後，中原建業由建業地產集團(透過建業住宅集團(中國))及中原信托各自擁有50%股權。於同日，中原建業將其註冊資本增至人民幣50.0百萬元並更名為河南中原建業城市發展有限公司。於2007年12月7日，建業地產集團(透過建業住宅集團(中國))自中原信托收購餘下50%股權，代價為人民幣43.5百萬元，代價乃參考獨立估值師所評估中原建業於2007年9月30日之估值釐定。自2007年12月起直至重組開始，中原建業由建業地產集團(透過建業住宅集團(中國))全資擁有及註冊資本為人民幣150.0百萬元，自2009年4月27日起均獲悉數繳足。自2016年9月以來，中原建業主要從事房地產代建業務。在此之前，中原建業參與其他非重大物業業務。其後，根據重組，中原建業由建業住宅集團(中國)轉讓予本集團。更多詳情參閱下文「一重組」。

重組

於重組前的企業架構

我們於緊接重組前的股權架構如下：



附註：

1. 除王俊先生(建業地產執行董事)所持建業地產股份的0.57%外，根據上市規則第8.08條，該持股量計入建業地產的公眾持股量。
2. 由於歷史原因，我們業務的若干房地產代建協議由建業住宅集團(中國)訂立。我們其後實施重組。截至重組完成時，所有此類合約已正式轉讓予中原建業(我們的附屬公司)，以進行業務劃分，惟該等已經完成或有實際困難轉讓的合約除外。參閱「與控股股東的關係 — 業務劃分 — 餘下集團由於歷史原因在若干房地產代建項目擁有權益」。
3. 安陽置騰乃由獨立第三方安陽市多倫貿易有限公司擁有49%權益。安陽騰業房地產開發有限公司乃由獨立第三方河南省多倫房地產開發有限公司擁有49%權益。

4. 根據盧氏領創組織章程文件，中原建業對盧氏領創之投票權擁有大多數控制權，故其為本公司之一間附屬公司。其分別由三門峽市陽光房地產開發有限公司、寧波宜洛股權投資合夥企業(有限合夥)、嵩岳資產管理有限公司及河南望遠裝飾工程有限責任公司(均為獨立第三方)擁有35%、20%、15%及10%權益。洛陽建領置業有限公司由獨立第三方河南萬眾房地產開發有限公司擁有49%權益。

重組步驟：

為籌備上市，我們實施重組，其包括以下步驟：(1)註冊成立本公司；(2)註冊成立我們的英屬維爾京群島、香港及中國中間控股公司；(3)轉讓中國經營附屬公司；及(4)出售我們於多間並無從事我們主要業務(即房地產代建)的公司的權益。詳情載列如下：

1. 註冊成立本公司

本公司於2020年10月22日在開曼群島註冊成立及本公司的初始法定股本為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，一股股份獲發行及配發予初始認購人及其後於同日轉讓予建業地產。其主要業務為投資控股。

2. 註冊成立前啟(我們的英屬維爾京群島中間控股公司)、中原建業(香港)(我們的香港中間控股公司)及河南前啟(我們的中國中間控股公司)

前啟於2020年10月22日在英屬維爾京群島註冊成立，初始法定股本為50,000美元，分為50,000股並無面值的股份。於註冊成立時，一股股份(相當於前啟全部已發行股份)已配發予本公司。其主要業務為投資控股。

中原建業(香港)於2020年10月22日在香港註冊成立。於註冊成立時，1股股份(相當於中原建業(香港)全部已發行股份)已配發予S.I. Nominees (H.K.) Limited(建業地產的代名人)。於2020年11月3日，有關股份由代名人轉讓予前啟。其主要業務為投資控股。

河南前啟於2020年10月27日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10百萬元(由中原建業(香港)全部出資)。其主要業務為投資控股。

3. 轉讓中原建業(我們的中國經營附屬公司)

於2020年10月29日，中原建業的註冊資本由人民幣150百萬元增至人民幣600百萬元，所有增加的註冊資本將由河南前啟支付，導致中原建業由河南前啟及建業住宅集團(中國)分別擁有75%及25%權益。於2020年11月3日，建業住宅集團(中國)訂立協議將其於中原建業的25%股權轉讓予中原建業(香港)，代價為人民幣500百萬元。我們的中國法律顧問告知，有關轉讓已於2020年11月5日妥為合法完成且無需取得監管批准。該代價於2020年11月10日結付。

4. 出售我們於多間並無主要從事房地產代建的附屬公司及公司的全部權益

於重組前，我們(透過中原建業)持有多間附屬公司(即安陽置騰、盧氏領創以及彼等各自的附屬公司)以及於三間其他公司持有少數權益。該等附屬公司及公司的主要業務與我們有所不同，原因為其主要從事房地產開發或投資控股房地產開發項目。因此，作為重組的一部分，我們出售於所有該等公司(「與控股股東的關係—業務劃分」所披露之一間公司除外)的所有權益以實現本集團的明確業務重點(令我們僅保留主要從事房地產代建業務的有關附屬公司)以及與餘下集團的明晰業務劃分。有關出售的詳情載列如下：

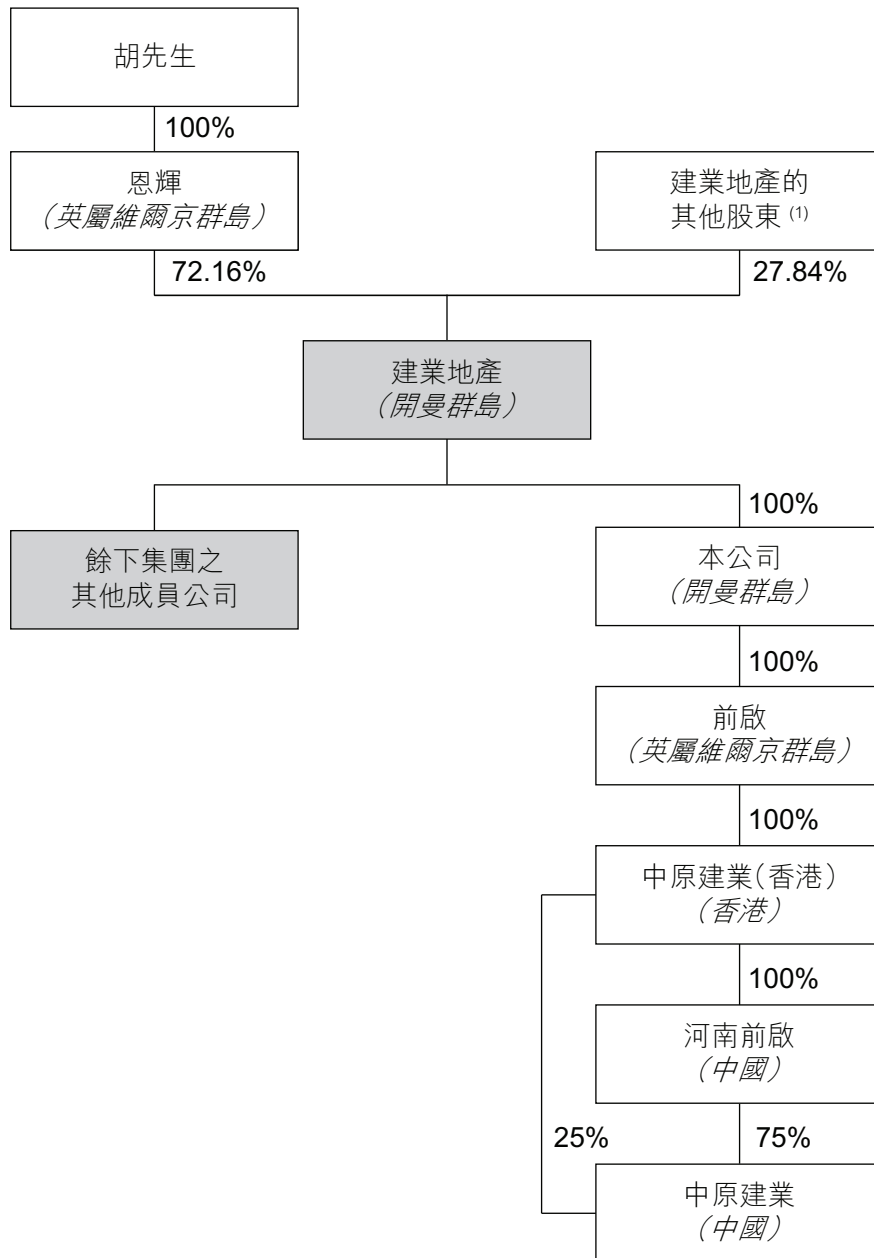
- (a) 於2020年10月26日，中原建業訂立協議向安陽宏業房地產開發有限公司(獨立第三方)出售其於清豐建宏的20%股權，代價為人民幣16.7百萬元，其乃根據清豐建宏當時的已繳足註冊資本另加溢價人民幣10.7百萬元釐定。中國法律顧問告知，有關出售已於2020年10月30日妥為合法完成且無需取得監管批准。該代價於2020年10月29日結付；
- (b) 於2020年10月27日，中原建業訂立協議向寧波悅愷股權投資合夥企業(有限合夥)(獨立第三方)出售其於安陽置騰的51%股權，代價為人民幣45.5百萬元，其乃根據安陽置騰當時的已繳足註冊資本另加溢價人民幣25.1百萬元釐定。中國法律顧問告知，有關出售已於2020年10月29日妥為合法完成且無需取得監管批准。該代價於2020年10月29日結付；

- (c) 於2020年10月28日，中原建業訂立協議及補充協議向河南萬眾房地產開發有限公司(獨立第三方)出售其於盧氏領創的20%股權，代價為人民幣20.4百萬元，其乃根據盧氏領創當時的已繳足註冊資本另加溢價人民幣14.4百萬元釐定。中國法律顧問告知，有關出售已於2020年10月29日妥為合法完成且無需取得監管批准。該代價於2020年10月28日結付；及
- (d) 於2020年10月28日，中原建業訂立協議向河南海義集團有限公司(獨立第三方)出售其於聯合建設的4.44%股權，代價為人民幣13.3百萬元，其乃參考聯合建設當時的已繳足註冊資本經公平磋商後釐定。中國法律顧問告知，有關出售已於2020年10月28日妥為合法完成且無需取得監管批准。該代價於2020年12月8日結付。

重組已合法妥為完成及結付且無需取得監管批准，及我們有關法律顧問已確認，重組遵守所有相關法律及法規。

於重組後的企業架構

我們於緊隨重組完成後的股權架構如下：



■ 餘下集團之成員公司

附註：

- (1) 除王俊先生(建業地產執行董事)所持建業地產股份的0.57%外，根據上市規則第8.08條，該持股量計入建業地產的公眾持股量。

重組後

成立附屬公司

中原建業(海南)主要從事房地產代建。其於**2021年3月21日**成立，初始註冊資本為人民幣**10百萬元**(尚未繳足)，自此由我們透過中原建業(香港)全資擁有。

增加法定股本

於**2021年5月12日**，股東議決將本公司的法定股本增加至**100,000,000**港元，分為**10,000,000,000**股每股面值**0.01**港元的股份。

資本化發行

根據我們的唯一股東於**2021年5月12日**通過的決議案，本公司會將我們結欠建業地產的所有款項(包括根據我們的重組轉讓中原建業所產生的我們已付的購買代價)予以資本化，方法為透過於上市日期按面值向建業地產配發及發行**2,967,116,119**股入賬列為繳足股份。唯一股東決議案詳情載於本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的進一步資料 — 4.唯一股東於**2021年5月12日**通過的書面決議案」。

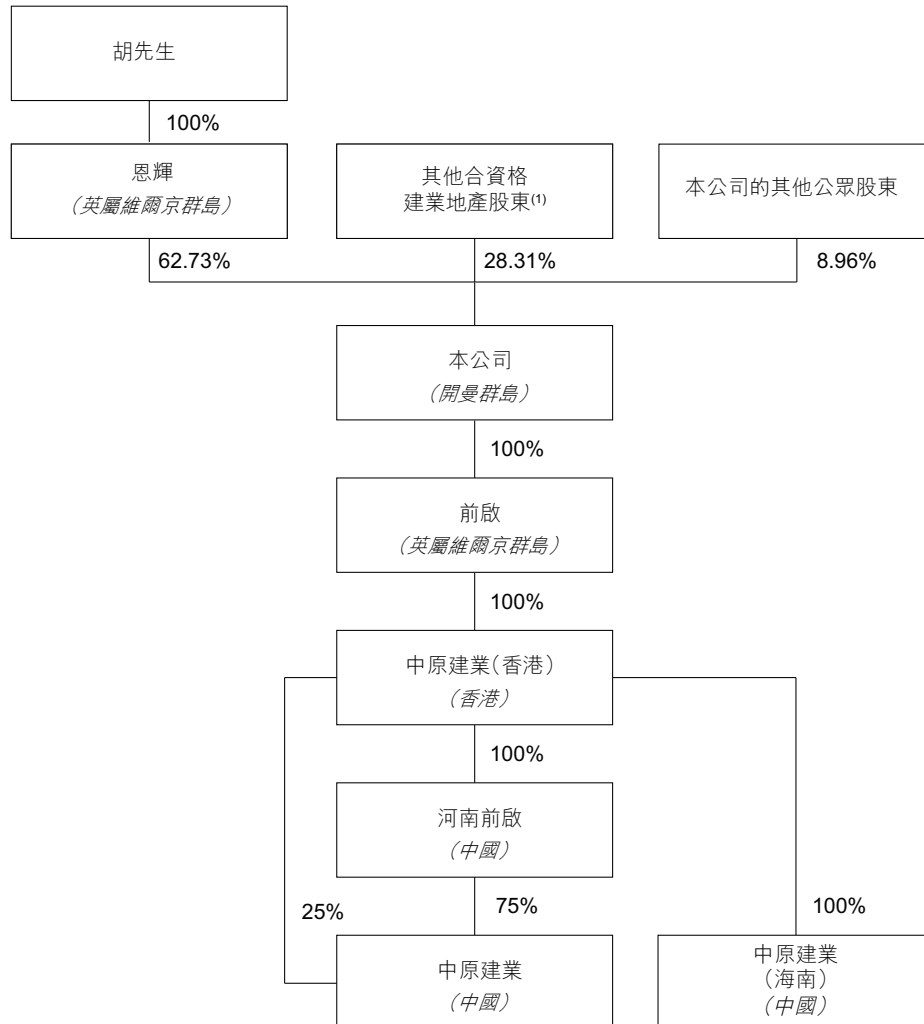
分派及分拆

於**2021年5月12日**，建業地產董事會透過分派之方式支付所宣派有條件特別中期股息。根據分派，建業地產將向合資格建業地產股東(基準為按於記錄日期每持有一股建業地產股份獲發一股股份)分派本公司股份。有關分派的詳情，請參閱本招股章程「分派及分拆」一節。

於完成分拆及分派後，建業地產將不再為本公司股東。

公司架構

緊隨分拆及全球發售完成後(假設自最後可行日期以來建業地產的股權並無變動及假設優先發售項下的預留股份由合資格建業地產股東全數承購)我們的股權架構如下：



附註：

1. 除胡冰先生(我們的執行董事)所持的0.34%股份外，根據上市規則第8.08條，該持股量計入我們的公眾持股量。

概覽

根據中指研究院的資料，按在管項目於2020年已售總建築面積以及2017年至2020年總合約銷售金額的複合年增長率而言，我們為中國領先且快速發展的房地產代建公司。作為房地產代建服務提供商，我們代表項目擁有人於整個房地產開發過程中管理房地產開發項目，並採用輕資產業務模式運營，從而無須承擔土地取得及建設成本。2020年，我們的在管項目已售總建築面積約為5.7百萬平方米，市場份額為29.2%，及2017年至2020年總合約銷售金額的複合年增長率為71.5%，兩者均在中國所有同行中排名第一。此外，我們於2020年的新增合約建築面積達8.6百萬平方米，根據中指研究院的資料，在中國所有房地產代建公司中排名第二及市場份額為10.6%。我們在快速增長的中國房地產代建行業中處於有利地位並從中獲益，該增長乃由中國的快速城鎮化、對優質房地產開發項目的需求及中國房地產市場的發展所推動。於往績記錄期間，我們的業務快速增長，我們在管項目數量及建築面積分別由2018年1月1日的67個及11.5百萬平方米增加至2020年12月31日的206個及25.5百萬平方米。

我們以河南省為戰略重點，按2019年戶籍人口計，河南省為中國第一大省份。根據中指研究院的資料，預期河南省房地產商業代建市場的潛在規模將由2020年的約29.7百萬平方米增至2025年的約62.8百萬平方米，複合年增長率為16.2%。截至2020年12月31日，我們206個在管項目中共有193個項目位於河南省，總建築面積為約24.2百萬平方米，覆蓋河南省大多數縣及縣級以上城市。我們致力於深耕河南省，因為河南省對優質房地產開發項目及可信賴的房地產代建服務提供商有強勁需求。我們根植於河南省，根據中指研究院的資料，2020年我們在河南省的新增合約建築面積達7.7百萬平方米、我們在河南省為項目擁有人出售的總建築面積達到5.5百萬平方米且合約銷售金額達人民幣331億元，2020年三項指標均於河南省排名第一。利用我們完善的平台，我們亦將業務擴展至河北、山西、陝西、新疆、安徽及海南等省及自治區，以追求更大的增長潛力。

我們致力於以輕資產業務模式為項目擁有人提供服務及創造價值。因此，項目擁有人負責土地收購成本以及項目開發及建造所需資金，從而降低了我們的資本投入。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們僅向房地產商業代建項目提供房地產代建服務。我們為項目擁有人提供全面專業的解決方案，管理及優化整個房地產開發及運營流程並以符合成本效益的方式開發優質物業從而為我們的項目擁有人創造價值。我們允許我們的項目擁有人使用「建業」品牌推廣

及銷售我們所管理開發項目的物業。利用知名「建業」品牌，我們在管的房地產項目通常具有較高的質量標準且能夠實現銷售溢價，而我們的項目擁有人有權從其投資的相關項目中獲得收益。

鑑於我們在整個房地產開發及運營過程的各個階段向項目擁有人提供房地產代建服務，我們根據預先協定的條款向項目擁有人收取管理服務費，其通常包括**(a)**基於物業類型、位置、規模及價格水平的基礎管理服務費；及**(b)**基於銷售表現的溢價管理服務費。管理服務費通常由項目擁有人按相關項目預先協定的項目節點及／或相關項目的銷售所得款項付款安排分期支付。

我們的所有在管項目均由我們直接管理，此可確保我們一貫的優質服務並提高運營效率。我們並未將我們的項目委託給第三方房地產代建服務提供商。項目公司的管理團隊主要由我們向項目公司派駐的人員組成，他們負責項目公司的主要職能，涵蓋設計、施工、財務、銷售、採購等。我們高度參與承包商／供貨商選擇及採購程序，並可向項目擁有人推薦我們網絡中的優質第三方承包商、設計公司及供應商，而項目擁有人將直接與有關第三方供貨商訂立施工協議、服務協議或供應協議。我們相信，我們的自行運營業務模式、專注於房地產商業代建、因規模經濟及地理優勢帶來的成本效益以及我們因標準化及透明費率形成的定價能力，令我們實現高利潤率。

於往績記錄期間，我們經歷顯著增長。收入由2018年的人民幣676.4百萬元增加至2019年的人民幣1,029.0百萬元及進一步增加至2020年的人民幣1,152.1百萬元。我們的淨利潤由2018年的人民幣403.9百萬元增至2019年的人民幣641.1百萬元並進一步增至2020年的人民幣681.5百萬元。我們於2018年、2019年及2020年的淨利率分別為59.7%、62.3%及59.2%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年，我們的新增合約建築面積（即我們在管總建築面積的增量部分）分別為4.6百萬平方米、8.3百萬平方米及8.6百萬平方米。於往績記錄期間後及直至最後可行日期，我們新增合約項目30個，新增合約建築面積為3.2百萬平方米，較2020年同期的新增合約建築面積增加約11.4%。我們於2019年的新增合約建築面積大於2018年，而我們於2020年的新增合約建築面積與2019年類似，原因為儘管我們在擁有充裕存量項目的情況下，因應2019年新型冠狀病毒疫情對宏觀經濟產生潛在影響，我們在項目挑選和人員擴張時加強了風險把控。我們認為我們仍有巨大潛力探索該行業的增長機會。根據中指研究院報告，中國房地產代建市場的收入預期將由2019年的人民幣91億元增長至2025年的人民幣317億元。詳情請參閱「行業概覽 — 中國房地產代建行業的發展」及「中國房地產代建行業展望及驅動力」章節。通過實施我們的增長戰略，以(i)透過成立更多當地附屬公司或分公司令我們僱員於有關戰略地點開展業務發展，進一步滲透至河南省並擴展至「大中原」地區的其他省份，(ii)除我們當前全面及經整合的房地產商業代建服務外，將我們的服務範圍擴展至提供單獨的顧問服務、房地產政府代建

及房地產資本代建，(iii)透過應用新技術不斷提高我們的服務質素及效率，(iv)透過營銷活動進一步增強我們的品牌知名度，及(v)招聘更多人才並進行戰略收購，我們認為，我們處於有利地位，可在未來把握中國房地產代建市場的機遇並實現可持續增長。我們亦認為，我們的營運正現金流量及全球發售的所得款項淨額將為我們進行前述增長戰略提供良好支持，因此，我們預期我們的增長戰略不會對我們的財務或運營產生重大影響。

競爭優勢

以河南省為戰略重點的中國領先房地產代建公司

根據中指研究院的資料，按在管項目於2020年已售總建築面積以及2017年至2020年總合約銷售金額的複合年增長率角度而言，我們為中國領先且快速發展的房地產代建公司。2020年，我們的在管項目錄得已售總建築面積約5.7百萬平方米，2017年至2020年總合約銷售金額的複合年增長率為71.5%，兩者均在中國所有同行中排名第一。此外，我們於2020年的新增合約建築面積達8.6百萬平方米，根據中指研究院的資料，在中國所有房地產代建公司中排名第二。

作為市場領導者，我們在快速增長的中國房地產代建行業中處於有利地位並從中獲益，該增長乃由中國的快速城鎮化、對優質房地產開發項目的需求及中國房地產市場的發展所推動。截至2020年12月31日，我們於中國的七個省及自治區的107個城市擁有206個項目，在管總建築面積為25.5百萬平方米。

我們以河南省為戰略重點，按2019年戶籍人口計，河南省為中國第一大省份。根據中指研究院的資料，預期河南省房地產商業代建市場的潛在規模將由2020年的約29.7百萬平方米增至2025年的約62.8百萬平方米，複合年增長率為16.2%。截至2020年12月31日，我們206個在管項目中共有193個項目位於河南省，總建築面積為約24.2百萬平方米，覆蓋河南省大多數縣及縣級以上城市。我們致力於滲透至河南省，因其對優質房地產開發項目及可信賴的房地產代建服務提供商有強勁需求。我們深耕於河南省，根據中指研究院的資料，2020年我們在河南省的新增合約建築面積達7.7百萬平方米、我們在河南省為項目擁有人出售的總建築面積達到5.5百萬平方米且合約銷售金額達人民幣331億元，2020年三項指標均於河南省排名第一。利用我們完善的平台，我們亦將業務擴展至河北、山西、陝西、新疆、安徽及海南等省及自治區，以追求更大的增長潛力。

我們相信，因我們較早進入及深耕於此行業，從而使我們具備競爭對手難以複製的獨特優勢及見解。我們憑借領先的市場地位及成功往績記錄(尤其是在河南省)進一步提升我們的競爭力，並給中國房地產代建市場中的新競爭對手設立高門檻。

憑藉獲得廣泛認可的「建業」品牌，為項目擁有人創造更高的價值

我們致力於為項目擁有人創造價值。自成立以來，我們在房地產代建服務方面積累豐富的經驗及專業知識。從項目研究及審批、項目設計及規劃、施工及成本管理、推廣及銷售管理至向最終置業者交付最終物業，我們向項目擁有人提供專業服務，並確保項目各階段的質量符合我們成熟的質控體系。我們涵蓋整個房地產開發週期的全方位服務類型以及我們對質量的重視，令「建業」品牌獲得項目擁有人及最終置業者的廣泛認可。此外，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網絡，包括建築公司、設計公司、承包商及其他供應商。我們與該等合資格承包商及供應商的密切關係不僅能確保並提高我們所管理項目的質量，亦能提升「建業」這一優質品牌。

我們允許項目擁有人在委聘我們提供房地產代建服務後，使用「建業」品牌推廣及銷售我們在管項目。「建業」品牌獲得廣泛認可，及根據中國房地產TOP 10研究組進行的研究，在「2020中國中部房地產公司品牌價值Top 10」中排名第一。我們已建立專有「建業標準」，其為我們在管項目提供一套標準化的管理及品質標準，並成為支持我們房地產代建業務的中堅力量。我們的「建業標準」透過制定明確的指標補充並增強我們與項目擁有人的房地產代建協議，令我們的項目擁有人對項目成果有更清晰的預期並得以評估合同義務是否得到妥善的履行。根據中指研究院的資料，得益於知名的「建業」品牌及應用「建業標準」提供的更為優質的物業，項目擁有人能實現強勁的銷售表現，且他們各自的項目通常能比鄰近地區的類似產品享有銷售溢價。例如，根據中指研究院的資料，位於河南駐馬店的駐馬店建業城項目（我們獲委聘向其提供房地產代建服務）較周邊地區的風格類似的住宅物業的平均售價享有17.7%的溢價及位於河南南陽的南陽建業貳號城邦項目（我們獲委聘向其提供房地產代建服務）較周邊地區可比的住宅物業的平均售價享有12.9%的溢價。

憑藉知名的「建業」品牌、專業的房地產代建服務及完善的優質承包商及供應商網絡，我們認為，通過深化與現有項目擁有人的合作，我們已準備好探索房地產代建的新機會及進入新市場及地區，吸引更多優質項目擁有人與我們合作，從而使得他們通過我們管理的項目能夠實現強勁的銷售表現及溢價。

獨特的輕資產業務模式在降低風險的同時，推動我們快速增長及進一步提高盈利能力

根據中指研究院的資料，我們是中國少數幾家最早涉足房地產代建行業的公司之一。具體而言，我們所有項目均由我們直接管理，我們並無將項目委託予第三方房地產代建服務提供商，從而確保我們一貫的高質量服務並提高運營效率。此外，我們通常不會投資或持有項目公司的股權。因此，由於資本需求較低，我們能夠在進行持續擴展的同時，維持收入及利潤的快速增長。

與傳統房地產開發商需要大額資金進行土地收購相反，我們的輕資產業務模式使我們能夠保持較低的資本需求。憑藉知名的「建業」品牌、全面的服務類型、強大的執行及房地產代建能力，以及完善的優質承包商及供應商網絡，我們能夠以較低的資本需求迅速擴大經營規模。在管項目數量及在管總建築面積由截至2018年1月1日的67個項目及11.5百萬平方米增加至截至2020年12月31日的206個項目及25.5百萬平方米，複合年增長率分別為45.4%及30.5%，而截至2020年12月31日，我們並無任何計息借款。

根據中指研究院的資料，於2019年，中國房地產代建公司的平均淨利率整體而言較傳統房地產開發商的淨利率為高。此外，我們相信我們的自行運營業務模式（無需與分包商及合作夥伴分攤費用收入）、專注於房地產商業代建、規模經濟及地理優勢帶來的成本效益以及我們由標準及透明費率支持的定價能力，令我們能夠實現較高的淨利率。此外，我們的部分房地產代建服務乃透過派駐至相關項目的僱員提供。根據與項目擁有人訂立的房地產代建協議，項目擁有人將承擔其直接向有關派駐僱員支付的有關人工成本，因此導致我們的淨利率較高。根據中指研究院的資料，該等安排為常見的行業慣例，且我們的中國法律顧問認為該安排未違反任何適用中國法律及法規。由於我們獨特的輕資產業務模式，於2018年、2019年及2020年，我們的淨利潤分別為人民幣403.9百萬元、人民幣641.1百萬元及人民幣681.5百萬元。於2018年、2019年及2020年，我們的淨利率分別為59.7%、62.3%及59.2%。

標準化產品及運營體系確保強大的執行能力，並提高運營效率

我們致力於交付優質房地產物業，並不斷為滿足項目擁有人及最終置業者不斷變化的需求而調整設計。基於我們對市場洞察的深入了解，我們已開發一套採用標準設計理念及使用相似立面風格及戶型的住宅產品，以應對不同市場分部、目標受眾及價格水平。該等標準化產品系列乃由我們的管理團隊精心設計，旨在令我們能夠迅速擴大規模，並在我們目前並無營運的新城市／省份複製成功經驗。截至2020年12月31日，我們管理的住宅項目中逾85%採用我們的標準

化產品，這大幅提高我們的運營效率。除我們的標準化及模塊化產品外，我們能夠利用內部產品設計團隊的經驗及專業知識提供定製項目，以更好地滿足項目擁有人的特定需求。除住宅物業外，我們亦為商業物業或辦公大樓提供房地產代建服務，以使我們的服務多元化。

我們堅信，我們有能力保持在管項目始終如一的高質量，這也對我們的長期成功至關重要。因此，我們已制定一套標準化運營體系，涵蓋項目研究、概念設計、項目設計及規劃、承包商／供應商管理、施工管理、成本管理、推廣規劃、銷售管理、竣工驗收及交付管理。此外，我們已簡化項目公司的管理職能，這不僅令我們能夠複製成功經驗，亦為未來擴展提供人才儲備，從而令我們能夠迅速擴展及擴大經營規模。憑藉我們的標準化運營體系，在決定參與新項目時，我們能夠組建一支經驗豐富且職能齊全的工作小組。我們專門的銷售團隊亦制定標準化運營方案，能夠迅速開展及擴展銷售及營銷工作，於首次開盤後即實現超過**70%**的去化率。我們相信，強大的執行能力及標準化運營體系令我們能夠實現更高的運營效率，因而吸引更多項目擁有人及進一步提高盈利能力。

管理團隊富有遠見且經驗豐富，並獲得大量盡職敬業人才支持

本公司由主席胡葆森先生以及執行董事胡冰先生及馬曉騰先生領導。胡葆森先生於**1992**年創辦建業地產，而胡冰先生及馬曉騰先生分別於**2004**年及**2001**年加入建業地產，在中國房地產行業擁有豐富經驗，具備房地產代建服務的專業知識。在具遠見卓識的胡葆森先生的領導連同胡冰先生及馬曉騰先生經驗豐富的管理下，我們已發展成為中國領先的房地產代建公司，並得到項目擁有人及最終客戶的廣泛認可。此外，我們的高級管理層團隊在本公司及／或建業地產平均服務**10**年以上，並在中國房地產及房地產代建行業平均擁有**22**年經驗。我們高級管理層團隊的成員擁有廣泛的專業知識及深厚的行業知識，為我們的快速增長及擴展作出重要貢獻。

此外，我們的管理團隊獲得大量經驗豐富且執行力強的人才支持。截至**2020**年**12**月**31**日，我們的營運附屬公司及項目公司擁有**1,088**名僱員。為發展及培訓人才，我們通過線上及線下內部培訓系統為僱員提供持續的培訓計劃，並提供外部培訓計劃。為支持長期可持續發展，我們強調在組織內部、發展及物色未來的領導人才。我們著重於建立內部成長的執行團隊，由精選的年輕有為人才組成，使我們能夠形成一個有凝聚力、有活力且穩定的中層管理團隊。通過這些舉措，我們相信我們富有遠見及經驗豐富的管理團隊及大量盡職敬業的人才，為我們的長期成功奠定基礎。

增長策略

我們的目標是進一步鞏固我們作為中國領先的房地產代建公司的地位，且我們計劃採用以下增長戰略來實現目標：

進一步加強我們在河南省的滲透並擴展至「大中原」地區，以保持我們的領導地位

我們的輕資產業務模式使我們能夠迅速擴展業務。截至2020年12月31日，我們管理的項目覆蓋河南省大多數縣級或縣級以上城市。根據中指研究院的資料，我們目前在河南省的房地產代建行業佔有最大市場份額，且我們計劃進一步滲透至河南省內其他城市，以保持我們的領導地位。我們近期的預定目標是使業務覆蓋河南省縣級或縣級以上所有城市，並進一步提高我們在河南省的市場份額。

憑藉我們成功經驗及河南省的便捷交通系統，我們擬進一步擴展至「大中原」地區，一個我們將其界定為距鄭州約500公里的廣闊區域，涵蓋河南、湖北、陝西、山西、河北、安徽、江蘇及山東等8個省份，其覆蓋六個國家級城市群。截至2019年12月31日，「大中原」地區涵蓋省份佔中國常住人口的約30%。我們相信，「大中原」地區較多的居住人口及該等省份大量中小房地產開發商對我們優質房地產代建業務存在強烈的需求，令我們的房地產代建業務增長潛力較大。

截至2020年12月31日，除河南省外，我們已在陝西、山西、河北及安徽省開展業務，我們亦計劃將業務拓展至人口眾多、居民密度高及／或城鎮化水平相對較低的山東、湖北及江蘇省。憑藉全球發售的所得款項，我們計劃在該等省份設立區域分公司，以協調並負責相關業務拓展活動。彼等亦將通過參加會議，拜訪潛在客戶及參加招標進行營銷及業務發展。藉助「建業」品牌及透過與當地項目擁有人的合作，我們相信我們可在該等省份逐步建立業務據點，且預計我們在河南以外省份的收入貢獻將會逐步增加。

豐富我們的服務種類，以成為綜合型房地產代建平台

我們的業務目前專注於向項目擁有人提供房地產商業代建相關服務，及於往績記錄期間我們的全部收入源自該業務。為保持領先地位，我們將繼續增強於房地產商業代建方面的專業知識，同時隨著地方政府對更具成本及時間效益的房地產代建服務之需求不斷增加，我們計劃將房地產代建服務擴展至涵蓋房地產政府代建及房地產資本代建。誠如中指研究院所告知，預期對公共住房和城市更新的需求將繼續成為中國房地產政府代建的增長動力，其將為我們專業的

房地產代建服務創造需求。此外，誠如「行業概覽 — 未來增長驅動力 — 金融機構參與」一節所披露，擁有資本資源的金融投資者預期將成為成熟房地產市場的重要參與者。有興趣投資房地產開發項目的金融機構可能會尋求房地產代建服務提供商的協助，為其管理項目。因此，我們計劃通過招募具有房地產政府代建及房地產資本代建相關經驗以及關係的人員，將部分上市所得款項用於擴展房地產政府代建及房地產資本代建等新業務。

另一方面，隨著我們持續增長，我們可能會考慮提供單獨的顧問服務，包括項目評估服務、設計諮詢服務或施工管理服務或該等服務的任意組合予其他房地產代建服務供應商，或按需提供上述服務予項目擁有人，而非提供全方位房地產代建解決方案。於2020年11月，我們訂立一個項目，在該項目中我們向一名項目擁有人提供房地產代建諮詢服務，該項目擁有人不使用「建業」品牌，因為該項目擁有人為國有企業，並就該項目選擇使用其自有品牌名稱，且並無將我們的財務人員派駐至項目公司以對項目進行監督。我們使用「建業」品牌的項目的定價條款與不使用「建業」品牌者相若。該項目的合約總額約為人民幣9.5百萬元，該項目的總建築面積約為27,000平方米，即單位費率為每平方米人民幣350元。該項目的費率略高於本招股章程第133頁所披露的平均費率，乃由於該特定項目位於陝西省省會西安，而我們的其他項目大部分位於縣城或地級市。此外，按總建築面積計，該項目較小，但我們通常要求項目合約金額達到某一水平，因此，經我們商業磋商後，項目擁有人同意就該項目支付相對較高的每平方米費率。

繼續提升產品及服務質量，以滿足日益變化的市場需求及偏好並增強我們的競爭力

我們未來的成功依賴於我們向客戶提供優質創新產品的能力。因此，我們計劃採用新技術並升級我們的產品，以滿足日益變化的市場需求，並進一步增強我們的競爭力。例如，我們將繼續於我們未來的項目開發智能社區，預期將更廣泛地採用面部識別安全系統、智慧停車場、智慧家居系統及裝配式建築等技術。我們與製造智能家居的科技公司密切合作，以於我們的在管項目使用其產品。此外，於我們在管項目的設計階段內，我們亦考慮使用環保的建材，旨在實現中國的綠色建築國家標準。此外，我們擬於未來項目中設計具有環保基礎設施的綠色建築。我們亦可能考慮將房地產代建服務擴大至覆蓋其他物業類型，包括綜合體及工業園，以提升來自住宅物業的收入貢獻比例。我們亦計劃利用資訊技術提升我們的運營效率。隨著業務增長，我們需同時管理多個項目。我們計劃委託外部IT服務提供商開發我們房地產代建業務專用的軟件系統。有

關軟件系統將幫助我們同時監控每個項目的狀態，並組織我們對各項目的設計、建設及銷售週期等不同週期的管理。有關軟件亦將促進我們僱員、項目擁有人、承包商及供應商之間及時進行監察及互動，從而提升我們的運營效率。

於在管項目整個開發過程維持一套標準化及精細化管理運作的同時，我們需要不斷緊跟行業趨勢及最終置業者的喜好，以實現較高運營效率。我們會定期根據該等趨勢及發展檢討產品及標準運作程序，以確保我們能一直順應有關趨勢及發展。一旦察覺到有新的行業趨勢及發展，我們將不斷完善及採用更高標準，以確保我們的標準與時俱進。我們認為，以客戶需求為導向不僅可優化運營效率，亦將進一步增強我們的整體競爭力及鞏固我們在行業的領導地位。

透過多個營銷渠道增強「建業」品牌的市場認可度，以增強我們吸引項目擁有人及贏取新項目的能力

「建業」品牌享有很高知名度。我們計劃借助強大的品牌形象在目標省份／地區吸引更多項目擁有人，並進一步加深與現有項目擁有人的合作。通過現有項目擁有人的口碑相傳，我們專業的業務發展團隊計劃接觸更廣泛的潛在項目擁有人群體，並通過更好了解其業務需求來實施更多營銷活動。我們相信以往的合作會使我們可以向有關項目擁有人提供更優質的服務並滿足其需求和期待。我們亦計劃透過多種線上及線下渠道增強我們的營銷活動以進一步增強「建業」品牌的市場知名度，尤其是於河南省外我們計劃擴大業務範圍所至的省份。例如，我們計劃為我們擬進軍的「大中原」地區新市場的主要城市量身製作一系列短片，並於相關城市建立展示廳，以推廣新的「建業」生活方式。我們相信，這將提升我們的業務前景，為我們提供更多的品牌溢價及增長潛力。

繼續吸引、培訓及保留人才，以支持我們的長期及可持續增長

我們相信，我們訓練有素並具有豐富行業經驗的僱員是我們向項目擁有人提供高品質服務的關鍵。為保持我們的高服務品質及行業領先的專業知識，並不斷滿足客戶日益變化的需求，我們將繼續採取各種措施招聘、培訓、晉升及保留業內最優秀的人才。全球發售所得款項的絕大部分將用於招募人才，以擴大我們在「大中原」地區若干省份的業務，使我們的服務種類多元化以覆蓋房地產政府及資本代建，並升級我們的資訊技術基礎設施，以提升我們的運營效率。此外，我們將繼續透過各類培訓計劃及舉措於本公司內部培養未來的管理人才。透過我們的核心價值、完善的平台及具競爭力的薪酬待遇，我們相信我們將有效吸引合適的人才並為長期成功實現可持續增長。

業務模式

我們與項目擁有人訂立房地產代建協議，並根據協議提供全面專業的解決方案，以管理及優化項目擁有人的整個房地產開發及運營流程。我們透過具成本效益的方式開發優質物業為我們的項目擁有人創造價值。更重要的是，在我們獲委聘提供房地產代建服務後，我們允許項目擁有人使用「建業」品牌推廣及銷售我們在管項目。利用知名「建業」品牌，我們管理的房地產項目通常能夠實現銷售溢價，而我們的項目擁有人有權從其投資的相關項目中獲得收益。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們僅向房地產商業代建項目提供房地產代建服務。

鑑於我們在整個房地產開發及運營過程的各個階段向項目擁有人提供房地產代建服務，我們根據預先協定的條款向項目擁有人收取管理服務費，通常包括**(a)**基於物業類型、位置、規模及價格水平的基礎管理服務費；及**(b)**基於銷售表現的溢價管理服務費。管理服務費通常由項目擁有人按相關項目預先協定的項目節點及／或銷售所得款項付款安排分期支付。項目擁有人願意委聘我們並向我們支付管理服務費以於其各個房地產開發項目中使用「建業」品牌並應用我們的技術、市場洞察力、完善的優質承包商／供應商網絡以及在特定項目的各個參與者之間進行高效的協調。除總部及區域分公司的僱員之外，我們的綜合服務亦由我們派駐至相關項目公司的僱員提供以便更好管理及監督彼等各自的日常營運。我們派駐至項目公司的人員的薪資、差旅及住宿開支、福利及獎金通常由項目擁有人根據項目擁有人與我們作出的安排直接向派駐人員支付。根據中指研究院的資料，該等安排為常見的行業慣例，且我們的中國法律顧問認為該安排並無違反任何適用中國法律及法規。我們並無將該等開支確認為僱員成本，其亦不構成管理服務費或收入之一部分。

我們採用輕資產業務模式運營。與我們訂立房地產代建協議時，項目擁有人已取得或正在申請土地使用權許可。此外，項目擁有人負責籌集整個項目開發及建設所需資金。項目擁有人有權知悉與特定項目有關的所有資料及最新消息，並有權進行檢查及提出建議。項目擁有人亦有決定重大事項的最終權力，如預算、框架發展規劃、項目定位、建設時間表、採購計劃、物業價格以及銷售及營銷策略。項目擁有人有權享有自投資收取的所得款項並承擔投資風險(如有)。截至最後可行日期，我們僅於我們在管的一個項目持有少數股權。作為於有關項目公司持有**20%**股權的少數股東，我們作為被動投資者行事且僅可根據各自於項目公司的持股比例行使投票表決權並取得投資收入並承擔投資風險。於往績記錄期間，我們於有關項目公司的**20%**少數股權於綜合財務狀況表入賬為於一間聯營公司的投資。

我們的房地產代建服務乃透過總部及區域分公司的僱員以及派駐到相關項目公司的僱員提供。根據特定項目的不同開發階段，總部／區域分公司僱員及派駐僱員的參與程度及提供的相關服務會有所不同。有關我們總部、區域分公司及項目公司僱員所提供服務的詳情，請參閱「業務 — 房地產代建流程」一節。

我們的所有在管項目均由我們直接管理，此可確保我們一貫的高質量服務並提高運營效率。我們並無將我們的項目委託給第三方房地產代建服務供應商，我們亦依賴自身的銷售及營銷工作小組推廣我們管理的房地產項目。我們相信，我們的自行運營業務模式、專注於房地產商業代建以及規模經濟及地理優勢帶來的成本效益，令我們能夠實現較高的利潤率。

我們的房地產代建業務

概覽

自我們開展房地產代建業務以來，我們實現快速增長。截至2020年12月31日，我們累計已訂立合共246個項目，總建築面積33.1百萬平方米，其中40個已完成，位於中國七個省和自治區107個城市的206個項目仍由我們管理。截至同日，我們在管項目的在管總建築面積約為25.5百萬平方米，其中在建建築面積為21.8百萬平方米，待建建築面積為3.7百萬平方米。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的在管項目分別為105、147及206個。我們在2017年以來開始向輕資產業務模式轉變並主要專注於我們的房地產代建業務。一個房地產代建項目的週期通常介乎於三年至五年之間，此符合中指研究院所確認的行業慣例，我們於往績記錄期間完成的項目數量有限。具體而言，我們的項目通常會分期開發。我們僅於在管項目的所有期數均完成後方會將該等項目視為已建成項目，此亦導致我們於往績記錄期間的建成項目數量較少。下表載列於所示期間我們在管項目數量明細及變動：

	在管項目數量			
	於期初	新增合約	已建成 ⁽¹⁾	於期末
2018年	67	39	1	105
2019年	105	58	16	147
2020年	147	80	21	206
於2020年12月31日起				
至最後可行日期	206	30	2	234

業 務

附註：

(1) 我們的在管項目僅於完成該項目的所有期數時視為已建成。

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們新增合約建築面積分別達到4.6百萬平方米、8.3百萬平方米及8.6百萬平方米。根據中指研究院的資料，2020年的新增合約建築面積在中國所有房地產代建公司中排名第二。於2019年，我們的新增合約在管項目及新增合約建築面積實現較高增長，主要由於我們目標市場對房地產代建服務的需求強勁、「建業」品牌知名度的提升及我們的優質服務令現有客戶做出口耳相傳的推薦。下表載列於所示期間我們在管項目的建築面積資料明細：

	在管建築面積 ⁽¹⁾					
	於期初	新增合約	已建成	於期末	在建 ⁽²⁾	待建
	(千平方米)					
2018年	11,493	4,588	984	15,097	9,838	5,259
2019年	15,097	8,349	2,312	21,134	16,152	4,982
2020年	21,134	8,581	4,172	25,543	21,839	3,704
於2020年12月31日						
起至最後可行						
日期	25,543	3,237	387	28,393	24,176	4,217

附註：

(1) 上表所披露我們在管建築面積數量乃根據各房地產代建協議所載建築面積計算。

(2) 上表所披露在建項目的建築面積僅包括相關項目擁有人已獲得施工許可證的項目。

於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們在管的絕大部分項目均為住宅房地產。除住宅物業以外，我們亦為城市綜合體、購物中心或辦公大樓等非住宅物業提供房地產代建服務，以豐富我們的服務種類。截至2020年12月31日，我們共有四個商業房地產開發項目，總建築面積約為307,800平方米。

業 務

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的收入明細概要。

	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>	<u>2020年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
住宅物業項目貢獻的收入	676,399	1,020,576	1,136,920
商業物業項目貢獻的收入	—	8,419	15,162
年內總收入	<u>676,399</u>	<u>1,028,995</u>	<u>1,152,082</u>

下表載列於往績記錄期間在管項目已售建築面積、合約銷售金額及每平方米平均售價：

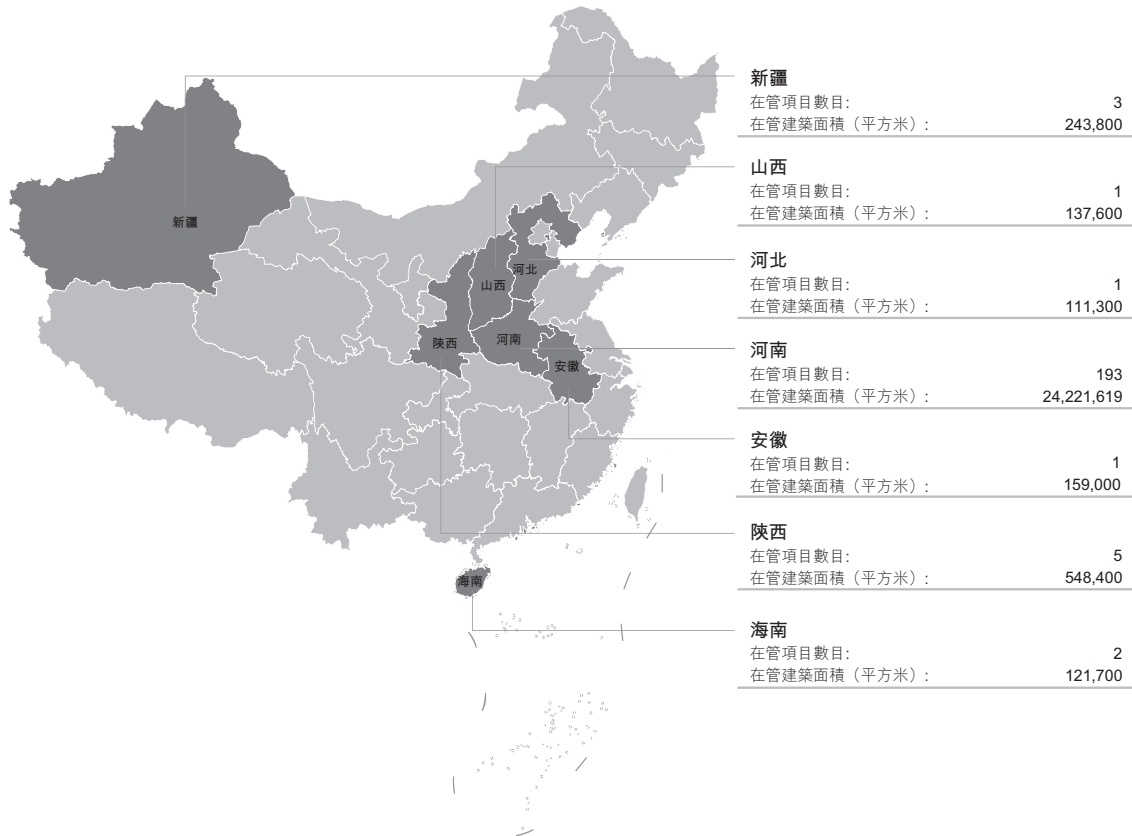
	<u>已售建築面積</u>	<u>合約銷售金額</u>	<u>每平方米平均</u>
	千平方米	人民幣百萬元	售價
			人民幣
2018年	3,591	18,691	5,205
2019年	5,153	29,349	5,696
2020年	5,702	34,303	6,016

我們的地理覆蓋

自成立以來，我們以河南省為戰略重點，按2019年戶籍人口計，河南省為中國第一大省份。根據中指研究院的資料，預期河南省房地產代建市場的潛在規模將由2020年的約54.8百萬平方米增至2025年的約85.7百萬平方米。截至2020年12月31日，我們在管項目中共有193個商業項目位於河南省，總建築面積約為24.2百萬平方米，覆蓋河南省大多數縣或縣級以上城市。我們致力於滲透進入河南省的其他城市，因該等城市對優質房地產開發項目及可信賴的房地產代建服務供應商有強勁需求。我們深耕於河南省，根據中指研究院的資料，2020年我們在河南省的新增合約建築面積達7.7百萬平方米、我們為項目擁有人出售的總建築面積達到5.5百萬平方米且合約銷售金額達人民幣331億元，2020年三項指標均於河南省排名第一。「建業」品牌獲得廣泛認可，根據中國房地產Top 10研究組進行的研究，「建業」品牌在「2020中國中部房地產公司品牌價值Top 10」中排名第一。

憑藉我們在河南省發展成熟的平台及成功經驗，我們已將業務擴大至河北、山西、陝西、新疆、安徽及海南等省及自治區，以追求更大的增長潛力。截至2020年12月31日，我們在上述六個省及自治區共計管理13個項目，簽約總建築面積約為1,321,800平方米。

下圖列示截至2020年12月31日我們在管房地產開發項目的地理分佈情況：



下表載列截至2020年12月31日按地點劃分的我們在管的項目明細：

	截至2020年12月31日	
	我們在管的 項目數量 ⁽¹⁾	在管建築 面積 ⁽¹⁾⁽²⁾ (千平方米)
河南省	193	24,221
地級或以上城市	47	5,947
縣城及縣級市	146	18,274
其他省份	13	1,322
總計	206	25,543

附註：

(1) 上表所示我們在管的項目數量及其各自的建築面積僅包括截至所示日期仍歸我們管理的項目。

(2) 上表所示我們各在管建築面積乃根據各房地產代建協議所載建築面積計算。

下表載列於往績記錄期間內各期間就收入貢獻而言我們的前十大房地產代建項目的若干資料。

項目	項目名稱	項目權人/資產 (註冊資本)	項目位置 (人民幣萬元)	項目位置 (地址)	開工日期	完工日期/ 預計完工日期	項目標建 面積	預計合約 金額	截至下列年度止的十大項目排名				截至下列年度止的收入				於往後已發展階段累積 的估計收入	截至2020年 12月31日的項目狀態	
									12月31日			12月31日			12月31日				
									2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年	2018年	2019年			2020年
							(千平方米)	(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)			
項目A	商丘大里	私人房地產開發商	40	河南商丘	6/3/2017	31/12/2019	1	26	90,755	6.8%	36,652	3.5%	—	—	—	—	已交付		
項目B	商丘曹樓里	近衛佐藤房地產開發商	20.5	河南商丘	17/4/2017	30/6/2020	2	239	90,898	5.5%	37,597	3.1%	2,613	0.2%	—	—	已交付		
項目C	商丘古城內	私人房地產開發商	30	河南商丘	23/2/2016	31/12/2019	3	293	105,903	5.5%	37,217	3.1%	—	—	—	—	已交付		
項目D	懷慶懷慶城	近衛佐藤房地產開發商	20	河南懷慶	19/9/2016	30/9/2019	4	299	94,378	4.1%	27,881	3.6%	—	—	—	—	已交付		
項目E	懷慶懷慶城	近衛佐藤房地產開發商	30	河南懷慶	20/12/2017	30/6/2021	5	184	35,224	2.4%	16,591	0.5%	9,051	0.8%	1,841	建設中			
項目F	懷慶懷慶城	私人房地產開發商	10	河南懷慶	19/12/2016	30/6/2021	6	197	45,722	2.2%	15,088	1.1%	9,391	0.8%	4,720	建設中			
項目G	懷慶懷慶城	私人房地產開發商	89	河南懷慶	30/12/2016	30/7/2019	7	89	26,447	2.2%	14,707	0.3%	—	—	—	—	已交付		
項目H	懷慶懷慶城	近衛佐藤房地產開發商	20	河南懷慶	9/2/2018	30/10/2021	8	222	73,838	2.0%	13,879	3.0%	20,825	1.8%	3,659	建設中			
項目I	懷慶懷慶城	私人房地產開發商	20	河南懷慶	30/10/2017	31/12/2020	9	190	37,614	2.0%	11,540	1.1%	6,630	0.6%	—	—	已交付		
項目J	長垣長垣城	私人房地產開發商	30	河南長垣	6/5/2016	31/12/2020	10	238	46,774	2.0%	13,462	1.3%	8,141	0.7%	—	—	已交付		
項目K	長垣長垣城	私人房地產開發商	50	河南長垣	23/12/2015	1/11/2021	3	368	97,293	0.9%	6,388	3.5%	18,596	1.6%	13,997	建設中			
項目L	長垣長垣城	近衛佐藤房地產開發商	30	河南長垣	12/3/2018	30/6/2020	7	113	50,235	0.9%	6,307	2.1%	19,313	1.7%	—	—	已交付		
項目M	市鄉市鄉城	私人房地產開發商	20	河南市鄉	26/9/2017	30/6/2021	8	270	55,663	1.2%	16,848	1.6%	18,000	1.6%	6,744	建設中			
項目N	市鄉市鄉城	私人房地產開發商	30	河南市鄉	29/12/2017	31/12/2020	9	124	45,714	1.8%	16,627	1.6%	14,376	1.2%	—	—	已交付		
項目O	市鄉市鄉城	近衛佐藤房地產開發商	10	河南市鄉	30/12/2018	30/6/2021	10	156	30,837	—	—	16,331	1.6%	8,539	0.7%	4,222	建設中		
項目P	懷慶懷慶城	私人房地產開發商	20	河南懷慶	20/6/2019	30/6/2023	316	316	89,765	—	—	3,694	0.4%	22,954	2.0%	58,036	建設中		
項目Q	懷慶懷慶城	同時從事建築、物業管理、教育業務的私人房地產開發商	30	河南懷慶	29/12/2017	12/8/2022	223	223	49,959	1.0%	10,989	1.1%	20,217	1.7%	9,005	建設中			
項目R	懷慶懷慶城	同時從事建築、物業管理、教育業務的私人房地產開發商	220	河南懷慶	18/4/2017	30/6/2022	239	239	54,669	0.9%	6,097	1.4%	14,919	1.6%	7,087	建設中			
項目S	市鄉市鄉城	亦從事地產租賃/經紀、酒店管理、建築顧問及建材銷售業務的私人房地產開發商	50	河南市鄉	1/3/2020	25/04/2024	231	231	109,905	—	—	—	—	17,030	1.5%	—	建設中		
項目T	市鄉市鄉城	私人房地產開發商	30	河南市鄉	6/3/2019	30/6/2022	240	240	43,800	—	—	—	10,496	1.0%	12,927	1.1%	17,898	建設中	

• 項目S與項目R有交叉的物業予以保留。因此，我們預期於往後已發展階段並無確認項目產生收入。有關詳情，請參閱「與股東的關係」一節。

業 務

下表載列於往績記錄期有關我們房地產代建項目各期間的未完成項目的變動情況。截至最後可行日期未完成項目約為人民幣2,884百萬元。

	未完成項目的變動		
	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
年／期初.....	1,213,597	1,576,398	1,973,792
新增.....	1,039,200	1,426,389	1,968,481
已確認收入.....	(676,399)	(1,028,995)	(1,152,082)
年／期末.....	<u>1,576,398</u>	<u>1,973,792</u>	<u>2,790,191</u>

管理服務費

就我們的在管項目而言，項目擁有人根據預先協定的條款向我們支付管理服務費及其他酬金，其中一般包括下列各項費用：

- 基礎管理服務費，其通常基於(i)我們在管項目建築面積乘以每平方米預先協定費率，或於較少情況下基於(ii)我們為項目擁有人所管理及出售的房地產銷售價值的預定百分比；及
- 基於銷售表現的溢價管理服務費（通常為超過預先協定基準的銷售所得款項的百分比，按個案基準磋商）。

管理服務費通常包括基礎管理服務費及溢價管理服務費。其提供激勵機制，激勵本集團提供優質服務，使所開發的物業將擁有良好的銷售業績，進而在使項目擁有人獲利的同時本集團亦可賺取溢價管理服務費。

基礎管理服務費：根據我們的定價政策，我們已制定每平方米項目建築面積費率的標準範圍。根據(i)位置（不論其為地市級城市／縣／縣級城市）；(ii)物業類型（不論為住宅／商業／辦公室樓宇／其他）；及(iii)每平方米物業的預計銷售價；房地產代建服務須按不同標準的費率收取費用。

	住宅	商業
	人民幣／平方米	人民幣／平方米
縣及縣級城市.....	85-285	135-485
地市級城市.....	135-350	185-485

溢價管理服務費：我們將在房地產代建合約中就各類別物業制定售價目標（即據此開發的物業可取得的每平方米銷售價）。就銷售所得款項超過售價目標而言，我們將有權享有超出金額10%至20%作為其溢價管理服務費。

於訂立房地產代建協議後，項目擁有人通常須於預先協定的期間內向我們支付首期管理服務費。項目擁有人亦須參考項目開發狀態、預先協定的項目節點及／或銷售所得款項付款安排支付管理服務費進度款。就基礎管理服務費而言，就進度付款預先協定的項目節點通常包括(1)訂立房地產代建協議，(2)開始興建及(3)開始並進行特定項目的物業銷售。就溢價管理服務費而言，將根據銷售節點付款，交付後進行據實結算。作為房地產代建服務提供商，我們無須就我們在管的房地產開發項目提供任何保證金。

房地產代建服務費是因我們提供的服務而收取。我們於提供服務的過程中會在項目中派駐我們的僱員以擔任管理職位及監督職位，而項目擁有人負責承擔有關所派駐僱員的薪酬。除該等所派駐的僱員之外，我們於總部及區域分公司的僱員亦會向項目擁有人提供服務，包括就房地產開發週期的多個方面提供建議。通過提供有關服務，我們的客戶(即項目擁有人)可受益於本集團的技術、市場洞察力、產品設計、市場定位、完善的優質承包商／供應商網絡以及高效項目協調。此外，項目擁有人亦有權在所開發的房地產中使用深受市場認可的「建業」品牌及通常可於房地產市場上索要溢價售價。根據中指研究院，中國房地產代建公司收取的平均管理服務費水平一般介乎某一特定項目的總合約銷售的3.5%至6.0%。於2018年、2019年及2020年我們的平均管理服務費水平為在管項目總合約銷售的約3.6%、3.5%及3.4%，與行業水平一致。

於2018年、2019年及2020年，基礎管理服務費分別貢獻我們收入的人民幣571.9百萬元、人民幣881.1百萬元及人民幣1,089.1百萬元(或84.5%、85.6%及94.5%)，而我們的溢價管理服務費分別貢獻我們同期收入的人民幣104.5百萬元、人民幣147.9百萬元及人民幣63.0百萬元(或15.5%、14.4%及5.5%)。於2018年、2019年及2020年，我們每平方米的平均基礎管理服務費分別為人民幣216.3元、人民幣215.8元及人民幣214.1元，而我們於往績記錄期間的基礎管理服務費費率介乎每平方米人民幣85元至每平方米人民幣485元。此外，由獨立第三方客戶及我們的關聯方貢獻的管理服務費佔比於2018年分別為85.3%及14.7%，於2019年分別為87.0%及13.0%，及於2020年分別為89.2%及10.8%。此外，於2018年、2019年及2020年，我們每平方米的平均溢價管理服務費分別為人民幣26.8元、人民幣33.4元及人民幣29.2元，及我們的溢價管理服務費的費率介乎每平方米人民幣14元至每平方米人民幣142元，其乃主要由相關項目的銷售表現所釐定。下表載列按我們所管理由關連方或獨立第三方擁有的項目劃分的收入明細以及所示期間各利潤率概要。

業 務

	2018年		2019年		2020年	
	收入	淨利率	收入	淨利率	收入	淨利率
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
獨立第三方所擁有項目貢獻						
的收入／淨利率	576,728	60.8%	895,037	62.8%	1,027,767	59.7%
以下公司所擁有項目貢獻						
收入／淨利率：						
— 建業地產及其附屬						
公司、合營企業及聯						
營公司	99,671	61.4%	133,949	61.7%	121,247	61.1%
— 本集團聯營公司	—	—	9	61.7%	3,068	58.3%
年內總收入／淨利率	<u>676,399</u>	59.7%	<u>1,028,995</u>	62.3%	<u>1,152,082</u>	59.2%

下表載列於所示期間按來自獨立第三方或關聯方的管理服務費劃分的房地產代建服務收入及平均管理服務費率概要。我們首次開始房地產代建業務時，採用統一收費模式，固定管理服務費率為每平方米人民幣200元。隨後，我們按不同物業類型調整及優化所收取的不同費率。例如，住宅物業的費率通常低於商業物業，縣級市項目的費率通常低於地級市。關聯方的項目大部分是於早期開發階段訂立，其中逾60%的項目乃於2017年或之前訂立，僅兩個項目於2020年訂立，此種情況導致平均管理服務費率較低。另一方面，每個項目的平均管理服務費很大程度上受各項目的規模(以建築面積計)所影響。

	2018年			2019年			2020年		
	每個項目的		每平方米的 平均費率	每個項目的		每平方米的 平均費率	每個項目的		每平方米的 平均費率
	收入	平均管理 服務費		收入	平均管理 服務費		收入	平均管理 服務費	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元
自獨立第三方收取									
的管理服務費	576,728	7,690	218.8	895,037	8,063	218.0	1,027,767	6,332	216.0
自關連方收取的管									
理服務費	99,671	8,306	204.2	133,958	8,931	201.6	124,315	8,566	195.7
年內總收入	<u>676,399</u>			<u>1,028,995</u>			<u>1,152,082</u>		

於2018年、2019年及2020年，位於地級市或以上城市的項目平均管理服務費率分別為每平方米人民幣219.5元、每平方米人民幣225.7元及每平方米人民幣220.4元，而位於縣城及縣級市的項目平均管理服務費率分別為每平方米人民幣213.0元、每平方米人民幣210.6元及每平方米人民幣211.8元。我們收取的管理服務費率及管理服務費可能視乎相關項目的規模、位置、定位及其他因素而明顯不同。

我們的「建業標準」

我們致力於提供優質的房地產代建服務並為我們的項目擁有人創造價值。基於我們對項目擁有人需求及最終置業者偏好的深入了解，我們已制定一套標準化、高質量且持續優化更新的「建業標準」，成為支持我們房地產代建業務的堅實基礎。

我們的專有「建業標準」旨在簡化及理順複雜的項目開發流程並為我們所有在管項目提供科學、合理及標準的系統。根據我們在管房地產開發項目各自的位置、樣式、價格水平、功能及目標最終置業者，我們的「建業標準」將其劃分為五個類別。我們「建業標準」項下的各類別均配有一套詳細的施工參數，如容積率、樓宇高度或其他施工參數，以及不同產品／服務規格及要求，如裝修單位成本、停車位數量、景觀及綠化面積規模或周邊地區的生活功能。我們亦將內部監督程序及標準納入「建業標準」，以確保對我們的在管項目維持良好的品質控制。

我們根據行業趨勢及項目擁有人需求的發展定期審查我們的「建業標準」，以確保我們的產品／服務標準與有關趨勢及發展保持一致。當我們觀察到新行業趨勢及發展時，我們將繼續改進及調整該標準，以確保我們的標準將保持最新。我們相信，我們的「建業標準」，連同我們從為項目擁有人提供服務所積累的技術知識及經驗，令我們的房地產代建服務有別於市場其他同行。

「建業」品牌的使用

在我們獲委聘提供房地產代建服務後，我們允許項目擁有人使用「建業」品牌來推廣及銷售我們在管項目。「建業」品牌包括「建業」字眼、商標、標識及可能代表「建業」品牌的任何其他形式。

在房地產代建協議中，我們就項目擁有人使用「建業」品牌提出若干要求。特別是，我們要求其於營銷材料中使用「建業」品牌時事先獲我們書面批准。此外，我們對使用「建業」品牌的房地產開發項目的名稱保留同意權。為保護「建業」品牌免遭項目擁有人或其他人士在未經授權的情況下使用，我們總部的僱員建立持續宣傳監控系統以自互聯網收集信息，而區域分公司的僱員定期檢查我們在管項目使用「建業」品牌的方式以及是否被不當用作其他目的（作為對項目公司監管的一部分），且項目公司僱員將向我們報告（倘發現任何未經授權或不當使用「建業」品牌）。倘我們發現任何與未經授權或不當使用「建業」品牌有關的事件，我們將對有關交易對方採取法律行動以杜絕有關未經授權或不當使用。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無遭遇任何有關事件。

我們相信，與「建業」品牌相關的高品質及高標準可讓項目擁有人享受定價溢價。通過利用成熟知名的「建業」品牌，項目擁有人更容易提高潛在購買者的品牌意識。

於銷售及營銷過程中，物業營銷材料及銷售協議明確指出，房地產開發商為項目擁有人，及我們向項目擁有人提供房地產代建服務及品牌名稱授權。因此，我們認為置業者已獲充分告知相關狀況。誠如我們的中國法律顧問所告知，本集團不會就我們提供的房地產代建服務及品牌名稱授權所引起的任何誤解受到置業者的潛在申索。

倘發生以下任何事件，我們可終止項目擁有人使用「建業」品牌：

- 我們與項目擁有人的房地產代建協議終止；
- 項目擁有人未經我們同意而進行項目開發及建設，導致項目產品及服務不符合我們的標準及要求；或
- 項目擁有人未能按照管理協議維護「建業」品牌形象，從而導致「建業」品牌受損。

於往績記錄期間，「建業」品牌已使用於我們在管的所有項目。於**2020年11月**，我們訂立一份將不會使用「建業」品牌的房地產代建服務協議。主要項目擁有人為一名獨立第三方，該獨立第三方與一間國有企業合作共同開發一個住宅項目。

持有少數股權的房地產代建

我們通常不會投資或持有我們項目公司的股權。然而，若干項目擁有人有時邀請我們為項目提供股權融資（通常為**20%**或以下），以促進與項目擁有人保持更密切的合作關係，旨在令我們的利益與項目擁有人的利益一致。有關情況極為少見。我們希望今後減少參與此類少數股權投資。截至最後可行日期，我們僅持有我們在管的一個項目的少數股權。

涉及安置房項目的房地產代建

在我們在管的少數項目中，項目擁有人可能會承接以安置房及動遷房為主的房地產開發項目。於往績記錄期間，我們共管理了三個涉及安置房的項目。關於此類項目，我們向項目擁有人提供房地產代建服務時通常按較低管理服務費率向項目擁有人收取費用，原因為項目擁有人將負責向最終置業者轉讓相關房地產物業，及我們並不負責涉及有關項目的銷售及售後服務。於

往績記錄期間，涉及安置房項目的費率通常為每平方米人民幣100元（就位於縣城及縣級市的項目而言）及每平方米150元（就位於地級市的項目而言），而住宅物業房地產商業代建項目的費率則介乎每平方米人民幣85元至人民幣350元。誠如中指研究院所告知，中國房地產代建公司就房地產政府代建項目收取的管理服務費（包括安置房項目）通常介乎項目投資總額的1.0%至5.0%。我們就我們在管有關安置房的項目所收取的管理服務費為相關項目投資總額的約3.0%，此符合行業平均水平。

擴展計劃

截至2020年12月31日，我們的在管項目覆蓋河南省大多數縣及縣級以上城市。我們目前計劃進一步滲透進入河南省的其他城市以保持領先地位，旨在令我們的業務覆蓋河南省所有縣及縣級以上城市，並進一步提高我們在河南省的市場份額。

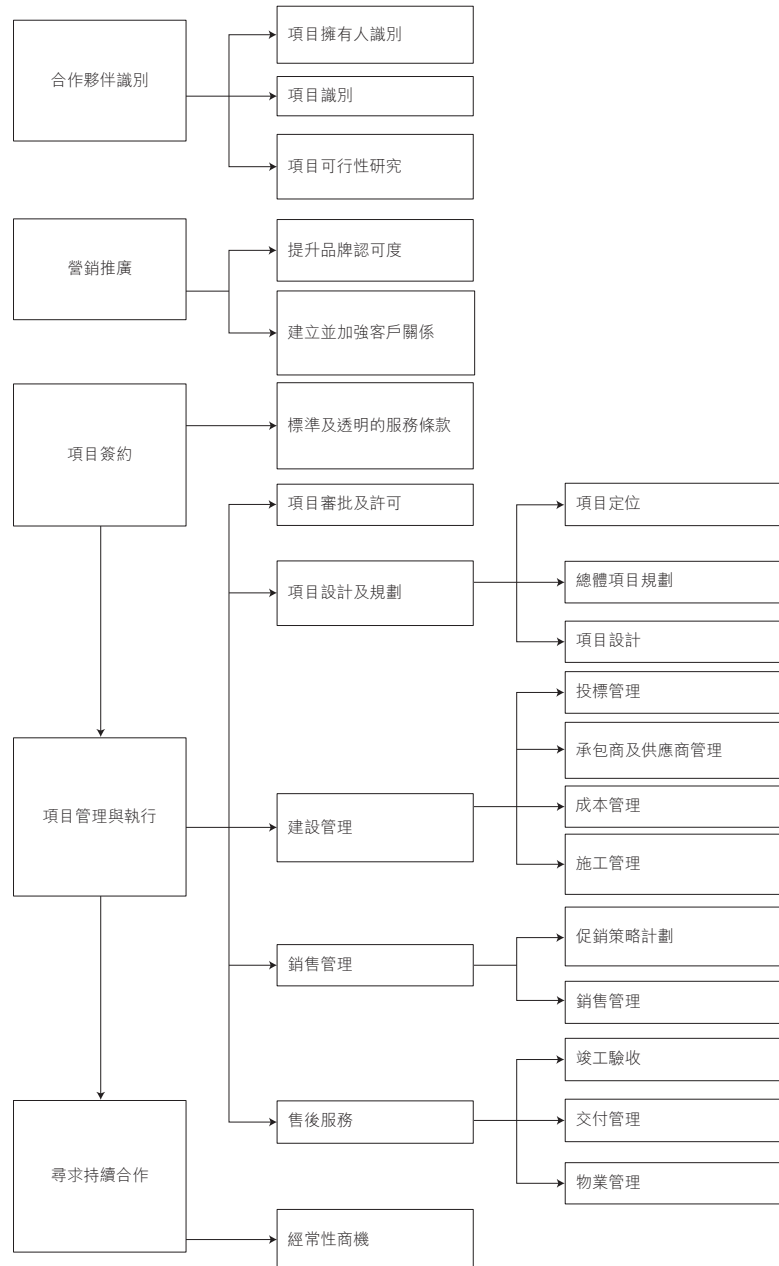
截至2020年12月31日，除河南省外，我們已在陝西、山西、河北、新疆、安徽及海南開展業務營運，並計劃在該六個省及自治區開展更多房地產代建項目。憑藉我們成功經驗及河南省的便捷交通系統，我們計劃的擴展主要專注於「大中原」地區，一個我們將其界定為距鄭州半徑約500公里的廣闊區域，涵蓋河南、湖北、陝西、山西、河北、安徽、江蘇及山東等8個省份，其覆蓋六個國家級城市群。截至2019年12月31日，「大中原」地區涵蓋省份佔中國常住人口的約30%，這表明我們的房地產代建業務存在較高的增長潛力。

截至2020年12月31日，除河南省外，我們已在陝西、山西、河北及安徽省開展業務，我們亦計劃將業務拓展至人口眾多、居民密度高及／或城鎮化水平相對較低的山東、湖北及江蘇省。我們認為，該等省份的中小房地產開發商對具有知名品牌聲譽的優質房地產代建服務提供商存在強烈的需求。我們計劃在該等省份設立當地附屬公司或分公司，以協調並負責相關業務拓展活動。藉助「建業」品牌及透過與當地項目擁有人的合作，我們相信我們可在該等省份逐步建立業務據點，且預計我們在河南以外省份的收入貢獻將會逐步增加。

房地產代建流程

我們的房地產代建服務乃透過總部及區域分公司的僱員以及派駐到相關項目公司的僱員提供。根據特定項目的不同開發階段，參與程度及提供的相關服務會有所不同。我們房地產代建服務通常從識別項目及項目擁有人開始，其後進行銷售及推廣、簽立房地產代建協議、涵蓋房地產

開發過程各階段的项目管理及執行，並以我們與項目擁有人尋求潛在新項目持續合作機會結束。根據中指研究院，我們的项目週期通常介乎三年至五年，而此週期符合行規。下圖列示我們房地產代建流程的主要步驟：



合作夥伴識別

項目擁有人識別

我們開始房地產代建項目的第一步為識別合適的項目擁有人。在識別新項目擁有人時，我們的區域分公司的投資發展部僱員會定期主動收集各自區域內的市場資料，並利用其豐富的行業經驗來篩選項目擁有人。我們的區域分公司通常每週均會向總部報告相關市場資料。我們一旦識別新項目擁有人，我們的區域分公司的投資發展部僱員將就我們的建議與項目擁有人進行深入溝通，以確保彼等認同我們的業務文化、發展策略、品質標準並就我們的合作條款達成一致。

我們相信，擁有良好商業信譽及穩健的財務狀況，且讚賞「建業」品牌及我們輕資產商業模式的項目擁有人，是項目成功的關鍵。因此，當新的項目擁有人與我們接洽或我們區域分公司的投資發展部識別到新的項目擁有人時，於決定與相關項目擁有人進行合作之前，我們會對項目擁有人的往績進行盡職調查及背景調查。具體而言，我們要求項目擁有人在與我們簽訂房地產代建協議之前，先取得開發土地並付清土地出讓金，且我們亦評估項目擁有人完成項目的財務能力。

項目識別

在識別項目擁有人後，我們總部投資發展部的僱員將進一步與區域分公司進行交流以評估相關項目。在將項目意向簡報提交予總部批准之前，總部投資發展部僱員及區域分公司的僱員會共同進行實地考察，以核實細節並評估項目的相關風險，以更好地了解其潛力。我們經驗豐富的僱員在評估新項目時會考慮的主要因素通常包括該項目是否位於黃金地段、施工複雜性、項目擁有人的身份及背景、市場環境及周邊地區的競爭格局以及房地產開發項目的預計收入。

項目可行性研究

在項目擁有人收購將予開發的地塊之後及在與有關項目擁有人訂立房地產代建協議之前，我們區域分公司的投資發展部僱員將與其他部門合作，通過調研和現場調查收集項目信息，如項目所在城市的宏觀環境、市場環境、競爭對手、配套設施和項目擁有人的背景審查。根據所收集的資料，區域分公司僱員將率先為相關候選項目編製一份可行性研究報告，並將其提交予總部進行審批。我們亦與項目擁有人分享可行性研究報告，供其了解及評估該項目的估計回報及相關風險。

我們總部的投資發展部將分析可行性研究報告並可能要求提供其他資料，以更好規劃項目及進行潛在投資收益分析。於完成所有必要研究後，最終項目可行性研究報告將提交予總部批准。於指定項目的可行性研究報告獲得批准後，我們將與項目擁有人訂立房地產代建協議。

營銷推廣

提升品牌認可度

我們總部設有專門的品牌管理部以及營銷管理部，該等部門共同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所有的營銷活動以推廣「建業」品牌及我們的服務實力，以爭取新項目擁有人。我們總部的營銷管理部將編製本集團的年度營銷方案並根據市場反饋繼續調整相關營銷策略。此外，我們總部的品牌管理部亦建立了持續宣傳監控系統以收集使用「建業」品牌的信息，這有助於保護「建業」品牌免遭項目擁有人或其他人士的未經授權或不當使用。

另一方面，我們區域分公司的營銷管理部負責執行總部製定的品牌／項目推廣計劃，在總部的監督下協調廣告及媒體資源，並定期檢查「建業」品牌如何用於我們的在管項目，是否有其他不當用途。於相關項目公司的派駐僱員亦會協助執行總部制定的品牌／項目推廣計劃，如發現任何未經授權或不當使用「建業」品牌的行為，彼等會立即向總部及區域分公司報告。

我們亦舉辦公開推廣活動並在多媒體資源(例如報紙及互聯網)投放廣告，推廣我們的在管項目及提升品牌知名度。我們認為，由總部品牌管理部以及營銷管理部開展的營銷舉措以及我們出色的往績記錄，將增加最終置業者對「建業」品牌的熟悉程度。

建立並加強客戶關係

我們主要仰賴現有客戶以及當地房地產商會及行業組織口耳相傳的推薦，自項目擁有人獲得新的房地產代建項目合約。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、廣泛的合資格承包商及供應商網絡，以及創造溢價能力之房地產代建服務的需求正日益強勁，其令我們成為彼等選擇的合作夥伴。

為維持並增強我們與現有項目擁有人的關係，我們總部的營銷管理部亦於每年與項目擁有人舉行會晤，以與彼等建立更緊密的關係。該等營銷活動不僅進一步提升「建業」品牌價值，亦增加項目擁有人於未來項目與我們合作的粘性。

項目簽約

我們一般於完成對新項目的內部評估及對有關項目擁有人的盡職調查後，根據我們的協議模板與項目擁有人訂立輕資產項目委託管理合同(可予作出變動及調整以迎合項目擁有人需求)。我們的區域分公司會就房地產代建協議的條款及條件，牽頭與項目擁有人進行聯絡及磋商，該等條款及條件需經總部審批。

我們的房地產代建協議模版的主要條款通常包括：

- 協議期限，通常自協議生效之日起計直至達成預定的去化率(通常為90%)或交付有關物業，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；
- 項目的基本資料，包括其位置、土地使用權年期、土地面積、分區規劃要求、施工要求及標準、與土地有關的證書及批准；
- 費用結構(包括付款時間表)；
- 我們將向項目擁有人提供的管理服務範圍，包括前期管理、規劃設計管理、成本管理、建造管理、營銷及銷售管理、竣工驗收及交付管理、客戶服務、前期物業管理監督、檔案管理、人力資源管理及行政管理；
- 目標交付日期及銷售目標；
- 我們將向項目擁有人提供的最新進度情況及其他協議要求的報告以及於有關項目不同階段的審批流程；
- 「建業」品牌的使用及項目擁有人保護「建業」品牌聲譽的責任；
- 與相關項目公司有關的保險及法律事宜；及
- 違反合約責任及終止權利。

根據我們與項目擁有人訂立的房地產代建協議，項目擁有人須負責於項目工地發生的任何事故或傷害。為降低潛在風險，我們通常建議項目擁有人且項目擁有人可能會以項目公司的名

義購買建築相關保險。截至2020年12月31日，我們約98%在管項目購買建築相關保險。我們亦要求承包商根據房地產代建協議購買建築相關保險。此外，倘我們的任何派駐僱員於項目工地受傷，我們應對有關派駐僱員的傷情負責。我們的派駐僱員通常由項目擁有人購買的建築保險保障且我們亦為派駐僱員購買商業保險以保障彼等於提供服務的過程中遭遇的事故。此外，倘出現任何項目開發、物業銷售及交付的違規事件、項目延期及成本超支情況，任何該等處罰、成本或開支通常均由項目擁有人承擔，惟相關不合規、成本或開支直接由我們導致除外，如因我們或派駐僱員的有意不當行為產生的成本或開支。根據房地產代建協議，我們於房地產代建協議項下的責任僅限於我們就該項目收取的管理服務費。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無發生任何事故要求我們賠償項目擁有人該等成本或開支而導致不合規、項目延遲或成本超支。

於若干情況下，我們可能與項目擁有人及項目擁有人的控股股東訂立房地產代建協議，以令有關控股股東作為保證人提供保證，促使項目擁有人於房地產代建協議項下的義務能夠充分且及時履行。我們標準及透明的服務條款不僅保障我們於房地產代建協議項下的權利，亦令我們可吸引更多潛在項目擁有人。

項目管理與執行

項目管理及執行為我們房地產代建服務的核心部分。對於每個在管項目，我們均會建立一個專門的僱員團隊並根據相關項目委派函將彼等派駐至相關的項目公司，擔任項目公司的管理及高級人員，並就項目執行向項目擁有人提供建議。派駐僱員通常在項目公司成立並啟動項目後不久就開始工作。在新項目的項目啟動會報告中，我們與項目擁有人及項目的其他參與方共同為項目的各開發階段與執行制定績效指標，提醒項目擁有人該項目的潛在風險並就內部控制措施提出建議以降低該等風險。我們亦就項目全面預算表向項目擁有人提供建議並就項目月度管理者報告的情況定期提供最新資料。

我們綜合服務內容通常包括規劃設計管理、成本管理、施工管理、營銷及銷售管理、竣工驗收及交付管理、客戶服務及物業維護管理、前期物業管理監督、檔案管理、人力資源管理及行政管理，其於項目審批、項目策劃設計、建設、銷售及售後階段提供(於下文進一步詳述)。除我們的派駐僱員外，項目公司亦於其日常營運期間招聘其自身僱員在派駐僱員的監管下就上述職

能執行工作計劃。派駐僱員及項目公司之僱員總數通常介乎23至44人，其很大程度上取決於特定項目的規模及複雜程度。我們派駐僱員的職位主要包括(i)項目總經理；(ii)銷售經理；(iii)財務副經理(概因財務經理通常由項目擁有人委任)；(iv)工程管理經理；及(v)根據項目擁有人需求將委任的其他管理角色(如成本管理經理)。項目擁有人招募的僱員職位主要包括運營經理及主管、銷售主管、成本管理主管、財務經理、會計師、財務主管、工程管理主管。該等主管將向相關職能部門的經理報告。職能經理將向項目總經理報告，而項目總經理將向項目擁有人以及我們總部及區域分公司的人員報告。派駐僱員的薪酬乃經參考本集團的標準予以釐定(須經項目公司同意)。由項目公司招聘且並非自我們派駐的僱員的薪酬由項目擁有人釐定。項目公司僱員的薪酬亦取決於彼等各自的職能、經驗及資歷。為免生疑，項目公司聘用的僱員並非本集團的僱員，且我們並不會就因彼等之故意不當行為或疏忽而令項目擁有人蒙受之任何虧損或損失負責。

於往績記錄期間，除因2019年新型冠狀病毒疫情爆發而導致建設或交付延遲的14個項目外，我們合計共有五個項目延遲建設及／或交付，該等延遲並非因我們的原因而造成。導致有關延遲的原因包括(i)項目擁有人無法就該項目的第三期開發及時獲得其他地塊導致其延遲申請該期開發的有關建築許可證(第一及第二期開發已按時開始)，(ii)當地政府為改善空氣質量而暫時中止施工，(iii)拒絕就空地塊作出讓步的釘子戶導致的延誤，(iv)於我們接手另一房地產代建公司所管理項目後為改善質量而翻修物業，及(v)項目擁有人因其控股股東的其他業務出現財務困難而暫時中斷。誠如中國法律顧問所告知，我們無需就與項目擁有人訂立的有關房地產代建協議項下的延誤向該等項目擁有人作出賠償。截至最後可行日期，除當前暫停的項目外，餘下四個項目中的三個已交付予置業者及一個剛於2020年12月獲得有關地塊，因此，對我們於往績記錄期間的收入確認並無不利影響。

項目審批及許可

項目擁有人負責獲得項目所需的批准及許可證，並承擔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。派駐僱員將在總部及區域分公司的指導及監督下就在管項目所需的牌照及許可證向項目擁有人提供建議。應項目擁有人的要求，我們總部及區域分公司亦將協調相關設計公司及其他第三方，為項目公司編製或加快準備相關材料，以獲取所需的牌照及許可證及／或就項目擁有人申請彼等之項目所需的牌照及許可證協調

政府機關。如任何相關政府批准並非因我們的原因而遭延遲，則項目擁有人負責主動解決問題並調整相應項目時間表。

項目設計及規劃

項目定位

我們總部及區域分公司的產品設計部及設計部負責土地分析及項目規劃。區域分公司的設計部在派駐僱員的支持下首先收集有關設計條件的資料，如土地狀況、規劃設計要求，並了解客戶需求、預期售價、鄰近的競爭項目以及項目特徵。根據所收集的資料，我們區域分公司的設計部將與設計公司一道準備有關項目施工的設計方案，以供我們總部的產品設計部審閱及批准。

此外，區域分公司的設計部將配合總部及區域分公司的營銷管理部對競爭產品進行研究，分析各項目的規劃、佈局、配置及配套設施。在對項目及項目所在地區的市場進行充分調查及了解後，區域分公司的設計部將根據區域分公司的營銷管理部編製的產品定位報告與外部設計公司聯繫為各項目制定概念設計方案文本，以提交予總部及項目擁有人批准。

總體項目規劃

在對項目及項目所在地區的市場進行充分調查及了解後，我們將編製項目框架發展規劃，並與項目擁有人進行討論以制定最終方案。就需要特定技術支持的重大項目而言，我們總部的產品設計部將與相關區域分公司進行現場視察並就設計及項目開發計劃提供指引。

於項目開發及建設過程中，經考慮具體規劃設計方案後，我們將制定項目總方案，並提交項目擁有人批准。經批准的項目總體發展規劃會作為確定項目開發及建設目標時間表的基準。

項目設計

我們區域分公司的設計部負責項目統籌策劃，並將全程參與項目設計管理並根據「建業標準」引導第三方設計單位編製合乎我們在管項目需求的設計方案。我們區域分公司的設計部及項目公司的派駐僱員亦促進與項目擁有人對項目設計及規劃的溝通。在此過程中，我們總部的項目設計僱員負責進行內部協調及外部溝通，包括：

- 與營銷管理部進行溝通，以確保設計的產品符合營銷定位、市場需求及項目擁有人的需求；
- 與成本管理部進行溝通，以確保可將設計控制在目標成本範圍內以及可實現預期經濟利益；
- 與相關政府部門進行溝通，以確保設計符合地方政府的適用規定；
- 與工程管理部以及外部設計公司及承包商進行溝通，以了解施工困難以及設計能否實現；及
- 與設計及客戶服務部以及外部設計公司進行溝通，以確保項目設計不會有被客戶投訴的風險。

在項目定位完成後，項目公司將委聘外部設計公司制定總體規劃、各棟樓宇的設計並編製詳細方案及圖紙，及項目公司、外部設計公司及我們的區域分公司將協定相關設計工作的時間表。我們向項目擁有人推薦優質承包商及供應商網絡中的設計公司，為擬議項目設計建築平面圖、施工圖、景觀及裝修。設計公司充當第三方承包商，並與項目擁有人訂立合約。我們區域分公司的設計部與設計公司定期舉行會議，以監督設計過程及審查設計公司編製的圖紙。

此外，為提高設計管理的效率，我們總部的產品設計部自發展初期起已實施標準化設計模板。基於我們對目標市場的深入了解，我們發開了一套採用類似設計理念及使用相似立面風格及戶型的住宅產品，分為針對首次置業者、尋求質量升級的置業者及尋求高端物業的置業者的不同產品系列，以應對不同市場分部、目標受眾及價格水平。該等標準化產品系列乃由我們的管理團隊精心設計，旨在令我們能夠迅速擴大規模，並在我們目前並無經營的新城市／省份複製

成功經驗。我們通常要求標準化項目使用我們的標準化設計模板，而創新項目則使用定制化設計方案。標準化項目通常指採用現有標準化外立面風格系列並採用標準化戶型的項目，而創新項目則為採用非標準化外立面風格或特殊戶型的項目。截至2020年12月31日，我們在管的住宅項目中超過85%採用我們的標準化產品，大幅提升我們的營運效率。

建設管理

投標管理

我們推薦既有網絡的承包商及供應商供項目擁有人篩選及審批，並積極參與項目公司的採購流程以確保其質量。根據項目擁有人的商業需求及內部合規要求，各在管項目有時要求進行建築商和供應商的招投標程序。當須進行公開投標程序時，我們的派駐僱員主要負責協調評估承包商及供應商、編製採購計劃並組織及管理投標程序。項目擁有人可指派人員加入招投標團隊，並參與整個過程。經招投標團隊選擇中標後將提交項目擁有人考慮及批准。中標承包商、設計公司及供應商將直接與項目擁有人訂立施工協議、服務協議或供應協議。

承包商及供應商管理

- 承包商管理

我們總部的工程管理部制定了自身的標準，以指導負責項目建造的總承包商的甄選。一般而言，總承包商必須已獲得必要的牌照及許可證，在過去三年盈利，並提供證據證明其過去三年的過往項目表現。對於滿足上述入圍條件者，我們將對其進行特別審查。我們一般藉由投標過程以及通過直接委聘方式為項目擁有人甄選第三方總承包商。

此外，我們總部的工程管理部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承建的工程。通過與行業生態圈中承包商的戰略合作，我們於既有網絡挑選若干夥伴，並每年定期評估該等承包商的表現。我們一般向項目擁有人推薦我們認為適合有關項目的承包商，及我們的派駐僱員將與項目公司的工程管理部合作確保承包商完成的工程符合我們總部採納的程序及質量標準（即「建業標準」）。此外，我們區域分公司的工程管理部亦定期評估承包商的表現並密切監督施工進度以確保其按計劃進行。

於往績記錄期間，我們向客戶推薦之若干承包商及供應商亦為建業地產集團使用之承包商及供應商（「**重疊承包商及供應商**」）。重疊承包商及供應商於2018年、2019年及2020年分別向項目擁有人的採購貢獻70.5%、55.4%及45.4%，並於同期分別向建業地產集團的採購貢獻54.1%、56.7%及52.6%。於重疊承包商及供應商的成本組成部分中，最大項目為項目建造的總承包商，其通常佔項目成本的約50%（除土地成本外）。彼等就類似服務向項目擁有人提供的定價條款與向建業地產集團提供者相比並無重大差別。非重疊總承包商向項目擁有人收取的平均費用／每平方米平均低於重疊總承包商向項目擁有人及建業地產集團收取的費用，原因為我們所推薦的承包商一般為河南省質素較高的領先承包商。概無我們向項目擁有人推薦之重疊承包商為我們或建業地產集團、董事、高級管理層、僱員或彼等各自聯繫人之關連人士。據董事所深知、盡悉及確信，除上文所述及我們客戶與建業新生活有關物業管理服務之委聘（如下文「物業管理」一段進一步詳述）外，我們向項目擁有人推薦的承包商及供應商過往或當前與我們、我們的股東、董事、高級管理層、僱員及其各自的聯繫人並無關係（業務、家族、僱傭、融資或影響獨立性的其他關係）。我們的營運並無透過委聘重疊承包商及供應商而以任何方式獲得建業地產集團補貼。我們推薦有關重疊承包商及供應商乃主要由於彼等為擁有大型營運及能力的經驗豐富的承包商且其工程質量令人滿意。

根據我們的產品管理標準，我們將持續並每年不少於三次委聘第三方評估公司，以評估各項目中相關承包商的表現。

- **供應商管理**

就建築材料及建築物資採購而言，在大多數情況下，項目擁有人將會直接向供應商採購材料。

我們亦根據生態系統網絡中若干核心種類的材料供應或服務甄選最可取的承包商及供應商。我們總部的僱員通過嚴格的甄選程序，基於其產品質量、價格、服務和準時交付的可靠性甄選最可取的承包商及供應商。我們按持續基準通過評估對承包商及供應商進行定期審核，確保彼等的持續良好表現及可靠性。有關詳細資料，請參閱下文「— 質量控制」一節。對於有關材料及物資，我們通常建議項目擁有人向既有網絡之供應商採購且項目擁有人可酌情確定供應商。於確認供應商後，我們於項目公司之派駐僱員將適當協助競標或採購程序。通過為若干核心建築材料及物資指定及選擇品牌，我們將更有信心交付質量滿足「建業」品牌規格和質量標準的產品。

成本管理

在項目建築方面，我們首先須決定目標建築成本以供項目擁有人批准。主要有以下三種方法計算及設定目標建築成本：(i)委聘專業的建造成本顧問計算及設定目標；(ii)讓我們的內部專業人員計算成本並提交項目擁有人批准；或(iii)項目擁有人有時會根據先前經驗設定目標建築成本。

在施工過程中，我們總部的成本管理部將努力通過專業的管理來實現成本控制目標，但我們通常不對項目擁有人作出承諾。於整個開發過程中，我們的現場派駐僱員亦將密切監控及跟蹤成本。若估計成本發生重大變化，我們派駐僱員將於合理時間內向項目擁有人提交書面報告。估計成本僅可於獲得項目擁有人批准後方作出調整。

於開發過程中，項目擁有人直接與承包商及供應商訂立合約並向其付款。項目擁有人亦直接向派駐至該項目的僱員支付薪金。於往績記錄期間，除(i)代表項目擁有人支付我們派駐僱員的住房公積金及社會保險供款(如「財務資料」一節「貿易及其他應收款項」一段所進一步披露)；及(ii)代表建業新生活代收的早期物業管理服務費(如「業務」一節「物業管理」一段所披露)外，本集團、項目擁有人及其承包商及供應商之間並無任何代表付款或收款的資金流量。

施工管理

我們遵照總部批准的預先協定項目總體發展規劃監控施工過程，旨在達到計劃所列的時間表及項目節點。

我們區域分公司的工程管理部亦根據我們的「建業標準」編製適合特定區域／項目的詳細區域施工管理方針並積極監督施工過程以確保工地安全、產品質量及項目交付時間。我們的派駐僱員通過定期進行現場檢查並編製每週及每月報告，以及通過我們的視頻監控系統，密切監察並記錄施工進度。我們允許項目擁有人隨時進行檢查。

我們的派駐僱員監察建築質量並監管承包商的工程以確保跟進未能達致中國法規所規定標準的任何事項，及確保建築承包商会立即解決該等問題。倘於施工過程中發現任何潛在問題，則我們的派駐僱員將及時向總部及區域分公司報告。我們區域分公司的施工管理部亦將對建造質量進行定期檢查，在即將達到重大節點前有時還會進行專門檢查，其結果報告予總部。我們已制定並應用「建業標準」，以指導若干關鍵施工環節所採用的施工標準，以確保施工質量達標並提高現場管理效率。我們總部的工程管理部亦自費聘請中國獨立的第三方評估顧問對所有在建項目進行全面質量評估(每年不少於三次)，以確保我們在管項目的整體質量可控。

銷售管理

促銷策略計劃

我們營銷團隊擁有豐富的營銷管理經驗。制定銷售策略是我們在開發週期中提供最重要的服務之一。我們總部及區域分公司的營銷僱員經常進行市場研究，並早在策劃設計階段即確定擬議項目的目標客戶。於項目完工後，我們區域分公司的銷售及營銷僱員亦會進行詳細的客戶調查，並制定滿足客戶需求的策略。

總部的營銷部負責制定項目營銷名稱標準，規範項目的視覺識別設計、營銷推廣方案及年度營銷方案(包括項目的廣告及營銷材料)，供內部批准。由我們的派駐僱員編寫的提案及計劃草案經總部及區域分公司審核及批准後，將提交予項目擁有人審閱。於確定最終計劃及方案時，我們區域分公司的營銷部以及派駐僱員將在接獲項目擁有人的批准後實施有關計劃及方案(包括開盤方案)。營銷及推廣開支由項目擁有人承擔，且我們以具備成本效益的方式按照年度營銷及推廣計劃安排開支。於營銷過程中，於區域分公司的監管之下，我們的派駐僱員亦負責監督及檢查第三方專業營銷機構的工作成果。根據與我們在管項目有關的營銷及廣告材料，其明確說明該等物業乃由項目擁有人所投資及擁有，且我們乃為項目擁有人所委聘的房地產代建公司。

銷售管理

我們負責制定銷售定價方案，以供項目擁有人批准。我們基於市場氛圍、項目產品定位、客戶需求及其他因素釐定開盤價。在開始銷售之前，派駐僱員將與項目公司進行至少三輪市場調查，並與項目擁有人進行溝通，以制定項目價格策略報告。該報告將在向項目擁有人提呈以供批准並由項目公司執行之前提交總部審批。我們將基於市場對銷售活動的反饋進一步調整開盤價。我們亦負責日常銷售管理，包括制定銷售計劃、建立銷售記錄模板及編製標準協議書。銷售計劃、模板或標準協議書將提交至總部審核。於銷售活動前，我們於區域分公司及總部的銷售經理將實地探訪，提供指導。營銷材料由項目擁有人聘請的營銷及廣告代理公司製作。我們派駐至項目公司的銷售經理將提供建議。我們區域分公司及總部的營銷部監控整個銷售流程，並不時調整銷售策略(主要有關銷售價格、提呈銷售的時機及數量、廣告的時間及渠道)。擔任項目擁有人銷售經理之派駐僱員向項目擁有人之銷售人員提供培訓(主要與銷售條款及客戶服務有關)。

我們專門的銷售團隊亦形成標準化運營，能夠迅速開展及擴展銷售及營銷工作，於首次推盤後即實現超過70%的去化率。於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們為項目擁有人出售的總建築面積分別約為3.6百萬平方米、5.2百萬平方米及5.7百萬平方米，合約銷售總金額分別達到人民幣187億元、人民幣293億元及人民幣343億元。

售後服務

竣工驗收

於施工完成後，項目擁有人負責組織竣工驗收流程，並從政府主管部門獲取竣工驗收文件。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項目擁有人的期望及值得使用「建業」品牌。我們將準備申請報告交予本集團，並委聘第三方機構評估及審查該報告。通過評估後，我們將組織現場交付驗收流程。

為籌備完工驗收，總部的工程管理部負責釐定及實施完工驗收的質量標準，並對完工物業進行隨機檢查並安排第三方檢查公司，在預計交付日期至少30天之前評估完工物業並制定第三方交付評估報告。我們的區域分公司將執行並進一步指定相關完工驗收程序，監督項目公司進行的工程，並對完工物業進行隨機檢查以作核實。我們在項目公司的派駐僱員會與承包商及房

地產代建服務供應商聯繫，以對完工物業進行全面檢查，如發現任何缺陷，派駐僱員會與承包商協調，以修復相關缺陷，並作進一步檢查。

如產品的任何方面不符合項目擁有人的期望或我們自身的標準，建築承包商須糾正此等問題，直至物業完全通過竣工驗收為止。我們還會協助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。我們總部的客戶服務部負責預先制定項目交付策劃方案並編製物業交付材料，如產品說明手冊及產品質量保證書。此外，我們總部的客戶服務僱員亦將於計劃交付日期前**180**天給項目擁有人發送信件，以通知項目擁有人相關程序及相關風險。在安排交付時，我們組織項目擁有人進行聯合驗收檢查，及區域分公司將負責監督相關交付前驗收檢查。我們的派駐僱員將按總部確定的程序完成所需的檢查和驗收，對項目公司處理交付工作的僱員進行培訓，並與當地政府部門聯絡以確保順利交付。通過聯合驗收檢查後，該物業將交付給最終置業者。同時，我們將物業公共區域、設施和設備以及文件存檔交付予物業管理公司。於交付後的第二天，項目公司的派駐僱員應將交付期間發現的任何缺陷向我們的區域分公司報告。於交付後的**15**天內，項目公司的銷售僱員及客戶服務僱員將致電最終置業者，以確認應如何修復有關缺陷。

物業管理

於往績記錄期間及直至最後可行日期，除一個項目外，所有項目擁有人聘請建業新生活為擬議項目於其開發階段提供物業管理服務。根據相關協議的條款，項目擁有人就提供房地產代建服務及提供物業管理服務委聘本集團及建業新生活並不互為條件。於簽訂房地產代建合約前，我們於磋商階段向項目擁有人提出建議，供其考慮及決定是否委聘建業新生活提供初期物業管理服務。倘項目擁有人同意委聘建業新生活，將明列該事宜。建業新生活及項目擁有人將進行磋商並於單獨服務協議釐定委聘的詳細條款。倘項目擁有人無意委聘建業新生活，項目擁有人與本集團訂立的服務協議將不包括有關委聘建業新生活的條款。於往績記錄期間，我們幾乎所有項目擁有人均同意委聘建業新生活提供相關物業管理服務，此乃主要由於我們的在管項目通常於物業交付後繼續使用「建業」品牌營銷。使用建業新生活提供的初期物業管理服務將協助

標的物業於物業交付後保持其風格、維護、品質及品牌聲譽，並為項目擁有人及本集團帶來互惠利益。截至最後可行日期，我們的所有項目擁有人均委聘建業新生活提供交付後物業管理服務。倘某一項目擁有人選擇不委聘建業新生活提供交付後物業管理服務，則根據上文「我們的房地產代建業務 — 「建業」品牌的使用」一段所載相關協議的條款，相關項目於交付後可能會繼續使用「建業」品牌名稱。

服務期限一般與項目開發期間一致及介乎三年至五年。項目擁有人根據項目規模為建業新生活提供的服務支付管理服務費。由於項目擁有人傾向於簡化與支付服務費有關的後勤環節，我們將代表建業新生活向項目擁有人收取費用，作為我們向項目擁有人提供房地產代建服務的一部分，及隨後與建業新生活結算相關費用。於2018年、2019年及2020年，我們代表建業新生活收取的物業管理服務費分別為人民幣24.3百萬元、人民幣58.3百萬元及人民幣78.6百萬元。我們每六個月與建業新生活結算款項及截至各期末的未支付結餘分別為人民幣5.8百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣15.7百萬元。此外，於2018年、2019年及2020年，建業新生活自我們在管項目產生的收入分別為人民幣28.8百萬元、人民幣25.9百萬元及人民幣37.2百萬元，佔於有關期間總收入的約4.1%、1.5%及1.4%。建業新生活亦為項目擁有人及個別物業所有人提供服務熱線，以滿足他們的需要，收集及協助處理其投訴，並聽取其意見和建議。

尋求持續合作

我們尋求與項目擁有人發展長期業務關係。於項目完成後，我們總部的客戶服務僱員與項目擁有人進行調查，以了解項目擁有人是否滿意我們的服務以及我們如何進一步改善服務品質。此外，我們亦定期聯絡現有項目擁有人，以了解是否存在任何潛在商機。倘任何項目擁有人計劃訂立新開發項目，我們將聯絡有關項目擁有人並提供營運前估計及評估，以幫助項目擁有人為新項目制定業務方案。截至2020年12月31日，41名項目擁有人與我們合作過一個以上由我們管理的項目。

客戶

我們積累了龐大且不斷擴展的項目擁有人客戶群。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別累計合共擁有77名、107名及150名客戶。我們大部分客戶為專注於當地市場的中小型房地產開發商，註冊資本介乎人民幣10.0百萬元至人民幣50.0百萬元，由於彼等的往績記錄及知名度有限，故該等房地產開發商的資源較少且最終置業者的認可度較低。因此，彼等願意委聘我們作為代建服務商，通過使用知名「建業」品牌及我們及時高效管理彼等項目的能力為彼等創造價值。

雖然我們的項目擁有人主要為中小型房地產開發商，惟我們不斷監控項目擁有人的財務狀況，以確保彼等擁有完成有關項目的充足財務能力。具體而言，我們要求項目擁有人於訂立房地產代建協議前獲得將開發的地塊並繳足土地出讓金，及評估項目擁有人完成項目的財務能力。我們為在管項目設計的預算管理政策亦要求項目公司維持足以保障項目公司至少六個月營運的營運資金。考慮到項目擁有人已繳足土地成本及我們的在管項目通常於項目開工後的六個月至一年內自預售物業開始產生現金流入，我們認為，儘管中國人民銀行收緊中國房地產開發商獲得外部融資的措施，惟我們的項目擁有人於完成有關項目方面遇到困難的可能性極小。由於我們採納輕資產業務模式，倘我們的項目擁有人無法完成本集團管理的有關物業項目，我們的風險有限，原因為我們為服務提供商且我們無需作出資本投資或為物業項目籌集債務。我們不時監控我們的項目狀況及倘發現項目擁有人財務困難，我們將就有關應收款項採取適當措施並適當調整我們的人力資源分配。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，據董事所深知，我們其中一個在管項目自2019年9月起出現數次暫停。於復工數月後，最後一次暫停於2020年6月起直至現在，乃主要由於有關項目公司的控股股東的財務困難所致。我們一開始向有關項目派駐五名僱員且於項目暫停後，我們將一名派駐僱員轉移至其他項目，而餘下四名派駐僱員一直協助項目擁有人協調當地政府及有關承辦商及供應商，以促進項目復工，及有關項目公司的控股股東目前正進行債務重組，直至其可繼續為該項目的開發撥付資金。於2020年12月31日，根據有關合約條款，該項目的應收賬款(扣除撥備)及合約資產(扣除撥備)分別為人民幣3.7百萬元及人民幣3.0百萬元。倘有關項目不再繼續進行，我們可能需就有關應收賬款及合約資產計提進一步信貸虧損撥備最多人民幣6.7百萬元。項目於2020年6月暫停後，我們的四名派駐僱員仍留在項目中以促進各方的聯絡，尋求是否可能恢復項目。項目擁有人繼續向我們四名派駐僱員支付薪金。倘有關項目擁有人未能向

我們的派駐僱員支付僱員成本，我們將於針對有關項目擁有人就追索權而採取任何法律行動前有責任支付相關僱員成本。截至最後可行日期，有關項目之項目擁有人已悉數支付我們派駐僱員的所有人員成本。誠如中國法律顧問所告知，鑑於項目中斷並非由我們導致，我們對該項目的中斷不承擔任何責任，且我們無需就項目擁有人因與有關項目擁有人的房地產代建協議項下的中斷而造成的損失作出賠償。項目暫停前處於預售階段。據中國法律顧問告知，根據項目擁有人與置業者訂立的物業銷售及採購協議，項目擁有人須負責置業者因任何交付延期提出的任何索賠。此外，根據該項目擁有人與我們訂立的房地產代建協議，我們不對並非由於我們的原因造成的任何交付延誤負責。因此，據中國法律顧問告知，我們不對置業者就延遲交付物業提出的任何潛在索賠負責。基於上文所述，我們認為我們的經營業績將不會受到該項目暫停產生的重大不利影響。除該特定的項目擁有人外，據我們董事所深知及確信，(i)我們的項目擁有人於往績記錄期間及直至最後可行日期概無遭遇重大財務困難或無法從銀行、信託公司或其他金融機構獲得開發項目所需的融資，及(ii)我們的項目擁有人擁有完成各自房地產開發項目的財務能力。

憑藉我們良好的業界地位及卓越聲譽，我們主要透過現有客戶轉介及營銷管理部門的營銷努力獲得客戶。我們與該等潛在客戶討論以了解彼等的需求及預期並單獨與彼等磋商房地產代建協議。於往績記錄期間，我們絕大部分客戶透過私下談判獲得及僅有一個項目透過招標及競標程序獲得。於2018年、2019年及2020年，向五大客戶提供服務所得收入分別佔我們總收入的約40.9%、33.9%及24.3%。同期，自我們單一最大客戶所得收入分別佔我們總收入的約14.7%、13.0%及10.5%。

業 務

下表載列於往績記錄期間我們五大客戶按我們總收入劃分的若干詳情，及下文披露來自被相同最終控股股東所擁有的客戶的合計收入(如下文相關附註進一步載述)：

客戶	註冊資本 (人民幣千元)	背景／主營業務	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 期限	獨立 第三方
截至2018年12月31日止年度							
1. 建業地產附屬公司、合營企業及聯營公司 ⁽⁹⁾	不適用	河南省的房地產開發商	房地產代建	99,671	14.7%	4年	否
2. 客戶A ⁽¹⁾	80,000	河南省商丘的私人房地產開發商	房地產代建	49,278	7.3%	4年	是
3. 商丘帝城置業有限公司 ⁽⁶⁾	30,000	河南省商丘的私人房地產開發商	房地產代建	48,765	7.2%	3年	是
4. 商丘市錦城實業有限公司 ⁽²⁾	20,000	河南省商丘的私人房地產開發商	房地產代建	41,759	6.2%	4年	是
5. 商丘市華遠置業有限公司 ⁽⁴⁾	20,500	河南省商丘的私人房地產開發商	房地產代建	37,597	5.5%	3年	是
總計				277,070	40.9%		

客戶	註冊資本 (人民幣千元)	背景／主營業務	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 期限	獨立 第三方
截至2019年12月31日止年度							
1. 建業地產附屬公司、合營企業及聯營公司 ⁽⁹⁾	不適用	河南省的房地產開發商	房地產代建	133,949	13.0%	4年	否
2. 商丘市錦城實業有限公司 ⁽²⁾	20,000	河南省商丘的私人房地產開發商	房地產代建	72,639	7.1%	4年	是
3. 客戶A ⁽¹⁾	80,000	河南省商丘的私人房地產開發商	房地產代建	63,133	6.1%	4年	是

業 務

客戶	註冊資本 (人民幣 千元)	背景／主營業務	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 期限	獨立 第三方
4. 商丘帝城置業有限公司 ⁽⁶⁾ . . .	30,000	河南省商丘的私人房地產開發商	房地產代建	42,216	4.1%	3年	是
5. 鄧州森林半島置業有限公司 ⁽⁷⁾	50,000	河南省鄧州的私人房地產開發商	房地產代建	36,525	3.6%	5年	是
總計				348,462	33.9%		
截至2020年12月31日止年度							
1. 建業地產附屬公司、 合營企業及聯營公司 ⁽⁹⁾ . . .	不適用	河南省的房地產開發商	房地產代建	121,247	10.5%	4年	否
2. 商丘市錦城實業有限公司 ⁽²⁾	20,000	河南省商丘的私人房地產開發商	房地產代建	55,625	4.8%	4年	是
3. 河南省多倫房地產開發有限公司 ⁽⁸⁾	100,000	河南省安陽的私人房地產開發商	房地產代建	39,600	3.4%	4年	是
4. 客戶A ⁽¹⁾	80,000	河南省商丘的私人房地產開發商	房地產代建	33,580	2.9%	4年	是
5. 濮陽市建潤置業有限公司 ⁽¹¹⁾	10,000	河南省濮陽的私人房地產開發商	房地產代建	30,549	2.7%	3年	是
總計				280,601	24.3%		

附註：

- (1) 客戶A包括三間屬我們客戶的房地產開發公司，即商丘市金泰置業有限公司、商丘市建泰置業有限公司及商丘市建和置業有限公司。該等三間公司的最終控股股東為一名個人，主要從事房地產開發業務。該等三間公司及其控股股東均為本集團的獨立第三方。於往績記錄期間，本集團商丘分公司副總經理馮亮先生應客戶之要求擔任商丘市金泰置業有限公司的法人代表及總經理。

及商丘市建泰置業有限公司法人代表、董事及總經理，原因為彼等對馮先生的表現印象深刻，冀進一步提升馮先生對項目公司日常營運的參與度。於2020年12月15日，馮先生不再擔任該兩間公司的法人代表及總經理。

- (2) 此包括商丘市錦城實業有限公司及其全資附屬公司虞城縣申宇置業有限公司(彼等均為我們的客戶)。商丘市錦城實業有限公司的最終控股股東為一名個人(主要從事房地產開發及服裝製造業務)及本集團的獨立第三方。
- (3) 中韻(河南)教育信息諮詢有限公司的最終控股股東為一名個人(主要從事私人教育諮詢、商業／文化旅遊及房地產開發業務)及本集團的獨立第三方。
- (4) 商丘市華遠置業有限公司的最終控股股東為一名個人(主要從事房地產開發及鋼材貿易業務)及本集團的獨立第三方。
- (5) 西華縣置騰置業有限公司的最終控股股東為一名個人(主要從事房地產開發及建築工程業務)及本集團的獨立第三方。
- (6) 商丘帝城置業有限公司的最終控股股東為一名個人(主要從事房地產開發業務)及本集團的獨立第三方。
- (7) 鄧州森林半島置業有限公司的最終控股股東為一名個人(主要從事房地產開發業務)及本集團的獨立第三方。
- (8) 河南省多倫房地產開發有限公司的最終控股股東為一名個人(主要從事房地產開發、建築、物業管理及教育業務)及本集團的獨立第三方。
- (9) 於往績記錄期間，建業地產附屬公司、合營企業及聯營公司包括18家由建業地產間接控制、共同控制或具有重大影響的房地產開發公司，即三門峽森林半島置業有限公司、安陽泰和房地產有限公司、盧氏領創置業有限公司、太康縣建城房地產開發有限公司、洛陽建領置業有限公司、周口綠城房地產開發有限公司、襄城置騰城市建設有限公司、清豐建宏城市發展有限公司、沈丘縣森林半島置業有限公司、中譽國信置業有限公司、項城市森林半島置業有限公司、林州重機房地產開發有限公司、商丘合盛置業有限公司、台前建東置業有限公司、扶溝縣建業城置業有限公司、南召縣盛景置業發展有限公司、太康縣置騰沃邦置業有限公司及洛陽國泰美居樂置業有限公司組成。於往績記錄期間，為確定本集團前五大客戶，彼等被視為單一客戶及為本集團的關聯方。
- (10) 濮陽市建潤置業有限公司的最終控股股東為一名個人(主要從事房地產開發業務)及本集團的獨立第三方。濮陽市建潤置業有限公司亦為另一家中國房地產開發公司的股東(其並非我們的客戶，惟建業地產集團於其擁有投資)。

我們的一般業務過程為及如下文「僱員 — 我們的派駐僱員」分節所進一步披露，我們通常向特定項目派駐平均六名僱員，擔任項目公司的關鍵管理角色，於整個開發週期負責項目執行。此通常包括項目公司的管理、設計、成本核算、財務、銷售及建設職能。該等派駐僱員的職位主要包括(i)項目總經理；(ii)銷售經理；(iii)財務副經理(財務經理一般由項目擁有人委任)；(iv)工程管理經理；及(v)其他根據項目擁有人的需要而將獲委任的管理人員(例如成本管理經理)。

業 務

於往績記錄期間，除上述職能部門經理或高管外，我們的高級管理層或僱員獲委任為若干項目擁有人的董事、法人代表及／或公司總經理。詳情載於下表：

客戶	建業地產集團或本集團 持有／已持有之最高投 票權	收入			本集團董事／ 高級管理層／ 僱員名稱	於本集團的職銜	於客戶的先前職銜 (附註1)
		2018年	2019年	2020年			
		人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元			
本集團的被投資方：							
1. 駐馬店市正華置地房地產開發有限公司	10%	—	9	3,068	馬曉騰先生 江亮先生	執行董事 僱員	董事 法人代表
2. 盧氏領創(附註3)	65%	8,130	12,605	8,685	胡冰先生 馬紅亮先生*	執行董事 僱員	董事 董事
3 新疆遠業房地產開發有限公司(附註4)	最低	—	—	4,202	李和平先生	高級管理層	總經理
4 新安縣建成房地產開發有限公司(附註4)	最低	—	—	3,831	靳峰先生 馬紅亮先生*	高級管理層 僱員	董事 董事
	A	8,130	12,614	19,786			
建業地產集團的被投資方：							
5. 沈丘縣森林半島置業有限公司	26%	8,320	3,326	—	馬曉騰先生	執行董事	董事兼法人代表
6. 西華縣置騰置業有限公司(附註2)	26%	11,940	9,515	5,645	馬曉騰先生	執行董事	董事兼法人代表
7. 項城市森林半島置業有限公司	60%	2,430	8,607	8,608	馬曉騰先生	執行董事	法人代表、執行董事兼 總經理
8. 周口綠城房地產開發有限公司	60%	13,607	11,540	6,630	馬曉騰先生	執行董事	董事長兼法人代表
9. 太康縣建城房地產開發有限公司(附註2)	51%	—	4,591	7,823	馬曉騰先生 胡冰先生	執行董事 執行董事	董事長兼法人代表 董事
10. 太康縣森林半島置業有限公司(附註2)	50%	—	9,041	11,613	馬曉騰先生	執行董事	法人代表、執行董事兼 總經理
11. 太康縣置騰沃邦置業有限公司(附註2)	51%	—	5,486	5,202	馬曉騰先生	執行董事	董事長兼法人代表
12. 中譽國信置業有限公司(附註2)	26%	7,916	16,848	18,000	劉世陽先生	僱員	法人代表兼總經理
13. 扶溝縣建業城置業有限公司(附註2)	20%	7,057	3,483	—	馬曉騰先生	執行董事	董事兼總經理
	B	51,270	72,437	63,521			
非被投資方：							
14. 商丘市建泰置業有限公司	零	12,061	31,211	32,141	馮亮先生	僱員	法人代表、董事兼總經理
15. 商丘市金泰置業有限公司	零	37,217	31,921	—	馮亮先生	僱員	法人代表兼總經理
	C	49,278	63,132	32,141			
客戶(本集團董事／高級管理層／僱員 擔任其董事／法人代表／公司總經理職位)							
收入總額	A+B+C	108,678	148,183	115,448			

附註：

- 除駐馬店市正華置地房地產開發有限公司外，我們的所有董事／高級管理層／僱員已終止其於上表所載擔任有關客戶的董事、總經理或法人代表職位。
- 於最後可行日期，建業地產集團已變現其於該等公司的權益，且不再於該等公司持有任何權益。

3. 於重組前，根據組織章程文件，我們持有盧氏領創的20%股權及擁有65%的投票權。根據重組，我們已於2020年10月出售我們於盧氏領創的所有權益，原因為其主要業務並非房地產代建。進一步詳情請參閱「歷史、發展及重組」一節。
4. 我們先前透過我們擁有4.4%權益之被投資方於項目3及4持有最低間接權益。我們已於2020年9月及10月出售我們於該等兩間公司之間接權益。
- * 於本招股章程之日，馬紅亮先生已不在本集團任職。

項目1的客戶為本集團的聯營公司，我們於該公司擁有10%實際股權（即由我們擁有20%權益的聯營公司持有50%權益）。我們在該公司委任一名董事作為該公司的股東以代表我們的權益。於該項目公司，我們亦委聘江亮先生擔任項目公司的法人代表，旨在有力地保護我們的投資權益。就項目2至4的客戶而言，我們先前於該等項目公司持有若干投資權益。有關詳情請查閱上文附註3及4。我們亦於該等項目公司委任我們的人員擔任董事或總經理，主要目的為更好地保護我們的投資權益。

項目5至13的客戶為建業地產集團的被投資方。建業地產集團委任胡冰先生及／或馬曉騰先生代表其於董事會的權益。於該等項目公司，胡冰先生及馬曉騰先生擔任非執行人員的角色且並不承擔日常業務營運職責。彼等主要於相關被投資方的董事會擔任股東代表。於建業地產集團亦委任彼等擔任項目公司的總經理或法人代表的項目中，彼等由建業地產委任，旨在有力地保護其股東權益。由於於建業地產集團投資的關鍵時間本集團為建業地產集團的一部分，胡冰先生及馬曉騰先生亦為建業地產集團的僱員。若干建業地產被投資方委任本集團管理項目開發，建業地產委任其其他高級管理層（並非本集團董事或僱員）以在該等項目公司董事會代表彼等，因此董事在該等建業地產的被投資方並無擔任董事職位。

就項目14及15的客戶而言，彼等並非本集團或建業地產集團的被投資方。在與非投資方訂立的多份房地產代建協議中，我們僅委任僱員擔任該等兩間公司的董事／法人代表／公司總經理。該等兩名特定客戶（由實益擁有人的相同集團擁有）所提出之請求乃於極少數情況下發生。

就表中所載獲委任進入本集團或建業地產集團被投資方的僱員而言（項目12除外），彼等不會自該等被投資方收取任何薪酬。就載列於項目12的人員而言，劉世陽先生（即我們的派駐僱員之一）收取年度薪酬約人民幣400,000元。就表中所載獲委任進入非被投資方（即項目14及15）（屬於同一實益擁有人）的人員而言，馮亮先生（即我們的僱員）於其任期內獲得年度酬金約人民幣400,000元，乃經參考本集團的薪金標準釐定。

於往績記錄期間，我們的派駐僱員以及獲委任為項目公司董事／法人代表／公司總經理的董事或高級管理人員已代表項目擁有人訂立合約，惟須通過項目擁有人的內部審批程序。根據本集團與項目擁有人所訂立項目開發協議的規定，其訂明且訂約雙方確認，(i)項目擁有人及本集團將設立與其他方簽訂合約的內部合約評估及批准程序；(ii)公司印章由項目擁有人委任的人員保管，以於通過內部審批流程後用於簽訂合約；(iii)於執行過程中，我們的派駐僱員將於通過規定的內部批准流程後代表項目擁有人訂立合約。

自2020年12月15日起，馮亮先生不再擔任項目14及15的公司法人代表。自此及未來，我們不再亦不擬派遣董事或僱員擔任客戶任何項目公司的董事／法人代表／公司總經理。由於董事逐漸更加專注於本集團的業務，於最後可行日期，除屬我們的被投資方的項目1(即「與控股股東的關係」所提述之一個少數投資項目)外，所有董事及按上文所載方式委任的人員均已自有關項目公司辭任。

項目公司的任何主要公司活動均由項目公司董事會決定及管理，董事會通常由兩至六名董事組成，且受項目擁有人控制。就上述各項目而言，我們已於一般業務過程中派駐人員為有關客戶提供與其他客戶類似的服務。其通常包括項目總經理及其他職能部門經理及高管人員。先前委任董事／公司總經理／法人代表不受本集團與項目擁有人之房地產代建協議所規管。有關委任僅於上述特定情況下發生且委任並無正式主要條款。董事或僱員辭任客戶董事或法人代表不會影響我們與客戶的工作關係及服務，原因為除上表所載特定董事職務及法人代表職位以外，我們的派駐僱員專門團隊繼續為客戶提供服務，並與我們區域分公司及總部的僱員及高級管理人員一道為客戶提供優質服務。

除「財務資料 — 綜合損益及其他全面收益表主要組成部分 — 其他收入」一段所進一步詳述的一項特別事件外，我們一般不會向項目公司提供資金。此外，我們應收擁有10%權益的聯營公司的金額(即表格項目1)於2020年12月31日約為人民幣25.3百萬元。建業地產已確認，除建業地產根據其與該項目的其他股東訂立之協議以股東身份向其自身的投資方作出的財務貢獻外，其概無與我們的客戶擁有任何融資安排。

根據上述表格，我們向項目公司（我們已委任我們的人員擔任該等公司的董事／公司總經理／法人代表）提供的房地產代建服務的交易金額於往績記錄期間內各年度分別為人民幣**108.7**百萬元、人民幣**148.2**百萬元及人民幣**115.4**百萬元。誠如本招股章程附錄一載列之會計師報告附註23所披露，我們於期間內向該等實體（此時該等實體為我們的關連方）提供的房地產代建服務的全部關連方交易金額於往績記錄期間內各年度分別為人民幣**99.7**百萬元、人民幣**133.9**百萬元及人民幣**124.3**百萬元。為免生疑，並非所有建業地產的被投資方將委任我們擔任代建服務商。其乃取決於實際情況及商業考慮。有關建業地產的被投資方與本集團之間的交易，有關進一步詳情請查閱「與控股股東的關係 — 本集團向餘下集團提供房地產代建服務」一節。此外，於往績記錄期及直至最後可行日期，我們兩名客戶擁有人通過共同投資四個房地產開發項目的方式與餘下集團進行業務合作。據董事所知，(i) 濮陽市建潤置業有限公司的最終控股股東（其透過濮陽市建潤置業有限公司投資我們在管的其他三家項目公司）亦投資兩家建業地產集團已對其進行投資的房地產開發公司；及(ii) 三門峽森林半島置業有限公司（其為餘下集團的成員公司）的股東亦與建業地產集團在另外一個房地產開發項目進行合作，並為該項目公司（建業地產集團已對其進行投資）的股東。

據董事所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，本集團的客戶、彼等的股東、董事、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人彼此之間於過往及現今概無任何關係（業務、家庭、僱傭、財務或影響獨立性的其他關係），且與我們、我們的股東、董事、高級管理層、僱員或彼等各自的任何聯繫人概無任何關係。

於往績記錄期間，我們已與五大客戶建立持續的業務關係及合作。我們與項目擁有人訂立房地產代建協議，其一般條款於「— 簽立房地產代建協議」敘述。一般而言，我們不向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。

除建業地產及其附屬公司、合營企業及聯營公司外，於往績記錄期間，我們的五大客戶均為獨立第三方。截至最後可行日期，我們並不知悉將導致停止或終止我們與任何五大客戶的關係的任何資料或安排。

我們的主要客戶主要為中小型房地產開發商，業務集中於特定地區（如河南省）。部分有關客戶的主要業務專注於房地產開發以外的行業。例如，部分客戶主要從事鋼鐵貿易或教育諮詢等業務。彼等於房地產開發方面的經驗及專業知識相對較少，惟亦進軍房地產開發以探索更多投資機會及收入來源。彼等委聘本集團提供房地產代建業務，利用本集團的專業知識及品牌名稱，以更有效地開發其項目。我們的董事認為，經考慮價格溢價及「建業」品牌帶來的品牌知名度、完善的優質承包商／供應商網絡及我們完整的房地產代建服務的時間及成本效益，項目擁有人與獲得若干房地產代建知識及技能後終止委聘我們進行日後項目的可能性甚微及將不會對本集團產生重大不利影響。除本招股章程另有披露外，截至最後可行日期，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。據董事所深知，於往績記錄期間，概無主要客戶亦為供應商。我們通常按項目基準與客戶訂立協議且有關協議的年期取決於各項目的期間，通常介於三至五年。

供應商

我們的供應商通常包括與我們的辦公室租賃、辦公用品及其他行政職能有關的第三方供應商。該等供應商提供的產品／服務容易獲得及與我們向項目擁有人提供的房地產代建服務並不相關。除租期介於一至五年的辦公室租賃協議外，我們一般不會與供應商訂立長期供應協議並按訂單基準下單。一般而言，我們通常透過銀行轉賬向供應商付款且無賬期的安排。我們的主要供應商通常與我們有一至三年不等的業務合作關係。於2018年、2019年及2020年，向五大供應商的採購額分別佔我們採購總額的約67.1%、48.6%及27.3%。同期，我們向單一最大供應商的採購額分別佔我們採購總額的約27.3%、19.5%及8.6%。

截至最後可行日期，我們並不知悉將導致停止或終止我們與任何五大供應商的關係的任何資料或安排。據董事所深知，於往績記錄期間，除胡先生於為本集團提供物業管理及商務差旅服務且於整個往績記錄期間內為我們前五大供應商之一的建業新生活持有股權外，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或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。於2018年、2019年及2020年，我們向建業新生活採購的金額分別約為人民幣1.2百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣3.3百萬元。

業 務

下表載列於往績記錄期間基於採購總額(包括服務費)的五大供應商明細。

供應商	所提供的服務／產品	採購金額 (人民幣千元)	佔採購總額的 百分比	業務關係 時長	獨立第三方
截至2018年12月31日止年度					
1. 供應商A	提供軟件	1,677	27.3%	3年	是
2. 建業新生活	物業管理、差旅及 業務相關服務	1,179	19.2%	3年	否
3. 供應商B	租賃服務	470	7.6%	3年	是
4. 供應商C	諮詢服務	400	6.5%	2年	是
5. 供應商D	業務服務	398	6.5%	2年	是
總計		<u>4,124</u>	<u>67.1%</u>		
截至2019年12月31日止年度					
1. 供應商E	裝修服務	6,450	19.5%	3年	是
2. 供應商F	提供車輛	4,593	13.9%	3年	是
3. 建業新生活	物業管理、差旅及 業務相關服務	2,611	7.9%	3年	否
4. 供應商G	租賃服務	1,298	3.9%	1年	否
5. 供應商A	提供軟件	1,080	3.4%	1年	是
總計		<u>16,032</u>	<u>48.6%</u>		
截至2020年12月31日止年度					
1. 建業新生活	物業管理、差旅及 業務相關服務	3,348	8.6%	3年	否
2. 供應商G	租賃服務	2,735	7.0%	1年	否
3. 供應商H	諮詢服務	1,688	4.4%	2年	是
4. 供應商I	審計服務	1,612	4.2%	1年	是
5. 供應商J	業務服務	1,205	3.1%	1年	否
總計		<u>10,588</u>	<u>27.3%</u>		

競爭

中國房地產代建市場競爭激烈，且由於中國經濟持續增長及國內房地產及房地產代建市場需求龐大，房地產代建市場於過去十年歷經快速增長。近年來，眾多房地產開發商已開展房地產代建服務。根據中指研究院的資料，於2019年，中國有28間大型房地產代建公司，2019年之總收入約為人民幣91億元，其中55.4%及75.7%分別由房地產代建行業前五大及前十大的公司貢獻。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房地產代建公司以及亦於中國從事房地產代建業務的房地產開發商。我們認為，主要的競爭因素包括(其中包括)營運規模、對地方市場的洞察、服務價格及品質、品牌知名度及財務資源。我們相信「建業」品牌代表著高品質及可靠性，使我們從河南省及中國其他省份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 — 中國及河南省房地產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。

僱員

截至2020年12月31日，我們擁有1,088名全職僱員，包括648名派駐至相關項目公司以進行我們在管的房地產開發項目的僱員，彼等居住於中國或香港。下表列示我們截至2020年12月31日按業務功能及教育背景分析的僱員明細：

	僱員人數	佔僱員總數 百分比	派駐至項目公 司的僱員人數
管理人員	145	13.3%	110
設計及研發、項目設計／研發	82	7.5%	25
成本管理	81	7.4%	52
施工管理	248	22.8%	176
銷售及營銷／品牌管理	194	17.9%	130
客戶服務	24	2.2%	5
行政／運營／人力資源	126	11.6%	60
業務拓展	54	5.0%	—
財務	134	12.3%	90
	1,088	100.0%	648

業 務

	僱員人數	佔僱員總數 百分比
碩士或以上學歷	156	14.3%
學士學位	820	75.4%
大專學歷及其他	112	10.3%
總計	1,088	100.0%

我們認為，我們的可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、獎金發放及職業晉升)提供基礎。

為發展及培訓我們的人才，我們透過「建業學堂」為僱員提供持續培訓計劃，其當前擁有來自本公司及建業地產的管理團隊的逾100名經驗豐富的講師，並舉辦各種課程及活動。「建業學堂」專注於令僱員將知識轉化為執行能力的舉措。

我們自多種渠道聘僱高質素人才，包括但不限於透過線上招聘渠道、社交媒體平台、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。

我們建立以績效為基礎的僱員薪酬架構以獎勵僱員表現及業績。我們亦根據發展戰略及市場標準不時調整薪酬。我們的薪酬架構由固定年薪、補貼及獎金組成。該薪酬架構有助於我們在市場上保持競爭優勢。

我們認識到為僱員提供全面持續培訓計劃的重要性，以提高僱員的業務技能，增強其風險管理能力並幫助其展現高標準的勤勉盡職。我們根據僱員的任期為其提供各種側重點不同的培訓計劃，如由我們的人力資源部開展的新僱員培訓，以及由業務團隊開展的特殊業務培訓。除內部培訓之外，我們亦聘請第三方培訓機構為我們的僱員提供線上及線下培訓。透過該等舉措，我們的團隊成員可獲取有關行業趨勢及市場動態的最新資料，從而以充滿凝聚力及活力的穩定人才儲備支持我們長期及可持續的發展。

根據適用的中國法律及法規，我們亦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。於2018年、2019年及2020年，我們作出的社保付款總額分別約為人民幣0.7百萬元、人民幣10.2百萬元及人民幣8.0百萬元，而我們作出的住房公積金供款分別為人民幣0.4百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣11.0百萬元。

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。

我們的派駐僱員

誠如上文「房地產代建流程」一節所披露，我們的派駐僱員與區域分公司及總部僱員密切合作，為客戶提供服務。我們會為每個在管項目設立專門的管理團隊，將僱員派駐至項目公司擔任項目公司的管理／高級人員，並就項目執行向項目擁有人提供建議。儘管我們與派駐僱員訂立僱傭協議，項目擁有人、派駐僱員及我們會在相關項目公司成立及項目開始後立即簽署派駐函，當中列明(其中包括)(i)該派駐僱員的職稱及職責，(ii)項目公司應承擔派駐僱員的所有相關費用及支出，包括但不限於其基本工資、獎金、培訓費用、社保及住房公積金的供款以及其他福利，(iii)派駐僱員的年度基本工資，該安排通常參考本集團有關地方的薪酬及福利政策，並且之後可在通知我們的情況下，由派駐僱員及項目擁有人協商調整，及(iv)派駐僱員應遵守項目公司的內部政策。我們派駐僱員的薪資調整乃歸因於其持續的服務、寶貴的貢獻及／或出色的表現。於往績記錄期間，有關項目擁有人於特定年度對派駐僱員薪酬待遇(按元計)作出之調整一般介乎8%至100%，平均為38%，及調整水平主要反映派駐僱員的貢獻及表現。

在我們管理項目期間，派駐僱員向項目擁有人以及我們的總部及區域分公司報告項目相關進度及其他事項。我們通常會向特定項目平均派駐六名僱員，彼等均在項目開始後即須到任，在項目公司中擔任關鍵管理角色，以在整個開發週期中執行項目，涵蓋的職能包括項目的管理、設計、採購、財務、銷售及建設。彼等會被分配到已啟動項目，直至完成各自的工作流程為止。特別是，監督施工過程的人員通常會留在項目中，直至項目完成交付為止。

我們的派駐僱員由我們進行培訓並熟悉我們的內部政策、指引及質量標準。於獲派駐後，彼等將根據我們的政策及標準與項目公司以及區域分公司及總部的僱員共同執行相關項目的詳細工作計劃。我們的派駐僱員定期匯報與項目擁有人日常業務營運相關的各種工作流進度(主要於週會或月會以及臨時特別會議)。與此同時，根據彼等各自的部門及職能，我們的派駐僱員亦定期向總部及／或區域分公司的主管匯報，並提供有關彼等工作組之月度報告。

倘項目公司與我們發生任何爭議，我們的派駐僱員將與項目擁有人就我們的政策、程序及質量標準進行溝通，並將及時向總部及區域分公司匯報有關潛在影響的分析。於獲悉有關爭議或分歧的背景後，總部將根據爭議的水平及性質指示該項目的總經理、區域分公司的總經理或高級管理層與項目擁有人聯繫並解決有關爭議。倘爭議無法解決及倘我們認為所涉及風險將不重大，我們或會考慮採取法律行動及／或終止代建協議。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無遭遇任何有關嚴重糾紛。

我們的派駐僱員通常為固定性質，不會與總部及區域分公司的僱員互調。根據派駐函，派駐僱員的所有費用及開支均由相關項目公司支付。於2018年、2019年及2020年，項目擁有人承擔的派駐僱員相關人員成本分別為人民幣49.6百萬元、人民幣78.9百萬元及人民幣145.9百萬元。根據房地產代建協議，項目擁有人一般同意使用特定項目銷售總額之若干百分比（例如0.5%）作為獎金以激勵我們的派駐僱員，其將於達至銷售節點時支付予派駐僱員。我們相信，該付款安排可增加派駐僱員的整體薪酬，從而鼓勵及激勵彼等作出更高效及更佳表現。於往績記錄期間及直至最後可行日期，概無項目擁有人拒絕或欠付派駐僱員相關人員費用。倘項目擁有人違反房地產代建協議，欠付相關人員費用，我們將通知項目擁有人在30天內糾正相關違規行為。如在30天內未能糾正相關違規行為，我們有權終止房地產代建協議，並對項目擁有人採取法律行動。此外，倘項目擁有人欠付我們的派駐僱員的僱員成本，或倘我們的派駐僱員不再擔任派駐職務，我們將會根據派駐僱員與我們訂立的僱傭協議向有關派駐僱員支付薪水。

有關派駐僱員於彼等派駐前後的基本薪金相同。

於往績記錄期間，由於我們業務蓬勃發展，我們的派駐僱員已根據派駐安排全部派駐至各個項目，並無任何空閒時間留駐總部或區域分公司。因此，該等派駐僱員的所有酬金已由項目擁有人支付。如任何派駐僱員未被外派，我們會將其派駐至其他在管項目或根據其僱傭協議承擔該派駐僱員的薪酬，這可能會因獎金安排不同而與項目擁有人支付的薪酬存在重大差異。對於未被外派的總部及區域分公司僱員，其薪酬由本集團承擔。

我們的中國法律顧問認為，中國勞動合同法只規定僱主按時足額支付僱員薪酬，並未規定僱主需直接支付薪酬；亦未禁止僱主授權承包商或第三方代表僱主支付相關薪酬。因此，我們的

中國法律顧問認為，我們的派駐安排及項目擁有人的薪酬支付並未違反中國勞動法及中國勞動合同法。此外，在完成相關項目／職能後，我們會將派駐予特定項目公司的僱員分配至另一個項目公司以進行新項目。由於往績記錄期間業務迅速擴張，因此派駐僱員在不同項目公司之間轉調時並未出現任何時間差。

此外，我們的中國法律顧問認為，我們派駐至項目公司的僱員主要擔任管理職位，負責監督房地產開發週期中的關鍵職能，具有長期穩定的工作關係，這與「勞務派遣」不同，勞務派遣指勞務派遣單位為實際僱主提供臨時（即通常不超過六個月的職位）、輔助性（即非核心業務的職位）或可替代的勞工，相關勞工的薪酬由實際僱主承擔。該等派駐僱員在項目公司的日常經營中向相關房地產代建公司報告，並由我們的總部及／或區域分公司進行監督。此外，在項目公司協議的協定下，派駐僱員的薪酬水平通常參考我們（而非項目公司）有關地方的薪酬及福利政策釐定，並且之後可在通知我們的情況下，由派駐僱員及項目擁有人協商調整，其亦不同於「勞務派遣」，當中派遣勞工的薪酬參考使用派遣勞工服務的實際僱主的薪酬方案釐定。派駐僱員薪金及獎金安排通常會根據該等派駐僱員的表現進行調整，而派駐僱員的表現視乎相關在管項目的銷售表現可能有所不同。

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。

建業地產已根據一份於2015年6月6日訂立的商標許可協議授權我們使用「建業」商標。商標許可協議的期限為自協議日期起至我們在管的項目完成時止。有鑑於上市即將進行，為確保我們將能夠繼續使用我們過往一直於房地產代建業務中使用的「建業」或相關商標及品牌，我們於2021年5月13日與建業地產訂立商標許可協議，年期為自上市日期起計十年。根據商標許可協議，我們於上市後應付建業地產之許可費用將為：(i)第一年至第三年：每年人民幣15百萬元；(ii)第四年至第六年：每年人民幣20百萬元；及(iii)第七年至第十年：每年人民幣25百萬元。若不滿一個完整曆年，有關許可費將按比例計算。請參閱「關連交易」。

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任何重大影響的任何第三方知識產權侵權索償或由任何第三方對我們提出的任何知識產權侵權索償。

獎項及嘉許

有鑑於我們於業務及服務於各方面取得的成就，我們榮獲中國房地產TOP10研究組頒發的「2020中國房地產代建領先品牌」第2名。

物業

自有物業

截至最後可行日期，我們並無持有任何房地產且概無屬於非物業業務的單一物業權益之賬面值佔我們總資產之**15%**或以上。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。

租賃物業

截至最後可行日期，我們(作為承租人)於中國訂立**64**份租賃協議，其中**59**份乃與獨立第三方訂立及五份乃與本集團之關聯方訂立。相關租賃協議的租賃屆滿日期介乎**2021年3月22日**至**2024年7月1日**。我們將大部分租賃物業用作辦公室及僱員宿舍用途。於未來六個月屆滿的**27**份租賃(全部用作臨時僱員宿舍)當中，我們現時計劃續期**22**份租賃。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，董事預期在識別相若替代物業方面將不會遭遇任何重大困難。

截至最後可行日期，我們並無備案登記該等租賃協議。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，而這並非我們所能控制。我們的中國法律顧問已告知我們，未辦理房屋租賃登記備案並不影響該等租賃協議的效力及可執行性。然而，相關政府機構可要求我們於特定時間內改正未備案登記租賃協議，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，其導致面臨最大的罰款人民幣**640,000**元。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」。截至最後可行日期，我們並未因任何未備案登記租賃協議而被責令改正或被處以任何罰款。董事相信該等未備案登記租賃協議將不會對我們造成重大營運或財務影響。

保險

我們為本公司購買僱主責任保險及為僱員購買商業保險以保障彼等於提供服務的過程中遭遇的事故以及為僱員購買法定社會保險。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，我們並無購買營業中斷保險、要員保險或潛在負債保險。

我們認為我們的保險保障範圍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範圍一致。我們定期檢討我們的保險保障範圍以確保其屬充分。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 — 我們維持的保險覆蓋範圍有限」一節。

牌照及許可證

據我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已取得我們業務運營所需的所有必要的牌照、許可證、批准及證書。由於並未從事有關特定業務，故我們無須具有項目勘察、設計、施工、監督、造價諮詢等一項或多項資質，並且我們的項目擁有人負責取得項目必需的批准及許可證及將與具有相關資質的第三方服務供應商訂立協議（詳情資料請參閱上文「業務 — 業務模式」一節）。誠如中國法律顧問所告知，當前中國法律及法規並無要求房地產代建服務提供商就其與房地產商業代建項目有關的服務取得任何特定牌照、許可或資質。因此，我們並不知悉業務營運所需的任何行業特定牌照及許可。

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 — 倘我們未能取得或更新提供房地產代建服務必需批准、牌照及許可證或遭遇重大延遲取得或更新提供房地產代建服務必需批准、牌照及許可證，則我們的業務可能受到不利影響」。

法律訴訟及合規

隨著我們的業務發展，我們可能不時面臨法律訴訟、調查及申索。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，及我們並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，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。於2018年、2019年及2020年，我們繳付不足的相關供款總金額分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.7百萬元。此乃主要由於我們的僱員對社會保險計劃接納的程度不同及中國地方主管部門對相關法律及法規的執行或解釋不一致所致。我們的董事認為，有關尚未繳付之供款總額並不重大。請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 未能為僱員繳納足夠的法定社會福利金或會受到處罰」。倘主管部門認為我們為僱員作出的社會保險供款不能滿足有關中國法律及法規項下的要求，就我們少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規定期間內繳付尚未支付的金額並就欠繳金額按日加收0.05%的滯納費，如果逾期未能支付，我們可能會因此被處以介乎社會保險費總欠繳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，如果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少繳金額，如果未支付，該機關可向當地人民法院申請強制執行。截至最後可行日期，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。

若地方當局就有關社會保險及住房公積金的不合規對我們處以罰款，而我們未能於規定期限內作出供款，截至2020年12月31日本集團就欠繳社會保險及住房公積金供款可能遭受的估計最高罰款約為人民幣2.0百萬元。若地方當局要求，我們將作出所需的供款。此外，我們計劃調整繳費基數（根據適用中國法規，僅可在每年6月進行調整）並自2021年7月起全額繳納相關供款。因此，我們的中國法律顧問認為，只要我們於收到相關政府部門的要求後的規定期限內作出供款，相關部門將因我們未足額繳納社會保險及住房公積金供款而對我們進行處罰的可能性相對較低。基於上文所述，董事認為我們未足額繳納社會保險及住房公積金供款並無且將不會對我們的業務或經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在所有重大方面均遵守中國相關法律及法規。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們的董事認為，我們整體沒有遇到任何重大的違反法律或法規的情況，而這些情況整體上可能會對我們的業務運營或財務狀況產生重大不利影響，從而對我們或董事或高級管理層在所有重大方面的合規運營能力或資質方面產生負面影響。

質量控制

我們致力於為項目擁有人以及最終的置業者提供高質量的服務及產品。由於質量控制對品牌聲譽有直接影響，其為我們業務的重要一環。為確保我們產品的質量，我們非常重視產品設計，及產品設計部開發了一系列標準化產品，旨在盡量減少潛在的質量問題。此外，為符合項目擁有人的需要及要求，我們會從我們在整個房地產開發價值鏈中建立的合資格承包商及供應商網絡，基於其質量、服務和可靠性精心挑選首選承包商及供應商，並定期審查其表現以確保彼等持續提供符合我們標準的產品及服務。

我們還建立了質量控制程序，並採用三級質量監督結構，在總部、區域分公司和項目公司層級執行質量控制措施。我們於不同的項目階段，按照國家或行業標準及準則定期進行一系列嚴格的質量控制測試。

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獲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。我們亦定期從最終的置業者收集反饋及建議，以進一步提高我們提供的產品及服務的質量。於往績記錄期間，我們並未就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。

2019年新型冠狀病毒疫情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2019年新型冠狀病毒疫情的全球爆發構成國際關注的公共衛生事件。預期病原體可能會對國家及醫療基礎設施造成影響，中國有關國家及地方當局實施一系列預防性措施，包括封鎖、延長公共假期、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，導致我們的業務暫時中斷。因此，本集團直至2020年2月方逐漸正式恢復現場工作，而我們在管的大多數在建項目於2020年3月前恢復現場工作。

鑑於2019年新型冠狀病毒疫情，我們已於2020年2月採納一項業務應急計劃，其包括但不限於：

- 成立一個特別工作組，以協調及監督我們業務應急計劃項下擬採取的措施；
- 採納多種衛生措施預防及控制2019年新型冠狀病毒疫情，包括於樓宇入口進行體溫篩查，對手部及桌子進行消毒、對公共區域進行消毒以及為僱員提供口罩；

- 調整僱員的工作時間並以視頻會議及電話會議取代面對面會議；
- 於我們的辦公區域及餐廳應用社交隔離；
- 增強僱員的健康意識；及
- 錄製視頻節目，以指導及推廣我們各在管項目的現場預防及衛生措施。

於2020年，我們在管的14個項目的建造因中國2019年新型冠狀病毒疫情的發展態勢而遭延遲。在該等14個項目中，我們已調整11個項目的建造計劃以降低暫停建造的影響及確保有關物業可按原計劃交付。我們並無產生與該等11個項目有關的經調整建造計劃的任何額外成本。此外，我們於河南省在管的其他三個項目在向最終置業者交付物業時遭遇延期。該等三個項目的延遲時間介乎62天至115天。項目公司與物業買方之間的協議及項目公司與我們之間的房地產代建協議均訂明，項目公司及我們分別毋須對因不可抗力造成的延誤承擔責任，且我們不負責補償項目擁有人或置業者因項目延誤而遭受的損失。該等14個項目的建造及／或交付遭延遲導致延遲確認房地產代建服務的收入約人民幣18.5百萬元。截至最後可行日期，三個延遲交付項目中的兩個項目的物業已交付予最終置業者，及餘下項目的物業預期將於2021年8月交付(原計劃為2021年4月)。除上文所述的14個項目外，我們在勞工或供應方面並無因2019年新型冠狀病毒疫情爆發而遭遇任何延遲或短缺，且我們並無自項目擁有人收到有關該等14個項目建設進度或交付延遲的任何投訴。

此外，儘管我們於2020年繼續錄得收入增長，但我們的收入僅由2019年的人民幣1,029.0百萬元增加12.0%至2020年的人民幣1,152.1百萬元，其明顯低於2019年全年52.1%的年增長率，部分由於2019年新型冠狀病毒疫情所致。我們的應收賬款及應收票據(扣除虧損撥備)亦由截至2019年12月31日之人民幣34.4百萬元增至截至2020年12月31日之人民幣142.0百萬元。截至最後可行日期，我們已收取應收賬款及應收票據人民幣50.6百萬元，相當於應收賬款及應收票據(扣除截至2020年12月31日的已計提虧損撥備)的約35.7%。

我們遵守由相關政府機構制定的工作計劃，以促進逐步復工並防止2019年新型冠狀病毒於我們在管的項目中傳播，並採取了多項措施，包括為我們在管的項目劃分及建立體溫監測系統，以及維持足夠的衛生和消毒用品儲備。截至本招股章程日期，我們並無遭受因2019年新型冠狀病毒疫情爆發而導致任何僱員未能報到上班的事件，且除上述幾個項目的相關項目進度稍有延遲外，我們在管的大部分項目並未受2019年新型冠狀病毒疫情爆發的影響。於2020年，我們就

購買防護口罩及其他醫療及清潔用品產生總成本約人民幣0.3百萬元，其並無對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大不利影響。

我們持續監控2019年新型冠狀病毒疫情狀況，以及地方政府為防控流行病而採取的各項監管及行政措施。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。

董事確認，2019年新型冠狀病毒疫情爆發對我們的持續業務營運、經營業績、財務狀況及前景並無造成重大不利影響，主要是因為：

- (i) 我們為一間輕資產房地產代建服務供應商，且我們的業務性質非勞動密集型，一般不會遭受傳統房地產開發商可能因2019年新型冠狀病毒疫情爆發而面臨的與原材料供應及勞工短缺有關的多種風險；
- (ii) 我們在管的大多數項目位於河南省，該省的2019年新型冠狀病毒疫情已得到當地政府有效控制；
- (iii) 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，我們在管項目的大多數項目擁有人及承包商通過於疫情受控制或不再影響正常業務營運後加快工作以達成時間表，仍能夠達成相關項目的項目節點或完工日期；
- (iv) 假設於我們因2019年新型冠狀病毒疫情而無法自業務產生任何收入的最壞情況下，我們擁有充足的營運資金，可滿足我們於本招股章程日期後至少未來12個月的需求。截至2020年12月31日，我們的現金及現金等價物為人民幣384.6百萬元。因此，我們認為，倘若我們的營運受到不利影響，我們的財務依然能維持穩健；及
- (v) 根據中指研究院的資料，儘管考慮到2019年新型冠狀病毒疫情爆發，預計中國房地產代建行業的需求依然強勁，主要因為相較於傳統房地產開發，房地產代建為更具吸引力的開發物業方式，其提供小型及中型房地產開發商特色產品及強勁能力，並協助合作的金融機構透過同時獲取融資及提供房地產代建服務提升項目回報率，因此，房地產代建佔中國整體房地產發展的比例將持續提高，其預期將緩解2019年新型冠狀病毒疫情爆發所帶來的潛在不利影響。

環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)

環境及社會事宜管治

我們於日常業務營運決策中積極考慮並融入可持續發展。我們的董事會負責制定、採納及審閱我們的環境、社會及管治政策、願景及目標以評估、釐定及處理與環境、社會及管治有關的風險，上述工作每年進行一次。我們計劃採納更多董事會認為合適的有關社會責任及內部管治的環境、社會及管治政策。董事會全權負責我們的環境、社會及管治策略及報告。我們計劃於上市後經董事會授權成立環境、社會及管治工作小組，以協調管理及報告環境、社會及管治事宜並確保我們具備適當技能的人才、政策及措施跟進及管理我們的環境、社會及管治事宜，及定期就我們的環境、社會及管治策略及相關措施的管理有效性向董事會報告。此外，我們的董事會可能會評估或聘請獨立第三方諮詢公司評估環境、社會及管治風險及審閱現有策略、目標及內部控制。我們之後將實施必要改進措施以降低該等風險。同時，我們的各個業務單位負責推廣及執行各項可持續發展措施並提供與可持續發展措施相關的披露資料。

環境事宜

我們關注我們的業務是否會對氣候及環境產生影響。我們致力於業務營運中採取措施保護生態環境，將對環境的不利影響降至最低。我們在管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，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪音污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。中國目前根據有關建設項目各自可能造成的潛在影響程度對建設項目的環境影響評估進行分級管理。

我們的輕資產業務模式專注於提供房地產代建服務及協助項目擁有人管理及優化其房地產開發項目及運營流程。因此，我們並不因項目公司違反適用的環境法規而承擔任何責任。具體而言，項目擁有人負責項目的環境合規成本，且項目擁有人須在施工前根據中國有關法律法規委任一名合資格機構進行環境影響評估，該環境影響評估報告須提交中國有關政府部門審批。此外，由項目擁有人委聘的承包商負責施工現場管理，且於施工期間須採取措施以儘量減少潛在的空氣污染、噪聲污染以及污水和廢物的排放。

作為項目擁有人委聘的代建服務商，我們負責就與環境保護及安全相關的適用法律法規的合規要求向項目擁有人提供建議，並將監督及敦促承包商於施工過程中採取適當的環境保護措施。為履行上述職責，我們制定並實施《中原建業安全文明施工標準》及《中原建業施工單位考察管理辦法》，並要求由我們管理的項目公司及相關承包商遵守相關政策、程序及措施，以符合粉塵控制、噪聲控制、廢氣和污水排放控制標準以及各種環境保護要求。由我們管理的項目公司採取的措施包括：成立一個專門委員會負責粉塵防治活動、配備在線粉塵檢測系統、安裝自動噴灑系統、於施工現場配備廢物轉運站及將承包商的環境管理表現納入承包商評估程序。

於房地產開發期間，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。對於我們在管項目而言，我們透過(i)在相關房地產代建協議的授權(自項目擁有人)範圍內選擇及委聘合資格建築承包商，並要求建築承包商使用環保設備及技術，以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)對項目的各階段及建築公司的工作進行監察以確保施工過程符合適用的環境保護及安全法律及法規，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及法規。我們已委聘第三方諮詢公司定期檢查項目施工現場以確保建築承包商已符合施工期間內粉塵控制、噪音控制、廢氣及廢水排放控制的環境管理規定。倘發現任何不合規或違反合約行為，我們要求建築公司立即採取補救措施。於2018年、2019年及2020年，我們分別產生委聘第三方諮詢公司的費用人民幣23,000元、人民幣264,500元及人民幣1,688,000元，以確保建築公司已符合環境管理規定。我們預計將來會繼續產生此類諮詢費用。

我們密切關注全球趨勢以及中國應對氣候變化及生態環境保護的國家戰略，並將積極增強我們應對氣候變化及處理中國有關未來二氧化碳排放的倡議及行動計劃的能力。就可能影響我們的氣候變化相關重大倡議或行動計劃而言，我們計劃於上市後制定政策，以系統地識別、評估及管理與氣候變化有關的風險及制定相關應對策略。

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。於往績

記錄期間及截至最後可行日期，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。涉及遵守上述環境保護法律及法規之成本將由項目擁有人承擔。

社會事宜

我們將職業健康及安全視為一項重要的社會責任。根據與建築承包商訂立的合約，建築承包商須為施工現場的工人提供勞動防護用品及安全設備，包括防護手套、安全帶及安全帽。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。我們已實施全面的施工安全管理體系，並制定《中原建業集團工程檢查管理制度》。我們的總部及區域分公司定期根據上述施工安全管理體系進行項目的安全檢查。我們通過定期檢查及委聘獨立第三方監理公司對所有在建項目每年進行不少於3次的安全評估，監察建築承包商採取的安全措施及建設過程涉及的安全事宜。此外，我們已制定《中原建業集團管理授權手冊》，其明確規定工傷的處理及報告程序並保存相關記錄。就施工現場的工地安全而言，我們的建築承包商一般負責並非由我們造成的任何與施工現場的工地安全相關的事故或傷害。

我們的在管房地產開發項目可能發生意外事件及事故。與建築作業相關的各種危險(包括從高空墜落)可能導致傷亡。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在管項目有關之任何意外或死亡事故，亦無任何身亡、物業損壞或僱員賠償的索償。

除本招股章程所披露者外，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。

我們已根據適用的法律及法規(如《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》)與僱員訂立僱傭合同。我們的公司政策乃為僱員提供平等機會、秉持公平公正的原則，並確保招聘不受國籍、種族、婚姻狀況、年齡、性別及宗教信仰等因素的影響。我們亦已成立工會並設立信函及上訪舉報渠道，例如信箱、電話及電郵等以確保回覆僱員的意見。

我們已制定與僱員權利及補償相關的內部制度，例如《中原建業集團員工關懷管理細則》、《中原建業集團考勤管理細則》及《中原建業集團員工帶薪休假管理細則》。

內部控制及風險管理

我們意識到風險管理對於我們業務運營的成功至關重要。我們面臨的主要營運風險包括總體市況和中國房地產代建及房地產市場監管環境的變化、我們提供優質服務的能力、我們管理預期增長及執行增長策略的能力，以及我們與其他行業參與者競爭的能力。我們亦面臨於日常業務過程中出現的各種市場風險。

我們採取了一系列內部控制政策、措施及程序，旨在為實現目標提供合理保證，包括運營有效及高效、財務報告可靠及遵守適用法律及法規。於往績記錄期間，我們定期檢討及完善我們的內部控制制度。

以下為我們已實施或計劃實施的內部控制政策及風險管理政策概要：

- 我們的人力資源部負責監督我們內部控制政策及風險管理政策的執行情況，並定期進行內部合規檢查。
- 我們訂有處理針對我們業務合作夥伴及僱員的投訴的內部程序。我們亦已設立僱員擔憂及投訴報告制度。
- 我們已採納與我們就所派駐僱員的社會保險及住房公積金供款代表項目擁有人墊付或持有的現金有關的內部措施。我們通常根據有關房地產代建協議按月結清有關墊款。此外，我們可能分期或於有關項目擁有人協定的較早時間臨時結清有關款項。
- 我們已採納反賄賂政策，以防止僱員開展業務時出現任何不當行為，並建立舉報機制，以處理來自內部及外部的投訴。此外，我們與供應商及業務合作夥伴訂立協議，特別要求交易對手披露任何潛在的利益衝突並禁止違反我們的行為守則。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們及我們的僱員在開展我們的業務中並無任何賄賂事件或有其他不當行為。

- 我們已成立由全體獨立非執行董事組成的審核委員會，作為我們改善風險管理及企業管治措施的一部分。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務報告程序及內部控制系統。其亦將檢討我們的風險管理政策，確保與有關業務營運的企業目標一致。
- 我們已委聘創富融資有限公司作為合規顧問，以至少於上市日期起及本公司刊發首個完整財政年度業績之日止期間內，就有關上市規則的事項向董事及管理團隊提供意見。

項目擁有人的不合規事件

我們高度重視遵守法律法規的內部控制、工作標準及標準化工作程序。就我們的在管項目而言，我們建議有關項目擁有人制定並採納符合適用法律及法規的程序及政策，以監管有關項目的開發、建造、銷售及營銷，並告知及提醒項目擁有人與建議最佳實踐的潛在偏差相關的有關風險。然而，儘管我們已制定嚴格的質量控制政策，於往績記錄期間，亦發生項目擁有人根據行政處罰被罰款的若干事件。該等事件為項目擁有人的不合規行為且本集團不承擔法律或合約責任。該等事件的性質主要包括(i)於完成必要行政程序或獲得必要許可前開始施工；及(ii)廣告內容或營銷時機。於2018年、2019年及2020年，13個、22個及23個在管項目分別遭受罰款。該等項目於2018年、2019年及2020年向我們的收入分別貢獻約22.7%、14.5%及12.2%。儘管如此，於往績記錄期間各年度內，行政罰款總額相對而言並不重大，分別為約人民幣5.3百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣3.0百萬元，低於本集團有關年度收入之1%。據董事所深知，有關項目擁有人的業務營運或財務表現並無受到重大不利影響。該等事件的原因及後續行動載列如下。

(i) 就於獲得必要許可前開始施工而對若干項目擁有人實施的行政處罰

我們已制定標準化的房地產開發程序，包括制定開發計劃及藍圖時須注意的時間及事項、必要許可證的申請時間及簽發。於項目開始後，我們建議項目擁有人注意上述事項，以避免不合規風險。於考慮我們的建議後，項目擁有人負責作出開發計劃的關鍵決策及實施，而我們及我們的人員則負責監控流程。我們的派駐僱員每月向分支機構經理及總部報告，並將根據具體情況及時提供重要事項的報告。如果發現不合規事件，將向總部報告有關事件，且我們的高級僱員將與團隊及項目擁有人合作，以跟進及加快獲得許可證的流程。根據我們的內部政策，倘發生嚴重

的不合規行為，令我們的營運或聲譽面臨重大風險，我們可能會終止委聘項目的有關項目擁有人為我們的代建服務商。於往績記錄期間，概無終止事件發生。

儘管我們已制定上述政策，於往績記錄期間，若干項目擁有人於獲得必要許可前開始建築工程。如「業務 — 項目管理流程 — 項目批准」一節所述，項目擁有人須負責取得項目所需的批准及許可證及承擔與取得牌照及許可證的過程相關的費用及在取得該等牌照及許可證時出現任何延誤造成的所有損害賠償。我們的派駐僱員在總部及區域分公司以及有關設計公司的指導及監督下，就我們管理的項目所需的牌照及許可證方面向項目擁有人提供建議，擬準備項目公司的有關材料及促使相關材料的提交，以取得所需的牌照及許可證。我們亦可通過與政府部門溝通，為項目擁有人申請其項目所需的牌照及許可證提供協助。若任何相關政府批准並非因我們的原因而被延誤，則項目擁有人須負責主動解決有關問題及相應調整項目時間表。我們認為，發生有關不合規事件乃主要由於項目擁有人對該監管規定的理解有誤，且部分項目擁有人及建築承包商在並未充分了解當地規則及法規的情況下專注於開始施工時間及開發進度。儘管該等事件並非本集團發生的不合規事件且我們不會對項目擁有人產生的虧損／損失負責，我們(i)透過於項目啟動時及項目進展過程中向項目擁有人提供更明確、更強有力的建議，進一步加強內部控制措施；(ii)為我們的僱員(包括我們的派駐僱員)提供額外的培訓，強調合規要求；及(iii)提高我們僱員(包括派駐僱員)的溝通技巧，並增強與項目擁有人的溝通，以防止日後發生此類不合規事件。尤其是，我們已催促項目擁有人嚴格遵守適用的法規並僅於獲得施工許可證後方可開始施工。於最後可行日期，所有相關程序及／或許可證其後均已完成及／或取得，且有關機構判處的所有罰款均已結清。此類事件並未影響相關項目的建設進度，我們亦未收到項目擁有人或監管機構對我們提出的任何爭議、申索或投訴。

(ii) 對若干項目擁有人作出的與營銷活動有關的行政處罰

我們已制定營銷指引，載列與營銷材料的設計及內容以及營銷活動的時間相關的詳細程序及需注意的事項。我們亦一直就營銷活動向僱員(包括我們的派駐僱員)提供培訓。我們的區域分公司亦一直監控項目的銷售活動。

儘管我們已制定上述政策，於往績記錄期間，若干項目擁有人因物業廣告內容及營銷活動時間被有關地方機關罰款。我們認為，該等不合規事件的發生主要是由於廣告中出現無意使用

不當描述或用詞選擇，以及於獲得銷售許可證前對營銷活動的若干監管限制有所誤解。例如，部分營銷及促銷活動雖然並非物業的實際銷售行為，於獲得銷售許可證前仍被視為受限制活動。

鑑於上文所載事件，我們(i)透過於項目啟動時及項目進展過程中向項目擁有人提供更明確、更強有力的建議，進一步加強內部控制措施；(ii)向我們的僱員(包括我們的派駐僱員)發出更嚴格、更頻繁的相關營銷活動要求及限制的提醒及通知；及(iii)為我們的僱員提供有關項目擁有人營銷活動的更多且更頻繁的培訓。我們亦加強向項目擁有人提供的培訓以致彼等充分意識到對於編製營銷資料時的限制。於最後可行日期，項目擁有人已悉數繳清所有罰款並已就所有有關不合規事件實施糾正程序。

我們在上述行政處罰中的角色

根據有關行政罰款通知中所述的罰款令，通知中指出，不合規的主體及須受處罰的當事方為項目擁有人，而非本集團，亦非本集團的董事、高級管理人員或派駐僱員。因此，誠如中國法律顧問所告知，就法律的角度而言，相關行政罰款並非本集團的不合規事件。

就合約責任的角度而言，相關房地產代建協議訂明(其中包括)，若證明本集團直接對項目擁有人造成損害，或直接導致施工延誤，或直接導致開發成本增加，本集團須向客戶作出賠償。相關房地產代建協議亦訂明，任何有關賠償不應高於本集團已收取的服務費。對於非本集團直接造成的其他任何損害、延誤、成本增加問題(包括有關分包商造成者)，本集團毋須向項目擁有人支付賠償。

涉及上述行政罰款的相關不合規事件乃因項目擁有人及／或其各自的承包商、第三方供應商或相關項目公司僱員的誤解及／或不正確的執行所致，而並非由本集團直接引起，我們亦無提供任何錯誤的建議。此外，如「業務 — 項目管理流程 — 建設階段」一節；及本招股章程「銷售階段」所披露，我們在為項目公司提供建議及指引以及監督進展的同時，我們亦與項目擁有人自有的管理人員及人員、建築分包商、營銷及廣告分包商合作，最終確定工作計劃以及執行及監察整個過程。作為參考之用，我們通常向項目公司派駐平均六名派駐僱員，及項目公司擁有約23至44名自有僱員，視乎項目的規模而定。此外，由於本集團並未對項目擁有人作出虛假陳述，亦未向項目擁有人提供不合規建議，因此，本集團不應被視為犯下故意不當行為或重大過失，且本集團無須根據房地產代建協議支付賠償。實

際上，本集團派駐僱員在其擔任關鍵管理角色監察項目公司運營的項目擁有人確認有關事件並非由本集團或我們的派駐僱員直接造成，且彼等並無因遭受行政罰款而根據房地產代建協議向本集團提出任何申索或投訴以要求賠償。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無亦毋須根據我們房地產代建協議的規定就上述不合規事件向項目擁有人施加的罰款向項目擁有人作出賠償，我們亦無收到項目擁有人或監管機構針對我們的任何糾紛、申索或投訴。

儘管上述行政罰款並非因本集團的不合規行為而引致，且本集團就該等事件毋需承擔責任，我們仍竭力提升內部控制及加強僱員培訓，以提高僱員的意識，冀望將我們的聲譽風險及本集團在管項目所涉及的不合規風險降至最低。有關詳情，請參閱上文所述經強化的內部控制。

董事認為，鑑於：(i)誠如中國法律顧問所告知，本集團及派駐僱員對上述項目擁有人的不合規事件概不承擔法律或合約責任；(ii)我們已實施內部控制措施，以協助項目擁有人遵守有關法律並提高派駐僱員所提供的服務質素；(iii)向我們的僱員提供額外的培訓，並傳達更頻繁、更集中的提醒；(iv)項目擁有人已採取糾正措施並已支付有關機關施加的所有罰款；及(v)我們尚未收到項目擁有人有關上述不合規事件的任何投訴，項目擁有人的不合規事件並無對我們的業務及經營業績造成任何重大不利影響。

我們作為房地產代建服務供應商的法律風險

誠如中國法律顧問所告知，我們獲相關項目擁有人委聘管理其各自的房地產開發項目，提供房地產代建服務以換取管理服務費。根據《中華人民共和國民法典》及根據項目擁有人與我們之間訂立的房地產代建協議，我們(即相關協議下的服務供應商)須對項目擁有人因我們及／或我們的派駐僱員的故意不當行為或重大過失造成的損失或損害承擔責任。假設該等不合規事件以及由此引致的罰款或處罰並非由本集團或其派駐僱員的故意不當行為或重大過失造成，本集團及其派駐僱員對有關事件概不負責。

誠如中國法律顧問所告知，若項目公司或項目擁有人存在任何重大不合規事件，且彼等受到主管部門的行政處罰，在嚴重情況下，項目公司的董事、法人代表及高級管理層亦可能會受到主管部門連同相關項目公司的行政處罰。就此而言，高級管理層通常指董事、公司總經理及法人代表。本集團、派駐僱員及項目公司的其他普通僱員可能不會因相同事

件而受到行政罰款。此外，若存在針對項目公司或項目擁有人的第三方申索或訴訟，則視乎原告的索賠，本集團、本集團在項目公司中委任的董事、法人代表及公司總經理亦可成為申索或訴訟的對象。

誠如中國法律顧問所告知，若任何處罰或申索乃由於項目擁有人本身的錯誤行為引致（而非由於我們的故意不當行為或重大過失引致）及導致我們蒙受損失，我們可針對項目擁有人提出申索。另一方面，誠如中國法律顧問所告知及根據房地產代建協議，若處罰、申索、損失或損害被證明乃由我們直接造成，或被證明我們直接造成施工延誤或直接導致開發成本不合理增加，我們可能須向客戶作出賠償。房地產代建協議亦訂明，任何有關賠償不得高於本集團已收取的服務費。非本集團直接造成的任何其他損害、延誤、成本增加等問題（包括相關分包商造成者），本集團毋須對項目公司承擔任何賠償責任。此外，根據房地產代建協議，本集團是否須對任何監管處罰作出賠償取決於具體事件的直接原因及具體情況，有關不合規事件不應被視為未履行其於房地產代建協議項下的職責、責任或義務。

有關詳情，請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們面臨與未能發現及預防我們的僱員、承包商、供應商、客戶或其他第三方的欺詐、玩忽職守或其他不當行為有關的風險」一節。

於最後可行日期，除擁有**10%**權益的一家聯營公司（我們於該公司已委任董事及法人代表）外，我們並無擔任客戶的董事／公司總經理／法人代表的任何董事或僱員，且我們於未來亦不打算如此行事。

於最後可行日期，本集團、董事、高級管理層或派駐僱員均不受客戶提起的任何訴訟申訴的影響，彼等亦不會因我們的不合規而受到任何監管機構的處罰。

控股股東

於最後可行日期，(1)本公司為建業地產集團的全資附屬公司；及(2)恩輝(由胡先生全資擁有的投資控股公司)間接持有本公司已發行股本約68.90%。

誠如「分派及分拆」所披露，分派將以通過本公司已發行股本實物分派方式結付。緊隨完成分拆(假設自最後可行日期以來建業地產的股權並無變動及假設優先發售項下的預留股份由合資格建業地產股東全數承購)後：(1)本公司將不再為建業地產集團的附屬公司；及(2)恩輝(由胡先生全資擁有的投資控股公司)將直接持有本公司已發行股本約62.73%。因此，胡先生及恩輝均為控股股東。

本集團之運營將獨立於控股股東及其各自的聯繫人。

業務劃分

本集團與餘下集團之間的業務劃分

我們的主要業務

根據中指研究院的資料，按於2020年的已售總建築面積以及自2017年至2020年在管項目總合約銷售金額的複合年增長率計，本集團為中國領先且快速發展的房地產代建公司。我們致力於幫助項目擁有人(主要為利用我們房地產代建服務完成其房地產開發項目的房地產開發商)。

餘下集團的主要業務

建業地產集團為河南省最大的房地產開發商，其專注於住宅及商業房地產開發，目標客戶為個人置業者。

除其物業發展業務外，餘下集團亦擁有兩個其他規模相對較小的業務，即物業租賃及酒店業務，截至2020年12月31日止年度，其貢獻合計少於餘下集團總收入的2%。其物業租賃業務涉及租賃物業予商戶，而其酒店業務涉及作為酒店擁有人向酒店住客提供服務。因此，該等兩個其他業務本質上不同於房地產代建業務。

於完成分拆後，餘下集團及本集團將以清晰的業務模式獨立經營，不同的業務模式針對不同客戶及提供不同產品及服務。如上文所述，餘下集團將主要從事物業發展業務。其客戶主要包括個人置業者。餘下集團根據「重資產」及資本密集型業務模式進行營運，通常以其自有資本投

與控股股東的關係

資參與土地拍賣、競標或收購。另一方面，本集團主要從事房地產代建服務，其中我們承諾提供房地產代建服務，以賺取房地產代建服務費。我們的客戶為項目擁有人，即房地產開發項目擁有人。我們根據「輕資產」業務模式經營房地產代建業務，一般並不會以自有資本投資參與土地拍賣或收購，而是由項目擁有人處理。

下表載列本集團房地產代建業務與餘下集團房地產開發業務的主要區別：

	本集團	餘下集團
主要業務	本集團主要從事於在房地產開發項目的各階段提供房地產代建服務。	於中國河南省從事房地產開發及銷售，主要業務如下： (1)房地產開發； (2)物業租賃；及 (3)酒店運營。
市場定位	中國領先且快速發展的房地產代建公司，並深耕於河南省。我們為全流程房地產代建服務供應商，致力於協助項目擁有人，在房地產開發項目的各階段為彼等提供房地產代建服務。	河南省最大的房地產開發商。
地域性	主要於河南省營運。	主要於河南省營運。
主要產品／服務	在中國提供房地產代建服務。 有關房地產代建服務詳情，見「業務 — 房地產代建流程」。	主要在河南省開發銷售住宅及商用物業。

與控股股東的關係

	本集團	餘下集團
主要客戶	項目擁有人。	主要是置業者。其他客戶包括商業租戶及酒店客人。 餘下集團不會向第三方項目擁有人提供房地產代建服務，除非合約規定由於餘下集團控制範圍以外的原因，其有義務根據現有合約繼續履行其職責（誠如本節下文所述）。
物業項目的所有權	本集團按照「輕資產」業務模式營運，根據該模式，我們一般不會獲得我們所管理物業的所有權。 客戶（即項目擁有人）主要負擔土地收購成本及物業建設成本。 一般而言，本集團不以我們的自有資本投資參與土地拍賣或收購。（附註）	餘下集團根據相對「重資產」及資本密集型業務模式進行營運，其作為投資方（透過合營企業）或開發商擁有物業。 其以自有資本投資參與土地拍賣、招標或收購。

與控股股東的關係

	本集團	餘下集團
主要業務流程	房地產代建業務的一般業務流程如下： 1. 本集團獲一般擁有土地或項目或訂有土地收購計劃的項目擁有人委聘提供房地產代建服務； 2. 本集團一般不負責為房地產開發項目尋求資金； 3. 本集團在房地產開發的各階段提供房地產代建解決方案，包括前期及早期管理、規劃設計管理、成本管理、施工管理、營銷管理、竣工驗收及交付管理、客戶服務及物業維修管理工作的協調、前期物業服務監督、檔案管理、人力資源管理及行政管理；及 4. 本集團向項目擁有人收取房地產代建費用。	餘下集團房地產開發業務的一般業務流程如下： 1. 餘下集團以自有資本及資金通過土地拍賣或項目收購獲得項目； 2. 餘下集團負責為房地產開發尋求資金，例如就土地收購及物業建設籌集債務或承擔資本，就房地產開發過程獲得建設貸款等資金，或通過物業預售獲得資金； 3. 餘下集團為自身的投資項目委聘承包商進行規劃、設計及施工；及 4. 餘下集團利用其內部團隊提供預售、銷售、交付及售後服務，並自置業者收取銷售所得款項及將物業單位交付予置業者。

與控股股東的關係

	本集團	餘下集團
收入模式	本集團通過向項目擁有人提供房地產代建服務產生收入和利潤。我們就向項目擁有人提供房地產代建服務而確認收入和利潤。提供房地產代建服務所得收入於服務期間提供服務時確認。我們的財務業績主要取決於已簽約在管項目的數量、所協定的費率及根據與項目擁有人簽訂的合約所提供的令人滿意的房地產代建服務。 項目擁有人通常是根據預先協定的項目節點及／或銷售所得支付安排分期向我們支付管理服務費。	餘下集團的房地產開發業務通過開發並銷售優質物業予置業者產生收入及利潤。餘下集團就銷售及交付物業單位予置業者而確認收入及利潤。於日常業務過程中物業銷售所得收入：(i)在物業竣工並依法交付予買家時確認；或(ii)使用成本對成本法(即基於實際產生的成本相對於估計總成本的比例)，通過於報告日期衡量履行履約責任的進度按時間推移逐步確認。餘下集團的財務業績取決於諸如物業銷售表現、土地收購成本、建設成本及利息開支等因素。
經濟利益和風險	本集團作為服務供應商一般通過提供房地產代建服務產生經濟利益，通常不承擔或僅在有限範圍內承擔房地產開發項目的開發及投資風險。其一般不動用自有資本或通過債務融資來獲得土地或項目。土地收購及建設的資金通常由客戶(即項目擁有人)提供。(附註)	餘下集團作為開發商通過房地產開發及銷售予置業者產生經濟利益，承擔房地產開發項目的開發及投資風險。其動用自有資本或籌集債務融資來收購土地或項目，並用於房地產開發項目的建設過程。

與控股股東的關係

	本集團	餘下集團
僱員	本集團一般派駐僱員在我們客戶設立的項目公司進行全職工作。該等項目公司將按本集團與客戶協定的金額直接向本集團的派駐僱員支付報酬。	餘下集團一般會利用自身的全職僱員開展房地產開發業務。

附註：若干例外情況載列於本節下文「本集團於房地產開發項目持有少數股權，以促進與客戶的更緊密合作關係」各段。

有關中指研究院對房地產代建行業與房地產開發行業之間主要差異的觀點的進一步詳情亦載於「行業概覽 — 中國房地產代建行業概覽 — 房地產代建公司與傳統房地產開發商的主要差異」。

餘下集團與我們均主要於河南省經營業務，我們的董事及中指研究院認為：

- (1) 房地產代建行業已從房地產開發行業發展成為的一個獨立的行業。據中指研究院確認，「行業概覽」及中指研究院報告中所呈列與房地產代建行業有關的數據明確與房地產代建行業有關，且不包括房地產開發行業；
- (2) 於任何情況下及考慮到本集團及餘下集團各自於彼等各自所在行業的市場份額，河南省足夠大，以致其中一個集團的增長不會對另一集團的增長產生任何重大不利影響。例如，誠如「行業概覽 — 中國房地產代建行業展望及驅動力」所披露，河南省房地產代建市場的潛在規模預計將從2020年約54.8百萬平方米增加至2025年約85.7百萬平方米，房地產商業代建（即我們的主要焦點）所佔比例日益擴大。有關市場預測數據乃根據（其中包括）小中型房地產開發商及金融機構（彼等將不會在內部開發有關物業）對房地產代建服務的潛在需求而編製，為免生疑問，不包括預期將由房地產開發商（如餘下集團）內部開發的物業；及

- (3) 最後，鑒於房地產代建業務(整體而言及就本集團而言)與房地產開發業務(整體而言及就餘下集團而言)之間的業務模式(包括(其中包括)上文及「行業概覽」所載的主要業務、目標客戶及收入模式)存在明顯差異，該等業務之間存在明確分工，且該等業務(整體而言及就本集團業務與餘下集團業務之間而言)不存在競爭。

此外，誠如本節下文「經營獨立性 — 本集團向餘下集團提供房地產代建服務」所披露，與我們自獨立第三方產生的業務比較，我們自餘下集團產生的業務屬不重大，並預期於上市後，我們與餘下集團僅有一個項目，就項目數目(本集團於2020年12月31日在管之206個項目中的一個項目)及財務表現(於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度分別僅貢獻總收入的1.7%、0.8%及0.8%)而言均屬不重大。因此，董事認為，我們於過往並無倚賴向餘下集團提供的房地產代建服務，而餘下集團的房地產開發亦不依賴我們，倘餘下集團日後不會委聘我們擔任房地產代建服務供應商，亦將不會對我們或餘下集團產生任何重大不利影響。

本集團於房地產開發項目持有少數股權，以促進與客戶的更緊密合作關係

如上所述，本集團一般不會收購房地產開發項目公司的任何股權，而僅作為房地產代建服務供應商行事。然而，為促進與客戶的更緊密的合作關係，若干在管項目的客戶偶然會邀請甚至要求本集團收購由客戶建立的相關項目公司的股權(通常為少數股權)。一般而言，此當中涉及：(i)本集團持有少數股權(20%或以下)並僅作為房地產代建服務供應商及被動投資者行事；及(ii)本集團並無根據有關項目公司的組成取得該項目公司的控制權(「少數投資項目」)。當然此等情況極為罕見。

截至最後可行日期，本集團僅參與一個少數投資項目。本集團於該少數投資項目的權益僅為20%，其餘權益由獨立第三方持有。就項目數量(於2020年12月31日本集團在管項目總數206個項目中的一個)以及財務表現而言，該少數投資項目並不重大。於截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，本集團在聯營公司中所佔的利潤／(虧損)僅分別約佔本集團總利潤零、0.001%及(0.1%)，而於2018年、2019年及2020年12月31日，本集團在聯營公司中的投資僅分別約佔總資產零、0.3%及0.2%。

與控股股東的關係

董事預期，未來倘客戶提出類似要求，本集團僅在特殊情況下並考慮到相關客戶的背景及與其關係以及房地產開發項目的質量後才會同意。該等情況包括：

- (i) 本集團將持有不超過20%的少數股權；
- (ii) 本集團僅作為該等項目公司的房地產代建服務供應商及被動投資者行事，對項目公司及其日常業務運營的管理並無控制權；
- (iii) 項目公司將不會成為本集團的附屬公司或另行併入本集團的財務報表；及
- (iv) 所有該等項目（本集團持有其少數股權）合計將構成本集團在管項目中的次要部分。

儘管截至最後可行日期擁有該少數投資項目，或未來在上文所載例外情況下擁有任何有關類似少數投資項目，但鑑於以下情況，本集團於上市後將承接與餘下集團的業務不同的業務：

- (i) 於上市後，預計本集團將不會就少數投資項目持有項目公司逾20%的股權，且有關項目的數量將受到限制，且本集團亦僅作為有關項目公司的房地產代建服務供應商及被動投資者行事，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公司；及
- (ii) 與此相反，餘下集團主要通過持有其大部分項目開發項目的項目公司不少於50%或重大股權從事房地產開發，其中，餘下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，與本集團的房地產代建業務營運不同，餘下集團在項目公司的主要業務模式並非向有關項目公司提供房地產代建服務以收取房地產代建費用。

餘下集團由於歷史原因在若干房地產代建項目擁有權益

歷來，我們的房地產代建業務乃由建業地產集團透過建業住宅集團（中國）（即其主要中國中間控股公司）開展。建業地產已選擇建業住宅集團（中國）（為建業地產唯一最重要的經營附屬公司）為我們於業務初期的簽約方，原因為我們的業務當時為一個新業務，而建業地產仍在檢測我們的業務的潛力且並無即時必要設立明確的企業架構。屆時我們並無分拆計劃，且無論如何，建業住宅集團（中國）、本集團及我們的房地產代建業務均由建業地產全資擁有。於2016年之後不久，我們的房地產代建業務開始展露出巨大潛力，建業地產集團決定將我們的房地產代建業務

發展為具有清晰企業架構的獨立及單獨業務。因此，自2016年3月起，我們的房地產代建業務主要透過中原建業簽訂房地產代建協議。有關歷史及發展詳情，見「歷史、發展及重組 — 概覽」。因此，餘下集團過往已直接訂立若干房地產代建協議。

建業住宅集團(中國)的背景

建業地產集團於1992年透過成立建業住宅集團(中國)成立，建業住宅集團(中國)開啟了建業地產集團的房地產開發業務。透過建業地產集團近三十年的經營歷史，建業住宅集團(中國)已成為建業地產集團發展為河南省最大的房地產開發商的關鍵因素。建業住宅集團(中國)一直並將繼續為建業地產集團唯一最重要的附屬公司(就持有的資產、財務貢獻、歷史價值及品牌知名度而言)。例如，於最後可行日期，建業地產集團擁有逾400家附屬公司，其中超過80%透過建業住宅集團(中國)持有。建業住宅集團(中國)亦為建業地產集團絕大部分商標的註冊擁有人，包括其旗艦「建業」品牌相關的商標。

鑑於建業住宅集團(中國)對餘下集團的重要性以及經考慮潛在成本及時間的影響，決定將建業住宅集團(中國)(相對於作為實體的建業住宅集團(中國))簽署的房地產代建協議轉讓予本集團。

中國法律顧問已確認：(1)建業住宅集團(中國)已擁有開展及運營其先前所簽署有限數目房地產代建協議所需的所有重要牌照及許可證；及(2)於往績記錄期間及直至最後可行日期，據董事確認及中國法律顧問所深知，概無涉及建業住宅集團(中國)房地產代建業務的重大訴訟程序或不合規事件(包括建業住宅集團(中國)所簽署為業務劃分目的而轉讓予本集團的所有合約)。

由建業住宅集團(中國)簽署的房地產代建協議

於往績記錄期間，就業務劃分而言，餘下集團曾(通過建業住宅集團(中國))訂立13份房地產代建服務合約(其中餘下集團負責提供房地產代建服務以獲得房地產代建費用)，其中9份合約於2020年8月為業務劃分目的正式轉讓予本集團旗下的中原建業。餘下四份合約將由餘下集團保留，其已完成或存在實際轉讓困難。

上述四份合約(由餘下集團保留)的詳情載列如下：

- (i) 三份已全部完成的合約 — 於最後可行日期，餘下集團已完成其房地產代建服務及相關物業已交付；及

- (ii) 一份正在進行的合約 — 建業住宅集團(中國)(餘下集團的成員公司)通過相關客戶(為中國國有實體)進行的招投標程序於2019年獲得該合約。

建業住宅集團(中國)(而非中原建業)於2019年獲得該合約，原因在於建業地產集團當時的整體策略乃將房地產代建業務作為單一業務運營，而正式簽約方為建業住宅集團(中國)或中原建業(均為建業地產集團之全資附屬公司)。當時，有關策略涉及主要透過中原建業訂立的房地產代建協議，其中，中原建業處理我們絕大多數房地產代建業務，而該等業務涵蓋河南省所有縣級市以及除河南省之外的任何省份。此外，建業住宅集團(中國)僅處理相對特殊的案例，即河南省地級市的項目(主要由於建業住宅集團(中國)於有關城市的悠久經營歷史而導致的遺留原因)，或倘客戶特別要求建業住宅集團(中國)(即建業地產集團成立時間相對較長並獲廣泛認可的附屬公司)作為合約簽署方。由於客戶有鑑於建業住宅集團(中國)的聲譽而特別要求建業住宅集團(中國)作為合約簽署方，故此正在進行的合約實際上乃由建業住宅集團(中國)(作為客戶)訂立。

建業住宅集團(中國)就可能向本集團轉讓該合約一直在與有關客戶進行磋商。該客戶已表示拒絕進行有關轉讓，原因是其就建業住宅集團(中國)批准該合約將嚴格根據有關招標程序進行。

該合約涉及位於河南省的商業及住宅房地產開發項目。該項目目前仍在開發中且預期將於2024年竣工。目前估計於截至2021年、2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年自該項目產生的收入將為人民幣48.1百萬元、人民幣48.1百萬元、人民幣48.1百萬元及人民幣15.6百萬元，僅佔本集團於截至2020年12月31日止年度總收入的約4.2%、4.2%、4.2%及1.4%。

鑑於客戶拒絕同意向本集團轉讓該合約，餘下集團受合約約束，須履行與該項目有關的房地產代建責任。除因超出餘下集團控制權的原因而須履行的此份合約外(為供說明，與於2020年12月31日的206個項目以及總收入相比，其於數量及收入方面屬不重大)，餘下集團將無任何其他房地產代建業務，且由於其將專注於其餘業務，日後亦不會開展任何其他房地產代建業務。因此，董事認為，自本集團剔除該合約不會影響本集團與餘下集團之間的清晰業務劃分。

與控股股東的關係

本集團與其他上市公司以及控股股東業務企業之間的業務劃分

除於本集團及餘下集團的控股權益及董事職位外，胡先生亦於其他兩家在聯交所上市的上市公司（即建業新生活（連同其附屬公司統稱為「**建業新生活集團**」）及築友智造科技集團有限公司（股份代號：726，「**築友智造科技**」，連同其附屬公司統稱為「**築友智造科技集團**」））持有控股權益及／或擔任董事職位。截至最後可行日期，胡先生間接持有建業地產、建業新生活及築友智造科技已發行股本的68.90%、67.46%及72.27%。除為建業地產、建業新生活及築友智造科技的控股股東外，胡先生亦為建業地產董事會執行董事及主席。除上文所披露者外，截至最後可行日期，胡先生概無於任何上市公司擁有5%以上權益。

下表載列本集團、餘下集團、建業新生活集團及築友智造科技集團截至最後可行日期的主要業務及目標客戶：

	主要業務	目標客戶
本集團	● 房地產開發項目各階段的房地產代建服務	● 項目擁有人（主要為利用房地產代建服務完成房地產開發的房地產開發商）
餘下集團	● 房地產開發 ● 物業租賃 ● 酒店運營	● 置業者 ● 商戶 ● 酒店客人
建業新生活集團	● 物業管理及增值服務 ● 生活服務 ● 商業物業管理及諮詢服務	● 房地產開發商 ● 住宅及商業物業、酒店及文化旅遊綜合體的擁有人 ● 消費者
築友智造科技集團	● 研發、設計、製造和銷售組裝建築預製件 ● 授予專利技術使用權 ● 物業投資	● 建築公司

除本集團、餘下集團、建業新生活集團及築友智造科技集團外，胡先生亦於多家公司（包括建業地產的聯營公司）（「**其他除外公司**」）擁有權益，該等公司主要從事與建業地產集團類似的業務（如房地產開發）。

與控股股東的關係

由於本集團、餘下集團、建業新生活集團、築友智造科技集團及其他除外公司的主要業務或目標客戶之間存在明顯差異，故董事認為，彼等的業務劃分清晰，且本集團與餘下集團、建業新生活集團、築友智造科技集團及其他除外公司的業務之間不存在競爭關係。

除上文所披露者外，截至最後可行日期，控股股東、董事及其各自的緊密聯繫人概無擁有直接或間接與本公司業務存在或可能存在競爭關係，而須根據上市規則第8.10條予以披露的任何業務。

獨立於餘下集團及控股股東

我們認為，於分拆及上市後，我們有能力獨立於餘下集團、控股股東及其緊密聯繫人開展業務，理由如下：

管理獨立性

我們擁有在職能方面獨立於餘下集團、控股股東及其緊密聯繫人(包括建業新生活集團及築友智造科技集團)的董事會及高級管理團隊。除下表所載者外，董事及高級管理層並無在餘下集團、建業新生活集團或築友智造科技集團擔任任何董事、監事或其他高級管理層職位：

董事或高級管理層 成員姓名	於以下公司／集團擔任的職位			
	本公司	餘下集團	建業新生活集團	築友智造 科技集團
胡先生	主席兼非執行 董事	建業地產及 餘下集團多個 附屬公司的主 席兼執行董事	無	無
李樺女士	非執行董事	建業地產及 餘下集團多個 附屬公司的 非執行董事	無	築友智造科技的 非執行董事

與控股股東的關係

董事會由七名董事組成，即胡先生、胡冰先生、馬曉騰先生、李樺女士、朱保國先生、徐穎先生及蕭志雄先生。除胡先生及李樺女士外，概無董事或高級管理層成員於餘下集團、建業新生活集團或築友智造科技集團擔任任何董事或高級管理層職位。此外，李樺女士並無亦將不會參與日常管理或事務及業務運營。

我們有三名獨立非執行董事，符合上市規則規定的比例。上市後，董事會內將有足夠的有力獨立意見以制衡任何涉及利益衝突的情況及保障獨立股東的權益。

本集團的高級管理團隊由八名成員組成，即王軍先生、馬成先生、宋紫宇先生、靳峰先生、薛文玲女士、何佳穎女士、李和平先生及豐帆先生。概無高級管理團隊成員於餘下集團、建業新生活集團或築友智造科技集團擔任任何董事或高級管理層職位。因此，我們將有足夠的獨立且有相關經驗的非重疊董事及高級管理層，使董事會於上市後能夠正常運作。

董事(包括獨立非執行董事)認為，董事會有能力獨立於餘下集團、控股股東、建業新生活集團及築友智造科技集團管理我們的業務，理由如下：

- 各董事知悉其作為董事的受託責任，規定(其中包括)其須以本公司及股東的整體福祉及最佳利益行事，且其作為董事的職責不得與其他利益產生任何衝突；
- 作為非執行董事，胡先生及李樺女士將側重於本集團的策略發展，且將不會參與日常管理；
- 執行董事胡冰先生及馬曉騰先生並無於控股股東及其緊密聯繫人的其他業務企業擔任董事或高級管理層職位。彼等將竭盡全力投入本集團事務；
- 我們七名董事中有三名為獨立非執行董事，符合上市規則規定的比例。彼等於不同領域擁有豐富經驗，並已按照上市規則的規定獲委任，以確保董事會僅在適當考慮獨立及公正的意見後方作出決定；
- 根據細則，如董事得悉其以任何形式直接或間接在與本公司訂立或擬訂立的合約或安排中擁有權益，其須於首次考慮是否訂立該合約或安排的董事會會議上申報其權益性質(倘其知悉當時存在權益)，或在任何其他情況下，於其得悉本身擁有或變為確實擁有權益後的首個董事會會議上申報其權益性質。細則並無規定確實擁有權益的有關董

事不得出席任何董事會會議。然而，除非細則明確批准，否則董事不得就涉及批准其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建議的任何董事會決議案的董事決議案投票（亦不得計入法定人數內）。請參閱「附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」；

- 董事於任何事宜中是否存在衝突視乎所考慮事項的特殊情況而定。董事同時出任其他公司董事職位並不會造成利益衝突，除非所考慮事項涉及其個人利益或其他公司及本集團的利益；
- 董事將確保涉及不時產生的利益衝突的事項將按照獲認可的企業管治常規進行管理，從而確保維護本公司及股東的整體最佳利益；
- 上市後，董事須遵守上市規則。此包括由獨立非執行董事審閱關連交易，及（倘適用）須取得獨立財務意見及獨立股東的批准；及
- 為讓無利益衝突的董事會成員在獲得必要專業意見後妥為履行職能，我們將於必要時（視乎我們與董事或彼等各自的緊密聯繫人將予進行的任何建議交易的性質及重要性而定）委聘第三方專業顧問向董事會提出建議。

企業管治措施

董事認為企業管治措施足以管理現有及潛在的利益衝突。為進一步避免出現潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備上市的一環，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除另行規定外，倘任何董事或其任何聯繫人於批准任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案中擁有重大權益，則該董事不得就有關決議案進行投票，該董事亦不得計入出席有關會議的法定人數；
- (b) 倘董事或其聯繫人在與我們的任何利益可能存在衝突或潛在衝突的事宜中擁有重大權益，其應詳盡披露有關情況並放棄出席有關該等董事或其聯繫人於其中擁有重大權益事宜的董事會會議（除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議則另當別論）；

- (c) 我們承諾，董事會中執行董事、非執行董事與獨立非執行董事的組成應該保持均衡。我們已委任獨立非執行董事，並相信獨立非執行董事擁有足夠的經驗且不牽涉任何有可能重大影響其作出獨立判斷的業務或其他關係，且能提供公正的外部意見，以保障我們公眾股東的權益。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 — 董事會 — 獨立非執行董事」一節；
- (d) 我們已委任創富融資有限公司作為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各種規定）向我們提供意見及指引；及
- (e) 根據上市規則，獨立非執行董事將每年審查任何關連交易，並於年報內確認該等交易已於我們日常及一般業務過程中或按一般商業條款或按對我們而言不遜於給予獨立第三方或獨立第三方給予的條款，以及按公平合理且符合股東整體利益的條款進行。

經營獨立性

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運營能力進行獨立運營。

商標許可協議

於2021年5月13日，本公司已與建業地產訂立商標許可協議，內容有關建業地產授權本公司使用若干與我們的房地產代建業務有關的商標。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，建業地產集團從事房地產代建業務的商譽不僅包括「建業地產」商標的價值，亦包括本集團高級管理層及房地產代建人員的良好信譽及豐富經驗，以及本集團於過往項目中的優良往績記錄。

基於上文所述，董事認為，根據商標許可協議授權使用「建業地產」商標不會影響或損害本集團的整體經營獨立性。

行政能力獨立性

本集團的所有基本行政職能及日常營運將由本集團所僱用的僱員團隊獨立於餘下集團執行。上市後，將僅共享若干輔助行政服務(如人事、辦公室及行政以及信息技術)。共享輔助行政服務應不會影響本集團的獨立性，因為如其選擇獨自執行有關非必要職能，其無疑可以自行如此行事。有關服務將按成本分攤，其進一步詳情載於本招股章程「關連交易」一節。基於上文所述，董事認為本集團對餘下集團並無運營方面的依賴，且我們可於上市後獨立於餘下集團運營。

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營運。餘下集團的主要客戶主要為住宅物業的置業者、商戶及酒店客人，而本集團的主要客戶為項目擁有人(主要為利用房地產代建服務完成房地產開發的房地產開發商)。本集團以服務為導向，且供應商(如原材料供應商或建築公司)種類較單一。由於餘下集團所承接業務的多樣性，餘下集團擁有大量不同類別的供應商，包括原材料供應商或建築公司。餘下集團與本集團的供應商並無重大重疊。

於往績記錄期間，本集團擁有**150**名客戶，除三名客戶為中國國有房地產開發商外，所有客戶均為從事住宅房地產開發的私營企業。於整個往績記錄期間，本集團的獨立客戶貢獻了很大一部分收入，即超過**85%**。

於往績記錄期間，本集團主要通過我們在區域分公司進行的自身銷售及營銷工作來獲得客戶。在我們的區域分公司物色到潛在客戶後，位於總部的業務開發團隊隨後將評估潛在項目，並獲得相關合約以供審核及磋商。本集團亦可從我們自身的僱員、餘下集團的僱員或獨立第三方獲悉潛在項目機會。我們預期本集團於分拆後將繼續執行相同的獲客流程。

一般而言，本集團的獲客流程過去並將繼續由本集團通過獨立業務開發團隊獨立進行，而餘下集團並無參與其中。本集團也會從餘下集團的僱員獲悉特定項目，但有關情況出現的次數並不多。無論如何，本集團將自行跟進有關信息並直接處理獲客流程，而餘下集團並無參與其中。餘下集團自身一般不參與本集團的獲客流程。

餘下集團一般不會與本集團的獨立客戶開展任何業務。在很少數的案例中，餘下集團曾收購本集團客戶項目公司的部分股權。然而，餘下集團通常不會參與委聘本集團擔任服務供應商的決定。就該等少數獨立客戶而言，餘下集團過往通過收購相關項目公司的少數股權參與本集團獨立客戶的項目，或以其他方式合作開發項目，其進一步詳情載於本節下文「本集團向餘下集團提供房地產代建服務」一段。換言之，涉及餘下集團及本集團獨立客戶的任何潛在「業務」亦涉及本集團自身。

本集團向餘下集團提供房地產代建服務

於整個往績記錄期間及直至最後可行日期，餘下集團曾在極少數由其擁有多數權益（介乎51%至60%）且其餘股東均為獨立第三方的項目中（共有七個，具體詳情請見以下文段）使用房地產代建服務，並以本集團為唯一的服務供應商，而非由餘下集團自行開發該等自有項目。委聘我們提供服務的項目通常存在特殊情況及合理的理由。有關此類特殊情況的常見例子是，在餘下集團決定進行投資前，本集團已經與獨立客戶簽署房地產代建協議（即先前已存在房地產代建協議）。儘管餘下集團擁有有關工程的所有權，餘下集團通常完全不涉及委聘我們為房地產代建服務供應商的決定。相反，我們通常獨立物色該等項目，並且委聘我們的決定完全由獨立客戶作出。

此類項目數量有限，於往績記錄期間及直至最後可行日期為七個，包括：

- (i) **截至最後可行日期已完工的兩個項目。**該等兩個項目的合約建築面積為0.3百萬平方米及合約價值為人民幣68.9百萬元。
- (ii) **截至最後可行日期仍在進行的一個項目。**該項目預期將於2022年12月前完成並於「關連交易」進一步詳述。該項目的合約建築面積為0.2百萬平方米，合約價值為人民幣47.1百萬元。該項目就項目數目（本集團於2020年12月31日在管之206個項目中的一個項目）及財務表現（於截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度分別僅貢獻本集團總收入的1.7%、0.8%及0.8%）而言均屬不重大。
- (iii) **截至最後可行日期已終止或餘下集團出售其於有關項目全部權益的四個項目。**該等四個項目（包括一個已終止的項目及三個餘下集團已出售其於項目公司的全部權益的項目）的合約建築面積為1.1百萬平方米，合約價值為人民幣215.2百萬元。

與控股股東的關係

於往績記錄期間，除上述自有項目（餘下集團於其中擁有多數權益）外，餘下集團亦收購十個其他項目公司的少數權益（介乎10%至30%）或以其他方式與有關項目公司合作。就該等少數權益項目而言，餘下集團僅作為被動投資者持有少數權益，對項目並無任何控制權，包括選擇房地產代建服務供應商。相反，控制權由項目公司（均為獨立第三方）的多數股東擁有。此外，餘下集團僅作為被動投資者而非房地產開發商參與有關項目。

餘下集團收購少數權益的原因一般是，餘下集團看到了有關項目作為被動投資者的足夠潛力。如此說來，在餘下集團參與前，本集團已獨立獲得與獨立客戶的該潛在業務，且已開始其房地產代建協議的磋商。

無論如何，如有關數據所示，餘下集團的所有該等項目對本集團而言均不重大，截至2020年12月31日，本集團擁有206個項目，在管總建築面積為25.5百萬平方米。

下表載列餘下集團及獨立第三方於往績記錄期間所產生的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
與下列各方開展業務所貢獻的收入：						
餘下集團						
— 已出售公司(附註)	26,781	4%	32,336	3%	44,580	4%
— 餘下集團的其他同系附屬公司、合營企業及						
聯營公司	72,890	11%	101,622	10%	79,735	7%
	99,671	15%	133,958	13%	124,315	11%
獨立第三方	576,728	85%	895,037	87%	1,027,767	89%

附註：該等已出售公司指中原建業先前於多間公司之權益，鑑於上述已出售公司主要從事房地產開發或房地產開發項目的投資控股，其已作為重組的一部分全部出售，以與餘下集團進行明確的業務劃分。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、發展及重組 — 重組」一節。

與控股股東的關係

此外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們與所有我們客戶（無論作為餘下集團（及其聯繫人）或獨立第三方）進行交易時採用的定價基準相同。換言之，我們並無向餘下集團作出任何優惠的定價條款。

除上文所載之一項一次性關連交易外，我們當前與餘下集團或其儲備之聯繫人並無任何其他房地產開發項目。無論如何，倘本集團擬於上市後就任何新項目向我們的關連人士提供任何房地產代建服務，我們將遵守上市規則第14A章項下的適用規定。

財務獨立性

我們擁有自身的內部控制及會計系統、會計部門、進行現金收付款的獨立司庫職能及獨立的第三方融資渠道。於往績記錄期間，本集團並無獲得餘下集團的任何財務支持。此外，本集團概無任何由控股股東及其各自的聯繫人就我們借款提供的股份質押或擔保。董事預期，於上市後本集團概無任何債務或貸款將由本集團的任何關連人士提供擔保。因此，董事認為我們能為自身的運營提供資金，並保持財務獨立於控股股東及其各自的聯繫人。

本集團與餘下集團之間並無重大依賴關係

基於上文所述及誠如下文所概述，董事認為本集團並無重大依賴餘下集團：

- (i) **客戶集中度較低** — 於往績記錄期間，本集團擁有150名客戶，均為在河南省從事住宅房地產開發的私營企業，惟三名客戶為中國國有房地產開發商除外。因此，本集團的客戶集中度較低。有關我們客戶的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 客戶」一節。
- (ii) **與餘下集團的交易水平不重大** — 從本集團角度看，按收入貢獻、合約數量、合約建築面積及合約價值計，向餘下集團提供房地產代建服務較不重要。例如，於整個往績記錄期間，本集團的獨立客戶貢獻了很大一部分收入，即介乎85%至89%。此外，目前預期於上市後本集團與餘下集團之間將只有一個正在進行的項目。與此項目有關的交易的進一步詳情載於本招股章程「關連交易」一節。

- (iii) **獨立業務** — 本集團完全有能力在管理、運營及財務方面獨立於餘下集團開展業務。本集團並不且將不會依賴餘下集團履行任何關鍵職能，包括銷售及採購。本集團的獲客流程由本集團通過獨立的業務開發團隊獨立進行，而餘下集團並無參與其中。本集團主要通過自身的銷售及營銷團隊來尋找客戶。
- (iv) **正常商業條款及公平磋商** — 餘下集團及本集團均未就使用房地產代建服務的房地產開發項目互相給予任何優惠待遇。於往績記錄期間，本集團與餘下集團進行交易的定價基準與同獨立第三方進行的交易之基準大致相同。無論如何，本集團與餘下集團之間的交易將繼續按正常商業條款經公平磋商後，並遵照上市規則第14A章有關持續關連交易的規定進行，以維護本集團及我們股東和餘下集團及建業地產股東雙方的利益。

因此，董事認為於分拆完成後，我們將能夠獨立運營而不會對餘下集團有重大依賴。

概覽

我們已與關連人士(即由董事兼控股股東胡先生控制的各間實體)訂立多項協議。於上市後，本節所披露交易預期將於上市後繼續進行並構成上市規則第14A章下本集團的一次性關連交易或持續關連交易。

(A) 一次性關連交易

房地產代建服務協議

我們先前與餘下集團進行一次性關連交易，該交易將於上市後完成。於2016年5月26日，中原建業與三門峽森林半島置業有限公司(餘下集團的成員公司)訂立房地產代建服務協議(「**房地產代建服務協議**」)。根據房地產代建服務協議，我們將就位於河南三門峽的住宅物業向該餘下集團成員公司提供房地產代建服務，包括前期管理、規劃及設計管理、成本管理、施工管理、營銷管理、竣工檢查及交付管理、客戶服務及協調物業維修管理工程、前期物業服務監督、檔案管理、人力資源管理及行政管理(「**房地產代建服務**」)。有關項目預期於2022年12月前完成。

房地產代建服務費乃經參考以下因素後按公平原則釐定：(a)所涉估計成本(主要包括本集團向此項目之項目公司指派之人員之薪金、差旅及住宿開支、福利及獎金)外加計及所涉及物業類別及規模以及項目複雜性的加價；及(b)本集團就有關房地產代建服務向獨立第三方提供的可比市場價格。該費用已定為每平方米人民幣200.0元，相等於我們與獨立第三方訂立時各項目的費率。此外，我們於往績記錄期間並無支付商標許可費用，乃因我們仍為建業地產的全資附屬公司。我們因「建業」品牌而獲益的任何溢價對本集團的任何利益，將自上市起由商標許可協議正式反映。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們與所有我們客戶(無論作為餘下集團(及其聯繫人)或獨立第三方)進行交易時採用的定價基準相同。換言之，我們並無向餘下集團提供任何優惠的定價條款。董事已確認，有關房地產代建服務的費用乃根據向我們獨立第三方客戶收取的費用的相同基準釐定。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，為此項目提供房地產代建服務所得收入分別為人民幣11.4百萬元、人民幣8.7百萬元及人民幣9.3百萬元。我們預期將分期收取餘下費用，即於2021年9月30日前收取人民幣3.4百萬元、於2021年12月31日前收取人民幣2.0百萬元及於2022年3月31日前收取人民幣2.0百萬元。

建業地產由我們的董事及控股股東胡先生間接持有68.90%的權益。三門峽森林半島置業有限公司為建業地產的附屬公司，因此將為胡先生於上市規則項下的聯繫人及我們的關連人士。

就上市規則而言，我們提供房地產代建服務將被視為本公司的一次性關連交易。因此，上市規則第14A章下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定將不適用。

(B) 獲全面豁免持續關連交易

共享行政服務框架協議

我們過往於一般及日常業務過程中與餘下集團共享若干支持性行政服務，如信息技術（「共享行政服務」）。我們擬於分拆及上市後繼續與餘下集團作出有關安排。於2021年5月13日，本公司與建業地產訂立共享行政服務框架協議（「共享行政服務框架協議」，期限自上市起直至2023年12月31日止），據此，餘下集團將向我們提供共享行政服務。共享行政服務將按成本基準向我們收取費用及有關成本須為可予識別並根據我們產生的實際開支分配予我們。

於往績記錄期間，鑒於我們為建業地產的全資附屬公司，故共享行政服務等成本乃由其承擔。因此，我們於往績記錄期間產生的過往金額為零。

於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，董事估計我們根據共享行政服務框架協議將產生的最高金額分別不會超過人民幣240,000元、人民幣240,000元及人民幣240,000元。儘管相關共享行政服務的成本過往由建業地產承擔，惟我們根據共享行政服務框架協議將產生的相關最高金額對我們的財務業績將不會產生任何重大影響，原因為該等數額並不重大。例如，有關年度上限於截至2020年12月31日止年度僅佔我們利潤的0.04%。

建業地產由董事及控股股東胡先生間接持有68.90%的權益。因此，建業地產為胡先生於上市規則項下的聯繫人及我們的關連人士。

由於共享行政服務構成按成本基準共享行政服務且成本將可予識別並將按公平公正基準分配予各訂約方，根據上市規則第14A.98條，共享行政服務框架協議項下之交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下的所有報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

(C) 部分獲豁免持續關連交易

商標許可協議

我們過往使用以餘下集團多家附屬公司名義註冊的許可商標(定義見下文)。為籌備分拆並確保本集團能夠繼續使用許可商標，建業地產與本公司於2021年5月13日訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，建業地產同意授予本集團就其業務經營及投資活動而使用餘下集團於中國及香港註冊的若干商標(「許可商標」)的權利，以及僅就本集團的業務經營而將許可商標轉租予第三方的權利。商標許可協議之年期自上市起計為期十年，惟經雙方以其他方式終止者除外。建業地產及我們均無權單方面終止商標許可協議。此外，根據商標許可協議：(1)建業地產與我們將於該十年期屆滿前至少兩年就該協議的重續啟動真誠的討論及磋商；及(2)倘在任何時間建業地產可合理確定其將不會重續有關協議，建業地產必須於切實可行情況下儘快告知我們。許可商標的詳情載於本招股章程「附錄四 — B.有關我們業務的進一步資料 — 2.本集團知識產權」。

董事認為，商標許可協議提前終止或我們未能重續該協議的可能性極低，此乃經計及以下各項之後所達致之意見：(1)我們與餘下集團的關係良好，而建業地產與我們均無權利單方面終止商標許可協議，加上有關協議的10年期限，表明雙方均有意維持長期安排；(2)許可安排對建業地產與我們均非常有利，本集團獲允許就我們的房地產代建業務繼續使用許可商標，而餘下集團能夠就餘下集團將並不涉及的業務(即房地產代建)收取許可費用。此外，誠如「與控股股東的關係」所詳述，我們的房地產代建業務與餘下集團的業務並不存在競爭。換言之，該許可費用為餘下集團不會另行收取費用的一個收入來源，且不會對餘下集團的業務產生不利影響。此外，鑒於上文所述以及我們以「建業」品牌提供優質房地產代建服務的往績記錄，在使用許可商標的同時，我們的房地產代建業務持續取得成功，實質上提升許可商標(尤其是，「建業」品牌)在房地產行業的品牌認可度、形象及價值，從而將最終對建業地產(作為註冊所有人)非常有利；及(3)誠如「業務 — 我們的房地產代建業務

— 「建業」品牌的使用」所載，我們已執行為加強保護「建業」品牌而設的若干監控措施，防止項目擁有人未經授權使用。我們於商標許可協議十年年期屆滿後未能重續有關協議的可能性極低，屆時本集團應已從事房地產代建行業約**15**年，甚至擁有更為強大的客戶群。我們將在獨立於餘下集團的公司架構下擁有十年的經營往績記錄。我們將評估當時的適當品牌選擇，包括探討利用有關豐富經驗及客戶關係開發我們自身房地產代建品牌的可行性。

若我們確實認為我們需開發自有房地產代建品牌，董事將與我們的專職品牌管理部以及營銷管理部緊密合作，並在必要時與公共關係顧問及其他顧問合作。我們將利用在房地產代建行業中**15**年的往績記錄（已在我們獨立公司架構下運營**10**年），以打造合適的品牌，例如「中原」。如上文所述，根據商標許可協議，建業地產及我們將至少於協議到期前兩年就有關協議的重續進行真誠的討論及磋商，無論如何，若在任何時間可合理確定不會重續有關協議，則建業地產須告知我們。董事相信，該等條款確保我們將有足夠的時間來制定符合本公司及股東最佳利益的適當品牌策略。此外，董事認為，考慮到我們絕大多數客戶為獨立第三方，且屆時我們將獨立於餘下集團運營長達**10**年，就本公司而言，在此時限內制定合適的品牌策略將屬可行。

於往績記錄期間，由於我們為建業地產的全資附屬公司，故本公司概無向建業地產支付許可費用。根據商標許可協議，我們自上市後應付建業地產之許可費用將為：**(1)**第一年至第三年：每年人民幣**15**百萬元；**(2)**第四年至第六年：每年人民幣**20**百萬元；及**(3)**第七年至第十年：每年人民幣**25**百萬元。若不滿一個完整曆年，有關許可費將按比例計算。

許可費乃經考慮（其中包括）以下各項後由本公司與建業地產公平磋商釐定：**(1)**許可商標的品牌價值及擬定用途，尤其是為了進一步拓展我們的房地產代建業務。尤其是，根據中指研究院編製的品牌估值，其亦估計整體「建業」品牌可能產生的總淨收入（即「品牌應佔總淨收入」），**(a)**與**2021**年及**2022**年品牌應佔總淨收入相比，商標許可費用的平均百分比接近**(b)**與往績記錄期間建業地產集團總收入相比，本集團的平均收入百分比。有關該品牌價值的更多詳情，請參閱下段；**(2)**進一步拓展我們將繼續使用許可商標的房地產代建業務的潛力；**(3)**該許可安排對建業地產及我們雙方的上述共同益處（包括我們在利用許可商標的同時繼續提供優質的房地產代建服務將內在提高許可商標在房地產行業的品牌知名度、

形象及價值，而有關許可費用為餘下集團帶來的額外收入來源)；及**(4)**我們應支付的許可費佔我們總收入的百分比(即**1.3%**至**2.2%**，按許可費的下限(即人民幣**15**百萬元)及許可費的上限(即人民幣**25**百萬元)除以我們截至**2020年12月31日**止年度的總收入計算)，此與若干其他聯交所上市公司的總收入百分比相若。我們亦考慮許可費的逐步增加符合我們在未來一段時間內的預期增長及發展，同時亦為我們確定應付金額。

中指研究院已對許可商標的品牌(即整體「建業」品牌)進行獨立估值。其根據每年可能因品牌名稱效應而產生的估計永久性收入貼現至現值，並採用適當的增長率、風險因素、貼現率及中指研究院認為適當的其他因素而編製。聯席保薦人從中指研究院獲悉：**(1)**其亦在中國從事有關房地產開發商的品牌估值研究長達十多年；**(2)**2020年「建業」的品牌價值由中指研究院採用其貫徹應用長達十多年的相同方法進行編製；**(3)**中指研究院使用的方法及假設不可避免存在其自身的局限性，涉及中指研究院的主觀評估；及**(4)**並無國際標準化的品牌估值方法。本集團商標許可費及服務費的釐定已計及多項定性及定量因素。雖然品牌價值只是考慮的因素之一，但被認為更具有定性意義的是，由於我們所開發物業的市場聲譽以及「建業」品牌所隱含往績記錄及僱員的專業經驗而吸引客戶與我們合作，但商標許可費及服務費的釐定並非直接按品牌價值計算。

經考慮中指研究院使用的假設、方法及參數，董事認為，聯席保薦人亦認同：**(1)**中指研究院的品牌估值印證商標許可協議項下的許可費用屬公平合理；及**(2)**雖然品牌聲譽確實吸引客戶委聘我們提供管理服務，但服務費在頗大程度上取決於本集團實際提供的服務，而並非實質上或僅僅由品牌的影響力決定。

自開展房地產代建業務起，我們在本集團業務中一直使用許可商標。我們擬於上市後繼續在此方面使用許可商標。董事認為，為確保我們經營的穩定性而訂立為期超過三年的商標許可協議屬合情合理。董事認為，因有關房地產開發項目之優質房地產代建服務，「建業」品牌為中原地區獲得高度認可的品牌，代表我們向客戶交付優質物業的一貫願望，且其現有品牌形象使我們與客戶產生共鳴，從而促進我們的市場及業務擴張。商標許可協議之十年年期可確保我們的持續經營不會中斷，屬正常商業慣例。董事認為，商標許可協議有利於本公司及股東的整體利益。基於(i)商標許可協議對我們的業務而言必不可少，其可調整品牌形象及提升我們的服務；及(ii)延長許可期限將會令我們的業務具備更高的穩定性及持續性，故董事及聯席保薦人認為，該類協議採用三年以上的期限符合一般商業慣例。

於該十年期屆滿後，將需更新商標許可協議。未來任何有關更新須經我們與建業地產協商後，方可實施，並須遵守上市規則等相關法律法規，並可能因此須遵守獨立股東批准規定。建業地產利益可能與我們的利益並不相符，故我們無法保證我們將來一定能夠及時或以優惠條件更新該協議，甚至可能完全無法更新。倘我們未能更新該協議或於更新時遭遇重大延誤，則我們可能無法承接部分房地產代建項目，或作為我們房地產代建服務的一部分允許項目擁有人使用或繼續使用「建業」品牌，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

建業地產由董事及控股股東胡先生間接持有**68.90%**的權益。因此，建業地產為胡先生於上市規則項下的聯繫人及我們的關連人士。

由於上市規則下有關商標許可協議年度上限的一項／各項適用百分比率預期至少為**0.1%**但低於**5%**，故根據上市規則第**14A.76(2)**條，商標許可協議下的交易構成本公司部分獲豁免最低限額持續關連交易，須遵守上市規則第**14A**章下的書面協議、公告、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定，惟獲豁免遵守股東批准及通函(包括獨立財務意見)規定。

物業管理服務框架協議

建業新生活過往於我們的一般及日常業務過程中向我們的營業地點及位於鄭州的總部以及其他分公司提供物業管理服務(「物業管理服務」)。我們擬於上市後與建業新生活繼續進行該安排。於2021年5月13日，本公司與建業新生活訂立物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，期限自上市起至2023年12月31日，據此，建業新生活將向我們提供物業管理服務。物業管理服務框架協議乃經公平磋商後按一般商業條款協定，及物業管理服務費乃基於(i)物業的數量、性質、類別及位置；(ii)物業建築面積；(iii)建業新生活一般向獨立第三方提供的同類服務的費率；(iv)建業新生活的預期僱員成本；及(v)從提供類似服務的至少兩名獨立第三方獲得報價的可比服務的現行市價，以釐定建業新生活提供的條款是否屬公平合理及是否與獨立第三方提供的條款相當。據我們的董事所知及所信，物業管理服務的費用並不比建業新生活向其獨立第三方客戶收取者優惠。就各項物業而言，建業新生活的相關成員公司與本集團將進一步訂立個別單獨協議，說明各項物業的具體條款及條件。

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們就物業管理服務支付的費用分別為人民幣0.1百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣2.4百萬元。

董事估計於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度我們根據物業管理服務框架協議將支付的最高年度費用將分別不超過人民幣3.0百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣4.0百萬元。

在達成上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 於往績記錄期間提供物業管理服務的歷史交易金額；
- 因預期建業新生活運營成本(主要為僱員成本及行政成本)逐步增加而應付目前需要物業管理服務的物業(即總部及七家分公司)的費用預計增加，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年增加約人民幣300,000元；及

- 因分公司的預計擴張及開設而將需要的額外物業管理服務於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年之金額約為人民幣200,000元。

建業新生活為一間於聯交所上市的公司(股份代號：9983)，由我們的董事及控股股東胡先生間接持有67.46%的權益。因此，建業新生活將為上市規則項下胡先生的聯繫人及我們的關連人士。

由於上市規則下有關物業管理服務框架協議年度上限的一項／各項適用百分比率預期將為至少0.1%但低於5%。故物業管理服務框架協議項下之交易構成本公司部分最低獲豁免持續關連交易，根據上市規則第14A.76(2)條，須遵守上市規則第14A章項下書面協議、公告、年度報告、協議條款、年度上限、協議的上限或條款變更及年度審閱規定，惟獲豁免股東批准及通函(包括獨立財務建議)規定。

(D) 申請豁免

本節「— (C)部分獲豁免持續關連交易」一段所述的交易構成我們於上市規則項下的持續關連交易，故根據上市規則第14A.76(2)條，須遵守書面協議、公告、年度報告、協議條款、年度上限、上限或協議條款變動及年度審核的規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准及通函(包括獨立財務意見)規定。

由於上文「— (C)部分獲豁免持續關連交易」一段所述交易乃於並將繼續於本集團日常及一般業務過程中按持續及經常性基準訂立且預期將持續一段時間，故董事認為，遵守上市規則第14A.35條的公告規定將令本集團招致不必要的行政費用及負擔，有時亦不切實際。

因此，根據上市規則第14A.102條及第14A.105條，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條的公告規定。該豁免生效的前提是我們根據該等部分獲豁免持續關連交易已收的總額不得超過上文所載相關期間各自的年度上限。於該等部分獲豁免持續關連交易各自期限屆滿後，我們將遵守上市規則(經不時修訂)第14A章的適用條文或申請新豁免。

(E) 董事及聯席保薦人意見

董事(包括獨立非執行董事)及聯席保薦人認為：(i)上述部分獲豁免持續關連交易已於並將於我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立；(ii)有關部分獲豁免持續關連交易的條款屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益；及(iii)有關部分獲豁免持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

(F) 獨立非執行董事的其他意見

獨立非執行董事認為：(1)上述商標許可協議、物業管理服務框架協議及其項下擬進行的任何交易之各自定價機制及條款均明確而具體；(2)上述有關部分獲豁免持續關連交易的建議年度上限經考慮過往交易及管理層預測後屬合理；(3)我們制定的方法及程序足以確保有關部分獲豁免持續關連交易將按一般商業條款進行且不會損害本公司及少數股東的權益；(4)已制定適當內部控制程序且我們的內部核數將審閱該等交易；及(5)彼等已獲本公司管理層提供充足資料以履行彼等的職責。

主要股東

就董事所知，緊隨分拆及上市(假設優先發售項下的預留股份由合資格建業地產股東全數承購)完成後，下列人士均將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本公司或其附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

於本公司權益

股東姓名／名稱	權益性質	截至最後可行日期持有的股份 ⁽³⁾		緊隨分拆及上市完成後持有的股份	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
恩輝 ⁽¹⁾	實益擁有人	2,044,431,867	68.90%	2,067,147,776	62.73%
胡先生 ^(1、2)	受控法團權益	2,044,431,867	68.90%	2,067,147,776	62.73%
李琳女士 ^(1、2)	配偶權益	2,044,431,867	68.90%	2,067,147,776	62.73%
中原銀行股份 有限公司	抵押權益	230,000,000	7.75%	232,555,555	7.06%

附註：

1. 恩輝由胡先生全資擁有。因此，恩輝為胡先生的受控法團，且根據證券及期貨條例，胡先生被視為於恩輝擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
2. 李琳女士為胡先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例，李琳女士被視為於胡先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
3. 於最後可行日期，本公司仍為建業地產的全資附屬公司。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨分拆及上市完成後，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本公司或其附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。董事並不知悉任何可能於隨後日期導致本公司或其附屬公司控制權變更的安排。

董事及高級管理層

概覽

下表載列有關董事及高級管理層的資料：

姓名	年齡	職務	加入本集團 業務日期	委任為董事日期	職責與責任
主席兼非執行董事					
胡葆森 ⁽¹⁾	70	董事會主席兼非 執行董事	2015年6月	2020年10月22日	制定本集團整體發展及 策略規劃
執行董事					
胡冰	44	執行董事	2015年6月	2020年11月6日	本集團之整體日常營運 和管理以及我們的戰 略發展
馬曉騰	44	執行董事	2015年6月	2020年11月6日	本集團之整體日常營運 和管理以及我們的戰 略發展
非執行董事					
李樺 ⁽¹⁾	39	非執行董事	2020年11月	2020年11月6日	監督及審閱本集團的整 體業務發展以及策略 規劃
獨立非執行董事					
朱保國	59	獨立非執行董事	2021年5月	2021年5月12日	就我們的策略、政策、表 現、問責制、資源、關 鍵委任及行為規範提 供獨立判斷
徐穎	38	獨立非執行董事	2021年5月	2021年5月12日	就我們的策略、政策、表 現、問責制、資源、關 鍵委任及行為規範提 供獨立判斷
蕭志雄	50	獨立非執行董事	2021年5月	2021年5月12日	就我們的策略、政策、表 現、問責制、資源、關 鍵委任及行為規範提 供獨立判斷

董事及高級管理層

姓名	年齡	職務	加入本集團 業務日期	委任為高級管理 層日期	職責與責任
高級管理層⁽²⁾					
王軍	34	助理總裁	2016年9月	2020年11月6日	本集團河南省以外房地產代建業務之整體營運及管理
馬成	32	首席財務官	2020年10月	2020年11月6日	監管本集團的財務事宜
宋紫宇	43	助理總裁兼南陽區域公司總經理	2016年1月	2020年11月6日	管理南陽區域房地產代建業務的運營
靳峰	42	助理總裁兼洛陽區域公司總經理	2016年2月	2020年11月6日	管理洛陽區域房地產代建業務的運營
薛文玲	44	人力行政部及運營管理部總經理	2016年8月	2020年11月6日	管理人力、行政及運營部門
何佳穎	38	品牌管理部總經理	2016年10月	2020年11月6日	管理本集團的相關品牌維護、推廣及宣傳、媒體及公關
李和平 ⁽³⁾	63	新疆區域公司總經理兼副總工程師	2016年8月	2020年11月6日	管理新疆區域房地產代建業務的運營以及指導及監督項目的設計及工程
豐帆	36	工程管理部總經理	2016年12月	2020年11月6日	管理工程管理部

附註：

1. 李樺女士為胡葆森先生的女兒。
2. 有關高級管理層的營業地址(除李和平先生以外)請參閱本招股章程「公司資料」一節中我們的公司總部地址。
3. 李和平先生的營業地址是中國新疆烏魯木齊市沙依巴克區友好南路2號73號樓石油辦事處賓館2樓206室。

董事會

董事會為本公司的主要決策機構，為管理及營運我們的業務而制定基本業務策略及政策，並監督其實施。董事會由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事經選舉選出，任期三年，並可連選連任及／或重新委任。

主席兼非執行董事

胡葆森先生(曾用名滑建明)，70歲，為本公司董事會主席、非執行董事兼控股股東。彼於2020年10月22日獲委任為董事，並於2020年11月6日任命為非執行董事及董事會主席。胡先生負責制定本集團整體發展及策略規劃。胡先生為我們的控股股東之一。胡先生為本公司非執行董事李樺女士的父親。胡先生亦為我們附屬公司前啟、中原建業(香港)以及河南前啟之董事。

胡先生乃建業地產集團的創始人及於房地產開發及投資方面擁有近30年的經驗。彼於1992年5月涉足中國房地產市場，為建業地產集團打下根基，並創立「建業」品牌。彼一直擔任建業地產主席兼執行董事，並同時擔任建業地產及建業地產集團多個附屬公司的董事，及負責制定發展策略、決策投資項目並釐定建業地產集團(包括本集團)的發展方向。

於2017年，胡先生受邀參與河南日報社金陽光公益獎的評選，榮獲首屆(2017)「中原社會責任•功勳人物」獎，其所資助的河南省本源人文基金會則獲得首屆(2017)「中原社會責任•優秀公益組織」獎。

於2018年，胡先生獲得多項榮譽，包括被聘為「河南省工商聯諮詢委員會副主任」；在河南日報社舉辦的「河南省紀念改革開放40年」活動中，榮獲「河南卓越貢獻企業家」榮譽稱號；在河南省房地產業商會舉辦的「改革開放四十年中原城市大發展」活動中榮獲河南房地產行業領袖企業家的最高榮譽稱號。此外，因胡先生在環保項目推進方面的積極貢獻，阿拉善SEE基金會亦授予其「金駝獎」。

於2019年11月至2020年8月，胡先生擔任築友智造科技集團有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：726)的執行董事兼董事會主席。築友智造科技集團有限公司的主要業務包括研發、設計、製造及銷售組裝建築預製件。自2013年1月起，胡先生亦擔任上海中城聯盟投資管理股份有限公司(一間此前於中國全國中小企業股份轉讓系統上市的公司，股份代號：833880，後來於2019年12月5日終止上市)的董事。上海中城聯盟投資管理股份有限公司主要從事提供專業資產管理服務，專注於私募股權房地產及房地產投資信託。

胡先生於1979年畢業於位於中國的鄭州大學，主修英語。

執行董事

胡冰先生，44歲，為本公司執行董事。彼於2020年11月6日獲委任為本集團執行董事。胡冰先生主要負責本集團之整體日常營運和管理以及我們的戰略發展。胡冰先生亦為我們附屬公司中原建業、河南前啟及中原建業(海南)之董事。

胡冰先生於2004年1月加入建業地產集團，並於建業地產集團擔任多個職務。該等職務包括財務中心的總經理助理、副總經理及總經理、財務管理中心副總監及總監兼計劃預算部總經理、執行副總裁兼財務管理中心總經理、副總裁、首席財務官及首席運營官。於擔任該等高級管理層職務期間，彼於我們創立以來參與管理房地產代建業務及財務事宜並參與關鍵管理及決策。於2020年7月，彼正式獲委任為中原建業的董事。自2020年11月起，彼正式辭任餘下集團的全部職務以持續專注於我們的業務。

胡冰先生為中國註冊資產評估師，於2001年9月獲得中國財政部頒發的牌照。彼於1997年7月取得位於中國的中南財經大學(現名中南財經政法大學)工商管理學院的國有資產管理評估學士學位，並於2004年6月取得位於中國的北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。

董事及高級管理層

馬曉騰先生，44歲，為本公司執行董事。彼於2020年11月6日獲委任為本集團執行董事。馬先生主要負責本集團之整體日常營運和管理以及我們的戰略發展。馬先生亦為我們附屬公司河南前啟之董事。

馬先生於2001年3月加入建業地產集團，並於建業地產集團擔任多個職務。從2001年3月至2002年9月，馬先生擔任鄭州分公司銷售部銷售，銷售主任，安陽分公司籌備組銷售經理。從2002年10月至2016年12月，彼擔任商丘分公司銷售部經理、總經理助理、副總經理及總經理、周口分公司總經理及周口區域總公司總經理，主要負責管理有關區域房地產項目及輕資產項目。從2017年1月至2019年1月，馬先生擔任建業地產助理總裁、周口區域總公司總經理、扶溝項目總經理及周口建業綠色基地發展有限公司總經理，主要負責管理我們的業務。自2019年2月起，彼擔任中原建業總裁並監督我們的業務。

馬先生於2000年7月取得位於中國的河南財經學院房地產管理學士學位。

非執行董事

李樺女士，39歲，為本公司非執行董事。彼於2020年11月6日獲委任為本集團非執行董事。李女士主要負責監督及審閱本集團整體業務發展以及策略規劃。李女士為胡葆森先生（主席、非執行董事兼控股股東）的女兒。

自2007年11月起，李女士於建業地產及建業地產集團多個附屬公司擔任非執行董事及董事。自2019年9月起，李女士亦擔任築友智造科技集團有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：726）的非執行董事。

李女士於2006年9月取得位於澳大利亞的新南威爾斯大學建築學學士學位，並於2007年8月取得位於澳大利亞的Macquarie University應用金融學碩士學位。

獨立非執行董事

朱保國先生，59歲，於2021年5月12日獲委任為本集團獨立非執行董事。朱先生主要負責就我們的策略、政策、表現、問責制、資源、關鍵委任及行為規範提供獨立判斷。

朱先生於1992年創辦健康元藥業集團股份有限公司(原稱為深圳愛迷爾食品有限公司)(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600380)，朱先生自1992年起一直擔任其董事長。朱先生自2002年起亦擔任麗珠醫藥集團股份有限公司(一間於聯交所和深圳證券交易所雙重上市的公司，股份代號：1513和000513)董事長及非執行董事。

朱先生分別於2000年5月、2005年5月及2010年5月獲委任為深圳市第三屆、第四屆及第五屆中國人民政治協商會議(政協)委員會委員。自2000年8月起，朱先生先後擔任深圳市總商會副會長、深圳市工商業聯合會副主席和榮譽副會長、深圳市商業聯合會常務副會長及深圳市深商聯合會會董。

朱先生於1985年7月獲得位於中國的河南師範大學化學學士學位。

徐穎先生，38歲，於2021年5月12日獲委任為本集團獨立非執行董事。徐先生主要負責就我們的策略、政策、表現、問責制、資源、關鍵委任及行為規範提供獨立判斷。

自2007年8月起至2010年4月，徐先生擔任萬達寶軟件(深圳)有限公司的實施顧問兼技術主管。從2010年4月起，徐先生歷任深圳市明源雲科技有限公司(前稱為深圳市明源軟件股份有限公司)的實施顧問、深圳公司諮詢部經理、公司服務總監以及明源地產研究院的首席成本專家、解決方案中心負責人及院長。徐先生在房地產行業擁有十餘年經驗，他曾受邀在中國城市房地產開發商策略聯盟、首鋼基金及柯羅尼資本(Colony Capital)舉辦的活動作為特殊演講嘉賓進行演講。從2019年8月起，徐先生為昌建商學院的客座教授。徐先生亦參與出版許多書籍與行業報告，包括《房地產項目運營最佳實踐》、《千億之路》、《上市房企年報經營分析報告》系列及《疫情新挑戰房企新機遇》等。

徐先生於2004年6月獲得位於中國的中南大學國際經濟與貿易學士學位。

蕭志雄先生，50歲，於2021年5月12日獲委任為本集團獨立非執行董事。蕭先生主要負責就我們的策略、政策、表現、問責制、資源、關鍵委任及行為規範提供獨立判斷。

蕭先生於會計方面擁有逾24年經驗。蕭先生於1994年8月加入畢馬威會計師事務所(香港)擔任會計師，並於2008年7月成為合夥人。彼於2018年6月在畢馬威中國退休前擔任畢馬威中國房地產業主管合夥人及畢馬威中國(華南地區)資本市場發展主管合夥人。蕭先生現為綠景(中國)地產投資有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：0095)的執行董事、東江環保股份有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：0895)的獨立非執行董事、China Gas Industry Investment Holdings Co. Ltd.(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1940)的獨立非執行董事及榮萬家生活服務股份有限公司(一間於聯交所上市的公司，股份代號：2146)的獨立非執行董事。蕭先生為香港會計師公會會員、美國註冊會計師協會會員及香港獨立非執行董事協會會員。彼於2021年2月自深圳證券交易所獲得上市公司獨立董事資格證書。

蕭先生於1994年5月取得香港中文大學工商管理學士學位。

一般事項

除上文所披露者外，概無董事：

- (i) 於最後可行日期，與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東有任何其他關係；及
- (ii) 於最後可行日期前三年內於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司中擔任任何董事職務。

除本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 3.董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」各段所披露的相關權益外，概無董事於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所定義的任何權益，或擔任於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員。各董事已確認，彼等或彼等各自的緊密聯繫人概無從事直接或間接與我們的業務構成或可能構成競爭或已或可能與本集團有任何利益衝突的任何業務(本集團業務除外)，或於該等業務中擁有權益。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，於最後可行日期，概無其他有關委任董事的事宜須提請股東垂注，且概無根據上市規則第13.51(2)條及附錄1A第41段須予披露有關董事的資料。

高級管理層

我們的高級管理層團隊成員負責日常業務運營管理。

王軍先生，34歲，為本公司助理總裁。彼於2020年11月6日獲委任出任該職務，主要負責本集團河南省以外房地產代建業務之整體營運及管理。

王先生於2010年9月加入建業地產集團並於建業地產集團擔任多個職務。從2010年9月至2015年11月，彼歷任周口城市公司營銷管理部營銷策劃專員、副經理及經理，並主要負責該區域的市場推廣。自2015年12月至2019年2月，彼歷任周口區域總公司營銷管理部的經理兼鹿邑項目助理總經理、周口區域總公司助理總經理以及周口分公司總經理，於該地區負責管理房地產項目及輕資產項目。從2019年3月起，彼擔任中原建業的助理總裁，主要負責管理河南省外的輕資產業務。

王先生於2010年7月取得位於中國的九江學院平面設計學士學位。

馬成先生，32歲，為本公司首席財務官。彼於2020年11月6日獲委任出任該職位及主要負責監管本集團的財務事宜。

於加入本集團前，馬先生於房地產及財務行業擁有逾十年經驗。馬先生自2011年8月至2015年2月擔任香港太古集團有限公司之管理培訓生，參與運營及管理太古地產的商業房地產項目、住宅物業銷售及土地投資分析。於2015年9月至2020年10月，馬先生於香港擔任摩根士丹利亞洲有限公司的房地產投資銀行部經理。

馬先生於2011年10月獲得香港理工大學測量學學士學位。

宋紫宇先生，43歲，為本公司助理總裁兼南陽區域公司總經理。彼於2020年11月6日獲委任出任該職務，主要負責管理於南陽區域的房地產代建業務之運營。

董事及高級管理層

宋先生於2004年3月加入建業地產集團並於建業地產集團擔任若干職務。從2004年3月至2012年7月，彼先後擔任南陽公司管理部行政人員、開封建業大宏住宅建設有限責任公司管理部副經理、南陽公司管理部副經理及經理。從2012年8月至2019年2月，彼先後擔任南陽區域總公司助理總經理兼管理部經理、助理總經理兼運營與人力資源部經理、南陽區域副總經理兼壹號城邦項目、杜詩路項目及十裡湖山項目等若干項目總經理。於擔任該等職務期間，宋先生主要負責管理有關地區的房地產項目及輕資產項目。自2019年3月起，彼先後擔任中原建業南陽區域公司總經理及中原建業助理總裁並監管該地區的輕資產業務。

宋先生於2006年7月畢業於位於中國的西北工業大學，主修商務管理。宋先生自2019年9月起於中歐國際工商管理學院就讀高級工商管理碩士。

靳峰先生，42歲，為本公司助理總裁兼洛陽區域公司總經理。彼於2020年11月6日獲委任出任該職務，主要負責管理洛陽區域房地產代建業務之運營。

靳先生於2001年7月加入建業地產集團及於建業地產集團擔任若干職務。自2001年7月至2003年12月，彼先後擔任鄭州城市花園三期銷售部文員、新鄉公司管理部文員、副經理及經理，主要負責項目及區域人力行政管理發展工作。自2004年1月至2016年1月，彼先後擔任鶴壁分公司總經理助理、鄭州森林半島項目總經理助理、安陽分公司副總經理、鄭州公司上街項目副總經理、洛陽城市公司副總經理兼管理部經理、河南省國龍置業有限公司的建業龍城項目執行總經理、安陽區域總公司副總經理。自2016年2月起至2019年2月，彼先後擔任洛陽區域總公司副總經理、洛陽龍城項目總經理及大城小院項目總經理。彼主要負責管理該等區域的房地產項目及輕資產項目。自2019年3月起，彼先後擔任中原建業洛陽區域公司總經理及中原建業助理總裁並監管該區域的輕資產業務。

靳先生於2001年7月獲得位於中國的河南農業大學農業環境保護與經貿專業學士學位。靳先生於2015年1月獲得位於中國的鄭州大學高級管理人員工商管理碩士學位。

董事及高級管理層

薛文玲女士，44歲，為本公司人力行政部兼運營管理部總經理。彼於2020年11月6日獲委任出任該職務，主要負責管理人力、行政及運營部門。

薛女士於2001年7月加入建業地產集團並於建業地產集團擔任多個職務。自2001年7月至2019年2月，彼歷任鄭州公司桂園項目管理部副經理及經理、鄭州公司管理部副經理及經理、鄭州城市公司助理總經理、鄭州區域總公司開發運營事業部助理總經理兼運營部經理以及建業地產集團總裁辦公室副總經理。在鄭州公司擔任高級管理職務期間，彼主要負責鄭州公司的人力資源、行政及運營管理事務。在建業地產集團擔任高級管理職務期間，彼主要監管建業地產集團的行政事務。自2019年3月起，彼擔任中原建業人力行政部及運營管理部總經理並主要負責管理人力資源、運營管理及行政事務。

薛女士於1999年7月取得位於中國的西北大學法律系國際經濟法學士學位。

何佳穎女士，38歲，擔任本公司品牌管理部總經理。彼於2020年11月6日獲委任出任該職務，主要負責本集團的品牌維護、推廣及宣傳、媒體及公關。

何女士於2005年10月加入建業地產集團並於建業地產集團擔任若干職務。於2005年10月至2013年8月，彼於建業地產集團文化資源中心擔任編輯部編輯、董事會辦公室行政外聯部擔任外聯秘書、人力資源中心企業文化部擔任編輯、營銷服務管理中心品牌管理部門創辦的雜誌《建業生活》擔任執行主編，主要負責建業地產集團的品牌宣傳。從2013年8月至2016年12月，彼先後擔任河南建業文化旅游地產發展有限公司(建業地產的附屬公司)綜合管理部副經理及經理。從2017年1月至2020年3月，彼先後擔任安陽區域總公司客戶服務部助理總經理、建業地產集團品牌管理部副總經理及副部長，主要負責建業地產集團(包括其輕資產業務)的品牌管理。自2020年4月以來，彼一直擔任中原建業品牌管理部總經理，主要負責中原建業的品牌管理。

何女士於2005年6月取得位於中國的武漢理工大學藝術與設計學院藝術設計學士學位。何女士於2020年12月獲得美國德州大學阿靈頓商學院工商管理碩士學位。

董事及高級管理層

李和平先生，63歲，為本公司新疆區域公司總經理兼副總工程師。彼於2020年11月6日獲委任出任該職務，主要負責管理新疆區域房地產代建業務的運營以及指導及監督項目的設計及工程。

李先生於2006年2月加入建業地產集團並於建業地產集團擔任若干職務。從2006年2月至2010年1月，彼先後擔任鄭州森林半島項目及置地廣場工程管理部安裝工程師、產品管理中心規劃及設計部一部及三部以及研發設計部電氣設計師。從2010年2月至2017年8月，彼先後擔任產品研發中心設計管理部助理總經理以及設計管理部經理兼助理總經理。於擔任該等職務期間，彼管理重資產及輕資產項目之產品設計。自2017年9月以來，彼先後擔任產品管理部電氣設計師、中原建業副總工程師及新疆區域公司總經理，主要負責指導及監督項目的設計及工程及管理新疆區域房地產代建業務的運營。

於加入建業地產集團前，李先生累積於電氣工程方面的經驗並於2002年12月獲得由河南省鄉鎮企業管理局頒發的電氣工程執照。彼亦為中國合資格電氣工程師。

李先生於1993年7月取得位於中國的鄭州大學經濟管理學士學位。

豐帆先生，36歲，為本公司工程管理部總經理。彼於2020年11月6日獲委任出任該職務，主要負責管理工程管理部。

豐先生於2006年6月加入建業地產集團並於建業地產集團擔任若干職務。從2006年6月至2010年11月，彼先後擔任豫北大區工程管理部土建工程師、產品管理中心工程管理部秘書、鄭州分公司壹號城邦項目工程部土建工程師、開封市中心分公司工程管理部招標採購專員、商丘市分公司工程管理部設計專員，主要負責該等區域之招標、採購及工程設計事宜。從2010年12月至2014年8月，彼擔任工程管理中心工程管理部工程規劃專員，主要負責建業地產總部房地產代建業務。從2014年9月至2017年9月，彼先後擔任開封分公司工程管理部副經理、菊香裡項目工程管理部經理、開封分公司東京夢華工程管理部副經理及經理。於擔任該等職務期間，彼主要

董事及高級管理層

負責管理有關地區的房地產項目及輕資產項目。從2017年10月起，彼先後擔任產品管理部之副經理及經理以及中原建業工程管理部之副總經理及總經理，主要負責管理項目。

豐先生為中國一級建造師，於2014年7月獲得中國住房和城鄉建設部以及人力資源和社會保障部頒發的牌照。豐先生於2006年6月取得位於中國的武漢理工大學土木工程學士學位。

於緊接本招股章程日期前三年內，高級管理層各成員均未擔任其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司的董事。

公司秘書

何詠雅女士，為本公司之公司秘書。彼於2020年11月6日獲委任擔任該職務及主要負責本集團的公司秘書事宜。

何女士於公司秘書領域擁有逾25年經驗。何女士現為香港中央證券發展有限公司之管治服務董事總經理及金融街物業股份有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：1502)及新紐科技有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：9600)之聯席公司秘書。

何女士於2006年12月取得香港理工大學授予的公司治理碩士學位，於同月成為香港特許秘書公會會員。於2015年3月，何女士成為香港特許秘書公會資深會員及英國特許公司治理公會資深會員。

董事委員會

本公司已按照上市規則的企業管治常規規定成立三個董事會轄下委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

審核委員會

我們已遵照上市規則第3.21條以及上市規則附錄十四所載的企業管治守則成立審核委員會。審核委員會的主要職責乃審核及監督本集團的財務報告流程及內部控制系統、審核及批准關連交易，並向董事會提供意見。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為朱保國先生、徐穎先生及蕭志雄先生。蕭志雄先生擔任委員會主席，具備上市規則第3.10(2)條及第3.21條所規定的適當專業資格。

薪酬委員會

我們已遵照上市規則第3.25條以及上市規則附錄十四所載的企業管治守則成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責乃審核應付董事及高級管理層的薪酬方案、獎金及其他薪酬的條款，並就此向董事會提出建議。薪酬委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，分別為胡葆森先生、朱保國先生及徐穎先生。朱保國先生擔任委員會主席。

提名委員會

我們已遵照上市規則附錄十四所載的企業管治守則成立提名委員會。提名委員會的主要職責乃就董事的委任及董事會繼任事宜向董事會提出建議。提名委員會乃由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，分別為胡葆森先生、朱保國先生及徐穎先生。胡葆森先生擔任委員會主席。

董事及管理層薪酬

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們向董事（於其獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份）支付的酬金、薪金、津貼、酌情獎金、定額供款退休金計劃及其他實物福利（如適用）總金額分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣9.0百萬元。有關往績記錄期間所有董事薪酬的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註8。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，五名最高薪酬人士中，一名、一名及二名人士為董事，其薪酬載於上文。有關餘下人士的薪酬總額分別約為人民幣8.5百萬元、人民幣15.5百萬元及人民幣7.5百萬元。

於往績記錄期間，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付且該等人士亦無收取任何薪酬，作為吸引該等人士加盟或加盟本公司後的獎勵。於往績記錄期間，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付且該等人士亦無收取任何補償金，作為離任本公司任何附屬公司管理職務的補償。

根據現行生效的安排，我們估計截至2021年12月31日止年度的董事酬金總額（不含酌情獎金及以股份為基礎的開支）將約為人民幣3.6百萬元。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，我們或我們的任何附屬公司並無支付或應付予董事或五名最高薪酬人士的任何其他款項。

除上文所披露者外，概無董事有權收取本公司的其他特殊福利。

合規顧問

我們已依據上市規則第3A.19條委任創富融資有限公司擔任合規顧問(「合規顧問」)。合規顧問將就遵守上市規則和適用的香港法例向我們提供指引和建議。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在若干情況下向我們提供建議，包括：

- (a) 在發佈任何監管公告、通函或財務報告之前；
- (b) 擬定進行可能為須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及股份回購)時；
- (c) 倘本集團的業務活動、發展或經營業績偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料；及
- (d) 聯交所根據上市規則第13.10條就本公司上市證券價格或成交量的不尋常波動或任何其他事宜向我們作出查詢。

合規顧問的委任期限自上市日期開始，預期於本公司自上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績符合上市規則第13.46條之日結束。

董事會多元化

董事會已根據上市規則第13.92條採納董事會多元化政策。為實現可持續和均衡的發展，我們致力於提升董事會的多元化，以引入創新、新鮮和廣泛的業務視角，並改進董事會的決策過程。董事會認為，實現多元化將有助於本公司更好地了解 and 滿足客戶的需求，並保持我們在房地產代建服務行業的競爭優勢。

我們將基於一系列多元化視角選擇候選董事，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、專業經驗、技能、知識和服務年限。所有董事會成員的委任均以用人唯才為原則及基於所選候選人可能帶給董事會的貢獻，並在充分考慮董事會多元化的裨益後，根據客觀標準考慮候選人。提名委員會將持續監督董事會多元化政策的實施。提名委員會須每年在我們的企業管治報告中報告多元化視角下的董事會構成，並概述董事會多元化政策，實施該政策的可衡量目標以及實現董事會多元化目標的進展。

董事及高級管理層

董事會由七名成員組成，其中包括一名女性董事及六名男性董事，該等董事會成員具備房地產業（例如房地產代建及房地產開發）以及整體業務管理、投資及會計等多方面的均衡知識及技能組合。彼等獲得房地產管理、建築、應用財務、國際經濟與貿易以及工商管理等各類專業的學位。我們的三名獨立非執行董事均具備會計、房地產開發及投資、製藥及學術界等多方面的行業背景。此外，董事會成員的年齡範圍跨度較大，介乎38歲至70歲不等。

就董事會成員性別多元化而言，我們深知性別多元化尤為重要。董事會現時由七名董事組成，其中包括一名女性董事。高級管理層現時亦由八名成員組成，其中包括兩名女性成員。我們已採取並將繼續採取步驟促進並加強本公司各個層面的性別多元化。董事會多元化政策規定，董事會於甄選及推薦董事會委任的合適候選人時應抓住機會，以期增加上市後女性成員比例。我們亦將確保在招募中高級別的職員時注意性別多元化，故我們以後將可輸送女性高級管理成員及董事會的潛在繼任者。我們的目標是參考利益相關者的預期以及國際及當地推薦的最佳慣例在性別多元化之間保持適當的平衡。於全體七位董事當中委任一名女性董事符合董事會成員多元化政策的當前目標性別比率。

經考慮我們的業務模式及特定需求，以及上述（包括合共七名董事中有一名女性出任董事職位），我們認為，董事會組成符合我們的董事會多元化政策。

股 本

本公司股本

本公司法定及已發行股本如下：

法定股本：

	港元
10,000,000,000 股於本招股章程日期的股份	100,000,000

已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足的股份(假設超額配股權未獲行使)：

1 股截至本招股章程日期已發行的股份	0.01
2,967,116,119 股根據資本化發行將予發行的股份	29,671,161.19
<u>328,172,000 股根據全球發售將予發行的股份</u>	<u>3,281,720.00</u>
<u>3,295,288,120 合計</u>	<u>32,952,881.20</u>

已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足的股份(假設超額配股權獲悉數行使)：

1 股截至本招股章程日期已發行的股份	0.01
2,967,116,119 股根據資本化發行將予發行的股份	29,671,161.19
<u>377,396,000 股根據全球發售將予發行的股份</u>	<u>3,773,960.00</u>
<u>3,344,512,120 合計</u>	<u>33,445,121.20</u>

假設：

上表假設(a)上市已成為無條件；及(b)於最後可行日期至記錄日期已發行建業地產股份總數仍保持不變，且並無計及本公司根據下文所述授予董事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。

地位

股份與於配發及發行該等股份日期已發行的全部現有股份享有同等地位，特別是將有權收取於本招股章程日期後宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)(a)條，於上市時及其後所有時間，我們須將公眾持有的已發行股本總額維持於至少25%的最低指定百分比(定義見上市規則)。

發行股份的一般授權

在上市成為無條件的情況下，董事被授予配發及發行股份的一般授權。有關此一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的進一步資料 — 4.唯一股東於2021年5月12日通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

在上市成為無條件的情況下，董事被授予購回股份的一般授權。有關此一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的進一步資料 — 4.唯一股東於2021年5月12日通過的書面決議案」。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

根據《公司法》及組織章程細則的條款，本公司可不時由股東通過普通決議案：(i)增加股本；(ii)將股本合併然後拆分為面值較大的股份；(iii)將股份分拆為多個類別；(iv)將股份分拆為面值較小的股份；及(v)註銷任何無人認購的股份。此外，本公司可在遵守《公司法》條文的情況下以股東通過特別決議案的方式削減其股本。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 — 2.組織章程細則 — (a)股份 — (iii)股本變更」。

根據《公司法》以及組織章程大綱及組織章程細則的條款，股份或任何類別股份附帶的全部或任何特別權利，經不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或該類別股份的持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准後，可予更改、修改或廢除。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 — 2.組織章程細則 — (ii)更改現有股份或股份類別的權利」。

閣下在閱讀以下財務狀況及經營業績討論及分析時，應連同本招股章程附錄一會計師報告所載截至**2018年**、**2019年**及**2020年12月31日**止年度各年的綜合財務報表及隨附附註一併閱讀。綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。閣下應閱讀本招股章程附錄一所載整份會計師報告且不應僅倚賴本節所載資料。以下討論及分析載有前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。有關該等風險及不確定因素的額外資料，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

概覽

根據中指研究院的資料，按在管項目於**2020年**已售總建築面積以及**2017年至2020年**總合約銷售金額的複合年增長率計，我們為中國領先且快速發展的房地產代建公司。作為房地產代建服務供應商，項目擁有人委托我們於整個房地產開發過程中管理房地產開發項目，並採用輕資產業務模式運營，從而無須承擔土地取得及建設成本。**2020年**，我們的在管項目錄得已售總建築面積約**5.7**百萬平方米，**2017年至2020年**總合約銷售金額的複合年增長率為**71.5%**，兩者均在中國所有同行中排名第一。此外，我們於**2020年**的新增合約建築面積達**8.6**百萬平方米，根據中指研究院的資料，在中國所有房地產代建公司中排名第二。按**2020年**為項目擁有人出售的總建築面積計，我們的市場份額為**29.2%**。按**2020年**新增合約建築面積計，我們的市場份額為**10.6%**。我們獲益於中國房地產代建行業的快速增長，而該增長乃由中國的快速城鎮化、對優質房地產開發項目的需求及中國房地產市場的發展所推動。於往績記錄期間，我們的業務快速增長，我們在管的項目數量及在管建築面積分別由截至**2018年1月1日**的**67**個和**11.5**百萬平方米增加至截至**2020年12月31日**的**206**個和**25.5**百萬平方米。

我們致力於為項目擁有人創造價值，並在輕資產業務模式下運營。我們提供全面和專業的解決方案，以管理和優化項目擁有人的整個房地產開發和運營過程，並通過具有成本節約效益的方式開發優質物業為我們的項目擁有人創造價值。更重要的是，在我們獲委聘提供房地產代建服務後，我們允許我們的項目擁有人使用「建業」品牌推廣及銷售我們的在管項目。利用知名的「建業」品牌，我們在管的房地產項目通常在售價上享有溢價，而我們的項目擁有人有權從其投資的相關項目中獲得收益。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們僅向房地產商業代建項目提供房地產代建服務。

鑑於我們在整個房地產開發及運營過程的各個階段向項目擁有人提供房地產代建服務，我們根據預先協定的條款向項目擁有人收取管理服務費，其通常包括**(a)**基於物業類型、位置、規模及價格水平的基礎管理服務費；及**(b)**基於銷售表現的溢價管理服務費。管理服務費通常由項目擁有人按預先協定的各項目節點及／或付款安排銷售所得款項分期支付。

我們的所有在管項目均由我們直接管理，此可確保我們一貫的優質服務並提高運營效率。我們並未將我們的項目委託給第三方房地產代建服務供應商。我們相信，我們的自行運營業務模式、專注於房地產商業代建、規模經濟及地理優勢帶來的成本效益以及我們由標準及透明費率帶來的定價能力，令我們實現高利潤率。

於往績記錄期間，我們經歷顯著增長。收入由2018年的人民幣676.4百萬元增加至2019年的人民幣1,029.0百萬元及進一步增加至2020年的人民幣1,152.1百萬元。我們的淨利潤由2018年的人民幣403.9百萬元增至2019年的人民幣641.1百萬元並進一步增至2020年的人民幣681.5百萬元。我們於2018年、2019年及2020年的淨利率分別為59.7%、62.3%及59.2%。

影響經營業績的因素

我們的經營業績、財務狀況及財務業績同期比較主要受以下因素影響：

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取決於我們獲得房地產代建服務新項目的能力。新房地產開發項目的數量很大程度與中國整體房地產市場的表現有關。而中國整體房地產市場的表現則受中國整體經濟狀況、中國城鎮化水平、客戶對物業的需求以及中國政府宏觀經濟政策及措施的影響。譬如，我們的業務及經營業績已經並且仍將繼續大幅受中國政府及尤其是河南省政策及法規影響，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取得融資及成本造成重大影響。此外，限制性法規可能影響我們潛在物業買方的可取得融資及成本，如提高最低首付要求、商業銀行提供的

按揭利率提高、對本地居民可購買物業套數的限制及對業權轉讓及物業所有權增加稅費。儘管我們從中小型房地產開發商房地產代建服務日益增加的需求而受益，令我們能夠於市場低迷時將業務維持在穩定水平，但在中國或我們運營地區的物業整體供應過剩或物業需求或價格的潛在下降時，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

「建業」品牌及我們的服務品質

我們的財務狀況及經營業績受到維持提升「建業」品牌知名度及服務品質的能力的影響。項目擁有人選擇與我們合作主要乃因為品牌名稱及我們所提供的優質房地產代建服務。「建業」品牌獲得廣泛認可，及根據中國房地產Top 10研究組進行的研究，「建業」品牌在「2020中國中部房地產公司品牌價值TOP 10」中排名第一。除巨大的品牌價值之外，我們維持較同行更高的實施標準，此有利於品牌營銷、物業銷售以及進一步提升品牌價值。根據中指研究院報告，得益於享譽盛名的「建業」品牌，我們的項目擁有人得以實現強勁的銷售表現，並與鄰近地區的同類產品競爭時，其相關項目通常會在售價上享有溢價。我們擬進一步利用「建業」品牌拓展毗鄰河南省的其他省份的業務，我們相信，此進而亦將進一步提高品牌知名度並令我們可於新市場複製我們的成功。誠如已竣工項目所核證，由於我們持續提供優質的房地產代建服務，因此相較於其他競爭對手，項目擁有人更傾向選擇與我們合作。我們保持「建業」品牌聲譽及優質服務的能力將極大地影響項目擁有人對我們服務的需求。

我們保留現有項目擁有人及吸引新項目擁有人的能力

我們的業務及經營業績主要取決於我們與現有項目擁有人簽訂新的房地產代建合約以及吸引新項目擁有人(尤其是來自我們計劃拓展的省份及城市)的能力。我們自現有客戶及新客戶贏得新項目的能力主要受我們的全面服務供應、強大執行能力、優質服務、價格及品牌聲譽所影響。我們已成功與現有項目擁有人簽訂新的房地產代建合約。憑藉我們的強大執行能力及優質服務，其為我們提供在項目擁有人與我們之間建立信心及信任的機會，我們可增加現有項目擁有人的粘性。除我們的現有客戶外，我們不斷物色新項目擁有人以尋求商機。我們對優質及定制服務的承諾以及集中業務發展有助於我們擴大客戶基礎並使我們能夠透過口碑推介獲得新項目擁有人。客戶任何需求出現減少均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

收費模式

我們以多種方式收取房地產代建服務管理服務費，其須與我們的項目擁有人相互協定並於我們的房地產代建協議簽訂後，方可作實。我們通常根據我們所管理項目總建築面積規模以及預先協定的每平方米費率就我們的服務向項目擁有人收取基礎管理服務費，僅在個別情況下，我們可能根據我們為項目擁有人管理的物業總銷售價值的預先協定百分比收取基礎管理服務費。此外，我們亦有權根據我們的銷售表現(按個別基準磋商)收取溢價管理服務費。因此，項目總建築面積、自項目變現溢利、確定費率的項目複雜性以及物業的銷售表現將影響我們的收入，從而影響我們的盈利能力。不同收費模式及其各自對我們收入的貢獻亦可能影響我們的業務及經營業績。我們向項目公司派駐人員的薪金、差旅及住宿開支、福利及獎金通常由項目擁有人根據項目擁有人與我們的安排直接支付予派駐人員。根據中指研究院的資料，該等安排為常見的行業慣例，且我們的中國法律顧問認為該等安排未違反任何適用中國法律法規。我們並無將有關開支確認為僱員成本，其亦不構成管理服務費或收入之一部分，導致淨利率較高。

建業商標潛在許可費用

有鑑於上市即將進行，為確保我們將能夠繼續使用我們過往一直於房地產代建業務中使用的「建業」或相關商標及品牌，我們將與建業地產計劃訂立商標許可協議，年期為自上市日期起計十年。根據商標許可協議，我們自上市後以以下方式應付建業地產之許可費用將為：(i)第一年至第三年：每年人民幣15百萬元；(ii)第四年至第六年：每年人民幣20百萬元；及(iii)第七年至第十年：每年人民幣25百萬元。若不滿一個完整曆年，有關許可費將按比例計算。詳情請參閱「關連交易 — (C)獲部分豁免持續關連交易」。該商標許可費於上市前並不存在，並可能於上市後對我們的毛利率、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 — 任何「建業」相關商標的任何不當使用及「建業」品牌形象的惡化可能對我們的業務造成不利影響」。

編製基準

本公司為一間控股公司，於2020年10月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據重組，本公司於2020年11月5日成為現時組成本集團的公司的控股公司，詳情載於「歷史、發展及重組」一節。財務資料呈列我們的綜合業績及財務狀況，猶如現時集團架構已經存在並於整個往績記錄期間保持不變。

於本公司註冊成立前，房地產代建業務乃由中原建業及建業地產的若干其他附屬公司（「其他建業地產經營實體」）開展。除房地產代建業務外，該等實體亦透過單獨法人實體或其部門從事房地產開發及投資業務。房地產開發及投資業務通常以自身資本投資參與土地拍賣、招標或收購並以「重資產」及資本密集型業務模式經營。我們董事認為，房地產開發及投資業務與房地產代建業務存在客觀區別，房地產代建業務主要提供房地產代建服務並以「輕資產」業務模式經營。由於部分房地產代建業務作為其他建業地產經營實體的部門營運，於編製我們的財務資料時已完成一項程序，以明確識別與房地產代建業務相關的資產、負債、收入、開支及現金流量。與該等實體更廣泛業務相關的資產、負債及開支亦獲評估以於彼等經營的房地產代建業務及房地產開發及投資業務間分配該等項目。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告的附註1。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製我們的財務資料而言，我們已於往績記錄期間內貫徹採納全部於往績記錄期間生效的適用新訂及經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第15號客戶合約收入及香港財務報告準則第16號租賃。我們並無採納任何於2020年1月1日開始之會計期間尚未生效之新準則或詮釋，惟香港財務報告準則第16號之修訂本，2019年新型冠狀病毒疫情相關租金減免除外。於2020年1月1日開始之會計期間已頒佈但尚未生效且並無獲採納之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於本招股章程附錄一所附之會計師報告附註24。

主要會計政策及估計

計入本招股章程之有關財務狀況及經營業績之討論及分析乃基於我們根據重大會計政策編製之綜合財務資料，其與香港財務報告準則一致。有關我們重大會計政策的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註2。編製我們綜合財務資料所依據的會計方法、假設及估計影響我們的財務狀況及所報告經營業績。有關假設及估計乃根據歷史經驗及我們認為合理的各其他假設作出，其結果構成對我們資產及負債賬面值以及業績的判斷基準。於不同假設或條件下，結果或會不同。

主要會計政策的選擇、影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素以及報告業績對條件及假設變化的敏感性為審查我們綜合財務資料時將考慮的因素。我們認為，以下會計政策涉及於編製我們綜合財務資料時使用的最重要會計判斷及估計。

收入及其他收入

收入於其在本集團日常業務中自提供服務時由本集團歸類為收入。收入於服務之控制權轉讓予客戶時按本集團預期有權收取的承諾代價確認，不包括代表第三方收取的金額。收入不包括增值稅或其他銷售稅且已扣除任何貿易折扣。

倘合約包含融資部分，為客戶提供重大融資利益超過12個月，則收入按以與客戶進行之個別融資交易所反映貼現率貼現之應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資部分，為本集團提供重大融資收入，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法計算合約責任產生之利息開支。本集團運用香港財務報告準則第15號第63段之實際權宜方法，當融資期限為12個月或以下時，則不會就重大融資部分之任何影響調整代價。

本集團收入及其他收入確認政策的更多詳情如下：

(i) 房地產代建服務費收入

本集團與房地產代建服務相關的承諾為就香港財務報告準則第15號而言的一項單獨履約責任，具有項目節點收費結構。

房地產代建服務費收入於估計服務期間內按直線基準確認。我們鑑於項目完成日期前後的不確定性因素，經計及過往經驗及其他外部資料(包括項目發展計劃、物業銷售及採購協議及交付通知等)估計服務期限的時長。估計服務期限於各報告期末重新評估及收入的累計追補調整於服務期間獲修訂之期間確認。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們錄得有關調整，導致收入分別減少人民幣8.2百萬元、人民幣29.2百萬元及人民幣25.7百萬元，佔相關年度所確認收入的1.2%、2.8%及2.2%。

可變代價

就包含基於項目未來銷售業績的可變代價的房地產代建協議而言，本集團可使用最可能金額估計代價金額。

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，本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，本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(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)。

倘於將指定商品或服務轉交予客戶之前本集團控制該等指定商品或服務，則本集團為委託人。倘本集團的履約義務為安排另一方提供指定的商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，本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。

(ii) 利息收入

利息收入於產生時使用將金融資產的預計年限內的估計未來現金收入準確折現至金融資產總賬面值的利率採用實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無出現信貸減值的金融資產而言，資產的總賬面值以實際利率適用。就出現信貸減值的金融資產而言，資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的總賬面值)以實際利率適用。

(iii) 股息收入

非上市投資之股息收入於確定股東收取款項之權利時確認。

綜合及合併

附屬公司為本集團控制的實體。倘本集團因參與實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並能透過其在該實體的權力影響該等回報，則本集團對該實體具有控制權。評估本集團是否具有控制權時，僅考慮本集團及其他實體持有之實質性權益。

於附屬公司之投資由控制開始日期起併入歷史財務資料，直至控制結束日期為止。集團內公司間結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生之任何未變現溢利於編製歷史財務資料時全數對銷。集團內公司間交易產生之未變現虧損僅於並無減值證據時，按與未變現收益之相同方式對銷。

信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合約資產產生之信貸虧損

我們就以下項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項)；及
- 於香港財務報告準則第15號界定之合約資產。

(ii) 其他非流動資產減值

內部及外來資料於各報告期間末審閱，以識別期後資產是否可能出現減值跡象或於先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備(包括使用權資產)；
- 無形資產；
- 於一間聯營公司的投資；及
- 於本公司財務狀況表之於一間附屬公司的投資。

倘存在任何相關跡象，則估計資產的可收回金額。

有關預期信貸虧損之計量方式、可收回金額之計算方式、我們的撇銷政策及確認／撥回減值虧損的詳情，請參閱本招股章程附錄一載列之會計師報告附註2。

綜合損益及其他全面收益表主要組成部分

下表載列我們於所示期間的綜合經營業績概要。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	676,399	1,028,995	1,152,082
其他收入	649	1,545	5,787
人員開支	(69,650)	(134,151)	(168,468)
折舊及攤銷開支	(2,025)	(8,272)	(12,916)
上市開支	—	—	(10,448)
其他經營開支	(55,385)	(26,692)	(38,539)
貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損 . . .	(5,605)	(2,967)	(13,774)
利息開支	(45)	(242)	(389)
應佔一間聯營公司溢利／(虧損)	—	8	(998)
除稅前溢利	544,338	858,224	912,337
所得稅	(140,461)	(217,127)	(230,867)
年內溢利	403,877	641,097	681,470

收入

於往績記錄期間，我們自提供房地產代建服務產生收入及收取管理服務費，其主要由我們於河南省所管理的項目所貢獻，分別佔我們相關期間收入的100.0%、99.4%及96.6%。除建業地產及其附屬公司、合營企業及聯營公司外，我們的客戶基礎多元化並無單一客戶於往績記錄期間貢獻10%或以上收入。影響收入的主要因素包括業務規模、在管項目數量及總合約建築面積、在管項目項目節點及進度以及銷售策略。收入由2018年的人民幣676.4百萬元增加至2019年的人民幣1,029.0百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣1,152.1百萬元。收入於往績記錄期間增加乃主要由於在管項目數量及總合約建築面積增加所致。

於2018年、2019年及2020年12月31日，分配至我們現有合約項下的剩餘履約責任的交易價格總額分別為人民幣16億元、人民幣20億元及人民幣28億元。該金額代表項目擁有人與我們之間已訂立的房地產代建服務合約中將來預期可確認的收入。我們將於控制權轉移時或之後，或透過計量完全達致履約責任的進度（預計於未來12至48個月內發生），確認未來預期收入。上述金額不包括任何溢價管理服務費，該金額為將來滿足我們與項目擁有人訂立的房地產代建協議中所載的條件可能賺取的金額，除非於報告日我們很大可能將滿足條件而可賺取該等溢價管理服務費。

財 務 資 料

截至2018年、2019年、2020年12月31日及最後可行日期，我們分別有105、147、206及234個在管項目。下表載列於所示期間我們在管項目數量明細及變動：

	在管項目數量			
	於期初	新增合約	已建成 ⁽¹⁾	於期末
2018年	67	39	1	105
2019年	105	58	16	147
2020年	147	80	21	206
於2020年12月31日起				
至最後可行日期	206	30	2	234

附註：

(1) 我們的在管項目僅於完成該項目的所有期數時視為已建成。

下表載列截至2020年12月31日按地點劃分的我們在管項目明細：

	截至2020年12月31日	
	我們在管的 項目數量 ⁽¹⁾	在管建築 面積 ⁽¹⁾⁽²⁾ (千平方米)
河南省		
地級城市或地級以上城市	47	5,947
縣城及縣級城市	146	18,274
其他省份	13	1,322
總計	206	25,543

附註：

(1) 上表所示我們在管的項目數量及其各自的建築面積僅包括截至所示日期仍歸我們管理的項目。

(2) 上表所示我們在管的其各自的建築面積數量乃根據各項目之房地產代建協議所載建築面積計算。

於截至2018年、2019年、2020年12月31日止年度及最後可行日期，我們錄得新簽合約建築面積分別達致4.6百萬平方米、8.3百萬平方米、8.6百萬平方米及3.2百萬平方米。根據中指研究院的資料，我們於2019年的新簽合約建築面積在中國所有房地產代建公司中排名第二。於2019年，我們的新簽約在管項目及新簽合約建築面積錄得較高增長，乃主要由於我們的運營範

財務資料

圍擴大及現有客戶口耳相傳的推薦幫助我們獲得新的在管項目。下表載列於所示期間我們在管項目的建築面積資料明細：

	在管建築面積 ⁽¹⁾					
	於期初	新增合約	已建成	於期末	在建 ⁽²⁾	待建
	(千平方米)					
2018年	11,493	4,588	984	15,097	9,838	5,259
2019年	15,097	8,349	2,312	21,134	16,152	4,982
2020年	21,134	8,581	4,172	25,543	21,839	3,704
於2020年12月31日						
起至最後可行						
日期	25,543	3,237	387	28,393	24,176	4,217

附註：

(1) 上表所披露我們在管建築面積數量乃根據各項目之房地產代建協議所載建築面積計算。

(2) 上表所披露在建項目的建築面積僅包括相關項目擁有人已獲得施工許可證的項目。

其他收入

於往績記錄期間，其他收入主要反映我們按攤銷成本計量的金融資產的利息收入，按攤銷成本計量的金融資產主要指我們的銀行存款及2020年一筆借予一名獨立第三方的貸款(如下文所詳述)。下文載列我們於所示期間內的其他收入絕對值及佔我們收入的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
按攤銷成本計量的金融資產						
的利息收入	649	0.1%	1,377	0.2%	5,458	0.5%
其他	—	—	168	0.0%	329	0.0%
	<u>649</u>	<u>0.1%</u>	<u>1,545</u>	<u>0.2%</u>	<u>5,787</u>	<u>0.5%</u>

於整個往績記錄期間，其他收入絕對值增加乃主要由於我們自銀行存款及我們借予一名獨立第三方年化利率為**18%**的人民幣1億元貸款中收取的利息收入所致。該第三方為我們需要過渡貸款的一家客戶。我們就我們在陝西省的首個項目與該客戶進行合作，旨在將我們的房地產代建業務擴大至陝西省。經考慮該客戶為一名戰略性且可信度較高的客戶，及該貸款預期將持續較短時間，我們向該客戶墊付為期三個月的貸款。截至2020年12月31日，該第三方已於到期時以現金方式悉數償還該筆貸款，且日後我們並無計劃再訂立類似安排。

財務資料

根據中國法律顧問告知，中國人民銀行於1996年頒佈《貸款通則》(「貸款通則」)，在無授權的情況下禁止企業之間貸款。根據貸款通則，倘企業在並無獲得授權的情況下擅自辦理借貸，中國人民銀行可對貸款方處以罰款，金額相當於放貸活動產生的違規收入的一至五倍，同時將此類放貸活動視作無效。我們的中國法律顧問認為，由於(i)上述融資安排並非本集團的日常業務運營；及(ii)第三方貸款已悉數償還及該融資安排已終止，中國人民銀行對我們施加任何懲罰的風險為低。

人員開支

我們的人員開支為我們最大的成本項目，主要包括基本薪金及獎金、社會保險及其他福利以及母公司向我們的僱員支付的以股份為基礎並以權益作結算的付款。該等成本不包括已付因我們在管的房地產開發項目而派駐予相關項目公司僱員的薪金、獎金、社會保險及住房公積金和其他福利及費用，該等成本及費用由相關項目擁有人承擔並由項目擁有人直接向派駐人員支付。根據中指研究院的資料，該等安排為常見的行業慣例，且我們的中國法律顧問認為該等安排未違反任何適用中國法律法規。我們並無將有關派駐人員的開支確認為管理服務費或收入，亦無將其入賬為人員成本。於2018年、2019年及2020年，我們的人員開支分別為人民幣69.7百萬元、人民幣134.2百萬元及人民幣168.5百萬元，分別佔我們相關期間收入的10.3%、13.0%及14.6%。

下文載列我們於所示期間內的人員開支的絕對值及佔我們收入的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
薪金、津貼及其他福利 . . .	64,181	9.4%	127,296	12.3%	165,267	14.3%
界定供款退休計劃供款 . .	2,409	0.4%	4,132	0.4%	2,030	0.2%
以股權結算以股份						
為基礎的付款開支	3,060	0.5%	2,723	0.3%	1,171	0.1%
	<u>69,650</u>	<u>10.3%</u>	<u>134,151</u>	<u>13.0%</u>	<u>168,468</u>	<u>14.6%</u>

我們的人員開支有所增加，乃主要由於我們於2019年擴張及成立區域分公司導致我們總部及區域分公司的人員由截至2018年12月31日的21名大幅增加至截至2019年12月31日的274名並於截至2020年12月31日進一步增加至440名。我們的人員成本於2020年增加主要是由於我們繼續擴張導致人員數量增加所致。

財務資料

折舊及攤銷開支

折舊及攤銷開支主要包括自有物業、廠房、設備及使用權資產折舊及無形資產攤銷。無形資產反映我們使用若干涉及房地產代建業務的軟件的權利。於2018年、2019年及2020年，折舊及攤銷開支分別為人民幣2.0百萬元、人民幣8.3百萬元及人民幣12.9百萬元，分別佔我們相關期間收入的0.3%，0.8%及1.1%。於整個往績記錄期，折舊及攤銷開支絕對值繼續增加，乃主要由於與我們擴張有關的辦公室租賃增加及為提高我們的運營效率自第三方供應商購買若干辦公設備及軟件所致。

下文載列我們於所示期間內的折舊及攤銷開支絕對值明細及佔我們收入的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
折舊開支						
— 所擁有物業、廠房及設備	262	0.0%	3,682	0.4%	6,012	0.5%
— 使用權資產	541	0.1%	3,133	0.3%	5,646	0.5%
	803	0.1%	6,815	0.7%	11,658	1.0%
無形資產之攤銷成本 . . .	1,222	0.2%	1,457	0.1%	1,258	0.1%
	<u>2,025</u>	<u>0.3%</u>	<u>8,272</u>	<u>0.8%</u>	<u>12,916</u>	<u>1.1%</u>

上市開支

上市開支主要包括就上市向外部財務、法律及申報會計師支付的專業費用。於2020年，我們的上市開支為人民幣10.4百萬元，佔相關期間收入的0.9%。根據指示性發售價範圍每股2.80港元之中位數並假設概無超額配股權將獲行使，與分拆及全球發售有關之上市開支總額（包括包銷佣金）估計約為人民幣84.1百萬元，其中(i)人民幣29.2百萬元由建業地產承擔；及(ii)餘下人民幣54.9百萬元由我們承擔。

財務資料

其他經營開支

其他經營開支主要包括公司開銷、業務、辦公及差旅開支。於2018年、2019年及2020年，其他經營開支分別為人民幣55.4百萬元、人民幣26.7百萬元及人民幣38.5百萬元，分別佔相關年度收入的8.2%、2.6%及3.3%。

下文載列我們於所示期間內的其他經營開支的絕對值及佔我們收入的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
公司開銷	44,741	6.6%	412	0.0%	249	0.0%
業務發展及推廣開支 . . .	3,558	0.5%	12,943	1.3%	15,721	1.4%
業務諮詢開支	1,346	0.2%	2,414	0.2%	2,980	0.3%
辦公及差旅開支	5,248	0.8%	10,659	1.1%	18,277	1.5%
其他*	492	0.1%	264	0.0%	1,312	0.1%
	<u>55,385</u>	<u>8.2%</u>	<u>26,692</u>	<u>2.6%</u>	<u>38,539</u>	<u>3.3%</u>

* 其他主要包括保險開支、銀行收費及其他雜項開支。

於2018年，因為我們為建業地產的一部分且並無我們自身的區域分公司，我們的房地產代建業務乃由中原建業及建業地產的若干其他附屬公司（「其他建業地產經營實體」）開展。除房地產代建業務外，該等實體亦透過單獨法人實體或其部門從事房地產開發及投資業務。由於部分房地產代建業務擔當其他建業地產經營實體部門的職能，故我們已完成一項程序以於編製招股章程附錄一所載會計師報告的附註1所詳述我們的歷史財務資料時明確識別與本集團相關的資產、負債、收入、開支及現金流量。此外，2018年我們絕大部分公司開銷開支是因為與建業地產訂立的成本分攤安排而分攤的與我們營銷及業務發展活動有關的費用，其分類為公司開銷。

隨著我們在河南省房地產代建業務的滲透率持續提高以及我們的服務得到廣泛認可，我們於2019年的營銷及業務發展開支顯著下降，如上所述，該開支於2018年列入公司開銷開支。此外，於2019年，我們成立自有區域分公司，並終止與建業地產的相關僱員分攤安排。相反，我們在多家區域分公司自聘僱員，此舉提升我們的整體運營效率及降低我們於2019年的其他運營開支，因為我們的差旅及辦公開支大幅減少，該開支於2018年因與建業地產的成本分攤安排亦被列入我們的公司開銷開支。其他經營開支於2020年增加乃主要由於我們在管項目的數量及合約建築面積增加導致辦公及差旅開支增加以及僱員人數隨著我們的擴張而增加所致。

貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損

我們的信貸風險主要來自我們的貿易應收款項、合約資產及其他應收款項，包括應收關聯方款項。於2018年、2019年及2020年，貿易及其他應收款項預期信貸虧損分別為人民幣5.6百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣13.8百萬元，分別佔相關期間收入的0.8%、0.3%及1.2%。於往績記錄期間，貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損的波動與應收款項和合約資產的結餘增加高度一致。

下文載列我們於所示期間內的貿易及其他應收款項、合約資產的預期信貸虧損的絕對值及佔我們收入的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
貿易應收款項及合約資產						
預期信貸虧損	5,497	0.8%	2,732	0.3%	13,517	1.2%
其他應收款項的預期信貸						
虧損	108	0.0%	235	0.0%	257	0.0%
	<u>5,605</u>	<u>0.8%</u>	<u>2,967</u>	<u>0.3%</u>	<u>13,774</u>	<u>1.2%</u>

於整個往績記錄期間，我們根據會計政策及估計計提貿易及其他應收款項以及合約資產預期信貸虧損撥備，主要反映我們錄得的收入及貿易應收款項以及合約資產隨著我們的業務擴張而增加。於往績記錄期間，貿易及其他應收款項預期信貸虧損佔收入的百分比保持相對穩定。

利息開支

利息開支主要包括與我們的辦公室租賃有關的租賃負債利息。於2018年、2019年及2020年，利息開支分別為人民幣45,000元、人民幣242,000元及人民幣389,000元。

應佔一間聯營公司溢利／虧損

應佔一間聯營公司溢利乃主要產生自應佔與我們於泌陽縣建恒房地產開發有限公司(該公司持有我們位於河南省泌陽的一家在管項目公司)持有20%的少數權益有關的溢利或虧損。由於該項目仍處於開發中，該項目於2020年錄得虧損，導致我們於2020年應佔一間聯營公司虧損人民幣1.0百萬元。管理層認為，應佔本集團該聯營公司溢利／虧損對我們的財務狀況及經營業績並無重大影響。

財務資料

所得稅

所得稅主要包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。下文載列所示期間我們的所得稅開支及佔收入百分比明細：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
即期稅項						
中國企業所得稅	141,862	21.0%	217,869	21.2%	234,311	20.3%
遞延稅項						
暫時差額的來源及撥回 . .	(1,401)	(0.2%)	(742)	(0.1%)	(3,444)	(0.3%)
	<u>140,461</u>	<u>20.8%</u>	<u>217,127</u>	<u>21.1%</u>	<u>230,867</u>	<u>20.0%</u>

稅項

根據開曼群島及英屬維爾京群島的現行法律，我們毋須於開曼群島及英屬維爾京群島繳付所得稅或資本利得稅。此外，我們作出的股息派付毋須於開曼群島或英屬維爾京群島繳付預扣稅。

於香港註冊成立的集團實體須就往績記錄期間內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於於往績記錄期間，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅撥備乃根據中國附屬公司估計應課稅溢利各自的適用稅率（遵照中國相關的所得稅規則及規例釐定）計算。本集團就年內的估計應課稅溢利按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

我們截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度之實際稅率分別為25.8%、25.3%及25.3%。

經營業績

截至2019年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度相比

收入

收入由2019年的人民幣1,029.0百萬元增加12.0%至2020年的人民幣1,152.1百萬元，乃主要由於在管項目數量及總建築面積由截至2019年12月31日的147個項目及21.1百萬平方米增加至截至2020年12月31日的206個項目及25.5百萬平方米所致，其反映對房地產代建服務的需求強勁，原因為中國房地產代建市場繼續增長。

其他收入

其他收入由2019年的人民幣1.5百萬元增加274.6%至2020年的人民幣5.8百萬元，乃主要由於我們自2020年4月10日至2020年6月25日期間向一名獨立第三方提供貸款產生利息收入所致。

人員開支

人員開支由2019年的人民幣134.2百萬元增加25.6%至2020年的人民幣168.5百萬元，乃主要由於僱員人數隨我們繼續擴張增加導致僱員薪金增加所致。

折舊及攤銷開支

折舊及攤銷開支由2019年的人民幣8.3百萬元增加56.1%至2020年的人民幣12.9百萬元，乃主要由於與擴張有關的辦公室租賃及裝修開支增加所致。

其他經營開支

其他經營開支由2019年的人民幣26.7百萬元增加44.4%至2020年的人民幣38.5百萬元，乃主要由於在管項目數量及合約建築面積增加引致辦公及差旅開支增加以及僱員人數隨著擴張增加所致。

貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損由2019年的人民幣3.0百萬元增加364.2%至2020年的人民幣13.8百萬元，乃主要由於隨著擴張我們的貿易應收款項和合約資產增加所致及其次由於2019年新型冠狀病毒疫情導致部分貿易應收款項的收款時間延長，我們管理層在估計於2020年12月31日應收款項結餘的預期信貸虧損時已將該等原因考慮在內所致。

利息開支

利息開支由2019年的人民幣242,000元增加60.7%至2020年的人民幣389,000元，乃主要由於有關辦公室租賃的租賃負債的利息所致。

除稅前溢利

由於上文所述，除稅前溢利由2019年的人民幣858.2百萬元增加6.3%至2020年的人民幣912.3百萬元，乃主要由於營運產生的收入增加所致。

所得稅

所得稅開支由2019年的人民幣217.1百萬元增加6.3%至2020年的人民幣230.9百萬元，乃主要由於2020年營運產生的應課稅收入增加所致。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2019年的人民幣641.1百萬元增加6.3%至2020年的人民幣681.5百萬元，乃主要由於營運產生的收入增加所致。於2019年及2020年，淨利率分別為62.3%及59.2%，維持相對穩定。

截至2018年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度相比

收入

收入由2018年的人民幣676.4百萬元增加52.1%至2019年的人民幣1,029.0百萬元，乃主要由於在管項目數量及總建築面積由截至2018年12月31日的105個項目及15.1百萬平方米增加至截至2019年12月31日的147個項目及21.1百萬平方米所致，其反映對房地產代建服務的需求強勁，原因為中國房地產代建市場繼續增長。

其他收入

其他收入由2018年的人民幣0.6百萬元增加138.1%至2019年的人民幣1.5百萬元，乃主要由於現金結餘增加導致利息收入增加所致。

人員開支

人員開支由2018年的人民幣69.7百萬元增加92.6%至2019年的人民幣134.2百萬元，乃主要由於因於2019年僱員人數增加導致僱員薪金增加所致。

折舊及攤銷開支

折舊及攤銷開支由2018年的人民幣2.0百萬元增加308.5%至2019年的人民幣8.3百萬元，乃主要由於與2019年擴張及建立區域分公司有關的辦公室租賃及裝修開支增加所致。

其他經營開支

其他經營開支由2018年的人民幣55.4百萬元減少51.8%至2019年的人民幣26.7百萬元，乃主要由於我們於2019年1月起不再與建業地產分攤經營開支所致。

貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項和合約資產的預期信貸虧損由2018年的人民幣5.6百萬元減少47.1%至2019年的人民幣3.0百萬元，乃主要由於隨著擴張我們錄得收入及貿易應收款項增加所致。

利息開支

利息開支由2018年的人民幣45,000元增加437.8%至2019年的人民幣242,000元，乃主要由於有關辦公室租賃的租賃負債的利息所致。

應佔一間聯營公司溢利／虧損

我們於2019年錄得應佔一間聯營公司溢利人民幣8,000元，乃主要由於我們應佔該等聯營公司錄得的利息收入所致。

除稅前溢利

由於上文所述，除稅前溢利由2018年的人民幣544.3百萬元增加57.7%至2019年的人民幣858.2百萬元，乃主要由於營運產生的收入增加所致。

所得稅

所得稅開支由2018年的人民幣140.5百萬元增加54.6%至2019年的人民幣217.1百萬元，乃主要由於2019年營運產生的應課稅收入增加所致。

年內溢利

由於上文所述，年內溢利由2018年的人民幣403.9百萬元增加58.7%至2019年的人民幣641.1百萬元，乃主要由於營運產生的收入增加所致。於2018年及2019年，淨利率分別為59.7%及62.3%，維持相對穩定。

財務資料

節選財務狀況項目分析

綜合財務狀況表

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020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	1,342	24,369	24,342
無形資產	1,591	1,813	1,128
於聯營公司的權益	—	4,008	3,010
遞延稅項資產	2,345	3,087	6,531
	<u>5,278</u>	<u>33,277</u>	<u>35,011</u>
流動資產			
合約資產	134,911	194,148	238,149
貿易及其他應收款項	972,949	804,431	1,017,292
現金及現金等價物	85,384	345,381	384,599
	<u>1,193,244</u>	<u>1,343,960</u>	<u>1,640,040</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	61,217	170,563	113,885
合約負債	377,381	398,784	474,949
租賃負債	568	4,564	7,281
即期稅項	82,980	52,067	66,473
	<u>522,146</u>	<u>625,978</u>	<u>662,588</u>
流動資產淨值	<u>671,098</u>	<u>717,982</u>	<u>977,452</u>
非流動負債			
租賃負債	—	4,528	5,071
資產淨值	<u>676,376</u>	<u>746,731</u>	<u>1,007,392</u>
權益總額	<u>676,376</u>	<u>746,731</u>	<u>1,007,392</u>

財務資料

貿易及其他應收款項

下表載列截至所示日期貿易及其他應收款項的明細：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據	22,213	39,300	156,748
減：信貸虧損撥備	(4,495)	(4,935)	(14,779)
貿易應收款項及應收票據 (扣除虧損撥備)	17,718	34,365	141,969
應收關聯方款項			
貿易相關：	8,585	3,426	795
非貿易相關：	946,263	762,976	868,418
應收其他債務人款項	353	2,085	3,630
按攤銷成本計量之金融資產	972,919	802,852	1,014,812
按金及預付款項	30	1,579	2,480
總計	972,949	804,431	1,017,292

貿易及其他應收款項

我們的貿易及其他應收款項主要包括貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)、應收關聯方款項、應收其他債務人款項以及按金及預付款項。

我們的貿易及其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣972.9百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣804.4百萬元，主要是由於應收建業住宅集團(中國)款項減少人民幣169.1百萬元，原因為部分未結清餘額被我們向建業住宅集團(中國)作出的股息分派所抵銷，惟部分被因我們業務擴張令我們的貿易應收款項增加人民幣16.6百萬元所抵銷。

我們的貿易及其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣804.4百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣10億元，主要是由於我們管理的項目數量增加及業務擴張致使應收建業地產款項增加人民幣102.7百萬元及貿易應收款項增加人民幣107.6百萬元所致。

截至2018年、2019年及2020年12月31日，關聯方的貿易及其他應收款項賬面值分別為人民幣954.8百萬元、人民幣766.4百萬元及人民幣869.2百萬元，而獨立第三方的貿易及其他應收款項賬面值分別為人民幣18.1百萬元、人民幣38.0百萬元及人民幣148.1百萬元。

貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)的變動主要反映我們項目擁有人的付款時間。

應收關聯方款項

應收關聯方款項的變動主要反映我們未結清的公司間結餘，主要為與建業住宅集團(中國)的結餘，截至2018年、2019年及2020年12月31日分別佔應收關聯方款項的95.2%、96.6%及97.0%。

應收其他債務人款項

應收其他債務人款項的變動反映若干開支，主要為我們代項目擁有人支付予政府機關的派駐僱員的住房公積金及社會保險供款。根據與項目擁有人訂立的房地產代建協議，項目擁有人負責派駐僱員的薪酬，包括其住房公積金及社會保險供款。由於政府機關實際上僅接受僱主繳納的供款，我們作為派駐僱員的僱主代項目擁有人向政府機關直接繳納供款，我們將其入賬為其他債務人，而項目擁有人須於年末前後償還予我們。該等款項通常由項目擁有人於一年內結清。於往績記錄期各年，我們代項目擁有人為派駐僱員繳納的住房公積金及社會保險供款分別為零、人民幣3.4百萬元及人民幣18.6百萬元。項目擁有人定期(通常為各年末)與我們結算該代繳款項。於往績記錄期各期末的結餘分別為零、人民幣1.8百萬元及人民幣3.3百萬元。

按金及預付款項

按金及預付款項的變動主要反映有關我們短期租賃的預付按金。

因2019年新型冠狀病毒疫情臨時調整收款政策

我們通常並無為客戶提供信貸期。於2020年3月，我們對貿易應收款項的收款政策進行臨時調整，旨在採用動態、更靈活的方式收回貿易應收款項及緩解項目擁有人的現金流。我們考慮到(其中包括)相關項目公司的現金消耗、施工進度、銷售表現及現金流水平，以不時及臨時調整待收貿易應收款項的金額及到期日。我們延長四名因2019年新型冠狀病毒疫情而導致項目建設或啟動延遲的項目擁有人的貿易應收款項收賬期，收賬期延長兩個月至六個月之間，涉及的貿易應收款項總額為人民幣94.6百萬元。截至最後可行日期，我們已收回全部該等貿易應收款項。目前，我們預計於2019年新型冠狀病毒疫情得到控制時，我們將終止對收款政策的臨時調整。除上述特殊情況外，我們並無為其他客戶提供信貸期。

財務資料

貿易應收款項周轉天數

下表載列於所示期間我們的貿易應收款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
貿易應收款項周轉天數	14	11	29
— 應收關聯方款項	20	15	5
— 應收獨立第三方款項	13	11	31

我們的貿易應收款項周轉天數按有關期間的期初及期末貿易應收款項的平均結餘除以有關期間的收入，再乘以該有關期間的天數（即全年365天）。於2018年及2019年我們的貿易應收款項周轉天數保持相對穩定，於2020年貿易應收款項周轉天數增加主要反映同期貿易應收款項大幅增加。於往績記錄期關聯方及獨立第三方的貿易及其他應收款項周轉天數並無重大差異，惟2020年關聯方的周轉天數因於2020年12月31日應收關聯方的貿易相關款項減少而大幅減少除外。於往績記錄期我們的貿易應收款項周轉天數增加主要是由於按與項目擁有人的協定我們在管項目設定的不同項目節點，從而導致提供服務與收款之間的時間間隔延長所致。於2020年，我們的貿易應收款項周轉天數亦受到因2019年新型冠狀病毒疫情導致貿易應收款項增加的影響。

期後結算

截至最後可行日期，我們已收回貿易應收款項及應收票據人民幣50.6百萬元、貿易性質應收關聯方款項人民幣0.8百萬元、非貿易相關應收關聯方款項人民幣843.2百萬元及應收其他債務人款項人民幣0.7百萬元，分別佔我們截至2020年12月31日未結清貿易應收款項及應收票據、貿易性質應收關聯方款項、非貿易相關應收關聯方款項及應收其他債務人款項的35.7%、100.0%、97.1%及18.3%。董事確認應收建業地產及其他關聯方的所有非貿易性質款項將於上市時或之前清算及結清。期後結算之詳情載列下表：

	於2020年 12月31日	截至最後可行日期的 期後結算	
	人民幣千元	人民幣千元	%
貿易應收款項及應收票據（扣除虧損撥備）	141,969	50,630	35.7%
應收關聯方款項			
貿易相關：	795	795	100.0%
非貿易相關：	868,418	843,220	97.1%
其他應收款	3,630	665	18.3%
按金及預付款項	2,480	—	—
總計	<u>1,017,292</u>	<u>895,310</u>	

財務資料

下表載列截至所示日期我們貿易應收款項的賬齡分析及截至最後可行日期的期後結算：

	截至最後可行日期			截至最後可行日期			截至最後可行日期		
	於2018年	按賬齡組別劃分的		於2019年	按賬齡組別劃分的		於2020年	按賬齡組別劃分的	
	12月31日	期後結算		12月31日	期後結算		12月31日	期後結算	
	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	%
3個月內	4,799	4,799	100.0%	18,169	18,169	100.0%	92,465	37,726	40.8%
3個月至6個月	1,089	1,089	100.0%	6,355	1,005	15.8%	27,158	7,988	29.4%
6個月至1年	9,775	6,482	66.3%	8,150	8,150	100.0%	27,547	3,981	14.5%
1年以上	6,550	6,550	100.0%	6,626	3,333	50.3%	9,578	935	9.8%
貿易應收款項及應收票據	22,213	18,920	85.2%	39,300	30,657	78.0%	156,748	50,630	32.3%
減：信貸虧損撥備	(4,495)			(4,935)			(14,779)		
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	17,718	18,920	> 100%	34,365	30,657	89.2%	141,969	50,630	35.7%

就賬齡3個月以上的貿易應收款項而言，考慮到(i)我們定期檢討項目公司的貿易應收款項及運營情況，以評估可收回性及於適當時應計任何估計信貸虧損及(ii)我們在期後結算過往賬齡的未結清貿易應收款項方面擁有良好的往績記錄，基於我們過往經驗及我們收取的實際結算款項，董事認為並不存在重大可收回性問題。我們將持續監察並採取後續行動以收回逾期應收款項及在需要時對我們應收款項作出額外撥備。截至最後可行日期，人民幣30.7百萬元及人民幣50.6百萬元(佔截至2019年12月31日及2020年12月31日我們貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)的約89.2%及35.7%)已結清。截至2020年12月31日的貿易應收款項直至最後可行日期的期後結算(佔比約35.7%)受於2021年2月春節假期所影響。有關節日期間的結算通常比年內其他時間慢。根據我們的經驗，我們的期後結算水平於3月之後將會有所提升。由於我們對客戶的項目進行緊密監控及管理，故我們對客戶的項目有深入了解，有鑑於此，我們認為我們的貿易應收款項並無重大可收回性問題。

合約資產

下表載列截至所示日期合約資產的明細：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自關聯方的合約資產	17,184	15,901	27,695
來自獨立第三方的合約資產	<u>117,727</u>	<u>178,247</u>	<u>210,454</u>
總計	<u>134,911</u>	<u>194,148</u>	<u>238,149</u>

財務資料

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，原因為有關權利仍取決於我們於達成相關房地產代建協議所規定的特定項目節點的未來表現。合約資產將於該權利成為無條件時轉移至貿易應收款項。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的合約資產分別為人民幣134.9百萬元、人民幣194.1百萬元及人民幣238.1百萬元。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張。具體而言，合約資產於往績記錄期間持續增加主要由於(i)我們的在管項目數量增加，(ii)從開始興建至交付為止的時間延長，原因為我們的在管若干項目擁有需更多時間開發的大型地塊及(iii)若干項目需花費更長時間完成項目節點，而項目節點乃取決於實際建設時間、銷售及營銷策略所致。全部合約資產預計於自執行相關房地產代建協議起一年內收回。

貿易應收款項及其他應收款項(為非貿易性質的應收關聯方款項除外)及合約資產的周轉天數於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度分別為74天、70天及99天。貿易應收款項及合約資產週轉天數於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度分別為62天、70天及97天。於2020年的增加主要反映業務擴張導致合約資產的較高結餘。

截至2021年3月31日，截至2020年12月31日的合約資產人民幣56.1百萬元獲審核並轉入貿易及其他應收款項或由客戶結清，佔截至2020年12月31日的尚未審核合約資產的23.5%。有關已審核金額分別包括來自關連方款項人民幣7.2百萬元及來自獨立第三方款項人民幣48.9百萬元，分別相當於截至2020年12月31日來自關連方及獨立第三方之尚未審核合約資產的26.0%及23.2%。

下表載列截至所示日期基於收入確認日期所呈列合約資產及信貸虧損撥備的賬齡分析：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	136,779	185,172	213,123
1至2年	2,018	15,474	32,173
2至3年	—	—	3,219
超過3年	—	—	—
合約資產	138,797	200,646	248,515
減：信貸虧損撥備	(3,886)	(6,498)	(10,366)
合約資產，扣除信貸虧損撥備	<u>134,911</u>	<u>194,148</u>	<u>238,149</u>
截至2021年3月31日的期後驗收金額	135,877	180,732	56,066
百分比	<u>> 100%</u>	<u>93.1%</u>	<u>23.5%</u>

財務資料

於2020年12月31日，賬齡超過1年的總合約資產為人民幣35.4百萬元。此外，考慮到(i)我們會定期審查我們的合約資產及項目公司的運營情況，以評估可收回性並於適當時應計任何估計信貸虧損；及(ii)我們於過往賬齡合約資產期後驗收中擁有良好的往績記錄。(截至2021年3月31日，合約資產人民幣180.7百萬元及人民幣56.1百萬元(分別佔截至2019年12月31日及2020年12月31日我們合約資產的約93.1%及23.5%)已獲驗收)，就我們賬齡超過1年的合約資產而言，根據我們的過往經驗，董事認為不存在重大可收回性問題。我們將持續監控並採取後續行動以收回合約資產，並在需要時為我們的合約資產計提額外撥備。

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應付關聯方款項及其他應付款項及應計費用。

下表載列截至所示日期我們的貿易及其他應付款項：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項			
貿易相關：	5,777	6,377	15,718
非貿易相關：	29,725	65,119	1,697
其他應付款項及應計費用	25,715	99,067	96,470
	<u>61,217</u>	<u>170,563</u>	<u>113,885</u>

我們截至2020年12月31日的所有貿易及其他應付款項的賬齡均在一年內。截至2021年3月31日，人民幣73.7百萬元(佔於我們截至2020年12月31日的貿易及其他應付款項的約64.7%)已於期後結算。

我們的貿易及其他應付款項由截至2018年12月31日的人民幣61.2百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣170.6百萬元，乃主要由於其他應收賬款及應計開支增加所致，主要包括應付僱員獎金增加人民幣64.3百萬元及(較小幅度)我們與若干關聯方訂立的公司間貸款結餘增加人民幣35.4百萬元。

我們的貿易及其他應付款項由截至2019年12月31日的人民幣170.6百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣113.9百萬元，乃主要由於截至2020年12月31日應付關聯方虧款項減少人民幣54.1百萬元所致。

董事確認應付建業地產及其他關聯方的所有非貿易性質款項將於上市時或之前清算及結清。

財務資料

合約負債

我們的流動負債下的合約負債主要包括自我們房地產代建服務第三方項目擁有人收取的預付款項。截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣377.4百萬元、人民幣398.8百萬元及人民幣474.9百萬元。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。於2018年、2019年及2020年12月31日，預期將於一年後確認為收入的預收履約賬款及已收墊款付款的金額分別為人民幣48.5百萬元、人民幣123.6百萬元及人民幣100.1百萬元。所有其他合約負債預期於一年內確認為收入。

下表載列截至所示日期合約負債的變動：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	250,749	377,381	398,784
合約負債因於年內確認計入年初合約負債之收入			
而減少	(189,878)	(331,268)	(307,639)
合約負債因提前開具房地產代建			
服務賬單而增加	316,510	352,671	383,804
於12月31日	<u>377,381</u>	<u>398,784</u>	<u>474,949</u>

下表載列我們的合約負債的賬齡分析及期後結算情況：

	於12月31日，		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	316,510	352,671	383,804
1至2年	54,897	41,377	79,795
2至3年	5,974	4,736	11,350
超過3年	—	—	—
合約負債	<u>377,381</u>	<u>398,784</u>	<u>474,949</u>
截至2021年3月31日的期後結算金額	371,276	343,983	148,238
百分比	98.4%	86.3%	31.2%

租賃負債

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們的租賃負債分別為人民幣0.6百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣12.4百萬元。我們租賃負債之變動主要反映我們經營租賃之變動。

流動資金及資金資源

概覽

截至2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別擁有現金及現金等價物人民幣85.4百萬元、人民幣345.4百萬元及人民幣384.6百萬元。我們的現金及現金等價物主要包括銀行存款及庫存現金。迄今為止，我們主要透過建業地產注資及我們營運產生的現金為我們的運營撥付資金。截至最後可行日期，我們並無任何尚未償還銀行借款，亦無任何尚未動用銀行融資。

下表載列於所示期間我們的綜合現金流量概要：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金淨額	519,240	671,724	614,716
投資活動所用現金淨額	(608,146)	(42,998)	(373,722)
融資活動所得／(所用)現金淨額	49,619	(368,729)	(201,776)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(39,287)	259,997	39,218
於年末現金及現金等價物	85,384	345,381	384,599

經營活動

經營活動所得現金流入主要包括我們向房地產代建服務項目擁有人收取的管理服務費。經營活動的現金流出主要包括僱員補償金、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；(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。

於2020年，經營活動所得現金淨額為人民幣614.7百萬元，主要為除稅前溢利人民幣912.3百萬元以及合約負債增加人民幣76.2百萬元，且由於我們的業務拓展部分被貿易及其他應收款項增加人民幣107.5百萬元及合約資產增加人民幣57.6百萬元分別抵消。

於2019年，經營活動所得現金淨額為人民幣671.7百萬元，主要為除稅前溢利人民幣858.2百萬元、貿易及其他應付款項增加人民幣73.3百萬元及合約負債增加人民幣21.4百萬元，部分被合約資產增加人民幣59.2百萬元及貿易及其他應收款項增加人民幣14.3百萬元抵銷。

於2018年，經營活動所得現金淨額為人民幣519.2百萬元，主要為除稅前溢利人民幣544.3百萬元、合約負債增加人民幣126.6百萬元及貿易及其他應收款項減少人民幣6.6百萬元，部分被合約資產增加人民幣91.2百萬元抵銷。

投資活動

投資活動所得現金流入主要來自向關聯方墊款減少及已收利息。投資活動所用現金淨額主要反映向關聯方貸款及購買物業、廠房及設備以及無形資產支付的代價增加。

於2020年，投資活動所用現金淨額為人民幣373.7百萬元，主要由於向關聯方墊款人民幣775.4百萬元及購買物業、廠房及設備的付款人民幣3.2百萬元、購買無形資產的付款人民幣0.6百萬元所致，而部分款項被關聯方還款人民幣400百萬元及已收利息人民幣5.5百萬元所抵銷。

於2019年，投資活動所用現金淨額為人民幣43.0百萬元，乃主要由於向關聯方墊款人民幣66.6百萬元及購買物業、廠房及設備人民幣16.2百萬元所致，而部分款項被關聯方還款人民幣44.0百萬元所抵銷。於2019年，物業、廠房及設備大幅增加乃主要由於我們自2019年起成立區域分公司所致。

於2018年，投資活動所用現金淨額為人民幣608.1百萬元，乃主要由於向關聯方墊款人民幣611.0百萬元及購買無形資產人民幣1.5百萬元，部分被關聯方還款人民幣4.0百萬元所抵銷。

融資活動

融資活動所得現金流入主要來自建業地產的視作現金供款。融資活動所用現金淨額主要反映派付予建業地產的股息、對建業地產作出的視作現金分派、已付租賃租金資本部分及已付租賃租金的利息部分。

於2020年，融資活動所用現金淨額為人民幣201.8百萬元，乃主要由於派付予建業地產股息人民幣200.0百萬元、對建業地產作出的視作現金注資人民幣3.7百萬元、已付租賃租金資本部分人民幣5.1百萬元及已付租賃租金利息部分人民幣0.4百萬元所致。

於2019年，融資活動所用現金淨額為人民幣368.7百萬元，乃主要由於派付予建業地產股息人民幣320.0百萬元、對建業地產作出的視作現金分派人民幣78.7百萬元及已付租賃租金資本部分人民幣5.2百萬元所致。

於2018年，融資活動所得現金淨額為人民幣49.6百萬元，乃主要由於來自建業地產的視作現金供款人民幣20.5百萬元及關聯方墊款人民幣29.7百萬元，部分被已付租賃租金資本部分人民幣0.5百萬元所抵銷。

承擔

我們的承擔包括與我們的新成立分部公司的辦公室裝修有關的資本承擔。

財 務 資 料

資本承擔

下表載列截至所示日期我們已訂約但尚未撥備的資本開支明細。於2019年的大幅增長主要反映於有關期間我們新成立分部公司的辦公室裝修。

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	<u>1,107</u>	<u>7,295</u>	<u>3,494</u>

營運資金

下表載列截至所示日期流動資產及負債的詳情：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產				
合約資產	134,911	194,148	238,149	336,979
貿易及其他應收				
款項	972,949	804,431	1,017,292	1,029,127
現金及現金等價物	<u>85,384</u>	<u>345,381</u>	<u>384,599</u>	<u>377,820</u>
	<u>1,193,244</u>	<u>1,343,960</u>	<u>1,640,040</u>	<u>1,743,926</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	61,217	170,563	113,885	109,339
合約負債	377,381	398,784	474,949	434,069
租賃負債	568	4,564	7,281	7,547
即期稅項	<u>82,980</u>	<u>52,067</u>	<u>66,473</u>	<u>57,886</u>
	<u>522,146</u>	<u>625,978</u>	<u>662,588</u>	<u>608,841</u>
流動資產淨值	<u>671,098</u>	<u>717,982</u>	<u>977,452</u>	<u>1,135,085</u>
總資產減流動負債	<u>676,376</u>	<u>751,259</u>	<u>1,012,463</u>	<u>1,171,686</u>

截至2020年12月31日，我們錄得流動資產淨值為人民幣977.5百萬元，而截至2019年12月31日流動資產淨值為人民幣718.0百萬元，主要反映貿易及其他應收款項增加。此外，截至2021年3月31日，我們的流動資產淨值進一步增至人民幣1,135.1百萬元，其乃主要由於截至2021年3月31日首三個月錄得房地產代建服務的收入及淨利潤所致。

截至2019年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣718.0百萬元，而截至2018年12月31日流動資產淨值為人民幣671.1百萬元，主要反映因業務擴張而導致的現金及現金等價物增加，部分被應付關聯方貿易款項增加所抵銷。

財務資料

經考慮我們的輕資產業務模式及我們內部產生的資金，董事於經過審慎及周詳考慮後確認，我們擁有足夠的營運資金滿足預期現金需求(包括自本招股章程日期起計至少未來12個月的營運資金及資本開支需求)。於審慎考慮並與本公司管理層討論後及基於上述因素，聯席保薦人並無理由相信本公司不能滿足自本招股章程日期起計12個月期間的營運資金需求。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在支付貿易及非貿易應付款項、銀行借貸及其他債務融資責任方面並無任何重大違約及／或違反融資契諾。

債務

於往績記錄期間，截至2021年3月31日(即債務聲明日期)及直至本招股章程日期，本集團並無任何計息借款。此外，於往績記錄期間，截至2021年3月31日(即債務聲明日期)及直至本招股章程日期，我們錄得尚未償還債務，包括應付關聯方款項及租賃負債。下表載列截至所示日期的債務。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	3月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
應付關聯方款項				
— 流動部分，無抵押及無擔保	29,725	65,119	1,697	13,037
租賃負債				
— 流動部分	568	4,564	7,281	7,547
— 非流動部分	—	4,528	5,071	4,205
	<u>30,293</u>	<u>74,211</u>	<u>14,049</u>	<u>24,789</u>

董事確認，於往績記錄期間及直至本招股章程日期，我們於獲得銀行融資及債務融資方面並無遭遇任何重大困難，亦無於任何貸款申請或債務發行方面被拒絕，及我們截至最後可行日期並無任何尚未償還貸款、債務證券、按揭、押計、債權證、銀行透支、貸款、或然負債、擔保或其他類似債務。

主要財務比率

下表載列我們於截至所示日期或期間的主要財務比率：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
流動比率 ⁽¹⁾	228.5%	214.7%	247.5%
股本回報率 ⁽²⁾	87.1%	90.1%	77.7%
淨利率 ⁽³⁾	59.7%	62.3%	59.2%
資本負債比率 ⁽⁴⁾	—	—	—

附註：

- (1) 流動比率按各年末的流動資產除以流動負債再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率為本公司擁有人應佔年度溢利除以各年初及年末權益總額的算術平均值再乘以100%。
- (3) 淨利率為年度淨利潤除以同期收入再乘以100%。
- (4) 資產負債比率乃根據期末總債務(包括銀行及其他借款 — 一年內到期)除以同期期末總權益計算。由於我們於往績記錄期間並無計息借款，我們的資產負債比率為零且我們的管理層並無使用該比率評估我們的業務。

流動比率

我們的流動比率由截至2018年12月31日的228.5%減少至截至2019年12月31日的214.7%，乃主要由於我們應付及應收關聯方款項結餘出現變動所致。我們的流動比率由截至2019年12月31日的214.7%增加至截至2020年12月31日的247.5%，乃主要由於我們與向建業地產作出的股息分派有關的貿易及其他應付款項增加所致。有關該等賬目結餘的變動原因，見「— 營運資金」。

淨利率

我們的淨利率保持相對穩定，於2018年、2019年及2020年分別為59.7%、62.3%及59.2%。

股本回報

我們的股本回報率由2018年的87.1%增加至2019年的90.1%，乃主要由於我們的淨利潤隨著業務擴張而增加所致，及隨後於2020年減少至77.7%，主要由於截至2020年12月31日止股本增加所致。

資產負債表外安排

除本節「— 承擔」一段所披露的合約責任外，我們尚未訂立任何金融擔保或其他承諾以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立任何隨附於我們股權及分類為股東權益，或並無於我們綜合財務報表反映的衍生工具合約。我們並無於轉移至實體並當作對該實體的信貸、流動資金或市場風險支援的資產中擁有任何保留或或然權益。我們並無於任何為我們或與我們從事租賃或對沖服務的提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援的實體中擁有任何可變權益。

或然負債

截至最後可行日期，我們並無重大或然負債。

關聯方交易

於往績記錄期間，誠如本招股章程附錄一隨附之會計師報告附註23所載，我們已與關聯方進行若干交易。我們的關聯方主要包括建業地產集團及其合營企業及聯營公司以及本公司一間聯營公司。

關聯方交易

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
提供房地產代建服務：			
建業地產集團及其合營企業及聯營公司	99,671	133,949	121,247
一間聯營公司	—	9	3,068
墊款予：			
建業地產集團及其合營企業	610,986	44,006	772,600
一間聯營公司	—	22,546	2,800
還款來自：			
建業地產集團及其合營企業	4,000	250,012	670,000
墊款來自：			
建業地產集團及其合營企業及聯營公司	29,725	35,394	—
還款予：			
建業地產集團及其合營企業及聯營公司	—	—	52,119
派付股息予：			
建業地產集團	—	526,000	470,000
自關聯方獲得的其他雜項服務	1,179	3,909	7,542

財務資料

與關聯方的結餘

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收款項：			
貿易相關：			
建業地產集團及其合營企業及聯營公司	8,585	745	795
一間聯營公司	—	2,681	—
	<u>8,585</u>	<u>3,426</u>	<u>795</u>
非貿易相關：			
建業地產集團及其合營企業	946,263	740,129	842,794
一間聯營公司	—	22,546	25,324
其他	—	301	300
	<u>946,263</u>	<u>762,976</u>	<u>868,418</u>
	<u>954,848</u>	<u>766,402</u>	<u>869,213</u>
應付款項：			
貿易相關：			
最終控股股東控股公司	5,777	6,377	15,718
非貿易相關：			
建業地產集團及其合營企業及聯營公司	29,725	65,119	1,697
	<u>35,502</u>	<u>71,496</u>	<u>17,415</u>
關聯方合約資產：			
貿易相關：			
建業地產集團及其合營企業及聯營公司	17,184	15,901	27,285
一間聯營公司	—	—	410
關聯方合約負債：			
貿易相關：			
建業地產集團及其合營企業及聯營公司	55,269	80,242	7,888

就我們向關聯方提供的房地產代建服務而言，關聯方的項目公司委聘我們並與我們訂立房地產代建協議。就我們自關聯方獲得的墊款及還款而言，我們計劃於上市後不再繼續進行類似安排。

董事確認，有關應收及應付關聯方款項的交易乃按公平原則進行，將不會使我們於往績記錄期間的財務業績失實，或令有關過往業績無法反映我們的未來表現。董事亦確認，屬非交易性質的所有關聯方結餘將於上市前悉數償付。有關關聯方結餘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23。

有關市場風險的定量及定性披露

信貸風險

信貸風險指交易對手方將違反其合約責任導致本集團遭受財務損失的風險。本集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項以及合約資產。本集團來自現金及現金等價物的信貸風險有限，乃由於交易對手方為本集團視作擁有較低信貸風險的信貸評級良好的銀行及金融機構。

本集團並無提供任何其他將使本集團面臨信貸風險的擔保。信貸風險中的最大風險為財務狀況表中各金融資產於扣除任何減值撥備後的賬面值。本集團並無重大集中信貸風險。

貿易應收款項及合約資產

本集團按相當於全期預期信貸風險(其使用撥備矩陣計算)的金額計量貿易應收款項及合約資產(包括應收關聯方的貿易相關款項)虧損撥備。由於本集團的過往信貸虧損經驗並不能表明不同客戶分部的虧損模式的顯著差異，因此基於過往逾期情況的虧損撥備並無進一步區分本集團的不同客戶基礎。

其他應收款項產生的信貸風險

就其他應收款項而言，本集團根據過往結付記錄及過往經驗、現時狀況及未來經濟情況預測監督及管理風險。於各報告日期，本集團按以下方式計量其他債務人的預期信貸虧損：

倘於報告日期，其他應收款項的信貸風險自初步確認後並未大幅上升，本集團按照相當於其他應收款項12個月預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備。倘其他應收款項的信貸風險自初步確認後已大幅上升且尚未產生減值虧損，本集團按照相當於其他應收款項全期預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備。倘減值虧損自初步確認後已產生，本集團按照相當於其他應收款項全期預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備。

流動資金風險

本集團旗下之獨立營運實體須自行負責現金管理工作，包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款以應付預期現金需求。於上市前，當借款超出預定的審批權限，本集團旗下之實體採納之現金管理措施須獲建業地產董事會之批准方可進行。上市完成後，相關審批權限將由董事會行使。本集團之政策是定期監察其流動資金需求及其是否遵守借貸契諾，以確保本集團維持充裕之現金

財務資料

儲備及可隨時變現之市場流通證券，以及從主要金融機構取得足夠之承諾信貸融資，以應付其短期及長期流動資金需求。

下表載列於報告期末本集團的非衍生金融負債的剩餘合約到期日，乃基於合約未貼現現金流量及本集團須支付的最早日期。

於2018年12月31日						
合約未貼現現金流量						
	於1年內 或按要求	超過1年 但於2年內	超過2年 但於5年內	5年以上	總計	於12月31日 的賬面值
	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
貿易及其他應付款項	61,217	—	—	—	61,217	61,217
租賃負債	588	—	—	—	588	568
	<u>61,805</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61,805</u>	<u>61,785</u>
於2019年12月31日						
合約未貼現現金流量						
	於1年內 或按要求	超過1年 但於2年內	超過2年 但於5年內	5年以上	總計	於12月31日 的賬面值
	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
貿易及其他應付款項	170,563	—	—	—	170,563	170,563
租賃負債	4,873	4,073	593	—	9,539	9,092
	<u>175,436</u>	<u>4,073</u>	<u>593</u>	<u>—</u>	<u>180,102</u>	<u>179,655</u>
於2020年12月31日						
合約未貼現現金流量						
	於1年內 或按要求	超過1年 但於2年內	超過2年 但於5年內	5年以上	總計	於12月31日 的賬面值
	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
貿易及其他應付款項	113,885	—	—	—	113,885	113,885
租賃負債	7,750	4,012	1,324	—	13,086	12,352
	<u>121,635</u>	<u>4,012</u>	<u>1,324</u>	<u>—</u>	<u>126,971</u>	<u>126,237</u>

上市開支

於往績記錄期間，我們產生上市開支人民幣10.4百萬元，主要包括保薦費及專業費。根據指示性發售價範圍每股2.80港元之中位數並假設概無超額配股權將獲行使，與分拆及全球發售有關之上市開支總額(包括包銷佣金)估計約為人民幣84.1百萬元，其中(i)人民幣29.2百萬元由建業地產承擔；及(ii)餘下人民幣54.9百萬元由我們承擔。

股息政策

於2019年5月，中原建業批准並宣派過往財政年度應佔的現金股息人民幣526百萬元，其中人民幣320百萬元已於2019年以現金支付。餘下股息乃通過與來自建業地產的其他應收款項相抵銷結付。

於2020年6月，中原建業批准並宣派過往財政年度應佔的現金股息人民幣470百萬元，其中人民幣200百萬元已於2020年以現金支付。餘下股息乃通過與來自建業地產的其他應收款項相抵銷結付。

於完成上市後，我們預期每年向股東宣派及分派淨利潤的大約50%作為股息。未來宣派及派付任何股息的任何決定將須獲得董事會批准並將由彼等酌情決定。此外，財政年度的任何末期股息將須獲得股東批准及受相關法律所規限。請查閱本招股章程附錄三所載的本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要。董事會將不時根據以下因素審閱股息政策，以釐定是否將宣派及派付股息：

- 我們的經營業績；
- 我們的現金流量；
- 我們的財務狀況；
- 我們的股東權益；
- 整體業務狀況及策略；
- 我們的資本要求及盈餘；
- 我們的附屬公司向我們支付現金股息；及
- 董事會可能視作相關的其他因素。

可供分派儲備

《公司法》規定，於開曼群島註冊成立的公司(如本公司)的股份溢價賬可根據其組織章程大綱及細則的條文(如有)按其不時釐定的方式應用，惟不得自股份溢價賬向其股東作出分派或派付股息，除非緊隨建議作出分派或派付股息之日後，該公司能於其日常業務過程中償還其到期債務。

歷史業績的敏感度分析

下表載列對我們平均管理服務費的敏感度分析，以說明我們於往績記錄期間的平均管理服務費增加或減少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		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	除稅前利潤增加／(減少)		
倘我們的平均管理服務費增加／減少5%	33,820/ (33,820)	51,450/ (51,450)	57,604/ (57,604)
倘我們的平均管理服務費增加／減少10%	67,640/ (67,640)	102,900/ (102,900)	115,208/ (115,208)

下表載列對我們人員成本的敏感度分析，以說明我們於往績記錄期間的人員成本增加或減少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		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	除稅前利潤增加／(減少)		
倘我們的平均人員成本增加／減少5%	(3,483)/ 3,483	(6,708)/ 6,708	(8,423)/ 8,423
倘我們的平均人員成本增加／減少10%	(6,965)/ 6,965	(13,415)/ 13,415	(16,847)/ 16,847

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按照上市規則第4.29段編製，旨在說明全球發售對本公司權益股東於2020年12月31日應佔本集團的綜合有形資產淨值的影響，假定全球發售已於該日完成。

編製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之用，且基於其假設性質，未必可真實反映本集團的財務狀況（倘全球發售於2020年12月31日或任何未來日期完成）。

	本公司權益股東 截至2020年12月 31日應佔綜合 有形資產淨值 ⁽¹⁾	全球發售估計 所得款項 淨額 ⁽²⁾⁽⁵⁾	本公司權益股東 應佔未經審核備 考經調整綜合 有形資產淨值	每股未經審核備考經調整綜合有形 資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 ⁽³⁾	(港元) ⁽⁵⁾
按發售價每股2.40港元計算 . . .	1,006,264	610,516	1,616,780	0.49	0.59
按發售價每股3.20港元計算 . . .	1,006,264	821,196	1,827,460	0.55	0.67

附註：

- (1) 於2020年12月31日本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃根據本公司權益股東於2020年12月31日應佔的綜合總權益人民幣1,007,392,000元（扣除無形資產人民幣1,128,000元後）計算，乃摘錄自本招股章程附錄一載列的會計師報告。
- (2) 經扣除本集團應付的估計包銷費用及其他估計相關開支（不包括於截至2020年12月31日已於損益扣除的開支）後，假設超額配股權並未獲行使，全球發售估計所得款項淨額乃按將以估計發售價每股2.40港元（即低位價）及每股3.20港元（即高位價）發行之328,172,000股股份計算。
- (3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經調整後達致（如上文附註2所述）並根據於緊隨全球發售後預期已發行之3,295,288,120股股份計算，惟並無計及任何於行使超額配股權時可能發行的股份。
- (4) 概無對未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團的任何交易結果或於2020年12月31日後訂立的其他交易。
- (5) 就本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表而言，全球發售之估計所得款項淨額及每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按人民幣0.82736元兌1.00港元的匯率換算為港元。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甚至根本不會兌換為港元，反之亦然。

有關我們未經審核備考經調整有形資產淨值的進一步詳情，見本招股章程附錄二。

無重大不利變動

董事已確認，自2020年12月31日起及直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況或前景並無重大不利變化且未發生任何將對本招股章程附錄一所載會計師報告載列之綜合財務報表內之資料產生嚴重不利之事件。

根據上市規則須披露的事項

董事確認，截至最後可行日期，概無根據上市規則第13.13至13.19條規定須披露的情況。

無重大中斷

董事確認，於最後可行日期前12個月期間，我們的業務並無發生可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響的中斷。

未來計劃

我們的目標是保持並進一步加強我們在行業中的領導地位，並繼續將我們的項目覆蓋範圍擴大到不同的物業類型。有關我們的未來計劃進一步說明，請參閱「業務 — 增長策略」及「業務 — 擴展計劃」各節。

所得款項用途

我們估計，在扣除我們就全球發售應付的包銷佣金、酌情獎金（假設全球發售項下全部發售股份的發售價總額的0.5%的酌情獎金的全部款項）及估計開支後，假設超額配股權未獲行使及發售價為每股股份2.80港元（即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數），我們將從全球發售收取所得款項淨額約為852.6百萬港元。我們擬將全球發售所得款項淨額作以下用途，並在有需要的情況下，我們亦將以我們業務經營的內部可用資金補充所得款項淨額，以實現以下目標：

1. 所得款項淨額約40.0%或341.0百萬港元將用於擴大我們的業務規模，主要透過拓展進入「大中原」地區的新市場並豐富我們的服務類型。從地理位置而言，我們計劃於「大中原」地區設立新的區域分公司，除河南市場以外亦包括湖北、陝西、山西、河北、安徽、江蘇及山東各省，以於該等人口眾多、經濟基礎扎實的省份開拓業務機會。此外，我們計劃豐富我們的服務類型，涵蓋政府房地產代建及資本代建項目。我們擬將上述所得款項淨額按以下方式分配，用於拓展該等新市場的業務：
 - (i) 所得款項淨額約10.0%或85.2百萬港元將用於成立新區域分公司、辦公室租賃及採購辦公室用品以及其他間接開支。我們預期於2021年年底在「大中原」地區的七個省份（河南省除外）各自設立一個區域分公司；
 - (ii) 所得款項淨額約24.0%或204.6百萬港元將用於招聘人才及經驗豐富的僱員，以履行新區域分公司所承擔的各項職能及職責。於2021年下半年，我們預期將在「大中原」地區的七個省份（河南省除外）各自招募一名區域總經理及四名業務發展專家。該等僱員將主要負責業務發展，發掘潛在機會及與當地市場的項目擁有人保持聯繫。隨著我們在該等省份的業務不斷擴展，到2022年年底，我們預期在該七個省份中各自擁有一名區域總經理、七名部門負責人及12名僱員。預期就此新招聘的僱員總數將達140人，每年的額外人員開支合共約為人民幣60百萬元；

- (iii) 所得款項淨額約**3.0%**或**25.6**百萬港元將用作業務發展開支，以推廣及營銷我們的房地產代建服務，並提升「建業」品牌在該等新市場的知名度。我們計劃為這七個省份的城市量身製作一系列短片，預期會每年發佈（連續三年，每年一個省份的一個城市），以提高我們的品牌知名度。此外，我們亦計劃於未來三年在這七個省份的合共**21**個城市中設立展示廳，以推廣新的「建業」生活方式；及
 - (iv) 所得款項淨額約**3.0%**或**25.6**百萬港元將用於拓展不同服務類型以豐富我們的服務組合。我們計劃於總部及區域分公司成立相關部門／業務單位以開拓政府房地產代建及資本代建業務，旨在為我們提供額外收入來源。我們計劃招募一支具有政府房地產代建或資本代建經驗的僱員團隊，以探索該等新服務類型。預期每個政府及資本代建團隊將包括兩名總部僱員及四名區域分公司僱員，負責與當地政府及潛在金融機構聯繫進行合作及進行可行性研究。我們計劃於**2021**年招募該等新僱員。發展這兩項新服務類型的估計額外人員開支預計每年約為人民幣**8.0**百萬元。
2. 所得款項淨額約**36.0%**或**306.9**百萬港元將用於透過策略性投資及潛在收購房地產代建價行業價值鏈中具有專業能力或資質的核心公司，以增強我們的服務能力。目前，我們計劃優先考慮收購目標例如為知名房地產相關的建築諮詢公司，具有適當資質及建設項目良好往績記錄的成本諮詢公司及項目監察企業。具體而言，我們計劃專注於在「大中原」地區具備至少三年營運史及完整行業資質的潛在目標。此外，我們可能會優先考慮戰略投資，以利用潛在投資目標的管理經驗。

在評估潛在的收購或投資目標時，我們將考慮（其中包括）(i)專業管理團隊的規模及發展潛力；(ii)行業聲譽和競爭地位；(iii)與我們現有業務及能力的協同效應；及(iv)購買價格／代價的合理性。我們計劃收購三至五個實體。對於建築諮詢公司，我們的目標公司是擁有**500**多名僱員，很大一部分業務為向頂級房地產開發商提供諮詢服務，並享有良好聲譽的公司。對於成本諮詢公司，我們的目標公司是團隊規模約為**160**至**200**名僱員，具有**A**級資質，很大一部分業務為向頂級房地產開發商提供諮詢服務並享有良好聲譽，且具有專業成本核算、記賬預算、招標及採購專業知識的公司。對於項目監理公司，我們的目標公司是團隊規模超過**600**名僱員，很大一部分業務為向頂級房

地產開發商提供諮詢服務並享有良好聲譽，且具有專業建設項目監理、施工、消防、裝修及其他相關技術專業知識的公司。我們相信，我們的策略性收購將為項目擁有人提供更加多元化及全面的服務類型，提高我們主要業務的核心競爭力，並進一步幫助我們建立行業門檻。對於我們認為適合補充我們專業能力的目標公司而言，我們計劃收購該等目標公司的多數股權或控股權。截至本招股章程日期，我們尚未物色到任何具體目標公司，亦未參與任何與潛在收購或投資交易相關的討論。

3. 所得款項淨額約**14.0%**或**119.4**百萬港元將用於進一步加強我們的資訊技術系統及基礎設施，以配合我們的持續擴展及房地產代建業務的數字化。基於我們深厚的行業經驗，我們預期會委託外部IT服務提供商開發我們代建業務專用的軟件系統，且我們預期會為該等軟件系統申請版權。有關軟件系統將幫助我們同時監控每個項目的狀態，並組織我們對各項目的設計、建設及銷售週期等不同週期的管理。有關軟件亦將有助我們僱員、項目擁有人、承包商及供應商之間及時進行監察及互動，從而提升我們房地產代建運營的整體效率。預期軟件系統將包括約**15**個模塊。開發每個此類軟件模塊的估計成本預期約為人民幣**6.0**百萬元。我們亦需購置硬件（包括電腦、服務器及服務器機房），其將花費約人民幣**15**百萬元。我們亦計劃招聘最多五名技術人員，以進一步加強我們的IT維護團隊，估計人員開支每年約為人民幣**1.5**百萬元。

透過涵蓋整個業務營運週期的新數字化平台的賦能，我們相信我們能夠實現業務流程信息化、建築工地可視化、數據分析自動化並建立風險控制／管理的預警系統。透過新資訊技術系統及基礎設施，我們能夠更具效率地遠程監控及監管我們在管項目，而我們的項目擁有人能夠即時跟蹤相關項目的進展情況並分析彼等之投資結果。我們相信，該新資訊技術系統將為本集團進一步滲透「大中原」地區的新市場提供堅實的基礎。

4. 所得款項淨額約**10.0%**或**85.3**百萬港元將用作營運資金、市場推廣及其他一般企業用途。我們擬通過參與行業展會及展覽、與潛在客戶會面、通過各種推廣渠道營銷我們的服務，以及通過與本地合作夥伴合作擴大我們的網絡，從而加大我們的銷售及營銷力度。

未來計劃及所得款項用途

以下是根據上述分配使用全球發售所得款項淨額的預期時間表：

	截至12月31日止年度				總計	佔總所得 款項淨額 的百分比
	2021年	2022年	2023年	2024年		
	(百萬港元)					
擴展進入「大中原」地區的新市場及新服務 類型						
設立新的區域分公司	4.2	28.4	28.4	24.2	85.2	10%
為我們的新分公司招募新僱員	10.2	68.2	68.2	58.0	204.6	24%
品牌推廣	1.3	8.5	8.6	7.2	25.6	3%
招募新僱員並努力開發新服務類型(包 括政府項目及資本項目).	1.3	8.5	8.6	7.2	25.6	3%
小計	17.0	113.6	113.8	96.6	341.0	40%
尋求策略性投資及收購	—	153.4	153.5	—	306.9	36%
加強我們的資訊技術系統	16.1	39.8	39.8	23.7	119.4	14%
一般營運資金	42.6	42.7	—	—	85.3	10%
總計	75.7	349.5	307.1	120.3	852.6	100%

倘若發售價定為每股股份**3.20**港元，即本招股章程所述發售價範圍的上限，則所得款項淨額將增加約**131.3**百萬港元。倘若發售價定為每股股份**2.40**港元，即本招股章程所述發售價範圍的下限，所得款項淨額將減少約**131.3**百萬港元。倘發售價定為高於或低於本招股章程所述的指示性發售價範圍中位數的水平，上述所得款項淨額的分配將按比例予以調整。

本公司將授出超額配股權。於扣除全球發售的包銷佣金及其他估計開支後，並假設發售價為每股股份**2.80**港元(即建議發售價範圍每股股份**2.40**港元至**3.20**港元的中位數)，若超額配股權獲全數行使，本公司將收取的額外所得款項淨額為**133.7**百萬港元。

倘若全球發售的所得款項淨額並未立即用於上述用途，在相關法律及法規允許的範圍內，我們擬將所得款項淨額於授權金融機構及／或持牌銀行存入為短期活期存款。倘若上述所得款項用途發生任何重大變化，我們將適時刊發公告。

基石配售

我們已與我們的基石投資者(「**基石投資者**」，即祥來有限公司(「**祥來**」))、擔保人(即樓公望先生)、聯席保薦人及聯席全球協調人訂立基石投資協議(「**基石投資協議**」)，據此，基石投資者已同意在符合若干條件下，按發售價認購以總額**6.0**百萬美元(或約**46.6**百萬港元，不包括基石投資者須就股份支付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)可購買的發售股份數目(向下約整至最接近完整買賣單位**2,000**股股份)。基石投資者將認購的股份數目(向下約整至最接近完整買賣單位**2,000**股股份)視乎以下所示的發售價而定：

基石投資者	投資金額	發售價	將獲認購股份數目 (向下約整至最接近 2,000 股股份的完整買賣單位) ⁽¹⁾	佔國際發售股份總數的概約百分比 ⁽²⁾		佔緊隨全球發售完成後已發行的股份總數的概約百分比	
				假設超額配股權未獲行使	假設超額配股權悉數行使	假設超額配股權未獲行使	假設超額配股權悉數行使
祥來	6.0百萬美元 (約 46.6 百萬港元)	2.40 港元(為指示性發售價範圍下限)	19,416,000	6.6%	5.6%	0.6%	0.6%
		2.80 港元(為指示性發售價範圍中位數)	16,642,000	5.6%	4.8%	0.5%	0.5%
		3.20 港元(為指示性發售價範圍上限)	14,562,000	4.9%	4.2%	0.4%	0.4%

附註：

(1) 根據有關基石投資協議內以美元呈列之投資金額計算，其按**1.00**美元兌**7.7664**港元之匯率轉換為港元(僅供說明用途)。

(2) 未計及香港公開發售與國際發售之間的任何重新分配。

就本公司所深知，基石投資者獨立於本公司、我們的關連人士(定義見上市規則)及彼等各自的聯繫人，而彼等並非我們的現有股東或緊密聯繫人。基石配售將組成國際發售的一部分，且基石投資者將不會認購全球發售任何其他股份(根據基石投資協議認購者除外)。基石投資者將認購的股份在所有方面均與已發行的繳足股份享有相同權利，並將根據上市規則第**8.08**條及第**8.24**條計入本公司公眾持股量。

緊隨資本化發行及全球發售完成後，基石投資者將不會在本公司擁有任何董事會代表，亦不會成為我們的主要股東，並將不會進一步認購全球發售項下的發售股份。概無任何相較其他

公眾股東而言的優先或特別權利根據基石配售授予基石投資者。將無因基石配售或與基石配售有關而給予基石投資者任何直接或間接利益，惟一項遵照指引信HKEx-GL51-13所載原則按發售價分配有關發售股份的保證除外。倘如本招股章程「全球發售的架構 — 香港公開發售 — 重新分配」一節所述出現香港公開發售超額認購，則基石投資者將認購的發售股份可能因國際發售及香港公開發售之間重新分配發售股份而受影響，及國際發售項下的發售股份數目可能會就滿足香港公開發售項下的公眾需求而獲扣減。將分配予基石投資者的股份實際數目詳情，將於2021年5月28日(星期五)或前後在本公司刊發的分配結果公告內披露。向基石投資者分配的詳情將於預期於2021年5月28日(星期五)刊發的分配結果公告中披露。

基石投資者

與基石配售有關的基石投資者提供有關基石投資者的資料載列如下。

祥來

祥來為一間於英屬維爾京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。其投資主要專注於輕資產服務、零售及消費以及TMT(技術、媒體及電信)。尤其是，祥來於房地產代建行業擁有投資經驗，即作為另一間於聯交所上市的房地產代建公司的上市基石投資者。祥來亦作為主要投資者參與於聯交所上市的其他公司的多個首次公開發售。經祥來確認，其並非於任何證券交易所上市的公司。

樓先生擔任中國浙商財經理事會的副主席。

先決條件

基石投資者根據基石投資協議認購若干數目發售股份的義務受(其中包括)下列先決條件規限：

- (1) 香港包銷協議及國際包銷協議於不遲於香港包銷協議及國際包銷協議列明時間及日期之前已訂立且已生效及成為無條件(根據彼等各自原有條款或之後經各方協定而豁免或更改)，且香港包銷協議及國際包銷協議尚未終止；

- (2) 發售價已按照本招股章程中規定的方式協定；
- (3) 聯交所上市委員會已授出股份(包括基石投資者根據基石配售認購的發售股份數目)上市及買賣許可以及其他適用豁免及批准，且於股份在聯交所買賣開始前並無撤回有關批准、許可或豁免；
- (4) 概無任何政府機構制定或頒佈禁止完成全球發售或基石投資協議中擬進行的交易的任何法律，亦無具有司法管轄權的法院發出阻礙或禁止完成該等交易的任何命令或禁令生效；及
- (5) 基石投資者根據基石投資協議的各項聲明、保證、承諾、確認、協定及承認在所有方面均屬準確及真實且無誤導成份，且基石投資者及擔保人概無嚴重違反基石投資協議。

基石投資者出售限制

基石投資者已同意(其中包括)，未經本公司、聯席全球協調人及聯席保薦人各自事先書面同意，其於上市日期起六個月期間內(「**禁售期**」)任何時間均不會(無論直接或間接)：(1)以任何方式出售任何其根據基石投資協議認購的發售股份以及該基石投資者根據任何供股、資本化發行或其他形式的資本重組認購的有關發售股份產生的本公司任何股份或其他證券或權益(「**相關股份**」)，或在持有任何相關股份的任何公司或實體的任何權益；(2)允許其在最終實益擁有人層面更改控制權(定義見收購守則)；或(3)訂立任何直接或間接與上述任何交易具相同經濟效果的交易。

禁售期屆滿後，根據適用法律規定及基石投資協議所訂明規定，基石投資者可自由出售任何相關股份。

於禁售期內，在基石投資協議允許的若干有限情況下，基石投資者可轉讓相關股份，例如轉讓至有關基石投資者的全資附屬公司，前提是在有關轉讓前，有關全資附屬公司以書面承諾(且有關基石投資者承諾促使有關全資附屬公司)受基石投資協議所載有關基石投資者的責任約束，並遵守向有關基石投資者施加的出售限制。

其他資料

根據基石投資協議，投資者將予認購的發售股份將不會有任何推遲交付，亦將不會推遲結付該等發售股份的付款。基石投資者已確認：(i)除基石投資協議外，本公司與基石投資者之間並無訂立任何其他附函協議／安排；(ii)基石投資者並非慣常接受本公司、董事、最高行政人員、控股股東、主要股東、現有股東或任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人有關發售股份之收購、出售、投票或其他出售的指示；(iii)本公司、董事、最高行政人員、控股股東、主要股東、現有股東或任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人概無直接或間接為基石投資者認購發售股份提供資金；及(iv)基石投資者認購發售股份將由其內部資源提供資金。

董事認為，基石投資者認購股份將能夠向公眾以及房地產代建行業證明本公司具有未來增長和擴展的潛力，且通常會被認為是具有良好的聲譽和價值的公司。

香港包銷商

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
建銀國際金融有限公司
工銀國際證券有限公司
農銀國際證券有限公司
中國銀河國際證券(香港)有限公司
招銀國際融資有限公司
克而瑞證券有限公司
利弗莫爾證券有限公司
一盈證券有限公司

包銷

香港公開發售由香港包銷商於有條件的基礎上悉數包銷。國際發售則預期由國際包銷商悉數包銷。

全球發售包括初步提呈發售**32,818,000**股香港發售股份之香港公開發售及初步提呈發售**295,354,000**股國際發售股份之國際發售，在上述各情況下可根據「全球發售的架構」一節所述基準進行調整。

包銷協議及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們根據本招股章程及申請表格載列的條款並在其條件規限下初步按發售價提呈發售**32,818,000**股股份(可予重新分配)，以供透過香港公開發售之方式認購。

待(i)上市委員會批准股份上市及買賣；(ii)國際包銷協議已簽訂及成為無條件；及(iii)香港包銷協議所載的若干其他條件達成後，香港包銷商各自及非共同同意根據本招股章程及有關申請表格的條款及條件，申請或促使他人申請現正根據香港公開發售提呈發售而未獲認購的其各自部分的香港發售股份。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列事件，聯席全球協調人（為彼等本身及代表香港包銷商）及聯席保薦人有權向本公司發出書面通知即時終止香港包銷協議：

(a) 以下各項發生、出現、存在或生效：

- (i) 在香港、中國、開曼群島、英屬維爾京群島、美國、英國、歐盟任何成員國、新加坡或與本集團任何成員公司或全球發售有關的任何其他司法權區（統稱「**相關司法權區**」）或影響相關司法權區的地方性、全國性、地區性或國際性的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律、監管、貨幣、信貸或市場狀況或外匯管制或任何貨幣或交易結算系統（包括但不限於股票及債券市場狀況、貨幣及外匯市場、銀行同業市場或信貸市場，或港元與美元掛鈎的系統的變動或港元或人民幣之幣值兌任何外幣的重大變動）的任何變動，或涉及潛在變動的任何發展，或任何事件或連串事件或情況，而其導致或可能導致或代表任何變動或涉及潛在變動的任何發展，或實施任何外匯管制；或
- (ii) 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、上海證券交易所或深圳證券交易所實施或宣告全面中斷、暫停或限制（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）股份或證券買賣；或
- (iii) 香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機關實施）、紐約（於聯邦或紐約州層面或其他主管機關實施）或其他相關司法權區實施或宣告全面暫停商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務，或於該等地點或任何相關司法權區的商業銀行或外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事項的任何中斷；或
- (iv) 於任何相關司法權區或影響任何相關司法權區任何法院或其他主管機關頒佈任何新法律或現有法律的任何變動或涉及潛在變動的發展或公告或出版物，或其詮釋或應用的任何變動或涉及潛在變動的發展或公告或出版物，或導致或代表變動或涉及潛在變動的發展的任何事件或連串事件；或

- (v) 於任何相關司法權區或影響任何相關司法權區的稅務或貨幣匯率或外商投資規例的任何變動或涉及潛在變動的發展；或
- (vi) 本集團任何成員公司或任何董事或任何控股股東遭受或面臨任何第三方的訴訟或申索；或
- (vii) 本公司主席或行政總裁離任；或
- (viii) 任何稅務機關要求本集團任何成員公司支付任何稅務負債；或
- (ix) 任何引致或將引致本公司須根據香港包銷協議所載的彌償保證條款承擔責任的事件；或
- (x) 本集團整體及／或本集團任何成員公司(具重大業務營運)的資產、負債、狀況、業務、前景(財務或其他方面)、盈利、利潤、虧損或財務或貿易狀況有任何不利變動或涉及潛在不利變動的發展；或
- (xi) 任何相關司法權區之機關或司法、政治、監管機構或組織對本集團任何成員公司或任何董事或任何控股股東展開任何調查、索償、訴訟或其他行動或公佈其有意對其展開調查或採取其他行動；或
- (xii) 本集團任何成員公司或任何董事或任何控股股東違反任何適用法律(包括但不限於上市規則)(本招股章程所披露者除外)；或
- (xiii) 本招股章程(或有關擬提呈及出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；或
- (xiv) 本公司根據公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會之任何規定或要求而發行或被要求發行任何本招股章程、申請表格、初步發售通函或發售通函或有關提呈及出售股份的其他文件之補充文件或修訂；或
- (xv) 頒令或提出呈請將本集團任何成員公司清盤或清算或本集團任何成員公司與債權人達成和解協議或安排或本集團任何成員公司訂立債務償還安排或本集團任何成員公司清盤或清算的決議獲通過，或委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管

理人接管本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務或本集團任何成員公司出現任何類似事項；或

(xvi) 任何董事被控告觸犯可公訴罪行或遭法律禁止或因其他理由而喪失資格參與公司管理；或

(xvii) 任何相關司法權區以任何方式直接或間接實施經濟制裁或取消貿易優惠；或

(xviii) 於或影響任何相關司法權區的任何地方、國家、地區或國際事件、一連串不可抗力性質事件或情況(包括但不限於任何政府行動、國內或國際宣佈進入緊急狀態或宣戰、災難、危機、傳染病、大流行、疾病爆發、停工、經濟制裁、罷工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、內亂、暴動、公眾騷亂、戰爭、敵對事件爆發或升級(不論是否已經宣戰)、天災或恐怖活動(無論是否已有人宣稱負責))；或

(xix) 任何債權人要求償還或繳付本集團任何成員公司之任何未到期債項，

就此，按照聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)個別或整體的全權酌情意見：(1)已經或將或可能已經或可能直接或間接對本集團整體資產、負債、業務、一般事項、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或環境(財務或其他)或表現造成重大不利影響；或(2)對全球發售能否成功或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度已經或將或可能已經或可能有重大不利影響；或(3)令或將會或可能或可能將令實行或執行或進行本協議的任何重要部分，或香港公開發售或全球發售的任何部分或推銷全球發售或按本招股章程、申請表格、正式通知、初步發售通函或發售通函項下條款及擬採用方式交付發售股份變為不智或不宜或不切實可行；或(4)已經或將會或可能產生影響令香港包銷協議(包括包銷)任何部分不能夠遵照其條款進行或阻止根據全球發售或根據有關包銷處理申請及／或付款；或

(b) 倘聯席全球協調人注意到以下情況：

(i) 本招股章程或任何其他發售文件(定義見香港包銷協議)及／或本公司或代表本公司就香港公開發售及優先發售刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊(包括其補充或修訂)所載的任何陳述在任何重大方面屬或成為失實、不完整、不正

確、不準確或在任何方面具誤導成分，或本招股章程或任何發售文件及／或本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其補充或修訂)所述任何預測、估計、觀點、意圖或預期並不公平誠實且並非根據合理理由或(如適用)合理假設作出；或

- (ii) 發生或發現任何事宜，而倘其於緊接本招股章程日期前已發生或被發現，將構成任何香港公開發售文件及／或本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其補充或修訂)的重大錯誤陳述或遺漏；或
- (iii) (i)違反任何保證或存在導致任何保證在任何方面為失實、不正確、不完整或具誤導成分的任何事宜、事件、行為、遺漏或情況或(ii)存在任何事宜、事件、行為、遺漏或情況，導致或可能導致本公司或任何控股股東須承擔彼等根據香港包銷協議所作出彌償保證的任何責任；或
- (iv) 任何嚴重違反根據香港包銷協議或國際包銷協議施加予本公司或任何控股股東之責任；或
- (v) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款配發、發行或出售股份(包括超額配股權股份)；或
- (vi) 於本招股章程附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 8.專家資格及同意書」所述任何專家於本招股章程刊發前撤回各自的同意書(聯席保薦人除外)，撤回同意於本招股章程載入其報告、函件、估值概要及／或法律意見(視乎情況而定)及按其出現之處各自的形式及涵義引述其名稱；或
- (vii) 聯席全球協調人全權酌情斷定本集團任何成員公司整體的資產、業務、一般事項、管理、股東權益、溢利、虧損、物業、經營業績、狀況或條件(財務或其他)或前景的任何不利變動或涉及潛在不利變動的發展；或

- (viii) 上市委員會於上市日期或之前拒絕授出或拒絕同意授出或不批准(受慣常條件規限除外)股份(包括根據全球發售將予發行之股份(包括根據行使超額配股權可予發行之任何額外股份))於主板上市及買賣，或倘已授出批准，而該批准其後遭撤回、註銷、有所保留(按慣常條件除外)、回收或扣留；或
- (ix) 本公司已撤回任何發售文件(定義見香港包銷協議)(及／或就全球發售而刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；或
- (x) 任何基石投資者作出的投資承諾遭撤回、終止或取消。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內，我們不會再發行任何股份或可轉換為本公司股本證券的證券(不論該類證券是否已上市)，亦不會就有關發行訂立任何協議(不論有關股份或證券的發行會否自上市日期起計六個月內完成)，惟根據資本化發行、全球發售、行使超額配股權及／或根據上市規則第10.08條所規定之情況除外。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東向聯交所及本公司承諾，除根據資本化發行及全球發售(包括行使超額配股權及根據全球發售借出任何股份)外，其將不會並將促使有關股份登記持有人不會：

- (a) 自於本招股章程披露其於本公司股權的參考日期起至上市日期起計六個月屆滿之日止的期間內，出售或訂立任何協議出售其於本招股章程所示其為實益擁有人的本公司任何證券，或以其他方式就上述證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 於上文(a)段所指期間屆滿之日起計六個月期間，出售或訂立任何協議出售或訂立任何協議上文(a)段所提述的本公司任何證券，或以其他方式就該等證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊接該等出售後或於該等購股權、權利、權益或產權負擔一經行使或執行後其不再為一組控股股東。

上市規則第10.07(2)條附註(2)規定，條文不得妨礙控股股東利用其實益擁有的股份作為向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)真正商業貸款的抵押品(包括抵押或質押)。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東向我們及聯交所進一步承諾，於本招股章程披露其於本公司股權的參考日期起至上市日期起滿12個月當日止期間：

- (a) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註2向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或抵押其實益擁有的本公司任何證券，其會立即將有關質押或抵押事宜連同所質押或抵押的該等本公司證券數目告知本公司；及
- (b) 倘其接到質權人或承押人的指示(口頭或書面)，指任何質押或抵押的本公司證券將出售，其會立即將該等指示告知本公司。

我們已向聯交所表示同意並承諾，我們將於接獲任何控股股東告知上述事項(如有)後即時知會聯交所，並盡快按上市規則以公告方式公開披露有關事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

本公司的承諾

根據香港包銷協議，除根據資本化發行、全球發售、行使超額配股權及股份發行外，自香港包銷協議日期起至上市日期後六個月屆滿當日止期間(包括當日)(「**首六個月期間**」)，我們已分別向聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除非符合上市規則的規定，否則若未經聯席保薦人及聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意，我們不會：

- (a) 配發、發行、出售、接受認購、提呈配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以供認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，沽空或以其他方式轉讓或出售或同意轉讓或出售(不論直接或間接，有條件或無條件)本公司任何股份或任何其他證券，或上述各項的任何權益(包括可轉換、交換或行使以換取或代表收取本公司任何股份或其他股本證券，或可購買本公司任何股份或其

他股本證券的任何認股權證或其他權利)，或就此或同意就此設立產權負擔，或就發行存託憑證向存託機構寄存本公司任何股份或其他證券；或

- (b) 訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓本公司任何股份或任何其他證券，或上述各項權益(包括可轉換、交換或行使以換取或代表收取本公司任何股本證券的權利的任何證券或可購買本公司任何股本證券的認股權證或其他權利)之所有權的全部或部分經濟後果；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)分段所述的任何交易具有同等經濟效果的任何交易；或
- (d) 提議或同意或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)分段所述任何交易，

在以上任何情況下，不論上述任何交易是否通過交付股份或本公司其他證券，或以現金或其他方式結算(不論該等股份或其他證券發行是否將於首六個月期間完成)。本公司亦同意，倘本公司於首六個月期間屆滿之日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)內任何時間進行上文(a)、(b)或(c)分段所述任何交易或提議或同意或宣佈有意進行任何該等交易，本公司將會採取一切合理措施，確保該等交易、提議、同意或宣佈不會，及本公司其他行動將不會使任何股份或本公司其他證券出現混亂或虛假市場。於第二個六個月期間，本公司將不會訂立上文(a)、(b)或(c)分段列明的任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何有關交易而致使任何控股股東直接或間接不再為本公司控股股東(定義見上市規則)。

控股股東的承諾

根據香港包銷協議，各控股股東已向本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售、借股協議及行使超額配股權及據此發行股份外，在未得聯席保薦人及聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意前，及除非符合上市規則的規定：

- (a) 於首六個月期間任何時間，彼將不會(i)就本公司任何股份或任何其他證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換或可交換或可行使為任何股份或本公司任何其他證券的任何證券或代表有權收取任何股份或本公司任何其他證券的權利的任何證券，或可購買任何股份或本公司任何其他證券的任何認股權證或其他權利或於前述各項之權益)，直接或間接、有條件或無條件地進行出售、要約出售、訂約或協議出售、按揭、質押、押記、抵押、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或購買的權利，授出

或購買任何購股權、認股權證、合約或出售的權利、沽空或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔，或同意轉讓或處置或設立產權負擔(上述限制明文協定禁止控股股東從事任何對沖或旨在或可合理預期導致銷售或出售任何股份的其他交易，即使有關股份將由控股股東以外的其他人士出售。該禁止的對沖或其他交易將包括但不限於有關任何股份或包括、關於或來自該等股份的任何重大部分價值的任何證券的認沽或認購期權)，或(ii)訂立任何掉期或其他安排，分別向另一方轉讓股份或本公司任何其他證券或當中任何權益(包括但不限於任何可轉換、交換或行使以換取任何股份或本公司任何其他證券的證券或代表收取任何股份或本公司任何其他證券，或上述任何各項的任何權益的權利的證券或可購買任何股份或本公司任何其他證券，或上述任何各項的任何權益的認股權證或其他權利)之(法定或實益)所有權的全部或部分經濟後果，或(iii)訂立與上文(i)或(ii)所述的任何交易具有同等經濟效果的任何交易，或(iv)提呈或同意或宣佈有意進行上文(i)、(ii)或(iii)所述任何交易，在以上各種情況下，不論上文(i)、(ii)或(iii)所述任何交易是否通過交付本公司股份或其他證券，或以現金或其他方式結算(不論本公司該等股份或其他證券的發行是否將在首六個月期間內完成)；

- (b) 彼於第二個六個月期間內，倘於緊隨根據該交易出售、轉讓或處置、行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，彼將不再為本公司「控股股東」(該詞彙之定義見上市規則)，則不會訂立上文(i)、(ii)或(iii)所述的任何交易或提呈或同意或宣佈有意進行任何有關交易；及
- (c) 直至第二個六個月期間屆滿前，倘彼訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)所述的任何交易或提呈或同意或宣佈有意進行任何有關交易，彼將會採取一切合理步驟，確保其不會造成本公司任何股份或其他證券的市場混亂或虛假市場，
- (d) 惟受嚴格遵守適用法律之任何規定所限(包括但不限於且為免存疑，即聯交所或證監會或任何其他有關監管機關之規定)，本(d)段概不應阻止任何控股股東於全球發售完成後利用其實益擁有的本公司股份或其他證券向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)作出抵押。

各控股股東亦已分別向本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，由香港包銷協議日期起直至上市日期起滿十二個月後當日止期間任何時間內：

- (a) 當其為獲得一項真正商業貸款而以認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人質押或抵押其所實益擁有的任何本公司股份或證券或於本公司股份或證券中所擁有的權益，隨即將有關質押或抵押事宜連同獲質押或抵押的股份或證券數目以書面形式知會本公司、聯席全球協調人及聯席保薦人；及
- (b) 當其從任何承押人或承押記人接獲本公司任何獲質押或獲抵押的股份或證券或於本公司股份或證券所擁有的權益將被處置的任何指示(無論以口頭或書面形式)，隨即將任何該等指示以書面形式知會本公司、聯席全球協調人及聯席保薦人。

本公司已向聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及各香港包銷商承諾，如本公司接獲控股股東書面通知有關事宜，會盡快通知聯交所，並盡快根據上市規則公開披露有關事宜。

國際發售

國際包銷協議

國際發售方面，預期我們將與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將在達成協議所載若干條件前提下，個別而非共同同意促使買家，或按彼等各自的比例購買根據國際發售項下提呈發售的國際發售股份。

根據國際包銷協議，預期我們將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人為其本身及代表國際包銷商於上市日期至遞交香港公開發售申請截止日後30日(即2021年6月23日(星期三))止期間隨時行使，要求我們按發售價配發及發行最多合共49,224,000股額外股份(佔全球發售初步提呈發售股份數目約15.0%)，以補足國際發售的超額分配(如有)。

預期國際包銷協議可能按與香港包銷協議相若的理由終止。有意投資者須注意，倘國際包銷協議未能訂立，則全球發售不會進行。

包銷佣金及上市開支

香港包銷商將就所有香港發售股份(不包括重新分配至香港公開發售的任何國際發售股份及自香港公開發售重新分配的任何國際發售股份)向本公司收取每股發售股份發售價的**2.5%**作為包銷佣金及國際包銷商預期將就國際發售股份向本公司收取每股發售股份發售價的**2.5%**作為包銷佣金。本公司可按我們全權酌情決定向一名或多名包銷商支付最多每股發售股份發售價的**0.5%**作為激勵費用及向一名或多名聯席全球協調人支付合共不超過**2**百萬港元作為酌情獎金。

假設超額配股權並未獲行使，佣金及費用總額，連同聯交所上市費用、**0.0027%**證監會交易徵費、**0.005%**聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷費及所有與全球發售及分派有關的其他開支現時估計約為**101.6**百萬港元(假設每股發售股份的發售價為**2.80**港元，即本招股章程所述指示性發售價範圍的中間價)，其中**66.3**百萬港元由我們承擔而餘額則由建業地產承擔。

包銷團成員的活動

我們於下文闡述香港公開發售及國際發售各包銷商(統稱「**包銷團成員**」)可個別進行並非包銷或穩定價格過程一部分的各類活動。謹請注意，當從事任何該等活動時，包銷團成員將受到若干限制，包括以下各項：

- (a) 根據包銷團成員之協議，所有包銷團成員(穩定價格經辦人或其作為穩定價格經辦人之指定聯屬人士除外)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)，以穩定或維持任何發售股份的市價於與其當時的公開市價不同的水平；及
- (b) 所有包銷團成員必須遵守所有適用法例，包括證券及期貨條例關於市場不當行為的條文，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。

包銷團成員及彼等的聯屬人士為與全球多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為彼等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。就股份而言，該等活動可包括擔任股份買家及賣家的代理人、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全部或部分為股份。該等活動可能需要該等實體進行涉及直接或間接購買及出售股份

的對沖活動。所有該等活動均可於香港及全球其他地區進行，並可能導致包銷團成員及彼等的聯屬人士於股份、包括股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關上述任何一項的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

對於包銷團成員或彼等的聯屬人士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，有關交易所的規則可能要求該等證券的發行人（或其聯屬人士或代理人之一）擔任證券的莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，此舉亦將導致股份的對沖活動。

所有該等活動可能於「全球發售的架構 — 穩定價格措施」所述的穩定價格期間內及結束後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通量或成交量及股份的股價波幅，而每日的影響程度無法估計。

包銷商所持本集團權益

除本招股章程所披露者及香港包銷協議及國際包銷協議及（如適用）借股協議項下的責任外，包銷商概無持有本集團任何成員公司的任何股權，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）。

聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

最低公眾持股量

董事及聯席全球協調人將根據上市規則第8.08條，確保於全球發售完成後，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25%。

全球發售

本招股章程乃就香港公開發售而刊發，且香港公開發售為全球發售的一部分。全球發售包括：

- (a) 按下文「— 香港公開發售」所述於香港的香港公開發售**32,818,000**股股份(可作下述重新分配)；及
- (b) 按下文「— 國際發售」所述根據美國證券法S規例於離岸交易中在美國境外國際發售**295,354,000**股發售股份(包括優先發售項下的**32,818,000**股預留股份)(可作下述重新分配並視乎超額配股權而定)。

就全球發售而言，預期我們將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)於遞交香港公開發售申請截止日期後**30**日(即**2021**年**6**月**23**日(星期三))內任何時間行使，要求我們按發售價額外配發及發行最多合共**49,224,000**股股份(即相當於根據全球發售提呈發售的發售股份最初數目約**15.0%**)，以補足國際發售的超額分配(如有)。

投資者可：

- 根據香港公開發售申請香港發售股份；或
- 根據國際發售申請或表示有意認購國際發售股份，

但兩者不可同時進行，惟符合資格申請優先發售項下預留股份的合資格建業地產股東亦可(i)申請香港公開發售項下的香港發售股份(如合資格)；或(ii)表示有意認購國際發售項下的國際發售股份(如合資格)。

身為合資格建業地產股東的董事及／或其緊密聯繫人可根據優先發售申請預留股份，惟不得以公眾人士身份根據香港公開發售申請香港發售股份或根據國際發售申請或表示有意認購國際發售股份。

合資格建業地產股東可使用藍色申請表格申請預留股份，亦可(i)申請香港公開發售項下的香港發售股份(如合資格)；或(ii)表示有意認購國際發售項下的國際發售股份(如合資格)。

於全球發售的**328,172,000**股發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大股本約**10.0%**(並不計入行使超額配股權)。倘悉數行使超額配股權，則發售股份將佔緊隨行使超額配股權後本公司經擴大股本約**11.3%**。

本招股章程所述的申請、申請表格、申請或認購股款或申請程序僅與香港公開發售及優先發售有關。

香港公開發售

我們於香港按發售價初始提呈**32,818,000**股發售股份以供公眾人士認購，相當於全球發售提呈可供認購股份總數約**10.0%**。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者參與。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)，以及定期投資股份及其他證券的企業實業。

香港公開發售的完成須待下文「— 全球發售的條件」所載條件達成後方可作實。

分配

根據香港公開發售向投資者分配的香港發售股份將基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而釐定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而不同。我們可能(如有需要)按抽籤的基準分配香港發售股份，即部分申請人獲分配的香港發售股份可能較其他申請相同數目的申請人為多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售可供認購的發售股份總數將平均分為兩組(即甲組及乙組，任何零碎股份分配至甲組)：

甲組：發售股份將公平分配予申請發售股份總認購價(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)**5**百萬港元或以下的申請人；及

乙組：發售股份將公平分配予申請發售股份總認購價(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)**5**百萬港元以上的申請人。

投資者務請留意，甲組申請及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組(並非兩組)發售股份認購不足，則多出的發售股份將轉撥至另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。僅就本分節而言，發售股份的「認購價」指申請時應付的價格(不考慮最終釐定的發售價)。申請人僅可獲

分配甲組或乙組的香港發售股份而不會兩者兼得。重複或疑屬重複香港公開發售的申請及任何超過16,408,000股香港發售股份的申請將會拒絕受理。

香港公開發售及國際發售將提呈發售的發售股份可由聯席全球協調人酌情於該等發售之間重新分配。

重新分配

香港公開發售與國際發售之間分配的發售股份或會根據上市規則重新分配。根據上市規則第18項應用指引第4.2段及根據聯交所發佈的指引信HKEx-GL91-18載列的回撥要求，倘國際發售項下的發售股份悉數認購或超額認購，以及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香港發售股份數目的(i)15倍或以上但少於50倍、(ii)50倍或以上但少於100倍及(iii)100倍或以上，發售股份將從國際發售重新分配到香港公開發售。由於該等重新分配，香港發售股份總數目將增加至98,452,000股發售股份(就(i)而言)131,270,000股發售股份(就(ii)而言)及164,086,000股發售股份(就(iii)而言)，分別佔全球發售下初步可供認購發售股份(任何超額配股權獲行使前)約30.0%、約40.0%及約50.0%。

於各種情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將按同等比例分配至甲組及乙組，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人認為合適的方式相應減少。

倘(i)根據國際發售發售股份獲全數認購或超額認購，及倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為按香港公開發售初步可供申請的香港發售股份數目多於100%但少於15倍；或(ii)根據國際發售發售股份未獲全數認購，及倘香港公開發售有效申請的發售股份數目為按香港公開發售初步可供申請的香港發售股份數目的100%以上，聯席全球協調人可酌情將初步分配至國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售以滿足香港公開發售的有效申請，惟按香港公開發售可供申請的香港發售股份總數不得增加至超過65,636,000股發售股份，相當於按香港公開發售初步可供申請的香港發售股份數目的兩倍及根據全球發售初步可供申請的發售股份總數約20%(於任何行使超額配股權前)，而最終發售價須定於根據聯交所發佈的指引信HKEx-GL91-18於本招股章程所述的發售價範圍的下限(即每股發售股份2.40港元)。

任何有關國際發售及香港公開發售之間的回撥及重新分配將於根據超額配股權的行使(如有)對發售股份數目作出任何調整之前完成。

倘香港公開發售認購不足及國際發售獲悉數或超額認購，聯席全球協調人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。然而，倘香港公開發售及國際發售均未獲悉數認購，全球發售將不會進行，除非包銷商根據包銷協議的條款及條件悉數包銷。

優先發售不會於香港公開發售及國際發售之間重新分配。

申請

香港公開發售的每名申請人須在其遞交的申請中承諾及確認，其本身及為其利益提出申請的任何人士並無根據國際發售申請或認購或表示有意申請任何國際發售股份，日後亦將不會根據國際發售申請或認購或表示有意申請任何國際發售股份(有關根據優先發售申請預留股份除外)。倘上述承諾及／或確認遭違反及／或不真確(視乎情況而定)，或倘申請人已經或將會根據國際發售獲配售或分配國際發售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

發售股份在聯交所上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售的申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份3.20港元，連同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。倘按下述「一定價及分配」所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份3.20港元的最高發售價，則會將適當部分的退款(包括多繳申請款項應佔經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)不計利息退還成功申請人。詳情請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」。

優先發售

保證配額基準

為使建業地產股東可優先(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，合資格建業地產股東將獲邀申請優先發售項下合共32,818,000股預留股份(作為保證配額)，相當於國際發售及全球發售初步提呈發售股份分別約11.11%及10.0%(假設超額購股權未獲行使)。預留股份乃自國際發售項下國際發售股份當中提

呈發售，因而毋須進行上文「— 香港公開發售 — 重新分配」一節所述的重新分配。倘超額配股權獲行使，預留股份數目將不會變更。

保證配額的基準為合資格建業地產股東於分派發記錄日期下午4時30分持有90股建業地產股份的每個完整倍數可認購一股預留股份。

合資格建業地產股東務請留意，彼等的預留股份保證配額可能並非一手完整的2,000個股份的數目。此外，分配予合資格建業地產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會按低於完整買賣單位的當時市價的價格進行。

合資格建業地產股東的預留股份保證配額乃不可轉讓且未繳款配額將不會在聯交所買賣。

如下文進一步所述，於記錄日期持有少於90股建業地產股份因而並無預留股份的保證配額的合資格建業地產股東分派權但僅可通過申請超額預留股份的方式參與優先發售。

申請預留股份的分配基準

合資格建業地產股東可申請多於、少於或相等於其優先發售項下保證配額數目的預留股份，或可僅申請超額預留股份。在**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建業地產股東在優先發售項下保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格建業地產股東申請的預留股份數目多於合資格建業地產股東於優先發售項下的保證配額，則在上文所述及**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有足夠可用預留股份（定義見下文）的情況下獲接納。

合資格建業地產股東如僅根據優先發售申請認購超額預留股份，有關申請僅在具有足夠可用預留股份（如下文所述）的情況下，才會獲得接納。

有意使用**藍色**申請表格申請少於其保證配額或有意使用**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格建業地產股東（香港結算代理人除外），應申請**藍色**申請表格內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘閣下為合資格建業地產股東，並擬申請閣下保證配額以外

的超額預留股份，則須填妥並簽署**藍色**申請表格申請超額預留股份，並單獨匯款足額支付所申請超額預留股份的應付股款。

倘預留股份的超額申請：

- (a) 若少於未獲合資格建業地產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，則由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；
- (b) 若等於可用預留股份，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
- (c) 若多於可用預留股份，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全球協調人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及重新分配安排所限。

由代名人公司持有建業地產股份的實益建業地產股東須留意，本公司將根據建業地產控股股東名冊，視代名人公司為單一建業地產股東。因此，由代名人公司持有建業地產股份的實益建業地產股東須留意上文(c)段所述安排並不會個別適用於彼等。建業地產股份以代名人、信託或以任何其他身份成為的登記持有人之名義登記的任何實益建業地產股東，應與該代名人、信託或登記持有人就申請優先發售項下的預留股份作出安排。建議任何該人士考慮其是否希望於記錄日期前以實益擁有人名義登記相關建業地產股份作出安排。

合資格建業地產股東可能包括若干為本公司董事及我們緊密聯繫人（包括建業地產）或現有建業地產股東的人士（「**非獨立參與者**」）。可納入為合資格建業地產股東的非獨立參與者作為優先發售項下的合資格參與者，惟須受以下條件規限：

- (a) 於分配優先發售項下的預留股份時，不得給予非獨立參與者（為合資格建業地產股東）任何優惠待遇；

- (b) 非獨立參與者不得以合資格建業地產股東身份申請認購超出預留股份總數的預留股份的有關數目；
- (c) 除優先發售外，任何非獨立參與者不得參與國際配售及香港公開發售或對國際配售及香港公開發售表示感興趣；
- (d) 預留股份將在所有申請認購預留股份的合資格建業地產股東之間按比例分配，且於分配股份時，相較於其他合資格建業地產股東，不得給予申請認購預留股份且作為合資格建業地產股東的非獨立參與者任何優惠待遇；及
- (e) 緊隨分拆完成後，將遵從上市規則第8.08(1)條項下的最低公眾持股量規定。

合資格建業地產股東申請香港發售股份

除使用**藍色**申請表格申請預留股份外，合資格建業地產股東可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提交一份香港發售股份的申請。合資格建業地產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。

透過深港通持有建業地產股份的實益建業地產股東

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》第二十三條，中國結算並無提供與認購新發行股份相關的服務。因此，通過深港通持有建業地產股份的實益建業地產股東不能參與優先發售，並將無法通過深港通買賣機制接納各自於優先發售項下的預留股份的保證配額。

合資格建業地產股東

僅於記錄日名列在建業地產股東名冊上的建業地產股東方有權根據優先發售認購預留股份。

海外股東

本招股章程及申報表格不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法規登記。

於記錄日期，誠如建業地產於分派記錄日期的股東登記冊所示，概無建業地產股東的註冊地址位於香港之外的司法權區。

派發本招股章程及藍色申請表格

各合資格建業地產股東已獲寄發**藍色**申請表格。此外，合資格建業地產股東將按彼等根據建業地產的公司通訊政策選擇(或被視作選擇)收取公司通訊的形式收取本招股章程。

按「如何申請香港發售股份及預留股份」所載，合資格建業地產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印刷本。

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。管有本招股章程及／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 — B.申請預留股份」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

初步提呈發售的發售股份數目

我們將根據國際發售初步提呈認購295,354,000股股份，佔全球發售下發售股份約90.0%及緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本約9.0%(假設超額購股未獲行使)。

分配

國際發售將包括有選擇性地向預期對本集團發售股份有很大需求的機構和專業投資者及其他投資者銷售發售股份。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)以及經常投資於股份及其他證券的企業實體。有意認購的專業、機構及其他投資者須表明擬按不同價格或某一特定價格認購國際發售中發售股份的數目。該程序稱為「累計投標」，預期將一直進行至遞交香港公開發售申請的截止日期。

根據國際發售分配發售股份將由聯席全球協調人確定並將以多項因素為依據，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以及預計有關投資者是否有可能在發售股份於聯交所上市後持有或出售發售股份。該等分配旨在使國際發售的發售股份的分配能夠建立一個牢固的專業及機構股東基礎，使我們及股東整體受益。

聯席全球協調人(代表包銷商)可能會要求已根據國際發售獲提呈發售股份，而同時已經根據香港公開發售提出申請的任何投資者，向聯席全球協調人提供充分的資料，從而使聯席全球協調人能夠辨別出香港公開發售的有關申請，並確保可將彼等申請從任何香港公開發售的香港發售股份認購申請中剔除。

重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份的總數目可能因「— 香港公開發售 — 重新分配」所述的回撥安排、全部或部分行使超額配股權及／或未認購的香港公開發售初步發售股份的任何重新分配而變動。

超額配股權

就全球發售而言，預期本集團將向國際包銷商授出超額配股權。

根據超額配股權，國際包銷商有權由聯席全球協調人(代表國際包銷商)於遞交香港公開發售申請截止日期起計30日(即直至2021年6月23日(星期三))內任何時間行使相關權利，要求本公司按發售價根據國際發售發行最多49,224,000股股份，相當於全球發售下初步提呈發售的發售股份總數目約15.0%的股份，以補足(其中包括)國際發售的超額分配(如有)。

倘全面行使超額配股權，則據此本公司發行的額外股份將約佔緊隨行使超額配股權後本集團已發行股本的約1.45%。若超額配股權獲行使，則本集團將作出公告。

穩定價格措施

穩定價格措施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，從而延緩並在可能情況下阻止該等證券的初步公開市價下跌至低於發售價。有關交易可於所有獲准進行上述行動的司法權區進行，惟須在各情況下遵守所有適用法律及監管規定，包括香港的適用法律及監管規定。於香港，採取穩定價格措施所達致的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士，均可代表包銷商在股份於上市日期後的一段限定期間內進行超額配股或交易，以將本集團股份的市價穩定或維持在高於其原可能出現的水平。然而，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士並無責任採取有關穩定價格措施。有關穩定價格措施一經採取，將按照穩定價格經辦人或任何代其行事的人士的全權酌情權進行，亦可隨時予以終止，以及須於遞交香港公開發售申請截止日期之後30日內結束。根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則獲准在香港進行的穩定價格措施包括(i)超額分配以防止或盡量減低本集團股份市價下跌；(ii)出售或同意出售本集團股份，從而建立股份淡倉，防止或盡量減低本集團股份市價下跌；(iii)購買或同意購買根據超額配股權發售的本集團股份，借此將上文(i)或(ii)項所述建立的任何倉盤平倉；(iv)純粹為防止或盡量減低本集團股份市價下跌而購買或同意購買任何本集團股份；(v)出售或同意出售任何股份，以將上述因購買而建立的任何倉盤平倉及(vi)建議或意圖進行第(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所述的行動。

有意申請股份的人士及股份的投資者應特別留意：

- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可就穩定價格措施維持股份好倉；
- 無法確定穩定價格經辦人或代其行事的任何人士維持該等好倉的程度及時期；

- 穩定價格經辦人或任何代其行事的人士一旦將任何該類好倉平倉及在公開市場出售後，或會對股份的市價造成不利影響；
- 為支持股份價格而採取穩定價格措施的時間不可長於穩定價格期。穩定價格期由上市日期開始，並預期於**2021年6月23日**(星期三)(即遞交香港公開發售申請截止日期後第**30**日)結束。於該日後，由於不得再採取穩定價格措施以支撐股份價格，對股份的需求以至股份市價可能下跌；
- 採取任何穩定價格措施不能確保任何證券(包括股份)市價可維持在或高於發售價；及
- 於穩定價格措施過程中的出價或交易，可按等於或低於發售價的價格進行，此意味著，穩定價格措施實施過程中的出價或交易亦可按低於申請人或投資者所支付的發售股份價格進行。

本公司將確保或促使在穩定價格期間屆滿後七日內遵照香港法例第**571W**章的證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

超額分配

倘全球發售出現任何股份超額分配，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士可透過(其中的方法包括)悉數或部分行使超額配股權或利用穩定價格經辦人或任何代其行事的人士以不高於發售價的價格在二級市場所購買的股份或透過借股協議(詳情載於下文)或結合上述各種方法，補足有關超額分配。

借股安排

為方便解決全球發售所涉及的超額分配，穩定價格經辦人可選擇從恩輝根據借股協議借入(不論其本身或其聯繫人)最多**49,224,000**股股份，相當於發售股份約**15.0%**，而該借股協議預期由穩定價格經辦人與恩輝訂立。

該借股安排已於本招股章程全面說明，且僅可用以補足超額配股權獲行使前的任何淡倉。與如此借入之發售股份相同數目之股份須於以下最早發生者後第三個營業日或之前歸還予恩輝或其代名人：**(a)**可行使超額配股權的截止日期；**(b)**超額配股權獲全數行使之日；或**(c)**穩定價格經辦人、恩輝可以書面形式同意的較早時間。穩定價格經辦人或其代理將不會就有關借股安排向恩輝支付任何款項。

定價及分配

預期發售價將由本集團與聯席全球協調人(代表香港包銷商)於確定發售股份市場需求的定價日以協議方式釐定。預期定價日為香港時間**2021年5月24日**(星期一)或前後，並無論如何不遲於香港時間**2021年5月27日**(星期四)。有意投資者務請注意，於定價日所釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所載的發售價範圍。

除非於不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午另有公佈(見下文進一步解釋)，否則發售價將不會高於**3.20**港元，且預期不會低於**2.40**港元。倘閣下根據香港公開發售申請發售股份，閣下必須支付最高發售價每股發售股份**3.20**港元以及**1%**經紀佣金、**0.0027%**證監會交易徵費及**0.005%**聯交所交易費。

若按下文所述方式最終釐定的發售價低於**3.20**港元，本集團將退回相關差額，包括多繳申請股款中應佔的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費。本集團不會就任何退款支付利息。詳情請參閱「如何申請香港發售股份及預留股份」。

國際包銷商將洽詢有意投資者認購國際發售中發售股份的踴躍程度。有意認購的專業及機構投資者須表明擬按不同價格或某一特定價格認購國際發售中發售股份的數目。該程序稱為「累計投標」，預期將一直持續至遞交香港公開發售申請最後限期當日或前後為止。

聯席全球協調人(代表香港包銷商)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、機構及其他投資者的踴躍程度，經本公司同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期當日上午之前，減少發售股份數目及／或縮小本招股章程中下文所述的指示性發售價範圍。於該情況下，我們將於作出任何有關減少的決定後於實際可行情況下盡快：**(a)**刊發補充招股章程以向投資者更新發售股份數目及／或指示性發售價的變化，連同與該等變化有關的財務及其他資料；**(b)**延長全球發售可供接納的期限，以令潛在投資者有足夠時間考慮其認購或重新考慮其現有認購；及**(c)**要求已申請發售股份的潛在投資者根據補充招股章程所載程序確認其申請及所有未確認之申請將屬無效。

待有關通告發出後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終定論，而發售價經我們與聯席全球協調人(為彼等及代表香港包銷商)議定後，亦將定於經修訂的發售價範圍內。於遞交香港發售股份的申請前，申請人應考慮有關削減發售股份數目及／或發售價範圍的任何

公告直至遞交香港公開發售申請截止日期方予刊發的可能性。有關通告亦確認或修訂(如適用)營運資金聲明及載於「概要」一節的全球發售的現時統計資料以及任何其他可因有關削減而生變的財務資料。倘並未刊發有關通告，發售價(倘經本公司與聯席全球協調人(代表香港包銷商)議定後)將無論如何不會超出本招股章程所載的發售價範圍。

倘閣下於遞交香港公開發售申請截止日期前已遞交香港公開發售申請，不得在其後撤回申請。然而，倘發售股份數目及／或發售價範圍有所削減，申請人將接獲通告並須確認其申請。倘申請人接獲通告但並未根據所通告的程序確認其申請，所有未獲確認的申請將視為被撤銷。

發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平、香港發售股份及預留股份的配發基準以及香港公開發售及優先發售成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼預期可透過「如何申請香港發售股份及預留股份 — G.公佈結果」一節所述的多種渠道公佈。

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悉數包銷，惟須待發售價達成共識後方可作實。

預期我們將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項下的包銷安排概述於「包銷」一節。

全球發售的條件

發售股份的所有申請須待達成以下條件後方可接納：

- 上市委員會批准根據全球發售將予發行的股份(包括我們根據行使超額購股權可能發行的任何股份)上市及交易；
- 本公司與聯席全球協調人(為彼等及代表香港包銷商)已正式協定發售價；
- 於定價日訂立及交付國際包銷協議；及
- 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，且該等責任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

及／或國際包銷協議指定的日期及時間或之前(視乎情況而定，除非及倘若有關條件於上述日期及時間或之前獲得有效豁免)及無論如何不得遲於本招股章程日期後30日達成。

倘因任何理由，本公司與聯席全球協調人(代表香港包銷商)於**2021年5月27日(星期四)**或之前未能議定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

香港公開發售及國際發售須待(其中包括)彼此的發售成為無條件，且並無按照其各自條款終止，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。本公司將於失效後的第二日在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本集團網站(www.centralchinamgt.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 — J. 寄發／領取股票及退回股款」一節所載條款退還，且概不就此支付任何利息。與此同時，所有申請股款存放於收款銀行或根據銀行業條例(香港法例第155章)獲發牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶中。

買賣安排

假設香港公開發售於香港時間**2021年5月31日(星期一)**上午8時正或之前成為無條件，預期股份將於**2021年5月31日(星期一)**上午9時正在聯交所開始買賣。

股份將以每手**2,000股**股份買賣，且股份的股份代號為**9982**。

A. 香港發售股份申請

1. 如何申請

倘閣下申請香港發售股份，則閣下不得申請或表示有意申請國際發售股份（根據優先發售申請預留股份除外）。

閣下可通過以下方式申請香港發售股份：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；
- 透過**白表eIPO服務**於指定網站www.eipo.com.hk在線申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。

除非(i)閣下為代名人且於申請時提供所需資料；及(ii)倘閣下為合資格建業地產股東，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一概不得（單獨或共同）提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、**白表eIPO服務**供應商及彼等各自的代理可基於任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可申請的人士

倘閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，則可以**白色**或**黃色**申請表格申請香港發售股份：

- 年滿**18**歲或以上；
- 擁有香港地址；及
- 身處美國境外，及並非美籍人士（定義見**S**規例）。

倘閣下亦為合資格建業地產股東，閣下亦可同時或另行使用**藍色**申請表申請預留股份。

倘閣下通過**白表eIPO服務**在線申請，除須滿足以上條件外，閣下亦須(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下為商號，則申請須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，則申請表格須經獲正式授權的人士簽署(該名人士須註明其代表身份)並加蓋閣下的公司印章。

倘申請由獲有授權書的人士提出，聯席全球協調人可在其認為合適的任何條件下(包括出示授權人士的授權證明)酌情接納有關申請。

聯名申請人的人數不得超過四名，且聯名申請人不可通過**白表eIPO**服務的方式申請香港發售股份。

除非上市規則允許，否則倘閣下為下列人士，即不得申請任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；或
- 已獲分配或已申請或有意認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售(根據優先發售申請預留股份除外)的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

倘閣下擬以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格申請或透過**白表eIPO**服務經www.eipo.com.hk進行線上申請。

倘閣下擬以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口，則請使用**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2021年5月18日(星期二)上午9時正至2021年5月24日(星期一)中午12時正的正常營業時間內在以下地點索取白色申請表格及招股章程：

- 以下任何香港包銷商辦事處：

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59-63樓
建銀國際金融有限公司	香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓
工銀國際證券有限公司	香港 花園道3號 中國工商銀行大廈37樓
農國際證券有限公司	香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈10樓
中國銀河國際證券(香港)有限公司	香港 干諾道中111號 永安中心20樓
招銀國際融資有限公司	香港 中環 花園道3號 冠君大廈45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
利弗莫爾證券有限公司	香港九龍 長沙灣道833號 長沙灣廣場二座 12樓1214A室
一盈證券有限公司	香港西環 干諾道西188號 香港商業中心1916室

如何申請香港發售股份及預留股份

- 下列收款銀行之指定分行：

中國工商銀行(亞洲)有限公司

	分行	地址
香港島	皇后大道中分行	香港中環皇后大道中 122-126號地庫至一樓
	銅鑼灣分行	香港軒尼詩道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 至37號地下1-2號舖
	太子分行	九龍旺角彌敦道777號
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
	沙田分行	新界沙田中心3樓22J 號舖

閣下可於**2021年5月18日(星期二)**上午9時正至**2021年5月24日(星期一)**中午12時正的正常營業時間內在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期1樓)或自閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附及註明抬頭人為「工銀亞洲代理有限公司—中原建業公開發售」的付款支票或銀行本票，必須在下列時間內投入上文所列收款銀行任何一間分行的特備收集箱內：

2021年5月18日(星期二)	—	上午九時正至下午五時正
2021年5月20日(星期四)	—	上午九時正至下午五時正
2021年5月21日(星期五)	—	上午九時正至下午五時三十分
2021年5月22日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
2021年5月24日(星期一)	—	上午九時正至中午十二時正

申請登記將於申請截止日期**2021年5月24日(星期一)**上午11時45分至中午12時正或本節「— F.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間辦理。

4. 申請條款及條件

務請審慎遵循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。

透過遞交白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或聯席全球協調人(或彼等的代理或代名人)作為本公司代理為閣下簽立任何文件，並代表閣下處理一切必要事務，以便根據組織章程細則的規定，以閣下或香港結算代理人的名義登記閣下獲分配的任何香港發售股份；
- 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款、條件及申請程序，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，且將不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- 同意本公司、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各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦將不會申請或接納或表示有意認購)國際發售下的任何發售股份，亦概無參與國際發售(惟根據優先發售申請預留股份除外)；
- 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、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／或彼等各自的顧問及代理披露彼等所需有關閣下或閣下為其利益提出申請的人士的任何資料；
- 倘香港境外任何地區的法律適用於閣下的申請，則閣下同意及保證閣下已遵守所有有關法律，而本公司、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

如何申請香港發售股份及預留股份

人及包銷商或彼等各自的任何高級職員或顧問將不會因接納閣下的購買要約或因閣下於本招股章程及申請表格所載條款及條件項下的權利與義務所產生的任何行動而違反香港以外地區的任何法律；

- 同意閣下的申請一經接納，則閣下不得因無意作出的失實陳述而撤銷申請；
- 同意閣下的申請將受香港法例管轄；
- 表示、保證及承諾：(a)閣下明白香港發售股份並無及將不會根據美國證券法登記；及(b)閣下及閣下為其利益提出申請香港發售股份的任何人士身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- 保證閣下所提供資料屬真實準確；
- 同意接納所申請的香港發售股份或根據申請向閣下所分配任何較少數目的股份；
- 授權本公司將閣下的名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊作為閣下獲分配香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理將任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票以普通郵遞方式按申請所示地址寄予閣下或(如屬聯名申請)排名首位的申請人，郵誤風險概由閣下自行承擔，惟閣下符合本招股章程「親自領取」一節所述條件親自領取股票及／或退款支票則除外；
- 聲明及表示此乃閣下作出的唯一申請及閣下擬以本身或閣下為其利益提出申請的人士為受益人作出的唯一申請(惟根據優先發售合資格建業地產股東的申請除外)；
- 明白本公司及聯席全球協調人將倚賴閣下的聲明及陳述，以決定是否向閣下配發任何香港發售股份及閣下如作出虛假聲明，則可能會被檢控；
- (倘申請以閣下本身為受益人)保證閣下或閣下任何代理或任何其他人士並無及將不會以閣下本身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作出其他申請；及
- (倘閣下作為代理為其他人士利益提出申請)保證(i)閣下(作為該名人士的代理或為其利益)或該名人士或任何其他人士(作為該名人士的代理)並無或將不會以白色或黃色

申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**作出其他申請；及(ii)閣下已獲正式授權簽署申請表格或以該名其他人士代理的身份代為發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

有關詳情請閣下參閱**黃色**申請表格。

5. 透過白表eIPO服務申請

一般資料

倘個人符合本節「— 2.可申請的人士」的條件，則可於指定網站www.eipo.com.hk透過**白表eIPO**服務申請以其自身名義獲配發及登記發售股份。

透過**白表eIPO**服務提出申請的指示詳情載於指定網站。倘閣下並未遵守有關指示，則閣下的申請可能會遭致拒絕且未必會呈交予本公司。倘閣下透過指定網站提出申請，即閣下授權**白表eIPO**服務供應商按本招股章程所載條款及條件(經**白表eIPO**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

透過白表eIPO服務遞交申請的時間

閣下可自2021年5月18日(星期二)上午9時正至2021年5月24日(星期一)上午11時30分(每日24小時，申請截止日期除外)，透過www.eipo.com.hk向**白表eIPO**服務供應商遞交閣下的申請，而完成全數繳付有關申請的申請股款的最後時限將為2021年5月24日(星期一)中午12時正或本節「— F.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述較後時間。

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**服務所發出任何申請香港發售股份的**電子認購指示**完成相關付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑，倘根據**白表eIPO**服務發出超過一項電子認購指示，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，則將不構成實際申請。

倘閣下被懷疑透過**白表eIPO**服務或以任何其他方式提交超過一項申請(惟根據優先發售作為或代表合資格建業地產股東提出申請除外)，則閣下的所有申請均會遭致拒絕受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方確認，各個自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均為根據公司(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)有權獲得賠償的人士。

可持續性發展承諾

白表eIPO服務最明顯的好處是可通過自助服務及電子申請程序節省用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定的白表eIPO服務供應商將就每份經www.eipo.com.hk網站遞交的「中原建業有限公司」白表eIPO申請，捐出2港元以支持可持續性發展。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般資料

根據中央結算系統參與者與香港結算訂立的參與者協議及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，中央結算系統參與者可發出**電子認購指示**，以申請香港發售股份並安排繳付申請時應付的股款及安排退款事宜。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則可致電852 2979 7888透過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據不時生效的香港結算「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出**電子認購指示**。

倘閣下前往下列地點並填妥輸入請求表格，則香港結算亦可為閣下輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期及二期1樓

閣下亦可在該地點索取招股章程。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則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）通過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代閣下申請香港發售股份。

閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交予本公司、聯席全球協調人及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

倘閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份且香港結算代理人已代表閣下簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅以閣下的代名人身份行事，故不會對任何違反**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，以寄存於代表閣下的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口內；
 - 同意接納所申請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認購且將不會申請或認購，或表示有意申請或認購國際發售項下任何發售股份（惟根據優先發售預留股份的申請除外）；
 - （倘為閣下利益發出**電子認購指示**）聲明為閣下利益僅發出一項**電子認購指示**；
 - （倘閣下為其他人士的代理）聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，且閣下獲正式授權作為該名其他人士的代理發出該等指示；
 - 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而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，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程的文本，而且於提出申請時僅依賴本招股章程內載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- 同意本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、其各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時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、香港股份過戶登記處、收款銀行、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／或彼等各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此協定將作為與我們訂立的附屬合約而生效，當閣下發出指示時，此附屬合約即具有約束力，而根據此附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，其將不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 就發出有關申請香港發售股份的**電子認購指示**而言，同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(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)所列明的安排、承諾及保證；
- 與本公司(為其本身及為各股東的利益)協議(倘本公司接納香港結算代理人的全部或部分申請，將被視作(為其本身及代表各股東)與發出電子認購指示的各中央結算系統參與者作出協議)，將會遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例、公司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因而產生訂立的合約將均受香港法例規管管轄。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

通過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(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以相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)而存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低購買金額及准許數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少2,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過2,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

2021年5月18日(星期二)	—	上午九時正至下午八時三十分
2021年5月20日(星期四)	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年5月21日(星期五)	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年5月24日(星期一)	—	上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可於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的情況下，而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由**2021年5月18日(星期二)上午9時正至2021年5月24日(星期一)中午12時正**(每日24小時，申請截止當日**2021年5月24日(星期一)**除外)輸入**電子認購指示**。

閣下輸入**電子認購指示**的截止時間將為申請截止日期(**2021年5月24日(星期一)**)中午12時正，或本節「— F.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

倘閣下疑屬被懷疑提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將按閣下發出的指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目自動扣除。就考慮有否提出重複申請而言，閣下向香港結算發出自行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**，一概將被視為一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免產生疑問，本公司及所有參與編製本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及任何彼等各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，並以同一方式適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

B. 申請預留股份

1. 可提出申請的人士

僅於記錄日期下午4時30分名列建業地產股東名冊的建業地產股東方可根據優先發售認購預留股份。

根據建業地產於記錄日期的股東登記冊，概無建業地產股東於記錄日期其登記地址位於香港以外司法權區或據建業地產股東所知彼等為香港以外司法權區居民的建業地產股東，而建業地產及本公司董事經作出查詢後，認為遵照相關建業地產股東身處的相關司法權區法律的法律限制或該司法權區相關監管機構或證券交易所的規定，將該等股東從優先發售中剔除實屬必要或適當。

儘管本招股章程或**藍色**申請表格的任何其他條文，倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守上述限制引起的法律或規例，則本公司保留權利允許任何建業地產股東接納其預留股份合訂單位的保證配額。

合資格建業地產股東有權按保證配額基準就彼等於記錄日期下午4時30分持有的每90股建業地產股份申請一股預留股份。

合資格建業地產股東於記錄日期下午4時30分持有少於90股建業地產股份不會享有預留股份的保證配額，但將有權透過申請超額預留股份參與優先發售。

如何申請香港發售股份及預留股份

如閣下為公司，申請須以個別成員名義而非公司名義提出。如閣下為法人團體，**藍色**申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印章。

如申請由獲得授權書的人士提出，則本公司及聯席全球協調人(作為本公司的代理)可在申請符合彼等認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。本公司及聯席全球協調人(作為本公司的代理)可全權酌情全部或部分拒絕或接納任何申請而無須給予理由。

除非上市規則許可，否則下列人士概不得申請任何預留股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員(合資格建業地產股東除外)；或
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)。

2. 申請方法

優先發售的預留股份僅供合資格建業地產股東以**藍色**申請表格(已由本公司寄發至合資格建業地產股東)申請。

合資格建業地產股東可申請多於、少於或相等於其優先發售保證配額數目的預留股份或可僅申請優先發售的超額預留股份。於記錄日期下午**4時30分**持有少於**90**股建業地產股份的合資格建業地產股東，並無享有預留股份保證配額但仍可透過僅申請超額預留股份而參與優先發售。

在**藍色**申請表格所載條款及條件規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請少於或相等於合資格建業地產股東在優先發售保證配額數目的預留股份的有效申請將獲全數接納。

倘合資格建業地產股東申請的預留股份數目多於合資格建業地產股東在優先發售的保證配額，則有關保證配額將獲全數接納(視乎上述申請的條款及條件而定)，但有關申請的超額部分將僅如下文所述在有足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。

倘合資格建業地產股東僅根據優先發售申請超額預留股份，有關申請將僅如下文所述在足夠可供認購預留股份的情況下方會獲接納。

有意使用**藍色**申請表格申請少於其保證配額或有意使用**藍色**申請表格申請超額預留股份的合資格建業地產股東(香港結算代理人除外)，應申請**藍色**申請表格內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。倘閣下為合資格建業地產股東，並擬申請閣下保證配額以外的超額預留股份，則須填妥並簽署**藍色**申請表格申請超額預留股份，並單獨匯款足額支付所申請超額預留股份的應收股款。

倘預留股份的超額申請：

- (i) 少於合資格建業地產股東並未以保證配額承購的預留股份(「可供認購預留股份」)，可供認購預留股份將首先悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請，其後則由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；
- (ii) 與可供認購預留股份相同，則可供認購預留股份將悉數分配以滿足該等預留股份的超額申請；或
- (iii) 多於可供認購預留股份，則可供認購預留股份將按與香港公開發售超額認購情況下常用的分配基準一致的分配基準分配，當中超額預留股份的認購額較小的申請將獲較高的分配比例。倘滿足超額申請後有任何剩餘的零碎股份，有關零碎股份將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。為補足股份的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

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間的回撥安排所限。

以**藍色**申請表格申請優先發售的預留股份的合資格建業地產股東，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**(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**服務申請香港公開發售的香港發售股份。然而，合資格建業地產股東將不會就透過**白色**或**黃色**申請表格，或向香港結算發出**電子認購指示**，或透過**白表eIPO**服務申請香港公開發售的香港發售股份而獲得任何優先配額或優先分配。

於記錄日期下午4時30分透過股票經紀／託管商於中央結算系統間接持有建業地產股份的人士，如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止日期前指示彼等之股票經紀或託管商代表彼等申請預留股份。為趕及香港結算指定的截止日期，該等人士應向彼等的股票經紀／託管商查詢有關處理彼等指示的時間，並向彼等的股票經紀／託管商發出所需指示。於記錄日期下午4時30分於中央結算系統直接持有建業地產股份的人士（作為中央結算系統投資者戶口持有人），如有意參與優先發售，應在不遲於香港結算或香港結算代理人指定的截止日期前透過「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指示。

3. 派發本招股章程及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至所有合資格建業地產股東於記錄日期下午4時30分在建業地產的股東名冊記錄的地址。

此外，本招股章程印刷本將按於記錄日期於建業地產股東名冊所記錄的地址寄發予所有合資格建業地產股東。

按本節「— A.香港發售股份申請 — 3.申請香港發售股份 — 索取申請表格的地點」所載，合資格建業地產股東亦可於正常營業時間自收款銀行任何指定分行及各香港包銷商的指定辦事處索取本招股章程印刷本。本招股章程電子版（與招股章程印刷版相同）可從本公司網站 www.centralchinamgt.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 閱覽及下載。

合資格建業地產股東如須補發**藍色**申請表格，應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）或致電其熱線2862 8555。

在香港以外任何司法權區派發本招股章程及／或**藍色**申請表格可能受到法律限制。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、託管商、代名人及受託人）應自行瞭解並遵守任何有關限制。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例。

在提出要約將屬違法的該等司法權區，收取本招股章程及／或**藍色**申請表格不構成及將不會構成要約，而在此情況下，本招股章程及／或**藍色**申請表格必須視作僅供參考而發送及不應予以複製或轉發。

4. 使用藍色申請表格提出申請

- (a) 閣下使用**藍色**申請表格申請保證配額，閣下可申請相等於或少於乙欄所列數目的保證配額的預留股份數目。倘閣下擬申請少於閣下的保證配額的預留股份數目，閣下必須申請**藍色**申請表格列表所列數目其中之一，並相應付款(香港結算代理人除外)。閣下需就保證配額填寫並簽署**藍色**申請表格，並提交一張支票(或銀行本票)，金額須為乙欄所印列的確切金額或**藍色**申請表格列表所載的相應應付金額。
- (b) 倘閣下使用**藍色**申請表格申請超額預留股份，閣下必須申請**藍色**申請表格列表所列超額預留股份數目其中之一，並相應付款(香港結算代理人除外)。閣下需就超額預留股份填寫並簽署**藍色**申請表格，並提交一張獨立開出的支票(或銀行本票)，金額須為確切金額。
- (c) 倘閣下擬同時申請保證配額項下的預留股份以及超額預留股份，閣下必須同時提交保證配額的**藍色**申請表格及超額預留股份的**藍色**申請表格。每份**藍色**申請表格必須附上一張獨立開出的支票(或銀行本票)支付確切金額。
- (d) 在以下情況本公司會拒絕受理**藍色**申請表格：
- **藍色**申請表格並無按照其上列明的指示填妥；
 - **藍色**申請表格並無正式簽署(只有親筆簽署會獲得受理)(如屬聯名申請，則並非所有申請人均已簽署)；
 - 如申請人屬法人團體而**藍色**申請表格未有獲授權人員正式簽署(只有親筆簽署會獲得受理)或加蓋公司印章；
 - 支票／銀行本票／**藍色**申請表格有誤；
 - 有關保證配額的預留股份或超額預留股份的**藍色**申請表格並無附上支票／銀行本票或分別就申請保證配額及超額申請預留股份附上超過一張支票／銀行本票；
 - 支票／銀行本票的戶口名字並非預印或經發票銀行認證；

如何申請香港發售股份及預留股份

- 銀行本票並非由香港持牌銀行發出或並無獲銀行授權人士於本票背面加簽；
- 支票／銀行本票並非由香港的港元銀行戶口發出；
- 支票／銀行本票的抬頭人並非「工銀亞洲代理有限公司 — 中原建業優先發售」；
- 支票並非劃線「只准入抬頭人賬戶」；
- 支票是期票；
- 申請人的付款並不正確，或申請人以支票或銀行本票付款而支票或銀行本票首次過戶時不獲兌現；
- 申請人名稱／聯名申請的排名首位申請人名稱並非支票／銀行本票所預印名稱或付款銀行證明／在支票／銀行本票背面簽署的名稱；
- **藍色**申請表格的任何申請內容的更改並無申請人簽署認可；
- 申請以鉛筆填寫；
- 申請人並無填寫全部所選選項的空欄；
- 申請人於**藍色**申請表格中選擇超過一個選項；
- 本公司相信接納申請會違反收取**藍色**申請表格當地或申請人地址所在司法權區的適用證券或其他法律、規則或條例；或
- 本公司及聯席全球協調人、彼等各自的代理或代名人酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納部分申請，毋須就拒絕或接納提出理由。

5. 何時可提出申請

採用藍色申請表格提出申請

填妥的**藍色**申請表格連同隨附及註明以「工銀亞洲代理有限公司 — 中原建業優先發售」為抬頭人的支票或銀行本票，須於下列日期指定時間投入「— A.香港發售股份申請 — 3.申請香港發售股份 — 索取申請表格的地點」所列收款銀行任何一間分行的特備收集箱：

2021年5月18日(星期二)	—	上午九時正至下午五時正
2021年5月20日(星期四)	—	上午九時正至下午五時正
2021年5月21日(星期五)	—	上午九時正至下午五時三十分
2021年5月22日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
2021年5月24日(星期一)	—	上午九時正至中午十二時正

填妥的**藍色**申請表格，連同所附款項，必須於申請日期最後一日**2021年5月24日(星期一)**中午十二時正前遞交，或於下文「— F.惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」所述的有關較後時間前遞交。

登記申請

登記申請將於截止申請日期**2021年5月24日(星期一)**上午**11時45分**至中午**12時正**或本節「— F.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間開始辦理。

在截止辦理登記申請前，將不會就預留股份的申請辦理手續，且不會配發任何該等預留股份。

可提交的申請數目

請參閱下文「— D. 閣下可提交的申請數目」，以瞭解除根據優先發售申請預留股份之外根據香港公開發售可以提出認購香港發售股份的情況。

其他條款、條件與指示

請參閱**藍色**申請表格有關申請預留股份的其他條款、條件及指示詳情。

C. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**白表eIPO**服務申請認購香港發售股份申請預留股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。該等服務均存在能力限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、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該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份或預留股份（視情況而定）。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。如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，須：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2021年5月24日（星期一）中午12時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**電子認購指示**的表格。

D. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，任何人士一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的欄內填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如閣下未填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

倘閣下為合資格建業地產股東，根據優先發售使用**藍色**申請表格申請認購預留股份，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以電子方式提出一份香港發售股份申請（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**服務在指定網站www.eipo.com.hk提交申請。然而，倘按上述方法申請任何香港發售股份，閣下不會享有「全球發售的架構 — 優先發售」所述根據優先發售可享有的任何優待。

如為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。如申請人為非上市公司，且：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指股本證券並無在聯交所上市的公司。「法定控制權」指閣下：

- 控制本公司董事會的組成；
- 控制本公司一半以上的投票權；或
- 持有本公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額的利潤或資本分派的任何部分股本)。

E. 香港發售股份及預留股份價格

申請表格內載有列表，當中列出股份的應付確切金額。

閣下申請股份時，須根據申請表格所載的條款悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可就最低2,000股香港發售股份使用**白色**或**黃色**申請表格或通過**白表eIPO**服務提交申請。每份有關超過2,000股香港發售股份的申請或**電子認購指示**必須為**白色**或**黃色**申請表格列表上所載的其中一個數目，或指定網站www.eipo.com.hk另行指明的數目。

倘閣下的申請獲接納，則將須向交易所參與者(定義見上市規則)支付經紀佣金，並向聯交所支付證監會交易徵費及聯交所交易費(倘為證監會交易徵費，則由聯交所代表證監會收取)。

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。

F. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2021年5月24日(星期一)上午9時正至中午12時正期間任何時間懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；
- 「黑色」暴雨警告信號；及／或
- 極端情況，

則將不會開始辦理申請登記，而改為在下一個營業日上午9時正至中午12時正期間任何時間在香港並無懸掛上述任何警告信號或極端情況的營業日的上午11時45分至中午12時正期間開始辦理申請登記。

倘於2021年5月24日(星期一)並無開始及截止辦理申請登記或倘香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況，從而可能對「預期時間表」一節所述的日期造成影響，則本公司將就於有關情況下作出公告。

G. 公佈結果

本公司預期於2021年5月28日(星期五)在本公司網站www.centralchinamgt.com及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請水平以及香港發售股份及預留股份的分配基準。

香港公開發售及優先發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列時間及日期並按下列方式可供查閱：

- 於不遲於2021年5月28日(星期五)上午8時正在本公司網站www.centralchinamgt.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊載的公告查閱；
- 於2021年5月28日(星期五)上午8時正至2021年6月3日(星期四)午夜12時正期間可全日24小時在指定分配結果網站www.iporesults.com.hk(或者：英文網站<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網站<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)內通過「按身份證號碼搜索」功能查閱；
- 於2021年5月28日(星期五)、2021年5月31日(星期一)、2021年6月1日(星期二)及2021年6月2日(星期三)上午9時正至下午6時正期間致電+852 2862 8555電話查詢熱線查詢；
- 於2021年5月28日(星期五)至2021年5月31日(星期一)在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱將可供查閱的特備分配結果小冊子。

倘本公司透過公佈分配基準及／或公開發佈分配結果接納閣下的認購要約（不論全部或部分），則將會構成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予以終止，則閣下將須購買香港發售股份及預留股份。有關進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」。

閣下在申請獲接納後的任何時間內，將不得因無意作出的失實陳述而行使任何補救方法撤銷申請。此舉並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

H. 閣下將不獲配發香港發售股份及／或預留股份的情況

敬請閣下注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份及／或預留股份：

(i) 倘閣下的申請被撤回：

透過填妥及遞交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後，即表示閣下同意不能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）撤回閣下的申請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。

倘根據公司（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承擔的責任，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方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需確認申請的通知。倘申請人已接獲通知而惟並未根據所通知的程序確認申請，則所有未確認的申請將被視為已撤回論。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出交的申請一經接納，概不得撤回。就此而言，公告公佈分配結果通知即將構成對未被拒絕的申請的接納，倘有關分配基準受若干條件規限或規定以抽籤方式分配，則申請獲接納與否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、聯席全球協調人、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或接納任何申請，或僅接納任何申請的一部分，而毋須給予任何理由。

(iii) 倘配發香港發售股份及／或預留股份無效：

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／或預留股份將告無效：

- 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後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) 倘出現下列情況：

- 閣下提出重複或疑屬重複的申請(以合資格建業地產股東身份採用藍色申請表格申請(如有)的除外)；
- 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認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份(根據優先發售申請的預留股份除外)；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站www.eipo.com.hk所載指示、條款及條件填妥透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席全球協調人相信接納閣下的申請將導致其或彼等違反適用的證券或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50%香港發售股份。

I. 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，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份3.20港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構 — 全球發售的條件」一節所述者達成，又或任何申請遭撤回，則申請股款或其中適當部分，連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還或不會將有關支票或銀行本票過戶。

閣下的申請股款將於**2021年5月28日(星期五)**或之前退還。

J. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售項下配發予閣下的全部香港發售股份獲發一張股票(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，股票將如下文所述存入中央結算系統)。

本公司將不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所繳付的款項發出收據。倘若閣下以**白色**、**黃色**或**藍色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下各項將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(就**黃色**申請表格而言，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：**(i)**若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份及／或預留股份的全部或多繳的申請股款；及／或**(ii)**若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。

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期將於**2021年5月28日(星期五)**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款項。

倘若全球發售已成為無條件且本招股章程「包銷」一節所述終止權不獲行使，股票方會**2021年5月31日**(星期一)上午**8時**正成為有效。假如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) 倘閣下使用白色申請表格或藍色申請表格提出申請

倘閣下(i)使用**白色**申請表格申請認購**1,000,000**股或以上香港發售股份，或(ii)使用**藍色**申請表格申請**1,000,000**股或以上預留股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，可於**2021年5月28日**(星期五)上午**9時**正至下午**1時**正，親臨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)，或本公司在報章通知的其他日期領取有關退款支票及／或股票。

倘閣下屬可親自領取的個人，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，則閣下的授權代表必須攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人和授權代表於領取時均須出示獲香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

倘閣下並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／或股票隨後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(i)使用**白色**申請表格申請認購少於**1,000,000**股香港發售股份，或(ii)使用**藍色**申請表格申請少於**1,000,000**股預留股份，則閣下的退款支票及／或股票將於**2021年5月28日**(星期五)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**股或以上的香港發售股份，請遵照上文所述相同指示以收取退款支票。倘閣下已申請少於**1,000,000**股香港發售股份，則閣下的退款支票將於**2021年5月28日**(星期五)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，而閣下的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名義發行，並於**2021年5月28日**(星期五)或(倘出現變故)由香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存入閣下在申請表格中所示閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口。

- 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

就寄存入閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下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

本公司將按上述「— G.公佈結果」所述方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果和香港公開發售的結果。閣下應根據本公司刊發的公告查閱該等結果，如有任何誤差，請於**2021年5月28日(星期五)**或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午**5時正**之前，向香港結算報告。緊隨香港發售股份寄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閣下的最新戶口結餘。

(iii) 倘閣下通過白表eIPO服務提出申請

倘閣下通過**白表eIPO**服務申請認購**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**2021年5月28日(星期五)**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)，領取閣下的股票。

倘閣下未在指定領取時間內親身領取股票，該等股票其後將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示內所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下通過**白表eIPO**服務申請認購少於**1,000,000**股香港發售股份，則閣下的股票(如適用)將於**2021年5月28日(星期五)**或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行戶口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形式發送至閣下的該銀行戶口。倘閣下透過多個銀行戶口提出申請並支付申請股款，則任何退還股款將於**2021年5月28日(星期五)**或之前以普通郵遞方式以退款支票形式寄往閣下申請指示中所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提交申請

香港發售股份的分配

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人。取而代之，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。

將股票存入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**2021年5月28日**(星期五)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下的指定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。
- 本公司預期將於**2021年5月28日**(星期五)根據上文「— G.公佈結果」所載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，則為香港商業登記號碼)及香港公開發售的分配基準。閣下務請查閱本公司刊登的公告，如有任何誤差，須於**2021年5月28日**(星期五)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午**5時**正前向香港結算報告。
- 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款金額(如有)。
- 倘閣下已以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請，閣下亦可於**2021年5月28日**(星期五)，透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口，以及將任何退還股款存入閣下的銀行戶口後，香港結算亦將向閣下提供活動結單，列明寄存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行戶口的退款金額(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(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費但不計利息)之間的差額，將於**2021年5月28日(星期五)**存入閣下的指定銀行戶口或閣下的經紀或託管商的指定銀行戶口。

K. 開始買賣股份

股份預期將於**2021年5月31日(星期一)**上午**9時**正在聯交所開始買賣。股份每手買賣單位為**2,000股**。股份代號為**9982**。

L. 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內記存、結算及交收。交易所參與者(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。

所有在中央結算系統進行的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，故投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢該等安排的詳情。

我們已作出一切必要安排，以便股份獲准納入中央結算系統。

以下第I-1至I-42頁為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程。



就歷史財務資料致中原建業有限公司董事及工銀國際融資有限公司及建銀國際金融有限公司的會計師報告

緒言

吾等就第I-4至I-42頁所載中原建業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，其中包括貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的綜合財務狀況表、貴公司於2020年12月31日的財務狀況表，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年(「有關期間」)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說明資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4至I-42頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入貴公司就貴公司於香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發日期為2021年5月18日的招股章程內而編製。

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1所載的編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料，並落實貴公司董事認為屬必要的內部控制，以使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。所選定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。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平地反映貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的財務狀況及貴公司於2020年12月31日的財務狀況以及貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註20(b)，其中說明貴公司概無就有關期間派付任何股息。

貴公司概無編製法定財務報表

貴公司自其註冊成立以來概無編製法定報表。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2021年5月18日

歷史財務資料

下文所載為構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

編製歷史財務資料所依據的貴集團於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)已由畢馬威華振會計師事務所(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。

綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

		截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	676,399	1,028,995	1,152,082
其他收入	5	649	1,545	5,787
人員開支	6(b)	(69,650)	(134,151)	(168,468)
折舊及攤銷開支	6(c)	(2,025)	(8,272)	(12,916)
上市開支		—	—	(10,448)
其他經營開支		(55,385)	(26,692)	(38,539)
貿易及其他應收款項和				
合約資產的預期信貸虧損	21(a)	(5,605)	(2,967)	(13,774)
利息開支	6(a)	(45)	(242)	(389)
應佔一間聯營公司之溢利／(虧損) . . .		—	8	(998)
除稅前溢利	6	544,338	858,224	912,337
所得稅	7	(140,461)	(217,127)	(230,867)
年內溢利		<u>403,877</u>	<u>641,097</u>	<u>681,470</u>
以下應佔：				
貴公司權益股東		<u>403,877</u>	<u>641,097</u>	<u>681,470</u>
年內其他全面收益(除稅後並經重新分類				
調整)				
可能於期後重新分類至損益的項目：				
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額 .		—	—	16
年內其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16</u>
年內全面收益總額		<u>403,877</u>	<u>641,097</u>	<u>681,486</u>
以下應佔：				
貴公司權益股東		<u>403,877</u>	<u>641,097</u>	<u>681,486</u>
每股盈利				
— 基本及攤薄	10	不適用	不適用	不適用

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

		於12月31日		
		2018年	2019年	2020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	11	1,342	24,369	24,342
無形資產		1,591	1,813	1,128
於一間聯營公司的權益	12	—	4,008	3,010
遞延稅項資產	19	2,345	3,087	6,531
		<u>5,278</u>	<u>33,277</u>	<u>35,011</u>
流動資產				
合約資產	13	134,911	194,148	238,149
貿易及其他應收款項	14	972,949	804,431	1,017,292
現金及現金等價物	15	85,384	345,381	384,599
		<u>1,193,244</u>	<u>1,343,960</u>	<u>1,640,040</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	16	61,217	170,563	113,885
合約負債	13	377,381	398,784	474,949
租賃負債	17	568	4,564	7,281
即期稅項	19	82,980	52,067	66,473
		<u>522,146</u>	<u>625,978</u>	<u>662,588</u>
流動資產淨值		<u>671,098</u>	<u>717,982</u>	<u>977,452</u>
總資產減流動負債		676,376	751,259	1,012,463
非流動負債				
租賃負債	17	—	4,528	5,071
資產淨值		<u>676,376</u>	<u>746,731</u>	<u>1,007,392</u>
資本及儲備				
股本	20(a)	150,000	150,000	—*
儲備	20(d)	526,376	596,731	1,007,392
貴公司權益股東應佔總權益		<u>676,376</u>	<u>746,731</u>	<u>1,007,392</u>
總權益		<u>676,376</u>	<u>746,731</u>	<u>1,007,392</u>

* 結餘指低於人民幣1,000元的金額。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

貴公司的財務狀況表

(以人民幣列示)

		於2020年 12月31日
	附註	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備		13
於一間附屬公司的權益		<u>487,819</u>
		<u>487,832</u>
流動負債		
其他應付款項		<u>585</u>
流動負債淨值		<u>585</u>
總資產減流動負債		<u><u>487,247</u></u>
資本及儲備		
股本	20(a)	—*
儲備	20(d)	<u>487,247</u>
總權益		<u><u>487,247</u></u>

* 結餘指低於人民幣1,000元的金額。

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	附註	股本 人民幣千元 (附註 20(a))	資本儲備 人民幣千元 (附註 20(d)(i))	法定儲備金 人民幣千元 (附註 20(d)(ii))	匯兌儲備 人民幣千元 (附註 20(d)(iii))	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年1月1日結餘		150,000	(48,439)	18,051	—	131,860	251,472
2018年權益變動：							
溢利及全面收益總額		—	—	—	—	403,877	403,877
分配至法定儲備金	20(d)(ii)	—	—	34,716	—	(34,716)	—
視來自母公司的注資	1	—	17,967	—	—	—	17,967
以股權結算以股份為基礎的付款	18	—	3,060	—	—	—	3,060
於2018年12月31日							
及2019年1月1日結餘		150,000	(27,412)	52,767	—	501,021	676,376
2019年權益變動：							
溢利及全面收益總額		—	—	—	—	641,097	641,097
分配至法定儲備金	20(d)(ii)	—	—	22,233	—	(22,233)	—
有關上年度獲批准的股息	20(b)	—	—	—	—	(526,000)	(526,000)
視作向母公司分派	1	—	(47,465)	—	—	—	(47,465)
以股權結算以股份為基礎的付款	18	—	2,723	—	—	—	2,723
於2019年12月31日							
及2020年1月1日結餘		150,000	(72,154)	75,000	—	593,885	746,731
2020年權益變動：							
年內溢利		—	—	—	—	681,470	681,470
其他全面收益		—	—	—	16	—	16
全面收益總額		—	—	—	16	681,470	681,486
分配至法定儲備金	20(d)(ii)	—	—	69,138	—	(69,138)	—
有關上年度獲批准的股息	20(b)	—	—	—	—	(470,000)	(470,000)
視來自母公司的注資	1	—	48,004	—	—	—	48,004
以股權結算以股份為基礎的付款	18	—	1,171	—	—	—	1,171
來自重組		(150,000)	150,000	—	—	—	—
於2020年12月31日結餘							
		—	127,021	144,138	16	736,217	1,007,392

* 結餘指低於人民幣1,000元的金額。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合現金流量表

(以人民幣列示)

		截至12月31日止年度		
	附註	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動				
經營所得現金	15(b)	601,726	889,241	828,922
已付中國稅項	19(a)	(82,486)	(217,517)	(214,206)
經營活動所得現金淨額		519,240	671,724	614,716
投資活動				
購買物業、廠房及設備的付款				
		(315)	(16,167)	(3,207)
購買無形資產的付款		(1,494)	(1,668)	(573)
向關聯方墊款		(610,986)	(66,552)	(775,400)
自關聯方償還		4,000	44,012	400,000
於聯營公司的投資		—	(4,000)	—
已收利息		649	1,377	5,458
投資活動所用現金淨額		(608,146)	(42,998)	(373,722)
融資活動				
已付股息	20(b)	—	(320,000)	(200,000)
視作來自母公司的注資／				
向母公司(分派)	1	20,450	(78,730)	3,738
來自關聯方的墊款		29,725	35,394	—
已付租賃租金的資本部分	15(c)	(511)	(5,151)	(5,125)
已付租賃租金的利息部分	15(c)	(45)	(242)	(389)
融資活動所得／(所用)				
現金淨額		49,619	(368,729)	(201,776)
現金及現金等價物				
(減少)／增加淨額		(39,287)	259,997	39,218
於年初的現金及				
現金等價物	15(a)	124,671	85,384	345,381
於年末的現金及				
現金等價物	15(a)	85,384	345,381	384,599

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

中原建業有限公司(「貴公司」)根據開曼群島法例第22章《公司法》(1961年第3號法例，經綜合及修訂)於2020年10月22日在開曼群島成立為一間獲豁免有限公司。

貴公司為一家投資控股公司，除以下所述的集團重組(「重組」)外，自其註冊成立日期以來並未開展任何業務運營。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)河南省及其他省份從事提供房地產代建服務(「上市業務」)。於有關期間，上市業務乃作為建業地產股份有限公司(「建業地產」，一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司)之主營業務之一進行營運。

於貴公司註冊成立前，上市業務乃由河南中原建業城市發展有限公司(「中原建業」)及建業地產之若干其他附屬公司(「其他建業地產經營實體」)開展。除上市業務外，該等實體亦透過單獨法人實體或其部門從事房地產開發及投資業務(「非上市業務」)。非上市業務通常以自身資本投資參與土地拍賣、招標或收購並以「重資產」及資本密集型業務模式經營。貴公司董事認為，非上市業務與上市業務存在客觀區別，上市業務主要提供房地產代建服務並以「輕資產」業務模式經營。

為於籌備上市業務於香港聯合交易所有限公司上市時理順公司架構，貴集團進行重組(如招股章程「歷史、發展及重組」一節所詳述)。作為重組的一部分，中原建業出售其於所投資從事非上市業務的四個實體的股權，當中包括其兩間附屬公司安陽置騰置業有限公司(「安陽置騰」)及盧氏領創置業有限公司(「盧氏領創」)、其合營企業清豐建宏城市發展有限公司(「清豐建宏」)及其聯營公司河南中原建業聯合建設發展有限公司(「聯合建設」)(統稱為「除外實體」)。同時，先前由其他建業地產經營實體經營的上市業務亦透過將該等實體所擁有的現有未完工房地產代建合約轉讓予中原建業的方式轉讓予貴集團。

就本報告而言，自有關期間開始起，已剔除除外實體的歷史財務資料，猶如中原建業從未於該等實體持有任何股權。與於除外實體之投資及出售除外實體有關的現金流量反映為向股東分配資本或股東出資(倘適當)。

此外，由於部分上市業務作為其他建業地產經營實體的部門營運，於編製歷史財務資料時已完成一項程序，以明確識別與上市業務相關的資產、負債、收入、開支及現金流量。與該等實體更廣泛業務相關的資產、負債及開支亦獲評估以於彼等經營的上市業務及非上市業務間分配該等項目。上市業務直接應佔交易及結餘已根據特定識別方法計入歷史財務資料，惟下文所載者除外，其分配乃根據貴公司董事認為最相關的分配基礎作出：

- 人員開支及其他經營開支主要根據人數分配，惟以可明確確定並分配予上市業務之單獨人員組別為限，否則根據合約銷售進行分配；
- 所得稅乃根據上市業務的除稅前溢利總額及上市業務的實際所得稅稅率計入歷史財務資料。

於重組完成後，貴公司成為貴集團的控股公司。重組涉及加入若干並無實質業務的新成立投資控股實體，作為上市業務的新控股公司。在重組前後，所有權及上市業務的經濟實質並無變動。因此，所編製及呈列的歷史財務資料為上市業務財務報表的延續，而上市業務的資產及負債按結轉基準予以確認及計量。本報告所載貴集團於有關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包括貴集團現時旗下公司的財務表現及現金流量，猶如經營上市業務之當前集團架構於有關期間或自其各自註冊成立

或成立日期以來(以較短者為準)一直存在及維持不變。本報告所載貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日綜合財務狀況表乃為呈列貴集團現時旗下公司於該等日期的財務狀況而編製，猶如經營上市業務之當前集團結構於相關日期已經存在，並計及各自註冊成立或成立日期(如適用)。於編製歷史財務資料時，乃悉數撤銷集團內公司間結餘、交易及集團內公司間交易的未實現損益。

貴公司董事認為，上述編製及呈列的基準導致歷史財務資料反映與上市業務相關的資產及負債以及上市業務作為獨立集團經營所需的成本及開支。然而，由於上市業務於有關期間並無以獨立集團形式經營，因此歷史財務資料未必能代表上市業務的未來表現，亦未必能反映上市業務於有關期間以獨立集團形式經營時的經營業績、財務狀況及現金流量。

於本報告日期，貴公司與前啟投資有限公司並無編製經審核財務報表，乃由於彼等自註冊成立日期起並無從事任何業務或為投資控股公司及無須受限於註冊成立所在司法權區相關規則及規例項下的法定審核規定。法定要求的貴集團附屬公司的財務報表已按實體註冊成立及／或成立所在國家的適用相關會計規則及規例編製。

於完成重組後及於本報告日期，貴公司於以下附屬公司(均為私營公司)擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	註冊／法定 及繳足股本	佔所有權權益百分比			主要活動	法定 核數師名稱
			於12月31日				
			2018年	2019年	2020年		
由貴公司持有：							
前啟投資有限公司(a)(d)	2020年10月22日 英屬維爾京群 島(「英屬維爾 京群島」)	50,000美元／ 1美元	不適用	不適用	100%	投資控股	不適用
由一間附屬公司持有：							
中原建業(香港)有限公司 (「中原建業(香港)」)(a)(d) . .	2020年10月22日 香港	1港元／1港元	不適用	不適用	100%	投資控股	不適用
河南前啟商業管理 有限公司(b)(c)(d)	2020年10月27日 中國	人民幣 10,000,000 元／一	不適用	不適用	100%	投資控股	不適用
河南中原建業城市發展有限公司 (「中原建業」)(b)(c)(e)	1992年12月26日 中國	人民幣 600,000,000 元／人民幣 150,000,000元	100%	100%	100%	房地產代建服務及 房地產開發	河南立信興 豫會計師 事務所所有 限公司
中原建業(海南)管理服務有限 公司(b)(c)(d)	2021年3月22日 中國	人民幣 10,000,000元／一	不適用	不適用	不適用	房地產代建服務	不適用

附註：

現時包括貴集團在內的所有公司均已採納12月31日作為其財政年結日。

(a) 該等公司為於中國境外註冊成立的有限公司。

(b) 該等公司為於中國成立的外商獨資企業並為有限公司。

(c) 該等實體的正式名稱為中文名稱，英文譯名僅供識別。

(d) 由於該等實體於2020年和2021年新註冊成立／成立，故於有關期間並未就彼等編製法定財務報表。

(e) 中原建業於截至2018年及2019年12月31日止年度經審核財務報表已根據中國公認會計準則編製由河南立信興豫會計師事務所有限公司審核。尚未編製截至2020年12月31日止年度的經審核財務報表。

歷史財務資料乃按照所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此統稱包含香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）進行編製。所採納重大會計政策之進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，貴集團已於有關期間內貫徹採納全部於有關期間生效的適用新訂及經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第15號客戶合約收入及香港財務報告準則第16號租賃。貴集團並無採納任何於2020年1月1日開始之會計期間尚未生效之修訂本、新準則或詮釋，惟香港財務報告準則第16號之修訂本2019年新型冠状病毒疫情相關租金減免除外。於2020年1月1日開始之會計期間已頒佈但尚未生效且並無獲採納之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註24。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

於歷史財務資料呈列的所有期間已貫徹應用下文所載會計政策。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

除另有指明外，歷史財務資料以人民幣呈列，金額約整至最接近的千位數。編製歷史財務資料所使用的計量基準為歷史成本基準。

(b) 估計及判斷的使用

編製符合香港財務報告準則的財務資料要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計和假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他資料來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際的結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂及未來期間確認。

管理層於採用對歷史財務資料構成重大影響的國際財務報告準則時所作出的判斷，以及估計不明朗性的主要來源於附註3討論。

(c) 綜合及合併

附屬公司指貴集團控制的實體。於貴集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則貴集團控制該實體。於評估貴集團是否有權力時，僅考慮（貴集團及其他方所持有的）實質權利。

於一間附屬公司的投資由控制開始日起至控制結束日止計入歷史財務資料。集團內結餘、交易及現金流量以及集團內交易產生的任何未變現溢利於編製歷史財務資料時悉數撇銷。集團內部交易所產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方法抵銷，但抵銷額只限於並無證據顯示已出現減值的部分。

於貴公司的財務狀況表，於一間附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬（見附註2(h)(ii)）。

(d) 聯營公司

聯營公司是指貴集團或貴公司對某一實體的管理（包括參與財務及營運政策決定）擁有重大影響力，但並無控制權或共同控制權的實體。

於聯營公司的投資根據權益法於綜合財務報表入賬。根據權益法，該投資初步按成本記賬，並就貴集團應佔被投資方可辨別資產淨值於收購日期公平值超出投資成本的任何數額(如有)作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本，以及貴集團於該聯營公司構成集團股本投資的任何直接投資。其後，該投資就貴集團應佔被投資方資產淨值的收購後變動，以及有關該資產的任何減值虧損(見附註2(h)(ii))作出調整。於收購日期超出成本的任何數額、貴集團應佔被投資方的收購後及除稅後業績，以及任何期間減值虧損於損益確認，而貴集團應佔被投資方其他全面收益的收購後及除稅後項目於其他全面收益確認。

當貴集團應佔虧損超出其於該聯營公司的權益，貴集團的權益減記至零，且終止確認進一步虧損，惟貴集團已代表被投資方產生的法律或推定義務或付款除外。就此而言，貴集團的權益乃權益法下的投資賬面金額，連同本質上構成貴集團於聯營公司淨投資一部分的任何其他長期權益(於該等其他長期權益應用預期信貸虧損模式後(如適用)(見附註2(h)(ii)))。

貴集團與其聯營公司之間的交易產生的未變現損益以貴集團於被投資方的權益為限對銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產有減值跡象，則未變現虧損即時於損益確認。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資或相反情況，則保留權益不會重新計量。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

在所有其他情況，貴集團不再對聯營公司擁有重大影響力，則按出售該被投資方的全部權益入賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。於喪失重大影響力當日在前被投資方保留的任何權益按公平值確認，此數額被視為初次確認金融資產時的公平值。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(h)(ii))。

報廢或處置物業、廠房和設備項目所產生的損益以出售所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

物業、廠房和設備項目的折舊是以直線法在以下估計可使用年期內沖銷其成本(已扣除估計殘值(如有))計算：

—	自用之租賃物業	於租賃期內
—	汽車	4年
—	傢俬、固定裝置及設備	3至5年
—	租賃物業裝修	1至3年

倘物業、廠房和設備項目的組成部分有不同的可使用年期，有關項目的成本或估值會按照合理基準分配至各個部分，而每個部分分開計提折舊。資產的可使用年期和殘值(如有)每年審閱。

(f) 無形資產

貴集團收購的無形資產按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期有限)及減值虧損列賬(見附註2(h)(ii))。

可使用年期有限的無形資產攤銷按直線法在資產估計可使用年內自損益中扣除。下列可使用年期有限的無形資產由其可供使用日期起攤銷，而其估計可使用年期為：

— 軟件 2年

貴集團每年審閱攤銷的期限和方法。

(g) 租賃資產

貴集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權指示可識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，則貴集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，貴集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃除外。當貴集團就低價值資產訂立租賃時，貴集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與該等並無資本化的租賃有關的租賃付款於租賃期內有系統地確認為開支。

當租賃資本化時，租賃負債於租賃期內按租賃付款現值初步確認，並使用租賃所隱含利率貼現，或倘無法輕易釐定利率，則使用相關增量借貸利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並非基於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債計量，因此於產生的會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上開始日期或之前作出的任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或恢復相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，貼現至現值並扣減任何已收租賃優惠。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(e)及2(h)(ii)）列賬。

(h) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合約資產產生之信貸虧損

我們就以下項目確認預期信貸虧損之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產（包括現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項）；及
- 於香港財務報告準則第15號界定之合約資產（見附註2(i)）。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期現金短缺的現值（即根據合約應付貴集團的現金流量與貴集團預期收到的現金流量之間的差額）計量。

倘貼現的影響重大，預期現金差額使用下列貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初次確認時釐定的實際利率或相似利率；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限，乃貴集團面臨信貸風險的最長合約期。

於計量預期信貸虧損時，貴集團考慮在無需付出過多成本及力度下獲得的合理可靠資料，包括過往事件、現時狀況及未來經濟預測有關資料。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- **12個月預期信貸虧損**：指報告日期後12個月內可能違約事件導致的預期虧損；及
- **整個存續期的預期信貸虧損**：指預期信貸虧損模型內各項目於整個存續期所有可能違約事件導致的預期虧損。

貿易應收款項及合約資產之虧損撥備一般按等同整個存續期的預期信貸虧損金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據貴集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並以債務人的特定因素及對當前及預期一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具(包括已發行貸款承諾)而言，貴集團以等同12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後，該金融工具的信貸風險大幅上升；在此情況下，虧損撥備會以整個存續期的預期信貸虧損金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具(包括貸款承諾)的信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時，貴集團對比於報告日期及於初始確認日金融工具發生違約的風險評估。在進行重新評估時，貴集團認為於(i)貴集團不進行變現抵押品(如有持有任何抵押)等行動時，借款人不可能全額支付其對貴集團的信貸責任；或(ii)金融資產預期90天時即屬違約事件。貴集團考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或力度下獲得的前瞻性資料。

具體而言，以下資料在評估信貸風險自初始確認以來是否大幅上升時將予以考慮：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級實際或預期顯著惡化(如適用)；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境目前或預期變動對債務人履行其對貴集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估按個別基準或共同基準進行。倘評估以共同基準進行，金融工具則根據共同的信貸風險特徵(例如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作相應調整。

利息收入計算基準

根據附註2(p)(ii)確認的利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

貴集團於各報告日期評估金融資產是否存在信貸減值。當發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則金融資產存在信貸減值。

金融資產存在信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違約事件，如拖欠或逾期事件；
- 借款人可能將告破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生不利影響；或
- 發行人出現財政困難導致抵押品的活躍市場消失。

撤銷政策

金融資產、租賃應收款項或合約資產的賬面總值於並無可收回的實際可能性時部分或全部撤銷。貴集團通常在釐定債務人並無可產生充足現金流量償還待撤銷款項的資產或收入來源時，進行撤銷。

先前撤銷資產的後續收回於收回期間在損益中確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產減值

內部及外來資料於各報告期間末審閱，以識別期後資產是否可能出現減值跡象或於先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備(包括使用權資產)；
- 無形資產；
- 於一間聯營公司的投資；及
- 於貴公司財務狀況表列示之於一間附屬公司的投資。

倘存在任何相關跡象，則估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值中較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當前市場對於貨幣時間價值及資產特定風險的評估的除稅前貼現率貼現至其現值。倘資產並未大致獨立於其他資產而產生現金流入，則可收回金額按獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定。

— 減值虧損確認

倘資產或資產所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損乃為按比例削減該單位（或單位組別）內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值將不會削減至低於其單獨公平值減出售成本（若可計量）或使用價值（若可釐定）。

— 減值虧損撥回

倘用於釐定可收回金額的估計發生有利變動，則對減值虧損進行撥回。

減值虧損撥回限於資產於過往年度如並無確認減值虧損時將會釐定的賬面值。減值虧損撥回於撥回確認年度計入損益。

(i) 合約資產及合約負債

倘貴集團於可無條件取得合約所載付款條款項下代價前確認收入（見附註2(p)），則確認合約資產。合約資產根據載於附註2(h)(i)的政策評估預期信貸虧損，並在擁有無條件權利收取代價時被重新分類至應收款項（見附註2(j)）。

倘客戶於貴集團確認相關收入（見附註2(p)）前支付不可退還代價，則確認合約負債。倘貴集團擁有無條件權利可於貴集團確認相關收入前收取不可退還代價，亦將確認合約負債。在該等情況下，亦將確認相應的應收款項（見附註2(j)）。

就與客戶訂立的單一合約而言，以合約資產淨值或合約負債淨額呈列。就多重合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

倘合約包括重大融資部分，合約餘額包括根據實際利息法計算的應計利息（見附註2(p)(ii)）。

(j) 貿易及其他應收款項

應收款項於貴集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價的權利為無條件。倘於貴集團擁有收取代價的無條件權利前已確認收入，則款項作為合約資產呈列（見附註2(i)）。

應收款項按攤銷成本（使用實際利息法）扣除信貸虧損撥備列賬（見附註2(h)(i)）。

(k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及庫存現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時換算為已知的現金額、價值變動風險不大並會在購入後三個月內到期的短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註2(h)(i)所載政策評估預期信貸虧損。

(l) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，惟倘貼現的影響並不重大，則按成本列賬。

(m) 僱員福利**(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款**

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃供款以及非貨幣性福利成本均在僱員提供相關服務的年度內計算。倘付款或結算遭遞延，且影響重大，則該等金額按其現值列賬。

根據中國有關勞工規則及法規向當地適當界定供款退休計劃作出的供款於產生時於損益內確認為開支。

(ii) 以股權結算以股份為基礎的付款

授予僱員購股權之公平值確認為僱員成本，相應的增加會於權益項下資本儲備反映。公平值在授出日期採用按二項式點陣模式，並計及授出購股權之條款及條件計量。倘僱員須符合歸屬條件方可無條件享有購股權，則購股權之估計總公平值會於考慮購股權將歸屬之可能性後在歸屬期內分攤。

於歸屬期內，貴公司會檢討預期歸屬的購股權數目。所導致於過往期間確認累計公平值的任何調整乃扣自／計入有關檢討年度的損益，除非原有的僱員支出符合確認為資產的資格而資本儲備作出相應調整則作別論。於歸屬日期，會對確認為開支的數額作出調整，以反映所歸屬購股權的實際數目（並對資本儲備作出相應調整），惟僅因未能達成與股份市價有關的歸屬條件而遭沒收的購股權則除外。權益金額於資本儲備確認，直至有關貴公司股份的購股權獲行使（當計入就已發行股份於自身股本中確認的金額）或購股權屆滿（當直接撥入保留溢利）為止。

(n) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益確認，惟與其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者則除外，在該等情況下，相關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為年內應課稅收入的預期應繳稅項（採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算）及過往年度應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以將可能有日後應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。可支持確認因可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產的日後應課稅溢利，包括將由撥回現有應課稅暫時差額產生者，惟該等差額必須與相同稅務機關及相同課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可轉回或結轉的期間撥回。該項準則亦適用於釐定現有應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產，即該等差額倘與相同稅務機關及相同課稅實體有關時將予以計入，並預期於稅項虧損或抵免可予動用的一段期間或多段期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為資產或負債的初步確認不影響會計或應課稅溢利(前提是其不屬於業務合併的一部分)，以及有關於附屬公司投資的暫時差額，惟如屬應課稅差額，則僅指貴集團能控制撥回的時間且在可預見未來不大可能撥回的差額，或如屬可扣稅差額，則僅指很可能在未來撥回的差額。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不獲貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益時作扣減。若可能存在足夠應課稅溢利供動用，則任何該等扣減將被撥回。

當派發股息的負債被確認，分派相關股息產生的額外所得稅亦被確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將各自分開列示，且不予對銷。倘貴公司或貴集團有依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，貴公司或貴集團擬按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，在預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各個未來期間，擬按淨額基準或同時變現及清償的方式變現即期稅項資產與清償即期稅項負債。

(o) 撥備及或然負債

當貴集團因過往事件而須承擔法律或推定責任可能會導致需要經濟利益流出以清償責任，且有關金額能可靠估計，則確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則有關撥備按清償責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。當潛在責任僅須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否時，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。

(p) 收入及其他收入

當於貴集團業務的一般過程中提供服務產生收入時，貴集團將收益分類為收入。

當服務的控制權轉移至客戶時，按貴集團將有權享有的承諾代價金額確認收入，惟不包括代表第三方收取的款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收入按應收款項的現值計量，採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利息法單獨應計。倘合約載有向貴集團提供重大融資福利的融資部分，則

根據合約確認的收入包括採用實際利息法就合約負債應計的利息開支。貴集團利用香港財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，且在融資期間為12個月或以下的情況下不就重大融資部分任何影響調整代價。

有關貴集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 房地產代建服務費收入

房地產代建服務費收入於估計服務期間內按直線基準確認。

可變代價

就包含基於項目未來銷售業績的可變代價的房地產代建合約而言，貴集團可使用最可能金額估計代價金額。

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呈列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。當貴集團作為代理人時，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。

(ii) 利息收入

利息收入於產生時使用將金融資產的預計年限內的估計未來現金收入準確折現至金融資產總賬面值的利率採用實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無出現信貸減值的金融資產而言，資產的總賬面值以實際利率適用。就出現信貸減值的金融資產而言，資產的攤銷成本（即扣除虧損撥備的總賬面值）以實際利率適用（見附註2(h)(i)）。

(iii) 股息收入

非上市投資之股息收入於確定股東收取款項之權利時確認。

(q) 換算外幣

年內的外幣交易已按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債已按報告期末的匯率換算。匯兌盈虧已於損益中確認。

以外幣並按歷史成本計量的非貨幣資產及負債按交易日的匯率換算。該交易日為貴集團首次確認有關非貨幣資產或負債的日期。以外幣計值並按公允價值列賬的非貨幣資產及負債使用計量公允價值當日的匯率換算。

境外業務業績按與交易當日的匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目已按報告期末的近似匯率換算為人民幣。所導致的匯兌差額已於其他全面收益確認，並於匯兌儲備中的權益單獨累計。

(r) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士的直系親屬與貴集團有關聯：

- (i) 對貴集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為貴集團或貴集團母公司的主要管理人員。

(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與貴集團有關聯：

- (i) 實體與貴集團屬同一集團的成員公司(即每一間母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的某集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為貴集團或與貴集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向貴集團或貴集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬為可預期於該名人士與實體進行的交易中發揮影響力或受其影響的該等親屬。

(s) 分部報告

經營分部及於財務資料呈報的各分部項目金額按就向貴集團不同業務及地理位置分配資源及評估其表現而定期向貴集團最高級行政管理人員提供的財務資料確定。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行綜合。非個別重大的經營分部倘符合上述大部分標準，則可進行綜合。

3 會計判斷及估計

貴集團於編製歷史財務資料時根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下對相信未來事件屬合理的預測)對估計及判斷作出持續評估。貴集團對未來作出各項估計及假設，所得會計估計很少與相關的實際結果完全相等。對資產及負債賬面值有重大影響的估計及假設主要包括與房地產開發活動相關者。

附註21載有有關假設及與金融工具有關的風險因素的資料。其他會計判斷及重大估計不確定性因素的主要來源如下：

(a) 貿易應收款項、合約資產及其他金融資產的信貸虧損

貿易應收款項、合約資產及其他金融資產(包括其他應收款項及應收關聯方款項)的信貸虧損乃基於有關違約風險及預期信貸虧損率的假設釐定。於計算其減值虧損時，貴集團調整對作出假設及挑選輸入數據的判斷，絕大程度上基於於各有關期間末可供查閱的客戶歷史數據、目前市況(包括前瞻性估計)。

(b) 可變代價

可變代價包括基於預先協定的項目節點的基礎管理服務費及貴集團通過符合貴集團與客戶的房地產代建服務合約所載的條件可賺取的溢價管理服務費。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，很大可能有關入賬未來將不會導致重大收入撥回為限。貴集團基於其過往經驗、現時與客戶的磋商及當前經濟狀況考慮可變代價的金額是否受到限制。

4 收入及分部報告

(a) 收入

貴集團的主要業務為提供房地產代建服務。

(i) 客戶合約收入如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
屬於香港財務報告準則第15號			
範圍並隨時間確認的客戶合約收入			
— 提供房地產代建服務	676,399	1,028,995	1,152,082

貴集團向客戶提供房地產代建服務。有關服務隨時間確認為已達成履約責任，原因為客戶同時獲取並消耗貴集團房地產代建服務所提供的利益。此等房地產代建服務的收入於估計服務期間內確認。

房地產代建服務費用按客戶與貴集團協定的付款時間表及／或項目節點定期向客戶開具發票。貴集團於服務期間確認合約資產，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項目節點的表現。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。

貴集團認為有關房地產代建服務的預付款並無包含重大融資部分。

(ii) 來自提供房地產代建服務的收入預期於日後確認

於2018年、2019年及2020年12月31日，分配至貴集團現有合約項下的餘下履約責任的交易價格總額分別為人民幣1,576,398,000元、人民幣1,973,792,000元及人民幣2,790,191,000元。該金額代表客戶與貴集團之間已訂立的房地產代建服務合約中將來預期可確認的收入。貴集團將於控制權轉移時或之後，或透過計量完全達致履約責任的進度（通常預計於未來12至48個月內發生），確認未來預期收入。

上述金額不包括任何溢價管理服務費，該金額為貴集團將來透過滿足貴集團與客戶訂立的房地產代建服務合約中所載的條件可能賺取的金額，除非於報告日貴集團很大可能將滿足條件而可賺取該等溢價管理服務費。

(b) 分部報告

(i) 可呈報分部產生收入的服務

就資源分配及分部表現評估向貴集團主要營運決策人匯報時，由於貴集團全部業務被認為主要依賴房地產代建服務之表現，故有關匯報資料較集中於集團整體。資源按如何有利於貴集團提升整體房地產代建服務活動而非任何特定服務而予以分配。表現評估乃根據貴集團整體業績作出。因此，管理層認為根據香港財務報告準則第8號經營分部的規定，僅有一個經營分部。

(ii) 地區資料

由於貴集團運營產生的收入及溢利絕大部分來自中國河南省的業務活動，故並無呈列地區資料。

5 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產的利息收入	649	1,377	5,458
其他	—	168	329
	<u>649</u>	<u>1,545</u>	<u>5,787</u>

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除以下各項後達致：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(a) 利息開支			
租賃負債利息(附註15(c))	<u>45</u>	<u>242</u>	<u>389</u>
(b) 人員開支			
薪金、工資及其他福利	64,181	127,296	165,267
界定供款退休計劃供款	2,409	4,132	2,030
以股權結算以股份為基礎的付款開支(附註18)	<u>3,060</u>	<u>2,723</u>	<u>1,171</u>
	<u>69,650</u>	<u>134,151</u>	<u>168,468</u>

貴集團中國附屬公司的僱員須參與由當地市政府管理及營辦的定額供款退休計劃。中國附屬公司向該計劃供款以為僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃經當地市政府同意並以僱員薪金的平均數按一定的百分比計算。

除上述年度供款外，貴集團並無其他有關支付與該等計劃有關的退休福利的重大責任。

由於受新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情爆發的影響，政府於2020年2月以來已頒佈包括社會保險救濟在內的等一系列政策，以加速經濟活動的恢復，從而對截至2020年12月31日止年度的界定供款計劃的若干成本緩解作出貢獻。

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(c) 其他項目				
折舊開支	11			
— 擁有的物業、廠房及設備		262	3,682	6,012
— 使用權資產		541	3,133	5,646
		803	6,815	11,658
無形資產的攤銷成本		1,222	1,457	1,258
核數師薪酬		12	57	1,612

7 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表內的稅項為：

		截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項				
中國企業所得稅	(iii)	141,862	217,869	234,311
遞延稅項				
暫時差額的來源及撥回		(1,401)	(742)	(3,444)
		140,461	217,127	230,867

(i) 根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，貴集團無須於開曼群島及英屬維爾京群島繳納任何所得稅。

(ii) 於有關期間，就須繳納香港利得稅的所得稅而言，於香港註冊成立的集團實體的所得稅適用稅率為16.5%。概無就香港利得稅作出撥備，乃由於貴集團於有關期間並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入。

(iii) 貴集團的中國附屬公司須就彼等各自於相關期間的應課稅收入按25%的法定稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利	544,338	858,224	912,337
除稅前溢利的稅項，按25%計算	136,085	214,556	228,084
不可扣稅開支的稅務影響	4,376	2,571	2,783
所得稅開支	140,461	217,127	230,867

8 董事薪酬

董事的薪酬如下：

截至2018年12月31日 止年度	董事袍金	工資、津貼及 實物溢利	酌情獎金	退休計劃供款	以股份為基礎 的付款 (附註18)	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
胡葆森先生(i)	—	—	—	—	—	—
胡冰先生(ii)	—	—	—	—	—	—
馬曉騰先生(iii)	—	131	651	—	1,224	2,006
	—	131	651	—	1,224	2,006

截至2019年12月31日 止年度	董事袍金	工資、津貼及 實物溢利	酌情獎金	退休計劃供款	以股份為基礎 的付款 (附註18)	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
胡葆森先生(i)	—	—	—	—	—	—
胡冰先生(ii)	—	—	—	—	—	—
馬曉騰先生(iii)	—	1,569	4,000	28	1,734	7,331
	—	1,569	4,000	28	1,734	7,331

截至2020年12月31日 止年度	董事袍金	工資、津貼及 實物溢利	酌情獎金	退休計劃供款	以股份為基礎 的付款 (附註18)	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
胡葆森先生(i)	—	—	—	—	—	—
胡冰先生(ii)	—	—	2,437	—	—	2,437
馬曉騰先生(iii)	—	1,501	4,119	2	912	6,534
李樺女士(i)	—	—	—	—	—	—
	—	1,501	6,556	2	912	8,971

附註：

- (i) 胡葆森先生於2015年6月加入貴集團的業務並於2020年10月22日獲委任為主席兼非執行董事。胡葆森先生於有關期間並無自貴集團收取任何薪酬。胡葆森先生的女兒李樺女士於2020年11月6日加入貴集團擔任非執行董事。
- (ii) 胡冰先生於2015年6月加入貴集團業務，並隨後於2020年7月獲委任為中原建業董事及於2020年11月6日獲委任為貴公司執行董事。
- (iii) 馬曉騰先生於2015年6月加入貴集團業務，並隨後於2019年2月獲委任為中原建業總裁及於2020年11月6日獲委任為貴公司執行董事。以上披露彼之薪酬指彼於有關期間就上市業務擔任其他建業地產經營實體高級經理及中原建業總裁之酬金。
- (iv) 徐穎先生、朱保國先生及蕭志雄先生於2021年5月12日獲委任擔任獨立非執行董事。

於有關期間，貴集團並無已支付或應向董事支付款項作為吸引彼等加入貴集團或於彼等加入貴集團後的獎勵，或作為離任與貴集團任何成員公司事務管理相關的任何職位的補償。

9 最高薪酬人士

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，五名最高薪酬人士中一名、一名及二名人士為董事，其薪酬披露於附註8。有關餘下人士的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他酬金	1,789	3,084	2,153
酌情獎金	4,835	11,373	5,312
退休計劃供款	64	51	5
以股權結算以股份為基礎的付款開支	1,836	989	—
	<u>8,524</u>	<u>15,497</u>	<u>7,470</u>

上述最高薪酬人士的薪酬屬於以下範圍：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
零至1,000,000港元	1	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1	1
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1	1
3,000,001港元至3,500,000港元	—	—	1
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1	—
6,000,001港元至6,500,000港元	1	—	—
8,500,001港元至9,000,000港元	—	1	—
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

於有關期間，貴集團並無已支付或應向上述4名、4名及3名最高薪酬人士支付款項作為吸引彼等加入貴集團或於彼等加入貴集團後的獎勵，或作為離任與貴集團任何成員公司事務管理相關的任何職位的補償。

10 每股盈利

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的每股盈利資料並無呈列，乃由於就本報告而言，由於重組及編製貴集團於有關期間的業績乃按附註1所披露的基準，故呈列每股盈利資料並無意義。

11 物業、廠房及設備

(a) 賬面值之對賬

	自用之租賃物業 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、固定裝置及 設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本					
於2018年1月1日	1,623	533	270	—	2,426
添置	—	—	315	—	315
於2018年12月31日	1,623	533	585	—	2,741
添置	13,675	4,495	3,395	8,277	29,842
於2019年12月31日	15,298	5,028	3,980	8,277	32,583
添置	8,385	608	1,638	1,000	11,631
出售	(1,809)	—	—	—	(1,809)
於2020年12月31日	21,874	5,636	5,618	9,277	42,405
累計折舊：					
於2018年1月1日	(135)	(304)	(157)	—	(596)
年內支出	(541)	(61)	(201)	—	(803)
於2018年12月31日	(676)	(365)	(358)	—	(1,399)
年內支出	(3,133)	(631)	(1,821)	(1,230)	(6,815)
於2019年12月31日	(3,809)	(996)	(2,179)	(1,230)	(8,214)
年內支出	(5,646)	(1,143)	(1,322)	(3,547)	(11,658)
出售時撥回	1,809	—	—	—	1,809
於2020年12月31日	(7,646)	(2,139)	(3,501)	(4,777)	(18,063)
賬面淨值：					
於2018年12月31日	947	168	227	—	1,342
於2019年12月31日	11,489	4,032	1,801	7,047	24,369
於2020年12月31日	14,228	3,497	2,117	4,500	24,342

(b) 使用權資產

貴集團的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	於12月31日		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按折舊成本列賬自用之租賃物業	(i)	947	11,489	14,228

於損益內確認的租賃相關支出項目分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
使用權資產折舊費用：			
自用的租賃物業	541	3,133	5,646
租賃負債之利息(附註6(a))	45	242	389
短期租賃的相關支出	—	1,406	2,514

於2018年、2019年及2020年，添置使用權資產分別為人民幣零元、人民幣13,675,000元及人民幣8,385,000元。該款項計入新租賃協議項下應付之資本化租賃付款。

租賃的現金流出總額、租賃負債的到期日分析以及尚未開始之租賃產生之未來現金流出之詳情分別載於附註15(c)及17。

(i) 自用的租賃物業

貴集團已透過租賃協議租賃若干物業作為辦公室及僱員宿舍。初始租賃期通常為2至5年。若干租賃包括於租賃期滿後延期的租賃續期且所有條款應在租賃期滿後重新協商。所有租賃均不包含可變租賃付款。

12 於一間聯營公司的權益

下表包含貴集團的一間聯營公司(為非上市企業實體)，其所報市價並不可得。

公司名稱	註冊成立／ 成立日期及地點	註冊／法定及繳足資本	貴集團所持有的實際權益			主要活動
			於12月31日			
			2018年	2019年	2020年	
泌陽縣建恒房地產開發有限公司	2019年9月12日 中國	人民幣20,000,000元／ 人民幣20,000,000元	—	20%	20%	房地產開發

附註：

該實體為中國有限公司。該實體的官方名稱為中文。英文名稱僅供識別。

上文所述的聯營公司使用權益法於綜合財務報表入賬。

聯營公司的信息如下：

	於12月31日或截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
聯營公司之賬面值	—	4,008	3,010
貴集團應佔聯營公司款項			
持續經營業務產生的溢利/(虧損)	—	8	(998)
其他全面收益	—	—	—
全面收益/(虧損)總額	—	8	(998)

13 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約資產			
房地產代建服務	134,911	194,148	238,149

預計所有合約資產將在一年內收回。

(b) 合約負債

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債			
房地產代建服務			
— 履約前款項	377,381	398,784	474,949

合約負債變動

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	250,749	377,381	398,784
合約負債因於年內確認計入年初合約負債之收入而			
減少	(189,878)	(331,268)	(307,639)
合約負債因提前開具房地產代建服務賬單而增加	316,510	352,671	383,804
於12月31日	377,381	398,784	474,949

於2018年、2019年及2020年12月31日，預計將於一年後確認為收入之已收履約前款項及預付款金額分別為人民幣48,535,000元、人民幣123,574,000元及人民幣100,146,000元。所有其他合約負債預計將於一年內確認為收入。

14 貿易及其他應收款項

	附註	於12月31日		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收票據		22,213	39,300	156,748
減：信貸虧損撥備		(4,495)	(4,935)	(14,779)
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	(a)	17,718	34,365	141,969
應收關聯方款項	23(c)	954,848	766,402	869,213
其他應收款項		353	2,085	3,630
以攤銷成本計量之金融資產		972,919	802,852	1,014,812
按金及預付款項		30	1,579	2,480
		972,949	804,431	1,017,292

應收關聯方款項為無抵押、免息且無固定付款條款，其詳情載於附註23(c)。

預計所有貿易及其他應收款項將在一年內收回或確認為開支或按要求償還。

(a) 賬齡分析

截至報告期末，根據發票日期及扣除虧損撥備後，貿易應收款項及應收票據(計入貿易及其他應收款項中)之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	4,664	17,580	89,414
3個月至6個月	1,024	5,204	25,311
6個月至1年	7,589	7,168	21,145
1年以上	4,441	4,413	6,099
	17,718	34,365	141,969

貿易應收款項及應收票據於確認應收款項時到期。有關貴集團信貸政策及貿易應收款項及應收票據產生之信貸風險之進一步詳情載於附註21(a)。

15 現金及現金等價物及其他現金流量信息

(a) 現金及現金等價物包括：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
綜合財務狀況表及			
綜合現金流量表中的現金及現金等價物	85,384	345,381	384,599

(b) 除稅前溢利與經營活動產生之現金之對賬：

	附註	截止12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動				
除稅前溢利		544,338	858,224	912,337
調整：				
折舊及攤銷	6(c)	2,025	8,272	12,916
利息收入	5	(649)	(1,377)	(5,458)
以股權結算以股份為基礎的付款開支 . . .	6(b)	3,060	2,723	1,171
應佔一間聯營公司(溢利)/虧損	12	—	(8)	998
利息開支	6(a)	45	242	389
營運資金變動：				
合約資產增加		(91,209)	(59,237)	(57,553)
貿易及其他應收款項減少/(增加)		6,594	(14,321)	(107,461)
受限制銀行存款減少		3,592	—	—
貿易及其他應付款項增加/(減少)		7,298	73,320	(4,582)
合約負債增加		126,632	21,403	76,165
經營活動產生之現金		601,726	889,241	828,922

(c) 融資活動產生之負債之對賬

下表詳細列出了融資活動產生之貴集團負債之變動(包括現金及非現金變動)。融資活動產生之負債是指其現金流量已經或未來現金流量將於貴集團之現金流量表中分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	租賃負債 人民幣千元
於2018年1月1日	1,079
融資現金流量產生的變動：	
已付租賃租金的資本部分	(511)
已付租賃租金的利息部分	(45)
融資現金流量變動總額	(556)
其他變動：	
於年內訂立新租賃而產生的租賃負債增加	—
利息開支(附註6(a))	45
其他變動總額	45
於2018年12月31日及2019年1月1日	568
融資現金流量產生的變動：	
已付租賃租金的資本部分	(5,151)
已付租賃租金的利息部分	(242)
融資現金流量變動總額	(5,393)
其他變動：	
於年內訂立新租賃而產生的租賃負債增加	13,675
利息開支(附註6(a))	242
其他變動總額	13,917
於2019年12月31日及2020年1月1日	9,092
融資現金流量產生的變動：	
已付租賃租金的資本部分	(5,125)
已付租賃租金的利息部分	(389)
融資現金流量變動總額	(5,514)
其他變動：	
於年內訂立新租賃而產生的租賃負債增加	8,385
利息開支(附註6(a))	389
其他變動總額	8,774
於2020年12月31日	12,352

16 貿易及其他應付款項

		於12月31日		
	附註	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付關聯方款項	23(c)	35,502	71,496	17,415
其他應付款項及應計費用		25,715	99,067	96,470
		<u>61,217</u>	<u>170,563</u>	<u>113,885</u>

應付關聯方款項為無抵押、免息及無固定償還期，有關應付關聯方款項的詳情載於附註23(c)。

所有貿易及其他應付款項預計將於一年內結清或按要求償還。

17 租賃負債

	2018年12月31日		2019年12月31日		2020年12月31日	
	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額	最低租賃 付款現值	最低租賃 付款總額
	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
1年內	568	588	4,564	4,873	7,281	7,750
一年後但於兩年內	—	—	3,957	4,073	3,799	4,012
兩年後但於五年內	—	—	571	593	1,272	1,324
	—	—	4,528	4,666	5,071	5,336
	568	588	9,092	9,539	12,352	13,086
減：未來利息開支總額		(20)		(447)		(734)
租賃負債現值		568		9,092		12,352

18 以股權結算以股份為基礎的交易

(a) 於2017年5月23日授出的購股權

於2017年5月23日，建業地產有條件向貴集團主要管理人員授出10,000,000份購股權，以獎勵向貴集團提供的服務。每股股份行使價為1.764港元。購股權計劃於2017年5月23日起開始生效。根據購股權計劃，自授出日期起第一年内並無歸屬任何購股權。於授出日期起第二年内歸屬20%的購股權及於授出日期起第三年及第四年内每年歸屬40%的購股權。每份購股權賦予持有人權利認購一股建業地產普通股。全部所授予的購股權將可於授出日期後十年內予以行使。

用以換取授出購股權所獲服務的公平值乃參考所授出購股權之公平值計量。所授出購股權的公平值估計乃基於二項式點陣模型計量。購股權合約年期在此模型中用作為一項輸入數據。提前行使的預期已納入此二項式點陣模型。

購股權之公平值及假設

於計量日期之公平值	0.522港元
股份價格	1.750港元
行使價格	1.764港元
預期波幅	46%
購股權年期	10年
預期股息率	7%
無風險利率	1.36%

(b) 於2018年6月12日授出的購股權

於2018年6月12日，建業地產有條件向貴集團主要管理人員授出3,000,000份購股權，以獎勵向貴集團提供的服務。每股股份行使價為4.296港元。購股權計劃於2018年6月12日起開始生效。根據購股權計劃，自授出日期起第一年内並無歸屬任何購股權。於授出日期起第二年内歸屬20%的購股權及於授出日期起第三年及第四年内每年歸屬40%。每份購股權賦予持有人權利認購一股建業地產普通股。全部所授出購股權將可於授出日期後十年內予以行使。

用以換取授出購股權所獲服務的公平值乃參考所授出購股權之公平值計量。所授出購股權的公平值估計乃基於二項式點陣模型計量。購股權合約年期在此模型中用作為一項輸入數據。提前行使的預期已納入此二項式點陣模型。

購股權之公平值及假設

於計量日期之公平值	1.566港元
股份價格	4.290港元
行使價格	4.296港元
預期波幅	45%
購股權年期	10年
預期股息率	3%
無風險利率	2.92%

(c) 建業地產所授購股權的數目及加權平均行使價如下：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	加權平均行 使價 港元	購股權數目	加權平均行 使價 港元	購股權數目	加權平均行 使價 港元	購股權數目
於1月1日尚未行使	1.76	10,000,000	2.35	13,000,000	2.46	10,857,000
年內授出	4.30	3,000,000	—	—	—	—
年內行使	—	—	1.76	(2,143,000)	1.76	(7,857,000)
年內失效	—	—	—	—	—	—
於12月31日尚未行使	2.35	<u>13,000,000</u>	2.46	<u>10,857,000</u>	4.30	<u>3,000,000</u>
於12月31日可予以行使	1.76	<u>2,000,000</u>	2.10	<u>4,457,000</u>	4.30	<u>1,800,000</u>

於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日尚未行使購股權的加權平均行使價分別為2.35港元、2.46港元及4.30港元，而加權平均剩餘合約年期分別為8.64年、7.69年及7.45年。

19 財務狀況表中之所得稅

(a) 綜合財務狀況表中之即期稅項指：

	合計 人民幣千元
於2018年1月1日	21,121
自損益內扣除(附註7(a))	141,862
已付稅項	(82,486)
視作向母公司分派	<u>2,483</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	82,980
自損益內扣除(附註7(a))	217,869
已付稅項	(217,517)
視作母公司注資	<u>(31,265)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	52,067
自損益內扣除(附註7(a))	234,311
已付稅項	(214,206)
視作母公司注資	<u>(5,699)</u>
於2020年12月31日	<u>66,473</u>

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
呈報項目：			
即期稅項	<u>82,980</u>	<u>52,067</u>	<u>66,473</u>

(b) 遞延稅項資產部分於綜合財務狀況表內確認，及於年內之變動如下：

	信貸虧損撥備
	人民幣千元
於2018年1月1日	944
計入損益(附註7(a))	1,401
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,345
計入損益(附註7(a))	742
於2019年12月31日及2020年1月1日	3,087
計入損益(附註7(a))	3,444
於2020年12月31日	6,531

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
呈報項目：			
遞延稅項資產	2,345	3,087	6,531

20 資本、儲備及股息

(a) 股本

就本報告而言，於2018年1月1日、2018年12月31日以及2019年12月31日的股本指貴集團目前旗下公司之實繳股本總額(已撇除於附屬公司的投資)。

貴公司於2020年10月22日在開曼群島成立為一間獲豁免有限公司。於註冊成立後，貴公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中一股股份已獲發行及配發，併入賬列作繳足。

於2020年11月，貴公司成為貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。於2020年12月31日的綜合財務狀況表內的股本指貴公司的股本。

(b) 股息

於2019年5月，中原建業已批准及宣派過往財政年度的現金股息人民幣526,000,000元，其中人民幣320,000,000元於2019年以現金支付。剩餘股息乃透過抵銷來自建業地產的其他應收款項方式結算。

於2020年6月，中原建業已批准及宣派過往財政年度的現金股息人民幣470,000,000元，其中人民幣200,000,000元於2020年以現金支付。剩餘股息乃透過抵銷來自建業地產的其他應收款項方式結算。

自其註冊成立日期起，貴公司概無支付任何股息。

(c) 視作來自母公司的注資或視作向母公司分派

誠如附註1所進一步闡述，就本報告而言，視作來自母公司的注資或視作向母公司分派指分派予母公司或母公司注入的資產及負債淨額，貨幣代價為零。該等資產及負債指(i)過往與上市業務有關但由母公司留存的若干資產及負債；及(ii)過往與非上市業務有關但由貴集團留存的若干資產及負債。

(d) 儲備的性質及目的

(i) 資本儲備

資本儲備包括以下各項：

- 於有關期間，購股權乃由建業地產授予貴集團之若干主要管理人員，建業地產當時間接持有貴集團的100%股權。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團分別確認開支總額及相應資本儲備人民幣3,060,000元、人民幣2,723,000元及人民幣1,171,000元；及
- 視作來自母公司的注資或視作向母公司分派披露於附註1。

(ii) 中國法定儲備

根據中國《公司法》，貴集團的中國附屬公司須根據中國會計準則的規定將其10%的除稅後溢利轉撥至法定盈餘儲備，直至該儲備結餘達致其註冊資本的50%為止。

轉撥至該儲備須在向股東派息之前進行。

法定儲備金可用作彌補過往年度的虧損(如有)，亦可透過按股東現有股權比例向彼等發行新股份或增加彼等現時持有股份的面值轉換成股本，惟發行後的結餘不少於註冊資本的25%。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算境外業務的財務報表所產生的所有匯兌差額。該等儲備根據附註2(q)所載的會計政策處理。

(e) 權益組成部分的變動

貴集團綜合權益各組成部分的年初與年末結餘對賬載於綜合權益變動表。於貴公司年初與年末間的個別權益組成部分的變動詳情載列如下：

	附註	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年10月22日(註冊成立日期)						
結餘		—	—	—	—	—
2020年權益變動						
期內虧損		—	—	—	(578)	(578)
期內其他全面收益		—	—	6	—	6
期內全面收益總額		—	—	6	(578)	(572)
發行普通股		—*	—	—	—	—*
視來自建業地產的注資	(i)	—	487,819	—	—	487,819
於2020年12月31日結餘		—*	487,819	6	(578)	487,247

* 結餘指低於人民幣1,000元的金額。

- (i) 於2020年11月9日，建業地產向中原建業(香港)增加74.74百萬美元(相當於人民幣500百萬元)，而中原建業(香港)於同日將該金額轉讓予建業住宅集團(中國)有限公司，以完成重組中對中原建業股權的轉讓。由於轉讓資金乃僅就重組作出，且貴集團並無責任以現金或其他金融資產償還該金額，故其被視作建業地產向貴公司的注資。

(f) 資本管理

貴集團管理資本的主要目的在於維持貴集團持續經營的能力，從而使其能夠通過根據風險水平就產品及服務設定合適的價格並以合理成本獲得融資，不斷為股東提供股權回報，同時為其他利益相關者提供裨益。

貴集團積極定期檢查及管理其資本架構，以在維持較高股東回報與穩健資本狀況所提供的保障兩者之間取得平衡，並因應經濟狀況的變動調整資本架構。

董事對貴集團資本架構的檢討結果將用作釐定宣派股息(如有)的水平基準。貴集團於有關期間的整體策略維持不變。

貴集團於有關期間不受外部資本規定的限制。

21 財務風險管理及金融工具公平值

貴公司並無面臨任何重大貨幣風險或利率風險。貴集團的日常業務過程中面臨信貸風險及流動資金風險。貴集團面臨的該等風險以及貴集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣常做法如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指因交易對手不履行其合約責任而導致貴集團遭受財務虧損的風險。貴集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項及合約資產。貴集團因現金及現金等價物產生的信貸風險有限，因為為交易對手均為銀行及具備良好信貸評級的金融機構，故貴集團認為信貸風險屬低。

貴集團並無提供可能會令貴集團面臨信貸風險的任何其他擔保。最高信貸風險敞口指財務狀況表中各項金融資產的賬面值(經扣除任何減值撥備後)。貴集團並無重大集中信貸風險。

(i) 貿易應收款項及合約資產

貴集團並無重大集中信貸風險。貿易應收款項於開票日期到期。

貴集團按金額相等於使用撥備矩陣計算的全期預期信貸虧損計量貿易應收款項及合約資產(包括應收關聯方的貿易相關款項)的虧損撥備。由於貴集團的過往信貸虧損經驗並無顯示不同客戶分類的虧損模式有重大差異，故虧損撥備基於逾期狀況計算，並無再於貴集團的不同客戶群之間區分。

下表提供有關貴集團就貿易應收款項(包括應收關聯方的貿易相關款項)承受的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	於12月31日		
	2018年		
	預期虧損率	賬面總值	預期信貸虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	2.8%	4,799	135
3個月至6個月	6.0%	10,217	608
6個月至1年	22.4%	9,775	2,186
1年以上	32.2%	6,550	2,109
		<u>31,341</u>	<u>5,038</u>

	於12月31日		
	2019年		
	預期虧損率	賬面總值	預期信貸虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	3.2%	19,785	641
3個月至6個月	6.0%	8,388	503
6個月至1年	22.1%	8,150	1,801
1年以上	33.4%	6,626	2,213
		<u>42,949</u>	<u>5,158</u>
	於12月31日		
	2020年		
	預期虧損率	賬面總值	預期信貸虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	3.3%	93,288	3,079
3個月至6個月	6.8%	27,158	1,847
6個月至1年	23.2%	27,547	6,402
1年以上	36.3%	9,578	3,479
		<u>157,571</u>	<u>14,807</u>

下表提供有關貴集團就合約資產承受的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	於12月31日								
	2018年			2019年			2020年		
	預期信貸			預期信貸			預期信貸		
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
		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
合約資產	2.8%	<u>138,797</u>	<u>3,886</u>	3.2%	<u>200,646</u>	<u>6,498</u>	4.2%	<u>248,515</u>	<u>10,366</u>

預期虧損率乃根據過往年度之實際虧損經驗得出。該等比率經過調整，以反映歷史數據收集期間的經濟狀況、目前狀況與貴集團就應收款項預期年期內的經濟狀況的看法之間的差異。

於評估貿易應收款項及合約資產於2020年12月31日的可收回金額時，2019年新型冠狀病毒疫情已導致不明朗因素增加。然而，貴集團密切監察貿易應收款項的償付狀況並及時催收房地產代建費用，並認為預期信貸虧損評估並無因為2019年新型冠狀病毒疫情而發生重大變動。

既無逾期亦無減值之應收款項與近期並無拖欠記錄之多名不同客戶有關。

已逾期但並無減值之應收款項與多名於貴集團有良好過往記錄之客戶有關。根據過往經驗，管理層認為，由於信貸質素並無重大變動且結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

年內與貿易應收款項及合約資產有關的虧損撥備賬變動如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	3,427	8,924	11,656
年內確認的減值虧損	<u>5,497</u>	<u>2,732</u>	<u>13,517</u>
於12月31日	<u>8,924</u>	<u>11,656</u>	<u>25,173</u>

(ii) 源自其他應收款項的信貨風險

就其他應收款項而言，貴集團根據歷史結算記錄及過往經驗、當前狀況及對未來經濟狀況的預測監控風險及管理有關風險。

於各報告日期，貴集團按下列方式計量其他債務的預期信貸虧損：

若於報告日期，其他應收款項的信貨風險自初始確認以來並未大幅上升，則貴集團按相等於12個月的預期信貸虧損的金額計量其他應收款項的虧損撥備。若其他應收款項的信貨風險自初始確認以來大幅上升且未發生減值虧損，則貴集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量其他應收款項的虧損撥備。若自初始確認以來已發生減值虧損，則貴集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量其他應收款項的虧損撥備。

下表提供有關貴集團的信貨風險及其他應收款項(包括應收關聯方的非貿易相關款項)的預期信貸虧損的資料：

	於12月31日								
	2018年			2019年			2020年		
	預期信貸虧			預期信貸虧			預期信貸虧		
	預期虧損率	賬面總值	損撥備	預期虧損率	賬面總值	損撥備	預期虧損率	賬面總值	損撥備
		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
就信貸風險自初始確認以來並無大幅上升的其他應收款項而言	0.1%	947,072	456	0.1%	765,752	691	0.1%	872,996	948

預期虧損率以歷史虧損經驗為基礎。該等比率經過調整，以反映歷史數據收集期間的經濟狀況、目前狀況與貴集團就應收款項預期年期內的經濟狀況(即2019年新型冠狀病毒疫情的影響及宏觀經濟環境的發展等)的看法之間的差異。

年內與其他應收款項有關的虧損撥備賬變動如下：

於12月31日			
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	348	456	691
年內確認的減值虧損	108	235	257
於12月31日	456	691	948

(b) 流動性風險

貴集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而舉借貸款，惟該借款超過若干有關部門預定的權限水平時須獲母公司董事會批准。貴集團的政策為定期監控流動資金需求及其借貸契約遵守情況，確保其維持足夠的現金儲備及隨時可變現有價證券以及自主主要金融機構取得充足承諾貸款額度，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示貴集團非衍生金融負債於報告期末的剩餘合約到期情況，其乃基於已訂約未貼現現金流量及貴集團須支付的最早日期得出。

於2018年12月31日						
已訂約未貼現現金流量						
	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	合計	於12月31日之 賬面值
	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
貿易及其他應付款項	61,217	—	—	—	61,217	61,217
租賃負債	588	—	—	—	588	568
	<u>61,805</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61,805</u>	<u>61,785</u>
於2019年12月31日						
已訂約未貼現現金流量						
	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	合計	於12月31日之 賬面值
	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
貿易及其他應付款項	170,563	—	—	—	170,563	170,563
租賃負債	4,873	4,073	593	—	9,539	9,092
	<u>175,436</u>	<u>4,073</u>	<u>593</u>	<u>—</u>	<u>180,102</u>	<u>179,655</u>
於2020年12月31日						
已訂約未貼現現金流量						
	一年內 或按要求	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	合計	於12月31日之 賬面值
	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
貿易及其他應付款項	113,885	—	—	—	113,885	113,885
租賃負債	7,750	4,012	1,324	—	13,086	12,352
	<u>121,635</u>	<u>4,012</u>	<u>1,324</u>	<u>—</u>	<u>126,971</u>	<u>126,237</u>

(c) 公平值計量

於2018年、2019年及2020年12月31日貴集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異。

22 承擔

於過往財務報表內未計提之於2018年、2019年及2020年12月31日未履行資本承擔如下：

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約	<u>1,107</u>	<u>7,295</u>	<u>3,494</u>

23 重大關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與其關係

關聯方名稱	與貴集團關係
建業地產股份有限公司(「建業地產」) (連同其附屬公司，統稱「建業地產集團」)	中原建業的最終母公司
河南建業新生活服務有限公司(「河南建業新生活」)	由最終控股股東胡葆森先生控制之公司
河南艾歐電子科技有限公司(「河南艾歐」)	由最終控股股東胡葆森先生控制之公司
河南建業物業管理有限公司(「建業物業管理」)	由最終控股股東胡葆森先生控制之公司
泌陽縣建恒房地產開發有限公司(「泌陽建恒」)	貴集團的聯營公司
周口綠城房地產開發有限公司(「周口綠城」)	建業地產集團的合營企業
襄城置騰城市建設有限公司(「襄城置騰」)	建業地產集團的合營企業
清豐建宏城市發展有限公司(「清豐建宏」)	建業地產集團的合營企業
沈丘縣森林半島置業有限公司(「沈丘森林半島」)	建業地產集團的合營企業
中譽國信置業有限公司(「中譽國信」)	建業地產集團的合營企業
項城市森林半島置業有限公司(「項城森林半島」)	建業地產集團的合營企業
林州重機房地產開發有限公司(「林州重機」)	建業地產集團的合營企業
商丘合盛置業有限公司(「商丘合盛」)	建業地產集團的聯營公司
台前建東置業有限公司(「台前建東」)	建業地產集團的聯營公司
扶溝縣建業城置業有限公司(「扶溝建業城」)	建業地產集團的聯營公司
南召縣盛景置業發展有限公司(「南召盛景」)	建業地產集團的聯營公司

(b) 重大關聯方交易

除於歷史財務資料其他章節披露的關聯方資料外，本集團於有關期間內訂立以下關聯方交易。

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供房地產代建服務：			
建業地產集團及其合營企業以及聯營公司	99,671	133,949	121,247
一間聯營公司	—	9	3,068
墊款予：			
建業地產集團及其合營企業	610,986	44,006	772,600
一間聯營公司	—	22,546	2,800
還款來自：			
建業地產集團及其合營企業	4,000	250,012	670,000
墊款自：			
建業地產集團及其合營企業以及聯營公司	29,725	35,394	—
還款予：			
建業地產集團及其合營企業以及聯營公司	—	—	52,119
派付股息予：			
建業地產集團	—	526,000	470,000
自關聯方獲得的其他雜項服務	1,179	3,909	7,542

(c) 與關聯方的結餘

	於12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收款項：			
貿易相關：			
建業地產集團及其合營企業以及聯營公司	8,585	745	795
一間聯營公司	—	2,681	—
	<u>8,585</u>	<u>3,426</u>	<u>795</u>
非貿易相關：			
建業地產集團及其合營企業	946,263	740,129	842,794
一間聯營公司	—	22,546	25,324
其他	—	301	300
	<u>946,263</u>	<u>762,976</u>	<u>868,418</u>
	<u>954,848</u>	<u>766,402</u>	<u>869,213</u>
應付款項：			
貿易相關：			
最終控股股東控制之公司	5,777	6,377	15,718
非貿易相關：			
建業地產集團及其合營企業以及聯營公司	29,725	65,119	1,697
	<u>35,502</u>	<u>71,496</u>	<u>17,415</u>
關聯方之合約資產：			
貿易相關：			
建業地產集團及其合營企業以及聯營公司	17,184	15,901	27,285
一間聯營公司	—	—	410
關聯方之合約負債：			
貿易相關：			
建業地產集團及其合營企業以及聯營公司	55,269	80,242	7,888

所有結餘為無抵押、免息且須按要求支付。

應收關連方之貿易相關款項乃與向關連方提供房地產代建服務有關。應付關連方之貿易相關款項指就其向貴集團客戶提供房地產代建服務而代建物業管理收取服務費。

貴公司董事會確認，於貴公司股份於聯交所上市前將會結算非貿易性質結餘。

(d) 主要管理人員薪酬

除披露於附註8之董事薪酬外主要管理人員薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	4,909	16,717	13,130
以股權結算以股份為基礎的付款開支	1,836	989	259
	<u>6,745</u>	<u>17,706</u>	<u>13,389</u>

24 於有關期間已頒佈惟尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至本報告刊發當日，香港會計師公會已頒佈若干於2020年1月1日會計期間尚未生效且於過往財務資料中未獲採納的香港財務報告準則第17號保險合約之修訂本及新訂準則。

	於下列日期開始或之後的會計期間生效
《香港財務報告準則》第17號，保險合約	2021年1月1日
《香港財務報告準則》第3號(修訂)，概念框架參考	2022年1月1日
《香港會計準則》第16號(修訂)，物業、廠房及設備：擬定使用前的所得款項	2022年1月1日
《香港會計準則》第37號(修訂)，虧損性合約 — 履行合約的成本	2022年1月1日
《香港財務報告準則》2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
《香港會計準則》第1號(修訂本)，將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
《香港財務報告準則》第10號及《香港會計準則》第28號(修訂) — 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待釐定

貴集團正在評估該等發展預期在初始應用期間產生的影響。貴集團目前認為，採納該等修訂本、新訂準則及詮釋不大可能對財務報表造成重大影響。

25 期後事項

(a) 資本化發行

根據於2021年5月12日通過的股東決議案，貴公司將向建業地產配發及發行2,967,116,119股貴公司股份(入賬列為繳足)，將貴公司應付建業地產的款項(主要包括貴公司因根據重組轉讓中原建業支付的購買代價人民幣500百萬元)予以資本化。

期後財務報表

貴公司或任何其附屬公司並無就2020年12月31日後的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載列的本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，其載於本文件僅為提供資料。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及載於本招股章程附錄一載列的會計師報告的財務資料一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃按照上市規則第4.29段編製，旨在說明全球發售對本公司權益股東於2020年12月31日應佔本集團的綜合有形資產淨值的影響，假定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僅供說明之用，且基於其假設性質，未必可真實反映本集團的財務狀況(倘全球發售於2020年12月31日或任何未來日期完成)。

	本公司權益股東 截至2020年12月 31日應佔綜合有 形資產淨值 ⁽¹⁾	全球發售估計所 得款項淨額 ⁽²⁾⁽⁵⁾	本公司權益股東 應佔未經審核備 考經調整綜合有 形資產淨值	每股未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 ⁽³⁾	(港元) ⁽⁵⁾
按發售價每股2.40港元計算 . . .	1,006,264	610,516	1,616,780	0.49	0.59
按發售價每股3.20港元計算 . . .	1,006,264	821,196	1,827,460	0.55	0.67

附註：

- (1) 於2020年12月31日本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃根據本公司權益股東於2020年12月31日應佔的綜合權益總額人民幣1,007,392,000元(扣除無形資產人民幣1,128,000元後)計算，乃摘錄自本招股章程附錄一載列的會計師報告。
- (2) 經扣除本集團應付的估計包銷費用及其他估計相關開支(不包括於截至2020年12月31日已於損益扣除的開支)後，假設超額配股權並未獲行使，全球發售之估計所得款項淨額乃按將以估計發售價每股2.40港元(即低位價)及每股3.20港元(即高位價)發行之328,172,000股股份計算。
- (3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經調整後達致(如上文附註2所述)並根據於緊隨全球發售後預期將予發行3,295,288,120股股份計算，惟並無計及任何於行使超額配股權時可能發行的股份。
- (4) 概無對未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團的任何交易業績或於2020年12月31日後訂立的其他交易。
- (5) 就本未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表而言，全球發售之估計所得款項淨額及每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按人民幣0.82736元兌1.00港元的匯率換算為港元。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甚至根本不會兌換為港元，反之亦然。

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的有關本集團備考財務資料的報告全文，以供載入本招股章程。

B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料的查證報告



獨立申報會計師就編製備考財務資料的查證報告

致中原建業有限公司董事

吾等已完成受聘進行的查證工作，以就中原建業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的備考財務資料的編製作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。該未經審核備考財務資料包括於貴公司所刊發日期為2021年5月18日的招股章程(「招股章程」)附錄二A部分所載於2020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有關附註。董事編製該備考財務資料所採用的適用準則載於招股章程附錄二A部分。

備考財務資料由董事編製，以說明建議發售貴公司普通股(「全球發售」)對貴集團於2020年12月31日的財務狀況的影響，假定全球發售已於2020年12月31日進行。作為此過程的一部分，貴集團於2020年12月31日的財務狀況有關的資料乃由董事摘錄自招股章程附錄一會計師報告所載貴集團的歷史財務資料。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段的規定，並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「編製供載入投資通函內的備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、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事務所的質量控制」，因此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法律法規的成文政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等於過往發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港查證準則（「香港查證準則」）第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料的編製作出報告」進行查證工作。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料，取得合理保證。

就此次受聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證的過程中，亦無就編製備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於經選定較早日期事件已發生或交易已進行，僅作說明用途。故此，吾等概無就該等事件或交易於2020年12月31日的實際結果會否如所呈列者發生作出任何保證。

就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受聘查證，涉及進行程序評估董事在編製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交易的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則造成恰當影響；及
- 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。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質的理解、與備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關受聘查證狀況。

此聘約亦涉及評估備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

本所就備考財務資料所作的程序並非按照美國公認核證準則或其他準則及慣例、美國公眾公司會計監察委員會的審計準則或任何海外準則進行，故不應假定本所已根據該等準則及慣例進行相關程序而加以依賴。

對於發行貴公司股份所得款項淨額的合理性、該等所得款項淨額的應用或該等用途實際上是否將按供股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述者動用，本所不發表意見。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按照所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言，該等調整是適當的。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

2021年5月18日

以下為本公司組織章程大綱及細則若干規定以及開曼群島《公司法》若干方面的概要。

本公司於2020年10月22日根據開曼群島法例第22章《公司法》(1961年第3號法例，經綜合及修訂)(「《公司法》」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的組織章程文件由經修訂及重述組織章程大綱(「章程大綱」)及經修訂及重述組織章程細則(「章程細則」)組成。

1. 組織章程大綱

- (a) 組織章程大綱述明(其中包括)，本公司股東的責任以其當時各自所持有股份的未繳股款(如有)為限，而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為投資公司)，而本公司擁有且能夠全面行使《公司法》第27(2)條規定作為一名有完全行為能力的自然人可行使的全部職能，而不論是否涉及公司利益。由於本公司為獲豁免公司，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為繼續本公司在開曼群島外開展業務者除外。
- (b) 本公司可經由特別決議案而就任何宗旨、權力或特別決議案當中指定的其他事項對其章程大綱作出改動。

2. 組織章程細則

章程細則於2021年5月12日獲有條件採納，並於上市日期起生效。以下乃章程細則若干規定的概要：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在《公司法》的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同的股份類別，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值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而更改、修訂或廢除，惟倘該類別股份的發行條款另有規定則作別論。章程細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於另行召開的股東大會，惟股東大會所需法定人數(續會除外)為持有或由受委代表持有不少於該類別已發行股份

面值三分之一的兩名人士，而於任何續會，兩名親身或委派代表出席的股東（不論其所持股份數目）即構成法定人數。該類別股份的每名持有人每持有一股有關股份均有權投一票。

除非該等股份的發行條款所附權利另有明確規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利不得因增設或發行與有關股份享有同等權益的額外股份而視為已予更改。

(iii) 股本變更

本公司可通過股東普通決議案：

- (i) 藉增設新股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值高於其現有股份的股份；
- (iii) 將股份分為多個類別，並於該類股份附帶本公司在股東大會上或董事可能決定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或任何部分股份拆細為面值低於章程大綱所訂定金額的股份；或
- (v) 註銷任何在決議案通過日期尚未獲承購的股份，並按就此註銷的股份數額削減其股本數額。

本公司可通過特別決議案，以任何方式削減其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓可以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）規定的格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文書辦理，且可親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可親筆或以機印方式或董事會可能不時批准的其他簽立方式簽署。

儘管有前述規定，只要任何股份在聯交所上市，該等上市股份的所有權可以依據適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例予以證明及轉讓。由本公司保存的與其上市股份相關的股東名冊（無論是股東名冊

總冊或股東名冊分冊)可採用非可辨識的形式記載《公司法》第40條所要求的詳情，惟該等記載須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

轉讓文書須由轉讓人及承讓人親身或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文書。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會有絕對酌情決定權在任何時候將股東名冊總冊中的任何股份轉移至任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非已就轉讓文書向本公司繳付董事釐定的費用(不超過聯交所可能釐定的應付最高費用)，而轉讓文書已正式繳付印花稅(如適用)，且僅涉及一種類別股份，並連同有關股票及董事會可合理要求可證明轉讓人有權進行轉讓(及倘轉讓文書由其他人士代為簽署，則包括該名人士如此行事的授權書)的其他證明文件送交有關登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文書。

按聯交所的規定在任何報章以廣告方式或通過任何其他途徑發出通知後，可於董事會釐定的時間及期間，暫停辦理及停止辦理過戶登記。在任何年度內，停止辦理股東登記手續的期限合計不得超過三十(30)日。

在上文所述的規限下，繳足股款的股份於轉讓時不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

《公司法》及章程細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

倘本公司購買可贖回股份進行贖回，而購買並非通過市場或招標進行，則須受本公司於股東大會上釐定的最高價格所限。倘通過招標購買，則招標必須向全體股東一視同仁地發出。

董事會可接受無償交回的任何繳足股份。

(vi) 本公司的任何附屬公司擁有本公司股份的權力

章程細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何股款(不論按股份面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清,亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付,則欠款人士須按董事會可能同意接受的有關利率(不超過年息二十厘(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項利息,惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。董事會如認為恰當,可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有任何股份全部或任何部分未催繳及未付股款或分期股款(以貨幣或貨幣等值繳付),而本公司可就如此預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定有關利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款,董事會可向股東發出不少於十四(14)個完整日的通知,要求其支付尚未支付的催繳股款,連同任何應計並可能仍累計至實際付款日期的利息,並聲明若在指定時間或之前仍未付款,則有關催繳股款股份將被沒收。

倘股東不遵守任何有關通知的要求,則該通知有關任何股份於其後在支付通知所規定款項前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份已宣派但於沒收前仍未實際支付的所有股息及紅利。

股份被沒收人士將不再為有關被沒收股份的股東,惟仍有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份支付予本公司的全部款項,連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收當日至實際付款日期的有關利息,利率由董事會釐定,惟不得超過年息二十厘(20%)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及罷免

在每屆股東週年大會上,當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數,則以最接近但不少於三分之一的人數)將輪流退任,惟每名董事須最少每三年於股東週年大

會上退任一次。將輪值退任董事須包括希望退任且不參加膺選連任的董事。任何其他將予退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多名董事於同一日獲聘任或獲選連任，則以抽籤決定須退任董事(除非彼等另有協定)。

董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，章程細則並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士出任董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會成員名額。任何獲委任以填補臨時空缺的董事，任職至其獲委任後首次股東大會為止，並須於該大會上接受重選；而任何獲委任以增加現有董事會成員名額的董事，僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任。

本公司可藉普通決議案將任期末滿的董事罷免(惟並不損害該董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而提出損害賠償申索的權利)，且本公司股東可藉普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩名，惟並無董事人數上限。

董事如有下述情形，即須停任董事職位：

(aa) 向本公司提交書面通知辭職；

(bb) 變得精神不健全或去世；

(cc) 未經特別批准而連續六(6)個月缺席董事會會議，而董事會議決其須停任董事職位；

(dd) 破產或接獲針對其作出的破產接管令或暫停付款或與其債權人訂立債務重整協議；

(ee) 法律禁止其擔任董事；或

(ff) 因任何法律條文須停任董事或根據章程細則被罷免。

董事會可委任一名或多名董事擔任本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、權限及酌情決定權授予董事會認為合

適的一名或多名董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或目的全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予權力、權限及酌情決定權時，須遵守董事會不時施行的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在《公司法》、章程大綱及章程細則條文以及賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利的規限下，任何股份均可在下列情況下發行：**(a)**附有或隨附董事可能釐定的權利或限制（無論是關於股息、投票、返還資本或其他方面），或**(b)**根據本公司或股份持有人可選擇贖回股份的條款。

董事會可發行認股權證或可換股證券或類似性質的證券，賦予其持有人權利按董事會可能釐定的條款認購本公司股本中的任何股份或證券類別。

在遵照《公司法》及章程細則的條文及（如適用）聯交所規則，且不損害任何股份或任何股份類別當時所附任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售、配發股份、就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

在配發、提呈發售或就此授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬違法或不切實可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前段而受影響的股東將不會成為或被視為另一股東類別。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

章程細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文規定，惟董事可行使及作出本公司可行使、作出或批准的一切權力及一切行為及事宜，而該等權力、行為及事宜並非章程細則或《公司法》規定須由本公司於股東大會行使或辦理。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司的一切權力集資或借貸款項，並可將本公司全部或任何部分業務、物業及資產及未催繳股本按揭或抵押，並在《公司法》規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或承擔的全部或附帶抵押。

(v) 薪酬

董事的一般酬金由本公司於股東大會上釐定，該等酬金（除經投票通過的決議案另有規定外）將按董事會協定的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於應付酬金的相應期間者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司要求往海外公幹或居駐海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可作出決定向該董事支付額外酬金，作為任何一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時決定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的任何現任董事或前任董事）及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司（指本公司附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養人士根據上段所述計劃或基金已經或可

以享有者(如有)以外的養老金或福利。在董事會認為適當的情況下，任何上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後的任何時間授予僱員。

董事會可議決將任何儲備或基金(包括股份溢價賬及損益賬)當時的進賬金額全部或任何部分資本化(不論該款項是否可供分派)，方式為將該等金額用於繳足未發行股份，以供配發予(i)本公司及／或其聯屬人士(指直接或通過一家或多家中間公司間接地控制本公司或受本公司控制或與本公司受共同控制的任何個人、法團、合夥、聯營公司、合股公司、信託、非法團企業或其他實體(本公司除外))的僱員(包括董事)，時間為根據任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該等人士有關且已獲股東於股東大會上採納或批准的其他安排而授出的任何購股權或獎勵獲行使或歸屬後，或(ii)將獲本公司就運作任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該等人士有關且已獲股東於股東大會上採納或批准的其他安排而予以配發及發行股份的任何信託的任何受託人。

(vi) 對失去職位的補償或付款

根據章程細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，以作為失去職位補償或有關退任代價(此項付款並非董事根據合約規定而享有)，須經本公司在股東大會上批准。

(vii) 向董事作出貸款及提供貸款抵押品

本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出為香港法例第622章《公司條例》所禁止的任何貸款，猶如本公司為一家在香港註冊成立的公司。

(viii) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中擁有的權益

董事可於在任期間兼任本公司任何其他職務或受薪職位(本公司核數師除外)，任期及條款均由董事會釐定，而董事可收取任何章程細則規定或據此給予任何酬金以外的額外酬金。董事可擔任或出任由本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員或於其中擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、盈利或其他利益。董事會亦可以其認為在各方面均適當的方式促使行使本公司

所持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括行使投票權贊成任命董事或其中任何人士為該其他公司的董事或高級人員，或投票贊成或規定向該其他公司的董事或高級人員支付酬金的任何決議案)。

董事或建議委任或候任董事概不應因其職務而失去與本公司訂立有關其兼任受薪職務或職位任期的合約或以賣方、買方身份或以任何其他方式與本公司訂立合約的資格；而任何此等合約或任何董事於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得撤銷；如此訂約或有此利益關係的董事亦毋須因其兼任職務或由此而建立的受信關係而向本公司或股東交代其從任何此等合約或安排中所得任何酬金、盈利或其他利益。倘董事知悉其於本公司所訂立或擬訂立合約或安排中有任何直接或間接利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質(倘董事知悉其當時利益關係)，或於任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人於當中涉及重大利益關係的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票(亦不得被列入會議法定人數內)，惟此項限制不適用於下列任何事項，即：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人因應本公司或其任何附屬公司要求或利益借出款項或董事或其任何緊密聯繫人招致或承擔債務責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或通過提供抵押品而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司提呈發售股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將會擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其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同樣擁有權益的任何合約或安排；或

(ee) 有關採納、修訂或執行購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員有關且無授予董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的僱員通常未獲賦予特權或利益的其他安排的任何建議或安排。

(c) 董事會議事程序

董事會可舉行會議以處理事務、休會及按其認為適合的其他方式調整會議。在任何會議上產生的問題，須由過半數票決定。如票數均等，會議主席有權投第二票或決定票。

(d) 修訂組織章程文件及本公司名稱

本公司可在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂章程細則。章程細則訂明，更改章程大綱條文、修訂章程細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

根據章程細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身或(若股東為公司)由正式授權代表或(若允許委任代表)委派代表出席股東大會(股東大會通知已根據章程細則正式發出)並有權投票的股東以不少於四分之三的大多數票通過。

根據《公司法》，任何特別決議案通過後須於十五(15)日內向開曼群島公司註冊處處長呈交。

按照章程細則定義，普通決議案指在根據章程細則召開的股東大會上獲親身或(若股東為公司)由正式授權代表或(若允許委任代表)委派代表出席股東大會(股東大會通知已根據章程細則正式發出)並有權投票的本公司股東以簡單多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利

在有關任何股份當時所附任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每名親身或委派代表或(若股東為公司)由其正式授權代表的股東每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為

實繳的股款，就上述情況而言不得作實繳股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡用其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

在任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。除非大會主席秉誠作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，則在該情況下，每名親身(或若股東為公司，由其正式授權代表)或委派代表出席的股東可投一票，惟倘超過一名受委代表獲身為結算所(或其代名人)的股東委任，各有關受委代表於以舉手方式表決時可投一票。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為合適的一名或多名人士於本公司任何大會或任何類別股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一名人士，則該授權應列明各獲授權人士所代表股份數目及類別。根據此規定獲授權人士應被視為獲正式授權(無需進一步事實憑證)及有權代表該認可結算所(或其代名人)行使相同權力，猶如該人士為該結算所(或其代名人)所持有本公司股份(包括若允許舉手投票，以舉手方式作出獨立投票權利)的登記持有人。

倘本公司知悉任何股東根據聯交所規則須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限制僅投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則由或代表該股東作出而抵觸該規定或限制的任何票數將不予計算。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月且不得超過採納章程細則日期起計十八(18)個月，除非較長期間不違反聯交所規則。

股東特別大會可應一名或多名股東要求召開，該等股東於提出要求當日須持有本公司實繳股本不少於十分之一併有權在股東大會上投票。有關要求須以書面形式向董事會或秘書提出，藉以要求董事會就處理有關要求所指明的任何事務而召開股東特別大會。有關會議須在遞交該要求後2個月內召開。如董事會在要求遞交日期起計21日內未有安排召開有關會議，則請求人可按同樣的方式召開現場會議，且請求人因董事會未有妥為召開會議而招致的所有合理費用，須由本公司補償請求人。

(iv) 會議通知及其商議事務

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日且不少於二十(20)個完整營業日的通知。所有其他股東大會須發出至少十四(14)個完整日且不少於十(10)個完整營業日的通知。該通知不包括送達或視作送達通知當日及發出通知當日，且須列明大會舉行的時間及地點，會上將審閱的決議案詳情及倘為特別事項，則特別事項的一般性質。

此外，每份股東大會通知須發予本公司全體股東(按照章程細則或所持股份的發行條款規定無權自本公司收取該等通知的股東除外)及(其中包括)本公司當時的核數師。

根據細則向任何人士或由任何人士發出的任何通知可根據聯交所規則，親身或郵寄至有關股東所登記的地址或以在報紙刊登廣告的方式送達任何本公司股東。在遵守開曼群島法例及聯交所規則的規限下，本公司亦可通過電子方式向任何股東送達通知。

在股東特別大會及股東週年大會上所處理一切事務，均須當作為特別事務，而在股東週年大會上所處理以下各項事務須當作為一般事務：

- (aa) 宣派及批准股息；
- (bb) 審議及採納賬目、資產負債表及董事與核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任者；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；及
- (ee) 訂定董事及核數師酬金。

(v) 會議及另行召開各類別會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數亦可委任主席。

股東大會法定人數為兩名親身出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的類別會議(續會除

外)所需法定人數為持有或由受委代表代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士。

(vi) 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，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上代表代其出席本公司股東大會或類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且有權代表個人股東行使其代表的該名股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的該名股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親身(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或由受委代表投票。

(f) 賬目及審核

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支款項及該等收支所涉事項、本公司財產、資產、信貸和負債及《公司法》所規定或對於真實公平地反映本公司事務狀況及解釋其交易屬必要的其他一切事項。

會計記錄須存置在註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可隨時供任何董事查閱。除獲法律授權或經董事會或本公司於股東大會上授權者外，任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄、賬冊或文件。然而，獲豁免公司必須在稅務資訊局根據開曼群島《稅務資訊局法例》送達命令或通知後，按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供其賬冊或其任何部分。

在向根據章程細則的條文有權接收本公司股東大會通知的每名人士發出股東週年大會通知時，應一併發送將於本公司股東大會上向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬(包括法律規定於其中隨附的每份文件)，連同董事會報告印本及核數師報告，發送時間不得晚於召開股東大會之日前二十一(21)天；然而，在遵守所有適用法律(包括聯交所規則)的前提下，本公司可向該等人士發送根據本公司年度賬目編製的簡要財務報表及董事會報告，以代替完整財務報表。惟任何該等人士藉向本公司送達書面通知，要求本公司除向其發送簡要財務報表外，亦要發送本公司年度財務報表的完整印本及相關董事會報告，則按其要求發送。

股東應於每年的股東週年大會或之後的股東特別大會上委任核數師，審核本公司賬目，任期至下屆股東週年大會。此外，在該核數師任期屆滿前，股東可隨時於任何股東大會上通過特別決議罷免該核數師，但須在是次大會上通過普通決議委任另一核數師，負責上一核數師剩餘任期內的工作。核數師酬金應由本公司於股東大會上釐定，或按照股東所決定的方式釐定。

核數師應根據公認審計準則審核本公司財務報表，該等審計準則可為開曼群島以外的國家或司法權區的審計準則。核數師應根據公認審計準則編製有關報告書，並於股東大會上向股東提呈核數師報告。

(g) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上宣佈以任何貨幣將派發予股東的股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。

章程細則規定，股息可自本公司的盈利(已實現或未實現)或自董事會認為不再需要的盈利撥備作出宣派及派付。在通過普通決議後，股息亦可自《公司法》就此批准的股份溢價賬或其他資金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附的權利或發行條款另有規定外：(i)所有股息須按派息股份的繳足股款宣派及派付，惟就此而言，在催繳前已就股份所繳足的股款將不會被視為股份的繳足股款；及(ii)所有股息的分配及支付，均應按就該等股份在有關派息期間任何一段或多段時間內所繳足的股款比例而作出。董事會可從應付任何股東或與任何股份相關的任何股息或其他款項中，扣除該股東目前因催繳股款或其他原因而應付本公司的所有款項(如有)。

倘董事會或本公司於股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息，董事會可進一步決議(a)以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可有權選擇以現金收取該等股息(或其部分)，以代替有關配股；或(b)有權收取該股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列作繳足的股份，以代替收取董事會可能認為適當的全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會提出的建議通過一項關於本公司任何一次特定股息的普通決議，決定可全部以配發入賬列作繳足股份的形式支付，而不給予股東選擇以現金來代替有關配股收取有關股息的權利。

向股份持有人以現金支付的任何股息、利息或其他應付款項，均可以支票或股息單支付，並郵寄至持有人的登記地址，或倘屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人在股東名冊中的地址，或郵寄至持有人或聯名持有人以書面指示的有關人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或倘屬聯名持有人，則為就該等股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充份解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份有關的任何應付股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可進一步議決以分派任何種類的指定資產支付全部或部分該等股息。

於宣派後一年仍未獲領取的所有股息或紅利或會由董事會為本公司利益用作投資或其他用途，直至該等股息或紅利獲領取為止，而本公司概不會成為有關股息或紅利的受託人。董事會可沒收於宣派六年後仍未獲領取的所有股息或紅利，並將該等股息或紅利撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不付息。

(h) 查閱公司記錄

根據章程細則，除非根據章程細則而暫停開放，否則股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內，最少有兩(2)個小時在註冊辦事處或根據《公司法》存置股東名冊的其他地點，免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低費用後亦可查閱；或在繳付最多1.00港元或董事會指定的較低費用後，亦可在存置股東名冊分冊的辦事處查閱。

(i) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

章程細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議須為特別決議。

在任何一個或多個類別股份當時所附有關於分配清盤後剩餘可用資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出足夠償還清盤開始時的全部已繳足股本，則超出的資產將根據該等股東分別所持股份的繳足股款額按比例分配予該等股東；及
- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以全數償還已繳足股本，則該等資產的分配方式應盡可能使各股東按各自所持股份在清盤開始時已繳足股款或應繳足股款的比例分擔虧損。

倘本公司清盤（不論為自願清盤或法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議批准及《公司法》規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物形式分發予股東，而不論這些資產為同類或不同類別的財產，就此目的而言，清盤人可就按上述方式分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同類批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人在獲得同類批准的情況下認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫供款人接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

章程細則規定，在《公司法》並無禁止及遵守《公司法》的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取任何行動或進行任何交易而令該等認股權證的認購價低於因行使該等認股權證而將予發行股份的面值，則須設立認購權儲備並用以支付認購價與該等股份面值的差額。

3. 開曼群島《公司法》

本公司在《公司法》的規限下在開曼群島註冊成立，因此，須根據開曼群島法律經營業務。開曼群島《公司法》的若干條文概要載列如下，但本節並非旨在包含一切適用約制及例外情況或全面檢討有關開曼群島《公司法》以及稅項的一切事宜，並可能有別於有關各方可能更為熟悉的司法權區的同等條文。

(a) 公司業務

本公司作為獲豁免公司，必須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司每年須向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

(b) 股本

《公司法》規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相等於股份溢價總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司的選擇，該等條文可不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而按溢價配發的股份溢價。

《公司法》規定，在組織章程大綱及細則條文（如有）的規限下，公司可動用股份溢價賬：(a)向股東支付分派或股息；(b)繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；(c)贖回及購回公司股份（受《公司法》第37條條文規限）；(d)撤銷公司的開辦費用；及(e)撤銷公司股份或債券的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償還其在正常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

《公司法》規定，倘其組織章程細則許可，則在獲開曼群島大法院（「法院」）確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身或其控股公司的股份。因此，倘公司董事在審慎履行其職責及忠實行事時，認為適當給予該等財務資助乃出於適當目的以及符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助應按公平原則進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且《公司法》明確規定，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則許可，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議批准購回的方式及條款前，公司不得購回本身的股份。除非有關股份已悉數繳足，否則公司不得贖回或購回其股份。倘有關贖回或購回將導致公司再無除持作庫存股份以外的任何已發行股份，則公司不得贖回或購回其任何股份。除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還其在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，除非在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事決議以公司名義持有該等股份作為庫存股份。倘公司的股份被持作庫存股份，公司須錄入股東名冊為持有該等股份，然而，儘管存在上文規定，公司不應就任何目的被視作股東且不得就庫存股份行使任何權利，且有關權利的有意行使乃屬無效，而庫存股份不得在公司的會議上直接或間接投票，亦不得在釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內，而不論是否遵照公司組織章程細則或《公司法》的規定。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文，公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

開曼群島法律規定，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

《公司法》規定，在償付能力測試及公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下，公司可動用股份溢價賬支付股息及分派。除上述者外，概無有關派付股息的法定條文。根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息僅可以利潤支付。

不得就庫存股份宣派或派付股息，亦不得向公司另行分派(無論以現金或以其他形式)公司資產(包括清盤時向其股東分派資產)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期法院一般應會依循英國案例法的先例，允許少數股東提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟，以質疑：**(a)**超越公司權力或非法的行為；**(b)**欺詐少數股東的行為(本公司控制者為過失方)；及**(c)**在須以認可(或特別)大多數票通過的決議中的違規行為。

倘公司(並非銀行)將其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出的申請，委任調查員調查公司業務，並按法院指示呈報相關事務。

公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可頒佈清盤令，或作為清盤令的替代方案，頒令：**(a)**監管公司日後事務操守；**(b)**要求公司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東投訴之行為或作出入稟股東投訴其未達成之行為；**(c)**授權入稟股東按法院指示的條款，以公司名義及代表公司提起民事訴訟；或**(d)**規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份，若由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司提出的索償必須以開曼群島適用的一般合約法或侵權法為基礎，或以公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利為基礎。

(g) 出售資產

《公司法》概無明確限制董事出售公司資產的權力，但是，在一般法律上，公司各高級人員（包括董事、常務董事和秘書）在行使本身權力和履行本身職責時，必須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，亦應本著合理審慎的人士於類似情況下應有的標準，以盡責、勤勉態度及專長處事。

(h) 會計及審核規定

公司必須妥為保存下列各項的賬冊：(i) 公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii) 公司所有銷貨及購貨；及(iii) 公司資產及負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司的業務狀況及解釋其作出的交易而言所需的賬冊，則不應視為已妥善保存賬冊。

獲豁免公司必須在稅務資訊局根據開曼群島《稅務資訊局法例》送達命令或通知後，按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供其賬冊或其任何部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島《稅務優惠法》，本公司已獲承諾：

- (1) 於開曼群島實施的就利潤、收入、收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及
- (2) 毋須繳納就本公司的股份、債權證或其他責任而徵收的任何稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾由2020年10月27日起有效期為20年。

開曼群島目前並無就利潤、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬

重大的其他稅項。開曼群島除於2010年與英國訂立雙重稅收協定外，並無訂立任何雙重稅收協定。

(k) 轉讓印花稅

開曼群島並無對轉讓開曼群島公司股份徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

(l) 向董事貸款

《公司法》並無明文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處通知乃公開記錄事項。公司註冊處處長備有現任董事及替任董事(如有)名單，可供任何人士於付費後查閱。按揭登記冊可供債權人及股東查閱。

根據《公司法》，公司股東並無獲賦予查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟彼等享有公司章程細則內可能載有的權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可於董事不時認為適當的開曼群島境內或境外任何地點存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。股東名冊須包含《公司法》第40條所要求的詳情。分冊須按《公司法》要求或許可存置總冊之相同方式存置。公司須安排於存置公司總名冊之地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。

《公司法》並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單報表。因此，股東姓名及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島《稅務資訊局法例》送達命令或通知後，按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級人員名冊

本公司須於註冊辦事處存置一份董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊送呈開曼群島公司註冊處處長存檔，而該等董事或高級人員的任何變動須於有關變動後三十(30)日內通知公司註冊處處長。

(p) 實益擁有人名冊

獲豁免公司須在其註冊辦事處存置實益擁有人名冊，其記錄最終直接或間接擁有或控制公司25%或以上股權或投票權，或有權委任或罷免公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有人名冊並非公開文件，只能由開曼群島的指定主管機關查閱。然而，該要求並不適用於股份於認可證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上市，則毋須存置實益擁有人名冊。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院命令強制；(b)自願提出；或(c)在法院監督下進行清盤。

法院在若干特定情況下(包括公司股東通過特別決議案，要求公司由法院清盤，或公司無法償還債務，或法院認為將該公司清盤實屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。倘公司股東作為分擔人，根據公平合理的理據提出公司清盤的申訴，法院擁有頒佈其他命令作為清盤令之替代方案的司法管轄權，例如，監管公司日後事務操守之命令、授權呈請人按法院指示的條款，以公司名義及代表公司提起民事訴訟之命令或規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份之命令。

倘因公司無力償還到期債項而通過特別決議案作出決議，或在股東大會上通過一般決議案作出決議，則公司(有限存續公司除外)可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由通過自動清盤決議之時或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業，惟倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人；而法院可委任其認為適當的有關人士臨時或以其他方式擔任該職位，且倘超過一人獲委任，則法院須

表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上有關人士作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何抵押品及須給予何種抵押品；倘並無委任正式清盤人，或在該職位出缺期間，公司的所有財產均由法院保管。

待公司事務完全結束後，清盤人必須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的程序，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈賬目並就此加以解釋。該最後一次股東大會必須以公司組織章程細則授權並在憲報公佈的任何方式召開，且至少提前21日通知每個分擔人。

(r) 重組

對於在就重組及合併召開的大會上經由佔出席股東或類別股東或債權人(視情況而定)所持價值百分之七十五(75%)的多數者所批准並隨後經由法院批准的重組與合併，法律上存在促進此類重組與合併的條文。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東提供其所持股份的公允價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易。

(s) 收購

倘一家公司提出收購另一家公司股份的要約，且在提出要約後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)被收購股份的持有人接納收購要約，則要約人在上述四(4)個月期限屆滿後的兩(2)個月內，可隨時按規定方式發出通知，要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院申請反對轉讓。異議股東須承擔證明法院應行使酌情權的義務，除非有證據顯示涉及欺詐或不誠實行為，或要約人與接納收購要約的股份持有人之間進行勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

(t) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院認為屬違反公共政策的任何有關條文則除外，例如旨在對構成罪行的後果作出彌償保證的條文。

(u) 經濟實質規定

根據2019年1月1日生效的開曼群島2018年《國際稅務合作(經濟實質)法》(「經濟實質法」)，「相關實體」須完成經濟實質法載列的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立的獲豁免公司(如本公司)；然而，其並不包括為開曼群島境外稅務居民的實體。據此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)稅務居民，則毋須完成經濟實質法所載的經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問康德明律師事務所，已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島《公司法》的若干方面。誠如本招股章程附錄五「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述，該意見書連同《公司法》可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島《公司法》的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本集團的進一步資料**1. 本公司註冊成立**

本公司於2020年10月22日根據《公司法》於開曼群島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（地址為香港九龍柯士甸道西一號環球貿易廣場77樓7701A室），並於2020年11月25日根據《公司條例》第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。何詠雅女士已獲委任為本公司的授權代表之一，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。本《公司法》律程序文件香港收件地址與上文所載註冊營業地址一致。

本公司於開曼群島註冊成立，因此其業務須遵守開曼《公司法》及其章程文件（包括大綱及細則）。大綱及細則的若干條文及開曼群島《公司法》相關方面的概要載於本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」。

2. 本公司股本變動

截至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股股份。於註冊成立時，一股繳足股份已配發及發行予初始認購人（獨立第三方），該股份其後於同日轉讓予建業地產。

於2021年5月12日，本公司的法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至100,000,000港元（分為10,000,000,000股股份）。

根據我們的股東於2021年5月12日通過的決議案，本公司會將我們結欠建業地產的所有款項（包括根據我們的重組轉讓中原建業所產生的我們已付的購買代價）予以資本化，方法為透過於上市日期按面值向建業地產配發及發行2,967,116,119股入賬列為繳足股份。

緊隨全球發售及分拆（假設超額配股權未獲行使）完成後，本公司已發行股本將為32,952,881.20港元，分為3,295,288,120股已繳足或入賬列為繳足的股份，而6,704,711,880股股份仍未發行。

除上文所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司的股本並無變動。

3. 我們附屬公司的股本變動

我們的附屬公司載於本招股章程「歷史、發展及重組」一節。

除「歷史、發展及重組」一節所披露者外，我們附屬公司的股本或註冊資本於本招股章程日期前兩年內概無變動。

4. 唯一股東於2021年5月12日通過的書面決議案

我們的唯一股東建業地產於2021年5月12日通過書面決議案以議決(其中包括)：

- (a) 批准及有條件地採納大綱以取代並摒除本公司當時的現有組織章程大綱，以及批准及有條件地採納細則以取代並摒除本公司當時的現有組織章程細則，在各情況下自上市日期起生效；
- (b) 通過額外增設9,962,000,000股每股面值0.01港元的股份，本《公司法》定股本增加99,620,000港元至100,000,000港元；
- (c) 待(i)聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣後；(ii)發售價已釐定；(iii)包銷協議於本招股章程所述各自日期或前後簽立及交付；(iv)包銷商於包銷協議項下的責任成為及維持無條件，且並無根據包銷協議或其他原因終止後(在各情況下，於包銷協議訂明的日期及時間或之前)：
 - (1) 批准全球發售及超額配股權，且董事獲授權根據全球發售配發及發行發售股份及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的有關數目股份；
 - (2) 批准分拆及上市；
 - (3) 謹此授權董事將我們結欠建業地產的所有款項(包括根據我們的重組轉讓中原建業所產生的我們已付的購買代價)資本化，方法為透過於上市日期按面值向於通過該等決議案當日名列本公司股東名冊之唯一股東建業地產配發及發行2,967,116,119股入賬列為繳足股份，及授權任何董事於發行時進行資本化並據此發行及配發股份；
 - (4) 授予董事一般無條件授權(「發行授權」)，以供行使本公司一切權力配發、發行及買賣(通過供股、以股代息計劃或根據細則規定配發股份以代替全部或部分股息的類似安排，或股東於股東大會授予的任何特別授權則除外)總數

不超過緊隨分拆及上市完成後已發行股份總數**20%**的股份，而該授權於直至本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期間屆滿前，或股東通過普通決議案撤銷或修訂授予董事的權利(以最早者為準)前將一直有效；

- (5) 授予董事一般無條件授權(「**購回授權**」)，以行使本公司一切權力購回總數不超過緊隨分拆及上市完成後已發行及將予發行股份總數**10%**的股份，直至本公司下屆股東週年大會結束，或組織章程細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會期間屆滿前，或股東通過普通決議案撤銷或修訂授予董事的權利時(以最早者為準)；及
- (6) 通過在董事根據上文第(5)分段所述一般授權可配發及發行或(有條件或無條件)同意將配發或發行的本公司股份總數加入相當於本公司根據上文第(6)分段所述購回的本公司股份總數的金額，以擴大該項配發、發行及買賣股份的一般授權。

5. 重組

為籌備分拆及上市，本集團旗下公司已進行重組，而本公司已成為本集團的控股公司。有關重組的詳情，請見本招股章程「歷史、發展及重組」一節。

6. 本公司購回其本身證券

本節載有聯交所規定須載入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其本身證券，惟須受若干限制規限，其中較為重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所作為第一上市地的公司所有建議購回證券(如屬股份，則須繳足)須經股東通過普通決議案以一般授權或特別批准的方式事先批准。

(ii) 資金來源

股份購回須以根據本公司組織章程大綱及細則、上市規則及開曼群島適用法律規定可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以非現金對價或根據聯交所的交易規則規定的結算方式以外的其他方式在聯交所購回本身的證券。受前文所規限，根據《公司法》，本公司進行的任何購回可自本公司的利潤、本公司的股份溢價賬或為購回而發行新股份的所得款項中撥付，或如獲細則授權及在《公司法》規限下，則可自資本中撥付。凡於購買時須支付超過所購回股份面值的任何溢價的金額均須從本公司的利潤或股份溢價賬中的進賬金額中撥付，或如獲細則授權及在《公司法》規限下，則可自資本中撥付。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為緊隨分拆及上市完成後已發行及將予發行股份總數的**10%**。緊隨購回後**30**日期間內(不論在聯交所或以其他方式購回)，在未經聯交所事先批准下，公司不得發行或宣佈建議發行新證券(惟根據在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定本公司發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外)。此外，倘購買價較股份於前五個交易日在聯交所買賣的平均收市價高**5%**或以上，則上市公司不得在聯交所購回其股份。倘購回證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目下跌至低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市規則亦禁止上市公司購回其證券。公司須促使其為購回證券而委任的經紀向聯交所披露聯交所可能要求有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有獲購回的證券(不論在聯交所或以其他方式購回)將自動除牌，而該等證券的證書均須註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

在獲悉內幕消息後任何時間，上市公司不得在聯交所購回任何證券，直至有關消息已獲公佈為止。尤其是，於緊接下列各項日期(以較早發生者為準)前一個月期間內：**(a)**批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間的業績

(無論上市規則有否規定)的董事會會議日期(以按上市規則首次知會聯交所的日期為準)及**(b)**上市公司根據上市規則規定刊登其任何年度或半年度業績公告或季度或任何其他中期期間業績公告(無論上市規則有否規定)的最後限期，直至業績公告日期為止，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況則除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 申報規定

有關在聯交所或以其他方式購回證券的若干資料均須在不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前**30**分鐘向聯交所申報。此外，上市公司的年報須披露有關年內購回證券的詳情，包括所購回證券數目的按月分析、每股購買價或就全部有關購回支付的最高及最低價(倘有關)，以及所付總價。

(vii) 核心關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」(即本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人)購回證券，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向本公司出售其證券。

(b) 購回理由

董事認為，董事獲股東授予一般授權可讓本公司在市場上購回股份，符合本公司及股東利益。購回股份僅於董事相信有關購回將對本公司及股東有利的情況下作出。取決於當時的市場狀況及資金安排，有關購回可能引致本公司資產淨值、其資產及／或其每股盈利增加。

(c) 購回的資金及對營運資金或資本負債狀況的影響

於購回證券時，本公司僅可動用根據其組織章程大綱及細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法用作此用途的資金。

倘購回授權於股份購回期間內任何時間獲全面行使，則或會對本公司的營運資金或資本負債狀況造成重大不利影響（與本招股章程所披露的狀況比較）。

然而，董事將不會在對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合本公司資本負債水平造成重大不利影響的情況下行使該項一般授權。

(d) 一般事項

在緊隨分拆及上市完成後已發行3,295,288,120股股份的基準下，全面行使購回授權或會相應導致本公司於下列任何一項的最早發生者前期間購回最多329,528,812股股份：

- (i) 我們下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期間結束時；或
- (iii) 股東於股東大會上藉普通決議案修訂或撤銷該項授權時。

董事及（據彼等經作出一切合理查詢後所深知）彼等的任何緊密聯繫人目前一概無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在可能適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律及細則行使購回授權。

倘因任何股份購回導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則有關增加就《收購守則》而言將會被視為一項收購處理。

因此，一名股東或一組一致行動的股東或會取得或鞏固對本公司的控制權，並有責任根據《收購守則》規則26作出強制性要約。除上述者外，董事並不知悉因根據購回授權進行的任何購回而產生《收購守則》項下的任何後果。倘任何股份購回會導致公眾人士持有的股份數目跌至低於當時已發行股份的25%，則該購回僅可在獲聯交所同意豁免遵守上市規則有關公眾持股量之規定時，方可進行。除特殊情況外，一般認為此項條文不會獲得豁免。

概無本公司關連人士已知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使時，將股份出售予本公司，而其亦無承諾不會將股份出售予本公司。

B. 有關我們業務的進一步資料**1. 重大合約概要**

本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立以下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) 中原建業與安陽宏業房地產開發有限公司訂立日期為2020年10月26日的股權轉讓協議，據此，中原建業出售清豐建宏20%股權，代價為人民幣16.7百萬元；
- (b) 中原建業與寧波悅愷股權投資合夥企業(有限合夥)訂立日期為2020年10月27日的股權轉讓協議，據此，中原建業出售安陽置騰51%股權，代價為人民幣45.5百萬元；
- (c) 中原建業與河南萬眾房地產開發有限公司訂立日期為2020年10月28日的股權轉讓協議及補充協議，據此，中原建業出售盧氏領創20%股權，代價為人民幣20.4百萬元；
- (d) 中原建業與河南海義集團有限公司訂立日期為2020年10月28日的股權轉讓協議，據此，中原建業出售聯合建設4.44%股權，代價為人民幣13.3百萬元；
- (e) 中原建業(香港)與建業住宅集團(中國)所訂立日期為2020年11月3日之股權轉讓協議，據此，建業住宅集團(中國)轉讓其於中原建業的25%股權，代價為人民幣500百萬元；
- (f) 賠償契據；
- (g) 本公司、祥來有限公司(作為基石投資者)、樓公望(作為擔保人)、聯席保薦人及聯席全球協調人訂立的日期為2021年5月14日的基石投資協議，據此，有關基石投資者已同意按發售價認購可以總額6.0百萬美元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)購買的有關發售股份數目(向下約整至最接近2,000股股份的完整買賣單位)；及
- (h) 香港包銷協議。

2. 本集團知識產權

(a) 商標

截至最後可行日期，我們並無註冊任何商標。

截至最後可行日期，我們已獲許可使用下列對我們的業務而言屬重要的商標（連同有關權利於上市後開始生效）：

編號	商標	註冊地點	類別	註冊所有人名稱	註冊編號	註冊日期	到期日
1.		中國	42	建業住宅集團(中國)	1147749	1998年01月28日	2028年01月27日
2.		中國	36	建業住宅集團(中國)	5346722	2009年10月21日	2029年10月20日
3.		中國	35	建業住宅集團(中國)	40419343	2020年10月07日	2030年10月06日
4.		中國	35	建業住宅集團(中國)	41092823	2020年09月07日	2030年09月06日
5.		中國	36	建業住宅集團(中國)	40410514	2020年05月14日	2030年05月13日
6.		中國	37	建業住宅集團(中國)	40402126	2020年07月14日	2030年07月13日
7.		中國	42	建業住宅集團(中國)	40394297	2020年05月14日	2030年05月13日
8.		中國	35	建業住宅集團(中國)	20192374	2017年07月21日	2027年07月20日
9.		中國	35	建業住宅集團(中國)	20191798	2017年07月21日	2027年07月20日
10.		中國	43	建業住宅集團(中國)	20175347	2017年07月21日	2027年07月20日
11.		中國	36	建業住宅集團(中國)	4329151	2008年04月21日	2028年04月20日
12.		中國	37	建業住宅集團(中國)	1141839	1998年01月07日	2028年01月06日
13.		中國	35	建業住宅集團(中國)	4329163	2008年04月21日	2028年04月20日
14.		中國	37	建業住宅集團(中國)	5346721	2009年10月21日	2029年10月20日
15.		中國	42	建業住宅集團(中國)	4329148	2008年04月21日	2028年04月20日
16.		中國	42	建業住宅集團(中國)	5346719	2009年09月07日	2029年09月06日
17.		中國	42	建業住宅集團(中國)	4329161	2008年07月07日	2028年07月06日
18.		中國	37	建業住宅集團(中國)	5042915	2009年07月07日	2029年07月06日
19.		中國	37	建業住宅集團(中國)	4533391	2009年10月07日	2029年10月06日
20.		中國	42	建業住宅集團(中國)	4533387	2008年09月21日	2028年09月20日

編號	商標	註冊地點	類別	註冊所有人名稱	註冊編號	註冊日期	到期日
21.	森林半島	中國	35	建業住宅集團(中國)	4340568	2008年04月28日	2028年04月27日
22.	总部港	中國	35	建業住宅集團(中國)	7551255	2010年12月07日	2030年12月06日
23.	总部港	中國	36	建業住宅集團(中國)	7555728	2011年02月14日	2031年02月13日
24.		中國	36	建業住宅集團(中國)	6957431	2011年06月28日	2031年06月27日
25.	建業 十八城	中國	36	建業住宅集團(中國)	12680386	2014年10月21日	2024年10月20日
26.	建業 十八城	中國	37	建業住宅集團(中國)	12680574	2014年10月21日	2024年10月20日
27.	建業 十八城	中國	42	建業住宅集團(中國)	12680590	2014年10月21日	2024年10月20日
28.		中國	42	建業住宅集團(中國)	15057293	2015年08月14日	2025年08月13日
29.		中國	37	建業住宅集團(中國)	15057061	2015年08月14日	2025年08月13日
30.		中國	35	建業住宅集團(中國)	15056931	2015年08月14日	2025年08月13日
31.		中國	36	建業住宅集團(中國)	15056997	2016年05月21日	2026年05月20日
32.	中原建業	中國	37	建業住宅集團(中國)	30753488	2019年12月07日	2029年12月06日
33.	中原建業	中國	35	建業住宅集團(中國)	30768291	2019年02月21日	2029年02月20日
34.	中原建業	中國	36	建業住宅集團(中國)	30756934	2020年04月28日	2030年04月27日
35.	中原建業	中國	42	建業住宅集團(中國)	30761799	2019年04月21日	2029年04月20日
36.		香港	19、36、 37、42	建業住宅集團(中國)	301100294	2008年04月23日	2028年04月22日

(b) 域名

截至最後可行日期，我們已註冊以下對我們業務而言屬重要的域名：

域名	註冊所有人名稱	註冊日期	到期日
centralchinamgt.com. . . .	中原建業	2020年4月7日	2022年4月7日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料**1. 董事的服務合約及委任書詳情**

執行董事的服務合約由上市日期起計為期三年（可於相關服務協議規定的若干情況下終止）。於若干其他情況下，服務合約亦可由我們終止，包括但不限於董事違反合約項下的責任或若干不當行為。執行董事的委任亦須遵循細則內有關董事輪值退任的條文。各執行董事於每個財政年度後的薪金須按本公司薪酬委員會的決定作調整，並須獲董事會大多數成員（不包括接受薪金覆核的董事）批准。

本集團應付執行董事年薪（不包括任何酌情獎金）如下：

執行董事	薪酬(每年)
胡冰先生	人民幣2.2百萬元
馬曉騰先生	人民幣1.8百萬元

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自上市日期起計為期三年（可於相關服務協議規定的若干情況下終止）。非執行董事及獨立非執行董事的委任亦須遵循細則內有關董事輪值退任的條文。

根據相關委任書，應付各非執行董事及獨立非執行董事的年薪如下：

非執行董事	薪酬(每年)
胡葆森先生	3,000,000港元
李樺女士	260,000港元
 獨立非執行董事	 薪酬(每年)
朱保國先生	240,000港元
徐穎先生	240,000港元
蕭志雄先生	240,000港元

除上述董事袍金外，預期並無獨立非執行董事將因擔任獨立非執行董事而獲取任何其他酬金。

除上文所披露者外，概無董事已或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，但不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而無須賠償(法定賠償除外)的合約。

2. 董事薪酬

- (i) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們向董事(於其獲委任為董事前以高級管理層及僱員身份)支付的酬金、薪金、津貼、酌情獎金、退休金界定供款計劃及其他實物福利(如適用)總金額分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣9.0百萬元。
- (ii) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本集團並無向時任董事支付任何酬金，亦無發放任何實物福利。
- (iii) 根據當前有效的安排，預計截至2021年12月31日止年度本集團應向董事支付的酬金總額(不包括任何酌情獎金及以股份為基礎的開支)及董事應收的實物福利將約為人民幣3.6百萬元。
- (iv) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本集團概無向其任何時任董事或其任何成員公司的任何前任董事支付任何款項以(i)作為吸引彼等加入本集團或於彼等加入本集團後的獎勵；或(ii)作為對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的補償。
- (v) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，概無時任董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

3. 董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

緊隨全球發售及分拆完成後(假設自最後可行日期以來建業地產的股權並無變動及假設優先發售項下的預留股份由合資格建業地產股東全數承購)，本公司董事及最高行政人員在本公司的股份或相關股份或債權證及在本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份或債權證中擁有於股份上市後(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的規定須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(如適用)(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及／或淡倉(如適用))，(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指的名冊內的權益及／或淡倉(如適用)，或(iii)根據上市規則附錄

十所載《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權益及／或淡倉(如適用)如下：

(i) 於我們股份中的好倉

董事姓名	權益性質	所持股份 類別及數目	於本公司的 持股百分比
胡先生	受控法團權益 ^(附註)	2,067,147,776	62.73%
胡冰先生	實益擁有人	11,122,222	0.34%

附註： 恩輝由胡先生全資擁有。因此，恩輝為胡先生的受控法團及根據證券及期貨條例，胡先生被視為於恩輝擁有權益的相同數目的股份中擁有權益。

(ii) 於我們相聯法團股份中的好倉

董事姓名	相關公司名稱	權益性質	所持證券類別 及數目	於相聯法團的 權益百分比
胡先生	恩輝	實益擁有人	20,000	100%
胡先生	建業地產	受控法團權益 ⁽¹⁾	2,044,431,867	68.90%
李樺女士	建業地產	配偶權益	7,000,000	0.24%
		配偶權益(購股權) ⁽²⁾	44,000	0.001%
胡冰先生	建業地產	實益擁有人	11,000,000	0.37%
馬曉騰先生	建業地產	實益擁有人(購股權) ⁽³⁾	3,800,000	0.13%

附註：

1. 恩輝由胡先生全資擁有。因此，恩輝為胡先生的受控法團及根據證券及期貨條例，胡先生被視為於恩輝擁有權益的相同數目的建業地產股份中擁有權益。
2. 李樺女士的配偶於其實益擁有的7,000,000股建業地產股份及建業地產向其授出的購股權獲悉數行使時可予配發及發行的44,000股建業地產股份中擁有權益。因此，根據證券及期貨條例，李樺女士被視為於其配偶擁有權益的相同數目的建業地產股份中擁有權益。
3. 馬曉騰先生於建業地產向彼授予的購股權獲悉數行使時可能配發及發行的3,800,000股建業地產股份中擁有權益。

4. 主要股東

據董事所知，除本招股章程「主要股東 — 於本公司權益」一節所披露者外，緊隨全球發售及分拆（假設自最後可行日期以來建業地產的股權並無變動及假設優先發售項下的預留股份由合資格建業地產股東全數承購）完成後，概無任何人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

5. 免責聲明

- (a) 除本節中「C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 3.董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉」一段所披露者外，本公司任何董事或最高行政人員概無在本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部所指的相聯法團）的股份、相關股份及債權證中擁有在股份於聯交所上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文其被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指的名冊內的權益及淡倉，或須根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉；
- (b) 據本公司任何董事或最高行政人員所知，概無任何人士在本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的股份數目10%或以上的權益；
- (c) 概無董事或名列下文「D. 其他資料 — 8.專家資格及同意書」段落中的任何人士直接或間接在本集團任何成員公司的發起或本集團任何成員公司於緊接本招股章程發行前兩年內收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何權益；

- (d) 概無董事或名列下文「D. 其他資料 — 8.專家資格及同意書」段落中的人士於在本招股章程刊發日期仍然有效且其性質或條件不尋常或與本集團業務關係重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 概無名列下文「D. 其他資料 — 8.專家資格及同意書」段落中的人士於本集團任何成員公司擁有任何股權或自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）；
- (f) 除本節中「C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 1.董事的服務合約及委任書詳情」段落所披露者外，概無董事已與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務協議（於一年內到期或可由僱主在無須支付賠償（法定賠償除外）下終止的合約除外）；及
- (g) 據董事所知，除本招股章程「業務」一節所披露者外，概無董事或其聯繫人或本公司任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本5%或以上者）在本集團五大客戶任何一者中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

控股股東已與本公司訂立以本公司（為其本身及代表其附屬公司）為受益人的彌償契據（即上文「B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」(f)段所提述的合約），以共同及個別就（其中包括）本集團內成員公司於上市日期或之前所賺取、應計或收取的收入、利潤或收益而產生的稅項以及須繳納及應付的任何財產申索或遺產稅，以及本集團內成員公司可能蒙受的任何開支、成本、罰款、懲罰或其他負債而提供彌償保證。

2. 訴訟

截至最後可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團內成員公司概無提起或面臨待決或潛在的重大訴訟或申索。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人符合適用於保薦人的獨立標準（載於上市規則第3A.07條）。聯席保薦人將就擔任上市聯席保薦人收取總額1.5百萬美元的費用。

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述的已發行及將予發行的全部股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。

4. 開辦費用

本公司的註冊成立並無產生任何重大開辦費用。

5. 無重大不利變動

董事確認，自2020年12月31日（即本集團最新經審核綜合財務資料的編製日期）起及直至本招股章程日期，本集團的財務或交易狀況並無任何重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就分拆及本招股章程所述關聯交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

7. 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，就每位買方及賣方收取的現行稅率為被出售或轉讓股份的對價或公平值（以較高者為準）的0.1%。產生自或源自於香港的買賣股份利潤亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法律，無須就於開曼群島轉讓股份支付任何印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

有意持有股份的人士如對持有或出售或買賣股份而產生的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與分拆的其他方對股份持有人因持有或出售或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

8. 專家資格及同意書

以下為提供本招股章程所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
工銀國際融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
建銀國際金融有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
畢馬威會計師事務所	根據《財務匯報局條例》註冊之註冊會計師及公眾利益實體核數師
通商律師事務所	中國法律顧問
康德明律師事務所	開曼群島法律顧問
中指研究院	行業顧問及品牌估值師

上述專家已各自就本招股章程的刊發作出書面同意書，表示同意按本招股章程所載形式及內容載列其報告、函件、意見書、意見書摘要及／或提述其名稱，且並無撤回該等同意書。

9. 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。

10. 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(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。本招股章程的英文及中文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 獨家財務顧問

法國巴黎證券(亞洲)有限公司已獲建業地產及本公司委任為彼等有關分拆的獨家財務顧問。法國巴黎證券(亞洲)有限公司的委任並非根據上市規則的規定作出，且法國巴黎證券(亞洲)有限公司的委任與聯席保薦人的委任(根據上市規則須由我們作出)互相獨立且不同。聯席保薦人於完成彼等的責任時並無依賴法國巴黎證券(亞洲)有限公司開展的任何工作。法國巴黎證券(亞洲)有限公司於上市時的角色不同於聯席保薦人的角色，其專注於向建業地產及本公司提供有關分拆的一般機構融資意見服務。法國巴黎證券(亞洲)有限公司為根據證券及期貨條例可進行第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)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團。

12. 其他事項

(a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 除「歷史、發展及重組」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或貸款資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何股份或貸款資本概無附有購股權或已有條件或無條件同意附有購股權；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售任何資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
- (iv) 概無就認購、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支付或應付任何佣金；

(b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；

(c) 於本招股章程日期前12個月內，本集團的業務概無出現可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的任何中斷情況；

- (d) 本公司的股東名冊總冊將由Conyers Trust Company (Cayman) Limited在開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將由香港中央證券登記有限公司在香港存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交本公司的香港股份過戶登記處辦理登記，而並非送交開曼群島。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；
- (e) 本集團旗下公司現時概無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統進行買賣；
- (f) 據董事所知，根據開曼《公司法》，本公司使用中文名稱並不違反開曼《公司法》；
- (g) 本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債權證；
- (h) 概無姓名列於本附錄四「D. 其他資料 — 8.專家資格及同意書」段落之人士：
 - (i) 於本集團內成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益；或
 - (ii) 擁有任何可認購或提名他人認購本集團內成員公司任何證券的權利或購股權（不論是否可依法強制執行）；及
- (i) 概無影響從香港以外地方將利潤匯入或將資本調回香港的限制。

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：

- (a) 各白色、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 — 8.專家資格及同意書」一節所述書面同意書；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」一節所述各重大合約。

備查文件

下列文件將於本招股章程日期起計**14**日(包括該日)止的正常營業時間內在霍金路偉律師行辦事處(地址為香港金鐘道88號太古廣場一座11樓)可供查閱：

- (a) 章程大綱及章程細則；
- (b) 畢馬威會計師事務所有限公司出具的本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 畢馬威會計師事務所有限公司就本集團未經審核備考財務資料出具的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表；
- (e) 我們有關開曼群島法律的法律顧問康德明律師事務所發出的意見函，其中概述了本招股章程附錄三所提述本公司組織章程及開曼群島《公司法》的若干方面；
- (f) 中國法律顧問通商律師事務所出具的有關本集團一般事務的法律意見，其中概述了本招股章程「監管概覽」一節所提述適用於我們的若干中國法律法規；
- (g) 本招股章程「行業概覽」一節所述本公司委託行業顧問中指研究院編製的行業報告；
- (h) 本招股章程「關連交易」一節所述中指研究院編製的有關「建業」品牌價值的估值報告；

- (i) 開曼《公司法》；
- (j) 本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 8.專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；
- (k) 本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (l) 本招股章程「附錄四 — 法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 1.董事的服務合約及委任書詳情」一節所述的服務協議及委任書；及
- (m) 本招股章程。



中原建業有限公司
CENTRAL CHINA MANAGEMENT COMPANY LIMITED