

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

**關連交易
提供項目管理服務**

於2024年6月28日，綠城建設管理(本公司非全資附屬公司)與陵水中交訂立該協議。根據該協議，綠城建設管理同意就該項目向陵水中交提供項目管理服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，中交集團及其附屬公司持有733,456,293股股份，佔本公司已發行股本約28.97%。因此，根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。

故此，中交集團及其聯繫人(包括陵水中交，中交集團的間接非全資附屬公司)為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，該協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。由於該協議項下擬進行交易的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但全部低於5%，故有關交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

緒言

於2024年6月28日，綠城建設管理(本公司非全資附屬公司)與陵水中交訂立該協議。根據該協議，綠城建設管理同意就該項目向陵水中交提供項目管理服務。

該協議的主要條款

該協議的主要條款如下：

日期：2024年6月28日

訂約方：(1) 綠城建設管理

(2) 陵水中交

主要事項：陵水中交為該項目的開發商及建築商。

根據該協議的條款及條文，綠城建設管理應向陵水中交提供該項目的項目管理服務，其中包括前期管理、規劃設計管理、成本管理、工程管理、營銷管理、竣工驗收及交付管理、客戶服務及房產保修管理、前期物業服務諮詢管理及園區服務、人力資源管理、行政管理及財務管理等服務。

該項目位於海南省陵水縣椰林鎮，總建築面積約為114,825平方米，計劃開發為住宅及商業物業。

期限：該協議的期限應自該協議日期開始，並於該項目最後一期集中交付之日起滿六個月終止，且該項目已銷售面積達到地上可售面積的90%。

代價：根據該協議條款，基於該項目於本公告日期的具體情況，綠城建設管理就該項目向陵水中交提供項目管理服務的代價為人民幣31,190,000元，並可能根據業績激勵達成情況有所增加，除非出現任何不可預見情況，本公司現時預期最終代價於任何情況下不會超過人民幣51,840,000元。代價經考慮本集團預期所需的資源及人力(設備、機器和勞動力成本，項目管理服務的複雜性和規模)、市場狀況及可用商機、該項目各方的商業信譽以及就可資比較工程項目及項目管理服務的市場費率等因素後就正常商業條款進行公平磋商釐定。

代價包括：

- (a) 有關該項目可售物業的委託管理服務費約人民幣30,930,000元，應按下列方式支付：
- (i) 每月應付人民幣300,000元的管理服務費，自首批項目管理人員委派開始直至該項目開始銷售；
 - (ii) 該項目開始銷售後，於每季度結束後10日內應付相等於該項目季度合同銷售收款金額1%的管理服務費；及
 - (iii) 根據該項目可售面積的去化率，於每季度結束後10日內應付相等於該項目已售物業合同銷售收款金額1%的管理服務費，支付比例依據為：
 - 於該項目單地塊地上可售面積去化達到或超過30%時，累計應付當前已售物業合同銷售收款金額1%的50%；
 - 於該項目單地塊地上可售面積去化達到或超過50%時，累計應付當前已售物業合同銷售收款金額1%的70%；
 - 於該項目單地塊地上可售面積去化達到或超過70%時，累計應付當前已售物業合同銷售收款金額1%的100%。
- (b) 有關該項目不可售物業的委託管理服務費約人民幣260,000元，按分期支付，應在項目當期整體交付後90天內結清當期不可售物業的委託管理服務費；及
- (c) 額外的業績獎勵服務費須待根據該協議的條款達成若干銷售目標，方可作實。

陵水中交應在該協議簽訂後5日內向綠城建設管理支付人民幣3,000,000元的押金。該押金不計利息，將在陵水中交應付的最後一期管理服務費中抵扣。

訂立該協議的理由及裨益

董事會認為，該協議將使本集團能利用其於中國物業開發及項目管理方面的技術、專業知識及經驗，推動該項目的建設及提升其品質，從而無需投入大量資本即可產生收入。

本公司認為該項目屬城市更新項目，具有積極的社會效益，預計後續供地規模大，有持續穩定的項目管理費收入，有利於本公司在海南省品牌深耕，拓展項目管理業務。經評審及綜合比較國內多家項目管理公司，綠城建設管理憑藉有競爭力的收費標準、品牌影響力及項目管理規模，最終獲陵水中交甄選為其提供項目管理服務。該協議的代價及條款乃根據雙方公平協商釐定，並符合市場慣例及本集團的商業利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議按正常商業條款訂立以及在本集團的日常及一般業務過程中進行，且其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，中交集團及其附屬公司持有733,456,293股股份，佔本公司已發行股本約28.97%。因此，根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。

故此，中交集團及其聯繫人(包括陵水中交，中交集團的間接非全資附屬公司)為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，該協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。由於該協議項下擬進行交易的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但全部低於5%，故有關交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於中交集團在該協議及其項下的交易中擁有重大權益，且鑒於中交集團與周長江先生、耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士的關係，該等董事已就批准該協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

有關該協議訂約方的資料

本集團

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。其為中國領先的房地產開發商之一，在中國多個主要城市經營業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為主要目標客戶。

綠城建設管理為於中國成立的公司，並為綠城管理的間接全資附屬公司。綠城管理為於聯交所上市的公司(股票代碼：09979)，並為本公司的非全資附屬公司，由本公司擁有71.28%權益。因此，綠城建設管理為本公司的非全資附屬公司。綠城建設管理主要從事為物業開發提供項目管理服務。

陵水中交

陵水中交為於中國成立的有限公司，為中交集團的間接非全資附屬公司。陵水中交主要從事物業開發。

中交集團為於中國成立的國有獨資公司，並為中國交通建設股份有限公司(於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市(股票代碼：01800)，其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：601800))的控股股東。基於公開可得資料，中交集團主要從事房地產開發及物業管理、船舶製造、船舶租賃及維修、海洋工程、船舶及港口配套設備技術諮詢服務、進出口業務、運輸業投資及管理以及其他業務。據董事作出合理查詢後所深知，中交集團的最終實益股東為中國國務院國有資產監督管理委員會。

釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有下列涵義：

「該協議」	指	綠城建設管理與陵水中交就承包該項目的項目管理服務訂立的房地產開發委託管理協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會

「中交集團」	指	中國交通建設集團有限公司，一家於中國成立的國有獨資公司，為本公司主要股東
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司(股票代碼：03900)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「代價」	指	陵水中交就綠城建設管理根據該協議提供的項目管理服務應付的總代價
「董事」	指	本公司董事
「綠城建設管理」	指	綠城建設管理集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司
「綠城管理」	指	綠城管理控股有限公司(股票代碼：09979)，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，為本公司非全資附屬公司
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「陵水中交」	指	陵水中交海投城市更新發展有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為中交集團的間接非全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	位於海南省陵水縣椰林鎮的建設項目，總建築面積約為114,825平方米，計劃開發為住宅及商業物業

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
張亞東

中國，杭州
2024年6月28日

於本公告日期，董事會包括執行董事張亞東先生、郭佳峰先生、周長江先生、耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士；非執行董事吳天海先生及武亦文先生；以及獨立非執行董事賈生華先生、許雲輝先生、邱東先生及朱玉辰先生。