

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12月31日綠城房地產建設管理(本公司非全資附屬公司)與三亞鳳卓投資訂立該協議。根據該協議，綠城房地產建設管理同意就該項目向項目公司提供項目管理服務。

根據該協議，項目公司將告成立，該公司將為中國交建的間接全資附屬公司。三亞鳳卓投資及綠城房地產建設管理同意，三亞鳳卓投資、綠城房地產建設管理與項目公司將訂立補充協議，據此，三亞鳳卓投資將其在該協議項下的全部權利及責任轉讓予項目公司。

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28.94%。因此，根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。中國交建為中交集團的非全資附屬公司，故為中交集團的聯繫人。三亞鳳卓投資由中國交建間接擁有45%權益。成立項目公司後，項目公司將由中交海投直接持有100%權益。三亞鳳卓投資及項目公司各自由中國交建間接擁有逾30%權益，因此為中交集團的聯繫人。

因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團的非全資附屬公司中國交建、由中國交建持有逾30%權益的三亞鳳卓投資及由中國交建持有逾30%權益的項目公司)為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，該等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12月31日，綠城房地產建設管理(本公司非全資附屬公司)與三亞鳳卓投資訂立該協議。根據該協議，綠城房地產建設管理同意就該項目向項目公司提供項目管理服務。

該協議的主要條款

該協議的主要條款如下：

- 日期 : 2024年12月31日
- 訂約方 : (1) 綠城房地產建設管理
(2) 三亞鳳卓投資
- 主要事項 : 項目公司為該項目的開發商及建築商。

根據該協議的條款及條文，綠城房地產建設管理應向項目公司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、行政管理以及財務管理。

該項目位於海南省三亞市海棠區，總建築面積約為158,946.27平方米，計劃開發為住宅物業。

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95%。

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，綠城房地產建設管理就該項目向三亞鳳卓投資提供項目管理服務的代價約人民幣95,930,000元，視乎業績激勵達成情況而有所增加。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125,000,000元。代價經考慮本集團預期所需的資源、設備及人力、市場狀況及可用商機、該項目各方的商業信譽以及就該區域類似工程項目及項目管理服務的可資比較市場費率等因素後進行公平磋商釐定。

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95,800,000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，可於該項目開始銷售後從每季度應付的委託管理服務費中抵扣；
 - (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累計合同銷售金額1%的管理服務費，釐定支付比例依據為：

- 於該項目單地塊地上可售面積達到或超過30%時，該項目最高累計應付合同銷售收款金額1%的40%；
- 於該項目單地塊地上可售面積達到或超過50%時，該項目最高累計應付合同銷售收款金額1%的60%；
- 於該項目單地塊地上可售面積達到或超過70%時，該項目最高累計應付合同銷售收款金額1%的80%；
- 於該項目單地塊地上可售面積達到或超過90%時，該項目最高累計應付合同銷售收款金額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130,000元，按分期支付，應在該項目當期整體交付後90天內支付；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後，方可作實。

該項目委託管理服務費應於該協議期限屆滿後15日內完成結算，並於結算完成後10日內結清。

三亞鳳卓投資應在該協議簽訂後5日內向綠城房地產建設管理支付人民幣3,000,000元的押金。該押金不計利息，將在三亞鳳卓投資支付最後一期的委託管理服務費中抵扣。

補充協議

根據該協議，項目公司將告成立，該公司將為中國交建的間接全資附屬公司。三亞鳳卓投資及綠城房地產建設管理同意，三亞鳳卓投資、綠城房地產建設管理與項目公司將訂立補充協議，據此，三亞鳳卓投資將其在該協議項下的全部權利及責任轉讓予項目公司。轉讓安排概無代價。

訂立該等協議的理由及裨益

董事會認為，該等協議將使本集團能夠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，推動該項目的建設工程及提升其品質，從而無需投入大量資本即可獲得收入。

本公司相信，該項目將為本集團提供持續穩定的項目管理費收入。參與該項目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，綠城房地產建設管理憑藉(其中包括)有競爭力的收費標準、品牌影響力及項目管理運營規模，最終獲三亞鳳卓投資甄選為其提供項目管理服務。該協議的代價及條款經公平協商後釐定，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，該等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28.94%。因此，根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。中國交建為中交集團的非全資附屬公司，故為中交集團的聯繫人。三亞鳳卓投資由中國交建間接擁有45%權益。成立項目公司後，項目公司將由中交海投直接持有100%權益。三亞鳳卓投資及項目公司各自由中國交建間接擁有逾30%權益，因此為中交集團的聯繫人。

因此，中交集團及其聯繫人(包括中交集團的非全資附屬公司中國交建、由中國交建持有逾30%權益的三亞鳳卓投資及由中國交建持有逾30%權益的項目公司)為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，該等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。

有關該等協議訂約方的資料

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。

綠城房地產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，綠城房地產建設管理為本公司的間接非全資附屬公司。綠城房地產建設管理主要從事為物業開發提供項目管理服務。

三亞鳳卓投資

三亞鳳卓投資為於中國成立的有限公司，主要於海南省三亞市鳳凰島從事物業開發。其由中國交建間接擁有45%權益，而中國交建為中國領先交通基建企業中交集團的非全資附屬公司。

中交集團為於中國成立的國有獨資公司，並為中國交建的控股股東。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。

三亞鳳卓投資亦由三亞鳳凰島投資及三亞鈺晟投資分別擁有45%及10%權益。三亞鳳凰島投資由海口勝豐熱帶農業植物園開發有限公司、曾憲雲、海南兆峰智能化技術有限公司及蔡芳分別擁有68.5%、20%、10%及1.5%權益。三亞鈺晟

投資由北京憶地添源房地產投資諮詢中心及海南淮隆系統集成有限公司分別擁有90%及10%權益。據董事作出合理查詢後所深知，曾憲雲、蔡芳、海口勝豐熱帶農業植物園開發有限公司、海南兆峰智能化技術有限公司、北京憶地添源房地產投資諮詢中心、海南淮隆系統集成有限公司以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

項目公司

項目公司為將於中國成立的有限公司，將主要於海南省三亞市從事物業開發。項目公司成立後，將由中交海投直接持有100%權益。

中交海投主要從事基建及物業開發，為中國交建的直接全資附屬公司。

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	綠城房地產建設管理與三亞鳳卓投資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
「該等協議」	指	該協議及補充協議
「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
「中國交建」	指	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)，為中交集團的非全資附屬公司
「中交海投」	指	中交海洋投資控股有限公司，一家於中國成立的有限公司，為中國交建的直接全資附屬公司

「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	三亞鳳卓投資就綠城房地產建設管理根據該協議提供項目管理服務應付的總代價
「董事」	指	本公司董事
「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
「綠城房地產建設管理」	指	綠城房地產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
「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
「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	位於海南省三亞市海棠區的建設項目，總建築面積約為158,946.27平方米，計劃開發為住宅物業
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「三亞鳳凰島投資」	指	三亞鳳凰島投資集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司

「三亞鳳卓投資」	指	三亞鳳卓投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為中交集團的聯繫人
「三亞鈺晟投資」	指	三亞鈺晟投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「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12月31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周安橋先生；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。

* 僅供識別