

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2025年3月31日，綠城房地產建設管理(本公司非全資附屬公司)與重慶中交井雙訂立該協議。根據該協議，綠城房地產建設管理同意就該項目向重慶中交井雙提供項目管理服務。

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28.9%。因此，根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。

因此，中交集團及其聯繫人(包括重慶中交井雙，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2025年3月31日，綠城房地產建設管理(本公司非全資附屬公司)與重慶中交井雙訂立該協議。根據該協議，綠城房地產建設管理同意就該項目向重慶中交井雙提供項目管理服務。

該協議的主要條款

該協議的主要條款如下：

日期：2025年3月31日

訂約方：(1) 綠城房地產建設管理

(2) 重慶中交井雙

主要事項：重慶中交井雙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重慶中交井雙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、合約管理、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。

該項目位於重慶市沙坪壩區，總用地面積約為80,176平方米，總建築面積約為210,475平方米，計劃開發為包含公共設施的住宅及商業物業。

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。

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重慶中交井雙提供項目管理服務的代價人民幣75,082,800元，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80,712,800元。代價經考慮本集團預期所需的資源及人力、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) 基本人員費最多人民幣18,000,000元，應按下列方式支付：
 - (i) 綠城房地產建設管理首批人員抵達並經重慶中交井雙收到付款申請及發票後五日內支付第一季度的首期費用人民幣1,125,000元；
 - (ii) 在第一季度後，重慶中交井雙每月收到付款申請及發票後五日內支付人民幣375,000元，直至該項目服務期屆滿或該協議終止為止；

(b) 委託管理服務費約人民幣57,082,800元，其中包括該項目可售物業的委託管理服務費約人民幣56,000,000元及非可售物業的委託管理服務費約人民幣1,082,800元，應按下列方式支付：

(i) 該項目開始銷售後，於每季度結束且重慶中交井雙收到付款申請及發票後十日內，應付相等於該項目季度合同銷售金額2.5%的50%的委託管理服務費，並可根據訂約各方確定的年度銷售目標金額的差額作進一步調整；

(ii) 該項目暫估的總可售物業委託管理服務費的50%，總金額約人民幣28,000,000元，應根據工程進度節點按下列方式支付：

- 於取得施工許可證後30日內支付25%；
- 於樓宇施工達至正負零後10日內支付10%；
- 於樓宇的主體達至其1/2層高後10日內支付10%；
- 於樓宇的主體結頂後10日內支付15%；
- 於樓宇的外裝飾工程完成(包括外架拆除)後10日內支付15%；
- 於景觀工程完成後10日內支付10%；

- 於工程竣工驗收合格後10日內支付10%；
- 於該項目相關階段集中交付完成後90日內支付餘下部分；

(iii) 該項目不可售物業的委託管理服務費，總金額約人民幣1,082,800元，於取得各分期施工許可證後，按下列方式支付：

- 於取得施工許可證後10日內支付25%；
- 於施工達至正負零後10日內支付10%；
- 於樓宇的主體達至其1/2層高後10日內支付10%；
- 於樓宇的主體結頂後10日內支付15%；
- 於樓宇的外裝飾工程完成(包括外架拆除)後10日內支付15%；
- 於景觀工程完成後10日內支付10%；
- 於工程竣工驗收合格後10日內支付10%；
- 於該項目相關階段集中交付完成後90日內支付餘下部分；

- (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。

倘因綠城房地產建設管理的過失或疏忽導致成本超支，管理服務費將根據該協議條款予以相應比例的扣除。

重慶中交井雙應在該協議簽訂後五日內向綠城房地產建設管理支付人民幣2,000,000元的預付款。該預付款不計利息，將在重慶中交井雙按各協定節點應付的管理服務費中扣除50%，直至其獲悉數結清。

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。

甄選該項目的項目管理服務供應商及釐定代價透過公開招標程序進行。招標有多名投標人參與，經評審和綜合比較投標人後，綠城房地產建設管理根據招標文件的相關要求獲選。因此，綠城房地產建設管理在競爭性的招標程序中獲選，而代價及該協議的條款根據招標文件釐定，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28.9%。因此，根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。

因此，中交集團及其聯繫人(包括重慶中交井雙，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交易中擁有重大權益，且鑒於中交集團與劉成雲先生、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。

綠城房地產建設管理為於中國成立的公司，並為綠城管理的全資附屬公司。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。

重慶中交井雙

重慶中交井雙為於中國註冊成立的有限公司，主要於重慶市井雙區從事物業開發。其為中交長江建設的全資附屬公司。中交長江建設為中交集團的間接非全資附屬公司，主要從事水利、水電及城市基礎設施開發業務。據董事作出合理查詢後所深知，中交長江建設由中國交建擁有74.98%權益，其餘25.02%權益由重慶水利投資擁有，而重慶水利投資由重慶市國有資產監督管理委員會最終控制。

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。

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重慶中交井雙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
「中交長江建設」	指	中交長江建設發展集團有限公司，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
「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
「重慶中交井雙」	指	重慶中交井雙置業有限公司，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
「重慶水利投資」	指	重慶市水利投資(集團)有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司

「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	重慶中交井雙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	位於重慶市沙坪壩區，總用地面積約為80,176平方米，總建築面積約為210,475平方米的建設項目，計劃開發為包含公共設施的住宅及商業物業
「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
劉成雲

中國，杭州
2025年3月31日

於本公告日期，董事會包括主席及非執行董事劉成雲先生；執行董事郭佳峰先生、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