

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)

**持續關連交易
提供項目管理服務**

綠城管理集團不時獲中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人委聘為有關中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人的工程項目的項目管理服務供應商。為精簡單一框架項下的有關交易，於2025年12月19日，綠城管理與中交集團訂立2025年項目管理框架協議，以規管綠城管理集團向中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人提供項目管理服務。2025年項目管理框架協議的期限直至2027年12月31日。

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28.88%，故根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。故此，中交集團為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，2025年項目管理框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於交易上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但所有適用百分比率低於5%，故2025年項目管理框架協議須遵守上市規則第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。

2025年項目管理框架協議

綠城管理集團不時獲中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人委聘為有關中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人的工程項目的項目管理服務供應商。為精簡單一框架項下的有關交易，於2025年12月19日，綠城管理與中交集團訂立2025年項目管理框架協議，以規管綠城管理集團向中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人提供項目管理服務。2025年項目管理框架協議的期限直至2027年12月31日。

2025年項目管理框架協議的主要條款概要載列如下：

- 日期：2025年12月19日
- 訂約方：(1) 綠城管理；及
(2) 中交集團
- 期限：至2027年12月31日
- 主要事項：於2025年項目管理框架協議期限內，中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人可根據2025年項目管理框架協議的條款及條件委聘綠城管理集團提供項目管理服務，當中可能包括項目前期管理、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、前期物業服務管理及園區服務、人力資源管理、行政管理及其他相關支持服務。
- 定價基準及其他條款：綠城管理集團將與中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人訂立個別協議，當中載列2025年項目管理框架協議項下擬進行交易的詳細條款及條件(「**個別協議**」)。

個別協議應按正常商業條款訂立，屬公平合理，且其條款就中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人而言不優於綠城管理集團向獨立第三方提供的相若服務的條款。

就根據個別協議所提供項目管理服務的代價，(i)倘存在招標及投標程序，則應根據中標條款釐定；或(ii)倘並無招標或投標程序，則應由個別協議的訂約方參考現行市場費率釐定。

交易上限及釐定基準

歷史交易金額及上限

下表概述綠城管理集團與中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人於截至2024年12月31日止兩個年度及2025年1月1日至本公告日期期間(「過往交易」)就項目管理服務發生的歷史交易金額。

	2023年	2024年	2025年1月1日至 本公告日期
過往交易項下的實際金額	人民幣21.5百萬元	人民幣23.4百萬元	人民幣104.6百萬元

交易上限

預期2025年項目管理框架協議項下擬進行交易的最高年度交易金額(「交易上限」)將不超過下文載列的金額：

	2025年 ^{附註}	2026年	2027年
交易上限	人民幣40百萬元	人民幣140百萬元	人民幣260百萬元

附註：於本公告日期，尚未根據2025年項目管理框架協議與中交集團訂立任何個別協議。

上述交易上限經計及下列因素後釐定：

- (a) 綠城管理集團於過往交易項下產生的歷史金額。截至2024年12月31日止兩個年度的金額連同2025年1月1日至本公告日期的交易金額，反映與中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人穩定發生的項目管理收入，按年計並無重大偏離情況。因此，2025年項目管理框架協議期限的上限已作調整以與該等歷史交易金額一致，並根據下文所述的預期籌備中項目及開具發票時間表作出調整；

- (b) 已評估中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人於2025年項目管理框架協議期限內擬招標及／或進行的預期籌備中項目，包括：(i)管理層對預計於期限內開展或進行的項目數目及類型的初步計劃；(ii)現有項目的推進階段，以及相應的基於項目節點的計費情況；及(iii)根據歷史中標率對已識別的招標情況進行轉化率評估；及
- (c) 合理緩衝空間，以應對服務交付與項目計費節點之間的時間差異、項目時間表的可能加速，以及對費用水平的適度通脹效應。

定價政策及內部控制

倘綠城管理集團根據中國法律透過招標及投標程序獲選為中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人的項目管理服務供應商，則應付價格應根據中標條款釐定。

倘綠城管理集團並非透過招標及投標程序獲選，則價格應在參考以下各項後，經公平磋商釐定：

- (a) 所提供項目管理服務的類型及範圍；
- (b) 項目的地點、品質及建築面積；
- (c) 提供相關服務的預計營運成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)；及
- (d) 相若服務的現行市場費率及綠城管理集團就向獨立第三方提供相若服務收取的價格。

為確保綠城管理集團向中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人提供的項目管理服務的條款整體而言不優於向獨立第三方提供的條款，本公司已採取下列舉措：

- (a) 核數師將對2025年項目管理框架協議項下擬進行的交易進行年度審核；
- (b) 獨立非執行董事將對2025年項目管理框架協議項下擬進行交易的實施及執行進行年度審核；及
- (c) 董事會將進行定期檢查，以檢討及評估2025年項目管理框架協議項下擬進行的交易是否根據其條款進行及將根據市況定期更新，以考慮個別協議項下的條款整體而言是否屬公平合理。

本集團將定期監察項目管理服務項目的進展及就向中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人提供項目管理服務錄得的實際交易金額，以確保有關總額不會超過相關交易上限。董事會應根據上市規則最終釐定是否上調交易上限。

訂立2025年項目管理框架協議的理由及裨益

董事會認為，訂立2025年項目管理框架協議主要為精簡及規範綠城管理集團與中交集團、其附屬公司及其聯繫人之間不時進行的經常性項目管理交易。透過將該等交易整合至單一框架之下，訂約方可減少行政前置時間、提升執行效率，並按公平條款應用一致的定價及審批流程，同時符合上市規則第14A章的相關規定(包括遵守年度上限及內部控制程序)。

2025年項目管理框架協議概無強制任何一方進行交易，亦不賦予任何一方排他性權力。個別項目將繼續獨立協議而訂立，並遵照中國法律規定適用的招投標要求，費用參考現行市場費率或根據中標條款(如適用)釐定。董事亦認為，考慮到中交集團在中國建築行業的綜合經驗及資質，綠城管理集團與中交集團的持續合作整體有利於本集團。2025年項目管理框架協議項下的交易將使本集團能夠通過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，推動該等項目的建設工程及提升其品質，從而無需向項目投入大量資本即可獲得收入。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，2025年項目管理框架協議及其項下擬進行的交易按正常商業條款訂立，符合集團日常經營慣例，且其條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)在計及上文「交易上限及釐定基準」一節所載因素後亦認為交易上限屬公平合理。

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28.88%，故根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。故此，中交集團為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於交易上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但所有適用百分比率低於5%，故2025年項目管理框架協議須遵守上市規則第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2025年項目管理框架協議及其項下的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，該等董事均已就批准2025年項目管理框架協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

有關2025年項目管理框架協議訂約方的資料

有關本集團及綠城管理的資料

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。

綠城管理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(股票代碼：09979)，於本公告日期為本公司的非全資附屬公司，由本公司擁有71.63%權益。其為房地產輕資產管理服務公司，代建模式的先行者、引領者。其核心業務包括商業代建、政府代建、資方代建及其他服務。

有關中交集團的資料

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(一家在中國成立的股份有限公司，其H股在聯交所上市，股票代碼：01800；其A股在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

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「2025年項目管理 框架協議」	指	綠城管理與中交集團就綠城管理集團直至2027年12月31日向中交集團、其附屬公司及／或其聯繫人提供項目管理服務所訂立日期為2025年12月19日的項目管理框架協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「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)，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「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
「綠城管理集團」	指	綠城管理及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「上市規則」	指 聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「中國」	指 中華人民共和國
「人民幣」	指 中國的法定貨幣人民幣
「股份」	指 本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股
「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涵義

代表董事會
綠城中國控股有限公司
主席
劉成雲

中國，杭州
2025年12月19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、朱玉辰先生及秦悅民先生。

* 僅供識別