

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2023年7月12日，綠城房地產建設管理(本公司非全資附屬公司)與南京六合訂立該協議。根據該協議，綠城房地產建設管理同意就該項目向南京六合提供項目管理服務。

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711,959,293股股份，佔本公司已發行股本約28.12%。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(包括由中交集團間接擁有50%權益的南京六合)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2023年7月12日，綠城房地產建設管理(本公司非全資附屬公司)與南京六合訂立該協議。根據該協議，綠城房地產建設管理同意就該項目向南京六合提供項目管理服務。

該協議的主要條款

該協議的主要條款如下：

- 日期：2023年7月12日
- 訂約方：(1) 綠城房地產建設管理(本公司非全資附屬公司)
(2) 南京六合(由中交集團間接擁有50%權益)
- 主要事項：南京六合為該項目的開發商及承建商。

根據該協議的條款及條文，綠城房地產建設管理應向南京六合提供該項目的項目管理服務，其應包括前期管理工作、規劃設計管理、成本管理、工程管理、營銷管理、項目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以及財務管理服務。

- 期限：該協議的期限應自該協議日期起至該項目最後一期集中交付之日起滿6個月為止。

- 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，在該項目中向南京六合提供項目管理服務的代價為人民幣298,830,000元，除非出現任何不可預見情況，本公司現時預期最終代價將不超過人民幣403,630,000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可比市場費率等因素後經公平磋商釐定。

代價包括：

- (a) 基本人工費人民幣40,000,000元，應按下列方式支付：
- (i) 該協議日期後10日內支付人民幣1,520,000元；

- (ii) 自該協議生效之日起(若當季剩餘時間不足兩個月，則從下季度開始支付)至支付基本人工費用總額95%之日止，每季度支付人民幣1,520,000元(除下文(iii)所載者外，將不再支付其他基本人工費用)；及
 - (iii) 基本人工費用總額的剩餘5%將在人員評估及該項目決算完成後支付；
- (b) 管理服務費人民幣80,000,000元，應根據該協議所載的建設節點或工程考核時間表支付(視情況而定)；
 - (c) 營銷費用按項目總銷售額的2.5%計，其中(i)人民幣21,000,000元應根據該協議所載時間表於五個月內分期支付；及(ii)剩餘部分應於啟動該項目的物業銷售後按月分期支付；及
 - (d) 經營獎勵的條件為根據該協議條款達成若干銷售目標。

訂立該協議的理由及裨益

董事會認為，該協議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，從而無需大量資本投入即可產生收入。

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。有多名投標人參加招標，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被選中。因此，綠城房地產建設管理在競爭性招標程序中獲選，且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711,959,293股股份，佔本公司已發行股本約28.12%。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(包括由中交集團間接擁有50%權益的南京六合)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擬進行交易中擁有重大權益，且鑒於中交集團與吳文德先生、耿忠強先生、李駿先生及洪蕾女士的關係，故該等董事已就批准該交易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。

南京六合

南京六合為於中國成立的有限公司，由中交集團及南京新六分別間接擁有50%權益。南京六合主要從事物業開發。

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。

南京新六為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。據董事作出合理查詢後所深知，南京新六的最終實際控制人為南京市六合區人民政府。

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及南京六合就承包該項目的項目管理服務所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	南京六合就綠城房地產建設管理根據該協議提供的項目管理服務應付予綠城房地產建設管理的總代價
「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
「南京六合」	指	南京六合中棠置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，由中交集團及南京新六分別間接擁有50%權益
「南京新六」	指	南京新六城市建設投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	位於江蘇省南京市六合區用作物業開發的建設項目，總建築面積約為330,098平方米
「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
2023年7月12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、吳文德先生、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。

* 僅供識別