

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2月28日，綠城房地產建設管理及中交建築東南建設與莆田朝秀就該項目的建設訂立該協議。據此，中交建築東南建設應承擔該項目的建設工程，綠城房地產建設管理則應向莆田朝秀提供該項目的項目管理服務。

**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。中交建築為中交集團的間接非全資附屬公司，因此為中交集團的聯繫人。莆田朝秀由中交建築持有逾30%的權益，因此為中交建築及中交集團的聯繫人。

故此，中交集團及其聯繫人(包括莆田朝秀)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。

\* 僅供識別

於2024年2月28日，綠城房地產建設管理及中交建築東南建設與莆田朝秀就該項目的建設訂立該協議。據此，中交建築東南建設應承擔該項目的建設工程，綠城房地產建設管理則應向莆田朝秀提供該項目的項目管理服務。

## 該協議的主要條款

該協議的主要條款如下：

日期：2024年2月28日

訂約方：(1) 綠城房地產建設管理及中交建築東南建設  
(2) 莆田朝秀

主要事項：根據該協議的條款及條文，綠城房地產建設管理應向莆田朝秀提供該項目的項目前期工作、設計、勘察、工程管理、組織竣工驗收交付、項目資料移交存檔及房產代銷等全過程代建開發管理服務。中交建築東南建設應向莆田朝秀提供該項目的工程實施及管理、工程設備、材料採購及管理服務。

該項目位於中國福建省莆田市秀嶼區，總建築面積約為208,197.69平方米，擬主要開發為住宅物業。

期限：該協議的期限應自該協議日期開始，並於取得項目竣工驗收備案表之日起滿一年終止。

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莆田朝秀提供項目管理服務的應收代價為人民幣123,112,000元，除非出現任何不可預見情況，本公司現時預期最終代價於任何情況下不會超過人民幣134,946,656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) 代建管理費人民幣77,318,800元，應按下列方式支付：
- (i) 於該協議日期起14日內支付10%；
  - (ii) 於取得工程施工許可證後14日內支付30%；
  - (iii) 於取得預售證後14日內支付10%；
  - (iv) 於工程主體結構結頂後14日內支付10%；
  - (v) 於工程竣工驗收合格後14日內支付10%；
  - (vi) 於該項目集中交付完成後14日內支付15%；
  - (vii) 於產權交付登記完成後14日內支付10%；及
  - (viii) 於服務期限屆滿及所有相關備案完成後14日內支付5%；

- (b) 營銷管理費人民幣45,793,200元，應按下列方式支付：
- (i) 該協議的日期後直至啟動該項目的物業銷售前，每季度首月30日前支付人民幣3,000,000元的固定費用；及
  - (ii) 於啟動該項目的物業銷售後，每季度首月30日前支付相等於上一季度該項目合同銷售額3.5%的70%；及
- (c) 溢價分成及考核扣罰金額最高人民幣6,750,000元，視乎該項目地上總銷售額而定。倘超過相關銷售目標，則按指定比例計算溢價分成，倘未達成相關銷售目標，則按指定比例扣減(均以人民幣6,750,000元為上限)，而有關費用的任何多付或少付款項將於該項目決算時核准。

於訂立該協議前，綠城房地產建設管理應向莆田朝秀提交一筆相等於代價10%的履約保證金(「履約保證金」)。履約保證金應於本項目竣工備案完成後15個營業日內無息退還予綠城房地產建設管理。

莆田朝秀應向中交建築東南建設另行支付建設費用約人民幣911,361,050元，有關費用將根據該協議的項目建設進度結算。

## 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。

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及中交建築東南建設(作為聯合體)根據招標文件的相關要求獲選。因此，綠城房地產建設管理及中交建築東南建設在競爭性招標程序獲選，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28.97%。因此，根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。中交建築為中交集團的間接非全資附屬公司，因此為中交集團的聯繫人。莆田朝秀由中交建築持有逾30%的權益，因此為中交建築及中交集團的聯繫人。

故此，中交集團及其聯繫人(包括莆田朝秀)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，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。

### 莆田朝秀

莆田朝秀為於中國成立的有限公司，由中交建築及莆田新秀分別擁有35%及65%權益。莆田朝秀主要從事物業開發。

中交建築主要從事物業開發。

中交建築由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))持有71.20%的股份，中國建設銀行股份有限公司(於中國成立的股份有限公司，其H股在聯交所上市(股票代碼：939)，其A股在上海證券交易所上市(股票代碼：601939))持有9.71%的股份，交通銀行股份有限公司(於中國成立的股份有限公司，其H股在聯交所上市(股票代碼：3328)，其A股在上海證券交易所上市(股票代碼：601328))持有8.95%的股份，其他股東各持有中交建築5%以下的股權。

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。

莆田新秀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，莆田新秀由莆田市秀嶼區財政局最終控制。

## 中交建築東南建設

中交建築東南建設為於中國成立的有限公司，為中交建築的全資附屬公司。中交建築東南建設主要從事建設工程。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下用詞具有下列涵義：

「該協議」	指	綠城房地產建設管理、中交建築東南建設及莆田朝秀就提供該項目的項目管理及建設服務所訂立日期為2024年2月28日的協議
「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
「中交建築」	指	中交建築集團有限公司，一家於中國成立的有限公司
「中交建築東南建設」	指	中交建築集團東南建設有限公司，一家於中國成立的有限公司
「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	莆田朝秀就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
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	位於中國福建省莆田市秀嶼區的建設項目，總建築面積約為208,197.69平方米，計劃主要開發為住宅物業
「莆田朝秀」	指	莆田市朝秀房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司
「莆田新秀」	指	莆田市新秀房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司
「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
「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
「招標」	指	為承接該項目的建設工程施工及管理而進行的公開招標

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2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、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。