

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4日，綠城建設管理(本公司非全資附屬公司)與石家莊興石訂立該協議。根據該協議，綠城建設管理同意就該項目向石家莊興石提供項目管理服務。

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28.94%。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(包括中交二公局，中交集團的間接非全資附屬公司，以及石家莊興石，由中交二公局擁有超過30%權益的公司)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2024年12月4日，綠城建設管理(本公司非全資附屬公司)與石家莊興石訂立該協議。根據該協議，綠城建設管理同意就該項目向石家莊興石提供項目管理服務。

該協議的主要條款

該協議的主要條款如下：

日期：2024年12月4日

訂約方：(1) 綠城建設管理
(2) 石家莊興石

主要事項：石家莊興石為該項目的開發商及承建商。

根據該協議的條款及條文，綠城建設管理應向石家莊興石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、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、人力資源管理、行政管理及財務諮詢服務。

該項目位於河北省石家莊市橋西區，總建築面積約為131,426平方米，計劃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，綠城建設管理就該項目向石家莊興石提供項目管理服務的代價將為人民幣42,440,000元。除非出現任何不可預見情況，否則本公司現時預期最終代價於任何情況下不會超過人民幣58,140,000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41,620,000元，應按下列方式支付：
- (i) 每月應付人民幣500,000元的委託管理服務費，自該協議日期開始直至該項目開始銷售，可於該項目開始銷售後自應付委託管理服務費扣除；
 - (ii) 該項目開始銷售後，按工程進度節點支付的管理服務費約人民幣21,220,000元，應按下列方式支付：
 - 於取得該項目工程規劃許可證後且於該項目開始銷售後30日內支付10%；
 - 於取得該項目施工許可證後且於該項目開始銷售後30日內支付10%；

- 於對應批次樓宇施工達至正負零後且於該項目開始銷售後30日內支付該批次樓宇費用總額的10%；
- 於對應批次樓宇的主體達至其1/2層高後10日內支付該批次樓宇費用總額的10%；
- 於對應批次樓宇的主體封頂後10日內支付該批次樓宇費用總額的15%；
- 於對應批次樓宇的外架拆除後10日內支付該批次樓宇費用總額的10%；
- 於景觀工程建設完成後10日內支付10%；
- 於取得樓宇施工項目的綜合竣工驗收備案表後10日內支付15%；及
- 於委託管理服務費決算時支付10%。

(iii) 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金額的1%(扣除上一季度退房金額)的委託管理服務費。

(b) 有關該項目不可售物業的委託管理服務費約人民幣818,800元，應於委託管理服務費決算時支付；

- (c) 額外的業績獎勵服務費將在該項目開始銷售前30天進一步協商確定，且不超過該項目總銷售金額的0.5%。

該項目的委託管理服務費應在(a)根據該協議條款達成銷售目標，或(b)該項目交付之日起滿6個月(以較早者為準)後15天內進行核准，並在核准完成後10天內結清委託管理服務費。

石家莊興石應在該協議簽訂後5日內向綠城建設管理支付人民幣1,000,000元的押金。該押金不計利息，將自石家莊興石應付的最後一期委託管理服務費中等額抵扣。

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。

本公司認為參與該項目將有利於本公司在河北省進行品牌深耕，拓展項目管理業務。經評審及比較國內多家項目管理公司，綠城建設管理憑藉有競爭力的收費標準、品牌影響力及項目管理營運規模，最終獲石家莊興石甄選為其提供項目管理服務。該協議的代價及條款乃根據雙方公平協商釐定，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28.94%。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(包括中交二公局，中交集團的間接非全資附屬公司，以及石家莊興石，由中交二公局擁有超過30%權益的公司)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的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，綠城建設管理為本公司的間接非全資附屬公司。綠城建設管理主要從事為物業開發提供項目管理服務。

石家莊興石

石家莊興石為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。其由中交二公局擁有49%權益，而中交二公局為中交集團的間接非全資附屬公司，主要從事大型交通及城市基礎設施建設。

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。

石家莊興石亦由石家莊城投擁有51%權益。據董事作出合理查詢後所深知，石家莊城投由石家莊市人民政府國有資產監督管理委員會最終控制。

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	綠城建設管理與石家莊興石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)；及其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
「中交二公局」	指	中交第二公路工程局有限公司，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
「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	石家莊興石就綠城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
「綠城建設管理」	指	綠城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
「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
「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	位於河北省石家莊市橋西區的建設項目，總建築面積約為131,426平方米，計劃主要開發為住宅物業
「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
「石家莊城投」	指	石家莊城投興石房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「石家莊興石」	指	石家莊興石協同置業有限公司，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
「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4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