

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
2025年建造框架協議**

茲提述本公司於2022年10月19日發佈的公告，內容有關中交集團或其附屬公司向本集團不時提供建造服務，期限為2022年建造框架協議簽訂日期起至2024年12月31日。

董事會宣佈，鑒於本集團的持續發展，於2025年1月22日，本公司與中交集團訂立2025年建造框架協議，內容有關中交集團或其附屬公司向本集團不時提供建造服務，期限為截至2027年12月31日止的三個財政年度。除交易上限外，2025年建造框架協議的條款和條件與2022年建造框架協議基本一致。

於本公告日期，中交集團及其附屬公司持有733,456,293股股份，相當於本公司已發行股本約28.94%，故根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，2025年建造框架協議項下擬進行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%但全部適用百分比率均低於5%，2025年建造框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

2025年建造框架協議

本集團一直不時委聘中交集團或其附屬公司作為其物業開發項目的建造工程承包商。茲提述本公司於2022年10月19日發佈的公告，內容有關中交集團或其附屬公司向本集團不時提供建造服務，期限為2022年建造框架協議簽訂日期起至2024年12月31日。

鑒於本集團的持續發展，於2025年1月22日，本公司與中交集團訂立2025年建造框架協議，內容有關中交集團或其附屬公司向本集團不時提供建造服務，期限為截至2027年12月31日止的三個財政年度。除交易上限外，2025年建造框架協議的條款和條件與2022年建造框架協議基本一致。

2025年建造框架協議的主要條款概要載列如下：

日期： 2025年1月22日

訂約方： (1) 本公司；及
(2) 中交集團

期限： 截至2027年12月31日止三個財政年度

主要事項： 於期限內，本集團將根據2025年建造框架協議的條款及條件，委聘中交集團或其附屬公司向本集團提供建造服務，其中可能包括房屋建造(包括總體承包)、安裝工程、園林景觀、精裝修工程、幕牆門窗安裝、市政道路建設、弱電工程等。

定價及其他條款： 本集團將與中交集團或其附屬公司訂立個別協議(「個別協議」)，當中載列2025年建造框架協議項下擬進行交易的詳細條款及條件。

個別協議應按正常商業條款訂立，其條款整體而言應不遜於獨立第三方就相關建造服務向本集團提供的條款。

就個別協議項下所提供建造服務的應付代價將由訂約各方經參考現行市場費率後協定。

交易上限及釐定基準

歷史交易金額及上限

下表概述本集團就中交集團或其附屬公司在2022年建造框架協議期限內提供建造工程服務的歷史發生金額(「先前交易」)及相應的交易上限：

	自2022年建造框架 協議簽訂之日起 (即2022年 10月19日)至 2022年12月31日	截至2023年 12月31日止年度	截至2024年 12月31日止年度
先前交易項下實際發生額	-	人民幣226.7百萬元	人民幣448.3百萬元
相應交易上限(註)	人民幣110百萬元	人民幣500百萬元	人民幣1,040百萬元

註：2022年建造框架協議(本公司與中交集團就中交集團或其附屬公司不時向本集團提供建造服務簽訂的首份框架協議)項下的歷史交易上限金額，並未考慮本集團在2022年建造框架協議之前與中交集團或其附屬公司簽訂的項目在相關期間/年內產生的建造成本。

交易上限

2025年建造框架協議項下擬進行交易產生的最高金額(「交易上限」)如下：

	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 12月31日止年度	截至2027年 12月31日止年度
交易上限	人民幣1,040百萬元	人民幣1,040百萬元	人民幣1,040百萬元

上述交易上限均等於截至2024年12月31日的年度上限，經計及下文所述因素後釐定：

- (a) 本集團於先前交易項下的歷史發生金額；及
- (b) 本集團就中交集團或其附屬公司提供建造工程服務預估將發生的金額，有關金額按下列各項計算：
 - (i) 承包予第三方建造工程的每平方米平均歷史及預期成本；
 - (ii) 本集團截至2025年、2026年及2027年12月31日止三個年度的初步計劃，本集團在期限內物業開發項目的預估總建造工程面積及所涉及建造工程的相應金額；
 - (iii) 承包予中交集團或其附屬公司建造工程的平均歷史佔比；及
 - (iv) 項目的平均建造時間、各項目的建造進度及相關期間／年度預計產生的相應比例建造成本金額(就一個項目而言，不同建造期間／年度預期產生建造成本金額的比例存在差異)。

先前交易發生的歷史金額與對應交易上限之間存在差異，主要是由於：

- (a) 過去兩至三年，中國房地產行業的市場狀況和調整導致建造服務的需求相應降低。然而，本公司預計建造服務的需求將會增加，因此預期在2025年建造框架協議的三年期限內將錄得更高的交易金額。這一展望是基於本公司對房地產市場將逐步恢復的預期，據此，本集團憑藉強大的市場聲譽和定位，能夠處於有利地位以把握機會。因此，本公司預計未來中交集團或其附屬公司向本集團提供建造服務的需求將會增加；及
- (b) 本集團的建造項目一般需時兩至三年完成，根據完成進度，每年實際發生的建造成本比例(以及實際金額)本身存有差異。

定價政策及內部監控

本集團一般通過以下概述的招標程序，甄選主要承包商及釐定建造項目下建造工程的代價：

- (a) 本集團相關項目公司將成立下列工作小組(「工作小組」)，以處理投標程序：
 - (i) 由項目負責人及相關職能部門負責人組成的招標領導小組；及
 - (ii) 由項目設計管理、工程管理、成本管理、景觀管理、精裝修管理相關專業人士組成的招標工作小組；
- (b) 項目公司將發佈招標公告，列明招標程序、工程概況、投標報價要求，以及對承包商資質、工作標準和竣工規格要求等項目詳情；
- (c) 投標人將在投標期間(不得少於五天)提交投標申請，當中載列投標價格及投標公告規定的其他資料；
- (d) 經初步篩除不合資格的投標人後，工作小組將對候選單位以會談方式進行詢標；及
- (e) 工作小組將根據投標價格、投標人的經驗及聲譽、投標人的財務狀況以及投標人的機械、技術能力及施工組織設計等評估標準，綜合評估所有投標申請並確定中標人。

倘中交集團或其任何附屬公司獲選為本集團建造工程的主要承包商，則該公司將根據2025年建造框架協議與本集團訂立個別協議，而條款整體而言應屬正常商業條款且不遜於獨立第三方就相關建造服務向本集團所提供的條款。

為確保中交集團或其附屬公司提供的建造服務條款整體而言不遜於獨立第三方所提供者，本公司已採取下列措施：

- (a) 董事會將進行定期檢查，以審閱及評估2025年建造框架協議項下擬進行的交易是否按照其條款進行，並將定期獲取最新市場狀況，以考慮個別協議項下的條款整體而言是否屬公平合理；及
- (b) 獨立非執行董事將對2025年建造框架協議項下擬進行交易的實施及執行進行年度審閱。

本集團將定期審核就中交集團或其附屬公司提供的建造服務的工程進度及實際發生金額，以確保累計金額不會超過相應交易上限。董事會將最終決定是否須根據上市規則上調交易上限。

訂立2025年建造框架協議的理由及裨益

本集團主要通過招標程序就其建造工程甄選主要承包商。中交集團或其附屬公司過往不時通過此類程序獲授予本集團的建造工程，預期未來其將繼續不時根據相關建造項目的情況參與本集團建造工程的招標程序。2025年建造框架協議會載列規管本集團與中交集團或其附屬公司之間交易的原則。在本集團選定中交集團或其附屬公司作為其建造工程的承包商而訂立個別協議時，2025年建造框架協議將具有一定靈活性，惟須符合相關交易上限以及遵守上市規則第14A章項下相關規定。董事亦認為，經計及中交集團承接本集團項目建造工程的過往紀錄、中交集團於中國建造行業的豐富經驗及優質資質，本集團與中交集團的持續合作對本集團整體有利。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，2025年建造框架協議及其項下擬進行交易於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，該等條款屬公平合理並符合本公司及其股東整體利益。董事(包括獨立非執行董事)經計及上文「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，相當於本公司已發行股本約28.94%，故根據上市規則，中交集團為本公司的主要股東。因此，中交集團為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，擬進行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%但全部適用百分比率均低於5%，2025年建造框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

由於中交集團在2025年建造框架協議及其項下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2025年建造框架協議及其項下擬進行交易的董事會決議放棄投票。

有關2025年建造框架協議訂約方的資料

有關本集團的資料

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，以中國中高收入居民為目標客戶。

有關中交集團的資料

中交集團為於中國成立的國有獨資企業，並為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：1800；其A股於上海證券交易所上市，股票代碼：601800)的控股股東。根據公開可得資料，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、運輸業的投資及管理以及其他業務。經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，本公告內所用詞彙具有下列涵義：

「2022年建造框架協議」	指	本公司與中交集團就中交集團或其附屬公司向本集團提供建造服務所訂立日期為2022年10月19日的建造框架協議，期限為自該協議簽訂日期起至2024年12月31日
「2025年建造框架協議」	指	本公司與中交集團就中交集團或其附屬公司向本集團提供建造服務所訂立日期為2025年1月22日的建造框架協議，期限為截至2027年12月31日止三個財政年度
「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，於中國成立的國有獨資企業，為本公司的主要股東
「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涵義
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(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	本公司股份持有人
「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
 2025年1月22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