

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2025年5月15日，綠城房地產建設管理(本公司非全資附屬公司)與石家莊城恒訂立該協議。根據該協議，綠城房地產建設管理同意就該項目向石家莊城恒提供項目管理服務。

**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28.88%。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(包括中交集團的間接非全資附屬公司中交四航局及中交三公局，以及石家莊城恒，一家由中交四航局及中交三公局合共擁有逾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2025年5月15日，綠城房地產建設管理(本公司非全資附屬公司)與石家莊城恒訂立該協議。根據該協議，綠城房地產建設管理同意就該項目向石家莊城恒提供項目管理服務。

## 該協議的主要條款

該協議的主要條款如下：

- 日期：2025年5月15日
- 訂約方：(1) 綠城房地產建設管理  
(2) 石家莊城恒
- 主要事項：石家莊城恒為該項目的開發商及建築商。

根據該協議的條款及條文，綠城房地產建設管理應向石家莊城恒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、竣工驗收及交付管理、客戶服務及房產保修管理、前期物業及案場物業服務諮詢管理及園區服務、人力資源管理以及行政管理。

該項目位於河北省石家莊市長安區，總建築面積約為291,225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及按要求協助石家莊城恒取得不動產權證終止。

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石家莊城恒提供項目管理服務的代價人民幣107,899,750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118,690,000元。代價於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就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經公平磋商釐定。

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86,319,800元，應按下列方式支付：
  - (i) 自該協議日期開始直至該項目開始銷售止，每月應付委託管理服務費人民幣500,000元，可在該項目開始銷售後的應付委託管理服務費中抵扣；及
  - (ii) 該項目開始銷售後，於每季度結束後30個營業日內，每季度應付相等於該項目實際季度銷售回款金額2%的委託管理服務費。於各季度付款中，計算金額的90%應直接支付，餘下10%將延期及應按下列方式支付：
    - 該項目竣工及集中交付後，延期支付的委託管理服務費的50%應於5個營業日內支付；及

- 該項目結算及取得不動產權證(大產權證)後，剩餘費用應於5個營業日內支付。

(b) 暫估的委派人員費用約人民幣21,579,950元，應據實結算並按月支付。

該項目的委託管理服務費(包括委派人員費用)應於該協議協定期限屆滿後30個營業日內完成對賬，並應於對賬完成後30個營業日內最終結清。

石家莊城恒應在該協議訂立後30個營業日內向綠城房地產建設管理支付人民幣1,000,000元的定金。該定金不計利息，將在石家莊城恒於首年應付的第三及第四季度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。

本公司認為該項目有利於本公司在河北省品牌深耕，拓展項目管理業務。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根據招標文件的相關要求獲選。因此，綠城房地產建設管理在競爭性的招標程序中獲選，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28.88%。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(包括中交集團的間接非全資附屬公司中交四航局及中交三公局，以及石家莊城恒，一家由中交四航局及中交三公局合共擁有逾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。

## 石家莊城恒

石家莊城恒為一家在中國成立的有限公司，主要從事物業開發業務。其分別由中交四航局及中交三公局分別擁有30%及19%權益，兩者均為中交集團的間接非全資附屬公司。石家莊城恒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。

石家莊城恒亦由石家莊城市更新擁有51%權益。據董事作出合理查詢後所深知，石家莊城市更新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	綠城房地產建設管理與石家莊城恒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，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，為中交集團的非全資附屬公司
「中交四航局」	指	中交第四航務工程局有限公司，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

「中交三公局」	指	中交第三公路工程局有限公司，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有限公司，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，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「代價」	指	石家莊城恒就綠城房地產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，於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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長安區的建設項目，總建築面積約為291,225平方米，計劃主要開發為住宅物業
「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
「股東」	指	股份持有人
「石家莊城恒」	指	石家莊城恒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，為中交集團的聯繫人
「石家莊城市更新」	指	石家莊城市更新集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「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  
劉成雲

中國，杭州  
2025年5月15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