

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 MANAGEMENT HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**綠城管理控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9979)

## 關連交易

### 與綠城中國的附屬公司訂立代建協議

#### 代建協議

於2022年1月11日，本公司的間接全資附屬公司綠城樂居與綠城中國(本公司的控股公司)的間接非全資附屬公司浙江拓峰訂立代建協議。根據代建協議，綠城樂居將向浙江拓峰提供代建服務，以發展一塊位於浙江省杭州市西湖區的地塊。浙江拓峰根據代建協議應付綠城樂居的管理服務費為人民幣14.5百萬元。

#### 上市規則的涵義

於本公告日期，浙江拓峰為綠城中國的間接非全資附屬公司。綠城樂居為本公司的間接全資附屬公司。綠城中國為本公司的控股股東。根據上市規則，浙江拓峰為本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，與浙江拓峰進行代建協議項下的交易構成本公司的關連交易。

由於代建協議項下的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故代建協議須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 代建協議

於2022年1月11日，綠城樂居與浙江拓峰訂立代建協議。根據代建協議，綠城樂居將向浙江拓峰提供代建服務，以發展一塊位於浙江省杭州市西湖區的地塊。代建協議所涉及項目的總建築面積為123,394平方米，為浙江拓峰新製造業項目的產業園區，項目類型為新建寫字樓、配套商業用房等。總建安工程投資估算額約人民幣511.46百萬元。代建協議項下將予提供的代建服務包括前期管理、規劃設計管理、成本控制、工程管理、交付管理、客戶服務及物業保修。代建協議的詳情載列如下：

1. 日期 2022年1月11日
2. 訂約方 (1) 綠城樂居，本公司的間接全資附屬公司；及  
(2) 浙江拓峰，綠城中國(本公司的控股股東)的間接非全資附屬公司。
3. 期限 由2022年1月11日(代建協議日期)至項目完成及交付物業予買方後的六個月。訂約方可能應浙江拓峰的要求及經訂約雙方一致同意後延長代建協議的期限。
4. 代建協議項下的管理服務 綠城樂居須向浙江拓峰提供代建服務，以發展一塊位於浙江省杭州市西湖區的地塊。

將向浙江拓峰提供的代建服務包括：

- (1) 準備及前期管理。綠城樂居將對項目整體營運(不包含交付後運營工作)及方案進行統籌及管理，並協助浙江拓峰辦理開發建設必要的審批及許可(惟代建協議另有約定除外)；
- (2) 規劃設計管理。綠城樂居將管理由浙江拓峰選擇的設計公司(包括但不限於規劃設計、建築設計、景觀設計、裝修裝飾設計等)以完成相關設計工作。綠城樂居將監督設計工作進度及設計成果質量；

- (3) 成本管理。綠城樂居將制定合理的項目成本管理目標(需經浙江拓峰批准)。綠城樂居亦將在開發建設全過程實行有效的成本管理。
- (4) 工程管理。綠城樂居將(i)管理由浙江拓峰選擇的施工單位、材料及設備供應單位及工程監理單位，(ii)管理項目建設階段的安全、質量、工期及文明施工，及(iii)配合浙江拓峰處理建設過程中出現的突發事件。
- (5) 項目竣工驗收及交付管理。綠城樂居將組織中間項目驗收及項目竣工驗收，協助浙江拓峰完成項目竣工驗收備案工作，組織實施物業交付。
- (6) 客戶服務及物業保修管理。綠城樂居將協助浙江拓峰設立或委聘客戶服務組織，有效處理客戶投訴，提升客戶滿意度，並於物業管理協議的期限內(集中交付物業滿6個月止)負責物業保修。

5. 定價條款 代建服務費總額為人民幣14.5百萬元，按規劃總建築面積123,394平方米及每平方米管理費人民幣117.51元計算。

6. 付款條款 代建協議項下的管理費將根據以下進度及百分比支付：

- (1) 取得施工許可證後10日內支付15%；
- (2) 施工達到正負零後10日內支付15%；
- (3) 主體結構達到總層高的一半後10日內支付10%；
- (4) 主體達到計劃高度後10日內支付15%；
- (5) 完成外裝飾後10日內支付15%；

- (6) 完成景觀工程後10日內支付10%；
- (7) 取得竣工驗收備案表後10日內支付15%；
- (8) 項目當期整體交付，180天內工程結算完成後，10日內結清基本管理服務費；如180天內工程結算未完成，暫按基本管理服務費合同金額的5%支付，待工程結算完成後多退少補(無息)。

## 訂立代建協議的理由及裨益

代建協議項下浙江拓峰擬開發項目的總建築面積為123,394平方米，為浙江拓峰新製造業項目的產業園區，項目類型為新建寫字樓、配套商業用房等。與浙江拓峰的代建協議有助於推動本公司打開杭州主城區內公建項目的業務市場、提升本公司員工在保障房項目外的公建項目領域的發展成長。

## 確定代價的基準

代建協議的代價經考慮上文中「訂立代建協議的理由及裨益」一節中所述的理由和裨益，由綠城樂居與浙江拓峰經公平談判磋商，並參考綠城管理或綠城樂居在相似類型項目中收取的費率(人民幣80元/平方米 - 人民幣125元/平方米)之後確定。

## 董事確認

於董事會會議日期，本公司董事郭佳峰先生及張亞東先生亦為綠城中國的董事，故彼等被視為於代建協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，並須就相關董事會決議案放棄投票。除上述董事外，概無其他本公司董事已被或被視為於前述關連交易中擁有重大權益。

據作出一切合理審慎查詢後，董事(包括獨立非執行董事)認為代建協議的條款屬公平合理，並按一般商業條款訂立，代建協議項下擬進行的交易乃於本公司日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，浙江拓峰為綠城中國的間接非全資附屬公司。綠城樂居為本公司的間接全資附屬公司。綠城中國為本公司的控股股東。根據上市規則，浙江拓峰為本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，與浙江拓峰進行代建協議項下的交易構成本公司的關連交易。

由於代建協議項下的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故代建協議須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 一般資料

### (1) 本公司

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。本公司是中國最大的房地產輕資產管理服務公司，代建模式的先行者、引領者。本公司的核心業務包括商業代建、政府代建和其他服務等。

### (2) 綠城樂居

綠城樂居為於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，是負責政府項目建設與運營的本公司戰略業務單元。

### (3) 浙江拓峰

浙江拓峰為於中國成立的有限公司及綠城中國的間接非全資附屬公司。浙江拓峰是一家專業從事智能傳感器、工業自動化控制系統、機電一體化裝備和信息化平台設計、研發、製造、集成和服務的綜合性高新科技企業。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	綠城管理控股有限公司，一間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(股份代號：09979)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「總建築面積」	指	總建築面積
「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3900)，為我們的控股股東
「綠城樂居」	指	綠城樂居建設管理集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「綠城管理」	指	綠城房地產建設管理集團有限公司，一間於2012年3月21日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。綠城管理主要在中國從事代建業務
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「代建協議」	指	由浙江拓峰(作為利用代建服務完成物業開發的項目擁有人)與綠城樂居(作為代建服務供應商)於2022年1月11日訂立的代建協議
「中國」	指	中華人民共和國(而「中國的」或「中國人」將作相應詮釋)。本公告對中國的提述不包括香港、澳門及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	不時的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	本公司不時的附屬公司(定義見香港法例第622條公司條例)
「浙江拓峰」	指	浙江拓峰科技有限責任公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為綠城中國(本公司的控股股東)的間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**綠城管理控股有限公司**  
 首席執行官及執行董事  
**李軍**

中國，杭州，2022年1月11日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事郭佳峰先生及張亞東先生；執行董事李軍先生及林三九先生；及獨立非執行董事林治洪先生、丁祖昱博士及陳仁君先生。