

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10月20日，綠城房地產建設管理(本公司非全資附屬公司)與(其中包括)杭州中宜江晨置業訂立該協議。根據該協議，綠城房地產建設管理同意就該項目向杭州中宜江晨置業提供項目管理服務。

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城市投資發展，以及杭州中宜江晨置業，一家由中交城市投資發展持有逾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10月20日，綠城房地產建設管理(本公司非全資附屬公司)與(其中包括)杭州中宜江晨置業訂立該協議。根據該協議，綠城房地產建設管理同意就該項目向杭州中宜江晨置業提供項目管理服務。

該協議的主要條款

該協議的主要條款如下：

日期：2025年10月20日

訂約方：(1) 綠城房地產建設管理
(2) 杭州中宜江晨置業
(3) 浙江綠城匠心建築設計
(4) 浙江坤興建設集團

主要事項：杭州中宜江晨置業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杭州中宜江晨置業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、成本及招採管理、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、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。

該項目位於浙江省杭州市錢塘區，總建築面積約為90,711平方米，計劃主要開發為住宅物業。

浙江綠城匠心建築設計負責為該項目提供全面的建築工程設計服務。浙江坤興建設集團負責承擔該項目建設工程施工。

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，綠城房地產建設管理就該項目向杭州中宜江晨置業提供項目管理服務的代價為人民幣50,020,000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81,590,000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建設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) 委派人員基本費用約人民幣15,000,000元，應按下列方式支付：
 - (i) 綠城房地產建設管理項目負責人員到崗日期（以委派函送達並經杭州中宜江晨置業書面確認之日為準）後30工作日內支付首期費用人民幣2,000,000元；
 - (ii) 自該協議日期開始後第四個月起，於每季度首月第30日前支付人民幣1,280,000元；
 - (iii) 餘下於該協議協定期限屆滿後90日內支付。

(b) 委託管理服務費約人民幣19,580,000元，包括工程管理服務費人民幣10,000,000元及銷售管理服務費約人民幣9,580,000元，應按下列方式支付：

(i) 工程管理服務費，應按下列方式支付：

- 於取得建設工程施工許可證後30日內支付10%；
- 於首次滿足預售條件後30日內支付15%；
- 於50%的樓宇主體結頂後30日內支付15%；
- 於全部主體結頂後30日內支付15%；
- 於景觀工程建設完成後30日內支付15%；
- 於取得建設工程驗收備案表後30日內支付20%；
- 於所有建設合同結算完成50%後30日內支付5%；
- 餘下於所有建設合同結算完成100%後支付。

(ii) 銷售管理服務費，應按下列方式支付：

- 於該項目開始銷售後，應按季根據項目可售面積的銷售率支付相當於各類物業實現的合同銷售回款金額1%的銷售管理費；
- 於該協議協定期限屆滿後的90日內，根據該協議條款，若未達成商定好的有關銷售率、銷售回款及車位去化目標，未售物業貨值按已售物業均價50%計入總銷售額，已售物業未回款貨值相應費用按90%折算；
- 於該協議協定期限屆滿後的90日內，根據該協議條款，若達成商定好的有關銷售率、銷售回款及車位去化目標，未售物業貨值按已售物業均價70%計入總銷售額；

(c) 額外業績獎勵服務費，條件是須達成該協議條款規定的若干銷售目標；

(d) 營銷費，不超過該項目累計合約銷售金額2%，包括銷售人員的薪金及佣金等，惟須經每月預算批准。如有客觀原因增加營銷費，由綠城房地產建設管理提出申請並經杭州中宜江晨置業批准後執行。

倘因綠城房地產建設管理的過失或疏忽導致成本超支，委託管理服務費將根據該協議條款予以相應比例的扣除。

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。

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城市投資發展，以及杭州中宜江晨置業，一家由中交城市投資發展持有逾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。

杭州中宜江晨置業

杭州中宜江晨置業為一家在中國成立的有限公司，主要從事物業開發業務。其由中交集團的間接非全資附屬公司中交城市投資發展(主要從事物業開發業務)擁有50%權益。

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(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)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。

杭州中宜江晨置業亦由杭州錢塘安居開發擁有50%權益。據董事作出合理查詢後所深知，杭州錢塘安居開發由杭州錢塘新區管理委員會最終控制。

浙江綠城匠心建築設計

浙江綠城匠心建築設計為一家在中國成立的有限公司，主要從事建築設計。其被視為本集團的合營公司，由浙江綠城建工集團及南京極正企業管理合夥企業(有限合夥)分別持有50%權益。浙江綠城建工集團由本公司控股。南京極正企業管理合夥企業(有限合夥)由獨立第三方王子平先生控股。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，浙江綠城匠心建築設計及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

浙江坤興建設集團

浙江坤興建設集團為一家在中國成立的有限公司，主要從事物業建設。其由浙江坤遠控股集團及杭州坤升建設發展分別擁有90%及10%的權益。浙江坤遠控股集團及杭州坤升建設發展均由獨立第三方申屠琪浩先生最終控制。

據董事會作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，浙江坤興建設集團及其最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士概無關連的第三方。

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杭州中宜江晨置業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
「中交城市投資發展」	指	中交城市投資發展(廣東)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	杭州中宜江晨置業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，一家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
「杭州坤升建設發展」	指	杭州坤升建設發展有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「杭州錢塘安居開發」	指	杭州錢塘安居開發集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「杭州中宜江晨置業」	指	杭州中宜江晨置業有限公司，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
「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	位於浙江省杭州市錢塘區的建設項目，總建築面積約為90,711平方米，計劃開發為住宅物業
「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
「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
「浙江綠城匠心 建築設計」	指	浙江綠城匠心建築設計有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「浙江綠城建工集團」	指	浙江綠城建工集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「浙江坤興建設集團」	指	浙江坤興建設集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「浙江坤遠控股集團」	指	浙江坤遠控股集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司

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10月20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