

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之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份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。

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：337)

公告

關連交易 委任關連人士為 建築工程的承包商

董事會欣然宣佈，於二零二零年十月十五日交易時段後：

- (i) 本公司全資子公司東盟總部第一期項目公司與甲承包商訂立東盟總部第一期承包商協議，以委任甲承包商為東盟總部第一期項目的承包商；
- (ii) 本公司全資子公司東盟總部第五期項目公司與甲承包商訂立東盟總部第五期承包商協議，以委任甲承包商為東盟總部第五期項目的承包商；及
- (iii) 本公司全資子公司拾野川二期項目公司與乙承包商訂立拾野川二期承包商協議，以委任乙承包商為拾野川二期項目的分包商。

於本公告日期，綠地控股間接持有本公司已發行普通股股本約59.1%，並為本公司的關連人士。綠地控股持有甲承包商的間接權益，並可於甲承包商的股東大會上控制行使約64.6%的表決權。乙承包商為綠地控股的全資子公司。因此，各承包商均為綠地控股的聯繫人，故為本公司的關連人士。由於承包商協議涉及的最高適用百分比率合併計算超過0.1%但少於5%，因此承包商協議合併計算構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告及申報規定，但獲豁免遵守刊發通函及獨立股東批准規定。

承包商協議

承包商協議的主要條款如下：

東盟總部第一期承包商協議

- 日期： 二零二零年十月十五日
- 訂約方： (i) 東盟總部第一期項目公司，作為發包人
(ii) 甲承包商，作為承包商
- 標的事宜： 根據建築圖、設計修訂及東盟總部第一期項目公司的指示，就東盟總部第一期項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程
- 項目簡介及地點： 將於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區金海路以北、那約路以西地塊上開發的東盟總部項目一期項目的建安工程總承包
- 估計施工面積： 約46,900平方米
- 估計總合約金額： 約人民幣62,230,000元(約71,530,000港元，包括增值稅)，可按下文所述協議的相關條文作出調整
- 預計開工日期： 二零二零年十一月十二日
- 預計竣工日期： 二零二二年一月三十日

東盟總部第五期承包商協議

- 日期： 二零二零年十月十五日
- 訂約方： (i) 東盟總部第五期項目公司，作為發包人
(ii) 甲承包商，作為承包商

標的事宜： 根據建築圖、設計修訂及東盟總部第五期項目公司的指示，就東盟總部第五期項目進行土木工程以及電力、管道及排水安裝工程

項目簡介及地點： 將於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區金海路以北、那約路以西地塊上開發的東盟總部項目五期項目的建安工程總承包

估計施工面積： 約118,200平方米

估計總合約金額： 約人民幣167,050,000元(約192,020,000港元，包括增值稅)，可按下文所述協議的相關條文作出調整

預計開工日期： 二零二一年七月十日

預計竣工日期： 二零二三年一月十日

拾野川二期協議

日期： 二零二零年十月十五日

訂約方： (i) 拾野川二期項目公司，作為發包人

(ii) 乙承包商，作為分包商

標的事宜： 根據建築圖、工程量清單及拾野川二期項目公司的指示，就拾野川二期項目進行擋牆工程

項目簡介及地點： 將於中國廣東省佛山市高明區更合鎮地塊上開發的綠地拾野川項目二期擋牆工程分包

估計施工面積： 約3,600平方米

估計總合約金額： 約人民幣5,500,000元(約6,330,000港元，包括增值稅)，
可按下文所述協議的相關條文作出調整

預計開工日期： 二零二零年十一月一日

預計竣工日期： 二零二一年十二月一日

支付條款

根據各承包商協議應付的總合約金額，須按建築工程進度分階段支付。各承包商協議項下的最終總合約金額可予調整，此乃根據竣工結算報告所載的最終總合約金額而定。竣工結算報告乃由承包商編製並經項目公司或其委任的獨立第三方成本顧問審核，且將根據相關承包商協議的條款出具。

一般而言，估計總合約金額的70%須於建築工程竣工驗收後繳足，於完成審核竣工結算報告後，須進一步最多繳足至經調整總合約金額的97%。根據各承包商協議應付的經調整總合約金額餘下3%須保留作保證金，並在扣除必要的維修工程款後，不超過五年或(僅就拾野川二期項目而言)一年期屆滿後發放。

此外，倘若干主要建築材料的市價波動超出各承包商協議項下所協定的限額(即±5%)，各承包商協議的總合約金額將就有關波動作出相應調整。

倘相關建築材料的市價高於預先協定的限額，調整公式如下：

經調整價格 = 合約價格 + (平均價格 - 預先協定的參考價格 x (1 + 預先協定的限額))

倘相關建築材料的市價低於預先協定的限額，調整公式如下：

經調整價格 = 合約價格 - (預先協定的參考價格 x (1 - 預先協定的限額) - 平均價格)

附註：

「經調整價格」	指	相關建築材料的經調整價格
「合約價格」	指	相關承包商協議項下訂約主要建築材料的原訂價格
「平均價格」	指	於價格估算期間，相關建築材料的平均價格
「預先協定的參考價格」	指	相關承包商協議項下訂約的預先協定的參考價格，即根據以下各項計算的相關建築材料的參考價格：(i) (就東盟總部第一期項目及東盟總部第五期項目而言) 廣西南寧住房和城鄉建設局網站於二零二零年公佈的《南寧市建設工程造價信息指導》系列一；及(ii) (就拾野川二期項目而言) 地方政府部門就有關信息公布的《佛山市建設工程造價信息》
「預先協定的限額」	指	相關承包商協議項下訂約的主要建築材料相關市價波動所涉及預先協定的限額，即5%

根據本公司過往之經驗及慣例，類似承包商協議之總合約金額之調整並未超出相關承包商協議之估計總合約金額的5%。本公司認為，就任何承包商協議而言，不大可能就總合約金額作出超過5%的調整。如任何承包商協議之調整超出估計總合約金額的5%，本公司將會就有關調整遵守上市規則第14A章。倘上述合規措施需要本公司獨立股東之批准但無法取得有關批准，相關項目公司將與相關承包商真誠磋商，以訂立補充協議調整相關建築項目的服務範圍及/或所用材料，旨在減少對總合約金額的調整至不超過5%。本公司將不時監察各建築項目的進度，以盡早確定調整總合約金額超過估計總合約金額的5%的任何可能性及盡早遵守上述措施。

總合約金額的釐定基準

根據各承包商協議(其中包括相關承包商提供報價的建材部分)應付的總合約金額(可予調整)乃經公平磋商,並參考本集團就類似性質的建築工程應向獨立第三方支付的费用,以及規範根據相關承包商協議將予進行的建築工程可收取的费用的適用地方規則及法規(有關規則或法規亦規定建築項目所用的預期材料數量)後釐定。

該等規則及法規包括:

(1) 就東盟總部第一期項目及東盟總部第五期項目而言:

- 《建設工程工程量清單計價格規範》(GB50500-2013);《廣西壯族自治區建築裝飾裝修工程消耗量定額及統一基價表(2013版)》;《廣西壯族自治區安裝工程消耗量定額及單位估價表(2015版)》;及《廣西壯族自治區建築安裝工程費用定額》;及

(2) 就拾野川二期項目而言:

- 《建設工程工程量清單計價格規範》(GB50500-2013);《廣東省建築裝飾裝修工程消耗量定額及統一基價表(2018版)》;《廣東省安裝工程消耗量定額及單位估價表(2018版)》;及《廣東省建築安裝工程費用定額》。

各項目的總合約金額,乃將相關地方規則及法規所載的估計所需建築工程量(按工日及建築材料數量計算)加總後,乘以相關省份就有關工日及建築材料不時在相關中國政府機關書面及/或網站上公布的現行市價達致。

訂立各份承包商協議前，本公司成本管理部向至少兩名其他承包商(彼等均為獨立第三方)及承包商作出建築項目的邀標。受邀參與投標的投標人乃本公司核准承包商清單所列者，已經由本公司評估，確保按本公司的經驗及／或理解彼等為具備足夠能力及專業知識以具成本效益的方式承接建築工程的承包商。有關邀請就承包商協議遞交標書而言，本公司就各建築項目指定總合約金額的非建材部分，並邀請投標人根據總合約金額的建材部分(可能作出上述調整)加上上述總合約金額的非建材部分得出的報價就建築項目遞交標書。在敲定總合約金額前，本集團比較市價與本集團就類似性質建築工程向獨立第三方支付合約價。比較有關價格時，本集團主要考慮每平方米平均成本以及項目建築工程成本。

成本管理部、工程及技術研發部與獨立第三方成本顧問(即上海華融投資諮詢中心公司以及泰宇建築工程技術諮詢有限公司)合作，透過下列各項釐定中標標書：(i)評審由投標人所報的建材單價，有關結果顯示承包商就建材主要成份(例如混凝土及模板)所報的單價，低於或相等於其他投標人所報的最低單價。例如一個建築項目的其中一家承包商所報的混凝土及模板單價分別為每立方米人民幣650元及每平方米人民幣55元，而就相同建築項目而言，其他投標人所報混凝土單價為每立方米人民幣700元，模板單價為每平方米人民幣60元；(ii)評審投標人的商業條款，有關結果顯示承包商的商業條款符合本公司的政策；及(iii)由本公司進行評審，評估投標人的財務實力、合作程度、技術專長及過往有否不良往績記錄(有關結果顯示承包商通過本項審查)，以評定投標人的服務可靠度。總結而言，承包商提交的標書對本集團而言優於其他投標人的標書。成本管理部專注於評估標書的商業層面，而工程及技術研發部則專注於評估投標人的工程及技術方面的專長。

董事會(不包括由於存在利益衝突而已於董事會會議上放棄表決的陳軍先生和吳正奎先生)認為，根據各承包商協議應付的合約金額(可予調整)乃屬公平合理。

資金

根據各承包商協議應付的總合約金額預期將由本集團的內部資源撥支。

一般資料

本公司乃投資控股公司。本集團主要從事房地產開發、房地產投資、酒店投資及物業管理。

甲承包商及乙承包商主要從事工業及土木建築工程、室內及戶外建築、安裝及裝修工程以及城市道路建設。

甲承包商由多名股東透過彼等多間中介控股公司持有。根據有關股權結構，綠地控股應佔甲承包商約41.2%權益，並可於甲承包商的股東大會上控制行使約64.6%的表決權。工商銀行及廣西國有資產監督管理委員會各自分別應佔甲承包商約35.4%及21.2%權益。應佔甲承包商的其餘約2.2%權益由若干獨立第三方擁有。乙承包商為綠地控股的全資子公司。

訂立承包商協議的原因及好處

承包商對中國的建築業務饒富經驗。董事認為，本集團委聘承包商進行建築項目的建築工程，將可成功利用承包商的專門技能，確保按照本公司所要求的標準完成有關建築工程。

董事會(不包括由於存在利益衝突而已於董事會會議上放棄表決的陳軍先生和吳正奎先生)認為，承包商協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，而其項下擬進行的交易亦於本集團日常及一般業務過程中進行，且各承包商協議的條款乃經公平磋商釐定，屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

於本公告日期，綠地控股間接持有本公司已發行普通股股本約59.1%，並為本公司的關連人士。綠地控股持有甲承包商的間接權益，並可於甲承包商的股東大會上控制行使約64.6%的表決權。乙承包商為綠地控股的全資子公司。因此，各承包商均為綠地控股的聯繫人，故為本公司的關連人士。由於承包商協議涉及的最高適用百分比率合併計算超過0.1%但少於5%，因此承包商協議合併計算構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的公告及申報規定，但獲豁免遵守刊發通函及獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「適用百分比率」、 「聯繫人」及 「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「東盟總部第一期 承包商協議」	指	東盟總部第一期項目公司與甲承包商就將進行的東盟總部第一期項目建築工程總承包所訂立日期為二零二零年十月十五日的承包商協議；
「東盟總部第一期 項目」	指	將於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區金海路以北、那約路以西地塊上開發的東盟總部項目一期項目的建安工程總承包；
「東盟總部第一期 項目公司」	指	上海信鐵企業管理有限公司，在中國成立的有限公司，乃本公司的全資子公司；
「東盟總部第五期 承包商協議」	指	東盟總部第五期項目公司與甲承包商就將進行的東盟總部第五期項目建築工程總承包所訂立日期為二零二零年十月十五日的承包商協議；
「東盟總部第五期 項目」	指	將於中國廣西壯族自治區南寧市良慶區金海路以北、那約路以西地塊上開發的東盟總部項目五期項目的建安工程總承包；
「東盟總部第五期 項目公司」	指	上海穎瑞企業管理有限公司，在中國成立的有限公司，乃本公司的全資子公司；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	綠地香港控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其普通股在聯交所主板上市；

「建築項目」	指	東盟總部第一期項目、東盟總部第五期項目及拾野川二期項目的統稱，其中任何一項均稱為「 建築項目 」；
「甲承包商」	指	廣西建工集團第五建築工程有限責任公司，於中國成立的有限公司；
「承包商協議」	指	東盟總部第一期承包商協議、東盟總部第五期承包商協議及拾野川二期協議的統稱，其中任何一項均稱為「 承包商協議 」；
「乙承包商」	指	上海綠地建築工程有限公司，於中國成立的有限公司，由綠地控股全資擁有；
「承包商」	指	甲承包商及乙承包商的統稱，其中任何一方均稱為「 承包商 」；
「董事」	指	本公司董事；
「綠地控股」	指	綠地控股集團股份有限公司，根據中國法律成立之公司，其於上海證券交易所上市，並為本公司之控股股東；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「廣西國有資產監督管理委員會」	指	廣西壯族自治區人民政府國有資產監督管理委員會；
「工商銀行」	指	中國工商銀行股份有限公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「拾野川二期協議」	指	拾野川二期項目公司與乙承包商就將進行的拾野川二期項目建築工程分包所訂立日期為二零二零年十月十五日的分包商協議；

「拾野川二期項目」	指	將於中國廣東省佛山市高明區更合鎮地塊上開發的綠地拾野川項目二期擋牆工程分包；
「拾野川二期項目公司」	指	佛山市鴻億置業投資有限公司，在中國成立的有限公司，乃本公司的全資子公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「項目公司」	指	東盟總部第一期項目公司、東盟總部第五期項目公司及拾野川二期項目公司其中任何一項；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.50港元的普通股的持有人；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

就本公告而言，貨幣換算採用1港元兌人民幣0.87元之匯率(倘適用)。此匯率僅供參考，並不表示任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按此匯率兌換。

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零二零年十月十五日

於本公告日期，本公司執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生及王煦菱女士；及本公司獨立非執行董事為方和先生太平紳士、關啟昌先生及林家禮博士。