

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

- (1) 委任關連人士為建設工程的承包商
- (2) 委任關連人士為維修工程的承包商

董事會欣然宣佈，於二零二三年八月三十一日(交易時段後)：

- (a) 本公司全資子公司綠地陽江項目公司與甲承包商訂立承包商協議，以委任甲承包商為綠地陽江項目的總承包商；及
- (b) 本公司擁有67%權益的子公司綠地新都會項目公司與乙承包商訂立維修工程協議，以委任乙承包商為綠地新都會項目的承包商。

於本公告日期，綠地控股間接持有本公司全部已發行普通股股本約59.1%，並為本公司的關連人士。綠地控股分別控制甲承包商及乙承包商約99%及73.77%權益。因此，各承包商為綠地控股的聯繫人，並為本公司的關連人士。

由於工程協議的總代價超過三百萬港元及工程協議最高適用百分比率合計超過0.1%但低於5%，因此工程協議構成本公司的關連交易，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。

承包商協議

承包商協議的主要條款如下：

日期：二零二三年八月三十一日

訂約方：(i) 綠地陽江項目公司，作為發包人

(ii) 甲承包商，作為總承包商

標的事宜：根據綠地陽江項目公司與甲承包商協定的建築圖及工程量清單，就綠地陽江項目1-6#、26#樓進行鋁合金門窗、防火窗及百葉窗的安裝工程

項目簡介及地點：於中國陽江市江城區沿海高速公路一級公路聯絡線北側、江朗大道東側地塊上開發的綠地陽江項目的上述安裝工程總承包

估計施工面積：約32,100平方米

估計總合約金額：約人民幣10,650,000元(含增值稅)，可按下文所述承包商協議的相關條文作出調整

預計開工日期：二零二三年九月一日

預計竣工日期：二零二四年一月二十八日

支付條款

根據承包商協議應付的總合約金額，須按建設工程進度由綠地陽江項目公司向甲承包商分階段支付。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。竣工結算報告乃由甲承包商編製並經綠地陽江項目公司或其委任的獨立第三方成本顧問審核，且將根據承包商協議的條款出具。於每個月，須支付甲承包商於上一個月進行的建設工程合約金額65%的金額。建設工程竣工驗收後須支付至估計總合約金額的70%，

於完成審核竣工結算報告(「**最終結算報告**」)後，須進一步支付至經調整總合約金額的97%。根據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，於保證期開始一年後發放50%及於2年(如為防水相關工程，則為5年)保證期屆滿時發放餘下50%。

此外，倘若干建設材料(即鋼材、玻璃、鋁材及矽膠)的市價波動超出預先協定的上限乘以預先協定的參考價格，承包商協議的總合約金額將調整以應對該等波動。

倘相關建設材料的市價高於預先協定的參考價格，高出的百分比不少於預先協定的上限，調整機制及公式如下：

經調整價格=合約價格+(平均價格-預先協定的參考價格x(1+5%))

倘相關建設材料的市價低於預先協定的參考價格，低出的百分比不少於預先協定的上限，調整機制及公式如下：

經調整價格=合約價格-(預先協定的參考價格x(1-5%)-平均價格)

附註：

「經調整價格」	指	相關建設材料的經調整價格
「平均價格」	指	價格估計期內相關建設材料的平均價格，該期間由結構工程開工日期開始，至結構工程竣工日期為止
「合約價格」	指	根據承包商協議的相關建設材料的原本價格
「預先協定的參考價格」	指	根據承包商協議預先協定的參考價格，即於訂約時根據承包商協議招標時陽江市造價站刊發的《陽江市工程建設造價信息》及《建設工程工程量清單計價格規範》(GB50500-2013)所列的相關建設材料的參考價格而釐定
「預先協定的上限」	指	根據承包商協議協定的預先協定的上限，分別為10%(就矽膠而言)、5%(就鋼材及玻璃而言)及0%(就鋁材而言)

上述調整乃按等額基準作出，並符合中國建設行業市場慣例。

除上述調整機制外，倘綠地陽江項目公司其後要求進行額外的工程，承包商協議的原定總合約金額可予調整。在綠地陽江項目公司及甲承包商就額外工程量達成一致後，總合約金額的增加將根據協定的額外工程量乘以(i)承包商協議所列額外工程的單價釐定；(ii)倘承包商協議未有就有關額外工程規定任何單價，有關單價應參考《陽江市工程建設造價信息》釐定。實際調整須根據最終結算報告而釐定，亦概無協定承包商協議項下總合約金額上限。除上文所披露者外，承包商協議的原定總合約金額不會有任何調整。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總合約金額的5%。在建設工程期間，綠地陽江項目公司、成本顧問及本公司的成本管理部、運營管理部及財務管理部將每月監控已向甲承包商支付的總合約金額的所有進度付款的累計金額，以便綠地陽江項目公司能夠監控總合約金額的最終金額是否超過其原定總合約金額的105%。如承包商協議之調整超出總合約金額的5%，本公司將與甲承包商訂立一項補充協議，以監管有關調整，惟有關補充協議須符合上市規則第14A章的規定。倘未能達成上述符合第14A章的情況，則不得調整總合約金額。

訂立承包商協議前，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)及甲承包商作出承包商協議的招標。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工程協議的承包商。關於上述招標，本公司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遞交標書。該等非建設材料部分包括勞工成本、配套材料(例如螺絲、焊接材料等)成本及機器成本，並根據本集團估算的市價釐定。有關非建設材料的市價乃參考本公司存置的定價數據庫(「定價數據庫」)(包括過往遞交的標書的非建設材料及其他建設材料報價)而估算。本公司根據本集團進行的調查，於每年年底審視定價數據庫中的參考價格，有關調查是透過要求有意於來年競投本集團建築項目的承包商提供有關非建設材料及其他建設材料的報價而進行。當本公司就承包商協議招標時，招標要求有關非建設材料及其他建設材料的價格應基於定價數據庫中的參考價格而定。倘投標人就承包商協議遞交的標書中，就任何非建設材料或其他建設材料所報的價格大幅超出定價數據

庫中的參考價格，本公司會進行獨立查核，以確定所述報價是否與市價一致。有關查核包括比較承包商協議的其他投標人就有關非建設材料或其他建設材料的報價、向供應有關非建設材料或其他建設材料的獨立第三方供應商／工廠及／或並無就承包商協議遞交任何標書的其他承包商取得不少於兩個報價。本公司備悉，甲承包商就非建設材料及其他建設材料所報的價格，與進行上述查核得出的市價一致。本公司以整體角度甄選承包商協議的投標人，顧及總合約金額、商業條款及投標人服務的可靠程度。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設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設工程成本。

總合約金額的釐定基準

根據承包商協議應付的總合約金額(可予調整)乃經公平磋商，並參考本集團就類似性質的建設工程應向獨立第三方支付費用，以及規範根據承包商協議將予進行的建設工程可收取的費用的適用的地方規則及法規(有關規則或法規亦可規定綠地陽江項目所用的預期材料數量，及／或所需的建設工程量)後釐定。該等規則及法規包括：

- 陽江市造價站刊發的《陽江市工程建設造價信息》；及
- 《建設工程工程量清單計價格規範》(GB50500-2013)。

承包商協議項下的總合約金額，乃將相關地方規則及法規所載的或綠地陽江項目公司要求的估計所需建設工程量(按建設工程單位及建設材料數量計算)加總後，乘以相關地區就各建設工程單位及建設材料不時在相關中國政府機關或行業機構書面及／或網站上公布的現行市價達致。每建設工程單位的建設工程成本的金額主要以相關中國政府機關或行業機構規定的勞工成本及其他成本為依據。

在敲定總合約金額前，本集團亦曾比較本集團就類似性質建設工程應向獨立第三方支付的费用。比較有關費用時，本集團主要考慮每平方米或每建設工程單位平均成本、項目建設工程成本及先前項目所收取的價格。

本公司的成本管理部、工程部及技術研發部與一名獨立第三方成本顧問(永道工程諮詢有限公司)合作，通過下列各項確定中標標書：(1)評審由投標人所報的鋁合金門窗工程單價，有關結果顯示甲承包商所報的鋁合金窗(例如鋁合金外開窗C0514及固定窗C0814)單價低於或相等於其他投標人所報的單價。例如，甲承包商就上述鋁合金外開窗C0514及固定窗C0814所報的單價分別為每平方米人民幣464.55元及每平方米231.62元，而其他投標人所報的上述鋁合金窗的單價分別為每平方米人民幣567.92元及每平方米人民幣251.67元；(2)評審標書的商業條款，有關結果顯示甲承包商的標書的商業條款符合本集團的政策及一般商業條款(或對本集團更為有利)；(3)由本集團進行評審，評估各投標人的財務實力、合作程度、技術專長及過往有否不良記錄，以評定各投標人的服務可靠度。有關結果顯示甲承包商通過該項評審。

本公司了解上述成本顧問(i)乃專業測量師，其於中國的測量資格已獲本公司成本管理部審批；(ii)具備最少五年參與中國相關測量項目的經驗；及(iii)獨立於本集團。經考慮成本顧問的上述背景後，董事會認為，與其合作釐定哪項投標在綠地陽江項目中勝出，乃符合本公司及其股東的整體利益。

就投標人的財務實力而言，投標人應具備不少於人民幣10,000,000元的註冊資本金額。就投標人的合作程度而言，本集團要求投標人沒有任何不良宣傳(例如股權凍結、被拍賣、重大違法行為等)，並須於本集團的內部評級制度中達到若干最低分數，該制度計及多項因素，例如合作歷史及對由該等投標人完成的其他項目的實地考察結果等。就投標人的技術專長而言，投標人應具備一定水平的專業資格。投標人亦須具備不少於人民幣50,000,000元的年度建設工程能力(以合約金額而言)。當投標人存在不良過往記錄，包括合作程度不足、施工進度問題、工程質量存在缺陷等，本集團將從供應商白名單中移除投標人。本集團僅會與名列供應商白名單上的投標人合作。

維修工程協議

維修工程協議的主要條款如下：

- 日期：二零二三年八月三十一日
- 訂約方：
- (i) 綠地新都會項目公司，作為綠地新都會項目的開發商
 - (ii) 乙承包商，作為承包商
- 標的事宜：根據綠地新都會項目公司與乙承包商協定的招標圖則、工程量清單或其他規格，為綠地新都會項目的若干樓宇及區域進行維修工程，包括於4棟避難層地面維修；於2棟及4棟鑿除不合格牆地面砂漿層及水電維修；於1棟、2棟及4棟入戶門局部修補、噴漆及替換鋁合金窗戶；於3棟新幼兒園建造外牆浮板傾斜層及滴漏線；以及於3棟及5棟安裝不鏽鋼欄杆等
- 項目簡介及地點：於中國深圳市光明區光明大街與柑山路、河心路交叉口地塊上開發的綠地新都會項目的上述維修工程承包
- 估計施工面積：就需要維修工程的樓宇及區域而言約127,400平方米
- 估計總合約金額：約人民幣2,020,000元(包括增值稅)，可按下文所述維修工程協議的相關條文作出調整
- 預計開工日期：二零二三年十月八日
- 預計竣工日期：二零二四年十月二十三日

總合約金額的釐定基準

維修工程協議所訂明的原總合約金額(「原總合約金額」,可按以下所述予以調整)乃經公平磋商,並參考本集團就類似性質的維修工程或本集團的先前項目應向獨立第三方支付或已支付的費用,以及規範根據維修工程協議將予進行的維修工程可收取的費用的適用地方規則及法規後釐定。該等規則及法規包括:

- 《建設工程工程量清單計價規範》(GB50500-2013);及
- 深圳市造價站刊發的《深圳工程造價信息》。

原總合約金額乃將各類所需維修工程的預期合約金額(按維修工程量單位計算)加總後,乘以維修工程協議所訂明各類維修工程的單價(相等於或低於不時在相關中國政府機關或行業機構公佈的所述規則及法規所載列的單價)達致。

維修工程協議項下總合約金額的最終金額(「最終總合約金額」)乃根據對原總合約金額的以下調整釐定。各類維修工程的原合約金額將分別有所增加(或減少),金額相等於乙承包商實際完成的維修工程金額超出(或低於)維修工程協議原先訂明維修工程預期金額的部分乘以該類維修工程的單價。

概無協定對原總合約金額的調整金額上限。於綠地新都會項目期間,綠地新都會項目公司將每月監察已支付予乙承包商的總合約金額的所有進度款項的累計金額,使綠地新都會項目公司得以確定最終總合約金額會否超過原總合約金額的105%。根據本公司過往的經驗,類似維修工程協議的總合約金額的調整並未超出其原總合約金額的5%。倘原總合約金額的調整將超出5%,本公司將遵守上市規則第14A章項下的所有必要規定,並將與乙承包商訂立補充協議以規管相關調整。倘未能達成上述符合第14A章的情況,則不得調整總合約金額。

訂立維修工程協議前，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)及乙承包商作出綠地新都會項目的招標。受邀參與投標的投標人乃本公司核准承包商清單所列者，且已由本公司按本集團的經驗及／或理解評估，確保彼等具備足夠能力及專業知識以具成本效益的方式承接維修工程。投標人需要就綠地新都會項目所需的各類維修工程單價遞交報價。

本公司的成本管理部、工程部及技術研發部與一名獨立第三方成本顧問(即上海申元工程投資諮詢有限公司)合作，通過下列各項釐定中標標書：(i)評審由投標人所報的維修工程單價，有關結果顯示乙承包商所報的主要維修工程(例如刷防水塗料於結構面上及修補伸縮縫)單價低於或相等於其他投標人所報的最低單價。例如，乙承包商就上述刷防水塗料及修補伸縮縫所報的單價分別為每平方米人民幣98.77元及每米人民幣80.22元，而其他投標人所報的上述維修工程最低單價分別為每平方米人民幣106.53元及每米人民幣84.82元；(ii)評審標書的商業條款，有關結果顯示乙承包商的標書的商業條款符合本集團的政策及一般商業條款(或對本集團更為有利)；及(iii)由本集團進行評審，評估各投標人的財務實力、合作程度、技術專長及過往有否不良往績記錄，以評定各投標人的服務可靠度。有關結果顯示乙承包商通過該項評審。

本公司了解上述成本顧問(i)乃專業測量師，其於中國的測量資格已獲本公司成本管理部審批；(ii)具備最少五年參與中國相關測量項目的經驗；及(iii)獨立於本集團。經考慮成本顧問的上述背景後，董事會認為，與其合作釐定哪項投標在綠地新都會項目中勝出，乃符合本公司及其股東的整體利益。

就投標人的財務實力而言，投標人應具備不少於人民幣5,000,000元的註冊資本金額。就投標人的合作程度而言，本集團要求投標人沒有任何不良宣傳(例如股權凍結、被拍賣、重大違法行為等)，並須於本集團的內部評級制度中達到若干最低分數，該制度計及多項因素，例如合作歷史及對由該等投標人完成的其他項目的實地考察結果等。就投標人的技術專長而言，投標人應具備一定水平的專業資格。投標人應具備建築裝修裝飾工程專業承包二級以上或建築工程施工總承包三級以上的專業資格。投標人亦須具備不少於人民幣20,000,000元

的年度建設工程能力(以合約金額而言)。倘投標人存在不良往績記錄，包括合作程度不足、施工進度問題、工程質量存在缺陷等，本集團將從供應商白名單中移除投標人。本集團僅會與名列供應商白名單上的投標人合作。

本公司成本管理部專注於評估標書的商業層面，而本公司工程部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。綜上所述，乙承包商提交的標書對本集團而言優於其他投標人的標書。

支付條款

維修工程協議項下的總合約金額須由綠地新都會項目公司按以下方式向乙承包商支付：

- (i) 每月獲批准維修工程合約金額65%的金額須於翌月支付；
- (ii) 於乙承包商向綠地新都會項目公司交付竣工結算報告後，須支付原總合約金額(連同所有已付金額)70%的金額；
- (iii) 於本公司的成本顧問(為獨立第三方)已完成審核乙承包商編製的竣工結算報告後，須支付該成本審核報告所載最終總合約金額(連同已付金額)97%的金額；及
- (iv) 最終總合約金額的餘下3%將由綠地新都會項目公司保留作為保證金，並在扣除必要的維修工程款後，於保證期開始一年後向乙承包商發放40%，於保證期開始兩年後發放40%，餘額於2年(如為防水相關建設工程，則為5年)的保證期屆滿後發放。

資金

根據各工程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。

甲承包商主要從事門窗生產、安裝；防盜門加工、安裝；欄杆生產、安裝；建築幕牆工程、裝飾裝修工程。乙承包商主要從事工業及土木建設工程、室內及戶外建設、安裝及裝修工程以及城市道路建設。

甲承包商(i)由山東泉景建設有限公司擁有99%權益，後者由綠地控股間接擁有70%權益，閔志強等21位自然人合計擁有30%權益；及(ii)由濟南展勝項目管理有限公司擁有1%權益。

乙承包商(i)由貴州建工集團有限公司擁有73.77%權益，後者由綠地控股間接擁有51%權益、貴州省人民政府國有資產監督管理委員會間接擁有30%權益及貴州建地宏達投資管理中心(有限合夥)擁有19%權益；及(ii)由貴陽雲尚鑫鑫投資管理合夥企業(有限合夥)擁有26.23%權益。

訂立工程協議的原因及好處

甲承包商對中國的建設業務饒富經驗。董事認為，本集團委聘甲承包商進行綠地陽江項目的建設工程，將可成功利用甲承包商的專門技能，確保按照本公司所要求的標準完成有關建設工程。

乙承包商對中國的物業維修工程業務饒富經驗。董事認為，本集團委聘乙承包商進行綠地新都會項目的維修工程，將可成功利用乙承包商的專門技能，確保按照本公司所要求的標準完成有關維修工程。

董事會認為，各工程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，各工程協議的條款(包括合約金額)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。除陳軍先生(彼亦擔任綠地控股執行總裁)、吳正奎先生(彼亦擔任綠地控股財務部總經理)及李偉博士(彼亦擔任綠地控股運營管理部總經理)外，概無董事於工程協議中擁有任何重大權益或須就批准工程協議的相關董事會決議案放棄表決。

上市規則涵義

於本公告日期，綠地控股間接持有本公司全部已發行普通股股本約59.1%，並為本公司的關連人士。綠地控股分別控制甲承包商及乙承包商約99%及73.77%權益。因此，各承包商為綠地控股的聯繫人，並為本公司的關連人士。

由於工程協議的總代價超過三百萬港元及工程協議最高適用百分比率合併計算後超過0.1%但低於5%，因此工程協議構成本公司的關連交易，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。

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；
「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；
「甲承包商」	指	山東綠地泉景門窗有限公司，於中國成立的有限公司，由綠地控股控制約99%權益；
「承包商協議」	指	綠地陽江項目公司與甲承包商於二零二三年八月三十一日就綠地陽江項目的建設工程所訂立的承包商協議；
「乙承包商」	指	貴州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，由綠地控股控制約73.77%；
「維修工程協議」	指	綠地新都會項目公司與乙承包商於二零二三年八月三十一日就綠地新都會項目提供維修工程所訂立的第三方維修工程協議；
「承包商」	指	甲承包商及乙承包商，其中任何一方均稱為「承包商」；

「控制」	指	有關一個實體由另外一個實體控制，而後者實體控制行使前者實體股東大會上若干百分比的投票權；
「董事」	指	本公司董事；
「工程協議」	指	承包商協議及維修工程協議，其中任何一項均稱為「工程協議」；
「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；
「綠地陽江項目」	指	將於中國陽江市江城區沿海高速公路一級公路聯絡線北側、江朗大道東側地塊上開發的綠地陽江城際空間站項目的安裝工程總承包；
「綠地陽江項目公司」	指	陽江市綠畔房地產開發有限公司，在中國成立的有限公司，乃本公司全資擁有的子公司；
「綠地新都會項目」	指	綠地新都會項目公司的物業發展項目，稱為深圳光明綠地新都會(一期)項目，已經完工；
「綠地新都會項目公司」	指	深圳市鈺鏢龍投資有限公司，在中國成立的有限公司，乃本公司擁有67%權益的子公司；
「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；

「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；
「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。

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零二三年八月三十一日

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、王煦菱女士及李偉博士；及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太平紳士。