

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

委任關連人士為建設工程的承包商

持續關連交易

委聘關連人士進行園林綠化工程

董事會欣然宣佈，於二零二二年四月二十六日(交易時段後)：

- (a) 本公司擁有75%權益的子公司綠地甌江天空樹項目公司與甲承包商訂立綠地甌江天空樹承包商協議，以有條件委任甲承包商為綠地甌江天空樹項目的總承包商；及
- (b) 本公司全資子公司綠地朗峯項目公司與乙承包商訂立綠地朗峯B1承包商協議及綠地朗峯B2承包商協議，以分別委任乙承包商為綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2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72.2%及51%權益。綠地控股擁有森茂的60%權益。因此，承包商及森茂各自為綠地控股的聯繫人，並為本公司的關連人士。

由於承包商協議的最高適用百分比率合併計算後超過5%，因此承包商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、公告及獨立股東批准規定。

估計總合約金額： 約人民幣430,560,000元(含增值稅)(約525,080,000港元)，可按協議的相關條文作出調整

預計開工日期： 二零二二年九月十日

預計竣工日期： 二零二四年十二月二十九日

(b) 綠地朗峯B1承包商協議

日期： 二零二二年四月二十六日

訂約方： (i) 綠地朗峯項目公司，作為開發商

(ii) 乙承包商，作為承包商

標的事宜： 根據項目公司與承包商協定的招標圖則、工程量清單及詳細圖紙，就綠地朗峯B1項目進行樁基工程

項目簡介及地點： 將於中國廣西壯族自治區南寧市綜保區平樂大道西面、豐威路南面，華威路北面地塊上開發的綠地朗峯項目B地塊別墅區樁基工程承包

估計施工面積： 約19,800平方米

估計總合約金額： 約人民幣10,630,000元(約12,960,000港元)(含增值稅)，可按協議的相關條文作出調整

預計開工日期： 二零二二年十一月二十二日

預計竣工日期： 二零二三年二月二十二日

(c) 綠地朗峯B2承包商協議

日期：	二零二二年四月二十六日
訂約方：	(i) 綠地朗峯項目公司，作為開發商 (ii) 乙承包商，作為承包商
標的事宜：	根據項目公司與承包商協定的招標圖則、工程量清單及詳細圖紙，就綠地朗峯B2項目進行基坑圍護工程
項目簡介及地點：	將於中國廣西壯族自治區南寧市綜保區平樂大道西面、豐威路南面，華威路北面地塊上開發的綠地朗峯項目B地塊別墅酒店基坑圍護工程承包
估計施工面積：	約27,700平方米
估計總合約金額：	約人民幣800,000元(約980,000港元)(含增值稅)，可按協議的相關條文作出調整
預計開工日期：	二零二二年十一月二十二日
預計竣工日期：	二零二二年十二月二十一日

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%須於建設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，不超過兩年(就綠地朗峯B1承包商協議及綠地朗峯B2承包商協議而言)或五年期(就綠地甌江天空樹承包商協議而言)屆滿後發放。

總合約金額的釐定基準

根據各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的费用，以及規範根據相關承包商協議將予進行的建設工程可收取的费用的適用的地方規則及法規(有關規則或法規亦可規定建設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：

(1) 就綠地甌江天空樹項目而言：

- 溫州市造價站刊發的《溫州工程造價信息》；

(2) 就綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目而言：

- 《建設工程工程量清單計價格規範》(GB50500-2013)及《南寧建設工程造價信息》。

各建築項目的總合約金額，乃將相關地方規則及法規所載的或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費用。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。

董事會(不包括由於存在利益衝突已於董事會會議上放棄表決的陳軍先生和吳正奎先生，亦不包括將會在考慮獨立財務顧問的推薦建議後提供意見的獨立非執行董事)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。

先決條件

承包商協議須各自於股東特別大會上獲獨立股東批准後方可生效。倘任何承包商協議於股東特別大會上未獲獨立股東批准，該承包商協議將不具任何法律效力。

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。

持續關連交易－框架協議

框架協議的主要條款概述如下：

日期

二零二二年四月二十六日

訂約方

- (i) 本公司(代表其本身及其子公司)，作為發包人
- (ii) 森茂，作為承包商

標的事宜

根據框架協議，本集團可不時就園林項目委聘森茂進行園林綠化工程，惟根據本集團就園林綠化工程將判給森茂的合約，於框架協議日期至二零二四年十二月三十一日期間每年度的應付總合約金額不得超過年度上限金額(詳情見下文)。

園林綠化工程涉及進行下列各項：綠化工程及硬質景觀工程(包括但不限於建池、地板及塑像等)。

園林項目的開發商(本公司的子公司)將分別與森茂訂立協議，列明根據框架協議所訂下的原則提供該等服務的具體服務範圍以及條款及條件。

代價的釐定基準

相關開發商將會就其園林項目委任獨立第三方成本顧問，以就所需建設工程(如工日、材料數量及市價)提供成本控制、成本諮詢、成本估算、成本評估及相關服務。根據框架協議擬進行的各項園林項目的合約金額須根據森茂與開發商按公平原則磋商而釐定，其乃參考獨立第三方就性質類近的工程收取的費用、園林及綠化工程的實際金額、園林及綠化工程的總面積、及森茂提供的樹苗或材料的價格。就各個園林項目而言，本集團的成本管理部將會就園林項目至少再另外取得兩家獨立第三方承包商的報價。在必要時，開發商會與森茂或承包商進行公平磋商，以釐定合約金額，當中會參考屬於獨立第三方的其他承包商就性質相若的工程收取的費用、園林及綠化工程的實際數量、園林及綠化工程的總面積以及森茂或承包商提供的樹苗或材料的價格。開發商會揀選對本集團最為有利的報價。選定的報價必須先經由本集團的高級管理層以及本集團的成本管理部及本集團的法務內審部核准，開發商才能夠訂立園林項目協議。倘開發商認為森茂就園林項目所報的合約金額並非如獨立第三方所收取者般對本集團有利，開發商將不會指示森茂進行有關園林項目。

支付條款

園林綠化工程付款須按以下方式支付：

- (i) 森茂須於每月就已完成工程的金額提交每月報告。經開發商審閱及雙方同意後，開發商須於下一個月的第三十日或之前向森茂支付相當於當月相關園林項目已完成的獲批准工程金額50%的金額；
- (ii) 待竣工驗收後，開發商須向森茂支付連同已付金額佔相關園林項目總合約金額70%的金額；
- (iii) 待向中國政府辦妥備案手續及經開發商委任的獨立第三方成本顧問估定最終金額並經開發商確認後，開發商須向森茂支付連同已付金額佔相關園林項目總估定價格95%的金額；及
- (iv) 相關園林項目總估定價格的餘下5%將由開發商保留作為保證金，而有關保證金將於相關園林項目的特定協議所載的所有條件獲完成及達成後，在兩年保證期屆滿後支付予森茂。

支付條款乃經本公司與森茂參考當前市場條款進行公平磋商後釐定。

年度上限金額

根據框架協議及先前框架協議規定，截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度就森茂提供的園林綠化工程所支付的年度應付款總額不得超逾下列金額：

	框架協議 概約人民幣 (百萬元)	先前 框架協議 概約人民幣 (百萬元)	總金額 概約人民幣 (百萬元)
截至二零二二年十二月三十一日 止年度	45.36	76.48	121.84
截至二零二三年十二月三十一日 止年度	16.20	7.65	23.85
截至二零二四年十二月三十一日 止年度	3.24	零	3.24

有關框架協議的年度上限金額乃經參考本公司過往各年園林綠化工程合約總額以及未來園林綠化工程的預計合約總額後釐定。園林綠化工程的代價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。

森茂主要從事園林設計、建設及保養以及花卉種子的培育及銷售業務。

訂立承包商協議及框架協議的原因及好處

承包商對中國的建設業務饒富經驗。董事認為，本集團委聘承包商進行建築項目的建設工程，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設工程。

董事會(不包括由於存在利益衝突已於董事會會議上放棄表決的陳軍先生和吳正奎先生，亦不包括將會在考慮獨立財務顧問的推薦建議後於通函提供意見的獨立非執行董事)認為，承包商協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且承包商協議的條款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。

森茂於業界聲譽良好，曾參與提供多項高評價的大規模土地建設及綠化項目。森茂往績記錄良好，擁有處理類似綠化項目的相關技術能力及專業知識。框架協議使本集團得以憑藉森茂的技術專長及經驗進行園林綠化工程，而毋須投入本集團的人力及資源。董事會認為森茂能適時可靠地進行園林綠化工程，從而減低本集團的管理及營運成本。

董事會(包括獨立非執行董事，惟不包括由於存在利益衝突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，框架協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且框架協議的條款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72.2%及51%權益。綠地控股擁有森茂的60%權益。因此，承包商及森茂各自為綠地控股的聯繫人，並為本公司的關連人士。

由於承包商協議的最高適用百分比率合併計算後超過5%，因此承包商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、公告及獨立股東批准規定。

由於框架協議的最高適用百分比率(與先前框架協議合計)超過0.1%但低於5%，因此框架協議構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會將會成立，以就承包商協議的條款的公平性和合理性向獨立股東提供意見。本公司將會委任獨立財務顧問，就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議。

載有(其中包括)承包商協議詳情、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件(兩者均就承包商協議的條款提供意見)以及股東特別大會通告的通函，預期將於二零二二年五月三十一日或之前寄發予股東。

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：

「年度上限金額」	指	就截至二零二四年十二月三十一日止三個年度森茂根據框架協議提供園林綠化工程應付的年度合約總金額；
「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；
「建築項目」	指	綠地甌江天空樹項目、綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目，其中任何一項均稱為「 建築項目 」；
「甲承包商」	指	天津市建工工程總承包有限公司，於中國成立的有限公司，由綠地控股控制約72.2%權益；
「承包商協議」	指	綠地甌江天空樹承包商協議、綠地朗峯B1承包商協議及綠地朗峯B2承包商協議，其中任何一項均稱為「 承包商協議 」；
「乙承包商」	指	廣西建工集團土木工程有限公司，於中國成立的有限公司，由綠地控股控制約51%權益；
「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；
「開發商」	指	本公司的若干子公司，其可根據框架協議的條款就園林項目委聘森茂進行園林綠化工程；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以就承包商協議尋求獨立股東批准；
「框架協議」	指	本公司與森茂於二零二二年四月二十六日就園林項目的園林綠化工程所訂立的合作框架協議；
「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；
「綠地甌江天空樹承包商協議」	指	綠地甌江天空樹項目公司與甲承包商於二零二二年四月二十六日就綠地甌江天空樹項目的建築工程所訂立的承包商協議；
「綠地甌江天空樹項目」	指	將於中國浙江省溫州市甌江口甌繡大道和雁鴻路交匯處西南側地塊上開發的綠地甌江天空樹項目的建安工程總承包；
「綠地甌江天空樹項目公司」	指	溫州綠信置業有限公司，在中國成立的有限公司，乃本公司擁有75%權益的子公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會委員會；
「獨立股東」	指	除根據上市規則須就批准承包商協議的決議案放棄表決的股東以外的股東；
「園林綠化工程」	指	根據框架協議將予提供的園林建設及綠化工程；
「園林項目」	指	<p>本集團可委聘森茂進行園林綠化工程的中國房地產開發項目，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 鹽城新天地項目示範區； • 常熟琥珀瀾庭項目； • 陽江城際空間站； • 廣清國際城； • 綠地滇池國際健康城1-1期31號地塊室外； • 綠地海長流項目1402地塊六期B區； • 梧州綠地璞悅公館項目一期1#、3#樓及商業前廣場； • 桐鄉雲棲綠庭項目；及 • 本公司未來可能指明的本集團其他物業開發項目；

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「綠地朗峯B1承包商協議」	指	綠地朗峯項目公司與乙承包商於二零二二年四月二十六日就綠地朗峯B1項目的建築工程承包所訂立的承包商協議；
「綠地朗峯B1項目」	指	將於中國廣西壯族自治區南寧市綜保區平樂大道西面、豐威路南面，華威路北面地塊上開發的綠地朗峯項目B地塊別墅區樁基工程承包；
「綠地朗峯B2承包商協議」	指	綠地朗峯項目公司與乙承包商於二零二二年四月二十六日就綠地朗峯B2項目的建築工程承包所訂立的承包商協議；
「綠地朗峯B2項目」	指	將於中國廣西壯族自治區南寧市綜保區平樂大道西面、豐威路南面，華威路北面地塊上開發的綠地朗峯項目B地塊別墅酒店基坑圍護工程承包；
「綠地朗峯項目公司」	指	廣西穎置投資發展有限公司，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；

「先前框架協議」	指	本公司日期分別為二零二零年五月八日及二零二一年四月二十九日之公告進一步所述之本公司與森茂分別於二零二零年五月八日及二零二一年四月二十九日就園林綠化工程所訂立的合作框架協議；
「項目公司」	指	綠地甌江天空樹項目公司及綠地朗峯項目公司其中任何一項；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「森茂」	指	綠地集團森茂園林有限公司，於中國成立的有限公司，由綠地控股擁有60%權益；
「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；
「%」	指	百分比。

就本公告而言，貨幣換算採用1港元兌人民幣0.82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，二零二二年四月二十六日

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。