

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動存有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部綠地香港控股有限公司股份，請立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依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的有限公司)

(股份代號：337)

#### 關連交易

委任關連人士為建設工程的承包商

及

股東特別大會通告

獨立董事委員會

及獨立股東之獨立財務顧問

 金融有限公司  
OCTAL Capital Limited

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

於二零二二年七月十五日(星期五)上午九時正舉行股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1及EGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意透過電子會議系統出席股東特別大會，務請按代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並最遲須於股東特別大會(或其任何續會)(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可透過電子會議系統出席股東特別大會並於會上表決。

二零二二年六月二十八日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
股東特別大會之特別安排.....	6
董事會函件 .....	7
附錄一 — 獨立董事委員會函件 .....	I-1
附錄二 — 獨立財務顧問函件 .....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「適用百分比率」、 「聯繫人」、「緊密聯繫人」、 「關連人士」及「子公司」	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100%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；

## 釋 義

「成本管理部」、「工程部」、 「財務管理部」、「運營管 理部」及「技術研發部」	指	本集團的成本管理部、工程部、財務管理部、 運營管理部及技術研發部；
「成本顧問」	指	浙江中瑞之江工程造價諮詢有限公司及廣州 市建鉉建築技術諮詢有限公司(各為一名獨立 第三方)或其中任何一方；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年七月十五日(星期五) 上午九時正透過電子會議系統召開之股東特 別大會，以批准承包商協議；
「格隆希瑪」	指	格隆希瑪國際有限公司，綠地控股的間接全資 子公司及本公司直接控股股東，於最後實際可 行日期持有本公司已發行股本約59.1%；
「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，其股份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；

## 釋 義

「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；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「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；
「獨立財務顧問」或「八方金融」	指	八方金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團；
「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；
「最後實際可行日期」	指	二零二二年六月二十三日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「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；

## 釋 義

「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，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「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；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「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；

## 釋 義

「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。

就本通函而言，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。

## 股東特別大會之特別安排

所有登記股東均可透過電子會議系統參與股東特別大會。電子會議系統可於任何地方使用智能電話、平板裝置或電腦透過互聯網登入。

透過電子會議系統，登記股東將可觀看現場直播視頻、參與投票及作出網上提問。登入的詳情及資料將會詳列於我們發送給登記股東有關電子會議系統的信函中。

現場直播可將股東特別大會擴展至由於當前二零一九冠狀病毒病疫情下而無意親身參加活動的股東，或無法親身參加活動的其他海外股東。

### 如何出席及投票

股東如欲出席股東特別大會及行使投票權，可按以下其中一項方式進行：

- (1) 透過電子會議系統出席股東特別大會，該系統可通過即時串流及互動平台提交問題並進行網上投票；或
- (2) 委任股東特別大會主席或其他人士為代表(透過提供其電郵地址以獲取指定登入用戶名稱及密碼)以閣下名義透過電子會議系統出席及投票。

倘閣下透過電子會議系統出席股東特別大會及投票，閣下代表的授權及指示將被撤銷。

倘閣下並非登記股東，閣下可照意欲指示閣下之銀行、經紀或其他託管人委任代表以閣下名義透過電子會議系統出席股東特別大會並於會上投票。

由於香港的二零一九冠狀病毒病疫情不斷演化，本公司有可能需要進一步更改股東特別大會的安排，並且只能於短時間內作出通知。建議股東瀏覽本公司網站(<http://www.greenlandhk.com>)及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))，以查閱有關股東特別大會的最新公告及資訊。



**GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED**

**綠地香港控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

執行董事：

陳軍先生(主席兼行政總裁)

王偉賢先生(名譽主席)

侯光軍先生(首席營運官)

吳正奎先生

王煦菱女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

方和先生太平紳士

關啟昌先生

林家禮博士

總辦事處：

中國上海

長寧區

協和路193號

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心

57樓5711室

敬啟者：

**關連交易**  
**委任關連人士為建設工程的承包商**  
**及**  
**股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二二年四月二十六日之公告，內容有關承包商協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(a)有關承包商協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(b)獨立董事委員會就承包商協議及其項下擬進行交易致獨立股

## 董事會函件

東的推薦建議；(c)獨立財務顧問就承包商協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(d)股東特別大會通告。

### 承包商協議

承包商協議的主要條款如下：

#### (a) 綠地甌江天空樹承包商協議

- 日期： 二零二二年四月二十六日
- 訂約方： (i) 綠地甌江天空樹項目公司，作為發包人  
(ii) 甲承包商，作為總承包商
- 標的事宜： 根據建築圖、設計修訂及綠地甌江天空樹項目公司的指示，就綠地甌江天空樹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
- 估計施工面積： 約301,758平方米
- 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

## 董事會函件

### (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

## 董事會函件

### (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： 二零二二年十二月三十一日

## 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。承包商每月應向相關項目公司報告其完成的建築工程數量，以供相關項目公司核實並驗收。在隨後的一個月，相關項目公司應向承包商支付上一個月已驗收建築工程的70%，金額以相關承包商協議所列的不同建設工程類別單價乘以經相關項目公司核實並驗收的不同建設工程類別數量計算得出。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成本顧問審核，且將根據相關承包商協議的條款出具(「**最終結算報告**」)。綠地甌江天空樹項目、綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目的最終結算報告須分別於有關上述項目建築工程完成後項目公司向相關建設行政部門備案竣工驗收報告的日期(「**竣工驗收備案日期**」)起計九個月、四個月及四個月內提供。綠地甌江天空樹項目、綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目的竣工驗收報告應分別於上述項目竣工前一個月備案。

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，於完成審核最終結算報告後，須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，自有關建築工程的竣工驗收備案日期起計兩年期(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。

此外，倘僅混凝土(其中一種主要建設材料)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，綠地甌江天空樹承包商協議的總合約金額將調整以應對該等波動。混凝土預期用約一年，而另外兩種主要建設材料，即加氣砌塊及砂漿，則預期用約三個月。由於加氣砌塊及砂漿的預期使用期頗短，項目公司及甲承包商認為該等建設材料市價的任何波動將不重大，因此毋須調整合約金額。由於綠地朗峯B1項目的預計建築期約3個月及綠地朗峯B2項目的預計建築期約1個月頗短，綠地朗峯項目公司及乙承包商認為該等項目所用建設材料市價的任何波動將不重大，因此毋須調整合約金額。

## 董事會函件

倘相關建設材料的市價高於預先協定的參考價格，其金額相等於預先協定的參考價格乘以預先協定的上限，調整機制及公式如下：

$$\text{經調整價格} = \text{合約價格} + (\text{平均價格} - \text{預先協定的參考價格} \times (1 + 5\%))$$

倘相關建設材料的市價低於預先協定的參考價格，其金額相等於預先協定的參考價格乘以預先協定的上限，調整機制及公式如下：

$$\text{經調整價格} = \text{合約價格} - (\text{預先協定的參考價格} \times (1 - 5\%) - \text{平均價格})$$

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	根據綠地甌江天空樹承包商協議的主要建設材料的原本價格
「預先協定的參考價格」	指	根據綠地甌江天空樹承包商協議預先協定的參考價格，即於訂約時根據綠地甌江天空樹項目招標時溫州市造價站刊發的《溫州工程造價信息》所列的相關建設材料的參考價格而釐定，且就上述調整公式而言，綠地甌江天空樹承包商協議訂約方不會予以修訂
「預先協定的上限」	指	根據綠地甌江天空樹承包商協議協定的預先協定的上限5%

## 董事會函件

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。上述調整乃於編製最終結算報告時進行計算，並在最終結算報告中一次性進行調整。綠地甌江天空樹項目採用六種混凝土，分別包括(1) C20混凝土(預先協定的參考價格為每立方米人民幣482元)、(2) C30混凝土(預先協定的參考價格為每立方米人民幣523元)、(3) C40混凝土(預先協定的參考價格為每立方米人民幣603元)、(4) C45混凝土(預先協定的參考價格為每立方米人民幣628元)、(5) C50混凝土(預先協定的參考價格為每立方米人民幣704元)及(6) C60混凝土(預先協定的參考價格為每立方米人民幣809元)。

除上述調整機制外，倘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。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。實際調整須根據最終結算報告而釐定，亦概無協定各承包商協議項下總合約金額上限。在項目公司及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)相關承包商協議所列額外工程的單價釐定；(ii)倘綠地甌江天空樹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《浙江省(市)建築裝飾裝修工程消耗量定額及統一基價表》(18版)、《浙江省(市)安裝工程消耗量定額及單位估價表》(18版)及《浙江省建築安裝工程費用定額》釐定；或(iii)倘綠地朗峯B1承包商協議或綠地朗峯B2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《廣西建築裝飾裝修工程消耗量定額(2013)》釐定。在建設工程期間，項目公司、成本顧問及成本管理部、運營管理部及財務管理部將按月監控已向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%。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%。如任何承包商協議之調整超出總合約金額的5%，本公司將於本公司股東特別大會上就該承包商協議的相關調整以及經修訂總合約金額尋求獨立股東之批准，並將與有關承包商訂立一項補充協議，以監管有關調整。

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設工程的承包商。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。就綠地甌江天空樹項目而言，該等非建設材料部分包括勞工成本、配套材料(包括螺絲、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。就綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目而言，該等非建設材料部分包括勞工成本、配套材料(包括鋼絲繩、送樁器等)成本及機器成本，並根據本集團估算的市價釐定。有關非建設材料及其他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公司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。當本公司就建築項目招標時，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。倘投標人就任何建築項目遞交的標書中，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。有關查核包括比較該項建築項目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／或並無就該項建築項目遞交任何標書的其他承包商取得不少於2個報價。本公司備悉，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建築項目的投標人，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費用，以及規範根據相關承包商



## 董事會函件

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建築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,分別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規定的勞工成本及其他成本為依據。

綠地甌江天空樹項目所用的主要建設材料為鋼筋、加氣砌塊、砂漿及混凝土。鋼筋由綠地甌江天空樹項目公司向其他獨立第三方而非甲承包商採購,乃由於綠地甌江天空樹項目公司能夠以低於甲承包商的價格從其他獨立第三方採購。綠地甌江天空樹項目所用的其他主要建設材料由甲承包商提供,有關數量及平均價格如下:

加氣砌塊		砂漿		混凝土	
數量	平均價格	數量	平均價格	數量	平均價格
(立方米)	(人民幣元)	(立方米)	(人民幣元)	(立方米)	(人民幣元)
45,264	368	22,500	650	181,055	530

綠地甌江天空樹項目的估計合約金額約為人民幣430,560,000元,包括:(i)上述主要建設材料的成本約人民幣127,240,000元,(ii)非建設材料成本約人民幣

## 董事會函件

236,340,000元，(iii)其他建設材料的成本約人民幣31,430,000元，及(iv)稅金約人民幣35,550,000元。

綠地朗峯B1項目的主要建設材料為管樁，由乙承包商提供，有關數量及平均價格如下：

管樁	
數量	平均價格
(米)	(人民幣元)
26,424	271

綠地朗峯B1項目的估計合約金額約為人民幣10,630,000元，包括：(i)上述主要建設材料的成本約人民幣7,160,000元，(ii)非建設材料成本約人民幣2,320,000元，(iii)其他建設材料的成本約人民幣270,000元，及(iv)稅金約人民幣880,000元。

綠地朗峯B2項目的主要建設材料為混凝土及錨杆，由乙承包商提供，有關數量及平均價格如下：

混凝土		錨杆	
數量	平均價格	數量	平均價格
(立方米)	(人民幣元)	(米)	(人民幣元)
336	355	3,170	29

綠地朗峯B2項目的估計合約金額約為人民幣800,000元，包括：(i)上述主要建設材料的成本約人民幣210,000元，(ii)非建設材料成本約人民幣370,000元，(iii)其他建設材料的成本約人民幣150,000元，及(iv)稅金約人民幣70,000元。

其他建設材料包括施工措施類材料，防水類材料及簡易裝修類材料。該等材料的成本乃按上述非建設材料採納的方式，參考本公司存置的定價數據庫釐定。

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。

## 董事會函件

成本管理部、工程部及技術研發部與獨立第三方成本顧問合作，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C30混凝土及管樁)所報的單價，低於或相等於其他投標人所報的最低單價。例如其中一家承包商就其中一個建築項目所報的C30混凝土及管樁單價分別為每立方米人民幣506.74元及每米人民幣270.90元，而就相同建築項目而言，其他投標人所報C30混凝土單價為每立方米人民幣536.86元，管樁單價為每米人民幣280.00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紀錄(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。

本公司了解成本顧問(i)乃專業測量師，其測量資格已獲中國建設部審批；(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，與彼等合作釐定哪些投標在建築項目中勝出，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，投標人應具備本公司所要求的若干註冊資本金額，就綠地甌江天空樹項目而言不少於人民幣100,000,000元，就綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目而言不少於人民幣15,000,000元。就投標人的合作程度而言，本公司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，包括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。綠地甌江天空樹項目的投標人應具備房屋建築工程施工總承包一級或以上的專業資格。綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目的投標人一般應具備地基與基礎工程專業承包一級或以上的專業資格。投標人亦須具備年度建設工程能力(以合約金額而言)，就綠地甌江天空樹項目而言不少於人民幣5,000,000,000元，就綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目而言不少於人民幣100,000,000元。倘投標人存在不良往績記錄，包括合作程度不足、製造問題、工程質量存在缺陷等，本公司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。

## 董事會函件

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。成本管理部門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。

### 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。

### 訂立承包商協議的原因及好處

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。董事認為承包商協議對本集團並無不利。

董事會(包括獨立非執行董事，其意見載於本通函附錄一轉載的「獨立董事委員會函件」內，但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(亦擔任綠地控股執行總裁)和吳正奎先生(亦擔任綠地控股財務部總經理))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。

### 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建設工程設計、施工，地基基礎工程承包、市政工程承包，工程技術服務等。

## 董事會函件

甲承包商(i)由天津市建工集團(控股)有限公司擁有約72.2%權益，後者由綠地大基建有限公司(綠地控股的全資子公司)擁有55%權益、天津市人民政府國有資產監督管理委員會間接擁有35%權益及天津天建持股企業管理中心(有限合夥)擁有10%權益；及(ii)由天津天建持股三企業管理中心(有限合夥)擁有約27.8%權益。因此，綠地控股控制甲承包商的72.2%權益。

乙承包商由廣西建工集團有限責任公司擁有100%權益，後者由綠地控股集團有限公司(綠地控股的全資子公司)擁有51%權益、廣西壯族自治區人民政府國有資產監督管理委員會間接擁有約34%權益及南寧眾鑫投資管理中心(有限合夥)擁有15%權益。因此，綠地控股控制乙承包商的100%權益。

綠地控股主要從事實業投資、房地產開發經營、住宅及基礎設施配套建設、酒店管理及物業管理。

### 上市規則涵義

於最後實際可行日期，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的約72.2%及100%權益。

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。

於最後實際可行日期，格隆希瑪(即本公司控股股東)對1,650,244,409股股份(即本公司全部已發行普通股股本約59.1%)有投票控制權。除格隆希瑪外，綠地控股及其緊密聯繫人概無控制或有權行使對任何股份的投票控制權。概無訂立投票委託或其他協議或安排或諒解或責任或權利，使格隆希瑪已或可暫時或永久將其股份的行使投票控制權轉交第三方(不論為全面或逐次基準)。綠地控股、格隆希瑪及彼等各自的緊密聯繫人將須就有關承包商協議的股東決議案放棄表決。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，陳軍先生及吳正奎先生並無持有任何股份。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，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。八方金融已獲委任為獨立財務顧問，就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議。

### 股東特別大會

召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會上將提呈普通決議案，以尋求獨立股東批准承包商協議以及其項下擬進行的交易。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於承包商協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，故此概無其他股東須在股東特別大會上就批准承包商協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄表決。

為釐定股東出席股東特別大會及於會上表決的權利，本公司將於二零二二年七月十四日(星期四)至二零二二年七月十五日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上表決，所有過戶文件連同相關股票必須在不遲於二零二二年七月十三日(星期三)下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

用於委任代表的代表委任表格隨本通函一併寄發，並刊載於披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.greenlandhk.com>)。無論閣下是否有意透過電子會議系統出席股東特別大會(或其任何續會)(視情況而定)，務請按代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並於切實可行之情況下儘快，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願透過電子會議系統出席股東特別大會(或其任何續會)(視情況而定)並於會上表決，而在該情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上提呈的決議案將以投票方式表決，本公司將於股東特別大會後就股東特別大會結果作出公告。

## 董事會函件

### 推薦建議

獨立董事委員會經考慮八方金融意見後認為，承包商協議的條款按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中進行，公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上表決贊成將擬提呈有關承包商協議的所有決議案。獨立董事委員會函件全文於本通函附錄一轉載，八方金融函件全文於本通函附錄二轉載。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
綠地香港控股有限公司  
主席  
陳軍

二零二二年六月二十八日

**GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED**  
**綠地香港控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

敬啟者：

**關連交易**  
**委任關連人士為**  
**建設工程的承包商**

吾等提述本公司日期為二零二二年六月二十八日的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，藉以在考慮獲委任向吾等提供意見的獨立財務顧問出具的推薦建議後，考慮承包商協議的條款是否公平合理及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供意見。

八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向吾等及獨立股東提供意見。吾等謹請閣下垂注通函內的「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」，當中載有(其中包括)有關承包商協議的資料，以及八方金融就承包商協議項下擬進行的交易所提供的意見。

經考慮承包商協議項下擬進行的交易的原因及好處，以及八方金融在達致其對該等交易的意見時所考慮的主要因素及理由(載於通函附錄二所轉載「獨立財務顧問函件」)後，吾等認為承包商協議的條款按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中進行，公平合理並符合本公司及股東的整體利益。



因此，吾等建議獨立股東表決贊成股東特別大會(將於二零二二年七月十五日(星期五)舉行)通告所載的所有普通決議案，藉以批准承包商協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
方和太平紳士

獨立非執行董事  
關啟昌  
謹啟

獨立非執行董事  
林家禮博士

二零二二年六月二十八日

以下為八方金融致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃為收錄於本通函而編製。



香港  
干諾道中88號  
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

**關連交易**  
**委任關連人士為**  
**建設工程的承包商**

**緒言**

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就承包商協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二二年六月二十八日之通函（「通函」）中的董事會函件（「董事會函件」），本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函「釋義」一節所賦予的相同涵義。

董事會宣佈，於二零二二年四月二十六日（交易時段後）：

- (a) 貴公司擁有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) 貴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。

於最後實際可行日期，綠地控股間接持有 貴公司全部已發行普通股股本約59.1%，並為 貴公司的關連人士。綠地控股分別控制甲承包商及乙承包商的約72.2%及100%權益。

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 貴公司的關連交易，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。

全體獨立非執行董事(即方和先生太平紳士、關啟昌先生及林家禮博士)已組成獨立董事委員會，藉以在考慮吾等出具的推薦建議後，就各承包商協議的條款是否公平合理及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款或更佳條款於 貴公司日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

吾等(八方金融)就此而言已獲委任為獨立財務顧問，以就承包商協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或綠地控股或彼等各自的任何子公司的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人並無關連，且並無於 貴集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的任何權利(不論可依法強制執行與否)，故被視為適合向獨立股東提供獨立意見。於過往兩年內，吾等就下列事宜獲委聘為 貴公司的獨立財務顧問(「過往委聘」)：(i)非常重大的收購事項及關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零二零年十一月二十五日的通函)；(ii)有關委任關連人士為建設工程的承包商的關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零二一年六月二十九日的通函)；及(iii)有關成立合營企業的主要及關連交易以及持續關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零二一年十月二十六日的通函)。

根據過往委聘，吾等須就相關交易向由全體獨立非執行董事組成的獨立董事會委員會以及獨立股東發表意見並提出推薦建議。除就本次委聘而應付吾等之一般專業費用外，吾等概無因訂有任何安排而向 貴集團或 貴公司或其子公司的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人收取任何費用或利益。

在達致吾等的意見時，吾等乃依賴(i) 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報；(ii) 承包商協議；(iii) 貴公司日期為二零二二年四月二十六日內容有關承包商協議的公告；(iv) 通函內所載或提述的資料及事實；(v) 貴集團所提供的資料；(vi) 董事及 貴集團管理層以及 貴集團委聘的專業人士所發表的意見及作出的陳述；及(vii) 吾等對相關公開資料的審閱。吾等乃依賴通函內所載資料及陳述的準確性，並假設通函內所載或提述由 貴集團管理層提供的所有資料及陳述在編製時乃屬真實，並於通函日期仍屬真實。吾等亦依賴與 貴集團管理層就承包商協議(包括通函內載列的資料及陳述)所進行的討論。吾等亦假設 貴集團管理層於通函內表述的所有信念、意見及意向乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為已審閱足夠的資料，使吾等能夠作出知情見解，並令吾等能夠依賴通函內所載資料的準確性，為吾等的意見提供合理的基準。吾等並沒有理由懷疑通函內包含的資料或表達的意見有任何重大事實遺漏或保留，亦並沒有理由懷疑 貴集團管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團、綠地控股、承包商及彼等各自的聯繫人的業務及事務進行深入的獨立調查，亦無對提供給吾等的資料進行任何獨立查證。

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等對承包商協議之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 訂立承包商協議的原因及好處

貴公司乃投資控股公司。 貴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。綠地控股為總部設於中國上海的企業，主要從事實業投資、房地產開發經營、住宅及基礎設施配套建設、酒店管理及物業管理業務。於最後實際可行日期，綠地控股間接持有 貴公司全部已發行股本約59.1%。

甲承包商由綠地控股控制72.2%權益，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。根據甲承包商的公司簡介文件，包括其營業執照及建築業企業資質證書，甲承包商於二零零零年成立，註冊資本為人民幣1,258,010,000元，擁有主要包括建築工程施工總承包特級、市政公用工程

施工總承包一級、機電工程施工總承包一級、鋼結構工程專業承包一級、地基與基礎工程專業承包一級，以及建築裝修裝飾工程專業承包一級等必要執照。

乙承包商由綠地控股控制100%權益，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。根據乙承包商的公司簡介文件，包括其營業執照及建築業企業資質證書，乙承包商於二零一二年成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，擁有主要包括建築工程施工總承包一級、地基與基礎工程專業承包一級、建築裝修裝飾工程專業承包一級以及建築幕牆工程專業承包一級等必要執照。

根據中國住房和城鄉建設部於二零一五年頒佈的建築業企業資質管理規定，企業獲准從事建築業企業資質證書所涵蓋的建築活動。企業根據本身的資產、人員、竣工項目表現及技術設備以及其他條件，申請建築企業資質。貴集團管理層表示，在從貴集團的供應商白名單（「核准名單」）中選擇承包商以招標建築項目之前，貴集團對承包商的能力進行了評估（「評估」），主要審查了承包商執照和資質，以及相關的建築承包經驗，以確保選定的承包商符合進行建築項目的要求。因此，吾等認為承包商（從核准名單內的承包商選取）擁有進行建築項目所需的必要執照和資質。

誠如董事會函件所述，承包商對中國的建設業務饒富經驗。董事認為，貴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，確保按照貴公司所要求的標準完成有關建設工程。此外，根據吾等與貴集團管理層的討論，吾等了解到貴集團已委聘甲承包商及乙承包商分別進行約兩年及七年的建築項目。除建築項目外，甲承包商及乙承包商已分別承接貴集團分包的兩個及十九個建築項目。誠如貴集團管理層表示，在興建這些建築項目中，承包商均符合建築進度以及建築工程的要求，並沒有涉及與貴集團之間的任何爭議，貴

集團管理層認為 貴集團和承包商有效地開展工作。吾等從 貴集團了解到承包商均為核准名單中獲認可的承包商，符合評估要求，包括技術能力、經驗及人員要求。

經考慮(i)承包商進行建築項目的能力；(ii)承包商的良好往績記錄；(iii)與承包商目前的合作關係；及(iv)承包商符合評估要求，包括技術能力、經驗及人員要求，吾等認為委聘承包商處理建築項目，能使 貴集團利用承包商的專門技能，確保施工工程達到 貴公司要求的標準，及減輕物色第三方承包商進行施工工程所產生的風險，屬於 貴集團日常及一般業務過程，符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

## 2. 承包商協議的主要條款

承包商協議的主要條款概述如下：

### 2.1 綠地甌江天空樹承包商協議

日期：	二零二二年四月二十六日
訂約方：	(i) 綠地甌江天空樹項目公司，作為發包人 (ii) 甲承包商，作為總承包商
標的事宜：	根據建築圖、設計修訂及綠地甌江天空樹項目公司的指示，就綠地甌江天空樹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
估計施工面積：	約301,758平方米

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

## 2.2 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

### 2.3 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



### 3. 建築項目資料

根據 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報，位於浙江省溫州市的綠地甌江天空樹項目的房地產開發項目乃集住宅、商業、辦公及酒店於一體的混合式開發項目。開發項目的估計建築面積約為330,701平方米。就綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目的房地產開發項目而言，其位於廣西壯族自治區南寧市，乃集住宅及商業於一體的混合式開發項目。開發項目的估計建築面積約為403,189平方米。

建築項目包括綠地甌江天空樹項目、綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目，可分類為在相關建築地盤進行的(i)土木工程以及電力、管道及排水安裝工程(「**總建築**」)；(ii)樁基工程(「**樁基工程**」)；及(iii)基坑圍護工程(「**基坑工程**」)。建築項目概要載列如下：

建築項目	建築項目一般性質	地區	估計總 合約金額 (人民幣百萬元)	估計施工 面積 (平方米)	每平方米 估計總 合約金額 (人民幣元)
<b>總建築</b>					
綠地甌江天空樹 項目	土木工程以及電力、 管道及排水安裝工程	浙江省	430.56	301,758	1,427
<b>樁基工程</b>					
綠地朗峯B1項目	樁基工程	廣西壯族 自治區	10.63	19,800	537

建築項目	建築項目一般性質	地區	估計總	估計施工	每平方米
			合約金額 (人民幣百萬元)	面積 (平方米)	估計總 合約金額 (人民幣元)
<b>基坑工程</b>					
綠地朗峯B2項目	基坑圍護工程	廣西壯族 自治區	0.80	27,700	29

根據以上概要，綠地甌江天空樹項目、綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目的每平方米估計總合約金額(即根據估計總合約金額除以估計施工面積計算得出)分別約為人民幣1,427元、人民幣537元及人民幣29元。

#### 4. 總合約金額的釐定基準

誠如董事會函件所述，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，並參考貴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築項目所用的預期材料數量，及/或所需的建設工程量)後釐定。

##### (i) 與獨立建築項目的比較

由於承包商協議的總合約金額乃參考貴集團就類似性質的建設工程應向獨立第三方支付的费用後釐定，吾等已自貴公司取得貴集團的建築項目完整清單(「項目清單」)，其包括於過去三年直至最後實際可行日期委聘獨立第三方承包商且與建築項目相似的所有建築項目(「獨立建築項目」)。考慮到建築項目的性質與獨立建築項目的性質相似，吾等認為項目清單是公正且具代表性，可以用作評估建築項目的總合約金額和支付條款。

此外，誠如董事會函件所述，建築項目的總合約金額乃經參考相關建築項目所在地現行生效的適用地方規則及法規後釐定。吾等按照本函件「建築項目資料」一節所載建設工程類別及所在地區將建築項目的總合約金額與獨立建築項目的總合約金額進行比較。吾等認為獨立建築項目為吾等的分析提供相關資料，足以支持吾等的意見。下文載列按建設工程類別及地區劃分的獨立建築項目總合約金額概要：

獨立建築項目／地區	每平方米 總合約金額範圍 (人民幣元)	每平方米 平均總合約金額 (人民幣元)
<b>總建築</b>		
浙江省	1,219-1,471	1,330
<b>樁基工程</b>		
廣西壯族自治區	496-734	628
<b>基坑工程</b>		
廣西壯族自治區	26-33	30

比較之下，吾等備悉(i)綠地甌江天空樹項目乃位於浙江省的總建築項目，每平方米估計總合約金額約為每平方米人民幣1,427元，即在位於浙江省的獨立建築項目總建築的每平方米總合約金額範圍內，且高於可資比較獨立建築項目的每平方米平均總合約金額；(ii)綠地朗峯B1項目乃位於廣西壯族自治區的樁基工程項目，每平方米估計總合約金額約為每平方米人民幣537元，即在位於廣西壯族自治區的獨立建築項目樁基工程的每平方米總合約金額範圍內，且低於可資比較獨立建築項目的每平方米平均總合約金額；及(iii)綠地朗峯B2項目乃位於廣西壯族自治區的基坑工程項目，每平方米估計總合約金額約為每平方米人民幣29元，即在位於廣西壯族自治區的獨立建築項目基坑工程的每平方米總合約金額範圍內，且低於可資比較獨立建築項目的每平方米平均總合約金額。

根據吾等與 貴集團管理層進一步的討論，就綠地甌江天空樹項目而言，每平方米估計總合約金額高於可資比較獨立建築項目的每平方米平均總合約金額乃主要由於綠地甌江天空樹項目的結構性要求普遍高於可資比較獨立建築項目的結構性要求，原因是綠地甌江天空樹項目位於溫州市海岸附近，而可資比較獨立建築項目則位於浙江省內陸地區。根據 貴公司提供的資料，吾等了解到，綠地甌江天空樹項目將予建設的樓宇需要較高的風荷載，因此，綠地甌江天空樹項目的建設每平方米較可資比較獨立建築項目需要更多混凝土。此外，吾等從 貴公司了解到，綠地甌江天空樹項目將會根據相關地方環境建築規定，採用預製混凝土組件興建，而大部分可資比較建築項目則採用傳統即製混凝土。採用預製混凝土組件將可縮短建築期，提升建築效率，惟預製混凝土組件由於生產成本、運輸成本及安裝成本均較高，在相若建築面積規模下，其成本一般高於傳統即製混凝土。

根據吾等與 貴公司的討論，吾等了解到，綠地甌江天空樹項目的獨立建築項目(即 貴集團與獨立第三方承包商於過去三年及直至最後實際可行日期所訂立於浙江省的所有總承包建築項目)當中，概無獨立建築項目建於海岸附近及/或採用預製混凝土組件興建。因此，吾等與 貴集團及浙江中瑞之江工程造價諮詢有限公司<sup>1</sup>(即 貴集團就綠地甌江天空樹項目委任的成本顧問)作進一步討論，並比較綠地甌江天空樹項目及獨立建築項目的成本明細。根據溫州市住房和城鄉建設局刊發的溫州地區高層居住建築結構設計細則(試行)(「結構設計細則」)，綠地甌江天空樹項目所在的溫州市甌江口的風壓為每平方米0.75千牛頓。根據 貴集團建築結構的內部標準，倘風壓超過每平方米0.6千牛頓，則需要額外混凝土約每平方米0.05立方米。此外，鑑於採用預製混凝土組件，於建築過程中需要額外混凝土約每平方米0.03立方米以組裝預製混凝土組件。吾等從 貴集團了解到， 貴集團於浙江省以外有另一獨立主要建築項目已於二零二二年動工，該項目採用預製混凝土組件

1. 浙江中瑞之江工程造價諮詢有限公司為 貴集團委任的獨立測量師。有關吾等對其能力和獨立性的評估的詳情，請參閱本函件「總合約金額的明細」一段。

進行建築。根據吾等對其總合約金額明細的審閱，吾等了解到 貴集團亦應用相同的額外混凝土加幅約每平方米0.03立方米以釐定該獨立主要建築項目的總合約金額。考慮到綠地甌江天空樹項目所用混凝土的平均價格約為每平方米人民幣530元(如董事會函件所述)，混凝土的額外用量約每平方米0.08立方米將對總合約金額產生額外成本約每平方米人民幣42元。

另一方面，吾等亦觀察到，綠地甌江天空樹項目於建築期間將就組裝預製混凝土組件產生更高的塔式起重機租用成本及勞工成本。吾等從 貴集團了解到，綠地甌江天空樹項目的塔式起重機總租用成本約為每平方米人民幣85元，而並無採用預製混凝土組件的可資比較獨立建築項目的塔式起重機平均租用成本約為每平方米人民幣50元。該差異乃主要由於綠地甌江天空樹項目使用載重量為3噸及吊臂長度為70米的塔式起重機組裝預製混凝土組件，而可資比較獨立建築項目則主要使用載重量為1噸及吊臂長度為60米的普通塔式起重機所致。根據 貴集團提供的報價，載重量為3噸及吊臂長度為70米的塔式起重機租用成本較載重量為1噸及吊臂長度為60米的塔式起重機租用成本高約2.5倍。因此，綠地甌江天空樹項目將就塔式起重機產生額外每平方米人民幣35元的租用成本。就額外勞工成本而言，吾等從 貴集團了解到，採用預製混凝土組件及為迎合超過每平方米0.6千牛頓的風壓而對樓宇進行的加強結構設計將較沒有上述因素的其他獨立建築項目分別消耗約每平方米5公斤及2公斤的額外鋼材，此乃參考結構設計細則及 貴集團的建築結構內部標準而釐定。考慮到額外的鋼材消耗量， 貴集團根據相關勞工成本的現行市價每公斤人民幣1.2元估計相應的額外勞工成本約為每平方米人民幣8元。

基於以上所述的(i)混凝土用量增加導致額外材料成本約每平方米人民幣42元；(ii)為組裝預製混凝土組件採用更高規格塔式起重機導致塔式起重機的額外租用成本約每平方米人民幣35元；及(iii)鋼材用量增加導致額外勞工成本約每平方米人民幣8元，總合約金額的總額外成本將約為每平方米人

人民幣85元(「額外成本」)。我們與浙江中瑞之江工程造價諮詢有限公司進行進一步討論並了解到，計及行業標準及相關成本的現行市價，經參考結構設計細則及貴集團的建築結構內部標準而釐定的額外成本就迎合綠地甌江天空樹項目的風荷載系數要求及其採用預製混凝土組件而言屬合理。

我們進一步將剔除額外成本後的綠地甌江天空樹項目總合約金額(「經調整總合約金額」)與可資比較獨立建築項目進行比較。比較之下，經調整總合約金額約為每平方米人民幣1,342元，乃略高於可資比較獨立建築項目約每平方米人民幣1,330元的每平方米平均總合約金額。於過去三年及直至最後實際可行日期的十個可資比較獨立建築項目中，有五個、四個及一個可資比較獨立建築項目分別於二零一九年、二零二零年及二零二一年動工。可資比較獨立建築項目的總合約金額介乎約每平方米人民幣1,219元至每平方米人民幣1,471元。吾等亦觀察到，可資比較獨立建築項目於過往三年的總合約金額有上升趨勢。於二零一九年的五個可資比較獨立建築項目的平均總合約金額約為每平方米人民幣1,309元，而於二零二零年及二零二一年的五個可資比較獨立建築項目的平均總合約金額約為每平方米人民幣1,351元。計及經調整總合約金額乃(i)介乎可資比較獨立建築項目的總合約金額範圍內；及(ii)低於二零二零年及二零二一年的五個可資比較獨立建築項目的平均總合約金額，吾等認為經調整總合約金額略高於可資比較獨立建築項目的每平方米平均總合約金額屬合理。

鑑於上述，根據(i)綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目項下建築項目的總合約金額低於位於相關地區的獨立建築項目的平均總合約金額；(ii)綠地甌江天空樹項目的經調整總合約金額輕微高於位於相關地區的獨立建築項目平均總合約金額(而該輕微差異屬合理)；及(iii)額外成本就迎合風荷載系數要求及採用預製混凝土組件而言屬合理，吾等認為建築項目的總合約金額不遜於獨立第三方就性質相似的建築項目向貴集團提出的金額。

**(ii) 總合約金額的明細**

誠如董事會函件所述，吾等備悉各項目的總合約金額乃經參考相關建築項目所在地現行生效的規管根據相關承包商協議將予進行的工程的地方規則及法規後釐定，該等規則及法規的詳情載列於董事會函件「總合約金額的釐定基準」一節。根據相關規定，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，分別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規定的勞工成本及其他成本為依據。

為評估各建築項目的建設工程單位及建設材料數量是否合理，吾等已自 貴公司取得並審閱建築項目總合約金額的明細(「明細」)，其列明建築項目估計總合約金額的組成。根據吾等對明細之分析及與 貴集團管理層之進一步討論，吾等備悉各建築項目所需的建設工程單位取決於施工面積大小及建設工程複雜性。各建築項目之建設工程單位及建設材料數量乃由成本顧問估算，即(i)就綠地甌江天空樹項目而言，為浙江中瑞之江工程造價諮詢有限公司；及(ii)就綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目而言，為廣州市建鉉建築技術諮詢有限公司。

為評估成本顧問的能力和獨立性，吾等已經獲取成本顧問的背景資料並與其進行訪談，並注意到其為專業測量師，測量資格已獲得中國建設部的批准，並具備在中國參與相關測量項目最少五年經驗。經成本顧問確認，除獲委任為 貴集團的測量師外，成本顧問與 貴集團及承包商及彼等各自的聯繫人並無任何關係。經考慮其資歷、實踐經驗及獨立性，吾等信納成本顧問有能力並且獨立，可就各建築項目的建設工程單位及建設材料數量進行相關估計。

此外，承包商在釐定建築項目所採用的建設工程單位及建設材料數量時須遵守《建設工程工程量清單計價規範(GB50500-2013)》(「**規範**」)。根據**規範**，(i) 貴集團委聘的獨立測量師須依據多項因素估計各項建築項目的建設工程單位及建設材料數量，該等因素主要包括擬定施工面積及工程性質；及(ii) 承包商在採購建築項目的若干材料前，須向其發包人提交載有建設工程單位及建設材料數量的相關建設規劃以供審批。根據吾等與成本顧問進行之訪談，成本顧問確認(i) 估計建築項目的建設工程單位、單價及建設材料數量的方法均符合當地規則及法規；及(ii) 彼等已根據其專業及經驗，審視建築項目的總合約金額的計算。另外，吾等亦從 貴集團管理層了解到，承包商(包括任何關連承包商及獨立承包商)會於就建築項目採購若干材料前向 貴集團確認建設工程單位及建設材料數量，以獲得批准，符合承包協議所規定的條款。

另一方面，就建材的市價而言，吾等自 貴集團管理層了解到，成本管理部會將建築項目的各份明細所述主要建材的價格與該等建材的市價作比較，以確保給予 貴集團的價格不遜於獨立第三方提供的價格。成本管理部已參考的當地價格資料(「**建材價格信息**」)，包括但不限於就綠地甌江天空樹項目而言的溫州市造價站刊發的《溫州工程造價信息》；以及就綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目而言的《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》。根據吾等與成本顧問進行之訪談，成本顧問確認建材價格信息獲行業普遍採用，並獲地方政府認可用以披露建材價格信息。鑑於上述，吾等認為建材價格信息是可靠的。

為評估建築項目中所用建材價格對 貴集團而言是否不遜於獨立第三方提出的價格，吾等已按抽樣方式，從明細中識別出建築項目所採用的主要建材(「**主要建材**」)，其佔每個建築項目建材總支出的大部分。就綠地甌江天



空樹項目而言，吾等從其明細中識別出加氣砌塊、砂漿及混凝土(即綠地甌江天空樹項目的主要建材)，該等建材的預期開支佔綠地甌江天空樹項目所用相關建材預期總開支約一半。就綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目而言，吾等識別出管樁(即綠地朗峯B1項目的主要建材)以及混凝土及錨杆(即綠地朗峯B2項目的主要建材)，分別佔綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目所用相關建材預期總開支的主要部分。有關上述建設材料的定價資料詳情，請參閱通函「總合約金額的釐定基準」一節。根據上述抽樣基準，吾等認為上述抽取建設材料樣本乃為公平並具代表性。比較之下，吾等備悉主要建材的價格接近或低於該等材料於建築項目地區的市價。吾等得悉該等材料的價格較低，乃由於承包商一般因經營規模及與供應商的關係可享有批量購買原材料的折扣優惠。

### **(iii) 投標程序**

敲定總合約金額及與任何承包商訂立承包協議前，吾等從 貴集團管理層了解到，成本管理部門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。成本管理部門持續審閱及更新核准名單，當中參考各承包商的定期表現評估。在從核准名單中選擇潛在承包商時， 貴集團已考慮一系列因素，例如運營的地域覆蓋範圍、註冊資本規模和資質的許可範圍。吾等已獲得並審閱了評估文件和受邀入標參與建築項目的承包商名單，並備悉：(i)選定的潛在承包商在評估中已符合上述因素；(ii)已根據與上述相同的因素對包括承包商和獨立第三方承包商在內的潛在承包商進行了評估；及(iii)根據各建築項目，受邀的潛在承包商大多數是獨立第三方承包商。基於以上所述，吾等認為建築項目的招標程序屬公平合理。

有關邀請就承包商協議遞交標書而言， 貴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。就綠地甌江天空樹項目而言，該等非建設材料部分包括勞工成本、配套

材料(包括螺絲、焊接材料等)成本及機器成本,並根據 貴集團估算的市價釐定。就綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目而言,該等非建設材料部分包括勞工成本、配套材料(包括鋼絲繩、送椿器等)成本及機器成本,並根據 貴集團估算的市價釐定。有關非建設材料的市價乃參考 貴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。貴公司根據 貴集團進行的調查,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 貴公司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 貴公司就建築項目招標時,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。倘投標人就任何建築項目遞交的標書中,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, 貴公司會進行獨立查核,以確定所述報價是否與市價一致。有關查核包括比較該項建築項目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/或並無就該項建築項目遞交任何標書的其他承包商取得不少於2個報價。 貴公司備悉,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。 貴公司以整體角度甄選建築項目的投標人,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, 貴集團比較市價與 貴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, 貴集團主要考慮每平方米平均成本以及項目建設工程成本。

有意參與投標的受邀的承包商會向 貴集團遞交投標文件及投標價格。在評估受邀的承包商的標書時,除招標程序中考慮的因素外, 貴集團將主要考慮標書的投標價格。 貴集團會向其部門分配不同的招標評估任務,包括成本管理、工程及技術研發部,並與成本顧問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(例如混凝土及管樁)所報的單價，低於或相等於其他投標人所報的最低單價；(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貴公司的政策；及(iii)由貴公司進行評審，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紀錄，以評定投標人的服務可靠度。經過上述評估，各部門將編製一份標書審閱報告，以確定中標人。

就投標人的財務實力而言，投標人應具備貴公司所要求的若干註冊資本金額，就綠地甌江天空樹項目而言不少於人民幣100,000,000元，就綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目而言不少於人民幣15,000,000元。就投標人的合作程度而言，貴公司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)，並須於貴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，包括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。綠地甌江天空樹項目的投標人應具備房屋建築工程施工總承包一級或以上的專業資格。綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目的投標人一般應具備地基與基礎工程專業承包一級或以上的專業資格。投標人亦須具備年度建設工程能力(以合約金額而言)，就綠地甌江天空樹項目而言不少於人民幣5,000,000,000元，就綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目而言不少於人民幣100,000,000元。倘投標人存在不良往績記錄，包括合作程度不足、製造問題、工程質量存在缺陷等，貴公司將從核准名單中移除投標人。貴集團僅會與名列核准名單上的投標人合作。

為評估貴集團實行的建築項目標書審閱程序是否公平合理，吾等已取得並審閱建築項目的標書審閱報告及可資比較獨立建築項目的標書審閱報告。根據吾等審閱，吾等備悉相同標書甄選標準包括過往工程質素、財務能力、預期竣工時間及於環境保護、安全及工人健康方面已採取的措施，均適用於承包商及其他獨立第三方承包商遞交的標書。吾等備悉，潛在承包商(包括任何承包商及獨立第三方承包商)遞交的投標文件，乃由貴集團根據相同標準及系統性的遞交標書程序進行審閱及評估。此外，根據吾等與貴

集團管理層的進一步討論，吾等了解到，貴集團已(a)實地視察投標人的地盤並與投標人會面；(b)研究投標人任何未解決的訴訟程序；及(c)研究貴集團的內部評級制度，以評估標書在不同方面的排名，主要包括成本控制及合作、工程質量及安全，以及服務的及時性。基於上文所述，吾等認為，貴集團於標書審閱程序所考慮的上述因素足以為各承包商評估投標人的服務是否可靠。

考慮到(i)建築項目的總合約金額不遜於獨立第三方就性質相似的建築項目向貴集團提出的金額；(ii)各建築項目的建設工程單位及建設材料數量已由獨立且有能力作出相關估計的成本顧問估算；(iii)建築項目所採用的主要建設材料價格接近或低於該等材料於建築項目地區的市價；(iv)貴公司與承包商於釐定建築項目的建設工程單位及建設材料數量時已遵從相關規則；及(v)挑選有能力的承包商時，對關連人士及獨立第三方均採用相同的標準及系統性遞交標書程序，吾等認為承包商協議的定價條款乃按一般商業條款在貴公司日常及一般業務過程中訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

#### 5. 支付條款的釐定基準

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。承包商每月應向相關項目公司報告其完成的建築工程數量，以供相關項目公司核實並驗收。在隨後的一個月，相關項目公司應向承包商支付上一個月已驗收建築工程的70%，金額以相關承包商協議所列的不同建設工程類別單價乘以經相關項目公司核實並驗收的不同建設工程類別數量計算得出。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成本顧問審核，且將根據相關承包商協議的條款出具(「**最終結算報告**」)。綠地甌江天空樹項目、綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目的最終結算報告須分別於有關上述項目建築工程完成後項目公司向相關建設行政部門備案竣工驗收報告的日期(「**竣工驗收備案日期**」)起計九個月、

四個月及四個月內提供。綠地甌江天空樹項目、綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目的竣工驗收報告應分別於上述項目竣工前一個月備案。

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，於完成審核最終結算報告後，須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，自有關建築工程的竣工驗收備案日期起計兩年期(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。

根據吾等與 貴集團管理層的討論，吾等了解到綠地甌江天空樹項目的五年保證期以及綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目的兩年保證期乃依照市場慣例釐定。綠地甌江天空樹項目的保證期較長乃主要由於總承包項目的防水及防漏要求。

為評估承包商協議的支付條款(「支付條款」)及保證期(「保證期」)是否公平合理，吾等已與 貴集團管理層討論承包商協議的支付條款及保證期的基準，並了解到其與外包予獨立第三方承包商的其他建築項目相似。根據吾等對項目清單進行的審閱，吾等已將承包商協議的支付條款及保證期與獨立建築項目的支付條款及保證期作比較。

就支付條款而言，吾等觀察到建築項目的支付條款與該等獨立建築項目的支付條款相同，包括(i)總合約金額的70%須於建設工程竣工驗收後繳足；(ii)經調整總合約金額的97%須於完成審核最終結算報告後繳足；及(iii)經調整總合約金額餘下的3%須保留作保證金並於保證期屆滿後發放。

就保證期而言，吾等觀察到，(i)綠地甌江天空樹項目的五年保證期與其可資比較獨立建築項目的保證期相同；及(ii)綠地朗峯B1項目及綠地朗峯B2項目的兩年保證期與其可資比較獨立建築項目的保證期相同。

根據上述，吾等認為支付條款連同保證期(其接近而且不遜於獨立建築項目的支付條款及保證期)乃屬一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。

誠如董事會函件所載，倘僅混凝土(其中一種主要建設材料)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，綠地甌江天空樹承包商協議的總合約金額將調整以應對該等波動。混凝土預期用約一年，而另外兩種主要建設材料，即加氣砌塊及砂漿，則預期用約三個月。由於加氣砌塊及砂漿的預期使用期頗短，項目公司及甲承包商認為該等建設材料市價的任何波動將不重大，因此毋須調整合約金額。由於綠地朗峯B1項目的預計建築期約3個月及綠地朗峯B2項目的預計建築期約1個月頗短，綠地朗峯項目公司及乙承包商認為該等項目所用建設材料市價的任何波動將不重大，因此毋須調整合約金額。

倘相關建設材料的市價高於預先協定的參考價格乘以預先協定的上限，調整機制及公式如下：

$$\text{經調整價格} = \text{合約價格} + (\text{平均價格} - \text{預先協定的參考價格} \times (1 + 5\%))$$

倘相關建設材料的市價低於預先協定的參考價格，其金額相等於預先協定的參考價格乘以預先協定的上限，調整機制及公式如下：

$$\text{經調整價格} = \text{合約價格} - (\text{預先協定的參考價格} \times (1 - 5\%) - \text{平均價格})$$

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	根據綠地甌江天空樹承包商協議的主要建設材料的原本價格

「預先協定的參考價格」	指	根據綠地甌江天空樹承包商協議預先協定的參考價格，即於訂約時根據綠地甌江天空樹項目招標時溫州市造價站刊發的《溫州工程造價信息》所列的相關建設材料的參考價格而釐定，且就上述調整公式而言，綠地甌江天空樹承包商協議訂約方不會予以修訂
「預先協定的上限」	指	根據綠地甌江天空樹承包商協議協定的預先協定的上限5%

誠如 貴集團管理層所告知，吾等了解倘主要建設材料的市價出現波動，綠地甌江天空樹承包商協議的總合約金額將調整以應對該等波動。經參考綠地甌江天空樹承包商協議，釐定上限的基準乃經參考綠地甌江天空樹承包商協議項下估計建設材料成本的最多5% (乃根據 貴集團管理層過往的經驗而得出)，此調整可應對建設材料價格於 貴公司及甲承包商協定建設期間的任何可能波動。 貴公司告知吾等，總合約金額5%調整基準，主要以 貴集團過往相似的建築項目的交易為根據。 貴公司告知吾等，調整機制提供保護，應對綠地甌江天空樹項目的建設期間內的建設材料成本上升，此乃由於上限範圍以內的建設材料價格上升百分比並不會對 貴公司造成額外負擔。即使建設材料價格上升超過上限， 貴集團預期 貴集團能夠將成本上升轉嫁予其客戶。

除上述調整機制外，倘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。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。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。在項目公司及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)相關承包商協議所列額外工程的單價釐定；(ii)倘綠地甌江天空樹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《浙江省(市)建築裝飾裝修工程消耗量定額及統一基價表》(18版)、《浙江省(市)安裝工程消耗量定額及單位估價表》(18版)及《浙江省建築安裝工程費用定額》釐定；或(iii)倘綠地朗峯B1承包商協議或綠地朗峯B2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《廣西建築裝飾裝修工程消耗量定額(2013)》釐定。在建設工程期間，項目公司、成本顧問及成本管理部、運營管理部及財務管理部將按月監控已向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%。根據貴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%。如承包商協議之調整超出總合約金額的5%，貴公司將於貴公司股東特別大會上就承包商協議的相關調整以及經修訂總合約金額尋求獨立股東之批准，並將與有關承包商訂立一項補充協議，以監管有關調整。

就此而言，吾等已取得載有貴公司33個竣工建築項目（「竣工建築項目」）之項目清單，即貴集團於上年度及直至最後實際可行日期的全部已竣工的建築項目。貴公司表示，清單中的竣工建築項目均為與建築項目相似的建築項目。根據竣工建築項目清單，吾等了解到，竣工建築項目並無涉及建設計劃的任何重大變動，及竣工建築項目的總合約金額並無重大調整。

此外，根據吾等對項目清單的審閱，吾等備悉該等獨立建築項目中亦有與調整合約金額及材料價格變動上限有關的相似條款。因此，吾等認為調整的條款及上限的水平與貴集團旗下由獨立第三方承包商承接的建築項目相符。

由於(i)調整機制提供保護應對建設期內建設材料的成本波動；(ii)調整機制乃基於貴公司過往交易而釐定；(iii)實際調整將根據由承包商編製並經項目公司或其獨立測量師審核的最終結算報告而釐定；及(iv)上限及調整屬貴集團的承包建設協議的普遍條款，吾等認為承包商協議的調整機制及調整水平的釐定屬公平合理。



**推薦建議**

經考慮以上主要因素，吾等認為，承包商協議條款乃按一般商業條款於貴集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理並符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東(而吾等亦建議獨立股東)投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准承包商協議條款之普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理 董事

馮智明 陳和莊

謹啟

二零二二年六月二十八日

附註：馮智明先生自二零零三年起為第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾二十八年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則的交易所的多項顧問交易。陳和莊先生自二零零八年起為第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。陳先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾二十年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則的交易所的多項顧問交易。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

除下文所披露外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為由彼等人士擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須須記入該條所述登記冊的任何權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉：

於股份的好倉：

董事姓名	身份／權益性質	股份數量	本公司 已發行股份的 概約百分比 (附註6)
王偉賢先生	受控制公司權益	38,804,571 (附註1)	1.39%
	酌情信託創立人	367,254,133 (附註2)	13.15%
王煦菱女士	實益擁有人	3,390,000	0.12%
	酌情信託受益人	367,254,133 (附註2)	13.15%

董事姓名	身份／權益性質	股份數量	本公司 已發行股份的 概約百分比 (附註6)
方和先生太平紳士	實益擁有人	500,000	0.02%
關啟昌先生	實益擁有人	500,000	0.02%
陳軍先生	實益擁有人	3,500,000 (附註4)	0.13%
侯光軍先生	實益擁有人	2,700,000 (附註5)	0.10%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，王偉賢先生被視為擁有38,804,571股股份之權益，該等股份由Prestige Glory Enterprises Limited持有。Prestige Glory Enterprises Limited之全部已發行股本由王偉賢先生實益擁有。
2. 根據證券及期貨條例，王偉賢先生及王煦菱女士各自被視為擁有合共367,254,133股股份之權益，該等股份由王偉賢先生的家族信託(即端源信託)間接持有。王偉賢先生為端源信託的創始人。王煦菱女士為端源信託的全權對象。
3. 根據證券及期貨條例，王煦菱女士被視為根據其與本公司於二零一八年一月二十三日訂立的認購協議擁有3,390,000股股份之權益。
4. 根據證券及期貨條例，陳軍先生被視為根據其與本公司於二零一八年一月二十三日訂立的認購協議擁有3,500,000股股份之權益。
5. 根據證券及期貨條例，侯光軍先生被視為根據其與本公司於二零一八年一月二十三日訂立的認購協議擁有2,700,000股股份之權益。
6. 根據於最後實際可行日期的已發行股份總數，即2,791,884,683股股份。

於債權證的好倉：

董事姓名	身份／權益性質	債權證的 貨幣	債權證的 計值或 單位規模	債權證的 數額
王偉賢先生	受控制公司權益(附註1)	美元	200,000	4,475,000

附註：

- 根據證券及期貨條例，王偉賢先生被視為於本金總額為4,475,000美元的本公司債權證中擁有權益，該等債權證由SPG Investment Holdings Ltd.持有。SPG Investment Holdings Ltd.全部已發行股本由王偉賢先生實益擁有。上述債權證包括本金總額為4,475,000美元的5.625厘永久證券。

於本公司相聯法團(「相聯法團」)(即廣州廣雲房地產開發有限公司)股份的好倉：

董事姓名	身份／權益性質	註冊資本金額	於相聯法團 註冊資本的 概約百分比
王偉賢先生	酌情信託創立人	人民幣2,858,000元 (附註1)	28.58%
王煦菱女士	酌情信託受益人	人民幣2,858,000元 (附註1)	28.58%

附註：

- 根據證券及期貨條例，王偉賢先生及王煦菱女士均被視為各自擁有由王偉賢先生的家族信託(即端源信託)間接持有相聯法團註冊資本人民幣2,858,000元權益。王偉賢先生為端源信託的創立人。王煦菱女士為端源信託的酌情對象。

## (b) 董事的其他權益

於最後實際可行日期，除上文所披露者及陳軍先生和吳正奎先生(綠地控股高級管理層)外，概無董事擔任於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或僱主不得於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的服務合約。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團的財務或經營狀況自二零二一年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日)以來並無出現任何重大不利變動。

### 5. 董事於競爭業務之權益

端源信託(王偉賢先生為創立人，王煦菱女士為酌情對象)間接擁有廣州盛高投資有限公司80%權益，其連同子公司目前主要從事大灣區城市更新項目投資，與本集團業務直接或間接存在或可能存在競爭。除上文所披露以及於最後實際可行日期，就董事所知悉，概無執行董事或彼等各自的緊密聯繫人擁有於與本集團構成或可能構成直接或間接競爭業務(本集團的業務除外)之權益。

### 6. 董事於本集團資產或對本集團而言屬重大之合約或安排中之權益

#### (a) 於資產的權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團的任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### (b) 於合約的權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大的任何有效合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

## 7. 專家資格及同意書

以下為意見或建議載於本通函的專家資格：

名稱	資格
八方金融有限公司	根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論在法律上是否可強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家概無在本集團任何成員公司的創辦中，或本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述專家已就刊發本通函發出書面同意，同意以本通函刊載的形式及涵義刊載其函件及引述其名稱及／或其意見及建議，且迄今並無撤回書面同意。

## 8. 備查文件

承包商協議及獨立財務顧問出具的同意書之文本於本通函日期起直至二零二二年七月十二日(包括當日)在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.greenlandhk.com](http://www.greenlandhk.com))登載。

## 股東特別大會通告

# GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

## 綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

### 股東特別大會通告

茲通告綠地香港控股有限公司(「本公司」)將於二零二二年七月十五日(星期五)上午九時正舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列本公司普通決議案：

1. 「動議批准、確認、授權及追認綠地甌江天空樹承包商協議(定義見本公司日期為二零二二年六月二十八日的通函)及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為使其項下擬進行的交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、適宜或權宜的有關修訂。」
2. 「動議批准、確認、授權及追認綠地朗峯B1承包商協議(定義見本公司日期為二零二二年六月二十八日的通函)及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為使其項下擬進行的交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、適宜或權宜的有關修訂。」
3. 「動議批准、確認、授權及追認綠地朗峯B2承包商協議(定義見本公司日期為二零二二年六月二十八日的通函)及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為使其項下擬進行的交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、適宜或權宜的有關修訂。」

承董事會命  
綠地香港控股有限公司  
主席兼行政總裁  
陳軍

香港

二零二二年六月二十八日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心

57樓5711室

附註：

1. 所有登記股東均可透過電子會議系統參與股東特別大會。電子會議系統可於任何地方使用智能電話、平板裝置或電腦透過互聯網登入。
2. 凡有權出席本通告所召開的股東特別大會並於會上表決的任何股東，均有權委任一名或多名(如其持有兩股或以上的股份)代表代其出席大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。
3. 填妥的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
4. 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可透過電子會議系統出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上表決。在此情況下，委任代表文據將視為已撤銷論。
5. 倘為任何股份的聯名持有人，僅一對登入用戶名稱及密碼將提供予聯名持有人。任何一位該等聯名持有人均可就有關股份出席或表決，猶如彼為唯一有權出席及表決者。
6. 為釐定股東透過電子會議系統出席股東特別大會及於會上表決的權利，本公司將自二零二二年七月十四日(星期四)至二零二二年七月十五日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有過戶文件連同相關股票，最遲須於二零二二年七月十三日(星期三)下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
7. 本通告的中文譯本僅供參考。如中英文版有任何歧義，概以英文版為準。