

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 維修工程的承包商

董事會欣然宣佈，於二零二二年十二月二日交易時段後，項目公司(本公司擁有67%權益的子公司)與承包商訂立維修工程協議，以委任承包商為維修工程項目的承包商。

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。綠地控股擁有承包商73.77%權益。因此，承包商為綠地控股的聯繫人，故為本公司的關連人士。由於維修工程協議的最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，因此維修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。

維修工程協議

維修工程協議的主要條款如下：

- 日期：二零二二年十二月二日
- 訂約方：
- (i) 項目公司，作為落成項目的開發商
 - (ii) 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、工程量清單或其他規格，為落成項目的若干樓宇及區域進行維修工程，包括2棟及4棟鑿除不合格牆地面砂漿層及水電維修以及1棟、2棟及4棟入戶門局部修補、噴漆及替換鋁合金窗戶，對1棟B樓牆面及4棟車道入口排水溝進行進一步維修工程
- 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落成項目維修工程承包
- 估計施工面積：就需要維修工程的樓宇及區域而言約44,700平方米
- 估計總合約金額：約人民幣3,220,000元(約3,530,000港元，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：二零二二年十二月八日
- 預計竣工日期：二零二三年三月七日

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乃根據對原總合約金額的以下調整釐定(「最終總合約金額」)。各類維修工程的原合約金額將(i)有所增加,而所增加的金額相等於承包商實際完成的維修工程金額超出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,或(ii)有所減少,而所減少金額相等於承包商實際完成的維修工程金額與維修工程協議原訂的維修工程預期金額之間的差額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。於維修工程項目期間,項目公司將每月監察已支付予承包商的總合約金額的所有進度款項的累計金額,使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項下的所有必要規定,並將與承包商訂立補充協議以規管相關調整。

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)及承包商作出維修工程項目的邀標。受邀參與投標的投標人乃本公司核准承包商清單所列者，且已由本公司按本集團的經驗及／或理解評估，確保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維修工程的承包商。投標人需要就維修工程項目所需的各類維修工程單價遞交報價。

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，透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，有關結果顯示承包商所報的主要維修工程(例如砂漿抹灰於結構面上及更換鋁合金窗的6(灰色)+9A+6(透明)雙鋼化玻璃)單價低於或相等於其他投標人所報的最低單價。例如，承包商就上述砂漿抹灰及更換上述玻璃所報的單價分別為每平方米人民幣53.45元及每平方米人民幣238.28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58.92元及每平方米人民幣255.21元；(ii)評審標書的商業條款，有關結果顯示承包商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(有關結果顯示承包商通過該項評審)，以評定各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，與其合作釐定哪些投標在維修工程項目中勝出，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、製造問題、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，承包商提交的標書對本集團而言優於其他投標人的標書。

董事會認為，根據維修工程協議應付的合約金額(可予調整)乃屬公平合理。

支付條款

維修工程協議項下的總合約金額須按以下方式支付：

- (i) 承包商須於每月就其已進行維修工程的金額提交每月報告。經項目公司及其施工監理人(為獨立第三方)批准後，項目公司須於下一個月內向承包商支付相當於當月獲批准維修工程合約金額65%的金額，乃經維修工程協議所訂明不同類型維修工程的單價乘以維修工程各自獲批准的金額計算得出；
- (ii) 於承包商向項目公司交付竣工結算報告後，項目公司須向承包商支付連同所有已付金額佔原總合約金額70%的金額；

- (iii) 於本公司的成本顧問(為獨立第三方)已完成審核承包商編製的竣工結算報告，並已出具項目公司及承包商接納的成本審核報告後，項目公司須向承包商支付連同已付金額佔該成本審核報告所載最終總合約金額97%的金額；及
- (iv) 最終總合約金額的餘下3%將由項目公司保留作為保證金，於保證期開始一年後支付40%、保證期開始兩年後支付40%及保證期屆滿時支付餘下20%予承包商。保證期為自相關維修工程竣工起為期兩年或五年(就防水工程而言)。

資金

根據維修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。

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。

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)貴陽雲尚鑫鑫投資管理合夥企業(有限合夥)擁有26.23%權益。

訂立維修工程協議的原因及好處

承包商對中國的物業維修工程業務饒富經驗。董事認為，本集團委聘承包商進行維修工程項目的維修工程，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維修工程。

董事會認為，維修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，且維修工程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。概無董事於維修工程協議中擁有任何重大權益或須就批准維修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。綠地控股擁有承包商73.77%權益。因此，承包商為綠地控股的聯繫人，故為本公司的關連人士。由於維修工程協議的最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，因此維修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；
「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；
「落成項目」	指	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，經已完工；

「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；
「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；
「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；
「維修工程協議」	指	項目公司與承包商於二零二二年十二月二日就維修工程項目提供維修工程所訂立的第三方維修工程協議；
「維修工程項目」	指	就本公告所述的落成項目進行維修工程；
「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	深圳市鈺鏘龍投資有限公司，在中國成立的有限公司，乃本公司擁有67%權益的子公司；
「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0.91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
主席兼行政總裁
陳軍

香港，二零二二年十二月二日

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。