

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：0337)

#### 公告

#### 關連交易

#### 委任關連人士為本集團房地產開發項目 建設工程的主要承包商

#### 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，於二零一五年四月二十四日(交易時段後)：

- (i) 本公司全資子公司海口綠地與甲承包商(為綠地控股的全資子公司)訂立海口主要承包商協議，以委任甲承包商為海口項目的主要承包商；
- (ii) 本公司擁有55%權益的子公司昆明綠地與乙承包商(為綠地控股擁有49%權益的公司)訂立昆明主要承包商協議，以委任乙承包商為昆明項目的主要承包商；及
- (iii) 本公司與森茂訂立框架協議，以委聘森茂進行園林項目的園林綠化工程。

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57%，相當於本公司表決權約57%。甲承包商為綠地控股的全資子公司，而綠地控股擁有乙承包商的49%權益。綠地控股擁有森茂的60%權益。因此，該等主要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。

由於主要承包商協議的最高適用百分比率合併計算後超過5%，因此主要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高於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、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮主要承包商協議的條款的公平性和合理性，並就此向獨立股東提供意見。國泰君安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。

載有(當中包括)主要承包商協議詳情、獨立董事委員會函件及國泰君安函件(兩者均就主要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，將於二零一五年五月十八或之前寄發予股東。

## 關連交易－主要承包商協議

各主要承包商協議的主要條款概述如下：

### 海口主要承包商協議

日期：	二零一五年四月二十四日
訂約方：	(i) 海口綠地，為本公司全資子公司(作為主事人) (ii) 甲承包商，為綠地控股的全資子公司(作為主要承包商)
標的事宜：	就海口項目按相關合約圖紙所示進行所有土建工程(如基礎土石方工程、基礎工程、主體結構工程、砌築工程、屋面工程、防水工程、防腐工程、室內初裝修工程、外牆飾面工程、陽臺欄杆工程、飄窗欄杆、金屬結構工程)及安裝工程(如給排水工程、防雷工程、電氣、弱電、消防工程的預埋工程)以及配套工程。本集團有意出售本項目的所有物業。
項目地點：	中國海南省海口市美蘭區靈桂大道南側，海榆大道西側，南渡江東側，規劃路北側
估計施工面積：	約359,403平方米
估計總合約金額：	約人民幣539.87百萬元(約683.84百萬港元)，可根據海口主要承包商協議的相關條文作出調整
合約期間：	約518日
預計竣工日期：	二零一六年十一月底

## 昆明主要承包商協議

- 日期：二零一五年四月二十四日
- 訂約方：
- (i) 昆明綠地，為本公司擁有55%權益的子公司(作為主事人)
  - (ii) 乙承包商，為綠地控股擁有49%權益的聯繫人(作為主要承包商)
- 標的事宜：就昆明項目按相關合約圖紙所示進行翻修建築工程(如各類天花、地板及牆面裝修)，以及有關排水、電力及防雷的布局及安裝工程。本集團有意出售本項目的所有物業。
- 項目地點：中國雲南省昆明市西山區西福路
- 估計施工面積：約3,260平方米
- 估計總合約金額：約人民幣16.30百萬元(約20.64百萬港元)，可根據昆明主要承包商協議的相關條文作出調整
- 合約期間：約152日
- 預計竣工日期：二零一五年九月底

### 支付條款

根據各主要承包商協議應付的總合約金額(可予調整)，須按工程進度分階段支付。各主要承包商協議項下的最終總合約金額可予調整，此乃根據最終結算報告所列的結算金額而定。最終結算報告將由相關主要承包商協議訂約方確認及簽署，並將根據相關主要承包商協議的條款刊發。一般而言，估計總合約金額的70%至80%須於建設工程竣工驗收後繳足，就相關主要承包商協議項下應付的總施工成本出具審計報告當日起計兩年內，須繳足經調整總合約金額的95%。根據各主要承包商協議應付的經調整總合約金額餘下5%須保留作保證

付款，並在扣除必要的維修工程後分兩期或三期發放予相關主要承包商，最後一期付款須於其各自的建設工程保證期屆滿後發放：(i)昆明主要承包商協議的保證期為兩年；及(ii)海口主要承包商協議的保證期為五年。

本集團將於其賬目內把根據各主要承包商協議支付的款項撥充資本。

### **總合約金額的釐定基準**

根據各主要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，以及相關建設項目所在地就規管根據相關主要承包商協議將予進行的建設工程可收取的费用而生效的現行地方規則及法規(有關規則或法規規定建設項目所用的估計預期材料數量)後釐定。

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設工程量(按工日及建設材料數量計算)加總後，乘以相關省份就有關工日及建設材料不時在相關中國政府機關書面及／或網站上公佈的現行市價達致。若某建設項目適用的地方規則或法規其後有所更新，本集團將調整相關更新後的地方規則或法規所規定的估計所需建設工程量，再乘以該相關中國政府機關書面及／或網站上公佈的當時現行市價，藉此調整總合約金額。本公司認為，各主要承包商協議的總合約金額不大可能會因相關地方規則及法規其後更新而出現重大調整。

在敲定總合約金額前，本集團亦曾比較本集團就同類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平均成本、項目建設工程成本及先前項目所收取的價格。本集團曾比較本集團在該等建設項目所位處的相同省份內的房地產開發項目。

該等規則及法規載列如下：

(1) 就海口項目而言：

- 《2011海南省建設工程計價定額》、
- 《2011海南省土建工程綜合定額》、
- 《2008海南省安裝工程綜合定額》、
- 《2011海南省市政工程綜合定額》、
- 《2008海南省裝飾工程綜合定額》；及

(2) 就昆明項目而言：

- 《雲南省建築工程消耗量定額》、
- 《雲南省裝飾裝修工程消耗量定額》、
- 《雲南省建設工程措施計價辦法》、
- 《雲南省建設工程造價計價規則》、
- 《雲南省施工機械台班費用計價辦法》、
- 《雲南省安裝工程消耗量定額》。

上述現行市價乃由以下中國政府機關公佈：

- 就海口項目而言，為海南省建設標準定額站；及
- 就昆明項目而言，為雲南省建設廳標準定額站。

董事(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(同時亦以吳正奎先生的代理人身份出席),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,根據各主要承包商協議應付的總合約金額(可予調整)乃屬公平合理。

## 資金

根據各主要承包商協議應付的總合約金額(可予調整)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

二零一五年四月二十四日

### 訂約方

- (i) 本公司(就其本身及代表其子公司)
- (ii) 森茂,為綠地控股擁有60%權益的子公司

### 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,於框架協議日期至二零一七年十二月三十一日期間每年度的應付款總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(如達到種植要求的土方堆坡、造型、修整的測量放線,造型土、種植土平衡及施工,包括種植土整平、施基肥和耕翻、改良,喬木和灌木、草皮、花卉等的種植、修剪、整形,綠化施工和綠化養護期內的保養管理,養分的調配及種植土複土前、後)；

- 硬質景觀工程(如園路鋪裝及園林小品的鋪裝、馬廄外牆砌築、抹灰、屋面防水，除黑色路面以外所有道路的基層、面層及其側石，停車位的基層、面層的施工、社區圍牆，河道兩側駁岸、親水準台的鋪裝，所有道路及綠化區域內的窰井收頭及井蓋施工)；
- 給排水工程(如給排水管網接駁至各綠化點，相關管溝開挖、管線鋪設、水錶閥門井修建，給排水設備及配件安裝調試)；及
- 電氣工程(如管溝開挖、管線鋪設和電氣系統安裝調試)。

本集團的相關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

身為相關園林項目開發商的相關子公司(「開發商」)將會就各園林項目委任獨立第三方工料測量師，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園林綠化工程的付款須按下列基準計算：

(a) 綠化工程方面：

- (i) 倘由森茂提供苗木，整體費率為苗木價格的50%(單位價格須經開發商確認)；或
- (ii) 倘開發商自行提供苗木，整體費率為苗木價格的60%。

整體費率包括完成綠化工程所需支出的一切成本，其中包括土方工程運送及模擬、地盤平整、兩年園藝維護費、管理費、利息及稅項等項目。相關園林項目的綠化工程成本相等於經開發商確認的苗木單位價格乘以所供應的苗木數量，再乘以1.5或0.6(倘開發商自行提供苗木)(視屬何情況而定)。

上述苗木價格的50%及60%整體費率乃本公司與森茂參考森茂向獨立第三方及綠地控股其他子公司(本集團除外)收費的價格水平及計算方法連同

獨立第三方就綠化工程向本集團收費的價格水平及計算方法後，經公平磋商釐定。

(b) 園林建設工程方面，根據：

- (i) 有關土方工程的費用，總價格低於相關園林項目所在地有效的相關地方法規就組成及計算建設工程項目成本所釐定的相關類似費用3%至5%；及
- (ii) 有關安裝工程的費用，低於相關園林項目所在地有效的相關地方法規就組成及計算安裝工程項目成本所釐定的相關類似費用5%至8%，惟在各情況下均不包括森茂已提供批發價的園林項目。有關批發價乃關於需要專門材料但相關地方法規並無頒佈的情況，例如雕像、花盆及經特別處理的花崗石。相關地方法規大多就常用材料作出規定，但由於園林項目涉及大量專門材料，雙方必須在獨立第三方工料測量師的參與下進行公平磋商，以釐定該等材料的價格(在各情況下視適用情況而定)，因此毋需額外下調有關價格。

上述地方法規包括(但不限於)：(1)就位於上海的項目而言：《上海市園林工程預算定額》；及(2)就位於雲南省的項目而言：《雲南省園林工程預算定額》。上述法規由地方相關中國政府機關(如雲南省昆明市建設工程定額站、上海市建設工程定額站及上海市建築業管理辦公室)大約一個月書面及/或網站上公佈一次。

## 支付條款

園林綠化工程付款須按以下方式支付：

- (i) 森茂須於每月第二十五日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60%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估值師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免息保證費，而有關免息保證費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。

### 年度上限金額

框架協議規定，截至二零一七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：

	人民幣 百萬元	約相當於 百萬港元
截至二零一五年十二月三十一日止年度	124.60	157.74
截至二零一六年十二月三十一日止年度	109.02	138.02
截至二零一七年十二月三十一日止年度	16.07	20.34

年度上限金額及支付條款乃經本公司與森茂公平磋商，並參考獨立服務供應商為類似房地產開發項目提供園林綠化工程的當前市場條款後釐定。本集團將會就各園林項目委任獨立第三方工料測量師，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。

有鑑於此，董事會認為，本集團就園林綠化工程應付的款項將按當前市場條款釐定。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

綠地控股為總部設於中國上海的國有控股企業集團，主要從事房地產、能源及金融業務。綠地控股間接持有本公司全部已發行普通股股本約57%，相當於本公司表決權約57%。

本集團主要在中國多個城市(包括上海、昆明、黃山、蘇州、常熟、無錫、海口及太原)從事房地產開發。

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。

甲承包商和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。

## 訂立主要承包商協議及框架協議的原因及好處

該等主要承包商對中國的建設業務饒富經驗。董事認為，本集團委聘該等主要承包商進行該等建設項目的建設工程，將可成功利用該等主要承包商的專門技能，確保按照本公司所要求的標準完成有關建設工程。

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成功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，從而減低本公司的管理及營運成本。

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(同時亦以吳正奎先生的代理人身份出席)，亦不包括將會在考慮獨立財務顧問的推薦建議後就主要承包商協議提供意見的獨立非執行董事)認為，主要承包商協議及框架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，且主要承包商協議及框架協議(包括年度上限金額)各自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全部已發行普通股股本約57%，相當於本公司表決權約57%。甲承包商為綠地控股的全資子公司。綠地控股擁有乙承包商的49%權益。綠地控股擁有森茂的60%權益。因此，該等主要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。

由於主要承包商協議的最高適用百分比率合併計算後超過5%，因此主要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高於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、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

在各份協議項下擬進行的交易於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式批准前，海口主要承包商協議及昆明主要承包商協議將不會生效。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮主要承包商協議的條款的公平性和合理性，並就此向獨立股東提供意見。國泰君安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。

載有(當中包括)主要承包商協議詳情、獨立董事委員會函件及國泰君安函件(兩者均就主要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，將於二零一五年五月十八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	截至二零一七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的年度代價總額
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「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，其股份在聯交所主板上市(股份代號：0337)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「該等建設項目」	指	海口項目及昆明項目的統稱
「甲承包商」	指	上海綠地建築工程有限公司，於中國成立的有限公司，為綠地控股的全資子公司
「乙承包商」	指	上海綠地建設(集團)有限公司，於中國成立的有限公司，由綠地控股擁有49%權益
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為批准主要承包商協議將予召開的股東特別大會
「框架協議」	指	本公司與森茂於二零一五年四月二十四日就園林項目的園林綠化工程所訂立的合作框架協議
「綠地集團」	指	綠地控股及其子公司(就本公告而言不包括本集團)

「海口綠地」	指	海口綠地鴻翔置業有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司全資子公司
「綠地控股」	指	綠地控股集團有限公司，總部設於上海的國有控股企業集團，為本公司控股股東
「昆明綠地」	指	綠地集團(昆明)置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司擁有55%權益的子公司
「本集團」	指	本公司及其子公司
「國泰君安」	指	國泰君安融資有限公司，為根據證券及期貨條例(第571章)獲准從事第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「海口主要承包商協議」	指	海口綠地與甲承包商於二零一五年四月二十四日就海口項目將予進行的建設工程所訂立的主要承包商協議
「海口項目」	指	將於中國海南省海口市美蘭區A-08、A-13及A-01第二標段地塊建設的房地產開發項目
「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(即張英潮先生、方和先生、太平紳士及關啟昌先生)組成的董事會委員會，成立目的為考慮主要承包商協議並就此向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除根據上市規則須就批准主要承包商協議的決議案放棄表決的股東以外的股東

「昆明主要 承包商協議」	指	昆明綠地與乙承包商於二零一五年四月二十四日就昆明項目將予進行的建設工程所訂立的主要承包商協議
「昆明項目」	指	將於中國雲南省昆明市西山區4-6及4-7地塊上建設的房地產開發項目
「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"> <li>• 黃山國際公寓一至三期，位於安徽省黃山市黃山區太平湖鎮濱湖大道1號；</li> <li>• 昆明雲都會、香樹花城，位於雲南省昆明市五華區；</li> <li>• 昆明盛高大城4A、4B社區內，位於雲南省昆明市西山區金牛路77號；</li> <li>• 昆明海珀瀾庭4-5、4-6地塊，位於雲南省昆明市西山區；</li> <li>• 無錫二期2B3、四期示範區，位於江蘇省無錫市健康路122號；</li> <li>• 南寧五象綠地中心，位於廣西自治區南寧市五象新區；</li> </ul>

- 南寧國際花都，位於廣西自治區南寧市五象新區平樂大道；
- 寧波12#地塊，位於浙江省寧波市江北區慈城鎮；
- 上海五裡橋專案示範區，位於上海市黃浦區五里橋小區；
- 上海南翔，位於上海市嘉定區南翔鎮；
- 上海虹口，位於上海市虹口區江灣鎮；
- 徐州綠地嬌山湖96#地塊，位於江蘇省徐州市銅山城區；
- 上海合慶，位於上海市浦東新區合慶鎮；及
- 本公司日後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
「主要承包商協議」	指	海口主要承包商協議及昆明主要承包商協議的統稱
「該等主要承包商」	指	甲承包商及乙承包商的統稱
「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	海口綠地及昆明綠地的統稱

「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.50港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「子公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「%」	指	百分比

就本公告而言，貨幣換算採用人民幣1.00元兌1.266港元之匯率(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、可能已經或可以按該匯率兌換。

承董事會命  
綠地香港控股有限公司  
主席  
陳軍

香港，二零一五年四月二十四日

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、王煦菱女士及游德鋒先生；及本公司獨立非執行董事為張英潮先生、方和先生太平紳士及關啟昌先生。