

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佈的內容概不負責，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公佈全部或任何部分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。



Gemdale Properties and Investment Corporation Limited

金地商置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：535)

持續關連交易

本集團一直根據2025年持續關連交易協議進行交易，該等交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。2025年持續關連交易協議各自的期限將於2025年12月31日屆滿。本集團有意繼續進行2025年持續關連交易協議項下之所有交易（惟2025年批量精裝服務框架協議除外），並就2026年北京金地中心租賃框架協議、2026年持有物業管理框架協議及2026年項目管理委託協議訂立新交易。於2025年12月5日，本集團訂立2026年持續關連交易協議。

潤安為本公司之控股股東，故為本公司之關連人士。金地（集團）股份有限公司（「金地集團」）為潤安之最終控股公司。北京金地、金地物業、金地樓宇及武漢地安君泰均為金地集團之附屬公司，因此，金地集團、北京金地、金地物業、金地樓宇及武漢地安君泰均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，各項2026年持續關連交易協議均構成本公司之持續關連交易。

由於各項2026年持續關連交易項下之年度上限之最高適用百分比率按年度計算均高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，2026年持續關連交易須遵守申報、年度審閱及公佈規定，惟可獲豁免遵守有關通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

持續關連交易

緒言

茲提述有關（其中包括）2025年持續關連交易協議之該公佈。除文義另有所指外，該公佈所用詞彙與本公佈所採用者具有相同涵義。

本集團一直根據2025年持續關連交易協議進行交易，該等交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。2025年持續關連交易協議各自的期限將於2025年12月31日屆滿。本集團有意繼續進行2025年持續關連交易協議項下之所有交易（惟2025年批量精裝服務框架協議除外），並就2026年北京金地中心租賃框架協議、2026年持有物業管理框架協議及2026年項目管理委託協議訂立新交易。於2025年12月5日，本集團訂立 2026年持續關連交易協議。2026年持續關連交易協議之主要條款載列如下：

(A) 2026年項目運營委託協議

由於北京金地（金地集團之附屬公司）將續聘本公司或其附屬公司代其管理北京金地廣場之日常營運，北京金地與本公司於2025年12月5日訂立2026年項目運營委託協議，其主要條款載列如下：

日期： 2025年12月5日

訂約方： (a) 北京金地；
(b) 北京金地朝陽分公司（連同北京金地，作為委託方）；
(c) 本公司；及
(d) 北京港旅（作為受託方）

年期： 由2026年1月1日起至2028年12月31日止3年。

託管物業： 北京金地廣場，位於中國北京市朝陽區建國路91號，總建面為151,351平方米。

委託服務： 委託方同意委託北京港旅（本公司之附屬公司）代其管理北京金地廣場之營運，範圍包括寫字樓招租、推廣及營運；商場招商、推廣及營運；以及處理收支及財務會計等事宜。

應收管理費： 截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度各年應收管理費總額均不得超過人民幣27,000,000元，管理費將按季度計算，委託方須於緊接下一個季度第五個營業日或之前向北京港旅支付。

定價原則： 根據2026年項目運營委託協議下應收之管理費乃由訂約方經公平原則磋商，並參考營運北京金地廣場之現有成本（包括人力、設備及工具、材料、行政等相關成本）上浮約20%（經考慮本集團合理溢利及本集團就所收取管理費之預期稅負）以及在現行市況下釐定。

歷史金額

截至2023年及2024年12月31日止年度之歷史交易金額分別約人民幣26,400,000元及人民幣26,400,000元。由2025年1月1日起至2025年10月31日止10個月期間之交易總額約人民幣22,000,000元。

年度上限及釐定基準

根據2026年項目運營委託協議下載至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度各年應收之管理費總額均不得超過人民幣27,000,000元，即為截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度各年之年度上限。

年度上限乃參考上述歷史數據，並考慮北京金地廣場2026年、2027年及2028年之物業管理／租賃議價工作的預計成本，另上浮約20%，並按公平原則磋商後釐定。

訂立 2026年項目運營委託協議之原因及效益

商用物業管理包括物業戰略定位、物業管理、租賃談判以及商場及寫字樓的租戶置換／保留，乃需要高水平專業知識及專長之業務。董事會相信訂立2026年項目運營委託協議不但使本集團能在商用物業管理累積更多經驗，而且有助本集團發展商用物業管理的人才隊伍。此外，金地集團（北京金地的母公司）的財務實力雄厚，在按時支付服務費及相關費用方面有著良好記錄。

各董事（不包括彼亦為金地集團之董事及／或高級管理層徐家俊先生、李榮輝先生及韋傳軍先生，但包括獨立非執行董事）認為，2026年項目運營委託協議之條款屬公平合理，及其項下擬進行之交易（及2026年、2027年及2028年之年度上限）乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商務條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

(B) 2026年開發期物管框架協議

由於本公司將續聘金地物業（金地集團之附屬公司）為本集團若干物業項目的開發期提供有關保安、清潔、接待及物料採購之物業管理服務，本公司與金地物業於2025年12月5日訂立2026年開發期物管框架協議，其主要條款載列如下：

日期： 2025年12月5日

訂約方： (a) 本公司；及
(b) 金地物業（作為服務供應商）

年期： 由2026年1月1日起至2026年12月31日止。

委託服務： 本公司委託金地物業負責為本集團若干物業項目的開發期提供有關保安、清潔、接待及物料採購之物業管理服務，範圍包括但不限於物業管理服務形象展示；提供停車指引服務、交通服務、客戶接待及餐飲服務；售樓處大廳內之巡視；提供樣板房、售樓處室內外地方清潔服務；就物業管理提供諮詢服務；配合營銷舉辦活動；就售樓處及樣板房燈光、聲響及空調系統等。

附屬協議： 就本集團需要2026年開發期物管框架協議項下服務之該等物業項目而言，本集團相關成員公司將與金地物業及／或其附屬公司及／或其指定與其受同一控制之關聯公司另行訂立個別協議，列明所需服務之具體範圍及符合2026年開發期物管框架協議所載原則（包括下文所述之定價原則）之應付費用金額。所有根據2026年開發期物管框架協議下擬進行之交易應按照一般商務條款及公平磋商基準進行。

應付服務費： 截至2026年12月31日止年度應付服務費總額不得超過人民幣15,000,000元。服務費預期將以本集團之內部資源撥付。

定價原則： 根據2026年開發期物管框架協議下應付之服務費乃由訂約方按公平原則磋商，並基於金地物業就提供相關服務所產生之成本（包括人力、設備及工具、服裝、材料等相關成本）上浮10%及另加稅費，以及在現行市況下釐定。相關成本上浮之百份比率乃為補償金地物業在提供該等服務時所產生之一般行政開支，並參照中國類似服務供應商所收取之正常收費範圍，上浮10%百份比率為此範圍內之較低價格。

歷史金額

截至2023年及2024年12月31日止年度之歷史交易金額分別約人民幣40,882,000元及人民幣26,576,000元。由2025年1月1日起至2025年10月31日止10個月期間之交易總額約人民幣12,909,000元。

年度上限及釐定基準

根據2026年開發期物管框架協議下應付之服務費總額不得超過人民幣15,000,000元，即截至2026年12月31日止年度之年度上限。

年度上限乃參考上述歷史數據，並考慮預計在2026年新開盤的開發期物業項目所產生之服務成本加上上述相關成本的10%及另加稅費，並按公平原則磋商後釐定。

訂立 2026年開發期物管框架協議之原因及效益

金地物業為中國首屈一指的物業管理公司，憑藉其豐富的經驗及出色的品牌聲譽，董事會相信金地物業將繼續為本集團處於開發期的物業項目提供優質的物業管理服務。

經考慮金地物業向本集團提供物業管理服務的報價較本集團從各獨立服務供應商就提供類似服務所獲得的報價為低，以及金地物業的豐富經驗及行之有效的優質服務，董事會相信續聘金地物業為本集團處於開發期的物業項目提供物業管理服務，將有助吸引潛在客戶購買本集團物業而不會產生大額成本，並增強本集團在物業項目開盤的競爭力及提升形象。

各董事（不包括彼亦為金地集團之董事及／或高級管理層徐家俊先生、李榮輝先生及韋傳軍先生，但包括獨立非執行董事）認為，2026年開發期物管框架協議之條款屬公平合理，及其項下擬進行之交易（及2026年之年度上限）乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商務條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

(C) 2026年系統裝設工程框架協議

由於本公司將續聘金地樓宇（金地集團之附屬公司）為本集團的多個物業項目提供若干智能化系統裝設工程服務，本公司與金地樓宇於2025年12月5日訂立2026年系統裝設工程框架協議，其主要條款載列如下：

日期： 2025年12月5日

訂約方： (a) 本公司（作為發包商）；及
(b) 金地樓宇（作為承包商）

年期： 由2026年1月1日起至2026年12月31日止。

委託服務： 本公司委託金地樓宇及其附屬公司就本集團的多個物業項目提供若干智能化系統裝設工程服務，範圍包括但不限於裝設停車場管理系統、出入口控制系統、視頻安防監控系統、樓宇可視對講聯網系統，以及智能化綜合管網及配電系統等。金地樓宇須按2026年系統裝設工程框架協議所載之所有工程技術要求及質量標準進行施工。

附屬協議： 就本集團需要2026年系統裝設工程框架協議項下服務之該等物業項目而言，本集團相關成員公司將與金地樓宇或其附屬公司另行訂立個別協議，列明所需服務之具體範圍及符合2026年系統裝設工程框架協議所載原則（包括下文所述之定價原則）之應付費用金額。所有根據2026年系統裝設工程框架協議下擬進行之交易應按照一般商務條款及公平磋商基準進行。

應付服務費： 截至2026年12月31日止年度應付服務費總額不得超過人民幣5,000,000元。服務費預期將以本集團之內部資源撥付。

定價原則： 根據2026年系統裝設工程框架協議下應付之服務費乃由訂約方按公平原則磋商，並基於金地樓宇或其附屬公司就提供相關服務所產生之實際成本（包括人力、設備及裝設工具、工程材料及設備之採購，以及施工等相關成本）上浮1.25%及另加稅費，以在現行市況下釐定。相關成本上浮之百分比率乃為補償金地樓宇或其附屬公司在提供服務時所產生之一般行政開支，並參照中國類似服務供應商所收取之正常收費範圍，上浮1.25%為此範圍內之較低價格。

歷史金額

截至2023年及2024年12月31日止年度之歷史交易金額分別約人民幣12,255,000元及人民幣7,328,000元。由2025年1月1日起至2025年10月31日止10個月期間之交易總額約人民幣3,081,000元。

年度上限及釐定基準

根據2026年系統裝設工程框架協議下應付之服務費總額不得超過人民幣5,000,000元，即截至2026年12月31日止年度的年度上限。

年度上限乃參考上述歷史數據，並考慮本集團於2026年預計在需要智能化系統裝設的各開發項目的工程數量，以及預計的人工及原材料成本，各施工合同金額、設計變更、現場視察及其他調整後可能產生之預計成本上浮1.25%及另加稅費，並按公平原則磋商後釐定。

訂立 2026 年系統裝設工程框架協議之原因及效益

經考慮金地樓宇向本集團提供智能化系統工程之費用報價較本集團從各獨立服務供應商就類似服務所獲得之報價為低，以及金地樓宇豐富的經驗及優質服務的往績，董事會相信聘用金地樓宇為本集團物業項目提供智能化系統安裝服務將有助縮短物業項目之開發時間、提升設計水平及整體項目質量而不會產生大額費用，並可增強本集團物業項目發展的競爭力。

各董事（不包括彼亦為金地集團之董事及／或高級管理層徐家俊先生、李榮輝先生及韋傳軍先生，但包括獨立非執行董事）認為，2026年系統裝設工程框架協議之條款屬公平合理，及其項下擬進行之交易（及2026年之年度上限）乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商務條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

(D) 2026 年威新科技園租賃框架協議

本公司與金地集團於2025年12月5日訂立2026年威新科技園租賃框架協議，以續訂2025年租賃框架協議，其主要條款載列如下：

日期：2025年12月5日

訂約方：(a) 本公司；及
(b) 金地集團

年期：由2026年1月1日起至2026年12月31日止。

租賃物業：根據2026年威新科技園租賃框架協議，本公司附屬公司深圳威新（作為出租人）將向金地集團、其附屬公司及／或其聯營公司（作為承租人）出租位於中國深圳市南山區高新南九道9號深圳威新軟件科技園，最高租賃總建面不超過20,000平方米。具體租賃將根據個別租賃合同而確定，並需遵守2026年威新科技園租賃框架協議及下文「**2026年持續關連交易協議之一般定價機制**」所載的原則。

應收租金及物業管理費：截至2026年12月31日止年度應收租金及物業管理費總額不得超過人民幣21,000,000元。租金及物業管理費將按季度計算，並須於緊接下一個季度第五個營業日或之前支付。

定價原則：根據2026年威新科技園租賃框架協議下應收之租金及物業管理費用以及其條款及條件乃由訂約方參考鄰近地區物業之市場租金及物業管理費用後經公平磋商而釐定。

歷史金額

截至2023年及2024年12月31日止年度之歷史交易總金額分別約人民幣20,541,000元及人民幣20,436,000元。由 2025年1月1日起至 2025年10月31日止10個月期間之交易總額約人民幣17,863,000元。

年度上限及釐定基準

根據2026年威新科技園租賃框架協議下應收之租金及物業管理費總額不得超過人民幣21,000,000元，即截至2026年12月31日止年度之年度上限。

年度上限乃參考上述歷史數據、截至2026年12月31日止年度的預計租賃面積，以及鄰近地區物業的現時市場租金及物業管理費，並按公平原則磋商後釐定。

訂立2026年威新科技園租賃框架協議之原因及效益

根據2026年威新科技園租賃框架協議，深圳威新將向金地集團、其附屬公司及／或其聯營公司出租的租金及物業管理費價格不優於向獨立第三方的價格。此外，由於金地集團，其附屬公司及聯營公司財務狀況穩健，並擁有按時支付租金及其他相關費用的良好往績記錄。

2026 年威新科技園租賃框架協議之條款乃按一般商務條款並經公平磋商後釐定。2026年威新科技園租賃框架協議項下之租金金額乃經參考鄰近地區租金／物業管理費及現行租金及市況後釐定。

各董事（不包括彼亦為金地集團之董事及／或高級管理層徐家俊先生、李榮輝先生及韋傳軍先生，但包括獨立非執行董事）認為，2026 年威新科技園租賃框架協議之條款屬公平合理，及其項下擬進行之交易（包括2026年之年度上限）乃於本集團一般及日常業務過程中按照一般商務條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

(E) 2026年北京金地中心租賃框架協議

於2025年12月5日，本公司與金地集團訂立2026年北京金地中心租賃框架協議，其主要條款載列如下：

| | |
|--------------------|---|
| 日期： | 2026年12月5日 |
| 訂約方： | (a) 金地集團；及 (b) 本公司 |
| 年期： | 由2026年1月1日起至2026年12月31日止。 |
| 租賃物業： | 根據2026年北京金地中心租賃框架協議，金地集團（作為出租人）將向本公司及／或其附屬公司及／或其聯營公司（作為承租人）出租位於中國北京市朝陽區建國路91號金地中心之最高租賃總建面不超過2,500平方米。具體租賃將根據個別租賃合同而釐定，並需遵守2026年北京金地中心租賃框架協議及下文「 2026年持續關連交易協議之一般定價機制 」所載的原則。 |
| 應付租金及物業管理費： | 截至2026年12月31日止年度應付租金及物業管理費總額不得超過人民幣7,000,000元。租金及物業管理費將按季度計算，並須於緊接下一個季度第五個營業日或之前支付。預期相關租金及物業管理費將以本集團之內部資源撥付。 |
| 定價原則： | 根據2026年北京金地中心租賃框架協議下應付之租金及物業管理費用及其條款及條件乃由訂約方參考鄰近地區物業之市場租金及物業管理費率經公平磋商後釐定。 |

歷史金額

截至2023年及2024年12月31日止年度之歷史交易總金額分別約人民幣6,532,000元及人民幣6,532,000元。由2025年1月1日起至 2025 年10月31日止10個月期間之交易總額約人民幣5,344,000元。

年度上限及釐定基準

根據2026年北京金地中心租賃框架協議應付之租金及物業管理費總額不得超過人民幣7,000,000元，即截至2026年12月31日止年度之年度上限。

年度上限乃參考上述歷史數據、截至2026年12月31日止年度之預期租賃面積，以及鄰近地區物業的現時市場租金及管理費率，並按公平原則磋商後釐定。

訂立2026年北京金地中心租賃框架協議之原因及效益

根據2026年北京金地中心租賃框架協議，金地集團將向本公司及／或其附屬公司及／或其聯營公司出租物業的租金及管理費價格不高於向獨立第三方的價格。此外，北京市建國路的地理位置優越，對本集團的房地產開發業務具有策略重要性。由於該物業位置交通便利，租金合理，且符合本集團在北京的營運需求，因此租賃及使用該物業符合本公司利益。

2026年北京金地中心租賃框架協議之條款乃按一般商務條款並經公平磋商後釐定。2026年北京金地中心租賃框架協議項下的租金金額經參考現行租金水平及市況並考慮鄰近地區的租金／物業管理費後釐定。

各董事（不包括彼亦為金地集團之董事及／或高級管理層徐家俊先生、李榮輝先生及韋傳軍先生，但包括獨立非執行董事）認為，2026年北京金地中心租賃框架協議之條款屬公平合理，及其項下擬進行之交易（包括2026的年度上限）乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商務條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

(F) 2026 年持有物業管理框架協議

於2025年12月5日，本公司與金地物業（金地集團之附屬公司）訂立2026年持有物業管理框架協議，內容有關金地物業就本集團開發並持有可能用於長期投資的物業，例如商場、寫字樓及商業園項目（「**投資物業**」）向本公司提供物業管理服務，其主要條款載列如下：

日期： 2025年12月5日

訂約方： (a) 本公司；及
(b) 金地物業（作為服務供應商）

年期： 由2026年1月1日起至2026年12月31日止。

委託服務： 本公司委託金地物業為本集團之投資物業提供物業管理服務，範圍包括但不限於安全（消防）、工程、客戶及其他專業服務。

附屬協議： 就本集團需要2026年持有物業管理框架協議項下服務之該等物業項目而言，本集團相關成員公司將與金地物業及／或其附屬公司及／或其指定與其受同一控制之關聯公司另行訂立個別協議，列明所需服務之具體範圍及符合2026年持有物業管理框架協議所載原則（包括下文所述之定價原則）之應付費用金額。所有根據2026年持有物業管理框架協議下擬進行之交易應按照一般商務條款及公平磋商基準進行。

應付服務費： 截至2026年12月31日止年度應付服務費總額不得超過人民幣7,000,000元。服務費預期將以本集團之內部資源撥付。

定價原則： 根據2026年持有物業管理框架協議下應付之服務費乃由訂約方按公平原則磋商，並基於金地物業就提供相關服務所產生之相關成本（包括人力、設備及工具、服裝、材料、辦公、福利等相關成本）上浮10%及另加稅費，以及在現行市況下釐定。相關成本上浮之百份比率乃為補償金地物業在提供該等服務時所產生之一般行政開支，並參照中國類似服務供應商所收取之正常收費範圍，上浮10%百份比率為此範圍內之較低價格。

歷史金額

截至2023年及2024年12月31日止年度之歷史交易金額分別約人民幣6,946,000元及人民幣4,407,000元。由2025年1月1日起至 2025年10月31日止10個月期間之交易總額約人民幣3,773,000元。

年度上限及釐定基準

根據2026年持有物業管理框架協議應付之服務費總額不得超過人民幣7,000,000元，即截至2026年12月31日止年度之年度上限。

年度上限乃參考上述歷史數據、並考慮金地物業根據2026年持有物業管理框架協議所管理的投資物業、其預期成本加上上述相關成本的10%及另加稅費，以及在現行市況下而釐定。

訂立2026年持有物業管理框架協議的理由及裨益

金地物業是中國頂級的物業管理公司，擁有卓越的品牌形象及服務。金地物業過去在中國榮獲多項物業管理獎項。鑑於金地物業向本集團提供的物業管理服務報價低於本集團從其他獨立服務供應商獲得的類似服務報價，且金地物業在物業管理方面擁有豐富的經驗及統一的良好品牌聲譽，預計此項安排可提升投資物業的形象及價值，從而更好地吸引及/或留住租賃投資物業的優質租戶。

各董事（不包括彼亦為金地集團之董事及／或高級管理層徐家俊先生、李榮輝先生及韋傳軍先生，但包括獨立非執行董事）認為，2026年持有物業管理框架協議之條款屬公平合理，及其項下擬進行之交易（包括2026的年度上限）乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商務條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

(G) 2026年項目管理委託協議

於2025年12月5日，深圳新威（本公司之附屬公司）與武漢地安君泰（金地集團之附屬公司）訂立2026年項目管理委託協議，內容有關武漢地安君泰委託深圳新威代其管理位於武漢的房地產開發項目，其主要條款載列如下：

日期： 2025年12月5日

訂約方： (a) 武漢地安君泰（作為委託方）；及
(b) 深圳新威（作為受託方）

年期： 由2026年1月1日起至2028年12月31日止3年。

託管項目： 位於中國武漢洪山區和平街武豐村金地自在城K2地塊六期1號商業體項目（「該項目」）。

委託服務： 武漢地安君泰同意委託深圳新威代其管理與該項目推出前階段相關營銷、設計及與分包商之聯絡工作。

應收管理費： 截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度各年應收管理費總額均不得超過人民幣3,200,000元。管理費按季度計算，委託方需於下一個季度第五個營業日或之前向深圳新威支付。

定價原則： 根據2026年項目管理委託協議下應收之管理費總額乃由訂約方按公平原則磋商，並參考營運及管理該項目的預期成本另上浮15-20%，且經考慮本集團就收取管理費中的預期稅負及合理溢利以及在現行市況下釐定。

歷史金額

截至2023年及2024年12月31日止年度之歷史交易金額分別約人民幣3,050,000元及人民幣3,050,000元。由 2025年1月1日起至 2025年10月31日止10個月期間之交易總額約人民幣2,288,000元。

年度上限及釐定基準

根據2026年項目管理委託協議下載至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度各年應收之管理費總額均不得超過人民幣3,200,000元，即為截至 2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度各年之年度上限。

年度上限乃參考上述歷史數據，並考慮按深圳新威於2026年、2027年及2028年預期提供的工作量、預期成本及15-20%的合理利潤率，並按公平原則磋商後釐定。

訂立2026年項目管理委託協議之原因及效益

該項目為武漢地安君泰於武漢的首個物業發展項目。鑒於深圳新威在武漢擁有悠久的營運歷史，並擁有一支在物業項目管理方面擁有相關經驗的專家團隊，董事會認為深圳新威能夠提供此類專業服務，並在未來累積更多項目管理服務經驗。此外，武漢地安君泰的母公司金地集團財務實力雄厚，且在按時支付服務費及其他相關費用方面擁有良好的記錄。

各董事（不包括彼亦為金地集團之董事及／或高級管理層徐家俊先生、李榮輝先生及韋傳軍先生，但包括獨立非執行董事）認為，2026年項目管理委託協議之條款屬公平合理，及其項下擬進行之交易（及2026年、2027年及2028年之年度上限）乃於本集團一般及日常業務過程中按照一般商務條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

2026 年持續關連交易協議之一般定價機制

所有2026年持續關連交易協議均受下文所述的一般定價機制所規限。

本集團的銷售及營銷團隊是一群掌握市場上不同類型服務定價之市場情報的專業人士，負責在訂立任何協議前審核及釐定服務或管理費用之定價，並向本公司管理層提交建議書，以評估定價之合理性並予以審批。

就金地集團向本集團提供之服務而言，由於存在具有可比定價及服務範圍之替代服務供應商選擇，因此本集團亦將於訂立任何協議前參考由至少兩家提供類似服務的獨立第三方費用報價，以資比較。本集團負責管理團隊隨後將評估金地集團向本集團所提供的服務條款定價之合理性，以確保金地集團向本集團提供的條款不會遜於獨立第三方提供的條款，並提交董事會審批。除前述流程外，所有為提供服務而將根據框架協議訂立之附屬協議將按公平原則磋商及協定。

就本集團向金地集團提供之服務而言，本集團將其費用報價與在市場上接受類似服務的至少兩個獨立第三方進行比較。釐定向金地集團收取的服務或管理費用後，本集團負責的管理團隊隨後將評估本集團向金地集團所提供的服務條款定價之合理性，以確保金地集團可獲得的條款不會優於獨立第三方可獲得的條款，並提交董事會審批。除前述流程外，所有為提供服務而將根據框架協議訂立之附屬協議將按公平原則磋商及協定。

鑑於上述事項，董事會（不包括彼亦為金地集團之董事及／或高級管理層之執行董事徐家俊先生、李榮輝先生及韋傳軍先生，但包括獨立非執行董事）認為，基於採取前述流程後，2026年持續關連交易協議下擬進行之交易將按照一般商務條款進行，其方式不會損害本公司及其少數股東之權益。

內部控制

本集團已採取多項內部控制措施，以監控2026年持續關連交易協議下擬進行之持續關連交易，確保該等交易按照一般商務條款進行。審核委員會（包括所有獨立非執行董事）根據上市規則會於年內定期審核本集團之持續關連交易，以確保持續關連交易根據相關協議進行，以及按照公平合理條款及符合本公司及其股東的整體利益。本公司的外部核數師亦會於每個財政年度對本集團持續關連交易之定價及年度上限進行年度審核。外部核數師亦會協助審核委員會考慮持續關連交易是否於本集團一般及日常業務過程中，按照一般商務條款或（如適用）按照不遜於本集團可自獨立第三方獲得的條款進行。此外，本集團會定期對持續關連交易程序是否符合其內部控制要求進行監控及評估以及在各份協議所設定的年度上限之內。

本集團及關連人士之資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理。北京港旅、深圳威新及深圳新威為本公司之附屬公司。北京港旅主要從事物業管理業務。深圳威新主要從事物業投資、開發及管理商業園項目。深圳新威主要從事物業發展項目的投資及管理。

金地集團主要專注於開發住宅物業（其傳統業務分部）以及按獨立方式或連同其住宅物業項目共同開發及投資於商業房地產。金地集團為一家在中國註冊成立的公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600383）。據本公司經一切合理查詢後所知，所悉及所信，根據截至2025年9月30日可獲得的公開信息，金地集團的單一最大股東為富德生命人壽保險股份有限公司，該公司持有金地集團約29.8%權益。

北京金地由金地集團及北京鴻運置業股份有限公司分別持有70%及30%權益。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，北京鴻運置業股份有限公司最終擁有人為北京市人民政府國有資產監督管理委員會，因此是獨立於本公司及其關連人士。北京金地、金地物業、金地樓宇及武漢地安君泰均為金地集團之附屬公司。北京金地主要從事物業投資、開發及管理商用物業。金地物業主要從事物業管理。金地樓宇主要從事樓宇智能化工程設計、施工、技術諮詢以及樓宇設備維護管理。武漢地安君泰主要從事物業發展及投資。

上市規則之涵義

潤安為本公司之控股股東，持有本公司已發行股份約40.27%，故為本公司之關連人士。金地集團為潤安之最終控股公司。北京金地、金地物業、金地樓宇及武漢地安君泰均為金地集團之附屬公司，因此，金地集團、北京金地、金地物業、金地樓宇及武漢地安君泰均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，各項2026年持續關連交易協議均構成本公司之持續關連交易。

由於各項 2026年持續關連交易項下之年度上限之最高適用百分比率按年度計算均高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，2026年持續關連交易須遵守申報、年度審閱及公佈規定，惟可獲豁免遵守有關通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

本公司執行董事徐家俊先生、李榮輝先生及韋傳軍先生同時亦為金地集團之董事及／或高級管理層，已就批准 2026年持續關連交易協議下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄表決。

除上述者外，概無任何董事於 2026年持續關連交易中擁有重大權益而須就相關董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公佈內，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義，此外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|-------------------|---|--|
| 「2026年北京金地中心框架協議」 | 指 | 本公司與金地集團訂立日期為2025年12月5日的協議，內容有關租賃位於北京的物業，詳情載於本公告「持續關連交易」一節中「2026年北京金地中心租賃框架協議」分節內 |
| 「2026年持續關連交易協議」 | 指 | (A) 2026年項目運營委託協議、(B) 2026年開發期物管框架協議、(C) 2026年系統裝設工程框架協議、(D) 2026年威新科技園租賃框架協議、(E) 2026年北京金地中心框架協議、(F) 2026年持有物業管理框架協議及(G) 2026年項目管理委託協議之統稱 |
| 「2026年持續關連交易」 | 指 | 2026年持續關連交易協議項下擬進行之交易 |
| 「2026年開發期物管框架協議」 | 指 | 本公司與金地物業訂立日期為2025年12月5日的協議，內容有關續訂2025年框架協議 |
| 「2026年項目運營委託協議」 | 指 | 北京金地與本公司訂立日期為2025年12月5日的協議，內容有關續訂2025年項目運營委託協議 |
| 「2026年項目管理委託協議」 | 指 | 武漢地安君泰與深圳新威訂立日期為2025年12月5日的協議，內容有關該協議內所列之該項目之項目管理，詳情載於本公佈「持續關連交易」一節中「2026年項目管理委託協議」分節內 |

| | | |
|--------------------|---|---|
| 「2026年系統裝設工程框架協議」 | 指 | 本公司與金地樓宇訂立日期為2025年12月5日的協議，內容有關續訂2025年系統裝設工程框架協議 |
| 「2026年持有物業管理框架協議」 | 指 | 本公司與金地物業訂立日期為2025年12月5日的協議，內容有關金地物業就本集團開發及持有的投資物業向本公司提供物業管理服務 |
| 「2026年威新科技園租賃框架協議」 | 指 | 本公司與金地集團訂立日期為2025年12月5日的協議，內容有關續訂2025年威新科技園租賃框架協議 |
| 「該公佈」 | 指 | 本公司日期為2024年12月4日有關2025年持續關連交易協議的公佈 |
| 「深圳新威」 | 指 | 深圳市新威投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司 |
| 「武漢地安君泰」 | 指 | 武漢市地安君泰房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司，為金地集團之附屬公司 |

承董事會命
金地商置集團有限公司
 執行董事
徐家俊

香港，2025年12月5日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事黃俊燦先生、徐家俊先生、李榮輝先生及韋傳軍先生；兩名非執行董事Loh Lian Huat先生及張斐賢女士，以及三名獨立非執行董事許照中先生、蔣尚義先生及夏新平先生。

* 僅供識別