

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 2022 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。2022 年持續關連交易協議各自的期限將於 2022 年 12 月 31 日屆滿。本集團有意繼續進行 2022 年持續關連交易協議項下之所有交易，並於 2022 年 12 月 7 日訂立 2023 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）股份有限公司為潤安之最終控股公司。北京金地、金地物業及金地樓宇均為金地（集團）股份有限公司之附屬公司。因此，金地（集團）股份有限公司、北京金地、金地物業及金地樓宇均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，各項 2023 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 2023 年持續關連交易項下之年度上限之最高適用百分比率以年度計算高於 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第 14A.76(2) 條，2023 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（其中包括）2022 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 2022 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。2022 年持續關連交易協議各自的期限將於 2022 年 12 月 31 日屆滿。本集團有意繼續進行 2022 年持續關連交易協議項下之所有交易。於 2022 年 12 月 7 日，本集團訂立 2023 年持續關連交易協議。2023 年持續關連交易協議之主要條款載列如下：

(A) 2023 年物業開發及技術服務協議

由於本集團將續聘金地（集團）股份有限公司提供物業開發及技術服務，本公司與金地（集團）股份有限公司於 2022 年 12 月 7 日訂立 2023 年物業開發及技術服務協議，主要條款載列如下：

日期： 2022 年 12 月 7 日

訂約方： (a) 金地（集團）股份有限公司（作為受託人）；及
(b) 本公司（作為委託人）

年期： 由 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止。

物業開發及技術服務： 本公司委託金地（集團）股份有限公司為本集團若干物業項目提供物業開發及技術服務，服務範圍包括相關物業項目之戰略定位、設計管理、施工管理、成本控制及銷售管理等。

應付服務費： 本集團須支付之服務費用按本集團委託金地集團提供之相關服務的銷售物業之合約銷售額之 0.6% 計算，惟在任何情況下，截至 2023 年 12 月 31 日止年度應付服務費總額不應超過人民幣 21,660,000 元。服務費用將按季度計算，並須於緊接下一個季度第五個營業日或之前支付。預期相關服務費用將以本集團之內部資源撥付。

定價原則： 根據 2023 年物業開發及技術服務協議下應付之服務費乃經金地（集團）股份有限公司與本公司按公平原則磋商，並參考其他提供類似服務的公司收取之服務費、接受相關服務之現有項目、本集團就於 2023 年物業開發及技術服務協議期間將開發項目的合約銷售額之預算，以及在現行市況下釐定。

歷史金額

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度之歷史交易金額分別約人民幣34,138,000元、人民幣8,246,000元及人民幣15,658,000元。由2022年1月1日起至2022年10月31日止10個月期間之交易總額約人民幣15,360,000元。

年度上限及釐定基準

本集團根據2023年物業開發及技術服務協議下應付之服務費總額不應超過人民幣21,660,000元，即截至2023年12月31日止年度之年度上限。

年度上限乃參考上述歷史交易數據，並經考慮本集團相關物業項目之估計工程進度及銷售時間表，以及本集團預計在2023年推出之物業項目數目而釐定。

訂立2023年物業開發及技術服務協議之原因及效益

金地（集團）股份有限公司在中國房地產開發行業享負盛名。董事會相信訂立2023年物業開發及技術服務協議符合本公司之利益，因續聘金地（集團）股份有限公司為本集團之物業項目提供物業開發及技術服務可提升銷售比率並保持定價競爭力。

各董事（不包括彼亦為金地（集團）股份有限公司之董事及／或高級管理層之執行董事，但包括獨立非執行董事）認為，2023年物業開發及技術服務協議之條款屬公平合理，及其項下擬進行之交易（及年度上限）乃於本集團日常及一般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) 2023年項目運營委託協議

由於金地（集團）股份有限公司之附屬公司北京金地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 2022年12月 7 日訂立 2023年項目運營委託協議，主要條款載列如下：

日期： 2022年12月7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，作為委託人）；
(c) 本公司；及
(d) 北京港旅（作為受託人）

年期： 由2023年1月1日起至2023年12月31日止。

委託管理之物業： 北京金地廣場，位於中國北京市朝陽區建國路91號，總建築面積為151,351平方米

委託服務： 委託人同意委託北京港旅（本公司附屬公司）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2023年12月31日止年度應收管理費總額不應超過人民幣26,500,000元。管理費用將按季度計算，委託人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2023年項目運營委託協議下應收之管理費乃經北京金地與本公司按公平原則磋商，並參考營運北京金地廣場之現有成本（包括有關人力、設備及工具、材料、行政等成本）上浮20%（經考慮本集團合理溢利及本集團就所收取管理費用之預期稅負）以及在現行市況下釐定。

歷史金額

截至2019年、2020年及2021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、人民幣26,400,000元及人民幣26,400,000元。由2022年1月1日起至2022年10月31日止10個月期間之交易總額約人民幣19,800,000元。

年度上限及釐定基準

本集團根據2023年項目運營委託協議下應收之管理費總額不應超過人民幣26,500,000元，即截至2023年12月31日止年度之年度上限。

年度上限乃參考上述歷史交易數據，並經考慮2023年北京金地廣場之物業管理／租賃議價工作所涉及的預期成本，另加上述預期成本上浮20%後釐定。

訂立2023年項目運營委託協議之原因及效益

商用物業營運包括物業戰略定位、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，而物業管理只為商用物業營運之一部分。董事會認為，訂立2023年項目運營委託協議使本集團能在商業物業管理獲得更多經驗及發展商業分部的人才隊伍。

各董事（不包括彼亦為金地(集團)股份有限公司之董事及／或高級管理層之執行董事，但包括獨立非執行董事）認為，2023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（及年度上限）乃於本集團日常及一般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) 2023年框架協議

由於本公司將續聘金地物業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，金地物業與本公司於2022年12月7日訂立2023年框架協議，主要條款載列如下：

日期： 2022年12月7日

訂約方： (a) 金地物業（作為物業管理服務供應商）；及
(b) 本公司

年期： 由2023年1月1日起至2023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、客戶接待服務、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、聲響及空調系統等提供管理及營運服務。

附屬協議： 就本集團需要2023年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，載列所需服務之具體範圍及符合2023年框架協議所載原則（包括下文所述定價原則）之應付費用金額。所有根據2023年框架協議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2023年12月31日止年度應付服務費總額不應超過人民幣43,090,000元。預期相關服務費用將以本集團之內部資源撥付。

定價原則： 根據2023年框架協議下應付之服務費乃基於金地物業就提供相關服務所產生之成本（包括相關人力、設備及工具、服裝、材料等成本）（「**有關成本**」），另加相當於有關成本上浮10%之管理費用及另加稅項而釐定。

上述定價原則乃由本公司及金地物業按公平原則磋商，並參考提供有關服務之實際成本及現行市況後釐定。有關成本上浮之10%乃為補償金地物業在提供服務時所產生之一般及行政開支，並參照中國類似服務供應商所收取之正常費用範圍，上浮10%百分比率為此範圍內之較低價格。

歷史金額

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度之歷史交易金額分別約人民幣36,052,000元、人民幣30,112,000元及人民幣29,751,000元。由2022年1月1日起至2022年10月31日止10個月期間之交易總額約人民幣22,570,000元。

年度上限及釐定基準

本集團根據2023年框架協議下應付之服務費總額不應超過人民幣43,090,000元，即截至2023年12月31日止年度之年度上限。

年度上限乃參考上述歷史交易數據，並經考慮本集團預期2023年推出之物業項目數量增加而所產生之預期服務成本增加，另加上述成本上浮之10%，及另加稅費而釐定。

訂立2023年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，憑藉廣泛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於開發期的物業項目提供優質物業管理服務。

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向各個獨立服務供應商就提供類似服務所獲得的報價為低，以及金地物業的經驗及行之有效的優質服務，董事會認為，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，將有助於向最終客戶交付優質物業，而不會產生大量成本，並有助提升本集團在開發物業項目方面的競爭力及形象。

各董事（不包括彼亦為金地（集團）股份有限公司之董事及／或高級管理層之執行董事，但包括獨立非執行董事）認為，2023年框架協議之條款屬公平合理，及其項下擬進行之交易（及年度上限）乃於本集團日常及一般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) 2023年系統裝設工程框架協議

由於本公司將續聘金地樓宇為本集團各物業項目提供若干智能化系統裝設工程服務，金地樓宇與本公司於2022年12月7日訂立2023年系統裝設工程框架協議，主要條款載列如下：

日期： 2022年12月7日

訂約方： (a) 金地樓宇（作為承包商）；及
(b) 本公司（作為發包商）

年期： 由2023年1月1日起至2023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各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2023年系統裝設工程框架協議所載之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2023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，載列所需服務之具體範圍及符合2023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2023年系統裝設工程框架協議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2023年12月31日止年度應付服務費總額不應超過人民幣36,350,000元。預期相關服務費用將以本集團之內部資源撥付。

定價原則： 根據2023年系統裝設工程框架協議下應付之服務費乃基於金地樓宇或其附屬公司就提供有關服務所產生之實際成本（包括相關人力、設備及裝設工具、工程材料及設備之採購，以及施工等成本）（「**裝設有關成本**」），另加相當於裝設有關成本上浮1.25%之服務費用及另加稅費而釐定。裝設有關成本上浮之百分比率乃為補償金地樓宇或其有關附屬公司在提供服務時所產生之一般及行政開支，並參照中國類似服務供應商所收取之正常費用範圍，上浮1.25%為此範圍內之較低價格。

歷史金額

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度之歷史交易金額分別約人民幣30,364,000元、人民幣21,275,000元及人民幣12,208,000元。由2022年1月1日起至2022年10月31日止10個月期間之交易總額約人民幣27,100,000元。

年度上限及釐定基準

本集團根據2023年系統裝設工程框架協議下應付之服務費總額不應超過人民幣36,350,000元，即截至2023年12月31日止年度的年度上限。

年度上限乃參考上述歷史交易數據，並經考慮勞動及原材料成本增加，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估計成本，以及本集團在2023年需要智能化系統裝設的各開發項目工程數量預期增加三倍而釐定。

訂立2023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向各個獨立服務供應商就類似服務所獲得之報價為低，以及金地樓宇之豐富經驗以及優質服務的往績，董事會認為，續聘金地樓宇為物業項目提供智能化系統工程服務，將有助縮短物業項目之開發時間、提升物業項目之設計水平及質量而不會產生大額之費用，並有助提升本集團在開發物業項目方面的競爭力及形象。

各董事（不包括彼亦為金地（集團）股份有限公司董事及／或高級管理層的執行董事，但包括獨立非執行董事）認為，2023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（及年度上限）乃於本集團日常及一般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。

(E) 2023 年租賃框架協議

本公司與金地（集團）股份有限公司於2022年12月7日訂立2023年租賃框架協議，以續訂2022年租賃框架協議，主要條款載列如下：

日期： 2022年12月7日

訂約方： (a) 本公司；及
(b) 金地（集團）股份有限公司

年期： 由2023年1月1日起至2023年12月31日止。

租賃物業： 根據2023年租賃框架協議，本公司附屬公司深圳威新（作為業主）將向金地（集團）股份有限公司、其附屬公司及／或其聯營公司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為25,000平方米。具體租賃將根據個別租賃合同而確定，並需遵守2023年租賃框架協議及下文「**2023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2023年12月31日止年度根據2023年租賃框架協議應付租金及物業管理費總額不應超過人民幣34,340,000元。租金及物業管理費用將按季度計算，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2023年租賃框架協議下應收之每月租金及管理費用以及其條款及條件乃經訂約方公平磋商，並參考位於附近區域物業之市場租金及管理費用後釐定。

歷史金額

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度之歷史交易總金額約人民幣11,354,000元、人民幣12,841,000元及人民幣17,020,000元。由2022年1月1日起至2022年10月31日止10個月期間之交易總額約人民幣19,100,000元。

年度上限及釐定基準

本集團根據2023年租賃框架協議下應收之租金及物業管理費總額不應超過人民幣34,340,000元，即截至2023年12月31日止年度之年度上限。

年度上限乃參考上述歷史交易數據，租賃面積預期增加一倍，附近地區物業現時市場租金及管理費率，及截至2023年12月31日止年度的預期租金增幅不多於10%而釐定。

訂立2023年租賃框架協議之原因及效益

根據2023年租賃框架協議，深圳威新將向金地（集團）股份有限公司、其附屬公司及／或其聯營公司出租的價格不優於向獨立第三方出租的價格，此外，由於金地（集團）股份有限公司，其附屬公司及聯營公司財務實力雄厚，並基於歷史交易，預計可及時支付租金及其他相關費用。

2023年租賃框架協議之條款乃按一般商務條款並經公平磋商後達致。考慮附近地區租金／物業管理費後，2023年租賃框架協議項下之租金金額乃經參考現行租金水平及市況後釐定。

各董事（不包括彼亦為金地（集團）股份有限公司之董事及／或高級管理層之執行董事，但包括獨立非執行董事）認為，2023年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。

2023年持續關連交易協議之一般定價機制

所有2023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。

本集團銷售及營銷團隊是一群掌握市場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，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。本集團銷售及營銷團隊隨後將評估金地集團向本集團所提供服務條款定價之合理性，確保金地集團向本集團提供的條款不會遜於獨立第三方可提供的條款，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，本集團銷售及營銷團隊隨後將評估本集團向金地集團所提供服務條款定價之合理性，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。

有鑑於上述事項，董事會（不包括彼亦為金地（集團）股份有限公司之董事及／或高級管理層之執行董事，但包括獨立非執行董事）認為，基於前述流程，2023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

本集團已經設定多項內部控制措施，以監控根據 2023 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，以確保該等持續關連交易是否根據相關協議進行，以及是否按照公平合理條款及符合本公司及其股東的整體利益。本公司外部核數師亦會每年對本集團每個財政年度的持續關連交易之定價及年度上限進行審核。此外，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為各份協議設定年度上限。

有關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、物業管理及小額貸款業務。北京港旅及深圳威新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。

金地（集團）股份有限公司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）股份有限公司為一家在中國成立的公司，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深知，全悉及確信，根據截至2022年9月30日可獲得的公開信息，金地（集團）股份有限公司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）股份有限公司約29.8%權益。

北京金地由金地（集團）股份有限公司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。金地物業及金地樓宇均為金地（集團）股份有限公司之全資附屬公司。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。

上市規則之涵義

潤安為本公司之控股股東，並持有本公司已發行股份約40.26%的權益，故為本公司之關連人士。金地（集團）股份有限公司為潤安之最終控股公司。北京金地、金地物業及金地樓宇均為金地（集團）股份有限公司之附屬公司，因此，金地（集團）股份有限公司、北京金地、金地物業及金地樓宇均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，各項2023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2023年持續關連交易項下之年度上限之最高適用百分比率以年度計算高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，各項2023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。

各執行董事同時亦為金地（集團）股份有限公司之董事及／或高級管理層已就批准2023年持續關連交易協議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2023年持續關連交易中擁有重大權益而須就相關的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：

「2023年持續關連交易協議」	指	(A) 2023年物業開發及技術服務協議、(B) 2023年項目運營委託協議、(C) 2023年框架協議、(D) 2023年系統裝設工程框架協議及(E) 2023年租賃框架協議之統稱
「2023年持續關連交易」	指	2023年持續關連交易協議項下擬進行之交易
「2023年項目運營委託協議」	指	北京金地與本公司訂立日期為2022年12月7日的協議，內容有關續訂2022年項目運營委託協議

「2023年框架協議」	指	金地物業與本公司訂立日期為2022年12月7日的協議，內容有關續訂2022年框架協議
「2023年系統裝設工程框架協議」	指	金地樓宇與本公司訂立日期為2022年12月7日的協議，內容有關續訂2022年系統裝設工程框架協議
「2023年物業開發及技術服務協議」	指	金地（集團）股份有限公司與本公司訂立日期為2022年12月7日的協議，內容有關續訂2022年物業開發及技術服務協議
「2023年租賃框架協議」	指	本公司與金地（集團）股份有限公司訂立日期為2022年12月7日的協議，內容有關續訂2022年租賃框架協議
「該公佈」	指	本公司日期為2021年12月13日有關2022年持續關連交易協議的公佈

承董事會命
金地商置集團有限公司
 主席兼執行董事
黃俊燦

香港，2022年12月7日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事凌克先生、黃俊燦先生、徐家俊先生及韋傳軍先生；兩名非執行董事Loh Lian Huat先生及張斐濟女士，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