

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之內容概不負責，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之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)

### 須予披露交易 成立合夥企業

#### 合夥企業協議

於 2024 年 7 月 31 日，上海金締威與其他合夥企業夥伴訂立合夥企業協議，內容有關成立合夥企業，該合夥企業將主要從事收購、控股及營運本集團擬出售的金地產業園項目的全部股權。

緊隨合夥企業成立後，合夥企業將由上海金締威（或本公司指定的其他附屬公司）及其他合夥企業夥伴分別持有 20% 及 80% 權益。合夥企業的普通合夥人將為深創投不動產基金管理，而餘下合夥企業夥伴（包括上海金締威）將為有限合夥人。

#### 上市規則涵義

由於與訂立合夥企業協議及其項下擬進行之交易有關的最高適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故訂立合夥企業協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第十四章項下本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

#### 合夥企業協議

本集團持有金地產業園項目，現擬出售其持有的金地產業園項目的全部股權予該合夥企業。基於交易安排，上海金締威（本公司附屬公司）需先作為合夥企業夥伴投資於該合夥企業，投資金額上限為人民幣 3 億元，佔該合夥企業權益比例為 20%。合夥企業將收購金地產業園項目。於出售金地產業園項目完成後，預計本集團淨回款約人民

幣 5 億元 (已扣除入股合夥企業的人民幣 3 億元)。根據此交易安排，於 2024 年 7 月 31 日，上海金締威與其他合夥企業夥伴訂立合夥企業協議，內容有關成立合夥企業。合夥企業協議的主要條款載列如下。

### 合夥企業之成立及目的

根據合夥企業協議，合夥企業夥伴（包括上海金締威）同意共同成立合夥企業。合夥企業將主要從事收購、控股及營運本集團擬出售的金地產業園項目以及其他投資相關的活動。

根據合夥企業協議所規定有關延長及提早終止合夥企業期限的相關條文，合夥企業將自成立日期計至合夥企業完成收購首個房地產項目（「首個完成日期」）後滿五年當日止。經合夥企業執行事務合夥人同意，合夥企業期限可延長一年。若合夥企業的期限延長至自首個完成日期起計六年，經合夥企業夥伴會議同意，合夥企業的期限可再延長多一年。

### 出資

合夥企業的投資規模上限為人民幣 15 億元，該金額將由合夥企業夥伴於 2029 年 9 月 30 日前以現金方式支付，詳情如下：

	出資金額 (人民幣元)	權益百分比 (%)	持股性質
深創投不動產基金管理	150,000	0.01%	普通合夥人
紅土創業	30,000,000	2.00%	有限合夥人
上海金締威	300,000,000	20.00%	有限合夥人
中宏人壽保險	344,850,000	22.99%	有限合夥人
南京太保鑫匯致遠	825,000,000	55.00%	有限合夥人
<b>總計</b>	<b>1,500,000,000</b>	<b>100.00%</b>	

合夥企業夥伴作出的出資額乃由合夥企業夥伴經考慮合夥企業的預期資金要求後公平磋商釐定。出資將按執行事務合夥人根據合夥企業的資金需求的有關時間及有關金額分批撥出，惟各有限合夥人的首批出資額不得低於人民幣 10,000,000 元。

上海金締威應付的出資額將由本集團的內部資源提供資金。

緊隨合夥企業成立後，合夥企業將由上海金締威（或本公司指定的其他附屬公司）及其他合夥企業夥伴分別持有 20%及 80%權益。合夥企業將於本集團綜合財務報表使用權益會計法入賬。

### **合夥企業的管理**

深創投不動產基金管理將為普通合夥人及合夥企業的執行事務合夥人。執行事務合夥人負責（其中包括）合夥企業的營運、管理、控制及決策。此外，普通合夥人亦將擔任基金管理人，負責合夥企業的投資管理及營運。

合夥企業夥伴（深創投不動產基金管理除外）將為有限合夥人，且不會參與合夥企業日常經營活動。

### **轉讓於合夥企業之權益**

普通合夥人轉讓於合夥企業之權益須在合夥企業夥伴會議上獲得所有合夥企業夥伴的一致同意。

未經執行事務合夥人同意，有限合夥人不得轉讓或質押其於合夥企業之權益。就一家有限合夥人經執行事務合夥人批准轉讓權益（向有關有限合夥人的聯營公司轉讓除外）而言，執行事務合夥人指定主體將擁有優先購買權，而其他合夥企業夥伴將擁有第二優先購買權。

## 於合夥企業期限內的分派

於合夥企業期限內及於首個完成日期後，執行事務合夥人將按合夥企業協議規定的方式，於各曆年 6 月 30 日及 12 月 31 日前第 15 個工作日，以可供分派現金向合夥企業夥伴作出現金分派。經扣除執行事務合夥人決定就開支作出的合理撥備後，可供分派現金包括投資經營收入、短期流動資金收入及其他現金收入（不包括項目出售收入及未動用出資產生的可供分派現金）。

根據合夥企業協議，將按合夥企業夥伴事先約定的順序，以合夥企業夥伴繳足資本的出資比例向彼等作出分派。

## 有關合夥企業夥伴之資料

上海金締威為於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接附屬公司，其主要從事投資控股。

深創投不動產基金管理為於中國註冊成立的有限公司，主要從事不動產投資。於本公佈日期，深創投不動產基金管理由深圳市創新投資集團有限公司控股擁有。

紅土創業為於中國註冊成立的有限公司，主要從事投資業務。於本公佈日期，紅土創業由深圳市創新投資集團有限公司全資擁有。

中宏人壽保險為於中國註冊成立的有限公司，主要從事保險業務。於本公佈日期，中宏人壽保險由宏利人壽保險(國際)有限公司及中化集團財務有限責任公司分別擁有 51% 及 49% 權益。宏利人壽保險(國際)有限公司由宏利金融股份有限公司間接全資擁有，宏利金融股份有限公司為一家在加拿大註冊並根據《保險公司法》（加拿大）成立的公司，其股份於多倫多、紐約、菲律賓證券交易所及聯交所上市（股份代號：945）。中化集團財務有限責任公司為一家根據中國法律成立的有限公司，為中國中化控股有限責任公司的附屬公司，中國中化控股有限責任公司為一家在中國註冊成立的國有企業，由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有。

南京太保鑫匯致遠是在中國證券投資基金業協會依法備案的私募股權投資基金（備案號：WVW118）。該基金的基金管理人及執行事務合夥人是太保私募基金管理有限公司，該公司為中國太平洋保險（集團）股份有限公司（「中國太平洋保險」）的附屬

公司。中國太平洋保險的A股於上海證券交易所上市（股票代碼：601601），其H股亦於聯交所上市（股份代號：2601）。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各合夥企業夥伴及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 成立合夥企業的理由及裨益

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理。

合夥企業之主要業務包括將於中國從事產業園收購、投資及營運，目標資產為金地產業園項目。各合夥企業夥伴各自擁有投資及／或營運產業園之豐富經驗，在合夥企業中各成員可各自通過優勢互補及整合資源發揮所長、使其業務得到更好發展。合夥企業將會為本公司股東和潛在投資者創造更大價值，並在中國產業園領域中取得卓越的成就。

合夥企業協議之條款乃經其訂約各方公平磋商後釐定。鑒於上述，董事認為合夥企業協議的條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 上市規則涵義

由於與訂立合夥企業協議及其項下擬進行之交易有關的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立合夥企業協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第十四章項下本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

於本公告日期，尚未就出售金地產業園項目達成最終協議。本公司將就該出售事項於適當時候遵守上市規則的適用規定。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	金地商置集團有限公司，為於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「執行事務合夥人」	指	合夥企業的執行事務合夥人
「金地產業園項目」	指	以下項目的統稱：(1) 金地威新虹橋科創園，位於上海市松江區望東中路（北區）1 號及上海市松江區望東南路（南區）98 號的不動產項目；(2) 金地威新松江智造園，位於上海市松江區申港路 3255 號的不動產項目；(3) 金地威新嘉定智造園，位於上海市嘉定區銀龍路 258 弄的不動產項目；及(4) 金地威新寶山智造園，位於上海市寶山區威航路 218 弄及 18 弄的不動產項目
「普通合夥人」	指	合夥企業和普通合夥人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「紅土創業」	指	深圳市紅土創業投資有限公司，一家於中國成立的有限公司
「合夥企業」	指	將由合夥企業夥伴根據合夥企業協議於中國成立的合夥企業（暫名為深圳市領新產業園私募股權投資基金合夥企業（有限合夥））
「合夥企業協議」	指	合夥企業夥伴之間訂立的日期為 2024 年 7 月 31 日的協議，內容有關成立合夥企業及其項下擬進行之交易
「合夥企業夥伴」	指	上海金締威（或本公司指定的其他附屬公司）、深創投不動產基金管理、紅土創業、南京太保鑫匯致遠及中宏人壽保險的統稱
「有限合夥人」	指	合夥企業的有限合夥人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京太保鑫匯致遠」	指	南京太保鑫匯致遠股權投資基金管理合夥企業（有限合夥），一支於中國證券投資基金業協會備案的私募股權投資基金（備案號：WVW118）
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「上海金締威」	指	上海金締威實業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「深創投不動產基金管理」	指	深創投不動產基金管理(深圳)有限公司，一家於中國成立的有限公司
「中宏人壽保險」	指	中宏人壽保險有限公司，一家於中國成立的有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**金地商置集團有限公司**  
 執行董事  
**徐家俊**

香港，2024年7月31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