

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)

有關出售一間附屬公司股權 之 須予披露交易

出售事項

董事會宣佈，於 2026 年 3 月 17 日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方就出售事項簽訂協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買目標公司 100% 股權。

於出售完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。因此，目標公司的財務業績將不再併入本集團的財務報表。

上市規則之涵義

由於出售事項的最高適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故出售事項構成上市規則第 14 章項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下的申報及公告規定，惟可豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定。

緒言

董事會宣佈，於 2026 年 3 月 17 日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方就出售事項簽訂協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買目標公司 100% 股權。

協議

協議的主要條款載列如下：

日期

2026年3月17日（交易時段後）

訂約方

- (1) 深圳威新，本公司之間接全資附屬公司（作為賣方）；及
- (2) 雅晶源（作為買方）。

有關訂約方的進一步詳情，請參閱下文「**協議訂約方之資料**」一段。

主體事項

根據協議，賣方同意出售而買方同意購買目標公司 100% 股權。於協議日期及出售完成前，目標公司為本公司之間接全資附屬公司。目標公司持有目標項目 100% 的權益，該項目位於中國深圳市龍崗區寶龍一路。目標項目總建面約 86,200 平方米，已出租予各類租戶用於研發、測試生產及後台辦公室。

代價

根據協議，轉讓目標公司全部股本的總代價約人民幣 1.357 億元。此外，作為協議的一部分，買方將向目標公司提供資金，以確保目標公司能夠償還其在交易完成前結欠賣方約人民幣 5,470 萬元的股東貸款。

代價乃由賣方與買方按一般商業條款，並參考（其中包括）(i) 目標公司股東全部權益的評估值約為人民幣 1.371 億元，乃參考於 2025 年 9 月 30 日（「**評估基準日**」）目標公司估值報告所採取資產基礎法而釐定；(ii) 目標公司當前的財務狀況及未來發展前景；(iii) 目標公司的業務性質，以及(iv) 中國的宏觀經濟環境等因素後公平磋商釐定。

代價及股東貸款的支付

根據協議條款，代價約人民幣 1.357 億元將由買方以現金方式向賣方支付，以及股東貸款約人民幣 0.547 億元將由目標公司以現金方式償還予本集團，具體如下：

- (1) 代價約人民幣 1.259 億元將由買方支付予賣方；
- (2) 股東貸款約人民幣 0.397 億元將由買方向目標公司的監管賬戶支付；
- (3) 由賣方收到代價約人民幣 1.259 億元，及股東貸款約人民幣 0.397 億元存入目標公司監管賬戶後 3 個工作日內，買賣雙方向中國工商管理部門遞交目標公司的股權變更及其他相關變更登記；
- (4) 於目標公司完成股權變更及其他相關變更登記後的 11 個工作日內上述股東貸款約人民幣 0.397 億元由監管賬戶轉賬至賣方，另股東貸款餘額約人民幣 0.15 億元將由目標公司償還予賣方；及
- (5) 代價餘額約人民幣 0.098 億元將於出售完成後 90 日內由買方支付予賣方。

出售完成

出售事項預計將於賣方收到上述第一筆出售事項代價人民幣 1.259 億元以及股東貸款人民幣 0.547 億元已全額償還後的 5 個工作日內完成。

緊隨出售完成後，目標公司將由買方全資擁有。

出售事項的估值

誠如上文所披露，出售事項應付的代價乃根據（其中包括）目標公司估值報告所載目標公司股東權益的經評估價值釐定。

估值師採用資產基礎法釐定目標公司的資產淨值。在選取適當評估方法時，估值師考慮了市場法、收益法和資產基礎法的合適性。

- 目標公司的主要資產為投資性房地產，專注於出租經營獲取租金，市場上難以找到與評估對象在業務結構、經營模式、企業規模、資產配置和使用情況、企業所處經營階段、成長性、經營風險、財務風險等方面具備可比性的三個以上的參考企業，故本次評估不宜採用市場法。
- 根據目標公司提供的經審計賬目，目標公司連續兩年錄得虧損，且預期近期無法錄得溢利，而且因市場競爭激烈以致未來收益的波動性和不確定性很大，所以本次不採用收益法進行評估。
- 目標公司具有完整的財務會計核算資料，賬面值記錄準確，故本次適宜採用資產基礎法進行評估。

目標公司估值報告由獨立估值師深圳市同致誠德明資產評估有限公司（為國家一級房地產估價機構及全國執業(原 A 級)土地估價機構）採用資產基礎法於 2025 年 12 月 31 日出具。根據目標公司的估值報告，目標公司股東全部權益於 2025 年 9 月 30 日的評估價值約為人民幣 1.371 億元。

所依賴資訊性質與來源

估值師已取得目標公司截至 2025 年 9 月 30 日的未經審核財務報表。根據資產基礎法，目標公司權益價值由其各資產及負債項目經個別估值後之總和所代表。

採用資產基礎法評估，截至評估基準日，目標公司經評估資產賬面值約為人民幣 5.01 億元，評估值約為人民幣 4.385 億元，減值約人民幣 6,250 萬元，減值率為 12.5%。負債賬面值約為人民幣 3.144 億元，評估值約為人民幣 3.013 億元，減值約人民幣 1,310 萬元，減值率為 4.2%。股東全部權益賬面值約為人民幣 1.866 億元，評估值為人民幣 1.371 億元，減值約人民幣 4,950 萬元，減值率為 26.5%。

評估報告對目標公司之估值作出之減值原因如下：

- (1) 投資性房地產(目標項目)之評估減值約人民幣 5,190 萬元，減值率 11.2 %。減值主要原因為近幾年房地產市場低迷、房價持續下跌從而使評估減值。
- (2) 長期資產中的長期待攤費用評估減值約人民幣 650 萬元，減值率 100%。減值原因為對於已發生的園區改造費用，其價值已體現在投資性房地產評估值中，因此評估為零，且全部金額均減損。
- (3) 遞延所得稅資產評估減值約人民幣 410 萬元，減值率 43%。減值原因是評估認為部分遞延所得稅資產無法收回。
- (4) 遞延所得稅負債評估減值約人民幣 1,300 萬元，減值率 23.5%。減值原因是評估認為部分遞延所得稅負債已減損，因此該等支付義務不應有效。

主要假設

估值乃基於若干基本及具體假設進行，包括但不限於：

- (1) 以目標公司提供的全部文件材料真實、有效、準確為假設條件。
- (2) 以國家宏觀經濟政策和所在地區社會經濟環境沒有發生重大變化為假設條件。
- (3) 以評估基準日後目標公司採用的會計政策和評估基準日所採用的會計政策在重要方面保持一致為假設條件。
- (4) 以評估所依據的稅收政策、信貸利率、匯率等沒有發生足以影響評估結論的重大變化為假設條件。
- (5) 以沒有考慮遇有自然力及其他不可抗力因素的影響，也沒有考慮特殊交易方式可能對評估結論產生的影響為假設條件。
- (6) 除已知悉並披露的事項外，本次評估以不存在其他未被發現的賬外資產和負債、抵押或擔保事項、重大期後事項，且目標公司對列入評估範圍的資產擁有合法權利為假設條件。
- (7) 評估結論是以列入評估範圍的資產按現有規模、現行用途不變的條件下，在評估基準日 2025 年 9 月 30 日的市場價值的反映為假設條件。

目標公司之資料

於協議日期及出售完成前，目標公司為本公司之間接全資附屬公司，其為一間於中國註冊成立的有限責任公司，主要於中國從事商業園開發及營運，並持有目標項目。

目標公司之主要資產為目標項目，該項目位於中國深圳市龍崗區寶龍一路的產業園，總建面約 8.62 萬平方米，買方現時為目標項目的最大租戶。

目標公司的財務業績載列如下：

	截至 2025 年 9 月 30 日止 9 個月 (未經審核) (人民幣千元)	截至 2024 年 12 月 31 日止 年度 (經審核) (人民幣千元)	截至 2023 年 12 月 31 日止 年度 (經審核) (人民幣千元)
收入	25,818	35,084	30,235
稅前溢利 / (虧損)	(17,303)	(19,654)	(3,572)
稅後溢利 / (虧損)	(12,977)	(14,738)	(2,679)

截至 2025 年 9 月 30 日，目標公司的未經審計總資產約為人民幣 5.009 億元，其中流動資產約為人民幣 2,300 萬元。流動資產包括現金及銀行存款約人民幣 2,280 萬元，其他應收款約人民幣 20 萬元。其長期資產約為人民幣 4.779 億元，當中包括投資性房地產（目標項目）約人民幣 4.62 億元，遞延所得稅資產及其他遞延費用約人民幣 940 萬元及人民幣 650 萬元。其未經審計總負債約為人民幣 3.143 億元，其中流動負債約為人民幣 8,020 萬元，流動負債包括：i) 應付賬款、應交稅款、預收款及其他應付款項合計約人民幣 1,250 萬元；ii) 股東貸款約人民幣 5,470 萬元；以及 iii) 一年內到期的銀行貸款約人民幣 1,300 萬元。其非流動負債包括銀行貸款約人民幣 1.79 億元及遞延所得稅負債約人民幣 5,510 萬元。目標公司的未經審計淨資產約為人民幣 1.866 億元。

董事會關於估值報告及代價的公平性與合理性的意見

董事會已審閱目標公司估值報告，重點關注所採用的方法、關鍵假設及目標公司的財務資料。經考慮：(i) 估值師所進行的工作範圍對相關評估屬適當；(ii) 估值師就相關評估所採用的估值假設及方法屬公平合理；及(iii) 評估師具備所需專業資格及相關經驗進行專業估值，董事會認為估值報告屬公平合理，其對目標公司股東權益的估價是確定出售代價時可信賴的參考信息來源。

鑑於目標公司股東權益的專業估價約人民幣 1.371 億元，與本次出售代價人民幣 1.357 億元只略有些微差異，董事會認為代價基礎屬公平合理。

出售事項的財務影響

於出售完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。因此，目標公司的財務業績將不再併入本集團的財務報表。

根據上述目標公司的財務狀況，本集團目前預計在出售完成後將錄得未經審核稅前虧損約人民幣 5,090 萬元，該金額乃參考出售事項的代價與目標公司於 2025 年 9 月 30 日的淨資產之間的差額計算。出售事項所產生的實際虧損金額需待本公司核數師審閱及審計後而確定。本集團預計在出售目標公司後將收到約人民幣 1.904 億元淨現金回籠，其中包括代價人民幣 1.357 億元及償還股東貸款人民幣 5,470 萬元。出售事項所得款項(含收回股東貸款)擬用作本集團一般營運資金及為其他主要業務提供資金。同時，本集團之合併含息負債將減少約人民幣 1.92 億元，因出售目標公司後，目標公司的銀行貸款將不再併入本集團之合併財務報表內。

出售事項的理由及裨益

董事會認為，出售事項有助本集團整合資源，終止虧損營運業務，進而提升財務表現。此外，出售事項及償還股東貸款所得現金可用於本集團其他核心業務發展，更可增強其財務靈活性。

基於上述理由，董事（包括獨立非執行董事）認為協議條款及其項下擬進行之交易（包括但不限於代價、償還股東貸款以及協議內的其他安排）均按一般商業條款進行，屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

協議訂約方之資料

本集團及賣方

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理。

賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要於中國從事商業園開發及營運。

買方

雅晶源為一間根據中國法律設立的有限責任公司，主要於中國從事電源產品研發及生產。雅晶源的股權由雅晶源科技有限公司持有 100%，而雅晶源科技有限公司由鄭子龍先生最終 100% 實益擁有。雅晶源亦是目標項目現時最大的租戶。

據董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則），且與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方。

上市規則之涵義

由於出售事項的最高適用百分比率超過 5%但低於 25%，故出售事項構成上市規則第 14 章項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下的申報及公告規定，惟可豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「協議」	指	由賣方與買方簽訂日期為 2026 年 3 月 17 日的股權轉讓協議，內容有關出售事項，據此，賣方同意出售而買方同意購買目標公司 100%股權
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	Gemdale Properties and Investment Corporation Limited （金地商置集團有限公司*），一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「出售完成」	指	根據協議完成出售事項
「代價」	指	約人民幣 1.357 億元，為出售目標公司 100%股權的金額
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售目標公司 100%股權
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士（定義見上市規則）並無關連的獨立第三方

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」或「雅晶源」	指	雅晶源控股（深圳）有限公司，一間根據中國法律設立的有限責任公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東貸款」	指	目標公司在交易完成前結欠賣方的款項總額，金額約為人民幣 5,470 萬元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	深圳市威陸科技有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期為本集團之間接全資附屬公司，並持有目標項目 100%的權益
「目標項目」	指	由目標公司持有的深圳科陸項目，位於中國深圳市龍崗區寶龍一路，總建面約 8.62 萬平方米
「估值報告」	指	獨立估值師深圳市同致誠德明資產評估有限公司（為國家一級房地產估價機構及全國執業(原 A 級)土地估價機構）就目標公司股東全部權益的經評估價值（經參考目標公司於 2025 年 9 月 30 日的資產價值後採用資產基礎法釐定）所發出日期為 2025 年 12 月 31 日的估值報告

「賣方」或「深圳威新」 指 深圳威新軟件科技有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

「%」 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，2026年3月17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 先生及張斐濶女士，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