

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 須予披露交易之 補充公告

謹此提述金地商置集團有限公司（「本公司」）於2026年3月17日刊發的公告（「該公告」），該公告有關出售一間附屬公司的股權。除另有訂明者外，本公告所使用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

除該公告所披露的資料外，本公司謹此向本公司股東及潛在投資者提供有關出售事項的以下資料。

出售事項的估值

投資性房地產（目標項目）評估價值計算：

目標項目包括廠房及員工宿舍。目標項目的銷售價格（不含稅）以現金流量折現法進行評估，該方法是以每年的淨租金收入除以剩餘租賃期的投資回報率相加而成。預測期間內各期間的淨租金收入是根據目前的淨租金收入及下述增長率計算。

此投資性房地產的評估價值基於以下假設：

- 空置率 – 5%（目前項目出租率約 95-100%，附近類似物業出租率約 90-100%）
- 剩餘租賃期 – 31.6 年（目標項目土地使用權的剩餘租賃期限）
- 租金增長率 – 每年 3%（基於歷史資料的長期租金增長率）
- 其他稅金/徵費率/營運費用增長 – 每年 3%（與租金增長率相同）

- 投資回報率 = 4.95% (0.95% 為一年期定期存款利率 + 4% 為廠房及宿舍的產業標準投資回報率)

廠房評估價值 (不含稅) = 人民幣 5,110元/平米 * 73,149.89 平米 = 人民幣 373,795,938元

員工宿舍評估價值 (不含稅) = 人民幣 4,140元/平米 * 12,537.37 平米 = 人民幣 51,904,712元

銷售總價 (不含稅) = 人民幣 373,795,938 元 + 人民幣 51,904,712 元 = 人民幣 425,700,650 元

稅率 = 5% (中國稅率)

銷售總價 (含稅) = 人民幣 425,700,650 元 * (1+5%) = 人民幣 446,985,683元

投資性房地產評估價值 = 銷售價格 (含稅) - 銷售費用 - 增值稅 - 土地增值稅 - 其他稅金及附加費

銷售費用率 = 3% (基於歷史資料)

銷售費用 = 人民幣 446,985,683元 * 3% = 人民幣 13,409,570元

增值稅 = 銷項稅額 - 進項稅額 = 人民幣 6,006,462元

土地增值稅 = 人民幣 16,787,767元

其他稅金及附加費 = 人民幣 720,775元

因此，目標項目的評估價值 =

人民幣 446,985,683元 - 人民幣 13,409,570元 - 人民幣 6,006,462元 - 人民幣 16,787,767元 - 人民幣 720,775元

= 人民幣 410,061,109元

目標項目的賬面值為人民幣461,961,000元。因此，目標項目（投資性房地產）的評估價值錄得減值約人民幣5,190 萬元。

出售事項的理由及裨益

董事會一直在評估商業環境的發展、物業市場以及本公司的財務狀況。董事會認為，出售事項使本集團受益，透過出售其對目標公司的投資套現及收回股東貸款合共收回現金人民幣1.904億元，可降低本集團的債務水平及融資成本，亦可改善本集團的流動性及整體財務狀況。

董事會認為，出售事項可減輕本集團的財務負擔。鑑於目標公司已連續多年錄得虧損，董事會認為出售事項可釋放本集團的流動資金，使本集團能夠更有效地將資源配置於本集團的旗下的業務，包括物業開發、物業投資及物業管理。

考慮到上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

本公告為補充公告，應與該公告一併閱讀。除本公告披露者外，該公告的所有資料及內容均保持不變。

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4月9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先生及張斐瀟女士，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