

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)

截至2024年12月31日止年度之  
年度業績公佈

### 財務概要

	截至 12 月 31 日止年度		變動 %
	2024 年 人民幣千元	2023 年 人民幣千元	
收入	13,195,837	17,452,374	— 24
毛利	2,427,240	3,612,905	— 33
其他收入及收益	856,621	1,604,120	— 47
應佔合營公司及聯營公司業績	(2,378,302)	(356,313)	567
除稅後(虧損)/溢利	(4,167,249)	832,752	— 600
本公司持有人應佔(虧損)/溢利	(4,570,753)	342,718	— 1,434
本公司持有人應佔每股(虧損)/盈利: — 基本(人民幣元)	(0.2751)	0.0206	— 1,435
	2024 年 12 月 31 日 人民幣千元	2023 年 12 月 31 日 人民幣千元	變動 %
存款、銀行及現金結餘(包括受限制資金)	3,913,093	5,161,269	— 24
資產總額	75,991,941	91,098,407	— 17
資產淨額	21,062,660	26,348,402	— 20

### 年度業績

金地商置集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2024年12月31日止年度之綜合業績及相關比較數字。

\* 僅供識別

## 綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
	<i>附註</i>		
收入	3	<b>13,195,837</b>	17,452,374
成本		<b>(10,768,597)</b>	(13,839,469)
毛利		<b>2,427,240</b>	3,612,905
直接經營開支		<b>(1,470,861)</b>	(1,479,764)
其他收入及收益	3	<b>856,621</b>	1,604,120
投資物業之公允值變動		<b>66,855</b>	611,420
以公允值計量之金融資產之公允值變動		<b>(38,135)</b>	(879)
行政開支		<b>(104,606)</b>	(127,599)
其他損失	6	<b>(747,587)</b>	-
應收賬款減值	5	<b>(404,309)</b>	(325,856)
物業存貨減值		<b>(556,824)</b>	(407,558)
財務費用	4	<b>(1,159,094)</b>	(1,345,442)
應佔盈虧：			
合營公司		<b>(2,089,371)</b>	(125,750)
聯營公司		<b>(288,931)</b>	(230,563)
除稅前(虧損)/溢利	6	<b>(3,509,002)</b>	1,785,034
稅項	7	<b>(658,247)</b>	(952,282)
本年度(虧損)/溢利		<b>(4,167,249)</b>	832,752
以下人士應佔：			
本公司持有人		<b>(4,570,753)</b>	342,718
非控股股東權益		<b>403,504</b>	490,034
		<b>(4,167,249)</b>	832,752
本公司持有人應佔每股(虧損)/盈利：			
—基本(人民幣元)	8	<b>(0.2751)</b>	0.0206
—攤薄(人民幣元)	8	<b>(0.2751)</b>	0.0206

## 綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
本年度(虧損)/溢利	<u>(4,167,249)</u>	832,752
其他全面收益 / (虧損)		
—可於往後期間重新分類往損益之其他全面 收益 / (虧損)		
匯兌變動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	(432,510)	(208,250)
應佔合營公司及聯營公司換算海外業務之 匯兌差額	37,074	49,026
註銷附屬公司之回撥	<u>63,408</u>	12
可於往後期間重新分類往損益之其他全面 虧損淨額	<u>(332,028)</u>	(159,212)
—將不可於往後期間重新分類往損益之其他全面 收益：		
匯兌變動儲備：		
財務報表換算匯兌差額	<u>128,707</u>	90,482
將不可於往後期間重新分類往損益之其他全面 收益淨額	<u>128,707</u>	90,482
本年度其他全面虧損，已扣除稅項	<u>(203,321)</u>	(68,730)
本年度全面(虧損)/收益總額	<u><u>(4,370,570)</u></u>	764,022
以下人士應佔：		
本公司持有人	(4,760,841)	274,325
非控股股東權益	<u>390,271</u>	489,697
	<u><u>(4,370,570)</u></u>	764,022

綜合財務狀況表  
於2024年12月31日

	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
<i>附註</i>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	107,334	135,413
投資物業	19,799,320	18,390,578
無形資產	-	-
使用權資產	7,271	5,517
預付款項、按金及其他應收賬款	21,864	28,778
於合營公司投資	12,766,092	16,160,837
於聯營公司投資	6,482,131	6,265,631
應收關連公司款項	-	1,109,923
以公允值計量之金融資產	732,860	1,255,352
遞延稅項資產	1,658,177	1,424,988
<b>非流動資產總額</b>	<b>41,575,049</b>	<b>44,777,017</b>
<b>流動資產</b>		
待出售物業	4,963,180	4,427,830
發展中物業	12,981,354	21,503,248
應收貿易賬款	105,947	65,711
預付款項、按金及其他應收賬款	4,409,092	5,180,250
應收集團公司款項	197,364	36,952
應收合營公司及聯營公司款項	4,226,409	5,942,252
應收非控股股東款項	1,827,996	3,179,017
應收關連公司款項	1,170,842	13,031
預付稅金	621,615	811,830
受限制現金	2,091,790	2,706,967
存款、銀行及現金結餘	1,821,303	2,454,302
<b>流動資產總額</b>	<b>34,416,892</b>	<b>46,321,390</b>

綜合財務狀況表（續）  
於2024年12月31日

		2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	4,826,246	5,830,528
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		9,815,864	18,454,655
付息銀行貸款		1,248,450	1,211,774
租賃負債		83,451	77,475
應付集團公司款項		3,836,980	2,918,971
應付合營公司及聯營公司款項		8,250,246	7,974,591
應付非控股股東款項		1,270,057	1,313,365
應付稅項		2,016,769	2,064,340
<b>流動負債總額</b>		<b>31,348,063</b>	<b>39,845,699</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,068,829</b>	<b>6,475,691</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>44,643,878</b>	<b>51,252,708</b>
<b>非流動負債</b>			
付息銀行貸款		10,191,337	10,240,974
租賃負債		604,952	862,391
應付集團公司款項		10,217,712	11,334,286
遞延稅項負債		2,567,217	2,466,655
<b>非流動負債總額</b>		<b>23,581,218</b>	<b>24,904,306</b>
<b>資產淨值</b>		<b>21,062,660</b>	<b>26,348,402</b>
<b>權益</b>			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,505,164	1,505,164
儲備		16,199,188	20,979,353
<b>非控股股東權益</b>		<b>17,704,352</b>	<b>22,484,517</b>
		<b>3,358,308</b>	<b>3,863,885</b>
<b>權益總額</b>		<b>21,062,660</b>	<b>26,348,402</b>

附註：

## 1.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公司條例之披露要求而編製。除投資物業及以公允值計量之金融資產按公允值計算外，本財務報表依據歷史成本慣例編製。本財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有註明者外，所有數值均進位至最接近千位數。

## 1.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號之修訂	售後回租之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	流動或非流動負債的分類（「2020年之修訂」）
香港會計準則第1號之修訂	附有協定承諾之非流動負債（「2022年之修訂」）
香港會計準則第7號和香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

## 會計政策變動

經修訂香港財務報告準則之性質及影響載列如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂明確了賣方承租人在計量售後租回交易中產生的租賃負債時所采用的要求，以確保賣方承租人不對與其保留的使用權相關的 任何利得或損失予以確認。由於本集團自首次採納香港財務報告準則第16號起並無發生附有不取決於指數或利率之可變租賃付款之相關售後回租業務，因此，該等修訂對本集團財務狀況或業績沒有任何影響。
- (b) 2020年之修訂釐清將負債分類為流動負債或非流動負債之要求，包括何謂推遲償還債務之權利及有關權利須於財務報告日已存在。而實體是否將行使其推遲償還債務之權利並不影響負債之分類。該等修改也明確債務能以其自身權益工具清償，惟只可在可轉換負債中之轉換選擇權本身被分類作為權益工具進行會計處理之情況下，有關可轉換負債之條款才不影響負債之分類。2022年之修訂進一步澄清因貸款安排而產生之負債協定承諾，只有實體於報告日或之前須遵守之協定承諾才影響對該項負債分類為流動或非流動性質。此外，就實體於報告期後12個月內須遵守未來協定承諾才可將該等負債分類為非流動負債之情況，需進行額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日負債之條款，並確認流動或非流動負債之分類與初始採納該等修訂時並無改變，因此，該等修訂對本集團之財務狀況及業績沒有任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂釐清供應商融資安排之特性，並要求額外披露有關安排。該等修訂之披露要求旨在幫助財務報表使用者瞭解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動性風險之影響。由於本集團並無供應商融資安排，因而該等修訂對本集團財務報表沒有任何影響。

## 2. 經營分部資料

為管理層所需，本集團按其產品及服務基準來分類業務單位，現有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部－發展及銷售住宅及商用物業
- (b) 物業投資及管理分部－投資及管理商業園及商用物業
- (c) 企業費用及其他分部－本集團之企業管理服務及其他

管理層獨立監察本集團經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。分部績效按可呈報分部盈虧作評估，即計量除稅前經調整之盈虧。除稅前經調整盈虧之計量，與本集團之除稅前盈虧一致，惟銀行利息收入、非租賃相關之財務費用、以公允值計量之金融資產之公允值變動、以公允值計量之金融資產之其他收入/損失，以及總部及公司費用則不計算在內。

分部資產不包括遞延稅項資產、若干存款、銀行及現金結餘、預付稅金，以及按公允值計量之金融資產，因該等資產乃按集團基準管理。分部負債不包括若干附息銀行及其他貸款、應付稅項、遞延稅項負債，以及應付集團公司款項、非控股股東及關連公司款項，因該等負債乃按集團基準管理。

於本年度及上年度內，各業務分部間並無進行任何交易。

本集團分部資料按本集團主要分部報告基準－業務分部呈列。由於本集團逾90%（2023年：逾90%）之收入乃來自中國大陸之客戶，且本集團逾90%（2023年：逾90%）之資產位於中國大陸，故並無進一步呈列地區分部資料。

於本年度及上年度內，均無來自單一外部客戶交易之收益佔本集團總收入10%或以上。



	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	企業費用 及其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>截至2024年12月31日止年度</b>				
<b>分部收入：</b>				
銷售予外界客戶	11,898,383	1,297,454	-	13,195,837
分部成本	(10,230,952)	(537,645)	-	(10,768,597)
<b>分部毛利</b>	<b>1,667,431</b>	<b>759,809</b>	<b>-</b>	<b>2,427,240</b>
<b>分部業績：</b>	<b>(2,903,721)</b>	<b>935,257</b>	<b>(201,470)</b>	<b>(2,169,934)</b>
對賬				
銀行利息收入				35,800
財務費用（不包括租賃負債利息）				(1,117,881)
以公允值計量之金融資產之公允值變動				(38,135)
以公允值計量之金融資產之虧損，淨額				<u>(218,852)</u>
除稅前虧損				<u>(3,509,002)</u>
<b>分部資產：</b>	<b>43,522,588</b>	<b>27,707,750</b>	<b>1,723,588</b>	<b>72,953,926</b>
對賬				
其他未分配資產				<u>3,038,015</u>
資產總額				<u>75,991,941</u>
<b>分部負債：</b>	<b>32,444,725</b>	<b>12,404,785</b>	<b>38,604</b>	<b>44,888,114</b>
對賬				
其他未分配負債				<u>10,041,167</u>
負債總額				<u>54,929,281</u>
<b>其他分部資料：</b>				
應佔合營公司盈虧	2,330,305	(240,934)	-	2,089,371
應佔聯營公司盈虧	292,405	(3,474)	-	288,931
投資物業之公允值變動	-	(66,855)	-	(66,855)
投資物業—使用權資產之公允值變動	-	105,520	-	105,520
物業存貨減值	556,824	-	-	556,824
出售合營公司之虧損	-	9,099	-	9,099
對過往於合營公司所持有權益 重新計量之虧損	396,795	-	-	396,795
物業、廠房及設備之折舊	5,893	53,991	1,787	61,671
使用權資產之折舊	-	858	4,866	5,724
應收賬款減值，淨額	188,278	(7,869)	223,900	404,309
合營公司收購商譽之減值	-	48,766	-	48,766
資本開支*	1,850	569,736	149	571,735
於合營公司之投資	9,262,521	3,503,571	-	12,766,092
於聯營公司之投資	6,472,728	9,403	-	6,482,131

	物業發展 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	企業費用 及其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度				
<b>分部收入：</b>				
銷售予外界客戶	16,263,730	1,188,644	-	17,452,374
分部成本	(13,295,508)	(543,961)	-	(13,839,469)
<b>分部毛利</b>	<b>2,968,222</b>	<b>644,683</b>	<b>-</b>	<b>3,612,905</b>
<b>分部業績：</b>	1,053,620	2,076,526	(117,004)	3,013,142
<i>對賬</i>				
銀行利息收入				49,544
財務費用（不包括租賃負債利息）				(1,297,768)
以公允值計量之金融資產之公允值變動				(879)
以公允值計量之金融資產之其他收入				20,995
除稅前溢利				<u>1,785,034</u>
<b>分部資產：</b>	59,806,162	25,491,584	2,074,361	87,372,107
<i>對賬</i>				
其他未分配資產				<u>3,726,300</u>
資產總額				<u>91,098,407</u>
<b>分部負債：</b>	43,457,751	11,927,739	52,830	55,438,320
<i>對賬</i>				
其他未分配負債				<u>9,311,685</u>
負債總額				<u>64,750,005</u>
<b>其他分部資料：</b>				
應佔合營公司盈虧	1,069,158	(943,408)	-	125,750
應佔聯營公司盈虧	242,369	(11,806)	-	230,563
投資物業之公允值變動	-	(611,420)	-	(611,420)
投資物業—使用權資產之公允值變動	-	119,844	-	119,844
物業存貨減值	407,558	-	-	407,558
出售附屬公司之虧損淨額	-	3,784	-	3,784
出售合營公司之收益淨額	-	(1,092)	-	(1,092)
對過往於合營公司所持有權益重新計量之收益	(540,375)	-	-	(540,375)
物業、廠房及設備之折舊	5,757	38,457	2,485	46,699
使用權資產之折舊	4,874	576	7,079	12,529
攤銷	-	6,936	-	6,936
應收賬款減值，淨額	256,668	368	68,820	325,856
資本開支*	2,792	615,624	2,336	620,752
於合營公司之投資	12,434,371	3,726,466	-	16,160,837
於聯營公司之投資	6,223,883	41,748	-	6,265,631

\* 資本開支包括於物業、廠房及設備、投資物業以及使用權資產內之增添。

### 3. 收入、其他收入及收益

年內已確認為收入、其他收入及收益之分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>來自與客戶間合約之收入</b>		
物業銷售	11,898,383	16,263,730
物業管理費收入收自：		
— 同系附屬公司	2,386	2,089
— 第三方	297,781	287,498
收取同系附屬公司之運營託管費收入	24,906	24,906
<b>其他來源之收入</b>		
來自投資物業之經營租賃租金收入總額：		
— 同系附屬公司	17,054	17,454
— 第三方	955,327	856,697
	<b>13,195,837</b>	<b>17,452,374</b>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	35,800	49,544
應收貸款之利息收入	74,625	117,612
來自關連公司之利息收入	50,798	52,147
來自合營公司及聯營公司之利息收入	96,713	265,206
來自第三方之利息收入	13,719	19,792
來自以公允值計量之金融資產之收入	10,667	18,958
出售以公允值計量之金融資產收益	-	2,037
終止租賃之收益淨額	22,567	4
顧問服務收入收自：		
— 同系附屬公司	252	1,840
— 合營公司	193,255	331,229
— 聯營公司	77,935	36,651
— 第三方	113,923	81,723
出售合營公司之收益淨額	-	1,092
對過往於合營公司所持有權益重新計量之收益	-	540,375
收購合營公司權益之收購收益	-	10,779
政府補助	6,953	7,150
其他	159,414	67,981
	<b>856,621</b>	<b>1,604,120</b>

#### 4. 財務費用

財務費用分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行貸款利息	517,381	589,934
集團公司之利息支出	902,198	1,028,238
非控股股東之利息支出	1,937	15,938
合營公司之利息支出	11,583	8,380
其他貸款利息	677	10,803
	<u>1,433,776</u>	<u>1,653,293</u>
租賃負債利息	41,213	47,674
其他財務費用	1,969	9,306
	<u>1,476,958</u>	<u>1,710,273</u>
產生之財務費用總額	1,476,958	1,710,273
減：已資本化利息		
— 在建投資物業	-	(54,074)
— 發展中物業	(317,864)	(310,757)
	<u>(317,864)</u>	<u>(310,757)</u>
	<u>1,159,094</u>	<u>1,345,442</u>

#### 5. 應收賬款減值

本集團於年內計提下列應收賬款減值：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收貸款及其他應收賬款減值, 淨額	239,055	75,204
應收合營公司款項 (附註)	165,254	250,652
	<u>404,309</u>	<u>325,856</u>

附註：此金額指因若干合營公司持有之物業存貨有重大減值損失而對應收該等合營公司款項計提之撥備。

## 6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團除稅前(虧損)/溢利經扣除/(計入)下列各項:

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業銷售成本	10,230,952	13,295,508
物業、廠房及設備折舊	62,283	47,212
減: 撥作物業發展項目之資本化金額	(612)	(513)
	<b>61,671</b>	<b>46,699</b>
使用權資產折舊	203,859	278,070
減: 撥作物業發展項目之資本化金額	(198,135)	(265,541)
	<b>5,724</b>	<b>12,529</b>
無形資產攤銷	-	6,936
收租投資物業所產生之開支(包括維修及保養)	198,583	55,842
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(575)	(140)
終止租賃之收益淨額	(22,567)	(4)
出售附屬公司之虧損淨額(附註14)	-	3,784
投資物業之公允值變動	(66,855)	(611,420)
投資物業—使用權資產之公允值變動*	105,520	119,844
以公允值計量之金融資產之公允值變動	38,135	879
應收賬款減值, 淨額(附註5)	404,309	325,856
物業存貨減值	556,824	407,558
合營公司收購商譽之減值**	48,766	-
對過往於合營公司所持有權益重新計量之虧損/(收益)**	396,795	(540,375)
出售以公允值計量之金融資產虧損/(收益)**	229,519	(2,037)
註銷附屬公司之匯兌儲備回撥**	63,408	12
出售合營公司虧損/(收益)淨額**	9,099	(1,092)
僱員福利之開支(包括董事酬金):		
工資及薪酬	657,987	808,914
退休計劃供款	68,923	87,905
僱員福利之開支總額	<b>726,910</b>	<b>896,819</b>
未包括計量入租賃負債之租賃付款	1,675	253
核數師酬金	5,183	5,307
匯兌差額, 淨額	(28,240)	43,611

\* 投資物業—使用權資產之公允值變動已計入綜合損益表之「成本」。

\*\* 截至2024年12月31日止年度, 有關費用已計入綜合損益表之「其他損失」(2023年: 已計入綜合損益表之「其他收入及收益」)。

## 7. 稅項

由於本集團於年內並無任何香港應課稅溢利，故並無計提香港利得稅之撥備（2023年：無）。中國大陸溢利之稅項已就本年度內估計應課稅溢利，按本集團經營業務所處司法權區之現行稅率計算。

土地增值稅之撥備已按有關中國法例及規條所載之規定作出估計。土地增值稅按增值價值減除若干可扣減之費用後，按遞增稅率之幅度作出撥備。

於綜合損益表之稅項支出如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期－香港	-	-
即期－中國大陸		
本年度內支出	407,706	903,276
過往年度不足／（超額）撥備	40,574	(191,925)
中國大陸之土地增值稅	196,538	409,121
遞延	13,429	(168,190)
	<u>658,247</u>	<u>952,282</u>

## 8. 本公司持有人應佔之每股（虧損）／盈利

### (a) 每股基本（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃根據年內本公司持有人應佔（虧損）／溢利及年內已發行普通股之加權平均數16,613,686,827股（2023年：16,612,678,608股）作計算。

### (b) 每股攤薄（虧損）／盈利

每股攤薄（虧損）／盈利乃根據年內本公司持有人應佔（虧損）／溢利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為於年內已發行普通股數目（即用以計算每股基本（虧損）／盈利者）以及所有潛在攤薄普通股視作行使或轉換為普通股而假設以零代價發行普通股之加權平均數。

截至2024年12月31日止年度，因年內尚未行使購股權之影響對每股基本虧損構成反攤薄影響，所以每股基本虧損並未因攤薄而進行調整。此外，於報告期末已無尚未行使之購股權。

每股基本及攤薄（虧損）／盈利之計算乃基於：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>（虧損）／盈利</b>		
本公司持有人應佔（虧損）／溢利	<b>(4,570,753)</b>	342,718
	<b>股數</b>	
<b>股份</b>	<b>2024年</b>	<b>2023年</b>
於年內已發行普通股之加權平均數（用以計算每股基本（虧損）／盈利）	<b>16,613,686,827</b>	16,612,678,608
攤薄影響 - 普通股加權平均數： 購股權	-	4,079,432
	<b>16,613,686,827</b>	<b>16,616,758,040</b>

## 9. 股息

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
擬派末期股息一無 （2023年：每股普通股人民幣0.00103元）	-	17,112

於2025年3月20日舉行之董事會會議上，董事會決建不建議派發截至2024年12月31日止年度末期股息。

## 10. 應收貿易賬款

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收貿易賬款	<b>105,947</b>	65,711

應收貿易賬款指應收租金及物業管理費。應收租金及物業管理費乃預先發出賬單，租客／住戶於收到賬單後支付，平均信貸期為一個月。

在正常情況下，本集團不會向其客戶授出信貸期。本集團對未收回之應收款項保持嚴格控制及盡量減低信貸風險。逾期款項餘額由管理層作出定期檢討。鑒於上述原因及本集團之應收貿易賬款涉及眾多不同客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。應收貿易賬款為非附息及無抵押之款項。

扣除損失準備後之應收貿易賬款（以發票日期為準）於報告日期之賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一個月內	<b>41,935</b>	29,627
一至三個月	<b>42,833</b>	21,616
三個月以上	<b>21,179</b>	14,468
	<b>105,947</b>	65,711

## 11. 應付貿易賬款

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付貿易賬款	<b>4,826,246</b>	5,830,528

應付貿易賬款（以發票日期為準）於報告日期之賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一個月內	<b>3,574,109</b>	3,888,362
一至三個月	<b>285,222</b>	553,897
三個月以上	<b>966,915</b>	1,388,269
	<b>4,826,246</b>	5,830,528

應付貿易賬款為免息且通常於平均一個月內償還。



## 12. 業務合併

年內，本公司一家全資附屬公司與一家合營公司訂立一份買賣協議，以代價人民幣81,150,000元收購一家合營公司—深圳市金地佳創投資諮詢有限公司（「佳創」）之20%權益。佳創持有一家全資附屬公司—南京威潤房地產開發有限公司。佳創及其附屬公司（「佳創集團」）於中國大陸從事物業發展業務。有關收購列作企業合併。完成收購後，該本集團全資附屬公司持有佳創97.03%之權益。佳創由過往列為合營公司變更為本公司附屬公司，原持有合營公司股權公允值淨負債人民幣396,795,000元已轉為收購對價之一部分。

本集團於上年與合營公司夥伴同意修訂一家合營公司—南京威磐房地產開發有限公司（「威磐」）之章程。威磐於中國大陸從事物業發展業務。本集團於章程修訂後對威磐具有控制權。有關收購列作企業合併。完成收購後，本集團持有威磐86.93%之權益。威磐由過往列為合營公司變更為本公司附屬公司，原持有合營公司股權公允值淨資產人民幣1,034,355,000元已轉為收購對價之一部分。

本集團於上年與兩家合營公司夥伴簽訂一份協議，根據該協議，本集團獲得對合營公司—南京威景房地產開發有限公司（「威景」）之控制權。威景在中國內地從事物業發展業務。有關收購列作企業合併。完成收購後，本集團持有威景42%之權益。威景由過往列為合營公司變更為本公司附屬公司，原持有合營公司股權公允值淨資產人民幣1,031,026,000元已轉為收購對價之一部分。

於收購日，被收購公司之可識別資產及負債公允值如下：

	2024年 佳創集團 人民幣千元	2023年 威磐 人民幣千元	2023年 威景 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,623	94	51
投資物業	862,891	596,018	451,196
遞延稅項資產	140,568	-	-
待出售物業	391,024	-	-
發展中物業	891,088	9,533,399	3,610,223
應收貿易賬款	20,980	-	-
預付款項、按金及其他應收賬款	1,450,562	540,374	509,275
應收股東款項	-	1,182,429	591,014
預付稅金	29,528	378,197	125,327
受限制資金	81,850	981,927	760,949
銀行結餘	57,065	52,317	70,124
附息銀行貸款	-	(881,700)	(383,400)
應付貿易賬款	(193,692)	-	-
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	(2,661,399)	(11,106,134)	(3,957,017)
應付股東貸項	(1,378,822)	(40,614)	(34,649)
應付股東款項	-	-	(582,165)
應付稅項	(18,573)	-	-
遞延稅項負債	-	(152,332)	(47,412)
可識別(負債)資產額之公允值	(325,307)	1,083,975	1,113,516
非控股股東權益	9,662	(49,620)	(82,490)
	<b>(315,645)</b>	<b>1,034,355</b>	<b>1,031,026</b>

佳創集團之按金及其他應收賬款於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣1,398,226,000元。概無預期無法收回之應收賬款。

威磐之按金及其他應收賬款於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣123,138,000元。概無預期無法收回之應收賬款。

威景之按金及其他應收賬款於收購日期之公允值及訂約總額為人民幣330,834,000元。概無預期無法收回之應收賬款。

自收購後，佳創集團為本集團截至2024年12月31日止年度之收入帶來人民幣187,980,000元及綜合虧損帶來人民幣174,574,000元之虧損。倘合併於本年初進行，本集團本年度之收入及綜合虧損分別為人民幣13,290,251,000元及人民幣4,224,856,000元。

自收購後，威磐為本集團截至2023年12月31日止年度之收入帶來人民幣5,654,046,000元及綜合溢利帶來人民幣649,484,000元。倘合併於上年初進行，本集團上年度之收入及綜合溢利分別為人民幣17,452,374,000元及人民幣830,826,000元。

自收購後，威景為本集團截至2023年12月31日止年度之收入並無帶來任何收入，另為本集團綜合溢利帶來人民幣1,599,000元之虧損。倘合併於上年初進行，本集團上年度之收入及綜合溢利分別為人民幣17,452,374,000元及人民幣842,403,000元。

### 13. 透過收購附屬公司收購資產

本公司一家全資附屬公司於本年內以現金代價人民幣1元收購一家合營公司之附屬公司—上海新惟實業有限公司（「新惟」）之100%權益。新惟持有一家附屬公司—上海珺駟科技有限公司。新惟及其附屬公司（「新惟集團」）於中國大陸從事物業投資業務。本集團於收購後對新惟具有控制權。

本公司一家附屬公司於上年以現金代價人民幣84,000,000元從合營公司夥伴收購上海奧匯置業有限公司（「奧匯」）之51%權益。奧匯於中國大陸從事物業發展業務。本集團於收購前持有奧匯49%權益，收購後對奧匯具有控制權。

由於上述被收購實體之資產及活動並未包括投入及實質性過程，且其並無重大地有助於創造產出之能力，故此該等交易按購買資產處理而不按業務合併處理。就收購所產生之現金及現金等值項目之流入 / （流出）淨額已反映在綜合現金流量之投資業務現金流量中。

以上收購之所收購資產淨值如下：

	2024年 新惟集團 人民幣千元	2023年 奧滙 人民幣千元
物業、廠房及設備	-	15
遞延稅項資產	1,054	-
發展中物業	-	2,670,561
投資性物業	251,877	112,755
預付款項、按金及其他應收賬款	16,706	146,154
預付稅金	-	24,618
受限制現金	-	674,921
銀行結餘	5,871	13,202
應付貿易賬款	(16,638)	-
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	(151,907)	(3,286,751)
附息銀行貸款	(89,770)	-
遞延稅項負債	-	(23,814)
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	17,193	331,661
非控股股東權益	(17,193)	-
轉自於合營公司之投資	-	(247,661)
	<hr/>	<hr/>
總代價	-	84,000
	<hr/>	<hr/>
支付方式		
現金	-	84,000
	<hr/>	<hr/>

透過收購附屬公司收購資產之現金流量分析如下：

	2024年 新惟集團 人民幣千元	2023年 奧滙 人民幣千元
現金代價	-	(84,000)
收購之銀行結餘	5,871	13,202
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目之流入 / (流出) 淨額	5,871	(70,798)
	<hr/>	<hr/>

## 14. 出售附屬公司

本年度並無出售重大附屬公司。

本集團於上年度與兩名獨立第三方簽訂一份協議，根據該協議，本集團以人民幣156,600,000元向該兩名獨立第三方出售本公司一家附屬公司—上海威恒實業有限公司(「威恒」)之100%權益。威恒持有一家合營公司—南京宇龍威新信息科技有限公司。該合營公司於中國大陸從事物業投資業務。

所出售資產淨額之詳情如下：

	2023年 威恒 人民幣千元
遞延稅項資產	3
於合營公司之投資	315,937
銀行結餘	1,845
應付中間控股公司貸款	<u>(157,401)</u>
資產淨值	160,384
出售虧損	<u>(3,784)</u>
總代價	<u>156,600</u>
支付方式	
現金	<u>156,600</u>

出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	2023年 威恒 人民幣千元
現金代價	156,600
出售之銀行結餘	<u>(1,845)</u>
出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額	<u>154,755</u>

## 財務回顧

編製截至2024年12月31日止年度之財務報表所採用之會計政策及計算方法，與截至2023年12月31日止上一財政年度所採用者一致，惟本集團已首次採納自2024年1月1日或之後開始本集團財政年度生效之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）除外。

### 截至2024年12月31日止年度業績

本集團截至2024年12月31日止年度之收入由截至2023年12月31日止年度之人民幣17,452,400,000元減少至人民幣13,195,800,000元。本年度收入減少主要是由於物業銷售確認之收入減少人民幣4,365,300,000元。

截至2024年12月31日止年度之其他收入及收益由截至2023年12月31日止年度之人民幣1,604,100,000元減少至人民幣856,600,000元。減少原因主要是上年度包括一筆來自收購附屬公司之評估收益人民幣540,400,000元，以及本年度之利息收入減少人民幣232,600,000元。

由於中國大陸營商環境仍未完全恢復，截至2024年12月31日止年度之投資物業公允值收益只錄得人民幣66,900,000元，而截至2023年12月31日止年度則為人民幣611,400,000元。此外，本集團以公允值計量之金融資產截至2024年12月31日止年度錄得公允值損失人民幣38,100,000元，而截至2023年12月31日止年度則為公允值損失人民幣900,000元。

本集團截至2024年12月31日止年度錄得之直接經營開支，由截至2023年12月31日止年度之人民幣1,479,900,000元輕微減少至人民幣1,470,900,000元。透過減少人手及薪酬，本年度之人工費用較去年大約減少人民幣139,900,000元。由於物業銷售市場持續低迷，銷售難度及壓力也增大，因此本年度銷售費用較上年增加，抵銷了大部分減省之人工費用。

截至2024年12月31日止年度之財務費用由截至2023年12月31日止年度人民幣1,345,400,000元下降至人民幣1,159,100,000元，減少人民幣186,300,000元。減少原因主要是人民幣借款利率下調以及向集團公司借款金額減少。

由於國內房地產市場持續不景氣，本集團於年內進一步對其若干附屬公司之物業存貨計提減值人民幣556,800,000元，去年計提減值則合共為人民幣407,600,000元。

由於合營公司持有之若干物業存貨出現減損損失，本集團於年內對該等合營公司之應收賬款計提減值人民幣165,300,000元，對比上年對合營公司應收賬款計提之減值則合共為人民幣250,700,000元。此外，本集團於年內對小額貸款業務之應收貸款計提減值人民幣140,100,000元，上年之減值則為人民幣30,000,000元。

其他費用主要包括就收購附屬公司所產生之重估虧損人民幣396,800,000元及出售以公允價值計量之金融資產之虧損人民幣229,500,000元。

本集團截至2024年12月31日止年度錄得應佔合營公司及聯營公司之虧損總額為人民幣2,378,300,000元，而截至2023年12月31日止年度則為虧損總額人民幣356,300,000元，虧損增加人民幣2,022,000,000元。由於本年若干合營公司及聯營公司就其持有之物業存貨計提減值準備，以致合營公司及聯營公司業績錄得大額虧損。

整體而言，本集團截至2024年12月31日止年度之本公司持有人應佔虧損為人民幣4,570,800,000元，而截至2023年12月31日止年度則為溢利人民幣342,700,000元，溢利減少人民幣4,913,500,000元。減少原因主要是本年度就附屬公司、合營公司及聯營公司之物業存貨計提大額減值所致。

截至2024年12月31日止年度本集團錄得每股基本虧損為人民幣0.2751元，而截至2023年12月31日止年度則為每股基本盈利人民幣0.0206元。

## 業務分部

### 物業發展

截至2024年12月31日止年度，物業發展分部之收入減少至人民幣11,898,400,000元，佔總收入之90%，相對截至2023年12月31日止年度之收入則為人民幣16,263,700,000元，佔總收入之93%。分部收入減少主要是本年銷售物業交付之面積減少所致。本年度物業發展分部業績錄得虧損人民幣2,903,700,000元，相對上年則為溢利人民幣1,053,600,000元，減少人民幣3,957,300,000元，原因是本年度對附屬公司、合營公司及聯營公司持有之物業存貨有大額減值計提。

### 物業投資及管理

物業投資及管理分部獲得之收入由截至2023年12月31日止年度之人民幣1,188,600,000元，佔總收入7%，增加至截至2024年12月31日止年度之人民幣1,297,500,000元，佔總收入之10%。收入增加主要來自深圳威新科技園第3期、蘇州.SuOne金地廣場及南京新堯金地廣場（一家於今年收購之附屬公司所持有之投資物業）。截至2024年12月31日止年度之分部業績錄得溢利人民幣935,300,000元，而截至2023年12月31日止年度之業績則為溢利人民幣2,076,500,000元，減少人民幣1,141,200,000元。分部業績減少主要原因是投資物業公允價值收益減少所致。

### 股東權益

本集團股東權益總額由2023年12月31日人民幣22,484,500,000元減少至2024年12月31日人民幣17,704,400,000元，減少主要因本年度本公司持有人應佔虧損達人民幣4,570,800,000元。

## 財務資源、流動資金及資本架構

### 流動資金及資本資源

本集團之存款、銀行及現金結餘（包括受限制資金）由2023年12月31日人民幣5,161,300,000元下降24%至2024年12月31日人民幣3,913,100,000元。減少之原因主要是支付物業開發成本、國內稅項及償還集團公司貸款等支出。

### 貸款

本集團於本年內安排了若干銀行貸款合共人民幣1,328,700,000元，其中人民幣1,135,000,000元銀行貸款乃有抵押長期銀行貸款，以及償還銀行貸款人民幣1,444,800,000元。於2024年12月31日，本集團之銀行貸款總額為人民幣11,439,800,000元，年利率介乎3.10%至6.83%。

債務淨額（以貸款總額減現金及銀行存款（包括受限制現金）計算）於2024年12月31日為人民幣17,744,400,000元，較2023年12月31日人民幣17,689,400,000元，增加人民幣55,000,000元。本集團之債務淨額比率（定義為債務淨額除以權益總額，包括非控股股東權益）由2023年12月31日之67%上升至2024年12月31日之84%。債務淨額比率有所上升主要由於今年有較大虧損引致資產淨值下降。本集團年內債務淨額規模維持相對穩定，債務結構合理，短期貸款佔比在10%以下，現金餘額可充分覆蓋短期貸款，整體風險可控。

本集團於2024年12月31日及2023年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
<b>短期與長期銀行貸款：</b>		
於第一年內或按要求時償還	1,248,450	1,211,774
於第二年內	1,057,100	1,541,583
於第三至第五年內，包括首尾兩年	3,115,694	2,717,447
五年以上	6,018,543	5,981,944
	<b>11,439,787</b>	<b>11,452,748</b>
<b>關連方貸款：</b>		
於第一年內或按要求時償還	-	63,626
於第二年內	-	-
於第三至第五年內，包括首尾兩年	7,100,996	4,714,602
五年以上	3,116,716	6,619,684
	<b>10,217,712</b>	<b>11,397,912</b>
<b>貸款總額</b>	<b>21,657,499</b>	<b>22,850,660</b>



## 財務管理

### 外匯風險

於2024年12月31日，貨款按美元、人民幣及港幣記賬。本集團主要於中國大陸內經營業務，大部份交易、資產及負債按人民幣記帳，因而本集團正承受外匯風險。預期人民幣兌港幣及美元之匯率有適量之變動，但本集團認為有關外匯風險仍可接受。本集團將不時檢討及監察貨幣風險，並於適當時候對沖其貨幣風險。

本集團於2024年12月31日及2023年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
港幣	182,333	362,288
人民幣	13,677,702	13,898,511
美元	7,797,464	8,589,861
總額	<u>21,657,499</u>	<u>22,850,660</u>

### 利率風險

於2024年12月31日，本集團99%（2023年12月31日：61%）貸款按浮動利率計息，當中63%（2023年12月31日：97%）之浮動利率貸款乃按人民幣記賬。預期人民幣貸款利率變動不大，利率風險被視為可接受，故毋須考慮對沖。本集團將繼續監控對沖工具（包括利率掉期）之適當性及成本效益，以及考慮固定及浮動利率組合貸款之需要，以便管理其利率風險。

### 資產抵押

於2024年12月31日及2023年12月31日，本集團已抵押以下資產以獲取向本集團授出之銀行貸款：

	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
投資物業	15,999,154	14,641,920
發展中物業	2,410,032	3,190,026
待出售物業	-	200,560
受限制資金	124,520	240,603
總額	<u>18,533,706</u>	<u>18,273,109</u>

## 或然負債

- (a) 於 2024 年 12 月 31 日，就銀行提供按揭貸款予本集團物業之買家，本集團向若干該等銀行提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任向銀行償還該等買家拖欠之未償還按揭本金連同應付利息及罰款，而本集團有權但不限於接管有關物業之法定所有權及其擁有權。本集團之擔保期限由提供相關按揭貸款當日開始至出具物業房產證為止。於 2024 年 12 月 31 日，本集團尚未結清之擔保為人民幣 2,954,150,000 元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 4,313,704,000 元）。

董事考慮擔保之公允值並不重大，並且倘出現買家拖欠款項時，有關物業之可變現淨值將足以彌補未償還按揭本金、應付利息及罰款，因此，截至 2024 年 12 月 31 日止年度並無就該等擔保於財務報表內計提撥備（2023 年 12 月 31 日：無）。

- (b) 於本報告期末，就金融機構授出融資予本集團合營公司，本集團向該等金融機構提供最高擔保總額美元 80,533,000（相等於人民幣 573,945,000 元）及人民幣 200,000,000 元（2023 年 12 月 31 日：美元 125,956,000（相等於人民幣 892,110,000 元））。於 2024 年 12 月 31 日，由本集團擔保而提供予該等合營公司之融資已動用人民幣 721,746,000 元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 753,271,000 元）。

董事認為擔保之公允值並不重大，並且倘出現買家拖欠款項時，已抵押物業之可變現淨值將足以彌補未償還按揭本金、應付利息及罰款，因此，截至 2024 年 12 月 31 日止年度並無就該等擔保於財務報表內計提撥備（2023 年：無）。

## 業務回顧

### 土地儲備

我們的管理層相信，規模龐大且優質的土地儲備是物業發展商在中國競爭激烈的房地產市場取得成功的關鍵，我們的核心競爭優勢包括適時以具競爭力的價格收購土地以及專業項目現金流管理。

於2024年12月31日，本集團（含聯營及合營公司）的土地儲備合共1,252萬平方米。本集團的土地儲備中33%位於四個一線城市（包括北京、上海、廣州及深圳）；42%位於二線城市（包括天津、太原、長沙、成都、昆明、杭州、武漢、青島、南京、濟南、蘇州等）；其餘25%位於三線及其他城市。

### 2024年的土地收購

於2024年期間，本集團於中國收購了一個土地項目，規劃總樓面面積約5.4萬平方米。本集團支付的應佔總代價約人民幣3.54億元，平均土地收購成本每平方米約人民幣6,560元。

### 分部資料

#### 物業銷售及發展

於2024年，隨著中國房地產整體銷售急速放慢，本集團於2024年實現累計合約銷售總額為人民幣203.07億元，總合約銷售面積約151.47萬平方米，較2023年同期分別下跌43%及40%，2024年銷售均價為每平方米約人民幣13,400元，較2023年下跌5%。

#### 物業投資及管理

本集團致力獲取於經濟發達城市優質地段之投資物業並持續經營，目前本集團的物業投資類型主要為：商辦項目、產業園以及租賃住房等。

截至2024年12月31日止，本集團（含聯營及合營公司）於國內持有已開業投資物業（包括轉租物業）之建築面積達337萬平方米，同比增長0.6%。該等物業在本年度錄得租賃及相關服務之含稅收入約人民幣22.4億元，同比增長3%。

本集團（含聯營及合營公司）持有在營運的商辦項目總建面約116萬平方米，錄得租賃及相關服務總收入約人民幣12億元，同比增長約8%；其中，深圳南山區深圳威新科技園1、2期出租率達91%；深圳威新科技園3期出租率達81%。深圳威新科技園1、2、3期租戶包括英特爾、英偉達、巴斯夫、騰訊、偉創力等大型上市公司，且深圳威新科技園3期已簽約小紅書和華為，預計於2025年起租。此外，2024年10月新開業的上海中集美蘭湖金地廣場，開業取得良好的業績，成為區域內首屈一指的標杆項目。

同時，本集團（含聯營及合營公司）持有在營運的產業園總建面達200萬平方米，錄得租賃及相關服務總收入約人民幣8.3億元，同比基本持平。穩定運營期的產業園項目的平均出租率達93%。金地威新產業三年蟬聯，榮獲克而瑞“全國產城發展商綜合實力TOP3”殊榮，同時亦獲得克而瑞“全國產業園區輕資產服務力TOP3”與“中國不動產資管綜合實力TOP30”，另外，還獲得方升研究評為“中國產業園區運營商第九名”。上海松江生命科學園、蘇州木瀆智造園及天津西青智造園等項目均榮獲行業優秀產業園區獎項。

我們的租賃住房品牌「金地草莓社區」旨在為年輕人群提供優質的經濟租賃公寓。租賃住房業務在本年度錄得收入約人民幣2.1億元，同比下降約10%，主要是由於部分項目租約到期或是主動提前解約經營較差的項目，提升整體資產品質。租賃住房業務獲得克而瑞“中國住房租賃企業綜合實力Top10”，並獲得“2023年度影響力住房運營服務企業”與“2024全國集中式公寓Top10”等殊榮。另外，在建的上海寶山南大保障性租賃住房項目目前進展順利，預計於2025年內開業，為租賃住房重資產投資樹立了典範，促進租賃住房業務的長遠發展。

本集團持有之擬建及在建投資物業也將相繼投入運營，並將持續為本集團帶來穩定之收益和現金流入。

## 展望

展望2025年，中國經濟應錄得4-6%的較高速增長。預計房地產市場將於2025年輕微復甦。本集團作為管理最完善的房地產企業之一，且具有良好的財務紀律，應能把握房地產市場恢復需求的機會，並於2025年為股東帶來令人滿意的經營業績。

## 企業管治

本公司在截至2024年12月31日止年度採納及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則中「第二部分－良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」一節所載的所有強制披露要求及適用守則條文，惟守則條文C.1.6、C.5.1及F.2.2除外。

根據守則條文C.1.6，一般而言，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有全面、公正的了解。鑒於Loh Lian Huat先生及張斐贊女士有其他已事先安排之業務承諾，故此未能出席本公司於2024年4月19日舉行之股東周年大會。

根據守則條文C.5.1，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。年內，僅舉行了兩次董事會常規會議以審閱及批准本公司年度及中期業績。本公司並無公佈其季度業績，故認為毋須每季舉行會議。管理層不時向董事會提供充足的適時資料，董事亦可不時向高級管理人員作進一步查詢，以確保他們獲提供足夠信息履行其董事職責。

根據守則條文F.2.2，董事會主席應出席股東周年大會。鑒於董事會主席黃俊燦先生有其他已事先安排之業務承諾，故此未能出席本公司於2024年4月19日舉行之股東周年大會。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）（經不時修訂）作為本公司董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出特定諮詢後，全體董事於年內一直遵守標準守則所規定之標準。標準守則亦應用於本公司其他指定高級管理人員。

### 僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團共僱用約2,500名（2023年：2,700名）員工。僱員之薪酬維持於具競爭力水平，個別僱員之花紅則可按酌情基準且參考本集團表現及個人表現後授出。其他僱員福利包括強積金、住房公積金、保險及醫療保險、教育及培訓津貼計劃，以及僱員購股權計劃。

董事酬金乃由薪酬委員會及董事會根據董事之職責及責任，以及本公司之薪酬政策釐定。

## 購股權計劃

本公司於 2013 年 5 月 15 日採納購股權計劃（「購股權計劃」），旨在為本公司合資格承授人（定義見購股權計劃）給予鼓勵、獎勵、報酬、補償及／或提供福利，而購股權計劃已於 2023 年 5 月 15 日屆滿。根據購股權計劃屆滿前授出的任何購股權仍可根據該等計劃的條款有效及可予行使。年內，並無購股權獲行使。所有根據購股權計劃尚未行使的購股權均已在年內失效。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

審核委員會已聯同本公司管理層及本公司之核數師安永會計師事務所審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並就審核、風險管理及內部監控，以及財務報告等事宜（包括審閱本公司截至2024年12月31日止年度之業績及年報）進行磋商。

## 安永會計師事務所之工作範圍

本初步公告所載有關本集團截至2024年12月31日止年度綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註的數字，已獲本公司核數師安永會計師事務所同意，該等數字乃與本集團本年度綜合財務報表草稿所列數字一致。安永會計師事務所就此所履行的工作並不構成核證業務，因此安永會計師事務所不會就此初步公告發出意見或鑒證結論。

## 末期股息

董事會不建議派付截至2024年12月31日止年度之末期股息（2023年：每股人民幣0.00103元，相等於每股0.00114港元）。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定有權出席於2025年6月25日舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年6月20日至2025年6月25日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席上述大會並於會上投票的資格，所有過戶表格連同有關股票須於2025年6月19日下午4時30分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓）辦理登記手續。

## 於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年報

本業績公告於聯交所網站( [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) )及本公司網站( [www.gemdalepi.com](http://www.gemdalepi.com) )刊載。本公司2024年年報及2024年股東周年大會通告( 連同有關本公司暫停辦理股東登記詳情)將於適當時候寄發予本公司股東，並可於上述網站查閱。

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3月20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。