

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。

MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

美的置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3990)

截至2024年12月31日止年度 全年業績

財務摘要

- 截至2024年12月31日止年度，本集團持續經營業務營業收入為人民幣3,725.80百萬元，同比增長33.3%。其中，物管服務收入為人民幣1,839.22百萬元，同比增長12.6%，資產運營收入為人民幣987.20百萬元，同比增長91.8%，房地產科技收入為人民幣606.47百萬元，同比下降6.2%，開發服務收入為人民幣292.91百萬元，佔收入比例為7.9%。
- 截至2024年12月31日止年度，本集團持續經營業務毛利為人民幣1,331.69百萬元，同比增長38.7%。毛利率為35.7%，同比提升1.3個百分點。
- 截至2024年12月31日止年度，本集團來自持續經營業務和終止經營業務年內虧損為人民幣2,350.41百萬元，核心淨虧損*為人民幣2,284.27百萬元，本公司擁有人應佔核心淨虧損**為人民幣1,993.77百萬元，其中：本公司擁有人應佔核心淨利潤錄得非持續經營業務***虧損為人民幣2,497.62百萬元，錄得持續經營業務盈利為503.85百萬元。

末期股息

截至2024年12月31日止年度，本公司擁有人應佔持續經營業務基本每股及攤薄盈利為人民幣0.33元。董事會基於持續經營業務以及來自持續經營業務錄得的本公司擁有人應佔核心淨利潤，建議派發截至2024年12月31日止年度之末期股息每股0.27港元，以現金派付。

- * 「核心淨利潤」為剔除投資物業的公平值變動產生的稅後損益及以權益結算股份支付形成的稅後開支的利潤，本年核心淨利潤由非持續經營業務及持續經營業務共同構成。
- ** 「本公司擁有人應佔核心淨利潤」為剔除投資物業的公平值變動產生的稅後損益及以權益結算股份支付形成的稅後開支的本公司擁有人應佔利潤。
- *** 「非持續經營經營業務」為於2024年10月22日完成實物分派後從上市體內剝離房地產開發及銷售業務(不包括本集團持有及運營的若干商業物業和產業園)。「持續經營業務」為本集團繼續經營的業務，包括物管服務、資產運營、房地產科技、開發服務(統稱「持續經營業務」)。

美的置業控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2024年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2023年12月31日止年度的經重列比較數字。

合併綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收入	2	3,725,800	2,794,219
銷售成本	3	(2,394,115)	(1,834,242)
毛利		1,331,685	959,977
其他收入及其他收益—淨額	4	10,960	60,897
銷售及營銷開支	3	(137,289)	(105,764)
行政開支	3	(347,956)	(385,339)
金融資產的減值虧損淨額		(36,624)	(45,553)
經營利潤		820,776	484,218
財務收益	5	34,430	98,327
融資成本	5	(126,464)	(99,495)
財務成本淨額	5	(92,034)	(1,168)
分佔合營企業及聯營公司業績		(43,326)	(465)
所得稅前利潤		685,416	482,585
所得稅開支	6	(199,233)	(88,021)
年內持續經營業務溢利		486,183	394,564
非持續經營業務			
期/年內非持續經營業務 (虧損)/溢利		(2,836,590)	1,730,504
年內(虧損)/利潤		(2,350,407)	2,125,068

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
以下人士應佔(虧損)/溢利：		
本公司擁有人	(2,057,887)	913,584
非控制性權益	<u>(292,520)</u>	<u>1,211,484</u>
	<u>(2,350,407)</u>	<u>2,125,068</u>
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利：		
持續經營業務	478,401	374,989
非持續經營經營業務	<u>(2,536,288)</u>	<u>538,595</u>
	<u>(2,057,887)</u>	<u>913,584</u>
其他全面收益		
不會重新分類至損益的項目		
— 轉撥至投資物業後重估	<u>31,224</u>	<u>—</u>
年內綜合(虧損)/收益總額	<u>(2,319,183)</u>	<u>2,125,068</u>
以下人士應佔綜合(虧損)/收益總額：		
本公司擁有人	(2,026,663)	913,584
非控制性權益	<u>(292,520)</u>	<u>1,211,484</u>
	<u>(2,319,183)</u>	<u>2,125,068</u>
本公司擁有人應佔全面(虧損)/		
收益總額		
持續經營業務	509,625	374,989
非持續經營經營業務	<u>(2,536,288)</u>	<u>538,595</u>
	<u>(2,026,663)</u>	<u>913,584</u>

截至12月31日止年度
2024年 2023年
 附註 人民幣千元 人民幣千元
 (經重列)

本公司擁有人應佔溢利的每股
 (虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)

基本	7		
持續經營業務		0.33	0.27
已包括非持續經營經營業務		(1.44)	0.66
		<u> </u>	<u> </u>
攤薄	7		
持續經營業務		0.33	0.27
已包括非持續經營經營業務		(1.44)	0.66
		<u> </u>	<u> </u>

合併資產負債表

		於12月31日	
		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		302,158	1,090,198
投資物業		4,863,369	6,199,032
使用權資產		69,380	273,854
無形資產		200,998	257,158
在建物業		–	545,409
於合營企業的投資		619	12,221,842
於聯營公司的投資		41,763	11,525,105
融資租賃應收款項		9,725	36,102
遞延所得稅資產		105,533	6,399,468
以公平值計量且其變動計入 損益的金融資產	10	1,222	383,709
		<u>5,594,767</u>	<u>38,931,877</u>
流動資產			
存貨		71,221	149,360
合約資產及取得合約的成本	2(a)	34,909	1,838,072
在建物業		520,252	75,375,606
已竣工待售物業		198,315	22,359,352
貿易及其他應收款項	9	2,089,561	34,180,070
預付稅項		112,533	8,553,171
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	10	–	50,000
受限制現金		68,989	2,538,626
原定到期日為三個月以上的定期存款		–	50,000
現金及現金等價物		1,033,953	17,553,071
		<u>4,129,733</u>	<u>162,647,328</u>
總資產		<u><u>9,724,500</u></u>	<u><u>201,579,205</u></u>

		於12月31日	
		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	11	2,742,629	5,150,983
其他儲備		221,868	4,126,269
保留盈利		1,932,260	16,032,062
		<u>4,896,757</u>	<u>25,309,314</u>
非控制性權益		<u>184,689</u>	<u>24,809,433</u>
權益總額		<u>5,081,446</u>	<u>50,118,747</u>
負債			
非流動負債			
公司債券		–	6,632,220
銀行及其他借款		586,580	19,202,605
租賃負債		179,801	43,931
遞延所得稅負債		167,113	306,102
		<u>933,494</u>	<u>26,184,858</u>
流動負債			
公司債券		–	6,246,470
銀行及其他借款		48,803	5,987,669
租賃負債		18,488	54,197
合約負債	2(b)	875,106	44,391,799
貿易及其他應付款項	12	2,475,933	59,525,590
即期所得稅負債		291,230	9,069,875
		<u>3,709,560</u>	<u>125,275,600</u>
負債總額		<u>4,643,054</u>	<u>151,460,458</u>
權益及負債總額		<u>9,724,500</u>	<u>201,579,205</u>

附註

1. 編製基準

- (a) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)的披露規定

本集團合併財務報表已按照由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例第622章的披露規定編製。

香港財務報告準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會頒佈的詮釋。

- (b) 歷史成本法

合併財務報表乃按歷史成本法編製，惟以公平值計量且其變動計入損益的金融資產(「以公平值計量且其變動計入損益的金融資產」)及投資物業按公平值列賬除外。

- (c) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已就其於2024年1月1日開始的年度報告期間採用以下新訂及經修訂準則：

香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類及附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列—借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類

上述修訂及詮釋對過往期間確認的金額並無任何重大影響，預期亦不會對當前期間或未來期間造成重大影響。

(d) 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

若干新會計準則及會計準則修訂本及詮釋已頒佈，惟尚未於2024年12月31日報告期間強制生效，且本集團並未提早採納，概述如下。

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可換性	2025年1月1日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 修訂本	財務工具之分類及計量	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則 修訂本	香港財務報告準則會計準則的 年度改進—第11卷	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任子公司的披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 修訂本	投資者及其聯營公司或合營企 業之間資產的出售或投入	待定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及詮釋的影響，其中若干準則及詮釋與本集團的營運有關。根據本集團作出的初步評估，預期該等準則生效後不會對本集團於當前或未來報告期間的財務表現及狀況以及可預見未來交易造成重大影響，惟應用香港財務報告準則第18號對合併綜合收益表、合併現金流量表及合併資產負債表的呈列有影響除外。

2. 持續經營業務的收入及分部資料

首席營運決策者(「首席營運決策者」)已確定為執行董事，負責審閱本集團內部報告以評估表現及分配資源。執行董事已根據該等報告釐定經營分部。

截至2024年12月31日止本年度，作為因以實物分派而導致內部管理架構變動的一部分，就資源分配及分部表現評估而言，向首席營運決策者呈報的資料集中於持續經營業務。為更好反映以實物分派後的持續業務活動，非持續經營經營業務不再單獨評估或審閱。取而代之，以截至報告期末由首席營運決策者審閱的資料分析持續經營業務的表現。比較數字已重列以反映有關變動。

實物分派完成後，本集團主要從事提供物管服務業務、資產運營業務、房地產科技業務及開發服務業務。

執行董事從以下四個業務分部評估本集團的業績：

- 物管服務業務；
- 資產運營業務
- 房地產科技業務；及
- 開發服務業務。

執行董事會根據經營盈利的計量評估營運分部的表現。此計量基準不包括來自營運分部的財務成本及應佔聯營公司及合營企業的業績。除以下列明者外，向執行董事提供的其他資料，按合併財務報告貫徹一致的方式計量。在本集團層面並沒有向執行董事提供分部資產及分部負債資料。

分部間銷售按照與各方達成的交易條款來進行。向執行董事報告來自外部客戶的收入，其計量方法與合併綜合收益表的方法一致。

分部資料如下：

持續經營業務	截至2024年12月31日止年度					本集團
	物管服務 業務	資產運營 業務	房地產 科技業務	開發服務 業務	其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入						
在一段時間內確認	1,710,082	519,074	348,364	292,915	-	2,870,435
於某一時點確認	135,707	477,810	272,799	-	-	886,316
減：分部間收入	(6,572)	(9,685)	(14,694)	-	-	(30,951)
收入(來自外部客戶)	<u>1,839,217</u>	<u>987,199</u>	<u>606,469</u>	<u>292,915</u>	<u>-</u>	<u>3,725,800</u>
經營溢利	<u>357,921</u>	<u>297,593</u>	<u>101,925</u>	<u>46,261</u>	<u>17,076</u>	<u>820,776</u>

持續經營業務	截至2023年12月31日止年度					
	物管服務 業務	資產運營 業務	房地產 科技業務	開發服務 業務	其他	本集團
	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元 (經重列)
分部收入						
在一段時間內確認	1,506,109	439,976	482,516	-	-	2,428,601
於某一時點確認	136,180	89,663	176,313	-	-	402,156
減：分部間收入	(9,554)	(14,866)	(12,118)	-	-	(36,538)
收入(來自外部客戶)	<u>1,632,735</u>	<u>514,773</u>	<u>646,711</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,794,219</u>
經營溢利	<u>282,040</u>	<u>73,929</u>	<u>50,267</u>	<u>-</u>	<u>77,982</u>	<u>484,218</u>

(a) 按類別劃分的收入分析

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
物管服務業務	1,839,217	1,632,735
資產運營業務	987,199	514,773
房地產科技業務	606,469	646,711
開發服務業務	292,915	-
	<u>3,725,800</u>	<u>2,794,219</u>

本集團客戶眾多，概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

(b) 與客戶合約有關的資產和負債

在與客戶簽訂合約時，本集團獲得從客戶處收取代價的權利，並承擔向客戶轉讓貨物或提供服務的履約義務。根據剩餘權利和履約義務之間的關係，這些權利和履約義務的組合會產生淨資產或淨負債。如果剩餘權利的計量超過剩餘履約義務的計量，則合約為資產並確認為合約資產。反之，如果剩餘履約義務的計量超過剩餘權利的計量，則合約為負債，並確認為合約負債。

合約資產明細如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
資產運營業務	14,180	11,878
房地產科技業務	20,729	—
合約資產合計	<u>34,909</u>	<u>11,878</u>

本集團已確認以下收入相關合約負債：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
物管服務業務	466,593	440,312
資產運營業務	159,950	86,574
房地產科技業務	243,487	71,426
開發服務業務	5,076	—
合約負債合計	<u>875,106</u>	<u>598,312</u>

本集團合約負債主要來自尚未交付相關服務的客戶之預付款項。

下表列示年內確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
計入年初合約負債餘額的已確認收入：		
物管服務業務	440,312	331,315
資產運營業務	78,851	24,800
房地產科技業務	58,011	26,930
	<u>577,174</u>	<u>383,045</u>

(c) 未履行的長期履約義務

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
預計於一年內確認	664,290	454,177
預計於一年後確認	210,816	144,135
	<u>875,106</u>	<u>598,312</u>

於2024年12月31日，預期於一年內確認的未履行合約金額人民幣664,290,000元乃根據本集團截至2024年12月31日止簽訂的預售合約計算。

- (d) 物業管理服務合約方面，在有權開票金額與本集團迄今表現對於客戶的價值直接對應時，本集團按月確認相等於有權開票金額的收入。本集團已選擇適用的簡化處理辦法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

3. 按性質劃分的持續經營業務開支

列入銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
僱員福利開支	1,122,272	980,403
物業開發及銷售成本—包括建設成本、土地成本、 資本化利息開支	325,122	71,359
清潔開支及綠化園藝開支	297,308	256,662
製造成本	189,757	127,644
保安開支	138,204	135,914
社區維護費	109,439	83,909
水電費	101,057	90,131
營銷及廣告開支	74,211	74,044
安裝成本	70,562	91,589
商品銷售成本	62,057	34,964
折舊及攤銷	51,941	37,373
稅項及附加費	44,779	38,319
差旅及招待開支	40,582	29,193
設計服務費用	28,573	32,108
專業服務及諮詢費用	14,177	11,707
辦公室開支	11,557	9,033
核數師酬金	10,563	7,874
— 一年度審計服務	7,500	7,000
— 非審計服務	3,063	874
其他	187,199	213,119
總計	<u>2,879,360</u>	<u>2,325,345</u>

4. 持續經營業務的其他收入及其他(虧損)/收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
其他收入		
管理及諮詢服務收入	2,997	2,172
政府補貼收入	11,189	8,279
賠償收入	4,177	2,885
	<u>18,363</u>	<u>13,336</u>
其他(虧損)/收益—淨額		
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之 已變現及未變現收益	3,978	431
投資物業公平值變動產生的虧損	(34,783)	(35,085)
匯兌收益—淨額	23,204	66,635
其他	198	15,580
	<u>(7,403)</u>	<u>47,561</u>
其他收入及其他(虧損)/收益—淨額	<u>10,960</u>	<u>60,897</u>

5. 持續經營業務的財務成本—淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
融資成本		
— 利息開支		
— 銀行及其他借款	(138,388)	(126,631)
— 租賃負債	(4,914)	(1,825)
	<u>(143,302)</u>	<u>(128,456)</u>
減：		
— 資本化利息	16,838	28,961
	<u>(126,464)</u>	<u>(99,495)</u>
財務收益		
— 利息收入	34,430	98,327
財務成本淨額	<u>(92,034)</u>	<u>(1,168)</u>

6. 持續經營業務的所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅：		
— 企業所得稅	167,207	119,221
— 土地增值稅	55,511	(8,364)
	<u>222,718</u>	<u>110,857</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(23,485)	(22,836)
	<u>(23,485)</u>	<u>(22,836)</u>
	<u>199,233</u>	<u>88,021</u>

附註：

- (a) 香港利得稅根據本集團香港附屬公司預計應課稅利潤按16.5%的稅率撥備。
- (b) 中國企業所得稅通常按稅率25%繳納。特定的本集團中國附屬公司因享受西部大開發政策或符合「高新技術企業」認定而適用於15%的優惠稅率。

本集團的中國附屬公司如獲有關政府部門認可為小型及微型企業(「小微企」)，則可享有應課稅利潤75%的扣除及20%的優惠稅率，於截至2024年及2023年12月31日止年度生效。

- (c) 中國土地增值稅按土地增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為物業開發及銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業開發費用等可扣減開支。
- (d) 預扣所得稅乃根據本集團中國附屬公司已分派及將分派的股息撥備。於2024年12月31日，本集團中國附屬公司尚未匯往中國境外註冊成立的控股公司的保留盈利約為人民幣717,610,000元，並無計提遞延所得稅負債。根據管理層對本集團海外資金需求的最佳估計，預期該等盈利將由中國附屬公司保留作再投資用途，而不會於可見將來匯往其海外控股公司。

7. 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股(不包括受限制股份獎勵計劃持有的普通股)加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
來自本公司普通權益持有人應佔		
持續經營業務	0.33	0.27
來自本公司普通股權益持有人應佔		
非持續經營經營業務	<u>(1.77)</u>	<u>0.39</u>
本公司普通股權益持有人應佔		
每股基本(虧損)/盈利總額	<u><u>(1.44)</u></u>	<u><u>0.66</u></u>

(b) 攤薄

每股攤薄(虧損)/盈利乃透過調整發行在外股份加權平均數以假設轉換所有潛在攤薄股份而計算。

截至2024年12月31日止年度，本集團有一類潛在普通股。

已基於尚未行使之購股權隨附的認購權貨幣價值作出計算，確定原應按公平值(以本期間內本公司股份之平均市場價格釐定)購入的股份數目。以上計算出的股份數目與假設行使購股權而原應發行的股份數目進行比較。由於購股權之行使價高於本公司股份2024年12月31日之市場價格，因此購股權具有反攤薄影響。

8. 股息

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
股息(附註a)	357,614	468,287
實物分派(附註b)	17,983,441	—
總額	<u>18,341,055</u>	<u>468,287</u>

(a) 董事會建議自本公司的股份溢價賬中派發截至2024年12月31日止年度之末期股息每股0.27港元(2023年：每股0.36港元)。

(b) 於2024年8月16日，本公司宣佈建議以實物方式分派直接全資附屬公司私人公司的全部權益，私人公司主要透過其附屬公司於中國從事物業發展及銷售業務。該分派乃根據本公司股東於本公司之持股百分比向彼等作出，並於2024年10月22日完成。已分派金額約人民幣17,983,441,000元為於2024年10月22日私人公司歸屬於本公司股東的資產淨值。

9. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項—淨值(附註(a))	1,346,276	1,690,713
其他應收款項—淨值(附註(b))	<u>633,749</u>	<u>31,747,005</u>
其他預付款項	<u>109,536</u>	<u>742,352</u>
	<u>2,089,561</u>	<u>34,180,070</u>

於2024年及2023年12月31日，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項—關聯方	534,965	147,910
貿易應收款項—第三方	942,483	1,772,633
	<u>1,477,448</u>	<u>1,920,543</u>
減：減值撥備	<u>(131,172)</u>	<u>(229,830)</u>
貿易應收款項—淨值	<u>1,346,276</u>	<u>1,690,713</u>

貿易應收款項總額按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	1,039,802	1,501,937
1年以上且2年以內	252,079	177,422
2年以上且5年以內	183,498	240,731
5年以上	<u>2,069</u>	<u>453</u>
	<u>1,477,448</u>	<u>1,920,543</u>

本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

物管服務收入、資產運營服務收入乃根據相關服務協議條款收取。物管服務業務收入、資產運營服務收入於發出繳款通知書時由住戶支付。

對於房地產科技服務及建設項目管理服務而言，客戶一般可獲最長90日的信用期。

貿易應收款項來自物業開發及銷售。物業開發及銷售所得款項通常按買賣協議訂立的條款收取。一般情況下並無授予購房者信用期。

本集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信用虧損作出撥備。截至2024年12月31日止年度，就貿易應收款項總額撥備人民幣134,039,000元(2023年：人民幣82,566,000元)。

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應收關聯方款項	112,202	11,367,437
應收非控制性權益款項	-	16,994,095
第三方押金及其他應收款項	137,008	4,373,875
第三方貸款	395,464	-
	644,674	32,735,407
減：減值撥備	(10,925)	(988,402)
其他應收款項 — 淨額	633,749	31,747,005

截至2024年12月31日止年度，本集團向第三方提供若干貸款。於2024年12月31日，該等貸款中人民幣395百萬尚未償還，包括：

- (i) 向第三方交易對手深圳市前海一方恒融商業保理有限公司(「前海一方」)提供人民幣200百萬元貸款。該貸款本金額為人民幣200百萬元，為無抵押、年利率為4%及須按要求償還。餘額已於2025年2月全數清償。
- (ii) 向第三方交易對手深圳前海聯捷商業保理有限公司(「前海聯捷」)提供人民幣195百萬元貸款。該貸款本金額為人民幣195百萬元，為無抵押、年利率為4%，並須於一年內償還。

就提供予交易對手的貸款而言，管理層定期就所提供貸款的可收回性進行集體評估及個別評估。於2024年12月31日，已就所提供的貸款總額作出人民幣1百萬元的撥備。所提供貸款產生的利息收入為人民幣4百萬元。

10. 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
投資理財產品	-	50,000
未上市公司權益投資	1,222	371,000
其他	-	12,709
	<u>1,222</u>	<u>433,709</u>
非流動	1,222	383,709
流動	-	50,000
	<u>1,222</u>	<u>433,709</u>

11. 股本及溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 等價面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定						
於註冊成立時每股面值1.00港元 的普通股		1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
法定股本增加		1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
		<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
已發行及繳足						
於2022年12月31日及2023年1月1日		1,355,411,993	1,355,412	1,147,475	4,480,292	5,627,767
就受限制股份獎勵計劃發行 新股份		538,500	539	478	-	478
因以股代息發行新股份		79,460,990	79,461	71,280	(71,280)	-
股息		-	-	-	(477,262)	(477,262)
		<u>1,435,411,483</u>	<u>1,435,412</u>	<u>1,219,233</u>	<u>3,931,750</u>	<u>5,150,983</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日						
股利	(a)	-	-	-	(470,490)	(470,490)
實物分派		-	-	-	(1,937,864)	(1,937,864)
		<u>1,435,411,483</u>	<u>1,435,412</u>	<u>1,219,233</u>	<u>1,523,396</u>	<u>2,742,629</u>
於2024年12月31日						

(a) 於2024年3月27日，董事會建議以本公司股份溢價賬派付截至2023年12月31日止年度之末期股息每股0.36港元，並已於2024年5月24日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准，股息以現金派付。

12. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	1,319,614	28,992,496
— 關聯方	154,649	2,925,464
— 第三方	1,164,965	26,067,032
應付關聯方款項	90,166	20,848,347
應付非控制性權益款項	7,500	2,492,647
未結算應付收購代價	—	848,586
應付押金	189,631	691,068
應計費用	173,536	619,247
應付工資	315,153	650,545
應付利息	2,253	334,521
其他應付稅項	58,252	1,555,178
代第三方收取的款項	201,992	1,029,868
其他應付款項	117,836	1,463,087
	<u>2,475,933</u>	<u>59,525,590</u>

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	934,796	22,721,434
1年以上且2年以內	143,348	3,729,110
2年以上且5年以內	194,186	2,523,956
5年以上	47,284	17,996
	<u>1,319,614</u>	<u>28,992,496</u>

本集團於2024年及2023年12月31日的貿易及其他應付款項以人民幣計值。

業務回顧及展望

2024年業務回顧

全年業績

一、行業概述

2024年，又在悄然中過去，平靜的時間流水中總是在孕育著變化。中國房地產市場也在「穩中求變」的總基調下，進入深度調整與結構性轉型並行的新階段。政策托底與市場分化成為關鍵詞，行業逐步從規模擴張轉向高質量發展。

面對房地產行業的週期底部震蕩及市場逐步分化，求變，既是企業生存的本能，也是對抗風險與穩增長雙重能力的重新構建。但這絕非易事，魄力與決心，責任與擔當，韌性與堅持，方可踏出一條新的出路，開啟企業新的成長週期。

二、戰略定位

本集團自2018年10月於香港聯交所上市，掛牌超6年。在上市平台的助力下，集團各項業務得以快速發展，且財務狀況保持健康穩定。但為減少負債及與房地產開發業務的重資產屬性相關信用風險，本集團於年內完成重組及剝離房開業務。放眼未來，本集團也將持續在行業的變化中尋求自身的確定性。

戰略層聚焦：堅定專注輕資產業務。本集團於2004年進入房地產行業，積累超過20年的行業經驗。在房地產從「增量開發」轉向「存量運營」的時代背景下，本集團剝離房開業務，大幅降低有息負債，且聚焦房地產全價值鏈的輕資產領域，以更輕盈的組織架構打造更穩健的業務體系。

戰術層深耕：四大業務板塊紮實落地。本集團將專注「開發服務+物管服務+資產運營+房地產科技」的四大業務板塊，致力於建設好房子、全面探索建築交付後市場，努力提高物管服務品質、提升資產運營及管理能力，紮實落地產品與服務，積極探索房地產新模式，為社會創造更大的價值。

三、經營策略

本集團於年度內完成的重組，為未來能更穩、更長久發展奠定更堅實的基礎。保持創業者心態，始終敬畏市場，堅持長期主義，務實落地經營，是本集團秉承的價值理念。

(一)物管服務：紮實住宅服務基本盤，錨定發力核心業態

美置服務，作為承接本集團品牌價值創造以及開發價值鏈後端服務力的重要載體。近年來得益於本集團開發物業的如期交付，管理規模亦穩步提升。截至報告期末，美置服務合約面積9,255萬平方米，在管面積7,538萬平方米。經重組後，平穩高質的交付也將是控股股東及本集團最重要的工作之一，這將無疑為美置服務的穩定發展提供良好的保障。

在穩固住宅基本盤的基礎上，借助控股股東強大的產業鏈資源優勢，美置服務管理業態延伸至產業園區。截至報告期末，美置服務在管產業園區56個，在管面積832萬平方米。立足於已拓展的產業園底盤，美置服務將持續完善產業園區服務生態，提供高度適配園區服務矩陣，賦能企業及產業，致力於成為產業園區的伴生式後勤服務專家。

於2024年4月，美置服務正式進駐服務控股股東旗下的和祐醫院、和泰養老中心，這標誌著美置服務管理業態延伸至醫療康養領域。且依託於和祐醫院品牌優勢，美置服務迅速落地外拓業務，於2024年12月正式進駐深圳，為深圳中山婦產醫院提供專業化的物管服務。良好的開局，為美置服務深耕醫療康養領域的創造了有利條件，未來將繼續發揮和祐醫院標桿作用，積極拓展規模，深度挖掘醫療康養領域的全生命週期綜合運營服務。

紮實的住宅基本盤，是美置服務穩健發展的底盤。依託控股股東的資源優勢，錨定發力核心業態，構建差異化的競爭能力，將為美置服務的長遠發展打開新的空間。

(二)資產運營：精耕持有型物業，打造標桿化產業園

美置商業，以「煥新城市生活」為理念，覆蓋城市綜合體、特色商業街區、社區鄰里商業、長租公寓等業態，著力打造悅然系標桿。截至報告期末，在營商業體13座，運營面積70萬平方米，且自持5座商業體。其中，佛山悅然廣場開業滿5年，商業運營已進入成熟期，NOI Margin(經營利潤率)達到74%，處於行業優秀水平。貴陽悅然廣場、貴陽悅然時光開業滿2年，尚處於關鍵培育期，目前客質、口碑及社區認知已逐漸穩定，未來隨著業態組合逐步完善、經營狀態持續提升，運營將達到穩定增長階段，進入成長期。同時，美置商業憑藉悅然系成熟的運營體系，積極拓展輕資產業務，於年內落地佛山順德活力島及廣州黃埔玉樹項目。

美置產發，依託於本集團深耕佛山的資源優勢，著力打造標桿化的產業園區，助力產業升級。截至報告期末，本集團擁有位於3座產業園的產權(或使用權)。其中，上華產業園，定位於高端智能製造產業園區；佛山睿創中心，打造產研科創總部集群；中國塑料世界，專業化的全國塑料產業集散交易中心。3座產業園區，以形成對商業業態的補充，構建更為豐富的資產運營及管理體系。

整合優質的商業及產業園，強化資產運營能力，本集團認為既契合房地產行業發展新機遇，也為集團長期發展構建具備可延展空間的戰略框架。

(三)房地產科技：堅定產品領先，依託建築工業化造好房子

睿住發展(REMAC ASPACE)，為本集團基於國內建築工業化升級大背景，持續培育的房地產科技賽道。構建以「睿住天元」為主體的設計科技產業、「睿住住工」為依託的綠色裝配式產業生態、「睿住智能」為載體的空間智能產業，一切圍繞造好房子，提供綠色全價值鏈業務場景服務。

堅持技術創新及新材料、新產品研發，以產品為著力點，深耕粵港澳大灣區市場，為當前睿住發展的基本策略。產品矩陣上，基於PC構件(裝配式混凝土建築)，與設計融合且緊跟市場進行自我產品迭代，既而演化出MIC(裝配式模塊化建築)系列產品。聚焦低碳裝飾材料、模塊部品以及智能家居產品，形成室內空間綠色、健康、智能全維度的解決方案；市場定位上，在國內房地產行業週期的影響下，本集團預見性的調整市場策略，及時收縮國內PC構件(裝配式混凝土建築)市場份額，瞄準香港市場，且積極佈局海外發達國家市場。截至報告期末，睿住發展實現年內簽約人民幣6.5億元，其中MIC(裝配式模塊化建築)作為核心產品，自2023年完成香港首單簽約後，已於年內順利完成項目的交付。

一個產業的培育，並非一蹴而就，需要時間與耐心。睿住發展，著力佈局装配式主體結構及內裝市場，為客戶建造智慧健康低碳的好房子。未來的路仍然很長，但發展前景依舊值得期待。

(四) 開發服務：聚焦現有存量資源，有質推進外部拓展

開發服務，為本集團年內重組完成後新增業務板塊，承接控股股東重組完成後持有的房地產開發資產的全鏈條開發管理，涵蓋物業設計、開發、規劃建造、銷售等全過程或階段性開發管理服務。在去槓桿的前提下，進一步瞄準如何製造「好產品、好價值」的新課題，以科技、健康、節能為導向，穩扎穩打深化經營基本功，向製造業學習，向專業的精細化經營管理要生產力。

開發服務，對於本集團來說並不陌生。過往幾年，集團已持續向公立醫院、學校以及用作康體、醫療及辦公等相關用途的各類建築或經營場所提供工程建設管理服務，均取得了市場的積極反饋。未來，除承接控股股東開發服務外，也將有質的開拓第三方開發服務，通過項目管理整合資源、輸出品牌及標準，以定制化的解決方案和高品質的服務，為委託方創造價值。

四、未來展望

當前，房地產行業仍深處大週期底部區域震蕩，穿越週期是每家企業面臨的重要挑戰。本集團於年內順利完成的重組，能減少其在房地產市場的週期性風險敞口，未來業務將更加專注於輕資產、深耕房地產價值鏈的產品與服務。業務重心的轉移，可創造更高的利潤率水平，給所有股東更為持續的回報。

守常而達變，知止而有為。在穩定中尋求變化，在變化中確定新的目標並為之而奮鬥。2024年，對於本集團而言，是變化的一年，也是嶄新的一年，更具備可持續性的商業模式，一直以來務實且有足夠韌性的企業文化，控股股東的支持與擔當，都足以成就我們成為一個更好、更值得期待的上市公司！

管理層討論與分析

持續經營業務整體表現

年內，本集團持續經營業務收入為人民幣3,725.80百萬元(2023年：人民幣2,794.22百萬元)，同比上升33.3%。持續經營業務經營利潤為人民幣685.42百萬元(2023年：人民幣482.59百萬元)，同比上升42.0%。年內淨虧損為人民幣2,350.41百萬元(2023年：淨利潤人民幣2,125.07百萬元)：其中非持續經營業務淨虧損2,836.59百萬元，持續經營業務淨利潤486.18百萬元。核心淨虧損為人民幣2,284.27百萬元(2023年：淨利潤人民幣2,256.45百萬元)：其中非持續經營經營業務核心淨虧損2,796.99百萬元，持續經營業務核心淨利潤512.72百萬元。本公司擁有人應佔虧損為人民幣1,993.77百萬元(2023年：淨利潤人民幣1,029.72百萬元)：其中非持續經營經營業務虧損為人民幣2,497.62百萬元，持續經營業務利潤為人民幣503.85百萬元。本公司擁有人應佔持續經營業務基本每股及攤薄盈利為人民幣0.33元。

財務回顧

持續經營業務收入

物管服務

年內，本集團物管服務收入為人民幣1,839.22百萬元，較2023年的人民幣1,632.74百萬元上升12.6%，該增幅主要由於合約管理的物業建築面積上升所致。

資產運營

年內，本集團資產運營收入為人民幣978.20百萬元，較2023年的人民幣514.77百萬元上升91.8%，該增幅主要由於本年美置產發廠房在本年交付所致。

房地產科技

年內，本集團房地產科技收入為人民幣606.47百萬元，較2023年的人民幣646.71百萬元下降6.2%，該降幅主要由於由於房地產行業銷售下行，本年開工項目減少所致。

開發服務

年內，本集團新增開發服務板塊，本年收入為人民幣292.91百萬元。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指物管服務、資產運營、房地產科技及開發服務業務直接產生的成本。報告期內，本集團的銷售成本為人民幣2,394.12百萬元，較2023年的人民幣1,834.24百萬元上升30.5%，該增幅主要由於約管理的物業建築面積上升及新增開發服務業務成本所致。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣1,331.69百萬元，較2023年的人民幣959.98百萬元上升38.7%。毛利的上升主要由於本年內收入的上升帶動所致。

其他收入及其他虧損－淨額

年內，本集團的其他收入及其他虧損－淨額收益為人民幣10.96百萬元，2023年為人民幣60.90百萬元，同比下降82.0%。上述其他收入及其他虧損主要包括管理及諮詢服務收入、政府補助、匯兌損益、投資物業的公平值變動產生的虧損等。該降幅主要由於年內匯兌收益減少所致。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣137.29百萬元，較2023年的人民幣105.76百萬元上升29.8%。主要由於年內取得合約的成本攤銷增加、新商場開業引流投入增加，綜合導致銷售及營銷開支的上升。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣347.96百萬元，較2023年的人民幣385.34百萬元下降9.7%，主要由於本集團實施嚴格成本控制、提升人均效能，綜合導致行政開支的下降。

財務(成本)／收益 — 淨額

本集團的財務(成本)／收益 — 淨額主要包括銀行借款及其他借款的利息開支(扣除有關在建物業的資本化利息)，銀行存款利息收入，以及融資活動外幣匯兌損益。

年內，本集團的財務成本淨額為人民幣92.03百萬元，較2023年同期人民幣1.17百萬元財務成本的上升，主要由於本年內利息費用增加及利息收入減少所致。

本公司擁有人應佔核心淨利潤

年內，本公司擁有人應佔核心淨虧損為人民幣1,993.77百萬元；其中，非持續經營業務擁有人應佔核心淨虧損為人民幣2,497.62百萬元，較2023年同期人民幣627.81百萬元淨利潤的下降，主要由於房地產行業銷售下行，本年內結轉銷售收入降低以及對存在減值跡像的物業開發項目計提減值撥備增加所致；持續經營業務擁有人應佔核心淨利潤為人民幣503.85百萬元，較2023年的人民幣401.92百萬元上升25.4%。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2024年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣1,102.94百萬元。其中，現金及現金等價物為人民幣1,033.95百萬，受限制現金為人民幣68.99百萬元。

借款

於2024年12月31日，本集團總借款為人民幣635.38百萬元，均為銀行及其他借款。

借款成本

報告期內，本集團的總借款成本為人民幣138.39百萬元，較2023年同期人民幣126.63百萬元增加人民幣11.76百萬元。

利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行存款及其他借款。按浮動利率計息之銀行存款、銀行及其他借款令本集團面臨現金流量利率風險。按固定利率計息之公司債券、銀行及其他借款令本集團面臨公平值利率風險。

貨幣風險

本集團的業務主要以人民幣進行，大部分資產以人民幣計值。非人民幣資產及負債主要為以港元及美元計值得銀行存款及借款。本集團所面臨若干外匯風險來自以港元及美元計值得未來商業交易及已確認資產及負債。

法律或然事項

本集團或會在日常業務過程中不時捲入訴訟及其他法律程序。本集團認為，該等法律程序產生的責任將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃

除下文所披露者外，於年內，概無持有其他重大投資，且概無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，董事會亦無授權任何計劃進行其他重大投資或添置資本資產。

收購項目公司的50%股權

於2024年1月9日，寧波梅山保稅港區甬豐房地產開發有限公司(「買方」)及寧波市梅山美的房地產發展有限公司(作為現有股東持有項目公司50%股權)(所有該等公司均為本公司的間接全資附屬公司)與杭州利烜商務服務有限公司(「賣方」)及寧波市美睿房地產發展有限公司(「項目公司」)訂立股權轉讓協議，據此賣方同意出售而買方同意收購項目公司50%股權，代價為人民幣4.0億元。代價已由買方通過承擔賣方結欠項目公司的一筆人民幣4.0億元的債務償付。項目公司於中國浙江省寧波市從事物業開發業務。收購已於2024年1月11日完成。於本公告日期，本公司間接持有項目公司100%股權。詳情請參閱本公司日期為2024年1月9日的公告。

分派及出售事項

於2024年6月23日，本公司宣佈擬實施以實物形式分派(「實物分派」)本公司直接全資附屬公司美的建業(英屬維京群島)有限公司(「私人公司」)股份(「私人公司股份」)予股東(「選擇實物分派的股東」)，並提供現金替代(「現金替代」)予選擇不接納私人公司股份的股東(「選擇現金的股東」)，據此，本公司將內部重組本集團的房地產開發及銷售業務(不包括本集團持有及運營的若干商業物業和產業園(「房開業務」)，由私人公司持有該業務，同時組建私人公司及其附屬公司(「私人公司集團」)，接著通過實物分派私人公司股份的方式將私人公司集團從本集團剝離(「分派」)。

基於分派：

- 實物分派予選擇實物分派的股東應按每股本公司股份對應一股私人公司股份的基準實施；及
- 選擇現金的股東持有的每股本公司股份將獲支付每股5.90港元的現金替代，該金額較其於2024年6月23日前最後一個交易日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報收市價每股3.75港元溢價約57.3%。

於2024年6月21日，本公司控股股東盧德燕女士、何享健先生、美的發展控股(BVI)有限公司、美域有限公司及美恒有限公司已承諾(i)根據其截至記錄日期在本公司的持股量，選擇、接受並持有實物分派項下全數私人公司股份(即不選擇現金替代)；及(ii)就選擇現金的股東(如有)未有接納的私人公司股份而言，在分派完成時或前後向本公司收購或安排其全資附屬公司收購該等私人公司股份，並向本公司支付與其應付或已付給選擇現金的股東的現金替代等值的代價(即「出售事項」)。

分派及出售事項須待本公司獨立股東作出必要批准後方可作實，而有關批准已於2024年9月2日召開的本公司股東特別大會上取得。於2024年10月22日完成分派及出售事項後，本公司已不再持有私人公司的任何股份，而私人公司集團亦不再成為本公司的附屬公司。因此，房開業務的財務業績將不會再併入本公司的綜合財務報表。本公司將繼續經營持續經營業務，而本公司股份將繼續於聯交所上市。

分派的目的是使本公司股東能夠變現其在本公司的投資，並減少其與本公司股份相關的房開業務投資風險，同時使得本公司專注於發展持續經營業務。

分派及出售事項的詳情請參閱本公司日期為2024年6月23日、2024年9月2日及2024年10月22日的公告及本公司日期為2024年8月16日的通函。

期後事項

自2024年12月31日起至本公告日期止，本集團並無任何重大其後事項。

人力資源

於2024年12月31日，本集團聘用9,213名全職僱員，彼等絕大多數居於中國。僱員的薪酬待遇包括薪金、獎金及其他現金補貼。僱員的薪酬及獎金乃根據本集團的薪酬及福利政策、僱員表現、本集團盈利能力及市場水平釐定。本集團亦將為員工提供全面的福利計劃及事業發展機會，包括社會保險、住房公積金、商業保險以及內部和外部的培訓機會。

此外，本集團過往已授出若干購股權及獎勵股份，以激勵本集團合資格參與者。詳情請參閱下文的「2020年購股權計劃」及「2021年股份獎勵計劃」段落。

終止2020年購股權計劃及2021年股份獎勵計劃並採納2024年購股權計劃及2024年股份獎勵計劃

自2023年1月1日起，不時修訂的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第17章已被修訂，並適用於購股權計劃及股份獎勵計劃。就此而言，上市規則第17章有若干變更，最終導致本公司股東於2020年5月29日舉行的本公司股東週年大會上批准及採納的購股權計劃（「**2020年購股權計劃**」）及董事會於2021年4月22日批准及採納由獨立受託人管理的股份獎勵計劃（「**2021年股份獎勵計劃**」）須作出重大修訂。

鑑於此等修訂，本公司股東於2024年5月24日舉行的本公司股東週年大會上已批准終止2020年購股權計劃及2021年股份獎勵計劃，並採納一項新的購股權計劃(「**2024年購股權計劃**」)及一項新的股份獎勵計劃(「**2024年股份獎勵計劃**」)(統稱「**2024年股份計劃**」)。

2020年購股權計劃

董事會已根據2020年購股權計劃於2021年4月22日向193位合資格參與者授出66,660,000份購股權，行使價為每股股份18.376港元。受限於歸屬條件的達成情況(包括達成績效目標)，第一批40%購股權可於2023年4月22日至2027年4月21日行使、第二批40%購股權可於2024年4月22日至2027年4月21日行使及第三批20%購股權可於2025年4月22日至2027年4月21日行使。詳情請參閱本公司日期為2021年4月22日的公告。

截至2024年1月1日至2024年5月24日(即2020年購股權計劃終止日期)止期間，本公司並無授出任何購股權。於2024年1月1日及2024年5月24日，根據2020年購股權計劃可供授出的購股權數目分別為97,107,700及97,107,700，且於全部行使後，各佔本公告日期已發行股份總數約6.77%。

2020年購股權計劃已於2024年5月24日終止，且不可再據此授出購股權。儘管如此，所有在終止前授出但尚未行使的購股權將繼續根據2020年購股權計劃具有充份效力及作用。詳情請參閱本公司日期為2024年4月29日的通函。

於2024年12月31日，合共有23,115,400份購股權尚未行使，惟須受2020年購股權計劃歸屬條件規限分三批行使。

2021年股份獎勵計劃

董事會已根據2021年股份獎勵計劃於2021年4月22日無償向31位合資格參與者授出5,225,000股獎勵股份、於2022年5月13日無償向423位合資格參與者授出8,932,500股獎勵股份及於2023年5月12日無償向25位合資格參與者授出4,770,000股獎勵股份，惟須達成歸屬條件(包括董事會釐定的服務年期及績效目標)後方可歸屬。詳情請參閱本公司日期為2021年4月22日、2022年5月13日及2023年5月12日的公告。

董事會於2024年3月27日釐定於2023年5月12日授出合共有4,770,000股獎勵股份因未能滿足歸屬條件已告失效。

截至2024年1月1日至2024年5月24日(即2021年股份獎勵計劃終止日期)止期間，本公司並無授出任何獎勵股份。於2024年1月1日及2024年5月24日，根據2021年股份獎勵計劃可供授出的獎勵股份數目分別為109,758,200及109,758,200，各佔本公告日期已發行股份總數約7.65%。

2021年股份獎勵計劃已於2024年5月24日終止。2021年股份獎勵計劃並無未歸屬的獎勵股份，並不可再根據此授出獎勵股份。

2024年股份計劃

2024年股份計劃於2024年5月24日起至2034年5月23日止10年期間有效及生效，惟可提前終止。受上市規則及2024年股份計劃的條款及條件所規限，董事會可全權酌情選擇在向合資格參與者發出要約時具體指定其認為合適的條件。

就根據2024年股份計劃可能授出的所有購股權及獎勵股份及任何其他涉及發行或授出本公司新股份的購股權或獎勵股份或類似權利的計劃而可能發行的新股份總數將不超過143,541,148股(「計劃授權限額」)，相當於本公司股東於2024年5月24日舉行的本公司股東週年大會上採納2024年股份計劃日期當日已發行股份總數約10%。

鑑於根據2020年購股權計劃授出但尚未行使的購股權為本公司過往授出的購股權，且該等尚未行使購股權的條款及條件將維持不變，因此該等尚未行使購股權將不會計入計劃授權限額。

截至2024年5月24日至2024年12月31日止期間，本公司並無根據2024年股份計劃授出任何購股權或獎勵股份。於2024年5月24日及2024年12月31日，根據2024年股份計劃可供授出的購股權及獎勵股份數目分別為143,541,148及143,541,148，各佔本公告日期已發行股份總數約10%。

於2024年12月31日，2024年股份計劃項下並無授出尚未行使的購股權或尚未歸屬的獎勵股份。

購買、出售或贖回上市證券

截至2024年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括庫存股份，定義見上市規則)。於2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

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」)，作為本公司董事進行證券交易的操守守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等已於截至2024年12月31日止年度一直遵守標準守則。

遵守《企業管治守則》

除下文所披露者外，本公司已於截至2024年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄C1所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的所有守則條文。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人兼任。由於郝恒樂先生從年初到2024年10月21日同時擔任本公司主席兼總裁，本公司有所偏離企業管治守則第C.2.1條的規定。然而，鑒於郝恒樂先生於中國房地產行業及本集團業務營運方面擁有豐富的經驗，董事會認為由郝恒樂先生身兼主席及總裁之職有利於執行本集團的戰略目標及實現經營業務目標。董事會亦認為，此架構不會打破董事會與本公司管理層之間的權力及權限平衡，此乃因為董事會由九名經驗豐富且具有良好誠信的高素質人才組成，其中三名為獨立非執行董事，彼等將於其他董事出現潛在利益衝突時帶頭處理有關情況。

為維持本公司高水平的企業管治，董事會不時參考企業管治守則檢討董事會的成效及組成。於2024年10月22日，董事會宣佈本公司主席及總裁有以下的職能分工。

郝恒樂先生自2024年10月22日起擔任本公司主席兼執行董事，負責制定本公司的整體策略及政策，領導董事會履行其角色及職責，為本公司制定良好的企業管治常規及程序。

王大在先生自2024年10月22日起擔任本公司執行董事兼總裁，獲董事會授予權力以按照董事會制定的企業目標、方針以及政策，領導本集團的日常運營及業務管理。

因此，本公司自2024年10月22日已遵守企業管治守則的守則條文第C.2.1條。

審核委員會審閱全年業績

本公司已於2018年9月12日成立其審核委員會（「**審核委員會**」），負責協助董事會對財務報表、風險管理及內部監控系統進行獨立審查。審核委員會由兩名獨立非執行董事（譚勁松先生（審核委員會主席）及歐陽偉立先生）及一名非執行董事（趙軍先生）組成。譚勁松先生為擁有適當專業會計及相關財務管理專長的獨立非執行董事。

審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的合併財務報表。審核委員會定期與管理層、外部核數師及內部審核人員會晤以討論本集團所採納的會計原則及常規、風險管理及內部監控系統，以及財務匯報事宜。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本全年業績公告中有關本集團截至2024年12月31日止年度的合併綜合收益表、合併資產負債表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核合併財務報表所載列數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本全年業績公告發出任何核證。

股東週年大會

本公司股東週年大會通告將於適當時間在本公司網站<http://www.mideadc.com>及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>登載。

股息

董事會建議派發截至2024年12月31日止年度之末期股息每股0.27港元（「末期股息」）（2023年：每股0.36港元）。倘獲股東於本公司股東週年大會上批准且符合開曼群島公司法，末期股息將於2025年8月21日或前後向本公司股東以現金派付。

於2024年8月16日，本公司就分派於2024年10月22日完成發佈一份通函。詳情請參閱上文「分派及出售事項」分段。此外，如上文財務報表附註8(b)所披露，已分派金額約人民幣17,983,441,000元為2024年10月22日私人公司歸屬於本公司股東的資產淨值。

刊登業績公告及年報

本業績公告於本公司網站<http://www.mideadc.com>及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>登載。2024年年報將於適當時候在上述網站登載。

承董事會命
美的置業控股有限公司
主席兼執行董事
郝恒樂

香港，2025年3月28日

於本公告日期，本公司執行董事為郝恒樂先生、王大在先生及劉敏女士；本公司非執行董事為何劍鋒先生、趙軍先生及任凌艷女士；而本公司獨立非執行董事為譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生。