

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2025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 %
	2025 年 人民幣千元	2024 年 人民幣千元	
收入	8,504,518	13,195,837	— 36
毛利	1,559,633	2,427,240	— 36
其他收入及收益	517,731	856,621	— 40
應佔合營公司及聯營公司業績	(752,723)	(2,378,302)	— 68
除稅後虧損	(3,447,645)	(4,167,249)	— 17
本公司持有人應佔虧損	(3,411,176)	(4,570,753)	— 25
本公司持有人應佔每股虧損： — 基本（人民幣元）	(0.2053)	(0.2751)	— 25
	2025 年 12 月 31 日 人民幣千元	2024 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)	2,247,508	3,913,093	— 43
資產總額	62,687,180	75,991,941	— 18
資產淨額	17,708,789	21,062,660	— 16

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2025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2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	3	8,504,518	13,195,837
成本		(6,944,885)	(10,768,597)
毛利		1,559,633	2,427,240
直接經營開支		(1,119,576)	(1,470,861)
其他收入及收益	3	517,731	856,621
投資物業之公允值變動		(575,713)	66,855
以公允值計量之金融資產之公允值變動		(79,008)	(38,135)
行政開支		(88,444)	(104,606)
其他損失		(102,641)	(747,587)
應收賬款減值	5	(1,006,357)	(404,309)
物業存貨減值		(789,611)	(556,824)
財務費用	4	(951,208)	(1,159,094)
應佔盈虧：			
合營公司		(607,493)	(2,089,371)
聯營公司		(145,230)	(288,931)
除稅前虧損	6	(3,387,917)	(3,509,002)
稅項	7	(59,728)	(658,247)
本年度虧損		(3,447,645)	(4,167,249)
以下人士應佔：			
本公司持有人		(3,411,176)	(4,570,753)
非控股股東權益		(36,469)	403,504
		(3,447,645)	(4,167,249)
本公司持有人應佔每股虧損：			
— 基本（人民幣元）	8	(0.2053)	(0.2751)
— 攤薄（人民幣元）	8	(0.2053)	(0.2751)

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
本年度虧損	(3,447,645)	(4,167,249)
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	331,367	(432,510)
應佔合營公司及聯營公司換算海外業務之 匯兌差額	(56,359)	37,074
註銷附屬公司之回撥	(12,236)	63,408
可於往後期間重新分類往損益之其他全面 收益 / (虧損)淨額	262,772	(332,028)
—將不可於往後期間重新分類往損益之其他全面 (虧損) / 收益：		
匯兌變動儲備：		
財務報表換算之匯兌差額	(146,741)	128,707
將不可於往後期間重新分類往損益之其他全面 (虧損) / 收益淨額	(146,741)	128,707
本年度其他全面收益 / (虧損)，已扣除稅項	116,031	(203,321)
本年度全面虧損總額	(3,331,614)	(4,370,570)
以下人士應佔：		
本公司持有人	(3,296,850)	(4,760,841)
非控股股東權益	(34,764)	390,271
	(3,331,614)	(4,370,570)

綜合財務狀況表
於2025年12月31日

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
<i>附註</i>		
非流動資產		
物業、廠房及設備	88,214	107,334
投資物業	19,220,576	19,799,320
使用權資產	12,121	7,271
預付款項、按金及其他應收賬款	20,668	21,864
於合營公司投資	11,275,090	12,766,092
於聯營公司投資	5,393,785	6,482,131
以公允值計量之金融資產	512,395	732,860
遞延稅項資產	1,590,946	1,658,177
非流動資產總額	38,113,795	41,575,049
流動資產		
待出售物業	7,709,423	4,963,180
發展中物業	3,698,230	12,981,354
應收貿易賬款	65,485	105,947
預付款項、按金及其他應收賬款	3,754,538	4,409,092
應收集團公司款項	37,718	197,364
應收合營公司及聯營公司款項	3,405,276	4,226,409
應收非控股股東款項	2,041,400	1,827,996
應收關連公司款項	1,170,789	1,170,842
預付稅金	443,018	621,615
受限制現金	1,037,789	2,091,790
存款、銀行及現金結餘	1,209,719	1,821,303
流動資產總額	24,573,385	34,416,892

綜合財務狀況表（續）
於2025年12月31日

		2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
	附註		
流動負債			
應付貿易賬款	11	3,647,094	4,826,246
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		3,561,250	9,815,864
付息銀行貸款		1,379,602	1,248,450
租賃負債		93,623	83,451
應付集團公司款項		2,869,463	3,836,980
應付合營公司及聯營公司款項		7,008,204	8,250,246
應付非控股股東款項		1,574,086	1,270,057
應付稅項		1,777,999	2,016,769
流動負債總額		21,911,321	31,348,063
流動資產淨值		2,662,064	3,068,829
資產總額減流動負債		40,775,859	44,643,878
非流動負債			
付息銀行貸款		9,600,362	10,191,337
租賃負債		504,573	604,952
應付集團公司款項		10,539,230	10,217,712
遞延稅項負債		2,422,905	2,567,217
非流動負債總額		23,067,070	23,581,218
資產淨值		17,708,789	21,062,660
權益			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本		1,505,164	1,505,164
儲備		12,905,225	16,199,188
非控股股東權益		14,410,389	17,704,352
		3,298,400	3,358,308
權益總額		17,708,789	21,062,660

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會計準則（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乃按公允值計算外，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香港會計準則第21號之修訂 *缺乏可兌換性*。本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之其他準則或修訂。

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性之情況下，實體應如何估計於計量日期之即期匯率。該等修訂要求披露能讓財務報表使用者瞭解貨幣不可兌換之影響之資料。由於本集團進行交易之貨幣以及海外附屬公司、合營公司及聯營公司用於折算為本集團呈報貨幣之功能貨幣均為可兌換性，因此該等修改對集團之財務報表沒有任何影響。

此外，香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則第7號、第18號、香港會計準則第1號、第8號、第36號及第37號中範例之修訂 *財務報表不確定性披露*，在相應之香港財務報告會計準則中新增了範例。該等範例利用氣候相關例子反映相應香港財務報告會計準則中有關於財務報表呈報不確定性影響之現有要求。就此，該等修訂沒有生效日期或過渡性規定。

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業績作評估，即計量除稅前經調整之虧損。除稅前經調整虧損之計量，與本集團之除稅前虧損一致，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／虧損，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%（2024年：逾90%）之收入乃來自中國大陸之客戶，且本集團逾90%（2024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
截至2025年12月31日止年度				
分部收入：				
銷售予外界客戶	7,261,237	1,243,281	-	8,504,518
分部成本	(6,465,170)	(479,715)	-	(6,944,885)
分部毛利	796,067	763,566	-	1,559,633
分部業績：	(1,809,734)	(379,414)	(236,736)	(2,425,884)
對賬				
銀行利息收入				10,672
財務費用（不包括租賃負債利息）				(919,914)
以公允值計量之金融資產之公允值變動				(79,008)
以公允值計量之金融資產之收益，淨額				26,217
除稅前虧損				<u>(3,387,917)</u>
分部資產：	32,792,763	25,905,683	1,432,093	60,130,539
對賬				
其他未分配資產				<u>2,556,641</u>
資產總額				<u>62,687,180</u>
分部負債：	24,730,964	11,247,810	42,818	36,021,592
對賬				
其他未分配負債				<u>8,956,799</u>
負債總額				<u>44,978,391</u>
其他分部資料：				
應佔合營公司虧損	347,781	259,712	-	607,493
應佔聯營公司虧損	136,132	9,098	-	145,230
投資物業之公允值變動	-	575,713	-	575,713
投資物業－使用權資產之公允值變動	-	127,979	-	127,979
物業存貨減值	789,611	-	-	789,611
出售合營公司及聯營公司之虧損	31,982	54,935	-	86,917
出售附屬公司之虧損	-	15,724	-	15,724
物業、廠房及設備之折舊	3,860	29,513	933	34,306
使用權資產之折舊	55	870	508	1,433
應收賬款減值，淨額	767,449	24,758	214,150	1,006,357
資本開支*	3,663	599,467	3,821	606,951
於合營公司之投資	8,186,240	3,088,850	-	11,275,090
於聯營公司之投資	5,345,146	48,639	-	5,393,785

	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2024年12月31日止年度				
分部收入：				
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)
分部毛利	1,667,431	759,809	-	2,427,240
分部業績：	(2,903,721)	935,257	(201,470)	(2,169,934)
<i>對賬</i>				
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>
分部資產：	43,522,588	27,707,750	1,723,588	72,953,926
<i>對賬</i>				
其他未分配資產				<u>3,038,015</u>
資產總額				<u>75,991,941</u>
分部負債：	32,444,725	12,404,785	38,604	44,888,114
<i>對賬</i>				
其他未分配負債				<u>10,041,167</u>
負債總額				<u>54,929,281</u>
其他分部資料：				
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/(減值回撥)，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

* 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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自與客戶間合約之收入		
物業銷售	7,261,237	11,898,383
物業管理費收入收自：		
一同系附屬公司	2,699	2,386
一第三方	283,571	297,781
收取同系附屬公司之運營託管費收入	24,906	24,906
其他來源之收入		
來自投資物業之經營租賃租金收入總額：		
一同系附屬公司	17,144	17,054
一第三方	914,961	955,327
	8,504,518	13,195,837
其他收入及收益		
銀行利息收入	10,672	35,800
應收貸款之利息收入	63,570	74,625
來自關連公司之利息收入	-	50,798
來自合營公司及聯營公司之利息收入	8,536	96,713
來自第三方之利息收入	-	13,719
來自以公允值計量之金融資產之收入	12,341	10,667
出售以公允值計量之金融資產收益淨額	13,876	-
終止使用權資產租賃之收益淨額	-	22,567
顧問服務收入收自：		
一同系附屬公司	337	252
一合營公司及聯營公司	114,239	271,190
一第三方	189,968	113,923
註銷附屬公司之匯兌儲備回撥	12,236	-
其他	91,956	166,367
	517,731	856,621

4. 財務費用

財務費用分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行貸款利息	470,617	517,381
集團公司之利息支出	728,543	902,198
非控股股東之利息支出	-	1,937
合營公司之利息支出	9,411	11,583
其他貸款利息	221	677
	1,208,792	1,433,776
租賃負債利息	31,294	41,213
其他財務費用	15,647	1,969
	1,255,733	1,476,958
產生之財務費用總額		
減：已資本化利息		
— 在建投資物業	(35,046)	-
— 發展中物業	(269,479)	(317,864)
	951,208	1,159,094

5. 應收賬款減值

本集團於年內計提下列應收賬款減值：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收貸款及其他應收賬款減值, 淨額	245,628	239,055
應收合營公司款項 (附註)	760,729	165,254
	1,006,357	404,309

附註：此金額主要就若干合營公司持有之物業存貨有重大減值損失而對應該等合營公司款項計提之撥備。

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損經扣除/(計入)下列各項:

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業銷售成本	6,465,170	10,230,952
物業、廠房及設備折舊	34,409	62,283
減: 撥作物業發展項目之資本化金額	(103)	(612)
	34,306	61,671
使用權資產折舊	115,367	203,859
減: 撥作物業發展項目之資本化金額	(113,934)	(198,135)
	1,433	5,724
收租投資物業所產生之開支 (包括維修及保養)	123,115	198,583
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(1,569)	(575)
終止租賃之虧損/(收益)淨額	635	(22,567)
出售附屬公司之虧損淨額 (附註14) **	15,724	-
投資物業之公允值變動	575,713	(66,855)
投資物業—使用權資產之公允值變動*	127,979	105,520
以公允值計量之金融資產之公允值變動	79,008	38,135
應收賬款減值, 淨額 (附註5)	1,006,357	404,309
物業存貨減值	789,611	556,824
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**	-	396,795
出售以公允值計量之金融資產(收益)/虧損淨額***	(13,876)	229,519
註銷附屬公司之匯兌儲備回撥***	(12,236)	63,408
出售合營公司及聯營公司虧損淨額**	86,917	9,099
僱員福利之開支 (包括董事酬金):		
工資及薪酬	451,970	657,987
退休計劃供款	64,469	68,923
僱員福利之開支總額	516,439	726,910
未包括計量入租賃負債之租賃付款	2,770	1,675
核數師酬金	4,083	5,183
匯兌差額, 淨額	(14,602)	(28,240)

* 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」

** 有關金額已計入綜合損益表之「其他損失」

*** 截至2025年12月31日止年度, 有關金額已計入綜合損益表之「其他收入及收益」(2024年: 已計入綜合損益表之「其他損失」)

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（2024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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期－香港	-	-
即期－中國大陸		
本年度內支出	184,335	407,706
過往年度不足撥備	679	40,574
中國大陸之土地增值稅	(42,915)	196,538
遞延	(82,371)	13,429
	<u>59,728</u>	<u>658,247</u>

8. 本公司持有人應佔之每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據年內本公司持有人應佔虧損及年內已發行普通股之加權平均數16,613,686,827股（2024年：16,613,686,827股）作計算。

(b) 每股攤薄虧損

每股攤薄虧損乃根據年內本公司持有人應佔虧損計算。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2025年12月31日，本公司並無任何潛在攤薄普通股。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。

每股基本及攤薄虧損之計算乃基於：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
虧損		
本公司持有人應佔虧損	<u>(3,411,176)</u>	<u>(4,570,753)</u>
股份		
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）	<u>16,613,686,827</u>	<u>16,613,686,827</u>

9. 股息

於2026年3月30日舉行之董事會會議上，董事會決議不建議派發截至2025年12月31日止年度末期股息（2024年：無）。於年內並無派付中期股息（2024年：無）。

10. 應收貿易賬款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收貿易賬款	65,485	105,947

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一個月內	22,674	41,935
一至三個月	5,195	42,833
三個月以上	37,616	21,179
	65,485	105,947

11. 應付貿易賬款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付貿易賬款	3,647,094	4,826,246

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一個月內	2,233,617	3,574,109
一至三個月	250,823	285,222
三個月以上	1,162,654	966,915
	3,647,094	4,826,246

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

本公司一家全資附屬公司於上年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，並透過與該合營公司往來賬結算。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。

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
物業、廠房及設備	1,623
投資物業	862,891
遞延稅項資產	140,568
待出售物業	391,024
發展中物業	891,088
應收貿易賬款	20,980
預付款項、按金及其他應收賬款	1,450,562
預付稅金	29,528
受限制資金	81,850
銀行結餘	57,065
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)
應付股東貸項	(1,378,822)
應付稅項	(18,573)
	<hr/>
可識別負債淨值之公允值	(325,307)
非控股股東權益	9,662
	<hr/>
	(315,645)

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。

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。倘合併於上年初進行，本集團上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。

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上年度以現金代價人民幣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。

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
遞延稅項資產	1,054
投資物業	251,877
預付款項、按金及其他應收賬款	16,706
銀行結餘	5,871
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)
付息銀行貸款	(89,770)
	<hr/>
資產淨值	17,193
非控股股東權益	(17,193)
	<hr/>
總代價	-
	<hr/>
支付方式：	
現金	-
	<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
現金代價	-
收購之銀行結餘	5,871
	<hr/>
現金及現金等值項目流入淨額	5,871
	<hr/> <hr/>

14. 出售附屬公司

本集團於本年度與一名獨立第三方簽訂一份協議，根據該協議，本集團以人民幣230,409,000元向該名獨立第三方出售本公司一家附屬公司—上海安洋木業有限公司（「安洋」）之100%權益。安洋於中國大陸從事物業投資業務。

所出售資產淨值之詳情如下：

	2025年 安洋 人民幣千元
投資物業	429,097
物業、廠房及設備	13
應收集團公司款項	519
應收貿易賬款	2,573
預付款項、按金及其他應收賬款	978
銀行結餘	11,574
應付貿易賬款	(739)
預收賬款、應計提賬項及其他應付賬款	(17,388)
付息銀行貸款	(176,063)
遞延稅項負債	(4,489)
	<hr/>
資產淨值	246,075
印花稅	58
出售虧損	(15,724)
	<hr/>
總代價	230,409
	<hr/>
支付方式	
現金	230,409
	<hr/> <hr/>

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：

	2025年 安洋 人民幣千元
現金代價	230,409
減：應收對價	(193,409)
印花稅	(58)
出售之銀行結餘	(11,574)
	<hr/>
出售附屬公司之現金及現金等值項目之流入淨額	25,368
	<hr/> <hr/>

15. 報告日後事項

本集團於2026年3月與一名獨立第三方簽訂一份協議，根據該協議，本集團以人民幣135,700,000元向該名獨立第三方出售本公司一家附屬公司—深圳市威陸科技有限公司（「威陸」）之100%權益。威陸持有中國大陸一項物業之100%權益，用於投資業務。

財務回顧

編製截至2025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2024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2025年1月1日或之後本集團財政年度開始生效之經修訂香港財務報表會計準則除外。

截至2025年12月31日止年度業績

本集團截至2025年12月31日止年度之收入由截至2024年12月31日止年度之人民幣13,195,800,000元減少至人民幣8,504,500,000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4,637,100,000元。

截至2025年12月31日止年度之其他收入及收益由截至2024年12月31日止年度之人民幣856,600,000元減少至人民幣517,700,000元。減少原因主要是本年度之利息收入及顧問服務收入分別減少人民幣188,900,000元及人民幣80,800,000元。

2025年中國大陸經濟仍然疲弱，本集團對物業投資市場整體保持審慎基調之情況下，本集團投資物業截至2025年12月31日止年度錄得公允值損失人民幣575,700,000元，而截至2024年12月31日止年度則為公允值收益人民幣66,900,000元。此外，本集團以公允值計量之金融資產截至2025年12月31日止年度錄得公允值損失人民幣79,000,000元，而截至2024年12月31日止年度為公允值損失人民幣38,100,000元。

本集團截至2025年12月31日止年度錄得之直接經營開支，由截至2024年12月31日止年度之人民幣1,470,900,000元減少至人民幣1,119,600,000元。費用下降主要由於透過節省人手及削減工資而減省人工費用，以及降低銷售費用所致。

由於人工費用減少，本集團截至2025年12月31日止年度錄得之行政開支，由截至2024年12月31日止年度之人民幣104,600,000元下降至人民幣88,400,000元。

截至2025年12月31日止年度之財務費用由截至2024年12月31日止年度人民幣1,159,100,000元下降至人民幣951,200,000元，減少人民幣207,900,000元。減少原因主要是償還了部分銀行貸款及借款利率下調。

中國大陸房地產市場依然低迷疲軟，就此，本集團於年內對其若干附屬公司之物業存貨進一步計提減值人民幣789,600,000元，去年計提減值為人民幣556,800,000元。

由於若干合營公司持有之物業存貨進一步出現減損損失，本集團於年內對該等合營公司之應收賬款合共計提減值人民幣760,700,000元，對比上年對合營公司應收賬款合共計提之減值則為人民幣165,300,000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191,200,000元，上年之減值則為人民幣140,100,000元。

本年度其他損失包括出售若干合營公司及聯營公司所產生之虧損合共人民幣86,900,000元及出售一家附屬公司產生之虧損人民幣15,700,000元。而上年度之其他損失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元及出售以公允值計量之金融資產之虧損淨額人民幣229,500,000元。

本集團截至2025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752,700,000元，而截至2024年12月31日止年度則為虧損總額人民幣2,378,300,000元，虧損減少人民幣1,625,600,000元。由於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，以致本年度及上年度錄得合營公司及聯營公司業績錄得虧損。

整體而言，本集團截至2025年12月31日止年度之本公司持有人應佔虧損為人民幣3,411,200,000元，而截至2024年12月31日止年度則為虧損人民幣4,570,800,000元。本年度與上年度之虧損主要是就附屬公司、合營公司及聯營公司之物業存貨計提大額減值所致。

截至2025年12月31日止年度本集團錄得每股基本虧損為人民幣0.2053元，而截至2024年12月31日止年度則為每股基本虧損人民幣0.2751元。

業務分部

物業發展

截至2025年12月31日止年度，物業發展分部之收入減少至人民幣7,261,200,000元，佔總收入之85%，相對截至2024年12月31日止年度之收入則為人民幣11,898,400,000元，佔總收入之90%。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1,809,700,000元，相對上年度為虧損人民幣2,903,700,000元。本年度與上年度分部業績錄得大額虧損是由于就本集團附屬公司、合營公司及聯營公司持有之物業存貨計提大額減值準備所致。

物業投資及管理

物業投資及管理分部獲得之收入由截至2024年12月31日止年度之人民幣1,297,500,000元，佔總收入10%，減少至截至2025年12月31日止年度之人民幣1,243,300,000元，佔總收入之15%，輕微下降人民幣54,200,000元或4%。主要是由於若干轉租業務之租約到期或提前退出。截至2025年12月31日止年度之分部業績錄得虧損人民幣379,400,000元，而截至2024年12月31日止年度之業績則為溢利人民幣935,300,000元，減少人民幣1,314,700,000元。分部業績減少主要原因是截至2025年12月31日止年度附屬公司及合營公司持有之投資物業錄得公允值虧損，而截至2024年12月31日止年度則錄得公允值收益。

股東權益

本集團股東權益總額由2024年12月31日人民幣17,704,400,000元減少至2025年12月31日人民幣14,410,400,000元，減少主要因本年度本公司持有人錄得應佔虧損人民幣3,411,200,000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（包括受限制現金）由2024年12月31日人民幣3,913,100,000元下降43%至2025年12月31日人民幣2,247,500,000元。減少之原因主要是支付物業開發成本、國內稅項、貸款利息及償還銀行貸款等支出。

貸款

本集團於本年內安排了若干銀行貸款合共人民幣2,686,700,000元，其中人民幣2,636,800,000元銀行貸款乃有抵押長期銀行貸款。新增貸款主要用于償還現有銀行貸款。於2025年12月31日，本集團之銀行貸款總額為人民幣10,980,000,000元，年利率介乎2.65%至5.20%。

債務總額於2025年12月31日為人民幣21,519,200,000元，較2024年12月31日人民幣21,657,500,000元，減少人民幣138,300,000元。本集團之負債比率（定義為債務總額除以權益總額，包括非控股股東權益）由2024年12月31日之103%上升至2025年12月31日之122%。負債比率上升是由於本年度有大額虧損引致權益總額下降所致。

本集團於2025年12月31日及2024年12月31日尚未償還貸款之還款期概述如下：

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
短期與長期銀行貸款：		
於第一年內或按要求時償還	1,379,602	1,248,450
於第二年內	1,297,111	1,057,100
於第三至第五年內，包括首尾兩年	2,620,864	3,115,694
五年以上	5,682,387	6,018,543
	10,979,964	11,439,787
關連方貸款：		
於第一年內或按要求時償還	-	-
於第二年內	-	-
於第三至第五年內，包括首尾兩年	10,539,230	7,100,996
五年以上	-	3,116,716
	10,539,230	10,217,712
貸款總額	21,519,194	21,657,499

財務管理

外匯風險

於2025年12月31日，貸款按美元、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2025年12月31日及2024年12月31日尚未償還之貸款按記賬貨幣分類概述如下：

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
港幣	6,915,861	182,333
人民幣	13,879,718	13,677,702
美元	723,615	7,797,464
總額	<u>21,519,194</u>	<u>21,657,499</u>

利率風險

於2025年12月31日，本集團96%（2024年12月31日：99%）貸款按浮動利率計息，當中66%（2024年12月31日：63%）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，故並無考慮對沖。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2025年12月31日及2024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：

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
投資物業	15,285,969	15,999,154
發展中物業	1,005,429	2,410,032
待出售物業	1,192,500	-
受限制資金	102,122	124,520
總額	<u>17,586,020</u>	<u>18,533,706</u>

或然負債

- (a) 於 2025 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 2025 年 12 月 31 日，本集團尚未結清之擔保為人民幣 2,326,527,000 元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 2,954,150,000 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 2025 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（2024 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，本集團為該等融資進行增信（包括擔保），增信總額最高為人民幣 2,174,265,000 元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 773,945,000 元）。於 2025 年 12 月 31 日，由本集團進行增信所給予該等合營公司之融資已動用人民幣 2,114,921,000 元（2024 年 12 月 31 日：人民幣 721,746,000 元）。

董事認為增信之公允值並不重大，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 2025 年 12 月 31 日止年度並無就該等增信於財務報表內計提撥備（2024 年：無）。

業務回顧

土地儲備

我們的管理層相信，擁有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管理。

於2025年12月31日，本集團（含聯營及合營公司）的土地儲備合共1,083萬平方米。本集團的土地儲備中36%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（包括成都、濟南、南京、武漢、杭州、蘇州、昆明、長沙、天津、太原等）；其餘22%位於三線及其他城市。

2025年的土地收購

於2025年期間，本集團於中國收購了三個土地項目，規劃總樓面面積約6.5萬平方米。本集團支付的總代價約人民幣4.48億元，土地平均收購成本約為每平方米人民幣6,900元。

分部資料

物業銷售及發展

於2025年，中國房地產整體銷售急速放慢，本集團（含聯營及合營公司）於2025年實現累計合約銷售總額為人民幣106.96億元，總合約銷售面積約84.8萬平方米，較2024年同期分別下跌47.3%及44%，2025年銷售均價為每平方米約人民幣12,600元，較2024年下跌6%。

物業投資及管理

本集團致力於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2025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343萬平方米，同比增長1.8%。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23億元，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13.6億元，同比增長約14%；其中，深圳南山區深圳威新科技園1、2期出租率達93%。同時，深圳威新科技園3期出租率達89%。深圳威新科技園1、2、3期入駐企業包括英特爾、英偉達、巴斯夫、騰訊、偉創力、華為、小紅書、錦江國際等大型公司，且獲得觀點「2025商辦資產運營表現TOP 30」與廣東省物業管理行業協會「廣東省物業服務示範項目」殊榮。

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7.3億元，同比下滑12%，主要是由於出售了上海三鄰橋項目。穩定運營期的產業園項目的平均出租率達91%。金地威新產業已連續四年獲得克而瑞「全國產城發展商綜合實力TOP 3」的殊榮，同時憑藉優秀的輕資產服務能力，再次獲得克而瑞「全國產業園區輕資產服務力TOP 3」。金地威新龍崗智造園，則榮獲全國優秀園區TOP 10。

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。截至2025年12月31日，租賃住房業務營運約12,000間房，穩定運營期的經濟公寓項目出租率達94%。租賃住房業務在本年度錄得收入約人民幣2.1億元，同比上漲1.1%。金地草莓社區獲得克而瑞「中國住房租賃企業優秀品牌TOP 10」與「中國租賃住房綜合體優秀運營企業TOP 5」殊榮，亦獲得中指研究院「中國住房租賃優秀企業」。上海寶山南大租賃住房項目已完成2,500多套高品質保租房首批交付，並榮膺「2025年度十佳新建大型租賃社區」稱號，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 2026 年，中國經濟應錄得 4.5-5% 的較高速增長。預計房地產市場將於 2026 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 2026 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 2025 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，惟下述守則條文除外：

根據守則條文 C.1.5，一般而言，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更全面、公正的了解。鑒於 Loh Lian Huat 先生及張斐賢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 2025 年 6 月 25 日舉行之股東周年大會。

根據守則條文 C.5.1 條，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。此外，董事亦獲提供有關本公司的營運表現、狀況及行業前景的每月更新資料，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.1.3 條，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 2025 年 6 月 25 日舉行之股東周年大會。

根據守則條文 B.3.5 條，公司應在提名委員會中至少委任一名不同性別的董事。目前，本公司提名委員會的所有成員均為男性。董事會認為，提名委員會現有成員已具備必要的專業知識，董事會將在不影響委員會目前有效運作的前提下努力抓住機會，在適當時候逐步增加女性成員的比例。

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2025年12月31日，本集團共僱用約2,000名（2024年：2,500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。其他僱員福利包括但不限於強積金、住房公積金、保險及醫療保險、教育及培訓津貼計劃等。

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，本集團之財務表現以及本公司之薪酬政策釐定。

股份計劃

本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於回顧年度內任何時間並無參與任何安排，以使本公司董事及最高行政人員可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而從中取得利益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內及截至本公告日期，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。截至2025年12月31日止年度及於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份（定義見上市規則）。

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2025年12月31日止年度及於2025年12月31日之業績及年報）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2025年12月31日止年度及於2025年12月31日綜合財務狀況表、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2025年12月31日止年度之末期股息（2024年：無）。

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）及本公司網站（www.gemdalepi.com）刊載。本公司2025年年報及2025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，2026年3月30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。