

美的置業控股有限公司

MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股票代號：3990

2020 中期報告

企業簡介

美的置業控股有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司「**本集團**」或「**美的置業**」(股份代號：3990)，是香港聯合交易所上市企業、中國上市房企26強、廣東省百強民營企業，被納入恒生港股通等7大指數成分股。本集團創立於2004年，堅持「**智慧地產製造商**」的發展定位，憑藉深厚的製造業根基和科技化基因，通過智慧化、工業化、數字化的高品質建造和服務，打造「**5M智慧健康社區**」，營造美好生活方式。

美的置業圍繞「聚焦深耕，戰略升級」路徑，在長三角經濟區(「**長三角**」)、珠三角經濟區(「**珠三角**」)、長江中游經濟區(「**長中游**」)、華北區域及西南經濟區五大區域佈局295個精品項目(數據截至2020年6月30日)，已進駐上海、廣州、天津、重慶、成都、鄭州、武漢等國家中心城市，以及杭州、南京、長沙、合肥、昆明、石家莊、南昌、貴陽等省會城市。

美的置業堅持地產核心主業，形成了「一主兩翼」業務格局：主業涉及精品住宅開發、商業物業開發及運營、文旅地產、產城運營與物業服務等領域，其中，住宅開發與服務緊扣AIoT(人工智能物聯網)科技時代用戶對智慧、健康人居需求的趨勢，獨創的「5M智慧健康社區」產品戰略體系，從「美的智慧M-Smart、美的健康M-Health、美的品質M-Quality、美的服務M-Service、美的生活M-Life」5大維度，為客戶精細智造美好生活體驗；而在兩翼上，本集團佈局智慧產業化與建築工業化，已搭建從研發設計、生產施工，到管理運維的全價值鏈閉環，確立了一體化產品和服務優勢，並榮膺首個「國家智慧居住區標準創制基地」，不斷向第三方提供智慧和綠色裝配式整體解決方案。

未來，美的置業將持續固本強基，不斷創新變革，深化產業賦能，以智慧、健康的方式引領行業發展，助力國民高品質住有所居，為廣大相關方創造更美好的價值。

目錄

財務摘要	2
主席報告	3
管理層討論與分析	8
企業管治及其他資料	23
中期財務資料審閱報告	30
中期簡明合併綜合收益表	31
中期簡明合併資產負債表	32
中期簡明合併權益變動表	34
中期簡明合併現金流量表	35
中期財務資料附註	36
公司資料	59

財務摘要

業績摘要

	截至6月30日止六個月		
	2020年	2019年	變動
收入(人民幣百萬元)	20,936.6	14,194.9	47.5%
毛利(人民幣百萬元)	5,523.8	5,093.3	8.5%
淨利潤(人民幣百萬元)	2,354.2	1,888.8	24.6%
核心淨利潤*(人民幣百萬元)	2,357.0	1,889.4	24.7%
本公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	2,024.1	1,769.4	14.4%
每股基本盈利(人民幣元)	1.64	1.49	10.1%

資產負債表摘要

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日	變動
總資產(人民幣百萬元)	256,037.2	249,713.8	2.5%
總現金及銀行存款(人民幣百萬元)	25,996.4	26,935.6	-3.5%
短期借貸(人民幣百萬元)	11,508.0	9,136.2	26.0%
長期借貸(人民幣百萬元)	44,604.5	45,515.5	-2.0%
權益總額(人民幣百萬元)	34,689.0	31,138.3	11.4%
總負債／總資產	86.5%	87.5%	-1.0個百分點
淨負債率	86.8%	89.0%	-2.2個百分點

* 「核心淨利潤」為剔除投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的稅後收益的利潤。

尊敬的股東：

本人欣然向 閣下提呈本集團截至2020年6月30日止六個月（「報告期」）的中期報告。

中期業績

報告期內，新型冠狀肺炎病毒（「疫情」）給宏觀經濟和房地產行業帶來正面沖擊，本集團實現規模佈局後步入穩健經營，當外部環境充滿不確定性，行業競爭進入深水區，本集團更聚焦打造經營品質和自身核心競爭力，堅定城市深耕和城市升級、優化城市佈局，精準把握開發節奏、嚴控資產質量，強化產品服務價值，構建ROIC（投入資本回報率）為核心的經營評價體系，貫徹有質量增長理念的成效開始顯現。

報告期內，實現業績逆勢增長、利潤穩中有升、槓桿繼續下降，綜合實力全面升維。本集團收入為人民幣20,936.62百萬元，較2019年同期同比增長47.5%；毛利為人民幣5,523.79百萬元，較2019年同期同比增長8.5%；核心淨利潤為人民幣2,356.97百萬元，較2019年同期同比增長24.7%。於2020年6月30日，淨負債率為86.8%，較2019年末下降2.2個百分點。

2020年上半年業務回顧

（一）房地產行業回顧

中央繼續堅持「房住不炒」，因城施策更加務實。強調落實城市主體責任，落實穩地價穩房價穩預期目標，地方政府仍堅持限購、限貸等政策底線，但通過放寬落戶、發放購房補貼等方式穩定預期，政策更加務實。

行業V型反轉韌性強，城市分化明顯。疫情對房地產市場造成較大沖擊，但疫情緩和後積壓的購房需求快速釋放，房地產交易從供需兩端助力市場復蘇，但城市間分化加劇，一線、核心二三線城市復蘇較快，弱二線及廣大三四線城市承壓明顯。

房企融資政策維持穩定，整體利率走低。央行繼續運用積極的貨幣政策保持流動性合理充裕。上半年境內金融環境邊際寬鬆，整體融資利率水平走低。

優質地塊集中入市，土拍市場熱度明顯。寬鬆貨幣政策下部分房企資金有所改善，疊加熱點城市優質地塊集中入市，房企拿地積極性較高。

(二) 銷售表現

銷售逆勢增長。本集團拓客營銷主動出擊，線上線下多渠道併舉，科學鋪排供貨速度，搶收業績，一季度疫情對本集團銷售的影響已基本沖抵。報告期內，本集團連同其合營企業及聯營公司實現合約銷售額約人民幣482.0億元，較2019年同期逆勢增長2.1%，排名提升3個名次(數據來源：克而瑞研究中心《2020年上半年中國房地產企業銷售TOP200排行榜》)；合約銷售面積約437.9萬平方米。受益於高等級城市項目入市以及產品力的快速提升，銷售均價較2019年同期增長5.6%至人民幣11,008元/平方米。

長三角銷售增長強勁。經濟腹地廣闊、市場容量較大的長三角區域，房地產復蘇較迅速。本集團前瞻性佈局長三角區域帶來的回報顯現。報告期內，本集團長三角區域實現合約銷售金額224.1億元，較2019年同期增長37.2%。

城市深耕紅利釋放。報告期內，深耕城市的業績貢獻提升。如深耕10年的徐州、邯鄲等城市，上半年銷售業績向好，多年積累的客戶口碑提升了品牌溢價。

城市升級戰略效果初現。新進高等級城市項目在報告期內陸續入市並獲得市場青睞。受益於近年來的城市升級戰略，杭州、東莞等新進高等級城市在報告期內的業績貢獻佔比提升，其中一線、強二線佔比達29%，二線佔比達43%。

(三) 業務佈局

報告期內，本集團應對市場變化，持續貫徹區域深耕和城市升級戰略，堅持以銷定產、以銷定投的策略，土儲結構調整成效明顯，土儲佈局更為合理。於2020年6月30日，本集團土地儲備總建築面積*(「**總建築面積**」)達5,431萬平方米，涉及295個物業開發項目，覆蓋全國的18個省級行政區的61個城市。

* 合營企業/聯營公司所持物業土地儲備的總建築面積已按權益比例進行折算。

(四) 財務表現

報告期內，本集團融資成本持續走低，評級持續提升，主動降槓桿，提升財務管理效能，為本集團穩健發展提供充裕資金支持。

融資成本創歷史新低，融資競爭力鞏固。報告期內，本集團主要附屬公司美的置業集團有限公司(「美的置業集團」)獲聯合信用評級有限公司評定為AAA評級，是美的置業集團的第二個AAA評級。報告期內，本集團的借款總額加權平均實際利率進一步降低至5.52%，其中新增借款加權平均實際利率為5.18%。美的置業集團於上半年把握機遇窗口，成功發行票面利率低至4.0%的公司債券，較上期發行相比下降120個基點，創下本集團公司債券票面利率歷史新低。

金融資源充足，杠桿水平進一步降低。於2020年6月30日，本集團持有總現金及銀行結餘為人民幣25,996.45百萬元，尚未動用的銀行授信額度人民幣87,410.00百萬元。於2020年6月30日，淨負債率為86.8%，較2019年末下降約2.2個百分點。

(五) 經營舉措

站上新的賽道，本集團繼續秉承美的製造業基因，通過精準投資、精細化管理、精益運營、產品力升級、「兩翼」產業賦能等一系列舉措，運營效率、產品力、服務力、營銷力均得到有效提升，鞏固穩健、有質量的增長模式。

精準投資，堅持城市深耕與升級。在符合深耕策略、具備發展空間的城市繼續深耕，獲得更高的品牌溢價和利潤兌現；報告期內新增土儲中二線及以上城市佔比達85%，鞏固城市升級成果，提高單城市產能，合理控制城市總量，在合適的時機獲取合適的土地，保持合適的土地儲備。

精益生產，優化經營槓桿。標準化管理動作實現供存銷動態平衡管理和大經營大生產有效協同；以銷定產，通過計劃管理牽引有效供貨，存銷比控制在健康區間；建立全口徑計劃管理體系，精確到樓棟的開工、供貨、結轉、交付情況進行跟蹤，及時糾偏預警。減少低效率管理，杜絕無效管理；實行成本適配，深入貫徹管控無效成本的理念。

數字化賦能經營全流程，有效賦能精細管理。在階段性成果基礎上繼續加速數字化貫穿全業務流程，實現管理口徑數據線上化、全面預算電子化，項目開發全周期成本管理和實時業財集成，一站式招採業務管理和服務等。疫情間率先啟動線上售樓中心，上半年線上營銷金額近百億；迅速上線疫情管理功能，保障8萬名工人安全復工復產。

(五) 經營舉措(續)

「**5M 智慧健康社區**」保持領跑優勢，產品力、服務力提升。聯合阿里雲計算有限公司落地首個AI智慧社區，智慧家居標準在2019年4.0版基礎上迭代至4.1版。截至2020年6月30日，智慧家居累計交付約4萬套；在充分的客戶研究基礎上，聯手清華大學建築設計研究院、安道設計集團開展前瞻性技術研究並推出美的健康人居計劃，八大健康場景構建未來社區全新生活方式。完成大客關體系整合，服務力得到提升和改善。

「**兩翼**」產業加速佈局。智能化產業和建築工業化產業踐行自主研發+生態建設戰略，成功研發社區家居大腦AI, AIoT(人工智能物聯網)實現全面落地和全人居智慧場景覆蓋，智慧硬軟件生態更為完善；成立產業產品研究院，裝配式產業兩家工廠投產，推動裝配式內裝生態佈局。

2020年下半年業務展望

市場展望

下半年，「房住不炒」依然是主基調，邊際放松空間有限，中央房地產工作座談會再次強調「房住不炒」，多個城市發佈樓市調控收緊政策。「因城施策」的長效管理機制下，地方樓市政策更為穩健，市場將繼續保持平穩運行態勢。

產業發展面臨升級，城市建設和房地產發展需要尋找新的空間，核心城市土地供應的緊缺，催生出城市更新的熱潮，驅動行業走向存量精耕時代；城市潛質分化，驅動房企資源投向主流城市，做主流市場才能實現高品質項目的產品變現，獲取增值利潤。

發展策略及展望

2020年是本集團的戰略鞏固年，我們將堅定貫徹經營舉措，並結合後疫情時代居住品質需求升級的契機，加大內部業務梳理與市場研判，以有質增長為目標，以現金流和利潤為牽引，以客戶為中心，以產品與服務為抓手，以數字化為手段，實現提質增效，競爭力全面升維。

2020年下半年，本集團將充分研判市場變化，合理把握投資節奏，結合行業周期、城市周期、城市庫存及可持續發展能力綜合考慮進行土地獲取，加大城市更新項目的拿地力度，打造城市深耕的競爭力。

發展策略及展望(續)

全面推進數字化運營，實現精益管理。數字化手段覆蓋地產開發全流程，全面線上監測以「利潤」、「現金流」為導向，建立儲、建、供、銷、存的經營指標管理閉環。

構建保障體系，打造全系統精工品質。通過落地項目標準化管理、供應商戰略集中採購、智慧信息化管理工具和六大第三方評估體系，實現工程質量穩步提升，建造卓越產品。

重點圍繞智慧和健康，夯實產品核心競爭力。智能、健康雙維賦能，推動產品升級。重點投入智慧研發項目，理順美的智慧管理機制，圍繞客戶、生活、體驗的「爆品」，聚焦創新技術，重塑5M智慧健康社區，不斷夯實產品核心競爭力。

聚焦服務品質，實現客戶價值持續貢獻。持續推動大客關體系升級，關注客戶全生命周期居住體驗，打造能交付的智慧健康生活，回歸和聚焦社區服務，持續提升客戶滿意度，實現客戶價值持續貢獻。

致謝

本人謹代表本公司董事會(「**董事會**」或「**董事**」)，藉此機會對各界的信任和支持致以誠摯的謝意。2020年本集團將繼續提升，為股東、投資者、合作伙伴、客戶及社會創造更多價值。

主席、執行董事兼總裁

郝恒樂

2020年8月20日

香港

管理層討論與分析

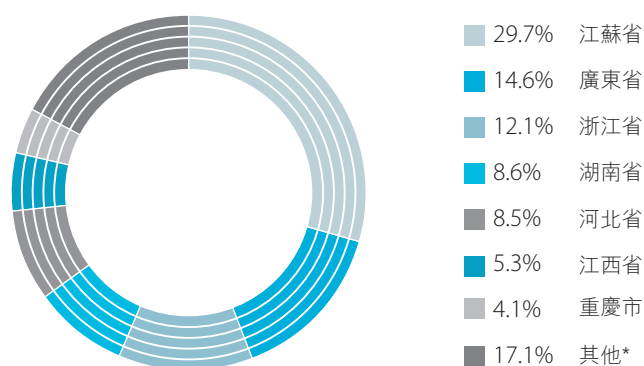
整體表現

報告期內，本集團收入為人民幣20,936.62百萬元（2019年同期：人民幣14,194.85百萬元），同比上升47.5%。經營利潤為人民幣3,393.63百萬元（2019年同期：人民幣3,265.69百萬元），同比上升3.9%。報告期內利潤為人民幣2,354.24百萬元（2019年同期：人民幣1,888.76百萬元），同比上升24.6%。報告期內核心淨利潤增加24.7%至人民幣2,356.97百萬元（2019年同期：人民幣1,889.37百萬元）。本公司擁有人應佔利潤為人民幣2,024.10百萬元（2019年同期：人民幣1,769.38百萬元），同比上升14.4%。每股基本及攤薄盈利為人民幣1.64元（2019年同期：人民幣1.49元）。

合約銷售

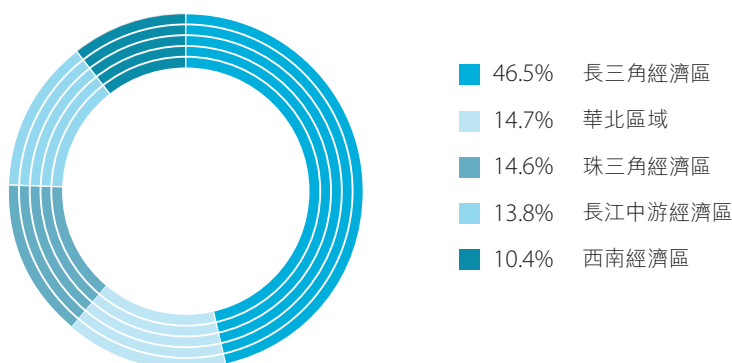
報告期內，本集團連同合營企業及聯營公司共實現合約銷售金額約人民幣482.0億元，合約銷售總建築面積約437.9萬平方米。其中，長三角合約銷售金額佔本集團46.5%，珠三角合約銷售金額佔本集團14.6%，其他區域合約銷售金額佔本集團38.9%，反映了本集團聚焦中國經濟最繁榮及活躍的長三角、珠三角，佈局具有增長潛力且持續人口流入的長中游、華北區域、西南經濟區的強大經營能力。

按省份劃分的合約銷售分佈圖



* 其他：福建省、安徽省、上海市、遼寧省、天津市、河南省、貴州省、四川省、雲南省及廣西壯族自治區

按區域劃分的合約銷售分佈圖



土地儲備

新增土地儲備概述

報告期內，本集團應市場狀況，策略性地補充土地儲備。我們不斷向中心城市和核心一二線城市靠攏，新增土地儲備總建築面積*達399萬平方米，新開拓市場包括溫州和洛陽。

新增土地儲備清單：

區域	城市	項目名稱	應佔權益**	土地儲備 (平方米)
珠三角經濟區	佛山市	佛山禪城美的時光二期	100%	74,772.89
		佛山順德北滘環鎮西路項目	100%	148,119.89
		佛山高明美的海倫堡雲灣*	49%	59,161.58
長三角經濟區	揚州市	揚州大王廟項目	100%	433,868.33
	溫州市	溫州甌江口雁鴻路項目*	50%	291,597.91
	泉州市	泉州美的雲璽台	100%	195,818.70
		泉州中南美的和樾*	40%	84,509.78
	金華市	金華義烏富港大道項目	100%	259,455.31
	徐州市	徐州泉山區學府路02項目	100%	41,049.44
		徐州泉山區武警支隊東項目*	50%	152,092.46
	無錫市	無錫紡城大道項目*	50%	136,507.26
	蘇州市	蘇州麗波路項目*	33%	35,764.01
	鎮江市	鎮江四季風華里二期*	34%	12,654.14
長江中游經濟區	株洲市	株洲東部美的城·公園裏項目	100%	294,559.11
	常德市	常德金科美的柳葉和園三期	50%	65,296.69
	南昌市	南昌正榮金茂美的雲境*	33%	59,886.12
		南昌聯發美的雲璽台*	49%	77,746.50

* 合營企業／聯營公司所持物業土地儲備的總建築面積已按權益比例進行折算。

管理層討論與分析(續)

區域	城市	項目名稱	應佔權益**	土地儲備 (平方米)
華北區域	瀋陽市	瀋陽望花北街項目	100%	136,505.14
		瀋陽遠大鋁業項目	51%	270,995.40
		瀋陽於洪平羅灣項目	100%	362,290.15
	洛陽市	洛陽美的·浩德雲熙府	40%	210,618.20
西南經濟區	貴陽市	貴陽美的璟悅風華	100%	530,585.50
		貴陽美的林城時代北側數字之光	100%	60,252.44

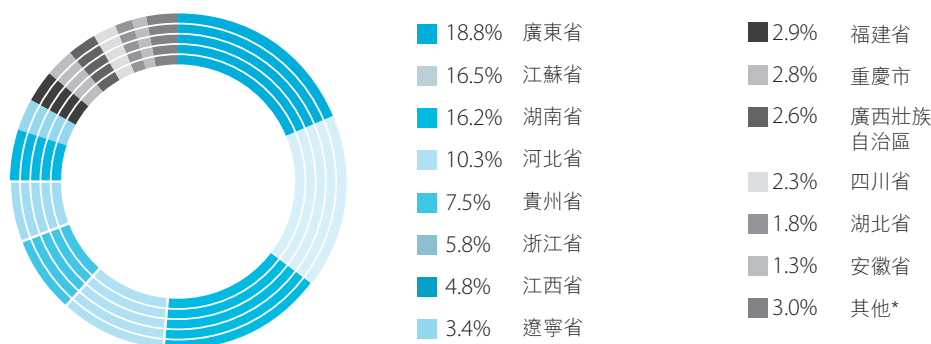
* 此為合營企業／聯營公司所持物業，土地儲備已按權益比例進行折算。

** 「應佔權益」為截至2020年6月30日本集團持有項目公司股權，部分項目未來會根據合作協議進一步調整股權結構。

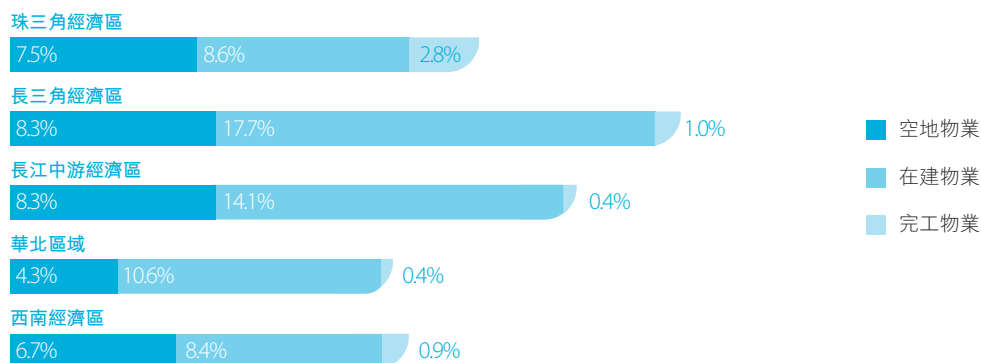
土地儲備

於2020年6月30日，本集團共有295個物業開發項目，其中通過合營企業及聯營公司參與67個項目，覆蓋全國18個省級行政區的61個城市，擁有土地儲備總建築面積達5,431萬平方米。

按省份劃分的土地儲備分佈圖



按工程狀態的區域分佈圖



* 其他：河南省、雲南省、天津市和上海市。

按城市劃分的土地儲備(於2020年6月30日)

我們附屬公司開發的物業

區域	城市	項目數量	已竣工 可供出售 及可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來 開發規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
珠三角 經濟區	佛山市	31	1,042,546	1,458,010	1,635,543	4,136,099
	陽江市	2	117,928	270,734	1,005,882	1,394,544
	茂名市	2		308,567	699,919	1,008,486
	河源市	2		492,822	313,320	806,142
	肇慶市	5	88,923	454,462	92,371	635,756
	江門市	4	20,056	399,202		419,258
	惠州市	2		379,766		379,766
	廣州市	1		112,875	20,791	133,666
	中山市	3	93,310			93,310
	深圳市	1	636			636
小計		53	1,363,399	3,876,438	3,767,826	9,007,663
長三角 經濟區	徐州市	16	153,020	2,193,378	882,187	3,228,585
	寧波市	10	156,556	881,073	333,464	1,371,093
	泉州市	4		348,086	864,863	1,212,949
	揚州市	4	6,223	389,972	734,680	1,130,875
	鎮江市	5	59,630	759,698	254,661	1,073,989
	無錫市	5	2,772	841,729	117,834	962,335
	金華市	6	38,724	485,729	259,455	783,908
	常州市	4		675,778		675,778
	蘇州市	3		642,523		642,523
	台州市	2		369,658		369,658
	阜陽市	1		242,401	83,883	326,284
	杭州市	1		183,948	72,055	256,003
	合肥市	2	23,170	233,844		257,014
	上海市	2		220,446		220,446
	泰州市	1		168,369		168,369
	舟山市	1		95,489		95,489
	南京市	1	44,814			44,814
小計		68	484,909	8,732,121	3,603,082	12,820,112

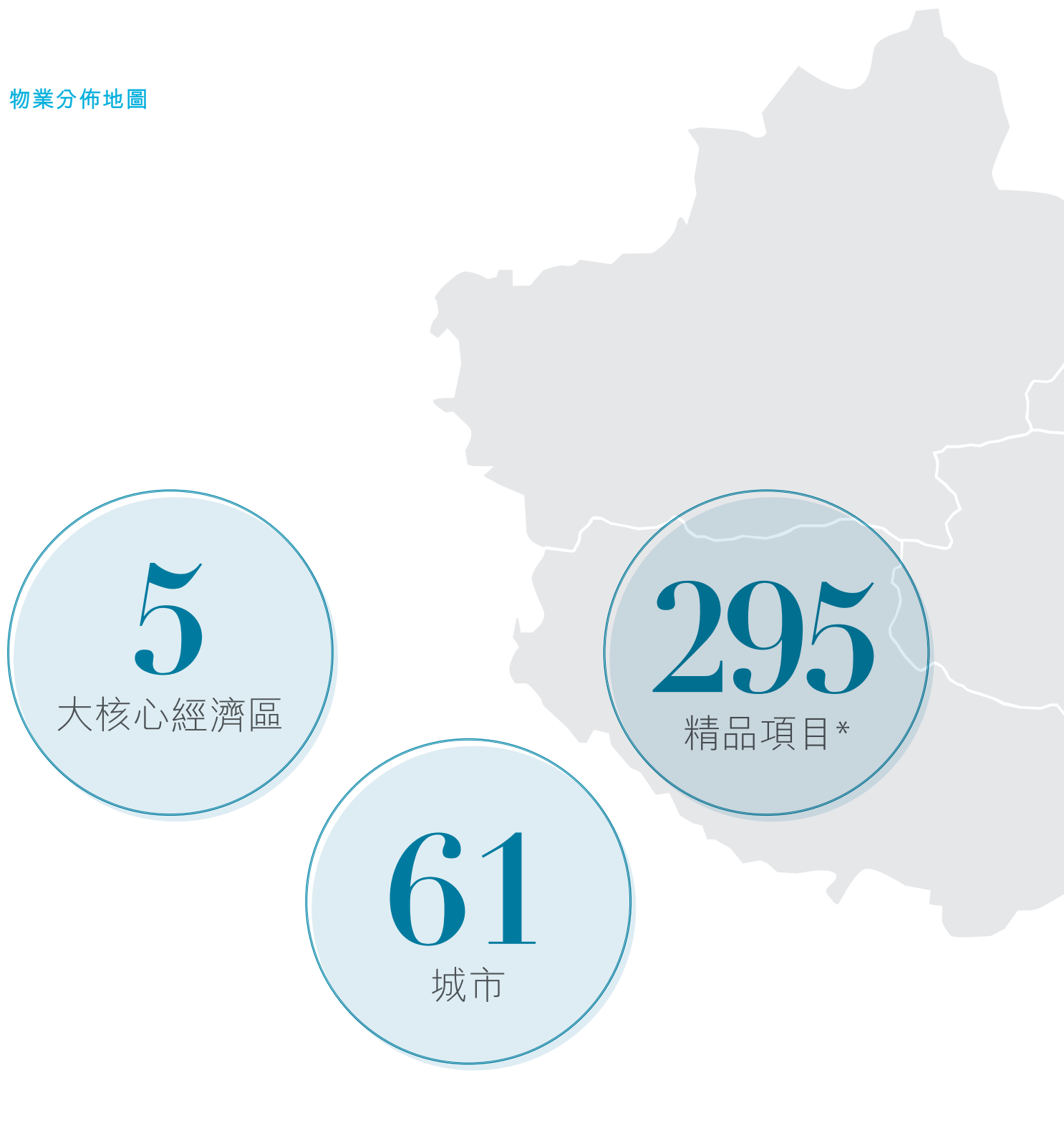
管理層討論與分析(續)

區域	城市	項目數量	已竣工 可供出售 及可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來 開發規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
長江中游 經濟區	株洲市	11	101,195	1,113,801	821,888	2,036,884
	長沙市	8		1,399,515	529,158	1,928,673
	湘潭市	3	6,050	386,818	953,164	1,346,032
	武漢市	2		452,847	521,846	974,693
	郴州市	2		595,571	353,333	948,904
	岳陽市	3	8,335	703,601	163,617	875,553
	贛州市	2		619,818	222,327	842,145
	衡陽市	3		416,827	384,163	800,990
	上饒市	3	48,643	585,144		633,787
	九江市	2	1,488	374,299		375,787
	常德市	1		182,524	170,314	352,838
	南昌市	2	35,294	141,395	53,541	230,230
	小計	42	201,005	6,972,160	4,173,351	11,346,516
華北區域	邯鄲市	15	119,111	2,788,551	679,725	3,587,387
	瀋陽市	10	12,597	874,194	927,133	1,813,924
	邢台市	6		653,350	351,291	1,004,641
	鄭州市	1		213,571		213,571
	洛陽市	1			210,618	210,618
	開封市	1		183,304		183,304
	天津市	1		98,981		98,981
	石家莊市	1	12,667			12,667
	小計	36	144,375	4,811,951	2,168,767	7,125,093
西南 經濟區	貴陽市	7	272,672	900,318	1,293,057	2,466,047
	遵義市	6	90,959	1,084,318	317,936	1,493,213
	重慶市	4	20,627	649,638	422,629	1,092,894
	梧州市	1		303,688	766,223	1,069,911
	成都市	3		478,970	203,693	682,663
	樂山市	1		202,666	115,164	317,830
	昆明市	1	44,150	251,892		296,042
	眉山市	2		112,123	88,700	200,823
	南寧市	2		193,226		193,226
	柳州市	1		94,194		94,194
	大理市	1		79,561	70,352	149,913
	小計	29	428,408	4,350,594	3,277,754	8,056,756

合營企業／聯營公司所持物業

區域	城市	項目數量	已竣工 可供出售 及可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來 開發規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
珠三角 經濟區	佛山市	8	119,722	472,164	267,296	859,182
	江門市	3	17,364	128,647	20,362	166,373
	廣州市	2		90,314	23,411	113,725
	東莞市	1		82,862		82,862
	小計	14	137,086	773,987	311,069	1,222,142
長三角 經濟區	溫州市	1			291,598	291,598
	常州市	2		204,193	77,475	281,668
	徐州市	3	49	48,095	176,327	224,471
	南京市	4		118,654	64,569	183,223
	無錫市	2	19,112		136,507	155,619
	合肥市	1		149,666		149,666
	杭州市	1		129,783		129,783
	蘇州市	4	26,663	34,182	35,764	96,609
	舟山市	1		84,649		84,649
	泉州市	1			84,510	84,510
	南通市	1		59,396		59,396
	鎮江市	2		31,326	12,654	43,980
	金華市	1	16,872	21,197		38,069
	小計	24	62,696	881,141	879,404	1,823,241
長江中游 經濟區	南昌市	5		278,354	137,633	415,987
	長沙市	2		211,831	44,939	256,770
	岳陽市	1			129,074	129,074
	九江市	2	3,624	124,595		128,219
	常德市	1	22,544	81,051		103,595
	小計	11	26,168	695,831	311,646	1,033,645
華北區域	邯鄲市	6	67,801	841,789	50,315	959,905
	天津市	1		89,620	103,916	193,536
	邢台市	1		40,970		40,970
	小計	8	67,801	972,379	154,231	1,194,411
西南經濟區	重慶市	6	68,892	148,944	218,284	436,120
	遵義市	1			98,478	98,478
	大理市	1			69,929	69,929
	南寧市	1		46,296		46,296
	成都市	1		29,637		29,637
	小計	10	68,892	224,877	386,691	680,460
總計		295	2,984,739	32,291,479	19,033,821	54,310,039

物業分佈地圖

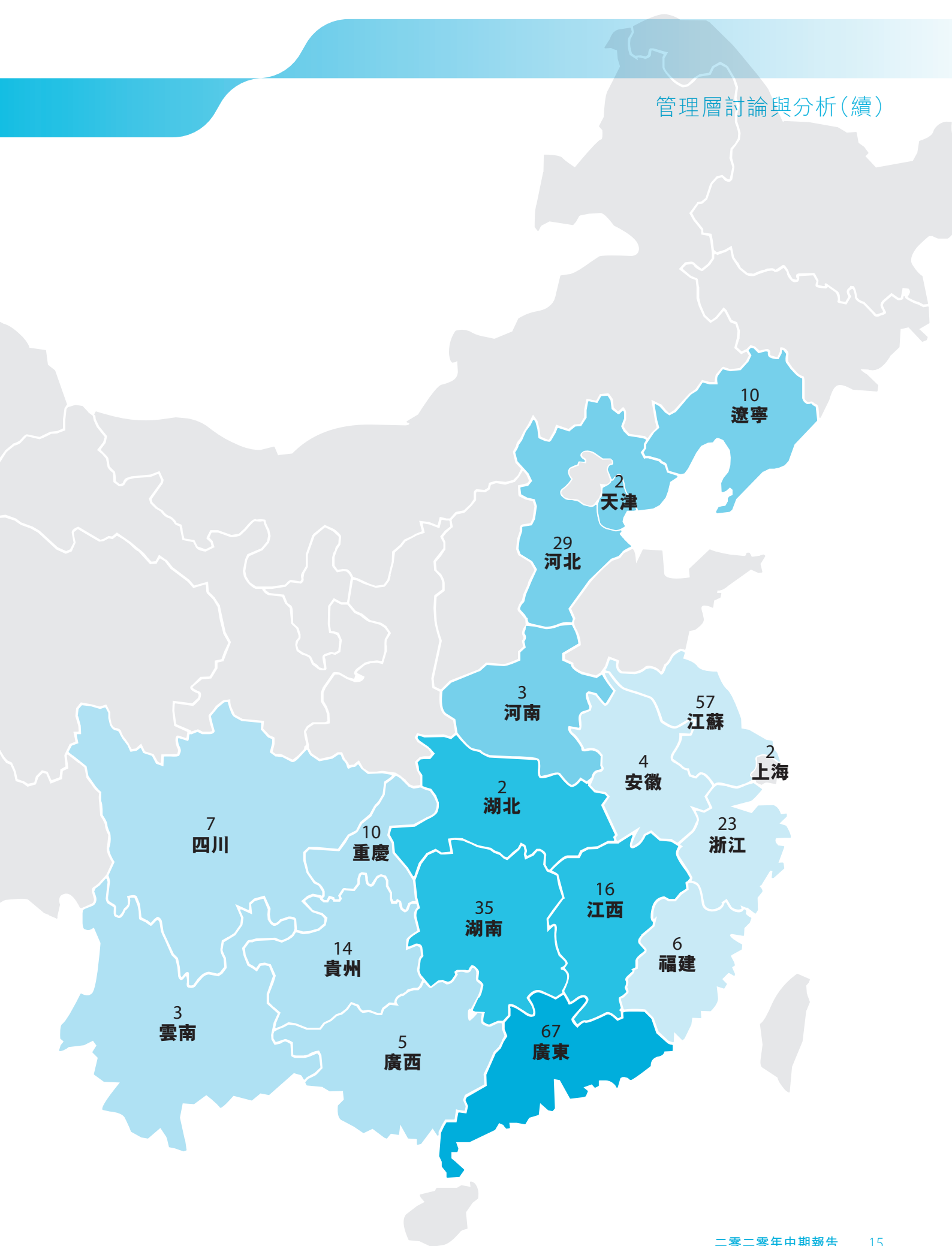


5
大核心經濟區

61
城市

295
精品項目*

* 其中包括67個通過合營企業及聯營公司參與的項目。



產業發展

裝配式建築

2020年上半年，美的置業在裝配式領域接到的PC構件訂單已超過8萬立方米，徐州工廠和邯鄲工廠產能逐步得到釋放。我們上線了MHR、ERP、SRM、MEC共4個信息化系統，按不同業務需求配置不同系統場景，推動高效信息化建設；同時加強項目內控管理，實現訂單的保質按時交付；並逐漸建立工廠品質管控機制，從品質評價體系推行和品質管制體系保障這兩個維度強化產品品質管控。

2020年1月，隨著邯鄲聯城住工科技有限公司綠建科技產業園項目首塊PC構件成功生產下線，標誌著美的置業第二個裝配式建築生產基地順利進入運營投產階段，助力京津冀地區裝配式產業的發展。

在研發創新上，美的置業不斷加大對裝配式領域的研發投入，截至2020年上半年，已獲得超過200個裝配式建築的相關專利。

2020年5月，美的置業旗下廣東天元建築設計有限公司（「天元設計公司」）成功入選廣東省裝配式建築（設計類）產業基地。天元設計公司在建築業轉型升級的發展帶動下，整合原有BIM設計中心，成立數字建築創新中心。在裝配式建築與BIM、CIM技術驅動下，可提供從設計策劃、建築方案、施工圖拆分、構件詳圖深化到現場安裝指導全過程的設計與技術諮詢服務。目前已在多個項目中應用裝配式建築與BIM、CIM技術的研發與應用。

整體衛浴

本集團參股企業廣東睿住優卡科技有限公司（「睿住優卡」）經過上半年的發展，在經營管理規範化、產品系列規劃、生產設備運營調試、倉儲管理規範化、施工安裝管理規範化、產銷供價值鏈體系等方面得到顯著提升，產能也逐步釋放。

2020年5月，睿住優卡承接的佛山順德美的財富中心項目690套整體衛浴產品正式入場安裝，該項目是睿住優卡第一個批量實體項目。

2020年6月，睿住優卡與廣州增城萬科城項目簽訂6900套訂單協定，該項目是睿住優卡第一個大批量訂單，象徵著睿住優卡在地產行業應用邁出了堅實的一步。

智慧家居

2020年上半年，廣東睿住科技有限公司(「睿住科技」)貫徹本集團「一主兩翼」戰略，推動「智慧產業化」落地，賦能房地產行業智慧化升級。

2020年3月，美的置業舉行AI智慧社區落地線上發佈，宣佈了首個具備社區大腦功能的AI社區落地佛山美的領賢公館。經過半年多的持續探索，社區大腦從概念變為了現實，落地了AI社區十大黑科技，包括：智慧無感通行、雲朵社區APP、AI智慧眼、AI未戴口罩識別、AI呵護、環境衛生監測、重點區域佔用監測、區域入侵監測、智慧視頻巡更和IOC監控調度中心等。美的置業以「2+2+1」為核心，構建了「雲一邊一端」的智慧社區AI解決方案，成功打造出AI智慧社區，實現了從系統智慧向空間智慧和認知智慧的躍進，為業主提供美好極致的智慧體驗。

智慧社區方面，完成雲鄰社區3.0App、雲鄰管家App研發、上線及全國推廣應用，目前業已完成101個項目推廣，共有5萬多名業主更新到最新App。

廣東睿住智能科技有限公司作為智慧家居的落地服務平台，推動智慧家居累計交付約4萬套；外部市場拓展方面，2020年上半年中標佛山融創融濱華府智慧家居項目、佛山東建普君社區智能化工程及廊坊文安中航公館智慧社區項目等多個智慧家居及智慧社區標杆項目。

商業物業投資及運營

我們持續提高持有型物業的運營能力，完善商業品牌體系，推出城市綜合體、社區鄰裏商業及長租公寓三大產品線，全方位滿足不同城市、不同客群的商業需求。隨著本集團首個長租公寓項目——佛山悅然寓於2020年6月15日正式入市，宣告「悅然系」三大產品線已全面落地。

2020年8月1日，鎮江美的悅然廣場開業，現有在營商業物業項目擴增至5個(分別為佛山美的悅然廣場、佛山美的悅然裏(前稱「佛山美的新都薈廣場」)、湖南株洲美的時代廣場、江蘇徐州美的廣場和鎮江美的悅然廣場)，在營管理體量超30萬平方米。預計2021-2023年度，邯鄲美的悅然廣場、貴陽美的悅然廣場、貴陽美的悅然裏、佛山美的悅然未來城將相繼開業。我們將憑藉前瞻性規劃、雄厚招商實力以及創新運營能力，以蓬勃生命力的智慧商業體，為城市設計更美的時光。

物業管理

2020年上半年，我們的物管團隊繼續貫徹「關愛無所不在」的服務理念，專注於為業主提供優質的物業管理服務。2020年初，新型冠狀肺炎疫情無情襲來，我們的物管團隊積極擔當抗擊疫情的使命，運用AI系統連結的無接觸服務手段，多措並舉地為業主堅守社區的最後一道防線。我們亦緊跟互聯網、物聯網、大數據等新技術的應用，在不斷研究行業服務新模式的前提下，著力於從服務本質出發，解決業主需求及痛點。我們於2020年6月上線雲鄰社區3.0APP，這款服務於業主的手機應用，致力於為業主提供全方位、一站式智慧社區及智慧家居生活解決方案。

財務回顧

收入

物業開發及銷售

報告期內，本集團的物業開發及銷售確認銷售收入為人民幣20,533.53百萬元，較2019年同期的人民幣13,884.15百萬元上升47.9%，該增幅主要由於確認銷售面積的增長。確認銷售總面積為236.83萬平方米，較2019年同期的155.00萬平方米上升52.8%。

物業管理服務

報告期內，本集團的物業管理服務收入為人民幣346.45百萬元，較2019年同期的人民幣214.47百萬元上升61.5%，該增幅主要由於合約管理的物業建築面積上升所致。

商業物業投資及運營

報告期內，本集團的商業物業投資及運營收入為人民幣56.64百萬元，較2019年同期的人民幣96.23百萬元下降41.1%。降幅主要由於疫情影響文化旅遊項目收入減少所致。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指就物業開發活動、提供物業管理服務及其他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15,412.83百萬元，較2019年同期的人民幣9,101.51百萬元上升69.3%，該增幅主要由於會計確認銷售總面積較2019年同期上升52.8%至236.83萬平方米。

毛利

報告期內，本集團的毛利為人民幣5,523.79百萬元，較2019年同期的人民幣5,093.34百萬元上升8.5%。毛利的上升主要由銷售收入的上升帶動所致。

其他收入及收益淨額

報告期內，本集團的其他收入及收益—淨額為人民幣413.16百萬元，較2019年同期的人民幣270.81百萬元上升52.6%。上述其他收入及收益主要包括管理及諮詢服務收入，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，政府補貼收入、賠償收入等。

銷售及營銷開支

報告期內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣1,259.50百萬元，較2019年同期的人民幣1,045.47百萬元上升20.5%。該增幅主要由於受疫情影響，市場行情不佳，本集團加大營銷及廣告推廣以促進銷售。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣1,262.96百萬元，較2019年同期的人民幣1,030.66百萬元上升22.5%，該增幅主要是由於本集團房地產開發業務規模持續擴大，相關員工成本等上漲，以及對存在減值風險的物業開發項目計提了減值撥備。

財務收益 — 淨額

本集團的財務收益淨額主要包括銀行借款及其他借款、境內公司債券以及租賃負債的利息開支(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。收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般和特殊借款成本計入有關資產的成本，直至有關資產大致可作擬定用途或出售為止。

報告期內，本集團的財務收益淨額錄得淨收益人民幣119.51百萬元，較2019年同期人民幣82.07百萬元淨收益增加45.6%，主要由於報告期內本集團利息收入為人民幣160.18百萬元，較2019年同期人民幣92.69百萬元大幅上升所致。

本公司擁有人應佔利潤

報告期內，本公司擁有人應佔利潤為人民幣2,024.10百萬元，較2019年同期的人民幣1,769.38百萬元上升14.4%。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2020年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣25,996.45百萬元(2019年12月31日：人民幣26,935.62百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣19,913.19百萬元(2019年12月31日：人民幣19,097.27百萬元)，原定到期日為三個月以上的定期存款為零(2019年12月31日：人民幣141.16百萬元)，受限制現金為人民幣6,083.26百萬元(2019年12月31日：人民幣7,697.19百萬元)。本集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。於2020年6月30日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣87,410.00百萬元。

借款及淨負債率

於2020年6月30日，本集團總借款為人民幣56,112.50百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣44,146.11百萬元及人民幣11,966.39百萬元。於2020年6月30日，淨負債率為86.8%(2019年12月31日：89.0%)。淨負債率乃按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額扣除現金及現金等價物、原定到期日為三個月以上的定期存款及受限制現金計算。於2020年6月30日，本集團借款的詳情載於合併財務報表附註22。

借款成本

於報告期內，本集團的總借款成本為人民幣1,624.44百萬元，較2019年同期人民幣1,688.10百萬元減少人民幣63.66百萬元，該降幅主要由於報告期內本集團的借款總額加權平均實際利率由去年同期的5.95%下降至5.52%。

或然負債及擔保

本集團就銀行提供予客戶的按揭貸款向銀行提供按揭貸款擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭貸款擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)發出房地產所有權證(通常於購房者購得有關物業後三個月內發出)後；及(ii)購房者結清按揭貸款後。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還欠付的按揭本金連同買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團的客戶進行獨立信用核證，只會依賴按揭銀行所進行的信用審查。於2020年6月30日，本集團就若干買家的按揭融資作出的擔保為人民幣70,465.42百萬元(2019年12月31日：人民幣62,687.03百萬元)。

此外，本集團亦就若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保。於2020年6月30日，本集團就合營企業及聯營公司貸款作出的擔保為人民幣9,547.39百萬元(2019年12月31日：人民幣6,991.18百萬元)。於2020年6月30日，本集團抵押擔保的詳情載於合併財務報表附註15及附註22。

利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行存款、公司債券、銀行及其他借款。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利率風險。按固定利率發行之公司債券、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的銀行存款及借款。本集團所面臨的若干外匯風險來自以港元及美元計值的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。

人力資源

於2020年6月30日，本集團聘用約14,200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、商業保險以及內外部培訓機會。

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

於報告期內，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，董事會於本中期報告日期亦無授權任何計劃進行其他重大投資或添置資本資產。

自2019年12月31日以來的變動

除本報告所披露者外，本集團的財務狀況或本集團截至2019年12月31日止年度的年報內「管理層討論與分析」一節披露的資料概無其他重大變動。

期後事項

於2020年7月14日，美的置業集團於中國向合格投資者公開發行總額為人民幣10億元的第三期境內公司債券(「**2020年公開發行境內公司債券(第三期)**」)，票面年利率為4.10%(如為四年期)或4.18%(如為五年期)，將分別於2024年7月及2025年7月到期。美的置業集團第二年末(在四年期公司債券的情況下)或第三年末(在五年期公司債券的情況下)有調整票面利率的選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。有關2020年公開發行境內公司債券(第三期)的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年7月9日及2020年7月13日的公告。

於2020年8月3日，本公司間接全資附屬公司美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與若干金融機構(作為貸款人)就以港元及美元計值初步金額分別達1,050百萬港元及60百萬美元的雙幣可轉讓定期貸款融資訂立融資協議，有關金額其後可增至高達1,170百萬港元或其等值美元(不包括上述初步金額)。貸款的最後還款日期將為首次提款日期後滿36個月當日。

管理層討論與分析(續)

首次公開發售所得款項用途

本公司股份於2018年10月11日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板開始買賣，而本公司籌得所得款項淨額約人民幣2,786.87百萬元(包括行使超額配股權)，此乃扣除與首次公開發售(「首次公開發售」)有關的包銷佣金及其他開支。

截至2020年6月30日，本公司首次公開發售所得款項的動用情況分析如下：

	首次公開發售 所得款項的 原訂分配 (包括行使 超額配股權) 人民幣百萬元	截至2020年 6月30日 動用首次 公開發售 所得款項 人民幣百萬元	截至2020年 6月30日 未動用首次 公開發售 所得款項 人民幣百萬元	使用 未動用首次 公開發售 所得款項的 預期時間表
土地收購或併購以增加土地儲備	1,950.81	749.09	1,201.72 (附註1)	2020年 12月31日 或之前
裝配式建築項目的土地收購及建設	418.03	418.03	—	—
研發智慧家居解決方案	139.34	139.34	—	—
一般營運資金	278.69	278.69	—	—
總計	2,786.87	1,585.15	1,201.72	

附註：

1. 新型冠狀病毒的爆發在一定程度上影響了本集團2020年上半年的業務及經濟活動。本公司預計2020年下半年核心城市房地產市場有望出現反彈，並於2020年第三季度在中國常州、無錫及九江的潛在投資以估計總額人民幣1,534.42百萬元，通過公共土地拍賣方式，並以未動用首次公開發售所得款項及本集團其他資金資源支付，藉此不斷評估擴大其土地儲備的目標及潛在機會。此外，預計將於2020年第四季度以估計總額人民幣488.22百萬元用於中國揚州及徐州的發展。然而，這些項目的實施可能因應競爭激烈的拍賣情況或當地房地產市場的需求而有變數。

本公司擬按日期為2018年9月28日本公司招股章程所載方式動用餘下所得款項。然而，董事會將不斷評估本集團的業務目標，且或會因應不斷變化的市況對計劃作出必要更改或修正，並將適時根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的規定作出必要公告。

遵守《企業管治守則》

本公司已採納上市規則附錄14所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的守則條文，作為其企業管治政策及常規。本公司於截至2020年6月30日止六個月一直遵守企業管治守則的條文，惟因下文「主席兼總裁」一段所述的若干偏離除外。

本公司一直致力達致高水平的企業管治，藉此提高對本公司股東的透明度及問責性。董事會相信，良好的企業管治將有助本公司為其股東帶來最大的企業價值。董事會將繼續參照上市規則附錄14檢討及監察已制定的程序，以維持本公司高水平的企業管治。

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10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2020年6月30日止六個月一直遵守標準守則。

董事會

董事會的組成

於截至2020年6月30日止六個月直至本中期報告日期，董事會由九名董事組成：

執行董事

郝恒樂先生(主席)
姚嵬先生
林戈先生
林冬娜女士

非執行董事

何劍鋒先生
趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生
歐陽偉立先生
陸琦先生

截至2020年6月30日止六個月，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，委任最少三名獨立非執行董事(佔董事會成員人數最少三分之一)，包括最少一名擁有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

各董事相互間概無財務、業務、家庭或其他重大或相關的關係。

主席兼總裁

我們的主席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。我們的主席同為本公司的最高行政人員，亦須獲董事會委予權力以按照董事會訂定的企業目標、方針以及政策，領導本集團的日常運營及業務管理。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人兼任。於截至2020年6月30日止六個月，郝恒樂先生一直履行本公司主席兼總裁的職責。因此，本公司有所偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條。但鑑於郝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，以及熟識美的經營管理核心價值，董事會認為由郝先生身兼主席及總裁之職有利於執行本集團的長期戰略目標及實現經營業務目標，從而最大化發揮本集團的營運效益。

董事會認為，此架構符合本公司的最佳利益，並認為此情況不會打破董事會與本公司管理層之間的權力及權限平衡，此乃因為董事會團隊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。此外，董事會通過多數表決方式共同作出決定。然而，董事會仍將不時審視此架構的成效。

審核委員會

董事會已於2018年9月12日根據上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍（於2019年1月1日修訂及採納）。於2020年6月30日，審核委員會由三名成員組成，包括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）以及一名非執行董事（趙軍先生）。譚勁松先生為獨立非執行董事，具備適當的專業資格以及會計及財務管理專業知識。概無審核委員會成員為本公司核數師的前任合夥人。

審核委員會負責（其中包括）檢討及監察本集團合併財務報表是否完整、檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效、檢討內部審計部門開展的工作結果及監察本集團內部審計職能的成效。審核委員會亦負責就委任外聘核數師向董事會作出推薦建議及批准外聘核數師的薪酬及聘用條款。審核委員會在年度審計開始前將與外聘核數師討論審計性質及範疇、重大風險分析及會計政策變動對本集團財務報表的影響。審核委員會須按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及審計程序的成效。

審核委員會已審閱本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績，包括本集團採用的會計原則及慣例。此外，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》審閱本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

根據上市規則第 13.51B(1) 條更新董事資料

截至2020年6月30日止六個月及直至本中期報告日期，自本公司最近刊發的年度報告以來，概無董事資料變更須根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段予以披露。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2020年6月30日止六個月，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。

股權掛鈎協議

本公司於截至2020年6月30日止六個月並無訂立任何股權掛鈎協議及於2020年6月30日，並無存在由本公司訂立的任何股權掛鈎協議。

購股權計劃

本公司股東於2020年5月29日舉行的本公司股東週年大會(「**2020年股東週年大會**」)上批准及採納一項購股權計劃，其於採納日期起至2030年5月28日止10年期間有效及生效(「**購股權計劃**」)。購股權計劃的主要條款概述如下：

購股權計劃旨在讓本集團認可及肯定本集團任何成員公司的任何董事或候任董事；及本集團任何成員公司的任何管理層、核心技術人員、高級人員、經理及僱員(「**合資格參與者**」)已經或可對本集團作出(不論直接或間接)的貢獻、向合資格參與者提供最佳的報酬，以及吸引、挽留及激勵合資格參與者繼續為本集團的增長及發展作出貢獻；及為合資格參與者提供直接經濟利益，以維持本集團與合資格參與者之間的長期關係。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過於2020年股東週年大會日期已發行股份總數的10%(即123,056,700股股份)，除非本公司尋求其股東於股東大會上批准更新購股權計劃的10%上限。當全面行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使的購股權時，可予發行的股份總數上限不得超過不時已發行股份的30%。倘有關授出將導致超過該30%上限或最高允許上限，則不得授出購股權。

企業管治及其他資料(續)

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃，每名合資格參與者於截至有關授出日期(包括該日)止任何12個月期間有權獲授購股權的最高數目不得超過於2020年股東週年大會日期已發行股份總數的1%(即12,305,670股股份)。倘進一步授出超出該上限的購股權，則須經其股東於股東大會上另行批准。

根據購股權計劃向董事、最高行政人員或本公司主要股東或彼等各自任何聯繫人授出的任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括身為該等購股權的建議承授人的獨立非執行董事)批准。此外，倘於截至有關授出日期(包括該日)止任何12個月期間向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人授出的任何購股權合共超過本公司已發行股份總數的0.1%及總值(根據本公司股份於各授出日期的收市價計算)超過5百萬港元，則須經其股東於股東大會上批准。

行使價最少應為以下較高者：(i)股份於授出日期在聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)股份於授出日期之現行面值。每份授出購股權為1.00港元或人民幣1.00元，須於授出購股權日期起計28天內支付，並須於行使相關購股權時全數支付行使價。

受購股權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提出要約時具體指定其認為合適的條件(包括但不限於合資格參與者及／或本公司須達到的任何績效目標及購股權在行使前須最少持有的時間，如有)。在任何情況下，行使期自授出任何特定的購股權日期起計不得超過10年。

於本中期報告日期，自採納購股權計劃以來，概無向任何合資格參與者授出購股權。

權益披露

董事權益

除下文所披露者外，於2020年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則所載本公司採納的標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

姓名	實益擁有人	家庭權益	公司權益	概約股權百分比	
				總計	(附註2)
何劍鋒先生(附註1)	—	1,000,000,000	—	1,000,000,000	81.26%

附註：

1. 非執行董事何劍鋒先生為本公司控股股東盧德燕女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視作於盧女士所持的本公司權益中擁有權益。
2. 該百分比乃基於本公司於2020年6月30日之1,230,567,000股已發行股份計算。

除購股權計劃外，於截至2020年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

權益披露(續)

主要股東權益

除下文所披露者外，於2020年6月30日，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份的好倉

姓名	身份	所持股份數目	概約股權百分比 (附註4)
美的發展控股(BVI)有限公司	實益擁有人	940,000,000	76.39%
盧德燕女士(附註1)	受控法團權益	1,000,000,000	81.26%
何享健先生(附註2)	與另一人士共同持有的權益	1,000,000,000	81.26%
何劍鋒先生(附註3)	配偶權益	1,000,000,000	81.26%

附註：

1. 盧德燕女士(「**盧女士**」)持有美的發展控股(BVI)有限公司(「**美的發展(BVI)**」)、美恒有限公司(「**美恒**」)及美域有限公司(「**美域**」)各自的全部股權。美的發展(BVI)、美恒及美域分別持有940,000,000股、30,000,000股及30,000,000股本公司股份。故根據證券及期貨條例，盧女士被視作於美的發展(BVI)、美恒及美域持有本公司的股份中擁有權益。
2. 何享健先生(「**何先生**」)與盧女士為一致行動人士。故根據證券及期貨條例，何先生被視作於盧女士所持的本公司權益中擁有權益。然而，誠如何先生與盧女士在彼等於2018年5月14日訂立的一致行動契據中所確認，何先生並無持有本集團的任何經濟利益(包括獲分派股息的權利)。
3. 非執行董事何劍鋒先生為盧女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視作於盧女士所持的本公司權益中擁有權益。
4. 該百分比乃基於本公司於2020年6月30日之1,230,567,000股已發行股份計算。

控股股東的特定履約責任

以下披露乃根據上市規則第13.21條的披露規定作出。

於2019年6月21日，本公司間接全資附屬公司美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與金融機構財團就29億港元的三年期定期貸款融資(「**2019年貸款**」)訂立融資協議。

於2020年8月3日，美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與若干金融機構(作為貸款人)就以港元及美元計值初步金額分別達1,050百萬港元及60百萬美元的三年期雙幣可轉讓定期貸款融資訂立融資協議，有關金額其後可增至高達1,170百萬港元或其等值美元(不包括上述初步金額)(「**2020年貸款**」)。貸款的最後還款日期將為首次提款日期後滿36個月當日。

根據各融資協議的條文，倘(i)何先生及／或盧女士(經計及其合併股權)共同不會或不再留任本公司的單一最大股東或維持(直接或間接)不少於已發行股本中所有實益股權的51%以及保留本公司的管理控制權；及／或(ii)何先生、盧女士及美的發展(BVI)共同不再維持在本公司股東大會上行使30%或以上投票權的權力或不再為上市規則所界定的本公司控股股東，則屬「控制權變動」，金融機構可(其中包括)要求償還全部或部分2019年貸款及／或2020年貸款，連同應計利息以及應計或未償還的所有其他金額。

首次公開發售所得款項用途

有關首次公開發售所得款項用途的詳情，請參閱載於第22頁的「管理層討論與分析」一節。

中期股息

董事會已議決不宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息(2019年同期：無)。

中期財務資料審閱報告



羅兵咸永道

致美的置業控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第31至58頁的中期財務資料，此中期財務資料包括美的置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於2020年6月30日的中期簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明合併綜合收益表、中期簡明合併權益變動表及中期簡明合併現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2020年8月20日

中期簡明合併綜合收益表

		未經審核 截至 6 月 30 日止六個月	
	附註	2020 年 人民幣千元	2019 年 人民幣千元
收入	6	20,936,620	14,194,850
銷售成本	7	(15,412,831)	(9,101,508)
毛利		5,523,789	5,093,342
其他收入及收益 — 淨額	8	413,155	270,813
銷售及營銷開支	7	(1,259,503)	(1,045,473)
行政開支	7	(1,262,958)	(1,030,663)
金融資產的減值虧損淨額		(20,850)	(22,331)
經營利潤		3,393,633	3,265,688
財務收益	9	160,183	92,688
融資成本	9	(40,678)	(10,615)
財務收益 — 淨額	9	119,505	82,073
分佔合營企業及聯營公司業績	13	198,027	90,013
所得稅前利潤		3,711,165	3,437,774
所得稅開支	10	(1,356,930)	(1,549,015)
期內利潤		2,354,235	1,888,759
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		2,024,099	1,769,384
非控制性權益		330,136	119,375
期內綜合收益總額		2,354,235	1,888,759
以下人士應佔綜合收益總額：			
本公司擁有人		2,024,099	1,769,384
非控制性權益		330,136	119,375
		2,354,235	1,888,759
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利（以每股人民幣元列示）			
每股基本及攤薄盈利	11	1.64	1.49

上述簡明合併綜合收益表應與隨附附註一併閱覽。

中期簡明合併資產負債表

		未經審核 2020年 6月30日 人民幣千元	經審核 2019年 12月31日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,205,919	1,199,369
投資物業	14	1,772,795	1,737,291
使用權資產		471,183	529,632
無形資產		148,839	146,719
在建物業	15	2,947,686	2,670,275
於合營企業的投資	13(a)	7,857,884	6,074,679
於聯營公司的投資	13(b)	5,381,016	4,685,994
融資租賃應收款項		38,690	26,421
遞延所得稅資產		2,757,276	2,333,448
		22,581,288	19,403,828
流動資產			
存貨		67,847	49,270
合約資產及取得合約的成本	6(a)	1,960,818	1,496,830
在建物業	15	140,552,697	142,697,242
已竣工待售物業		8,900,551	8,767,493
貿易及其他應收款項	16	41,009,459	36,205,754
預付稅項		13,025,159	12,244,457
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	17	1,942,954	1,913,355
受限制現金	18	6,083,260	7,697,191
原定到期日為三個月以上的定期存款	18	–	141,159
現金及現金等價物	18	19,913,188	19,097,265
		233,455,933	230,310,016
總資產		256,037,221	249,713,844
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	19	7,654,595	9,465,989
其他儲備	20	1,898,536	1,875,120
保留盈利	20	10,332,629	8,308,530
		19,885,760	19,649,639
非控制性權益		14,803,231	11,488,654
權益總額		34,688,991	31,138,293

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 2020年 6月30日 人民幣千元	經審核 2019年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
公司債券	21	5,910,022	8,049,059
銀行及其他借款	22	38,694,522	37,466,454
租賃負債		129,472	199,662
遞延所得稅負債		1,376,793	1,548,454
		46,110,809	47,263,629
流動負債			
合約負債	6(b)	93,863,011	84,891,715
公司債券	21	6,056,368	2,437,720
銀行及其他借款	22	5,451,588	6,698,484
租賃負債		61,375	49,830
貿易及其他應付款項	23	64,340,173	71,823,898
即期所得稅負債		5,464,906	5,410,275
		175,237,421	171,311,922
負債總額		221,348,230	218,575,551
權益及負債總額		256,037,221	249,713,844

上述簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

於2020年8月20日董事會代表簽署批准。

郝恒樂
董事

林戈
董事

中期簡明合併權益變動表

	未經審核					
	本公司擁有人應佔				非控制性 權益	權益總額
	股本及溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2019年1月1日的結餘	8,787,079	1,293,695	6,076,085	16,156,859	7,427,577	23,584,436
綜合收益						
期內利潤	–	–	1,769,384	1,769,384	119,375	1,888,759
截至2019年6月30日止期間的 綜合收益總額	–	–	1,769,384	1,769,384	119,375	1,888,759
與擁有人的交易總額，直接在 權益中確認						
出售附屬公司	–	–	–	–	(378,966)	(378,966)
派付股東的股息	–	–	(1,282,003)	(1,282,003)	–	(1,282,003)
收購並無包含業務的附屬公司	–	–	–	–	425,527	425,527
非控制性權益注資	–	–	–	–	3,337,497	3,337,497
對附屬公司的追加投資	–	(7,653)	–	(7,653)	1,547	(6,106)
與擁有人進行的交易總額	–	(7,653)	(1,282,003)	(1,289,656)	3,385,605	2,095,949
於2019年6月30日的結餘	8,787,079	1,286,042	6,563,466	16,636,587	10,932,557	27,569,144
於2020年1月1日的結餘	9,465,989	1,875,120	8,308,530	19,649,639	11,488,654	31,138,293
綜合收益						
期內利潤	–	–	2,024,099	2,024,099	330,136	2,354,235
截至2020年6月30日止期間的 綜合收益總額	–	–	2,024,099	2,024,099	330,136	2,354,235
與擁有人的交易總額，直接在 權益中確認						
出售附屬公司	–	–	–	–	(690,343)	(690,343)
不改變控制權的情況下附屬公司 擁有權權益出售	–	31,698	–	31,698	(28,198)	3,500
應付股東股息	(1,811,394)	–	–	(1,811,394)	–	(1,811,394)
收購並無包含業務的附屬公司	–	–	–	–	123,417	123,417
非控制性權益注資	–	–	–	–	3,593,205	3,593,205
對附屬公司的追加投資	–	(8,282)	–	(8,282)	(13,640)	(21,922)
與擁有人進行的交易總額	(1,811,394)	23,416	–	(1,787,978)	2,984,441	1,196,463
於2020年6月30日的結餘	7,654,595	1,898,536	10,332,629	19,885,760	14,803,231	34,688,991

上述簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱覽。

中期簡明合併現金流量表

		未經審核 截至6月30日止六個月	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所用現金		(2,218,725)	(3,744,220)
已付所得稅		(2,588,937)	(2,831,469)
已付利息		(1,887,660)	(1,690,517)
經營活動所用現金淨額		(6,695,322)	(8,266,206)
投資活動的現金流量			
收購附屬公司所付款項，扣除所得現金	26	186,866	(374,324)
出售附屬公司現金流出淨額		(559,411)	(527,040)
購買物業、廠房及設備		(58,260)	(159,069)
購買自用物業的土地使用權		-	(33,681)
購買無形資產		(6,139)	(12,521)
於合營企業的投資		(974,866)	(198,622)
於聯營公司的投資		(563,002)	(1,188,812)
出售一間合營企業所得款項		2,400	-
自一間合營企業收取的股息		66,700	-
償還合營企業及聯營公司墊款		5,039,915	3,462,541
出售物業、廠房及設備、投資物業及無形資產所得款項		14,834	24,200
原定到期日為三個月以上的定期存款減少		141,159	2,729,638
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		(19,263,372)	(12,791,127)
出售以公平值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項		19,360,498	13,807,914
已收利息		160,183	92,688
投資活動所得現金淨額		3,547,505	4,831,785
融資活動的現金流量			
非控制性權益注資		505,850	3,337,497
收購附屬公司額外權益付款		(21,922)	(2,066)
不改變控制權的情況下附屬公司權益出售所得款項		3,500	-
銀行及其他借款所得款項		17,004,567	21,145,062
償還銀行及其他借款		(14,569,333)	(17,457,967)
租賃付款的主要成分		(58,645)	(46,000)
公司債券所得款項		2,911,952	5,049,422
償還公司債券		(1,440,000)	(3,499,268)
償還最終控制方控制的關聯方墊款		(396,090)	(29,998)
派付股東的股息		-	(1,282,003)
融資活動所得現金淨額		3,939,879	7,214,679
現金及現金等價物增加淨額		792,062	3,780,258
期初的現金及現金等價物		19,097,265	15,439,152
現金及現金等價物匯兌收益		23,861	4,606
期末的現金及現金等價物		19,913,188	19,224,016

上述簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱覽。

中期財務資料附註

1 一般資料

本公司於2017年11月29日根據開曼群島公司法(1961年第三號法例第22章，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及銷售、物業管理服務及商業物業投資及營運。

本公司的最終控股公司為美的發展控股(BVI)有限公司(「美的發展(BVI)」)，本公司的最終控制方為何享健先生(「何先生」)及盧德燕女士(「盧女士」)(「最終控制方」)。

除另有說明外，截至2020年6月30日止六個月的本中期財務資料(「中期財務資料」)以人民幣(「人民幣」)呈列，並已由本公司董事會於2020年8月20日批准刊發。

2 呈列及編製基準

本中期財務資料已按照香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本中期財務資料應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港聯合交易所有限公司的披露規定編製的本公司截至2019年12月31日止年度的年度合併財務報表(「2019年財務報表」)及本公司於中期報告期間刊發的任何公告一併閱讀。

3 重大會計政策

所採用的會計政策與2019年財務報表一致，惟採納於2020年1月1日開始的財政年度生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本除外。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期間。本集團並無因採納該等準則而更改其會計政策或作出追溯調整。

(b) 已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納的新訂準則及現有準則之修訂

		於以下日期 或之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第16號修訂本	新冠病毒疫情相關租金減免	2020年6月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架參考	2022年1月1日
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備之預期使用前收款	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂本	虧損合同之履約合同成本	2022年1月1日
2018-2020年香港財務報告準則 年度改進項目		2022年1月1日
香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類	2023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

預期該等新訂準則及現有準則之修訂對本集團會計政策並不會產生重大影響。

4 估計

編製中期財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及開支之呈報金額。實際結果或會有別於該等估計。

於編製本中期財務資料時，管理層於應用本集團的會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源與2019年財務報表所應用者相同。

5 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本集團的活動面臨各種財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量及公平值利率風險)、信用風險及流動資金風險。

中期財務資料並不包括2019年財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與2019年財務報表一併閱讀。

自2019年12月31日起，風險管理政策概無重大變動。

5.2 流動資金風險

本集團的管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過預售物業所得款項及充足的可用融資(包括短期及長期借款以及來自股東的額外融資)擁有可用資金。由於相關業務的動態特性，本集團通過保持充足的現金及現金等價物及擁有可用的融資來源以維持資金的靈活性。

本集團有多個替代計劃減輕可能的經濟環境重大不利變動對預測現金流量的潛在影響。該等計劃包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應當地房地產市場環境的改變、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、定價更靈活以加快銷售以及物色合營企業合作夥伴共同開發項目。本集團會在評估相關未來成本及收益的基礎上作出適當的選擇。董事認為本集團將有能力保持充足的財務資源滿足經營需要。

下表載列於各資產負債表日期本集團按相關到期日分組的金融負債。下表披露的金額為合約非折現現金流量。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年6月30日(未經審核)					
公司債券	6,720,686	3,897,919	2,378,690	–	12,997,295
銀行及其他借款	7,826,543	15,052,544	25,587,167	2,565,687	51,031,941
租賃負債	63,432	41,284	102,498	31,115	238,329
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項)	58,567,461	–	–	–	58,567,461
財務擔保	71,999,080	2,561,992	5,010,835	440,900	80,012,807
	145,177,202	21,553,739	33,079,190	3,037,702	202,847,833

5 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 流動資金風險(續)

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日(經審核)					
公司債券	2,997,417	6,901,003	1,343,851	–	11,242,271
銀行及其他借款	9,024,622	13,370,960	25,448,250	2,567,283	50,411,115
租賃負債	52,762	71,090	84,397	69,735	277,984
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金 及其他應付稅項)	66,313,109	–	–	–	66,313,109
財務擔保	63,832,290	2,227,962	3,397,955	220,000	69,678,207
	142,220,200	22,571,015	30,274,453	2,857,018	197,922,686

5.3 公平值估計

下表根據在計量公平值的估值技術中所運用的輸入數據分級，分析本集團於2020年6月30日及2019年12月31日按公平值入賬的金融工具。有關輸入數據按公平值等級分為如下三個等級：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1級)。
- 除第1級所包括的報價外，資產或負債可直接(即價格)或間接(即從價格得出)可觀察的輸入數據(第2級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即非可觀察輸入數據)(第3級)。

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年6月30日(未經審核)				
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產	37,074	1,905,880	–	1,942,954
於2019年12月31日(經審核)				
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產	61,304	1,852,051	–	1,913,355

- (i) 期內，第1、2及3級之間並無轉移。
- (ii) 期內，估值技術並無變動。

6 收入及分部資料

執行董事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。

執行董事從以下三個業務分部評估本集團的業績：

- 物業開發及銷售
- 物業管理服務，及
- 商業物業投資及營運

截至2020年及2019年6月30日止六個月，業務分部(物業開發及銷售除外)的總收入、利潤或虧損或總資產佔本集團總收入、利潤或資產不足5%，因此，本公司董事認為毋須報告該等業務分部，且執行董事會評估本集團的整體表現，故未呈列經營分部資料。

截至2020年及2019年6月30日止六個月，本集團的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發及銷售	20,533,533	13,884,154
物業管理服務	346,445	214,469
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	26,402	27,079
— 酒店營運	3,360	5,049
— 文化旅遊項目	26,880	64,099
	20,936,620	14,194,850

呈列為：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發及銷售所得收入：		
於某一時點確認	15,860,755	8,684,677
於一段時間內確認	4,672,778	5,199,477
	20,533,533	13,884,154
提供服務所得收入：		
於一段時間內確認	376,685	283,617
其他來源所得收入：		
物業租賃收入	26,402	27,079
	20,936,620	14,194,850

本集團95%以上的收入來自中國市場，且本集團95%以上的非流動資產位於中國。因此未呈列任何地域資料。

本集團客戶眾多，但概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

6 收入及分部資料(續)

(a) 合約資產及合約購置成本詳情

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
與物業開發及銷售相關的合約資產(i)	1,339,786	972,568
合約購置成本(ii)	621,032	524,262
總合約資產及合約購置成本	1,960,818	1,496,830

- (i) 當於一段時間內確認的收入超過向物業買方開具的發票金額時，與物業開發及銷售相關的合約資產包含銷售物業的未開票金額。
- (ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合約而產生的合約購置成本(主要包括銷售佣金及已付／應付印花稅)。本集團將該等增量成本進行資本化並於確認相關收入時進行攤銷。截至2020年6月30日止六個月，攤銷金額為人民幣151,983,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣108,517,000元)。並無錄得資本化成本減值虧損。

(b) 合約負債

本集團已確認以下收入相關的合約負債：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	93,863,011	84,891,715

本集團按合約確定的付款安排自客戶收取款項。款項通常在合約的履約義務完成前收到，該等合約主要來自物業開發及銷售。

下表列示期內確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
計入期初合約負債餘額的已確認收入		
物業開發及銷售	16,142,795	9,519,625

6 收入及分部資料(續)

(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預計於一年內確認	53,562,853	51,019,872
預計於一年後確認	50,262,465	45,061,689
	103,825,318	96,081,561

- (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可行權宜方法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

7 按性質劃分的開支

列入銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支的費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
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	15,005,235	8,867,691
僱員福利開支	955,233	943,622
營銷及廣告開支	720,511	419,547
在建物業及已竣工待售物業撇減	253,205	—
取得合約的成本攤銷	151,983	108,517
稅項及附加費	155,227	121,529
折舊及攤銷	104,412	94,103
物業管理費	46,127	38,240
核數師酬金		
— 中期審閱服務	1,400	1,400
差旅及招待開支	42,899	71,735
辦公室開支	22,044	77,807
其他	477,016	433,453
總計	17,935,292	11,177,644

8 其他收入及收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
管理及諮詢服務收入	185,437	77,946
政府補貼收入	40,929	4,245
賠償收入	38,809	126,094
	265,175	208,285
其他收益 — 淨額		
按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	126,725	56,397
投資物業公平值變動產生的虧損	(3,641)	(813)
出售合營企業虧損	(5,812)	—
出售物業、廠房及設備、投資物業及無形資產(虧損)/收益	(114)	155
匯兌收益/(虧損)淨額	16,833	(7,940)
其他	13,989	14,729
	147,980	62,528
其他收入及收益 — 淨額	413,155	270,813

9 財務收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
融資成本		
— 利息開支		
— 銀行及其他借款	(1,264,210)	(1,407,884)
— 公司債券	(353,958)	(272,566)
— 租賃負債	(6,276)	(7,647)
	(1,624,444)	(1,688,097)
減：		
— 資本化利息	1,624,444	1,688,097
— 融資活動匯兌虧損淨額	(40,678)	(10,615)
	(40,678)	(10,615)
財務收益		
— 利息收入	160,183	92,688
財務收益 — 淨額	119,505	82,073

10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 企業所得稅	1,323,494	1,214,511
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	648,664	948,954
	1,972,158	2,163,465
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(615,228)	(614,450)
	1,356,930	1,549,015

附註：

所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度預期的加權平均實際年度所得稅率的估計確認。截至2020年6月30日止年度的估計平均年度稅率為37%，而截至2019年6月30日止六個月則為45%。由於毛利率下降導致土地增值稅開支減少，故於2020年的稅率較低。

於2020年6月30日，本集團中國附屬公司的保留盈利中尚未轉入於中國境外註冊成立的控股公司，且並無就此撥備遞延所得稅負債的金額為約人民幣10,817,782,000元(2019年12月31日：人民幣8,734,814,000元)。該等盈利預期將由中國附屬公司為再投資目的保留，且根據管理層對海外資金需求的估計，將不會於可見未來轉至彼等境外控股公司。

11 每股盈利

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：	2,024,099	1,769,384
已發行普通股加權平均數(千股)	1,230,567	1,190,567
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	1.64	1.49

截至2020年及2019年6月30日止六個月，本公司並無已發行具潛在攤薄效應之股份，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

12 股息

董事會已議決不宣派截至2020年6月30日止六個月之中期股息(截至2019年6月30日止六個月：零)。

13(a)於合營企業的投資

於合營企業的投資變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	6,074,679	1,023,571
自投資附屬公司轉撥(附註26)	676,058	388,494
其他添置	974,866	198,622
自一家合營企業收取的股息	(66,700)	—
轉撥至附屬公司的投資	(54,814)	—
出售	(8,212)	—
分佔業績	262,007	115,305
於6月30日	7,857,884	1,725,992

於2020年6月30日及2019年12月31日，並無有關本集團所持合營企業權益的重大承諾及或然事項，而合營企業的若干借款由本集團擔保(附註24)。

13(b)於聯營公司的投資

於聯營公司的投資變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	4,685,994	841,896
添置	759,002	1,188,812
分佔業績	(63,980)	(25,292)
於6月30日	5,381,016	2,005,416

於2020年6月30日及2019年12月31日，並無有關本集團所持聯營公司權益的重大或然事項，而聯營公司的若干借款由本集團擔保(附註24)。

14 物業、廠房及設備及投資物業

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
截至2019年6月30日止六個月(未經審核)		
於2019年1月1日期初賬面淨值	836,712	749,350
自在建物業轉撥	94,882	—
其他添置	167,418	—
公平值變動	—	(813)
出售附屬公司	(665)	—
其他出售	(24,045)	—
折舊	(42,837)	—
於2019年6月30日期末賬面淨值	1,031,465	748,537
截至2020年6月30日止六個月(未經審核)		
於2020年1月1日期初賬面淨值	1,199,369	1,737,291
添置	66,260	46,255
公平值變動	—	(3,641)
出售	(7,838)	(7,110)
折舊	(51,872)	—
於2020年6月30日期末賬面淨值	1,205,919	1,772,795

期內，估值技術並無變動。

本集團的政策為於引致轉撥的事件或情況變動當日確認公平值層級之間的轉入及轉出。於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團僅有第三級投資物業。

15 在建物業

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預期將竣工的在建物業：		
— 在正常營運週期內列作流動資產	140,552,697	142,697,242
— 超過正常營運週期后列作非流動資產	2,947,686	2,670,275
	143,500,383	145,367,517
在建物業包括：		
— 建設成本	35,113,219	33,482,853
— 土地使用權	103,799,486	107,210,641
— 資本化利息開支	6,123,475	6,177,634
	145,036,180	146,871,128
減：減值撥備	(1,535,797)	(1,503,611)
	143,500,383	145,367,517

在建物業均位於中國。

於2020年6月30日，人民幣90,303,569,000元(2019年12月31日：人民幣89,629,245,000元)在正常營運週期內分類為流動資產，預期將在一年後落成並交付。

截至2020年6月30日止六個月的一般借款資本化率為每年5.81%(截至2019年6月30日止六個月：年利率5.86%)。

於2020年6月30日，賬面淨值為人民幣48,022,291,000元(2019年12月31日：人民幣45,395,676,000元)的在建物業已作為本集團銀行及其他借款的抵押品。

16 貿易及其他應收款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入流動資產：		
貿易應收款項 — 淨值(附註(a))	1,175,783	1,203,717
其他應收款項 — 淨值(附註(b))	31,537,482	30,431,785
土地使用權預付款項(附註(c))	7,072,648	3,744,866
其他預付款項	1,223,546	825,386
	41,009,459	36,205,754

於2020年6月30日及2019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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項 — 關聯方(附註25(b))	202,678	144,646
貿易應收款項 — 第三方	1,004,192	1,092,990
減：減值撥備	(31,087)	(33,919)
貿易應收款項 — 淨值	1,175,783	1,203,717

於資產負債表日期，貿易應收款項總額按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	752,554	924,707
超過90日但在180日內	67,341	47,711
超過180日但在365日內	118,810	15,641
超過365日	268,165	249,577
	1,206,870	1,237,636

本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

16 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項詳情如下：(續)

貿易應收款項主要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2020年6月30日止六個月，就貿易應收款項總額作出撥回人民幣2,832,000元(截至2019年6月30日止六個月：撥備人民幣9,283,000元)。

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項(附註25(b))	13,249,638	16,275,460
應收非控制性權益款項(附註(i))	9,168,391	8,162,999
來自第三方的押金及其他(附註(ii))	9,213,608	6,063,799
	31,631,637	30,502,258
減：減值撥備	(94,155)	(70,473)
其他應收款項 — 淨額	31,537,482	30,431,785

(i) 應收非控制性權益款項主要指本集團若干附屬公司於一般業務過程中與其產生的往來款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。

(ii) 來自第三方的其他應收款項主要指押金及代建築及設計供應商支付的各種款項及向建築及設計供應商墊支的款項。

(c) 土地使用權預付款項主要與收購將於取得土地證時重新歸類至在建物業的土地使用權有關。

17 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資理財產品(a)	1,730,730	992,700
投資資產管理計劃(a)	101,000	786,475
投資上市權益證券	37,074	61,304
其他	74,150	72,876
	1,942,954	1,913,355

- (a) 投資理財產品及資產管理計劃主要指投資商業銀行及其他金融機構發行的無收益保證的若干金融工具。該等投資的公平值根據交易方提供的報表釐定。該等投資於2020年6月30日的回報率介乎1.30%至5.22%(2019年12月31日：0.30%至5.22%)。

18 現金及現金等價物

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行及庫存現金	24,220,499	26,533,464
銀行存款	1,775,949	402,151
	25,996,448	26,935,615
減：受限制現金	(6,083,260)	(7,697,191)
原定到期日為三個月以上的定期存款	-	(141,159)
	19,913,188	19,097,265

18 現金及現金等價物(續)

現金及存款以下述貨幣計值：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
以人民幣計值	23,958,988	26,494,846
以美元計值(「美元」)	4,708	32,328
以港元計值(「港元」)	2,032,752	408,441
	25,996,448	26,935,615

以人民幣計值的結餘轉換為其他貨幣及銀行結餘及現金匯出中國時須受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及法規規限。

19 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	—	—	—
		2,000,000,000	2,000,000	—	—	—
已發行及繳足						
於2018年12月31日及 2019年1月1日		1,190,567,000	1,190,567	1,005,366	7,781,713	8,787,079
股份配售		40,000,000	40,000	35,943	642,967	678,910
於2019年12月31日及 2020年1月1日						
		1,230,567,000	1,230,567	1,041,309	8,424,680	9,465,989
應付股東股息	(a)	—	—	—	(1,811,394)	(1,811,394)
於2020年6月30日		1,230,567,000	1,230,567	1,041,309	6,613,286	7,654,595

(a) 於2020年3月30日，本公司董事會建議以本公司股份溢價賬派付截至2019年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元(2018年：每股1.2253港元)，並已於2020年5月29日舉行之本公司股東週年大會上獲本公司股東批准。

20 其他儲備及保留盈利

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	173,000	1,075,688	45,007	1,293,695	6,076,085	7,369,780
期內利潤	-	-	-	-	1,769,384	1,769,384
派付股東的股息	-	-	-	-	(1,282,003)	(1,282,003)
對附屬公司的追加投資	-	-	(7,653)	(7,653)	-	(7,653)
於2019年6月30日的結餘(未經審核)	173,000	1,075,688	37,354	1,286,042	6,563,466	7,849,508
於2020年1月1日的結餘	173,000	1,866,404	(164,284)	1,875,120	8,308,530	10,183,650
期內利潤	-	-	-	-	2,024,099	2,024,099
對附屬公司的追加投資	-	-	(8,282)	(8,282)	-	(8,282)
不改變控制權的情況下出售附屬公司的擁有權權益	-	-	31,698	31,698	-	31,698
於2020年6月30日的結餘(未經審核)	173,000	1,866,404	(140,868)	1,898,536	10,332,629	12,231,165

21 公司債券

於2020年6月30日及2019年12月31日，公司債券如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1月1日	10,486,779	5,933,586
添置	2,911,952	8,042,764
利息開支	353,958	597,562
已付利息	(346,299)	(587,133)
到期時還款	(1,440,000)	(3,500,000)
期末結餘	11,966,390	10,486,779
分析為：		
— 流動部分	6,056,368	2,437,720
— 非流動部分	5,910,022	8,049,059
	11,966,390	10,486,779

於2020年6月30日的本集團公司債券人民幣3,060,000,000元(2019年12月31日：人民幣3,060,000,000元)由關聯方擔保(附註25(a))。

22 銀行及其他借款

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款	36,040,325	35,847,775
其他貸款	8,105,785	8,317,163
	44,146,110	44,164,938
計入非流動負債：		
— 有抵押／擔保	26,729,705	29,002,071
— 無抵押	16,974,105	14,183,079
減：非流動負債的即期部分	(5,009,288)	(5,718,696)
	38,694,522	37,466,454
計入流動負債：		
— 有抵押／擔保	350,000	350,000
— 無抵押	92,300	629,788
— 非流動負債的即期部分	5,009,288	5,718,696
	5,451,588	6,698,484
總計	44,146,110	44,164,938

於2019年12月31日及2020年6月30日，本集團所有借款均以下列貨幣計值：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣	40,215,590	41,983,176
港元	3,930,520	2,181,762
	44,146,110	44,164,938

本集團於2020年6月30日的銀行及其他借款人民幣20,384,920,000元(2019年12月31日：人民幣21,019,509,000元)，以本集團若干樓宇、土地使用權、在建物業及已竣工待售物業(賬面總值為人民幣48,863,788,000元(2019年12月31日：人民幣46,212,574,000元))作擔保。

本集團於2020年6月30日的銀行及其他借款人民幣6,105,785,000元(2019年12月31日：人民幣6,000,163,000元)由其關聯方擔保(附註25(a))，人民幣589,000,000元(2019年12月31日：人民幣2,332,399,000元)由第三方擔保。

截至2020年6月30日止六個月，銀行及其他借款的加權平均實際年利率為5.41%(截至2019年12月31日止年度：年利率為5.79%)。

23 貿易及其他應付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	28,398,681	32,477,765
— 關聯方(附註25(b))	50,491	22,793
— 第三方	28,348,190	32,454,972
應付關聯方款項(附註25(b))	12,368,554	10,554,551
應付非控制性權益款項(附註(b))	9,334,177	17,196,319
未結算應付收購對價	1,766,171	1,867,489
應付押金	2,169,788	1,624,857
應計費用	854,158	592,301
應付工資	680,684	1,114,310
應付利息	442,193	713,068
其他應付稅項	5,092,028	4,396,479
應付股東股息	1,811,394	—
其他應付款項(附註(c))	1,422,345	1,286,759
	64,340,173	71,823,898

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	14,740,260	25,668,865
超過90日但365日內	13,204,585	6,033,564
超過365日	453,836	775,336
	28,398,681	32,477,765

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項以人民幣計值。

(b) 應付非控制性權益款項主要指本集團若干附屬公司於一般業務過程中與非控制性權益產生的往來款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。

(c) 其他應付款項主要指各種向物業買家收取的雜項支出，如獲取政府機構批准／證書的相關支出等。

24 擔保

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就若干買家的按揭融資作出的擔保(附註(a))	70,465,422	62,687,030
就合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註(b))	9,547,385	6,991,177
	80,012,807	69,678,207

- (a) 指本集團就若干銀行授出的按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還未償還按揭本金連同拖欠買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。上述擔保於下列較早者解除：(i) 發出房地產所有權證(通常於買家接管相關物業後三個月內發出)；及(ii) 買家結清按揭貸款。
- (b) 主要指為若干合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大風險額。
- (c) 根據本公司董事的評估，於初步確認及2020年6月30日及2019年12月31日向買家及合營企業和聯營公司所提供擔保的公平值並不重大。

25 關聯方交易

本公司的最終控股公司為美的發展(BVI)，本公司的最終控制方為何先生及盧女士。

(a) 關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
(i) 最終控制方控制的實體		
提供物業管理服務	3,204	3,347
管理及諮詢服務收入	7,451	1,289
購買家電及智慧家居科技產品	56,846	27,719
購買資訊科技支援服務	—	1,069
向關聯方借款產生的利息費用	40,948	14,844
獲得借款擔保	9,165,785	7,234,622
許可費	4,567	4,399
擔保費	20,130	15,517
租賃付款	579	362
租賃負債產生之利息費用	15	16
(ii) 若干董事控制的實體		
租賃付款	—	3,715
租賃負債產生之利息費用	—	93
(iii) 合營企業		
管理及諮詢服務收入	144,430	29,006
提供借款擔保	6,578,323	2,590,474
提供物業管理服務	18,303	10,615
(iv) 聯營公司		
管理及諮詢服務收入	23,454	—
提供借款擔保	2,969,062	2,187,091
提供物業管理服務	6,544	3,281
(v) 董事及／或其近親成員		
物業銷售	—	9,750

上述交易的價格根據相關訂約方協定的條款釐定。

25 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
(i) 合營企業		
應收關聯方款項	10,117,378	11,123,648
應付關聯方款項	8,917,146	7,550,957
(ii) 聯營公司		
應收關聯方款項	3,232,018	5,227,579
應付關聯方款項	3,463,455	2,639,701
(iii) 最終控制方控制的實體		
應收關聯方款項	102,915	66,556
應付關聯方款項	38,423	386,686
租賃負債	315	47
(iv) 若干董事及／或其近親成員控制的實體		
應收關聯方款項	5	2,323
應付關聯方款項	21	—
租賃負債	—	536
(v) 應收關聯方款項的分析：		
貿易	202,678	144,646
非貿易	13,249,638	16,275,460
(vi) 應付關聯方款項的分析：		
貿易	50,491	22,793
非貿易	12,368,554	10,554,551

應收／付關聯方款項主要指無抵押、不計息及須按要求償還的現金墊款。

25 關聯方交易(續)

(c) 來自關聯方的貸款

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
期初	—	—
預支貸款	1,809,358	1,003,356
償還貸款	(1,809,358)	(1,003,356)
期末	—	—

截至2020年及2019年6月30日止六個月，來自關聯方的貸款的浮動年利率為5.50%至6.00%，貸款期限為3至6個月。

(d) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
主要管理人員薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	11,856	11,382
— 退休金成本	74	86
— 袍金	273	263
	12,203	11,731

26 出售附屬公司

本期內，本集團出售於若干附屬公司的權益。出售詳情如下：

	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
出售對價	
一 於合營企業的投資之公平值	676,058
現金及現金等價物	(559,411)
受限制現金	(377,213)
遞延所得稅資產	(19,739)
預付稅項	(591,070)
在建物業及已竣工待售物業	(6,343,462)
貿易及其他應收款項	(3,453,145)
貿易及其他應付款項	3,053,353
銀行及其他借款	2,974,740
合約負債	3,982,050
其他	(32,504)
已出售資產淨值總額	(1,366,401)
已出售非控制性權益	690,343
出售收益	-
出售所得現金款項(扣除所出售現金)	
一 所出售附屬公司之現金及現金等價物	(559,411)
出售現金流出淨額	(559,411)

27 期後事項

於2020年7月，美的置業集團有限公司發行兩期本金總額為人民幣1,000,000,000元之公司債券。該等公司債券的票面年利率為4.10%及4.18%，將分別於2024年7月14日及2025年7月14日到期。美的置業集團有限公司分別於第二及第三年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。

於2020年8月3日，本公司間接全資附屬公司美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與若干金融機構(作為貸款人)就以港元及美元計值初步金額分別達1,050百萬港元及60百萬美元的雙幣可轉讓定期貸款融資訂立融資協議，有關金額其後可增至高達1,170百萬港元或其等值美元(不包括上述初步金額)(「貸款」)。貸款的最後還款日期將為首次提款日期後滿36個月當日。

執行董事

郝恒樂先生(主席兼總裁)
姚崑先生
林戈先生
林冬娜女士

非執行董事

何劍鋒先生
趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生
歐陽偉立先生
陸琦先生

審核委員會

譚勁松先生(主席)
趙軍先生
歐陽偉立先生

薪酬委員會

歐陽偉立先生(主席)
郝恒樂先生
趙軍先生
譚勁松先生
陸琦先生

提名委員會

郝恒樂先生(主席)
譚勁松先生
陸琦先生

授權代表

郝恒樂先生
曾超明先生

聯席公司秘書

曾超明先生
陳寶珊女士

中國大陸主要營業地點及總部

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮誠德路1號
美的置業廣場4棟34層

中國香港營業地點

香港九龍尖沙咀
廣東道9號海港城
港威大廈第6座39樓3906-3910室

註冊辦事處

Walkers Corporate Limited
Cayman Corporate Centre
27 Hospital Road, George Town
Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands

開曼群島股份登記總處及過戶辦事處

Walkers Corporate Limited
Cayman Corporate Centre
27 Hospital Road, George Town
Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處及過戶辦事處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

霍金路偉律師行

公司資料(續)

中國大陸主要往來銀行

(以英文字母順序排列)

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
廣東順德農村商業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

中國香港主要往來銀行

(以英文字母順序排列)

中國銀行(香港)有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司香港分行
創興銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司
恒生銀行有限公司
澳門國際銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行
大豐銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司

股份代號

3990

投資者關係電郵

investor@midea.com

公司網站

<http://www.mideadc.com>

