



美的·中央广场
CENTRAL

美的置业控股有限公司 MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3990

2018

年度報告

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」)(股份代號：3990)是中國智慧生活引領者，是中國領先的「房地產+產業」複合型開發商和運營商。憑借傳承美的品牌的深厚製造業根基和強大科技化基因，主要從事全國大型綜合性物業開發，尤其是智慧健康住宅物業的發展；我們向客戶提供品質生活及智慧家居系統解決方案，同時涉足住宅物業開發價值鏈上的強相關增長性領域，包含物業管理、智慧家居、商業物業投資及運營、裝配式建築、產城運營、整體衛浴等，形成多元一體化業務體系。發展迄今，本集團物業發展項目均衡佈局珠江三角洲經濟區(「珠三角經濟區」)、長江三角洲經濟區(「長三角經濟區」)、長江中游經濟區(「長中游經濟區」)、華北地區及中國西南經

濟區(「西南經濟區」)15個省份的48個城市。於2018年12月31日，本集團擁有總建築面積達45.07百萬平方米的土地儲備。

本集團於2018年10月11日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。展望未來，本集團將繼續立足於強大的品牌知名度、全國均衡佈局及深耕能力、智慧家居解決方案的差異化產品定位、建築工業化的全產業鏈優勢、通過多元化渠道以具競爭力的成本獲取融資的能力、規模經營及高效的執行力等，完善和整合本集團「房地產+產業」戰略的各項業務，持續提升本集團在行業中的綜合實力和領先地位。

主要業務架構

本集團將繼續聚焦主業價值鏈上新增長領域，採取「房地產+產業」的複合型發展策略，推動旗下各項業務持續穩健發展。



物業開發



物業管理服務



商業物業投資及運營

目錄

1	主要業務架構	52	董事及高級管理層
2	財務摘要	61	企業管治報告
4	2018年度大事記	76	董事會報告
8	主要榮譽與獎項	88	獨立核數師報告
10	主席報告	94	合併綜合收益表
14	管理層討論與分析	95	合併資產負債表
24	物業一覽	97	合併權益變動表
27	物業發展	98	合併現金流量表
48	物業管理服務	99	合併財務報表附註
50	商業物業投資及運營	187	財務概要
51	裝配式建築	188	公司資料

於全國五大區的15個省份的48個城市擁有總建築面達45.07百萬平方米的土地儲備

27

從社區服務到打造城市運營服務生態圈，構建完整服務體系，涵蓋物業管理服務，房地產開發前期銷售配合服務及其他物業增值服務。於2016年12月，廣東美的物業管理股份有限公司（「美的物業管理」）於全國中小企業股份轉讓系統（「新三板」）掛牌（股份代號：839955）。

48

涵蓋城市綜合體、社區鄰里商業、購物中心、特色商業、文旅商業、長租公寓等。

50

財務摘要

業績摘要

	截至12月31日止年度		
	2018年	2017年	變動
收入(人民幣百萬元)	30,119.8	17,716.9	70.0%
毛利(人民幣百萬元)	9,853.9	4,897.1	101.2%
毛利率	32.7%	27.6%	5.1%
淨利潤(人民幣百萬元)	3,286.9	1,893.6	73.5%
淨利潤率	10.9%	10.7%	0.2%
本公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	3,210.0	1,912.4	67.8%
每股基本盈利(人民幣元)	3.08	2.54	21.3%
擬派每股普通股末期股息(人民幣元)	1.0768	0	不適用

資產負債表摘要

	於12月31日止		
	2018年	2017年	變動
總資產(人民幣百萬元)	177,319.1	112,978.9	56.9%
總現金及銀行存款(人民幣百萬元)	26,533.1	23,791.0	11.5%
短期借貸(人民幣百萬元)	16,601.2	9,070.6	83.0%
長期借貸(人民幣百萬元)	32,908.1	29,184.3	12.8%
權益總額(人民幣百萬元)	23,584.4	12,164.8	93.9%
股權回報率	19.9%	18.8%	1.1%
總負債／總資產	86.7%	89.2%	-2.5%
淨債務與權益比率	97.4%	118.9%	-21.5%

財務摘要(續)

收入

(人民幣千元)

2018	30,119,811
2017	17,716,924
2016	11,992,340
2015	8,312,707

毛利及毛利率

(人民幣千元/%)

2018	9,853,923 / 32.7%
2017	4,897,060 / 27.6%
2016	2,728,914 / 22.8%
2015	1,788,142 / 21.5%

淨利潤及淨利潤率

(人民幣千元/%)

2018	3,286,869 / 10.9%
2017	1,893,569 / 10.7%
2016	993,311 / 8.3%
2015	383,504 / 4.6%

本公司擁有人應佔利潤

(人民幣千元)

2018	3,209,997
2017	1,912,442
2016	1,007,387
2015	391,076

總資產

(人民幣千元)

2018	177,319,110
2017	112,978,899
2016	57,888,411
2015	34,745,172

總權益

(人民幣千元)

2018	23,584,436
2017	12,164,780
2016	3,094,419
2015	1,409,797

2018 年度大事記

二月



2月，本集團附屬公司寧波聯城住工科技有限公司註冊成立，標誌著本集團正式進入建築工業化領域。

2月，本集團獲得中國建設銀行股份有限公司廣東省分行（「建行」）申請的首筆長租房融資，標誌著本集團在住房租賃業務上取得突破性進展。

三月



3月，本集團45億元的非公開公司債券獲深圳證券交易所發行許可，當年5月成功發行第一期本金總額14.4億元；2019年1月成功發行第二期本金總額30.6億元，票面利率僅5.3%，低於同期其他房地產企業境內發行非公開公司債券的利率。

3月，在雲棲大會·深圳峰會上，本集團與阿里雲計算有限公司（「阿里雲」）共同舉辦「在雲上與智慧生長」智慧生活創新發佈會，這是繼2017年本集團與阿里雲簽署戰略合作協議後的再度聯手，本集團在發佈會上宣布，未來3年將打造200餘個標準化智慧社區。

五月



5月，本集團被全國智標委*智慧居住區分技術委員會授予國家智慧居住區標準創制基地，並參編《智慧居住區標準白皮書》、《智能家居標準白皮書》。

5月，本集團攜手廣東順德控股集團有限公司聯合開發的位於順德區樂從鎮的華南村級工業園改造新型試點項目——順德上華智能製造產業園正式奠基，標誌著本集團首個產業地產項目落地。



* 全國智標委：全國智能建築及居住區數字化標準化技術委員會

六月



6月，本集團出資成立韶關市鄉村振興公益基金會，定向支持當地5個省級貧困村和4個市級示範村。



6月，本集團與杭州海康威視數字化技術股份有限公司(「海康威視」)簽署戰略合作框架協議。雙方將在智慧地產、智慧社區、智能家居、房地產智能化綜合管理運營平台的落地實踐和人工智能研究和應用等方面開展深度合作。

十月



10月，本集團在聯交所主板掛牌上市，是本集團成功進入國際資本市場的重要里程碑。

十二月



12月，本集團與廣東省河源市人民政府簽署戰略合作框架協議，將在當地打造生產研發製造基地、智能產業研發展示中心、文旅主題健康產業項目等五大項目。

主席報告

尊敬的各位股東：

全年業績

2018年度是本集團具有里程碑式意義的一年，本集團於2018年10月11日成功在聯交所主板上市。自首次公開發售起，本集團因著名的品牌和穩健的經營表現、低成本的融資能力及優質的智慧家居產品備受資本市場關注。

截至2018年12月31日止，年內本集團收入為人民幣30,119.81百萬元，毛利為人民幣9,853.92百萬元，分別較去年同期同比增長70%及101%；年內利潤為人民幣3,286.87百萬元，同比增長74%；年內核心淨利潤*為人民幣3,284.39百萬元，同比增長75%。本集團的毛利率由2017年的27.6%穩步增至2018年32.7%，整體收益及利潤實現了穩健快速的增長。

2018年業務回顧

(1) 房地產市場回顧

2018年中國宏觀環境穩中有變，中美貿易戰美國加息減稅等都對中國經濟造成不利影響，國內整體經濟面臨下行壓力，但中國房地產整體市場銷售情況運行依然保持平穩增長。根據國家統計局公佈的數據，2018年商品房銷售面積累計171,654萬平方米，同比增長1.3%；商品房銷售金額累計達到人民幣149,973億元，同比增長12.2%，國內商品房整體銷售規模再創新高。（數據來源：國家統計局、萬得資訊）

(2) 銷售表現

截至2018年12月31日止年度，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79,000百萬元，同比增長55.82%；合約銷售面積約790.7萬平方米，同比增長31.89%。

根據2018年中國指數研究院報告，本集團在中國房地產銷售額百億企業排行榜中排名第38，較2016年、2017年的排名報告中名列第74、39名均有所上升。截至2018年末，本集團大部分預售的住宅開發項目已配置智慧家居解決方案，現有的市場地位以及差異化產品策略有利於本集團現有產品的去化和把握中國房地產未來市場智能化的發展趨勢。未來，本集團將在繼續發掘核心業務價值鏈的基礎上，持續關注代表未來趨勢、關聯性強的新增長領域，如智慧家居的升級，整體裝配的普及等。不斷強化房地產加產業複合型發展戰略，實現穩健和可持續的高質量增長。

* 「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。

(3) 土地儲備

我們作為一個全國性佈局的房地產企業，項目組合已經遍佈中國近48個城市，發展迄今，本集團策略性地進入珠三角經濟區、長三角經濟區、長中游經濟區、華北地區及西南經濟區五個地區。2018年本集團繼續擴大佈局範圍，策略性進軍中心城市，其中包括廣州及其他省會城市。本集團2018年新增項目的土地儲備達16.62百萬平方米，本集團亦通過合營企業和聯營公司收購權益土地儲備面積達0.57百萬平方米。截至2018年12月31日，本集團總土地儲備面積達45.07百萬平方米，有173個規模化的項目，同時通過合營企業及聯營公司參與了32個項目，覆蓋15個省份的48個城市。

本集團房地產開發業務主要集中於中國經濟最繁榮及活躍的兩個區域，珠三角經濟區及長三角經濟區，同時也包括經濟增長前景良好且有持續人口流入的二三線城市的核心區域，例如增長潛力巨大的長中游經濟區、華北地區及西南經濟區的部分城市。該策略將有助本集團以合理較低的成本取得土地，同時通過融合智慧家居解決方案的優質產品提升產品的售價溢價能力。

(4) 財務狀況及策略

截至2018年12月31日，本集團毛利率升至32.7%，2018年毛利率增加主要由於物業銷售的會計確認銷售均價較高，以及毛利率較高的項目所佔比重有所增加。年內本集團借款總額(包括銀行及其他借款和公司債券)的加權平均實際利率為5.91%，低於行業平均水平；截至2018年12月31日本集團持有現金及銀行結餘為人民幣26,533.14百萬元，本集團持續保持穩健的現金流；本集團淨負債率為97%，較2017年下降22個百分點，本集團淨負債率的下降體現出本集團債務結構在不斷優化；同時，本集團也擁有多元化的融資渠道，包括但不限於銀行及其他借款、公司債券、關聯方貸款等，上市之後更能通過境內境外多渠道融資方式來優化財務結構。

一方面本集團受惠於「美的」強大的品牌影響力、業務網絡、與金融機構的關係和在地方政府建立的信譽度，本集團可以更具競爭力的成本獲取融資；另一方面，本集團擁有充足的經營性活動現金流，有利於提升本集團在整體市場融資環境收緊情況下的競爭力；本集團堅持穩健的財務管理策略，通過多元化融資渠道，不斷優化債務結構。

2019年業務展望

整體房地產市場發展展望

2019年房地產市場將進入新發展週期，國家政策方面將堅持因城施策，城市成為制定政策的主體，房地產政策實現從「控」到「穩」的轉變，國家政策將以「穩地價、穩房價、穩預期」為目標。我們預計2019年房地產市場將保持平穩健康發展。市場表現方面，長期仍需看人口，一二線城市人口流入量大，擁有強大經濟產業支撐，未來房地產市場將持續向好。隨著城市化發展水平提升，一二線城市將同時分享人口數量和質量帶來的紅利，為房地產發展提供支撐。同時，城市間互通、互聯，一體化趨勢增強，隨著核心城市的經濟產業向周圍擴張，購房需求也隨之外溢，以廣深港澳為核心的粵港澳大灣區、長三角經濟區、華北地區、成渝城市群以及長中游經濟區將成為未來房地產潛力增長重鎮。

本集團未來發展策略及展望

2019年，本集團將繼續保持「房地產+產業」的複合型發展戰略，做實做強做精房地產開發及服務主業，兩翼協同發展建築工業化、智能產業化，打通上下游產業鏈，實現「一主兩翼」縱向一體化發展，致力於成為領先的智慧地產製造商。

2019年本集團將會進一步優化區域深耕佈局，進一步加強大都市經濟圈佈局。未來本集團城市佈局將會進一步向重點二三線等中心城市靠攏，提升城市級別。在原有佈局基礎上進一步結合國內「八縱八橫」高鐵線路規劃優化區域深耕；同時本集團將會繼續實行區域深耕策略，專注於五大目標區域，即珠三角經濟區、長三角經濟區、長中游經濟區、華北地區及西南經濟區，進一步滲透我們已涉足的城市以及具有巨大發展潛力的周邊城市。

2019年本集團將會繼續強化打造智慧家居品牌形象與實力，與美的集團股份有限公司及其附屬公司(「美的集團」)緊密合作，聯合卓越的物業管理團隊提供更優質的一站式智慧家居解決方案。未來本集團預計將會進一步投資智慧家居行業價值鏈，深化與美的集團及其他國內知名互聯網企業、龍頭家裝企業合作。2018年我們與阿里雲、蘇寧易購集團股份有限公司、海康威視等行業龍頭企業達成戰略合作，不斷擴大本集團戰略合作「朋友圈」，產生1+1>2的協同效應，實現互惠共贏，增強本集團為消費者提供智慧家居解決方案的能力。2019年本集團計劃整合更多智慧家居產品到智慧家居系統，增強智慧商業園區的相關開發技術，逐步擴大並升級「5M智慧健康小區」。

2019年本集團將穩步推進裝配式建築與整體衛浴市場，與房地產開發業務產生聯動，打通上下游產業鏈，實現縱向一體化。本集團實施裝配式建築策略具有明顯的優勢，如採用BIM能夠為設計、生產以及施工整個裝配式建築週期提供專業的合作與均衡模式，有利於實現廠房精細化生產，並最終提高生產及運營效率，降低成本。本集團計劃未來在五大目標區域逐步開設裝配式建築工廠，徐州的首家裝配式建築工廠預期不遲於2020年6月投產。同時本集團正在逐步在整體衛浴這一子板塊進行拓展，2018年引進日本先進整體衛浴技術，與行業內知名企業設立合資整體衛浴製造企業。整體衛浴在國內市場滲透率低，未來發展空間巨大，2019年本集團將會借助於美的集團原本的製造業基因進一步深入佈局整體衛浴公司的發展。

2019年本集團將會策略性提高持有型物業運營能力，一方面提高本集團物業運營與管理經驗，另一方面增加經常性租金收入、釋放潛在資本升值。商業方面，為全方位滿足不同城市、不同客群的商業需求，本集團商業產品線全面覆蓋城市綜合體、社區鄰里商業、購物中心、特色商業、文旅商業及長租公寓，並建立相應和完善商業品牌體系。同時本集團將繼續圍繞產業鏈價值延伸和服務增值，積極與各類企業進行多元化合作，不斷整合各方資源搭建商業生態體系。

致謝

本人謹代表本公司董事(「董事」)會(「董事會」)，藉此機會對全體股東、投資者、合作伙伴、客戶及社會各界的信任和支持致以誠摯的謝意。本集團過往一年的上市成就和穩步增長，離不開全體員工的辛勤努力與付出。2019年，本集團將繼續提升本集團綜合競爭力，加強實現可持續、高質量發展，為股東創造更多價值。

主席、執行董事兼總裁

郝恒樂

2019年3月28日

香港

管理層討論與分析

整體表現

年內，收入為人民幣30,119.81百萬元(2017年：人民幣17,716.92百萬元)，較2017年上升70%。經營利潤為人民幣6,695.34百萬元(2017年：人民幣3,637.33百萬元)，較去年上升84%。年內利潤為人民幣3,286.87百萬元(2017年：人民幣1,893.57百萬元)，較去年上升74%。年內核心淨利潤上升75%至人民幣3,284.39百萬元(2017年：人民幣1,879.47百萬元)。本公司擁有人應佔利潤為人民幣3,210.00百萬元(2017年：人民幣1,912.44百萬元)，較去年上升68%。每股基本及攤薄盈利為人民幣3.08元(2017年：人民幣2.54元)。

土地儲備

年內，本集團應市場狀況，策略性地補充土地儲備。於2018年12月31日，本集團於48個城市及地區合計擁有預計總建築面積達45.07百萬平方米的土地儲備，分佈於珠三角經濟區、長三角經濟區、長中游經濟區、華北地區及西南經濟區五大地區，相關樓面平均地價為每平方米人民幣2,337元，土地成本價格具有一定競爭力。土地成本優勢長期來看使得本集團具有較好的盈利能力和抗週期風險能力。

年內，本集團策略性地於「珠三角經濟區」、「長三角經濟區」、「長中游經濟區」、「華北地區」及「西南經濟區」，透過招標、拍賣、掛牌、股權收購、舊改等方式增添新土地，其中包括「珠三角經濟區」中的廣州、佛山等城市；「長三角經濟區」中的蘇州、無錫、寧波、泉州、常州、徐州、揚州等城市；「長中游經濟區」中的長沙、南昌、岳陽、常德等城市；「華北地區」中的邯鄲、鄭州、瀋陽等城市以及「西南經濟區」中的重慶、成都、貴陽等城市；新增土地儲備面積達17.19百萬平方米，本集團2018年新開拓市場包括鄭州、泉州、大理等城市。

未來，本集團將繼續貫徹區域深耕的戰略，在全國範圍內積累多元化及低成本的土地儲備，不斷向中心城市和核心一二線城市靠攏，並集中拓展我們認為高增長潛力大的區域，以爭取市場領軍地位為目標，提升我們的產品定價能力及品牌認可度。

管理層討論與分析(續)

新增土地儲備列表清單：

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	佛山山水莊園	70%	129,236.70
		佛山碧桂園美的未來城	50%	417,407.57
		佛山市三水區西南街道建設大道南側地塊三	34%	351,967.56
		佛山美的玖峰廣場	90%	118,271.29
		佛山保利玥府*	25%	65,875.96
	肇慶市	肇慶碧桂園·合景·美的閱江府	34%	237,308.44
		肇慶市美的悅山花園	100%	74,738.62
		碧桂園都薈花園*	49%	74,693.68
	江門市	江門美的卓越公園天譽	50%	122,063.70
	陽江市	陽江新江台大道美的城	60%	899,263.80
	河源市	河源中央公園	80%	167,060.85

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)
長三角經濟區	蘇州市	蘇地2017-WG-81號	100%	237,710.32
		蘇州美的紫譽華庭	34%	196,731.91
	寧波市	寧波美的碧桂園半山美廬	51%	68,221.80
	常州市	常州美的旭輝天賦	60%	149,665.95
		常州美的翰林府一期	100%	103,389.57
		常州美的翰林府二期	100%	34,600.60
		常州美的陽光城江山樾	51%	97,578.00
	徐州市	徐州美的觀棠苑	51%	108,391.22
		徐州美的天關匯	51%	235,264.95
		徐州美的東湖天城	100%	439,495.69
	無錫市	XDG-2017-34地塊	60%	301,336.94
		無錫美的太科園	34%	292,384.38
	金華市	金華美的寶龍世家	50%	285,517.49
	泉州市	南安市美林街道坵洋村網炬山地塊	86%	149,455.00
	舟山市	舟山美的德信翰城	50%	169,298.54
		LC-10-01-22、LC-10-01-23地塊	100%	95,488.74
	鎮江市	鎮江美的城	100%	312,807.00
	揚州市	揚州美的翡翠雲台	50%	539,702.05
	泰州市	靖江美的悅江府	100%	134,868.10

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)
長中游經濟區	長沙市	長沙美的翰城	50%	301,611.60
		寧鄉美的院子	100%	219,897.14
		網掛[2018]寧鄉市027號	100%	197,830.72
		長沙瀏陽美的鳳凰山	100%	113,086.41
	南昌市	南昌美的花灣城	56%	227,236.51
		南昌美的公園天下	100%	224,835.00
	株洲市	株洲美的雪峰山壹號	97%	220,805.21
		株洲美的梧桐莊園	80%	235,513.94
		株洲美的紫雲台	100%	188,163.56
	岳陽市	岳陽美的金科郡14#	50%	169,959.55
		岳陽美的鉑悅府	100%	186,866.56
		岳陽美的金科郡15#*	50%	129,300.38
	上饒市	上饒美的陽光城文瀾府	49%	127,711.12
		上饒美的新力帝泊灣	34%	198,662.17
		上饒美的天樾	33%	350,832.71
	贛州市	贛州美的君蘭半島	60%	383,591.53
	湘潭市	湘潭美的蓮城首府·東組團	100%	252,245.05
常德市	常德金科美的柳葉和園	50%	287,602.41	

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)
西南經濟區	重慶市	重慶美的雲璟	50%	359,160.56
		重慶黛山道8號	35%	330,181.75
		重慶美的萬雲府*	20%	39,116.44
		重慶美的萬麓府*	80%	107,367.27
	成都市	彭州美的碧桂園觀瀾府	78%	262,541.47
		成都美的瀾橋郡	100%	202,065.72
	南寧市	南寧美的慧城	100%	119,978.40
		南寧美的旭輝城*	50%	44,865.02
	貴陽市	貴陽美的國賓府大二期、大三期	100%	307,000.00
	遵義市	遵義美的雲熙府	100%	228,743.60
		美的金科萬麓府·35#	51%	400,175.00
		遵義美的金科萬麓府·36#*	49%	107,838.71
	眉山市	眉山美的雲溪郡	100%	112,123.16
		眉山美的金輝郡	50%	94,449.28
	梧州市	梧州美的中央廣場	98%	847,355.81
	大理市	大理美的未來城	50%	148,577.00
		大理雅美灣*	50%	67,504.00
樂山市	樂山美的珺御府	100%	314,810.14	

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)	
華北地區	鄭州市	鄭州高新區川楊路150號地	100%	209,783.00	
	沈陽市	沈陽美的瀚悅府	100%	138,459.91	
	邯鄲市		邯鄲美的劍橋郡	49%	812,137.71
			邯鄲美的悅江府	67%	112,399.94
			邯鄲美東麟府	45%	288,428.49
			邯鄲市美的康德府	100%	77,544.73
	邢台市		邢台美的公園天下	100%	197,573.17
			邢台美的國賓府紫薇苑	100%	118,255.91
			邢台美的公園天下丁香苑	100%	131,384.27
			邢台美的觀瀾一號	45%	197,186.73
	開封市	開封市美的國賓府	100%	183,304.13	

* 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。

管理層討論與分析(續)

財務回顧

收入及分部資料

物業開發及銷售

年內，本集團的物業開發及銷售確認銷售收入為人民幣29,602.38百萬元，較2017年的人民幣17,330.21百萬元上升71%，該增幅主要由於會計確認銷售均價及銷售面積的增長。確認銷售總面積為363.69萬平方米較2017年的244.77萬平方米上升49%。確認銷售均價由2017年的每平方米人民幣7,080元上升15%至2018年的每平方米人民幣8,139元。

物業管理服務

年內，本集團的物業管理服務收入為人民幣355.00百萬元，較2017年的人民幣232.80百萬元上升52%，該增幅主要由於合約管理的物業總建築面積上升所致。

商業物業投資及運營

年內，本集團的商業物業投資及運營收入為人民幣162.43百萬元，較2017年的人民幣153.91百萬元上升6%。該增幅主要由於文化旅遊項目的進一步發展所致。

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。年內，本集團的銷售成本為人民幣20,265.89百萬元，較2017年的人民幣12,819.86百萬元上升58%，該增幅主要由於確認銷售總面積較2017年上升49%至363.69萬平方米。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣9,853.92百萬元，較2017年的人民幣4,897.06百萬元上升101%。年內，本集團的毛利率為32.7%，較2017年27.6%上升5.1個百分點。毛利率增加主要由於較高的確認銷售均價，以及毛利率較高的項目所佔比重有所增加。

其他收入及收益 — 淨額

年內，本集團的其他收入及收益 — 淨額為人民幣691.51百萬元，較2017年的人民幣334.70百萬元上升107%。上述其他收入及收益主要包括以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之收益、管理及諮詢服務收入、出售附屬公司收益。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣1,533.91百萬元，較2017年的人民幣807.88百萬元上升90%。該增幅主要由銷售規模擴大，相應營銷開支同步增長。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣2,285.19百萬元，較2017年的人民幣776.26百萬元上升194%，該增幅乃是由於本集團房地產開發業務大幅擴展而增聘僱員，以及本集團旗下部分在建物業及已竣工待售物業發生減值撥備所致。

融資成本 — 淨額

本集團的融資成本淨額主要包括銀行借款及其他借款以及境內公司債券的利息開支(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。

年內，本集團的融資成本淨額錄得淨收入人民幣55.23百萬元，較2017年人民幣31.33百萬元淨成本的變動，主要由於本年利息開支資本化比例為100%(2017年：84%)，且年內錄得利息收入人民幣183.10百萬元(2017年：人民幣75.86百萬元)，抵銷本年人民幣127.87百萬元的融資活動匯兌虧損淨額的影響(2017年：融資活動匯兌收益淨額人民幣155.35百萬元)所致。

本公司擁有人應佔利潤

年內，本公司擁有人應佔利潤為人民幣3,210.00百萬元，較2017年的人民幣1,912.44百萬元增加68%。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2018年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣26,533.14百萬元(2017年：人民幣23,791.02百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣15,439.15百萬元(2017年：人民幣19,917.38百萬元)，原定到期日為三個月以上的定期存款為人民幣3,065.87百萬元(2017年：人民幣120.92百萬元)，受限制現金為人民幣8,028.12百萬元(2017年：人民幣3,752.72百萬元)。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2018年12月31日，本集團已批覆未動用的銀行及金融機構借貸額度為人民幣34,227.46百萬元，已批覆未動用的境內公司債券發行額度為人民幣5,060.00百萬元。

借款

於2018年12月31日，本集團總借款為人民幣49,509.31百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣43,575.72百萬元及人民幣5,933.59百萬元。於2018年12月31日，淨債務與權益比率為97%(2017年：119%)，淨債務與權益比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和受限制現金總額計算。

本集團於2018年12月31日的銀行及其他借款人民幣23,145.37百萬元(2017年：人民幣11,280.18百萬元)，以本集團若干樓宇、土地使用權、在建物業、已竣工待售物業及銀行存款(賬面總值為人民幣39,355.26百萬元(2017年：人民幣15,520.48百萬元))為擔保。

借款成本

2018年，本集團的總借款成本為人民幣2,676.35百萬元，較2017年人民幣1,687.34百萬元增加人民幣989.01百萬元，該增幅主要由於2018年平均借貸利率較高及借款本金增加。本集團於年內的實際加權借貸利率為5.91%(2017年：5.23%)。

管理層討論與分析(續)

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借款擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。借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2018年12月31日，本集團就若干買家的按揭融資作出的擔保為人民幣42,105.14百萬元(2017年：人民幣22,956.88百萬元)。

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2018年12月31日，本集團就合營企業及聯營公司借款作出的擔保為人民幣2,947.42百萬元(2017年：人民幣1,713.54百萬元)。

承諾

於2018年12月31日，本集團資本及物業開發支出承諾為人民幣24,781.58百萬元(2017年：人民幣6,726.76百萬元)。

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。本集團並無就外匯風險訂立任何對沖交易。

主要風險及不明朗因素

本集團的主要風險及不明朗因素包括：(i)有關中國經濟狀況及中國物業市場表現的不明朗因素；(ii)有關以商業合理價格收購理想地段土地儲備的能力的不明朗因素；及(iii)有關本集團獲取土地收購及建設的額外融資的能力的不明朗因素。有關本集團所面臨風險及不明朗因素的進一步詳情，請參閱本公司日期為2018年9月28日的招股章程(「招股章程」)「風險因素」一節。

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。

期後事項

於2019年1月3日，本公司之間接全資附屬公司美的置業集團有限公司(「美的置業集團公司」)於中國面向合格投資者公開發行面值為人民幣1,000,000,000元的境內公司債券，票面年利率為7.0%，為期三年，將於2022年1月到期(「2019年面向合格投資者公開發行境內公司債券(第一期)」)。美的置業集團公司第二年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。有關2019年面向合格投資者公開發行境內公司債券(第一期)進一步詳情載於本公司日期為2018年12月27日、2018年12月28日、2019年1月3日、2019年1月16日的相關公告。

於2019年1月28日，美的置業集團公司於中國發行面值為人民幣3,060,000,000元的非公開境內公司債券，票面年利率為5.3%，為期三年，將於2022年1月到期(「2019年非公開發行境內公司債券(第一期)」)。美的置業集團公司於第二年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。有關2019年非公開發行境內公司債券(第一期)進一步詳情載於本公司日期為2019年1月29日的相關公告。

於2019年2月28日，美的置業集團公司於中國面向合格投資者公開發行面值為人民幣1,000,000,000元的境內公司債券，票面年利率為6.5%，為期三年，將於2022年2月到期(「2019年面向合格投資者公開發行境內公司債券(第二期)」)。美的置業集團公司於第二年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。2019年面向合格投資者公開發行境內公司債券(第二期)進一步詳情載於本公司日期為2019年2月22日、2019年2月27日、2019年2月28日、2019年3月14日的相關公告。

首次公開發售所得款項用途

本公司股份於2018年10月11日(「上市日期」)在聯交所開始買賣，而本集團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有關的包銷佣金及其他開支。

截至2018年12月31日，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2018年 12月31日 動用首次公開 發售所得款項 人民幣百萬元	截至2018年 12月31日 未動用首次公開 發售所得款項 人民幣百萬元
土地收購或併購以增加土地儲備	1,950.81	-	1,950.81
潛在裝配式建築項目的土地收購及建設	418.03	137.87	280.16
研發智慧家居解決方案	139.34	-	139.34
一般營運資金	278.69	272.16	6.53
總計	2,786.87	410.03	2,376.84

本公司擬繼續按招股章程所載方式動用餘下所得款項。然而，董事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。

人力資源

於2018年12月31日，本集團聘用約12,275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，根據本集團薪酬福利政策，以及僱員的工作表現、本集團盈利情況及市場水平釐定。本集團亦會向員工提供全面福利計劃及事業發展機會，包括社會保險、住房公積金，以及提供內部和外部培訓機會。

物業一覽

住宅物業項目示例

珠三角經濟區



佛山美的君蘭江山



佛山美的御海東郡



佛山美的西江府

長三角經濟區



合肥美的合景公園天下



合肥廬江美的城



寧波明州院子

長中游經濟區



長沙美的梧桐莊園



株洲美的藍溪谷



寧鄉美的院子

物業一覽(續)

華北地區



瀋陽美的盛堂



邢臺美的國賓府



瀋陽美的瀚悅府

西南經濟區



昆明美的順城府



梧州美的中央廣場



貴陽美的花溪院子

物業一覽(續)

商業物業項目示例



佛山美的新都薈廣場



佛山悅然廣場



順德未來城



邯鄲悅然廣場



株州悅然廣場



貴陽悅然天地



徐州悅然里



佛山美的鷺湖森林度假區

物業發展

智慧家居

打造智慧生活整體解決方案領導者品牌。智慧是未來生活方式的重要載體，智慧家居將成為智慧生活的重要組成部分。隨著房地產行業進入白銀時代，房地產企業從高增長擴張型轉變到高質量擴張型。打造高質量、高溢價的產品成為房地產行業發展的必然方向，房地產行業精裝批量交付已上升到國家戰略。智慧家居的引入正好迎合了房地產企業打造高品質產品生活的需求，未來將成為新建住宅的標準配置。智慧家居服務也從傳統的單品提供逐步進化到全屋全系統的智慧解決方案。

本集團於國內率先推出系統化智慧生活理念，並不斷擴大完善智慧生活整體生態圈。本集團自2015年主導落地智慧健康社區產品後，基於服務信息化升級的趨勢，不斷完善並實現了集硬件、軟件、服務於一體，以智能、便利、安全為核心的全新解決方案，為業主提供智能生活新體驗。借助美的集團全品類智能家電技術及成本優勢，本集團之間接全資附屬公司佛山市順德區美家智能科技管理服務有限公司（「美家智能」），將智慧家電、家居產品與精裝配套相結合，協同智慧社區各類硬件戰略合作伙伴及各類互聯網生態企業，聯合打造智慧新生活。從空間提供商的身份逐步升級為整體解決方案服務商和生活服務運營商，打造鏈接社區、家居、生態的全新生活方式，提升客戶終生價值。

2018年本集團智慧生活戰略部署迅速落地，受行業廣泛關注認可。作為智慧生活的重要組成部分，本集團聚焦工業工匠精神與標準化管理，建立智慧生活企業標準體系。已在全國40個城市進行落地，建成對外開放的展廳及展示樣板房163間，通過智能演示及體驗式營銷從行業中脫穎而出；2018年實現全國首批批量交付並卓有成效。通過在智能化領域不斷的探索和推動，2018年本集團榮獲全國智標委居住區分技術委員會授予的「國家智能居住區標準創制基地」稱號，並參與智慧家居行業標準的制定。美家智能榮獲「2018年中國美好生活潛力獨角獸」稱號，服務範圍將從住宅物業擴展到寫字樓、養老住宅、商業綜合體及公共服務等領域。

本集團致力於成為中國智慧生活引領者，推動智慧地產行業發展。本集團整合資源成立智慧生活研究院，致力於從客戶體驗出發，研究客戶需求，利用物聯網、雲計算、人工智能等技術，協同美的集團強大的科技基因與產品能力，最終以客戶為中心，構建場景化的服務體系，從而實現從空間提供商向生活服務運營商的轉變。深化智能化供應鏈體系，同阿里雲、海康威視等企業組建合作聯盟，實現雲平台互通。在室內智能應用上，與智慧家居行業核心硬件供應商協議打通，使得各類智能設備自由接入。圍繞零成本對商業客戶到對消費者轉化，帶動新需求，做到「智慧家居，為生活做減法」。輸出價值鏈優勢將是本集團在智慧生活的重要發展方向。

物業發展(續)

未來，本集團將全力打造智慧為核心的綠色人居生活環境，迅速實現數字化轉型，成為智慧新生活方式引領者。

我們於下文載列智慧家居系統特色示例：



產品服務

新工藝和產品

本集團堅持以裝配及全砗外牆、鋁合金模板、薄漿砌築、薄抹灰、精裝修穿插等核心工藝為主的新工藝體系，根據各區域的具體情況，進行工藝適配。使結構建造精度從厘米級提升到毫米級，在保證安全及更高品質的前提下，實現了帶裝修項目總工期的有效縮短。

同時，本集團將住宅項目劃分為：君蘭系、國賓系、雲築系、未來系四大產品線，對不同需求客戶實現全覆蓋，為客戶提供有溫度的智慧生活。君蘭系以現代和新古典風格為主，是本集團目前最高端的產品線。國賓系以新中式風格為主，專注於綜合業態的中高端產品線；雲築系是以新中式風格為主，專注於低密度業態的中高端產品線；未來系以現代、新古典風格為主，定位於中端產品線。

售後服務

我們致力於提升客戶滿意度和客戶體驗，關注客戶全生命周期體驗過程，給客戶提供主動全面的售後服務，其中包括工程進展告知、工地開放、房屋交付及保修服務、客戶關懷活動等。

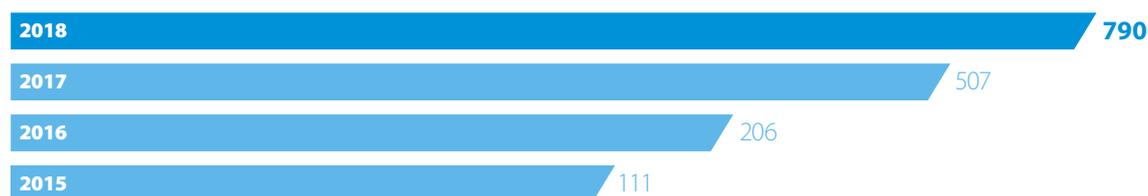
為更好了解客戶心聲，重視客戶訴求，我們設置400客服熱線、搭建一站式客戶服務平台「美地薈」、定期進行客戶滿意度調研，多渠道響應客戶需求。客戶可通過我們服務和體驗工具進行在線預約、在線諮詢、在線報修和實時評價，滿足客戶多元化需求。

物業發展(續)

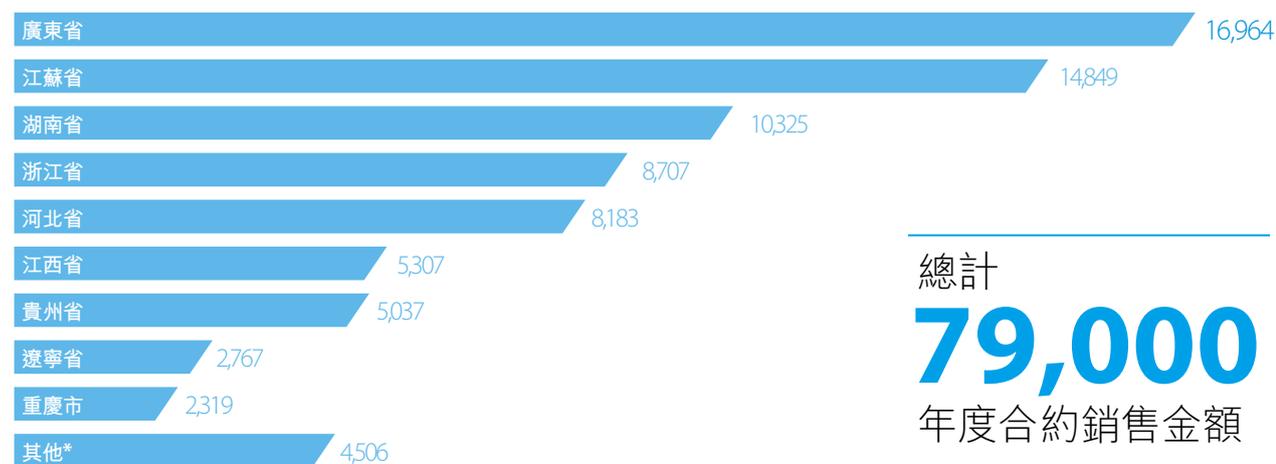
合約銷售金額

2018年，本集團連同合營企業和聯營公司共實現合約銷售金額約79,000百萬人民幣，合約銷售建築面積約7.9百萬平方米。2015年至2018年，本集團的合約銷售金額年復合增長率達92%。2018年，廣東省的合約銷售金額佔集團總體的21.5%，體現了本集團立足於粵港澳大灣區的強大經營能力。同時，江蘇省、湖南省、浙江省、河北省、及其他8個省的合約銷售金額分別佔集團總體的18.8%、13.1%、11.0%、10.4%、25.3%，體現了本集團業務同時聚焦中國經濟最繁榮及活躍的珠三角經濟區、長三角經濟區，以及經濟增長前景良好且有持續人口流入的長中游經濟區、華北地區、西南經濟區的核心城市。

歷年合約銷售金額（單位：人民幣億元）



2018年合約銷售金額 — 按省份（單位：人民幣百萬元）



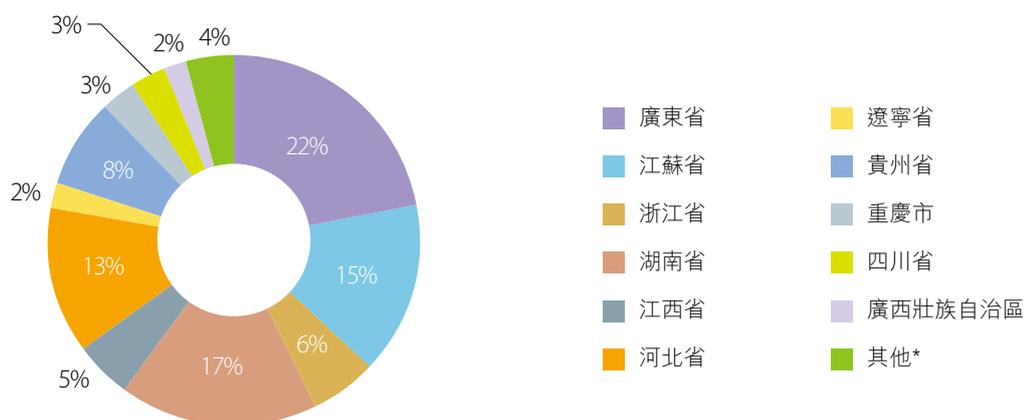
總計
79,000
年度合約銷售金額

* 包括安徽、四川、廣西和雲南。

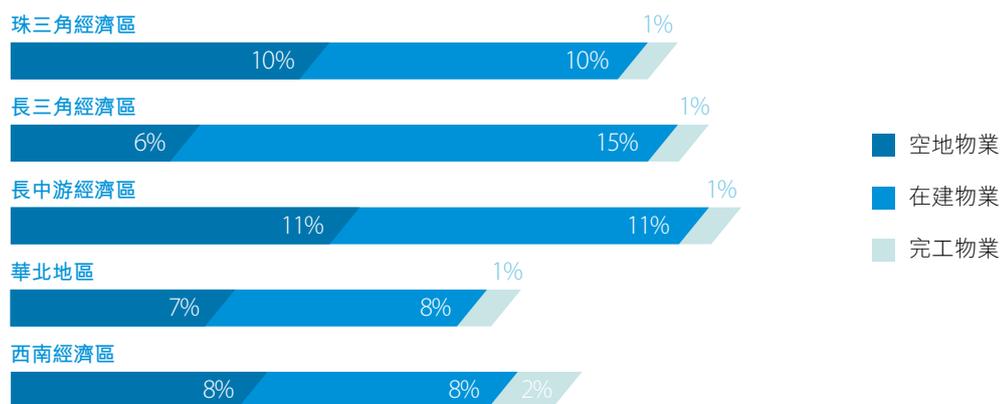
土地儲備

截至2018年12月31日，本集團共有173個物業開發項目，通過合營企業及聯營公司參與32個項目，覆蓋全國15個省份的48個城市，擁有總建築面積達45.07百萬平方米的土地儲備。其中土地儲備主要分布在廣東省、江蘇省、湖南省、河北省，合共佔集團總體的66.5%，其他11個省佔本集團總體的33.5%。按發展階段劃分，五個區中42%的土地儲備待未來開發、53%的土地儲備為正在開發中、5%的土地儲備為完工物業，體現了我們土地儲備具有較強的未來收益能力。

按省份劃分土地儲備分佈圖



按項目狀態劃分土地儲備分佈圖



* 包括安徽、福建、河南、云南

物業發展(續)

物業分布地圖

截至2018年12月31日，本集團擁有173個物業開發項目，同時通過合營企業及聯營公司參與32個項目，分布於珠三角經濟區、長三角經濟區、長中游經濟區、華北地區及西南經濟區五大核心區域。



5

經濟區

48

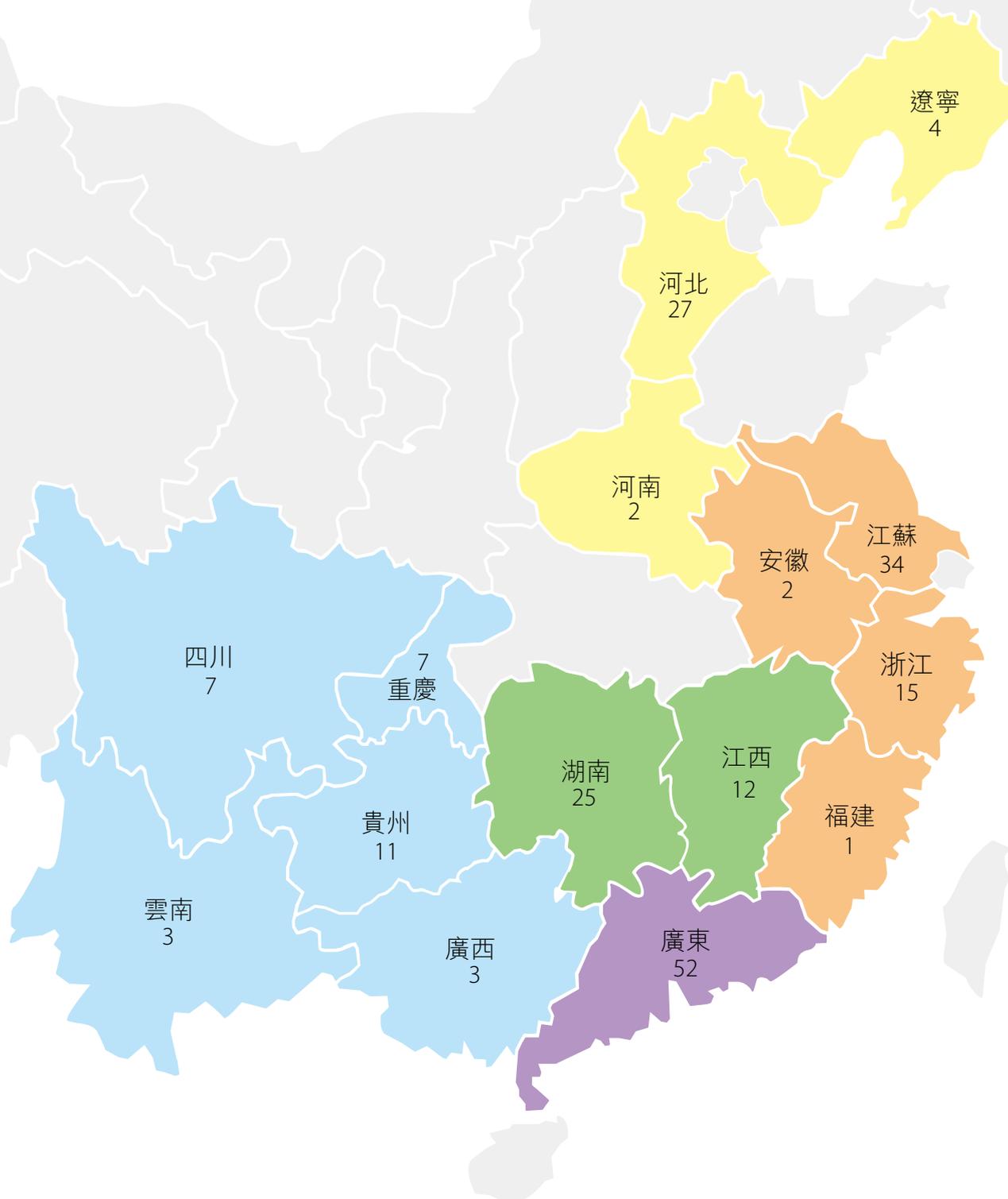
城市

205

物業*

* 其中包括32個通過合營企業及聯營公司參與的物業。

物業發展(續)



物業開發項目明細(於2018年12月31日)
我們的附屬公司的物業開發項目

序號	項目名稱	城市	土地儲備面積 (平方米)	竣工			開發中			未來開發			本公司 應佔權益			
				竣工 總建築 面積 (平方米)	不可銷售 建築及 已出售 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 及可出租 建築面積 (平方米)	竣工日期	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	預計竣工 日期	預計 取得銷售 日期	預計 取得銷售 日期		尚未獲得 土地佔用權 的建築面積 (平方米)	有土地 使用權 的規劃 建築面積 (平方米)	預計竣工 日期
珠三角經緯區																
1	佛山美的翰誠	佛山市	16,296	290,957	274,661	16,296	2015年2月	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
2	佛山美的御海東郡	佛山市	16,141	309,651	293,511	16,141	2013年12月	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
3	佛山美的御海東郡	佛山市	24,910	687,577	662,666	24,910	2018年4月	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
4	佛山美的新都會廣場	佛山市	53,547	1,421,499	88,603	53,547	2016年9月	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
5	佛山翰誠園	佛山市	92,555	284,393	275,138	9,255	2017年8月	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
6	佛山美的君蘭江山	佛山市	34,301	527,959	493,658	34,301	2018年2月	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
7	佛山美的花灣城	佛山市	218,484	372,122	153,637	218,484	2018年8月	-	-	-	-	-	-	-	-	98%
8	佛山美的置業廣場	佛山市	318,745	-	-	318,745	-	1986	2023年5月	1986	2019年8月	-	-	-	-	100%
9	佛山美的翰院苑	佛山市	310,916	167,794	127,329	40,466	2018年12月	270,451	241,760	61,279	2017年8月	2020年11月	-	-	-	96%
10	佛山美的壹號公館	佛山市	96,362	-	-	96,362	-	96,362	50,233	2017年7月	2019年1月	-	-	-	98%	
11	佛山美的荷賞公館	佛山市	251,266	-	-	251,266	-	251,266	239,623	2018年3月	2019年6月	-	-	-	60%	
12	佛山美的荷賞公館	佛山市	68,018	-	-	68,018	-	68,018	17,709	2018年8月	2020年3月	-	-	-	100%	
13	佛山山水莊園	佛山市	129,237	-	-	-	-	-	-	-	129,237	-	-	-	70%	
14	佛山鳳凰驛	佛山市	273,615	-	-	273,615	-	273,615	235	2018年8月	2020年3月	-	-	-	50%	
15	佛山美的中交翰城	佛山市	105,655	-	-	105,655	-	105,655	4018	2018年8月	2020年1月	-	-	-	69%	
16	佛山美的合能桂畔君蘭	佛山市	148,678	-	-	148,678	-	148,678	2,384	2018年11月	2019年12月	-	-	-	49%	
17	佛山山水清華	佛山市	66,753	-	-	66,753	-	66,753	58,774	2018年7月	2019年6月	-	-	-	50%	
18	佛山美的西江府	佛山市	328,902	-	-	159,258	-	159,258	152,972	2018年6月	2019年10月	2019年12月	2019年12月	2021年6月	95%	
19	佛山美的德賢公館	佛山市	129,961	-	-	45,766	-	45,766	40,191	2019年1月	2021年1月	2020年10月	2020年10月	2022年4月	100%	
20	佛山美的桂畔君蘭	佛山市	417,408	-	-	71,437	-	71,437	55,322	2019年11月	2020年10月	-	-	-	98%	
21	佛山美的圓美的未來城	佛山市	417,408	-	-	186,600	-	186,600	174,613	2019年5月	2020年4月	-	-	-	50%	
22	佛山海岸花園會所	佛山市	6,164	6,164	-	6,164	不適用	-	-	-	-	-	-	-	100%	
23	佛山市三水區西南街道 建設大道南側地塊三	佛山市	351,968	-	-	88,858	-	88,858	70,779	2018年11月	2020年9月	-	-	-	2019年8月	34%

物業發展(續)

序號	項目名稱	城市	土地總面積 (平方米)				竣工				開發中				未來開發			
			竣工總面積 (平方米)	不可銷售 建築面積 及已售 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 及可出租 建築面積 (平方米)	竣工日期	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	實際/預計 取得預售總 日期	預計竣工 日期	有土地 使用權 的規劃 建築面積 (平方米)	尚未獲得 土地使用權 的建築面積 (平方米)	實際/預計 取得預售總 日期	預計竣工 日期	本公司 應佔權益		
24	深紡大廈II層	深圳市	636	-	636	不適用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	
25	中山美的悅府	中山市	60,043	-	-	-	60,043	48,004	19,369	2018年3月	2019年7月	-	-	-	-	-	97%	
26	中山美的悅府	中山市	150,787	-	-	-	150,787	104,791	8,505	2018年3月	2019年7月	-	-	-	-	-	98%	
27	中山美的湖山	中山市	47,670	-	-	-	47,670	43,665	11,262	2018年3月	2019年5月	-	-	-	-	-	95%	
28	廣州美的尚城	廣州市	141,633	-	-	-	81,246	68,914	3,905	2018年11月	2020年8月	-	-	2019年10月	2021年3月	2020年12月	98%	
29	佛山美的瑛瑋 廣鳴	佛山市	118,271	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2019年8月	2020年12月	-	90%	
30	佛山美的西海岸	佛山市	34,833	718,951	34,833	2017年9月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	
31	佛山美的明湖	佛山市	140,260	190,838	33,101	2018年8月	107,160	104,804	76,854	2016年12月	2019年1月	-	-	-	-	-	97%	
32	佛山美的響湖森林度假區	佛山市	1,733,569	149,120	73,109	-	501,215	432,197	219,345	-	2021年3月	-	-	不適用	-	-	90%	
33	佛山美的明湖北灣	佛山市	138,502	27,869	138,502	2018年12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48%	
34	佛山美的悅城	佛山市	192,182	-	-	-	192,182	182,960	91,196	2018年4月	2020年9月	-	-	-	-	-	100%	
35	地號4406002009G800038	佛山市	80,666	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60%	
36	肇慶美的公園大觀	肇慶市	116,557	76,758	4,609	2018年12月	44,407	43,181	43,181	2018年1月	2019年5月	-	-	-	-	-	97%	
37	肇慶美的公園天下	肇慶市	156,969	-	-	-	156,969	146,872	7,801	2018年8月	2021年4月	-	-	-	-	-	51%	
38	肇慶美的碧桂園天合	肇慶市	145,211	-	-	-	145,211	137,623	1,467	2018年10月	2021年6月	-	-	-	-	-	50%	
39	肇慶碧桂園·合景·美的麗江府	肇慶市	237,308	-	-	-	144,937	143,034	-	2019年1月	2020年7月	-	-	2019年12月	2021年8月	2022年9月	34%	
40	肇慶美的悅山花園	肇慶市	74,739	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74,739	2020年3月	-	100%	
41	江門美的悅山花園	江門市	100,914	81,749	19,301	2018年11月	81,613	75,406	61,855	2017年11月	2019年6月	-	-	-	-	-	97%	
42	江門美的翠園天譽	江門市	122,064	62,448	-	-	122,064	115,824	1,421	2018年11月	2020年11月	-	-	-	-	-	50%	
43	河源美的悅城	河源市	685,761	-	-	-	99,668	95,885	33,953	2018年10月	2020年6月	-	-	-	-	-	60%	
44	河源中央公園	河源市	167,061	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	167,061	2019年9月	2022年12月	80%	
45	陽江新江台大道美的城	陽江市	899,264	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	899,264	2019年7月	2022年9月	60%	

物業發展(續)

序號	項目名稱	城市	土地儲備面積 (平方米)				竣工				開發中				未來開發			
			竣工日期	可供出售 建築面積 及可出租 建築面積 (平方米)	不可銷售 建築面積 及已售 建築面積 (平方米)	竣工日期	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	實收/預計 取得預售證 日期	預計竣工 日期	有土地 使用權 的規劃 建築面積 (平方米)	尚未獲得 土地使用權 的建築面積 (平方米)	實收/預計 取得預售證 日期	預計竣工 日期	本公司 應佔權益		
蘇三角經濟區																		
46	鎮江美尚城	鎮江市	895,263	426,308	7,702	-	599,105	489,360	178,569	2018年1月	-	15,649	312,807	2019年3月	2021年12月	100%		
47	鎮江金山樾著	鎮江市	223,542	-	-	-	166,943	118,594	4,455	2018年11月	2021年6月	56,599	-	-	-	33%		
48	徐州美的城	徐州市	20,928	380,426	20,928	2016年7月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%		
49	徐州美的樾城	徐州市	54,260	398,420	54,260	2017年8月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%		
50	徐州美的時代城	徐州市	77,181	293,712	31,820	2018年12月	45,361	38,189	37,667	2016年9月	2019年6月	-	-	-	-	100%		
51	徐州美的公園天下	徐州市	51,641	-	-	-	516,411	412,789	389,782	2018年4月	2020年4月	-	-	-	-	98%		
52	徐州美的豐熙府	徐州市	41,420	-	-	-	41,420	37,265	30,088	2018年4月	2020年4月	-	-	-	-	95%		
53	徐州康郡美的城	徐州市	393,272	-	-	-	156,152	124,058	77,769	2018年4月	2019年9月	128,844	108,276	2019年9月	2021年5月	100%		
54	徐州美的樾城	徐州市	440,713	-	-	-	394,186	331,240	265,716	2018年4月	2019年11月	46,527	-	2018年12月	2020年6月	97%		
55	徐州美的樾園	徐州市	93,121	-	-	-	93,121	63,212	20,413	2018年9月	2020年4月	-	-	-	-	100%		
56	徐州美的觀棠苑	徐州市	108,391	-	-	-	108,391	76,121	23,233	2018年11月	2020年12月	-	-	-	-	51%		
57	徐州美的觀雲	徐州市	235,265	-	-	-	-	-	-	-	-	235,265	2019年3月	2020年12月	51%			
58	徐州美的東湖天城	徐州市	439,496	-	-	-	-	-	-	-	-	439,496	2019年11月	2021年10月	100%			
59	無錫公園天下	無錫市	1402,35	71,994	23,531	-	116,704	86,045	70,859	2018年5月	2019年10月	-	-	-	-	58%		
60	無錫國樞府	無錫市	130,953	-	-	-	130,953	96,546	14,943	2018年7月	2020年10月	-	-	-	-	100%		
61	XDG-2017-34地塊	無錫市	301,337	-	-	-	157,458	110,887	25,445	2018年12月	2021年4月	143,879	-	2020年1月	2022年9月	60%		
62	無錫美的太湖園	無錫市	292,384	-	-	-	87,927	43,432	-	2019年12月	2020年9月	204,457	-	2019年9月	2022年6月	34%		
63	南京美的樾園	南京市	107,614	-	-	-	107,614	101,886	-	2019年3月	2019年9月	-	-	-	-	98%		
64	揚州美的樾城	揚州市	223,331	12,382	111,269	2018年12月	112,062	97,551	88,623	2018年1月	2019年9月	-	-	-	-	97%		
65	揚州美的樾雲台	揚州市	539,702	-	-	-	539,702	503,609	111,191	2018年11月	2023年5月	-	-	-	-	50%		
66	常州國樞府	常州市	205,155	-	-	-	205,155	150,992	61,957	2018年5月	2020年9月	-	-	-	-	100%		
67	常州美的樾天賦	常州市	149,666	-	-	-	149,666	111,222	57,90	2018年12月	2020年11月	-	-	-	-	60%		
68	常州美的樾翰林府一期	常州市	103,390	-	-	-	103,390	75,696	-	2019年2月	2021年2月	-	-	-	-	100%		
69	常州美的樾翰林府二期	常州市	34,601	-	-	-	-	-	-	-	-	34,601	2020年4月	2022年5月	100%			

物業發展(續)

序號	項目名稱	城市	土地總面積 (平方米)	竣工			開發中			未來開發			本公司 應佔權益				
				竣工總面積 (平方米)	不可銷售 建築面積 及已售 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 及可出租 建築面積 (平方米)	竣工日期	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	實際/預計 取得預售證 日期	預計竣工 日期		尚有未 取得 土地 使用權 的規劃 建築面積 (平方米)	尚有未 取得 土地 使用權 的規劃 建築面積 (平方米)		
70	常州美的陽光城江山樾	常州市	97,578	-	-	-	-	97,578	70,463	-	-	-	-	-	-	51%	
71	靖江美的悅江府	泰州市	134,868	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2019年2月	2021年10月	-	100%	
72	地龍驛地2017-WG-81號	蘇州市	237,710	-	-	-	-	89,507	68,223	-	-	-	-	-	2019年5月	2021年10月	100%
73	蘇州美的雲華庭	蘇州市	196,732	-	-	-	-	196,732	125,778	-	-	-	2019年6月	-	-	100%	
74	寧波美的雲樞府	寧波市	613,981	-	-	-	-	560,721	449,553	215,818	-	-	2018年12月	-	-	34%	
75	寧波美的公園天下	寧波市	303,366	453,979	400,718	53,260	2015年6月	560,721	449,553	215,818	-	-	2018年2月	-	-	100%	
76	寧波美的九峰天宸	寧波市	81,966	147,338	116,871	30,366	2018年7月	-	-	-	-	-	-	-	-	99%	
77	寧波美的明州院子	寧波市	185,778	-	-	-	-	81,966	54,067	49,369	-	-	2017年11月	-	-	95%	
78	寧波美的栢苑府	寧波市	49,157	-	-	-	-	185,778	138,127	106,080	-	-	2017年10月	-	-	99%	
79	梅山保稅港區41#地塊	寧波市	344,132	-	-	-	-	49,157	44,364	89,200	-	-	2018年9月	-	-	100%	
80	寧波美的碧桂園半山美廬	寧波市	265,267	-	-	-	-	112,650	79,312	-	-	-	2019年3月	2021年3月	2020年3月	100%	
81	寧波美的蘭亭園半山美廬	寧波市	68,222	-	-	-	-	68,222	54,802	7,270	-	-	-	-	-	51%	
82	寧波美的蘭亭園	寧波市	36,231	-	-	-	-	36,231	18,895	-	-	-	2018年11月	-	-	97%	
83	金華美的金宸府	金華市	126,261	-	-	-	-	126,261	92,623	61,416	-	-	2017年11月	-	-	98%	
84	金華美的金宸府	金華市	191,084	-	-	-	-	191,084	146,712	101,484	-	-	2018年6月	-	-	64%	
85	金華美的雲龍世家	金華市	285,517	-	-	-	-	285,517	178,652	47,317	-	-	2018年8月	-	-	50%	
86	舟山市美的德信翰城	舟山市	169,299	-	-	-	-	169,299	128,244	2,566	-	-	2018年12月	-	-	50%	
87	LC-10-01-22、LC-10-01-23地塊	舟山市	95,489	-	-	-	-	95,489	72,750	956	-	-	2018年12月	-	-	100%	
88	合肥美的雲樞府	合肥市	259,517	-	-	-	-	259,517	236,671	87,871	-	-	2017年9月	-	-	99%	
89	合肥美的台景公園天下	合肥市	128,915	-	-	-	-	128,915	123,242	82,135	-	-	2018年6月	-	-	50%	
90	南安市美的林樺道延洋村網庭 山地塊	泉州市	149,455	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2019年12月	149,455	86%	

物業發展(續)

序號	項目名稱	城市	土地儲備面積 (平方米)	竣工			開發中			未來開發			本公司 應佔權益	
				竣工日期	可供出售 建築面積 及可出租 建築面積 (平方米)	不可銷售 建築面積 及已售 建築面積 (平方米)	竣工日期	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	實收/預計 取得預售證 日期	預計竣工 日期		尚未獲得 土地佔用權 的建築面積 (平方米)
長中游總覽														
91	株洲美的藍溪峽	株洲市	402,823	469,707	372,159	97,548	2018年12月	151,875	106,258	104,067	2017年6月	2019年4月	2022年3月	99%
92	株洲美的時代廣場	株洲市	84,896	127,776	42,880	84,896	2017年1月	-	-	-	-	-	-	100%
93	株洲東部美的城	株洲市	349,724	201,289	163,844	37,424	2018年3月	312,300	250,773	192,269	2017年12月	2020年3月	-	96%
94	株洲美的御府	株洲市	236,631	-	-	-	-	236,631	196,824	184,938	2017年7月	2019年2月	-	99%
95	株洲美的雲海山雲麓	株洲市	179,732	-	-	-	-	123,545	99,412	60,618	2018年2月	2020年12月	2021年4月	76%
96	株洲美的雲海山雲麓	株洲市	220,805	-	-	-	-	87,983	68,428	43,784	2018年8月	2020年3月	2021年5月	97%
97	株洲美的雲海山雲麓	株洲市	235,514	-	-	-	-	141,658	115,113	49,760	2018年9月	2020年12月	2021年12月	80%
98	株洲美的雲海山雲麓	株洲市	188,164	-	-	-	-	-	-	-	-	2019年1月	2022年4月	100%
99	雲麓美的雲台	長沙市	388,685	-	-	-	-	222,989	192,630	154,855	2017年9月	2019年7月	2021年7月	100%
100	長沙美的雲城	長沙市	301,612	-	-	-	-	134,294	110,011	51,679	2018年6月	2020年6月	2021年1月	50%
101	長沙美的院子	長沙市	219,897	-	-	-	-	135,588	105,173	15,288	2018年8月	2019年11月	2021年7月	100%
102	寧鄉美的雲府	長沙市	605,993	-	-	-	-	130,902	102,511	52,805	2018年8月	2019年11月	2023年10月	88%
103	長沙美的梧桐莊園	長沙市	192,603	-	-	-	-	71,724	36,289	28,297	2018年9月	2020年12月	2022年9月	95%
104	網佳[2018]雲麓027號	長沙市	197,831	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2020年10月	100%
105	湘潭美的雲府	湘潭市	502,679	-	-	-	-	243,397	209,007	136,073	2017年10月	2020年7月	2022年10月	97%
106	湘潭美的雲府	湘潭市	728,828	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2019年7月	95%
107	湘潭美的雲城首府·東組團	湘潭市	252,245	-	-	-	-	147,932	56,708	13,951	2018年9月	2021年10月	2022年4月	100%
108	湘潭美的雲城首府	湘潭市	729,748	-	-	-	-	404,976	326,312	268,282	2018年4月	2019年9月	2021年6月	76%
109	郴州美的雲熙府	郴州市	549,342	-	-	-	-	318,833	164,230	156,374	2018年3月	2021年5月	2023年9月	57%
110	長沙雲麓美的鳳凰山	長沙市	113,086	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2019年4月	100%

物業發展(續)

序號	項目名稱	城市	土地總面積 (平方米)				竣工				開發中				未來開發				
			竣工 總建築 面積 (平方米)	不可銷售 建築面積 及已售 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 及可出租 建築面積 (平方米)	竣工日期	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	實際/預計 取得預售證 日期	預計竣工 日期	有土地 使用權 的規劃 建築面積 (平方米)	尚未獲得 土地使用 權的 建築面積 (平方米)	實際/預計 取得預售證 日期	預計竣工 日期	本公司 應佔權益			
111	岳陽美的金科郡1#	岳陽市	169,960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	169,960	-	2019年3月	2020年9月	50%
112	岳陽美的瑛悅府	岳陽市	186,867	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	186,867	-	2019年3月	2020年9月	100%
113	常德金和美的柳葉和園	常德市	287,602	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	287,602	-	2019年7月	2022年10月	50%
114	南昌南商美的御城	南昌市	107,820	272,601	6,831	2018年9月	100,990	89,403	64,234	2021年3月	-	-	-	-	-	-	-	-	64%
115	南昌美的瑛江府	南昌市	219,918	-	-	-	166,377	113,925	71,296	2020年11月	-	-	-	-	-	-	-	-	63%
116	南昌美的花灣城	南昌市	227,237	-	-	-	227,237	171,189	-	2021年3月	-	-	-	-	-	-	-	-	56%
117	九江美的御園	九江市	360,490	-	-	-	360,490	299,804	158,359	2020年8月	-	-	-	-	-	-	-	-	62%
118	九江美的瑛悅府	九江市	117,538	-	-	-	117,538	89,020	40,304	2020年5月	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
119	上饒美的陽光城文瀾府	上饒市	127,711	-	-	-	127,711	96,715	38,847	2020年4月	-	-	-	-	-	-	-	-	49%
120	上饒美的新力帝泊灣	上饒市	198,662	-	-	-	198,662	142,700	5,713	2021年7月	-	-	-	-	-	-	-	-	34%
121	南昌美的公園天下	南昌市	224,835	-	-	-	-	-	-	2019年11月	-	-	-	-	224,835	-	2019年9月	2022年6月	100%
122	贛州美的君蘭半島	贛州市	383,592	-	-	-	129,706	99,952	-	2021年12月	-	-	-	-	253,885	-	2019年9月	2022年12月	60%
123	上饒美的天樞	上饒市	350,833	-	-	-	350,833	317,680	79,833	2020年6月	-	-	-	-	-	-	-	-	33%

物業發展(續)

序號	項目名稱	城市	土地儲備面積 (平方米)	竣工			開發中			未來開發			本公司 應佔權益		
				竣工日期	可供出售 建築面積 (平方米)	不可銷售 建築面積 (平方米)	竣工日期	可銷售 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	實際/預計 取得預售證 日期	尚未獲得 土地用途 的建築面積 (平方米)		實際/預計 取得預售證 日期	預計竣工 日期
華北地區															
124	邯鄲美的城	邯鄲市	109,134	-	682,153	58,252	2016年1月	50,882	4,774	4,774	2014年9月	-	-	-	99%
125	邯鄲佳仕堡	邯鄲市	333,377	170,557	-	51,011	2018年12月	282,366	148,006	148,006	2016年7月	-	-	-	99%
126	邯鄲羅蘭春天	邯鄲市	252,265	-	-	-	-	252,265	171,561	171,561	2017年3月	-	-	-	99%
127	邯鄲果園裏	邯鄲市	76,922	-	-	-	-	76,922	565,933	565,933	2017年6月	-	-	-	95%
128	邯鄲東亞美的城	邯鄲市	540,704	-	-	-	-	455,993	191,782	191,782	2017年9月	-	-	2023年9月	51%
129	邯鄲瑞庭方	邯鄲市	52,165	-	-	-	-	52,165	36,013	36,013	2018年9月	-	-	-	95%
130	邯鄲幸時時光	邯鄲市	152,202	-	-	-	-	152,202	118,608	118,608	2017年9月	-	-	-	95%
131	邯鄲梧桐林語	邯鄲市	305,242	-	-	-	-	224,098	154,892	154,892	2017年11月	-	-	2023年5月	55%
132	地號13042106000GB00025	邯鄲市	388,104	-	-	-	-	-	-	-	2019年6月	-	-	2022年10月	100%
133	邯鄲美的蘭禧	邯鄲市	171,164	-	-	-	-	171,164	140,946	140,946	-	-	-	99%	
134	邯鄲美的蘭禧郡	邯鄲市	812,138	-	-	-	-	-	-	-	2019年6月	-	-	2023年5月	49%
135	邯鄲美的於江府	邯鄲市	112,400	-	-	-	-	105,951	76,204	76,204	2019年2月	-	-	-	67%
136	邢臺美的於江府+南苑	邢臺市	195,373	-	-	-	-	68,605	49,916	49,916	2019年4月	-	-	2022年12月	60%
137	邢臺美的國賓府	邢臺市	171,131	-	-	-	-	171,131	151,288	151,288	2018年6月	-	-	-	44%
138	邢臺美的公園天下	邢臺市	197,573	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2022年9月	100%
139	石家莊觀邸	石家莊市	883,372	-	-	-	-	88,372	64,668	64,668	2017年9月	-	-	-	48%
140	邢臺美的國賓府棠薇苑	邢臺市	118,256	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2022年12月	100%
141	邢臺美的公園天下丁香苑	邢臺市	131,384	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2022年12月	100%
142	邢臺美的觀園一號	邢臺市	197,187	-	-	-	-	24,485	14,703	14,703	2018年1月	-	-	2021年11月	45%
143	邯鄲美的觀園	邯鄲市	288,428	-	-	-	-	86,235	67,041	67,041	2019年1月	-	-	2023年6月	45%
144	邯鄲美的觀園	邯鄲市	183,304	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2022年6月	100%
145	鄭州高第街觀園	鄭州市	209,783	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2023年11月	100%
146	邯鄲市美的康德府	邯鄲市	77,545	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2022年10月	100%
147	滄州美的康德府	滄州市	452,047	-	-	-	-	339,113	303,003	303,003	2017年5月	-	-	2022年10月	100%
148	滄州美的時代城	滄州市	211,181	30,971	529,450	86,694	2018年10月	207,782	162,817	162,817	2017年9月	-	-	2021年5月	99%
149	滄州美的觀邸	滄州市	138,460	27,572	3,399	3,399	2018年9月	133,929	111,520	111,520	2018年8月	-	-	2020年9月	100%
150	滄州美的觀邸	滄州市	176,775	-	-	-	-	176,775	140,330	140,330	2018年7月	-	-	2020年10月	99%

物業發展(續)

序號	項目名稱	城市	土地佔備面積 (平方米)	竣工			開發中			未來開發			本公司 應佔權益			
				竣工日期	可供出售 建築面積 及可出租 建築面積 (平方米)	竣工日期	開發中 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	實際/預計 取得預售證 日期	預計竣工 日期	有土地 使用權 的規劃 建築面積 (平方米)		尚未獲得 土地佔備 的建築面積 (平方米)	實際/預計 取得預售證 日期	預計竣工 日期
西南經濟區																
151	成都美的新城公園天下	成都市	218,013	-	-	-	218,013	204,636	5329	2018年6月	2020年6月	-	-	-	70%	
152	彭州美的雲莊園觀瀾府	成都市	262,541	-	-	-	260,363	245,451	31,819	2018年9月	2020年8月	-	-	2020年4月	2020年6月	78%
153	成都美的湖樾郡	成都市	202,066	-	-	-	-	202,066	-	-	-	-	-	2019年10月	2022年12月	100%
154	重慶美的雲安公園天下	重慶市	17,441.4	-	-	-	171,343	160,217	71,738	2018年4月	2020年5月	-	-	2019年6月	2020年5月	50%
155	重慶美的雲峽	重慶市	35,916.1	-	-	-	199,020	184,356	-	2019年2月	2021年6月	-	-	2019年1月	2024年6月	35%
156	重慶雲山道8號	重慶市	33,018.2	-	-	-	112,123	101,711	10,144	2018年9月	2020年7月	-	-	2019年12月	2022年6月	100%
157	眉山美的雲溪郡	眉山市	112,123	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2019年9月	2021年12月	50%
158	眉山美的金雅郡	眉山市	94,449	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2019年12月	2023年6月	100%
159	樂山美的瑤樂府	樂山市	314,810	-	-	-	126,685	119,870	10,521	2018年10月	2021年5月	-	-	2019年9月	2023年6月	100%
160	貴陽美的林樾時代	貴陽市	333,105	-	318,135	2018年12月	14,970	95,379	93,567	2016年3月	2019年5月	-	-	-	-	95%
161	貴陽美的雲熙府	貴陽市	135,568	-	-	-	135,568	95,379	93,567	2017年4月	2020年4月	-	-	-	-	96%
162	貴陽美的雲贊府	貴陽市	1,351,584	-	42,365	-	764,521	536,448	340,333	2016年10月	2019年5月	-	-	2018年5月	2022年5月	100%
163	貴陽美的雲贊府二期、 三期	貴陽市	307,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2019年6月	2022年5月	100%
164	貴陽美的雲贊府	貴陽市	330,363	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2018年8月	2021年8月	90%
165	貴陽美的雲院子	貴陽市	152,969	-	-	-	152,969	79,870	8,131	2018年9月	2021年6月	-	-	-	-	100%
166	昆明美的隕城府	昆明市	532,987	-	154,937	2018年12月	378,050	344,346	237,338	2017年8月	2020年12月	-	-	-	-	80%
167	大理美的未來城	大理市	148,557	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2019年6月	2021年6月	50%
168	遵義美的城	遵義市	304,769	529,269	209,195	2018年12月	95,574	93,830	88,166	2017年4月	2019年12月	-	-	-	-	100%
169	遵義美的公園天下	遵義市	178,478	-	-	-	178,478	170,575	123,181	2018年2月	2020年1月	-	-	-	-	95%
170	遵義美的雲熙府	遵義市	228,744	-	-	-	228,744	217,909	89,804	2018年9月	2021年5月	-	-	-	-	100%
171	美的金和雲贊府·35#	遵義市	400,175	-	-	-	207,201	200,417	-	2019年3月	2021年12月	-	-	2019年3月	2021年12月	51%
172	南寧美的雲峽	南寧市	119,978	-	-	-	119,978	71,889	10,540	2018年11月	2021年5月	-	-	-	-	100%
173	梧州美的中央廣場	梧州市	848,165	-	-	-	126,747	78,191	35,619	2018年10月	2021年5月	-	-	2019年8月	2026年12月	98%

合營企業／聯營公司所持物業

序號	區域	項目名稱	城市	土地備用面積 (平方米)				竣工				開發中				未來開發			
				總建築面積 (平方米)	竣工總建築面積 (平方米)	不可銷售及已售建築面積 (平方米)	可供出售及可出租建築面積 (平方米)	竣工日期	開發中建築面積 (平方米)	可銷售建築面積 (平方米)	實際/預計取得預售證日期	預計竣工日期	有土地使用權的規劃建築面積 (平方米)	尚未獲得土地使用權的建築面積 (平方米)	實際/預計取得預售證日期	預計竣工日期	本公司應佔權益		
1		佛山廣科美的西江悅	佛山市	175,659	11,055	965	10,089	2018年12月	380,264	362,057	254,744	2017年9月	2019年12月	-	-	-	45%		
2		佛山美的明和二期	佛山市	77,462	-	-	-	-	227,895	216,025	41,061	2018年5月	2021年6月	-	-	-	34%		
3		佛山保利明府	佛山市	65,876	-	-	-	-	174,725	164,033	125,09	2018年11月	2021年12月	88,778	-	2018年9月	25%		
4	珠三角經濟區	地鐵207017-004	佛山市	251,795	-	-	-	-	-	-	-	-	-	387,377	-	不適用	65%		
5		碧桂園都會花園	肇慶市	74,694	-	-	-	-	152,486	152,040	142,19	2018年10月	2021年3月	-	-	-	49%		
6		江門美的雅居樂公園天臺	江門市	70,057	-	-	-	-	146,379	139,096	23,727	2018年6月	2021年6月	-	-	-	48%		
7		陽江美的公園大觀	陽江市	231,712	-	-	-	-	103,345	100,024	29,543	2018年9月	2021年1月	186,295	-	2019年7月	80%		
8		無錫藍光產銷里	無錫市	53,918	244,061	134,024	110,037	2018年12月	-	-	-	-	-	-	-	-	49%		
9		徐州美的工潤時湖	徐州市	71,272	-	-	-	-	142,545	123,818	121,576	2016年12月	2018年10月	-	-	-	50%		
10		金華美的麗信君蘭江山	金華市	71,527	-	-	-	-	182,740	124,387	69,100	2017年12月	2020年4月	-	-	-	39%		
11	長三角經濟區	南京金域東方	南京市	27,783	-	-	-	-	173,641	130,425	105,988	2017年10月	2019年8月	-	-	-	16%		
12		南京美的建築置業寶府	南京市	47,371	-	-	-	-	94,742	72,392	-	2019年9月	2019年8月	-	-	-	50%		
13		張家港美的江樾園	張家港市	58,030	47,618	-	47,618	2018年12月	68,442	53,446	53,446	2017年8月	2019年6月	-	-	-	50%		
14		張家港江城藍著	張家港市	15,884	-	-	-	-	122,187	112,902	73,612	2018年5月	2019年7月	-	-	-	13%		

物業發展(續)

序號	區域	項目名稱	城市	土地儲備面積 (平方米)				竣工				開發中				未來開發			
				不可銷售		可抵出售		開發中		可銷售		實際/預計		有土地		尚未獲得		本公司	
				竣工總建築面積	竣工日期	建築面積	竣工日期	建築面積	竣工日期	建築面積	竣工日期	取得預備證日期	取得預備證日期	使用權的預備建築面積	取得預備證日期	取得預備證日期	預計竣工日期	預計竣工日期	預計竣工日期
15		南昌新力合園	南昌市	48,480	-	-	-	242,401	175,203	165,280	2017年9月	2019年9月	-	-	-	-	-	20%	
16		岳陽美的金科郡15#	岳陽市	129,300	-	-	-	-	-	-	-	-	259,119	-	2020年3月	2021年12月	-	50%	
17	長中游經濟區	九江美的天望灣	九江市	111,137	-	-	277,843	211,272	95,296	2018年6月	2021年1月	-	-	-	-	-	40%		
18		常德美的碧桂園柳葉府	常德市	136,376	-	-	287,078	210,591	138,811	2018年4月	2019年12月	-	-	-	-	-	48%		
19		邯鄲栾德芳斯	邯鄲市	388,479	348,294	284,039	64,254	582,639	440,342	78,287	2005年7月	2021年10月	572	-	2005年7月	2021年10月	60%		
20		邯鄲強世天城	邯鄲市	294,538	-	-	-	342,387	238,863	-	2018年9月	2022年5月	156,630	-	2019年10月	2023年6月	59%		
21		邯鄲羅蘭溪谷(北區)	邯鄲市	36,719	-	-	-	146,876	100,801	-	2018年7月	2023年6月	-	-	-	-	25%		
22	華北地區	邯鄲羅蘭溪谷(南區)	邯鄲市	29,404	-	-	-	117,617	83,103	290,85	2018年8月	2022年7月	-	-	-	-	25%		
23		邯鄲國賓府	邯鄲市	182,877	-	-	-	-	-	-	-	-	-	281,349	2018年12月	2021年12月	65%		
24		邢臺英和公館	邢臺市	40,970	-	-	-	136,566	128,125	14,101	2018年6月	2020年6月	-	-	-	-	30%		
25		遵義美的金科萬壺府-3#	遵義市	107,839	-	-	-	-	-	-	-	-	-	220,079	2020年5月	2022年7月	49%		
26		重慶美的金科郡	重慶市	223,963	93,681	-	93,681	354,245	322,264	-	不適用	2021年12月	-	-	-	-	50%		
27		重慶龍悅江山	重慶市	26,516	-	-	-	132,582	110,019	39,807	2018年6月	2020年11月	-	-	-	-	20%		
28		重慶美的萬壺府	重慶市	39,116	-	-	-	195,582	174,260	48,225	2018年8月	2019年12月	-	-	-	-	20%		
29	西南經濟區	重慶美的萬壺府	重慶市	107,367	-	-	-	-	-	-	-	-	134,209	-	2018年10月	2019年12月	80%		
30		成都時林首府	成都市	28,637	-	-	-	169,354	154,418	43,920	2018年9月	2020年3月	-	-	-	-	18%		
31		南寧美的旭輝城	南寧市	44,885	-	-	-	-	-	-	-	-	89,730	-	2019年3月	2020年12月	50%		
32		大理祥美灣	大理市	67,504	-	-	-	-	-	-	-	-	135,008	-	2019年6月	2021年6月	50%		

物業發展(續)

按城市劃分土地儲備(於2018年12月31日)

我們的附屬公司物業開發項目

區域	城市名稱	項目數量	可供出售 建築面積 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 儲備面積 (平方米)	佔土地儲備 總量比例
珠三角經濟區	佛山市	30	699,108	2,952,019	2,235,175	5,886,302	13.1%
	肇慶市	5	72,149	491,524	167,110	730,783	1.6%
	中山市	3	-	258,500	-	258,500	0.6%
	江門市	2	19,301	203,677	-	222,978	0.5%
	河源市	2	-	99,668	753,154	852,822	1.9%
	深圳市	1	636	-	-	636	0.0%
	廣州市	1	-	81,246	60,387	141,633	0.3%
	陽江市	1	-	-	899,264	899,264	2.0%
	小計	45	791,193	4,086,635	4,115,088	8,992,917	20.0%
長三角經濟區	徐州市	11	107,008	1,355,043	958,408	2,420,459	5.4%
	寧波市	9	83,627	1,094,724	496,749	1,675,099	3.7%
	常州市	5	-	555,788	34,601	590,389	1.3%
	無錫市	4	23,531	493,042	348,336	864,909	1.9%
	金華市	3	-	602,862	-	602,862	1.3%
	鎮江市	2	7,702	726,048	385,055	1,118,805	2.5%
	揚州市	2	111,269	651,764	-	763,033	1.7%
	蘇州市	2	-	286,239	148,203	434,442	1.0%
	舟山市	2	-	264,787	-	264,787	0.6%
	合肥市	2	-	388,432	-	388,432	0.9%
	泉州市	1	-	-	149,455	149,455	0.3%
	南京市	1	-	107,614	-	107,614	0.2%
	泰州市	1	-	-	134,868	134,868	0.3%
	小計	45	333,136	6,526,344	2,655,674	9,515,154	21.1%

物業發展(續)

區域	城市名稱	項目數量	可供出售 建築面積 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 儲備面積 (平方米)	佔土地儲備 總量比例
長中游經濟區	株洲市	8	219,868	1,053,991	624,430	1,898,289	4.2%
	長沙市	7	–	695,496	1,324,111	2,019,608	4.5%
	南昌市	4	6,831	494,603	278,376	779,809	1.7%
	湘潭市	3	–	391,329	1,093,424	1,484,753	3.3%
	岳陽市	3	–	404,976	681,598	1,086,574	2.4%
	上饒市	3	–	677,206	–	677,206	1.5%
	九江市	2	–	478,028	–	478,028	1.1%
	郴州市	1	–	318,833	230,509	549,342	1.2%
	常德市	1	–	–	287,602	287,602	0.6%
	贛州市	1	–	129,706	253,885	383,592	0.9%
	小計	33	226,699	4,644,168	4,773,935	9,644,802	21.4%
華北地區	邯鄲市	14	109,263	1,910,243	1,652,285	3,671,790	8.1%
	邢台市	6	–	264,221	746,682	1,010,904	2.2%
	瀋陽市	4	90,093	857,599	30,771	978,463	2.2%
	石家莊市	1	–	88,372	–	88,372	0.2%
	開封市	1	–	–	183,304	183,304	0.4%
	鄭州市	1	–	–	209,783	209,783	0.5%
		小計	27	199,356	3,120,436	2,822,825	6,142,617
西南經濟區	貴陽市	6	360,500	1,068,028	1,182,061	2,610,588	5.8%
	遵義市	4	209,195	709,997	192,974	1,112,165	2.5%
	重慶市	3	–	370,363	493,394	863,757	1.9%
	成都市	3	–	478,376	204,244	682,620	1.5%
	眉山市	2	–	112,123	94,449	206,572	0.5%
	樂山市	1	–	126,685	188,125	314,810	0.7%
	昆明市	1	154,937	378,050	–	532,987	1.2%
	大理市	1	–	–	148,557	148,557	0.3%
	南寧市	1	–	119,978	–	119,978	0.3%
	梧州市	1	–	126,747	721,417	848,165	1.9%
	小計	23	724,632	3,490,348	3,225,221	7,440,200	16.5%
	總計	173	2,275,016	21,867,931	17,592,744	41,735,691	92.6%

物業發展(續)

合營企業／聯營公司所持物業

區域	城市名稱	項目數量	可供出售 建築面積 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 儲備面積 (平方米)	佔土地儲備 總量比例
珠三角經濟區	佛山市	4	4,540	292,262	273,989	570,792	1.3%
	肇慶市	1	-	74,694	-	74,694	0.2%
	陽江市	1	-	82,676	149,036	231,712	0.5%
	江門市	1	-	70,057	-	70,057	0.2%
	小計	7	4,540	519,688	423,026	947,254	2.1%
長三角經濟區	徐州市	1	-	71,272	-	71,272	0.2%
	無錫市	1	53,918	-	-	53,918	0.1%
	金華市	1	-	71,527	-	71,527	0.2%
	南京市	2	-	75,154	-	75,154	0.2%
	張家港市	2	23,809	50,105	-	73,915	0.2%
小計	7	77,727	268,059	-	345,786	0.8%	
長中游經濟區	南昌市	1	-	48,480	-	48,480	0.1%
	岳陽市	1	-	-	129,300	129,300	0.3%
	九江市	1	-	111,137	-	111,137	0.2%
	常德市	1	-	136,376	-	136,376	0.3%
	小計	4	-	295,994	129,300	425,294	0.9%

物業發展(續)

區域	城市名稱	項目數量	可供出售 建築面積 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 儲備面積 (平方米)	佔土地儲備 總量比例
華北地區	邯鄲市	5	38,553	617,833	275,632	932,018	2.1%
	邢台市	1	-	40,970	-	40,970	0.1%
	小計	6	38,553	658,803	275,632	972,988	2.2%
西南經濟區	遵義市	1	-	-	107,839	107,839	0.2%
	重慶市	4	46,841	242,755	107,367	396,963	0.9%
	成都市	1	-	29,637	-	29,637	0.1%
	南寧市	1	-	-	44,865	44,865	0.1%
	大理市	1	-	-	67,504	67,504	0.1%
	小計	8	46,841	272,392	327,575	646,808	1.4%
總計		32	167,661	2,014,935	1,155,533	3,338,129	7.4%
土地儲備總計		205	2,442,677	23,882,866	18,748,277	45,073,820	100.0%

物業管理服務



我們相信優質物業管理服務為客戶體驗不可或缺的一部分，因而對維持長期客戶關係至關重要。我們目前通過附屬公司美的物業管理為我們大多數物業開發項目提供全面物業管理服務。美的物業管理於2000年成立，於2016年12月在新三板掛牌，總部位於順德。

美的物業管理秉承「關愛無所不在」的服務理念，專注於物業管理，涉及安保服務、公共區域及物業設施維護、物業開發諮詢服務、物業檢查服務等。截至2018年12月31日，美的物業管理為近50個已交付物業項目的住戶及租客提供物業管理服務，包括商業及住宅物業。

美的物業管理緊跟互聯網、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，為完善與創新在線服務與管控體系，美的物業管理搭建了智慧管理平台(E控中心)，美的物業管理通過智慧服務管理平台及APP的推廣應用，實現APP一鍵開門、在線報單、訪客邀請、一鍵繳費、小區動態查詢、在線業務辦理、智能家居控制等高粘性功能，讓業主通過一部手機即可輕鬆享受智慧家居服務及智慧小區服務。管理駕駛艙、遠程視頻監控、智能數字對講、智能車場系統、設備遠程傳感及400呼叫中心等多套智慧化系統，實現事前預警、實時監督、遠程控制等集約化管控，為業主提供一個安心、放心的小區居住環境。同時，美的物業管理始終立足「服務」本質，持續為客戶提供「滿意+驚喜」的物業服務。



年內，美的物業管理在全國各社區均組織各式各樣的小區文化活動，包括青年夏令營、敬老愛老活動、親子趣味活動、小區便民服務及各類公益文藝匯演等。美的物業管理將不忘初心，持續強化物業服務能力，提升客戶滿意度與口碑，提升其品牌影響力，建立健康、科學、可持續發展的商業模式。

商業物業投資及運營

我們持有及經營我們開發的部分商業物業作長期投資用途，包括商場、辦公室、酒店及其他商舖。我們持有酒店以外的商業物業以待資本增值及出租以產生租金收入，而酒店則主要租回的方式經營。目前推出城市綜合體、特色商業、社區鄰里商業、購物中心、文旅商業、長租公寓六大產品線，重磅打造佛山悅然廣場、貴陽悅然天地、鎮江悅然里、順德未來城、邯鄲悅然廣場等多個標桿項目，以蓬勃生命力的智慧商業體，為城市設計更美的時光。



我們亦通常於距離省會城市15公里範圍以內的城市開發文化旅遊項目。截至2018年12月31日，我們正開發美的鷺湖森林度假區。美的鷺湖森林度假區位於廣東省佛山市高明區（為廣佛肇經濟區腹地），按國家5A級旅遊景區標準建設。2016年5月，美的鷺湖森林度假區獲中國國家旅遊局選入《2016年全國優選旅遊項目名錄》，此外，該項目於2016年及2017年連續兩年獲廣東省人民政府列為重點建設項目。我們於該文化旅遊項目內開發住宅物業、商業物業及酒店。我們認為通過開發建設文化旅遊項目可提升本集團的品牌價值及認可度，同時為購置位於該文化旅遊景點的住宅物業的客戶提供更完善的配套設施，提高客戶的生活品質。

裝配式建築

裝配式建築為於工廠或其他生產場地組裝各部件零件或結構的所有部件，再將整套配件或子配件運輸至結構所在工地。使用在工地外預制的可即時組裝部件，可便捷及穩固地於工地組裝成穩定結構。適合裝配式建築的材料主要包括混凝土、鋼材及木材。實施裝配式建築的優勢是在工地外的預制場或工廠生產部分主要建築材料，對工程生產率、質量及成本有更佳控制。已完成部分其後運至工地進行組裝及連接，從而縮短施工時間及降低成本。

截至2018年12月31日，本集團有關裝配式建築廠的詳情如下：

徐州：2018年3月25日，我們與江蘇徐州工業園區管理委員會訂立合約，於江蘇省設立裝配式建築廠。該裝配式建築廠佔總土地面積359畝，計劃用作生產高層住宅及公共建築的裝配式部件，2018年8月2日簽訂土地出讓合同(229.6畝)。

鎮江：2018年5月31日，我們與鎮江高新區管理委員會訂立合約，於江蘇省鎮江市設立裝配式建築廠，總土地面積估計為128畝。鎮江廠房將為高層住宅及公共建築生產裝配式部件，預計2019年完成土地出讓。

南安：2018年6月，我們與南安市政府簽訂《合作框架協議》；2018年7月與南安市政府簽訂《投資合作協議》；協議包括於福建省泉州市南安市設立裝配式建築廠。2018年9月競得觀音山旁工業用地南安(2018)G046地塊，並簽訂土地出讓合同。

我們計劃首先將該等廠房生產的裝配式部件僅用於自有物業開發項目，亦計劃使用內部資金及／或全球發售所得款項為該等廠房的建設階段提供資金。有關詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

董事及高級管理層

董事會 執行董事

郝恒樂先生(別名赫恒樂)，49歲，自2017年11月29日起擔任董事，於2018年5月15日調任為主席兼執行董事，並獲委任為本公司總裁。彼亦為提名委員會主席及薪酬委員會成員。郝先生主持董事會，主要負責本集團整體業務方針和日常業務與管理。

郝先生有逾14年中國房地產行業經驗。郝先生從2004年5月加入本集團起擔任美的置業集團有限公司(本集團附屬公司)董事，並自2006年1月起擔任總裁。郝先生亦於本集團其他附屬公司擔任多個董事職位，包括自2005年11月起擔任廣東美的物業管理股份有限公司(2016年於新三板掛牌，股份代號：839955)董事及自2012年11月起擔任美的建業(香港)有限公司董事。

郝先生於美的控股有限公司(本公司的關連人士)的附屬公司擔任多個董事職位，包括自2012年10月起擔任佛山市順德區美的發展有限公司董事及自2012年11月起擔任美的發展(香港)有限公司董事。

郝先生曾於1998年7月至2005年12月在美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333，於2013年上市)出任多個管理職位，包括擔任法務部長、法務兼審計監察部長，主要負責管理法律事務。

郝先生於1991年7月畢業於中國上海財經大學經濟法專業，取得法學學士學位，於2015年8月畢業於中國中歐國際工商學院，取得工商管理碩士學位，自1995年4月起獲准成為中國執業律師。

董事及高級管理層(續)

姚崑先生，48歲，於2018年5月15日獲委任為執行董事兼本公司副總裁，主要負責本集團戰略規劃及土地投拓的整體管理，以及住工科技、產城融合和城市更新投資板塊。

自2010年3月加入本集團起，姚先生擔任美的置業集團有限公司(本集團附屬公司)多個職位，包括(i)戰略發展中心總經理；(ii)自2011年7月起擔任副總裁；(iii)自2011年9月起擔任董事；及(iv)自2018年7月起擔任戰略投資中心總經理。姚先生亦於本集團其他附屬公司擔任多個董事職位，包括自2012年7月起擔任廣東美的物業管理股份有限公司(2016年於新三板掛牌，股份代號：839955)董事及自2013年8月起擔任美的建業(香港)有限公司董事。

姚先生曾於美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333，於2013年上市)擔任多個職位，包括：(i)自1997年7月至2000年3月擔任企劃投資部企劃科長；(ii)自2000年3月至2000年9月擔任信息產業部管理部部長；(iii)自2003年4月至2010年3月擔任戰略發展部副總監兼投資總監；(iv)自2000年9月至2001年1月擔任廚具製造部總經理辦公室部長；及(v)自2001年2月至2003年4月擔任廚具製造部國內營銷副總經理。

姚先生於1997年6月畢業於中國中南民族大學，取得經濟學碩士學位。

董事及高級管理層(續)

林戈先生，46歲，於2018年5月15日獲委任為執行董事兼本集團首席財務官，主要負責本集團財務整體管理。

自2014年11月加入本集團起，林先生於美的置業集團有限公司(本集團的附屬公司)擔任多個職位，包括(i)財務副總監；(ii)風險管理中心總經理；(iii)財務資金中心總經理；及(iv)自2018年7月起擔任首席財務官。林先生亦於本集團其他附屬公司擔任多個董事職位，包括自2017年6月起擔任廣東美的物業管理股份有限公司(2016年於新三板掛牌，股份代號：839955)董事及自2017年4月起擔任美的建業(香港)有限公司董事。彼亦擔任本集團於中國多間附屬公司的監事。

2001年1月至2014年2月，林先生曾於美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333，於2013年上市)擔任多個職位，包括自2001年1月至2006年12月擔任財務管理中心會計經理，自2007年1月至2010年1月擔任稅務管理中心高級經理，自2010年2月至2011年2月擔任稅務管理中心總監助理，自2011年3月至2012年7月擔任財務管理部副總監及自2012年8月至2014年2月擔任財務管理部稅務總監。

林先生於1996年7月畢業於中國暨南大學，取得會計學專業證書。

董事及高級管理層(續)

林冬娜女士，44歲，於2018年5月15日獲委任為執行董事兼設計管理中心總經理，主要負責本集團物業開發項目設計的整體管理，以及整體衛浴板塊。

林女士於2012年9月加入本集團，2012年12月至2015年6月為美的置業集團有限公司(本集團的附屬公司)設計部部長，2015年7月至2016年5月為設計院院長，2016年5月至2018年6月擔任設計管理中心總經理，自2018年7月起擔任總裁助理兼產品管理中心總經理。林女士亦於本集團其他附屬公司擔任多個董事職位，包括自2017年6月起任職於廣東天元建築設計有限公司、自2018年1月起任職於寧波聯城住工科技有限公司及自2018年3月起任職於佛山市順德區美家智能科技管理服務有限公司。

加入本集團前，林女士於2004年9月至2012年8月任職於廣東省建築設計研究院。

林女士於1999年7月畢業於中國華南理工大學，取得建築學學士學位，並於2004年7月取得建築學碩士學位，自2009年起成為華南理工大學的建築學博士研究生。林女士於2011年12月獲廣東省人力資源和社會保障廳認可為高級建築師。

林女士成就卓越，曾榮獲多個獎項，包括於2011年8月，林女士作為主要設計人參與設計廣州自行車館項目，獲廣東省工程勘察設計行業協會頒發2011年度廣東省優秀工程勘察設計獎工程設計一等獎，並於2011年11月獲中國勘察設計協會頒發2011年度全國優秀工程勘察設計行業獎建築工程二等獎，及於2012年11月，林女士參與設計廣州交通信息指揮中心工程，並獲國家工程建設質量獎審定委員會頒發2012年度全國工程建設項目優秀設計成果二等獎。

董事及高級管理層(續)

非執行董事

何劍鋒先生，51歲，於2018年5月15日獲委任為非執行董事，彼主要為本集團的營運和管理提供戰略意見及建議。

自2012年8月起，何劍鋒先生一直擔任美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333)董事，彼亦自2016年1月起擔任美的控股有限公司(本公司的關連人士)總裁及自2015年12月起擔任其附屬公司美的控股(國際)有限公司董事。同時，彼於其他公司(均為本公司的關連人士)擔任多個董事及／或高級管理職位，包括自2002年10月起擔任盈峰投資控股集團有限公司董事長兼總裁、自2007年10月至2016年11月擔任盈峰環境科技集團股份有限公司(深圳證券交易所：000967)董事長、自2016年9月起擔任佛山順德君域管理有限公司董事、自2015年12月起擔任寧波普羅非投資管理有限公司董事及自2015年12月起擔任佛山美的投資管理有限公司董事。

何劍鋒先生於1988年7月畢業於中國華南理工大學工業管理工程專業，並先後於2003年8月及2005年7月在中國清華大學完成總裁研修班及CEO研修班，於2011年4月在中國長江商學院完成CEO研修班。自2013年12月起，何劍鋒先生擔任廣東省和的慈善基金會主席及於2013年9月起任和的美術館館長。

何劍鋒先生為本公司控股股東盧德燕女士的配偶及何享健先生的兒子。

董事及高級管理層(續)

趙軍先生，43歲，自2017年11月29日起擔任董事，於2018年5月15日調任為非執行董事，彼亦為審核委員會及薪酬委員會成員。趙先生主要為本集團的營運和管理提供戰略意見及建議。趙先生自2012年11月加入本集團起，一直擔任美的置業集團有限公司(本集團的附屬公司)副董事長，亦於其他附屬公司擔任多個董事職位。

趙先生於美的控股有限公司(本集團的關連人士)擔任多個職位，包括自2015年12月起擔任副總裁兼財務總監。彼亦擔任美的控股有限公司多間附屬公司的董事，包括：(i)自2015年12月起擔任佛山市順德區美的發展有限公司董事；(ii)自2012年11月起擔任美的發展(香港)有限公司董事，及(iii)自2013年3月起擔任美的控股(國際)有限公司董事。彼自2014年4月起於美的集團股份有限公司(本公司的關連人士，深圳證券交易所：000333，於2013年上市)擔任監事，及自2000年3月至2004年7月擔任會計主管、主任會計師。此外，趙先生自2015年12月起分別擔任寧波普羅非投資管理有限公司董事兼總經理及佛山美的投資管理有限公司董事，兩間公司均為本公司的關連人士。趙先生亦自2015年12月起擔任廣州賽意信息科技股份有限公司(深圳證券交易所：300687)董事。

趙先生1997年7月畢業於中國東北大學秦皇島分校會計學專業，取得經濟學學士學位，於2008年12月畢業於香港中文大學，取得會計學碩士學位，於2013年10月畢業於中國中歐國際工商學院，取得工商管理碩士學位。趙先生於2000年12月獲財政部註冊會計師考試委員會認可為註冊會計師。

董事及高級管理層(續)

獨立非執行董事

譚勁松先生，54歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效，彼亦為審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會成員，主要為本集團的營運和管理提供獨立意見。

譚先生擁有多間上市公司任職的豐富經驗，包括自2014年5月起擔任廣州恆運企業集團股份有限公司(深圳證券交易所：000531)獨立董事、自2016年4月起擔任上海萊士血液製品股份有限公司(深圳證券交易所：002252)獨立董事兼審計委員會召集人、自2015年9月起擔任珠海華發實業股份有限公司(上海證券交易所：600325)獨立董事及自2018年12月起擔任中遠海運特種運輸股份有限公司(上海證券交易所：600428)獨立董事。彼自2013年12月起擔任中國南方航空股份有限公司(聯交所：1055)獨立非執行董事，任職期間亦兼任審計與風險管理委員會主席、審計委員會主席、薪酬與考核委員會成員、提名委員會成員及航空安全委員會成員。譚先生自2012年4月至2018年9月出任保利房地產(集團)股份有限公司(上海證券交易所：600048)獨立董事及自2009年8月至2018年2月出任威靈控股有限公司(曾於聯交所上市，後於2018年2月私有化)獨立非執行董事，任職期間亦兼任審核委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員。

譚先生於1985年7月畢業於中國湖南財經學院會計專業，取得經濟學學士學位，於1990年3月獲得中國人民大學經濟學碩士學位，其後於2003年7月獲得中國人民大會計專業管理學博士學位。彼自2010年11月起成為中國註冊會計師協會的非執業資深會員。譚先生自2002年12月起擔任中國中山大學管理學院教授。

董事及高級管理層(續)

歐陽偉立先生，56歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效，彼亦為薪酬委員會主席及審核委員會成員，主要為本集團的營運和管理提供獨立意見，擁有逾33年會計、財務及法律行業經驗。

歐陽先生自2012年10月起一直擔任香港經濟日報集團有限公司(聯交所：423)獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。彼亦自2018年2月起擔任上古證券有限公司董事總經理。此外，歐陽先生曾於多間金融機構及律師事務所擔任多個職位，包括：(i)自2015年9月至2018年1月，擔任中國民生銀行股份有限公司(聯交所：1988)的全資附屬公司民生商銀國際控股有限公司投資銀行部主管(包括於2015年12月至2016年6月暫時調至華富嘉洛企業融資有限公司(現為中國泛海企業融資有限公司)；(ii)自2012年2月至2015年9月擔任馬來亞銀行的全資附屬公司金英証券(香港)有限公司企業融資部董事總經理兼交易執行組聯席主管；(iii)自2010年7月至2011年12月擔任瑞士銀行香港分行投資銀行部董事總經理；(iv)自2007年7月至2010年6月擔任摩根大通證券(亞太)有限公司中國(香港)投行部執行董事；(v)自2004年5月至2007年6月擔任法國巴黎資本(亞太)有限公司企業融資執行部董事總經理；(vi)自2002年6月至2003年4月擔任齊伯禮律師行(現為禮德齊伯禮律師行)的助理律師及自2003年5月至2004年5月擔任該公司的合夥人；(vii)自2000年9月至2002年5月擔任法國巴黎百富勤融資有限公司高級副總裁；(viii)自1997年10月至2000年8月，為史密夫律師行香港分所的助理律師；及(ix)自1994年8月於姚黎李律師行任見習律師及自1996年9月至1997年10月任助理律師。

歐陽先生畢業於香港中文大學，於1985年12月取得社會科學學士學位，再於1990年10月取得工商管理碩士學位，於1993年6月獲得香港大學專業及持續進修學院的通用專業考試證書，於1994年6月獲得香港大學法學院專業法律教育系法學研究生證書，亦為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港律師會會員。

董事及高級管理層(續)

陸琦先生，62歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效，彼亦為薪酬委員會及提名委員會成員，主要負責為本集團的營運和管理提供獨立意見。

陸先生自2004年2月起擔任中國華南理工大學建築學院教授。此前，陸先生自1982年至2004年任職於廣東省建築設計研究院並自2000年至2004年擔任副總建築師。陸先生自2015年4月至2019年1月擔任廣州華苑園林股份有限公司(主要提供工程及建築服務的公司)獨立董事，主要為公司營運和管理提供獨立園林意見。

陸先生於1982年1月畢業於中國重慶建築工程學院(現稱重慶大學建築城規學院)建築學專業，取得工學學士學位，再於2002年7月於中國華南理工大學取得建築歷史及理論專業工學博士學位。陸先生於2002年1月獲廣東省人事廳認可為廣東省高級建築師(教授級)。自2014年12月起，陸先生擔任中國民族建築研究會副會長。自2014年7月起，陸先生擔任中國民族建築研究會民居建築專業委員會主任委員。自2007年10月起，陸先生擔任中國圓明園學會學術專業委員會委員。

高級管理層

曾超明先生，57歲，於2018年5月15日獲委任為本公司香港業務中心總經理兼聯席公司秘書。曾先生主要負責本集團資本運營整體管理、投資者關係及公司秘書事務。自2017年9月加入本集團起，曾先生一直擔任美的置業集團有限公司香港業務中心總經理。

2005年1月至2012年11月，曾先生曾於美的集團股份有限公司(本公司關連人士，深圳證券交易所：000333，於2013年上市)擔任負責海外資本營運的投資總監。2007年11月至2012年11月，曾先生兼任威靈控股有限公司(曾於聯交所上市，後於2018年2月私有化)的投資及投資者關係總監。曾先生曾於2003年8月至2004年7月擔任亞洲鋁業控股有限公司(聯交所：930)的董事長助理兼資本運營總監，2000年至2003年任職於瑞士信貸銀行(美國)，1997年至2000年任職於Painewebber(其後由UBS收購)。

曾先生於1984年7月畢業於中國華南師範大學，取得理科(半導體)學士學位，其後於1994年2月畢業於美國紐約城市大學(The City University of New York)，取得理科(計算機科學)碩士學位。2006年5月，曾先生畢業於中國中山大學嶺南(大學)學院，取得高級管理人員工商管理碩士學位，並於2006年7月畢業於美國明尼蘇達大學卡爾森管理學院(Carlson School of Management of the University of Minnesota)，取得工商管理碩士學位。彼於2016年4月獲得中國證券投資基金業協會授予基金執業資格。

企業管治報告

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。本公司自上市日期起至2018年12月31日(包括該日)止期間一直遵守企業管治守則的條文，惟因下文原因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，藉此提高本公司透明度及對股東的問責性。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審閱及監察合適的程序，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，彼等自上市日期起至2018年12月31日(包括該日)止期間一直遵守標準守則。

董事會

董事會負責確立本集團的未來發展方向、整體策略及政策，評估本集團的表現，及批准性質重大的事宜。董事會授權本公司的高級管理層負責本集團的日常管理、行政及營運，且高級管理層負責執行董事會釐定的策略及政策，並按其專業範疇負責監察本集團的不同業務及職能。董事會亦指派各董事委員會承擔各項責任。該等董事委員會的詳情載於本報告下文。

董事會的組成

於本報告日期，董事會由九名董事組成，具體如下：

執行董事

郝恒樂先生(主席)
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

自上市日期起至2018年12月31日(包括該日)止期間，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。

各董事的履歷載於本年報第52頁至60頁，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

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。主席作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，經營本集團的日常運作及業務管理。

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。自上市日期起至2018年12月31日(包括該日)止期間，郝恒樂先生一直履行本公司主席兼總裁的職責。因此，本公司已偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條。鑑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知識及經驗，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業務策略及執行本集團的長期業務目標，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。惟董事會將不時檢討此架構，並將在適當的時候考慮將該兩個角色分開。

董事會成員多元化政策

董事會已採納自2018年9月12日起生效的董事會成員多元化政策，當中載列達致董事會成員多元化的方法。

甄選候選人將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終將按候選人的長處及將為董事會帶來的貢獻而作決定。有關進一步詳情，請參閱刊載於本公司網站的董事會成員多元化政策。

企業管治報告(續)

於2018年12月31日，基於多元化觀點之董事會組成分析如下：

董事人數	性別	職位	年齡組別	服務年期	技能及知識
1	女性	執行董事	≥ 60	≥ 10	整體管理及制定策略
2	男性		50-59	5-9	
3			非執行董事	40-49	
4		會計及財務			
5					建築及設計
6		獨立非執行董事	法律		
7					
8					
9					

提名委員會已檢討董事會的架構、規模、組成及多元化情況，並確認本公司已維持董事會的均衡組合及充足的獨立元素。

獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會會議中擔當積極主動的角色，就戰略、政策、業績表現、問責性、資源、重要委任及操守準則等事宜作出獨立判斷。當其他董事出現潛在利益衝突時，彼等將作出領導。彼等擔任不同董事委員會成員，負責監督本集團的業績表現以達致協定的企業目的及目標，同時亦監察業績表現的報告。

截至2018年12月31日止年度，各獨立非執行董事已向本公司提交年度獨立性確認書。提名委員會已根據上市規則第3.13條所載指引審閱該年度獨立性確認書，及評估各獨立非執行董事之獨立性，並認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。董事會採納提名委員會的意見，並確認全體獨立非執行董事均為獨立人士。

委任、重選及罷免董事

委任新董事可根據提名委員會的推薦意見或於股東大會由股東委任。根據本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)，股東可提名人士參選董事。有關詳情，請參閱下文「股東權利」一節。

根據董事的服務合約或委任函(視情況而定)，全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)的特定任期均為三年。該任期須根據組織章程細則於股東週年大會上輪席退任及膺選連任，組織章程細則規定任何由董事會委任以填補空缺或作為董事會新增成員的董事任期僅至下屆股東週年大會為止，並符合資格重選。

根據組織章程細則，全體董事須最少每三年輪席退任一次，且三分之一的董事(或倘董事人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準)須每年於本公司的股東週年大會上退任。

根據企業管治守則，對已服務董事會超過九年的獨立非執行董事的任何進一步重新委任須待股東以獨立決議案批准。

董事的持續培訓及發展計劃

為確保每名新任董事對本集團的運作及業務均有恰當了解，並確保彼已完全知悉根據所有適用法律及法規作為本公司董事的責任，每名董事均會獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知及一套迎新資料，當中載有董事於上市規則、相關法律、相關監管規定及本公司政策項下的職責及責任。

其後，在需要讓董事掌握本集團營運所在地的法律、監管及營商環境的最新變動及發展時，本公司將向全體董事提供持續專業發展培訓及相關更新材料，以發展及更新彼等的知識及技能時，從而協助彼等履行作為上市公司董事的責任。

根據企業管治守則所載的守則條文規定，全體董事均須向本公司提供彼等所接受的培訓記錄，以確保彼等繼續在知情及相關的情況下對董事會作出貢獻。

企業管治報告(續)

各董事於年內的培訓記錄如下：

董事姓名	參與持續專業發展計劃
執行董事	
郝恒樂先生(主席)	是
姚崑先生	是
林戈先生	是
林冬娜女士	是
非執行董事	
何劍鋒先生	是
趙軍先生	是
獨立非執行董事	
譚勁松先生	是
歐陽偉立先生	是
陸琦先生	是

培訓的內容包括本公司組織的簡會或培訓課程、聯交所推介的線上培訓及有關本公司適用的最新規則或業務的其他更新資料。

提供及使用資料

自上市日期起至2018年12月31日(包括該日)止期間，全體董事每月均獲提供本集團的最新管理及財務資料，使彼等有機會對本集團的最新業績表現、狀況及近期發展作出平衡及可理解的評估，及促進彼等根據上市規則的相關規定履行職責。

董事委員會

董事會已成立三個訂有書面特定職權範圍的董事委員會。該等董事委員會為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

各董事委員會均獲提供足夠資源履行其職責；如彼等認為必要，亦可在合理要求下於適當時候諮詢獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

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2018年12月31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。

於截至2018年12月31日止年度，審核委員會與本公司外聘核數師共召開了兩次會議並已妥為履行上述職責。個別董事出席審核委員會會議的出席記錄載於本年報下文第69頁。

審核委員會已聯同本公司外聘核數師審閱本集團的2018年合併財務報表，包括本集團採用的會計原則及政策，並向董事會作出建議以批准截至2018年12月31日止年度的合併財務報表。

董事會已同意審核委員會有關續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司2019年外聘核數師的建議。該建議將於本公司的應屆股東週年大會上提呈以供股東批准。

核數師薪酬

截至2018年12月31日止年度，已付／應付本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所的審計服務酬金約人民幣14,402,000元，其中人民幣1,425,000元已資本化作股份發行成本，而餘下人民幣12,977,000元已計入行政開支，分析如下：

外聘核數師提供的服務類別	金額 (人民幣元)
一 與下列相關的審計服務	
本公司股份上市	8,077,000
年度審計服務	4,900,000
總計	12,977,000

羅兵咸永道會計師事務所於年內並無提供非審計服務。

薪酬委員會

董事會已於2018年9月12日根據上市規則第3.25條及企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。於2018年12月31日，薪酬委員會由五名委員組成，包括三名獨立非執行董事(歐陽偉立先生(薪酬委員會主席)、譚勁松先生及陸琦先生)、一名執行董事(郝恒樂先生)以及一名非執行董事(趙軍先生)。

本公司採納企業管治守則守則條文第B.1.2(c)(i)條所載的模式作為其薪酬委員會的模式，據此薪酬委員會獲授權負責釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇。

薪酬委員會的主要職責包括以下各項：

- (1) 就本公司有關董事及高級管理層全部薪酬的政策及架構，及就制定有關薪酬政策設立正式和透明的程序，向董事會提出建議；
- (2) 因應董事會所訂企業方針及目標，根據董事會的委派責任及授權，檢討及釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；
- (3) 就獨立非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (4) 考慮可比較公司支付的薪金、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件；
- (5) 檢討及批准向執行董事及高級管理層就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- (6) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
- (7) 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其自身薪酬。

截至2018年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議並妥為履行上述職責。個別董事出席薪酬委員會會議的出席記錄載於本年報下文第69頁。

企業管治報告(續)

根據《企業管治守則》守則條文第B.1.5條，截至2018年12月31日止年度，高級管理層成員(董事除外)按薪酬等級發放的薪酬詳情如下：

薪酬範圍	人數
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	1
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	1
6,000,001 港元至 6,500,000 港元	1
9,500,001 港元至 10,000,000 港元	1

截至2018年12月31日止年度，董事酬金的詳情載於合併財務報表附註41。

提名委員會

董事會已於2018年9月12日根據企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍(於2019年1月1日修訂及採納)。於2018年12月31日，提名委員會由三名委員組成，包括一名執行董事(郝恒樂先生(提名委員會主席))以及兩名獨立非執行董事(譚勁松先生及陸琦先生)。

提名委員會主要負責至少每年審閱董事會的架構、規模、組成，就委任或重新委任董事向董事會提供推薦意見，並評估獨立非執行董事的獨立性。

截至2018年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議並妥為履行上述職責。個別董事出席提名委員會會議的出席記錄載於本年報下文第69頁。

董事出席會議記錄

自上市日期起至2018年12月31日(包括該日)止期間,本公司舉行的董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議及提名委員會會議的次數、各個別董事的出席記錄及任期均載於下表:

董事	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議
會議舉行次數	1	2	1	1
執行董事				
郝恒樂先生(附註1)	1/1	-	1/1	1/1
姚崑先生(附註2)	1/1	-	-	-
林戈先生(附註2)	1/1	-	-	-
林冬娜女士(附註2)	1/1	-	-	-
非執行董事				
何劍鋒先生(附註3)	1/1	-	-	-
趙軍先生(附註4)	1/1	2/2	1/1	-
獨立非執行董事				
譚勁松先生(附註5)	1/1	2/2	1/1	1/1
歐陽偉立先生(附註5)	1/1	2/2	1/1	-
陸琦先生(附註5)	1/1	-	1/1	1/1

附註:

1. 郝恒樂先生於2018年5月15日調任為主席、執行董事兼總裁。
2. 姚崑先生、林戈先生及林冬娜女士於2018年5月15日獲委任為執行董事。
3. 何劍鋒先生於2018年5月15日獲委任為非執行董事。
4. 趙軍先生於2018年5月15日調任為非執行董事。
5. 譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事,自2018年10月11日起生效。

自上市日期起至2018年12月31日(包括該日)止期間,主席與獨立非執行董事舉行了一次會議,此次會議並無執行董事出席。

企業管治報告(續)

公司秘書

公司秘書擔當支援董事會的重要角色，以確保董事會內良好資訊流通以及董事會政策及程序獲遵守。公司秘書透過主席向董事會報告企業管治事務，而所有董事均可向公司秘書取得意見及服務。

董事會已委任曾超明先生(「曾先生」)及陳寶珊女士(「陳女士」)為本公司的聯席公司秘書。曾先生及陳女士均為本公司全職僱員，熟悉本公司日常事務。

截至2018年12月31日止年度，本公司聯席公司秘書已完成相關專業培訓，內容涵蓋最新監管規定及有關公司秘書職責的專業知識。

股息政策

本公司已採納一項有關派付股息的政策(「股息政策」)，自2019年1月1日起生效。

根據股息政策，在決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會將考慮以下因素：

- (a) 本公司的經營業績、實際及預期財務表現；
- (b) 本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可供分派儲備；
- (c) 本公司的淨債務與權益比率、股本回報水平及相關財務契諾；
- (d) 本集團貸款方或其他第三方對派付股息可能施加的任何限制；
- (e) 本集團預期營運資金要求、資本開支要求、未來擴張計劃及任何法定儲備金要求；
- (f) 本集團的流動資金狀況；
- (g) 整體經濟狀況、本集團業務的商業週期，以及可能對本公司業務或財務表現及狀況造成影響的其他內部及外部因素；
及
- (h) 董事會認為適當及相關的任何其他因素。

根據股息政策宣派及派付股息將由董事會確定其是否符合本集團及本公司股東的整體最佳利益。此外，宣派及派付股息或會受法律限制或任何適用法律、規則及法規及本公司章程細則所規限。

有關董事會建議派付截至2018年12月31日止年度的末期股息詳情，請參閱本報告「董事會報告」一節「股息」一段。

股東權利

本公司只有一種股份類別，所有本公司已發行股本中普通股的持有人擁有相同權利。

1. 股東向本公司提出查詢的程序

股東及其他利益相關者可透過下列聯絡方式隨時向本公司提出書面查詢或關注事宜：

本公司於香港的註冊辦事處： 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

投資者關係電郵： investor@midea.com

2. 股東可召開股東特別大會的權利及程序

於提交要求日期持有附帶本公司股東大會投票權不少於本公司十分之一實繳股本的股東，有權通過向董事會或公司秘書提出書面要求，要求董事會根據組織章程細則第64條所載要求和程序召開股東特別大會。書面要求必須說明將在會議上所處理事務的一般性質，並且必須由有關股東簽署並存放在本公司於香港的註冊辦事處。

倘提交相關要求後21日內董事會未有召開相關大會，則有關股東可按同樣方式自行召開，而有關股東因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支須由本公司償付予有關股東。

3. 股東擬提名人士參選董事的程序

根據組織章程細則第113條，若股東欲提議董事會推薦人選以外人士於股東大會上膺選出任董事，則該股東必須有權出席並於該股東大會上投票表決，並應將表明彼擬提名該名人士膺選的書面通知連同該名擬提名人士簽署的表明願意膺選的通知，提交至本公司在香港的註冊辦事處，以提請公司秘書關注。該提名股東亦須根據上市規則第13.51(2)條的規定向本公司提供彼擬提議膺選董事人士的履歷詳情。

有關通知須於就該董事選舉所舉行的股東大會發出通告後的一天開始至不遲於該股東大會日期前7日止期間送交，而有關期間最少為7日。

若於寄發股東大會通告後收到上述通知，則本公司須根據上市規則第13.70條於召開股東大會前，根據上市規則第13.51(2)條的規定刊發公告或補充通函，披露有關獲推選董事候選人的資料。

與股東溝通

董事會相信，股東大會為董事會與股東提供一個開放溝通平台。本公司鼓勵股東出席股東大會，藉此平台與本公司直接溝通，並提供寶貴的意見。本公司將每年召開一次股東週年大會，並按需要召開任何其他股東大會。本公司將遵守組織章程細則、上市規則及適用法律及法規的規定向股東給予充足的股東週年大會及其他股東大會的通知。董事會主席會出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及其他董事委員會的主席(倘其缺席，則邀請該等董事委員會的其他委員)出席股東週年大會。彼等將於股東週年大會上解答股東提出的問題。獨立董事委員會(如有)的主席或其他委員將於任何就批准關連交易或任何其他須獲獨立股東批准的交易的股東大會上解答問題。外聘核數師將獲邀請出席本公司股東週年大會，解答有關進行審計、編製核數師報告及其內容、會計政策以及核數師是否獨立等問題。

本公司將於股東大會上以個別決議案處理內容不同的議題，以促進股東行使其權利。

本公司網站將及時刊載年報、中期報告及本公司須根據上市規則的披露規定及其他適用監管規定披露的任何重大事件，以保障股東的知情權。

本公司網站會及時提供有關投資者關係、企業管治及本公司其他最新訊息的更新資料，以確保股東及投資者可及時得知有關本集團的資訊。

我們有指定人員負責處理與投資者的溝通，指定人員將定期舉行路演，以及與機構投資者及財經分析師舉行一對一會談，藉此促進外界對本公司的了解及保持與專業投資者的持續對話。

本公司已制定股東溝通政策，該政策可在本公司網站查閱。

章程文件

自上市日期起至2018年12月31日(包括該日)止期間，本公司的組織章程大綱及細則條文概無變動。

董事及核數師就合併財務報表所承擔的責任

董事知悉彼等的責任，為根據香港財務報告準則及公司條例(香港法例第622章)，按持續經營的基準，編製本公司的合併財務報表，以真實及公平地反映本集團的事務狀況。

董事及本公司核數師就彼等對本集團合併財務報表的申報責任所作的聲明載於本年報第88頁至93頁的獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控

本集團的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能會直接或間接受到風險及不確定因素的影響。董事會確認其負責維護本集團有效的風險管理及內部監控系統及審閱該等系統的有效性。本公司採納風險管理及內部監控系統以加強與管理層的問責及與其交流已識別風險、評估已識別風險的影響及積極促進實施減低風險的措施。該等系統旨在提供合理(而非絕對)的保證並無重大失實陳述或損失，以及管理(而非消除)未能達成本集團目標的風險。

風險管理及內部監控系統

本集團的風險管理及內部監控系統包括附有指定權限及責任的清晰架構。本集團高級管理層負責制定適當原則及價值、進行風險評估及設計、執行及維護內部監控。我們各相關部門將負責日常風險管理及內部監控系統的範疇。營運、財務、法律及人力資源等其他業務職能為管理層在必要時提供協助及專業知識。董事會及審核委員會負責監督管理層的行動及監察監控系統的整體有效性。

我們的風險管理及內部監控系統涵蓋我們營運的所有主要範疇，其中包括銷售、採購、資產投資與管理、預算及會計制度。為有效地實行該制度，我們已制定一套全面的政策及指引，當中載列關於各範疇的內部監控標準、職責分工、批准程序及員工問責詳情。

特別是，我們的風險管理系統包括下列特點：

- 我們的風險管理程序先識別與企業策略、目標相關的重大風險。我們已建立三級矩陣結構風險管理系統。本集團各級運營部門、區域公司及城市公司須向上級和相關負責人員報告所發現的潛在風險。各運營部門按上級指引及指示制定並執行與所發現各項風險一對一的緩解計劃。例如，就財務風險而言，我們的財務部與審計部及其他相關部門須遵循有關成本控制、結算審計及投資管理的手冊，每月進行風險分析，並編製每月財務風險報告，當中包括風險概況及建議風險控制措施，以供我們的管理層及主席審閱。
- 對於特定的經營和市場風險，我們在經營層面採取控制措施。例如，重大施工風險方面，我們僱用符合嚴格合同要求的合格施工承包人，定期評估其表現，並維護日常質量監督。
- 我們會在個人員工層面執行嚴格的控制和問責政策與指南。我們的政策和指南會根據我們的經營需要不斷更新。我們會力求保持一種高度責任心、誠信和可靠的企業文化來管理我們的經營和市場風險。
- 我們亦將定期進行內部評估和培訓，以確保僱員在這些政策和指導方針方面擁有充分知識。

截至2018年12月31日止年度，本集團已委任外聘內部監控顧問以審閱本集團的風險管理及內部監控系統。本集團已考慮並採納或將採納外部顧問所建議的措施，以確保持續合規及提升其內部監控措施(如合適)。

企業管治報告(續)

內部審計

本公司維持其自身的內部審計職能，其負責：

- 向董事會提供有關本集團風險管理及內部監控有效性的獨立及客觀意見；
- 執行審計程序及支持董事會改善本集團風險管理及內部監控系統；及
- 就欺詐行為及違反本集團操守守則以及其他公司政策的若干指控開展獨立調查。

內部核數師可不受限制地接觸所有企業營運、記錄、數據文件、電腦程序、財產及員工，並獲授權與董事會主席、審核委員會主席及其他董事會成員直接溝通(倘必要)。

截至2018年12月31日止年度，內部核數師已制定一套審計計劃，重點審查存在重大風險或被視為對業務具有策略影響的領域。該審計計劃經由審核委員會審閱，且可予以修改以反映新出現的風險或業務規劃的變動(倘必要)。內部核數師亦已發表涵蓋重大管理事項的報告，監察因審計發現而導致須執行計劃的狀況，並向審核委員會匯報進度。

風險管理方針

我們的風險管理方針是識別現時風險承擔並隨後對其進行監管，藉以瞭解、控制或減低有關風險。所有業務職能均須識別可能影響其策略及業務目標的重大風險，亦致力識別、評估、檢討及減低營運風險，考慮各方面的風險，包括但不限於業務持續性、財務影響、聲譽風險、安全及健康、外部規例及社會責任。

高級管理層負責協調所識別的風險，確保關鍵風險以及整體風險管理及內部監控系統的優劣連同管理該等風險及弱點的處理計劃得以呈報予董事會及審核委員會。

截至2018年12月31日止年度，本公司致力持續提升本集團的風險管理架構及能力，並持之以恆，將風險管理及內部監控進一步整合至我們的業務程序中。部分主要風險的更多詳情載於本年報第22頁的「主要風險及不明朗因素」。

內幕消息

本公司知悉其於證券及期貨條例以及上市規則項下的責任。截至2018年12月31日止年度，本公司已執程序及內部監控以處理及發佈內幕消息，包括：

- 其已設有一套自身程序以維持有關本集團股價敏感資料及／或內幕消息的機密；
- 向所有董事、高級管理層及可能掌握股價敏感資料及／或內幕消息的有關僱員傳達有關程序，並不時提醒彼等須遵守該等程序；及
- 處理事務時會充分考慮上市規則項下的披露規定及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」。

審閱風險管理及內部監控系統

截至2018年12月31日止年度，董事會已審閱本集團的風險管理及內部監控系統。審閱範圍涵蓋重大監控，包括營運、風險管理，以及本集團在會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓及有關預算的充足性。審閱乃透過與管理層、審核委員會、本公司的外部及內部核數師及外部內部監控顧問進行討論作出。董事會亦已接獲管理層函件，確認本集團風險管理及內部監控系統的成效。因此，董事會信納本公司已全面遵守企業管治守則所載風險管理及內部監控的守則條文。

董事會報告

董事會欣然提呈本公司及本集團截至2018年12月31日止年度之年報及經審計合併財務報表。

主要活動、表現及業務回顧

本公司的主要活動為投資控股。本集團運包括三個主要業務分部：(1)物業開發及銷售；(2)物業管理服務；及(3)商業物業投資及營運。

本集團於本年度按主要業務分部進行的分析載於合併財務報表附註5。

對業務的進一步討論及分析(包括本集團所面對的主要風險及不明朗因素的討論以及本集團業務日後可能發展的揭示)，詳見本年報第10至23頁所載「主席報告」及「管理層討論與分析」。對本集團有重大影響的環境及社會事宜將根據上市規則附錄27所訂明的《環境、社會及管治報告指引》予以獨立刊發一份環境、社會及管治報告作披露。

業績

本集團於本年度之業績載於第94頁之合併綜合收益表。

股息

董事會建議派發截至2018年12月31日止年度之末期股息每股人民幣1.0768元(2017年：無)。派息總額將約人民幣1,282.00百萬元，約佔截至2018年12月31日止年度股東應佔利潤(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40%。倘獲本公司股東於本公司將於2019年5月28日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准，建議末期股息將於2019年6月20日或前後向於2019年6月5日名列本公司股東名冊上之股東派發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2019年5月23日至2019年5月28日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以便確定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，期間不接受任何股份轉讓登記。為了有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2019年5月22日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

本公司將於2019年6月4日至2019年6月5日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以便確定有權收取建議末期股息的股東身份，期間不接受任何股份轉讓登記。為符合資格收取建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2019年6月3日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

股本

本公司於本年度的股本變動詳情載於合併財務報表附註27。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島法律均無有關優先購買權的規定，規定本公司須按比例向本公司現有股東發售新股份。

儲備

本公司及本集團於本年度的儲備變動詳情分別載於合併財務報表附註40及28。

於2018年12月31日，本集團的可分派儲備為人民幣9,074,312,000元(2017年：人民幣5,151,618,000元)。

物業、廠房及設備

本集團於本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註17。

無形資產

本集團於本年度的無形資產變動詳情載於合併財務報表附註20。

投資物業

於本年度，本集團投資物業的公平值收益為人民幣3,306,000元，且已於合併財務報表中直接確認。

本集團於本年度的投資物業變動詳情載於合併財務報表附註18。

發行債券

本集團已發行債券詳情載於合併財務報表附註29。

借款

本集團的借款詳情載於合併財務報表附註30。

資本化利息

本集團於本年度的資本化利息及其他借款成本載於合併財務報表附註11。

財務概要

本集團於過去四個財政年度的業績及資產與負債概要載於第187頁。該概要不構成經審計合併財務報表之一部分。

董事會報告(續)

首次公開發售所得款項用途

首次公開發售所得款項用途詳情，請參閱載於第23頁的「管理層討論與分析」。

購買、出售或贖回上市證券

自上市日期起直至2018年12月31日(包括該日)止期間，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。

董事

於本年度及直至本年報日期在任的董事如下：

執行董事

郝恒樂先生(於2018年5月15日調任為主席、執行董事兼總裁)

姚嵬先生(於2018年5月15日獲委任)

林戈先生(於2018年5月15日獲委任)

林冬娜女士(於2018年5月15日獲委任)

非執行董事

何劍鋒先生(於2018年5月15日獲委任)

趙軍先生(於2018年5月15日調任為非執行董事)

獨立非執行董事

譚勁松先生(於2018年10月11日獲委任)

歐陽偉立先生(於2018年10月11日獲委任)

陸琦先生(於2018年10月11日獲委任)

根據本公司的組織章程細則，郝恒樂先生、姚嵬先生、林戈先生、林冬娜女士、何劍鋒先生、趙軍先生、譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生將退任本公司董事及於股東週年大會上合資格膺選連任。

董事及高級管理層履歷詳情

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本報告「董事及高級管理層」一節。

董事服務合約

擬於股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司簽訂任何本公司或其任何附屬公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)而予以終止之服務合約或委任函(視乎情況而定)。

提名政策

本集團的提名政策載明提名委員會就委任董事及董事之繼任規劃向董事會作出建議時所採納之主要甄選標準及原則，確保董事會在技能、經驗及多元化因素(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、族群、專業經驗、技能、知識及服務年限)方面保持平衡，以切合本公司業務的要求。

薪酬政策

本集團訂立薪酬政策的原則為，基於每位個別僱員之職務、職責、工作表現、資質及能力、本集團的表現以及現行市況及經濟狀況而釐定僱員的薪酬待遇，以吸引及挽留本公司成功營運所需的高質素僱員。

本公司執行董事及高級管理層的薪酬待遇由薪酬委員會每年進行審計，並基於各執行董事及高級管理人員的職務、職責、本集團的表現及同行業可資比較公司基於現行市況所支付的薪酬待遇予以釐定。概無董事或其任何聯繫人參與釐定自身薪酬。獨立非執行董事的薪酬將由薪酬委員會每年進行審計並向董事會作出建議以供最終審批。

退休計劃

本集團所運營的退休計劃詳情載於合併財務報表附註 2.27。

董事於重大交易、安排或合約之權益

除「持續關連交易」一節另行披露外，於本年度任何時間，概無存續由本公司或其任何附屬公司訂立與本公司及其附屬公司業務有關，且董事或其關連實體於其中擁有直接或間接重大權益的其他重大交易、安排或合約。

董事會報告(續)

董事及高級職員之彌償保證

根據本公司組織章程細則，本公司的每名董事及高級職員將就其因執行或擔任職務或因其他方面與此有關的原因而可能蒙受或引致或相關的所有成本、費用、開支、損失及負債，均應獲本公司以其資產作出彌償保證。

董事及高級職員的責任保險

就因針對董事提出的申索產生的潛在成本及負債，本公司為董事及高級職員購買合適的責任保險以保障董事。

董事收購股份之權利

於本年度任何時間，董事或彼等各自之配偶或未成年子女並無獲授任何可藉收購本公司股份而取得利益之權利，亦無行使任何該等權利。本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲得於任何其他法人團體之該等權利。

股權掛鈎協議

於本年度，本公司並無訂立任何股權掛鈎協議及於2018年12月31日，並無存在由本公司訂立之任何股權掛鈎協議。

權益披露

董事權益

除下文所披露者外，於2018年12月31日，董事及本公司主要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	總計	概約股權 百分比 (附註2)
何劍鋒先生(附註1)	-	1,000,000,000	-	1,000,000,000	83.99%

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，何劍鋒先生被視為擁有盧女士所持本公司股份的權益。
2. 該百分比乃基於本公司於2018年12月31日之1,190,567,000股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於本年度任何事件，本公司或附屬公司概無訂立任何安排，致使任何董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

董事會報告(續)

主要股東權益

除下文所披露者外，於2018年12月31日，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，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	78.95%
盧德燕女士(附註1)	受控法團權益	1,000,000,000	83.99%
何享健先生(附註2)	與另一人士共同持有的權益	1,000,000,000	83.99%
何劍鋒先生(附註3)	配偶權益	1,000,000,000	83.99%
雅戈爾集團股份有限公司(附註4)	實益擁有人	60,350,200	5.07%

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、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. 雅戈爾集團股份有限公司(「**雅戈爾集團**」)為本公司其中一名基石投資者，其根據本公司與雅戈爾集團訂立日期為2018年9月21日的基石投資協議透過合資格境內機構投資者認購本公司股份。
5. 該百分比乃基於本公司於2018年12月31日之1,190,567,000股已發行股份計算。

董事會報告(續)

董事於競爭業務的權益

於本年度，董事在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭關係的業務(「競爭業務」)中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之權益如下：

於競爭業務的權益

董事姓名	本公司		控股股東及彼等各自的緊密聯繫人	
	職位	角色及職責	職位	角色及職責
郝恒樂先生	主席、執行董事 兼總裁	主持董事會，負責本集團 整體業務方針和日常 業務與管理	美恒及美域的董事	誠如郝先生所確認，該等公司為以 投資控股為目的之特殊目的公司。
			佛山市順德區美的發展有限公司 (「佛山美的」)及美的發展(香港) 有限公司(「美的發展(香港)」)的董事	誠如郝先生所確認，該等公司為以 投資控股為目的之特殊目的公司。
何劍鋒先生	非執行董事	為本集團的營運和管理 提供戰略意見及建議	寧波普羅非投資管理有限公司 (「寧波普羅非」、佛山市美的投資 管理有限公司(「佛山美的投資」、 美的控股(國際)有限公司 (「美的控股(國際)」)、佛山順德君域 管理有限公司的董事；美的控股有限 公司(「美的控股公司」)的總裁	誠如何劍鋒先生所確認，該等公司為以 投資控股為目的之特殊目的公司。
			美的集團股份有限公司 (「美的集團公司」)的董事	誠如何劍鋒先生所確認，其參與該公司 的決策制定及日常管理。

董事會報告(續)

董事姓名	本公司		控股股東及彼等各自的緊密聯繫人	
	職位	角色及職責	職位	角色及職責
趙軍先生	非執行董事	為本集團的營運和管理提供戰略意見及建議	美的發展(BVI)及美域的董事 美的集團公司的監事 佛山市順德區君蘭控股發展有限公司、佛山美的、美的發展(香港)、寧波普羅非、佛山美的投資、美的控股(國際)及美景控股國際有限公司的董事及/或總經理；美的控股公司的副總裁及財務總監	誠如趙先生所確認，該等公司為以投資控股為目的之特殊目的公司。 誠如趙先生所確認，其負責監督董事會。 誠如趙先生所確認，該等公司為以投資控股為目的之特殊目的公司。

除上文所披露者外，概無董事在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭關係的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

控股股東於合約之權益

截至2018年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與本公司或其任何附屬公司的控股股東訂立任何重大合約。

管理合約

截至2018年12月31日止年度，並無就本公司整體或任何重要部分業務之管理及行政訂立任何合約(僱傭合約除外)。

董事會報告(續)

主要客戶與供應商

我們住宅及商業物業的主要客戶為個人買家及公司實體。截至2018年12月31日止年度，本集團五大客戶產生的收入約佔本集團於本年度收入的0.6%，及最大客戶產生的收入約佔本集團於本年度收入的0.2%。

截至2018年12月31日止年度，向本集團五大供應商作出的採購額約佔本集團於本年度採購總額(不包括買地)的10.9%，及向最大供應商作出的採購額約佔本集團於本年度採購總額(不包括買地)的3.0%。我們五大供應商均為我們委聘的建築公司或設備供應商。

本公司董事或其任何緊密聯繫人或任何股東(就董事所知悉，擁有本公司已發行股本逾5%)概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

可持續發展

本集團相信企業的可持續發展不僅在於合理管理環境及自然資源，亦在於構建和諧僱傭環境、確保與其客戶及供應商建立穩健的營運關係以及積極響應社區需求。

為恪守其對環境的承諾及對其利益相關者(包括僱員、客戶及供應商)利益的責任，本公司將根據上市規則附錄27所列明的《環境、社會及管治報告指引》予以獨立刊發一份環境、社會及管治報告作披露。

持續關連交易

於本年度，本集團根據上市規則第14A章未豁免之持續關連交易如下：

家居科技產品框架購買協議

於2018年9月12日，本公司與美的集團公司訂立框架購買協議(「**家居科技產品框架購買協議**」)，期限自上市日期起至2020年12月31日止(包括首尾兩天)，以規範本集團與美的集團公司及其附屬公司(「**美的集團**」)之間有關向本集團提供廚房電器、熱水器、濾水器、洗衣機及空調等家電與智慧家居科技產品(包括廚房電器及盥洗設備等智能家電)、保安監視產品(「**家居科技產品**」)及智能娛樂產品的交易條款及條件。

美的集團公司乃一間於2000年4月根據中國法律在中國成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市，其由美的控股有限公司持有約33.20%權益，而美的控股有限公司由控股股東何先生及盧女士分別持有約94.55%及5.45%的權益，故美的集團公司為本公司關連人士。

根據家居科技產品框架購買協議，美的集團公司同意根據本集團相關成員公司與美的集團相關成員公司不時就各項交易簽訂的獨立協議向本集團提供家居科技產品。

董事會報告(續)

家居科技產品框架購買協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定。

下表載列於本年度本集團的前述持續關連交易的交易金額及於2018年的相關經批准年度上限：

交易	2018年的	截至2018年
	年度上限	12月31日止年度
	人民幣千元	的交易金額
		人民幣千元
向美的集團購買家居科技產品	12,000	11,921

獨立非執行董事已審閱本集團於本年度的持續關連交易並確認該等持續關連交易已：

1. 於本集團的日常及一般業務過程中；
2. 按一般或更佳商業條款；及
3. 按照規管該等交易的相關協議進行，其條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

董事會聘請本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會發出的香港鑒證工作準則第3000號(經修訂)「非審計或審閱過往財務資料的鑒證工作」，及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，以匯報本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見函件，函件載有對上文披露的本集團持續關連交易的發現和總結。核數師向董事會確認其並無發現任何事實使其相信上文披露本集團截至2018年12月31日止年度的持續關連交易：

1. 未獲董事會批准；
2. 對由本集團提供貨品或服務的交易，在所有重大方面並未有按照本集團的定價政策進行；
3. 所有重大方面並未有按照規管該等交易的相關協議進行；及
4. 超出本公司就各項持續關連交易的年度上限金額。

本公司已將本集團截至2018年12月31日止年度持續關連交易有關的核數師函件副本送呈聯交所。本公司確認已就上文所述之本集團持續關連交易遵守上市規則第14A章之披露規定。

關聯方交易

上文所披露的持續關連交易構成香港財務報告準則項下的關聯方交易。本集團於正常業務過程中訂立的重大的關聯方交易之概要載於合併財務報表附註36。根據上市規則構成關連交易或持續關連交易的各項關聯方交易已遵守上市規則第14A章。

不競爭契約

於2018年9月12日，我們的控股股東美的發展(BVI)、盧女士及何先生(統稱及各自為「**控股股東**」)為本公司的利益訂立不競爭承諾契約(「**不競爭契約**」)，根據不競爭契約，各控股股東已(其中包括)不可撤回及無條件地承諾，不會在中國及香港與本集團的業務或投資活動構成競爭。有關不競爭契約之詳載於招股章程「與控股股東的關係」一節之「不競爭承諾」分節。

為符合不競爭契約之規定，各控股股東已向本公司提呈年度聲明，確認控股股東及其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)(定義見上市規則)自訂立不競爭契約起直至2018年12月31日(包括該日)止期間一直遵守不競爭契約之所有規定(「**有關聲明**」)。獨立非執行董事已審閱有關聲明，並信納控股股東及其緊密聯繫人一直遵守不競爭契約之規定，及履行不競爭契約。

遵守法律及法規

本集團已遵守對其有重大影響的適用法律、規則及法規。於本年度，我們就完成必要行政程序及/或取得必要許可證前開始施工經歷若干不合規事件。該等不合規事件之詳情載於招股章程「業務一 不合規事件」一節。除該等不合規事件外，本集團並不知悉任何不遵守對其營運造成重大影響之相關法律及法規的事件。

遵守標準守則及企業管治守則

有關遵守標準守則及企業管治守則之詳情，請參閱載於第61頁至75頁之企業管治報告。

公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券必須有公開市場，且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。該規定通常表示發行人的已發行股本總數至少25%須任何時候均由公眾持有。根據上市規則第8.08(1)(d)條，倘發行人於上市時的預期市值超過100億港元，則在符合若干條件的情況下，聯交所可能會酌情接受介乎15%至25%的較低百分比。

我們已向聯交所申請，並獲聯交所授予我們豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條規定，接受佔我們已發行股本總額15.25%的較低公眾持股量百分比。豁免的進一步詳情載於招股章程「豁免嚴格遵守上市規則」一節之「公眾持股量規定」分節。

董事會報告(續)

於2018年12月31日，我們的最低公眾持股量佔本公司已發行股本總額的16.01%。緊隨本公司根據招股章程所述超額配股權完成發行及配發股份之後，該百分比由公眾持有。有關行使超額配股權的詳情，請參閱本公司日期為2018年11月5日的公告。

根據於本年報日期，可供本公司公開查閱且其董事亦知悉的資料，董事確認本公司一直維持上市規則所規定的足夠公眾持股量。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審計合併財務報表，該核數師任滿告退，並符合資格且願意膺聘連任。一項續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

期後事件

報告期後的期後事件詳情，請參閱載於第23頁的「管理層討論與分析」。

承董事會命
美的置業控股有限公司
主席、執行董事兼總裁
郝恒樂

香港，2019年3月28日

獨立核數師報告

致美的置業控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

美的置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)載列於第94至186頁的合併財務報表，包括：

- 於2018年12月31日的合併資產負債表；
- 截至該日止年度的合併綜合收益表；
- 截至該日止年度的合併權益變動表；
- 截至該日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而中肯地反映了 貴集團於2018年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 於一段時間內確認物業銷售所得收入
- 對在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的評估

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

於一段時間內確認物業銷售所得收入

請參照合併財務報表附註4「重要會計估計及判斷」和附註5「收入及分部資料」。

貴集團的履約過程中所產出的資產具有不可替代用途，且貴集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權時，貴集團於一段時間內確認物業銷售所得收入；除此之外，貴集團在買家取得已竣工物業控制權的時點確認收入。截至2018年12月31日止年度，貴集團物業銷售產生的收入為人民幣29,602,383,000元，其中於一段時間內確認的收入為人民幣10,590,393,000元。

由於與買家的合約限制，貴集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此貴集團並不能將該物業單元用於其他用途。釐定是否有可強制執行的付款請求權（取決於銷售合約條款和該合約適用的法律解釋）涉及重大管理層判斷。評估貴集團對銷售合約是否可行使付款請求權時，貴集團已徵詢法律顧問關於可否行使付款請求權的意見，包括評估合約條款以及任何會補充或凌駕合約條款的任何法例，並檢討有否任何情況將限制本集團須達成特定表現方可執行付款請求權。管理層根據法律顧問的意見作出判斷，將銷售合約分類為對付款有請求權及無請求權的合約。

為了解決這個關鍵審計事項，我們已執行的審計工作如下所示：

為評估關於已採用在一段時間內的方法確認收入的銷售合約中，貴集團是否有付款請求權的管理層判斷的恰當性，我們已執行：

- (i) 瞭解並評估了管理層識別銷售合約有否付款請求權並進行分類的程序。
- (ii) 覆核了樣本合同的關鍵條款以評估貴集團存在付款請求權。
- (iii) 獲得並覆核了貴集團法律顧問的意見書，特別是關於法律顧問對適用的當地法規的解釋及其對貴集團可強制執行付款請求權的影響。
- (iv) 評估了管理層聘請的法律顧問的能力、經驗和客觀性。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

於某一時間內確認物業銷售所得收入(續)

在年末，貴集團根據已完成履約義務的進度對來自於在一段時間內確認收入的物業銷售合約確認收入。進度按本集團為完成履約義務而作出的努力或投入衡量，及基於銷售合約中各物業單元截至年末已產生的開發成本佔總估計開發成本比例計算。貴集團根據物業類型及可售面積分攤共同成本。釐定估計總開發成本的完整性和在年末已完成履約義務的進度的準確性須作出重大判斷及估計。

由於涉及的重大會計判斷及估計，我們將於一段時間內確認的物業銷售所得收入作為一個關鍵審計事項。

關於整體開發成本預算的完整性和物業出售合同已完成履約義務進度的準確性，我們已執行：

- (i) 對比了已竣工項目的實際開發成本與管理層先前估計的整體開發成本以評估管理層以往作出該估計的準確性和成本估計方法的可靠性和恰當性。
- (ii) 瞭解、評估和驗證了生成每個物業單元成本基礎數據的內部控制。
- (iii) 評估了物業單元成本分攤基礎的合理性。
- (iv) 根據已完成銷售合約的實際成本預算情況，結合了物業類型和可銷售面積，評估了在建物業成本預算的合理性。
- (v) 對比了在建物業的整體預算開發成本與已通過管理層准予的預算。
- (vi) 檢查了相關支持性檔案及適用的外部或內部監理工程師的報告以驗證實際發生的開發成本。
- (vii) 檢查了物業單元的成本分攤及物業單元進度計算邏輯的準確性。

我們認為管理層用以確定 貴集團是否有就累計至今已完成的履約部分的付款請求權，整體成本預算完整性，以及按在一段時間內確認的物業銷售所得收入在年末已完成履約義務的進度準確性的重大會計判斷及估計能夠被可獲取的證據支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的評估

請參閱合併財務報表附註4「重要會計估計及判斷」、附註21「在建物業」及附註22「已竣工待售物業」。

截至2018年12月31日，在建物業和已竣工待售物業的金額分別為人民幣109,599,366,000和人民幣4,384,344,000元，約佔 貴集團總資產的64%。在建物業和已竣工待售物業的賬面價值以成本及可變現淨值中的較低值計量。根據管理層的評估，對2018年12月31日在建物業及已竣工待售物業的賬面值計提減值撥備人民幣362,605,000元。

確定在建物業和已竣工待售物業的可變現淨值涉及包括對銷售價格、可變銷售費用，以及在建物業的預期竣工成本作出的重大會計估計。鑒於在建物業和已竣工待售物業的餘額重大，以及所作出的重大會計估計，我們認為該等物業的可變現淨值的評估是一項關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們取得管理層對所有在建物業和持有待售物業的可變現淨值的評估，並實施下列審計工作：

- (i) 採用抽樣的方式將截至2018年12月31日相關的在建物業和已竣工待售物業的賬面餘額與管理層在以前年度的可變現淨值評估結果進行比較，評價該結果以往的準確性與可靠性，及可變現淨值評估方法的恰當性。
- (ii) 採用抽樣的方式，對管理層作出的重要估計進行測試：
 - 基於現行市場條件的預計銷售價格。我們將預計銷售價格與市場近期的交易價格進行比較，參考 貴集團內相同項目的其他物業預售價格，或者具有類似業態、規模及位置的可比物業的現行市場價格。
 - 可變銷售費用以其佔相關物業銷售價格的比率來進行估計。我們將上述管理層估計的比率與 貴集團近年來實際的平均銷售費用佔收入的比率進行比較。
 - 在建物業的預計竣工成本。我們將預計竣工成本和管理層批覆的預算金額進行比對，並檢查建築合同，或將預計竣工成本與 貴集團內同類型已竣工物業的實際成本進行比較。
- (iii) 檢查截至2018年12月31日之可變現淨值計算及在建物業及已竣工待售物業減值撥備的算術準確性。

我們認為在計算在建物業和已竣工待售物業的可變現淨值中使用的重大假設能夠被可獲取的證據支持。

獨立核數師報告(續)

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。就此而言，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據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》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳惠康。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2019年3月28日

合併綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	5	30,119,811	17,716,924
銷售成本	6	(20,265,888)	(12,819,864)
毛利		9,853,923	4,897,060
其他收入及收益 — 淨額	9	691,508	334,702
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益	18	3,306	18,801
銷售及營銷開支	7	(1,533,913)	(807,877)
行政開支	8	(2,285,191)	(776,262)
金融資產的減值損失淨額		(34,297)	(29,090)
經營利潤		6,695,336	3,637,334
融資收入	11	183,097	231,211
融資成本	11	(127,872)	(262,540)
融資收入／(成本) — 淨額	11	55,225	(31,329)
分佔合營企業及聯營公司業績	16	(93,374)	2,118
所得稅前利潤		6,657,187	3,608,123
所得稅開支	12	(3,370,318)	(1,714,554)
年內利潤		3,286,869	1,893,569
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		3,209,997	1,912,442
非控制性權益		76,872	(18,873)
年內綜合收益總額		3,286,869	1,893,569
以下人士應佔綜合收益總額：			
本公司擁有人		3,209,997	1,912,442
非控制性權益		76,872	(18,873)
		3,286,869	1,893,569
每股盈利(以每股人民幣元列示)			
每股基本及攤薄盈利	13	3.08	2.54

載於第99至186頁的附註屬該等合併財務報表的組成部分。

合併資產負債表

	附註	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	836,712	435,882
投資物業	18	690,660	709,844
土地使用權	19	456,274	368,601
無形資產	20	35,084	16,046
在建物業	21	5,685,753	3,500,677
於合營企業的投資	16(a)	1,023,571	743,704
於聯營公司的投資	16(b)	841,896	239,739
遞延所得稅資產	15	918,603	567,329
		10,488,553	6,581,822
流動資產			
存貨		8,327	5,350
合約資產及取得合約的成本	5	1,429,912	1,065,834
在建物業	21	103,913,613	59,272,059
已竣工待售物業	22	4,384,344	2,618,605
貿易及其他應收款項	23	19,545,931	15,491,821
預付稅項		9,758,793	3,753,948
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	24	1,256,498	398,439
受限制現金	25	8,028,121	3,752,716
原定到期日為三個月以上的定期存款	26	3,065,866	120,922
現金及現金等價物	26	15,439,152	19,917,383
		166,830,557	106,397,077
總資產		177,319,110	112,978,899
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	27	8,787,079	6,000,209
其他儲備	28	1,293,695	868,870
保留盈利	28	6,076,085	3,314,600
		16,156,859	10,183,679
非控制性權益		7,427,577	1,981,101
權益總額		23,584,436	12,164,780

合併資產負債表(續)

	附註	於 12 月 31 日	
		2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
公司債券	29	2,434,318	3,495,481
銀行及其他借款	30	30,473,817	25,688,820
遞延所得稅負債	15	1,560,795	944,193
		34,468,930	30,128,494
流動負債			
合約負債	5	55,929,397	36,362,728
公司債券	29	3,499,268	-
銀行及其他借款	30	13,101,903	9,070,647
貿易及其他應付款項	31	43,502,042	23,686,875
即期所得稅負債		3,233,134	1,565,375
		119,265,744	70,685,625
負債總額		153,734,674	100,814,119
權益及負債總額		177,319,110	112,978,899

載於第 99 至 186 頁的附註屬該等合併財務報表的組成部分。

載於第 94 至 186 頁的財務報表已於 2019 年 3 月 28 日獲董事會批准，並由董事會代表簽署。

郝恒樂
董事

林戈
董事

合併權益變動表

	本公司擁有人應佔				非控制性 權益	權益總額
	股本及溢價	其他儲備	保留盈利	總計		
	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元		
於2017年1月1日的結餘	-	724,431	1,546,792	2,271,223	823,196	3,094,419
綜合收益						
年內利潤	-	-	1,912,442	1,912,442	(18,873)	1,893,569
年內綜合收益總額	-	-	1,912,442	1,912,442	(18,873)	1,893,569
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
轉撥至法定儲備	-	144,634	(144,634)	-	-	-
派付非控制性權益的股息	-	-	-	-	(1,390)	(1,390)
業務合併產生的非控制性權益	-	-	-	-	542,230	542,230
非控制性權益注資	-	-	-	-	635,938	635,938
共同控制下的業務合併	-	(195)	-	(195)	-	(195)
發行新股份	6,000,209	-	-	6,000,209	-	6,000,209
與擁有人進行的交易總額	6,000,209	144,439	(144,634)	6,000,014	1,176,778	7,176,792
於2017年12月31日的結餘	6,000,209	868,870	3,314,600	10,183,679	1,981,101	12,164,780
於2018年1月1日的結餘	6,000,209	868,870	3,314,600	10,183,679	1,981,101	12,164,780
綜合收益						
年內利潤	-	-	3,209,997	3,209,997	76,872	3,286,869
年內綜合收益總額	-	-	3,209,997	3,209,997	76,872	3,286,869
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
轉撥至法定儲備	-	433,152	(433,152)	-	-	-
業務合併產生的非控制性權益	39	-	-	-	782,670	782,670
收購並無包含業務的附屬公司	-	-	-	-	1,533,955	1,533,955
非控制性權益注資	-	-	-	-	3,038,845	3,038,845
共同控制下的業務合併	-	(4,321)	-	(4,321)	-	(4,321)
對附屬公司的追加投資	35	(19,366)	-	(19,366)	14,134	(5,232)
就上市發行股份	27	2,856,409	-	2,856,409	-	2,856,409
股份發行成本	27	(69,539)	-	(69,539)	-	(69,539)
附屬公司支付的股票股息	-	15,360	(15,360)	-	-	-
與擁有人進行的交易總額	2,786,870	424,825	(448,512)	2,763,183	5,369,604	8,132,787
於2018年12月31日的結餘	8,787,079	1,293,695	6,076,085	16,156,859	7,427,577	23,584,436

載於第99至186頁的附註屬該等合併財務報表的組成部分。

合併現金流量表

截至12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所用現金	32	(11,023,866)	(3,968,299)
已付所得稅		(2,929,271)	(1,732,340)
已付利息		(2,661,872)	(1,656,527)
經營活動所用現金淨額		(16,615,009)	(7,357,166)
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	39	(633,195)	(1,600,308)
出售附屬公司所得款項，扣除所付現金	38	(9,074)	539,415
購買物業、廠房及設備		(141,744)	(53,886)
購買自用土地使用權		(54,838)	(20,250)
採購無形資產		(25,211)	(9,191)
於合營企業的投資		(322,254)	(178,900)
於聯營公司的投資		(652,813)	(243,280)
出售聯營公司所得款項		4,670	-
借款予合營企業及聯營公司		(214,180)	(4,709,333)
收合營企業及聯營公司還款		4,136,267	789,761
出售物業、廠房及設備及投資物業所得款項	32	8,513	25,691
原定到期日為三個月以上的定期存款(增加)/減少		(2,944,944)	135,598
購買以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		(28,774,504)	(29,167,070)
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		28,167,292	35,128,922
已收利息		183,097	75,862
投資活動(所用)/所得現金淨額		(1,272,918)	713,031
融資活動的現金流量			
非控制性權益注資		3,038,845	635,938
本公司擁有人注資		-	6,000,209
就上市發行股份	27	2,856,409	-
收購附屬公司額外權益的付款	35	(5,232)	-
銀行及其他借款的所得款項	32	42,321,163	25,675,313
償還銀行及其他借款	32	(33,632,782)	(11,461,823)
股份發行成本付款	27	(69,539)	-
公司債券所得款項	29	2,433,060	-
(償還)/來自最終控制方控制的關聯方墊款		(3,735,395)	2,702,190
派付非控制性權益的股息		-	(1,390)
共同控制下的業務合併付款		-	(195)
融資活動所得現金淨額		13,206,529	23,550,242
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(4,681,398)	16,906,107
年初的現金及現金等價物		19,917,383	3,284,335
現金及現金等價物匯兌收益/(虧損)		203,167	(273,059)
年末的現金及現金等價物	26	15,439,152	19,917,383

載於第99至186頁的附註屬該等合併財務報表的組成部分。

合併財務報表附註

1. 一般資料及重組

1.1 一般資料

美的置業控股有限公司(「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(「上市業務」)。

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」)主板上市(「上市」)。

本集團的歷史可追溯至2004年7月何享健先生(「何先生」)收購美的置業集團有限公司(「美的置業集團公司」，當時稱佛山市順德區威靈房產有限公司)大部分股權。2013年9月，為籌備獨立發展本集團房地產業務，美的發展(香港)有限公司(美的建業(英屬維京群島)有限公司(「美的建業(英屬維京群島)」)當時唯一股東，由何先生及盧德燕女士(「盧女士」)分別間接持有94.55%及5.45%權益)向盧女士轉讓所持美的建業(英屬維京群島)的全部股權。由於美的建業(英屬維京群島)持有美的建業(香港)有限公司(「美的建業(香港)」)的全部股權，而美的建業(香港)持有美的置業集團公司的全部股權，故上述股權轉讓完成後，盧女士直接或間接擁有美的建業(英屬維京群島)、美的建業(香港)及美的置業集團公司的全部權益。

2018年5月14日，盧女士與何先生訂立一致行動契據，據此，盧女士及何先生同意在盧女士依然直接或間接控制本集團期間相互協商，就任何將根據適用章程文件、上市規則或其他企業管治文件通過的股東決議案主題事項達成全體一致意見。盧女士及何先生亦已確認過往自本公司註冊成立之日或盧女士擁有本集團任何成員公司權益之日(以較早者為準)起已訂立一致行動安排。

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先生及盧女士(「最終控制方」)。

除另有說明外，該等截至2018年12月31日止年度的合併財務報表以人民幣呈列。該等合併財務報表已由董事會於2019年3月28日批准刊發。

1. 一般資料及重組(續)

1.2 重組

本公司註冊成立及下文所述重組(「重組」)完成前，上市業務由美的建業(英屬維京群島)及其附屬公司在中國運營。美的建業(英屬維京群島)於2009年10月21日在英屬維京群島(「英屬維京群島」)註冊成立為投資控股公司。

為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板首次上市已進行重組，據此美的建業(英屬維京群島)及其附屬公司轉讓予本公司。重組涉及以下步驟：

(1) 成立投資控股公司

美的發展(BVI)於2017年11月24日在英屬維京群島註冊成立，當時的法定資本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。同日，美的發展(BVI)向盧女士配發及發行10,000股每股面值1.00港元的股份。美的發展(BVI)由盧女士全資擁有。

(2) 註冊成立本公司

本公司於2017年11月29日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊成立時的法定資本為10億港元，分為1,000,000,000股每股面值1.00港元的股份。於2017年11月29日註冊成立時，本公司按面值向獨立第三方Osiris International Cayman Limited配發及發行一股股份，向美的發展(BVI)配發及發行9,999股股份。其後Osiris International Cayman Limited於同日將持有的一股股份轉讓予美的發展(BVI)。該轉讓完成後，美的發展(BVI)持有10,000股每股面值1.00港元的股份，本公司由美的發展(BVI)全資擁有。

(3) 轉讓美的建業(英屬維京群島)全部權益

2017年12月18日，盧女士將所持美的建業(英屬維京群島)的全部權益轉讓予本公司，對價為234,000港元，參考美的建業(英屬維京群島)的已發行股本釐定。同日，本公司向美的發展(BVI)配發及發行290,000股每股面值1.00港元的股份，其中234,000股股份為上述權益轉讓的對價，而其餘56,000股股份以每股面值1.00港元發行。美的建業(英屬維京群島)因股權轉讓成為本公司直接全資附屬公司。

上述轉讓完成後，本公司成為本集團的控股公司。

(4) 向本公司額外注資

為預備日後可能採納管理層股份獎勵計劃，2017年12月28日，本公司分別向美的發展(BVI)、美恒有限公司(「美恒」)及美域有限公司(「美域」)(均由盧女士全資擁有)配發及發行76,000股、12,000股及12,000股每股面值1.00港元的股份。同日，本公司再分別向美的發展(BVI)、美恒及美域配發及發行939,624,000股、29,988,000股及29,988,000股每股面值1.00港元的股份。

1. 一般資料及重組(續)

1.2 重組(續)

(4) 向本公司額外注資(續)

本公司上述股份配發及發行的總對價分別為人民幣45.6億元、人民幣720百萬元及人民幣720百萬元，已由美的發展(BVI)於2017年12月29日、美恒於2017年12月28日及美域於2017年12月28日繳足。以上向本公司額外注資完成後，美的發展(BVI)、美恒及美域分別持有本公司940,000,000股、30,000,000股及30,000,000股每股面值1.00港元的股份。

2018年9月12日，為籌備本公司股份上市，本公司法定股本增至2,000,000,000港元，分為2,000,000,000股每股1.00港元的股份。

重組完成後及於本報告日期，本公司直接或間接持有附屬公司的權益載於附註37。

2. 重大會計政策概要

該附註列示編製該等合併財務報表時採納的重大會計政策。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度內貫徹採納。財務報表為本集團報告。

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團合併財務報表已按照所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)第622章的披露規定編製。

(ii) 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及投資物業按公平值列賬者除外。

(iii) 本集團採納之新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」自2018年1月1日或之後開始之年度期間生效，並獲准提前採納。誠如本公司日期為2018年9月28日的上市文件所披露，本集團於過往年度已貫徹應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。

本集團亦已於本年度首次應用以下準則及修訂本。

- 以股份為基礎付款交易之分類及計量 — 香港財務報告準則第2號修訂本；
- 外幣交易及預付對價 — 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號；
- 轉讓投資物業 — 香港會計準則第40號修訂本；及
- 投資聯營公司及合營企業 — 香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進 — 香港會計準則第28號修訂本。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 本集團採納之新訂及經修訂準則(續)

採納該等修訂本對過往期間確認之金額並無任何影響。大部分修訂本亦不會影響當前或未來期間。

(iv) 尚未採納之新訂準則及詮釋

若干已頒佈但於2018年12月31日報告期間並未強制生效，且與本集團有關而本集團並未提早採納的新訂會計準則、現有準則之修訂本及詮釋。

		於以下日期 或之後開始之 財政年度生效
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第23號	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、削減或結算	2019年1月1日
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號修訂本	反向補償提前還款特徵	2019年1月1日
2015年至2017年香港財務報告 準則年度改進項目		2019年1月1日
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號修訂本	重大性的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021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	投資者與其聯營公司或合營企業的資產 出售或投入	待定

上述新訂準則、準則之修訂本及詮釋於2019年1月1日之後開始的年度期間生效，但並無於該等合併財務報表中應用。此等準則預期不會對本集團的合併財務報表產生重大影響。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 合併入賬

附屬公司為本集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。本集團須承擔參與實體營運所得之可變回報的風險，或有權獲得可變回報，且能透過指示實體業務的權力影響該等回報時對實體擁有控制權。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起全面合併入賬，於失去控制權當日終止合併入賬。

(a) 業務合併

共同控制下的業務合併

合併財務報表包括共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如實體或業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併的實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行合併。控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並未就商譽的對價或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值之權益超出成本的部分確認金額。

合併綜合收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短時間為準)(不論共同控制合併日期)的業績。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均於合併入賬時予以對銷。

非共同控制下的業務合併

本集團採用收購法將非共同控制下的業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓對價根據所轉讓的資產、對被收購方先前擁有人所產生的負債及本集團所發行股權的公平值計算。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以收購日期的公平值計量。

本集團按逐項收購基準確認於被收購方的任何非控制性權益。於被收購方的非控制性權益為現有所有權權益，授權持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值，可按公平值或現有所有權權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額計量。除非香港財務報告準則規定其他計量方法，否則所有其他非控制性權益的部分按其收購日期公平值計量。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併入賬(續)

(a) 業務合併(續)

非共同控制下的業務合併(續)

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段完成，收購方先前所持被收購方的權益於收購日的賬面值按收購日的公平值重新計量；由此產生的任何盈虧於損益確認。

本集團所轉讓的任何或有對價於收購日按公平值確認。被視為資產或負債的或有對價公平值的期後變動於損益確認。歸類為權益的或有對價毋須重新計量，其後續結算於權益列賬。

轉讓對價、被收購方任何非控制性權益及被收購方任何先前股權在收購日期的公平值超過所收購可識別資產淨值公平值的金額列為商譽。就議價購買而言，倘轉讓對價、已確認非控制性權益及先前持有權益計量總額低於所收購附屬公司資產淨值公平值，則差額直接在損益中確認。

集團內公司間交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供轉讓資產的減值憑證。附屬公司之申報金額已作必要調整，以符合本集團的會計政策。

(b) 不改變控制權的情況下附屬公司擁有權權益的變動

不改變控制權的情況下與非控制性權益的交易按權益交易入賬，即作為以所有人身份與附屬公司所有人的交易。任何已付對價公平值與附屬公司淨資產賬面值的已購有關應佔部分之間的差額於權益入賬。出售非控制性權益時的收益或虧損亦於權益內入賬。

(c) 出售附屬公司

倘本集團失去控制權，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益確認該實體的金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬，可能意味著先前在其他綜合收益確認的金額按適用之香港財務報告準則具體規定／准許，重新分類至損益或轉移至其他股本類別。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併入賬(續)

(d) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本，即現金對價金額或重組下以股份結算交易及共同控制下業務合併的附屬公司資產淨值金額。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息列賬。

倘自附屬公司投資中收取之股息超出宣派股息期間附屬公司綜合收益總額，或本公司單獨財務報表之投資賬面值超出合併財務報表所示被投資公司資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對附屬公司之投資進行減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般附帶擁有20%至50%投票權。於聯營公司的投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認本集團應佔被投資者的收購後損益，及於其他綜合收益確認本集團應佔被投資者的其他綜合收益變動。已收或應收聯營公司股息確認為投資賬面值扣減。本集團對聯營公司的投資包括收購時已辨認的商譽。收購聯營公司的所有權權益後，收購成本與本集團應佔聯營公司可識別資產和負債的公平值淨額的差額入賬為商譽。

本集團於各報告日期釐定有否客觀證據證明聯營公司投資減值。如有，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回金額與賬面值的差額，並於損益中「應佔聯營公司業績」旁確認金額。

本集團與聯營公司之間的上下游交易損益於本集團的財務報表確認，但僅限於無關連投資者於聯營公司權益的數額。除非交易提供轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保符合本集團採用的政策。

聯營公司股權攤薄所產生的收益或虧損於損益確認。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

2.4 合營安排

合營安排投資視乎各投資者的合約權利和職責而非合營安排的法律形式，分為共同經營或合營企業。本集團已評估合營安排性質，將其界定為合營企業。

根據權益會計法，合營企業權益初步按成本確認，其後經調整以確認本集團應佔收購後損益及其他綜合收益變動。本集團對合營企業的投資包括收購時已識別的商譽。已收或應收合營企業股息確認為投資賬面值扣減。收購合營企業的所有權權益後，合營企業成本與本集團應佔合營企業可識別資產及負債的公平淨值的差額入賬列為商譽。如本集團應佔合營企業虧損等於或超過應佔合營企業權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則本集團不會再確認虧損，除非本集團代合營企業承擔責任或付款。

本集團於各報告日期釐定有否客觀證據證明合營企業投資減值。如有，本集團計算減值，數額為合營企業可收回金額與賬面值的差額，並於損益中「分佔合營企業業績」旁確認金額。

本集團與合營企業交易的未變現收益按本集團所佔合營企業權益進行對銷。除非交易提供轉讓資產的減值憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已按需要作出改變，以確保符合本集團採用的政策。

2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者被認定為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.6 外幣換算

(a) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目均以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

2. 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。交易結算產生的匯兌損益及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌損益通常於損益中確認。

借款相關的匯兌損益於損益中的融資成本呈列。所有其他匯兌損益按淨額基準於損益內「其他收入及收益－淨額」呈列。

以公平值計量並以外幣為單位之非貨幣性項目採用公平值確定日期的匯率換算。按公平值列賬之資產及負債換算差額呈報為公平值損益之一部分。例如，持以公平值計量且其變動計入損益之權益等非貨幣性資產及負債之換算差額於損益內確認為公平值損益之一部分。

(c) 集團成員公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體(其中並無任何實體持有通脹嚴重之經濟體之貨幣)業績及合併資產負債表按如下方法換算為呈列貨幣：

- 每份呈報之資產負債表所列資產與負債按該資產負債表日期之收市匯率換算；
- 每份綜合收益表內之收入及開支按平均匯率換算(除非此匯率並非交易日期匯率之累計影響的合理約數，收支項目則按交易日期之匯率換算)；及
- 所有由此產生之匯兌差額均於其他綜合收益確認。

2.7 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備均以歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括與購買項目直接相關之支出。

後續成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團且該項目的成本能可靠計量時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。取代部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間於損益支銷。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備(續)

折舊於估計可使用年期(或倘有租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備，則按較短租期)使用直線法將成本或重估金額(扣除剩餘價值)分攤如下：

樓宇	20至35年
傢俬及設備	5年
車輛、機器及其他	3至10年

本集團於各報告期末審閱資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當調整。

倘資產賬面值高於估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至可收回金額。

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程竣工並準備投入使用时，會重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益內「其他收入及收益—淨額」確認。

2.8 無形資產

(a) 電腦軟件

購入的電腦軟件牌照按購入及使特定軟件可使用時所產生的成本資本化。該等成本按估計可使用年期5年攤銷。維護電腦軟件程序的成本於產生時確認為開支。

(b) 研發開支

研究開支於產生時確認為開支。開發項目(與裝配式建築相關技術發展有關)產生的成本於符合下列準則時確認為無形資產：

- 完成裝配式建築相關技術發展以致其可供使用在技術上是可行的；
- 管理層有意完成裝配式建築相關技術發展並進行使用或出售；
- 有能力使用或出售裝配式建築相關技術；
- 可證實裝配式建築相關技術將如何產生很可能出現的未來經濟利益；

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 無形資產(續)

(b) 研發開支(續)

- 有足夠技術、財務及其他資源完成發展並使用或出售可用的裝配式建築相關技術；及
- 裝配式建築相關技術在發展期內應佔的支出能可靠計量。

不符合該等準則的其他發展支出在產生時確認為開支。過往確認為開支的開發成本不會在其後期間確認為資產。

資本化發展成本入賬列作無形資產及於資產可供使用時以直線基準於其估計可使用年期10年內攤銷。

2.9 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃持作長期租金收入或作資本增值或兩者兼備的物業，並非由本集團佔用。投資物業初始按成本(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)計量，隨後按公平值列賬。公平值變動於損益呈列。

倘擁有人佔用物業項目因用途改變而成為投資物業，則項目於轉讓日期的賬面值與公平值的差額按與根據香港會計準則第16號進行重估的相同方式處理。由此產生之物業賬面值增加於撥回過往減值虧損時於損益確認，而剩餘增加則於其他綜合收益確認及與權益直接相關之增加則於權益內重估盈餘確認。由此產生之物業賬面值減少初始於之前確認的重估盈餘於其他綜合收益扣除，而任何剩餘減少則於損益扣除。任何將按照公平值從已竣工待售物業或在建物業轉為投資物業的轉讓，物業在該日的公平值與原賬面值之間的差額應當於損益確認。

2.10 非金融資產減值

無確定可使用年期或尚未能使用的無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。須攤銷之資產須於發生事件或情況有變顯示賬面值可能無法收回時進行減值審閱。減值虧損按資產賬面值超出可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公平值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。於各報告日期審閱已減值的非金融資產(商譽除外)是否可能撥回減值。

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 在建物業

在建物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項，減適用的變動銷售開支及預期竣工成本，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

物業開發成本包括開發期間產生的土地使用權成本、建設成本、機器及設備折舊、就合資格資產資本化之借款成本及專業費用。物業竣工時會轉列為已竣工待售物業。

除非相關物業開發項目的建築期預期於正常營運週期後完成，否則相關在建物業動工後即分類為流動資產。正常營運週期通常為2至3年。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的開發成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。倘履行合約的成本預計可收回，則計入在建物業。履行合約的成本按系統性基準攤銷，符合該資產相關合約收入確認模式。

2.12 已竣工待售物業

於年末仍未出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項，減適用的變動銷售開支，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

2.13 金融資產

2.13.1 分類

本集團將金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後按公平值(計入其他綜合收益或計入損益)計量的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流的合約條款。

以公平值計量的資產的收益和虧損計入損益或其他綜合收益。對於債務工具投資而言，則取決於所持投資之業務模式。對於權益工具投資而言，將取決於本集團是否於最初確認時行使不可撤銷選擇權將權益投資按公平值計入其他綜合收益列賬。

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產(續)

2.13.1 分類(續)

本集團當且僅當管理該等資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

2.13.2 確認及計量

首次確認時，本集團按金融資產的公平值加(倘並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產)收購金融資產的直接應佔交易成本計量金融資產。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於合併綜合收益表支銷。

債務工具

債務工具的後續計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。本集團按以下兩種方式計量債務工具：

- 攤銷成本：對於持作收回合約現金流量的資產，若現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且不屬對沖關係的債務投資的損益於資產終止確認或減值時於合併綜合收益表確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本計量標準的資產或按公平值計入其他綜合收益的金融資產按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益計量且不屬對沖關係的債務投資的損益於損益確認，並於產生期間在合併綜合收益表內「其他收入及收益 — 淨額」項下列報淨額。該等金融資產的利息收入計入「融資收入」。

權益工具

本集團後續按公平值計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他綜合收益列報權益投資的公平值損益，後續不會將公平值損益重新分類至合併綜合收益表。當本集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於合併綜合收益表確認為其他收入。

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的公平值變動在適用情況下於合併綜合收益表內「其他收入及收益 — 淨額」確認。按公平值計入其他綜合收益的金融資產的權益投資減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開列報。

2. 重大會計政策概要(續)

2.14 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並於合併資產負債表列報淨額。法定可執行權利不依賴未來事件而定，可於一般業務過程中以及本公司或對手方出現違約、無力償債或破產時強制執行。

2.15 金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本計量的資產及按公平值計入其他綜合收益的債務投資有關的預期信貸虧損。應用的減值方法視乎信用風險有否大幅增加而定。附註3詳述本集團如何確定信用風險有否大幅增加。

預期信貸虧損為於金融資產預期存續期內對信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺額的現值)。

對於貿易應收款項及合約資產，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求初步確認資產時確認預期存續期虧損。撥備矩陣根據信用風險特徵相若的合約資產及貿易應收款項預期存續期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。本集團於各報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

來自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信用風險自初步確認後有否顯著增加。倘應收款項的信用風險自初步確認後顯著增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

2.16 存貨

存貨主要包括物業管理的零件及工具，按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本使用加權平均法釐定。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價減適用變動銷售開支。

2.17 土地使用權

已購入及持作開發待售的土地使用權為存貨，按成本與可變現淨值的較低者計量，其中正常經營週期內的土地使用權分類為流動資產，計入在建或已竣工待售物業，超出正常經營週期的土地使用權則分類為非流動資產。用作開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權為非流動資產，按成本列賬，其後於經營租賃期內以直線基準於損益攤銷。

2. 重大會計政策概要(續)

2.18 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中就銷售物業或提供服務而應收客戶的款項。倘預期可於一年或以內(或超過一年但在正常經營週期內)收回貿易及其他應收款項，則貿易及其他應收款項分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

2.19 合約資產、取得合約的成本與合約負債

與客戶簽訂合約時，本集團有權向客戶收取對價，並承擔向客戶轉移貨物或服務的履約責任。該等權利與履約責任的結合會產生淨資產或淨負債，取決於剩餘權利與履約責任的關係。倘收取對價的剩餘有條件權利的計量超過所履行的履約責任，則合約為資產並確認為合約資產。反之，倘餘下履約責任的計量超過餘下權利，則合約為負債並確認為合約負債。

本集團在預期能收回自客戶取得合約所增加成本的情況下於合約資產內確認有關成本為取得合約的成本。

2.20 現金及現金等價物以及受限制現金

就於合併現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款及原到期時間不超過三個月的其他短期高流動性投資。限制使用的銀行存款計入合併資產負債表「受限制現金」。受限制現金不計入現金及現金等價物。

2.21 股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接產生的新增成本於權益列示為自所得款項扣減(扣除稅項)。

2.22 政府補貼

政府補貼在能夠合理保證將會收到補貼且本集團符合所有附帶條件時按公平值確認。

與成本相關的政府補貼會遞延至須與擬補貼的成本相應入賬的期間於損益確認。

與購買資產相關的政府補貼作為遞延收入計入非流動負債，並於有關資產的預計年限按直線基準計入損益。

2. 重大會計政策概要(續)

2.23 貿易及其他應付款項

該等款項指財政年度結束前向本集團提供貨品及服務而未獲支付的負債。該等款項為無抵押。倘貿易及其他應收款項於一年或以內(或超過一年但在正常經營週期內)到期,則款項呈列為流動負債,否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認,其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.24 借款

借款初步按公平值扣除交易成本確認,其後按攤銷成本列賬,所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益確認。

在貸款很有可能部分或全部提取的情況下,設立貸款融資所支付的費用確認為貸款交易成本,遞延至提取貸款為止。如無法證明該貸款很有可能部分或全部提取,則有關費用作為流動資金服務的預付款項撥充資本,並於有關融資期間攤銷。

當合約規定的責任得以履行、撤銷或屆滿時,借款從資產負債表移除。已償清或轉移至另一方的金融負債賬面值與已付對價(包括已轉讓非現金資產或所承擔負債)之間的差額於損益確認為其他收入或融資成本。

除非本集團可無條件將負債延長至報告期末後最少12個月清償,否則借款分類為流動負債。

2.25 借款成本

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)直接產生的一般和專項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。以待用作合資格資產開支的專項借款進行暫時性投資所賺取的投資收入從可撥作資本的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間於損益確認。

借款成本包括利息開支、有關融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的視為利息成本調整的匯兌差額。利息成本調整的匯兌收益及虧損包括以實體功能貨幣借入資金的估計借款成本與外幣借款實際借款成本之間的利率差額。有關金額按以實體功能貨幣進行類似借款的利率估算。

2. 重大會計政策概要(續)

2.26 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指基於各司法權區的適用所得稅稅率按即期應課稅收入計算的應付稅項，所得稅稅率因應暫時差額及未動用稅項虧損所致遞延稅項資產及負債變動調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支根據本集團旗下實體經營所在及賺取應課稅收入的國家於合併資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層在適用稅務法規有待詮釋的情況下定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下基於預期須向稅務機關繳付的稅款計提撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差額

對於資產及負債的稅基與其合併財務報表賬面值之間的暫時差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認。若遞延所得稅來自交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，且交易時既不影響會計損益亦不影響應課稅損益，則不入賬處理。遞延所得稅按截至資產負債表日期已頒佈或實質頒佈且預期於變現相關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

有關按公平值計量的投資物業的遞延稅項負債乃假設該物業將透過出售可完全收回釐定。遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅利潤抵銷暫時差額時方會確認。

外部基準差額

投資附屬公司、聯營公司和合營安排所產生應課稅暫時差額會計提遞延所得稅負債，但不包括本集團控制暫時差額撥回時間且暫時差額在可預見未來很可能不會撥回的遞延所得稅負債。本集團通常無法控制聯營公司的暫時差額撥回。僅在本集團因既有協議能在可預見未來控制暫時差額撥回的情況下，方不會就合營企業或聯營公司未分派利潤產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

僅在暫時差額很可能於未來撥回且有充足應課稅利潤抵銷暫時差額的情況下，方會就投資附屬公司產生的可扣減暫時差額確認遞延所得稅資產。

(c) 抵銷

當有法定可執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對有意以淨額基準結算結餘的同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅時，遞延所得稅資產與負債可互相抵銷。

2. 重大會計政策概要(續)

2.27 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團僅向定額供款退休金計劃供款。根據中國法規及規則，本集團的中國僱員參與中國相關省及市級政府組織的多項定額供款退休福利計劃，本集團及中國僱員每月須按僱員工資的比例向該等計劃作出供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團概無任何向僱員支付退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管理的獨立行政基金持有，與本集團資產彼此獨立。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團按僱員工資的一定比例(不超過上限)按月向該等基金繳存供款。本集團對該等基金的負債以各年度應付供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

(c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團解僱或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。本集團於下列日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團不能取消該等福利時；或(b)實體確認重組(屬於香港會計準則第37號的範疇並涉及離職福利支付)成本時。在提出要約鼓勵自願離職的情況下，離職福利根據預期接受要約的僱員人數計算。於報告期末後超過12個月到期的福利貼現為現值。

(d) 僱員休假權利

僱員的年假權利於僱員獲得假期時確認。對於僱員截至資產負債表日期所提供服務應得年假的估計責任，已計提撥備。

僱員的病假及產假權利於休假時確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.28 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任很可能導致資源流出，且金額能可靠估算時，會確認法律申索、服務保證及妥善履責撥備，但不會就未來經營虧損確認任何撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能極低，仍須確認撥備。

撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需支出的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.29 收入確認

收入按本集團日常業務活動中於中國銷售物業及提供服務所收取或應收取對價的公平值計量。收入於扣除折扣及撤銷本集團旗下公司間銷售後列示。

(a) 物業銷售

收入於資產控制權轉移至買家時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可於一段時間內或於某一時點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件時，則資產控制權於一段時間內轉移：

- 本集團履約過程中，買家同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建或增強由買家控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

倘資產控制權於一段時間內轉移，按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於買家取得資產控制權的時點確認。

完成履約責任的進度基於最能體現本集團為完成履約責任所付出或投入的資源計量。

釐定交易價時，本集團因應融資部分的影響(如屬重大)調整承諾對價金額。

就於某一時點轉移物業控制權的物業發展及銷售合約而言，收入於買家取得竣工物業的實質擁有權或合法業權且本集團有權收取對價並很有可能收回對價時確認。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

2.29 收入確認(續)

(b) 物業管理

提供物業管理服務所得收入於提供相關服務的會計期間確認並有權開具發票。

(c) 商業物業投資及營運

商業物業投資及營運收入主要包括物業租賃收入、酒店營運收入與文化旅遊項目收入。

物業租賃收入

根據經營租賃出租物業的物業租賃收入於租期內按直線基準確認。

酒店營運

酒店營運收入於提供相關服務的會計期間確認。

文化旅遊項目

文化旅遊項目收入主要指提供文化旅遊服務所得收入，於提供相關服務的會計期間確認。

2.30 管理及諮詢服務收入

管理及諮詢服務收入於提供相關服務的會計期間確認。

2.31 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

2.32 股息收入

股息於收款權利確立時確認為收入。

2.33 租賃

擁有權的絕大部分風險及回報並無轉移至本集團(作為承租人)的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃(扣除出租人給予的任何優惠)作出的付款，按直線基準於租期內自損益扣除。

2.34 股息分派

分派予本公司股東的股息在獲本公司股東或董事(如適用)批准的期間，於本集團財務報表確認為負債。

2. 重大會計政策概要(續)

2.35 財務擔保合約

財務擔保合約於發出擔保時確認為金融負債。負債初步按公平值計量，其後按以下之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」之預期信用虧損模型釐定的金額；或
- 初步確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號與客戶的合約收益所確認累計收入金額。

財務擔保的公平值釐定為債務工具所需合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額。

倘聯營公司的貸款或其他應付款項擔保為無償提供，相關公平值作為注資入賬，確認為投資成本一部分。

3. 財務風險管理

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。本集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性並力圖降低對本集團財務表現的潛在不利影響。房地產行業對中國經濟環境高度敏感，中國經濟環境會影響物業交易量及售價。本集團主要依靠銷售物業及借款滿足營運資金。

3.1 財務風險因素

3.1.1 外匯風險

本集團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(「港元」)及美元(「美元」)計值的銀行存款及借款。本集團密切監察外匯匯率變動以管理外匯風險。從中國回流現金須遵守中國政府頒佈的外匯管制條例及規例。本集團大部分附屬公司於中國經營業務，大多數交易以人民幣計值。本集團並無其他重大外匯風險。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 外匯風險(續)

本集團於資產負債表日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

資產	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
港元	541,747	5,486,983
美元	2,289,050	143,600
	2,830,797	5,630,583

負債	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
港元	1,600,817	1,347,247
美元	789,268	1,608,901
	2,390,085	2,956,148

下表列示人民幣兌相關外幣變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，就匯率變動5%調整其年末的換算值。倘人民幣兌相關貨幣升值/貶值5%，則對有關年度稅後利潤的影響如下：

	稅後利潤增加/(減少) 截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
人民幣兌港元：		
升值5%	39,715	(155,240)
貶值5%	(39,715)	155,240
人民幣兌美元：		
升值5%	(56,242)	54,949
貶值5%	56,242	(54,949)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 現金流量及公平值利率風險

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。按浮動利率發行之銀行存款、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。

按浮動利率獲得之借款令本集團面臨現金流量利率風險，惟部分被浮動利率持有的現金所抵銷。本集團密切監察利率走勢及其對本集團所面臨利率風險的影響。目前，本集團並無使用任何利率掉期安排。

於2018年12月31日，本集團按浮動利率計息的銀行及其他借款金額約為人民幣31,931,522,000元(2017年：人民幣31,253,143,000元)。於2018年12月31日，倘所有其他變量維持不變且不考慮利息資本化，浮動利率借款的利率上升或下降50個基點，則截至2018年12月31日止年度的利息費用將增加／減少約人民幣159,658,000元(2017年：人民幣156,266,000元)。

3.1.3 信用風險

本集團面臨與其貿易及其他應收款項、合約資產以及銀行現金存款有關的信用風險。

貿易及其他應收款項、合約資產、受限制現金、原定到期日為三個月以上的定期存款、現金及現金等價物的賬面值即為本集團面臨與金融資產有關的最大信用風險額。

為管理該風險，銀行存款主要存入國有金融機構及有良好信譽銀行(均為高信貸質量金融機構)。本集團制定政策以確保銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資並提供擔保以保證買家履行還款責任。倘買家在擔保期內出現按揭貸款的違約，則持有擔保的銀行可要求本集團償還貸款的未償還本金及任何相關應計利息。在此情況下，本集團可沒收客戶的押金並將物業重新出售以收回本集團支付予銀行的任何款項。因此，董事認為，本集團的信用風險已大幅減低。

本集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審計每項個別貿易應收款項及合約資產的可收回金額，以確保就不可收回款項計提充分減值損失。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信用風險。

就其他應收款項而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算紀錄及過往經驗，對其他應收款項的可收回程度作個別評估。董事認為，本集團其他應收款項未收結餘並無重大固有信用風險。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間有否信用風險的持續顯著增加。評估有否信用風險顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時考慮公開且合理的前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 營業狀況、財務狀況和經濟環境中的實際或預期重大不利變化預期導致借款人償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人業主或借款人的經營業績實際或預期發生重大變化
- 個人業主或同一借款人的其他金融工具信用風險顯著增加
- 借款人預期表現或行為發生重大變化，包括本集團內借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化。

集團按反映信用風險及釐定各類別損失撥備的方式將該等應收款項分為四類。內部信用評級與外部信用評級保持一致。

本集團預計信用損失模型所基於的假設概述如下：

類別	本集團對各類別的定義	確認預計信用損失撥備的基礎
正常	客戶違約風險低且有較強能力滿足合約現金流量	未來12個月的預計損失。倘資產的預計週期少於12個月，則預計損失基於整個週期計量。
關注	應收款項的信用風險顯著增加；倘利息及／或本金逾期超過90天，則假定信用風險顯著增加	整個週期內預計的損失
不良	利息及／或本金逾期超過365天	整個週期內預計的損失
撤銷	利息及／或本金逾期超過3年且預計不能收回	撤銷資產

本集團通過及時就預計信用損失計提適當撥備將信用風險入賬。計算預計信用損失率時，本集團以各類應收款項的歷史損失率為基礎，並就宏觀經濟前瞻數據作出調整。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產

本集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信用損失計提撥備，該方法允許按整個存續期的預期虧損就應收第三方及關聯方所有貿易應收款項以及合約資產計提撥備。

當前合約資產及應收關聯方貿易應收款項的預計損失率為0.1%。於2018年12月31日，該等結餘的損失撥備金額並不重大。

為計量應收第三方貿易應收款項的預期信用損失，貿易應收賬款已按共享信用風險特徵及賬齡概況而分組。

於2018年及2017年12月31日的損失撥備金額釐定如下，以下預期信用損失亦考慮了前瞻性資料。

	90天以內	超過 90至180天	超過 180至365天	超過 365天	總計
貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)					
於2018年12月31日					
預計損失率	0.50%	5.00%	10.00%	21%-100%	
賬面總值(人民幣千元)	1,135,575	95,645	13,138	89,816	1,334,174
損失撥備金額(人民幣千元)	5,678	4,782	1,314	32,362	44,136
貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)					
於2017年12月31日					
預計損失率	0.10%	2.00%	5.00%	10.00%	
賬面總值(人民幣千元)	220,324	67,520	48,386	40,492	376,722
損失撥備金額(人民幣千元)	220	1,350	2,419	4,049	8,038

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

於2018年及2017年12月31日，第三方貿易應收款項的損失撥備金額與年初的損失撥備金額對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收 關聯方款項) 人民幣千元
於2017年1月1日	2,805
於損益確認計提損失撥備金額	5,233
於2017年12月31日	8,038
於2018年1月1日	8,038
於損益確認計提損失撥備金額	36,098
於2018年12月31日	44,136

截至2018年及2017年12月31日止年度，計提損失撥備於損益確認為與貿易應收款項減值相關的行政開支。

於2018年12月31日，貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)的賬面總值為人民幣1,334,174,000元(2017年：人民幣376,722,000元)，因此最大損失風險額為人民幣1,290,038,000元(2017年：人民幣368,684,000元)。

(ii) 其他應收款項

按攤銷成本計量的其他金融資產包括來自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項。

於2018年及2017年12月31日，來自關聯方及非控制性權益的其他應收款項的內部信用評級為正常。以12個月預計損失法計算，本集團評估該等應收款項的預計信用損失不重大。因此，2018年12月31日並無確認任何損失撥備金額。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 信用風險(續)

(ii) 其他應收款項(續)

來自第三方的其他應收款項的損失撥備金額與年初的損失撥備金額對賬如下：

	其他應收款項 (不包括預付款項、押金、 應收非控制性權益款項 及應收關聯方款項) 人民幣千元
於2017年1月1日	32,622
於損益確認計提損失撥備金額	23,857
於2017年12月31日	56,479
於2018年1月1日	56,479
於損益確認撥回損失撥備金額	(1,801)
於2018年12月31日	54,678

管理層認為所有該等金融資產的信用風險低，故年內僅按12個月預期虧損確認減值撥備。鑑於來自第三方的其他應收款項的違約風險低，且發行人近期履行合約現金流量責任的能力強，故管理層認為該等應收款項的信用風險低。

截至2018年及2017年12月31日止年度，撥回／計提損失撥備於損益確認為與其他應收款項減值相關的行政開支。

於2018年及2017年12月31日，應收第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項的最大損失風險額如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收關聯方款項	4,995,043	5,916,991
應收非控制性權益款項	2,229,237	670,056
應收第三方款項(包括押金及其他)	5,350,291	2,875,841
	12,574,571	9,462,888

於本年內，本集團並無撤銷任何貿易及其他應收款項。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.4 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融資的靈活性。

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、更靈活定價以加快銷售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和收益的基礎上作出適當的選擇。董事認為本集團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2018年12月31日					
公司債券	3,860,470	184,200	2,496,506	–	6,541,176
銀行及其他借款	15,672,119	13,665,444	18,743,817	1,708,574	49,789,954
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪金及其他應付稅項)	39,042,553	–	–	–	39,042,553
財務擔保	42,651,590	5,900	2,395,071	–	45,052,561
	101,226,732	13,855,544	23,635,394	1,708,574	140,426,244

	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2017年12月31日					
公司債券	165,400	3,551,654	–	–	3,717,054
銀行及其他借款	10,749,813	10,311,801	17,473,954	–	38,535,568
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪金及其他應付稅項)	21,469,702	–	–	–	21,469,702
財務擔保	24,670,415	–	–	–	24,670,415
	57,055,330	13,863,455	17,473,954	–	88,392,739

3. 財務風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團管理資本旨在保障本集團持續經營的能力，藉以回報擁有人及使其他利益相關者受益，同時維持最佳資本構架以減少資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可調整派付予擁有人的股息款額、發行新股份或出售資產以降低債務。

本集團根據淨債務與權益比率監控資本。該比率按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表所示的公司債券和即期及非即期銀行及其他借款)減現金及現金等價物、受限制現金及原定到期日為三個月以上的定期存款總額計算。

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
借款總額(附註29及30)	49,509,306	38,254,948
減：現金及現金等價物(附註26)	(15,439,152)	(19,917,383)
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註26)	(3,065,866)	(120,922)
受限制現金(附註26)	(8,028,121)	(3,752,716)
借款淨額	22,976,167	14,463,927
權益總額	23,584,436	12,164,780
淨債務與權益比率	97%	119%

2018年12月31日，淨債務與權益比率下降主要是由於就上市發行股份。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計

下表根據在評估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2018年及2017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	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產(附註24)	-	1,256,498	-	1,256,498
於2017年12月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產(附註24)	-	398,439	-	398,439

(i) 第二級金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公平值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量少依賴公司的具體估計。倘計算一項金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2級。倘一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3級。

(ii) 投資物業的公平值估計

本集團根據獨立專業合資格的估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)釐定的估值評估投資物業的公平值。評估投資物業的公平值需要作出重大判斷及假設。該判斷及假設詳情披露於附註18。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.4 按類別劃分的金融工具

	於2018年12月31日		
	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產 人民幣千元	按攤銷成本 計量的資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
合併資產負債表所示資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註23)	-	13,870,476	13,870,476
受限制現金(附註26)	-	8,028,121	8,028,121
現金及現金等價物(附註26)	-	15,439,152	15,439,152
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註26)	-	3,065,866	3,065,866
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產(附註24)	1,256,498	-	1,256,498
總計	1,256,498	40,403,615	41,660,113

	於2017年12月31日		
	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產 人民幣千元	按攤銷成本 計量的資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
合併資產負債表所示資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註23)	-	9,842,210	9,842,210
受限制現金(附註26)	-	3,752,716	3,752,716
現金及現金等價物(附註26)	-	19,917,383	19,917,383
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註26)	-	120,922	120,922
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產(附註24)	398,439	-	398,439
總計	398,439	33,633,231	34,031,670

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

3.4 按類別劃分的金融工具(續)

	於2018年12月31日		
	按攤銷成本 計量的負債 人民幣千元	以公平值計量 且其變動計入 損益的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
合併資產負債表所示負債			
公司債券(附註29)	5,933,586	-	5,933,586
銀行及其他借款(附註30)	43,575,720	-	43,575,720
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及 應付薪金)(附註31)	39,042,553	-	39,042,553
總計	88,551,859	-	88,551,859

	於2017年12月31日		
	按攤銷成本 計量的負債 人民幣千元	以公平值計量 且其變動計入 損益的負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
合併資產負債表所示負債			
公司債券(附註29)	3,495,481	-	3,495,481
銀行及其他借款(附註30)	34,759,467	-	34,759,467
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項 應付薪金)(附註31)	21,469,702	-	21,469,702
總計	59,724,650	-	59,724,650

4. 重要會計估計及判斷

(a) 收入確認

在履約過程中所產出的資產具有不可替代用途，且有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權的情況下，本集團按在一段時間內確認出售中國物業所得收入；此外，本集團在買方取得竣工物業控制權的某一時點確認收入。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此本集團並不能將該物業單元用於其他用途。釐定是否有可強制執行的付款請求權(取決於銷售合約條款和該合約適用的法律解釋)涉及重大管理層判斷。評估本集團對銷售合約是否可行使付款請求權時，本集團已徵詢法律顧問關於可否行使付款請求權的意見，包括評估合約條款以及任何會補充或凌駕合約條款的任何法例，並檢討有否任何情況將限制本集團須達成特定表現方可執行付款請求權。管理層根據法律顧問的意見作出判斷，將銷售合約分類為對付款有請求權及無請求權的合約。管理層將定期重新檢討其判斷，以識別及評估有否任何可影響本集團之付款請求權以及銷售合同會計處理規定的情況。

本集團在報告日期根據已完成履約義務的進度在一段時間內確認物業開發收入。進度按本集團為完成履約義務而作出的努力或投入衡量，及基於銷售合約中各物業單元截至報告期末已產生的開發成本佔總估計開發成本比例計算。本集團根據物業類型及可售面積分攤共同成本。釐定估計總開發成本的完整性和在報告日期已完成履約義務的進度的準確性須作出重大判斷及估計。未來期間成本估算變動可能對本集團已確認的收入產生影響。作出上述估計時，本集團依靠了過往經驗和承包商及監理方(如適用)的工作成果。

(b) 在建物業及已竣工待售物業可變現淨值估計

本集團根據基於在建物業及已竣工待售物業的可變現能力計算的可變現淨值評估賬面值。在建物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用及預期完工成本(包括土地成本)確定。已竣工待售物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用確定。根據管理層的評估，對2018年12月31日在建物業及已竣工待售物業的賬面值計提減值撥備人民幣362,605,000元。

(c) 投資物業公平值估計

本集團根據獨立專業合資格估值師仲量聯行釐定的估值評估其投資物業的公平值。評估投資物業的公平值須使用重大判斷及假設，有關判斷及假設詳情披露於附註18。

4. 重要會計估計及判斷(續)

(d) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備須作出重要判斷。在一般業務過程中，許多交易及計算的最終釐定尚不明朗。若最終稅款結果與最初記賬金額不同，有關差額將影響釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤可抵銷暫時差額或可使用稅項虧損時，確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

(e) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。但中國各個城市的不同徵稅區的土地增值稅徵收及支付有所差異，而本集團大部分物業項目尚未與中國地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。因此，釐定土地增值稅金額時須作出判斷。本集團根據管理層基於對稅收制度的詮釋作出之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會有別於初始列賬之金額，而該等差額將影響與地方稅務部門確定該等稅項期間的所得稅開支及稅項撥備。

5. 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

年內，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。

5. 收入及分部資料(續)

截至2018年及2017年12月31日止各年度，本集團的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業開發及銷售	29,602,383	17,330,213
物業管理服務	355,002	232,803
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	43,041	39,126
— 酒店營運	11,860	67,331
— 文化旅遊項目	107,525	47,451
	30,119,811	17,716,924

呈列為：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業開發及銷售所得收入：		
— 於某一時點確認	19,011,990	11,154,053
— 於一段時間內確認	10,590,393	6,176,160
	29,602,383	17,330,213
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	474,387	347,585
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	43,041	39,126
	30,119,811	17,716,924

本集團收入主要來自中國市場，且本集團90%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，概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

合併財務報表附註(續)

5. 收入及分部資料(續)

(a) 合約資產及取得合約的成本詳情：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
與物業開發及銷售相關的合約資產(i)	1,016,658	788,719
取得合約的成本(ii)	413,254	277,115
總合約資產及取得合約的成本	1,429,912	1,065,834

- (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。合約資產較之去年有所增長，主要是由於本集團合約銷售額增加。
- (ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合約而產生的取得合約的成本(主要包括銷售佣金及已付/應付印花稅)，因此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2018年12月31日止年度，攤銷金額為人民幣213,846,000元(2017年：人民幣145,065,000元)。並無錄得資本化成本減值損失。

(b) 合約負債

本集團已確認以下收入相關合約負債：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
合約負債	55,929,397	36,362,728

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。年內合約負債有所增長，主要是由於本集團合約銷售額增加。

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收入：		
物業開發及銷售	16,610,152	9,455,362

5. 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12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
預計於一年內確認	35,440,245	19,576,725
預計於一年後確認	27,279,003	20,563,962
	62,719,248	40,140,687

於2018年12月31日，預期於一年內確認的未達成合約金額人民幣35,440,245,000元乃根據本集團截至2018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。

6. 銷售成本

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業開發及銷售成本 — 包括建設成本、土地成本、資本化利息	19,504,341	11,938,910
物業開發及銷售相關營業稅及其他徵費	156,546	422,286
僱員福利開支	363,462	246,615
折舊(附註17)	4,956	28,745
攤銷土地使用權	3,290	1,140
其他	233,293	182,168
總計	20,265,888	12,819,864

根據財政部及國家稅務總局聯合頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(「財稅[2016]36號」)，自2016年5月1日起，本集團中國附屬公司須就彼等所得收入繳納增值稅(「增值稅」)，而非營業稅，此前營業稅稅率為5%。

- (i) 根據財稅[2016]36號通知，2016年5月1日之前開始建設的物業或於該日之前收購的投資物業的物業開發及銷售收入及物業租賃收入按簡易辦法以5%的稅率徵收增值稅。否則，增值稅按11%的稅率計算。根據財政部及國家稅務總局頒佈的有關調整增值稅稅率的相關法規(財稅[2018]32號)，自2018年5月1日起，增值稅應課稅銷售的稅率分別由17%及11%調整為16%及10%。物業開發及銷售所得收入及物業租賃所得收入的增值稅按10%的稅率計算。
- (ii) 根據財稅[2016]36號通知，向增值稅一般納稅人及增值稅小規模納稅人徵收物業管理服務、酒店管理及諮詢服務的增值稅稅率分別為6%及3%。

合併財務報表附註(續)

7. 銷售及營銷開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
僱員福利開支	434,591	218,086
營銷及廣告開支	750,922	343,511
攤銷取得合約的成本	213,846	145,065
辦公費用	78,139	68,037
差旅及招待開支	17,922	11,533
租金開支	15,496	5,774
折舊(附註17)	7,886	2,586
其他	15,111	13,285
總計	1,533,913	807,877

8. 行政開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
僱員福利開支	964,351	364,044
稅項及附加費	165,794	97,868
折舊(附註17)	39,215	12,537
土地使用權及無形資產攤銷	12,443	6,329
物業管理費	6,772	3,341
專業服務費用	111,083	22,864
— 上市相關費用(剔除審計費用)	49,719	—
— 其他	61,364	22,864
核數師酬金		
— 與上市相關的審計服務	8,077	1,060
— 年度審計服務	4,900	3,824
在建物業及已竣工待售物業減值撥備	362,605	—
銀行手續費	192,576	85,086
差旅及招待開支	121,659	69,385
辦公費用	56,732	30,793
租金開支	41,271	14,805
其他	197,713	64,326
總計	2,285,191	776,262

9. 其他收入及收益 — 淨額

	截至 12 月 31 日止年度	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
其他收入		
管理及諮詢服務收入	141,785	45,872
政府補貼收入	33,788	8,637
賠償收入(附註(a))	128,541	—
	304,114	54,509
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	250,847	217,926
出售附屬公司收益(附註38)	3,657	26,640
出售聯營公司收益	925	—
出售物業、廠房及設備虧損	(416)	—
匯兌收益/(虧損)淨額	72,511	(46,890)
其他	59,870	82,517
	387,394	280,193
其他收入及收益 — 淨額	691,508	334,702

(a) 指未能按與本集團就共同開發一塊土地而訂立的合作協議履行責任的第三方賠償收入。

10. 僱員福利開支

	截至 12 月 31 日止年度	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
工資、薪金、獎金及其他福利	2,156,687	1,040,528
退休金成本 — 法定退休金	159,654	94,803
	2,316,341	1,135,331
減：於在建物業撥作資本的款項	(553,937)	(306,586)
	1,762,404	828,745

合併財務報表附註(續)

10. 僱員福利開支(續)

(a) 退休金計劃—定額供款計劃

本集團中國附屬公司的僱員須參加地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團中國附屬公司按根據僱員薪金若干比例計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利計劃提供資金。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2018年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括一名(2017年：兩名)董事，彼等的薪酬在下文附註41的分析中反映。年內應付其餘四名(2017年：三名)人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
工資、薪金、獎金及其他福利	23,121	10,609
退休金成本—法定退休金	102	91
	23,223	10,700

薪酬範圍如下：

薪酬範圍	人數	
	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	—	1
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	—	2
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	1	—
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	1	—
6,000,001 港元至 6,500,000 港元	1	—
9,500,001 港元至 10,000,000 港元	1	—

截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入本集團的獎勵或離職補償。

合併財務報表附註(續)

11. 融資(收入)/成本 — 淨額

	截至 12 月 31 日止年度	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
融資成本		
— 利息開支		
— 銀行及其他借款	2,416,322	1,518,276
— 公司債券	260,027	169,062
	2,676,349	1,687,338
減：		
— 資本化利息	(2,676,349)	(1,424,798)
	—	262,540
— 融資活動匯兌虧損淨額	127,872	—
	127,872	262,540
融資收入		
— 利息收入	(183,097)	(75,862)
— 融資活動匯兌收益淨額	—	(155,349)
	(183,097)	(231,211)
融資(收入)/成本 — 淨額	(55,225)	31,329

12. 所得稅開支

	截至 12 月 31 日止年度	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	1,476,932	1,026,284
— 已分派利潤預提所得稅	—	5,000
— 土地增值稅	2,114,663	979,364
	3,591,595	2,010,648
遞延所得稅(附註 15)		
— 企業所得稅	(271,277)	(291,094)
— 未來將分派利潤預提所得稅(附註(d))	50,000	(5,000)
	(221,277)	(296,094)
	3,370,318	1,714,554

合併財務報表附註(續)

12. 所得稅開支(續)

本集團稅前利潤的稅項有別於使用集團實體利潤／虧損所適用的加權平均稅率所得出的理論金額，情況如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
所得稅前利潤	6,657,187	3,608,123
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	1,664,297	902,031
分佔合營企業及聯營公司稅後業績的影響	23,344	(530)
本集團若干附屬公司適用的不同稅率	(26,464)	(29,559)
不可抵稅費用	56,313	108,831
不徵稅收入	-	(742)
可扣減所得稅的土地增值稅	(528,666)	(244,841)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	16,831	-
未來將分派股息預提所得稅	50,000	-
土地增值稅	2,114,663	979,364
所得稅開支	3,370,318	1,714,554

附註：

- 香港利得稅按照本集團香港附屬公司預計應稅利潤的16.5%繳納。
- 中國企業所得稅按稅率25%繳納。
- 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。
- 預提所得稅根據本集團中國附屬公司將分派股息撥備。相關海外控股公司已成功取得若干國內稅局認可，自本集團中國附屬公司收取股息享有5%的協定預提所得稅優惠稅率。因此，預提所得稅按照本集團中國附屬公司將分派股息的5%撥備。

於2018年12月31日，本集團中國附屬公司的保留盈利為約人民幣5,074,541,000元(2017年：人民幣3,382,548,000元)，該等保留盈利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。該等盈利預期將由中國附屬公司為再投資目的保留，且根據管理層對本集團海外資金需求的最佳估計，將不會於可見未來轉至彼等境外控股公司。

13. 每股盈利

	截至 12 月 31 日止年度	
	2018 年	2017 年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：	3,209,997	1,912,442
已發行普通股加權平均數量(千股)	1,042,031	10,968
就現金對價及資本結構調整所進行股份發行相關的紅股發行調整(千股)	-	741,763
	1,042,031	752,731
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	3.08	2.54

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。

14. 股息

	截至 12 月 31 日止年度	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
股息	1,282,003	-

鑑於股息率及有權收取股息的股份數目就本報告而言並無意義，因此並無呈列該等資料。

於 2019 年 3 月 28 日，本公司董事會宣佈派發 2018 年末期股息每股人民幣 1.0768 元(2017 年：零)，總計約人民幣 1,282,003,000 元(2017 年：零)。有關股息將由股東於應屆股東週年大會上批准通過。該等財務報表並未反映該應付股息。

15. 遞延所得稅

遞延稅項資產及負債分析如下：

	於 12 月 31 日	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 將於 12 個月內實現	631,444	313,537
— 將於 12 個月後實現	1,235,859	586,211
	1,867,303	899,748
遞延稅項負債		
— 將於 12 個月內清償	735,550	286,869
— 將於 12 個月後清償	1,773,945	989,743
	2,509,495	1,276,612
	(642,192)	(376,864)

合併財務報表附註(續)

15. 遞延所得稅(續)

(i) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初	899,748	426,968
於損益確認	967,555	472,780
年末	1,867,303	899,748
抵銷遞延稅項負債	(948,700)	(332,419)
遞延稅項資產淨額	918,603	567,329

不計及同一徵稅地區之抵銷結餘的遞延稅項資產變動如下：

	銷售開支及 成本的可扣稅		資產減值	抵銷未 變現利潤	遞延收入	應計土地 增值稅	總計
	稅項虧損 人民幣千元	暫時差額 人民幣千元					
2017年1月1日	184,434	37,495	8,857	1,660	85,676	108,846	426,968
於損益確認	322,564	(5,891)	7,272	20,386	(15,276)	143,725	472,780
2017年12月31日	506,998	31,604	16,129	22,046	70,400	252,571	899,748
於損益確認	446,315	(14,937)	99,193	17,420	(30,277)	449,841	967,555
2018年12月31日	953,313	16,667	115,322	39,466	40,123	702,412	1,867,303

遞延所得稅資產於很可能通過未來應課稅利潤變現相關稅項利益時就已結轉稅項虧損確認。於2018年12月31日，本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣67,324,000元(2017年：零)確認遞延所得稅資產人民幣16,831,000元(2017年：零)。該等稅項虧損將至2023年(2017年：2022年)(包括相關年度)屆滿。

15. 遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債變動如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
年初	1,276,612	505,041
收購附屬公司(附註 39)	486,605	594,885
於損益確認	746,278	176,686
年末	2,509,495	1,276,612
抵銷遞延稅項資產	(948,700)	(332,419)
遞延稅項負債淨額	1,560,795	944,193

不計及同一徵稅地區之抵銷結餘的遞延稅項負債變動如下：

	在建物業 估值盈餘 人民幣千元	投資物業的 公平值收益 人民幣千元	於一段時間內 確認的合約收入 及合約成本 人民幣千元	未來將分派 利潤預提 所得稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
2017年1月1日	97,939	13,614	388,488	5,000	505,041
收購附屬公司	594,885	-	-	-	594,885
於損益確認	(6,146)	2,582	185,250	(5,000)	176,686
2017年12月31日	686,678	16,196	573,738	-	1,276,612
收購附屬公司(附註 39)	486,605	-	-	-	486,605
於損益確認	(101,911)	827	797,362	50,000	746,278
2018年12月31日	1,071,372	17,023	1,371,100	50,000	2,509,495

合併財務報表附註(續)

16(a). 於合營企業的投資

於合營企業的投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	743,704	552,551
自投資附屬公司轉撥(附註38)	10,000	-
其他添置	320,654	180,500
分佔業績	(50,787)	10,653
於12月31日	1,023,571	743,704

下表載列於2018年12月31日對本集團而言屬重大之合營企業詳情：

	註冊成立及營運地點	主要業務	於2018年 12月31日
無錫藍光置地有限公司(「無錫藍光」)	中國無錫	物業開發	49%

下表載列無錫藍光的財務資料概要。

資產負債表概要

	於12月31日／截至該日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產		
流動資產		
現金及現金等價物	638,986	575,302
貿易及其他應收款項	1,799,034	1,248,302
在建物業	1,698,322	1,389,947
	4,136,342	3,213,551
非流動資產	31,171	13,103

合併財務報表附註(續)

16(a). 於合營企業的投資(續) 資產負債表概要(續)

	於12月31日／截至該日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產總額	4,167,513	3,226,654
負債		
流動負債		
貿易及其他應付款項	1,386,689	1,787,171
其他負債	1,714,974	2,399
	3,101,663	1,789,570
非流動負債		
銀行及其他借款	200,000	549,000
負債總額	3,301,663	2,338,570
資產淨值	865,850	888,084
賬面值對賬：		
期初資產淨值	888,084	899,918
年內虧損	(22,234)	(11,834)
期末資產淨值	865,850	888,084
本集團分佔百分比	49%	49%
本集團分佔賬面值	424,267	435,161

綜合收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息收入	1,280	-
利息開支	-	(603)
其他開支 — 淨額	(23,514)	(11,231)
年內虧損及綜合虧損總額	(22,234)	(11,834)

合併財務報表附註(續)

16(a). 於合營企業的投資(續)

綜合收益表概要(續)

個別不重大的合營企業基於合併基準的財務資料概要如下：

	於12月31日／截至該日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
合併資產負債表內賬面值	599,304	308,543
分佔年內業績	(39,892)	16,452
分佔年內綜合(虧損)／收益總額	(39,892)	16,452

於2018年及2017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，而合營企業的若干借款由本集團擔保(附註33)。

16(b). 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期初結餘	239,739	4,994
添置	652,813	243,280
轉撥至共同控制下的業務合併形成的附屬公司	(4,324)	-
出售	(3,745)	-
分佔業績	(42,587)	(8,535)
期末結餘	841,896	239,739

本公司董事認為於2018年及2017年12月31日，並無對本集團而言屬重大的聯營公司，因此不予披露聯營公司的個別財務資料。

個別不重大的聯營公司基於合併基準的財務資料概要如下：

	於12月31日／截至該日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
合併資產負債表內賬面值	841,896	239,739
分佔年內業績	(42,587)	(8,535)
分佔年內綜合虧損總額	(42,587)	(8,535)

於2018年及2017年12月31日，聯營公司的若干借款由本集團擔保(附註33)。

合併財務報表附註(續)

17. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日						
成本	672,838	70,023	18,294	71,352	16,310	848,817
累計折舊	(50,884)	(24,813)	(12,192)	-	(5,273)	(93,162)
賬面淨值	621,954	45,210	6,102	71,352	11,037	755,655
截至2017年12月31日止年度						
期初賬面淨值	621,954	45,210	6,102	71,352	11,037	755,655
收購附屬公司	170,261	131	106	-	-	170,498
其他添置	-	17,375	4,764	31,380	11,593	65,112
自在建物業轉撥	13,302	-	-	26,450	-	39,752
出售附屬公司	(520,878)	(25,553)	(178)	-	-	(546,609)
其他出售	-	(837)	(284)	-	-	(1,121)
內部轉撥	64,417	-	-	(64,417)	-	-
折舊	(30,372)	(7,198)	(2,864)	-	(6,971)	(47,405)
期末賬面淨值	318,684	29,128	7,646	64,765	15,659	435,882
於2017年12月31日						
成本	344,638	53,775	21,907	64,765	27,903	512,988
累計折舊	(25,954)	(24,647)	(14,261)	-	(12,244)	(77,106)
賬面淨值	318,684	29,128	7,646	64,765	15,659	435,882
截至2018年12月31日止年度						
期初賬面淨值	318,684	29,128	7,646	64,765	15,659	435,882
收購附屬公司(附註39)	36,303	573	1,173	-	-	38,049
其他添置	-	58,429	6,641	42,524	43,451	151,045
自在建物業轉撥	256,000	-	-	-	-	256,000
自投資物業轉撥(附註18)	22,490	-	-	-	-	22,490
內部轉撥	26,450	11,625	-	(38,075)	-	-
出售附屬公司(附註38)	-	(676)	-	-	-	(676)
其他出售	(6,408)	(1,897)	(624)	-	-	(8,929)
折舊	(27,347)	(13,684)	(2,168)	-	(13,950)	(57,149)
期末賬面淨值	626,172	83,498	12,668	69,214	45,160	836,712
於2018年12月31日						
成本	679,473	121,829	29,097	69,214	71,354	970,967
累計折舊	(53,301)	(38,331)	(16,429)	-	(26,194)	(134,255)
賬面淨值	626,172	83,498	12,668	69,214	45,160	836,712

合併財務報表附註(續)

17. 物業、廠房及設備(續)

自損益扣除或資本化於在建物業的物業、廠房及設備折舊如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銷售及營銷開支	7,886	2,586
行政開支	39,215	12,537
銷售成本	4,956	28,745
在建物業	5,092	3,537
	57,149	47,405

於2018年12月31日，賬面淨值為人民幣116,734,000元(2017年：零)的樓宇已作為本集團銀行及其他借款的抵押品。

於2018年12月31日，賬面淨值為人民幣78,397,000元(2017年：人民幣91,020,000元)的若干樓宇產權證書仍待獲得。

18. 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期初賬面淨值	709,844	645,306
自己竣工待售物業轉撥	-	70,307
自己竣工待售物業轉撥時的重估虧損	-	(25,566)
公平值變動	3,306	44,367
轉撥至物業、廠房及設備(附註17)	(22,490)	-
出售	-	(24,570)
期末賬面淨值	690,660	709,844
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益：		
— 自己竣工待售物業轉撥時的重估虧損	-	(25,566)
— 公平值變動	3,306	44,367
	3,306	18,801

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2018年及2017年12月31日，本集團僅有第三級投資物業。

於2018年12月31日，賬面淨值為人民幣9,580,000元(2017年：人民幣9,500,000元)的樓宇產權證書仍待獲得。

18. 投資物業(續)

本集團的估值程序

本集團於2018年及2017年12月31日的投資物業由持有相關認可專業資格的獨立及專業合資格估值師仲量聯行進行估值，有關估值師近期對所估值投資物業的位置及性質有經驗。就所有投資物業而言，彼等現有用途即最高及最佳用途。

管理層及估值師定期討論本集團中期及年度報告日期的估值程序及結果。

於各財政年度末，管理層將：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 評估物業估值與上年度估值報告相比的變動；及
- 與獨立估值師討論。

估值方法

估值乃按以下方法進行：

使用收入法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市值。

年內的估值方法並無變動。

使用重大不可觀察輸入數據(第3級)的公平值計量資料

	於2018年 12月31日 的公平值 人民幣千元	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍
已竣工投資物業	690,660	收入資本化	回報率／資本化比率 月租(人民幣元／ 平方米／月) 空置率	3.5%–6% 2.75–173 2%–70%

不可觀察輸入數據與公平值的關係如下：

- 回報率／資本化比率越高，公平值越低；
- 預期空置率越高，公平值越低；
- 月租越高，公平值越高。

合併財務報表附註(續)

18. 投資物業(續)

估值方法(續)

投資物業於損益確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
租金收入	18,472	14,966
直接經營開支	(10,684)	(18,460)
	7,788	(3,494)

於2018年12月31日，公平值為人民幣132,896,000元(2017年：零)的投資物業已作為本集團銀行及其他借款的抵押品。

19. 土地使用權

	人民幣千元
截至2017年12月31日止年度	
期初賬面淨值	104,849
添置	178,392
收購附屬公司	116,734
出售附屬公司	(27,391)
攤銷	(3,983)
期末賬面淨值	368,601
截至2018年12月31日止年度	
期初賬面淨值	368,601
添置	80,308
非控制性權益的非現金注資	16,925
攤銷	(9,560)
期末賬面淨值	456,274

土地使用權位於中國且租約為40至70年。於2018年12月31日，賬面淨值為人民幣7,860,000元(2017年：零)的土地使用權已作為本集團銀行及其他借款的抵押品。

土地使用權攤銷已自銷售成本及行政開支扣除。

20. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
於2017年1月1日	
成本	18,937
累計攤銷	(8,760)
賬面淨值	10,177
截至2017年12月31日止年度	
期初賬面淨值	10,177
收購附屬公司	164
其他添置	9,191
攤銷	(3,486)
期末賬面淨值	16,046
於2017年12月31日	
成本	26,561
累計攤銷	(10,515)
賬面淨值	16,046
截至2018年12月31日止年度	
期初賬面淨值	16,046
其他添置	25,211
攤銷	(6,173)
期末賬面淨值	35,084
於2018年12月31日	
成本	51,772
累計攤銷	(16,688)
賬面淨值	35,084

無形資產攤銷已自行政開支扣除。

合併財務報表附註(續)

21. 在建物業

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
預期將竣工的在建物業：		
— 在正常營運週期內列作流動資產	103,913,613	59,272,059
— 超過正常營運週期後列作非流動資產	5,685,753	3,500,677
	109,599,366	62,772,736
在建物業包括：		
— 建設成本	21,466,813	11,198,028
— 土地使用權	84,662,941	49,359,818
— 資本化利息開支	3,792,370	2,214,890
	109,922,124	62,772,736
減：減值撥備	(322,758)	—
	109,599,366	62,772,736

在建物業均位於中國。

因在本年度一段時間內確認收入而相應結轉期初的合同履約成本人民幣461,131,000元(2017年：人民幣190,472,000元)。

於2018年12月31日，在建物業包含了在一段時間內確認收入的合同履約成本人民幣1,373,368,000元(2017年：人民幣735,264,000元)。

於2018年12月31日，人民幣81,962,780,000元(2017年：人民幣40,191,667,000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2018年12月31日止年度的一般借款資本化率為5.66%(2017年：6.09%)。

於2018年12月31日，賬面淨值為人民幣36,097,726,000元(2017年：人民幣15,520,477,000元)的在建物業已作為本集團銀行及其他借款的抵押品。

22. 已竣工待售物業

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已竣工待售物業	4,424,191	2,618,605
減：減值撥備	(39,847)	—
	4,384,344	2,618,605

已竣工待售物業均位於中國。

於2018年12月31日，賬面淨值為人民幣226,447,000元(2017年：零)的已竣工待售物業已作為本集團銀行及其他借款的抵押品。

23. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項 — 淨值(附註(a))	1,295,905	379,322
其他應收款項 — 淨值(附註(b))	12,574,571	9,462,888
土地使用權預付款項(附註(c))	5,210,675	5,265,493
其他預付款項	464,780	384,118
	19,545,931	15,491,821

於2018年及2017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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項 — 關聯方(附註36(b))	5,867	10,638
貿易應收款項 — 第三方	1,334,174	376,722
減：減值撥備	(44,136)	(8,038)
貿易應收款項 — 淨值	1,295,905	379,322

合併財務報表附註(續)

23. 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項詳情如下：(續)

貿易應收款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於 12 月 31 日	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
90 日內	1,138,953	230,962
超過 90 日但在 180 日內	97,946	67,520
超過 180 日但在 365 日內	13,318	48,386
超過 365 日	89,824	40,492
	1,340,041	387,360

本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

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。一般情況下未授予購房者信用期。

本集團應用簡化方法對香港財務報告準則第 9 號規定的預期信用損失作出撥備。截至 2018 年 12 月 31 日止年度，就貿易應收款項總額作出撥備人民幣 36,098,000 元(2017 年：人民幣 5,233,000 元)。

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於 12 月 31 日	
	2018 年 人民幣千元	2017 年 人民幣千元
應收關聯方款項(附註 36(b))	4,995,043	5,916,991
應收非控制性權益款項(附註(i))	2,229,237	670,056
來自第三方的押金及其他(附註(ii))	5,404,969	2,932,320
	12,629,249	9,519,367
減：減值撥備	(54,678)	(56,479)
其他應收款項 — 淨值	12,574,571	9,462,888

(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。

24. 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
投資理財產品	405,000	398,439
投資資產管理計劃	851,498	–
	1,256,498	398,439

(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。

(b) 該等產品於2018年12月31日的預期回報率介乎0.30%至4.86%(2017年:0.35%至4.70%)。

25. 受限制現金

受限制現金指建設預售物業的保證金，以人民幣計值並存放於指定賬戶。

根據相關政府規定，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，作為相關物業建設的保證金。該存款僅可於獲得相關政府機構批准後用於支付相關物業的建設費用。該類保證金將於相關物業竣工後解除。

26. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行及庫存現金	21,091,796	23,170,099
銀行存款	5,441,343	620,922
	26,533,139	23,791,021
減：受限制現金(附註25)	(8,028,121)	(3,752,716)
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註(a))	(3,065,866)	(120,922)
	15,439,152	19,917,383

合併財務報表附註(續)

26. 現金及現金等價物(續)

- (a) 該等銀行存款以人民幣計值且原有期限超過三個月。於2018年12月31日，人民幣2,773,600,000元(2017年：零)的銀行存款已作為本集團銀行及其他借款的抵押品(附註30)。該等存款於2018年12月31日的實際年利率為1.99%(2017年：2.07%)。

現金及存款以下述貨幣計值：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以人民幣計值	23,702,342	18,160,442
以美元計值	2,289,050	143,600
以港元計值	541,747	5,486,979
	26,533,139	23,791,021

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。

27. 股本及溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股		總計 人民幣千元
				等價面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
法定						
於註冊成立日期每股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2017年11月29日(註冊成立日期)		10,000	10	8	-	8
發行每股1.00港元的股份		290,000	290	246	-	246
額外注資		999,700,000	999,700	837,088	5,162,867	5,999,955
於2017年12月31日及2018年1月1日		1,000,000,000	1,000,000	837,342	5,162,867	6,000,209
就上市發行股份	(a)	190,567,000	190,567	168,024	2,688,385	2,856,409
股份發行成本	(b)	-	-	-	(69,539)	(69,539)
		1,190,567,000	1,190,567	1,005,366	7,781,713	8,787,079

27. 股本及溢價(續)

- (a) 於2018年10月11日，本公司按每股17.00港元發行180,000,000股每股面值1.00港元之普通股(與上市有關)，並籌得所得款項淨額約3,060,000,000港元(約人民幣2,698,002,000元)。此外，於2018年11月2日，有關本公司股份全球發售的超額配股權已由聯席全球協調人部分行使，以致按每股17.00港元額外發行10,567,000股每股面值1.00港元之普通股，並籌得所得款項淨額179,639,000港元(約人民幣158,407,000元)。有關繳足股本約為人民幣168,024,000元，發行產生的股份溢價則約為人民幣2,688,385,000元。
- (b) 股份發行成本主要包括股份包銷佣金、律師費、申報會計師費用及其他上市相關開支。發行新股直接應佔的增加成本人民幣69,539,000元視作自發行產生的股份溢價內扣減。

28. 其他儲備及保留盈利

	合併儲備	法定儲備	其他	總計	保留盈利	總計
	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
於2017年1月1日的結餘	196,882	497,902	29,647	724,431	1,546,792	2,271,223
年內利潤	-	-	-	-	1,912,442	1,912,442
轉撥至法定儲備	-	144,634	-	144,634	(144,634)	-
共同控制下的業務合併	(195)	-	-	(195)	-	(195)
於2017年12月31日的結餘	196,687	642,536	29,647	868,870	3,314,600	4,183,470
於2018年1月1日的結餘	196,687	642,536	29,647	868,870	3,314,600	4,183,470
年內利潤	-	-	-	-	3,209,997	3,209,997
轉撥至法定儲備(附註(a))	-	433,152	-	433,152	(433,152)	-
共同控制下的業務合併	(4,321)	-	-	(4,321)	-	(4,321)
對附屬公司的追加投資(附註35)	(19,366)	-	-	(19,366)	-	(19,366)
附屬公司支付的股票股息	-	-	15,360	15,360	(15,360)	-
於2018年12月31日的結餘	173,000	1,075,688	45,007	1,293,695	6,076,085	7,369,780

- (a) 根據規管中國境內外商投資企業的相關法規和條例及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，附屬公司須將稅後利潤的部分金額撥作法定儲備基金，直至該基金累計總額達彼等各自註冊資本50%為止。

合併財務報表附註(續)

29. 公司債券

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	3,495,481	3,491,819
添置	2,433,060	-
利息開支	260,028	169,062
已付利息	(254,983)	(165,400)
期末結餘	5,933,586	3,495,481
分析為：		
— 流動部分	3,499,268	-
— 非流動部分	2,434,318	3,495,481
	5,933,586	3,495,481

本集團應按如下時間償還公司債券：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	3,499,268	-
1至2年	-	3,495,481
2至5年	2,434,318	-
	5,933,586	3,495,481

本集團公司債券包括下列各項：

發行日期	面值 人民幣千元	利率	債券期限	扣除發行 成本後的 所得款項淨額 人民幣千元	實際年利率
2016年1月5日	500,000	4.28%	3年	495,000	4.65%
2016年3月30日	1,000,000	4.80%	3年	998,000	4.87%
2016年6月1日	2,000,000	4.80%	3年	1,996,000	4.87%
2018年5月24日	1,440,000	7.80%	3年	1,438,060	7.88%
2018年9月17日	1,000,000	7.50%	3年	995,000	7.78%

2018年12月31日的公司債券人民幣3,499,268,000元(2017年：人民幣3,495,481,000元)由關聯方擔保(附註36(a))。

30. 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行借款	24,785,827	17,255,467
來自關聯方的貸款(附註36(c))	-	2,855,600
其他貸款	18,789,893	14,648,400
	43,575,720	34,759,467
計入非流動負債：		
— 有抵押／擔保	22,701,745	21,421,014
— 無抵押	11,388,262	9,807,419
減：非流動負債的即期部分	(3,616,190)	(5,539,613)
	30,473,817	25,688,820
計入流動負債：		
— 有抵押／擔保	6,857,074	2,523,833
— 無抵押	2,628,639	1,007,201
— 非流動負債的即期部分	3,616,190	5,539,613
	13,101,903	9,070,647
總計	43,575,720	34,759,467

截至2018年及2017年12月31日，本集團所有借款均以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
人民幣	41,185,635	31,811,115
港元	1,600,817	1,343,583
美元	789,268	1,604,769
	43,575,720	34,759,467

本集團於2018年12月31日的銀行及其他借款人民幣23,145,368,000元(2017年：人民幣11,280,181,000元)，以本集團若干樓宇、土地使用權、在建物業、已竣工待售物業及銀行存款(賬面總值為人民幣39,355,263,000元(2017年：人民幣15,520,477,000元))為擔保。

本集團於2018年12月31日的銀行及其他借款人民幣4,170,451,000元(2017年：人民幣13,242,811,000元)由其關聯方擔保(附註36(a))，人民幣2,243,000,000元由第三方擔保。

合併財務報表附註(續)

30. 銀行及其他借款(續)

(a) 銀行及其他借款的利率變動風險及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
3個月或以內	3,215,298	6,572,716
6至12個月	1,201,924	2,527,150
1至2年	27,514,300	22,153,277
	31,931,522	31,253,143

(b) 銀行及其他借款的還款期限如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	13,101,903	9,070,647
1至2年	11,994,371	9,042,408
2至5年	17,436,446	16,646,412
5年以上	1,043,000	–
	43,575,720	34,759,467

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
5年內須全部償還的借款	42,532,720	34,759,467
5年後須全部償還的借款	1,043,000	–
	43,575,720	34,759,467

(c) 加權平均實際年利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行及其他借款	5.95%	5.28%

由於固定利率借款的貼現影響不重大或借款以浮動利率計息，故借款的賬面值與其於2018年及2017年12月31日的公平值相若。

31. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	15,793,819	8,085,929
應付關聯方款項(附註36(b))	5,079,228	5,811,306
應付非控制性權益款項(附註(b))	11,811,009	4,600,708
未結算應付收購對價	1,401,975	872,532
應付押金	2,543,391	1,176,935
應計費用	452,246	265,267
應付工資	742,918	386,195
應付利息	246,508	237,076
其他應付稅項	3,716,571	1,830,978
其他應付款項(附註(c))	1,714,377	419,949
	43,502,042	23,686,875

(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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
90日內	10,780,781	7,521,301
超過90日但在365日內	4,304,598	217,617
超過365日	708,440	347,011
	15,793,819	8,085,929

本集團於2018年及2017年12月31日的貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

- (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。
- (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。

合併財務報表附註(續)

32. 現金流量資料

(a) 經營所用現金

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內利潤	3,286,869	1,893,569
經調整：		
所得稅開支(附註12)	3,370,318	1,714,554
利息收入(附註11)	(183,097)	(75,862)
利息開支(附註11)	-	262,540
外匯虧損/(收益)淨額(附註11)	127,872	(155,349)
折舊(附註17)	52,057	43,868
土地使用權攤銷(附註19)	9,560	3,983
無形資產攤銷(附註20)	6,173	3,486
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損(附註9)	416	-
貿易及其他應收款項減值虧損淨額(附註3.1.3)	34,297	29,090
在建物業及已竣工待售物業減值撥備(附註8)	362,605	-
分佔合營企業及聯營公司業績(附註16)	93,374	(2,118)
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益(附註18)	(3,306)	(18,801)
出售附屬公司收益(附註38)	(3,657)	(26,640)
出售聯營公司收益(附註9)	(925)	-
以公平值計量且其變動計入損益金融資產之已變現及未變現收益(附註9)	(250,847)	(217,926)
	6,901,709	3,454,394
營運資金變動(不包括收購及出售附屬公司的影響)：		
在建物業及已竣工待售物業	(45,059,209)	(24,858,936)
存貨	(2,977)	(2,021)
受限制現金	(4,275,405)	(2,265,842)
貿易及其他應收款項	(2,614,275)	(4,140,391)
預付稅項(不包括預付所得稅)	(7,010,279)	(1,974,669)
合約資產及取得合約的成本	(364,078)	(362,913)
合約負債	19,566,669	18,414,717
貿易及其他應付款項	21,833,979	7,767,362
	(17,925,575)	(7,422,693)
經營所用現金	(11,023,866)	(3,968,299)

合併財務報表附註(續)

32. 現金流量資料(續)

(b) 合併現金流量表中，出售物業、廠房及設備及投資物業所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業、廠房及設備及投資物業		
賬面淨值(附註17及18)	8,929	25,691
出售虧損(附註9)	(416)	-
所得款項	8,513	25,691

(c) 融資活動產生的負債對賬

	銀行及其他借款 人民幣千元	公司債券 人民幣千元	應付最終控制方
			控制的關聯方 墊款淨額 人民幣千元
於2017年1月1日的結餘	20,867,234	3,491,819	1,027,346
現金流量			
— 增加	25,675,313	-	2,702,190
— 減少	(11,461,823)	-	-
— 已付利息	-	(165,400)	-
— 利息開支	-	169,062	-
— 匯兌差額	(321,257)	-	-
於2017年12月31日／2018年1月1日的結餘	34,759,467	3,495,481	3,729,536
現金流量			
— 增加	42,321,163	2,433,060	-
— 減少	(33,632,782)	-	(3,735,395)
— 已付利息	-	(254,983)	-
— 利息開支	-	260,028	-
— 匯兌差額	127,872	-	-
於2018年12月31日的結餘	43,575,720	5,933,586	(5,859)

合併財務報表附註(續)

33. 擔保

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
就若干買家的按揭融資作出的擔保(附註(a))	42,105,140	22,956,879
就合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註(b))	2,947,421	1,713,536
	45,052,561	24,670,415

(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(通常於購房者接管相關物業後三個月內發出)；及(ii) 購房者結清按揭貸款。

(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，於初步確認及各年末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。

34. 承諾

(a) 資本及物業開發支出承諾

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：		
物業、廠房及設備	128,918	134,820
物業開發支出	24,652,664	6,591,941
	24,781,582	6,726,761

34. 承諾(續)

(b) 經營租賃承諾

租期為1至10年，大部分租賃協議可於租期結束時按市價續期。根據不可撤銷經營租賃，未來最低租金付款總額如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
— 不超過1年	38,659	17,732
— 1年以上但不超過5年	82,628	39,211
— 5年以上	406	37,795
	121,693	94,738

(c) 應收經營租金

租期為1至10年，大部分租賃協議可於租期結束時按市價續期。根據樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
— 不超過1年	84,776	51,578
— 1年以上但不超過5年	233,197	209,933
— 5年以上	82,402	69,513
	400,375	331,024

35. 與非控制性權益進行的交易

收購附屬公司額外權益

本集團自各非控制性權益收購若干附屬公司的額外權益，總現金對價為人民幣5,232,000元。收購的非控制性權益賬面值與已付對價的差額載列如下：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
收購的非控制性權益賬面總值	(14,134)
減：已付非控制性權益的總對價	(5,232)
權益內確認的總差額	(19,366)

合併財務報表附註(續)

36. 關聯方交易

本公司的最終控股公司為美的發展(BVI)，最終控制方為何先生及盧女士。

(a) 關聯方交易

除本報告另行披露的關聯方交易外，年內，本集團與關聯方進行以下重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
(i) 最終控制方		
獲得借款擔保	-	1,592,469
(ii) 最終控制方控制的實體		
提供物業管理服務	5,965	895
購買家電及智慧家居科技產品	11,921	1,576
購買資訊科技支援服務	1,800	1,800
利息開支	177,282	121,846
獲得借款擔保及公司債券	7,669,719	15,145,823
出售附屬公司所得款項	-	589,775
許可費	8,561	6,838
租金開支	926	337
管理及諮詢服務收入	5,097	-
(iii) 若干董事控制的實體		
管理及諮詢服務收入	1,406	-
租金開支	5,442	2,061
(iv) 合營企業		
管理及諮詢服務收入	36,836	-
提供借款擔保	2,408,400	1,713,536
出售材料、設備及其他服務	15,170	-
提供物業管理服務	14,602	-
租金收入	1,390	-
(v) 聯營公司		
提供借款擔保	539,021	-
管理及諮詢服務收入	13,751	-
提供物業管理服務	6,205	-
出售材料、設備及其他服務	988	-
(vi) 董事及／或其近親成員		
物業銷售	2,170	1,563

上述交易的價格根據相關訂約方協定的條款釐定。

36. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
(i) 合營企業		
應收關聯方款項	3,711,974	3,725,820
應付關聯方款項	3,074,195	753,592
(ii) 聯營公司		
應收關聯方款項	1,281,140	1,058,117
應付關聯方款項	2,000,150	184,486
(iii) 最終控制方控制的實體		
應收關聯方款項	7,397	1,143,692
應付關聯方款項	4,883	4,873,228
來自關聯方的貸款	-	2,855,600
(iv) 若干董事及／或其近親成員控制的實體		
應收關聯方款項	399	-
(v) 應收關聯方款項的分析		
貿易	5,867	10,638
非貿易	4,995,043	5,916,991
(vi) 應付關聯方款項的分析		
貿易	3,907	729
非貿易	5,075,321	5,810,577

應收／付關聯方款項主要指無抵押、免息及須於要求時償還的現金墊款。

合併財務報表附註(續)

36. 關聯方交易(續)

(c) 來自關聯方的貸款

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初	2,855,600	1,650,294
增加貸款	3,723,260	1,809,900
償還貸款	(6,578,860)	(604,594)
年末	-	2,855,600

來自關聯方的貸款的浮動年利率為6%至6.15%，期限為2個月至21個月。

(d) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括本公司董事及高級管理層。就僱員服務已付或應付主要管理人員的薪酬載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
主要管理人員薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	21,946	16,540
— 退休金成本	134	111
— 袍金	373	294
	22,453	16,945

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司

於2018年12月31日之主要附屬公司詳情載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：

公司名稱	註冊成立／成立日期	主營業務	已發行及繳足 股本／繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有 的普通股比例
於英屬維京群島註冊成立，在中國內地經營					
美的建業(英屬維京群島)有限公司	2009年10月21日	物業開發	30千美元	100%	-
Platinum Years Limited	2013年10月8日	物業開發	50千美元	100%	-
科納投資控股有限公司	2012年5月18日	物業開發	50千美元	100%	-
於香港註冊成立，在中國內地經營					
美的建業(香港)有限公司	2009年11月3日	物業開發	2,144,100千港元	100%	-
科納投資控股(香港)有限公司	2012年5月31日	物業開發	100千港元	100%	-
旭建(香港)有限公司	2018年12月7日	物業開發	0.01千港元	60%	40%
於澳門註冊成立，在中國內地經營					
澳門比華利房地產有限公司	2006年7月7日	物業開發	500千澳門元	100%	-
於中國內地註冊成立，在中國內地經營					
徐州美的置業有限公司	2010年11月2日	物業開發	20,000千美元	100%	-
徐州美的時代房地產有限公司	2014年1月10日	物業開發	44,500千美元	100%	-

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有 的普通股比例
於中國內地註冊成立，在中國內地經營(續)					
佛山市皇朝房地產發展有限公司	2003年11月6日	物業開發	人民幣50,000千元	90%	10%
徐州躍輝置業有限公司	2016年9月7日	物業開發	人民幣135,950千元	98%	2%
廣東美的物業管理股份有限公司	2000年1月31日	物業管理	人民幣51,200千元	82%	18%
美的置業集團有限公司	1995年1月13日	物業開發	人民幣3,191,495千元	100%	-
佛山市美的房地產發展有限公司	1998年8月10日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-
佛山市順德區捷高房產有限公司	2004年9月16日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-
佛山市名勝投資有限公司	2005年6月16日	物業開發	人民幣170,000千元	100%	-
美的西南房地產發展有限公司(前稱 「貴陽市美的房地產發展有限公司」)	2010年3月26日	物業開發	人民幣500,000千元	100%	-
株洲市美的高科房地產發展有限公司	2010年6月10日	物業開發	人民幣45,000千元	100%	-
株洲市美的房地產發展有限公司	2010年6月10日	物業開發	人民幣402,820千元	99%	1%

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有 的普通股比例
於中國內地註冊成立，在中國內地經營(續)					
佛山市高明區美的房地產發展有限公司	2011年1月14日	物業開發	人民幣400,000千元	100%	-
佛山市順德區美的房產有限公司	2011年1月13日	物業開發	人民幣75,000千元	100%	-
邯鄲市美的房地產開發有限公司	2011年9月6日	物業開發	人民幣353,540千元	99%	1%
徐州市美的新城房地產發展有限公司	2011年11月24日	物業開發	人民幣300,000千元	100%	-
寧波市梅山美的房地產發展有限公司	2011年12月14日	物業開發	人民幣300,000千元	100%	-
佛山市順德區盈茂房地產有限公司	2013年1月14日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-
瀋陽市美的房地產開發有限公司	2013年7月3日	物業開發	人民幣384,098千元	100%	-
鎮江美的房地產發展有限公司	2013年9月27日	物業開發	人民幣100,000千元	100%	-
遵義市美的房地產發展有限公司	2014年2月17日	物業開發	人民幣150,000千元	100%	-
佛山市高明區新江房地產發展有限公司	2015年10月28日	物業開發	人民幣100,000千元	97%	3%

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有 的普通股比例
於中國內地註冊成立，在中國內地經營(續)					
佛山市順德區紺恒美的房產有限公司	2015年10月29日	物業開發	人民幣100,000千元	98%	2%
寧波市瑞奕房地產發展有限公司	2015年11月25日	物業開發	人民幣100,000千元	99%	1%
株洲市鼎輝房地產發展有限公司	2015年12月4日	物業開發	人民幣100,000千元	96%	4%
貴陽美的新時代房地產發展有限公司	2016年2月19日	物業開發	人民幣500,000千元	96%	4%
江西省冶電能源配送有限公司	2007年7月30日	物業開發	人民幣50,000千元	64%	36%
邯鄲市順美房地產開發有限公司	2016年6月14日	物業開發	人民幣100,000千元	97%	3%
佛山市順德區越誠房地產發展有限公司	2016年7月21日	物業開發	人民幣60,000千元	98%	2%
徐州市鵬輝房地產發展有限公司	2016年8月16日	物業開發	人民幣50,000千元	97%	3%
瀋陽嘉美房地產開發有限公司	2016年8月25日	物業開發	人民幣50,000千元	99%	1%
佛山市高明區美高房地產開發有限公司(*)	2016年8月12日	物業開發	人民幣20,000千元	48%	52%

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有 的普通股比例
於中國內地註冊成立，在中國內地經營(續)					
無錫市悅輝房地產發展有限公司	2016年9月22日	物業開發	人民幣500,000千元	58%	42%
邯鄲市冀輝房地產開發有限公司	2016年6月24日	物業開發	人民幣100,000千元	95%	5%
邯鄲市華美世紀房地產開發有限公司	2016年9月13日	物業開發	人民幣30,000千元	51%	49%
南京天輝房地產發展有限公司	2016年10月11日	物業開發	人民幣20,000千元	98%	2%
貴陽恒祥房地產開發有限公司	2010年7月29日	物業開發	人民幣51,000千元	95%	5%
岳陽市鼎輝房地產發展有限公司	2016年12月26日	物業開發	人民幣350,000千元	76%	24%
揚州市鑫輝房地產發展有限公司	2016年11月16日	物業開發	人民幣20,000千元	97%	3%
寧波市瑞寧房地產發展有限公司	2016年11月16日	物業開發	人民幣50,000千元	99%	1%
佛山市順德區萬蒼人才服務有限公司	2016年11月18日	物業開發	人民幣170,000千元	60%	40%
佛山市順德區迅德置業投資有限公司	2014年11月11日	物業開發	人民幣79,462千元	56%	44%

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有 的普通股比例
於中國內地註冊成立，在中國內地經營(續)					
長沙市鼎輝房地產開發有限公司	2016年12月12日	物業開發	人民幣20,000千元	95%	5%
寧波梅山保稅港區盈美投資管理有限公司	2016年9月23日	物業開發	人民幣3,000,000千元	100%	-
徐州市騰輝房地產發展有限公司	2017年1月23日	物業開發	人民幣20,000千元	95%	5%
昆明城業房地產有限公司	2012年2月20日	物業開發	人民幣50,000千元	80%	20%
雲南藍門子房地產有限公司	1997年1月17日	物業開發	人民幣150,000千元	67%	33%
湘潭市鼎輝房地產發展有限公司	2017年5月16日	物業開發	人民幣20,000千元	97%	3%
合肥悅輝房地產發展有限公司	2017年5月18日	物業開發	人民幣50,000千元	99%	1%
常州市翔輝房地產發展有限公司	2017年8月11日	物業開發	人民幣20,000千元	100%	-
佛山市順德區美畔房產有限公司(*)	2017年7月5日	物業開發	人民幣20,000千元	49%	51%
貴陽智興房地產開發有限公司	1998年11月13日	物業開發	人民幣20,100千元	100%	-

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有 的普通股比例
於中國內地註冊成立，在中國內地經營(續)					
江西嘉麗房地產有限公司	2014年9月28日	物業開發	人民幣20,000千元	63%	37%
佛山市南海區誠美房地產開發有限公司	2017年4月13日	物業開發	人民幣383,100千元	100%	-
貴陽國龍置業有限公司	2010年9月14日	物業開發	人民幣300,000千元	90%	10%
江西榮旭房地產開發有限公司	2014年10月16日	物業開發	人民幣20,000千元	62%	38%
佛山市順德區寶弘房地產開發有限公司	2016年12月16日	物業開發	人民幣295,658千元	100%	-
湖南中寧置業有限公司	2011年8月1日	物業開發	人民幣30,000千元	57%	43%
無錫天輝房地產發展有限公司	2017年11月21日	物業開發	人民幣20,000千元	100%	-
重慶美榮房地產開發有限公司(*)	2017年9月11日	物業開發	人民幣50,000千元	50%	50%
佛山市三水雲東海花園房地產開發有限公司	2004年9月27日	物業開發	人民幣250,000千元	70%	30%
長沙市乾升實業有限公司(*)	2016年7月21日	物業開發	人民幣100,000千元	50%	50%
蘇州悅輝房地產發展有限公司	2018年2月26日	物業開發	人民幣20,000千元	100%	-

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有 的普通股比例
於中國內地註冊成立，在中國內地經營(續)					
佛山市順德區美家智能科技管理服務有限公司	2015年11月20日	物業開發	人民幣25,000千元	100%	-
佛山市美的文化旅遊發展有限公司	2015年8月28日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-
徐州聚輝房地產有限公司	2017年8月24日	物業開發	人民幣20,000千元	100%	-
合肥美富房地產發展有限公司(*)	2017年8月4日	物業開發	人民幣50,000千元	50%	50%
成都市美曜房地產開發有限公司	2017年11月17日	物業開發	人民幣500,000千元	70%	30%
邢臺市美智房地產開發有限公司(*)	2017年11月29日	物業開發	人民幣200,000千元	44%	56%
徐州市恩輝房地產發展有限公司	2017年9月13日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-
鎮江美裕房地產發展有限公司(*)	2017年12月19日	物業開發	人民幣210,000千元	33%	67%
邢臺市美盛房地產開發有限公司	2017年12月21日	物業開發	人民幣200,000千元	60%	40%
寧波梅山保稅港區譽弘投資管理有限公司	2017年8月31日	其他	人民幣62,834千元	100%	-

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有 的普通股比例
於中國內地註冊成立，在中國內地經營(續)					
寧波梅山保稅港區邁迪瑞建築材料有限公司	2013年7月18日	其他	人民幣20,000千元	100%	-
江門市美拓房地產開發有限公司	2016年11月8日	物業開發	人民幣50,000千元	97%	3%
石家莊市美的房地產開發有限公司	2017年4月20日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-
佛山市順德區天美房產有限公司	2017年6月20日	物業開發	人民幣50,000千元	95%	5%
寧波市瑞甬房地產發展有限公司	2017年11月1日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-
肇慶市鼎湖區美肇房地產開發有限公司(*)	2017年10月27日	物業開發	人民幣50,000千元	50%	50%
佛山市順德區美智房產有限公司(*)	2017年11月13日	物業開發	人民幣20,000千元	50%	50%
河源市銅人銅業發展有限公司	2017年12月25日	物業開發	人民幣70,032千元	60%	40%
肇慶市鼎湖區美澳房地產開發有限公司	2017年12月13日	物業開發	人民幣20,000千元	51%	49%
江門市美卓房地產開發有限公司(*)	2018年1月16日	物業開發	人民幣20,000千元	50%	50%

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有 的普通股比例
於中國內地註冊成立，在中國內地經營(續)					
上饒市美宸房地產開發有限公司(*)	2018年1月4日	物業開發	人民幣20,000千元	49%	51%
寧波市瑞昇房地產發展有限公司	2018年2月5日	物業開發	人民幣80,000千元	51%	49%
寧波聯城住工科技有限公司	2018年2月5日	其他	人民幣60,000千元	100%	-
金華市瑞麟房地產開發有限公司(*)	2018年4月12日	物業開發	人民幣100,000千元	50%	50%
眉山美文房地產開發有限公司(*)	2018年4月25日	物業開發	人民幣80,000千元	50%	50%
佛山市三水區擎美房地產有限公司(*)	2018年5月15日	物業開發	人民幣40,000千元	34%	66%
遵義市美駿房地產開發有限公司	2018年5月16日	物業開發	人民幣400,000千元	51%	49%
邯鄲市天志地成房地產開發有限公司(*)	2018年5月8日	物業開發	人民幣400,000千元	49%	51%
常州市美輝房地產發展有限公司	2018年5月28日	物業開發	人民幣560,000千元	60%	40%
上饒市美越房地產開發有限公司(*)	2018年6月12日	物業開發	人民幣50,000千元	34%	66%
南寧市美曦房地產開發有限公司	2018年6月12日	物業開發	人民幣30,000千元	100%	-

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有 的普通股比例
於中國內地註冊成立，在中國內地經營(續)					
重慶美駿房地產開發有限公司(*)	2018年6月15日	物業開發	人民幣200,000千元	50%	50%
舟山市瑞海房地產發展有限公司	2018年6月19日	物業開發	人民幣500,000千元	100%	-
江西省飛鴻置業有限公司	2018年6月19日	物業開發	人民幣20,000千元	56%	44%
徐州聯城智能家居有限公司	2018年6月8日	其他	人民幣64,306千元	100%	-
徐州聯城住宅工業科技發展有限公司	2018年6月8日	其他	人民幣133,242千元	100%	-
鎮江聯城住宅工業科技發展有限公司	2018年6月21日	其他	人民幣108,277千元	80%	20%
舟山市瑞雲房地產開發有限公司(*)	2018年6月27日	物業開發	人民幣300,000千元	50%	50%
無錫市美駿房地產發展有限公司	2018年7月2日	物業開發	人民幣50,000千元	60%	40%
無錫市美商駿房地產發展有限公司(*)	2018年7月10日	物業開發	人民幣1,200,000千元	34%	66%
揚州萬美置業有限公司(*)	2018年7月17日	物業開發	人民幣685,353千元	50%	50%
常州市美業房地產發展有限公司	2018年7月13日	物業開發	人民幣20,000千元	100%	-
重慶美城金房地產開發有限公司(*)	2018年7月27日	物業開發	人民幣200,000千元	35%	65%
成都市美的房地產開發有限公司	2018年7月6日	物業開發	人民幣100,000千元	100%	-

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有 的普通股比例
於中國內地註冊成立，在中國內地經營(續)					
常州市美陽房地產發展有限公司	2018年8月2日	物業開發	人民幣100,000千元	51%	49%
岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司(*)	2018年8月2日	物業開發	人民幣230,000千元	50%	50%
徐州君輝置業有限公司	2018年8月28日	物業開發	人民幣200,000千元	51%	49%
大理美詔房地產開發有限公司(*)	2018年9月6日	物業開發	人民幣200,000千元	50%	50%
蘇州正壘房地產開發有限公司(*)	2018年9月30日	物業開發	人民幣100,000千元	34%	66%
徐州美譽房地產發展有限公司	2018年11月9日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-
陽江市宏陽置業發展有限公司	2018年11月27日	物業開發	人民幣54,517千元	60%	40%
邢臺新碧房地產開發有限公司(*)	2018年11月2日	物業開發	人民幣50,000千元	45%	55%
贛州鑫群置業有限公司	2018年11月29日	物業開發	人民幣952,294千元	60%	40%
徐州朗升房地產開發有限公司	2018年12月24日	物業開發	人民幣1,150,000千元	51%	49%

合併財務報表附註(續)

37. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	主營業務	已發行及繳足 股本/繳足 資本面值	本集團持有的 股權比例	非控制性 權益持有 的普通股比例
於中國內地註冊成立，在中國內地經營(續)					
常德市鼎業房地產開發有限公司(*)	2018年12月4日	物業開發	人民幣120,184千元	50%	50%
陽江市陽東瑞陽置業有限公司	2018年1月2日	物業開發	人民幣30,000千元	80%	20%

* 由於本集團因參與該等公司而享有或有權享有可變回報，且能通過其於該等公司的多數投票權影響上述回報並有權指導該等公司的相關活動，包括但不限於預算、定價及推廣政策，本集團對該等公司擁有控制權，故該等公司列作本集團的附屬公司。

38. 出售附屬公司

年內，本集團將所持多家附屬公司的權益出售予若干第三方。出售詳情如下：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
出售對價	
— 於合營企業的投資之公平值	10,000
— 非控制性權益注資	8,623
	18,623
物業、廠房及設備	676
已出售其他資產淨值	14,290
已出售資產淨值總額	14,966
出售收益	3,657
出售所得現金款項(扣除所出售現金)	
— 來自第三方	-
— 所出售附屬公司之現金及現金等價物	(9,074)
出售之現金流入淨額	(9,074)

合併財務報表附註(續)

39. 業務合併

年內的業務合併指收購若干房地產開發公司。本公司董事認為，該等所收購附屬公司對本集團而言並不重大，因此並無披露該等附屬公司於收購日期的個別財務資料。

所收購公司的主要業務為於中國進行物業開發。該等所收購公司於收購日期的財務資料載列如下：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
業務合併	
— 已付現金	1,071,223
— 未結算並計入其他應付款項的現金對價	154,800
購買對價	1,226,023
所收購可識別資產與所承擔負債之確認金額	
現金及現金等價物	438,028
在建物業及已竣工待售物業	3,581,168
貿易及其他應收款項	328,178
物業、廠房及設備	38,049
貿易及其他應付款項	(1,354,295)
銀行及其他借款	(368,948)
即期所得稅負債	(19,763)
遞延所得稅負債	(486,605)
其他	(147,119)
可識別資產淨值總額	2,008,693
非控制性權益	(782,670)
	1,226,023
收購業務的現金流出(扣除所收購現金)	
— 現金對價	1,071,223
減：向附屬公司額外注資所付現金	(375,000)
— 所收購附屬公司的現金及現金等價物	(63,028)
收購之現金流出	633,195

自各收購日期至2018年12月31日止期間，所收購業務為本集團貢獻總收入人民幣75,384,000元，及淨利潤人民幣13,624,000元。

倘該等公司自2018年1月1日起合併，合併綜合收益表將顯示年內備考總收入人民幣30,407,174,000元及淨利潤人民幣3,335,347,000元。

40. 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		4,183,660	4,183,660
應收附屬公司款項		2,856,409	-
		7,040,069	4,183,660
流動資產			
應收附屬公司款項		5,975,312	3,891,691
貿易及其他應收款項		133	-
現金及現金等價物		1,253,263	2,098,134
		7,228,708	5,989,825
總資產			
		14,268,777	10,173,485
權益			
股本及溢價		8,787,079	6,000,209
其他儲備	(a)	4,183,465	4,183,465
保留盈利/(累計虧損)	(a)	1,292,599	(11,249)
權益總額			
		14,263,143	10,172,425
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項		5,634	-
應付附屬公司款項		-	1,060
負債總額			
		5,634	1,060
權益及負債總額			
		14,268,777	10,173,485

本公司的資產負債表已由董事會於2019年3月28日批准，並由董事會代表簽署。

郝恒樂
董事

林戈
董事

合併財務報表附註(續)

40. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 其他儲備及累計虧損

	其他儲備 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留盈利 人民幣千元
於2017年11月29日(註冊成立日期)		
視作注資(附註)	4,183,465	-
年內虧損	-	(11,249)
於2017年12月31日	4,183,465	(11,249)
於2018年1月1日	4,183,465	(11,249)
年內利潤	-	1,303,848
於2018年12月31日	4,183,465	1,292,599

附註：視作注資指本公司所收購附屬公司的資產淨值總額超出根據附註1.2所述重組支付的象徵式對價的部分。

41. 董事利益及權益

(a) 董事薪酬

年內，本集團現時旗下公司已付／應付董事薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金及其他福利	17,570	15,899
養老金成本	120	108
袍金	373	294
	18,063	16,301

41. 董事利益及權益(續)

(a) 董事薪酬(續)

(i) 截至2018年12月31日止年度

董事姓名	薪金及			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
執行董事：				
郝恒樂先生	96	8,184	30	8,310
姚崑先生	80	4,227	30	4,337
林戈先生	80	2,543	30	2,653
林冬娜女士	-	2,616	30	2,646
獨立非執行董事：				
譚勁松先生	39	-	-	39
歐陽偉立先生	39	-	-	39
陸琦先生	39	-	-	39
	373	17,570	120	18,063

(ii) 截至2017年12月31日止年度

董事姓名	薪金及			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
執行董事：				
郝恒樂先生	-	7,192	27	7,219
姚崑先生	224	3,913	27	4,164
林戈先生	70	2,333	27	2,430
林冬娜女士	-	2,461	27	2,488
	294	15,899	108	16,301

截至2018年及2017年12月31日止年度，無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據其委任函，非執行董事何劍鋒先生及趙軍先生無權收取任何薪酬。於截至2018年及2017年12月31日止年度，何劍鋒先生及趙軍先生並未從本集團收取任何薪酬。

何劍鋒先生於2018年5月15日獲委任為非執行董事。

譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自2018年10月11日起生效。

41. 董事利益及權益(續)

(b) 董事退休福利

年內，本集團概無就本公司及其附屬公司董事提供董事服務或有關本公司或其附屬公司管理事務的其他服務而向本公司董事支付退休福利。

(c) 董事離職福利

年內，本公司概無向董事支付任何款項作為提早終止委任的賠償。

(d) 就獲提供董事服務而向第三方支付的对價

年內，本公司概無就獲提供董事服務而向第三方支付款。

(e) 有關以董事、董事控制的法團及其關連實體為受益人之貸款、類似貸款及其他交易之資料

年內，概無以本公司董事、董事控制的法團及其關連實體為受益人之貸款、類似貸款或其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註36所披露者外，本公司概無訂立本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益而於年末或年內任何時間仍然存續的本集團業務相關重大交易、安排及合約。

42. 期後事件

於2019年1月及2月，美的置業集團公司發行三期本金總額為人民幣5,060,000,000元之公司債券。該等債券的年票息率為7.00%、5.30%及6.50%，到期日分別為2022年1月3日、2022年1月28日及2022年2月28日。美的置業集團公司第二年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。

財務概要

合併資產、權益及負債

	於12月31日			
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資產				
非流動資產	10,488,553	6,581,822	4,632,604	2,077,808
流動資產	166,830,557	106,397,077	53,255,807	32,667,364
總資產	177,319,110	112,978,899	57,888,411	34,745,172
權益及負債				
權益總額	23,584,436	12,164,780	3,094,419	1,409,797
非流動負債	34,468,930	30,128,494	18,330,101	6,271,076
流動負債	119,265,744	70,685,625	36,463,891	27,064,299
負債總額	153,734,674	100,814,119	54,793,992	33,335,375
權益及負債總額	177,319,110	112,978,899	57,888,411	34,745,172

合併綜合收益表

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	30,119,811	17,716,924	11,992,340	8,312,707
銷售成本	(20,265,888)	(12,819,864)	(9,263,426)	(6,524,565)
毛利	9,853,923	4,897,060	2,728,914	1,788,142
其他收入及收益 — 淨額	691,508	334,702	235,224	76,060
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動 產生的收益	3,306	18,801	33,039	10,424
銷售及營銷開支	(1,533,913)	(807,877)	(586,257)	(376,245)
行政開支	(2,285,191)	(776,262)	(444,275)	(405,726)
金融資產的減值損失淨額	(34,297)	(29,090)	(15,620)	(3,514)
經營利潤	6,695,336	3,637,334	1,951,025	1,089,141
融資(成本)/收入 — 淨額	55,225	(31,329)	(221,503)	(264,637)
分佔合營企業及聯營公司業績	(93,374)	2,118	(4,492)	(321)
所得稅前利潤	6,657,187	3,608,123	1,725,030	824,183
所得稅開支	(3,370,318)	(1,714,554)	(731,719)	(440,679)
年內利潤	3,286,869	1,893,569	993,311	383,504
以下人士應佔利潤：				
本公司擁有人	3,209,997	1,912,442	1,007,387	391,076
非控制性權益	76,872	(18,873)	(14,076)	(7,572)
	3,286,869	1,893,569	993,311	383,504
每股盈利(以每股人民幣元列示)				
每股基本及攤薄盈利	3.08	2.54	1.34	0.52
毛利率	32.7%	27.6%	22.8%	21.5%
淨利潤率	10.9%	10.7%	8.3%	4.6%

公司資料

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

中國主要營業地點及總部

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮怡興路8號
盈峰商務中心20樓

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22樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

合規顧問

海通國際資本有限公司

法律顧問

霍金路偉律師行

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
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
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
上海浦東發展銀行股份有限公司

股份代號

3990

投資者關係電郵

investor@midea.com

公司網站

<http://www.mideadc.com>



www.mideadc.com

