



美的置業控股有限公司

MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3990

2019

中期報告

企業簡介

美的置業控股有限公司(「**本公司**」及其附屬公司「**本集團**」)(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，秉承深厚的製造業根基及科技化基因，形成了以智慧健康住宅開發為主，覆蓋生活服務、智慧家居、商業運營、建築工業化、產城運營等多元化成長性領域的業務體系。發展迄今，我們的物業發展項目均衡佈局於珠江三角洲經濟區(「**珠三角**」)、長江三角洲經濟區(「**長三角**」)、長江中游經濟區(「**長中游**」)、華北地區(「**華北**」)及西南經濟區(「**西南**」)等五大核心經濟區，覆蓋全國15個省份、2個直轄市的54個城市。截至2019年6月30日，本集團擁有土地儲備總建築面積約為52.51百萬平方米，具備強大的綜合競爭力，是城市產城人居融合發展進程中的綜合服務商。本公司於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。

目錄

財務摘要	2
主席報告	3
管理層討論與分析	8
企業管治及其他資料	25
中期財務資料審閱報告	31
中期簡明合併綜合收益表	32
中期簡明合併資產負債表	33
中期簡明合併權益變動表	35
中期簡明合併現金流量表	36
中期財務資料附註	37
公司資料	67

財務摘要

業績摘要

截至6月30日止六個月

	2019年	2018年	變動
收入(人民幣百萬元)	14,194.9	10,637.4	33%
毛利(人民幣百萬元)	5,093.3	3,779.6	35%
毛利率	35.9%	35.5%	0.4%
淨利潤(人民幣百萬元)	1,888.8	1,481.8	27%
淨利潤率	13.3%	13.9%	-0.6%
本公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	1,769.4	1,473.2	20%
每股基本盈利(人民幣元)	1.49	1.47	1%

資產負債表摘要

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日	變動
總資產(人民幣百萬元)	213,735.5	177,319.1	21%
總現金及銀行存款(人民幣百萬元)	27,826.5	26,533.1	5%
短期借貸(人民幣百萬元)	11,492.4	16,601.2	-31%
長期借貸(人民幣百萬元)	42,692.8	32,908.1	30%
權益總額(人民幣百萬元)	27,569.1	23,584.4	17%
總負債/總資產	87.1%	86.7%	0.4%
淨債務與權益比率	95.6%	97.4%	-1.8%

尊敬的股東：

本人欣然向閣下提呈本集團截至2019年6月30日止六個月（「報告期」）的中期報告。

中期業績

報告期內，本集團秉承穩健經營理念，致力於高品質增長，堅持聚焦與深耕高潛力增長城市，取得了優異的成績。持續優化城市佈局，深化智慧生態佈局，鍛造產品力，綜合實力不斷增強，低成本融資優勢進一步凸顯，市場認可度穩步提升。

報告期內，本集團收入為人民幣14,194.85百萬元；毛利為人民幣5,093.34百萬元，分別較2018年同期上升33%及35%；報告期內錄得核心淨利潤*人民幣1,889.37百萬元，較2018年同期增加28%。整體收入及利潤實現了穩健快速增長。

2019年上半年業務回顧

（一）房地產行業回顧

經濟增速放緩。2019年上半年，全球主要經濟體增速放緩，中國經濟總體保持平穩態勢，但受全球經濟增長放緩及中美貿易摩擦等外部因素的影響，存在較大不確定性，房地產行業受大環境以及政策調控影響，面臨下行壓力。

政策以「穩」為第一要務。2019年上半年，中央政府重申「房住不炒、因城施策」主基調未變，圍繞「穩地價、穩房價、穩預期」的目標，夯實城市主體責任，以確保房地產市場平穩健康發展為政策方針。

強化房地產企業（「房企」）內生增長動力。2019年上半年，房地產銷售金額較2018年同期增速放緩，但整體規模仍在上漲。房地產告別單純依靠規模增長的時代，競爭邏輯生變，更加考驗房企精細化管理能力，提質增效、強化內生增長動力，成為在綜合競爭中佔據有利地位的前提。

* 「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。

(二) 銷售表現

銷售穩步增長。報告期內，本集團連同其合營企業及聯營公司實現合約銷售金額約為人民幣47,200百萬元，較2018年同期增長約為17%；合約銷售總建築面積約為452.6萬平方米，較2018年同期增長約為14%。受益於佈局城市的等級提升，合約銷售均價較2018年同期增長約為2%至人民幣10,428.6元/平方米。

行業排名上升。受益於銷售規模的提升，本集團行業排名實現穩步增長。據克而瑞研究中心發佈的資料顯示，本集團在2019年上半年房企銷售金額排行榜上位列第32名，並在聯交所主板上市首年就躋身觀點指數研究院「2019中國房地產上市企業30強」、中國地產業協會「2019中國房地產上市公司綜合實力30強」。

核心城市群佈局進入收穫期。長江三角洲一體化上升為國家戰略，粵港澳大灣區利好持續釋放，本集團開始收穫前瞻性佈局的紅利。報告期內，本集團於長三角實現合約銷售金額約為人民幣16,335百萬元，較2018年同期增長26%，明顯高於本集團整體銷售增速。

(三) 投資情況

發展迄今，本集團戰略性地佈局珠三角、長三角、長中游、華北及西南五大核心經濟區。截至2019年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為52.51百萬平方米，有210個規模化的項目，同時通過合營企業及聯營公司參與了39個項目，覆蓋全國15個省份、2個直轄市的54個城市。

聚焦、深耕高潛力城市，優化城市佈局和土地儲備(「土儲」)結構。報告期內，本集團新進上海、杭州、天津、武漢等一線、新一線城市，城市能級穩步提升；加大在重慶、佛山、蘇州等區域中心城市的佈局力度，實現了土儲結構的優化；持續在邯鄲、徐州、株洲等原有城市深耕，優選核心區域的優質地塊，形成規模效應和品牌效應的同時，進一步降低了管理成本。

加強非公開市場拿地能力，低成本獲取優質土儲。報告期內，本集團加大了土地收併購和項目合作開發的比重，例如上海、武漢、天津、杭州地塊均為與知名開發商合作拿地。此外，本集團成立了產城及城市更新中心，加大產業地產與舊區改造的投入力度，報告期內以較低土地成本，成功獲取佛山順德錦綸廠舊區改造項目。我們預計今年在粵港澳大灣區將獲取更多舊區改造項目。

(四) 經營舉措

新形勢下，傳統的粗放型發展模式已難以確保企業的競爭優勢。秉承「美的」製造業基因，本集團堅持精細化管理，以高品質增長為牽引目標，貫穿經營全過程，實現規模和利潤的雙增長。

經營策略優化升級。設立三大職能集群分權管理；根據市場形勢變化，充分將經營權下放至一線，提高區域公司的經營靈活性；打造大運營體系，拉通房地產開發全流程業務職能管理，提高集約化管理水準和工作效能。

產品力提升。回歸本源，聚焦「匠芯」建造體系，在全國全面推廣新型建造體系，提升工程質量與房屋品質，同時進一步提升客服與物業的服務水準。

產業鏈發展戰略更加清晰。報告期內，本集團新成立產業發展事業部，統籌推進建築工業化與智能產業化；位於徐州的裝配式工廠建成投產；新設立智慧生活研究院，負責智慧系統開發與智慧產品開發；入股國內智慧家居科技企業深圳歐瑞博科技有限公司，進一步完善智慧家居產業鏈佈局，為主業賦能。

(五) 融資情況

低成本融資優勢凸顯。在房地產行業融資成本走高之際，本集團持續發揮低成本融資優勢，報告期內借款總額加權平均實際利率為5.95%，其中新增借款加權平均實際利率為5.84%，低於行業平均水準。依託自身強大的融資能力，不斷拓寬多元化融資渠道，本集團融資受政策調控影響相對較小，為可持續發展補充低成本資金。

信用評級提升。由於整體運營情況持續優化，2019年4月26日中誠信證券評估有限公司信用評級委員會評定本集團主要附屬公司美的置業集團有限公司主體信用評級為AAA，評級展望穩定。

債務結構優化。截至2019年6月30日，本集團低成本的銀行借款及債券融資的佔比由年初的62%提升至81%，成本較高的信託融資佔比由年初的24%下降至8%，一年內到期有息負債佔比由年初的34%下降至21%，有效實現了債務結構優化。

金融資源充足。截至報告期末，本集團持有總現金及銀行存款人民幣27,826.49百萬元，尚未動用的銀行授信額度62,086.00百萬元，已批覆未動用的境內公司債券發行額度為人民幣3,144.00百萬元。淨債務與權益比率為95.6%，較2018年年末下降約2個百分點。

2019年下半年業務展望

市場展望

我們預計2019年下半年，房地產市場調控政策將以「穩」為第一要務，「因城施策、分類調控」將逐步貫徹實施。同時，「強者恒強」的「馬太效應」或將進一步凸顯，行業集中度將會進一步提高。

市場表現方面，我們判斷，城市分化將愈加明顯，城市熱點輪動的勢頭方興未艾。具備良好經濟產業支撐、人口淨流入的長三角、珠三角、長中游、華北及西南五大核心經濟區將顯示出強大的發展潛力。於房企而言，抓住潛力區域和城市的發展機遇，將提升穿越週期的能力，為未來的可持續發展儲備動能。

發展策略及展望

房地產行業正在發生深刻變化，2019年下半年，本集團將堅定推進轉型升級，堅持利潤導向和品質導向，從規模增長到兼顧規模與利潤增長，通過投資、融資、管理、回款以及品牌力、產品力等多維度提升經營效能與運營效率，向穩健優質的增長模式邁進，鍛造自身抵禦風險和跨越週期的「內功」。

佈局升級，聚焦重點高價值區域。對標我國城鎮化發展戰略，重點佈局國家級城市群和大都市圈，加大一二線、區域中心城市的投資力度，深耕具備產業基礎、交通優勢及人口流入等條件的城市。通過聚焦深耕高投資價值區域，支撐產品溢價，實現更高品質的增長。

產品與服務升級，用製造業的方式造房子。傳承「美的」製造業基因，本集團將產品與服務品質作為立足之本、固本之要，回歸紮實經營的本源，以客戶為中心，堅定進行產品及服務升級，通過大面積運用和推廣「匠芯」建造體系提升產品品質，通過不斷改善物業和客服的服務水準，推動服務升級。

效率提升，回歸企業經營本質。通過產品標準化、流程精細化、團隊專業化，提升房地產開發鏈條的協作水準，提高開發效率；同時，加快數字化轉型，將信息化運用貫穿於整個房地產開發的全生命週期，提高管理效率；通過更專業化的財務管理，提高資金使用效率和周轉率，從而實現快速開發、去化和回款，確保企業穩健運行。

產業賦能，「一主兩翼」協同發展。堅持「一主兩翼」戰略，做實做強做精房地產開發及服務主業，圍繞主業協同發展建築工業化與智能產業化，實現產業為房地產主業賦能。佈局智慧產業生態，為客戶提供更優質的一站式智慧生活解決方案，為行業提供更專業的智慧家居產品與落地服務，同時穩步推進裝配式建築與整體衛浴業務，與房地產開發主業形成聯動和協同效應。

致謝

本人謹代表本公司董事會(「**董事會**」或「**董事**」)，藉此機會對全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持致以誠摯的謝意。

2019年是本公司於聯交所上市的第二年。本集團將把高質量增長作為導向，鍛造企業內生增長力，練好「內功」，以紮實的業績回饋投資者的信任。

主席、執行董事兼總裁
郝恒樂

2019年8月19日
香港

管理層討論與分析

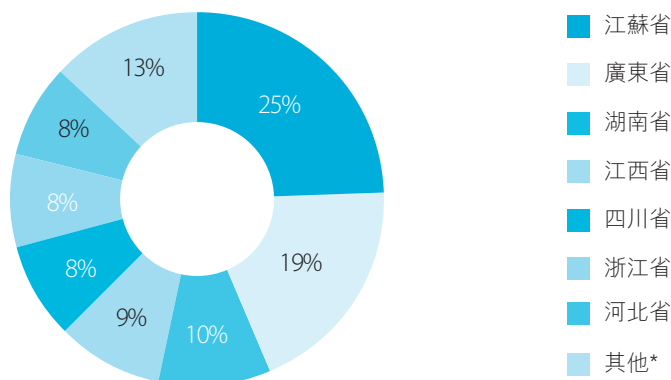
整體表現

報告期內，本集團收入為人民幣14,194.85百萬元(2018年同期：人民幣10,637.37百萬元)，同比上升33%。經營利潤為人民幣3,265.69百萬元(2018年同期：人民幣2,549.69百萬元)，同比上升28%。報告期內利潤為人民幣1,888.76百萬元(2018年同期：人民幣1,481.85百萬元)，同比上升27%。報告期內核心淨利潤增加28%至人民幣1,889.37百萬元(2018年同期：人民幣1,480.48百萬元)。本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,769.38百萬元(2018年同期：人民幣1,473.20百萬元)，同比上升20%。每股基本及攤薄盈利為人民幣1.49元(2018年同期：人民幣1.47元)。

合約銷售

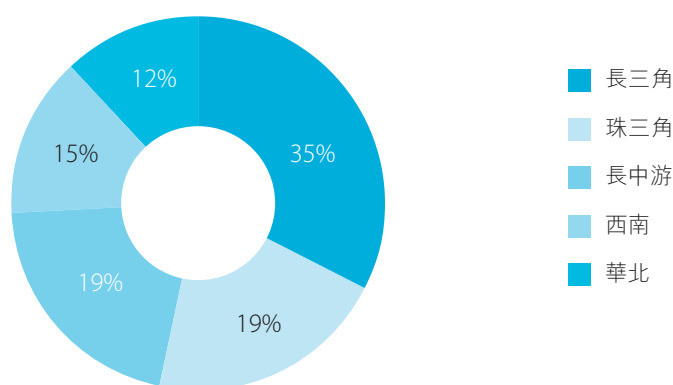
報告期內，本集團連同合營企業和聯營公司共實現合約銷售金額約為人民幣47,200百萬元，合約銷售總建築面積約為452.6萬平方米；其中，珠三角合約銷售金額佔本集團19%，長三角合約銷售金額佔本集團35%；其他區域合約銷售金額佔本集團46%，反映了本集團立足於粵港澳大灣區，聚焦中國經濟最繁榮及活躍的珠三角及長三角；佈局具有增長潛力且持續人口流入的長中游、華北及西南區域的強大經營能力。

按省份劃分的合約銷售分佈圖



* 其他：安徽省、雲南省、廣西壯族自治區、河南省、貴州省及遼寧省

按區域劃分的合約銷售分佈圖



土地儲備

新增土地儲備概述

報告期內，本集團應市場狀況，策略性地補充土地儲備。我們不斷向中心城市和核心一二線城市靠攏，新增土地儲備總建築面積達9.66百萬平方米，新開拓市場包括天津、杭州、武漢、衡陽、台州、惠州等城市。

新增土地儲備清單：

區域	城市	項目名稱	應佔權益**	土地儲備 (平方米)
珠三角	佛山	佛山順德美的悅然廣場	56%	379,772.20
		禪城美的時光	100%	95,569.49
		高明美的觀瀾府	100%	48,558.95
	惠州	美的旭輝江山公館	100%	119,616.00
	江門	江門美的海棠公館	100%	85,569.00
		江門美的樾山府	100%	110,440.58
	茂名	茂名美的中央廣場	100%	492,621.00
		金科美的集美花園	50%	243,621.27

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	杭州	余杭九喬項目	50%	164,727.20
		臨安錦北項目	100%	158,808.00
	蘇州	常熟美的瀾悅雅築	51%	210,692.37
	寧波	鄞州錢湖路項目	100%	84,481.30
	合肥	合肥美的金科郡*	50%	149,665.07
		阜陽美的公園天下	100%	321,000.00
	徐州	徐州美的東湖悅府	34%	208,956.31
		徐州美的天悅城	100%	910,885.49
		徐州梧桐公館*	25%	72,549.49
	常州	常州美的金科公園天下	100%	223,796.58
		常州丁塘河項目	100%	283,448.00
	揚州	揚州美的國賓府	60%	106,001.46
	台州	台州華鴻美的未來城	50%	263,466.84
		路橋南官項目	100%	75,064.00
	鎮江	鎮江美的悅嵐山	100%	122,900.00
		G1905地塊(鎮江南徐大道項目)	100%	73,000.00
	泉州	泉州美的公園天下	100%	105,323.43
		南安美的智慧城	86%	329,815.20

區域	城市	項目名稱	應佔權益**	土地儲備 (平方米)
長中游	長沙	長沙旭輝美的東樾城	50%	130,945.00
	武漢	武漢美的君蘭半島	100%	611,340.00
		武漢美的雅居樂雲築	100%	383,087.03
	衡陽	衡陽美的金科檀樾	100%	423,306.51
		衡陽美的雲熙府	100%	116,696.00
		衡陽美的白鷺灣	70%	260,906.34
	株洲	株洲美的灣	99%	215,646.47
		株洲美的鉑悅府	100%	191,488.41
	贛州	贛州愛康公園天下*	51%	179,640.18
	郴州	郴州美的仁大鉑悅府	51%	399,861.89

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	瀋陽	瀋陽市沈河區萬德地塊	100%	190,985.60
		瀋陽市皇姑區田義-1地塊	100%	113,561.82
		瀋陽市大東區陶瓷城北-1地塊	100%	70,289.47
	天津	天津美的旭輝翰悅府*	49%	170,705.84
	邯鄲	邯鄲美的羅蘭溪谷(沁園)*	25%	24,945.13
		邯鄲美的悅江府	67%	12,245.70
西南	重慶	重慶金科美的雲麓*	49%	67,052.42
	南寧	南寧美的悅江府	100%	47,367.50
	遵義	遵義美的雲熙府二期	70%	230,308.00
		遵義美的悅江府	90%	374,819.00

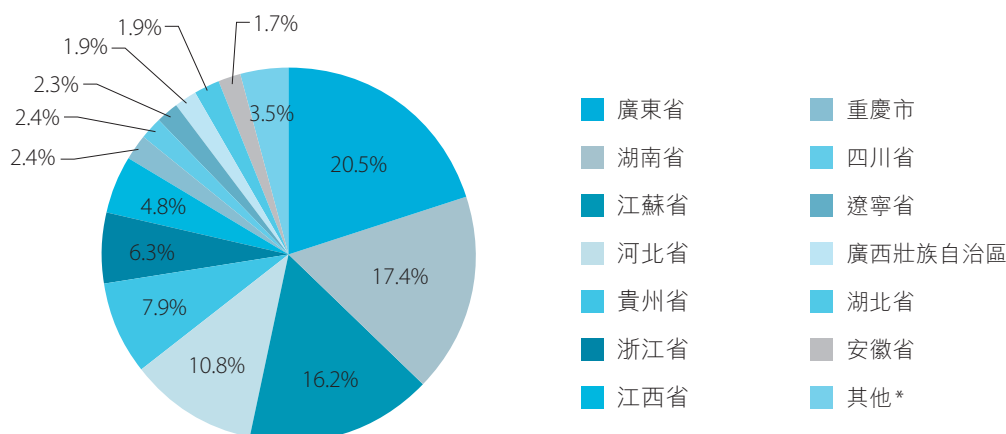
* 此為合營企業／聯營公司所持物業，土地儲備已按權益比例進行折算。

** 「應佔權益」為截至2019年6月30日本集團持有項目公司股權，部分項目未來會根據合作協議進一步調整股權結構。

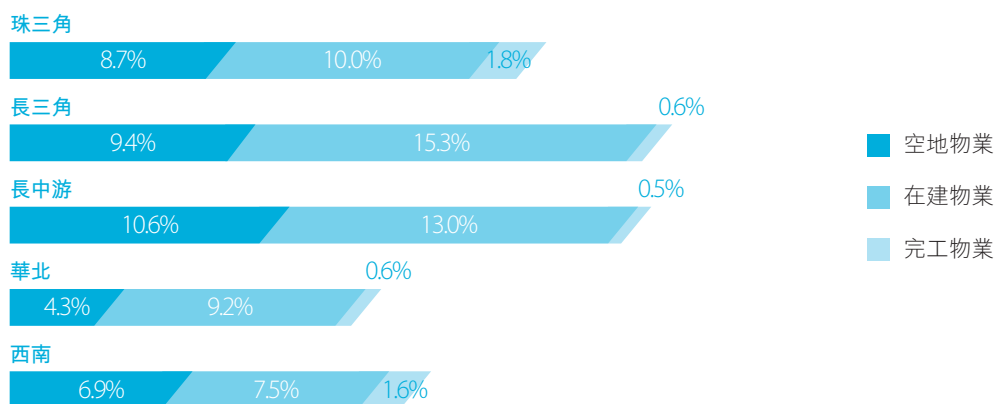
土地儲備

截至2019年6月30日，本集團共有210個物業開發項目，通過合營企業及聯營公司參與39個項目，覆蓋全國15個省份、2個直轄市的54個城市，擁有土地儲備總建築面積約為52.51百萬平方米，平均地價約為每平方米人民幣2,677元，長期來看土地成本優勢使得本集團具有較好的盈利能力和抗週期風險能力。

按省份劃分的土地儲備分佈圖



按項目狀態劃分的區域分佈圖



* 其他：雲南省、福建省、河南省及天津市

按城市劃分的土地儲備(於2019年6月30日)

我們附屬公司開發的物業

區域	城市	項目數量	已竣工	開發中	未來	土地儲備	佔土地儲備 總量比例
			可供出售 及可出租 建築面積 (平方米)		開發規劃 建築面積 (平方米)		
珠三角	佛山	33	767,903	3,320,702	2,021,349	6,109,954	11.7%
	深圳	1	636	-	-	636	0.0%
	中山	3	80,787	175,365	-	256,151	0.5%
	廣州	1	-	81,246	60,387	141,633	0.3%
	惠州	1	-	-	119,616	119,616	0.2%
	肇慶	5	55,897	544,824	92,371	693,092	1.3%
	江門	4	11,748	179,481	196,010	387,239	0.7%
	河源	2	-	338,423	363,611	702,034	1.3%
	陽江	2	-	225,785	963,119	1,188,904	2.3%
	茂名	2	-	-	736,242	736,242	1.4%
	小計	54	916,970	4,865,826	4,552,705	10,335,501	19.7%
長三角	鎮江	5	1,570	838,942	367,516	1,208,028	2.3%
	徐州	13	103,117	1,632,144	1,726,082	3,461,344	6.6%
	無錫	4	22,665	570,519	268,370	861,554	1.6%
	南京	1	-	107,614	-	107,614	0.2%
	揚州	3	6,690	648,457	106,001	761,149	1.5%
	常州	7	-	598,778	507,245	1,106,022	2.1%
	泰州	1	-	168,404	-	168,404	0.3%
	蘇州	3	-	539,314	104,780	644,094	1.2%
	寧波	10	133,284	1,109,134	484,855	1,727,272	3.3%
	金華	3	-	602,862	-	602,862	1.1%
	舟山	2	-	264,787	-	264,787	0.5%
	台州	2	-	263,467	75,064	338,531	0.7%
	杭州	2	-	-	323,535	323,535	0.6%
	合肥	3	-	396,825	321,000	717,825	1.4%
泉州	2	-	-	576,033	576,033	1.1%	
	小計	61	267,326	7,741,246	4,860,481	12,869,053	24.5%

區域	城市	項目數量	已竣工 可供出售 及可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來 開發規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	佔土地儲備 總量比例
長中游	南昌	3	21,530	556,813	53,541	631,883	1.2%
	九江	2	-	478,028	-	478,028	0.9%
	上饒	3	-	677,206	-	677,206	1.3%
	贛州	1	-	129,706	253,885	383,592	0.7%
	株洲	10	211,206	1,242,317	798,228	2,251,750	4.3%
	長沙	6	-	1,090,553	620,320	1,710,873	3.3%
	湘潭	3	-	515,587	966,717	1,482,304	2.8%
	岳陽	3	-	730,921	304,765	1,035,686	2.0%
	郴州	2	-	590,718	358,486	949,204	1.8%
	常德	1	-	147,509	140,093	287,602	0.6%
	衡陽	3	-	88,633	712,275	800,909	1.5%
	武漢	2	-	-	994,427	994,427	1.9%
	小計	39	232,735	6,247,991	5,202,738	11,683,464	22.3%
華北	邯鄲	14	109,263	2,624,563	932,290	3,666,115	7.0%
	邢臺	6	-	544,151	464,669	1,008,820	1.9%
	石家莊	1	-	88,372	-	88,372	0.2%
	開封	1	-	183,304	-	183,304	0.3%
	鄭州	1	-	206,449	7,122	213,571	0.4%
	瀋陽	7	130,570	684,513	401,077	1,216,160	2.3%
	小計	30	239,833	4,331,353	1,805,157	6,376,343	12.1%
西南	南寧	2	-	119,978	47,368	167,346	0.3%
	梧州	1	-	303,688	498,529	802,218	1.5%
	成都	3	-	481,149	203,693	684,842	1.3%
	重慶	3	32,362	410,657	375,179	818,197	1.6%
	眉山	2	-	112,123	94,449	206,572	0.4%
	樂山	1	-	126,685	188,125	314,810	0.6%
	貴陽	6	391,563	1,047,999	884,960	2,324,522	4.4%
	昆明	1	127,432	378,050	41,834	547,316	1.0%
	大理	1	-	-	148,557	148,557	0.3%
	遵義	6	236,864	682,327	798,101	1,717,292	3.3%
	小計	26	788,220	3,662,657	3,280,796	7,731,672	14.7%
	總計	210	2,445,084	26,849,073	19,701,877	48,996,033	93.3%

管理層討論與分析(續)

合營企業／聯營公司所持物業

區域	城市	項目數量	已竣工 可供出售 及可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來 開發規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	佔土地儲備 總量比例
珠三角	佛山	3	13,282	255,938	-	269,221	0.5%
	肇慶	1	-	74,694	-	74,694	0.2%
	江門	1	-	70,057	-	70,057	0.1%
	小計	5	13,282	400,689	-	413,971	0.8%
長三角	徐州	2	11,054	11,578	60,971	83,603	0.2%
	無錫	1	22,495	-	-	22,495	0.0%
	南京	2	-	75,154	-	75,154	0.1%
	蘇州	2	11,514	15,884	-	27,398	0.1%
	金華	1	-	71,527	-	71,527	0.1%
	合肥	1	-	149,665	-	149,665	0.3%
小計	9	45,063	323,808	60,971	429,842	0.8%	
長中游	南昌	2	9,530	101,317	-	110,847	0.2%
	九江	1	-	111,137	-	111,137	0.2%
	贛州	1	-	-	179,640	179,640	0.3%
	岳陽	1	-	-	129,247	129,247	0.3%
	常德	1	-	136,376	-	136,376	0.3%
	長沙	2	-	209,290	48,395	257,685	0.5%
小計	8	9,530	558,121	357,281	924,932	1.8%	

區域	城市	項目數量	已竣工 可供出售 及可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來 開發規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	佔土地儲備 總量比例
華北	邯鄲	6	67,801	481,271	300,577	849,650	1.6%
	邢臺	1	-	40,970	-	40,970	0.1%
	天津	1	-	-	170,706	170,706	0.3%
	小計	8	67,801	522,241	471,283	1,061,325	2.0%
西南	成都	1	-	29,637	-	29,637	0.1%
	重慶	5	56,868	201,707	176,810	435,384	0.8%
	大理	1	-	-	67,504	67,504	0.1%
	遵義	1	-	-	107,839	107,839	0.2%
	南寧	1	-	44,865	-	44,865	0.1%
	小計	9	56,868	276,209	352,153	685,229	1.3%
	總計	39	192,544	2,081,067	1,241,689	3,515,299	6.7%
	土地儲備總計	249	2,637,628	28,930,140	20,943,565	52,511,333	100%

物業分佈地圖

5

經濟區

54

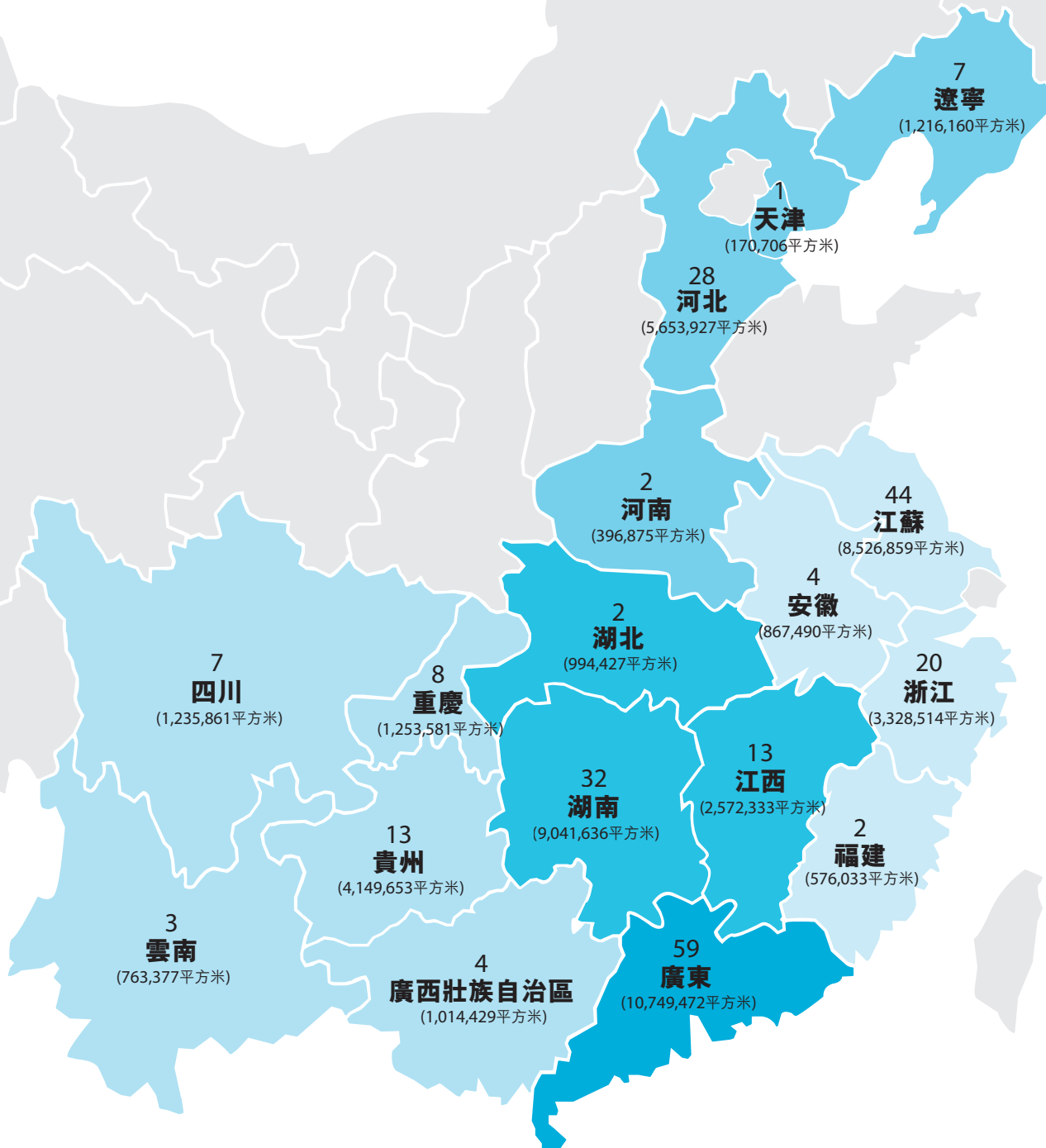
城市

249

物業*



* 其中包含 39 個通過合營企業及聯營公司參與的物業。



產業發展

裝配式建築

2019年上半年本集團穩步推進裝配式建築市場，我們首家裝配式建築工廠徐州產業園於2019年年初完成第一期建設，於5月開展試生產運營，完成首批產品交付客戶；截至2019年6月底，我們簽訂3個銷售合同，約定交付約6,300立方混凝土預製件產品，合同金額約人民幣1,740萬元。我們積極推進校企合作，分別與中國礦業大學、湖南有色金屬職業技術學院簽訂戰略合作框架協議，致力於實現優勢互補、產學共贏；2019年6月中國礦業大學校外實習基地及研究生產學研基地落戶徐州。

智慧家居

2019年上半年，本集團繼續強化打造智慧家居品牌形象與實力，截至2019年6月30日，落地城市數量48個；批量交付項目11個，交付戶數約4,000套，預計2019年全年交付數量達20,000套；同時，我們與9家房地產開發商達成合作協議，為其提供智慧生活解決方案；附屬公司佛山市順德區美家智能科技管理服務有限公司獲得「高新技術企業」及「電子與智能化工程專業承包一級資質」認定。

本集團進一步投資智慧家居行業價值鏈，入股深圳歐瑞博科技有限公司，雙方將分享市場資源，獲得協同效益；有助於豐富本集團現有智慧家居產品品類與應用場景；我們與浙江大華技術股份有限公司(智慧安防供應商)簽訂戰略合作框架協議及與微鯨科技有限公司(電視生產商)簽訂合作協議，加速我們在智能產業化領域的發展。

商業物業投資及運營

我們持續提高持有型物業運營能力，完善商業品牌體系，推出城市綜合體、社區鄰里商業及長租公寓三大產品線，全方位滿足不同城市、不同客群的商業需求。重磅打造佛山美的悅然廣場、貴陽美的悅然廣場、鎮江美的悅然廣場、順德未來城、邯鄲美的悅然廣場等多個標桿項目，以蓬勃生命力的智能商業體，為城市設計更美的時光。

作為「悅然系」兩大代表力作，佛山美的悅然廣場及鎮江美的悅然廣場將於2019年內開業，憑藉前瞻性規劃及雄厚招商實力，兩大項目已獲得市場好評及認可。其中，佛山美的悅然廣場榮獲「中國購物中心城市發展推動獎」及「2019年度潛力星秀獎」等讚譽。

物業管理

本集團貫徹「關愛無所不在」的服務理念，繼續專注於物業管理服務。我們緊跟互聯網、物聯網、大數據等新技術的應用，在不斷研究行業服務新模式的前提下，著力於從服務本質出發，解決業主需求及痛點；升級服務中心為雲朵之家，實現線上化服務，搭建社區鄰里社交場景，如形體美學、插花培訓等，利用共享服務，完善社區服務體系；截至2019年6月30日，組織約250場各式各樣的社區文化活動，打造社區美好生活。

財務回顧

收入

物業開發及銷售

報告期內，本集團的物業開發及銷售確認銷售收入為人民幣13,884.15百萬元，較2018年同期的人民幣10,396.45百萬元上升34%，該增幅主要由於會計確認銷售均價及銷售總建築面積的增長。確認銷售總建築面積為155.00萬平方米，較2018年同期的131.12萬平方米上升18%。確認銷售均價由2018年同期的每平方米人民幣7,929元上升13%至報告期的每平方米人民幣8,958元。

物業管理服務

報告期內，本集團的物業管理服務收入為人民幣214.47百萬元，較2018年同期的人民幣157.99百萬元上升36%，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

報告期內，本集團的商業物業投資及運營收入為人民幣96.23百萬元，較2018年同期的人民幣82.93百萬元上升16%。該增幅主要是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。報告期內，本集團的銷售成本為人民幣9,101.51百萬元，較2018年同期的人民幣6,857.75百萬元上升33%，該增幅主要由於確認銷售總建築面積較2018年同期上升18%至155.00萬平方米。

毛利

報告期內，本集團的毛利為人民幣5,093.34百萬元，較2018年同期的人民幣3,779.62百萬元上升35%。毛利的上升主要由銷售收入的上升帶動所致。報告期內，本集團的毛利率為35.9%，較2018年同期的35.5%上升0.4個百分點。

其他收入及收益 — 淨額

報告期內，本集團的其他收入及收益 — 淨額為人民幣270.81百萬元，較2018年同期的人民幣230.09百萬元上升18%。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等。

銷售及營銷開支

報告期內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣1,045.47百萬元，較2018年同期的人民幣779.57百萬元上升34%。該增幅主要由於本集團銷售規模進一步擴大，相應銷售及營銷開支同步增長。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣1,030.66百萬元，較2018年同期的人民幣678.46百萬元上升52%，該增幅乃是由於本集團房地產開發業務規模持續擴大，相關員工成本、管理費等上漲。

財務收益一淨額

本集團的財務收益淨額主要包括銀行借款及其他借款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。

報告期內，本集團的財務收益淨額錄得淨收益人民幣82.07百萬元，較2018年同期淨收益人民幣140.76百萬元減少42%，主要由報告期內本集團加強流動資金管理及盤活，進一步改善資金沉澱情況，相應錄得來自沉澱資金的利息收入較2018年同期大幅下降。

本公司擁有人應佔利潤

報告期內，本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,769.38百萬元，較2018年同期的人民幣1,473.20百萬元上升20%。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2019年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣27,826.49百萬元(2018年12月31日：人民幣26,533.14百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣19,224.02百萬元(2018年12月31日：人民幣15,439.15百萬元)，原定到期日為三個月以上的定期存款為人民幣336.23百萬元(2018年12月31日：人民幣3,065.87百萬元)，受限制現金為人民幣8,266.25百萬元(2018年12月31日：人民幣8,028.12百萬元)。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2019年6月30日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣62,086.00百萬元，已批覆未動用的境內公司債券發行額度為人民幣3,144.00百萬元。

借款

於2019年6月30日，本集團總借款為人民幣54,185.21百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣46,698.43百萬元及人民幣7,486.77百萬元。於2019年6月30日，淨債務與權益比率為95.6%(2018年12月31日：97.4%)，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。

借款成本

報告期內，本集團的總借款成本為人民幣1,688.10百萬元，較2018年同期人民幣1,173.95百萬元增加人民幣514.15百萬元，該增幅主要由於本報告期內借款本金增加。本集團報告期內借款總額加權平均實際利率為5.95%，其中新增融資加權平均實際利率為5.84%。

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2019年6月30日，本集團就若干買家的按揭融資作出的擔保為人民幣46,197.38百萬元(2018年12月31日：人民幣42,105.14百萬元)。

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2019年6月30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4,777.57百萬元(2018年12月31日：人民幣2,947.42百萬元)。

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。

法律或然事項

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

人力資源

截至2019年6月30日，本集團聘用約13,474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準釐定。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、商業保險以及提供內部和外部培訓機會。

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

於報告期間，概無持有其他重大投資且概無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業；截至本報告日期，董事會亦無授權任何計劃進行其他重大投資或添置資本資產。

自2018年12月31日以來的變動

除本報告披露者外，本集團的財務狀況或本集團截至2018年12月31日止年度的年報內「管理層討論與分析」一節披露的資料概無其他重大變動。

期後事項

於2019年7月4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」)於中國面向合格投資者公開發行面值為人民幣1,700,000,000元的境內公司債券，票面年利率為5.2%，為期四年，將於2023年7月到期(「2019年面向合格投資者公開發行境內公司債券(第三期)」)。美的置業集團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(第三期)進一步詳情載於本公司日期為2019年7月2日、7月3日、7月5日及7月16日的相關公告。

於2019年8月5日，美的置業集團於中國面向合格投資者公開發行面值為人民幣1,300,000,000元的境內公司債券，票面年利率為5.7%，為期五年，將於2024年8月到期(「2019年面向合格投資者公開發行境內公司債券(第四期)」)。美的置業集團第三年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。有關2019年面向合格投資者公開發行境內公司債券(第四期)進一步詳情載於本公司日期為2019年8月1日、8月2日、8月6日及8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日在聯交所開始買賣，而本公司籌得所得款項淨額約人民幣2,786.87百萬元(包括行使超額配股權)，此乃扣除與首次公開發售有關的包銷佣金及其他開支。

截至2019年6月30日，本公司首次公開發售所得款項的動用情況分析如下：

	首次公開 發售所得款項的 原訂分配(包括 行使超額配股權) 人民幣百萬元	截至 2019年6月30日 動用首次公開 發售所得款項 人民幣百萬元	截至 2019年6月30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	345.55	1,605.26
潛在裝配式建築項目的土地收購及建設	418.03	171.54	246.49
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	789.25	1,997.62

本公司擬繼續按日期為2018年9月28日招股章程所載方式動用餘下所得款項。然而，董事會將不斷評估本集團的業務目標，且或會因應不斷變化的市況對計劃作出必要更改或修正。

遵守《企業管治守則》

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。本公司於截至2019年6月30日止六個月一直遵守企業管治守則的條文，惟因下文「主席兼總裁」一段所述的若干偏離除外。

本公司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 審閱及監察已制定的程序，以維持本公司高水平的企業管治。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納上市規則附錄 10 所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的操守守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至2019年6月30日止六個月期間一直遵守標準守則。

董事會

董事會的組成

於截至2019年6月30日止六個月直至本中期報告日期，董事會由九名董事組成：

執行董事

郝恒樂先生(主席)
姚嵬先生
林戈先生
林冬娜女士

非執行董事

何劍鋒先生
趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生
歐陽偉立先生
陸琦先生

截至2019年6月30日止六個月，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，委任最少三名獨立非執行董事(佔董事會成員人數最少三分之一)，包括最少一名擁有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

各董事相互間概無財務、業務、家庭或其他重大或相關的關係。

主席兼總裁

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、方針及政策，領導本集團的日常運營及業務管理。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。於截至2019年6月30日止六個月，郝恒樂先生一直擔任本公司主席兼總裁。因此，本公司已偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條。鑑於郝恒樂先生對中國房地產行業及本集團業務運營擁有豐富的知識及經驗，董事會相信由郝恒樂先生兼任主席及總裁，有利於執行本集團的業務戰略及實現本集團的長期業務目標，從而發揮其最高運營效益。

董事會認為該架構符合本公司的最佳利益，且該情況不會損害本公司董事會與管理層之間的權力及授權平衡，此乃由於董事會由九名經驗豐富、能力出眾且信譽卓著的人士組成，其中三名為獨立非執行董事。此外，董事會的決定透過大多數表決集體作出。然而，董事會仍將不時檢討該架構，並考慮適時將這兩個角色分開。

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2019年6月30日，審核委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事(譚勁松先生(審核委員會主席)及歐陽偉立先生)以及一名非執行董事(趙軍先生)。譚勁松先生為獨立非執行董事，具備適當的專業資格以及會計及財務管理專業知識。概無審核委員會成員為本公司核數師的前任合夥人。

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

審核委員會已審閱本集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期業績，包括本集團採用的會計原則及政策。此外，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》審閱本集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

根據上市規則第 13.51B(1) 條更新董事資料

除下文另有所述外，自本公司最近刊發的年報以來，概無董事資料變更須根據上市規則第 13.51(2) 條第 (a) 至 (e) 及 (g) 段予以披露。

歐陽偉立先生為我們的獨立非執行董事。彼自 2019 年 5 月及 2019 年 6 月起分別獲委任為德基科技控股有限公司(聯交所：1301)及奧邦建築集團有限公司(聯交所：1615)的獨立非執行董事，兩間公司均於聯交所上市。

董事收購股份的權利

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月任何時間，董事或彼等各自的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的權利，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的配偶或未成年子女獲得於任何其他法人團體的該等權利。

購買、出售或贖回上市證券

於截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股權掛鈎協議

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，本公司並無訂立任何股權掛鈎協議及於 2019 年 6 月 30 日，並無存在由本公司訂立的任何股權掛鈎協議。

權益披露

董事權益

除下文所披露者外，於2019年6月30日，董事及本公司主要行政人員概無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：

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，何劍鋒先生被視作於盧女士所持的本公司權益中擁有權益。
2. 該百分比乃基於本公司於2019年6月30日之1,190,567,000股已發行股份計算。

除上文所披露者外，截至2019年6月30日止六個月任何時間，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。

權益披露(續)

主要股東權益

除下文所披露者外，於2019年6月30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5)
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)、美恒及美域持有本公司的股份中擁有權益。
2. 何享健先生(「**何先生**」)與盧女士為一致行動人士。故根據證券及期貨條例，何先生被視作於盧女士所持的本公司權益中擁有權益。然而，誠如何先生與盧女士在彼等於2018年5月14日訂立的一致行動契據中所確認，何先生並無持有本集團的任何經濟利益(包括獲分派股息的權利)。
3. 非執行董事何劍鋒先生為盧女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視作於盧女士所持的本公司權益中擁有權益。
4. 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，其根據由(其中包括)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2019年6月30日之1,190,567,000股已發行股份計算。

上市規則第 13.21 條項下的持續披露責任

根據上市規則第 13.18 條，貸款協議載有關於控股股東須履行特定責任的契諾

於 2019 年 6 月 21 日，本公司間接全資附屬公司美的建業(香港)有限公司(「**借款人**」，作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其五間於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與若干金融機構(作為貸款人，統稱「**貸款人**」)、中國銀行(香港)有限公司(「**中銀香港**」，作為授權牽頭安排人、賬簿管理人及代理商)及若干銀行(作為牽頭安排人)就初步總金額達 25 億港元的銀團定期貸款融資，並設綠鞋機制允許包括上述初步貸款金額在內的總金額增加至不超過 30 億港元或其等值美元(「**貸款**」)訂立融資協議(「**融資協議**」)。貸款的最後還款日期將為首次動用日期後滿 36 個月當日。貸款目的主要為現有財務債務再融資以及滿足本公司及其附屬公司的一般營運資金需求。

根據融資協議，倘(i)盧德燕女士及／或何享健先生(經計及其合併股權)共同不會或不再留任本公司的單一最大股東或維持(直接或間接)不少於已發行股本中所有實益股權的 51% 以及保留本公司的管理控制權；及／或(ii)何享健先生、盧德燕女士及美的發展控股(BVI)有限公司共同不再維持在本公司股東大會上行使 30% 或以上投票權的權力或不再為上市規則所界定之本公司控股股東，則構成違約事件，其時中銀香港(作為代理商)可(及倘獲大多數貸款人如此指示)透過向借款人發出通知，(a)在不損害任何貸款人於當時未償還的任何貸款的參與情況下，將貸款人所承諾的全部或任何部分貸款金額註銷並減至零；及／或(b)宣佈全部或部分貸款連同應計利息以及應計或未償還的所有其他金額將立即到期支付；及／或(c)宣佈全部或部分貸款需按要求償還，屆時，有關貸款將根據大多數貸款人指示按中銀香港(作為代理商)要求立即到期支付。

中期股息

董事會已議決不宣派截至 2019 年 6 月 30 日止六個月的中期股息(2018 年同期：無)。



羅兵咸永道

致美的置業控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第32至66頁的中期財務資料，此中期財務資料包括美的置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於2019年6月30日的中期簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明合併綜合收益表、中期簡明合併權益變動表及中期簡明合併現金流量表，以及重大會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對本中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的委聘約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2019年8月19日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888

中期簡明合併綜合收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	7	14,194,850	10,637,371
銷售成本	8	(9,101,508)	(6,857,748)
毛利		5,093,342	3,779,623
其他收入及收益 — 淨額	9	270,813	230,087
銷售及營銷開支	8	(1,045,473)	(779,572)
行政開支	8	(1,030,663)	(678,457)
金融資產的減值虧損淨額		(22,331)	(1,988)
經營利潤		3,265,688	2,549,693
財務收益	10	92,688	140,759
融資成本	10	(10,615)	—
財務收益 — 淨額	10	82,073	140,759
分佔合營企業及聯營公司業績	14	90,013	(29,260)
所得稅前利潤		3,437,774	2,661,192
所得稅開支	11	(1,549,015)	(1,179,346)
期內利潤		1,888,759	1,481,846
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		1,769,384	1,473,198
非控制性權益		119,375	8,648
期內綜合收益總額		1,888,759	1,481,846
以下人士應佔綜合收益總額：			
本公司擁有人		1,769,384	1,473,198
非控制性權益		119,375	8,648
		1,888,759	1,481,846
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣元列示)			
每股基本及攤薄盈利	12	1.49	1.47

上述簡明合併綜合收益表應與隨附附註一併閱覽。

中期簡明合併資產負債表

	附註	未經審核 2019年 6月30日 人民幣千元	經審核 2018年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,031,465	836,712
土地使用權	4	–	456,274
投資物業	4,15	748,537	690,660
使用權資產	4	616,450	–
無形資產		33,409	35,084
在建物業	16	3,583,319	5,685,753
於合營企業的投資	14(a)	1,725,992	1,023,571
於聯營公司的投資	14(b)	2,005,416	841,896
融資租賃應收款項		27,375	–
遞延所得稅資產		1,471,607	918,603
		11,243,570	10,488,553
流動資產			
存貨		30,235	8,327
合約資產及取得合約的成本	7(a)	1,871,526	1,429,912
在建物業	16	131,437,041	103,913,613
已竣工待售物業		3,813,044	4,384,344
貿易及其他應收款項	17	25,544,020	19,545,931
預付稅項		11,673,506	9,758,793
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	18	296,108	1,256,498
受限制現金	19	8,266,248	8,028,121
原定到期日為三個月以上的定期存款	19	336,228	3,065,866
現金及現金等價物	19	19,224,016	15,439,152
		202,491,972	166,830,557
總資產		213,735,542	177,319,110
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	20	8,787,079	8,787,079
其他儲備	21	1,286,042	1,293,695
保留盈利	21	6,563,466	6,076,085
		16,636,587	16,156,859
非控制性權益		10,932,557	7,427,577
權益總額		27,569,144	23,584,436

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 2019年 6月30日 人民幣千元	經審核 2018年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
公司債券	22	6,048,126	2,434,318
銀行及其他借款	23	36,644,648	30,473,817
租賃負債	4	188,846	-
遞延所得稅負債		1,417,231	1,560,795
		44,298,851	34,468,930
流動負債			
合約負債	7(b)	74,541,405	55,929,397
公司債券	22	1,438,648	3,499,268
銀行及其他借款	23	10,053,783	13,101,903
租賃負債	4	57,011	-
貿易及其他應付款項	24	52,081,789	43,502,042
即期所得稅負債		3,694,911	3,233,134
		141,867,547	119,265,744
負債總額		186,166,398	153,734,674
權益及負債總額		213,735,542	177,319,110

上述簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

於2019年8月19日董事會代表簽署批准。

郝恒樂
董事

林戈
董事

中期簡明合併權益變動表

	未經審核					
	本公司擁有人應佔				非控制性權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本及溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於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						
期內利潤	-	-	1,473,198	1,473,198	8,648	1,481,846
截至2018年6月30日止期間的綜合收益總額	-	-	1,473,198	1,473,198	8,648	1,481,846
與擁有人的交易總額，直接在權益中確認						
派付非控制性權益的股息	-	-	-	-	(3,244)	(3,244)
業務合併產生的非控制性權益	-	-	-	-	336,662	336,662
收購並無包含業務的附屬公司	-	-	-	-	288,200	288,200
非控制性權益注資	-	-	-	-	524,100	524,100
對附屬公司的追加投資	-	1,314	-	1,314	10,881	12,195
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	-	16,674	(15,360)	1,314	1,156,599	1,157,913
於2018年6月30日的結餘	6,000,209	885,544	4,772,438	11,658,191	3,146,348	14,804,539
於2019年1月1日的結餘	8,787,079	1,293,695	6,076,085	16,156,859	7,427,577	23,584,436
綜合收益						
期內利潤	-	-	1,769,384	1,769,384	119,375	1,888,759
截至2019年6月30日止期間的綜合收益總額	-	-	1,769,384	1,769,384	119,375	1,888,759
與擁有人的交易總額，直接在權益中確認						
出售附屬公司	-	-	-	-	(378,966)	(378,966)
派付股東的股息	-	-	(1,282,003)	(1,282,003)	-	(1,282,003)
收購並無包含業務的附屬公司	-	-	-	-	425,527	425,527
非控制性權益注資	-	-	-	-	3,337,497	3,337,497
對附屬公司的追加投資	-	(7,653)	-	(7,653)	1,547	(6,106)
與擁有人進行的交易總額	-	(7,653)	(1,282,003)	(1,289,656)	3,385,605	2,095,949
於2019年6月30日的結餘	8,787,079	1,286,042	6,563,466	16,636,587	10,932,557	27,569,144

上述簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱覽。

中期簡明合併現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營所用現金	(3,744,220)	(5,601,202)
已付所得稅	(2,831,469)	(1,335,545)
已付利息	(1,690,517)	(1,302,916)
經營活動所用現金淨額	(8,266,206)	(8,239,663)
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	(374,324)	262,068
出售附屬公司現金流出淨額	(527,040)	(9,074)
購買物業、廠房及設備	(159,069)	(45,585)
購買土地使用權資產	(33,681)	-
購買無形資產	(12,521)	-
於合營企業的投資	(198,622)	(344,630)
於聯營公司的投資	(1,188,812)	(371,740)
來自合營企業及聯營公司的墊款	3,462,541	1,883,892
出售物業、廠房及設備、投資物業及無形資產所得款項	24,200	7,430
原定到期日為三個月以上的定期存款減少	2,729,638	120,922
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的付款	(12,791,127)	(14,813,000)
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	13,807,914	15,200,224
已收利息	92,688	113,990
投資活動所得現金淨額	4,831,785	2,004,497
融資活動的現金流量		
非控制性權益注資	3,337,497	524,100
收購附屬公司額外權益付款	(2,066)	-
銀行及其他借款所得款項	21,145,062	15,133,086
償還銀行及其他借款	(17,457,967)	(11,933,910)
租賃付款的主要成分	(46,000)	-
上市相關開支預付款	-	(6,809)
公司債券所得款項	5,049,422	1,438,060
償還公司債券	(3,499,268)	-
償還最終控制方控制的關聯方墊款	(29,998)	(1,331,796)
派付非控制性權益的股息	-	(3,244)
派付股東的股息	(1,282,003)	-
融資活動所得現金淨額	7,214,679	3,819,487
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	3,780,258	(2,415,679)
期初的現金及現金等價物	15,439,152	19,917,383
現金及現金等價物匯兌收益	4,606	38,538
期末的現金及現金等價物	19,224,016	17,540,242

上述簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱覽。

1 一般資料

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

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

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

除另有說明外，截至2019年6月30日止六個月的本中期財務資料(「中期財務資料」)以人民幣(「人民幣」)呈列，並已由本公司董事會於2019年8月19日批准刊發。

2 呈列及編製基準

本中期財務資料已按照香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本中期財務資料應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港聯合交易所有限公司的披露規定編製的本公司截至2018年12月31日止年度的年度合併財務報表(「2018年財務報表」)及本公司於中期報告期間刊發的任何公告一併閱讀。

3 重大會計政策

所採用的會計政策與2018年財務報表一致，惟採納於2019年1月1日開始的財政年度生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本除外。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期間，本集團因採納香港財務報告準則第16號租賃須更改其會計政策及作出追溯調整。

採納新租賃準則及新會計政策的影響於下文附註4披露。其他準則並無對本集團的會計政策產生任何影響且無需追溯調整。

3 重大會計政策(續)

(b) 已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納的新訂準則及現有準則之修訂

		於以下日期 或之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第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
經修訂財務報告概念框架		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

預期該等新訂準則及現有準則之修訂對本集團會計政策並不會產生重大影響。

4 會計政策之變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團的財務報表產生的影響以及於下文附註4(b)中披露已自2019年1月1日起已應用的新會計政策。

本集團自2019年1月1日起已追溯採納香港財務報告準則第16號，並且按照該準則的過渡條款，未重述2018報告年度的比較數字。因此，新租賃規則所產生的重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表中確認。

(a) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並使用截至2019年1月1日的承租人增量借款利率進行貼現。於2019年1月1日，應用於租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為5.91%。

	人民幣千元
於初始應用日期使用承租人增量借款利率貼現	291,857
於2019年1月1日確認的租賃負債	291,857
其中：	
流動租賃負債	82,257
非流動租賃負債	209,600
	291,857
於2019年6月30日確認的租賃負債	
其中：	
流動租賃負債	57,011
非流動租賃負債	188,846
	245,857

4 會計政策之變動(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整(續)

使用權資產乃按與租賃負債相等的金額計量，經與於2018年12月31日於資產負債表確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款的金額進行調整。於初始應用日期，概無虧損性租賃合約須對使用權資產進行調整。

已確認使用權資產與下列類別資產有關：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2019年 1月1日 人民幣千元
土地使用權資產	460,407	456,274
物業	147,910	196,779
機動車	3,720	4,690
其他	4,413	4,529
總使用權資產	616,450	662,272

會計政策的變動影響於2019年1月1日資產負債表內的下列項目：

	人民幣千元
使用權資產增加	662,272
土地使用權減少	(456,274)
投資物業增加	58,690
融資租賃應收款項增加	27,169
租賃負債增加	(291,857)

於2019年1月1日的保留盈利並無受到影響。

(ii) 對每股盈利產生的影響

因採納香港財務報告準則第16號對截至2019年6月30日止六個月每股盈利的影響並不重大。

4 會計政策之變動(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整(續)

(ii) 所應用的實務簡易處理方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則允許的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估
- 將於2019年1月1日餘下租期少於12個月的經營租賃入賬列作短期租賃
- 於初始應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產，及
- 倘合約包含延長或終止租約的選擇權，使用事後方式釐定租期

本集團亦已選擇不重新評估合約於初始應用日期是否為或包含租賃。相反，就於過渡日期前訂立的合約而言，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」作出的評估。

(b) 本集團的租賃活動及該等租賃活動入賬的方式

(i) 本集團作為承租人

本集團租賃各種土地、辦公室、工廠大廈、打印機及汽車。租賃合約通常訂有3至70年的固定期限。租期乃按個別基準進行磋商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾。

於2018年財政年度前，物業、廠房及設備租賃被分類為經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除自出租人獲得的任何優惠)於租期內按直線基準自損益扣除。土地租賃被分類為土地使用權。

自2019年1月1日起，物業、廠房及設備租賃確認為使用權資產或投資物業，並於租賃資產可供本集團使用之日確認為相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債餘下結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)按直線基準折舊。此外，土地租賃被重新分類為土地使用權資產。本集團將香港會計準則第40號投資物業的公平值模型應用於其投資物業，並將該公平值模型應用於符合香港會計準則第40號投資物業定義的使用權資產。租賃負債本金部分的現金付款呈列為融資活動的現金流量，而利息部分的現金付款與利息付款的呈列一致。

4 會計政策之變動(續)

(b) 本集團的租賃活動及該等租賃活動入賬的方式(續)

(i) 本集團作為承租人(續)

租賃產生的資產及負債按現值基準進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或比率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保項下的承租人預期應付款項
- 購買選擇權的行使價(倘承租人合理地確定行使該選擇權)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該選擇權)

租賃付款使用租賃所隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人增量借款利率，即承租人為在類似經濟環境中以類似條款及條件獲得類似價值資產所需借入的資金須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減獲得的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本

(ii) 本集團作為出租人

租賃分類乃於開始日期作出，且僅於存在租賃修改時方進行重新評估。

融資租賃指本集團(作為出租人)將租賃資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人租賃。於租期開始時，本集團將本集團應收的最低租賃款項確認為融資租賃應收款項，並將無擔保剩餘價值記錄為同一類別資產。(a)最低租賃款項及無擔保剩餘價值的總和與(b)其現值(於合併資產負債表中作為融資租賃應收款項—淨額呈報)之間的差額，確認為未賺取財務收益。最低租賃款項指租期內承租人須或可能須支付的款項，加上承租人或與出租人無關的人士向出租人擔保的任何剩餘價值。

4 會計政策之變動(續)

(b) 本集團的租賃活動及該等租賃活動入賬的方式(續)

(ii) 本集團作為出租人(續)

未賺取財務收益乃使用實際利率法於租賃期內分配至各期間，並於各會計期間在財務收益與償還資本之間分配各項租金，令財務收益確認為出租人於租賃淨投資的固定週期回報率(隱含實際利率)。初始直接成本(如磋商及安排租賃所增加及直接應佔的佣金、法律費用及內部成本)已計入融資租賃應收款項的初始計量，並減少租賃期內所確認的收入金額。

倘一項租賃不會將租賃資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則該項租賃分類為經營租賃。根據經營租賃自承租人所得款項(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線基準於合併綜合收益表內確認。

本集團(作為出租人)於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本加入租賃資產的賬面值，並按與租賃收入相同的基準於租期內確認為開支。

(iii) 分租

就分租的分類而言，中介出租人應按下列條件將分租分類為融資租賃或經營租賃：

- 倘主租賃乃短期租賃而該實體為承租人，則分租應分類為經營租賃。
- 否則，分租應參照因主租賃產生的使用權資產分類，而非參照相關資產(例如屬租賃標的之物業、廠房或設備的項目)分類。

5 估計

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

於編製本中期財務資料時，管理層於應用本集團的會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源與2018年財務報表所應用者相同。

6 財務風險管理及金融工具

6.1 財務風險因素

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

中期財務資料並不包括2018年財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與2018年財務報表一併閱讀。

自2018年12月31日起，風險管理政策概無重大變動。

6.2 流動資金風險

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

本集團有多個替代計劃減輕可能的經濟環境重大不利變動對預測現金流量的潛在影響。該等計劃包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應當地房地產市場環境的改變、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、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。董事認為本集團將有能力保持充足的財務資源滿足經營需要。

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

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年6月30日(未經審核)					
公司債券	1,924,500	2,372,180	4,297,180	-	8,593,860
銀行及其他借款	12,344,950	16,871,600	21,294,157	1,680,509	52,191,216
租賃負債	70,582	49,159	83,945	69,304	272,990
貿易及其他應付款項 (不包括應付薪金及 其他應付稅項)	47,476,119	-	-	-	47,476,119
財務擔保	46,789,577	1,438,415	2,675,450	71,500	50,974,942
	108,605,728	20,731,354	28,350,732	1,821,313	159,509,127

6 財務風險管理及金融工具(續)

6.2 流動資金風險(續)

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日(經審核)					
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

6.3 公平值估計

下表根據在計量公平值的估值技術中所運用的輸入數據分級，分析本集團於2019年6月30日及2018年12月31日按公平值入賬的金融工具。有關輸入數據按公平值等級分為如下三個等級：

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

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年6月30日(未經審核)				
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	-	296,108	-	296,108
於2018年12月31日(經審核)				
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	-	1,256,498	-	1,256,498

(i) 期內，第1、2及3級之間並無轉移。

(ii) 期內，估值技術並無變動。

7 收入及分部資料

執行董事審閱本集團內部報告以評估表現及分配資源。執行董事已根據該等報告釐定經營分部。

執行董事從以下三個業務分部評估本集團的業績：

- 物業開發及銷售
- 物業管理服務，及
- 商業物業投資及營運

截至2019年及2018年6月30日止六個月，業務分部(物業開發及銷售除外)的總收入、利潤或虧損或總資產佔本集團總收入、利潤或資產不足5%，因此，本公司董事認為毋須報告該等業務分部，且執行董事會評估本集團的整體表現，故未呈列經營分部資料。

截至2019年及2018年6月30日止六個月，本集團的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發及銷售	13,884,154	10,396,446
物業管理服務	214,469	157,992
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	27,079	26,249
— 酒店營運	5,049	6,549
— 文化旅遊項目	64,099	50,135
	14,194,850	10,637,371

7 收入及分部資料(續)

呈列為：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發及銷售所得收入：		
於某一時點確認	8,684,677	5,457,869
於一段時間內確認	5,199,477	4,938,577
	13,884,154	10,396,446
提供服務所得收入：		
於一段時間內確認	283,617	214,676
其他來源所得收入：		
物業租賃收入	27,079	26,249
	14,194,850	10,637,371

本集團接近100%的收入來自中國市場，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。

(a) 合約資產及取得合約的成本詳情

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
與物業開發及銷售相關的合約資產(i)	1,382,630	1,016,658
取得合約的成本(ii)	488,896	413,254
總合約資產及取得合約的成本	1,871,526	1,429,912

- (i) 當於一段時間內確認的收入超過向物業買方開具的發票金額時，與物業開發及銷售相關的合約資產包含銷售物業的未開票金額。
- (ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合約而產生的取得合約的成本(主要包括銷售佣金及已付/應付印花稅)。本集團將該等增量成本進行資本化並於確認相關收入時進行攤銷。截至2019年6月30日止六個月，攤銷金額為人民幣108,517,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣67,381,000元)。並無錄得資本化成本減值虧損。

7 收入及分部資料(續)

(b) 合約負債

本集團已確認以下收入相關合約負債：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	74,541,405	55,929,397

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

下表列示期內確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
計入期初合約負債餘額的已確認收入		
物業開發及銷售	9,519,625	6,440,563

(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預計於一年內確認	42,439,158	35,440,245
預計於一年後確認	41,722,193	27,279,003
	84,161,351	62,719,248

(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方法，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。

8 按性質劃分的開支

列入銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支的費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發及銷售成本 — 包括建設成本、土地成本、資本化利息開支	8,867,691	6,496,055
僱員福利開支	943,622	997,595
營銷及廣告開支	419,547	193,020
取得合約的成本攤銷	108,517	67,381
稅項及附加費	121,529	132,124
折舊及攤銷	94,103	22,840
物業管理費	38,240	6,509
核數師酬金	1,400	4,850
— 與上市相關的審計服務	—	4,850
— 中期審閱服務	1,400	—
差旅及招待開支	71,735	45,074
辦公室開支	77,807	56,708
其他	433,453	293,621
總計	11,177,644	8,315,777

9 其他收入及收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
管理及諮詢服務收入	77,946	7,791
政府補貼收入	4,245	3,086
賠償收入(附註(a))	126,094	120,402
	208,285	131,279
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	56,397	89,041
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的(虧損)/收益	(813)	1,821
出售附屬公司收益	-	3,657
出售物業、廠房及設備、投資物業及無形資產收益/(虧損)	155	(534)
匯兌(虧損)/收益淨額	(7,940)	22,847
其他	14,729	(18,024)
	62,528	98,808
其他收入及收益 — 淨額	270,813	230,087

(a) 指未能按與本集團就共同物業開發而訂立的合作協議履行責任的第三方賠償收入。

10 財務收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
融資成本		
— 利息開支		
— 銀行及其他借款	(1,407,884)	(1,077,854)
— 公司債券	(272,566)	(96,099)
— 租賃負債	(7,647)	—
	(1,688,097)	(1,173,953)
減：		
— 資本化利息	1,688,097	1,173,953
	—	—
— 融資活動匯兌虧損淨額	(10,615)	—
	(10,615)	—
財務收益		
— 利息收入	92,688	113,990
— 融資活動匯兌收益淨額	—	26,769
	92,688	140,759
財務收益 — 淨額	82,073	140,759

11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
— 企業所得稅	1,214,511	515,867
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	948,954	649,616
	2,163,465	1,165,483
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(614,450)	13,863
	1,549,015	1,179,346

11 所得稅開支(續)

附註：

- (a) 香港利得稅根據本集團香港附屬公司預計應課稅利潤按 16.5% (2018 年：16.5%) 的稅率撥備。
- (b) 中國企業所得稅按企業所得稅率 25% 撥備。
- (c) 土地增值稅按土地增值額 30% 至 60% 的累進稅率計算，增值額為物業開發及銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業開發費用等可扣減開支。
- (d) 預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 2019 年 6 月 30 日，本集團中國附屬公司的保留盈利中尚未轉入於中國境外註冊成立的控股公司，且並無就此撥備遞延所得稅負債的金額為約人民幣 5,859,046,000 元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 5,074,541,000 元)。該等盈利預期將由中國附屬公司為再投資目的保留，且根據管理層對海外資金需求的估計，將不會於可見未來轉至彼等境外控股公司。

12 每股盈利

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2019 年 (未經審核)	2018 年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：	1,769,384	1,473,198
已發行普通股加權平均數量(千股)	1,190,567	1,000,000
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	1.49	1.47

截至 2019 年及 2018 年 6 月 30 日止六個月，本公司並無已發行具潛在攤薄效應之股份，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

13 股息

董事會議決不宣派截至2019年6月30日止六個月之中期股息(截至2018年6月30日止六個月：零)。

14(a) 於合營企業的投資

於合營企業的投資變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	1,023,571	743,704
自投資附屬公司轉撥(附註27)	388,494	10,000
其他添置	198,622	344,630
分佔業績	115,305	(25,070)
於6月30日	1,725,992	1,073,264

於2019年6月30日及2018年12月31日，並無有關本集團所持合營企業權益的重大承諾及或然事項，而合營企業的若干借款由本集團擔保(附註25)。

14(b) 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	841,896	239,739
添置	1,188,812	371,740
分佔業績	(25,292)	(4,190)
於6月30日	2,005,416	607,289

於2019年6月30日及2018年12月31日，並無有關本集團所持聯營公司權益的重大或然事項，而聯營公司的若干借款由本集團擔保(附註25)。

15 物業、廠房及設備及投資物業

	物業、 廠房及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
截至2018年6月30日止六個月(未經審核)		
於2018年1月1日期初賬面淨值	435,882	709,844
收購附屬公司	37,350	-
其他添置	45,585	-
自投資物業轉撥	22,490	-
自在建物業轉撥	210,461	-
公平值變動	-	1,821
出售附屬公司	(676)	-
其他出售	(7,964)	(22,490)
折舊	(24,292)	-
於2018年6月30日期末賬面淨值	718,836	689,175
截至2019年6月30日止六個月(未經審核)		
於2018年12月31日期初賬面淨值	836,712	690,660
會計政策變動調整(附註4)	-	58,690
於2019年1月1日期初賬面淨值	836,712	749,350
自在建物業轉撥	94,882	-
其他添置	167,418	-
公平值變動	-	(813)
出售附屬公司	(665)	-
其他出售	(24,045)	-
折舊	(42,837)	-
於2019年6月30日期末賬面淨值	1,031,465	748,537

期內，估值技術並無變動。

本集團的政策為於引致轉撥的事件或情況變動當日確認公平值層級之間的轉入及轉出。於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團僅有第三級投資物業。

16 在建物業

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預期將竣工的在建物業：		
— 在正常營運週期內列作流動資產	131,437,041	103,913,613
— 超過正常營運週期後列作非流動資產	3,583,319	5,685,753
	135,020,360	109,599,366
在建物業包括：		
— 建設成本	29,465,889	21,466,813
— 土地使用權	100,735,456	84,662,941
— 資本化利息開支	5,135,805	3,792,370
	135,337,150	109,922,124
減：減值撥備	(316,790)	(322,758)
	135,020,360	109,599,366

在建物業均位於中國。

於2019年6月30日，人民幣93,666,441,000元(2018年12月31日：人民幣81,962,780,000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2019年6月30日止六個月的一般借款資本化率為每年5.86%(截至2018年6月30日止六個月：每年5.31%)。

於2019年6月30日，賬面淨值為人民幣37,398,960,000元(2018年12月31日：人民幣36,097,726,000元)的在建物業已作為本集團銀行及其他借款的抵押品。

17 貿易及其他應收款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入流動資產：		
貿易應收款項 — 淨值(附註(a))	742,680	1,295,905
其他應收款項 — 淨值(附註(b))	14,379,672	12,574,571
土地使用權預付款項(附註(c))	9,319,459	5,210,675
其他預付款項	1,102,209	464,780
	25,544,020	19,545,931

於2019年6月30日及2018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。

17 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項 — 關聯方(附註26(b))	82,472	5,867
貿易應收款項 — 第三方	713,627	1,334,174
減：減值撥備	(53,419)	(44,136)
貿易應收款項 — 淨值	742,680	1,295,905

於資產負債表日期，貿易應收款項總額按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	291,915	1,138,953
超過90日但在180日內	29,399	97,946
超過180日但在365日內	375,858	13,318
超過365日	98,927	89,824
	796,099	1,340,041

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。一般情況下並無授予購房者信用期。

本集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信用虧損作出撥備。截至2019年6月30日止六個月，就貿易應收款項總額作出撥備人民幣9,283,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣9,118,000元)。

17 貿易及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項(附註26(b))	3,263,184	4,995,043
應收非控制性權益款項(附註(i))	4,417,685	2,229,237
來自第三方的押金及其他(附註(ii))	6,766,529	5,404,969
	14,447,398	12,629,249
減：減值撥備	(67,726)	(54,678)
其他應收款項－淨值	14,379,672	12,574,571

(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。

18 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資理財產品	105,000	405,000
投資資產管理計劃	191,108	851,498
	296,108	1,256,498

(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2019年6月30日的回報率介乎1.67%至4.20%(2018年12月31日：0.30%至4.86%)。

19 現金及現金等價物

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行及庫存現金	27,490,264	21,091,796
銀行存款	336,228	5,441,343
	27,826,492	26,533,139
減：受限制現金	(8,266,248)	(8,028,121)
原定到期日為三個月以上的定期存款	(336,228)	(3,065,866)
	19,224,016	15,439,152

現金及存款以下述貨幣計值：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
以人民幣計值	26,796,339	23,702,342
以美元(「美元」)計值	360,381	2,289,050
以港元(「港元」)計值	669,772	541,747
	27,826,492	26,533,139

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。

20 股本及溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 等價面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定						
於註冊成立日期每股						
面值 1.00 港元之普通股		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 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)
於 2018 年 12 月 31 日及						
2019 年 6 月 30 日		1,190,567,000	1,190,567	1,005,366	7,781,713	8,787,079

(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成本。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。

21 其他儲備及保留盈利

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的結餘	196,687	642,536	29,647	868,870	3,314,600	4,183,470
期內利潤	-	-	-	-	1,473,198	1,473,198
不改變控制權的情況下						
附屬公司擁有權權益的變動	-	-	1,314	1,314	-	1,314
附屬公司支付的股票股息	-	-	15,360	15,360	(15,360)	-
於2018年6月30日的結餘 (未經審核)	196,687	642,536	46,321	885,544	4,772,438	5,657,982
於2019年1月1日的結餘	173,000	1,075,688	45,007	1,293,695	6,076,085	7,369,780
期內利潤	-	-	-	-	1,769,384	1,769,384
派付股東的股息	-	-	-	-	(1,282,003)	(1,282,003)
對附屬公司的追加投資	-	-	(7,653)	(7,653)	-	(7,653)
於2019年6月30日的結餘 (未經審核)	173,000	1,075,688	37,354	1,286,042	6,563,466	7,849,508

22 公司債券

於2019年6月30日及2018年12月31日，公司債券如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1月1日	5,933,586	3,495,481
添置	5,049,422	2,433,060
利息開支	272,566	260,028
已付利息	(269,532)	(254,983)
到期時還款	(3,499,268)	-
期末結餘	7,486,774	5,933,586
分析為		
— 流動部分	1,438,648	3,499,268
— 非流動部分	6,048,126	2,434,318
	7,486,774	5,933,586

23 銀行及其他借款

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款	36,421,947	24,785,827
其他貸款	10,276,484	18,789,893
	46,698,431	43,575,720
計入非流動負債：		
— 有抵押／擔保	32,509,903	22,701,745
— 無抵押	9,366,007	11,388,262
減：非流動負債的即期部分	(5,231,262)	(3,616,190)
	36,644,648	30,473,817
計入流動負債：		
— 有抵押／擔保	3,647,996	6,857,074
— 無抵押	1,174,525	2,628,639
— 非流動負債的即期部分	5,231,262	3,616,190
	10,053,783	13,101,903
總計	46,698,431	43,575,720

於2018年12月31日及2019年6月30日，本集團所有借款均以下列貨幣計值：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣	43,811,787	41,185,635
港元	2,096,054	1,600,817
美元	790,590	789,268
	46,698,431	43,575,720

本集團於2019年6月30日的銀行及其他借款人民幣19,625,906,000元(2018年12月31日：人民幣23,145,368,000元)，以本集團若干樓宇、土地使用權資產(2018年12月31日：土地使用權)、在建物業及已竣工待售物業(賬面總值為人民幣37,469,496,000元(2018年12月31日：人民幣39,355,263,000元))作擔保。

本集團於2019年6月30日的銀行及其他借款人民幣4,174,622,000元(2018年12月31日：人民幣4,170,451,000元)由其關聯方擔保(附註26(a))，人民幣4,295,787,000元(2018年12月31日：人民幣2,243,000,000元)由第三方擔保。

截至2019年6月30日止六個月，銀行及其他借款的加權平均實際年利率為5.90%(截至2018年12月31日止年度：年利率為5.95%)。

24 貿易及其他應付款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	20,968,870	15,793,819
— 關聯方(附註26(b))	29,139	3,907
— 第三方	20,939,731	15,789,912
應付關聯方其他款項(附註26(b))	6,827,378	5,075,321
應付非控制性權益款項(附註(b))	13,965,063	11,811,009
未結算應付收購對價	777,555	1,401,975
應付押金	1,898,163	2,543,391
應計費用	573,597	452,246
應付工資	441,747	742,918
應付利息	241,054	246,508
其他應付稅項	4,163,923	3,716,571
其他應付款項(附註(c))	2,224,439	1,718,284
	52,081,789	43,502,042

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	13,575,132	10,780,781
超過90日但在365日內	6,465,882	4,304,598
超過365日	927,856	708,440
	20,968,870	15,793,819

於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團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代表物業買家應付第三方機構的款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。

25 擔保

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就若干買家的按揭融資作出的擔保(附註(a))	46,197,377	42,105,140
就合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註(b))	4,777,565	2,947,421
	50,974,942	45,052,561

- (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。上述擔保於下列期間解除(以較早者為準)：(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2019年6月30日及2018年12月31日向買家及合營企業和聯營公司所提供擔保的公平值並不重大。

26 關聯方交易

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

(a) 關聯方交易

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
(i) 最終控制方		
獲得借款擔保	-	1,328,531
(ii) 最終控制方控制的實體		
提供物業管理服務	3,347	3,207
提供品牌管理服務	1,289	1,452
購買家電及智慧家居科技產品	27,719	8,664
購買資訊科技支援服務	1,069	900
向關聯方借款產生的利息費用	14,844	87,870
獲得借款擔保及公司債券	4,174,622	14,146,814
許可費	-	4,300
租金開支	-	356
租賃付款	362	-
租賃負債產生之利息費用	16	-
(iii) 若干董事控制的實體		
管理及諮詢服務收入	-	959
租金開支	-	2,091
租賃付款	3,715	-
租賃負債產生之利息費用	93	-
(iv) 合營企業		
管理及諮詢服務收入	29,006	6,923
提供借款擔保	2,590,474	2,021,188
出售材料、設備及其他服務	-	327
提供物業管理服務	10,615	-
(v) 聯營公司		
提供品牌管理服務	6,640	14,836
提供借款擔保	2,187,091	553,000
提供物業管理服務	3,281	-
(vi) 董事及／或其近親成員		
物業銷售	9,750	403

上述交易的價格根據相關訂約方協定的條款釐定。

26 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
(i) 合營企業		
應收關聯方款項	1,895,152	3,711,974
應付關聯方款項	4,504,018	3,074,195
(ii) 聯營公司		
應收關聯方款項	1,387,507	1,281,140
應付關聯方款項	2,322,413	2,000,150
(iii) 最終控制方控制的實體		
應收關聯方款項	62,598	7,397
應付關聯方款項	30,086	4,883
租賃負債	398	-
(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	399
租賃負債	2,094	-
(v) 應收關聯方款項的分析：		
貿易	82,472	5,867
非貿易	3,263,184	4,995,043
(vi) 應付關聯方款項的分析：		
貿易	29,139	3,907
非貿易	6,827,378	5,075,321

應收／付關聯方款項主要指無抵押、不計息及須按要求償還的現金墊款。

(c) 來自關聯方的貸款

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
期初	-	2,855,600
增加貸款	1,003,356	363,260
償還貸款	(1,003,356)	(1,221,200)
期末	-	1,997,660

截至2019年及2018年6月30日止六個月，來自關聯方的貸款的浮動年利率為5.10%至8.10%，貸款期限為2個月至24個月。

26 關聯方交易(續)

(d) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
主要管理人員薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	11,382	10,070
— 退休金成本	86	17
— 袍金	263	192
	11,731	10,279

27 出售附屬公司

本期內，本集團出售於若干附屬公司的權益。出售詳情如下：

	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
出售對價	
— 於合營企業的投資之公平值	388,494
現金及現金等價物	(527,040)
受限制現金	(96,419)
在建物業及已竣工待售物業	(1,567,258)
貿易及其他應收款項	(523,044)
貿易及其他應付款項	510,794
銀行及其他借款	575,100
合約負債	793,013
遞延所得稅負債	(53,549)
其他	120,943
已出售資產淨值總額	(767,460)
已出售非控股權益	378,966
出售收益	—
出售所得現金款項(扣除所出售現金)	—
— 所出售附屬公司之現金及現金等價物	(527,040)
出售之現金流入淨額	(527,040)

28 期後事項

於2019年7月4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」)於中國面向合格投資者公開發行面值為人民幣1,700,000,000元的境內公司債券，票面年利率為5.2%，為期四年，將於2023年7月到期(「2019年面向合格投資者公開發行境內公司債券(第三期)」)。美的置業集團第二年未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(第三期)進一步詳情載於本公司日期為2019年7月2日、7月3日、7月5日及7月16日的相關公告。

於2019年8月5日，美的置業集團於中國面向合格投資者公開發行面值為人民幣1,300,000,000元的境內公司債券，票面年利率為5.7%，為期五年，將於2024年8月到期(「2019年面向合格投資者公開發行境內公司債券(第四期)」)。美的置業集團第三年未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(第四期)進一步詳情載於本公司日期為2019年8月1日、8月2日、8月6日及8月14日的相關公告。

執行董事

郝恒樂先生(主席兼總裁)
姚崑先生
林戈先生
林冬娜女士

非執行董事

何劍鋒先生
趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生
歐陽偉立先生
陸琦先生

審核委員會

譚勁松先生(主席)
趙軍先生
歐陽偉立先生

薪酬委員會

歐陽偉立先生(主席)
郝恒樂先生
趙軍先生
譚勁松先生
陸琦先生

提名委員會

郝恒樂先生(主席)
譚勁松先生
陸琦先生

授權代表

郝恒樂先生
曾超明先生

聯席公司秘書

曾超明先生
陳寶珊女士

中國大陸主要營業地點及總部

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮怡興路8號
盈峰商務中心20樓

中國香港營業地點

香港九龍尖沙咀
廣東道9號海港城
港威大廈第6座39樓3906-3910室

註冊辦事處

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

開曼群島股份登記總處及過戶辦事處

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

香港股份過戶登記分處及過戶辦事處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

公司資料(續)

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

中國大陸主要往來銀行(以中文拼音順序排列)

廣東順德農村商業銀行股份有限公司

廣發銀行股份有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

中國香港主要往來銀行(以英文字母順序排列)

中國銀行(香港)有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司香港分行

創興銀行有限公司

招商永隆銀行有限公司

恒生銀行有限公司

澳門國際銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

股份代號

3990

投資者關係電郵

investor@midea.com

公司網站

<http://www.mideadc.com>



www.mideadc.com

