

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

美的置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3990)

截至2019年12月31日止年度 全年業績

財務摘要

- 截至2019年12月31日止年度，收入為人民幣41,138.57百萬元，較2018年人民幣30,119.81百萬元上升37%。
- 截至2019年12月31日止年度，毛利為人民幣13,007.48百萬元，較2018年人民幣9,853.92百萬元上升32%。
- 截至2019年12月31日止年度，年內利潤及綜合收益總額為人民幣4,326.61百萬元，較2018年人民幣3,286.87百萬元上升32%。
- 截至2019年12月31日止年度，核心淨利潤*為人民幣4,177.77百萬元，較2018年人民幣3,284.39百萬元增加27%。
- 截至2019年12月31日止年度，本公司擁有人應佔每股盈利為每股人民幣3.61元，較2018年人民幣3.08元上升17%。
- 截至2019年12月31日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司的合約銷售額約人民幣1,012.3億元，較2018年人民幣790.0億元增加28.1%。
- 於2019年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積達5,263萬平方米，涉及278個物業開發項目，覆蓋全國18個省級行政區的59個城市，其中通過合營企業及聯營公司參與了61個項目。

* 「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。

末期股息

董事會建議派發截至2019年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元(2018年：每股1.2253港元)。

美的置業控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2018年12月31日止年度的比較數字。

合併綜合收益表

		截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	3	41,138,570	30,119,811
銷售成本	4	(28,131,087)	(20,265,888)
毛利		13,007,483	9,853,923
其他收入及收益—淨額	5	1,137,243	694,814
銷售及營銷開支	4	(2,540,686)	(1,533,913)
行政開支	4	(3,695,200)	(2,285,191)
金融資產的減值損失淨額		(5,578)	(34,297)
經營利潤		7,903,262	6,695,336
財務收益	6	206,040	183,097
融資成本	6	(53,956)	(127,872)
財務收益—淨額	6	152,084	55,225
分佔合營企業及聯營公司業績		325,362	(93,374)
所得稅前利潤		8,380,708	6,657,187
所得稅開支	7	(4,054,099)	(3,370,318)
年內利潤		4,326,609	3,286,869

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
附註	人民幣千元	人民幣千元
以下人士應佔利潤：		
本公司擁有人	4,305,164	3,209,997
非控制性權益	<u>21,445</u>	<u>76,872</u>
年內綜合收益總額	<u><u>4,326,609</u></u>	<u><u>3,286,869</u></u>
以下人士應佔綜合收益總額：		
本公司擁有人	4,305,164	3,209,997
非控制性權益	<u>21,445</u>	<u>76,872</u>
	<u><u>4,326,609</u></u>	<u><u>3,286,869</u></u>
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	8	
	<u><u>3.61</u></u>	<u><u>3.08</u></u>

合併資產負債表

		於12月31日	
		2019年	2018年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,199,369	836,712
投資物業		1,737,291	690,660
土地使用權	2	–	456,274
使用權資產	2	529,632	–
無形資產		146,719	35,084
在建物業		2,670,275	5,685,753
於合營企業的投資		6,074,679	1,023,571
於聯營公司的投資		4,685,994	841,896
融資租賃應收款項	2	26,421	–
遞延所得稅資產		2,333,448	918,603
		<u>19,403,828</u>	<u>10,488,553</u>
流動資產			
存貨		49,270	8,327
合約資產及取得合約的成本	3(a)	1,496,830	1,429,912
在建物業		142,697,242	103,913,613
已竣工待售物業		8,767,493	4,384,344
貿易及其他應收款項	10	36,205,754	19,545,931
預付稅項		12,244,457	9,758,793
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	11	1,913,355	1,256,498
受限制現金		7,697,191	8,028,121
原定到期日為三個月以上的定期存款		141,159	3,065,866
現金及現金等價物		19,097,265	15,439,152
		<u>230,310,016</u>	<u>166,830,557</u>
總資產		<u><u>249,713,844</u></u>	<u><u>177,319,110</u></u>

		於12月31日	
		2019年	2018年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	12	9,465,989	8,787,079
其他儲備		1,875,120	1,293,695
保留盈利		8,308,530	6,076,085
		<u>19,649,639</u>	<u>16,156,859</u>
非控制性權益		<u>11,488,654</u>	<u>7,427,577</u>
權益總額		<u>31,138,293</u>	<u>23,584,436</u>
負債			
非流動負債			
公司債券		8,049,059	2,434,318
銀行及其他借款		37,466,454	30,473,817
租賃負債	2	199,662	–
遞延所得稅負債		1,548,454	1,560,795
		<u>47,263,629</u>	<u>34,468,930</u>
流動負債			
合約負債	3(b)	84,891,715	55,929,397
公司債券		2,437,720	3,499,268
銀行及其他借款		6,698,484	13,101,903
租賃負債	2	49,830	–
貿易及其他應付款項	13	71,823,898	43,502,042
即期所得稅負債		5,410,275	3,233,134
		<u>171,311,922</u>	<u>119,265,744</u>
負債總額		<u>218,575,551</u>	<u>153,734,674</u>
權益及負債總額		<u>249,713,844</u>	<u>177,319,110</u>

附註

1. 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例第622章

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及香港公司條例的披露規定編製。

(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除外。

(iii) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於2019年1月1日或之後開始之財政年度首次採納以下準則：

- 香港財務報告準則第16號租賃
- 反向補償提前還款特徵—香港財務報告準則第9號修訂本
- 於聯營公司及合營企業的長期權益—香港會計準則第28號修訂本
- 2015年至2017年週期之香港財務報告準則年度改進項目
- 計劃修訂、削減或結算—香港會計準則第19號修訂本
- 詮釋第23號所得稅處理的不確定性

由於採納香港財務報告準則第16號，本集團須更改其會計政策。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文，未重述2018年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。採納香港財務報告準則第16號的影響於附註2披露。除香港財務報告準則第16號外，上文所列其他新訂及經修訂準則並無對本集團造成重大影響，或與本集團無關。

(iv) 尚未採納之新訂、經修改及經修訂準則及詮釋

若干已頒佈但於本年度尚未生效，且本集團並未提早採納的新訂及經修改準則、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
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號	對沖會計法(修訂本)	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	保險合約 投資者與其聯營公司或 合營企業的資產出售或投入	2021年1月1日 待定

上述新訂及經修改準則、現有準則之修訂本及詮釋於2020年1月1日之後開始的年度期間生效，但並無於編製該等合併財務報表時應用。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. 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。

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年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。

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%。

適用的實務變通

於首次採用《香港財務報告準則第16號 — 租賃》時，本集團已使用該準則允許的下列實務變通：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估，來替代減值測試 — 於2019年1月1日並無虧損性合約
- 將於2019年1月1日剩餘租賃期限短於12個月的經營租賃作為短期租賃核算
- 於首次採用日計量使用權資產時扣除初始直接費用，及
- 倘合約包含續租或終止租約的選擇權，在確定租賃期時使用事後分析。

本集團亦已選擇不在首次採用日重新評估合同是否為租賃合同或包含租賃。而就於過渡日期前訂立的合同而言，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及詮釋第4號所作的評估。

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	<u>291,857</u>
於2019年1月1日確認的租賃負債	<u>291,857</u>
其中：	
流動租賃負債	82,257
非流動租賃負債	<u>209,600</u>
	<u>291,857</u>
於2019年12月31日確認的租賃負債	
其中：	
流動租賃負債	49,830
非流動租賃負債	<u>199,662</u>
	<u>249,492</u>

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。

已確認的使用權資產與下列資產類型有關：

	於2019年 12月31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(從財務報表科目「土地使用權」重分類)	397,598	456,274
物業	118,257	196,779
汽車	9,244	4,690
其他	4,533	4,529
總使用權資產	529,632	662,272

會計政策的變動影響於2019年1月1日合併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。

3. 收入及分部資料

截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業開發及銷售	40,430,577	29,602,383
物業管理服務	485,419	355,002
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	84,809	43,041
— 酒店營運	11,074	11,860
— 文化旅遊項目	126,691	107,525
	41,138,570	30,119,811

呈列為：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業開發及銷售所得收入：		
— 於某一時點確認	28,886,751	19,011,990
— 於一段時間內確認	<u>11,543,826</u>	<u>10,590,393</u>
	<u>40,430,577</u>	<u>29,602,383</u>
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	<u>623,184</u>	<u>474,387</u>
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	<u>84,809</u>	<u>43,041</u>
	<u>41,138,570</u>	<u>30,119,811</u>

本集團95%以上的收入來自中華人民共和國(「中國」)市場，且本集團95%以上的非流動資產位於中國。因此未呈列任何地域資料。

本集團客戶眾多，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12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
與物業開發及銷售相關的合約資產(i)	972,568	1,016,658
取得合約的成本(ii)	<u>524,262</u>	<u>413,254</u>
總合約資產及取得合約的成本	<u>1,496,830</u>	<u>1,429,912</u>

- (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。合約資產與去年相若。
- (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12月31日止年度，攤銷金額為人民幣302,669,000元(2018年：人民幣213,846,000元)。並無錄得資本化成本減值虧損。

(b) 合約負債

本集團已確認以下收入相關合約負債：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合約負債	<u>84,891,715</u>	<u>55,929,397</u>

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。

4. 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12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018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、 資本化利息開支	27,114,948	19,504,341
僱員福利開支	2,313,818	1,762,404
營銷及廣告開支	1,493,447	750,922
在建物業及已竣工待售物業撇減	1,288,388	362,605
取得合約的成本攤銷(附註3(a))	302,669	213,846
銀行手續費	221,014	192,576
稅項及附加費	378,793	322,340
差旅及招待開支	192,935	139,581
辦公室開支	158,569	134,871
專業服務費用	91,870	111,083
—上市相關費用(不包括審計費用)	—	49,719
—其他	91,870	61,364
折舊及攤銷	208,160	67,790
租金開支	—	56,767
核數師酬金	8,125	12,977
—年度審計服務	7,100	4,900
—與上市相關的審計服務	—	8,077
—非審計服務	1,025	—
物業管理費	9,084	6,772
其他	585,153	446,117
總計	<u>34,366,973</u>	<u>24,084,992</u>

5. 其他收入及收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入		
管理及諮詢服務收入	204,897	141,785
政府補貼收入	69,791	33,788
賠償收入	311,949	128,541
	<u>586,637</u>	<u>304,114</u>
其他收益 — 淨額		
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之 已變現及未變現收益	245,832	250,847
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益	198,450	3,306
出售附屬公司收益	—	3,657
出售合營企業及聯營公司收益	3,406	925
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	(735)	(416)
匯兌收益淨額	24,210	72,511
其他	79,443	59,870
	<u>550,606</u>	<u>390,700</u>
其他收入及收益 — 淨額	<u>1,137,243</u>	<u>694,814</u>

6. 財務收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
融資成本		
— 利息開支		
— 銀行及其他借款	(2,930,254)	(2,416,322)
— 公司債券	(597,562)	(260,027)
— 租賃負債	(15,493)	—
	<u>(3,543,309)</u>	<u>(2,676,349)</u>
減：		
— 資本化利息	3,543,309	2,676,349
— 融資活動匯兌虧損淨額	(53,956)	(127,872)
	<u>(53,956)</u>	<u>(127,872)</u>
財務收益		
— 利息收入	206,040	183,097
財務收益 — 淨額	<u>152,084</u>	<u>55,225</u>

7. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	2,916,901	1,476,932
— 中國土地增值稅	2,706,179	2,114,663
	<u>5,623,080</u>	<u>3,591,595</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(1,568,981)	(271,277)
— 未來將分派利潤預提所得稅(附註(d))	—	50,000
	<u>(1,568,981)</u>	<u>(221,277)</u>
	<u>4,054,099</u>	<u>3,370,318</u>

- (a) 香港利得稅根據本集團香港附屬公司預計應課稅利潤按16.5%的稅率撥備。
- (b) 中國企業所得稅通常按稅率25%繳納。特定的本集團附屬公司因享受西部大開發政策或符合「高新技術企業」認定而適用於15%的優惠稅率。
- (c) 中國土地增值稅按土地增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為物業開發及銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業開發費用等可扣減開支。
- (d) 預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中國大陸稅局認可，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。

8. 每股盈利

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>4,305,164</u>	<u>3,209,997</u>
已發行普通股加權平均數量(千股)	<u>1,192,649</u>	<u>1,042,031</u>
每股盈利—基本(每股人民幣元)	<u>3.61</u>	<u>3.08</u>

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。

9. 股息

董事會建議派發截至2019年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元(2018年：每股1.2253港元)。倘獲本公司股東於股東週年大會上批准，建議末期股息將於2020年7月10日或前後向於2020年6月19日名列本公司股東名冊上之股東派發。

10. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項—淨值(附註(a))	1,203,717	1,295,905
其他應收款項—淨值	30,431,785	12,574,571
土地使用權預付款項	3,744,866	5,210,675
其他預付款項	825,386	464,780
	<u>36,205,754</u>	<u>19,545,931</u>

於2019年及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。

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項—關聯方	144,646	5,867
貿易應收款項—第三方	1,092,990	1,334,174
減：減值撥備	(33,919)	(44,136)
貿易應收款項—淨值	<u>1,203,717</u>	<u>1,295,905</u>

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
90日內	924,707	1,138,953
超過90日但在180日內	47,711	97,946
超過180日但在365日內	15,641	13,318
超過365日	249,577	89,824
	<u>1,237,636</u>	<u>1,340,041</u>

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12月31日止年度，就貿易應收款項總額作出撥回人民幣10,217,000元(2018年：撥備人民幣36,098,000元)。

11. 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資理財產品(附註(a))	992,700	405,000
投資資產管理計劃(附註(a))	786,475	851,498
投資上市權益投資(附註(b))	61,304	—
其他	72,876	—
	<u>1,913,355</u>	<u>1,256,498</u>

(a) 投資理財產品及資產管理計劃主要指投資商業銀行及其他金融機構發行的無收益保證的若干金融工具。該等投資的公平值根據交易方提供的報表釐定。

該等產品於2019年12月31日的預期回報率介乎0.30%至5.22%(2018年:0.30%至4.86%)。

(b) 此指本集團於長沙遠大住宅工業集團股份有限公司的1.61%股權，該公司主要從事装配式房屋產業，並已於香港聯合交易所有限公司上市。該投資於2019年12月31日的公平值反映其市場報價。

12. 股本及溢價

附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 等價面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定					
於註冊成立時每股					
面值1.00港元的普通股	1,000,000,000	1,000,000	—	—	—
法定股本增加	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
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	190,567,000	190,567	168,024	2,688,385	2,856,409
股份發行成本	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(69,539)</u>	<u>(69,539)</u>
於2018年12月31日及					
2019年1月1日	1,190,567,000	1,190,567	1,005,366	7,781,713	8,787,079
股份配售	(a) <u>40,000,000</u>	<u>40,000</u>	<u>35,943</u>	<u>642,967</u>	<u>678,910</u>
	<u>1,230,567,000</u>	<u>1,230,567</u>	<u>1,041,309</u>	<u>8,424,680</u>	<u>9,465,989</u>

- (a) 於2019年12月31日及2019年12月18日，本公司按認購價每股19.10港元以配售方式發行40,000,000股股份，並籌得所得款項淨額約755,537,000港元(約人民幣678,910,000元)。

13. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	32,477,765	15,793,819
— 關聯方	22,793	3,907
— 第三方	32,454,972	15,789,912
應付關聯方款項	10,554,551	5,075,321
應付非控制性權益款項	17,196,319	11,811,009
未結算應付收購對價	1,867,489	1,401,975
應付押金	1,624,857	2,543,391
應計費用	592,301	452,246
應付工資	1,114,310	742,918
應付利息	713,068	246,508
其他應付稅項	4,396,479	3,716,571
其他應付款項	1,286,759	1,718,284
	<u>71,823,898</u>	<u>43,502,042</u>

- (a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
90日內	25,668,865	10,780,781
超過90日但在365日內	6,033,564	4,304,598
超過365日	775,336	708,440
	<u>32,477,765</u>	<u>15,793,819</u>

業務回顧及展望

2019年業務回顧

全年業績

年內，本集團成功邁入房地產行業新梯隊，實現規模跨越的同時，本集團保持利潤穩健增長、槓桿持續下降，實現經營品質、產品品質、財務品質和組織品質均衡發展，綜合實力不斷增強。

本集團在經營變革中融合提效，以製造業的標準強化精細化管理，以數字化系統能力賦能業務發展。持續優化城市佈局，新進多個一線和強二線城市；積極推動大灣區城市更新項目，2019年新增城市更新項目的總建築面積為26萬平方米；升級產品戰略，以客戶為中心強化產品力；「一主兩翼」戰略持續深化和落地；低成本融資優勢進一步凸顯，成功納入恆生綜合指數和港股通大灣區綜合指數成分股，並通過配售改善股份的市場流動性，市場認可度穩步提升。

年內，本集團收入為人民幣41,138.57百萬元，毛利為人民幣13,007.48百萬元，分別較去年同比上升37%及32%；年內錄得核心淨利潤為人民幣4,177.77百萬元，較去年同比增加27%。整體收入及利潤實現了穩健快速增長。

(一) 房地產行業回顧

政策調控精準深入，房地產韌性前行。「房住不炒」主基調下，2019年房地產調控精準深入，因城、因區、因勢施策。在國內外複雜的環境下，房地產表現出極強的韌性，保持平穩增長態勢，全國商品房銷售額突破15萬億元人民幣。

房地產融資收緊，融資成本上升。全年融資環境先揚後抑，融資逐步收緊，海外發債、信託、開發貸等傳統融資渠道受限，房地產企業融資成本上升。

行業和市場分化加劇，發展邏輯變革。精準調控下行業以及房地產市場分化均在加劇，客戶產品意識覺醒，房屋回歸居住屬性，行業的發展邏輯發生深刻變化，以客戶需求為導向的產品紅利時代來臨。

(二) 銷售表現

銷售穩步增長。年內，本集團連同其合營企業及聯營公司實現合約銷售額約人民幣1,012.3億元，同比增長28.1%；合約銷售面積約1,002.3萬平方米，同比增長26.8%。受益於佈局城市的等級提升，銷售均價同比增長1.1%至人民幣10,100元/平方米。

國家級戰略城市群銷售增長強勁。長三角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。年內，本集團長三角區域實現合約銷售金額約人民幣363億元，同比增長約43.8%，珠三角區域實現合約銷售金額約人民幣187億元，同比增長約9.5%；長三角及珠三角合約銷售金額佔本集團整體銷售金額超過50%。

區域深耕成效初現。年內，深耕城市的區域業績貢獻提升，滬蘇區域公司銷售額突破人民幣200億元，同時，華北區域、華中區域以及珠三角區域銷售規模均突破人民幣100億元。

高等級城市業績貢獻提升。受益於城市佈局升級戰略，年內，高等級城市的業績貢獻佔比提升，其中一線/強二線佔比達22.8%，二線佔比達42.7%。

(三) 業務佈局

年內，本集團不斷向中心城市和核心一二線城市靠攏，持續貫徹區域深耕和城市升級戰略。於2019年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積*（「總建築面積」）達5,263萬平方米，涉及278個物業開發項目，覆蓋全國18個省級行政區的59個城市，其中通過合營企業及聯營公司參與了61個項目。

* 合營企業/聯營公司所持物業土地儲備的總建築面積已按權益比例進行折算。

聚焦房地產開發主業，「兩翼」業務持續落地為主業賦能。智能產業化取得突破：自主研發的智慧生活一體化系統全面上線，人工智能(「AI」)社區和家居大腦的首期功能實現，一體化系統平台的設備層、資料層、業務層的打通為多智慧場景的開發和市場拓展打下堅實基礎；建築工業化戰略落地：位於徐州和邯鄲的綠色裝配式建築產業園分別投產和試運營，參股企業廣東睿住優卡科技有限公司的國內首條裝配式整裝衛浴生產線投產。

(四) 財務表現

年內，本集團持續發揮低成本融資優勢，拓寬融資渠道，主動降槓桿，提升財務管理效能，為本集團穩健發展提供充裕資金支持。

逆勢降低融資成本，融資競爭力鞏固。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。年內，本集團的借款總額加權平均實際利率進一步降低為5.87%，其中新增借款加權平均實際利率為5.76%，低成本融資優勢進一步鞏固。同時，本集團不斷拓寬融資渠道，為集團發展補充充裕資金。

強化「造血」能力，主動降槓桿。年內，本集團持續提升資金管理能力，加快銷售和回款，強化「造血」能力，實現淨負債率連續三年下降，於2019年12月31日，淨負債率為89.0%，較2018年末下降約8個百分點。

債務結構進一步優化。年內，本集團持續優化債務結構，新增長期借款歸還存量短期借款，提高安全邊際。於2019年12月31日，本集團的銀行借款及債券融資的比重由年初的62%提升至85%，一年內到期有息負債佔比由年初的34%下降至17%。

金融資源充足。截至本年末，本集團持有總現金及銀行存款人民幣26,935.62百萬元，尚未動用的銀行授信額度為人民幣83,240百萬元。

資本運營能力提升。隨著綜合實力持續增強，本集團在資本市場的關注度和認可度持續提升。年內，本集團被納入恒生綜合指數成分股及港股通大灣區綜合指數成分股，完成配售改善股票市場流動性，獲得多家機構著名大行認可並上調目標價。

(五) 經營舉措

「房地產業就是製造業」的新形勢下，傳統的粗放型發展模式已不再適用。秉承美的製造業基因，本集團秉承製造業的精細化管理模式，實現穩健高品質增長。

經營品質

「五位一體」提升開發效率：精細化牽引，「戰略—投資—融資—運營—業務」五位一體，打通戰略、投融資到經營定位到指標考核等全業務流程鏈條，全面評估項目，識別經營風險，提升投資與經營決策科學性，實現開發效率及經營品質全面提升。

數字化建設支撐多業態經營，實現協同交圈。基於房地產行業特性，融合製造業精細化思維，實現價值鏈主幹業務流、數據流交圈打通，形成業財一體的協同管控能力，高效協同的大供應鏈能力和全成本管理能力，以用戶為中心的客戶服務、生態能力。

產品品質

堅定推進工程安全生產管理體系，築牢安全防線。完善本集團安全管控架構，建立安全事故一票否決制，推行「大總包管理模式」實現安全品質管控一盤棋，全面築牢安全生產底線。推廣新型建造體系，運用新技術、新材料、新工藝，減少工程品質通病，提升客戶滿意度。

以客戶為中心，強化「智慧健康」產品核心競爭力。全面升級產品戰略和產品體系，以「5M*智慧健康社區」為基礎，以四大主力產品系為落地載體，助推產品力創新迭代。開展客戶需求深度調研，及時調整產品策略，鍛造產品力。

組織品質

精總部、強一線，三級分級授權。總部進一步做精做專，從細緻管理轉變為動態監控與結果評價，實現對區域公司的專業賦能、機制賦能和流程賦能。同時，通過不斷完善決策和考核機制，實現對區域的約束和風險管控。

組織變革為發展賦能。進行製造業思維切換，適時升級組織架構，組織與流程再造匹配戰略轉型升級，打造長期主義的共生型組織架構，以適應戰略轉型升級和外部環境變化，實現品質、效益、結構、總量四位一體發展。

2020年業務展望

市場展望

2020年，受新型冠狀病毒爆發的影響（「疫情」），中國經濟以及房地產行業面臨較大不確定性與增長壓力。但我們相信，疫情不會對中國經濟和房地產行業造成長期影響，穩發展的態勢不會發生根本性改變。城鎮化背景下，購房和住房改善的需求仍然巨大。作為中國經濟的壓艙石，房地產從高速增長向高品質發展轉變的趨勢會進一步凸顯。

我們預期，以城市群協同發展邏輯謀求區域整體發展、區域城市間互聯互通，將成為區域發展的必然趨勢，但不同能級城市將持續分化，核心城市房地產市場有望穩步增長。各地「搶人大戰」將持續白熱化，更多二線及強三線城市預計將出台人才政策，因此具備良好產業基礎、人口淨流入的城市將進一步展示強大的發展潛力。

* 5M: 美的智慧 M-Smart、美的健康 M-Health、美的品質 M-Quality、美的服務 M-Service 和美的生活 M-Life。

發展策略及展望

中國房地產行業正在發生深刻變化：行業傳統發展模式、房地產企業傳統治理模式以及客戶結構、生活方式都在快速迭代。2020年是本集團的戰略鞏固年，我們將以客戶為中心，以高品質增長為牽引目標，以產品+服務為競爭抓手，以數字化系統賦能精細管理，創造新的增長空間，實現競爭力升維。

本集團將充分研判市場變化，合理把握投資節奏，多元化拓展低成本土地；持續優化投資佈局，重點投資拓展省會城市、二線、強三線城市；對符合深耕策略、具備發展空間的城市繼續深耕，已形成深耕優勢的城市力追市場領先地位、更高的品牌溢價和利潤兌現。

我們將聚焦精益管理，著力打造運營力、產品力、服務力、營銷力。把握綠色健康住宅的行業趨勢及用戶痛點，開展前瞻性技術研究，研發升級產品，保持5M智慧健康社區的產品核心競爭力，創造新的產品紅利和發展機遇。加強自渠建設，多種渠道開展拓客營銷，科學鋪排供貨速度，搶收業績，彌補2020年第一季疫情對銷售業績的影響。透過升級大客關，全專業、全視角、全過程關注客戶，推動行業內首個物業服務、客戶服務整合模式，重視社群運營和客戶關係經營，實現客戶價值持續貢獻。

持續提升資金運營能力，拓寬融資渠道，加大與銀行的總對總授信合作，提高銀行貸款和直接融資等低成本、長期限融資的佔比，繼續優化債務結構，繼續保持具有行業競爭力的融資成本。

堅持「一主兩翼」戰略並持續推動「兩翼」產業落地。智能化產業和建築工業化產業將踐行自主研發+生態建設的戰略，繼續拓展社區家居大腦的AI能力，提升智慧一體化系統，推動人工智能物聯網(AIoT)的全面落地和全人居智慧場景覆蓋，打造更完整的智慧硬軟體生態；成立產業產品研究院，通過日本研究所的技術和材料引入，加快裝配式內裝的技術研發和生態佈局。

管理層討論與分析

整體表現

年內，本集團收入為人民幣41,138.57百萬元(2018年：人民幣30,119.81百萬元)，同比上升37%。經營利潤為人民幣7,903.26百萬元(2018年：人民幣6,695.34百萬元)，同比上升18%。年內利潤為人民幣4,326.61百萬元(2018年：人民幣3,286.87百萬元)，同比上升32%。年內核心淨利潤增加27%至人民幣4,177.77百萬元(2018年：人民幣3,284.39百萬元)。本公司擁有人應佔利潤為人民幣4,305.16百萬元(2018年：人民幣3,210.00百萬元)，同比上升34%。每股基本及攤薄盈利為人民幣3.61元(2018年：人民幣3.08元)。

土地儲備

年內，本集團因應市場狀況，策略性地補充土地儲備，穩步推進「區域深耕+城市升級」戰略。

截至2019年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積達5,263萬平方米，覆蓋全國18個省級行政區的59個城市，分佈於珠江三角洲經濟區、長江三角洲經濟區、長江中游經濟區、華北地區及西南經濟區五大地區。

年內，本集團持續貫徹「城市升級戰略」，通過招標、拍賣、掛牌、股權收購、舊城改造等方式增添新土地，新增土地儲備的總建築面積約1,453萬平方米，開拓新城市，其中包括珠江三角洲經濟區中的東莞、惠州、茂名等城市；長江三角洲經濟區中的上海、杭州、南通、台州等城市；長江中游經濟區中的武漢等城市；華北地區中的天津。

財務回顧

收入

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40,430.58百萬元，較2018年的人民幣29,602.38百萬元上升37%，該增幅主要由於會計確認銷售均價（「銷售均價」）及銷售面積的增長。確認銷售總面積為456.24萬平方米，較2018年的363.69萬平方米上升25%。確認銷售均價由2018年的每平方米人民幣8,139元上升9%至2019年的每平方米人民幣8,862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485.42百萬元，較2018年的人民幣355.00百萬元上升37%，該增幅主要由於合約管理的物業建築面積上升所致。

商業物業投資及運營

年內，本集團的商業物業投資及運營收入為人民幣222.57百萬元，較2018年的人民幣162.43百萬元上升37%。該增幅主要由於物業租賃業務的進一步發展所致。

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28,131.09百萬元，較2018年的人民幣20,265.89百萬元上升39%，該增幅主要由於會計確認銷售總面積較2018年上升25%至456.24萬平方米。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣13,007.48百萬元，較2018年的人民幣9,853.92百萬元上升32%。毛利的上升主要由銷售收入的上升帶動所致。年內，本集團的毛利率為31.6%，較2018年32.7%下降1.1個百分點。

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1,137.24百萬元，較2018年的人民幣694.81百萬元上升64%。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、投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益、賠償收入等。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣2,540.69百萬元，較2018年的人民幣1,533.91百萬元上升66%。該增幅主要由於本集團銷售規模持續進一步擴大，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3,695.20百萬元，較2018年的人民幣2,285.19百萬元上升62%，該增幅乃是由於本集團房地產開發業務規模持續擴大，相關員工成本等上漲，以及對存在風險的物業開發項目計提了減值撥備。

財務收益—淨額

本集團的財務收益淨額主要包括銀行借款及其他借款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，以及融資活動外幣匯兌損益。收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般和特殊借款成本計入有關資產的成本，直至有關資產大致可作擬定用途或出售為止。

年內，本集團的財務收益淨額錄得淨收益人民幣152.08百萬元，較2018年人民幣55.23百萬元淨收益增加175%，主要由於年內本集團融資活動匯兌損失為人民幣53.96百萬元，較2018年人民幣127.87百萬元大幅下降所致。

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4,305.16百萬元，較2018年的人民幣3,210.00百萬元上升34%。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2019年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣26,935.62百萬元(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19,097.27百萬元(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141.16百萬元(2018年12月31日：人民幣3,065.87百萬元)，受限制現金為人民幣7,697.19百萬元(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帳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12月31日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣83,240百萬元。

借款

於2019年12月31日，本集團總借款為人民幣54,651.72百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣44,164.94百萬元及人民幣10,486.78百萬元。於2019年12月31日，淨負債率為89.0%(2018年12月31日：97.4%)，淨負債率乃按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額扣除現金及現金等價物、原定到期日為三個月以上的定期存款和受限制現金總額計算。

借款成本

年內，本集團的總借款成本為人民幣3,527.82百萬元，較2018年人民幣2,676.35百萬元增加人民幣851.47百萬元，該增幅主要由於年內平均借款本金增加。

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貸款擔保，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62,687.03百萬元(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12月31日，本集團就合營企業及聯營公司貸款作出的擔保為人民幣6,991.18百萬元(2018年12月31日：人民幣2,947.42百萬元)。

承諾

於2019年12月31日，本集團資本及物業開發支出承諾為人民幣36,197.59百萬元(2018年12月31日：人民幣24,781.58百萬元)。

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。

配售事項及認購事項

於2019年12月11日，本公司、美的發展控股(BVI)有限公司(「賣方」)及中國國際金融香港證券有限公司(「配售代理」)訂立配售及認購協議(「配售及認購協議」)，據此，(a)賣方同意委任配售代理，且配售代理同意作為賣方的代理人，以按每股19.10港元(i)促成買方購買(或若未能如此行事，則自行按悉數包銷基準購買)本公司31,000,000股現有股份之配售股份(「股份」)，及(ii)按配售代理選擇以竭誠基準促成買方購買9,000,000股選擇性股份(i)及(ii)統稱「配售事項」；及(b)賣方有條件同意認購，而本公司有條件同意按每股19.10港元(與配售價相同)向賣方配發及發行合共最多40,000,000股新股份，惟均須根據配售及認購協議所載條款及受其條件規限(「認購事項」)。

配售事項及認購事項分別於2019年12月13日及2019年12月18日完成。合共40,000,000股股份(包括配售股份及選擇性股份)已成功按配售價每股股份19.10港元配售予不少於六名獨立承配人。合共40,000,000股新股份(佔本公司於完成配發及發行新股份後經擴大已發行股本約3.25%)由賣方按淨認購價(經扣除賣

方產生的開支及本公司就配售事項及認購事項產生的其他開支)每股股份18.89港元認購。籌集所得款項淨額約755.5百萬港元將於機會出現時用於未來可能業務發展或投資及補充本集團一般運營資金。於2019年12月31日，本集團將所得款項約429百萬港元用於一般運營資金用途及所得款項約326.5百萬港元用於可能業務發展或投資。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年12月11日及2019年12月18日的公告。

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2020年1月8日，中國證券監督管理委員會批准本公司之間接全資附屬公司美的置業集團有限公司(「**置業集團**」)申請向合資格投資者公開發售總金額不超過人民幣75億元的公司債券。

於2020年2月25日，置業集團於中國面向合格投資者公開發行面值為人民幣14.4億元的境內公司債券(「**2020年公開發行境內公司債券(第一期)**」)，票面年利率為4%，為期四年，將於2024年2月到期。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2020年公開發行境內公司債券(第一期)進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年2月19日及2020年2月24日的公告。

於2020年3月26日，置業集團於中國面向合格投資者公開發行面值為人民幣9.84億元的境內公司債券(「**2020年公開發行境內公司債券(第二期)**」)，票面年利率為4.2%，為期五年，將於2025年3月到期。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2020年公開發行境內公司債券(第二期)進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年3月23日及2020年3月25日的公告。

2020年初，疫情已在一定程度上影響本集團2020年第一季度的業務及經濟活動。本集團將密切關注此次疫情發展情況，評估其對本集團財務狀況、經營成果等方面的影響，截至本公告日，本集團尚未識別出疫情對合併財務報表有任何重大不利影響。

首次公開發售所得款項用途

本公司股份於2018年10月11日在香港聯合交易所有限公司主板開始買賣，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(「首次公開發售」)有關的包銷佣金及其他開支。

於2019年12月31日，本集團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 12月31日 動用首次 公開發售 所得款項 人民幣百萬元	截至2019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	749.09	1,201.72
潛在裝配式建築項目的 土地收購及建設	418.03	337.20	80.83
研發智慧家居解決方案	139.34	—	139.34
一般運營資金	278.69	278.69	—
總計	<u>2,786.87</u>	<u>1,354.98</u>	<u>1,421.89</u>

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

人力資源

於2019年12月31日，本集團聘用約14,413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、商業保險，以及提供內部和外部培訓機會。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2019年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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所載之《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之操守守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等已於截至2019年12月31日止年度一直遵守標準守則。

遵守《企業管治守則》

除下文所披露者外，本公司已於截至2019年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄14所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）的所有守則條文。

我們的主席負責制定本公司的整體策略及政策，領導董事會履行其角色及職責，為本公司制定良好的企業管治常規及程序。我們的主席作為本公司的最高行政人員，亦須獲董事會授予權力以按照董事會訂定的企業目標、方針以及政策，領導本集團的日常運營及業務管理。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人兼任。於截至2019年12月31日止年度，郝恒樂先生一直履行本公司主席兼總裁的職責，有所偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條。但鑑於郝先生於中國房地產行業及本集團業務運營方面擁有豐富的經驗，以及熟識美的經營管理核心價值，董事會認為由郝先生身兼主席及總裁之職有利於執行本集團的長期戰略目標及實現經營業務目標，從而最大化發揮本集團的運營效益。

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的成效。

審核委員會審閱全年業績

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

審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度的合併財務報表。審核委員會定期與管理層、外部核數師及內部審核人員會晤以討論本集團所採納的會計原則及常規、風險管理及內部監控系統，以及財務匯報事宜。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本全年業績公告中有關本集團截至2019年12月31日止年度的合併綜合收益表、合併資產負債表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核合併財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本全年業績公告發出任何核證。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「**股東週年大會**」)將於2020年5月29日舉行。股東週年大會通告將於本公司網站<http://www.mideadc.com>及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>登載，並於適當時間寄發予本公司股東。

末期股息

董事會建議派發截至2019年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元(2018年：每股1.2253港元)。倘獲本公司股東於股東週年大會上批准，建議末期股息將於2020年7月10日或前後向於2020年6月19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

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2020年5月26日至2020年5月29日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，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2020年5月25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54樓。

為確定有權收取建議末期股息的股東身份，本公司將於2020年6月18日至2020年6月19日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，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2020年6月17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54樓。

刊登業績公告及年報

本業績公告於本公司網站<http://www.mideadc.com>及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>登載。2019年年報將於適當時候寄發予本公司股東並於上述網站登載。

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，2020年3月30日

於本公告日期，本公司執行董事為郝恒樂先生、姚崑先生、林戈先生及林冬娜女士；本公司非執行董事為何劍鋒先生及趙軍先生；而本公司獨立非執行董事為譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生。