

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

年度報告

2 0 1 9

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」(「美的置業」)(股份代號:3990.HK)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,是中國上市房地產企業(「房企」)30強、廣東省百強民營企業、領先的智慧地產製造商。本集團成立於2004年,以「智慧生活,美的人生」為品牌理念,憑藉深厚的製造業根基和科技化基因,通過智能化、工業化、數字化的高品質建造和服務,打造「5M智慧健康社區」,營造美好生活方式。

美的置業圍繞「聚焦深耕、戰略升級」路徑,在珠江三角洲經濟區(「珠三角」「珠三角經濟區」)、長江三角洲經濟區(「長三角」「長三角經濟區」)、長江中游經濟區(「長中游」「長中游經濟區」)、華北地區和西南經濟區5大核心經濟區的59個城市,佈局278個精品項目(數據截至2019年12月31日),已進駐上海、廣州、武漢、天津、鄭州、重慶、成都等國家中心城市。2019年,美的置業全年合同銷售金額突破人民幣千億元,發展駛入新賽道。

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

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

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	企業簡介	48	董事及高級管理層
2	財務摘要	52	企業管治報告
4	2019年度大事記	67	董事會報告
8	主要榮譽及獎項	78	獨立核數師報告
10	主席報告	84	合併綜合收益表
16	管理層討論與分析	85	合併資產負債表
27	物業一覽	87	合併權益變動表
30	物業發展	88	合併現金流量表
44	物業管理服務	89	合併財務報表附註
45	商業物業投資及運營	186	五年財務概要
46	產業發展	187	公司資料

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。

30

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）。

44

涵蓋城市綜合體、社區鄰里及長租公寓等。

45

財務摘要

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

業績摘要

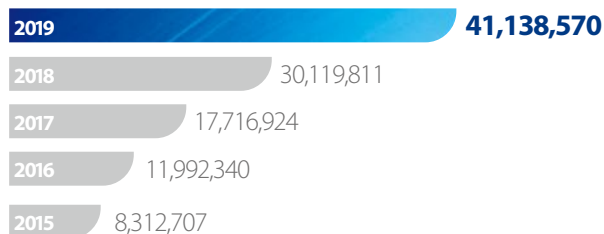
	截至12月31日止年度		變動
	2019年	2018年	
收入(人民幣百萬元)	41,138.6	30,119.8	36.6%
毛利(人民幣百萬元)	13,007.5	9,853.9	32.0%
毛利率	31.6%	32.7%	-1.1%
淨利潤(人民幣百萬元)	4,326.6	3,286.9	31.6%
淨利潤率	10.5%	10.9%	-0.4%
本公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	4,305.2	3,210.0	34.1%
每股基本盈利(人民幣元)	3.61	3.08	17.2%
擬派每股普通股末期股息(港元)	1.60	1.2253	30.6%

資產負債表摘要

	於12月31日		變動
	2019年	2018年	
總資產(人民幣百萬元)	249,713.8	177,319.1	40.8%
總現金及銀行存款(人民幣百萬元)	26,935.6	26,533.1	1.5%
短期借貸(人民幣百萬元)	9,136.2	16,601.2	-45.0%
長期借貸(人民幣百萬元)	45,515.5	32,908.1	38.3%
權益總額(人民幣百萬元)	31,138.3	23,584.4	32.0%
股權回報率	21.9%	19.9%	2.0%
總負債／總資產	87.5%	86.7%	0.8%
淨負債比率	89.0%	97.4%	-8.4%

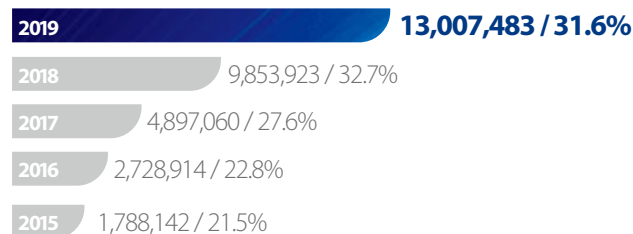
收入

(人民幣千元)



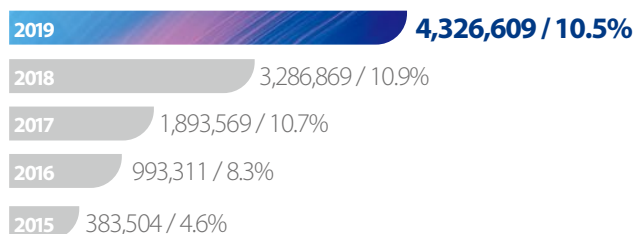
毛利及毛利率

(人民幣千元/%)



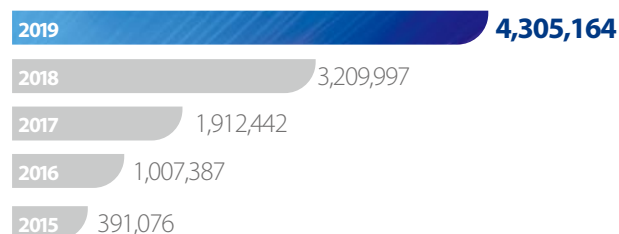
淨利潤及淨利潤率

(人民幣千元/%)



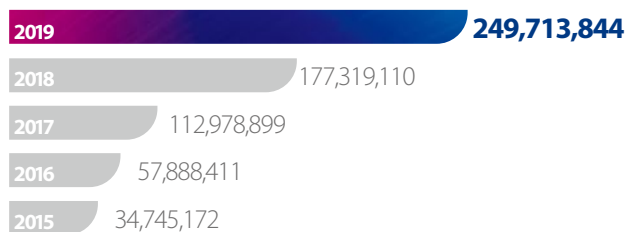
本公司擁有人應佔利潤

(人民幣千元)



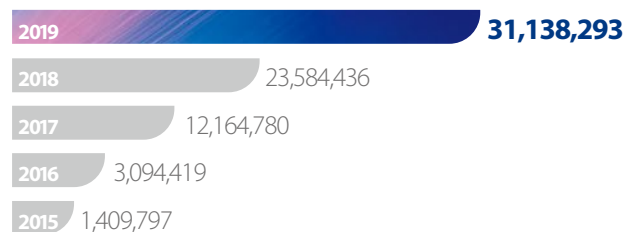
總資產

(人民幣千元)



總權益

(人民幣千元)



2019年度大事記

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告



3月

3月，本集團首次進入天津市開拓房地產項目，城市能級進一步提升。

4月，中誠信證券評估有限公司給予本公司附屬公司美的置業集團有限公司(「美的置業集團」)主體信用評級提升至AAA，評級展望穩定。

4月，本集團入股深圳市歐瑞博科技有限公司，加速拓展智慧家居生態鏈。

4月

中誠信評
CCXR 信用等级通知书

信評委函字[2019]G193-1号

美的置業集團有限公司：

受贵公司委托，中誠信證券評估有限公司對贵公司及贵公司擬發行的“美的置業集團有限公司2019年面向合格投資者公開發行公司債券（第三期）”的信用狀況進行了綜合分析。經中誠信評信用評級委員會最後審定，贵公司主體信用等級為AAA，評級展望穩定；本次債券的信用等級為AAA。

特此通告。

中誠信證券評估有限公司
信用評級委員會
二零一九年四月二十六日

5月，徐州綠色裝配式建築產業園正式投產，首批建築工業化PC產品交付並完成首次吊裝。



5月



7月，本集團首個自主研發的智慧家居控制系統——智慧家居3.0上線。

7月，本集團舉辦「智慧，賦能未來」智慧生態發佈會，聯合阿里雲計算有限公司(「阿里雲」)、杭州海康威視數字技術股份有限公司等行業頭部企業共建智慧生態。

7月，附屬公司美的置業集團成功發行人民幣17億元公開公司債券，票面利率低至5.2%。

7月

2019年度大事記(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

9月，本公司被納入香港恒生綜合指數成分股、恒生滬深港通大灣區綜合指數成分股。

9月，參股企業廣東睿住優卡科技有限公司（「睿住優卡」）正式投產，標誌著國內首條自主研發的全自動整裝衛浴生產線落戶佛山市高明區。



9月



10月

10月，本集團首次進入上海市進行房地產開發，城市能級進一步提升。

11月，本集團全面升級產品戰略和產品體系，以「5M智慧健康社區」為基礎，「璟睿、君蘭、雲築、未來」四大主力產品系為落地載體，助推產品力創新迭代。

11月



12月，本公司先舊後新股份配售，成功發行4,000萬股股票。

12月，本集團大型購物中心佛山美的悅然廣場開業。

12月

主要榮譽及獎項

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

企業實力

中國民營企業五百強、中國民營企業服務業百強

(中華全國工商業聯合會)

2019中國房地產上市企業30強

(觀點指數研究院)

2019中國房地產上市公司綜合實力30強

(中國房地產協會)

2019中國房地產百強企業32強

(中國房地產TOP10研究組*)

2019廣東省百強民營企業第36位

(廣東省工商業聯合會)

2019中國房企綜合實力粵港澳大灣區競爭力TOP20

(億翰智庫)

投資價值及成長性

2019年上市公司傑出成長價值獎

(南方財經全媒體集團、21世紀經濟報導)

2019中國上市房企投資價值獎

(格隆匯)

2019中國房企品牌價值粵港澳大灣區資本投資價值十強

(億翰智庫)



* 中國房地產TOP10研究組：由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合組成

智慧地產

2019年度智慧地產綜合實力企業

(二十一世紀傳媒)

2019金知了戛納國際創意節智慧地產品牌金獎

(鳳凰網房產)

品牌價值

2019中國房企品牌價值TOP30

(億翰智庫)

產品力

2019年中國房企產品力三十強企業

(易居克而瑞研究中心與築想科技*)

邯鄲美的城項目榮獲「2019年國家優質工程獎」

(中國施工企業管理協會)

鄭州美的翰悅府、贛州美的君蘭半島等6個項目

榮獲2019年「金盤獎」

(《時代樓盤》雜誌社等)

社會責任

公益卓越獎

(香港公益金)



* 上海築想信息科技有限公司

尊敬的各位股東：

本人欣然向閣下提呈美的置業控股有限公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度報告。

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，成功納入恒生綜合指數和港股通大灣區綜合指數成分股，並通過配售改善本公司股份的市場流動性，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。

* 「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。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。

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。

* 合營企業/聯營公司所持物業土地儲備的總建築面積已按權益比例進行折算。

(四) 財務表現

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。本公司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，本公司被納入恒生綜合指數成份股及港股通大灣區綜合指數成份股，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我們的股份目標價。

(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。

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，着力打造運營力、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。

致謝

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

主席、執行董事兼總裁

郝恒樂

2020年3月30日

香港

管理層討論與分析

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

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；華北地區中的天津市。

新增土地儲備清單

我們附屬公司的物業開發項目

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	佛山順德大良美的置業廣場	56%	379,772
		佛山禪城美的時光	100%	95,569
		佛山高明美的觀瀾府	100%	70,368
	茂名市	茂名美的置業廣場	51%	690,440
		茂名金科美的集美萬象	50%	318,047
	江門市	江門美的海棠公館	100%	121,857
		江門美的樾山府	100%	155,407
	惠州市	惠州美的旭輝江山公館	50%	154,610
		惠州美的力高佳兆業雲築花園	34%	225,156
	長三角經濟區	徐州市	徐州美的弘陽光明東湖悅府	34%
徐州美的天譽			100%	965,002
徐州美的德信翰林府			51%	56,100
寧波市		寧波美的合景明州雲著	50%	118,677
鎮江市		鎮江美的悅嵐山	100%	154,890
		鎮江美的招商新城雍和雅苑	34%	88,699
泉州市		泉州美的公園天下	51%	137,989
		泉州聚龍美的君悅府	65%	227,981
	南安美的智慧城	86%	456,542	

管理層討論與分析(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

區域	城市	項目名稱	應佔權益*	土地儲備 (平方米)
	揚州市	揚州美的國賓府	60%	151,872
	常州市	常州美的金科公園天下	51%	223,797
	蘇州市	蘇州美的瀾悅雅築	51%	210,692
	金華市	金華美的上湖華章	100%	129,715
		金華美的大發雲築	70%	71,675
	杭州市	杭州余杭九喬項目	50%	268,241
		杭州臨安錦北項目	100%	252,857
	台州市	台州華鴻美的美宸園	50%	263,467
		台州美的銀城君蘭府	60%	106,150
	阜陽市	阜陽美的公園天下	100%	326,284
	上海市	上海崇明寶島路項目	34%	102,383
		上海崇明喬松路南項目	34%	116,152
長中游經濟區	株洲市	株洲美的灣	100%	277,911
		株洲美的鉑悅府	100%	245,690
	長沙市	長沙旭輝美的東樾城	50%	240,800
		長沙美的麓府	73%	168,827
		長沙美的置業廣場	70%	102,956
	武漢市	武漢美的君蘭半島	100%	585,225
		武漢美的雅居樂雲築	51%	389,469
	郴州市	郴州美的仁大鉑悅府	51%	399,687
	贛州市	贛州愛康公園天下	51%	458,571

區域	城市	項目名稱	應佔權益*	土地儲備 (平方米)
	衡陽市	衡陽美的金科檀樾	50%	423,303
		衡陽美的雲熙府	100%	116,697
		衡陽美的白鷺灣	70%	260,906
華北地區	邯鄲市	邯鄲美的悅江府	100%	16,907
		邯鄲百家大街項目	100%	498,603
	瀋陽市	瀋陽美的君瀾	100%	240,216
		瀋陽美的瀚堂	100%	153,780
		瀋陽美的東堂	100%	92,758
	天津市	天津美的雲熙府	100%	99,175
西南經濟區	遵義市	遵義美的雲熙府二期	70%	236,785
		遵義美的悅江府	90%	474,196
	重慶市	重慶美的雲來	100%	90,190
	南寧市	南寧美的悅江府	100%	69,561

管理層討論與分析(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

合營企業／聯營公司所持物業**

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	佛山美的雲悅江山	42%	239,434
	江門市	江門雅居樂美的雍逸庭	49%	48,186
		江門美的嘉華紫薇公館	65%	65,134
	廣州市	廣州美的華髮天珀花園	50%	55,206
		廣州南沙美的綠城8號地塊項目	50%	58,121
東莞市	東莞美的招商東樾花園	50%	82,936	
長三角經濟區	常州市	常州美的世茂雲築	51%	191,872
	南京市	南京昕悅尚宸	50%	60,579
		南京江寧方前大道項目	37%	75,077
	徐州市	徐州美的保利碧桂園正榮梧桐公館	25%	72,549
		徐州美的金科雲築	55%	76,632
	合肥市	合肥美的金科郡	50%	149,666
	無錫市	無錫惠寧項目	55%	126,862
	南通市	南通美的弘陽君蘭天悅	55%	59,074
	蘇州市	蘇州黃埭春申路項目	49%	34,011
	鎮江市	鎮江南徐大道項目	34%	31,326
長中游經濟區	南昌市	南昌南蓮路項目	49%	39,787
	九江市	九江美的金科華府	49%	58,295

區域	城市	項目名稱	應佔權益*	土地儲備 (平方米)
華北地區	邯鄲市	邯鄲美的羅蘭溪穀(沁園)	51%	50,803
		邯鄲永年美的城	20%	78,108
	天津市	天津美的旭輝翰悅府	49%	193,535
西南經濟區	重慶市	重慶金科美的原上	49%	92,978
		重慶沙坪壩西雙大道項目	50%	74,465
	柳州市	柳州金科美的光明攬山庭	5%	3,640

* 「應佔權益」為截至2019年12月31日本公司持有項目公司的股權比例，部分項目未來會根據合作協議進一步調整股權結構。

** 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。

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。

管理層討論與分析(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

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一淨額為人民幣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。本年度本集團借款的詳情載於合併財務報表附註28。

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(交易時段前)，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」)。配售價較2019年12月10日於聯交所所報收市價每股20.50港元折讓約6.83%。

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)，總面值4,000萬港元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(該等承配人為由配售代理促成的專業投資者、機構投資者或其他投資者)。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，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。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，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。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，截至本報告日，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，而本公司籌得所得款項淨額約人民幣2,786.87百萬元(包括行使超額配股權)，此乃扣除與首次公開發售(「**首次公開發售**」)有關的包銷佣金及其他開支。

於2019年12月31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 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
潛在装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	2,786.87	1,364.98	1,421.89

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。本年度本集團僱員福利開支之詳情載於合併財務報表附註8。

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：

新型冠狀病毒疫情對中國物業市場潛在影響的不明朗因素

新型冠狀病毒疫情成為2020年上半年市場最為關心的話題。此次疫情對房地產開發企業造成了一定的影響，一方面項目建設速度放緩，另一方面多數房地產企業暫時停止了售樓處的活動而轉向網上銷售，待疫情過後再行恢復。因此，在項目建設及銷售回款等方面均受到了一定的影響。如若未來疫情進一步持續，將對企業的盈利及流動性產生一定的影響。

有關中國經濟狀況及中國物業市場表現的不明朗因素

房地產行業的發展與宏觀經濟週期及運行情況緊密聯繫，在經濟下行的壓力下，房地產市場價格可能出現下降，導致房地產銷售和投資預期減速。我們的業務及前景視乎中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現，尤其是珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區的市場表現。如果未來宏觀經濟持續波動，對房地產市場產生不利影響，可能對我們的業務，財務狀況及經營業績有不利影響。

項目開發營運風險

本集團的房地產項目開發週期長、投資大，涉及相關行業廣，合作單位多，要接受規劃、國土、建設、房管、消防和環保等多個政府部門的審批和監管，這對我們對項目的開發控制能力提出較高要求，儘管我們具備較強的項目操作能力以及較為豐富的項目操作經驗，但如果來自買家、策略性合作業務夥伴的失責行為、施工風險管理不足，或其他週邊因素對營運可能構成不同程度的負面影響。

住宅物業項目示例

珠三角經濟區



陽江 — 美的未來中心



佛山 — 美的花灣城



佛山 — 美的桂畔君蘭

長三角經濟區



南安 — 美的智慧城



蘇州 — 美的雲築



常州 — 美的世茂雲築

長中游經濟區



武漢 — 美的君蘭半島



株洲 — 美的灣



衡陽 — 美的白鷺灣

物業一覽(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

華北地區



瀋陽 — 美的東堂



邯鄲 — 永年美的城



鄭州 — 美的翰悅府

西南經濟區



重慶 — 金科美的原上



梧州 — 美的中央廣場



遵義 — 美的悅江府

商業物業項目示例



梧州 — 美的中央廣場



武漢 — 美的君蘭半島



徐州 — 美的樂城



徐州 — 旭輝美的天闕



鎮江 — 美的悦然廣場



佛山 — 美的悦然廣場

物業發展

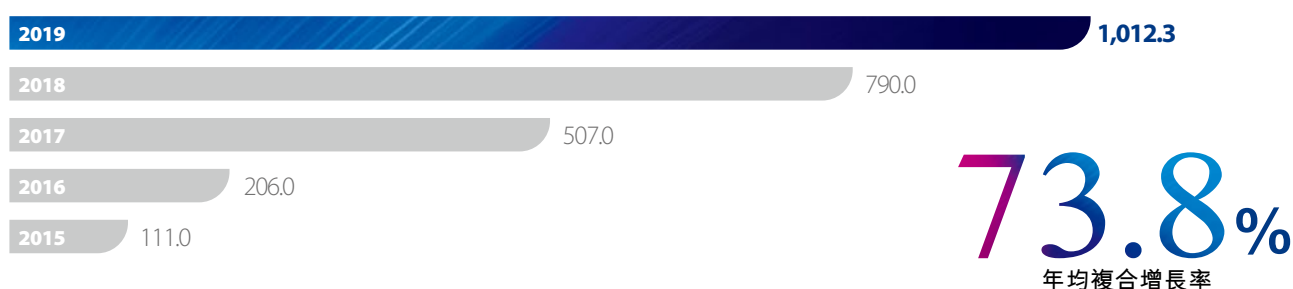
美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

合約銷售

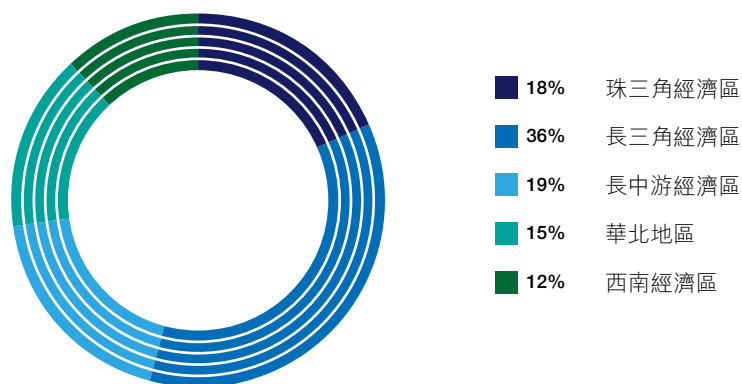
2019年，本集團連同合營企業和聯營公司共實現合約銷售金額約人民幣1,012.3億元，合約銷售建築面積約1,002.3萬平方米。

2015年至2019年，本集團的合約銷售金額年複合增長率達73.8%。2019年，長三角、長中游以及珠三角三個經濟區的合約銷售金額分別佔本集團總體的36%、19%、18%，合共佔本集團總體的73%。同時，本集團在佛山、徐州、常州等城市的合約銷售金額在當地市場位列前十。這體現了本集團業務聚焦中國經濟最繁榮及活躍的經濟區，以及經濟增長前景良好且有持續人口流入的核心城市。

歷年合約銷售金額(單位：億元人民幣)



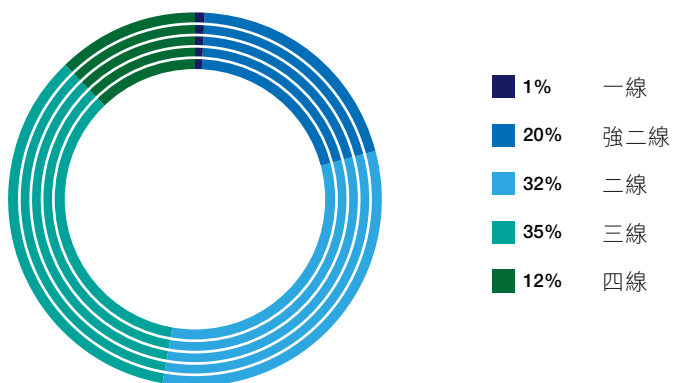
按經濟區劃分的合約銷售金額



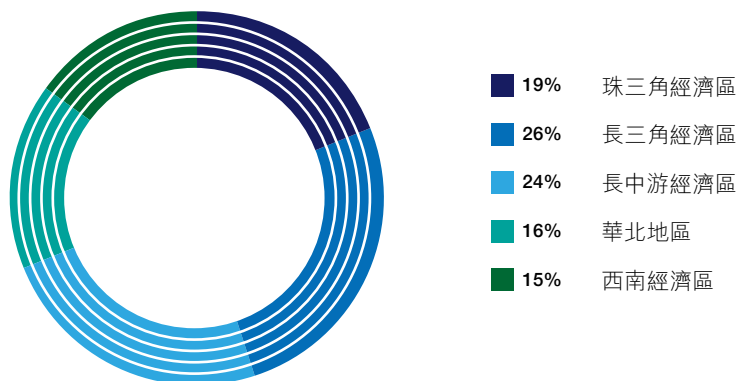
土地儲備

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。

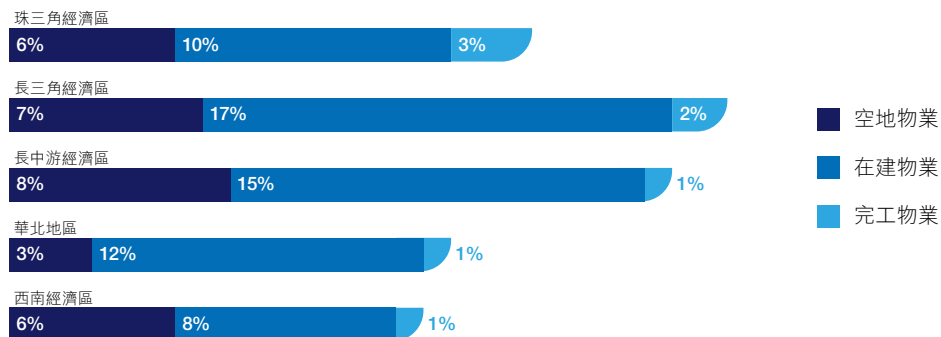
按城市等級劃分的土地儲備



按經濟區劃分的土地儲備



按項目狀態劃分土地儲備分佈圖



物業發展(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

物業分佈地圖

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。土地儲備主要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。

5

大核心經濟區

59

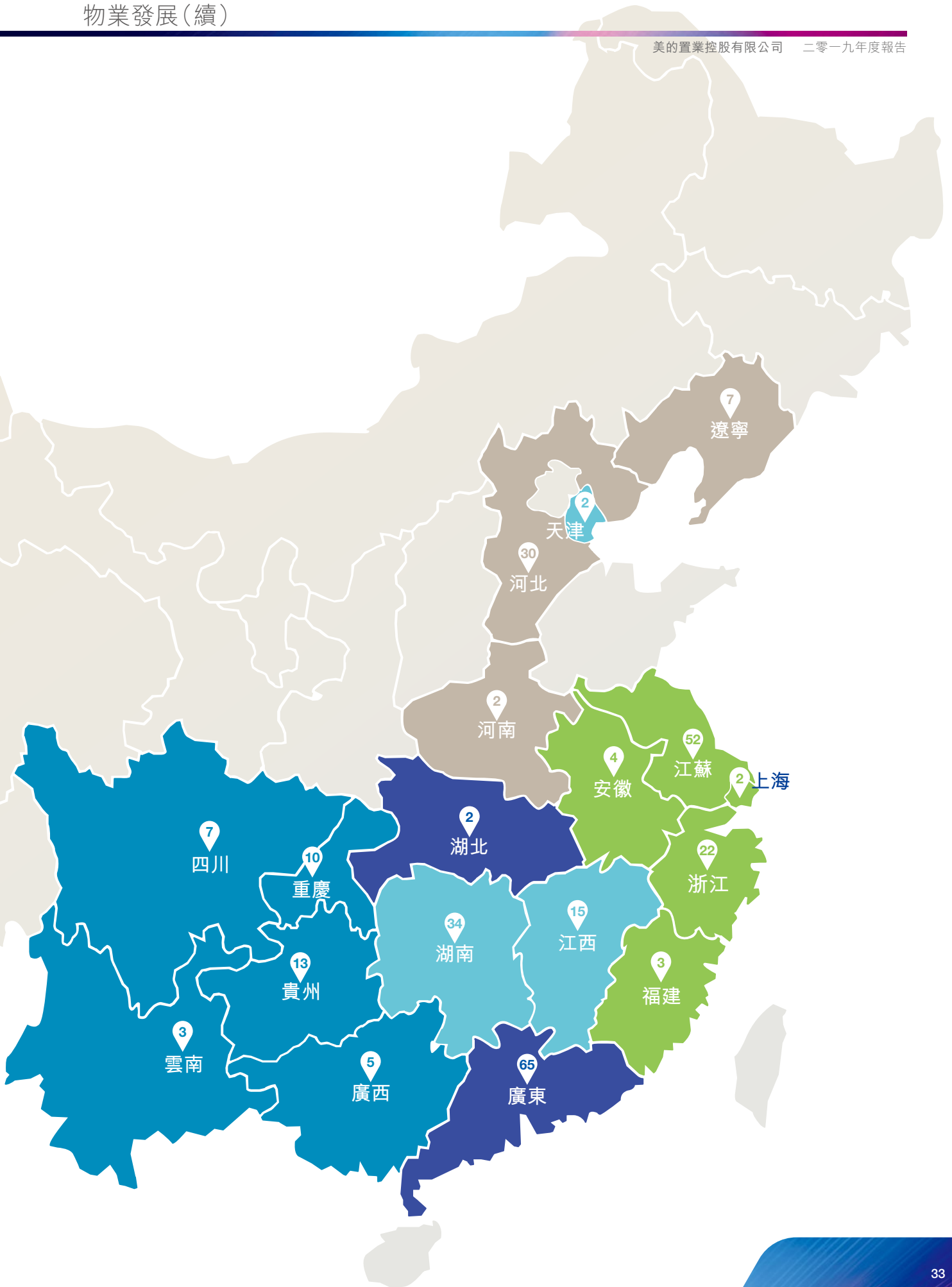
城市

278

精品項目*

* 其中包括61個通過合營企業及聯營公司參與的項目。





物業開發項目明細(於2019年12月31日)
我們附屬公司的物業開發項目

序號	項目名稱	城市	竣工			開發中			未來開發						
			土地儲備面積 (平方米)	竣工總建築面積 (平方米)	可供出售建築面積及已出租建築面積 (平方米)	竣工日期	開發中建築面積 (平方米)	預售建築面積 (平方米)	實收/預計取得銷售證日期	預計竣工日期	有土地使用的規劃建築面積 (平方米)	尚未取得的建築面積 (平方米)	取得預售證日期	預計竣工日期	本公司應佔權益
珠三角地區															
1	佛山美的朝誠	佛山市	213	290,957	290,744	213	2015年2月	-	-	-	-	-	-	-	100%
2	佛山美的廣場	佛山市	442	309,651	309,209	442	2018年12月	-	-	-	-	-	-	-	100%
3	佛山美的聚海東郡	佛山市	1,133	687,577	686,443	1,133	2018年4月	-	-	-	-	-	-	-	100%
4	佛山美的新都壹廣場	佛山市	44,026	142,149	98,123	44,026	2016年9月	-	-	-	-	-	-	-	100%
5	佛山翰墨園	佛山市	530	284,393	283,863	530	2017年8月	-	-	-	-	-	-	-	100%
6	佛山美的君蘭江山	佛山市	13,571	528,016	514,444	13,571	2018年2月	-	-	-	-	-	-	-	100%
7	佛山美的花灣城	佛山市	85,586	373,327	287,741	85,586	2018年8月	-	-	-	-	-	-	-	100%
8	佛山順德北滘美的悅然廣場	佛山市	281,449	318,732	37,283	281,449	2019年12月	-	-	-	-	-	-	-	100%
9	佛山美的翰湖苑	佛山市	292,633	327,383	149,721	177,663	2019年10月	114,971	47,329	2019年4月	2020年7月	-	-	-	100%
10	佛山美的壹號公園	佛山市	9,366	96,545	87,179	9,366	2019年1月	-	-	-	-	-	-	-	100%
11	佛山美的領賢公園	佛山市	23,352	252,064	228,712	23,352	2019年8月	-	-	-	-	-	-	-	60%
12	佛山美的壹境	佛山市	68,018	41,007	-	41,007	2019年10月	27,011	19,483	2019年4月	2020年5月	-	-	-	100%
13	佛山山水莊園	佛山市	92,047	-	-	-	-	-	-	-	92,047	-	2020年9月	2022年3月	70%
14	佛山蘭起蘭庭	佛山市	273,615	-	-	-	-	273,615	133,803	2018年8月	2020年6月	-	-	-	50%
15	佛山美的中交翰城	佛山市	105,699	-	-	-	-	105,699	40,004	2018年8月	2020年1月	-	-	-	70%
16	佛山美的桂畔君蘭	佛山市	87,482	147,086	59,605	87,482	2019年9月	-	-	-	-	-	-	-	100%
17	佛山水木清華	佛山市	49,540	66,690	17,150	49,540	2019年11月	-	-	-	-	-	-	-	50%
18	佛山美的西江府	佛山市	332,545	155,900	1,497	154,403	2019年8月	94,546	-	2020年8月	2021年9月	2022年3月	2023年6月	100%	
19	佛山唐海美的廣場	佛山市	155,629	-	-	-	-	45,684	-	2020年12月	2021年6月	2021年12月	2023年12月	100%	
20	佛山美的君翰嘉園	佛山市	71,437	-	-	-	-	71,437	-	2020年8月	2021年10月	-	-	-	100%
21	佛山海岸花園會所	佛山市	6,164	6,164	-	6,164	不適用	-	-	-	-	-	-	-	100%
22	佛山美的玖峰廣場	佛山市	118,433	-	-	-	-	118,433	14,395	2019年9月	2020年12月	-	-	-	90%
23	佛山順德大良美的置業廣場	佛山市	379,772	-	-	-	-	379,772	-	2020年4月	2023年10月	-	-	-	56%
24	佛山禪城美的時光	佛山市	95,569	-	-	-	-	95,569	16,363	2019年11月	2021年2月	-	-	-	100%
25	佛山美的西海岸	佛山市	19,463	761,975	742,513	19,463	2018年8月	-	-	-	-	-	-	-	100%
26	佛山美的明湖	佛山市	29,796	327,102	297,306	29,796	2019年6月	-	-	-	-	-	-	-	100%
27	佛山美的麗湖森林度假區	佛山市	1,138,745	452,012	334,132	117,879	2019年9月	457,362	170,141	2018年7月	2022年4月	2021年5月	2024年9月	90%	
28	佛山美的明湖北	佛山市	21,925	166,371	144,446	21,925	2018年12月	-	-	-	-	-	-	-	48%
29	佛山美的城	佛山市	192,182	-	-	-	-	192,182	145,347	2018年4月	2020年7月	-	-	-	100%

序號	項目名稱	城市	竣工				開發中				未來開發								
			土地儲備面積 (平方米)	竣工面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	竣工日期	開發中建築面積 (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/的預劃建築面積 (平方米)	尚未取得土地/使用權的建築面積 (平方米)	預計取得預售證日期	預計竣工日期	本公司應佔權益				
30	佛山千禧花園	佛山市	80,666	-	-	-	-	-	-	-	-	2021年3月	2024年9月	80,666	-	2021年3月	2024年9月	60%	
31	佛山高明美的觀瀾府	佛山市	70,368	-	-	-	70,368	-	-	-	-	2020年3月	2024年9月	-	-	-	-	100%	
32	陽江美的未來中心	陽江市	917,340	41,677	6,705	2018年6月	79,605	18,092	2019年9月	2019年9月	2019年9月	2020年6月	2028年12月	802,763	-	2020年6月	2028年12月	60%	
33	陽江美的公園大觀	陽江市	289,640	-	-	-	225,785	79,164	2018年9月	2018年9月	2018年9月	2020年12月	2022年6月	63,855	-	2020年12月	2022年6月	80%	
34	茂名美的置業廣場	茂名市	690,440	-	-	-	107,438	11,366	2019年11月	2019年11月	2019年11月	2022年12月	2024年9月	582,982	-	2020年7月	2024年9月	51%	
35	茂名金利美的東萊萬象	茂名市	318,047	-	-	-	87,989	13,847	2019年11月	2019年11月	2019年11月	2022年8月	2024年9月	230,057	-	2021年1月	2024年9月	50%	
36	河源美的城	河源市	621,157	-	-	-	492,822	159,037	2018年10月	2018年10月	2018年10月	2023年4月	2024年12月	128,335	-	2021年6月	2024年12月	60%	
37	河源美的寶谷項目	河源市	120,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2020年9月	2024年12月	120,000	-	2020年9月	2024年12月	80%
38	肇慶美的公園大觀	肇慶市	6,991	109,003	102,013	2019年5月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	
39	肇慶美的公園天下	肇慶市	156,969	-	-	-	156,969	42,342	2018年8月	2018年8月	2018年8月	2022年1月	-	-	-	-	-	100%	
40	肇慶美的碧桂園·六合	肇慶市	145,211	-	-	-	145,211	36,234	2018年10月	2018年10月	2018年10月	2021年6月	-	-	-	-	-	50%	
41	肇慶美的桂園·合景·美的蘭江府	肇慶市	237,308	-	-	-	144,937	39,778	2019年1月	2019年1月	2019年1月	2020年7月	2022年8月	92,371	-	2021年1月	2022年8月	34%	
42	肇慶美的悅山花園	肇慶市	97,707	-	-	-	97,707	13,565	2019年9月	2019年9月	2019年9月	2022年9月	-	-	-	-	-	100%	
43	江門美的公園天下	江門市	47,795	161,750	113,954	2019年12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	
44	江門美的卓越公園天譽	江門市	122,064	-	-	-	122,064	41,646	2018年11月	2018年11月	2018年11月	2020年11月	-	-	-	-	-	50%	
45	江門美的海棠公園	江門市	121,857	-	-	-	121,857	-	2020年3月	2020年3月	2020年3月	2023年12月	-	-	-	-	-	100%	
46	江門美的越山府	江門市	155,407	-	-	-	155,407	-	2020年6月	2020年6月	2020年6月	2023年1月	-	-	-	-	-	100%	
47	惠州美的恒輝江山公館	惠州市	154,610	-	-	-	154,610	7,196	2020年8月	2020年8月	2020年8月	2021年12月	-	-	-	-	-	50%	
48	惠州美的力高佳兆業雲葉花園	惠州市	225,156	-	-	-	225,156	-	2020年8月	2020年8月	2020年8月	2021年12月	-	-	-	-	-	34%	
49	中山美的公館	中山市	46,152	59,919	13,767	2019年7月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	
50	中山美的悅府	中山市	149,575	58,908	867	2019年9月	91,533	10,445	2018年6月	2018年6月	2018年6月	2020年1月	-	-	-	-	-	100%	
51	中山美的瀾山	中山市	3,652	47,546	43,894	2019年1月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	
52	廣州南沙美的雲裳	廣州市	137,426	-	-	-	82,921	27,515	2018年11月	2018年11月	2018年11月	2020年8月	2021年12月	54,505	-	2020年8月	2021年12月	100%	
53	深圳大廈11層	深圳市	636	636	-	不適用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	

物業發展(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

序號	項目名稱	城市	竣工				開發中				未來開發			
			土地儲備面積 (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)	預售建築面積 (平方米)	實收/預計取得預售證日期	尚未取得的使用權的規劃建築面積 (平方米)	預計取得預售證日期	預計竣工日期	本公司應佔權益
長三角地區														
54	徐州美的城	徐州市	37,143	454,338	417,195	37,143	2016年7月	-	-	-	-	-	100%	
55	徐州美的御城	徐州市	37,033	507,793	470,760	37,033	2017年9月	-	-	-	-	-	100%	
56	徐州美的時代城	徐州市	8,980	379,178	370,197	8,980	2019年9月	-	-	-	-	-	100%	
57	徐州美的公園天下	徐州市	277,174	257,547	238,484	19,063	2019年11月	258,111	227,587	2017年2月	2021年10月	-	100%	
58	徐州美的雲熙府	徐州市	31,992	41,420	9,428	31,992	2019年12月	-	-	-	-	-	100%	
59	徐州美的美的城	徐州市	393,432	-	-	-	-	205,090	118,593	2018年4月	2021年12月	2024年7月	100%	
60	徐州美的樂城	徐州市	238,133	219,344	198,350	20,994	2019年12月	217,138	166,454	2017年1月	2022年3月	-	100%	
61	徐州美的蓮翠園	徐州市	93,121	-	-	-	-	93,121	73,551	2018年9月	2020年10月	-	100%	
62	徐州美的麗棠	徐州市	108,391	-	-	-	-	108,391	86,621	2018年11月	2020年12月	-	51%	
63	徐州美的美的天閣	徐州市	234,622	-	-	-	-	234,622	89,886	2019年5月	2022年10月	-	51%	
64	徐州美的雲湖天城	徐州市	432,572	-	-	-	-	220,078	189,048	2019年6月	2021年11月	2022年12月	100%	
65	徐州美的弘陽湖明東湖悅府	徐州市	228,268	-	-	-	-	136,632	44,163	2019年12月	2022年6月	2022年6月	34%	
66	徐州美的天譽	徐州市	965,002	-	-	-	-	-	-	-	-	965,002	100%	
67	徐州美的德信翰林府	徐州市	56,100	-	-	-	-	-	-	-	-	56,100	51%	
68	寧波美的御蝶海	寧波市	409,068	621,522	545,752	75,771	2019年9月	333,297	130,291	2018年5月	2021年3月	-	100%	
69	寧波美的公園天下	寧波市	1,212	147,338	146,125	1,212	2018年7月	-	-	-	-	-	100%	
70	寧波美的九峰天宸	寧波市	1,187	79,977	78,791	1,187	2019年6月	-	-	-	-	-	100%	
71	寧波美的明州院子	寧波市	138,130	185,766	47,636	138,130	2019年12月	-	-	-	-	-	100%	
72	寧波美的慈宸府	寧波市	49,157	-	-	-	-	49,157	34,288	2018年9月	2020年9月	-	100%	
73	寧波美的映海潮	寧波市	341,225	-	-	-	-	205,406	22,358	2019年9月	2022年3月	2022年3月	100%	
74	寧波梅山保税港區4#地塊	寧波市	275,525	-	-	-	-	38,276	-	2021年7月	2023年1月	2023年1月	100%	
75	寧波美的碧桂園江山美麓	寧波市	68,222	-	-	-	-	68,222	47,320	2018年11月	2020年9月	-	51%	
76	寧波美的美韻園	寧波市	32,816	-	-	-	-	32,816	8,419	2019年10月	2021年7月	-	100%	
77	寧波美的合景明州雲著	寧波市	118,677	-	-	-	-	118,677	-	2020年4月	2022年9月	-	50%	
78	鎮江美的城	鎮江市	452,464	746,815	562,624	184,191	2019年12月	268,274	157,137	2018年8月	2021年6月	-	100%	
79	鎮江金山牧者	鎮江市	221,266	-	-	-	-	167,536	37,167	2018年11月	2021年8月	2024年4月	33%	
80	鎮江美的君蘭悅	鎮江市	309,665	-	-	-	-	165,227	7,453	2019年9月	2021年5月	2024年3月	100%	
81	鎮江美的悅嵐山	鎮江市	154,890	-	-	-	-	97,567	7,080	2019年9月	2022年10月	2023年6月	100%	
82	鎮江美的招商新嘉苑和龍苑	鎮江市	88,699	-	-	-	-	88,699	2,673	2019年11月	2021年8月	-	34%	
83	泉州美的公園天下	泉州市	137,989	-	-	-	-	137,989	31,719	2019年9月	2021年6月	-	51%	

序號	項目名稱	城市	竣工				開發中				未來開發						
			土地儲備面積 (平方米)	竣工總建築面積 (平方米)	竣工及已出售建築面積 (平方米)	可供出售建築面積及可出租建築面積 (平方米)	建築中建築面積 (平方米)	預計取得產權日期	預計竣工日期	預計竣工日期	尚未取得土地的使用權面積 (平方米)	預計取得產權日期	預計竣工日期	本公司應佔權益			
84	泉州豐美的君悅府	泉州市	227,981	-	-	-	80,533	-	-	2019年12月	-	147,448	-	-	暫無計劃	暫無計劃	65%
85	南安美的智慧城	泉州市	652,271	-	-	-	98,137	-	-	2020年1月	-	554,134	-	-	暫無計劃	暫無計劃	88%
86	無錫公園天下	無錫市	139,369	95,525	72,860	22,665	116,704	99,840	2018年5月	2020年4月	-	-	-	-	-	-	59%
87	無錫國寶府	無錫市	130,953	-	-	-	130,953	104,305	2018年7月	2020年10月	-	-	-	-	-	-	100%
88	無錫美的中裝產城	無錫市	301,383	-	-	-	301,383	76,711	2018年12月	2022年3月	-	-	-	-	-	-	60%
89	無錫美的太湖產城府	無錫市	289,849	-	-	-	289,849	80,154	2018年12月	2022年3月	-	-	-	-	-	-	34%
90	揚州美的城	揚州市	63,203	234,976	171,773	63,203	-	-	2019年12月	-	-	-	-	-	-	-	97%
91	揚州美的萬科翡翠雲台	揚州市	538,911	-	-	-	239,474	55,304	2018年11月	2022年11月	-	299,437	-	-	2021年4月	2024年11月	50%
92	揚州美的國寶府	揚州市	151,872	-	-	-	151,872	36,866	2019年8月	2021年11月	-	-	-	-	-	-	60%
93	常州國寶府	常州市	204,470	-	-	-	204,470	137,368	2018年5月	2020年9月	-	-	-	-	-	-	100%
94	常州美的翰林府一期	常州市	103,253	-	-	-	103,253	61,859	2019年2月	2021年2月	-	-	-	-	-	-	100%
95	常州美的翰林府二期	常州市	46,471	-	-	-	46,471	16,770	2019年9月	2021年10月	-	-	-	-	-	-	100%
96	常州美的陽光城江山樾	常州市	96,182	-	-	-	96,182	47,108	2019年3月	2021年3月	-	-	-	-	-	-	51%
97	常州美的金科公園天下	常州市	223,797	-	-	-	223,797	40,657	2019年9月	2021年9月	-	-	-	-	-	-	51%
98	蘇州美的雲棠	蘇州市	236,670	-	-	-	236,670	66,889	2019年6月	2022年7月	-	-	-	-	-	-	100%
99	蘇州美的棠譽華庭	蘇州市	196,732	-	-	-	196,732	69,716	2018年12月	2021年4月	-	-	-	-	-	-	34%
100	蘇州美的湖悅建築	蘇州市	210,692	-	-	-	210,692	35,223	2019年9月	2022年6月	-	-	-	-	-	-	51%
101	金華美的金宸府	金華市	11,416	125,913	114,497	11,416	-	-	2019年7月	-	-	-	-	-	-	-	100%
102	金華美的國寶府	金華市	44,005	188,005	144,000	44,005	-	-	2019年12月	-	-	-	-	-	-	-	64%
103	金華美的寶德世家	金華市	285,517	-	-	-	285,517	107,709	2018年8月	2020年11月	-	-	-	-	-	-	50%
104	金華美的上湖草堂	金華市	129,715	-	-	-	129,715	-	2020年1月	2022年1月	-	-	-	-	-	-	100%
105	金華美的湖悅雲棠	金華市	71,675	-	-	-	71,675	-	2020年6月	2022年3月	-	-	-	-	-	-	70%
106	杭州余村九溪項目	杭州市	268,241	-	-	-	268,241	-	2020年4月	2021年11月	-	-	-	-	-	-	50%
107	杭州國寶府北項目	杭州市	252,857	-	-	-	147,238	-	2020年1月	2022年11月	-	105,619	-	-	2020年1月	2024年11月	100%
108	台州華美的美邸園	台州市	263,467	-	-	-	263,467	58,944	2019年4月	2021年9月	-	-	-	-	-	-	50%
109	台州美的鉅城君蘭府	台州市	106,150	-	-	-	106,150	9,956	2019年11月	2021年9月	-	-	-	-	-	-	60%
110	阜陽美的公園天下	阜陽市	326,284	-	-	-	242,401	30,038	2019年9月	2022年4月	-	83,883	-	-	2020年12月	2022年2月	100%
111	合肥美的江美的城	合肥市	188,507	95,574	74,831	20,743	167,764	72,847	2018年9月	2021年3月	-	-	-	-	-	-	100%
112	合肥美的合景公園天下	合肥市	85,835	631,61	49,792	13,369	72,466	61,655	2018年8月	2020年3月	-	-	-	-	-	-	50%

物業發展(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

序號	項目名稱	城市	竣工				開發中				未來開發					
			土地儲備面積 (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)	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	有土地的使用權的規劃建築面積 (平方米)	尚未取得的土地面積 (平方米)	預計取得預售證日期	預計竣工日期	本公司應佔權益
113	上海崇明寶島路項目	上海市	102,383	-	-	-	102,383	-	-	2020年11月	2022年4月	-	-	-	-	34%
114	上海崇明潘松路項目	上海市	116,152	-	-	-	116,152	6,758	2019年12月	2021年10月	-	-	-	-	-	34%
115	靖江美的悅江府	泰州市	168,405	-	-	-	168,405	90,828	2019年6月	2021年10月	-	-	-	-	-	100%
116	舟山美的公園天下	舟山市	95,489	-	-	-	95,489	32,133	2018年12月	2021年6月	-	-	-	-	-	100%
117	南京美的產翠園	南京市	78,983	107,092	28,754	78,338	65	-	2020年9月	2020年6月	-	-	-	-	-	100%
長中游經濟區																
118	株洲美的藍溪谷	株洲市	325,281	515,057	448,917	66,140	206,621	178,825	2017年12月	2022年4月	46,656	5,984	2020年9月	2022年12月	100%	
119	株洲美的時代廣場	株洲市	83,068	127,776	44,708	83,068	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	
120	株洲美的美的城	株洲市	240,539	356,500	296,396	60,104	180,436	168,802	2017年10月	2020年11月	-	-	-	-	100%	
121	株洲美的翰城	株洲市	84,607	171,716	152,024	19,691	64,915	50,704	2017年11月	2020年4月	-	-	-	-	100%	
122	株洲美的檀府	株洲市	177,540	-	-	-	177,540	132,888	2018年2月	2021年5月	-	-	-	-	80%	
123	株洲美的雪峰山壹號	株洲市	217,944	-	-	-	159,989	97,418	2018年8月	2021年11月	57,955	-	2020年5月	2023年6月	100%	
124	株洲美的梧桐莊園	株洲市	237,247	-	-	-	177,925	117,871	2018年9月	2021年11月	59,321	-	2020年5月	2023年6月	80%	
125	株洲美的紫雲台	株洲市	188,610	-	-	-	115,948	39,896	2019年1月	2022年4月	72,662	-	2021年2月	2023年11月	100%	
126	株洲美的灣	株洲市	277,911	-	-	-	99,672	-	2019年12月	2022年4月	76,287	101,952	2021年2月	2024年12月	100%	
127	株洲美的悅悅府	株洲市	245,690	-	-	-	72,354	43,450	2019年9月	2021年5月	173,335	-	2020年11月	2024年6月	100%	
128	長沙美的梧桐莊園	長沙市	193,295	-	-	-	184,796	63,186	2018年9月	2022年4月	8,499	-	2020年7月	2022年4月	100%	
129	長沙美的鳳凰山	長沙市	163,331	-	-	-	113,086	48,570	2019年3月	2021年4月	50,245	-	2020年6月	2021年10月	100%	
130	長沙美的美的奧城	長沙市	240,800	-	-	-	236,807	69,237	2019年8月	2020年12月	3,993	-	2020年9月	2020年12月	50%	
131	長沙美的蘭府	長沙市	168,827	-	-	-	168,066	-	2019年12月	2022年7月	761	-	2022年6月	2022年7月	73%	
132	長沙美的置業廣場	長沙市	102,956	-	-	-	51,556	-	2020年7月	2022年4月	51,401	-	2021年3月	2022年4月	70%	
133	寧鄉美的城	長沙市	290,351	109,103	94,984	14,119	184,211	125,244	2017年9月	2022年4月	92,020	-	2020年6月	2022年9月	100%	
134	寧鄉美的院子	長沙市	219,339	-	-	-	219,339	97,557	2018年8月	2022年6月	-	-	-	-	100%	
135	寧鄉美的國賓府	長沙市	612,308	-	-	-	226,868	147,507	2018年8月	2021年7月	385,440	-	2020年6月	2025年12月	88%	
136	湘潭美的國賓府	湘潭市	375,095	146,352	127,054	19,298	96,515	54,325	2018年4月	2020年7月	259,282	-	2020年5月	2024年12月	100%	
137	湘潭美的蓮城首府	湘潭市	731,385	-	-	-	145,556	59,897	2019年4月	2021年10月	585,828	-	2020年6月	2028年5月	95%	
138	湘潭美的蓮城首府·東區園	湘潭市	252,245	-	-	-	147,932	43,902	2018年9月	2022年8月	104,313	-	2022年6月	2026年2月	100%	
139	武漢美的君蘭半島	武漢市	585,225	-	-	-	196,988	-	2020年3月	2021年12月	388,287	-	2021年3月	2023年12月	100%	

序號	項目名稱	城市	竣工			開發中			未來開發					
			土地儲備面積 (平方米)	竣工面積 (平方米)	可供出售建築面積及已出租面積 (平方米)	開發中建築面積 (平方米)	銷售面積 (平方米)	實際/預計取得資產證日期	預計竣工日期	有土地使用權的規劃建築面積 (平方米)	尚未取得土地的使用權的建築面積 (平方米)	預計取得資產證日期	預計竣工日期	本公司應佔權益
140	武漢美的產居樂業苑	武漢市	389,469	-	-	255,909	-	2020年4月	2022年6月	133,560	-	2021年1月	2023年6月	51%
141	柳州美的雲熙府	柳州市	548,856	-	-	405,562	284,700	2018年3月	2021年5月	143,393	-	2020年12月	2023年9月	60%
142	柳州美的仁大御悅府	柳州市	399,687	-	-	184,609	119,695	2019年6月	2021年11月	215,078	-	2020年6月	2022年11月	51%
143	岳陽美的梧桐莊園	岳陽市	554,221	211,691	41,082	377,570	199,146	2018年4月	2022年3月	135,569	-	2021年1月	2023年1月	80%
144	岳陽美的金科郡	岳陽市	169,738	-	-	169,738	48,291	2019年5月	2022年7月	-	-	-	-	50%
145	岳陽美的鉅悅府	岳陽市	184,341	-	-	156,293	43,316	2019年7月	2021年7月	28,948	-	2021年1月	2023年1月	100%
146	贛州美的君蘭半島	贛州市	383,574	-	-	383,574	94,641	2019年1月	2023年2月	-	-	-	-	60%
147	贛州美的公園天下	贛州市	458,571	-	-	182,329	56,523	2019年10月	2021年10月	-	276,242	2020年5月	2024年12月	51%
148	衡陽美的金科禮賦	衡陽市	423,303	-	-	106,656	36,268	2019年9月	2021年4月	316,647	-	2020年5月	2022年6月	50%
149	衡陽美的雲熙府	衡陽市	116,697	-	-	116,697	6,504	2019年10月	2022年9月	-	-	-	-	100%
150	衡陽美的白鷺灣	衡陽市	260,906	-	-	130,431	13,818	2019年6月	2021年6月	130,476	-	2021年3月	2023年12月	70%
151	上饒美的陽光城文瀾府	上饒市	127,711	-	-	127,711	84,116	2018年6月	2020年6月	-	-	-	-	50%
152	上饒美的新力帝泊灣	上饒市	198,662	-	-	198,662	96,620	2018年11月	2021年6月	-	-	-	-	34%
153	上饒美的碧桂園天樞	上饒市	407,239	-	-	407,239	270,245	2018年6月	2021年6月	-	-	-	-	33%
154	九江美的國寶府	九江市	366,948	101,790	101,417	265,531	174,149	2018年9月	2021年11月	-	-	-	-	62%
155	九江美的鉅悅府	九江市	117,538	-	-	117,538	88,647	2018年4月	2020年5月	-	-	-	-	100%
156	常德金科美的御景和園	常德市	287,541	-	-	182,524	53,199	2019年6月	2021年11月	105,017	-	2020年5月	2022年6月	50%
157	南昌部的美的城	南昌市	101,611	383,539	317,884	35,995	21,068	2018年11月	2021年5月	-	-	-	-	64%
158	南昌美的悅江府	南昌市	193,512	59,820	25,697	105,848	62,496	2018年5月	2020年11月	53,541	-	暫無計劃	暫無計劃	63%
華北地區														
159	邯鄲美的城	邯鄲市	147,211	800,804	724,475	50,882	5,428	2014年9月	2020年6月	-	-	-	-	100%
160	邯鄲時代城	邯鄲市	331,034	221,568	172,900	282,366	174,086	2016年7月	2020年4月	-	-	-	-	100%
161	邯鄲羅蘭春天	邯鄲市	252,265	-	-	252,265	239,722	2017年3月	2020年4月	-	-	-	-	100%
162	邯鄲康園裏	邯鄲市	76,922	-	-	76,922	72,484	2017年6月	2020年5月	-	-	-	-	100%
163	邯鄲美的美的城	邯鄲市	540,704	-	-	535,855	500,659	2017年9月	2023年3月	-	4,869	不適用	2021年1月	51%
164	邯鄲錦庭芳	邯鄲市	52,165	-	-	52,165	45,436	2018年11月	2020年12月	-	-	-	-	100%
165	邯鄲幸福時光	邯鄲市	152,202	-	-	152,202	139,415	2017年9月	2021年6月	-	-	-	-	100%
166	邯鄲梧桐林語	邯鄲市	305,242	-	-	224,098	173,709	2017年6月	2020年8月	81,144	-	2021年10月	2024年12月	59%

物業發展(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

序號	項目名稱	城市	竣工				開發中				未來開發				
			土地儲備面積 (平方米)	不可銷售及已售建築面積 (平方米)	竣工日期	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)	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	有土地的使用權的規劃建築面積 (平方米)	尚未取得的土地使用權的建築面積 (平方米)	預計取得預售證日期	預計竣工日期	本公司應佔權益
167	邯鄲美的城	邯鄲市	391,447	-	-	-	283,811	210,580	2019年8月	2022年10月	107,656	-	2020年7月	2023年3月	100%
168	邯鄲美的廣場	邯鄲市	171,164	-	-	-	171,164	547,46	2019年9月	2021年7月	-	-	-	-	100%
169	邯鄲美的劍橋郡	邯鄲市	803,187	-	-	-	584,244	148,243	2019年9月	2023年9月	187,035	37,908	2021年12月	2023年12月	49%
170	邯鄲美的悅江府	邯鄲市	129,307	-	-	-	129,307	108,617	2019年4月	2022年4月	-	-	-	-	100%
171	邯鄲君廷園美的雲閣府	邯鄲市	288,428	-	-	-	288,428	107,621	2019年1月	2022年7月	-	-	-	-	45%
172	邯鄲美的康德府	邯鄲市	78,101	-	-	-	78,101	63,191	2019年10月	2023年4月	-	-	-	-	65%
173	邯鄲百家大項目	邯鄲市	498,603	-	-	-	-	-	-	-	-	498,603	2020年8月	2024年3月	100%
174	瀋陽美的城	瀋陽市	261,959	806,215	719,539	86,676	149,043	112,786	2014年4月	2020年12月	26,240	-	2020年9月	2023年5月	100%
175	瀋陽美的時代城	瀋陽市	137,121	185,943	101,631	84,311	52,810	36,904	2018年7月	2020年6月	-	-	-	-	100%
176	瀋陽美的潮悅府	瀋陽市	138,460	-	-	-	138,460	84,957	2018年8月	2021年6月	-	-	-	-	100%
177	瀋陽美的盛堂	瀋陽市	176,775	-	-	-	176,775	90,402	2018年7月	2021年10月	-	-	-	-	100%
178	瀋陽美的君瀾	瀋陽市	240,216	-	-	-	109,213	6,871	2019年12月	2022年9月	131,003	-	2020年9月	2024年5月	100%
179	瀋陽美的海空	瀋陽市	153,780	-	-	-	153,780	17,272	2019年10月	2022年5月	-	-	-	-	100%
180	瀋陽美的東堂	瀋陽市	92,758	-	-	-	92,758	14,065	2019年11月	2022年5月	-	-	-	-	100%
181	邢台美的國賓府·南苑	邢台市	195,373	-	-	-	149,698	28,241	2019年3月	2024年8月	45,675	-	2023年10月	2028年12月	60%
182	邢台美的國賓府	邢台市	171,131	-	-	-	171,131	112,291	2018年6月	2021年12月	-	-	-	-	45%
183	邢台美的公園天下	邢台市	197,573	-	-	-	95,078	2,045	2019年3月	2023年6月	102,495	-	2021年6月	2024年10月	100%
184	邢台美的時代城	邢台市	116,172	-	-	-	116,172	21,339	2019年5月	2023年6月	-	-	-	-	100%
185	邢台美的時代城二期	邢台市	131,384	-	-	-	-	-	-	-	131,384	-	2020年5月	2024年3月	100%
186	邢台美的觀瀾一號	邢台市	197,187	-	-	-	93,165	14,338	2019年2月	2022年10月	104,022	-	2020年7月	2024年10月	45%
187	鄭州美的翰悅府	鄭州市	213,571	-	-	-	206,449	50,357	2019年9月	2022年12月	7,122	-	2020年12月	2022年12月	100%
188	開封美的國賓府	開封市	183,304	-	-	-	183,304	33,200	2019年5月	2022年9月	-	-	-	-	100%
189	天津美的雲熙府	天津市	99,175	-	-	-	3,288	-	不適用	2021年11月	-	95,887	2020年5月	2022年8月	100%
190	石家莊雲熙府	石家莊市	88,372	-	-	-	88,372	80,004	2017年9月	2020年7月	-	-	-	-	51%
西南總匯															
191	貴陽美的林城時代	貴陽市	250,268	1,725,931	1,475,663	250,268	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
192	貴陽美的雲藍府	貴陽市	26,805	133,920	107,115	26,805	-	-	-	-	-	-	-	-	95%
193	貴陽美的國賓府	貴陽市	1,010,189	656,760	466,148	190,612	300,841	181,657	2018年4月	2021年5月	518,235	-	2021年1月	2026年1月	100%
194	貴陽美的國賓府六二期·大三期	貴陽市	307,000	-	-	-	-	-	-	-	307,000	-	2021年1月	2028年12月	100%
195	貴陽美的廣場	貴陽市	294,654	-	-	-	291,099	55,356	2019年2月	2023年6月	3,595	-	不適用	2023年6月	90%
196	貴陽美的花溪院子	貴陽市	152,969	-	-	-	152,969	27,348	2018年8月	2021年5月	-	-	-	-	100%

序號	項目名稱	城市	竣工			開發中			未來開發			本公司應佔權益	
			土地儲備面積 (平方米)	竣工總建築面積 (平方米)	竣工日期	開發中建築面積 (平方米)	銷售/預計取得預售證日期	預計竣工日期	有土地 使用權 的剩餘 建築面積 (平方米)	尚未取得 土地 使用權 的剩餘 建築面積 (平方米)	預計 取得預售證 日期		預計竣工日期
197	遵義美的城	遵義市	136,641	820,238	683,597	136,641	2019年11月	-	-	-	-	-	100%
198	遵義美的公園天下	遵義市	116,295	70,662	70,662	116,295	2019年12月	87,049	2018年2月	2020年6月	-	-	100%
199	遵義美的雲熙府	遵義市	228,744	-	-	228,744	-	156,333	2018年9月	2020年11月	-	-	100%
200	遵義美的金科萬樞府	遵義市	400,175	-	-	400,175	-	23,235	2018年9月	2024年12月	-	-	51%
201	遵義美的雲熙府二期	遵義市	236,785	-	-	236,785	-	20,389	2019年10月	2022年12月	-	-	70%
202	遵義美的悅江府	遵義市	474,196	-	-	121,150	-	38,934	2019年9月	2024年1月	2021年4月	2024年1月	98%
203	重慶美的深安公園天下	重慶市	124,770	77,921	48,357	95,206	2019年6月	55,698	2018年6月	2020年9月	-	-	50%
204	重慶美的中數雲樞	重慶市	480,670	-	-	157,722	-	19,641	2018年12月	2021年10月	2022年1月	2023年12月	50%
205	重慶金科新城美的萬山連8號	重慶市	388,993	-	-	256,273	-	65,357	2018年12月	2022年8月	2021年1月	2022年8月	35%
206	重慶美的雲樞	重慶市	90,190	-	-	90,190	-	-	2020年1月	2021年5月	-	-	100%
207	梧州美的中央廣場	梧州市	802,218	-	-	303,688	-	102,568	2018年10月	2021年5月	2021年4月	2026年12月	100%
208	成都美的新禧公園天下	成都市	218,013	-	-	218,013	-	83,884	2018年7月	2020年3月	-	-	70%
209	成都彭州美的碧桂園蘭瀾府	成都市	260,957	-	-	260,957	-	103,705	2018年9月	2022年5月	-	-	78%
210	成都美的瀾樞郡	成都市	203,693	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
211	樂山美的理樞府	樂山市	314,810	-	-	126,685	-	38,816	2018年10月	2020年9月	2020年6月	2023年4月	100%
212	昆明美的順城府	昆明市	338,042	288,178	202,029	251,892	2019年9月	96,902	2018年9月	2022年10月	2020年7月	2021年9月	100%
213	眉山美的雲溪郡	眉山市	112,123	-	-	112,123	-	49,770	2018年9月	2022年3月	-	-	53%
214	眉山美的金輝郡	眉山市	88,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
215	南寧美的慧城	南寧市	119,978	-	-	119,978	-	66,314	2018年11月	2021年4月	2020年6月	2022年6月	50%
216	南寧美的悅江府	南寧市	69,561	-	-	69,561	-	-	2020年5月	2022年12月	-	-	100%
217	大理美的未來城	大理市	148,557	-	-	-	-	-	-	-	2020年7月	2022年5月	50%

物業發展(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

合營企業／聯營公司所持有的物業*

序號	項目名稱	城市	竣工				開發中				未來開發				
			土地儲備面積 (平方米)	竣工總建築面積 (平方米)	竣工日期	可供出售建築面積及已出租建築面積 (平方米)	開發中建築面積 (平方米)	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)	尚未取得土地使用權的建築面積 (平方米)	預計取得預售證日期	預計竣工日期	本公司應佔權益
珠三角地區															
1	佛山唐柱園美的未來城	佛山市	208,704	-	-	417,408	47,598	2019年4月	-	-	-	-	-	-	50%
2	佛山三水美的瓊麗居樂華樂府	佛山市	118,683	-	-	260,900	56,351	2018年11月	-	-	2021年5月	2022年9月	-	34%	
3	佛山美的雲悅江山	佛山市	239,434	-	-	145,896	-	2020年9月	-	424,185	2022年4月	2025年3月	-	42%	
4	佛山廣科美的西江悅	佛山市	28,326	354,452	62,948	-	-	-	-	-	-	-	-	49%	
5	佛山美的明珠北灣花園二期	佛山市	76,773	34,883	2019年7月	192,527	108,131	2018年7月	-	-	-	-	-	34%	
6	佛山保利御府	佛山市	66,004	-	-	264,015	73,748	2018年10月	-	-	-	-	-	29%	
7	江門美的雅居樂公園天環	江門市	71,725	-	-	146,379	67,302	2018年6月	-	-	-	-	-	49%	
8	江門雅居樂美的雅逸庭	江門市	48,186	-	-	98,339	-	2020年6月	-	-	-	-	-	49%	
9	江門美的麗華樂公館	江門市	65,134	-	-	-	-	-	-	100,206	2020年9月	2023年12月	-	65%	
10	廣州美的華發天珀花園	廣州市	55,206	-	-	-	-	-	-	110,411	2020年9月	2023年2月	-	50%	
11	廣州南沙美的綠城8號地塊項目	廣州市	58,121	-	-	-	-	-	-	116,243	2020年9月	2022年10月	-	50%	
12	東莞美的招商東樹花園	東莞市	80,936	-	-	165,872	-	2020年8月	-	-	-	-	-	50%	
長三角地區															
13	常州美的恒輝天賦	常州市	89,038	-	-	148,401	70,705	2018年11月	-	-	-	-	-	60%	
14	常州美的世茂雲萊	常州市	191,872	-	-	97,599	6,688	2019年12月	-	278,620	2020年11月	2022年11月	-	51%	
15	南京金輪東方	南京市	168	174,693	2019年8月	1,052	-	-	-	-	-	-	-	16%	
16	南京美的建發潤錦園	南京市	47,371	-	-	94,742	4,174	2019年10月	-	-	-	-	-	50%	
17	南京新悅尚宸	南京市	60,579	-	-	121,159	-	2020年3月	-	-	-	-	-	50%	
18	南京江寧方前大道項目	南京市	75,077	-	-	-	-	-	-	-	202,912	2020年9月	2022年12月	37%	
19	徐州美的工潤明湖	徐州市	2,664	157,012	2019年4月	5,329	-	-	-	-	-	-	-	50%	
20	徐州美的保利唐莊園正榮閣公館	徐州市	72,549	-	-	167,233	13,774	2019年6月	-	122,875	2021年3月	2024年12月	-	29%	
21	徐州美的金科雲萊	徐州市	76,632	-	-	299,933	-	-	-	-	139,331	2020年6月	2022年12月	59%	
22	合肥美的金科郡	合肥市	149,666	-	-	-	71,512	2019年6月	-	-	-	-	-	50%	
23	無錫藍光華錦里	無錫市	21,560	244,061	2018年12月	44,000	-	-	-	-	-	-	-	49%	
24	無錫華亭項目	無錫市	126,862	-	-	-	-	-	-	230,659	2020年6月	2020年12月	-	55%	
25	舟山的德信翰城	舟山市	84,649	-	-	169,299	79,575	2019年3月	-	-	-	-	-	50%	
26	金華美的融信君蘭江山	金華市	73,096	-	-	182,740	107,591	2017年12月	-	-	-	-	-	40%	
27	南通美的弘陽君蘭悅	南通市	59,074	-	-	107,408	15,133	2019年12月	-	-	-	-	-	59%	
28	蘇州濱江御園	蘇州市	15,264	116,057	2019年4月	30,528	-	-	-	-	-	-	-	50%	
29	蘇州江城源著	蘇州市	15,884	-	-	122,187	84,927	2018年5月	-	-	-	-	-	13%	
30	蘇州蘇華申路項目	蘇州市	34,011	-	-	-	-	-	-	69,410	2020年4月	2021年12月	-	49%	
31	鎮江南徐大連項目	鎮江市	31,326	-	-	92,137	-	2019年12月	-	-	-	-	-	34%	

* 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。

序號	項目名稱	城市	竣工				開發中				未來開發			
			土地儲備面積 (平方米)	竣工總建築面積 (平方米)	竣工日期	開發中建築面積 (平方米)	預售建築面積 (平方米)	實際/預計取得預售證日期	有土地使用的規劃建築面積 (平方米)	尚未取得的建築面積 (平方米)	取得預售證日期	預計竣工日期	本公司應佔權益	
長中游地區														
32	南昌美的新力公園天下	南昌市	173,668	-	-	289,447	371,28	2019年6月	-	-	-	-	60%	
33	南昌新力合園	南昌市	30,995	185,914	87,431	98,483	2019年12月	56,491	-	-	2020年5月	-	20%	
34	南昌美的花灣城	南昌市	64,899	-	-	227,237	81,447	2019年3月	-	-	2022年8月	-	29%	
35	南昌南麓路項目	南昌市	39,787	-	-	-	-	-	-	-	2020年6月	2022年11月	49%	
36	長沙美的蘭城	長沙市	152,477	-	-	302,267	130,860	2018年6月	-	-	不適用	2020年5月	50%	
37	寧鄉醫社園美的院子	長沙市	104,293	-	-	114,485	26,232	2019年6月	-	-	2020年9月	2023年6月	50%	
38	九江美的天鉅灣	九江市	74,874	90,657	90,657	187,186	143,141	2018年6月	-	-	2021年6月	-	40%	
39	九江美的金科華府	九江市	58,295	-	-	118,969	22,130	2019年9月	-	-	2021年10月	-	49%	
40	常德美的碧桂園附業府	常德市	130,891	25,296	25,296	261,782	182,304	2018年4月	-	-	2021年11月	-	50%	
41	岳陽美的金科都15#	岳陽市	129,247	-	-	-	-	-	-	-	2021年1月	2023年11月	50%	
華北地區														
42	邯鄲北德芳斯	邯鄲市	281,166	575,896	462,894	113,002	355,036	2018年11月	171,119	2005年7月	2021年12月	2021年12月	60%	
43	邯鄲盛世天城	邯鄲市	294,539	-	-	499,218	238,494	2018年9月	-	-	不適用	-	59%	
44	邯鄲龍溪谷(福園)	邯鄲市	74,907	-	-	146,876	80,868	2018年7月	-	-	2022年4月	-	51%	
45	邯鄲龍溪谷(錦園)	邯鄲市	29,404	-	-	117,617	91,324	2018年8月	-	-	2021年4月	-	29%	
46	邯鄲美的龍湖溪谷(沁園)	邯鄲市	50,803	-	-	26,857	14,672	2019年11月	-	-	2020年5月	2022年5月	51%	
47	邯鄲美的龍湖溪谷	邯鄲市	167,390	-	-	257,322	39,686	2019年9月	-	-	2023年5月	-	65%	
48	邯鄲永年美的城	邯鄲市	78,108	-	-	101,132	16,764	2019年9月	289,410	2020年11月	2023年12月	2023年12月	20%	
49	天津美的恒輝翰悅府	天津市	193,535	-	-	182,898	3,045	2019年9月	-	-	2020年1月	2022年12月	49%	
50	邢台英郡公館	邢台市	40,970	-	-	136,566	98,342	2018年6月	-	-	2020年12月	-	30%	
西南地區														
51	重慶美的金科郡	重慶市	148,714	240,910	150,311	90,598	206,830	2019年12月	-	2019年11月	2021年1月	-	50%	
52	重慶美的江山	重慶市	19,517	71,787	46,949	24,838	60,706	2019年10月	12,059	2019年1月	2021年3月	2021年6月	20%	
53	重慶美的蘭亭府	重慶市	38,913	70,776	1,020	69,757	124,806	2019年12月	-	2019年4月	2020年5月	-	20%	
54	重慶美的蘭蘭府	重慶市	107,367	-	-	-	-	-	-	-	2020年8月	2022年9月	80%	
55	重慶美的原上	重慶市	92,978	-	-	73,576	423	2019年11月	-	2019年11月	2021年1月	2022年10月	49%	
56	重慶沙坪壩西雙大道項目	重慶市	74,465	-	-	-	-	-	-	-	2020年9月	2022年3月	50%	
57	重慶美的金科蘭蘭府·36#	重慶市	107,839	-	-	-	-	-	-	-	2020年8月	2022年7月	49%	
58	大理美的鹿居樂雅美灣	大理市	67,504	-	-	-	-	-	-	-	2020年5月	2022年5月	50%	
59	南寧美的恒輝城	南寧市	44,865	-	-	89,730	42,491	2019年3月	-	-	-	-	50%	
60	成都翰林首府	成都市	29,637	-	-	169,354	143,113	2018年9月	-	-	-	-	18%	
61	柳州金科的北明麓山庭	柳州市	3,640	-	-	20,678	-	2020年1月	-	2020年12月	2024年12月	5%		

物業管理服務

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告



本集團始終立足「服務」本質，基於物業管理行業豐富的經驗和專業能力，美的物業管理持續為我們的客戶提供「滿意+驚喜」的優質物業服務。美的物業管理的在管項目主要涉及住宅社區，以及商業物業、寫字樓、公園景區及其他公共設施等非住宅物業。

2019年，美的物業管理加快智慧平台的建設，推出智慧社區3.0，並發佈智慧指揮統一調度中心IOC平台，通過線上智慧運營中心(雲平台)+線下運營中心(E控中心)實現社區運營過程中管理可視化、數字化，通過社區管理前置，提高管理水準和服務效率；我們進一步升級項目服務中心為雲朵之家，利用AI人工智能，實現部分業務場景智能化、自動化，如人臉識別通行、車輛運營分析、社區安防AI智能監控等，促進物業管理服務向高效集約型現代服務模式轉變。我們與中國移動簽訂5G戰略合作協定，率先利用5G技術為智慧社區賦能。一系列信息化手段的應用，為業主創造更多智慧化生活產品與場景體驗，極大地提升了物業服務品質。

年內，美的物業管理加入美好生活服務聯盟，榮膺2019第五屆中國物業管理創新發展論壇「住宅物業服務領先企業」及「公眾物業服務領先企業」兩個獎項；在管項目佛山·美的翰誠成為國內首個「關心下一代健康文化教育實踐基地」；邯鄲·美的城獲評為「2019年度物業企業特色服務項目」；瀋陽·美的城獲評為「遼寧省物業服務標杆項目」等。品質服務將繼續作為美的物業管理的立業之本，我們將以更高的標準，全力以赴為客戶提供優質服務。

為優化資產配置，本集團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、酒店及其他商鋪。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，而酒店則主要以租回的方式經營。

我們持續提高持有型物業運營能力，聚焦悅然系，推出城市綜合體、社區鄰里商業及長租公寓三大產品線，成為城市發展的設計者和締造者，全方位滿足不同城市、不同客群的商業需求。作為悅然系的首發標杆力作，佛山美的悅然廣場於2019年12月20日正式開業，並憑藉專業性規劃及招商強落地實力，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。

截至2019年12月31日，本集團商業管理項目總計13個，其中在營項目4個，分別為湖南株洲的美的時代廣場，江蘇徐州的美的廣場，廣東佛山的美的新都薈廣場，以及悅然系標杆力作佛山美的悅然廣場。

智慧家居

年內，本集團貫徹執行「一主兩翼」戰略，持續推動「智能產業化」落地，賦能房地產行業智能化升級。

我們成立智慧生活研究院，以「智慧生活」為主要研究對象，以核心產品研發、系統平台規劃、產品標準制定、智慧生態建設為核心職能，致力於為客戶提供更優質的一站式智慧家居解決方案。

2019年7月，美的置業首個自研智慧家居控制系統——智慧家居3.0上線，聚焦前裝市場需求，以「無感化、集成化、全齡化」為產品設計方向，開發了行業首款帶語音功能的智慧場景面板、首套嵌入式安防產品，並推出行業品類最全的智慧開關面板。

2019年12月，雲朵智慧社區3.0上線，通過自研物聯網（「IoT」）邊緣服務器，及與阿里云聯合研發AI邊緣服務器，將社區超級大腦計劃落地，構建了「雲一邊一端」的智慧社區AI解決方案，自主開發了區域入侵監控、重點區域佔用監控、公共衛生管理、人員軌跡管理、無感通行識別和疫情下未戴口罩識別等六大AI功能，為社區在「新型冠狀病毒」疫情防控上發揮了非常重要的作用。

同時，我們通過旗下的廣東睿住智能科技有限公司（「睿住智能科技」，前稱佛山市順德區美家智能科技管理服務有限公司）從前端設計、施工、運維的社區智慧、多種智慧家居構建的家居智慧、實現物聯互助的雲朵社區應用平台等多板塊並舉，為住宅社區內每一個家庭提供優質與超值的智慧家居落地服務。

2019年我們在智慧生活領域不斷精進前行：智慧生活研究院參與國家標準《智慧城市建築及居住區第1部分：智慧社區建設規範》和團體標準《智能化養老服務標準》的編製，開發的安防套裝、紅外幕簾人體探測器、可燃氣體報警器、智慧閘道等智慧產品榮獲「2019中國年度創新人工智慧硬體產品」稱號，紅外幕簾人體探測器、嵌入式智慧閘道、水浸感測器、智慧門鎖和智慧語音控制台等智慧產品入選全國智能建築與居住區數字化標準化技術委員會的綠色智能社區白名單產品。

睿住智能科技分別與浙江大華技術股份有限公司、霍尼韋爾（天津）有限公司、寧波杜亞機電有限公司、泰禾酒店集團簽訂戰略合作協定，致力於實現生態共贏，為客戶帶來更好的物聯網解決方案和智慧家居體驗。睿住智能科技先後榮獲高新技術企業、電子與智能化工程專業承包一級資質、美好生活獨角獸、2018-2019年度智慧社區先鋒獎等。

未來，我們將持續提高智慧家居研發能力，加強對現有合作方的業務介紹和拓展，基於已有市場認可度，雲朵系統差異化競爭點，快速導入項目及客戶；加速本集團在智慧家居生態鏈佈局，支撐房地產開發主業的行業領先地位。

裝配式建築

建築工業化以技術為先導，將現代工業生產的成熟技術與經驗應用於建築業，採用先進、適用的技術、工藝和裝備，實現建築標準化和體系化，建築構配件生產工業化，施工機械化和建築管理科學化。

2019年，美的置業穩步推進裝配式建築市場，我們已在徐州、邯鄲落戶產業園。徐州產業園、邯鄲產業園、南安產業園和鎮江產業園均被列入當地市政府重點項目，其中，徐州項目公司被當地政府評為突出貢獻企業，獲得徐州市賈汪區提質增效企業獎勵。

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、暨南大學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。

我們注重高品質專利培育。在研發方面，從零散創新進入系統創新；在專利方面，從專利挖掘進入專利佈局，最終形成研發與專利的協同體系，打造核心競爭力。截至2019年12月31日，附屬公司寧波聯城住工科技有限公司全年申請專利及知識產權100件，累計獲得授權134件。

現有工廠運營的重大進展情況：

徐州工廠

2018年8月2日，徐州工廠簽訂了土地出讓合同(229.6畝)，11月項目開工，歷時6個月，於2019年5月完成一期工廠建設並開始投產運營。徐州工廠已通過ISO9001品質體系認證，並搭建了完善的品質管制體系、ERP系統和SRM供應商平台系統，這些體系將同步推廣到其他工廠。

整裝衛浴

在裝配式建築快速發展的大潮之下，整裝衛浴行業迎來了新機遇。2019年9月26日，美的置業參股企業廣東睿住優卡科技有限公司在佛山市高明區正式投產。睿住優卡擁有瓷磚壁板、彩鋼板以及SMC三個系列的全自動生產線，該條生產線採用了德國庫卡機器人技術，研發出全國首條自主知識產權的全自動瓷磚貼磚生產線以及國內首條納米陶瓷底盤自動噴塗線，並打造5G智慧製造工廠，實現了裝配式整裝衛浴的工業化生產。

董事及高級管理層

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

執行董事

郝恒樂先生(別名赫恒樂)，50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。郝先生擁有豐富的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附屬公司美的置業集團有限公司董事，並自2006年1月起擔任總裁。郝先生亦於其他附屬公司擔任多個董事職位，包括廣東美的物業管理股份有限公司(新三板股份代號：839955)及美的建業(香港)有限公司。

郝先生亦曾於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。郝先生畢業於中國上海財經大學經濟法專業，取得法學學士學位，並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。

姚嵬先生，49歲，於2018年5月15日獲委任為執行董事兼本公司副總裁，主要負責統籌本集團戰略規劃、土地投拓以及法律業務。自2010年3月加入本集團起，姚先生於附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)戰略發展中心總經理；(ii)自2011年7月起擔任副總裁；及(iii)自2011年9月起擔任董事。姚先生亦於其他附屬公司擔任多個董事職位，包括廣東美的物業管理股份有限公司(新三板股份代號：839955)及美的建業(香港)有限公司。

姚先生亦曾於1997年7月至2003年4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)擔任多個職位，包括企劃投資部企劃科長、信息產業部管理部部長、戰略發展部副總監兼投資總監、廚具製造部總經理辦公室部長及廚具製造部國內營銷副總經理。姚先生畢業於中國中南民族大學，取得法學碩士學位。

林戈先生，47歲，於2018年5月15日獲委任為執行董事兼本公司首席財務官，主要負責統籌本集團財務及資金管理、資本市場、投資者關係以及信息流程業務。自2014年11月加入本集團起，林先生於附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，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。林先生亦於其他附屬公司擔任多個董事職位，包括廣東美的物業管理股份有限公司(新三板股份代號：839955)及美的建業(香港)有限公司。彼亦擔任中國多間附屬公司的監事。

林先生亦曾於2001年1月至2014年2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)擔任多個職位，包括財務管理中心會計經理、稅務管理中心高級經理、稅務管理中心總監助理、財務管理部副總監及財務管理部稅務總監。林先生畢業於中國暨南大學，取得會計學專業證書。

林冬娜女士，45歲，於2018年5月15日獲委任為執行董事，主要負責統籌本集團的產業發展事務，包括設計院、住工科技及智能科技等。林女士於2012年9月加入本集團，並於附屬公司美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)設計部部長；(ii)設計院院長；(iii)設計管理中心總經理；(iv)產品管理中心總經理；(v)自2018年7月起擔任總裁助理；及(vi)自2019年6月起擔任產業發展事業部總經理。林女士亦於其他附屬公司擔任多個董事職位，包括寧波聯城住工科技有限公司、廣東睿住智能科技有限公司及睿住科技有限公司。

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。林女士畢業於中國華南理工大學，取得建築學學士學位及碩士學位，並於2019年4月取得建築設計及其理論專業博士學位。林女士為廣東省人力資源和社會保障廳認可的高級建築師。

非執行董事

何劍鋒先生，52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。

何劍鋒先生現任盈峰控股集團有限公司董事長兼總裁，並於其他公司(均為本公司的關連人士)擔任多個董事及/或高級管理職位，包括美的集團股份有限公司(深圳證券交易所：000333)、美的控股有限公司。彼曾於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。何劍鋒先生畢業於中國華南理工大學工業管理工程專業，並先後於中國清華大學完成總裁研修班及CEO研修班，及於中國長江商學院完成CEO研修班。何劍鋒先生亦擔任廣東省和的慈善基金會主席及和美術館館長。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。

有關何劍鋒先生持有本公司股份權益的詳情載於第71頁的董事會報告「權益披露」一節。

董事及高級管理層(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

趙軍先生，44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，一直擔任附屬公司美的置業集團有限公司副董事長，亦於其他附屬公司擔任多個董事職位，包括美的建業(香港)有限公司。

趙先生現任美的控股有限公司(本公司的關連人士)執行總裁。彼亦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)擔任監事，以及於廣州賽意信息科技股份有限公司(深圳證券交易所：300687)擔任董事。趙先生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，於香港中文大學取得會計學碩士學位，及於中國中歐國際工商學院取得工商管理碩士學位。趙先生為財政部註冊會計師考試委員會認可的註冊會計師。

獨立非執行董事

譚勁松先生，55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。

譚先生現任中國中山大學管理學院教授，並擁有多間上市公司任職的豐富經驗，包括：(i)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；(ii)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；(iii)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；(iv)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；及(v)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。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。譚先生畢業於中國湖南財經學院會計專業，取得經濟學學士學位，並於中國人民大學取得經濟學碩士學位及會計專業管理學博士學位。彼為中國註冊會計師協會的非執業資深會員。

歐陽偉立先生，57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，擁有豐富的會計、財務及法律界經驗。

歐陽先生現為上古證券有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)等受規管活動的持牌法團的董事總經理。加入上古證券有限公司之前，歐陽先生曾在多間投資銀行擔任董事總經理及執行董事，包括中國民生銀行股份有限公司的全資附屬公司民生商銀國際控股有限公司、馬來亞銀行的全資附屬公司金英證券(香港)有限公司、瑞士銀行香港分行、摩根大通證券(亞太)有限公司及法國巴黎資本(亞太)有限公司。歐陽先生於擔任前述職務以前，曾任國際法律事務所齊伯禮律師行(現為禮德齊伯禮律師行)的合夥人。自2012年10月、2019年5月、2019年6月及2019年11月起，歐陽先生亦分別擔任香港經濟日報集團有限公司(聯交所：423)、德基科技控股有限公司(聯交所：1301)、奧邦建築集團有限公司(聯交所：1615)及天韻國際控股有限公司(聯交所：6836)之獨立非執行董事(該等公司均於香港聯合交易所有限公司上市)。歐陽先生畢業於香港中文大學，取得社會科學學士及工商管理碩士學位。歐陽先生現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。

陸琦先生，63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。

陸先生現任中國華南理工大學建築學院教授。此前，陸先生曾任職於廣東省建築設計研究院並擔任副總建築師。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，後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。陸先生為廣東省人事廳認可的廣東省高級建築師(教授級)，並擔任中國民族建築研究會副會長及中國圓明園學會學術專業委員會委員。

高級管理層

徐傳甫先生，51歲，於2019年6月獲委任為附屬公司美的置業集團有限公司高級副總裁，主要負責統籌本集團營銷管理、運營及成本管理、工程管理、客戶服務、招標採購等業務。自2005年3月加入本集團起，徐先生於美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i) 工程部長；(ii) 總經理助理；(iii) 自2009年5月起擔任西南區域公司總經理；及(iv) 自2018年6月起擔任副總裁兼滬蘇區域公司總經理。彼亦於其他附屬公司擔任多個董事職位，包括佛山市美的房地產發展有限公司、徐州美的置業有限公司及徐州美的時代房地產有限公司。

加入本集團之前，徐先生曾任工程部經理、項目負責人、總監等職務，擁有豐富的房地產開發管理經驗。徐先生於2000年12月畢業於中共中央黨校經濟管理專業，並於2016年7月取得北京大學工商管理碩士學位。徐先生自2007年6月起獲項目管理協會授予項目管理專業資格。

本公司已採納上市規則附錄14所載《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的守則條文，作為其企業管治政策及常規。本公司於截至2019年12月31日止年度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，藉此提高對本公司股東的透明度及問責性。董事會相信，良好的企業管治將有助本公司為其股東帶來最大的企業價值。董事會將繼續參照上市規則附錄14檢討及監察已制定的程序，以維持本公司高水平的企業管治。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)，作為本公司董事進行證券交易的操守守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至2019年12月31日止年度一直遵守標準守則。

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

於本年報日期，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

於截至2019年12月31日止年度，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48頁至51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。

主席及總裁

我們的主席負責制定本公司的整體策略及政策，領導董事會履行其角色及職責，為本公司制定良好的企業管治常規及程序。我們的主席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，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營運方面擁有豐富的經驗，以及熟識美的經營管理核心價值，董事會認為由郝先生身兼主席及總裁之職有利於執行本集團的長期戰略目標及實現經營業務目標，從而最大化發揮本集團的營運效益。

董事會認為，此架構符合本公司的最佳利益，並認為此情況不會打破董事會與本公司管理層之間的權力及權限平衡，此乃因為董事會團隊由九名經驗豐富且具有良好誠信的高素質人才組成，其中三名為獨立非執行董事。此外，董事會通過多數表決方式共同作出決定。惟董事會將不時檢討此架構的成效。

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。

於2019年12月31日，董事會的組成按多元化範疇為基準的分析如下：

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		
3					
4		非執行董事	40-49	0-4	會計及財務
5					
6					獨立非執行董事
7		法律			
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，彼等將作出引導作用。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2019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由股東於股東大會上推薦。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值退任及膺選連任。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值退任一次，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，每名董事在委任時均會獲得全面、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，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。

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

培訓的內容包括專業機構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

於截至2019年12月31日止年度，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2019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)，譚勁松先生為具備適當的專業資格以及會計及財務管理專業知識的獨立非執行董事。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的完整性；檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性；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有效性。

於截至2019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三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60頁。

審核委員會已聯同本公司外聘核數師審閱本集團的2019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2019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2020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2019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酬金如下：

所提供的服務	金額 (人民幣元)
審計服務：	
• 年度審計服務	7,100,000
非審計服務	
• 會計諮詢服務	400,000
• 其他	625,000
總計	8,125,000

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2019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：

1. 就本公司有關董事及高級管理層的全部薪酬政策及架構，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. 考慮可資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2019年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議並已妥為履行上述職責。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60頁。

根據《企業管治守則》守則條文第B.1.5條，截至2019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
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	1

截至2019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39。

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2019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檢討董事會的架構、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2019年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議並已妥為履行上述職責。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60頁。

董事出席會議記錄

截至2019年12月31日止年度，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、提名委員會會議及股東週年大會的次數及各董事的出席記錄載於下表：

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	股東週年大會
會議舉行次數	8	4	1	1	1
執行董事					
郝恒樂先生(主席)	8/8	-	1/1	1/1	1/1
姚崑先生	8/8	-	-	-	1/1
林戈先生	8/8	-	-	-	1/1
林冬娜女士	8/8	-	-	-	1/1
非執行董事					
何劍鋒先生	8/8	-	-	-	1/1
趙軍先生	8/8	4/4	1/1	-	1/1
獨立非執行董事					
譚勁松先生	8/8	4/4	1/1	1/1	1/1
歐陽偉立先生	8/8	4/4	1/1	-	1/1
陸琦先生	8/8	-	1/1	1/1	1/1

於截至2019年12月31日止年度，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。

公司秘書

公司秘書擔當協助董事會的重要角色，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匯報企業管治事務，而所有董事均可向公司秘書取得建議及服務。

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2019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2019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」章節「末期股息」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方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不少於本公司實繳股本(附帶本公司股東大會投票權)十分之一的股東，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，則有關股東可自行以同樣方式召開大會，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，若股東欲提名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人士膺選的書面通知連同該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

於截至2019年12月31日止年度，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

董事知悉其須根據香港財務報告準則及公司條例(香港法例第622章)編製本公司的合併財務報表的責任，以按持續經營的基準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78頁至83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檢討該等系統的有效性。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。各業務單位作為風險預防和控制的主責單位，負責日常風險管理及內部監控的實施、內外部風險資訊的識別與收集、並協助審計風控中心進行定期風險評估。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，並向董事會提供風險管理及內部監控有效性的確認。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。

我們的風險管理系統包括下列特定的特點：

- 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釋計劃。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。例如針對重大施工風險，我們僱用符合嚴格合同要求的合格施工承包人，並不斷構建完善的全專業供應商評價機制，定期評估其表現，採用量化指標的考核方式，監督其日常工作；針對重大安全風險，我們建立安全四級管控架構。集團、區域、城市及項目均設置專職或兼職的安全員，並不斷建立安全系統的培訓機制、標準化文件、作業指引及文化宣導；同步，我們利用數字化平台及智慧工地助力生產，進一步提升工地封閉管理。
- 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。政策和指南會根據經營需要不斷更新。我們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(至少每年一次)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2019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。本集團已基於外部市場環境、內部經營環境變化及業務開展等情況進行十大風險評估，更新風險評估標準、風險數據庫，按風險發生的可能性和影響程度，對識別的風險進行分析和排序，結合風險承受能力，確定需優先處理的重大風險，以及應對措施及改善方案，並向審核委員會匯報評估結果及管控措施落實情況。本集團會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)。

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。

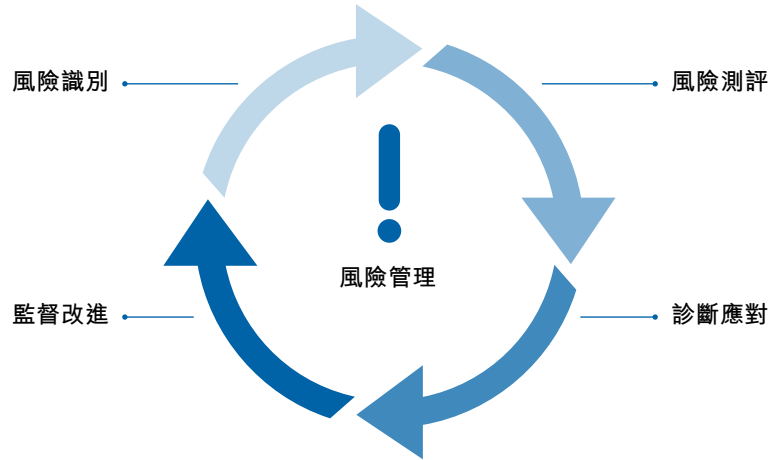
內部審計可不受限制地接觸所有企業營運、記錄、數據文件、電腦程序、財產及員工，並獲授權與董事會主席、審核委員會主席及其他董事會成員直接溝通(倘必要)。

截至2019年12月31日止年度，內部審計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)。內部審計亦已發表涵蓋重大管理事項的報告，監控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2019年12月31日止年度，本集團致力持續提升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流程中。部分主要風險的更多詳情載於本年報第26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2019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：

- 設置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」。

檢討風險管理及內部監控系統

截至2019年12月31日止年度，董事會已檢討本集團的風險管理及內部監控系統。檢討範圍涵蓋重大監控，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。該等檢討乃透過與管理層、審核委員會、本公司的外部及內部核數師及外聘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及充分性。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。

董事會欣然提呈本公司及本集團截至2019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

本公司的主營業務為投資控股。本集團涵蓋三個主要業務分部：(1)物業開發及銷售；(2)物業管理服務；及(3)商業物業投資及運營。

本集團於本年度按主要業務分部進行的表現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(包括本集團的關鍵績效指標、本集團面對的主要風險及不明朗因素的討論以及本集團業務可能的未來發展的揭示)，詳見本年報第2至3頁及第10至26頁所載「財務摘要」、「主席報告」及「管理層討論與分析」章節。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84頁之合併綜合收益表。

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)。倘獲本公司股東於本公司將於2020年5月29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。

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25。

優先認購權及稅收減免

組織章程細則或開曼群島法律均無有關優先認購權的條文，致令本公司須按比例向本公司現有股東發售新股份。

本公司並未知悉本公司股東因持有本公司證券而享有的任何稅收減免。

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38及26。

於2019年12月31日，本公司的可分派儲備為人民幣8,609,255,000元(2018年：人民幣9,074,312,000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15。

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18。

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198,450,000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16。

發行債券

本集團已發行債券詳情載於合併財務報表附註27。

借款

本集團的借款詳情載於合併財務報表附註28。

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9。

財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產與負債概要載於第186頁。該概要不構成經審計合併財務報表之一部分。

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25頁至26頁的「管理層討論與分析」章節。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，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。

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(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

根據本公司的組織章程細則，郝恒樂先生、何劍鋒先生及譚勁松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」章節。

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(法定賠償除外)而予以終止之服務合約或委任函(視情況而定)。

提名政策

本公司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

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

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閱，並基於各執行董事及高級管理人員的職務、職責、本集團的業績表現及同行業可資比較的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將參與釐定其自身薪酬。獨立非執行董事的薪酬將由薪酬委員會每年進行審閱並向董事會作出建議以供最終審批。

董事會已於2020年5月29日舉行的應屆股東週年大會上提呈議案以採納購股權計劃。如該購股權計劃獲採納，合資格參與者將被授予購股權以肯定其作出的貢獻，激勵及維持本集團與其之長期關係。有關詳情請參閱本公司的股東週年大會通函。

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2.28。

董事於重大交易、安排或合約之權益

除「持續關連交易」章節另行披露外，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與此有關的其他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。該條款於截至2019年12月31日止財政年度內及截至本年度報告日期一直有效。

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。

董事認購股份之權利

於本年度任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女並無獲授任何可藉購入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2019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2019年12月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則所載本公司採納的標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

姓名	實益擁有人	家庭權益	公司權益	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	81.26%

附註：

1. 非執行董事何劍鋒先生為本公司控股股東盧德燕女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視作於盧女士所持的本公司權益中擁有權益。
2. 該百分比乃基於本公司於2019年12月31日之1,230,567,000股已發行股份計算。

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

主要股東權益

除下文所披露者外，於2019年12月31日，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份的好倉

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

附註：

1. 盧德燕女士(「**盧女士**」)持有美的發展控股(BVI)有限公司(「**美的發展(BVI)**」)、美恒有限公司(「**美恒**」)及美域有限公司(「**美域**」)各自的全部股權。美的發展(BVI)、美恒及美域分別持有940,000,000股、30,000,000股及30,000,000股本公司股份。故根據證券及期貨條例，盧女士被視作於美的發展(BVI)、美恒及美域持有本公司的股份中擁有權益。
2. 何享健先生(「**何先生**」)與盧女士為一致行動人士。故根據證券及期貨條例，何先生被視作於盧女士所持的本公司權益中擁有權益。然而，誠如何先生與盧女士於彼等於2018年5月14日訂立的一致行動契據中所確認，何先生並無持有本集團的任何經濟利益(包括獲分派股息的權利)。
3. 非執行董事何劍鋒先生為盧女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視作於盧女士所持的本公司權益中擁有權益。
4. 該百分比乃基於本公司於2019年12月31日之1,230,567,000股已發行股份計算。

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，不會在中國大陸及香港與本集團的業務或投資活動構成競爭。

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)於本年度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。

控股股東的特定履約責任

以下披露乃根據上市規則第13.21條的披露規定作出。

於2019年6月21日，本公司間接全資附屬公司美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其五間於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與金融機構財團就29億港元的三年期定期貸款融資(「**貸款**」)訂立融資協議。

根據融資協議的條文，倘(i)盧女士及／或何先生(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)何先生、盧女士及美的發展(BVI)共同不再維持在本公司股東大會上行使30%或以上投票權的權力或不再為上市規則所界定之本公司控股股東，則構成違約事件，金融機構可(其中包括)要求償還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。

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：

本集團涵蓋三個主要業務分部：

- (1) 物業開發及銷售；
- (2) 物業管理服務；及
- (3) 商業物業投資及運營，包括物業租賃、酒店運營及文化旅遊項目。

董事會報告(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務
何劍鋒先生	美的控股有限公司	總裁	酒店
趙軍先生	美的控股有限公司 佛山市順德區君蘭控股發展有限公司	執行總裁 董事、主席及總經理	酒店 酒店

美的控股有限公司(「美的控股」)由本公司控股股東何先生及盧女士直接全資擁有，並透過若干間接全資附屬公司(其中一間為佛山市順德區君蘭控股發展有限公司)擁有及經營高端酒店。

酒店投資及運營並非美的控股及本集團的主要業務。關於物業開發及銷售，我們致力於開發高品質的住宅物業。我們亦參與經濟型及文化旅遊主題酒店的投資及營運，以增加我們的收益來源。該等經濟型及主題酒店的目標客戶分別為商務旅客及度假勝地遊客，這有別於美的控股所擁有及運營的豪華酒店的目標客戶。此外，董事會獨立於美的控股的董事會，且何劍鋒先生及趙軍先生無法個人控制董事會。另外，彼等完全知悉及一直履行其對本公司的受信責任，並已及將繼續以本公司及其股東的整體最佳利益行事。

鑒於上文所述，我們認為美的控股的酒店投資及運營業務與本集團業務的直接或間接競爭不大，而披露資料僅供參考。

除上文所披露者外，截至2019年12月31日止年度，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。

管理合約

於本年度，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或存在任何合約(僱傭合約除外)。

控股股東於合約之權益

除已於「持續關連交易」一節披露的內容外，於本年度，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其他重大合約。

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2019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0.25%，及最大客戶產生的收入約佔本集團於本年度收入的0.05%。

截至2019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12.42%，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4.57%。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運營關係以及積極響應社區需求。

為恪守對環境的承諾及對利益相關方(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。

持續關連交易

於本年度，本集團根據上市規則第14A章未獲豁免的持續關連交易詳情如下：

智慧家居科技產品框架購買協議

於2018年9月12日，本公司與美的集團股份有限公司(「美的集團公司」)訂立框架購買協議(「智慧家居科技產品框架購買協議」)，期限自2018年10月11日起至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)、安保監控產品及智能娛樂產品(統稱「智慧家居科技產品」)的交易條款及條件。

美的集團公司乃一間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，其由美的控股持有約31.73%權益，而美的控股由本公司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。

根據智慧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智慧家居科技產品。

董事會報告(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

智慧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。

下表載列本集團的前述持續關連交易於本年度的交易金額及於2019年的相關經批准年度上限：

交易	截至2019年	
	2019的	12月31日
	年度上限	止年度的
	人民幣千元	交易金額
		人民幣千元
向美的集團購買智慧家居科技產品	145,000	106,711

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乃：

1. 於本集團的日常及一般業務過程中訂立；
2. 按一般或更佳商業條款進行；及
3. 按照規管該等交易的相關協議進行，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頒佈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2019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. 超出本公司就上述持續關連交易的年度上限金額。

本公司已將有關本集團截至2019年12月31日止年度持續關連交易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。

根據上市規則第14A.72條作出披露

智慧家居科技產品框架購買協議項下擬進行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。誠如合併財務報表附註34(a)(i)及34(a)(ii)所載，於本年度，本集團與最終控制方及／或若干董事控制的實體訂立的關聯方交易亦構成關連交易或持續關連交易，惟根據上市規則第14A章均獲豁免申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。本公司已就上述關聯方交易遵守上市規則第14A章項下的適用披露規定，而除該等交易外，概無載於合併財務報表附註34的其他關聯方交易構成關連交易或持續關連交易。

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，董事並不知悉任何不遵守對本集團運營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52頁至66頁之企業管治報告。

公眾持股量

誠如本公司於2018年11月5日所公佈，聯交所先前已授予豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條，於本公司根據超額配股權完成發行及配發超額配發股份後，本公司的最低公眾持股量為本公司已發行股本總額的16.01%。

根據於本年報日期可供本公司公開查閱且董事知悉的資料，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。續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

期後事項

報告期後的期後事項詳情，請參閱載於第24頁至25頁的「管理層討論與分析」章節。

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



羅兵咸永道

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84至185頁的合併財務報表，包括：

- 於2019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2019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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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」。

貴集團於銷售合約下的履約過程中所產出的資產對其而言具有不可替代用途，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2019年12月31日止年度，貴集團物業銷售產生的收入為人民幣40,430,577,000元，其中於一段時間內確認的收入為人民幣11,543,826,000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貴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的程序。
- (ii) 覆核了樣本銷售合同的關鍵條款以評估根據合約條款存在付款請求權。
- (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法律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。

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

於一段時間內確認物業銷售所得收入(續)

此外，就於一段時間內確認物業銷售所得收入而言，在年末，貴集團透過計量已完成履約義務的進度確認收入。進度按貴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已完成履約義務進度的準確性，我們已採用抽樣的方式執行下列程序：

- (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成本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項目及物業單元成本數據的內部控制。
- (iii) 評估了項目單元共同成本分攤基礎的合理性。
- (iv) 透過對比已竣工項目及物業單元的實際情況，經計及物業類型和可銷售面積，評估了在建項目及物業單元的成本預算的合理性。
- (v) 對比了在建項目及物業單元的整體預算開發成本與已通過管理層准予的預算。
- (vi) 透過檢查相關支持性文件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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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19「在建物業」及附註20「已竣工待售物業」。

截至2019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145,367,517,000元和人民幣8,767,493,000元，約佔貴集團總資產的62%。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。根據管理層對在建物業和已竣工待售物業可變現淨值的評估，對2019年12月31日在建物業及已竣工待售物業的賬面值撇減人民幣1,611,166,000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、進行銷售所需的成本，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。

我們取得管理層對所有在建物業和已竣工待售物業的可變現淨值的評估，並實施下列審計程序：

- (i) 採用抽樣的方式將截至2019年12月31日的相關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，及可變現淨值評估方法的可靠性及恰當性。
- (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。
 - 進行銷售的必要成本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進行銷售所需的實際平均成本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2019年12月31日之可變現淨值計算以及在建物業及已竣工待售物業撇減的算術準確性。

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。

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。

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，2020年3月30日

合併綜合收益表

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	5	41,138,570	30,119,811
銷售成本	6	(28,131,087)	(20,265,888)
毛利		13,007,483	9,853,923
其他收入及收益 — 淨額	7	1,137,243	694,814
銷售及營銷開支	6	(2,540,686)	(1,533,913)
行政開支	6	(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	9	206,040	183,097
融資成本	9	(53,956)	(127,872)
財務收益 — 淨額	9	152,084	55,225
分佔合營企業及聯營公司業績	14	325,362	(93,374)
所得稅前利潤		8,380,708	6,657,187
所得稅開支	10	(4,054,099)	(3,370,318)
年內利潤		4,326,609	3,286,869
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		21,445	76,872
年內綜合收益總額		4,326,609	3,286,869
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		21,445	76,872
		4,326,609	3,286,869
每股盈利(以每股人民幣元列示)			
每股基本及攤薄盈利	11	3.61	3.08

以上合併綜合收益表應與相關附註一併閱讀。

合併資產負債表

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

於12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,199,369	836,712
投資物業	16	1,737,291	690,660
土地使用權	2.2	–	456,274
使用權資產	17	529,632	–
無形資產	18	146,719	35,084
在建物業	19	2,670,275	5,685,753
於合營企業的投資	14(a)	6,074,679	1,023,571
於聯營公司的投資	14(b)	4,685,994	841,896
融資租賃應收款項		26,421	–
遞延所得稅資產	13	2,333,448	918,603
		19,403,828	10,488,553
流動資產			
存貨		49,270	8,327
合約資產及取得合約的成本	5	1,496,830	1,429,912
在建物業	19	142,697,242	103,913,613
已竣工待售物業	20	8,767,493	4,384,344
貿易及其他應收款項	21	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	22	1,913,355	1,256,498
受限制現金	23	7,697,191	8,028,121
原定到期日為三個月以上的定期存款	24	141,159	3,065,866
現金及現金等價物	24	19,097,265	15,439,152
		230,310,016	166,830,557
總資產		249,713,844	177,319,110
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	25	9,465,989	8,787,079
其他儲備	26	1,875,120	1,293,695
保留盈利	26	8,308,530	6,076,085
		19,649,639	16,156,859
非控制性權益		11,488,654	7,427,577
權益總額		31,138,293	23,584,436

合併資產負債表(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
公司債券	27	8,049,059	2,434,318
銀行及其他借款	28	37,466,454	30,473,817
租賃負債	17	199,662	-
遞延所得稅負債	13	1,548,454	1,560,795
		47,263,629	34,468,930
流動負債			
合約負債	5	84,891,715	55,929,397
公司債券	27	2,437,720	3,499,268
銀行及其他借款	28	6,698,484	13,101,903
租賃負債	17	49,830	-
貿易及其他應付款項	29	71,823,898	43,502,042
即期所得稅負債		5,410,275	3,233,134
		171,311,922	119,265,744
負債總額		218,575,551	153,734,674
權益及負債總額		249,713,844	177,319,110

以上合併資產負債表應與相關附註一併閱讀。

載於第84至185頁的財務報表已於2020年3月30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

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

	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	
	附註	股本及溢價 人民幣千元 (附註25)	其他儲備 人民幣千元 (附註26)	保留盈利 人民幣千元 (附註26)			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							
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		-	-	-	-	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		-	(19,366)	-	(19,366)	14,134	(5,232)
就上市發行股份	25	2,856,409	-	-	2,856,409	-	2,856,409
股份發行成本	25	(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
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							
年內利潤		-	-	4,305,164	4,305,164	21,445	4,326,609
年內綜合收益總額		-	-	4,305,164	4,305,164	21,445	4,326,609
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：							
轉撥至法定儲備		-	790,716	(790,716)	-	-	-
出售附屬公司	36	-	-	-	-	(2,017,038)	(2,017,038)
派付股東的股息		-	-	(1,282,003)	(1,282,003)	-	(1,282,003)
業務合併產生的非控制性權益	37	-	-	-	-	199,391	199,391
收購並無包含業務的附屬公司		-	-	-	-	605,972	605,972
非控制性權益注資		-	-	-	-	5,731,301	5,731,301
配售股份	25	678,910	-	-	678,910	-	678,910
收購附屬公司額外權益	33	-	(209,223)	-	(209,223)	(486,086)	(695,309)
不改變控制權的情況下附屬公司 擁有權益出售	33	-	(68)	-	(68)	6,092	6,024
與擁有人進行的交易總額		678,910	581,425	(2,072,719)	(812,384)	4,039,632	3,227,248
於2019年12月31日的結餘		9,465,989	1,875,120	8,308,530	19,649,639	11,488,654	31,138,293

以上合併權益變動表應與相關附註一併閱讀。

合併現金流量表

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得／(所用)現金	30	8,367,267	(11,023,866)
已付所得稅		(4,705,359)	(2,929,271)
已付利息		(3,066,320)	(2,661,872)
經營活動所得／(所用)現金淨額		595,588	(16,615,009)
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	37	(354,604)	(633,195)
出售附屬公司所得款項，扣除所付現金	36	(1,711,149)	(9,074)
購買物業、廠房及設備		(200,922)	(141,744)
購買自用物業的土地使用權		(40,891)	(54,838)
採購無形資產	18	(48,682)	(25,211)
於合營企業的投資		(2,406,711)	(322,254)
於聯營公司的投資		(3,801,015)	(652,813)
出售合營企業及聯營公司所得款項		6,394	4,670
借款予合營企業及聯營公司		(11,220,773)	(214,180)
收合營企業及聯營公司還款		5,116,313	4,136,267
出售物業、廠房及設備及投資物業所得款項	30	132,419	8,513
原定到期日為三個月以上的定期存款減少／(增加)		2,924,707	(2,944,944)
購買以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		(30,411,025)	(28,774,504)
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		30,000,000	28,167,292
已收利息		206,040	183,097
投資活動所用現金淨額		(11,809,899)	(1,272,918)
融資活動的現金流量			
非控制性權益注資		5,731,301	3,038,845
配售股份所得款項淨額	25	678,910	–
就上市發行股份	25	–	2,856,409
收購附屬公司額外權益的付款		(267,082)	(5,232)
不改變控制權的情況下附屬公司權益出售所得款項	33	6,024	–
銀行及其他借款的所得款項	30	36,831,030	42,321,163
償還銀行及其他借款	30	(31,611,718)	(33,632,782)
股份發行成本付款	25	–	(69,539)
公司債券所得款項	30	8,042,764	2,433,060
償還公司債券	30	(3,500,000)	–
租金付款本金部分	30	(89,709)	–
來自最終控制方控制的關聯方墊款／(償還墊款)	30	303,273	(3,735,395)
派付股東的股息		(1,282,003)	–
融資活動所得現金淨額		14,842,790	13,206,529
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		3,628,479	(4,681,398)
年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		29,634	203,167
年末的現金及現金等價物	24	19,097,265	15,439,152

以上合併現金流量表應與相關附註一併閱讀。

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。

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，該等截至2019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2020年3月30日批准刊發。

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。

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

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2.2披露及所採納新會計政策載於下文附註2.34。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號修訂本	利率基準改革	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. 重大會計政策概要(續)

2.2 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。

誠如上文附註2.1所示，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號租賃，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。新會計政策披露於附註2.34。

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%。

(i) 適用的實務變通

於首次採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號釐定安排是否包含租賃所作的評估。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 會計政策之變動(續)

(ii) 計量租賃負債

	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

(iii) 計量使用權資產

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日於合併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。

(iv) 於2019年1月1日在合併資產負債表確認的調整

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。

(v) 出租人會計處理

本集團無需因採納香港財務報告準則第16號而對經營租賃下所持資產(作為出租人)的會計處理作出調整。

2. 重大會計政策概要(續)

2.3 附屬公司

2.3.1 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)

2.3 附屬公司(續)

2.3.1 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)

2.3 附屬公司(續)

2.3.1 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。

2.4 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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.5 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。

2.6 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。

2.7 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)

2.7 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，持作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。

2.8 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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 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
租賃廠房及設備	1至12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。

2.9 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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.9 無形資產(續)

(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；
- 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。

(c) 商譽

於收購附屬公司時所產生的商譽為轉讓代價、於被收購方的任何非控制性權益金額及於被收購方的任何先前股權的收購日期公平值總和超過已收購可識別淨資產的公平值。

就減值測試而言，於業務合併收購的商譽被分配至能預期從合併的協同效應而獲益的每個現金產生單位(「現金產生單位」)或每組現金產生單位。每個或每組被分配商譽的單位代表該實體內內部管理監控的最低層。商譽是於營運分部層面被監控的。

商譽減值檢討是每年進行，或當有事件或情況改變顯示可能出現減值時，則作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用值與公允價值減出售成本之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

2. 重大會計政策概要(續)

2.10 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。

2.11 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。

2.12 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. 重大會計政策概要(續)

2.13 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。

2.14 金融資產

2.14.1 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。

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。

2.14.2 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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.14 金融資產(續)

2.14.2 確認及計量(續)

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：對於持作收合同約現金流量的資產，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。

2.15 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. 重大會計政策概要(續)

2.16 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。

2.17 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。

2.18 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，按成本列賬，其後於經營租賃期內以直線基準於損益攤銷，根據香港財務報告準則第16號分類為土地使用權(附註2.34)。

2.19 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. 重大會計政策概要(續)

2.20 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。

2.21 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或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。

2.22 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)。

2.23 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。

2.24 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. 重大會計政策概要(續)

2.25 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，借款從合併資產負債表移除。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。

2.26 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。

2.27 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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.27 即期及遞延所得稅(續)

(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)

2.28 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)

2.29 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。

2.30 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。收入於扣除折扣及撇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，客戶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客戶控制的資產；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，收入於客戶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，收入於客戶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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.30 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。

2.31 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。

2.32 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

2.33 股息收入

股息於收款權利確立時確認為收入。

2.34 租賃

(i) 本集團作為承租人

誠如上文附註2.2所述，本集團已變更有關本集團為承租人的租賃的會計政策。新政策載述於下文及變更影響於附註2.2。

截至2018年12月31日，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)的物業、廠房及設備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。土地租賃分類為土地使用權。

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。此外，土地租賃被重新分類為土地使用權資產。

2. 重大會計政策概要(續)

2.34 租賃(續)

(i) 本集團作為承租人(續)

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團以租賃及非租賃組成部分的相對獨立價格為基準，將合約的代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團為承租人的不動產租賃而言，其選擇不將租賃及非租賃組成部分分開，而就此入賬為單獨租賃部分。

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，使用開始日期的指數或比率進行初始計量
- 剩餘價值擔保項下的本集團預期應付款項
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理地確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該選擇權)

根據合理確定擴大選擇權作出的租賃付款亦計入負債的計量。

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，即個別承租人為在類似經濟環境中以類似條款、抵押及條件獲得類似價值使用權資產所需借入的資金須支付的利率。

為釐定增量貸款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信用風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會根據使用權資產進行重新評估及調整。

2. 重大會計政策概要(續)

2.34 租賃(續)

(i) 本集團作為承租人(續)

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

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

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。倘本集團合理地確定行使採購權利，使用權資產在相關資產可使用年期內折舊。

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。

(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。

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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.34 租賃(續)

(ii) 本集團作為出租人(續)

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。

2.35 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。

2.36 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；及
- 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。

本集團於各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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
港元	408,441	541,747
美元	32,328	2,289,050
	440,769	2,830,797

負債	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
港元	2,181,762	1,600,817
美元	-	789,268
	2,181,762	2,390,085

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)

於損益確認的匯兌收益總淨額為：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入其他收益的外匯收益淨額	24,210	72,511
計入融資成本的外幣借款的匯兌虧損	(53,956)	(127,872)
於年內所得稅前利潤確認的外匯虧損總淨額	(29,746)	(55,361)

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣兌港元：		
升值5%	88,666	39,715
貶值5%	(88,666)	(39,715)
人民幣兌美元：		
升值5%	(1,286)	(56,242)
貶值5%	1,286	56,242

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2019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34,092,043,000元(2018年：人民幣31,931,522,000元)。於2019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2019年12月31日止年度的利息費用將增加／減少約人民幣170,460,000元(2018年：人民幣159,658,000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2019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2019年及2018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2019年12月31日					
預計損失率	0.50%	5.00%	10.00%	12%-100%	
賬面總值(人民幣千元)	818,318	44,070	13,026	217,576	1,092,990
損失撥備金額(人民幣千元)	4,092	2,204	1,303	26,320	33,919

	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

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2019年及2018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
於2019年1月1日	44,136
於損益確認撥回損失撥備金額	(10,217)
於2019年12月31日	33,919

截至2019年及2018年12月31日止年度，撥回/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2019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1,092,990,000元(2018年：人民幣1,334,174,000元)，因此最大損失風險額為人民幣1,059,071,000元(2018年：人民幣1,290,038,000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2019年及2018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，於2019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
於2019年1月1日	54,678
於損益確認計提損失撥備金額	15,795
於2019年12月31日	70,473

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2019年及2018年12月31日止年度，計提／撥回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2019年及2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收關聯方款項	16,275,460	4,995,043
應收非控制性權益款項	8,162,999	2,229,237
應收第三方款項(包括押金及其他)	5,993,326	5,350,291
	30,431,785	12,574,571

於本年內，本集團並無撤銷任何貿易及其他應收款項。

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

	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

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
借款總額(附註27及28)	54,651,717	49,509,306
減：現金及現金等價物(附註24)	(19,097,265)	(15,439,152)
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註24)	(141,159)	(3,065,866)
受限制現金(附註24)	(7,697,191)	(8,028,121)
借款淨額	27,716,102	22,976,167
權益總額	31,138,293	23,584,436
淨債務與權益比率	89%	97%

於2019年12月31日，淨債務與權益比率下降主要是由於經營現金流量改善及非控制性權益增加。

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2019年及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22)	61,304	1,852,051	-	1,913,355
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22)	-	1,256,498	-	1,256,498

(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16。

3. 財務風險管理(續)

3.4 按類別劃分的金融工具

	於2019年12月31日		
	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產	按攤銷成本 計量的資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	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21)	-	31,635,502	31,635,502
受限制現金(附註24)	-	7,697,191	7,697,191
現金及現金等價物(附註24)	-	19,097,265	19,097,265
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註24)	-	141,159	141,159
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產(附註22)	1,913,355	-	1,913,355
應收融資租賃	-	26,421	26,421
總計	1,913,355	58,597,538	60,510,893

	於2018年12月31日		
	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產	按攤銷成本 計量的資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	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21)	-	13,870,476	13,870,476
受限制現金(附註24)	-	8,028,121	8,028,121
現金及現金等價物(附註24)	-	15,439,152	15,439,152
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註24)	-	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22)	1,256,498	-	1,256,498
總計	1,256,498	40,403,615	41,660,113

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

3. 財務風險管理(續)

3.4 按類別劃分的金融工具(續)

	於2019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	總計 人民幣千元
		人民幣千元	
合併資產負債表所示負債			
公司債券(附註27)	10,486,779	-	10,486,779
銀行及其他借款(附註28)	44,164,938	-	44,164,938
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29)	66,313,109	-	66,313,109
租賃負債(附註17)	249,492	-	249,492
總計	121,214,318	-	121,214,318

	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	總計 人民幣千元
		人民幣千元	
合併資產負債表所示負債			
公司債券(附註27)	5,933,586	-	5,933,586
銀行及其他借款(附註28)	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29)	39,042,553	-	39,042,553
總計	88,551,859	-	88,551,859

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，2019年12月31日在建物業及已竣工待售物業的賬面值撇減人民幣1,611,166,000元(2018年12月31日：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16。

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	11,543,826	10,590,393
	40,430,577	29,602,383
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	623,184	474,387
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	84,809	43,041
	41,138,570	30,119,811

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

本集團客戶眾多，概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

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	
	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)	524,262	413,254
總合約資產及取得合約的成本	1,496,830	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。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	84,891,715	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。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。

5. 收入及分部資料(續)

(b) 合約負債(續)

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	
	2019年 人民幣千元	2018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	27,677,998	16,610,152

(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預計於一年內確認	51,019,872	35,440,245
預計於一年後確認	45,061,689	27,279,003
	96,081,561	62,719,248

於2019年12月31日，預期於一年內確認的未達成合約金額人民幣51,019,872,000元乃根據本集團截至2019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。

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

6. 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(附註8)	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5(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	34,366,973	24,084,992

7. 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(附註(a))	311,949	128,541
	586,637	304,114
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(附註16)	198,450	3,306
出售附屬公司收益(附註36)	—	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
	550,606	390,700
其他收入及收益 — 淨額	1,137,243	694,814

(a) 主要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。

8. 僱員福利開支

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
工資、薪金、獎金及其他福利	2,888,273	2,156,687
退休金成本 — 法定退休金	193,726	159,654
	3,081,999	2,316,341
減：於在建物業撥作資本的款項	(768,181)	(553,937)
	2,313,818	1,762,404

8. 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2019年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括一名(2018年：一名)董事，彼等的薪酬在下文附註39的分析中反映。年內應付其餘四名(2018年：四名)人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、薪金、獎金及其他福利	15,857	23,121
退休金成本 — 法定退休金	122	102
	15,979	23,223

薪酬範圍如下：

薪酬範圍	人數	
	截至12月31日止年度 2019年	2018年
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	2	—
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	1	—
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	1	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2019年及2018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。

9. 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(附註17)	(15,493)	—
	(3,543,309)	(2,676,349)
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)
	(53,956)	(127,872)
財務收益		
— 利息收入	206,040	183,097
財務收益 — 淨額	152,084	55,225

10. 所得稅開支

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	2,916,901	1,476,932
— 土地增值稅	2,706,179	2,114,663
	5,623,080	3,591,595
遞延所得稅(附註13)		
— 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
	(1,568,981)	(221,277)
	4,054,099	3,370,318

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

10. 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
所得稅前利潤	8,380,708	6,657,187
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	2,095,177	1,664,297
分佔合營企業及聯營公司稅後業績的影響	(81,341)	23,344
本集團若干附屬公司適用的不同稅率	(76,590)	(26,464)
不可抵稅費用	51,962	56,313
可扣減所得稅的土地增值稅	(676,545)	(528,666)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	35,257	16,831
未來將分派股息預提所得稅	-	50,000
土地增值稅	2,706,179	2,114,663
所得稅開支	4,054,099	3,370,318

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%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。

於2019年12月31日，本集團中國附屬公司的保留盈利為約人民幣8,734,814,000元(2018年：人民幣5,074,541,000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。

11. 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)：	4,305,164	3,209,997
已發行普通股加權平均數量(千股)	1,192,649	1,042,031
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	3.61	3.08

本公司並無已發行具潛在攤薄效應之股份，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

12. 股息

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
股息	1,788,910	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。

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。

13. 遞延所得稅

遞延稅項資產及負債分析如下：

	於 12 月 31 日	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
遞延稅項資產		
— 將於 12 個月內實現	965,663	631,444
— 將於 12 個月後實現	1,793,373	1,235,859
	2,759,036	1,867,303
遞延稅項負債		
— 將於 12 個月內清償	552,732	735,550
— 將於 12 個月後清償	1,421,310	1,773,945
	1,974,042	2,509,495
	784,994	(642,192)

13. 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	1,867,303	899,748
出售附屬公司(附註36)	(58,952)	-
於損益確認	950,685	967,555
年末	2,759,036	1,867,303
抵銷遞延稅項負債	(425,588)	(948,700)
遞延稅項資產淨額	2,333,448	918,603

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：

變動	銷售開支 及成本 的可扣稅		抵銷 資產減值	未變現利潤	遞延收入	應計 土地增值稅	採納 香港財務 報告準則 第16號	總計
	稅項虧損 人民幣千元	暫時差額 人民幣千元						
2018年1月1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
出售附屬公司(附註36)	(58,742)	-	(15)	-	-	(195)	-	(58,952)
於損益確認	285,650	-	312,839	(8,848)	(14,567)	373,420	2,191	950,685
2019年12月31日	1,180,221	16,667	428,146	30,618	25,556	1,075,637	2,191	2,759,036

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2019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208,352,000元(2018年：人民幣67,324,000元)確認遞延所得稅資產人民幣52,088,000元(2018年：人民幣16,831,000元)。該等稅項虧損將至2024年(2018年：2023年)(包括相關年度)屆滿。

13. 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	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
年初	2,509,495	1,276,612
收購附屬公司(附註 37)	145,601	486,605
出售附屬公司(附註 36)	(62,758)	-
於損益確認	(618,296)	746,278
年末	1,974,042	2,509,495
抵銷遞延稅項資產	(425,588)	(948,700)
遞延稅項負債淨額	1,548,454	1,560,795

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：

變動	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	未來將	總計 人民幣千元
			確認的 合約收入及 合約成本 人民幣千元	分派利潤 預提所得稅 人民幣千元	
2018 年 1 月 1 日	686,678	16,196	573,738	-	1,276,612
收購附屬公司	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
收購附屬公司(附註 37)	145,601	-	-	-	145,601
出售附屬公司(附註 36)	(54,220)	-	(8,538)	-	(62,758)
於損益確認	(88,324)	49,613	(579,585)	-	(618,296)
2019 年 12 月 31 日	1,074,429	66,636	782,977	50,000	1,974,042

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

14(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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	1,023,571	743,704
自投資附屬公司轉撥(附註36)	2,233,032	10,000
其他添置	2,486,785	320,654
出售	(546)	-
分佔業績	331,837	(50,787)
於12月31日	6,074,679	1,023,571

下表載列於2019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2019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%
常州市美茂房地產發展有限公司 (「常州美茂」) [#]	中國常州	物業開發	51%

[#] 由於常州美茂由本集團及合資夥伴根據合營企業的公司章程共同控制，故其入賬列為合營企業。

14(a). 於合營企業的投資(續)

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	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
資產		
流動資產		
現金及現金等價物	13,772	638,986
貿易及其他應收款項	1,872,757	1,799,034
在建物業	74,320	1,698,322
	1,960,849	4,136,342
非流動資產	493	31,171
資產總額	1,961,342	4,167,513
負債		
流動負債		
貿易及其他應付款項	857,388	1,386,689
其他負債	15,315	1,714,974
	872,703	3,101,663
非流動負債		
銀行及其他借款	–	200,000
負債總額	872,703	3,301,663
資產淨值	1,088,639	865,850
賬面值對賬：		
期初資產淨值	865,850	888,084
年內利潤 / (虧損)	222,789	(22,234)
期末資產淨值	1,088,639	865,850
本集團分佔百分比	49%	49%
本集團分佔賬面值	533,433	424,267

綜合收益表概要

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
收入	2,122,037	–
銷售成本	(1,708,769)	–
其他開支 — 淨額	(190,479)	(22,234)
年內利潤及綜合收益總額 / (虧損及綜合虧損總額)	222,789	(22,234)

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

14(a). 於合營企業的投資(續)

下表載列常州美茂的財務資料概要。

資產負債表概要

	於12月31日／截至該日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產		
流動資產		
現金及現金等價物	55,742	-
貿易及其他應收款項	1,202,855	-
在建物業	2,597,815	-
	3,856,412	-
非流動資產	3,066	-
資產總額	3,859,478	-
負債		
流動負債		
貿易及其他應付款項	432,184	-
銀行及其他借款	1,357,168	-
其他負債	54,321	-
	1,843,673	-
非流動負債		
銀行及其他借款	100,000	-
負債總額	1,943,673	-
資產淨值	1,915,805	-
賬面值對賬：		
期初資產淨值	-	-
添置	1,925,000	-
年內虧損	(9,195)	-
期末資產淨值	1,915,805	-
本集團分佔百分比	51%	-
本集團分佔賬面值	977,061	-

14(a). 於合營企業的投資(續)
綜合收益表概要

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
其他開支 — 淨額	(9,195)	—
年內虧損及綜合虧損總額	(9,195)	—

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	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
合併資產負債表內賬面值	4,564,185	599,304
分佔年內業績	227,359	(39,892)
分佔年內綜合收益總額	227,359	(39,892)

於 2019 年及 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，而合營企業的若干借款由本集團擔保(附註 31)。

14(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	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
期初結餘	841,896	239,739
添置	3,853,015	652,813
轉撥至共同控制下的業務合併形成的附屬公司	—	(4,324)
出售	(2,442)	(3,745)
分佔業績	(6,475)	(42,587)
期末結餘	4,685,994	841,896

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

14(b). 於聯營公司的投資(續)

下表載列於2019年12月31日對本集團屬重大的聯營公司詳情：

	註冊成立及營運地點	主要業務	於2019年 12月31日
天津和隆房地產資訊諮詢有限公司 (「天津和隆」)	中國天津	物業開發	49%
成都同創錦繡企業管理諮詢有限公司 (「成都同創」)	中國成都	物業開發	49%

下表載列天津和隆的財務資料概要。

資產負債表概要

	於12月31日／截至該日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產		
流動資產		
現金及現金等價物	44,013	-
貿易及其他應收款項	4,104,463	-
在建物業	3,906,406	-
	8,054,882	-
負債		
流動負債		
貿易及其他應付款項	3,562,582	-
非流動負債		
銀行及其他借款	2,498,000	-
負債總額	6,060,582	-
資產淨值	1,994,300	-
賬面值對賬：		
期初資產淨值	-	-
添置	2,000,000	-
年內虧損	(5,700)	-
期末資產淨值	1,994,300	-
本集團分佔百分比	49%	-
本集團分佔賬面值	977,207	-

14(b). 於聯營公司的投資(續)
綜合收益表概要

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
其他開支 — 淨額	(5,700)	—
年內虧損及綜合虧損總額	(5,700)	—

下表載列成都同創的財務資料概要。

資產負債表概要

	於 12 月 31 日 / 截至該日止年度	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
資產		
流動資產		
現金及現金等價物	67	—
貿易及其他應收款項	2,999,980	—
總資產	3,000,047	—
負債		
流動負債		
貿易及其他應付款項	47	—
負債總額	47	—
資產淨值	3,000,000	—
賬面值對賬：		
期初資產淨值	—	—
添置	3,000,000	—
年內虧損	—	—
期末資產淨值	3,000,000	—
本集團分佔百分比	49%	—
本集團分佔賬面值	1,470,000	—

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	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
合併資產負債表內賬面值	2,238,787	841,896
分佔年內業績	(3,682)	(42,587)
分佔年內綜合虧損總額	(3,682)	(42,587)

於 2019 年及 2018 年 12 月 31 日，聯營公司的若干借款由本集團擔保(附註 31)。

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

15. 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2018年1月1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	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16)	22,490	-	-	-	-	22,490
內部轉撥	26,450	11,625	-	(38,075)	-	-
出售附屬公司	-	(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
截至2019年12月31日止年度						
期初賬面淨值	626,172	83,498	12,668	69,214	45,160	836,712
自在建物業轉撥	117,626	-	-	-	-	117,626
內部轉撥	276,785	34,541	-	(311,326)	-	-
其他添置	892	63,605	4,000	270,222	14,203	352,922
其他出售	(18,060)	(1,137)	(1,306)	-	-	(20,503)
折舊	(36,115)	(19,286)	(10,403)	-	(21,584)	(87,388)
期末賬面淨值	967,300	161,221	4,959	28,110	37,779	1,199,369
於2019年12月31日						
成本	1,056,716	218,838	31,791	28,110	85,557	1,421,012
累計折舊	(89,416)	(57,617)	(26,832)	-	(47,778)	(221,643)
賬面淨值	967,300	161,221	4,959	28,110	37,779	1,199,369

15. 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售及營銷開支	8,580	7,886
行政開支	53,653	39,215
銷售成本	17,816	4,956
在建物業	7,339	5,092
	87,388	57,149

於2019年12月31日，賬面淨值為人民幣62,973,000元(2018年：人民幣116,734,000元)的樓宇已作為本集團銀行及其他借款的抵押品(附註28)。

於2019年12月31日，賬面淨值為人民幣450,855,000元(2018年：人民幣78,397,000元)的若干樓宇產權證書尚待獲得。

16. 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初賬面淨值	690,660	709,844
就會計政策變動作出的調整(附註2.2)	58,690	-
於1月1日期初賬面淨值	749,350	709,844
自己竣工待售物業轉撥	878,569	-
其他添置	23,573	-
自己竣工待售物業轉撥時的重估收益	217,830	-
公平值變動	(19,380)	3,306
轉撥至物業、廠房及設備(附註15)	-	(22,490)
出售	(112,651)	-
期末賬面淨值	1,737,291	690,660
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收益	217,830	-
— 公平值變動	(19,380)	3,306
	198,450	3,306

16. 投資物業(續)

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年及2018年12月31日，本集團僅有第三級投資物業。

於2019年12月31日，賬面淨值為人民幣1,105,870,000元(2018年：人民幣9,580,000元)的樓宇產權證書仍待獲得。

本集團的估值程序

本集團於2019年及2018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2019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	1,737,291	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%

16. 投資物業(續)

估值方法(續)

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。

投資物業於損益確認的金額

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
租金收入	24,511	18,472
直接經營開支	(14,363)	(10,684)
	10,148	7,788

於 2019 年 12 月 31 日，公平值為人民幣 361,814,000 元(2018 年：人民幣 132,896,000 元)的投資物業已作為本集團銀行及其他借款(附註 28)的抵押品。

租賃安排

投資物業根據經營租賃出租予租戶，按月支付租金。倘認為有必要降低信用風險，本集團可在租賃期內獲得銀行擔保。

儘管本集團在當前租賃期末面臨殘值變動的風險，本集團通常會訂立新經營租賃，因此於租賃期末不會立即變現任何殘值削減。對未來殘值的預期反映於物業的公平值內。

租賃投資物業應收最低租賃付款載於附註 32。

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

17. 租賃

(i) 於合併資產負債表中確認的金額

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2019年 1月1日 人民幣千元
使用權資產		
土地使用權資產(自財務報表項目「土地使用權」重新分類)	397,598	456,274
物業	118,257	196,779
機動車	9,244	4,690
其他	4,533	4,529
總使用權資產	529,632	662,272
租賃負債		
流動	49,830	82,257
非流動	199,662	209,600
租賃負債總額	249,492	291,857

截至2019年12月31日止年度，添置使用權資產人民幣85,776,000元。土地使用權資產均位於中國，租期為40年至70年。於2019年12月31日，賬面淨值為零(2018年：人民幣7,860,000元)的土地使用權資產已作為本集團銀行及其他借款(附註28)的抵押品。

(ii) 於合併綜合收益表中確認的金額

合併綜合收益表列示下列有關租賃的金額：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
使用權資產折舊及攤銷		
土地使用權	6,449	-
物業	87,665	-
機動車	10,218	-
其他	13,128	-
	117,460	-
利息開支(計入融資成本)(附註9)	15,493	-

2019年租賃現金流出總額為人民幣105,202,000元。

18. 無形資產

	客戶關係 人民幣千元	電腦軟件 及其他 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日				
成本	-	26,561	-	26,561
累計攤銷	-	(10,515)	-	(10,515)
賬面淨值	-	16,046	-	16,046
截至2018年12月31日止年度				
期初賬面淨值	-	16,046	-	16,046
添置	-	25,211	-	25,211
攤銷	-	(6,173)	-	(6,173)
期末賬面淨值	-	35,084	-	35,084
於2018年12月31日				
成本	-	51,772	-	51,772
累計攤銷	-	(16,688)	-	(16,688)
賬面淨值	-	35,084	-	35,084
截至2019年12月31日止年度				
期初賬面淨值	-	35,084	-	35,084
收購附屬公司(附註37)	11,642	-	61,962	73,604
其他添置	-	48,682	-	48,682
攤銷	(485)	(10,166)	-	(10,651)
期末賬面淨值	11,157	73,600	61,962	146,719
於2019年12月31日				
成本	11,642	100,454	61,962	174,058
累計攤銷	(485)	(26,854)	-	(27,339)
賬面淨值	11,157	73,600	61,962	146,719

無形資產攤銷已自行政開支扣除。

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

19. 在建物業

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018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	142,697,242	103,913,613
— 超過正常營運週期後列作非流動資產	2,670,275	5,685,753
	145,367,517	109,599,366
在建物業包括：		
— 建設成本	33,482,853	21,466,813
— 土地使用權	107,210,641	84,662,941
— 資本化利息開支	6,177,634	3,792,370
	146,871,128	109,922,124
減：減值撥備	(1,503,611)	(322,758)
	145,367,517	109,599,366

在建物業均位於中國。

年內銷售成本包括因在一段時間內確認收入而相應結轉過往年度的合同履約成本人民幣973,172,000元(2018年：人民幣461,131,000元)。

於2019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2,176,406,000元(2018年：人民幣1,373,388,000元)。

於2019年12月31日，人民幣89,629,245,000元(2018年：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12月31日止年度的一般借款資本化率為6.07%(2018年：5.66%)。

於2019年12月31日，賬面淨值為人民幣45,395,676,000元(2018年：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(附註28)的抵押品。

20. 已竣工待售物業

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已竣工待售物業	8,875,048	4,424,191
減：減值撥備	(107,555)	(39,847)
	8,767,493	4,384,344

已竣工待售物業均位於中國。

於2019年12月31日，賬面淨值為人民幣392,111,000元(2018年：人民幣226,447,000元)的已竣工待售物業已作為本集團銀行及其他借款(附註28)的抵押品。

21. 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(附註(b))	30,431,785	12,574,571
土地使用權預付款項(附註(c))	3,744,866	5,210,675
其他預付款項	825,386	464,780
	36,205,754	19,545,931

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(附註34(b))	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	1,203,717	1,295,905

21. 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	
	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
	1,237,636	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12月31日止年度，就貿易應收款項總額撥回人民幣10,217,000元(2018年：撥備人民幣36,098,000元)。

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收關聯方款項(附註34(b))	16,275,460	4,995,043
應收非控制性權益款項(附註(i))	8,162,999	2,229,237
來自第三方的押金及其他(附註(ii))	6,063,799	5,404,969
	30,502,258	12,629,249
減：減值撥備	(70,473)	(54,678)
其他應收款項—淨值	30,431,785	12,574,571

21. 貿易及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項詳情如下：(續)

- (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。

22. 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	-
	1,913,355	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。

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，該公司主要從事裝配式房屋產業，並已於聯交所上市。該投資於2019年12月31日的公平值反映其市場報價。

23. 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。

24. 現金及現金等價物

	於 12 月 31 日	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
銀行及庫存現金	26,533,464	21,091,796
銀行存款	402,151	5,441,343
	26,935,615	26,533,139
減：受限制現金(附註23)	(7,697,191)	(8,028,121)
原定到期日為三個月以上的定期存款(附註(a))	(141,159)	(3,065,866)
	19,097,265	15,439,152

- (a) 該等銀行存款以人民幣計值且原有期限超過三個月。於2019年12月31日，根據若干銀行貸款協議，賬面淨值為零(2018年：人民幣2,773,600,000元)的銀行存款已作為本集團銀行及借款的抵押品，並於悉數償還相關借款(附註28)後獲解除。該等存款於2019年12月31日的實際年利率為3.66%(2018年：1.99%)。

現金及存款以下述貨幣計值：

	於 12 月 31 日	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
以人民幣計值	26,494,846	23,702,342
以美元計值	32,328	2,289,050
以港元計值	408,441	541,747
	26,935,615	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限制。

25. 股本及溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 等價面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定						
於註冊成立時每股面值1.00港元的普通股		1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
法定股本增加		1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
		2,000,000,000	2,000,000	-	-	-
已發行及繳足						
於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		-	-	-	(69,539)	(69,539)
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)	40,000,000	40,000	35,943	642,967	678,910
		1,230,567,000	1,230,567	1,041,309	8,424,680	9,465,989

- (a) 於2019年12月13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)。

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

26. 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
年內利潤	-	-	-	-	3,209,997	3,209,997
轉撥至法定儲備(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	(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
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
年內利潤	-	-	-	-	4,305,164	4,305,164
轉撥至法定儲備(a)	-	790,716	-	790,716	(790,716)	-
對附屬公司的追加投資(附註33)	-	-	(209,223)	(209,223)	-	(209,223)
不改變控制權的情況下出售附屬公司的擁有權權益(附註33)	-	-	(68)	(68)	-	(68)
派付股東的股息	-	-	-	-	(1,282,003)	(1,282,003)
於2019年12月31日的結餘	173,000	1,866,404	(164,284)	1,875,120	8,308,530	10,183,650

(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。

27. 公司債券

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	5,933,586	3,495,481
添置	8,042,764	2,433,060
利息開支	597,562	260,028
已付利息	(587,133)	(254,983)
到期時還款	(3,500,000)	-
期末結餘	10,486,779	5,933,586
分析為：		
— 流動部分	2,437,720	3,499,268
— 非流動部分	8,049,059	2,434,318
	10,486,779	5,933,586

27. 公司債券(續)

本集團應按如下時間償還公司債券：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	2,437,720	3,499,268
1至2年	6,749,842	—
2至5年	1,299,217	2,434,318
	10,486,779	5,933,586

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
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%
2019年1月2日	1,000,000	7.00%	3年*	996,000	7.22%
2019年1月28日	3,060,000	5.30%	3年*	3,055,680	5.38%
2019年2月27日	1,000,000	6.50%	3年*	997,742	6.62%
2019年7月4日	1,700,000	5.20%	4年*	1,694,240	5.38%
2019年8月5日	1,300,000	5.70%	5年#	1,299,102	5.73%

2019年12月31日的公司債券人民幣3,060,000,000元(2018年：人民幣3,499,268,000元)由關聯方擔保(附註34(a))。

* 美的置業集團有限公司(「美的置業集團」)第二年未擁有調整該等公司債券票面利率的選擇權，而投資者擁有回售彼等債券的選擇權。

美的置業集團第三年未擁有調整該等公司債券票面利率的選擇權，而投資者擁有回售彼等債券的選擇權。

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

28. 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行借款	35,847,775	24,785,827
其他貸款	8,317,163	18,789,893
	44,164,938	43,575,720
計入非流動負債：		
— 有抵押／擔保	29,002,071	22,701,745
— 無抵押	14,183,079	11,388,262
減：非流動負債的即期部分	(5,718,696)	(3,616,190)
	37,466,454	30,473,817
計入流動負債：		
— 有抵押／擔保	350,000	6,857,074
— 無抵押	629,788	2,628,639
— 非流動負債的即期部分	5,718,696	3,616,190
	6,698,484	13,101,903
總計	44,164,938	43,575,720

截至2019年及2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣	41,983,176	41,185,635
港元	2,181,762	1,600,817
美元	—	789,268
	44,164,938	43,575,720

本集團於2019年12月31日的銀行及其他借款人民幣21,019,509,000元(2018年：人民幣23,145,368,000元)，以賬面總值為人民幣46,212,574,000元的本集團若干樓宇、在建物業及已竣工待售物業(2018年：賬面總值為人民幣39,355,263,000元的本集團若干樓宇、土地使用權、銀行存款、在建物業及已竣工待售物業)為擔保。

本集團於2019年12月31日的銀行及其他借款人民幣6,000,163,000元(2018年：人民幣4,170,451,000元)由其關聯方擔保(附註34(a))，人民幣2,332,399,000元(2018年：人民幣2,243,000,000元)由第三方擔保。

28. 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
3個月或以內	4,973,762	3,215,298
6至12個月	1,200,180	1,201,924
1至2年	27,918,101	27,514,300
	34,092,043	31,931,522

(b) 銀行及其他借款的還款期限如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	6,698,484	13,101,903
1至2年	11,557,470	11,994,371
2至5年	24,152,104	17,436,446
5年以上	1,756,880	1,043,000
	44,164,938	43,575,720

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
5年內須全部償還的借款	42,408,058	42,532,720
5年後須全部償還的借款	1,756,880	1,043,000
	44,164,938	43,575,720

(c) 加權平均實際年利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行及其他借款	5.79%	5.95%

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2019年及2018年12月31日的公平值相若。

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

29. 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(附註34(b))	22,793	3,907
— 第三方	32,454,972	15,789,912
應付關聯方款項(附註34(b))	10,554,551	5,075,321
應付非控制性權益款項(附註(b))	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(附註(c))	1,286,759	1,718,284
	71,823,898	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
	32,477,765	15,793,819

本集團於2019年及2018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。

30. 現金流量資料

(a) 經營所得／(所用)現金

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內利潤	4,326,609	3,286,869
經調整：		
所得稅開支(附註10)	4,054,099	3,370,318
利息收入(附註9)	(206,040)	(183,097)
利息開支(附註9)	-	-
融資活動的外匯虧損淨額(附註9)	53,956	127,872
折舊及攤銷(附註6)	208,160	67,790
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損(附註7)	735	416
貿易及其他應收款項減值虧損淨額(附註3.1.3)	5,578	34,297
在建物業及已竣工待售物業撇減(附註6)	1,288,388	362,605
分佔合營企業及聯營公司業績(附註14)	(325,362)	93,374
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7)	(198,450)	(3,306)
出售附屬公司收益(附註36)	-	(3,657)
出售合營企業及聯營公司收益(附註7)	(3,406)	(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7)	(245,832)	(250,847)
	8,958,435	6,901,709
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	(47,554,205)	(45,059,209)
存貨	(40,943)	(2,977)
受限制現金	234,511	(4,275,405)
貿易及其他應收款項	(8,351,610)	(2,614,275)
預付稅項(不包括預付所得稅)	(2,226,004)	(7,010,279)
合約資產及取得合約的成本	(66,918)	(364,078)
合約負債	32,793,679	19,566,669
貿易及其他應付款項	24,620,322	21,833,979
	(591,168)	(17,925,575)
經營所得／(所用)現金	8,367,267	(11,023,866)

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

30. 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業、廠房及設備及投資物業		
賬面淨值(附註15及16)	133,154	8,929
出售虧損(附註7)	(735)	(416)
所得款項	132,419	8,513

(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 結餘淨額 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於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／ 2019年1月1日的結餘	43,575,720	5,933,586	(5,859)	-
會計政策變動調整(附註2.2)	-	-	-	291,857
於1月1日期初賬面淨值	43,575,720	5,933,586	(5,859)	291,857
現金流量				
— 出售附屬公司(附註36)	(4,684,050)	-	-	-
— 增加	36,831,030	8,042,764	303,273	47,344
— 減少	(31,611,718)	(3,500,000)	-	(89,709)
— 已付利息	-	(587,133)	-	(15,493)
— 利息開支	-	597,562	-	15,493
— 匯兌差額	53,956	-	-	-
於2019年12月31日的結餘	44,164,938	10,486,779	297,414	249,492

31. 擔保

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就若干買家的按揭融資作出的擔保(附註(a))	62,687,030	42,105,140
就合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註(b))	6,991,177	2,947,421
	69,678,207	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。

32. 承諾

(a) 資本及物業開發支出承諾

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備：		
物業、廠房及設備	142,374	128,918
物業開發支出	36,055,219	24,652,664
	36,197,593	24,781,582

32. 承諾(續)

(b) 應收經營租金

租期為1至20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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
— 不超過1年	90,458	84,776
— 1年以上但不超過5年	300,739	233,197
— 5年以上	106,842	82,402
	498,039	400,375

投資物業根據經營租賃出租予租戶，租金應按月支付。有關租賃安排的詳情，請參閱附註16。

33. 與非控制性權益進行的交易

(a) 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股權，總現金對價為人民幣695,309,000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2019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	486,086
減：已付及應付非控制性權益的總對價	(695,309)
權益內確認的總差額	(209,223)

(b) 不改變控制權的情況下出售附屬公司的擁有權權益

於截至2019年12月31日止年度，本集團出售附屬公司的若干股權，總現金對價為人民幣6,024,000元。附屬公司的股權於出售日期的賬面值為人民幣6,092,000元。本集團確認非控制性權益增加人民幣6,092,000元，而本公司擁有人應佔權益減少人民幣68,000元。

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元
自非控制性權益收取的對價	6,024
減：已出售股權的賬面值	(6,092)
權益內確認的總差額	(68)

33. 與非控制性權益進行的交易(續)

(c) 上述與非控制性權益的交易對本公司擁有人應佔權益的總影響如下：

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 人民幣千元
以下各項導致本公司擁有人應佔權益變動：	
— 收購附屬公司額外權益	(209,223)
— 不改變控制權的情況下出售附屬公司的擁有權權益	(68)
與非控制性權益的交易對本公司擁有人應佔權益的影響淨額	(209,291)

34. 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	
	2019 年 人民幣千元	2018 年 人民幣千元
(i) 最終控制方控制的實體		
提供物業管理服務	6,339	5,965
購買家電及智慧家居科技產品	106,711	11,921
購買資訊科技支援服務	1,948	1,800
向關聯方貸款產生的利息費用	32,096	177,282
獲得借款擔保	9,060,163	7,669,719
許可費	8,514	8,561
租金開支	732	926
租賃付款	827	-
租賃負債產生之利息開支	25	-
出售材料、設備及其他服務	1,035	-
管理及諮詢服務收入	7,894	5,097

34. 關聯方交易(續)

(a) 關聯方交易(續)

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
(ii) 若干董事控制的實體		
管理及諮詢服務收入	446	1,406
租金開支	5,664	5,442
租賃付款	7,194	-
租賃負債產生之利息開支	113	-
(iii) 合營企業		
管理及諮詢服務收入	105,124	36,836
提供借款擔保	6,186,162	2,408,400
出售材料、設備及其他服務	44,182	15,170
提供物業管理服務	27,928	14,602
租金收入	-	1,390
(iv) 聯營公司		
提供品牌管理服務	4,075	-
提供借款擔保	2,846,135	539,021
管理及諮詢服務收入	13,791	13,751
提供物業管理服務	6,292	6,205
出售材料、設備及其他服務	6,323	988
(v) 董事及／或其近親成員		
物業銷售	-	2,170

上述交易的價格根據相關訂約方協定的條款釐定。

34. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
(i) 合營企業		
應收關聯方款項	11,123,648	3,711,974
應付關聯方款項	7,550,957	3,074,195
(ii) 聯營公司		
應收關聯方款項	5,227,579	1,281,140
應付關聯方款項	2,639,701	2,000,150
(iii) 最終控制方控制的實體		
應收關聯方款項	66,556	7,397
應付關聯方款項	386,686	4,883
租賃負債	47	-
(iv) 若干董事及／或其近親成員控制的實體		
應收關聯方款項	2,323	399
租賃負債	536	-
(v) 應收關聯方款項的分析		
貿易	144,646	5,867
非貿易	16,275,460	4,995,043
(vi) 應付關聯方款項的分析		
貿易	22,793	3,907
非貿易	10,554,551	5,075,321

應收／付關聯方款項主要指無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。

34. 關聯方交易(續)

(c) 來自關聯方的貸款

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	-	2,855,600
增加貸款	2,118,029	3,723,260
償還貸款	(2,118,029)	(6,578,860)
年末	-	-

來自關聯方的貸款的年利率為6.00%(2018年：介乎6%至6.15%)，貸款期限為2個月至6個月(2018年：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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
主要管理人員薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	24,908	21,946
— 退休金成本	192	134
— 袍金	531	373
	25,631	22,453

35. 附屬公司

於2019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					
美的建業(英屬維京群島)有限公司	2009年10月21日	其他	30千美元	100%	-
Platinum Years Limited	2013年10月8日	其他	50千美元	100%	-
科納投資控股有限公司	2012年5月18日	其他	50千美元	100%	-
於香港註冊成立					
美的建業(香港)有限公司	2009年11月3日	其他	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	其他	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					
澳門比華利房地產有限公司	2013年10月10日	其他	500千澳門元	100%	-
於中國內地註冊成立					
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%	-
佛山市皇朝房地產發展有限公司	2013年10月10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262,600千元	100%	-

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

35. 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(續)					
佛山市美的文化旅遊發展有限公司	2015年8月28日	其他	人民幣50,000千元	90%	10%
寧波梅山保稅港區管弘投資有限公司	2017年8月31日	其他	人民幣62,834千元	100%	-
廣東美的物業管理股份有限公司	2000年1月31日	其他	人民幣51,200千元	82%	18%
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	其他	人民幣25,000千元	100%	-
美的置業集團有限公司	1995年1月13日	其他	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	2007年8月28日	物業開發	人民幣200,000千元	100%	-
佛山市名勝投資有限公司	2007年10月15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	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	100%	-
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%	-

35. 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(續)					
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	100%	-
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29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	100%	-
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	100%	-
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	100%	-
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	100%	-
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	100%	-
江西省冶電能源配送有限公司	2016年6月7日	物業開發	人民幣50,000千元	65%	35%

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

35. 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(續)					
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	100%	-
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	100%	-
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	100%	-
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	100%	-
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	59%	41%
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	100%	-
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%
貴陽恒祥房地產開發有限公司	2016年11月7日	物業開發	人民幣51,000千元	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	100%	-
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	80%	20%
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	100%	-
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	2016年10月21日	物業開發	人民幣79,462千元	56%	44%

35. 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(續)					
寧波梅山保稅港區盈美投資管理有限公司	2016年9月23日	其他	人民幣3,000,000千元	100%	-
昆明城業房地產有限公司 ⁽⁴⁾	2017年2月20日	物業開發	人民幣50,000千元	53%	47%
雲南藍門子房地產有限公司 ⁽⁴⁾	2017年2月20日	物業開發	人民幣150,000千元	67%	33%
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	100%	-
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	100%	-
合肥美富房地產發展有限公司 ⁽⁷⁾	2017年8月4日	物業開發	人民幣50,000千元	50%	50%
佛山市南海區誠美房地產開發有限公司	2017年9月25日	物業開發	人民幣383,100千元	100%	-
貴陽國龍置業有限公司	2017年10月16日	物業開發	人民幣300,000千元	90%	10%
佛山市順德區寶弘房地產開發有限公司	2017年10月13日	物業開發	人民幣295,658千元	100%	-
佛山市順德區益豐房產有限公司 ⁽⁷⁾	2017年4月24日	物業開發	人民幣710,000千元	50%	50%
重慶美榮房地產開發有限公司 ⁽⁷⁾	2017年10月23日	物業開發	人民幣50,000千元	50%	50%
湖南中寧置業有限公司	2017年10月31日	物業開發	人民幣30,000千元	60%	40%

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

35. 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(續)					
寧波市瑞勇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 ⁽¹⁾	2017年10月27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50,000千元	70%	30%
佛山市順德區美智房產有限公司 ⁽¹⁾	2017年11月13日	物業開發	人民幣130,000千元	50%	50%
邢臺市美智房地產開發有限公司 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	2017年12月19日	物業開發	人民幣210,000千元	33%	67%
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%
邯鄲市美創房地產開發有限公司	2017年12月1日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-
邢臺市美信房地產開發有限公司	2017年12月8日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-
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%
佛山市三水雲東海花園房地產開發有限公司	2018年1月4日	物業開發	人民幣250,000千元	70%	30%
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%

35. 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(續)					
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 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	2018年4月25日	物業開發	人民幣80,000千元	50%	50%
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500,000千元	51%	49%
邯鄲市天志成房地產開發有限公司 ⁽¹⁾	2018年5月8日	物業開發	人民幣400,000千元	49%	51%
鄭州雋翔房地產開發有限公司	2018年5月21日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-
上饒市美越房地產開發有限公司 ⁽¹⁾	2018年6月12日	物業開發	人民幣260,000千元	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%	-
重慶美駿房地產開發有限公司 ⁽¹⁾	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%	-
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%	-

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

35. 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(續)					
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223,493千元	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109,277千元	80%	20%
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500,000千元	60%	40%
無錫市美商駿房地產發展有限公司 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	2018年7月17日	物業開發	人民幣685,353千元	50%	50%
重慶美城金房地產開發有限公司 ⁽¹⁾	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%	-
邢臺市美譽房地產開發有限公司	2018年7月19日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-
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500,000千元	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	50.1%	49.9%
大理美詔房地產開發有限公司 ⁽¹⁾	2018年9月6日	物業開發	人民幣400,000千元	50%	50%
蘇州正壘房地產開發有限公司 ⁽¹⁾	2018年9月30日	物業開發	人民幣400,000千元	34%	66%
開封市美豫房地產開發有限公司	2018年10月30日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-

35. 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(續)					
揚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84,517千元	60%	40%
邢臺新碧房地產開發有限公司 ⁽¹⁾	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1,356,844千元	51%	49%
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280,000千元	50.1%	49.9%
揚州市美嘉房地產發展有限公司	2019年1月18日	物業開發	人民幣300,000千元	60%	40%
蘇州美居房地產開發有限公司	2019年1月18日	物業開發	人民幣500,000千元	51%	49%
郴州市鼎輝房地產開發有限公司	2019年1月25日	物業開發	人民幣50,000千元	51%	49%
衡陽市鼎華房地產開發有限公司	2019年1月28日	物業開發	人民幣300,000千元	70%	30%
徐州美君房地產有限公司 ⁽¹⁾	2019年2月25日	物業開發	人民幣125,000千元	34%	66%
佛山市禪城區美葆房地產開發有限公司	2019年3月8日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-
茂名市電白區美航房地產開發有限公司	2019年4月15日	物業開發	人民幣583,000千元	51%	49%
贛州慧谷房地產開發有限公司	2019年4月16日	物業開發	人民幣50,000千元	51%	49%

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

35. 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(續)					
常州市美科房地產發展有限公司	2019年4月15日	物業開發	人民幣819,000千元	51%	49%
台州市美泰房地產開發有限公司	2019年4月16日	物業開發	人民幣120,000千元	60%	40%
鎮江美新房地產開發有限公司	2019年4月23日	物業開發	人民幣100,000千元	100%	-
台州嘉豪置業有限公司 ⁽¹⁾	2019年4月19日	物業開發	人民幣600,000千元	50%	50%
惠州市旭美房地產開發有限公司 ⁽¹⁾	2019年4月22日	物業開發	人民幣150,000千元	50%	50%
瀋陽正匯房地產開發有限公司	2019年5月8日	物業開發	人民幣562,968千元	100%	-
長沙和匯房地產開發有限公司 ⁽¹⁾	2019年5月15日	物業開發	人民幣500,000千元	50%	50%
武漢市鼎輝雅樂房地產開發有限公司	2019年5月8日	物業開發	人民幣2,100,000千元	51%	49%
昆明美龍置業有限公司	2019年5月24日	物業開發	人民幣160,000千元	100%	-
茂名市茂南區金驍房地產開發有限公司 ⁽¹⁾	2019年6月14日	物業開發	人民幣640,000千元	50%	50%
杭州錦瀾置業有限公司 ⁽¹⁾	2019年6月18日	物業開發	人民幣700,000千元	50%	50%
杭州瓊琇商貿有限責任公司 ⁽¹⁾	2019年6月18日	物業開發	人民幣350,000千元	50%	50%
昆明藍宇置業有限公司	2019年6月13日	物業開發	人民幣160,000千元	100%	-

35. 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(續)					
江門市美溢房地產開發有限公司	2019年6月17日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-
寧波市美睿房地產發展有限公司 ^(*)	2019年6月21日	物業開發	人民幣550,000千元	50%	50%
江門市美碧房地產開發有限公司	2019年6月26日	物業開發	人民幣50,000千元	100%	-
長沙市桂和房地產開發有限公司	2019年7月16日	物業開發	人民幣500,000千元	73%	28%
重慶美頌房地產開發有限公司	2019年7月23日	物業開發	人民幣100,000千元	100%	-
鎮江悅璟房地產開發有限公司 ^(*)	2019年9月9日	物業開發	人民幣61,000千元	34%	66%
金華市美潤房地產發展有限公司	2019年9月16日	物業開發	人民幣280,000千元	70%	30%
泉州市聚龍遠南房地產有限公司	2019年9月16日	物業開發	人民幣118,000千元	65%	35%
湖南旺華置業有限公司	2019年10月31日	物業開發	人民幣30,000千元	70%	30%

* 由於本集團因參與該等公司業務而享有或有權享有可變回報，且能通過合約安排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。

* 根據本集團與非控股股東訂立的合約安排，該等公司的非控股股東概無因其投資而須承受任何風險及虧損且僅會獲得保證收益。因此，於會計角度，本集團實際收購該等公司之100%權益。

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

36. 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2019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	2,233,032
遞延所得稅資產	(58,952)
在建物業及已竣工待售物業	(10,332,453)
貿易及其他應收款項	(3,016,657)
預付稅項	(999,760)
受限制現金	(96,419)
現金及現金等價物	(1,711,149)
合約負債	3,831,361
銀行及其他借款	4,684,050
貿易及其他應付款項	3,389,184
遞延所得稅負債	62,758
其他	(2,033)
已出售資產淨值總額	(4,250,070)
已出售非控制性權益	2,017,038
	(2,233,032)
出售收益	-
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	(1,711,149)
出售之現金流出淨額	(1,711,149)

37. 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。

37. 業務合併(續)

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 2019 年 12 月 31 日 止年度 人民幣千元
業務合併	
— 已付現金	92,885
— 未結算並計入其他應付款項的現金對價	232,071
購買對價	324,956
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	112,605
在建物業及已竣工待售物業	1,131,871
無形資產	11,642
貿易及其他應收款項	44,453
貿易及其他應付款項	(683,421)
即期所得稅負債	(10,987)
遞延所得稅負債	(145,601)
其他	1,823
可識別資產淨值總額	462,385
非控制性權益	(199,391)
商譽	61,962
	324,956
收購業務的現金流出(扣除所收購現金)	
— 現金對價	92,885
減：向附屬公司額外注資所付現金	(78,000)
— 所收購附屬公司的現金及現金等價物	(34,605)
收購之現金流出	(19,720)

進行收購事項後，本集團預期將增加其在市場的份額，亦預期透過規模經濟降低成本。因收購事項產生的商譽人民幣 61,962,000 元乃歸因於所收購的客戶群及預期來自本集團及所收購公司合併業務的規模經濟。已確認的商譽預期將不可抵扣所得稅。

自各收購日期至 2019 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 8,428,000 元，及淨虧損人民幣 5,493,000 元。

倘該等公司自 2019 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 41,152,947,000 元及淨利潤人民幣 4,316,001,000 元。

先前收購事項的未結算收購對價人民幣 374,324,000 元已於 2019 年清償。

合併財務報表附註(續)

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

38. 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018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		3,087,340	2,856,409
		7,271,000	7,040,069
流動資產			
應收附屬公司款項		7,471,179	5,975,312
貿易及其他應收款項		4,479	133
現金及現金等價物		29,672	1,253,263
		7,505,330	7,228,708
總資產		14,776,330	14,268,777
權益			
股本及溢價		9,465,989	8,787,079
其他儲備	(a)	4,183,465	4,183,465
保留盈利	(a)	184,575	1,292,599
權益總額		13,834,029	14,263,143
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項		837,439	5,634
應付附屬公司款項		104,862	-
負債總額		942,301	5,634
權益及負債總額		14,776,330	14,268,777

本公司的資產負債表已由董事會於2020年3月30日批准，並由董事會代表簽署。

郝恒樂
董事

林戈
董事

38. 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
於2019年1月1日	4,183,465	1,292,599
派付股東的股息	-	(1,282,003)
年內利潤	-	173,979
於2019年12月31日	4,183,465	184,575

39. 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他福利	18,483	17,570
養老金成本	152	120
袍金	531	373
	19,166	18,063

39. 董事利益及權益(續)

(a) 董事薪酬(續)

(i) 截至2019年12月31日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及其他福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事：				
郝恒樂先生	-	9,264	46	9,310
姚崑先生	-	3,222	30	3,252
林戈先生	-	3,182	46	3,228
林冬娜女士	-	2,815	30	2,845
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	177	-	-	177
歐陽偉立先生	177	-	-	177
陸琦先生	177	-	-	177
	531	18,483	152	19,166

(ii) 截至2018年12月31日止年度

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金及其他福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 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
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	39	-	-	39
歐陽偉立先生	39	-	-	39
陸琦先生	39	-	-	39
	373	17,570	120	18,063

39. 董事利益及權益(續)

(a) 董事薪酬(續)

截至2019年及2018年12月31日止年度，概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2019年及2018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。

(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

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。

40. 期後事項

於2020年2月及3月，置業集團發行兩期本金總額為人民幣2,424,000,000元之公司債券。該等公司債券的票面年利率率為4.00%及4.20%，將分別於2024年2月24日及2025年3月26日到期。置業集團分別於第二及第三年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。

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，截至財務報表審批日期，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。

五年財務概要

美的置業控股有限公司 二零一九年度報告

綜合資產、權益及負債

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
資產					
非流動資產	19,403,828	10,488,553	6,581,822	4,632,604	2,077,808
流動資產	230,310,016	166,830,557	106,397,077	53,255,807	32,667,364
總資產	249,713,844	177,319,110	112,978,899	57,888,411	34,745,172
權益及負債					
權益總額	31,138,293	23,584,436	12,164,780	3,094,419	1,409,797
非流動負債	47,263,629	34,468,930	30,128,494	18,330,101	6,271,076
流動負債	171,311,922	119,265,744	70,685,625	36,463,891	27,064,299
負債總額	218,575,551	153,734,674	100,814,119	54,793,992	33,335,375
權益及負債總額	249,713,844	177,319,110	112,978,899	57,888,411	34,745,172

綜合收益表

	2019年 人民幣千元	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	41,138,570	30,119,811	17,716,924	11,992,340	8,312,707
銷售成本	(28,131,087)	(20,265,888)	(12,819,864)	(9,263,426)	(6,524,565)
毛利	13,007,483	9,853,923	4,897,060	2,728,914	1,788,142
其他收入及收益 — 淨額	938,793	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	198,450	3,306	18,801	33,039	10,424
銷售及營銷開支	(2,540,686)	(1,533,913)	(807,877)	(586,257)	(376,245)
行政開支	(3,695,200)	(2,285,191)	(776,262)	(444,275)	(405,726)
金融資產的減值損失淨額	(5,578)	(34,297)	(29,090)	(15,620)	(3,514)
經營利潤	7,903,262	6,695,336	3,637,334	1,951,025	1,089,141
融資(成本)/收入 — 淨額	152,084	55,225	(31,329)	(221,503)	(264,637)
分佔合營企業及聯營公司業績	325,362	(93,374)	2,118	(4,492)	(321)
所得稅前利潤	8,380,708	6,657,187	3,608,123	1,725,030	824,183
所得稅開支	(4,054,099)	(3,370,318)	(1,714,554)	(731,719)	(440,679)
年內利潤	4,326,609	3,286,869	1,893,569	993,311	383,504
以下人士應佔利潤：					
本公司擁有人	4,305,164	3,209,997	1,912,442	1,007,387	391,076
非控制性權益	21,445	76,872	(18,873)	(14,076)	(7,572)
	4,326,609	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	3.61	3.08	2.54	1.34	0.52
毛利率	31.6%	32.7%	27.6%	22.8%	21.5%
淨利潤率	10.5%	10.9%	10.7%	8.3%	4.6%

執行董事

郝恒樂先生(主席兼總裁)
姚崑先生
林戈先生
林冬娜女士

非執行董事

何劍鋒先生
趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生
歐陽偉立先生
陸琦先生

審核委員會

譚勁松先生(主席)
趙軍先生
歐陽偉立先生

薪酬委員會

歐陽偉立先生(主席)
郝恒樂先生
趙軍先生
譚勁松先生
陸琦先生

提名委員會

郝恒樂先生(主席)
譚勁松先生
陸琦先生

授權代表

郝恒樂先生
曾超明先生

聯席公司秘書

曾超明先生
陳寶珊女士

中國大陸主要營業地點及總部

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮誠德路1號
美的置業廣場4棟34層

中國香港營業地點

香港九龍尖沙咀
廣東道9號海港城
港威大廈第6座39樓3906-3910室

註冊辦事處

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

開曼群島股份登記總處及過戶辦事處

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

香港股份過戶登記分處及過戶辦事處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

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

(以英文字母順序排列)

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

中國香港主要往來銀行

(以英文字母順序排列)

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

股份代號

3990

投資者關係電郵

investor@midea.com

公司網站

<http://www.mideadc.com>

重要日期

- 公佈全年業績 2020年3月30日
- 暫停辦理股份過戶登記手續(以確定合資格出席股東週年大會並於會上投票的股東身份)..... 2020年5月26日至2020年5月29日(包括首尾兩日)
- 股東週年大會..... 2020年5月29日
- 除息日期..... 2020年6月16日
- 記錄日期(以確定合資格收取末期股息的股東身份)..... 2020年6月19日
- 派發末期股息(每股1.60港元)..... 2020年7月10日或前後



www.mideadc.com

