

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



MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

美的置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3990)

截至2018年12月31日止年度 全年業績

財務摘要

- 截至2018年12月31日止年度，收入為人民幣30,119.81百萬元，較截至2017年12月31日止年度人民幣17,716.92百萬元增加70%。
- 截至2018年12月31日止年度，毛利為人民幣9,853.92百萬元，較截至2017年12月31日止年度人民幣4,897.06百萬元增加101%。
- 截至2018年12月31日止年度，年內利潤及綜合收益總額為人民幣3,286.87百萬元，較截至2017年12月31日止年度人民幣1,893.57百萬元增加74%。
- 截至2018年12月31日止年度，核心淨利潤*為人民幣3,284.39百萬元，較截至2017年12月31日止年度人民幣1,879.47百萬元增加75%。
- 截至2018年12月31日止年度，本公司擁有人應佔每股盈利為每股人民幣3.08元，較截至2017年12月31日止年度人民幣2.54元增加21%。
- 截至2018年12月31日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司的合約銷售額約人民幣79,000百萬元，較截至2017年12月31日止年度人民幣50,700百萬元增加55.82%。
- 於2018年12月31日，本集團擁有173個項目，同時通過合營企業及聯營公司參與了32個項目，覆蓋15個省份的48個城市，其淨可銷售及租賃土地儲備的總額約45.07百萬平方米，平均成本約為每平方米人民幣2,337元。

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

末期股息

截至2018年12月31日，建議末期股息為每股人民幣1.0768元，合共約人民幣1,282.00百萬元)，約佔截至2018年12月31日止年度股東應佔利潤(剔除投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的稅後收益)的40%。

美的置業控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2018年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2017年12月31日止年度的比較數字。

合併綜合收益表

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

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以下人士應佔綜合收益總額：			
本公司擁有人		3,209,997	1,912,442
非控制性權益		<u>76,872</u>	<u>(18,873)</u>
		<u>3,286,869</u>	<u>1,893,569</u>
每股盈利(以每股人民幣元列示)			
每股基本及攤薄盈利	9	<u>3.08</u>	<u>2.54</u>

合併資產負債表

		於12月31日	
		2018年	2017年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		836,712	435,882
投資物業		690,660	709,844
土地使用權		456,274	368,601
無形資產		35,084	16,046
在建物業		5,685,753	3,500,677
於合營企業的投資		1,023,571	743,704
於聯營公司的投資		841,896	239,739
遞延所得稅資產		918,603	567,329
		<u>10,488,553</u>	<u>6,581,822</u>
流動資產			
存貨		8,327	5,350
合約資產及取得合約的成本	2	1,429,912	1,065,834
在建物業		103,913,613	59,272,059
已竣工待售物業		4,384,344	2,618,605
貿易及其他應收款項	11	19,545,931	15,491,821
預付稅項		9,758,793	3,753,948
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	12	1,256,498	398,439
受限制現金		8,028,121	3,752,716
原定到期日為三個月以上的定期存款		3,065,866	120,922
現金及現金等價物		15,439,152	19,917,383
		<u>166,830,557</u>	<u>106,397,077</u>
總資產		<u><u>177,319,110</u></u>	<u><u>112,978,899</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	13	8,787,079	6,000,209
其他儲備		1,293,695	868,870
保留盈利		6,076,085	3,314,600
		<u>16,156,859</u>	<u>10,183,679</u>
非控制性權益		<u>7,427,577</u>	<u>1,981,101</u>
權益總額		<u><u>23,584,436</u></u>	<u><u>12,164,780</u></u>

		於12月31日	
		2018年	2017年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
公司債券		2,434,318	3,495,481
銀行及其他借款		30,473,817	25,688,820
遞延所得稅負債		1,560,795	944,193
		<u>34,468,930</u>	<u>30,128,494</u>
流動負債			
合約負債	2	55,929,397	36,362,728
公司債券		3,499,268	–
銀行及其他借款		13,101,903	9,070,647
貿易及其他應付款項	14	43,502,042	23,686,875
即期所得稅負債		3,233,134	1,565,375
		<u>119,265,744</u>	<u>70,685,625</u>
負債總額		<u>153,734,674</u>	<u>100,814,119</u>
權益及負債總額		<u>177,319,110</u>	<u>112,978,899</u>

附註

1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

(ii) 歷史成本法

合併財務報表乃按歷史成本法編製，惟以公平值計量且其變動計入損益的金融資產及投資物業按公平值列賬者除外。

(iii) 本集團採納之新訂及經修訂準則

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

本集團亦已於本年度首次應用以下準則及修訂本。

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

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

(iv) 尚未採納之新訂準則及詮釋

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

		於以下日期或 之後開始之 財政年度生效
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第23號	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、削減或結算	2019年1月1日
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的 長期權益	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號修訂本	反向補償提前還款特徵	2019年1月1日
2015年至2017年香港財務報告 準則年度改進項目		2019年1月1日
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號修訂本	重大性的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或 合營企業的資產出售或投入	待定

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

2. 收入及分部資料

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

呈列為：

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

本集團收入主要來自中華人民共和國(「中國」)市場，且本集團90%以上的非流動資產位於中國。因此未呈列任何地域資料。

本集團客戶眾多，概無任何買家貢獻本集團收入的10%或以上。

(a) 合約資產及取得合約的成本詳情：

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

(i) 當於一段時間內確認的收入超過向物業買方開具的發票金額時，與物業開發及銷售相關的合約資產包含銷售物業的未開票金額。年內合約資產有所增長，主要是由於本集團合約銷售額增加。

(ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合約而產生的增量成本(主要包括銷售佣金及已付/應付印花稅)，因此本集團將該等增量成本進行資本化並於確認相關收入時進行攤銷。截至2018年12月31日止年度，攤銷金額為人民幣213,846,000元(2017年：人民幣145,065,000元)。並無錄得資本化成本減值損失。

(b) 合約負債

本集團已確認以下收入相關合約負債：

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

本集團按合約確定的付款安排自客戶收取款項。款項通常在合約的履約義務完成前收到，該等合約主要來自物業開發及銷售。年內合約負債有所增長，主要是由於本集團合約銷售額增加。

3. 銷售成本

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

4. 銷售及營銷開支

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

5. 行政開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
僱員福利開支	964,351	364,044
稅項及附加費	165,794	97,868
折舊	39,215	12,537
土地使用權及無形資產攤銷	12,443	6,329
物業管理費	6,772	3,341
專業服務費用	119,160	23,924
— 上市相關費用	57,796	1,060
— 其他	61,364	22,864
核數師酬金		
— 核數服務	4,900	3,824
在建物業及已竣工待售物業減值撥備	362,605	—
銀行手續費	192,576	85,086
差旅及招待開支	121,659	69,385
辦公室開支	56,732	30,793
租金開支	41,271	14,805
其他	197,713	64,326
總計	<u>2,285,191</u>	<u>776,262</u>

6. 其他收入及收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他收入		
管理及諮詢服務收入	141,785	45,872
政府補貼收入	33,788	8,637
賠償收入	128,541	—
	<u>304,114</u>	<u>54,509</u>
其他收益 — 淨額		
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現 及未變現收益	250,847	217,926
出售附屬公司收益	3,657	26,640
出售聯營公司收益	925	—
出售物業、廠房及設備虧損	(416)	—
匯兌收益／(虧損)淨額	72,511	(46,890)
其他	59,870	82,517
	<u>387,394</u>	<u>280,193</u>
其他收入及收益 — 淨額	<u>691,508</u>	<u>334,702</u>

7. 融資(收入)/成本—淨額

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

8. 所得稅開支

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

(a) 香港利得稅按照本集團香港附屬公司預計應稅利潤的16.5%繳納。

(b) 中國企業所得稅按稅率25%繳納。

- (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國內稅局認可，自本集團中國附屬公司收取股息享有5%的協定預提所得稅優惠稅率。因此，預提所得稅按照本集團中國附屬公司將分派股息的5%撥備。

9. 每股盈利

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

本公司並無已發行具潛在攤薄效應之股份，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

10. 股息

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

11. 貿易及其他應收款項

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

於2018年及2017年12月31日，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項—關聯方	5,867	10,638
貿易應收款項—第三方	1,334,174	376,722
減：減值撥備	(44,136)	(8,038)
	<u>1,295,905</u>	<u>379,322</u>

貿易應收款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

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

本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

貿易應收款項主要來自物業開發及銷售。物業開發及銷售所得款項通常按買賣協議訂立的條款收取。一般情況下未授予購房者信用期。

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

12. 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
理財產品	405,000	398,439
資產管理計劃	851,498	-
	<u>1,256,498</u>	<u>398,439</u>

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

13. 股本及溢價

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

(a) 於2018年10月11日，本公司按每股17.00港元發行180,000,000股每股面值1.00港元之普通股(與本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)有關)，並籌得所得款項淨額約3,060,000,000港元(約人民幣2,698,002,000元)。此外，於2018年11月2日，有關本公司股份全球發售的超額配股權已由聯席全球協調人部分行使，以致按每股17.00港元額外發行10,567,000股每股面值1.00港元之普通股，並籌得所得款項淨額179,639,000港元(約人民幣158,407,000元)。有關繳足股本約為人民幣168,024,000元，發行產生的股份溢價則約為人民幣2,688,385,000元。

(b) 股份發行成本主要包括股份包銷佣金、律師費、申報會計師費用及其他上市相關開支。發行新股直接應佔的增加成本人民幣69,539,000元視作自發行產生的股份溢價內扣減。

14. 貿易及其他應付款項

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

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
90日內	10,780,781	7,521,301
超過90日但在365日內	4,304,598	217,617
超過365日	708,440	347,011
	<u>15,793,819</u>	<u>8,085,929</u>

業務回顧及展望

全年業績

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

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

2018年業務回顧

(1) 房地產市場回顧

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

(2) 銷售表現

截至2018年12月31日，本集團連同其合營企業及聯營公司實現合約銷售額約人民幣79,000百萬元，同比增長55.82%；合約銷售面積約790.7萬平方米，同比增長31.89%。

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

(3) 土地儲備

我們作為一個全國性佈局的房地產企業，項目組合已經遍佈中國近48個城市，發展迄今，本集團策略性地進入珠江三角洲經濟區、長江三角洲經濟區、長江中游經濟區、華北地區及中國西南經濟區五個地區。2018年本集團繼續擴大佈局範圍，策略性進軍中心城市，其中包括廣州及其他省會城市。本集團2018年新增項目的土地儲備達16.62百萬平方米，本集團亦通過合營企業和聯營公司收購權益土地儲備面積達0.57百萬平方米。截至2018年12月31日，本集團總土地儲備面積達45.07百萬平方米，有173個規模化的項目，同時通過合營企業及聯營公司參與了32個項目，覆蓋15個省份的48個城市。

本集團房地產開發業務主要集中於中國經濟最繁榮及活躍的兩個區域，珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區，同時也包括經濟增長前景良好且有持續人口流入的二三線城市的核心區域，例如增長潛力巨大的長江中游經濟區、華北地區及中國西南經濟區的部分城市。該策略將有助本集團以合理較低的成本取得土地，同時通過融合智慧家居解決方案的優質產品提升產品的售價溢價能力。

(4) 財務狀況及策略

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

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

2019年業務展望

整體房地產市場發展展望

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

本集團未來發展策略及展望

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

2019年本集團將會進一步優化區域深耕佈局，進一步加強大都市經濟圈佈局。未來本集團城市佈局將會進一步向重點二三線等中心城市靠攏，提升城市級別。在原有佈局基礎上進一步結合國內「八縱八橫」高鐵線路規劃優化區域深耕；同時本集團將會繼續實行區域深耕策略，專注於五大目標區域，即珠江三角洲經濟區、長江三角洲經濟區、長江中游經濟區、華北地區及中國西南經濟區，進一步滲透我們已涉足的城市以及具有巨大發展潛力的周邊城市。

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

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

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

管理層討論與分析

整體表現

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

土地儲備

年內，本集團應市場狀況，策略性地補充土地儲備。於2018年12月31日，本集團於48個城市及地區合計擁有預計總建築面積達45.07百萬平方米的土地儲備，分佈於珠江三角洲經濟區、長江三角洲經濟區、長江中游經濟區、華北地區及中國西南經濟區五大地區，相關樓面平均地價為每平方米人民幣2,337元，土地成本價格具有一定競爭力。土地成本優勢長期來看使得本集團具有較好的盈利能力和抗週期風險能力。

年內，本集團策略性地於「珠江三角洲經濟區」、「長江三角洲經濟區」、「長江中游經濟區」、「華北地區」及「中國西南經濟區」，透過招標、拍賣、掛牌、股權收購、舊改等方式增添新土地，其中包括「珠江三角洲經濟區」中的廣州、佛山等城市；「長江三角洲經濟區」中的蘇州、無錫、寧波、泉州、常州、徐州、揚州等城市；「長江中游經濟區」中的長沙、南昌、岳陽、常德等城市；「華北地區」中的邯鄲、鄭州、瀋陽等城市以及「中國西南經濟區」中的重慶、成都、貴陽等城市；新增土地儲備面積達17.19百萬平方米，本集團2018年新開拓市場包括鄭州、泉州、大理等城市。

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

財務回顧

物業開發及銷售

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

物業管理服務

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

商業物業投資及運營

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

銷售成本

本集團的銷售成本主要指就物業開發活動、提供物業管理服務及其他業務直接產生的成本。年內，本集團的銷售成本為人民幣20,265.89百萬元，較2017年的人民幣12,819.86百萬元上升58%，該增幅主要由於確認銷售總面積較2017年上升49%至363.69萬平方米。

毛利

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

其他收入及收益 — 淨額

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

銷售及營銷開支

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

行政開支

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

融資成本—淨額

本集團的融資成本淨額主要包括銀行借款及其他借款以及境內公司債券的利息開支(扣除有關在建物業的資本化利息)，銀行存款利息收入，以及外幣匯兌損益。收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般和特殊借款成本計入有關資產的成本，直至有關資產大致可作擬定用途或出售為止。

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

本公司擁有人應佔利潤

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

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2018年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣26,533.14百萬元(2017年：人民幣23,791.02百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣15,439.15百萬元(2017年：人民幣19,917.38百萬元)，原定到期日為三個月以上的定期存款為人民幣3,065.87百萬元(2017年：人民幣120.92百萬元)，受限制現金為人民幣8,028.12百萬元(2017年：人民幣3,752.72百萬元)。本集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。於2018年12月31日，本集團已批覆未動用的銀行及金融機構借貸額度為人民幣34,227.46百萬元，已批覆未動用的境內公司債券發行額度為人民幣5,060.00百萬元。

借款

於2018年12月31日，本集團總借款為人民幣49,509.31百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣43,575.72百萬元及人民幣5,933.59百萬元。於2018年12月31日，淨債務與權益比率為97%(2017年：119%)，淨債務與權益比率乃按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額扣除現金及現金等價物、原定到期日為三個月以上的定期存款和受限制現金總額計算。

借款成本

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

或然負債及擔保

本集團就銀行提供予客戶的按揭貸款向銀行提供借款擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。借款擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)發出房地產所有權證(通常於購房者購得有關物業後三個月內發出)後；及(ii)購房者結清按揭貸款後。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還欠付的按揭本金連同買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團的客戶進行獨立信用核證，只會依賴按揭銀行所進行的信用審查。於2018年12月31日，本集團就若干買家的按揭融資作出的擔保為人民幣42,105.14百萬元(2017年：人民幣22,956.88百萬元)。

此外，本集團亦就若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保。於2018年12月31日，本集團就合營企業及聯營公司借款作出的擔保為人民幣2,947.42百萬元(2017年：人民幣1,713.54百萬元)。

承諾

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

利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行存款、公司債券、銀行及其他借款。按浮動利率計息之銀行存款、銀行及其他借款令本集團面臨現金流利率風險。按固定利率發行之公司債券、銀行及其他借款令本集團面臨公平值利率風險。

貨幣風險

本集團的業務主要以人民幣進行，大部分資產以人民幣計值。非人民幣資產及負債主要為以港元及美元計值的銀行存款及借款。本集團所面臨的外匯風險來自以港元及美元計值的未來商業交易及已確認資產及負債。

法律或然事項

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

期後事項

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

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

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

首次公開發售所得款項用途

本公司股份於2018年10月11日（「上市日期」）在聯交所開始買賣，而本集團籌得所得款項淨額約人民幣2,786.87百萬元（包括行使超額配股權），此乃扣除與首次公開發售有關的包銷佣金及其他估計開支。於2018年12月31日，本集團已動用(1)約人民幣137.87百萬元的所得款項作裝配式建築項目的土地收購及建設用途；及(2)約人民幣272.16百萬元所得款項用作一般營運資金，此乃與本公司日期為2018年9月28日的招股章程所披露的擬定所得款項用途一致。於2018年12月31日，本集團未動用任何所得款項作收購土地用途，以透過發掘及收購我們目前經營及計劃擴張城市的地塊或合適的並購機會增加我們的土地儲備；及用於研發智慧家居解決方案。

人力資源

於2018年12月31日，本集團聘用約12,275名全職僱員，彼等絕大多數居於中國。僱員的薪酬待遇包括薪金、獎金及其他現金補貼。僱員的薪酬及獎金，根據本集團薪酬福利政策，以及僱員的工作表現、本集團盈利情況及市場水平釐定。本集團亦會向員工提供全面福利計劃及事業發展機會，包括社會保險、住房公積金，以及提供內部和外部培訓機會。

購買、出售或贖回上市證券

於上市日期起至2018年12月31日(包括該日)期間，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易之操守守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等已於上市日期起至2018年12月31日(包括該日)期間一直遵守標準守則。

遵守《企業管治守則》

除下文所披露者外，本公司已於上市日期起至2018年12月31日(包括該日)期間一直遵守上市規則附錄14所載之《企業管治守則》(「企業管治守則」)的所有守則條文。

企業管治守則之守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁之角色應有區分，不應由一人同時兼任。於上市日期起至2018年12月31日(包括該日)期間，郝恒樂先生擔任本公司主席及總裁之職。因此，本公司偏離企業管治守則之守則條文A.2.1。鑒於郝恒樂先生於中國房地產行業及本集團業務營運方面擁有豐富經驗，董事會認為由同一人兼任主席及總裁，有利於執行本集團之業務戰略及實現本集團之長期業務目標，從而發揮其最高營運效益。

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

審核委員會審閱全年業績

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

審核委員會已審閱本集團截至2018年12月31日止年度之綜合財務報表。審核委員會定期與管理層、外部核數師及內部審核人員會晤以討論本集團所採納之會計原則及常規、風險管理及內部監控系統，以及財務匯報事宜。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2018年12月31日止年度的全年業績公佈中有關本集團截至2018年12月31日止年度的合併綜合收益表、合併資產負債表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核合併財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對全年業績公佈發出任何核證。

股東周年大會

本公司股東周年大會(「股東周年大會」)將於2019年5月28日在香港舉行。股東周年大會通告將於本公司網站<http://www.mideadc.com>及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>登載，並於適當時間寄發予本公司股東。

末期股息

董事會建議派發截至2018年12月31日止年度之末期股息每股人民幣1.0768元(2017年：無)。派息總額將約人民幣1,282.00百萬元，約佔截至2018年12月31日止年度股東應佔利潤(剔除投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的稅後收益)的40%。倘獲本公司股東於股東周年大會上批准，建議末期股息將於2019年6月20日或前後向於2019年6月5日名列本公司股東名冊上之股東派發。

暫停辦理股份過戶登記

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

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

刊登業績公告及年報

本業績公告於本公司網站<http://www.mideadc.com>及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>登載。2018年年報將於適當時候寄發予本公司股東並於上述網站登載。

承董事會命
美的置業控股有限公司
主席、執行董事兼總裁
郝恒樂

香港，2019年3月28日

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