

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



MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

美的置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3990)

**截至2019年6月30日止六個月
中期業績**

財務摘要

- 報告期內，收入為人民幣14,194.85百萬元，較2018年同期人民幣10,637.37百萬元上升33%。
- 報告期內，毛利為人民幣5,093.34百萬元，較2018年同期人民幣3,779.62百萬元上升35%。
- 報告期內，利潤及綜合收益總額為人民幣1,888.76百萬元，較2018年同期人民幣1,481.85百萬元上升27%。
- 報告期內，核心淨利潤*為人民幣1,889.37百萬元，較2018年同期人民幣1,480.48百萬元增加28%。
- 報告期內，本公司擁有人應佔每股盈利為每股人民幣1.49元，較2018年同期人民幣1.47元上升1%。
- 報告期內，本集團連同其合營企業及聯營公司的合約銷售金額約為人民幣47,200百萬元，較2018年同期人民幣40,400百萬元增加約為17%。
- 截至2019年6月30日，本集團擁有210個項目，同時通過合營企業及聯營公司參與了39個項目，覆蓋全國15個省份、2個直轄市的54個城市，土地儲備總建築面積約為52.51百萬平方米，平均成本約為每平方米人民幣2,677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。

中期股息

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

美的置業控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核綜合業績，連同2018年的比較數字。

中期簡明合併綜合收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	4	14,194,850	10,637,371
銷售成本	5	(9,101,508)	(6,857,748)
毛利		5,093,342	3,779,623
其他收入及收益—淨額	6	270,813	230,087
銷售及營銷開支	5	(1,045,473)	(779,572)
行政開支	5	(1,030,663)	(678,457)
金融資產的減值虧損淨額		(22,331)	(1,988)
經營利潤		3,265,688	2,549,693
財務收益	7	92,688	140,759
融資成本	7	(10,615)	—
財務收益—淨額	7	82,073	140,759
分佔合營企業及聯營公司業績		90,013	(29,260)
所得稅前利潤		3,437,774	2,661,192
所得稅開支	8	(1,549,015)	(1,179,346)
期內利潤		1,888,759	1,481,846
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		1,769,384	1,473,198
非控制性權益		119,375	8,648
期內綜合收益總額		1,888,759	1,481,846
以下人士應佔綜合收益總額：			
本公司擁有人		1,769,384	1,473,198
非控制性權益		119,375	8,648
		1,888,759	1,481,846
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
每股基本及攤薄盈利	9	1.49	1.47

中期簡明合併資產負債表

		未經審核 2019年 6月30日 人民幣千元	經審核 2018年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,031,465	836,712
土地使用權	3	–	456,274
投資物業	3	748,537	690,660
使用權資產	3	616,450	–
無形資產		33,409	35,084
在建物業		3,583,319	5,685,753
於合營企業的投資		1,725,992	1,023,571
於聯營公司的投資		2,005,416	841,896
融資租賃應收款項	3	27,375	–
遞延所得稅資產		1,471,607	918,603
		<u>11,243,570</u>	<u>10,488,553</u>
流動資產			
存貨		30,235	8,327
合約資產及取得合約的成本	4(a)	1,871,526	1,429,912
在建物業		131,437,041	103,913,613
已竣工待售物業		3,813,044	4,384,344
貿易及其他應收款項	11	25,544,020	19,545,931
預付稅項		11,673,506	9,758,793
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	12	296,108	1,256,498
受限制現金		8,266,248	8,028,121
原定到期日為三個月以上的定期存款		336,228	3,065,866
現金及現金等價物		19,224,016	15,439,152
		<u>202,491,972</u>	<u>166,830,557</u>
總資產		<u>213,735,542</u>	<u>177,319,110</u>

		未經審核 2019年 6月30日 人民幣千元	經審核 2018年 12月31日 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	13	8,787,079	8,787,079
其他儲備		1,286,042	1,293,695
保留盈利		6,563,466	6,076,085
		<u>16,636,587</u>	<u>16,156,859</u>
非控制性權益		<u>10,932,557</u>	<u>7,427,577</u>
權益總額		<u><u>27,569,144</u></u>	<u><u>23,584,436</u></u>
負債			
非流動負債			
公司債券		6,048,126	2,434,318
銀行及其他借款		36,644,648	30,473,817
租賃負債	3	188,846	—
遞延所得稅負債		1,417,231	1,560,795
		<u>44,298,851</u>	<u>34,468,930</u>
流動負債			
合約負債	4(b)	74,541,405	55,929,397
公司債券		1,438,648	3,499,268
銀行及其他借款		10,053,783	13,101,903
租賃負債	3	57,011	—
貿易及其他應付款項	14	52,081,789	43,502,042
即期所得稅負債		3,694,911	3,233,134
		<u>141,867,547</u>	<u>119,265,744</u>
負債總額		<u><u>186,166,398</u></u>	<u><u>153,734,674</u></u>
權益及負債總額		<u><u>213,735,542</u></u>	<u><u>177,319,110</u></u>

附註

1 呈列及編製基準

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

2 重大會計政策

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

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

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

採納新租賃準則及新會計政策的影響於下文附註3披露。其他準則並無對本集團的會計政策產生任何影響且無需追溯調整。

(b) 已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納的新訂準則及現有準則之修訂

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號修訂本	重大性的定義	2020年1月1日
經修訂財務報告概念框架		2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營 企業的資產出售或投入	待定

預期該等新訂準則及現有準則之修訂將不會對本集團的會計政策產生重大影響。

3 會計政策之變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響以及於下文附註3(b)中披露已自2019年1月1日應用的新會計政策。

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

(a) 於採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

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

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

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

已確認的使用權資產與下列資產類型有關：

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

會計政策變動影響2019年1月1日資產負債表的下列項目：

	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	<u>(291,857)</u>

於2019年1月1日的保留盈利並無受到影響。

(i) 對每股盈利的影響

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

(ii) 所應用的實務簡易處理方法

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

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

本集團亦已選擇不重新評估合約於初始應用日期是否為或包含租賃。相反，就於過渡日期前訂立的合約而言，本集團依賴其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」作出的評估。

(b) 本集團的租賃活動及其入賬方式

(i) 本集團作為承租人

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

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

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

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

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

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

使用權資產按成本計量，包括下列各項：

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

(ii) 本集團作為出租人

租賃分類乃於開始日期作出，且僅於存在租賃修改時方進行重新評估。

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

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

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

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

(iii) 分租

就分租的分類而言，中介出租人應按下列條件將分租分類為融資租賃或經營租賃：

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

4 收入及分部資料

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

呈列為：

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

本集團接近100%的收入來自中國市場，且本集團90%以上的非流動資產位於中國。因此未呈列任何地域資料。

本集團客戶眾多，概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

(a) 合約資產及取得合約的成本詳情

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

(ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合約而產生的取得合約的成本(主要包括銷售佣金及已付/應付印花稅)。本集團將該等增量成本進行資本化並於確認相關收入時進行攤銷。截至2019年6月30日止六個月，攤銷金額為人民幣108,517,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣67,381,000元)。並無錄得資本化成本減值虧損。

(b) 合約負債

本集團已確認以下收入相關合約負債：

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

5 按性質劃分的開支

列入銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支的費用分析如下：

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

6 其他收入及收益—淨額

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

7 財務收益 — 淨額

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

8 所得稅開支

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

附註：

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

9 每股盈利

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

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

10 股息

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

11 貿易及其他應收款項

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

於2019年6月30日及2018年12月31日，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

(a) 貿易應收款項詳情如下：

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

於資產負債表日期，貿易應收款項總額按發票日期劃分的賬齡分析如下：

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

本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

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

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

12 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

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

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

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

13 股本及溢價

	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
附註					
法定					
於註冊成立時 每股面值1.00港元 的普通股	1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
法定股本增加	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
已發行及繳足					
於2017年12月31日及 2018年1月1日	1,000,000,000	1,000,000	837,342	5,162,867	6,000,209
就上市發行股份	(a) 190,567,000	190,567	168,024	2,688,385	2,856,409
股份發行成本	(b) -	-	-	(69,539)	(69,539)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(69,539)</u>	<u>(69,539)</u>
於2018年12月31日及 2019年6月30日	<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(與上市有關)，並籌得所得款項淨額約3,060,000,000港元(約人民幣2,698,002,000元)。此外，於2018年11月2日，有關本公司股份全球發售的超額配股權已由聯席全球協調人部分行使，以致按每股17.00港元額外發行10,567,000股每股面值1.00港元之普通股，並籌得所得款項淨額179,639,000港元(約人民幣158,407,000元)。有關繳足股本約為人民幣168,024,000元，發行產生的股份溢價則約為人民幣2,688,385,000元。
- (b) 股份發行成本主要包括股份包銷佣金、律師費、申報會計師費用及其他上市相關成本。發行新股直接應佔的增加成本人民幣69,539,000元視作自發行產生的股份溢價內扣減。

14 貿易及其他應付款項

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

- (a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

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

於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項以人民幣計值。

業務回顧與展望

上半年業務回顧

中期業績

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

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

(一) 房地產行業回顧

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

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

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

(二) 銷售表現

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

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

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

(三) 投資情況

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

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

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

(四) 經營舉措

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

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

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

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

(五) 融資情況

低成本融資優勢凸顯。在房地產行業融資成本走高之際，本集團持續發揮低成本融資優勢，報告期內借款總額加權平均實際利率為5.95%，其中新增借款加權平均實際利率為5.84%，較截至2018年12月31日止年度下降17個基點，低於行業平均水準。依託自身強大的融資能力，不斷拓寬多元化融資渠道，本集團融資受政策調控影響相對較小，為可持續發展補充低成本資金。

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

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

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

下半年業務展望

市場展望

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

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

發展策略及展望

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

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

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

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

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

管理層討論與分析

整體表現

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

合約銷售

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

土地儲備

截至2019年6月30日，本集團共有210個物業開發項目，通過合營企業及聯營公司參與39個項目，覆蓋全國15個省份、2個直轄市的54個城市，擁有土地儲備總建築面積約為52.51百萬平方米，平均地價約為每平方米人民幣2,677元，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。新增土地儲備總建築面積達9.66百萬平方米，新開拓市場包括天津、杭州、武漢、衡陽、台州、惠州等城市。

財務回顧

收入

物業開發及銷售

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

物業管理服務

報告期內，本集團的物業管理服務收入為人民幣214.47百萬元，較2018年同期的人民幣157.99百萬元上升36%，該增幅主要由於合約管理的物業總建築面積上升所致。

商業物業投資及運營

報告期內，本集團的商業物業投資及運營收入為人民幣96.23百萬元，較2018年同期的人民幣82.93百萬元上升16%。該增幅主要是文化旅遊項目的進一步發展所致。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指就物業開發活動、提供物業管理服務及其他業務直接產生的成本。報告期內，本集團的銷售成本為人民幣9,101.51百萬元，較2018年同期的人民幣6,857.75百萬元上升33%，該增幅主要由於確認銷售總面積較2018年同期上升18%至155.00萬平方米。

毛利

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

其他收入及收益—淨額

報告期內，本集團的其他收入及收益—淨額為人民幣270.81百萬元，較2018年同期的人民幣230.09百萬元上升18%。上述其他收入及收益主要包括以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之收益、管理及諮詢服務收入等。

銷售及營銷開支

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

行政開支

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

財務收益一淨額

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

報告期內，本集團的財務收益一淨額錄得淨收益人民幣82.07百萬元，較2018年同期淨收益人民幣140.76百萬元減少42%，主要由報告期內本集團加強流動資金管理及盤活，進一步改善資金沉澱情況，相應錄得來自沉澱資金的利息收入較2018年同期大幅下降。

本公司擁有人應佔利潤

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

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2019年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣27,826.49百萬元(2018年12月31日：人民幣26,533.14百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣19,224.02百萬元(2018年12月31日：人民幣15,439.15百萬元)，原定到期日為三個月以上的定期存款為人民幣336.23百萬元(2018年12月31日：人民幣3,065.87百萬元)，受限制現金為人民幣8,266.25百萬元(2018年12月31日：人民幣8,028.12百萬元)。本集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。於2019年6月30日，本集團尚未動用的銀行集團授信額度為人民幣62,086.00百萬元，已批覆未動用的境內公司債券發行額度為人民幣3,144.00百萬元。

借款

於2019年6月30日，本集團總借款為人民幣54,185.21百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣46,698.43百萬元及人民幣7,486.77百萬元。於2019年6月30日，淨債務與權益比率為95.6% (2018年12月31日：97.4%)，淨債務與權益比率乃按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額扣除現金及現金等價物、原定到期日為三個月以上的定期存款和受限制現金總額計算。

借款成本

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

或然負債及擔保

本集團就銀行提供予客戶的按揭貸款向銀行提供借款擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。借款擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)發出房地產所有權證(通常於購房者購得有關物業後三個月內發出)後；及(ii)購房者結清按揭貸款後。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還欠付的按揭本金連同買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團的客戶進行獨立信用核證，只會依賴按揭銀行所進行的信用審查。於2019年6月30日，本集團就若干買家的按揭融資作出的擔保為人民幣46,197.38百萬元(2018年12月31日：人民幣42,105.14百萬元)。

此外，本集團亦就若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保。於2019年6月30日，本集團就合營企業及聯營公司借款作出的擔保為人民幣4,777.57百萬元(2018年12月31日：人民幣2,947.42百萬元)。

利率風險

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

貨幣風險

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

期後事項

於2019年7月4日，本公司之間接全資附屬公司美的置業集團有限公司(「**置業集團**」)於中國面向合格投資者公開發行面值為人民幣1,700,000,000元的境內公司債券，票面年利率為5.2%，為期四年，將於2023年7月到期(「**2019年面向合格投資者公開發行境內公司債券(第三期)**」)。置業集團第二年末有調整票面利率選擇權，而投資者擁有回售的選擇權。有關2019年面向合格投資者公開發行境內公司債券(第三期)進一步詳情載於本公司日期為2019年7月2日、7月3日、7月5日及7月16日的相關公告。

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

首次公開發售所得款項用途

本公司股份於2018年10月11日在聯交所開始買賣，而本集團籌得所得款項淨額約人民幣2,786.87百萬元(包括行使超額配股權)，此乃扣除與首次公開發售有關的包銷佣金及其他開支。

截至2019年6月30日，本集團首次公開發售所得款項的動用情況分析如下：

	首次公開發售所得款項的原訂分配(包括行使超額配股權) 人民幣百萬元	截至2019年6月30日動用首次公開發售所得款項 人民幣百萬元	截至2019年6月30日未動用首次公開發售所得款項 人民幣百萬元
土地收購或併購以增加土地儲備 潛在装配式建築項目的土地收購 及建設	1,950.81	345.55	1,605.26
研發智慧家居解決方案	418.03	171.54	246.49
一般營運資金	139.34	–	139.34
	278.69	272.16	6.53
總計	<u>2,786.87</u>	<u>789.25</u>	<u>1,997.62</u>

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

人力資源

截至2019年6月30日，本集團聘用約13,474名全職僱員，彼等絕大多數居於中國。僱員的薪酬待遇包括薪金、獎金及其他現金補貼。僱員的薪酬及獎金，根據本集團薪酬福利政策，以及僱員的工作表現、本集團盈利情況及市場水準釐定。本集團亦會向員工提供全面福利計劃及事業發展機會，包括社會保險、住房公積金、商業保險以及提供內部和外部培訓機會。

購買、出售或贖回上市證券

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

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，彼等已於截至2019年6月30日止六個月一直遵守標準守則。

遵守《企業管治守則》

除下文所披露者外，本公司已於截至2019年6月30日止六個月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。

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

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

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

審核委員會審閱中期業績

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

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

中期股息

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

刊登業績公告及中期報告

本業績公告於本公司網站<http://www.mideadc.com>及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>登載。2019年中期報告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8月19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。