

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2020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20,936.62百萬元，較2019年同期人民幣14,194.85百萬元上升47.5%。
- 報告期內，毛利為人民幣5,523.79百萬元，較2019年同期人民幣5,093.34百萬元上升8.5%。
- 報告期內，利潤及綜合收益總額為人民幣2,354.24百萬元，較2019年同期人民幣1,888.76百萬元上升24.6%。
- 報告期內，核心淨利潤*為人民幣2,356.97百萬元，較2019年同期人民幣1,889.37百萬元增加24.7%。
- 報告期內，本公司擁有人應佔每股盈利為人民幣1.64元，較2019年同期人民幣1.49元上升10.1%。
- 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人民幣482.0億元，較2019年同期人民幣472.0億元增加2.1%。
- 於2020年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積達5,431萬平方米，涉及295個物業開發項目，覆蓋全國18個省級行政區的61個城市，其中通過合營企業及聯營公司參與了67個項目。

* 「核心淨利潤」為剔除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2020年6月30日止六個月的中期股息(2019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」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2020年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核綜合業績，連同2019年同期的比較數字。

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	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	3	20,936,620	14,194,850
銷售成本	4	(15,412,831)	(9,101,508)
毛利		5,523,789	5,093,342
其他收入及收益—淨額	5	413,155	270,813
銷售及營銷開支	4	(1,259,503)	(1,045,473)
行政開支	4	(1,262,958)	(1,030,663)
金融資產的減值損失淨額		(20,850)	(22,331)
經營利潤		3,393,633	3,265,688
財務收益	6	160,183	92,688
融資成本	6	(40,678)	(10,615)
財務收益—淨額	6	119,505	82,073
分佔合營企業及聯營公司業績		198,027	90,013
所得稅前利潤		3,711,165	3,437,774
所得稅開支	7	(1,356,930)	(1,549,015)
期內利潤		2,354,235	1,888,759

未經審核
截至6月30日止六個月
2020年 2019年
附註 人民幣千元 人民幣千元

以下人士應佔利潤：

本公司擁有人	2,024,099	1,769,384
非控制性權益	<u>330,136</u>	<u>119,375</u>

期內綜合收益總額

	<u>2,354,235</u>	<u>1,888,759</u>
--	------------------	------------------

以下人士應佔綜合收益總額：

本公司擁有人	2,024,099	1,769,384
非控制性權益	<u>330,136</u>	<u>119,375</u>

	<u>2,354,235</u>	<u>1,888,759</u>
--	------------------	------------------

本公司擁有人應佔利潤的每股盈利
(以每股人民幣元列示)

每股基本及攤薄盈利

	8	<u>1.64</u>	<u>1.49</u>
--	---	-------------	-------------

中期簡明合併資產負債表

		未經審核 2020年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2019年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,205,919	1,199,369
投資物業		1,772,795	1,737,291
使用權資產		471,183	529,632
無形資產		148,839	146,719
在建物業		2,947,686	2,670,275
於合營企業的投資		7,857,884	6,074,679
於聯營公司的投資		5,381,016	4,685,994
融資租賃應收款項		38,690	26,421
遞延所得稅資產		2,757,276	2,333,448
		<u>22,581,288</u>	<u>19,403,828</u>
流動資產			
存貨		67,847	49,270
合約資產及取得合約的成本	3(a)	1,960,818	1,496,830
在建物業		140,552,697	142,697,242
已竣工待售物業		8,900,551	8,767,493
貿易及其他應收款項	10	41,009,459	36,205,754
預付稅項		13,025,159	12,244,457
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	11	1,942,954	1,913,355
受限制現金		6,083,260	7,697,191
原定到期日為三個月以上的定期存款		-	141,159
現金及現金等價物		19,913,188	19,097,265
		<u>233,455,933</u>	<u>230,310,016</u>
總資產		<u><u>256,037,221</u></u>	<u><u>249,713,844</u></u>

		未經審核 2020年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2019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	12	7,654,595	9,465,989
其他儲備		1,898,536	1,875,120
保留盈利		10,332,629	8,308,530
		<u>19,885,760</u>	<u>19,649,639</u>
非控制性權益		<u>14,803,231</u>	<u>11,488,654</u>
權益總額		<u><u>34,688,991</u></u>	<u><u>31,138,293</u></u>
負債			
非流動負債			
公司債券		5,910,022	8,049,059
銀行及其他借款		38,694,522	37,466,454
租賃負債		129,472	199,662
遞延所得稅負債		1,376,793	1,548,454
		<u>46,110,809</u>	<u>47,263,629</u>
流動負債			
合約負債	3(b)	93,863,011	84,891,715
公司債券		6,056,368	2,437,720
銀行及其他借款		5,451,588	6,698,484
租賃負債		61,375	49,830
貿易及其他應付款項	13	64,340,173	71,823,898
即期所得稅負債		5,464,906	5,410,275
		<u>175,237,421</u>	<u>171,311,922</u>
負債總額		<u><u>221,348,230</u></u>	<u><u>218,575,551</u></u>
權益及負債總額		<u><u>256,037,221</u></u>	<u><u>249,713,844</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2019年12月31日止年度的年度合併財務報表(「2019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

所採用的會計政策與2019年財務報表一致，惟採納於2020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。本集團並無因採納該等準則而更改其會計政策或作出追溯調整。

(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16號 修訂本	新冠病毒疫情相關租金減免	2020年6月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港財務報告準則第3號 修訂本	概念框架參考	2022年1月1日
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備之預期使用前收款	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂本	虧損合同之履約合同成本	2022年1月1日
2018–2020年香港財務報告 準則年度改進項目		2022年1月1日
香港會計準則第1號修訂本	流動和非流動負債分類	2023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	投資者及其聯營公司或合營企業之間 資產的出售或投入	待定

預期該等新訂準則及現有準則之修訂對本集團會計政策並不會產生重大影響。

3. 收入及分部資料

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發及銷售	20,533,533	13,884,154
物業管理服務	346,445	214,469
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	26,402	27,079
— 酒店營運	3,360	5,049
— 文化旅遊項目	26,880	64,099
	<u>20,936,620</u>	<u>14,194,850</u>

呈列為：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	15,860,755	8,684,677
— 於一段時間內確認	4,672,778	5,199,477
	<u>20,533,533</u>	<u>13,884,154</u>
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	376,685	283,617
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	26,402	27,079
	<u>20,936,620</u>	<u>14,194,850</u>

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。

(a) 合約資產及取得合約的成本詳情

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019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)	1,339,786	972,568
取得合約的成本(ii)	<u>621,032</u>	<u>524,262</u>
總合約資產及取得合約的成本	<u><u>1,960,818</u></u>	<u><u>1,496,830</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2020年6月30日止六個月，攤銷金額為人民幣151,983,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣108,517,000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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	<u><u>93,863,011</u></u>	<u><u>84,891,715</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。

4 按性質劃分的開支

列入銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支的費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	15,005,235	8,867,691
僱員福利開支	955,233	943,622
營銷及廣告開支	720,511	419,547
在建物業及已竣工待售物業撇減	253,205	-
取得合約的成本攤銷(附註3(a))	151,983	108,517
稅項及附加費	155,227	121,529
折舊及攤銷	104,412	94,103
物業管理費	46,127	38,240
核數師酬金		
—中期審閱服務	1,400	1,400
差旅及招待開支	42,899	71,735
辦公室開支	22,044	77,807
其他	477,016	433,453
總計	<u>17,935,292</u>	<u>11,177,644</u>

5 其他收入及收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
其他收入		
管理及諮詢服務收入	185,437	77,946
政府補貼收入	40,929	4,245
賠償收入	38,809	126,094
	<u>265,175</u>	<u>208,285</u>
其他收益—淨額		
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之		
已變現及未變現收益	126,725	56,397
投資物業公平值變動產生的虧損	(3,641)	(813)
出售合營企業虧損	(5,812)	-
出售物業、廠房及設備、投資物業及無形資產(虧損)/收益	(114)	155
匯兌收益/(虧損)淨額	16,833	(7,940)
其他	13,989	14,729
	<u>147,980</u>	<u>62,528</u>
其他收入及收益—淨額	<u>413,155</u>	<u>270,813</u>

6 財務收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	(1,264,210)	(1,407,884)
— 公司債券	(353,958)	(272,566)
— 租賃負債	(6,276)	(7,647)
	<u>(1,624,444)</u>	<u>(1,688,097)</u>
減：		
— 資本化利息	1,624,444	1,688,097
— 融資活動匯兌虧損淨額	(40,678)	(10,615)
	<u>(40,678)</u>	<u>(10,615)</u>
財務收益		
— 利息收入	<u>160,183</u>	<u>92,688</u>
財務收益 — 淨額	<u><u>119,505</u></u>	<u><u>82,073</u></u>

7 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
— 企業所得稅	1,323,494	1,214,511
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>648,664</u>	<u>948,954</u>
	<u>1,972,158</u>	<u>2,163,465</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	<u>(615,228)</u>	<u>(614,450)</u>
	<u><u>1,356,930</u></u>	<u><u>1,549,015</u></u>

附註：

所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度預期的加權平均實際年度所得稅率的估計確認。截至2020年6月30日止年度的估計平均年度稅率為37%，而截至2019年6月30日止六個月則為45%。由於毛利率下降導致土地增值稅開支減少，故於2020年的稅率較低。

於2020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10,817,782,000元(2019年12月31日：人民幣8,734,814,000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。

8 每股盈利

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：	<u>2,024,099</u>	<u>1,769,384</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,230,567</u>	<u>1,190,567</u>
每股盈利—基本(每股人民幣元)	<u>1.64</u>	<u>1.49</u>

截至2020年及2019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。

9 股息

董事會議決不宣派截至2020年6月30日止六個月之中期股息(截至2019年6月30日止六個月：零)。

10 貿易及其他應收款項

	於2020年	於2019年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
計入流動資產：		
貿易應收款項—淨值(附註(a))	1,175,783	1,203,717
其他應收款項—淨值	31,537,482	30,431,785
土地使用權預付款項	7,072,648	3,744,866
其他預付款項	<u>1,223,546</u>	<u>825,386</u>
	<u>41,009,459</u>	<u>36,205,754</u>

於2020年6月30日及2019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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項—關聯方	202,678	144,646
貿易應收款項—第三方	1,004,192	1,092,990
減：減值撥備	<u>(31,087)</u>	<u>(33,919)</u>
貿易應收款項—淨值	<u><u>1,175,783</u></u>	<u><u>1,203,717</u></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2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	752,554	924,707
超過90日但在180日內	67,341	47,711
超過180日但在365日內	118,810	15,641
超過365日	<u>268,165</u>	<u>249,577</u>
	<u><u>1,206,870</u></u>	<u><u>1,237,636</u></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2020年6月30日止六個月，就貿易應收款項總額作出撥回人民幣2,832,000元(截至2019年6月30日止六個月：撥備人民幣9,283,000元)。

11 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資理財產品(附註(a))	1,730,730	992,700
投資資產管理計劃(附註(a))	101,000	786,475
投資上市權益證券	37,074	61,304
其他	74,150	72,876
	<u>1,942,954</u>	<u>1,913,355</u>

(a) 投資理財產品及資產管理計劃主要指投資商業銀行及其他金融機構發行的無收益保證的若干金融工具。該等投資的公平值根據交易方提供的報表釐定。該等投資於2020年6月30日的回報率介乎1.30%至5.22%(2019年12月31日:0.30%至5.22%)。

12 股本及溢價

附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 等價面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定					
於註冊成立時每股面值					
1.00港元的普通股	1,000,000,000	1,000,000	-	-	-
法定股本增加	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
已發行及繳足					
於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	<u>40,000,000</u>	<u>40,000</u>	<u>35,943</u>	<u>642,967</u>	<u>678,910</u>
於2019年12月31日及 2020年1月1日	<u>1,230,567,000</u>	<u>1,230,567</u>	<u>1,041,309</u>	<u>8,424,680</u>	<u>9,465,989</u>
向股東宣派的股息	(a) -	-	-	(1,811,394)	(1,811,394)
於2020年6月30日	<u>1,230,567,000</u>	<u>1,230,567</u>	<u>1,041,309</u>	<u>6,613,286</u>	<u>7,654,595</u>

- (a) 於2020年3月30日，本公司董事會建議以本公司股份溢價賬派付截至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)，並已於2020年5月29日舉行之本公司股東週年大會上獲本公司股東批准。

13 貿易及其他應付款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	28,398,681	32,477,765
— 關聯方	50,491	22,793
— 第三方	28,348,190	32,454,972
應付關聯方款項	12,368,554	10,554,551
應付非控制性權益款項	9,334,177	17,196,319
未結算應付收購對價	1,766,171	1,867,489
應付押金	2,169,788	1,624,857
應計費用	854,158	592,301
應付工資	680,684	1,114,310
應付利息	442,193	713,068
其他應付稅項	5,092,028	4,396,479
應付股東股息	1,811,394	-
其他應付款項	1,422,345	1,286,759
	<u>64,340,173</u>	<u>71,823,898</u>

- (a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	14,740,260	25,668,865
超過90日但在365日內	13,204,585	6,033,564
超過365日	453,836	775,336
	<u>28,398,681</u>	<u>32,477,765</u>

於2020年6月30日及2019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

2020年上半年業務回顧

中期業績

報告期內，新型冠狀肺炎病毒(「疫情」)給宏觀經濟和房地產行業帶來正面沖擊，本集團實現規模佈局後步入穩健經營，當外部環境充滿不確定性，行業競爭進入深水區，本集團更聚焦打造經營品質和自身核心競爭力，堅定城市深耕和城市升級、優化城市佈局，精準把握開發節奏、嚴控資產質量，強化產品服務價值，構建ROIC(投入資本回報率)為核心的經營評價體系，貫徹有質量增長理念的成效開始顯現。

報告期內，實現業績逆勢增長、利潤穩中有升、槓桿繼續下降，綜合實力全面升維。本集團收入為人民幣20,936.62百萬元，較2019年同期同比增長47.5%；毛利為人民幣5,523.79百萬元，較2019年同期同比增長8.5%；核心淨利潤為人民幣2,356.97百萬元，較2019年同期同比增長24.7%。於2020年6月30日，淨負債率為86.8%，較2019年末下降2.2%。

報告期業務回顧

(一)房地產行業回顧

中央繼續堅持「房住不炒」，因城施策更加務實。強調落實城市主體責任，落實穩地價穩房價穩預期目標，地方政府仍堅持限購、限貸等政策底線，但通過放寬落戶、發放購房補貼等方式穩定預期，政策更加務實。

行業V型反轉韌性強，城市分化明顯。疫情對房地產市場造成較大沖擊，但疫情緩和後積壓的購房需求快速釋放，房地產交易從供需兩端助力市場復蘇，但城市間分化加劇，一線、核心二三線城市復蘇較快，弱二線及廣大三四線城市承壓明顯。

房企融資政策維持穩定，整體利率走低。央行繼續運用積極的貨幣政策保持流動性合理充裕。上半年境內金融環境邊際寬鬆，整體融資利率水平走低。

優質地塊集中入市，土拍市場熱度明顯。寬鬆貨幣政策下部分房企資金有所改善，疊加熱點城市優質地塊集中入市，房企拿地積極性較高。

(二) 銷售表現

銷售逆勢增長。本集團拓客營銷主動出擊，線上線下多渠道併舉，科學鋪排供貨速度，搶收業績，一季度疫情對本集團銷售的影響已基本沖抵。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額約人民幣482.0億元，較2019年同期逆勢增長2.1%，排名提升3個名次(數據來源：克而瑞研究中心《2020年上半年中國房地產企業銷售TOP200排行榜》)；合約銷售面積約437.9萬平方米。受益於高等級城市項目入市以及產品力的快速提升，銷售均價較2019年同期增長5.6%至人民幣11,008元/平方米。

長三角銷售增長強勁。經濟腹地廣闊、市場容量較大的長三角區域，房地產復蘇較迅速。本集團前瞻性佈局長三角區域帶來的回報顯現。報告期內，本集團長三角區域實現合約銷售金額224.1億元，較2019年同期增長37.2%。

城市深耕紅利釋放。報告期內，深耕城市的業績貢獻提升。如深耕10年的徐州、邯鄲等城市，上半年銷售業績向好，多年積累的客戶口碑提升了品牌溢價。

城市升級戰略效果初現。新進高等級城市項目在報告期內陸續入市並獲得市場青睞。受益於近年來的城市升級戰略，杭州、東莞等新進高等級城市在報告期內的業績貢獻佔比提升，其中一線、強二線佔比達29%，二線佔比達43%。

(三) 業務佈局

報告期內，本集團應對市場變化，持續貫徹區域深耕和城市升級戰略，堅持以銷定產、以銷定投的策略，土儲結構調整成效明顯，土儲佈局更為合理。於2020年6月30日，本集團土地儲備總建築面積*（「總建築面積」）達5,431萬平方米，涉及295個物業開發項目，覆蓋全國的18個省級行政區的61個城市。

(四) 財務表現

報告期內，本集團融資成本持續走低，評級持續提升，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。

融資成本創歷史新低，融資競爭力鞏固。報告期內，本集團主要附屬公司美的置業集團有限公司（「美的置業集團」）獲聯合信用評級有限公司評定為AAA評級，是美的置業集團的第二個AAA評級。報告期內，本集團的借款總額加權平均實際利率進一步降低至5.52%，其中新增借款加權平均實際利率為5.18%。美的置業集團於上半年把握機遇窗口，成功發行票面利率低至4.0%的公司債券，較上期發行相比下降120個基點，創下本集團公司債券票面利率歷史新低。

金融資源充足，杠桿水平進一步降低。於2020年6月30日，本集團持有總現金及銀行結餘為人民幣25,996.45百萬元，尚未動用的銀行授信額度人民幣87,410.00百萬元。於2020年6月30日，淨負債率為86.8%，較2019年末下降約2.2%。

(五) 經營舉措

站上新的賽道，本集團繼續秉承美的製造業基因，通過精準投資、精細化管理、精益運營、產品力升級、「兩翼」產業賦能等一系列舉措，運營效率、產品力、服務力、營銷力均得到有效提升，鞏固穩健、有質量的增長模式。

* 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。

精准投資，堅持城市深耕與升級。在符合深耕策略、具備發展空間的城市繼續深耕，獲得更高的品牌溢價和利潤兌現；報告期內新增土儲中二線及以上城市佔比達85%，鞏固城市升級成果，提高單城市產能，合理控制城市總量，在合適的時機獲取合適的土地，保持合適的土地儲備。

精益生產，優化經營槓桿。標準化管理動作實現供存銷動態平衡管理和大經營大生產有效協同；以銷定產，通過計劃管理牽引有效供貨，存銷比控制在健康區間；建立全口徑計劃管理體系，精確到樓棟的開工、供貨、結轉、交付情況進行跟蹤，及時糾偏預警。減少低效率管理，杜絕無效管理；實行成本適配，深入貫徹管控無效成本的理念。

數字化賦能經營全流程，有效賦能精細管理。在階段性成果基礎上繼續加速數字化貫穿全業務流程，實現管理口徑數據線上化、全面預算電子化，項目開發全周期成本管理和實時業財集成，一站式招採業務管理和服務等。疫情間率先啟動線上售樓中心，上半年線上營銷金額近百億；迅速上線疫情管理功能，保障8萬名工人安全復工復產。

「5M智慧健康社區」保持領跑優勢，產品力、服務力提升。聯合阿里雲計算有限公司落地首個AI智慧社區，智慧家居標準在2019年4.0版基礎上迭代至4.1版。截至2020年6月30日，智慧家居累計交付約4萬套；在充分的客戶研究基礎上，聯手清華大學建築設計研究院、安道設計集團開展前瞻性技術研究並推出美的健康人居計劃，八大健康場景構建未來社區全新生活方式。完成大客關體系整合，服務力得到提升和改善。

「兩翼」產業加速佈局。智能化產業和建築工業化產業踐行自主研發+生態建設戰略，成功研發社區家居大腦AI, AIoT(人工智能物聯網)實現全面落地和全人居智慧場景覆蓋，智慧硬軟件生態更為完善；成立產業產品研究院，裝配式產業兩家工廠投產，推動裝配式內裝生態佈局。

2020年下半年業務展望

市場展望

下半年，「房住不炒」依然是主基調，邊際放松空間有限，中央房地產工作座談會再次強調「房住不炒」，多個城市發佈樓市調控收緊政策。「因城施策」的長效管理機制下，地方樓市政策更為穩健，市場將繼續保持平穩運行態勢。

產業發展面臨升級，城市建設和房地產發展需要尋找新的空間，核心城市土地供應的緊缺，催生出城市更新的熱潮，驅動行業走向存量精耕時代；城市潛質分化，驅動房企資源投向主流城市，做主流市場才能實現高品質項目的產品變現，獲取增值利潤。

發展策略及展望

2020年是本集團的戰略鞏固年，我們將堅定貫徹經營舉措，並結合後疫情時代居住品質需求升級的契機，加大內部業務梳理與市場研判，以有質增長為目標，以現金流和利潤為牽引，以客戶為中心，以產品與服務為抓手，以數字化為手段，實現提質增效，競爭力全面升維。

2020年下半年，本集團將充分研判市場變化，合理把握投資節奏，結合行業周期、城市周期、城市庫存及可持續發展能力綜合考慮進行土地獲取，加大城市更新項目的拿地力度，打造城市深耕的競爭力。

全面推進數字化運營，實現精益管理。數字化手段覆蓋地產開發全流程，全面線上監測以「利潤」、「現金流」為導向，建立儲、建、供、銷、存的經營指標管理閉環。

構建保障體系，打造全系統精工品質。通過落地項目標準化管理、供應商戰略集中採購、智慧信息化工具和六大第三方評估體系，實現工程質量穩步提升，建造卓越產品。

重點圍繞智慧和健康，夯實產品核心競爭力。智能、健康雙維賦能，推動產品升級。重點投入智慧研發項目，理順美的智慧管理機制，圍繞客戶、生活、體驗的「爆品」，聚焦創新技術，重塑5M智慧健康社區，不斷夯實產品核心競爭力。

聚焦服務品質，實現客戶價值持續貢獻。持續推動大客關體系升級，關注客戶全生命周期居住體驗，打造能交付的智慧健康生活，回歸和聚焦社區服務，持續提升客戶滿意度，實現客戶價值持續貢獻。

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20,936.62百萬元(2019年同期：人民幣14,194.85百萬元)，同比上升47.5%。經營利潤為人民幣3,393.63百萬元(2019年同期：人民幣3,265.69百萬元)，同比上升3.9%。報告期內利潤為人民幣2,354.24百萬元(2019年同期：人民幣1,888.76百萬元)，同比上升24.6%。報告期內核心淨利潤增加24.7%至人民幣2,356.97百萬元(2019年同期：人民幣1,889.37百萬元)。本公司擁有人應佔利潤為人民幣2,024.10百萬元(2019年同期：人民幣1,769.38百萬元)，同比上升14.4%。每股基本及攤薄盈利為人民幣1.64元(2019年同期：人民幣1.49元)。

土地儲備

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人民幣482.0億元，合約銷售總建築面積約437.9萬平方米；其中，長三角合約銷售金額佔本集團46.5%，珠三角合約銷售金額佔本集團14.6%；其他區域合約銷售金額佔本集團38.9%，反映了本集團聚焦中國經濟最繁榮及活躍的長三角、珠三角，佈局具有增長潛力且持續人口流入的長中游、華北、西南地區的強大經營能力。

報告期內，本集團應市場狀況，策略性地補充土地儲備。我們不斷向中心城市和核心一二線城市靠攏，新增土地儲備總建築面積*達399萬平方米，新開拓市場包括溫州和洛陽。

* 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。

於2020年6月30日，本集團共有295個物業開發項目，其中通過合營企業及聯營公司參與67個項目，覆蓋全國18個省級行政區的61個城市，擁有土地儲備總建築面積達5,431萬平方米。

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20,533.53百萬元，較2019年同期的人民幣13,884.15百萬元上升47.9%，該增幅主要由於確認銷售面積的增長。確認銷售總面積為236.83萬平方米，較2019年同期的155.00萬平方米上升52.8%。

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346.45百萬元，較2019年同期的人民幣214.47百萬元上升61.5%，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

報告期內，本集團的商業物業投資及運營收入為人民幣56.64百萬元，較2019年同期的人民幣96.23百萬元下降41.1%。降幅主要由於疫情影響文化旅遊項目收入減少所致。

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15,412.83百萬元，較2019年同期的人民幣9,101.51百萬元上升69.3%，該增幅主要由於會計確認銷售總面積較2019年同期上升52.8%至236.83萬平方米。

毛利

報告期內，本集團的毛利為人民幣5,523.79百萬元，較2019年同期的人民幣5,093.34百萬元上升8.5%。毛利的上升主要由銷售收入的上升帶動所致。

其他收入及收益淨額

報告期內，本集團的其他收入及收益一淨額為人民幣413.16百萬元，較2019年同期的人民幣270.81百萬元上升52.6%。上述其他收入及收益主要包括管理及諮詢服務收入，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，政府補貼收入、賠償收入等。

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1,259.50百萬元，較2019年同期的人民幣1,045.47百萬元上升20.5%。該增幅主要由於受疫情影響，市場行情不佳，本集團加大營銷及廣告推廣以促進銷售。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣1,262.96百萬元，較2019年同期的人民幣1,030.66百萬元上升22.5%，該增幅主要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，以及對存在減值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、境內公司債券以及租賃負債的利息開支(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。

報告期內，本集團的財務收益淨額錄得淨收益人民幣119.51百萬元，較2019年同期人民幣82.07百萬元淨收益增加45.6%，主要由於報告期內本集團利息收入為人民幣160.18百萬元，較2019年同期人民幣92.69百萬元大幅上升所致。

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2,024.10百萬元，較2019年同期的人民幣1,769.38百萬元上升14.4%。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2020年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣25,996.45百萬元(2019年12月31日：人民幣26,935.62百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣19,913.19百萬元(2019年12月31日：人民幣19,097.27百萬元)，原定到期日為三個月以上的定期存款為零(2019年12月31日：人民幣141.16百萬元)，受限制現金為人民幣6,083.26百萬元(2019年12月31日：人民幣7,697.19百萬元)。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2020年6月30日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣87,410.00百萬元。

借款及淨負債率

於2020年6月30日，本集團總借款為人民幣56,112.50百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣44,146.11百萬元及人民幣11,966.39百萬元。於2020年6月30日，淨負債率為86.8%(2019年12月31日：89.0%)。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及受限制現金計算。

借款成本

於報告期內，本集團的總借款成本為人民幣1,624.44百萬元，較2019年同期人民幣1,688.10百萬元減少人民幣63.66百萬元，該降幅主要由於報告期內本集團的借款總額加權平均實際利率由去年同期的5.95%下降至5.52%。

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按揭貸款擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭貸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2020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70,465.42百萬元(2019年12月31日：人民幣62,687.03百萬元)。

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2020年6月30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9,547.39百萬元(2019年12月31日：人民幣6,991.18百萬元)。

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。本集團所面臨的若干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。

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

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

自2019年12月31日以來的變動

除本公告所披露者外，本集團的財務狀況或本集團截至2019年12月31日止年度的年報內「管理層討論與分析」一節披露的資料概無其他重大變動。

期後事項

於2020年7月14日，美的置業集團於中國向合格投資者公開發行總額為人民幣10億元的第三期境內公司債券(「**2020年公開發行境內公司債券(第三期)**」)，票面年利率為4.10%(如為四年期)或4.18%(如為五年期)，將分別於2024年7月及2025年7月到期。美的置業集團第二年末(在四年期公司債券的情況下)或第三年末(在五年期公司債券的情況下)有調整票面利率的選擇權，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(第三期)的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年7月9日及2020年7月13日的公告。

於2020年8月3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)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與若干金融機構(作為貸款人)就以港元及美元計值初步金額分別達1,050百萬港元及60百萬美元的雙幣可轉讓定期貸款融資訂立融資協議，有關金額其後可增至高達1,170百萬港元或其等值美元(不包括上述初步金額)(「**貸款**」)。貸款的最後還款日期將為首次提款日期後滿36個月當日。

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。

截至2020年6月30日，本公司首次公開發售所得款項的動用情況分析如下：

	首次公開發售 所得款項的 原訂分配 (包括行使 超額配股權) 人民幣百萬元	截至2020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2020年 6月30日 未動用首次 公開發售 所得款項 人民幣百萬元	使用 未動用首次 公開發售 所得款項的 預期時間表
土地收購或併購以增加土地儲備	1,950.81	749.09	1,201.72 (附註1)	2020年 12月31日 或之前
裝配式建築項目的土地收購 及建設	418.03	418.03	-	-
研發智慧家居解決方案	139.34	139.34	-	-
一般營運資金	278.69	278.69	-	-
總計	<u>2,786.87</u>	<u>1,585.15</u>	<u>1,201.72</u>	

附註：

1. 新型冠狀病毒的爆發在一定程度上影響了本集團2020年上半年的業務及經濟活動。本公司預計2020年下半年核心城市房地產市場有望出現反彈，並於2020年第三季度在中國常州、無錫及九江的潛在投資以估計總額人民幣1,534.42百萬元，通過公共土地拍賣方式，並以未動用首次公開發售所得款項及本集團其他資金資源支付，藉此不斷評估擴大其土地儲備的目標及潛在機會。此外，預計將於2020年第四季度以估計總額人民幣488.22百萬元用於中國揚州及徐州的發展。然而，這些項目的實施可能因應競爭激烈的拍賣情況或當地房地產市場的需求而有變數。

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2020年6月30日，本集團聘用約14,200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。僱員的薪酬及獎金乃根據本集團的薪酬及福利政策、僱員表現、本集團盈利能力及市場水平釐定。本集團亦將為員工提供全面的福利計劃及事業發展機會，包括社會保險、住房公積金、商業保險以及內外部培訓機會。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2020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，彼等已於截至2020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2020年6月30日止六個月一直遵守上市規則附錄14所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的所有守則條文。

我們的主席負責制定本公司的整體策略及政策，領導董事會履行其角色及職責，為本公司制定良好的企業管治常規及程序。我們的主席同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2020年6月30日止六個月，郝恒樂先生一直履行本公司主席兼總裁的職責。因此，本公司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。然而，董事會仍將不時審視此架構的成效。

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閱。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2020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慣例。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2020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2020年6月30日止六個月的中期股息(2019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。2020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，2020年8月20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。