

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12月31日止年度 全年業績

財務摘要

- 截至2020年12月31日止年度，收入為人民幣52,483.61百萬元，較2019年人民幣41,138.57百萬元上升27.6%。
- 截至2020年12月31日止年度，毛利為人民幣11,657.99百萬元，毛利率為22.2%。
- 截至2020年12月31日止年度，年內利潤及綜合收益總額為人民幣4,825.50百萬元，較2019年人民幣4,326.61百萬元上升11.5%。
- 截至2020年12月31日止年度，核心淨利潤*為人民幣4,804.69百萬元，較2019年人民幣4,177.77百萬元增加15.0%。
- 截至2020年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤為人民幣4,326.48百萬元，較2019年人民幣4,305.16百萬元上升0.5%。
- 截至2020年12月31日止年度，本公司擁有人應佔每股盈利為人民幣3.52元，較2019年人民幣3.61元下降2.5%。
- 截至2020年12月31日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司的合約銷售額約人民幣1,261.6億元，較2019年人民幣1,012.3億元增加24.6%。
- 於2020年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積達5,398萬平方米，涉及63個城市的321個物業開發項目，其中通過合營企業及聯營公司參與的項目有89個。

* 「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

末期股息及派發安排

資產負債表管理對房地產企業尤為重要。為降低大額末期股息對下一年度中期資產負債表的影響，並考慮為本公司股東帶來回報兩者之間取得平衡，本公司擬從2021年起調整股息派發的安排，將由派發一次股息調整為兩次，於全年業績公告宣派末期股息和於中期業績公告宣派中期股息，並致力保持有競爭力的年度累計派息金額。

鑒於上述安排，董事會建議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息每股0.80港元(2019年：每股1.60港元)。董事會討論2021年中期股息時將會考慮此次年度股息與中期股息的合計金額，擬達每股1.60港元，保持有競爭力的分紅水平。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2021年7月14日或前後向於2021年6月23日名列本公司股東名冊上之股東派發。

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2020年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2019年12月31日止年度的比較數字。

合併綜合收益表

		截至12月31日止年度	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	2	52,483,611	41,138,570
銷售成本	3	(40,825,617)	(28,131,087)
毛利		11,657,994	13,007,483
其他收入及收益—淨額	4	654,743	1,137,243
銷售及營銷開支	3	(2,194,349)	(2,540,686)
行政開支	3	(3,518,260)	(3,695,200)
金融資產的減值虧損淨額		(68,407)	(5,578)
經營利潤		6,531,721	7,903,262
財務收益	5	687,591	206,040
融資成本	5	—	(53,956)
財務收益—淨額	5	687,591	152,084
分佔合營企業及聯營公司業績		351,042	325,362
所得稅前利潤		7,570,354	8,380,708
所得稅開支	6	(2,744,856)	(4,054,099)
年內利潤		4,825,498	4,326,609

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
以下人士應佔利潤：		
本公司擁有人	4,326,482	4,305,164
非控制性權益	<u>499,016</u>	<u>21,445</u>
年內綜合收益總額	<u><u>4,825,498</u></u>	<u><u>4,326,609</u></u>
以下人士應佔綜合收益總額：		
本公司擁有人	4,326,482	4,305,164
非控制性權益	<u>499,016</u>	<u>21,445</u>
	<u><u>4,825,498</u></u>	<u><u>4,326,609</u></u>
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元列示)		
每股基本及攤薄盈利	7 <u><u>3.52</u></u>	<u><u>3.61</u></u>

合併資產負債表

		於12月31日	
	附註	2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,240,196	1,199,369
投資物業		2,644,975	1,737,291
使用權資產		387,217	529,632
無形資產		152,558	146,719
在建物業		2,172,043	2,670,275
於合營企業的投資		12,511,758	6,074,679
於聯營公司的投資		6,824,011	4,685,994
融資租賃應收款項		42,721	26,421
遞延所得稅資產		3,245,424	2,333,448
		<u>29,220,903</u>	<u>19,403,828</u>
流動資產			
存貨		54,754	49,270
合約資產及取得合約的成本	2(a)	1,634,864	1,496,830
在建物業		147,733,999	142,697,242
已竣工待售物業		12,781,184	8,767,493
貿易及其他應收款項	9	54,467,913	36,205,754
預付稅項		9,977,138	12,244,457
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	10	1,096,084	1,913,355
受限制現金		8,140,220	7,697,191
原定到期日為三個月以上的定期存款		52,310	141,159
現金及現金等價物		18,595,105	19,097,265
		<u>254,533,571</u>	<u>230,310,016</u>
總資產		<u><u>283,754,474</u></u>	<u><u>249,713,844</u></u>

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	11	7,654,595	9,465,989
其他儲備		2,803,116	1,875,120
保留盈利		11,609,992	8,308,530
		<u>22,067,703</u>	<u>19,649,639</u>
非控制性權益		<u>18,151,685</u>	<u>11,488,654</u>
權益總額		<u>40,219,388</u>	<u>31,138,293</u>
負債			
非流動負債			
公司債券		9,286,080	8,049,059
銀行及其他借款		37,099,339	37,466,454
租賃負債		176,113	199,662
遞延所得稅負債		1,088,402	1,548,454
		<u>47,649,934</u>	<u>47,263,629</u>
流動負債			
合約負債	2(b)	104,037,720	84,891,715
公司債券		6,758,152	2,437,720
銀行及其他借款		5,496,685	6,698,484
租賃負債		62,956	49,830
貿易及其他應付款項	12	73,116,412	71,823,898
即期所得稅負債		6,413,227	5,410,275
		<u>195,885,152</u>	<u>171,311,922</u>
負債總額		<u>243,535,086</u>	<u>218,575,551</u>
權益及負債總額		<u>283,754,474</u>	<u>249,713,844</u>

附註

1. 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例第622章

本集團合併財務報表已按照所有適用的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製。

(ii) 歷史成本法

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

(iii) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於2020年1月1日或之後開始之財政年度首次採納以下準則：

- 重大性的定義 — 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本
- 業務的定義 — 香港財務報告準則第3號修訂本
- 利率基準改革 — 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本
- 經修訂財務報告概念框架

採納上文所列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16號修訂本 香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 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 利率基準改革—第二階段	2020年6月1日 2021年1月1日
香港財務報告準則第3號修訂本 香港會計準則第16號修訂本	概念框架參考 物業、廠房及設備之預期 使用前收款	2022年1月1日 2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂本 2018年至2020年香港財務報告準則 年度改進項目	虧損合同之履約合同成本	2022年1月1日 2022年1月1日
會計指引第5號(經修改) 香港會計準則第1號修訂本 香港財務報告準則第17號 香港詮釋第5號(2020年)	共同控制合併之合併會計法 流動或非流動負債分類 保險合同 財務報表的呈列—借款人對含 有按要求償還條款的定期 貸款的分類	2022年1月1日 2023年1月1日 2023年1月1日 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

上述新訂及經修改準則、現有準則之修訂本及詮釋於2020年6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。根據管理層初步評估，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2020年及2019年12月31日止年度各年，本集團的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業開發及銷售	51,516,194	40,430,577
物業管理服務	776,285	485,419
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	82,337	84,809
— 酒店營運	8,642	11,074
— 文化旅遊項目	100,153	126,691
	<u>52,483,611</u>	<u>41,138,570</u>

呈列為：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業開發及銷售所得收入：		
— 於某一時點確認	41,702,436	28,886,751
— 於一段時間內確認	<u>9,813,758</u>	<u>11,543,826</u>
	<u>51,516,194</u>	<u>40,430,577</u>
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	<u>885,080</u>	<u>623,184</u>
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	<u>82,337</u>	<u>84,809</u>
	<u>52,483,611</u>	<u>41,138,570</u>

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

本集團客戶眾多，概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

(a) 合約資產及取得合約的成本詳情：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
與物業開發及銷售相關的合約資產(i)	887,881	972,568
取得合約的成本(ii)	<u>746,983</u>	<u>524,262</u>
總合約資產及取得合約的成本	<u>1,634,864</u>	<u>1,496,830</u>

- (i) 當於一段時間內確認的收入超過向物業買方開具的發票金額時，與物業開發及銷售相關的合約資產包含銷售物業的未開票金額。合約資產與去年相若。
- (ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合約而產生的取得合約的成本(主要包括銷售佣金及已付/應付印花稅)。本集團將該等增量成本進行資本化並於確認相關收入時進行攤銷。截至2020年12月31日止年度，攤銷金額為人民幣411,963,000元(2019年：人民幣302,669,000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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合約負債	<u>104,037,720</u>	<u>84,891,715</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。

於2020年12月31日，與合約銷售相關的客戶預付款增值稅人民幣9,308,048,000元(2019年：人民幣7,499,890,000元)已於其他應付稅項中確認。

3. 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	
	2020年 人民幣千元	2019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	39,733,573	27,114,948
僱員福利開支	2,269,095	2,313,818
營銷及廣告開支	1,116,617	1,493,447
在建物業及已竣工待售物業撇減	1,038,877	1,288,388
取得合約的成本攤銷(附註2(a))	411,963	302,669
銀行手續費	300,476	221,014
稅項及附加費	377,815	378,793
差旅及招待開支	141,502	192,935
辦公室開支	87,115	158,569
專業服務及諮詢費用	217,037	91,870
折舊及攤銷	207,430	208,160
核數師酬金	7,822	8,125
— 年度審計服務	6,600	7,100
— 非審計服務	1,222	1,025
其他	628,904	594,237
總計	<u>46,538,226</u>	<u>34,366,973</u>

4. 其他收入及收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入		
管理及諮詢服務收入	319,500	204,897
政府補貼收入	61,813	69,791
賠償收入	70,919	311,949
	<u>452,232</u>	<u>586,637</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	166,506	245,832
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益	27,739	198,450
出售附屬公司收益	42,051	—
出售合營企業及聯營公司(虧損)/收益	(3,475)	3,406
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	(521)	(735)
匯兌(虧損)/收益淨額	(43,153)	24,210
其他	13,364	79,443
	<u>202,511</u>	<u>550,606</u>
其他收入及收益 — 淨額	<u>654,743</u>	<u>1,137,243</u>

5. 財務收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資成本		
— 利息開支		
— 銀行及其他借款	(2,342,886)	(2,930,254)
— 公司債券	(753,060)	(597,562)
— 租賃負債	(15,273)	(15,493)
	<u>(3,111,219)</u>	<u>(3,543,309)</u>
減：		
— 資本化利息	<u>3,111,219</u>	<u>3,543,309</u>
— 融資活動匯兌虧損淨額	<u>—</u>	<u>(53,956)</u>
	<u>—</u>	<u>(53,956)</u>
財務收益		
— 利息收入	441,426	206,040
— 融資活動匯兌收益淨額	<u>246,165</u>	<u>—</u>
	<u>687,591</u>	<u>206,040</u>
財務收益 — 淨額	<u><u>687,591</u></u>	<u><u>152,084</u></u>

6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	2,844,669	2,916,901
— 中國土地增值稅	<u>1,315,125</u>	<u>2,706,179</u>
	<u>4,159,794</u>	<u>5,623,080</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	<u>(1,414,938)</u>	<u>(1,568,981)</u>
	<u><u>2,744,856</u></u>	<u><u>4,054,099</u></u>

- (a) 香港利得稅根據本集團香港附屬公司預計應課稅利潤按16.5%的稅率撥備。
- (b) 中國企業所得稅通常按稅率25%繳納。特定的本集團中國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%的優惠所得稅率。
- (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。

7. 每股盈利

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>4,326,482</u>	4,305,164
已發行普通股加權平均數量(千股)	<u>1,230,567</u>	1,192,649
每股盈利—基本(每股人民幣元)	<u><u>3.52</u></u>	<u><u>3.61</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。

8. 股息

董事會建議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息每股0.80港元(2019年：每股1.60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2021年7月14日或前後向於2021年6月23日名列本公司股東名冊上之股東派發。

9. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項—淨值(附註(a))	1,321,642	1,203,717
其他應收款項—淨值	48,702,799	30,431,785
土地使用權預付款項	2,673,252	3,744,866
贖回公司債券預付款項	1,000,000	—
其他預付款項	<u>770,220</u>	<u>825,386</u>
	<u><u>54,467,913</u></u>	<u><u>36,205,754</u></u>

於2020年及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12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項—關聯方	242,118	144,646
貿易應收款項—第三方	1,115,958	1,092,990
減：減值撥備	<u>(36,434)</u>	<u>(33,919)</u>
貿易應收款項—淨值	<u>1,321,642</u>	<u>1,203,717</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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90日內	868,510	924,707
超過90日但在180日內	116,560	47,711
超過180日但在365日內	130,593	15,641
超過365日	<u>242,413</u>	<u>249,577</u>
	<u>1,358,076</u>	<u>1,237,636</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12月31日止年度，就貿易應收款項總額作出撥備人民幣2,515,000元(2019年：撥回人民幣10,217,000元)。

10. 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資理財產品(附註(a))	813,690	992,700
投資資產管理計劃(附註(a))	201,100	786,475
投資上市權益投資(附註(b))	-	61,304
其他	81,294	72,876
	<u>1,096,084</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。

該等產品於2020年12月31日的預期回報率介乎0.45%至6.4%(2019年:0.30%至5.22%)。

- (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，並已於香港聯合交易所有限公司上市。該投資於2020年7月悉數出售。

11. 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	普通股 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	-	-	-
		<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		40,000,000	40,000	35,943	642,967	678,910
		<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>
於2019年12月31日及						
2020年1月1日		1,230,567,000	1,230,567	1,041,309	8,424,680	9,465,989
股息	(a)	-	-	-	(1,811,394)	(1,811,394)
		<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日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准及於2020年7月10日派付。

12. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	34,913,221	32,477,765
— 關聯方	32,766	22,793
— 第三方	34,880,455	32,454,972
應付關聯方款項	19,027,429	10,554,551
應付非控制性權益款項	9,692,822	17,196,319
未結算應付收購對價	2,133,530	1,867,489
應付押金	1,339,001	1,624,857
應計費用	763,464	592,301
應付工資	1,082,101	1,114,310
應付利息	557,513	713,068
其他應付稅項	1,856,259	4,396,479
其他應付款項	1,751,072	1,286,759
	<u>73,116,412</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12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90日內	18,523,384	25,668,865
超過90日但在365日內	14,527,604	6,033,564
超過365日	1,862,233	775,336
	<u>34,913,221</u>	<u>32,477,765</u>

業務回顧及展望

2020年業務回顧

全年業績

2020年初，疫情爆發對本集團業務及經濟活動造成一定程度的影響。隨着國內疫情受控，本集團業務已逐步恢復正常。但是，「五道紅線」政策收緊，房企降負債、居民降槓桿已成為長效機制的有力措施，行業加速進入新週期、新戰略、新賽道、新競爭格局的管理紅利時代。抓住城市及行業分化發展下的結構性機會，本集團全年全口徑銷售額同比增速處於行業第一梯隊，通過做強經營槓桿，驅動自身有品質成長。聚焦城市深耕，進一步提高區域和單城市產能；升級產品戰略，通過AI智慧大腦和維G健康社區打造產品核心競爭力；「一主兩翼」戰略升級為「四大主航道」戰略組合競爭能力；低成本融資優勢進一步凸顯，財務穩健性進一步夯實。

年內，本集團收入為人民幣52,483.61百萬元，較去年同比上升27.6%；年內錄得核心淨利潤4,804.69百萬元，較去年同比增加15.0%。整體收入及利潤實現了穩健快速增長。

(一)房地產行業回顧

全年行業規模再創新高，分化加劇。2020年全國整體銷售規模恢復迅速，全年銷售額仍突破17萬億元，作為國民經濟「壓艙石」的房地產行業韌性前行，但區域間差異明顯，市場冷熱不均下企業成長性競爭格局加劇分化。

「五道紅線」倒逼行業轉型「內生紅利」。高槓桿囤地、高負債運營模式無法持續，倒逼房企平衡財務槓桿、提升運營管控效率、激活營銷渠道、提速現金回流，未來現金充裕、財務穩健、管理精益的房企將有望獲得更多優質的市場資源和發展機遇。

多元化拿地方式、資產拆分、價值重塑成主流。資金規模受限下，房企紛紛通過舊改、商業、文旅康養、TOD等方式獲取土地，拓寬投資模式；進行資產拆分，產業鏈投資催生新業務單元快速發展。

住房需求側改革對房企提出新課題。疫情背景下，住房改善需求再升級，購房者對健康、綠色、智能化住宅的需求迫切。在需求側改革推行下，教育、養老、文娛等消費觀念升級，房地產產品增強「服務屬性」，多元化戰略佈局由住宅屬性向消費屬性過渡，服務型消費增長趨勢可觀，加速向買方市場轉型。

(二) 銷售表現

銷售穩健增長，連續八個月銷售破百億元。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1,261.6億元，同比增長24.6%，其中5月至12月連續八個月合約銷售額超100億元；合約銷售面積約1,111.4萬平方米，同比增長10.9%。受益於佈局城市的等級提升，銷售均價同比增長12.4%至人民幣11,351元/平方米。

城市能級和產品力升維，助力銷售均價明顯提升。年內，本集團長三角經濟區實現合約銷售金額約人民幣587.1億元，同比增長約61.7%%，珠三角經濟區實現合約銷售金額約人民幣227.2億元，同比增長約21.5%%；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60%。

區域深耕效果顯著，成為破局關鍵。年內，長三角及珠三角合約銷售金額在本集團整體銷售金額中的佔比進一步提升至64.5%；11大區域中6個全年合約銷售額超100億元。區域深耕的價值與成效進一步顯現，成為破局和穩健增長的關鍵。

(三) 財務表現

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2020年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積*（「總建築面積」）達5,398萬平方米，涉及63個城市的321個物業開發項目，其中通過合營企業及聯營公司參與的在售和待建項目有89個。

* 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。

住宅開發、大服務、產業和商業四大主航道協同發展，積極培育「第二跑道」。2020年，本集團「一主兩翼」戰略升級為「四大主航道」，即住宅開發、大服務、產業發展和商業運營協同發展。基於自身產業優勢，將智能化和建築工業化作為本集團發展的「第二跑道」，專注構建智慧、健康、綠色科技人居生態鏈。

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。

融資成本逆勢再降，夯實融資競爭力。本公司主要附屬公司美的置業集團有限公司再獲中誠信國際信用評級有限責任公司給予主體信用評級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5.33%，其中新增借款加權平均實際利率為4.91%，低成本融資優勢進一步凸顯。

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，實現淨負債率連續四年下降，於2020年12月31日，淨負債率為79%，較2019年末下降約10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。於2020年12月31日，本集團的銀行借款及債券融資佔比83%，一年內到期有息負債佔比21%。

現金及融資資源充足。「三道紅線」監管新政後，銀行出台「兩道紅線」，房企融資承壓。在此背景下，本集團依然保持充沛的在手現金和授信額度。截至本年末，本集團持有總現金及銀行存款人民幣267.88億元，尚未動用的銀行授信額度為人民幣877.34億元，防禦財務系統性風險能力增強。

(四) 經營舉措

高周轉、高增長、高利潤的時代不復存在，聚焦內部經營管理成為行業共識。在製造業的土壤裡，本集團將製造業的精細化管理精髓貫穿應用於地產開發全流程，完善自身組織模式，不斷實現自我變革與升級。

重塑經營定位，實施中台戰略。重塑集團做精、區域做專、城市做強的三級管理經營定位，集團做好資源管控與服務支持，區域轉型為中台樞紐港，能力和資源的集散地，快速呼應一線需求；將城市打造成為「強發動機」，成為生產和利潤中心。

聚焦高價值區域，升級深耕效益。夯實城市升級與深耕的階段性成果，進一步聚焦長三角和粵港澳大灣區，以及國內核心都市圈、城市群，集團投資穿透至一線，鼓勵城市主動拓展資源，做實城市深耕。2020年，本集團合約銷售額超40億元的城市共10個，在多年深耕的邯鄲、徐州、佛山等地，業績均躋身市場前列。

全面數字化提升運營力。2020年數字化運營系統上線超40個、模塊超800個，伴隨數字化系統的全面深度打通，組織管理提效50%。數字化運營管理貫穿「儲—建—融—供—銷—存—回—結」的全流程，打通經營管理的各環節，助力經營、提高管理效率。

以客戶為核心，產品力和服務力再升級。以客戶需求為中心，關注經營目標，升級並全面推廣四大標準產品系；5M智慧健康社區價值體系升級，AI社區大腦、AI家庭大腦、維G健康社區創新落地，始終保持智慧健康產品的行業領先優勢。成立首個全國客戶服務中心，統一客服、物業、智能化服務等大服務平台，打造「五美」服務，貫穿客戶全週期服務，以服務產品化思維，實現閉環式管理。

2021年業務展望

市場展望

2021年是「十四五」開局之年，「十四五」規劃定調：房地產事關民生消費和投資發展，助力經濟內循環。因此，政策基本面依然「穩」字當頭，繼續堅持「房住不炒、因城施策」的政策主基調，弱化行業金融屬性、防控風險及防止資源過度佔用，穩地價、穩房價、穩預期，房地產長效機制進入技術方案階段，維護行業發展秩序。

強化房地產民生屬性和服務型屬性，優化土地供應結構，土地供給向租賃住房、人才用房等保障性住房傾斜，通過發展租賃解決大城市住房突出問題；產品改善性需求會繼續穩步得到釋放，城市更新、社區改造等存量市場時代來臨，通過城市更新行動，提升城鎮化發展質量。

隨著我國城鎮化進程進入中後期，城市競爭力和吸引力成為驅動人口流動的重要因素，城市群紅利逐步放大。經濟韌性強、人口流動性強的長三角、珠三角、京津冀、成渝等城市群和重點都市圈會有較為穩健的市場表現。

多國在2021年已開始進行大規模疫苗接種，全球新型冠狀病毒單日確診新增人數的拐點初現。相信全球經濟復蘇進度有望加快，經濟將迎來恢復性增長。新型冠狀病毒估計對本集團財務狀況及經營成果不會產生任何重大不利影響。

發展策略及展望

2021年關注經營質量、產品質量、財務質量等核心競爭能力，做好價值鏈重塑，設置住宅開發、大服務、產業發展和商業運營四大戰略航道，構建戰略組合競爭能力，實踐長期主義。

住宅開發

提高城市產能，構建「根據地+衛星城」佈局模式，做實城市深耕。圍繞大灣區、長三角等價值高地及其產業腹地，選定約40個優勢城市，錨定細分市場，打造百億級城市根據地，再以這些根據地為中心向外輻射，在周邊打造若干個衛星城，集中資源將城市深耕做到極致。提高周轉效率，投融營一體化，支撐管理精益化升級。圍繞房地產開發各個階段，平衡資源線與資金線，實現投資、融資與運營在業務聯動、經營指標和管理機制三方面的貫通，確保核心淨利率、IRR等核心經營目標不發生偏差和衰減，通過組織、責權與組織運行機制，強化投融營協同交圈。加強客戶研究，產品定位、創新力、適配性和周轉力，實現產品全週期價值兌現。打造四大產品系明星標杆項目，通過TOP系「璟睿」產品線落地牽引產品力全面升級，提高產品溢價能力。

大服務

堅定執行「1+N」戰略，夯實服務力這一基本盤，不斷提升服務品質；同時圍繞延伸服務鏈條和擴大服務邊界進行拓展，做強前介、代建等售前服務，做深案場、尾盤經紀等銷售服務，做大金融、租售、傳媒、社區養老等社區衍生服務，拓展產業園、康養文旅、城市公建等新業態服務；圍繞人、空間、資產三個維度構建業務能力，以人為原點和立足點，以空間服務為載體，最終實現管理資產的不斷增值和價值最大化，實現自身的商業價值。

商業運營

堅持「城市綜合體+鄰里中心」雙軌並行發展戰略。「悅然」系商業品牌全線落地，商業版圖的全國佈局初步成形。本集團將在重點城市核心區域進行深度佈局，聚焦高價值商業，增強資產配置的合理性，積極拓展土地獲取渠道以及融資渠道，促進商業運營穩健發展。

產業

成立數字科技公司，積極培育「第二跑道」，以科技創新加持產業鏈垂直整合。瞄準房地產行業新競爭環境下的升級趨勢，用科技創新加速產業鏈垂直整合，將智能化產業和建築工業化定位為行業「第二跑道」，通過產業鏈數字化建設及開發軟件服務平台，為客戶提供領先的整體解決方案，開拓、建立市場生態，通過向第三方輸出產品與服務創造價值。

管理層討論與分析

整體表現

年內，本集團收入為人民幣52,483.61百萬元(2019年：人民幣41,138.57百萬元)，同比上升27.6%。年內利潤為人民幣4,825.50百萬元(2019年：人民幣4,326.61百萬元)，同比上升11.5%。年內核心淨利潤增加15.0%至人民幣4,804.69百萬元(2019年：人民幣4,177.77百萬元)。本公司擁有人應佔利潤為人民幣4,326.48百萬元(2019年：人民幣4,305.16百萬元)，同比上升0.5%。每股基本及攤薄盈利為人民幣3.52元(2019年：人民幣3.61元)。

土地儲備

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。

截至2020年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積達5,398萬平方米，涉及63個城市的321個物業開發項目，分佈於珠三角經濟區、長三角經濟區、長江中游經濟區、華北地區及西南經濟區五大地區。

年內，本集團進一步聚焦長三角和粵港澳大灣區，以及國內核心都市圈、城市群，新增土地儲備的總建築面積*約944萬平方米，新進入的城市有溫州、洛陽、紹興和珠海。

* 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51,516.19百萬元，較2019年的人民幣40,430.58百萬元上升27.4%，該增幅主要由於會計確認銷售面積的增長。確認銷售總面積為607.6萬平方米，較2019年的456.24萬平方米上升33.2%。

物業管理服務

年內，本集團的物業管理服務收入為人民幣776.29百萬元，較2019年的人民幣485.42百萬元上升59.9%，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191.13百萬元，較2019年的人民幣222.57百萬元下降14.1%。該降幅主要由於疫情影響物業租賃業務所致。

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40,825.62百萬元，較2019年的人民幣28,131.09百萬元上升45.1%，該增幅主要由於會計確認銷售總面積較2019年上升33.2%至607.6萬平方米及單方成本較2019年上升。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣11,657.99百萬元，較2019年的人民幣13,007.48百萬元下降10.4%。本集團的毛利率為22.2%，較2019年31.6%下降9.4個百分點。毛利及毛利率的下降主要由於銷售成本的上升帶動所致。

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654.74百萬元，較2019年的人民幣1,137.24百萬元下降42.4%。上述其他收入及收益主要包括管理及諮詢服務收入、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、政府補貼收入、賠償收入等。年內，本集團投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益及賠償收入較2019年減少，綜合導致其他收入及收益的減少。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣2,194.35百萬元，較2019年的人民幣2,540.69百萬元下降13.6%。該降幅主要由於本集團加強銷售費用管理，營銷及推廣費用減少。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣3,518.26百萬元，較2019年的人民幣3,695.20百萬元下降4.8%。年內，由於本集團實施嚴格成本控制、提升人均效能，以及對存在風險的物業開發項目計提的減值撥備減少，綜合導致行政開支的下降。

財務收益 — 淨額

本集團的財務收益淨額主要包括銀行借款及其他借款、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。

年內，本集團的財務收益淨額錄得淨收益人民幣687.59百萬元，較2019年人民幣152.08百萬元淨收益上升352.1%，主要由於年內本集團利息收入為人民幣441.43百萬元，較2019年人民幣206.04百萬元大幅上升；匯兌收益為人民幣246.17百萬元，較2019年匯兌損失人民幣53.96百萬元大幅上升。

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4,326.48百萬元，較2019年的人民幣4,305.16百萬元上升0.5%。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2020年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣26,787.64百萬元(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18,595.11百萬元(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人民幣52.31百萬元(2019年12月31日：人民幣141.16百萬元)，受限制現金為人民幣8,140.22百萬元(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12月31日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣87,734百萬元。

借款

於2020年12月31日，本集團總借款為人民幣58,640.25百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣42,596.02百萬元及人民幣16,044.23百萬元。於2020年12月31日，淨負債率為79%(2019年12月31日：89%)。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

年內，本集團的總借款成本為人民幣3,095.95百萬元，較2019年人民幣3,527.82百萬元減少人民幣431.87百萬元，該降幅主要由於年內低成本融資比例增加，利率較低。

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80,416.62百萬元(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11,917.46百萬元(2019年12月31日：人民幣6,991.18百萬元)。

承諾

於2020年12月31日，本集團資本及物業開發支出承諾為人民幣30,414.02百萬元(2019年12月31日：人民幣36,197.59百萬元)。

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。

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。

期後事項

於2020年12月30日，中國證券監督管理委員會已批准本公司之間接全資附屬公司美的置業集團有限公司(「**美的置業集團**」)有關向合資格投資者公開發行總額不超過人民幣67.21億元的公司債券的申請。

於2021年2月2日，美的置業集團於中國向專業投資者公開發行總額為人民幣15.20億元的第一期境內公司債券(「**2021年公開發行境內公司債券(第一期)**」)，票面年利率為4.40%(如為四年期)或4.60%(如為五年期)，將分別於2025年2月及2026年2月到期。美的置業集團於第二年末(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2021年公開發行境內公司債券(第一期)的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年1月27日及2021年2月1日的公告。

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2020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2020年 12月31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	1,218.25	732.56 (附註1)	2021年底前
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>2,054.31</u>	<u>732.56</u>	

附註：

1. 根據本公司日期為2018年9月28日的招股章程，本公司擬於2020年底前將約70%首次公開發售所得款項用於收購土地，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併購機會增加土地儲備。本公司於2020年下半年基本上按計劃動用首次公開發售所得款項，分別在常州、無錫、揚州及徐州增加土地儲備。然而，由於房地產行業實施的調控政策在一定程度上影響了本集團於2020年的業務及經濟活動，令相關所得款項的動用有所延誤。我們已於2021年1月以人民幣500百萬元支付泉州台商美的雲璽台項目的土地款。此外，我們預計將於2021年動用剩餘的首次公開發售所得款項人民幣232.56百萬元於擴大江蘇區域的土地儲備。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。

於本公告日期，董事會確認對首次公開發售所得款項的原定用途或所分配的金額不會有任何改變。但基於上述原因，動用剩餘的首次公開發售所得款項將需要更多時間。預計未動用的首次公開發售所得款項將於2021年底前用完。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12月31日，本集團聘用約15,252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12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納上市規則附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之操守守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等已於截至2020年12月31日止年度一直遵守標準守則。

遵守《企業管治守則》

除下文所披露者外，本公司已於截至2020年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄14所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）的所有守則條文。

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

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人兼任。於截至2020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。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運營方面擁有豐富的經驗，以及熟識美的經營管理核心價值，董事會認為由郝先生身兼主席及總裁之職有利於執行本集團的長期戰略目標及實現經營業務目標，從而最大化發揮本集團的運營效益。

董事會認為，此架構符合本公司的最佳利益，並認為此情況不會打破董事會與本公司管理層之間的權力及權限平衡，此乃因為董事會團隊由九名經驗豐富且具有良好誠信的高素質人才組成，其中三名為獨立非執行董事，彼等將於其他董事出現潛在利益衝突時帶頭處理。

此外，董事會通過多數表決方式共同作出重大決定。因此，重大決定須諮詢董事會及適當委員會成員後作出。高級管理層及／或外部專業顧問亦不時獲邀列席董事會及委員會會議以及時向董事會成員提供充分、準確、清晰、完整及可靠資料供考慮。

惟董事會將不時檢討此架構的成效及董事會的組成。

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2020年12月31日止年度的合併財務報表。審核委員會定期與管理層、外部核數師及內部審核人員會晤以討論本集團所採納的會計原則及常規、風險管理及內部監控系統，以及財務匯報事宜。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本全年業績公告中有關本集團截至2020年12月31日止年度的合併綜合收益表、合併資產負債表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核合併財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對本全年業績公告發出任何核證。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於2021年6月4日舉行。股東週年大會通告將於本公司網站<http://www.mideadc.com>及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>登載，並於適當時間寄發予本公司股東。

末期股息及派發安排

資產負債表管理對房地產企業尤為重要。為降低大額末期股息對下一年度中期資產負債表的影響，並考慮為本公司股東帶來回報兩者之間取得平衡，本公司擬從2021年起調整股息派發的安排，將由派發一次股息調整為兩次，於全年業績公告宣派末期股息和於中期業績公告宣派中期股息，並致力保持有競爭力的年度累計派息金額。

鑒於上述安排，董事會建議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息每股0.80港元(2019年：每股1.60港元)。董事會討論2021年中期股息時將會考慮此次年度股息與中期股息的合計金額，擬達每股1.60港元，保持有競爭力的分紅水平。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2021年7月14日或前後向於2021年6月23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2021年6月1日至2021年6月4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2021年5月31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2021年6月22日至2021年6月23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2021年6月21日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

刊登業績公告及年報

本業績公告於本公司網站<http://www.mideadc.com>及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>登載。2020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，2021年3月24日

於本公告日期，本公司執行董事為郝恒樂先生、徐傳甫先生、姚崑先生及林戈先生；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。