

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2021年12月31日止年度

全年業績

財務摘要

- 截至2021年12月31日止年度，收入為人民幣73,703.10百萬元，較2020年人民幣52,483.61百萬元上升40.4%。
- 截至2021年12月31日止年度，毛利為人民幣13,495.46百萬元，較2020年人民幣11,657.99百萬元上升15.8%。
- 截至2021年12月31日止年度，年內利潤及綜合收益總額為人民幣5,302.81百萬元，較2020年人民幣4,825.50百萬元上升9.9%。
- 截至2021年12月31日止年度，核心淨利潤*為人民幣5,457.54百萬元，較2020年人民幣4,804.69百萬元上升13.6%。本公司擁有人應佔核心淨利潤**為人民幣3,898.29百萬元，較2020年人民幣4,305.68百萬元下降9.5%。
- 截至2021年12月31日止年度，本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣3.04元。
- 截至2021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1,371.4億元，較2020年人民幣1,261.6億元增加8.7%。
- 於2021年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積***達4,952萬平方米，涉及61個城市的354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113個。

* 「核心淨利潤」為剔除投資物業的公平值變動產生的稅後損益及以權益結算股份支付交易形成的稅後開支的利潤。

** 「本公司擁有人應佔核心淨利潤」為剔除投資物業的公平值變動產生的稅後損益及以權益結算股份支付形式的稅後開支的本公司擁有人應佔利潤。

*** 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。

末期股息

董事會建議派發截至2021年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元，較去年持平。

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2021年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2020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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	2	73,703,098	52,483,611
銷售成本	3	(60,207,635)	(40,825,617)
毛利		13,495,463	11,657,994
其他收入及收益—淨額	4	894,119	654,743
銷售及營銷開支	3	(2,662,865)	(2,194,349)
行政開支	3	(3,382,192)	(3,518,260)
金融資產的減值虧損淨額		(322,646)	(68,407)
經營利潤		8,021,879	6,531,721
財務收益	5	720,994	687,591
融資成本	5	—	—
財務收益—淨額	5	720,994	687,591
分佔合營企業及聯營公司業績		(23,353)	351,042
所得稅前利潤		8,719,520	7,570,354
所得稅開支	6	(3,416,710)	(2,744,856)
年內利潤		5,302,810	4,825,498
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		3,743,557	4,326,482
非控制性權益		1,559,253	499,016
年內綜合收益總額		5,302,810	4,825,498

截至12月31日止年度		
	2021年	2020年
附註	人民幣千元	人民幣千元

以下人士應佔綜合收益總額：

本公司擁有人	3,743,557	4,326,482
非控制性權益	<u>1,559,253</u>	<u>499,016</u>
	<u>5,302,810</u>	<u>4,825,498</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)

基本	7	<u>3.04</u>	<u>3.52</u>
攤薄	7	<u>3.04</u>	<u>3.52</u>

合併資產負債表

	於12月31日	
	2021年	2020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	1,236,426	1,240,196
投資物業	3,355,218	2,644,975
使用權資產	390,643	387,217
無形資產	184,801	152,558
在建物業	379,460	2,172,043
於合營企業的投資	16,841,500	12,511,758
於聯營公司的投資	11,442,700	6,824,011
融資租賃應收款項	43,343	42,721
遞延所得稅資產	4,016,383	3,245,424
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	10 159,172	—
	38,049,646	29,220,903
流動資產		
存貨	146,366	54,754
合約資產及取得合約的成本	2,218,958	1,634,864
在建物業	147,830,961	147,733,999
已竣工待售物業	12,663,962	12,781,184
貿易及其他應收款項	9 42,715,075	54,467,913
預付稅項	10,694,849	9,977,138
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	10 3,500	1,096,084
受限制現金	7,907,985	8,140,220
原定到期日為三個月以上的定期存款	—	52,310
現金及現金等價物	26,288,551	18,595,105
	250,470,207	254,533,571
總資產	288,519,853	283,754,474

		於12月31日	
		2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
		附註	
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	11	6,026,594	7,654,595
其他儲備		2,867,664	2,803,116
保留盈利		14,617,462	11,609,992
		<u>23,511,720</u>	<u>22,067,703</u>
非控制性權益		<u>24,297,901</u>	<u>18,151,685</u>
權益總額		<u><u>47,809,621</u></u>	<u><u>40,219,388</u></u>
負債			
非流動負債			
公司債券		5,635,782	9,286,080
銀行及其他借款		35,352,703	37,099,339
租賃負債		140,088	176,113
遞延所得稅負債		810,234	1,088,402
		<u>41,938,807</u>	<u>47,649,934</u>
流動負債			
合約負債		107,453,005	104,037,720
公司債券		4,873,724	6,758,152
銀行及其他借款		10,461,339	5,496,685
租賃負債		89,272	62,956
貿易及其他應付款項	12	68,959,924	73,116,412
即期所得稅負債		6,934,161	6,413,227
		<u>198,771,425</u>	<u>195,885,152</u>
負債總額		<u><u>240,710,232</u></u>	<u><u>243,535,086</u></u>
權益及負債總額		<u><u>288,519,853</u></u>	<u><u>283,754,474</u></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的披露規定

本集團合併財務報表已按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第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除外。

(iii) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已就其於2021年1月1日開始的年度報告期間首次採用以下修訂本：

利率基準改革 — 第二階段 — 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

上文所列修訂本對於過往期間確認的金額概無影響，並且預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

(iv) 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋已頒佈，惟尚未於2021年12月31日報告期間強制生效，且本集團並未提早採納。預計該等準則、修訂本或詮釋於當前或未來報告期間不會對實體造成重大影響，且不會對可預見的未來交易產生重大影響。

		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	2021年6月30日之後新型冠狀 病毒疫情相關租金減免	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述	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	虧損合約 — 履行合約之成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	2018年至2020年國際財務 報告準則年度改進項目	2022年1月1日
2018年至2020年香港財務 報告準則年度改進項目		2022年1月1日

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法	2022年1月1日
香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明 第2號之修訂本	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號修訂本	單一交易中產生的資產及 負債相關的遞延稅項	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020)	財務報表的呈列—借款人對 包含於要求時償還之條款 的定期貸款的分類	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

2. 收入及分部資料

本集團截至2021年及2020年12月31日止各年度的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業開發及銷售	72,518,121	51,516,194
物業管理服務	908,690	776,285
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	135,480	82,337
— 酒店營運	8,260	8,642
— 文化旅遊項目	132,547	100,153
	<u>73,703,098</u>	<u>52,483,611</u>

呈列為：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020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	64,648,676	41,702,436
— 於一段時間內確認	<u>7,869,445</u>	<u>9,813,758</u>
	<u>72,518,121</u>	<u>51,516,194</u>
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	<u>1,049,497</u>	<u>885,080</u>
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	<u>135,480</u>	<u>82,337</u>
	<u>73,703,098</u>	<u>52,483,611</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	
	2021年	2020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)	866,380	887,881
取得合約的成本(ii)	<u>1,352,578</u>	<u>746,983</u>
總合約資產及取得合約的成本	<u>2,218,958</u>	<u>1,634,864</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2021年12月31日止年度，攤銷金額為人民幣718,198,000元(2020年：人民幣411,963,000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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>107,453,005</u>	<u>104,037,720</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2021年12月31日，有關合約銷售的客戶預付款項的增值稅人民幣9,472,285,000元(2020年：人民幣9,308,048,000元)於其他應付稅項確認。

(c) 與物業開發及銷售有關的未達成合約

	於12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
預計於一年內確認	67,213,965	64,705,853
預計於一年後確認	<u>53,966,935</u>	<u>53,058,164</u>
	<u>121,180,900</u>	<u>117,764,017</u>

2021年12月31日，預計於一年內確認的未達成合約金額人民幣67,213,965,000元乃根據本集團截至2021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。

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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	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	58,015,823	39,733,573
僱員福利開支	2,806,736	2,269,095
營銷及廣告開支	1,002,272	1,116,617
在建物業及已竣工待售物業撇減	1,473,447	1,038,877
取得合約的成本攤銷(附註2(a))	718,198	411,963
銀行手續費	427,133	300,476
稅項及附加費	465,291	377,815
差旅及招待開支	145,452	141,502
辦公室開支	52,533	87,115
專業服務及諮詢費用	331,651	217,037
折舊及攤銷	180,193	207,430
核數師酬金	9,080	7,822
—年度審計服務	6,600	6,600
—非審計服務	2,480	1,222
其他	624,883	628,904
總計	<u>66,252,692</u>	<u>46,538,226</u>

4. 其他收入及收益—淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入		
管理及諮詢服務收入	556,719	319,500
政府補貼收入	28,890	61,813
賠償收入(附註(a))	122,067	70,919
	<u>707,676</u>	<u>452,232</u>

截至12月31日止年度
2021年 2020年
人民幣千元 人民幣千元

其他收益一淨額

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	57,596	166,506
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益	12,532	27,739
出售附屬公司(虧損)/收益	(8,985)	42,051
出售合營企業及聯營公司收益/(虧損)	90,411	(3,475)
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	(3,097)	(521)
匯兌收益/(虧損)淨額	6,871	(43,153)
其他	31,115	13,364

186,443 202,511

其他收入及收益一淨額

894,119 654,743

(a) 主要指未能按與本集團訂立的建設協議履行責任的建設方賠償收入。

5. 財務收益一淨額

截至12月31日止年度
2021年 2020年
人民幣千元 人民幣千元

融資成本

— 利息開支

— 銀行及其他借款	(2,355,290)	(2,342,886)
— 公司債券	(543,372)	(753,060)
— 租賃負債	(15,644)	(15,273)

(2,914,306) (3,111,219)

減：

— 資本化利息

2,914,306 3,111,219

— —

財務收益

— 利息收入

604,623 441,426

— 融資活動匯兌收益淨額

116,371 246,165

720,994 687,591

財務收益一淨額

720,994 687,591

6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	3,065,075	2,844,669
— 土地增值稅	<u>1,334,810</u>	<u>1,315,125</u>
	<u>4,399,885</u>	<u>4,159,794</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	<u>(983,175)</u>	<u>(1,414,938)</u>
	<u>3,416,710</u>	<u>2,744,856</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」認定而適用於稅率15%。
- (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的股息撥備。相關海外控股公司已成功取得若干中國內地稅局認可，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

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股(不包括受限制股份獎勵計劃持有的普通股)加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：	<u>3,743,557</u>	<u>4,326,482</u>
已發行普通股加權平均數量(千股)	<u>1,229,698</u>	<u>1,230,567</u>
每股盈利—基本(每股人民幣元)	<u><u>3.04</u></u>	<u><u>3.52</u></u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外股份加權平均數以假設轉換所有潛在攤薄股份而計算。

截至2021年12月31日止年度，本集團有兩類潛在普通股，分別為受限制股份及購股權。

已基於尚未歸屬之受限制股份及尚未行使之購股權隨附的認購權貨幣價值作出計算，確定原應按公平值(以本期間內本公司股份之平均市場股票價格釐定)購入的股份數目。以上計算出的股份數目與假設行使購股權及歸屬受限制股份而原應發行的股份數目進行比較。

於2021年4月22日，本公司已向193名合資格參與者要約授出合共66,660,000份購股權。由於購股權之行使價高於2021年12月31日當天普通股之公允市場價值，因此購股權並無攤薄效應。

	2021年	2020年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>3,743,557</u>	<u>4,326,482</u>
已發行普通股加權平均數量(千股)	<u>1,229,698</u>	<u>1,230,567</u>
調整—受限制股份(千股)	<u>3,146</u>	<u>—</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	<u>1,232,844</u>	<u>1,230,567</u>
每股盈利—攤薄(每股人民幣元)	<u><u>3.04</u></u>	<u><u>3.52</u></u>

8. 股息

董事會建議派發截至2021年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元(2020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2022年8月17日或前後向於2022年6月2日名列本公司股東名冊上之股東派發。該股息將於即將召開的股東週年大會提呈股東批准。該等綜合財務報表並未反映此應付股息。

9. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項—淨值(附註(a))	1,510,010	1,321,642
其他應收款項—淨值	39,714,707	48,702,799
土地使用權預付款項	558,719	2,673,252
贖回公司債券預付款項	—	1,000,000
其他預付款項	931,639	770,220
	<u>42,715,075</u>	<u>54,467,913</u>

於2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項—關聯方	180,497	242,118
貿易應收款項—第三方	1,442,642	1,115,958
減：減值撥備	(113,129)	(36,434)
	<u>1,510,010</u>	<u>1,321,642</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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
90日內	903,298	868,510
超過90日但在180日內	191,210	116,560
超過180日但在365日內	360,162	130,593
超過365日	168,469	242,413
	<u>1,623,139</u>	<u>1,358,076</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2021年12月31日止年度，就貿易應收款項總額撥備人民幣76,695,000元(2020年：人民幣2,515,000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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資理財產品(附註(a))	3,500	813,690
投資資產管理計劃(附註(a))	-	201,100
未上市公司權益投資	105,000	-
其他	54,172	81,294
	<u>162,672</u>	<u>1,096,084</u>
非流動	159,172	-
流動	<u>3,500</u>	<u>1,096,084</u>
	<u>162,672</u>	<u>1,096,084</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2021年12月31日的預期回報率介乎0.35%至3.19%(2020年：0.45%至6.40%)。

11. 股本及溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股		總計 人民幣千元
				等價面值 人民幣千元	股份溢價 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>

	附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股		總計 人民幣千元
				等價面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
已發行及繳足						
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		-	-	-	(1,811,394)	(1,811,394)
於2020年12月31日及 2021年1月1日		1,230,567,000	1,230,567	1,041,309	6,613,286	7,654,595
發行新股份	(a)	3,795,000	3,795	3,134	-	3,134
應付股東股息	(b)	-	-	-	(1,631,135)	(1,631,135)
於2021年12月31日		<u>1,234,362,000</u>	<u>1,234,362</u>	<u>1,044,443</u>	<u>4,982,151</u>	<u>6,026,594</u>

(a) 於2021年4月22日，為表彰本集團任何成員公司的若干董事或建議董事、管理層、骨幹技術人員、高級職員、經理及員工的貢獻，吸引、激勵及留住彼等，本公司採納受限制股份獎勵計劃，據此，本公司於2021年5月31日就受限制股份獎勵計劃向MRE T Limited發行及配發3,795,000股本公司普通股。

(b) 於2021年3月24日，董事會建議以本公司股份溢價賬派付截至2020年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元，並已於2021年6月4日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准及於2021年7月派付。

12. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	35,090,123	34,913,221
— 關聯方	77,794	32,766
— 第三方	35,012,329	34,880,455
應付關聯方款項	19,839,886	19,027,429
應付非控制性權益款項	3,770,421	9,692,822
未結算應付收購對價	1,372,647	2,133,530
應付押金	999,773	1,339,001
應計費用	689,110	763,464
應付工資	1,055,014	1,082,101
應付利息	485,955	557,513
其他應付稅項	2,103,647	1,856,259
其他應付款項	3,553,348	1,751,072
	<u>68,959,924</u>	<u>73,116,412</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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
90日內	15,745,629	18,523,384
超過90日但在365日內	16,769,920	14,527,604
超過365日	<u>2,574,574</u>	<u>1,862,233</u>
	<u>35,090,123</u>	<u>34,913,221</u>

業務回顧及展望

2021年業務回顧

全年業績

一、行業概述

2500年前，赫拉克利特說「一切事物都處在流變之中」，這句話可以作為對2021年最恰當的註釋。各種衝擊、挑戰、問題、壓力等重重交織，把我們帶入到一個複雜世界之中。世紀疫情衝擊，外部環境更趨複雜嚴峻和不確定，變局加速演進，歷史正在流淌、奔騰、裹挾向前，鐫刻出新的走向。

對房地產行業來說，2021年是「冰與火」共存、顛覆後回歸、涅槃後重生的一年。這一年，行業發展中規模為王、粗放管理、對市場無敬畏等教訓嚴峻深刻，問題頻頻顯現，房企信用大面積崩塌；這一年，政策極限施壓，融資端持續收緊，房企紛紛「縮表出清」，潮水退去，「高槓桿、高負債、高周轉」模式逐步走向終結；這一年，經營邏輯回歸原點，重視產品力和居住功能的實現成為重要課題，行業即將步入低槓桿和精細化運營的良性循環時代。

吹盡狂沙始到金。行業巨變必將會伴隨陣痛，但會迎來更為穩健的未來。

二、業務回顧

站在行業大變局的時點回望過去，在實現夢想的征途上，總有繼往開來的重要節點。本集團自2004年成立以來，不斷順應市場及行業變化趨勢，適時調整發展戰略。2011年，本集團憑藉過往七年的打磨與沉澱，走出廣東，開啓全國化發展之路，初步構建以大灣區、長三角、西南、華北、中部為主要陣地的全國戰略版圖；2015年，伴隨國家新型城鎮化提速，貨幣政策寬鬆，疊加房地產需求端的放量，本集團加速全國化擴張；2018年，進駐廣州、成都等一、二線城市，同年港股上市，成為當年IPO融資規模最大的房企；2019年銷售規模突破千億，快速進入杭州、武漢、天津等高量級城市，公司戰略轉向區域深耕、城市升級，步入長期穩健發展階段。近兩年來，本集團經營方向進一步聚焦，房地產深度運營能力顯著增強；業務佈局不斷完善，圍繞地產上下游產業鏈尋找增值空間，業績不斷成長。每一次改變，都是自我的革新，產品的定位與提升，團隊的培養與磨合，離開舒適區，進入競爭更加激烈的市場。

一路走來，本集團始終致力於前瞻性的佈局，始終堅持對自身的審視與風險的綢繆，始終保持對規模和槓桿的敬畏，始終堅守著為客戶為股東創造價值的初心。市場和行業的發展從來都不是一馬平川，幾經浮沉的周期裏，於高點，本集團保持自控能力，不盲從、不激進；於低谷，依舊保有信心，穿透迷霧，堅定前行。

2021年是個特殊的年份，上半年生機昂揚，下半年寒冬凜然。面對快速變化的市場環境，本集團快速調整，積極應對：重視保障現金流絕對安全，加快出清不再深耕的城市項目，再次優化投資佈局。聚焦、深耕，是貫穿始終的關鍵詞，也是風雨洗禮過後的健康底色。

(一) 業務佈局：聚焦深耕，優化土儲質量

本集團在投資佈局上從聚焦區域、到深耕城市、根據地+衛星城、再到做透片區，經歷四輪演變，確定了一套完善的策略模型。報告期內，本集團進一步優化投資策略、堅定投資方向、保持投資定力，扎實深耕，提升市場佔有率。截至2021年12月31日，本集團共有354個物業開發項目，覆蓋全國61個城市，擁有土地儲備總建築面積達4,952萬平方米，集團土地儲備充沛。其中，新增權益總建築面積約471萬平方米，權益拿地金額為權益銷售額的38%。

報告期內，本集團在土地獲取方面將90%以上的資源投放在二線及以上城市，堅定不移地走城市升級之路。本集團一二線城市土儲進一步提升至60%。新增土地儲備主要集中於長三角、大灣區等幾大核心區域。其中，在核心城市、省會城市、重要軌道交通節點城市等，將有序推進「根據地」建設戰略。

(二) 銷售業績：穩中有升，積極去化回款

優秀房企的表現通常外顯於銷售韌性，在行業悲觀時消費者仍然願意用實際行動投下贊成票。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人民幣1,371.4億元，相應已售建築面積約1,176.4萬平方米，分別較2020年同期增長8.7%和5.8%，高於行業平均水平。當前市場環境下，本集團更多關注現金回款進度，而不是單純追求銷售額的高增長。報告期內，本集團銷售回款率為78%，在業內(尤其民企)處於較高水平。同時，本集團根據市場變化合理鋪排工程計劃和供貨時點，以實現供銷存的動態平衡。報告期內，本集團去化率高達65%。

本集團實施區域深耕和城市升級策略，品牌價值優勢及組織管控優勢導致市場佔有率提升，助力銷售提質。高能級城市業績貢獻佔比持續提升，新增項目的毛利率保持逐步回升態勢。報告期內，本集團銷售均價較2020年同期增長2.7%至人民幣11,657元/平方米，且高能級城市貢獻的銷售業績佔比繼續提升，二線以上城市銷售佔比高達78%。

(三) 財務表現：安全穩健，築牢風險底線

本集團一直注重信用安全和風險隔離，在財務端優勢明顯。報告期內，集團持續發揮低成本融資優勢，構建財務安全的核心護城河。截至2021年12月31日，本集團的加權平均融資成本低至4.82%，為極少數具備持續低成本融資能力的全國化民營房企，報告期內新增有息負債的加權平均實際利率為4.63%，融資成本或將實現進一步優化。

槓桿管理及債務結構的優化一直是本集團踐行的核心目標，報告期內，集團降負債成效顯著，淨負債率大幅下降至46.3%；現金短債比顯著提升至1.71；扣除預收款後的資產負債率下降至72.1%。截至2021年12月31日，本集團有息負債總額為人民幣56,323.55百萬元，相比上年末下降4.0%。

本集團注重持續強化回款提升造血能力，保持充沛的在手現金及授信額度，進一步提升抗風險能力。截至2021年12月31日，本集團持有總現金及銀行結餘為人民幣34,196.54百萬元，尚未動用的銀行授信額度人民幣100,124.82百萬元。

(四) 產品力：回歸本質，打造產品標籤

行業轉型變革對產品提出了更多、更高的要求，但長期主義、敢於創新始終是本集團堅守的產品力核心價值觀。報告期內，集團以客戶細分為外研的產品基因圖譜，形成成熟完整的四大產品系列。其中，TOP級產品「環睿」系的落地，不僅承載著集團城市戰略佈局的使命，更代表著現代理想生活方式。

本集團強化智慧先發優勢，挖掘大美的生態支持，堅持客戶共創，從客戶生活實際需求出發，挖掘與時俱進的生活場景，主動服務用戶的生活方式；在疫情常態，多胎趨勢、雙減政策、碳中和的新需求下，打開家庭智慧場景新局面；發揮「製造業」和「智慧」企業優勢，解決客戶痛點。

(五) 服務力：尊重客戶，探索服務新體驗

服務力是整個房地產開發價值鏈條的核心能力之一。好的產品需要匹配好服務，美的物業「尊享怡悅」四大服務產品化標準，匹配不同客群的多元需求，圍繞客戶全生命周期、社區全空間場景、服務全維度觸點，持續搭建業務運營服務體系，打造有溫度、有品質的生活服務新體驗。

2021年，本集團起用全新用戶品牌IP「橙意家」，持續向客戶傳遞「看得見」的美好生活，交付以品質為先。報告期內，本集團全國交付7.1萬套，交付率達90%，近四成分佈在粵港澳大灣區及長三角經濟區中的一二線城市，全國業主滿意度處於行業第一梯隊。在夯實主營業務的同時，發力非住宅賽道，扎實推進市場擴張戰略，強化產業園區服務能力，進入文旅、學校、養老、城市公建等細分領域，豐富全業態產業鏈佈局。

(六) 多元化發展：創新變革，拉動空間科技整合

科技、智能正在重塑房地產行業，也為行業未來的發展注入新的動力。本集團認為，擁有超長產業鏈的房地產行業仍然擁有很大可發掘的存量空間，房企需改變傳統思維模式、積極擁抱創新技術、創新商業模式，打開新的業績增長曲線，推動公司業務結構更加合理和多元。

報告期內，商業板塊接續落地悅然系經營標杆，運營建築面積350+萬方，超過1,000+家合作聯盟商家；產業板塊簽約合同金額為人民幣21.6億元。

本集團旗下附屬公司睿住智能始終專注智慧場景的科研創新。截至目前，公司擁有超500項智慧綠色產品專利，20個國家或行業智慧綠色技術標準。服務客戶超200家，累計為330多個智慧社區，超11萬戶家庭提供智慧生活享受。克而瑞研究中心發佈的數據顯示，2021年，本集團精裝全屋智能裝配率48%，排名行業第一。

本集團旗下睿住資本專注「空間科技化」投資邏輯，以「資本+地產+物業」的平台優勢為企業賦能，構建智慧、健康、綠色、低碳為特色的能力生態圈。

(七) 精益管理：降本增效，提升費效比，回歸製造業思維

2021年本集團行政開支與收入的比率較2020年下降2.1%。本集團在產品標準化與品質提升、全生命周期成本管控、開發運營效率提升等方面持續精耕細作、固化能力。同時加強產業的數字化應用：對內，將整個企業內部的價值鏈貫通，實現生產和運營的數字化；對外，一方面在數字營銷、數字服務等方面提升效率和用戶體驗；一方面面向上游的產業鏈端，與供方形成良好交付和互動，提升整個產業鏈的運作效率。

三、發展策略及展望

2021年，行業經歷了前所未有的考驗。展望未來，仍然道阻且長。但人們對於美好生活的嚮往將一直存在，作為「住有所居，居有所安」的實現紐帶，房地產行業的未來一定大有可為。行業發展進入新常態，同時也會孕育新機會，對此我們充滿信心。

「千磨萬擊還堅勁，任爾東西南北風。」作為全國化佈局高信用民營房地產企業，本集團對自身未來前景也充滿信心。本集團將憑藉大美的生態圈的有力支撐、穩健的財務戰略、扎實的融資能力、全周期全鏈條開發經營能力、精益的組織管控水平、匠心及創新的產品和服務，以及空間科技產業鏈的打造能力，成為行業中的一股清流，實現有質量的增長，走出自己的突圍之路。在行穩致遠的道路上，我們會繼續堅定信念、保持信心、珍視信用，擁抱變化，決勝未來。

保障財務安全，回歸根本邏輯。本集團將圍繞「一控一降一穩一升」這一原則嚴格執行：控制有息負債成本和總額；在有回款的銷售和有現金的利潤的前提下降低庫存規模；穩定售價以及提升資產周轉率。未來，本集團會繼續鞏固融資能力護城河，保持財務在安全的範圍和相當的流動性。

堅守根據地原則，著力經營兌現。本集團將堅定不移堅守深耕城市，施行片區（長三角、大灣區、省會城市、潛力地級市、核心城市、核心片區）聚焦，提高在這些城市的佔有率。本集團將從銷售策略、技術手段及管理措施等方面科學評估，以效果為導向，全面改善。不斷挖潛市場空間，穩定售價、提升溢價。

把握客戶訴求，升維交付品質。本集團將圍繞用戶生活的創新場景，匹配未來社區的全景規劃，強化「智慧健康」標籤，全面提升社區服務及運營體系。從研發、精裝、智能化等形成產品的獨有IP和內在基因，打造差異化優勢；持續推進客研體系建設，把「以客戶為中心」落實到行動上。

發揮科技基因，強化產業鏈佈局。本集團將著重打造區別於地產開發主業的組織管理模式和思維方式，在洞察消費者需求的基礎上更加積極主動地擁抱科技，促進科技與人居空間的深度融合，不斷升級智慧空間和智慧生活的供給能力。從場景出發，抓住行業痛點，通過資本的力量整合技術資源賦能場景創新，重塑新的生活方式和商業業態。

踐行精益管理，打造精英組織。本集團將通過制度迭代和管理閉環，重點治理生產經營和銷售過程中的無效成本，讓資源產生最大效果；注重結果導向和執行效率，同時持續打造精英組織；快速提升人才的厚度，加強多視野綜合性人才培養。

致力價值共生，構建命運共同體。行業大勢下，只有和衷共濟、共同努力，才能構建命運共同體的新篇章。本集團將與戰略供方夥伴共同成長，一起升級能力、抵禦風險。

傳承美的文化，發揮機制優勢。傳承以結果為導向、穩健務實的美的文化，發揮美的職業經理機制優勢，落實團隊長期股權激勵，激發一線團隊的主觀能動性。在市場進入調整和結構分化期，文化和機制優勢將展示出強大的競爭力。

流水不爭先，爭的是滔滔不絕。本集團將立足長期主義，做動能十足的馬拉松選手。

草木蔓發，春山可望。今天的中國，處在百年未有之變局的潮頭，面對波譎雲詭的國際局勢，企業的命運與國家命運息息相關、一脈相承，唯願國運昌盛，山河秀好，人民安居。艱難困苦，玉汝於成。行業需要洗禮才能走向成熟，企業需要變革才能行穩致遠。時代、平台給了我們如此好的機會，未來，我們將以堅定的信念、堅韌的意志、堅守使命，穿越周期，向遠而生。

管理層討論與分析

整體表現

年內，本集團收入為人民幣73,703.10百萬元(2020年：人民幣52,483.61百萬元)，同比上升40.4%。經營利潤為人民幣8,021.88百萬元(2020年：人民幣6,531.72百萬元)，同比上升22.8%。年內利潤為人民幣5,302.81百萬元(2020年：人民幣4,825.50百萬元)，同比上升9.9%。年內核心淨利潤增加13.6%至人民幣5,457.54百萬元(2020年：人民幣4,804.69百萬元)。年內本公司擁有人應佔利潤為人民幣3,743.56百萬元(2020年：人民幣4,326.48百萬元)。

土地儲備

年內，本集團堅定不移地走區域深耕和城市升級道路，在嚴峻的行業態勢下保持審慎態度，將有限的資源投入到能夠產生最大價值的物業開發項目，同時加快去化和回款，以保障交付及現金流安全。土地投資主要集中於經濟活力較強的滬蘇區域以及市場環境較好的浙閩區域，聚焦深耕，不再新增拓展城市佈局。

截至2021年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積達4,952萬平方米，涉及61個城市的354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區域。

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72,518.12百萬元，較2020年的人民幣51,516.19百萬元上升40.8%，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848.9萬平方米，較2020年的607.6萬平方米上升39.7%。

物業管理服務

年內，本集團的物業管理服務收入為人民幣908.69百萬元，較2020年的人民幣776.29百萬元上升17.1%，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276.29百萬元，較2020年的人民幣191.13百萬元上升44.6%。該增幅主要由於隨著國內疫情有效控制，物業租賃業務及文化旅遊項目逐漸復蘇向穩，並進一步發展所致。

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60,207.64百萬元，較2020年的人民幣40,825.62百萬元上升47.5%，該增幅主要由於會計確認銷售總面積較2020年上升39.7%至848.9萬平方米。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣13,495.46百萬元，較2020年的人民幣11,657.99百萬元上升15.8%。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

年內，本集團的其他收入及收益—淨額為人民幣894.12百萬元，較2020年的人民幣654.74百萬元上升36.6%。上述其他收入及收益主要包括管理及諮詢服務收入、賠償收入、出售合營企業及聯營公司收益、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等。年內，本集團管理諮詢服務費收入較2020年增加導致其他收入及收益的增加。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣2,662.87百萬元，較2020年的人民幣2,194.35百萬元上升21.4%。本集團銷售規模持續進一步擴大，帶動營銷開支相應增長。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣3,382.19百萬元，較2020年的人民幣3,518.26百萬元下降3.9%。年內，由於本集團實施嚴格成本控制、提升人均效能，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720.99百萬元，較2020年人民幣687.59百萬元淨收益上升4.9%，主要由於利息收入增加所致。

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3,743.56百萬元(2020年：人民幣4,326.48百萬元)。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2021年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣34,196.54百萬元(2020年12月31日：人民幣26,787.64百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣26,288.55百萬元(2020年12月31日：人民幣18,595.11百萬元)，原定到期日為三個月以上的定期存款為零(2020年12月31日：人民幣52.31百萬元)，受限制現金為人民幣7,907.99百萬元(2020年12月31日：人民幣8,140.22百萬元)。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2021年12月31日，本集團預售監管資金為人民幣7,415.81百萬元。於2021年12月31日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣100,124.82百萬元。

借款及淨負債率

於2021年12月31日，本集團總借款為人民幣56,323.55百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣45,814.04百萬元及人民幣10,509.51百萬元。於2021年12月31日，淨負債率為46.3% (2020年12月31日：79.2%)。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2,898.66百萬元，較2020年人民幣3,095.95百萬元減少人民幣197.29百萬元，該降幅主要由於年內低成本融資比例增加，借款成本隨之下降。

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2021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90,111.88百萬元(2020年12月31日：人民幣80,416.62百萬元)。

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2021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12,434.24百萬元(2020年12月31日：人民幣11,917.46百萬元)。

承諾

於2021年12月31日，本集團資本及物業開發支出承諾為人民幣46,575.43百萬元(2020年12月31日：人民幣30,414.02百萬元)。

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。

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。

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，並以預期現金流量為基準監察本集團現金的滾動預測。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。

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2022年1月13日，美的置業集團有限公司(「美的置業集團」，本公司之間接全資附屬公司)已向中國銀行間市場交易商協會申請並獲其批准發行本金金額為人民幣5,000,000,000元之中期票據。於2022年3月1日，美的置業集團發行本金總額為人民幣1,500,000,000元之第一期中期票據，為期四年，票面利率為4.50%。於第二年末，美的置業集團有權調整票面利率，投資者可行使選擇權回售其所持第一期中期票據。

於2022年3月11日，南京美的房地產發展有限公司(「收購事項買方」，本公司之間接全資附屬公司)與南京百俊房地產開發有限公司(「收購事項賣方A」)、江蘇金科天宸房地產有限公司(「收購事項賣方B」)、南京科宸房地產開發有限公司(「收購事項目標公司A」)及南京山河宸園企業管理有限公司(「收購事項目標公司B」)訂立收購事項股權轉讓協議(「收購事項協議」)，內容有關(1)收購事項買方收購收購事項目標公司A之53.0%股權(「收購事項目標公司A股權」)及收購事項目標公司B之50.0%股權(「收購事項目標公司B股權」)；(2)收購事項買方更替收購事項目標公司A向收購事項賣方A墊付本金額為人民幣497,362,000元的貸款及接納相關更替；及(3)收購事項買方受讓收購事項賣方B向收購事項目標公司B墊付本金額為人民幣75,600,000元的股東貸款(「收購事項轉讓貸款」)及接納相關轉讓。收購收購事項目標公司A股權及收購事項目標公司B股權及收購事項轉讓貸款的總代價為人民幣907,210,000元。收購事項目標公司A於中國江蘇省南京市從事物業開發。於收購事項完成後，收購事項目標公司A及收購事項目標公司B將成為收購事項買方之全資附屬公司。

於2022年3月11日，佛山市高明區美的房地產發展有限公司(「柳州出售事項賣方」，本公司之間接全資附屬公司)與柳州金卓柳房地產開發有限公司(「柳州出售事項買方」)及柳州同鑫房地產開發有限公司(「柳州出售事項目標公司」)訂立股權轉讓協議(「柳州出售事項協議」)，內容有關(1)柳州出售事項賣方出售柳州出售事項目標公司之34%股權(「柳州出售事項目標股權」)；及(2)柳州出售事項買方受讓柳州出售事項賣方向柳州出售事項目標公司墊付本金額為人民幣76,707,720元的股東貸款(「柳州出售事項轉讓貸款」)及接納相關轉讓。收購柳州出售事項目標股權及柳州出售事項轉讓貸款的總代價為人民幣100,000,000元。柳州出售事項目標公司於中國廣西壯族自治區柳州市從事物業開發。於出售事項完成後，本集團將不再持有柳州出售事項目標公司任何股權，且柳州出售事項目標公司將不再入賬列為本公司之附屬公司。

於2022年3月11日，長沙市美的房地產開發有限公司(「岳陽出售事項賣方」，本公司之間接全資附屬公司)與金科地產集團湖北有限公司(「岳陽出售事項買方」)及岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司(「岳陽出售事項目標公司」)訂立股權轉讓協議(「岳陽出售事項協議」)，內容有關(1)岳陽出售事項賣方出售岳陽出售事項目標公司之50.1%股權(「岳陽出售事項目標股權」)；及(2)岳陽出售事項買方更替岳陽出售事項目標公司向岳陽出售事項賣方墊付本金額為人民幣24,148,200元的貸款及接納相關更替。出售岳陽出售事項目標股權的總代價為人民幣84,148,200元。岳陽出售事項目標公司於中國湖南省岳陽市從事物業開發。於出售事項完成後，本集團將不再持有岳陽出售事項目標公司任何股權，且岳陽出售事項目標公司將不再入賬列為本公司之附屬公司。

收購事項賣方A、收購事項賣方B、柳州出售事項買方及岳陽出售事項買方為金科地產集團股份有限公司(一間於中國成立並於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000656.SZ)的成員公司。有關收購事項協議、柳州出售事項協議及岳陽出售事項協議的詳情，請參閱本公司日期為2022年3月11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2021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2021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2021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	1,950.81 (附註1)	—
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>2,786.87</u>	<u>—</u>

附註：

1. 根據本公司日期為2018年9月28日的招股章程，本集團擬於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。本集團基本上按計劃動用首次公開發售所得款項，已分別在常州、無錫、揚州及徐州等城市增加土地儲備。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。

截至2021年12月31日止年度，我們已投入人民幣732.56百萬元用於徐州、鎮江等城市的若干物業開發項目，而董事會確認，所有首次公開發售所得款項已於2021年底前根據首次公開發售所得款項的原訂分配獲悉數動用。

人力資源

於2021年12月31日，本集團聘用14,908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。

此外，本集團已授出若干購股權及獎勵股份，以激勵本集團合資格參與者。詳情請參閱下文的「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」。

購股權計劃

本公司股東於2020年5月29日本公司舉行的股東週年大會上批准及採納一項購股權計劃，其於採納日期起至2030年5月28日止10年期間有效及生效（「購股權計劃」）。受購股權計劃的條款及條件所規限，董事會可全權酌情選擇在向合資格參與者發出要約時具體指定其認為合適的條件。在任何情況下，行使期自授出任何特定的購股權日期起計不得超過10年。

截至2021年12月31日止年度，本公司已向193名合資格參與者授出合共66,660,000份購股權，於授出日期（即2021年4月22日）的公平值約為人民幣170.47百萬元，乃由獨立估值師根據重大不可觀察輸入數據使用二項式模型釐定。

詳情請參閱本公司日期為2021年4月22日的公告。

股份獎勵計劃

董事會於2021年4月22日批准及採納一項由獨立受託人(「受託人」)管理的受限制股份獎勵計劃，其於採納日期起至2031年4月21日止10年期間有效及生效(「股份獎勵計劃」)。受股份獎勵計劃所載條款及條件所規限，董事會可不時全權酌情選擇任何合資格人士作為獲選參與者參與股份獎勵計劃。

截至2021年12月31日止年度，本公司無償向31名獲選參與者授出合共5,225,000股獎勵股份。其中，受託人以本公司提供的現金從市場上購買1,430,000股現有股份，以信託形式代董事持有，直至該等獎勵股份歸屬予董事。就授予本集團僱員的獎勵股份而言，董事會於2021年5月26日根據本公司股東於2020年5月29日本公司舉行的股東週年大會上獲授的一般授權向受託人(代表本集團僱員持有有關股份預期於日後歸屬)配發及發行合共3,795,000股新股份。獎勵股份於授出日期(即2021年4月22日)的公平值為每股18.04港元，此乃根據本公司股份於當日的市價釐定。

詳情請參閱本公司日期為2021年4月22日及2021年5月26日的公告。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2021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《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2021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2021年12月31日止年度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C.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2021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C.2.1條。但鑒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，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。本集團每年委任外聘內部監控顧問進行十大風險評估，以識別、檢討及減低可能影響本集團經營管理的潛在風險。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2021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2021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2022年5月26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2021年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元(「末期股息」)(2020年：每股1.60港元)。倘獲本公司股東於股東週年大會上批准且符合開曼群島公司法，末期股息將向於2022年6月2日名列本公司股東名冊上之股東(「合資格股東」)派發，合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式收取末期股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(1)派發末期股息之相關決議案於股東週年大會上通過；及(2)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於2022年7月13日或前後寄予合資格股東。預計現金股息的支票或(如選擇收取代息股份)代息股份的股票將於2022年8月17日或前後寄予合資格股東。

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2022年5月23日至2022年5月26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2022年5月20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2022年6月1日至2022年6月2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2022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。

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。2021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，2022年3月25日

於本公告日期，本公司執行董事為郝恒樂先生、王全輝先生、林戈先生及張子良先生；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。