

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2022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31,662.90百萬元，較2021年同期人民幣33,038.57百萬元下降4.2%。
- 報告期內，毛利為人民幣5,668.62百萬元，較2021年同期人民幣6,838.11百萬元下降17.1%。
- 報告期內，利潤及綜合收益總額為人民幣2,608.37百萬元，較2021年同期人民幣3,002.34百萬元下降13.1%。
- 報告期內，核心淨利潤\*為人民幣2,735.50百萬元，較2021年同期人民幣3,100.71百萬元下降11.8%。
- 報告期內，本公司擁有人應佔核心淨利潤\*\*為人民幣1,655.68百萬元，較2021年同期人民幣2,253.31百萬元下降26.5%。
- 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400.3億元。
- 於2022年6月30日，本集團的借款總額加權平均實際利率進一步降低22個基點至4.60%。

\* 「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成的稅後開支的本公司擁有人應佔利潤。

## 中期股息

董事會已議決不宣派截至2022年6月30日止六個月的中期股息(2021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2022年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核綜合業績，連同2021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	
		2022年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	3	<b>31,662,904</b>	33,038,573
銷售成本	4	<b>(25,994,289)</b>	(26,200,467)
<b>毛利</b>		<b>5,668,615</b>	6,838,106
其他收入及收益—淨額	5	<b>252,338</b>	376,941
銷售及營銷開支	4	<b>(973,126)</b>	(1,390,032)
行政開支	4	<b>(953,223)</b>	(1,650,154)
金融資產的減值虧損淨額		<b>(97,086)</b>	(49,542)
<b>經營利潤</b>		<b>3,897,518</b>	4,125,319
財務收益	6	<b>438,460</b>	371,946
融資成本	6	<b>(272,199)</b>	—
財務收益—淨額	6	<b>166,261</b>	371,946
分佔合營企業及聯營公司業績		<b>(37,512)</b>	(85,539)
<b>所得稅前利潤</b>		<b>4,026,267</b>	4,411,726
所得稅開支	7	<b>(1,417,896)</b>	(1,409,388)
<b>期內利潤</b>		<b>2,608,371</b>	3,002,338

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2022年	2021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	1,538,081	2,154,935
	非控制性權益	<u>1,070,290</u>	<u>847,403</u>
	期內綜合收益總額	<u><u>2,608,371</u></u>	<u><u>3,002,338</u></u>
以下人士應佔綜合收益總額：			
	本公司擁有人	1,538,081	2,154,935
	非控制性權益	<u>1,070,290</u>	<u>847,403</u>
		<u><u>2,608,371</u></u>	<u><u>3,002,338</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)			
	基本	8 <u><u>1.25</u></u>	<u><u>1.75</u></u>
	攤薄	8 <u><u>1.25</u></u>	<u><u>1.75</u></u>

## 中期簡明合併資產負債表

		未經審核 2022年 6月30日 人民幣千元	經審核 2021年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,216,163	1,236,426
投資物業		3,634,710	3,355,218
使用權資產		351,904	390,643
無形資產		209,493	184,801
在建物業		421,272	379,460
於合營企業的投資		13,923,319	16,841,500
於聯營公司的投資		10,984,057	11,442,700
融資租賃應收款項		39,978	43,343
遞延所得稅資產		4,135,227	4,016,383
以公平值計量且其變動計入 損益的金融資產	11	432,902	159,172
		<u>35,349,025</u>	<u>38,049,646</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		143,567	146,366
合約資產及取得合約的成本	3(a)	2,221,462	2,218,958
在建物業		148,262,910	147,830,961
已竣工待售物業		12,979,521	12,663,962
貿易及其他應收款項	10	45,661,020	42,715,075
預付稅項		11,044,478	10,694,849
以公平值計量且其變動計入 損益的金融資產	11	28,558	3,500
受限制現金		7,258,584	7,907,985
現金及現金等價物		23,218,305	26,288,551
		<u>250,818,405</u>	<u>250,470,207</u>
<b>總資產</b>		<u><u>286,167,430</u></u>	<u><u>288,519,853</u></u>

		未經審核 2022年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2021年 12月31日 人民幣千元
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	12	4,346,269	6,026,594
其他儲備		4,145,400	2,867,664
保留盈利		16,155,543	14,617,462
		<u>24,647,212</u>	<u>23,511,720</u>
非控制性權益		<u>25,789,759</u>	<u>24,297,901</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>50,436,971</b></u>	<u><b>47,809,621</b></u>
<b>負債</b>			
非流動負債			
公司債券		5,932,278	5,635,782
銀行及其他借款		33,753,462	35,352,703
租賃負債		112,572	140,088
遞延所得稅負債		763,417	810,234
		<u>40,561,729</u>	<u>41,938,807</u>
流動負債			
合約負債	3(b)	107,036,928	107,453,005
公司債券		5,638,334	4,873,724
銀行及其他借款		7,815,754	10,461,339
租賃負債		71,873	89,272
貿易及其他應付款項	13	68,324,804	68,959,924
即期所得稅負債		6,281,037	6,934,161
		<u>195,168,730</u>	<u>198,771,425</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>235,730,459</b></u>	<u><b>240,710,232</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>286,167,430</b></u>	<u><b>288,519,853</b></u>

## 附註

### 1 呈列及編製基準

截至2022年6月30日止六個月的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。中期財務資料不包括一般載入年度財務報告的所有附註。因此，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2021年12月31日止年度的年度合併財務報表(「2021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。

#### 持續經營基準

政府對國內房地產施加的更嚴格信貸管控以及新冠疫情的持續影響，給中國內地房地產市場帶來了前所未有的挑戰。本集團於截至2022年6月30日止六個月的合約銷售約為人民幣220億元，較2021年同期減少約54%。此外，於截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得經營活動現金淨流出約人民幣1,750百萬元。本集團業務受制於中國政府不時對房地產行業實施的廣泛政府監管及宏觀經濟調控措施，其中部分政策及措施可能對本集團可動用的營運資金產生不利影響。

本公司董事在評估本集團的財務資源是否足以支撐在2022年6月30日起至少十二個月內維持持續經營時，已仔細考慮本集團未來的流動資金及表現以及可得融資來源，並考慮以下計劃及措施：

- (i) 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工待售物業的預售及銷售，以及加快銷售回款。該等措施包括但不限於行之有效的銷售推廣活動，以及密切監察其物業開發項目的建設過程，確保建設進度的達成及相關款項得以支付，且根據預售安排銷售的相關物業按計劃如期竣工及交付客戶，以便本集團能夠解除指定銀行賬戶的受限制預售收入以滿足其他財務義務；
- (ii) 截至2022年6月30日，本集團擁有境內公司債券、中期票據、定向債務融資工具及資產抵押證券的可用註冊額度合共約人民幣114億元，未動用的銀行授信額度合共約人民幣1,056億元。本公司董事認為，於2022年6月30日起的未來十二個月內，根據現行規則及規定，本集團將能夠通過發行上述境內公司債券、中期票據、定向債務融資工具及資產抵押證券獲得資金，並在需要時提取上述銀行授信額度。本集團亦將繼續尋求以本集團可接受的成本獲取新的債務融資及銀行借款，以為清償其現有財務責任及未來營運成本及資本開支提供資金；

(iii) 本集團將繼續採取積極措施控制銷售及營銷成本及行政開支；及

(iv) 在獲得必要資金之前，本集團不會作出重大資本支出和土地收購。

本公司董事已審閱本集團自2022年6月30日起十二個月之現金流量預測。本公司董事認為，經考慮本集團營運產生的預期現金流量、本集團之現有及未來土地購置計劃、本集團銀行及其他借款持續可得，以及本集團根據現行規則及規定籌集新融資的能力，本集團於2022年6月30日起十二個月將擁有充足營運資金以履行其到期財務義務。因此，本中期財務資料已按持續經營基準編製。

## 2 重大會計政策

所採納之會計政策與2021年財務報表及對應中期報告期間所採用者一致，惟以下所述者除外。

### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

以下新訂及經修訂準則及詮釋於2022年1月1日或之後開始之財政年度首次強制生效。

香港財務報告準則第3號之修訂本	對概念框架的引用
香港財務報告準則第16號之修訂本	與COVID-19相關租金寬免
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	年度改進
會計指引第5號之修訂本	受共同控制業務合併之合併會計法

採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對本集團之業績及財務狀況概無造成任何重大影響。

- (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本及詮釋。

		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
香港詮釋第5號(2020年)	借款人對載有按要求償還 條款之定期貸款之分類	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

本集團將在上述新訂或經修訂準則及現行準則修訂本生效時予以採納。管理層已進行初步評估，並預期採納該等準則及現行香港財務報告準則修訂本不會對本集團財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

### 3 收入及分部資料

執行董事審閱本集團內部報告以評估表現及分配資源。執行董事已根據該等報告釐定經營分部。

執行董事從以下三個業務分部評估本集團的業績：

- 物業開發及銷售
- 物業管理服務，及
- 商業物業投資及營運

截至2022年及2021年6月30日止六個月，業務分部(物業開發及銷售除外)的總收入、利潤或虧損或總資產佔本集團總收入、利潤或資產不足5%，因此，本公司董事認為毋須報告該等業務分部，且執行董事會評估本集團的整體表現，故未呈列經營分部資料。



本集團於截至2022年及2021年6月30日止六個月的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發及銷售	30,971,210	32,480,410
物業管理服務	557,575	425,109
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	94,050	69,354
— 酒店營運	4,060	3,807
— 文化旅遊項目	36,009	59,893
	<u>31,662,904</u>	<u>33,038,573</u>

呈列為：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	28,492,572	28,987,006
— 於一段時間內確認	2,478,638	3,493,404
	<u>30,971,210</u>	<u>32,480,410</u>
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	597,644	488,809
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	94,050	69,354
	<u>31,662,904</u>	<u>33,038,573</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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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)	711,444	866,380
取得合約的成本(ii)	<u>1,510,018</u>	<u>1,352,578</u>
總合約資產及取得合約的成本	<u><u>2,221,462</u></u>	<u><u>2,218,958</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。合約資產減少主要由於一段時間內確認的收入減少。

(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2022年6月30日止六個月，攤銷金額為人民幣400,691,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣305,301,000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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	<u><u>107,036,928</u></u>	<u><u>107,453,005</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。

下表列示期內確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
計入期初合約負債餘額的已確認收入 物業開發及銷售	<u><u>25,937,984</u></u>	<u><u>27,031,268</u></u>

(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預計於一年內確認	70,527,297	67,213,965
預計於一年後確認	45,111,906	53,966,935
	<b>115,639,203</b>	<b>121,180,900</b>

(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。

#### 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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	24,989,490	25,671,159
僱員福利開支	1,017,372	1,115,903
營銷及廣告開支	247,458	725,995
在建物業及已竣工待售物業撇減	380,561	369,809
取得合約的成本攤銷	400,691	305,301
稅項及附加費	163,137	215,167
差旅及招待開支	44,503	63,572
辦公室開支	25,320	24,690
折舊及攤銷	73,731	83,967
核數師酬金		
— 中期審閱服務	1,400	1,400
其他	576,975	663,690
總計	<b>27,920,638</b>	<b>29,240,653</b>

## 5. 其他收入及收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
管理及諮詢服務收入	174,121	322,989
政府補貼收入	10,667	11,324
賠償收入	25,399	42,786
	<u>210,187</u>	<u>377,099</u>
<b>其他收益 — 淨額</b>		
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	6,476	19,674
投資物業公平值變動產生的(虧損)/收益	(136,797)	72
出售附屬公司虧損	(21,550)	(42,001)
出售合營企業及聯營公司虧損	(13,571)	-
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	(2,057)	(1,866)
匯兌收益淨額	38,614	22,081
以折讓價格收購資產之收益(附註a)	165,230	-
其他	5,806	1,882
	<u>42,151</u>	<u>(158)</u>
<b>其他收入及收益 — 淨額</b>	<u><u>252,338</u></u>	<u><u>376,941</u></u>

- (a) 於本期間內，本集團一間合營企業之其中一名股東退出其於合營企業之投資並將其授予合營企業之股東貸款以折讓價格轉讓予本集團，由此產生人民幣165,230,000元之收益。

## 6. 財務收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	(1,119,904)	(1,136,865)
— 公司債券	(242,278)	(300,563)
— 租賃負債	(4,580)	(7,513)
	<u>(1,366,762)</u>	<u>(1,444,941)</u>
減：		
— 資本化利息	<u>1,366,762</u>	<u>1,444,941</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
— 融資活動匯兌虧損淨額	<u>(272,199)</u>	<u>—</u>
	<u>(272,199)</u>	<u>—</u>
財務收益		
— 利息收入	438,460	322,043
— 融資活動匯兌收益淨額	<u>—</u>	<u>49,903</u>
	<u>438,460</u>	<u>371,946</u>
財務收益 — 淨額	<u><u>166,261</u></u>	<u><u>371,946</u></u>

## 7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 企業所得稅	1,167,354	1,836,527
— 中國土地增值稅	422,284	401,268
	<u>1,589,638</u>	<u>2,237,795</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(171,742)	(828,407)
	<u>1,417,896</u>	<u>1,409,388</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%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。

於2022年6月30日，本集團中國附屬公司的保留盈利為約人民幣16,950,261,000元(2021年12月31日：人民幣15,116,196,000元)，該等保留盈利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。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

### (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(包括就以股代息計劃將予發行的股份(附註12(b))，但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6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,538,081</u>	<u>2,154,935</u>
已發行普通股加權平均數量(千股)	<u>1,232,312</u>	<u>1,230,276</u>
每股盈利—基本(每股人民幣元)	<u>1.25</u>	<u>1.75</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2022年6月30日止六個月，本集團有兩類潛在普通股，分別為受限制股份及購股權。

已授出限制股份受限於若干表現條件。截至2022年6月30日，有關表現條件尚未達成，因此，截至2022年6月30日止六個月，計算每股攤薄盈利時並無計及因受限制股份而產生之攤薄股份。

已基於尚未行使之購股權隨附的認購權貨幣價值作出計算，確定原應按公平價值(以本期間內本公司股份之平均市場價格釐定)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而原應發行的股份數目進行比較。由於購股權之行使價高於2022年6月30日當天本公司股份之市場價格，因此購股權並無攤薄效應。

因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

## 9. 股息

董事會議決不宣派截至2022年6月30日止六個月之中期股息(截至2021年6月30日止六個月：零)。

## 10. 貿易及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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))	1,311,502	1,510,010
其他應收款項—淨值(附註(b))	42,375,357	39,714,707
土地使用權預付款項(附註(c))	932,770	558,719
其他預付款項	1,041,391	931,639
	<u>45,661,020</u>	<u>42,715,075</u>

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項—關聯方	189,317	180,497
貿易應收款項—第三方	1,276,336	1,442,642
減：減值撥備	(154,151)	(113,129)
	<u>1,311,502</u>	<u>1,510,010</u>

貿易應收款項總額按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	528,342	903,298
超過90日但在180日內	213,609	191,210
超過180日但在365日內	204,097	360,162
超過365日	519,605	168,469
	<u>1,465,653</u>	<u>1,623,139</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2022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41,022,000元(截至2021年6月30日止六個月：撥備人民幣7,886,000元)。

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項	15,068,226	16,535,974
應收非控制性權益款項(附註(i))	17,564,277	13,017,394
來自第三方的押金及其他(附註(ii))	10,181,234	10,543,655
	42,813,737	40,097,023
減：減值撥備	(438,380)	(382,316)
其他應收款項—淨額	42,375,357	39,714,707

(i) 應收非控制性權益款項主要指本集團若干附屬公司於一般業務過程中與其產生的往來款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。

(ii) 來自第三方的其他應收款項主要指押金及代建築及設計供應商支付的各種款項及向建築及設計供應商墊支的款項。

(c) 土地使用權預付款項主要與收購將於取得土地證時重新歸類至在建物業的土地使用權有關。

## 11. 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資理財產品	28,558	3,500
未上市公司權益投資	413,242	105,000
其他	19,660	54,172
	<u>461,460</u>	<u>162,672</u>
非流動	432,902	159,172
流動	28,558	3,500
	<u>461,460</u>	<u>162,672</u>

## 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		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
就限制性股份獎勵 計劃發行新股份		3,795,000	3,795	3,134	-	3,134
應付股東股息		-	-	-	(1,631,135)	(1,631,135)
於2021年6月30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>
於2021年12月31日及 2022年1月1日		1,234,362,000	1,234,362	1,044,443	4,982,151	6,026,594
就限制性股份獎勵 計劃發行新股份	(a)	4,887,000	4,887	4,227	-	4,227
應付股東股息	(b)	-	-	-	(1,684,552)	(1,684,552)
於2022年6月30日		<u>1,239,249,000</u>	<u>1,239,249</u>	<u>1,048,670</u>	<u>3,297,599</u>	<u>4,346,269</u>

- (a) 本公司依據受限制股份獎勵計劃，於2022年5月20日就受限制股份獎勵計劃向本公司委託的受託人MRE T Limited(「受託人」)發行及配發4,887,000股本公司普通股。
- (b) 於2022年3月25日，董事會建議以本公司股份溢價賬派付截至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)，並已於2022年5月26日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准，合資格股東有權選擇以全部收取現金，或全部收取新股份，或部分收取新股份及部分收取現金方式收取末期股息(「以股代息計劃」)。截至2022年6月29日，股東已作出選擇全部或部分以新股份收取末期股息的決定。於2022年6月30日，末期股息將以現金約人民幣403,054,000元及發行約人民幣1,281,498,000元之本公司股份結清。

### 13. 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	31,930,223	35,090,123
— 關聯方	112,154	77,794
— 第三方	31,818,069	35,012,329
應付關聯方款項	22,119,465	19,839,886
應付非控制性權益款項(附註(b))	3,979,969	3,770,421
未結算應付收購對價	1,420,471	1,372,647
應付押金	730,373	999,773
應計費用	800,705	689,110
應付工資	567,231	1,055,014
應付利息	515,044	485,955
其他應付稅項	2,772,808	2,103,647
應付股東股息	403,054	—
其他應付款項(附註(c))	3,085,461	3,553,348
	<b>68,324,804</b>	<b>68,959,924</b>

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	12,323,893	15,745,629
超過90日但在365日內	15,805,195	16,769,920
超過365日	<u>3,801,135</u>	<u>2,574,574</u>
	<u><b>31,930,223</b></u>	<u><b>35,090,123</b></u>

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團的貿易應付款項以人民幣計值。

- (b) 應付非控制性權益款項主要指本集團若干附屬公司於一般業務過程中與非控制性權益產生的往來款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。
- (c) 其他應付款項主要指各種向物業買家收取的雜項支出，如獲取政府機構批准／證書的相關支出等。

## 業務回顧及展望

### 一、行業概述

2022上半年寒冬仍續，百年變局疊加持續疫情，債務違約愈演愈烈，市場信心不足，需求尚未恢復，企業仍舊面臨重重困難。然而，在外部政策與行業自身的共同推動下，2022年亦是行業邁向新型地產發展模式的轉型元年，房地產市場正在經歷一個殘酷、劇烈的出清過程，同時也是衝破舊有藩籬，尋求創新、穩健發展之路的過程。潮流所在，大勢所趨，企業和個人都將與之同頻共振。面對大潮激蕩、風險與挑戰並存的2022，我們要做的，正是在震盪波動中守好安全的底線，在披荊斬棘中堅韌前行，用紮實有力的步伐穿越週期。

### 二、業務回顧

本集團始終珍視信用價值、堅定戰略方向，專注產品與品牌打造，踐行精益管理，夯實組織建設。在行業頻頻「暴雷」，用戶信心不足的背景下，把保交付、保品質、保服務放在首位；利用自身優勢精研產品，輔以智慧科技，不斷尋找增值空間，解決用戶真正訴求，賦能城市生活。

報告期內，本集團收入為人民幣31,662.90百萬元，較2021年同期的人民幣33,038.57百萬元下降4.2%；毛利為人民幣5,668.62百萬元，較2021年同期的人民幣6,838.11百萬元下降17.1%；核心淨利潤為人民幣2,735.50百萬元，較2021年同期的人民幣3,100.71百萬元下降11.8%。本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣1,655.68百萬元，較2021年同期的人民幣2,253.31百萬元下降26.5%；截至2022年6月30日，淨負債率進一步降至44.9%。

## (一) 業務佈局：優化土儲結構，提升權益佔比

報告期內，本集團堅持區域深耕、城市升級戰略，持續優化土儲結構，並以合作項目股權切割方式，優化財務及管理成本，助力高價值項目獲取。截至目前，本集團已完成多個項目的股權切割，獲取了高量級城市項目，並以較低成本退出低等級城市，進一步實現了城市聚焦，同時有利於項目回款。

2022年上半年，本集團依然聚焦一二線高潛區域，重倉長三角、大灣區等國家核心經濟圈的高量級深耕城市，集中資源升級打造一二線根據地。截至2022年6月30日，本集團共有337個物業開發項目，擁有土地儲備總建築面積\*達4,294萬平方米，土地儲備充沛，土儲結構合理。

## (二) 銷售業績：銷售均價逆勢提升，重視供銷存動態平衡

市場大背景下，銷售端城市分化明顯，高能級城市銷售韌性表現更強。報告期內，本集團繼續發揮品牌價值及管控優勢，精研用戶與市場，實現銷售均價逆勢上漲，較2021年同期增長1.7%至人民幣12,233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80.2%。本集團根據市場情況合理鋪排工程計劃和供貨時點，以實現供銷存的動態平衡，在行業低迷的大環境下，銷售額自二季度起持續回升。

\* 本集團合營企業/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。

### (三) 財務表現：彰顯高信用價值優勢，守好公司基本盤

面對持續縮緊的外部市場及頻頻「暴雷」的行業現象，我們始終重視保障現金流的安全墊，主動優化負債結構及保障充足的流動性。截至2022年6月30日，本集團持有現金及銀行存款總量約人民幣305億元，擁有境內公司債券、中期票據、定向債務融資工具及資產抵押證券的可用註冊額度合計共約人民幣114億元，以及尚未動用的銀行授信額度約人民幣1,056億元。

同時，本集團淨負債率下降至44.9%；剔除受限制現金的現金短債比提升至1.73；扣除預收款項後的資產負債率下降至70.3%。在降低負債、增強流動性的同時，本集團融資成本實現進一步降低，截至2022年6月30日，本集團加權平均融資成本進一步降低22個基點至4.60%。

在信貸高度分化的趨勢下，得益於穩健的基本盤及高信用價值，我們獲取更多優質資源。2022年3月，本集團成為2022年首家獲得中期票據(MTN)批文並成功發行的內房股，並與多家銀行達成戰略合作，獲得地產並購貸及保障性租賃住房貸款，以及個人住房按揭貸款專項額度。2022年5月，我們作為首批創設信用保護合約發債示範房企，成功發行2022年(第一期)公司債券，票面利率低至4.5%。

### (四) 產品力：貫徹「房住不炒」政策，精研產品品質

2022年上半年，行業中無一例外感受到市場的凜冽，同時這也讓人思考產品如何持續發展。當潮水退去，市場理性、經營回歸，產品力成為房企綜合能力的重要體現。

報告期內，本集團通過實地調研及共創，以滿足客戶居住需求、順應發展趨勢為目的，研發出整合3大健康配方、4大智能單品及N個智慧場景的「M+板房」，並逐漸在全國項目中推廣落地。同時，本集團持續在全國開展社區底盤品質重塑行動，通過智慧科技力量，持續推動軟硬件及管理服務改善，升級智慧社區產品標準。

## (五) 交付力：把握客戶訴求，升維交付能力

地產行業目前逐漸走向品質時代，交付除了是客戶對企業的一次考驗，更是企業踐行自身承諾、呈現堅實口碑的實力展現。因此，交付力作為體現產品力的重要一環，被賦予了更深層次意義。報告期內，本集團實現全國38個城市，66個項目，共計超3萬套房子交付，客戶滿意率位於行業第一梯隊。本集團持續推進客研體系建設，把握客戶訴求，升維交付品質。2022年，本集團全新升級用戶交付品牌IP「橙意家」，從產品、工程、服務三大板塊，持續向客戶傳遞「看得見」的美好生活；本集團採取開放工地直播試點、一站式交付試點、美的置業雲交付等創新動作，持續打造具有影響力的服務IP，建立幸福、美好、溫度、品質的社區體驗。

## (六) 服務力：強化自身體系塑造，打磨升級服務能力

物業是企業與業主之間建立溝通的端口，當地產回歸製造業後，物業作為場景端口可滿足居民各方面的需求，具備無限的想像力。報告期內，本集團旗下美置服務立足客戶需求，不斷開拓空間服務場景，精準服務社區、產業園區、商寫、學校、政務公建等業態。以不斷提升的創新服務能力，鏈接人民美好生活和城市高質量發展的脈搏。

美置服務自2021年度推出「尊享怡悅」服務產品體系，迄今逐漸形成以「需求+標籤」構築自身體系塑造能力的產品方法論，融入雙碳服務、社區文化、科技管理等能力，全方位貫徹可持續發展理念。



## (七) 房地產科技：轉型新型地產商，打造智慧健康全週期產業鏈

當地產行業回歸製造業之後，企業的盈利能力將會受限，房企需要探索企業發展的**第二曲線**，不斷變革，搶佔行業轉型的新賽道和新機遇。

截至2022年6月30日，本集團已擁有國家智慧居住區標準化創製基地、智慧生活研究院、未來社區研究院、裝配式研究院、睿住天元科技創新中心、華南理工大學亞熱帶建築科學國家重點實驗室6大產品研究平台，累計申請專利和軟件著作權超500件，在智能、綠建方面參與製訂20餘項國家／行業標準。

本集團旗下睿住智能持續領跑智能家居系統市場，在全國精裝修市場中的份額位居行業前列。同時，推出睿住優選品牌，面向用戶C端，打造一站式智能生活好物平台。今年，睿住智能推出空間智能操作系統**REMAC HOME OS**，運用強大的核心組網技術，實現主動智能以及人性化交互。

為聚焦垂直融合產業鏈，本集團成立睿住建築科技，截至報告期末，落地項目設計累計超2,300萬平方米，裝配式和BIM設計面積累計超1,200萬平方米，設計產能可達900萬平方米／年。同時，睿住住工整合資源，研製開發集成模塊化空間建築產品(MIC)，旨在打通設計—主體結構—內裝全鏈條複合服務能力，有利於降低能耗，減少施工垃圾，從預製構件生產商向「裝配式建築」、「模塊化建築」、「整體房屋」的供應商方向探索。2022年5月，睿住建築科技與中集集團旗下的中集模塊化建築在智能建造與新型建築工業化領域開啟戰略合作，力求以科技創新力量，促進建築產業綠色數字化轉型升級。

## (八) 數字化：迭代體系經營能力，升級系統競爭力

在數字化層面，本集團不斷迭代數字化體系經營能力，早在2018年便啟動了數字化管理系統的研發，以千億規模為支撐，多業態經營為基本軸線，成功自研了磐石PaaS平台，通過鏈接財務、設計、生產、營銷等系統，貫通整個企業內部的價值鏈，實現了內部生產和運營的數字化及透明化。同時，協同產業鏈上下游，升級系統競爭力，啟動「全週期高質量戰略供應鏈」打造，大力促進綠色供應鏈發展。報告期內，本集團攜手40餘家A級戰略供方共創共贏，建立生態協同價值共生體系。

## 三、發展策略與展望

去年以來，行業和企業所呈現出來的特點，反映出一個增長快、盈利快、周轉快的時代已經終結。未來，公司將繼續以穩為主，致力於高質量、可持續的發展，提前預估及規避風險，回歸經營本質，提升管理效益。同時，珍視及堅守信用價值，堅定穿越市場週期。

### (一) 穩中有進守好基本盤，實現長期健康可持續發展

在房地產「規模為王」的時代，企業做了過多的加法而導致背負了沉重的負擔，在當今市場條件下，要多維度地去思考，不斷「做減法」積蓄力量，實現企業的安全發展。

在財務端，本集團將不遺餘力繼續降槓桿、降負債，把控公司流動性安全，確保我們穿越行業大週期，守好資金安全底線和公司基本盤。同時優化負債結構，持續開拓優質融資資源，不斷創新融資模式，繼續鞏固融資能力護城河，為新週期的來臨備足彈性空間。穩步提升經營質量，向高質量發展轉型。在投資端，本集團將持續優化業務佈局，提升自身抗風險能力，精簡城市佈局數量，聚焦高質高潛城市，不斷優化土儲結構，增強抗週期風險能力。另外，有效引導資源精準投放，同時減小管理半徑，優化組織結構，提升整體盈利能力。

## (二) 回歸經營本質，升級產品體系和服務質量

在產品力回歸的大背景下，本集團將聚焦城市深耕，不斷升維打造中高端改善型產品的能力，逐漸淘汰低端產品。從建造體系到新工藝工法，再到數字化賦能，打造差異化優勢。重視工程質量及客戶服務，保交付、守底線，致力於提供「所見即所得」的品質項目。同時，本集團將加大對於土地市場和銷售市場週期研判，強化產品力向營銷力的轉化，從銷售邏輯轉化為價值邏輯，提升項目溢價。

在物業板塊，本集團將深耕基礎服務，聚焦客戶生活場景，提升服務品質，實現對房開業務的有效賦能。同時在社區服務、公建服務、城市服務維度繼續拓展，實現有質量且可持續的增長。

在交付層面，本集團將繼續秉持「智慧生活引領者」的美好願景，以保障品質作為必盡責任，將製造業的精細化管理思維融入項目全生命週期管理，用實際行動踐行企業責任與擔當。

## (三) 圍繞上下游產業鏈，推動房地產科技能力升級

在科技創新驅動的國家戰略下，本集團注重以科技賦能地產，圍繞數字化轉型、產品升級、科技生態等目標，積極向上下游投資拓展，不斷夯實地產+科技產業生態圈。

在建築科技領域，持續聚焦設計+裝配式產業一體化，提供圍繞建築科技的全價值鏈業務場景服務。逐步完善研發、設計、營銷、供應鏈、施工、運維為一體的裝配式內外裝全產業鏈，提供全生命週期整體解決方案。

在智能科技領域，定位空間智能解決方案引領者，不斷實現營收和盈利的高速增長。實現「解決方案+服務+運維」全週期業務覆蓋，構建生態及服務體系。

#### (四) 數字化賦能經營，不斷助力核心業務創新發展

2022年，本集團將進一步啟動新一代數字化系統的研發。以客戶價值為中心，強化材料、設計、服務、裝修等方面的內部協同，作為紐帶與我們的戰略夥伴們共同建立生態協同工作體系，貫徹產業鏈在線協同、數據協同等，形成良好的交付與互動，以提升企業競爭力及運作效率。

另外，在組織層面，本集團將持續完善、迭代組織建設機制，回歸簡單、務實的創業心態，關注長期主義視角和戰略格局，健全激勵機制，激發組織活力，同時不斷進行人才升級，戰略性打造人才護城河。

站在明天看今天，一切皆為序章。眼下的環境，行業已進入黎明前的至暗時刻，企業及個人均需躬身入局，共同推動行業更快完成蛻變。歷史長河中，不存在所謂成功的企業，只有不斷向上，不斷成長的企業，唯有此，才可不負時代、不負自我。

## 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31,662.90百萬元(2021年同期：人民幣33,038.57百萬元)，同比下降4.2%。經營利潤為人民幣3,897.52百萬元(2021年同期：人民幣4,125.32百萬元)，同比下降5.5%。報告期內利潤為人民幣2,608.37百萬元(2021年同期：人民幣3,002.34百萬元)，同比下降13.1%。報告期內，核心淨利潤下降11.8%至人民幣2,735.50百萬元(2021年同期：人民幣3,100.71百萬元)，本公司擁有人應佔核心淨利潤下降26.5%至人民幣1,655.68百萬元。本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,538.08百萬元(2021年同期：人民幣2,154.94百萬元)，同比下降28.6%。每股基本及攤薄盈利為人民幣1.25元(2021年同期：人民幣1.75元)。

### 合約銷售

報告期內，本集團連同合營企業及聯營公司共實現合約銷售金額約人民幣400.3億元，合約銷售總建築面積約327.2萬平方米。其中，本集團在長三角和大灣區的合約銷售佔比超過60%，銷售集中度進一步提升。報告期內，單月銷售均價穩步提升，在逆市環境下彰顯銷售韌性。

### 土地儲備

於2022年6月30日，本集團共有337個物業開發項目，其中通過合營企業及聯營公司參與98個項目，覆蓋全國60個城市，擁有土地儲備總建築面積\*4,294萬平方米。

\* 本集團合營企業／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

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30,971.21百萬元，較2021年同期的人民幣32,480.41百萬元下降4.6%，該減幅主要由於確認銷售面積的減少及確認銷售單價的降低。確認銷售總面積為340.0萬平方米，較2021年同期的350.82萬平方米下降3.1%。

#### 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557.58百萬元，較2021年同期的人民幣425.11百萬元上升31.2%，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134.12百萬元，較2021年同期的人民幣133.05百萬元上升0.8%，與2021年同期基本持平。

### 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25,994.29百萬元，較2021年同期的人民幣26,200.47百萬元下降0.8%，與2021年同期基本持平。

### 毛利

報告期內，本集團的毛利為人民幣5,668.62百萬元，較2021年同期的人民幣6,838.11百萬元下降17.1%。毛利的下降主要由銷售收入的下降帶動所致。

## 其他收入及收益淨額

報告期內，本集團的其他收入及收益 — 淨額為人民幣252.34百萬元，較2021年同期的人民幣376.94百萬元下降33.1%。上述其他收入及收益淨額主要包括管理及諮詢服務收入、以折讓價格收購資產之收益、匯兌收益、賠償收入等。該減幅主要由於管理及諮詢服務收入下降所致。

## 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973.13百萬元，較2021年同期的人民幣1,390.03百萬元下降30.0%。該減幅主要由於本集團銷售規模減小，帶動營銷開支相應降低。

## 行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣953.22百萬元，較2021年同期的人民幣1,650.15百萬元下降42.2%，主要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166.26百萬元，較2021年同期人民幣371.95百萬元淨收益下降55.3%，主要由於報告期內融資活動的匯兌損失所致。



## 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1,538.08百萬元，較2021年同期的人民幣2,154.94百萬元下降28.6%。

## 流動資金及資金資源

### 現金狀況及可用資金

於2022年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣30,476.89百萬元(2021年12月31日：人民幣34,196.54百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣23,218.31百萬元(2021年12月31日：人民幣26,288.55百萬元)，受限制現金為人民幣7,258.58百萬元(2021年12月31日：人民幣7,907.99百萬元)。本集團的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2022年6月30日，本集團預售監管資金為人民幣6,973.49百萬元。於2022年6月30日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣105,584.61百萬元。

### 借款及淨負債率

於2022年6月30日，本集團總借款為人民幣53,139.83百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣41,569.22百萬元及人民幣11,570.61百萬元。於2022年6月30日，淨負債率為44.9%(2021年12月31日：46.3%)，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1,366.76百萬元，較2021年同期人民幣1,444.94百萬元減少人民幣78.18百萬元，該降幅主要由於報告期內本集團進一步降低總借款金額水平，以及增加低成本融資比例，借款成本隨之下降。於2022年6月30日，本集團的借款總額加權平均實際利率進一步降低22個基點至4.60%。



## 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貸款擔保，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(通常於購房者取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2022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92,116.09百萬元(2021年12月31日：人民幣90,111.88百萬元)。

此外，本集團亦就若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保。於2022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10,988.29百萬元(2021年12月31日：人民幣12,434.24百萬元)。

## 利率風險

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

## 貨幣風險

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

## 法律或然事項

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

## 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2021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2021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

### 以股代息計劃

於2022年7月13日，由於合資格股東行使本公司有關截至2021年12月31日止年度末期股息（「末期股息」）之以股代息計劃（「以股代息計劃」）項下之以股代息選擇權，本公司配發及發行116,162,993股普通股。有關以股代息計劃的詳情，請參閱本公司日期為2022年6月13日的通函。

本公司控股股東盧德燕女士透過兩間全資擁有實體（美的發展控股（BVI）有限公司及美域有限公司）選擇以全部收取新股份方式收取末期股息，以代替現金股息。於本公告日期，盧德燕女士持有美的發展控股（BVI）有限公司、美恒有限公司及美域有限公司各自的全部股權，而此等公司繼而分別持有1,022,259,057股、30,000,000股及33,700,848股本公司股份，合共佔本公司已發行股本約80.12%。

## 人力資源

於2022年6月30日，本集團聘用12,500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「受限制股份獎勵計劃」。

## 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（「**2020年股東週年大會**」）上批准及採納一項購股權計劃，其於2020年股東週年大會日期起至2030年5月28日止10年期間有效及生效（「**2020年購股權計劃**」）。受不時修訂的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）和2020年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。

於2022年6月30日，合共27,720,000股購股權尚未行使，惟須受2020年購股權計劃歸屬條件規限分三批行使。截至2022年6月30日止六個月，本公司並無授出任何購股權。

## 受限制股份獎勵計劃

董事會於2021年4月22日(「採納日期」)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(「2021年股份獎勵計劃」)。受上市規則和2021年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2021年股份獎勵計劃。

截至2022年6月30日止六個月，本公司授出合共8,932,500股獎勵股份。其中，受託人以本集團提供的現金從市場上購買1,700,000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2022年5月20日根據本公司股東於2021年6月4日本公司舉行的股東週年大會上授出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4,887,000股新股份，餘下的獎勵股份根據2021年股份獎勵計劃條款以未歸屬及／或被沒收的獎勵股份滿足。獎勵股份於授出日期(即2022年5月13日)的公平值為每股13.94港元，此乃根據本公司股份於當日收市價釐定。

詳情請參閱本公司日期為2022年5月13日及2022年5月18日的公告。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至2022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2022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2022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，亦獲董事會委予權力以按照董事會制定的企業目標、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。截至2022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、完整及可靠的資料供考慮。

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2022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2022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2022年6月30日止六個月的中期股息(2021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。2022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，2022年8月26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。