

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2023年12月31日止年度 全年業績

財務摘要

- 截至2023年12月31日止年度，本集團營業收入為人民幣73,564.50百萬元，毛利為人民幣8,483.57百萬元，利潤及綜合收益總額為人民幣2,125.07百萬元。
- 截至2023年12月31日止年度，核心淨利潤*為人民幣2,256.45百萬元。本公司擁有人應佔核心淨利潤**為人民幣1,029.72百萬元。
- 於2023年12月31日，本集團扣除預收款後的資產負債率為67.3%，淨負債率為35.8%，現金短債比為1.44。
- 於2023年12月31日，本集團有息負債總額為人民幣380.7億元，同比上年末下降21.4%。截至2023年12月31日止年度，本集團借款總額加權平均實際利率為4.80%。
- 截至2023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658.5億元。

末期股息

截至2023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0.66元。董事會建議派發截至2023年12月31日止年度之末期股息每股0.36港元，以現金派付。

* 「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。

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2023年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2022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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	2	73,564,495	73,630,848
銷售成本	3	(65,080,929)	(62,324,407)
毛利		8,483,566	11,306,441
其他收入及其他虧損—淨額	4	351,243	351,084
銷售及營銷開支	3	(2,505,649)	(2,367,284)
行政開支	3	(1,572,573)	(2,150,283)
金融資產的減值虧損淨額		(449,980)	(308,858)
經營利潤		4,306,607	6,831,100
財務收益	5	315,372	440,125
融資成本	5	(65,140)	(483,871)
財務收益／(成本)—淨額	5	250,232	(43,746)
分佔合營企業及聯營公司業績		(69,861)	100,651
所得稅前利潤		4,486,978	6,888,005
所得稅開支	6	(2,361,910)	(3,311,232)
年內利潤		2,125,068	3,576,773
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		913,584	1,726,363
非控制性權益		1,211,484	1,850,410
年內綜合收益總額		2,125,068	3,576,773

		截至12月31日止年度	
		2023年	2022年
		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		913,584	1,726,363
非控制性權益		<u>1,211,484</u>	<u>1,850,410</u>
		<u><u>2,125,068</u></u>	<u><u>3,576,773</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	7	<u><u>0.66</u></u>	<u><u>1.34</u></u>
攤薄	7	<u><u>0.66</u></u>	<u><u>1.34</u></u>

合併資產負債表

	於12月31日	
	2023年	2022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	1,090,198	1,233,587
投資物業	6,199,032	4,978,645
使用權資產	273,854	335,009
無形資產	257,158	291,027
在建物業	545,409	487,405
於合營企業的投資	12,221,842	13,285,687
於聯營公司的投資	11,525,105	11,576,554
融資租賃應收款項	36,102	40,825
遞延所得稅資產	6,399,468	5,038,658
以公平值計量且其變動計入 損益的金融資產	10 383,709	388,062
	38,931,877	37,655,459
流動資產		
存貨	149,360	164,749
合約資產及取得合約的成本	2(a) 1,838,072	2,646,947
在建物業	75,375,606	120,636,988
已竣工待售物業	22,359,352	18,290,098
貿易及其他應收款項	9 34,180,070	36,653,229
預付稅項	8,553,171	9,477,341
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	10 50,000	23,075
受限制現金	2,538,626	4,530,269
原定到期日為三個月以上的定期存款	50,000	50,000
現金及現金等價物	17,553,071	21,810,599
	162,647,328	214,283,295
總資產	201,579,205	251,938,754

於12月31日
2023年 2022年
 附註 人民幣千元 人民幣千元

權益

本公司擁有人應佔權益

股本及溢價	11	5,150,983	5,627,767
其他儲備		4,126,269	3,360,760
保留盈利		<u>16,032,062</u>	<u>15,876,293</u>

25,309,314 24,864,820

非控制性權益

24,809,433 25,449,029

權益總額

50,118,747 50,313,849

負債

非流動負債

公司債券		6,632,220	8,232,320
銀行及其他借款		19,202,605	26,541,041
租賃負債		43,931	90,207
遞延所得稅負債		<u>306,102</u>	<u>497,635</u>

26,184,858 35,361,203

流動負債

公司債券		6,246,470	5,142,229
銀行及其他借款		5,987,669	8,538,962
租賃負債		54,197	64,932
合約負債	2(b)	44,391,799	86,139,528
貿易及其他應付款項	12	59,525,590	58,359,483
即期所得稅負債		<u>9,069,875</u>	<u>8,018,568</u>

125,275,600 166,263,702

負債總額

151,460,458 201,624,905

權益及負債總額

201,579,205 251,938,754

1. 編製基準

1.1 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)的披露規定

本集團合併財務報表已按照由香港會計師公會頒佈的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。

香港財務報告準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會頒佈的詮釋

1.2 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(「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。

1.3 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已就其於2023年1月1日開始的年度報告期間採用以下新訂及經修訂準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明 第2號修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義
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
香港會計準則第12號修訂本	國際稅務改革—第二支柱模型規則

採納該等修訂本或年度改進對本集團之業績及財務狀況概無造成任何重大影響。

1.4 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

若干會計準則修訂本及詮釋已頒佈，惟尚未於2023年12月31日報告期間強制生效，且本集團並未提早採納，概述如下。

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類	2024年1月1日
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債	2024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	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排	2024年1月1日
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可換性	2025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

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及詮釋的影響，其中若干準則及詮釋與本集團的營運有關。根據本集團作出的初步評估，預期該等準則生效後不會對本集團於當前或未來報告期間的財務表現及狀況以及可預見未來交易造成重大影響。

2. 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

年內，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。

本集團截至2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業開發及銷售	71,679,140	72,192,121
物業管理服務	1,521,957	1,142,112
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	250,204	195,407
— 酒店營運	8,451	8,254
— 文化旅遊項目	104,743	92,954
	<u>73,564,495</u>	<u>73,630,848</u>

呈列為：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業開發及銷售所得收入：		
— 於某一時點確認	69,692,423	67,111,369
— 於一段時間內確認	1,986,717	5,080,752
	<u>71,679,140</u>	<u>72,192,121</u>
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	1,635,151	1,243,320
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	250,204	195,407
	<u>73,564,495</u>	<u>73,630,848</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12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
與物業開發及銷售相關的合約資產(i)	533,746	1,148,069
取得合約的成本(ii)	<u>1,304,326</u>	<u>1,498,878</u>
總合約資產及取得合約的成本	<u>1,838,072</u>	<u>2,646,947</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2023年12月31日止年度，攤銷金額為人民幣1,592,805,000元(2022年：人民幣1,019,803,000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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合約負債	<u>44,391,799</u>	<u>86,139,528</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。

於2023年12月31日，有關合約銷售的購房者預付款項的增值稅人民幣3,811,659,000元(2022年：人民幣7,706,783,000元)於其他應付稅項確認。

下表列示年內確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收入：		
物業開發及銷售	<u>58,087,021</u>	<u>57,411,558</u>

(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
預計於一年內確認	44,335,405	69,894,983
預計於一年後確認	<u>3,396,674</u>	<u>21,653,403</u>
	<u>47,732,079</u>	<u>91,548,386</u>

於2023年12月31日，預期於一年內確認的未達成合約金額人民幣44,335,405,000元乃根據本集團截至2023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	
	2023年	2022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	59,564,130	59,246,511
在建物業及已竣工待售物業撇減	4,121,361	1,854,886
僱員福利開支	1,839,348	2,261,821
營銷及廣告開支	429,334	684,240
取得合約的成本攤銷(附註2(a))	1,592,805	1,019,803
銀行手續費	158,896	266,630
稅項及附加費	354,122	481,173
差旅及招待開支	81,128	99,313
辦公室開支	45,826	63,088
專業服務及諮詢費用	67,978	104,976
折舊及攤銷	132,516	153,385
核數師酬金	7,874	7,280
— 年度審計服務	7,000	7,000
— 非審計服務	874	280
其他	763,833	598,868
總計	69,159,151	66,841,974

4. 其他收入及其他虧損 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收入		
管理及諮詢服務收入	381,317	371,780
政府補貼收入	70,064	77,987
賠償收入	42,959	48,282
	<u>494,340</u>	<u>498,049</u>
其他虧損 — 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	55,490	8,684
投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動 產生的虧損	(149,769)	(281,754)
出售附屬公司虧損	(163,499)	(47,868)
出售合營企業及聯營公司(虧損)/收益	(63,026)	35,105
出售物業、廠房及設備、投資物業、 自用物業的土地使用權及無形資產的虧損	(737)	(9,347)
匯兌(虧損)/收益 — 淨額	(31,029)	20,880
以折讓價格收購資產之收益	—	165,230
其他	209,473	(37,895)
	<u>(143,097)</u>	<u>(146,965)</u>
其他收入及其他虧損 — 淨額	<u>351,243</u>	<u>351,084</u>

5. 財務收益／(成本) — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資成本		
— 利息開支		
— 銀行及其他借款	(1,608,852)	(2,103,053)
— 公司債券	(522,733)	(479,420)
— 租賃負債	(3,256)	(7,513)
	<u>(2,134,841)</u>	<u>(2,589,986)</u>
減：		
— 資本化利息	<u>2,134,841</u>	<u>2,589,986</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
— 融資活動匯兌虧損淨額	<u>(65,140)</u>	<u>(483,871)</u>
	<u>(65,140)</u>	<u>(483,871)</u>
財務收益		
— 利息收入	<u>315,372</u>	<u>440,125</u>
財務收益／(成本) — 淨額	<u><u>250,232</u></u>	<u><u>(43,746)</u></u>

6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 企業所得稅	2,743,923	2,721,597
— 已分派利潤預提所得稅	230,874	—
— 土地增值稅	965,238	1,876,873
	<u>3,940,035</u>	<u>4,598,470</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(1,543,125)	(1,287,238)
— 未來將分派利潤預提所得稅	(35,000)	—
	<u>(1,578,125)</u>	<u>(1,287,238)</u>
	<u><u>2,361,910</u></u>	<u><u>3,311,232</u></u>

本集團稅前利潤的稅項有別於使用集團實體利潤／虧損所適用的加權平均稅率所得出的理論金額，情況如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
所得稅前利潤	<u>4,486,978</u>	<u>6,888,005</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	1,121,745	1,722,001
分佔合營企業及聯營公司稅後業績的影響	17,465	(25,163)
本集團若干附屬公司適用的不同稅率	(39,333)	(9,556)
無須課稅收入	(19,649)	(103,999)
不可抵稅費用	38,313	306,557
可扣減所得稅的土地增值稅	(241,310)	(469,218)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	323,567	13,737
預提所得稅	195,874	–
土地增值稅	<u>965,238</u>	<u>1,876,873</u>
所得稅開支	<u><u>2,361,910</u></u>	<u><u>3,311,232</u></u>

附註：

- (a) 香港利得稅根據本集團香港附屬公司預計應課稅利潤按16.5%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已分派及將分派的股息撥備。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已分派及將分派股息的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	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：	913,584	1,726,363
已發行普通股加權平均數量(千股)	1,381,299	1,285,410
每股盈利—基本(每股人民幣元)	0.66	1.34

(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2023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。

已授出限制股份受限於若干表現條件。截至2023年12月31日，有關表現條件尚未達成，因此，截至2023年12月31日止年度，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本公司股份2023年12月31日之市場價格，因此購股權具有反攤薄影響。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	913,584	1,726,363
已發行普通股加權平均數量(千股)	1,381,299	1,285,410
調整受限制股份(千股)	—	3,078
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	1,381,299	1,288,488
每股盈利—攤薄(每股人民幣元)	0.66	1.34

8. 股息

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
股息	<u>468,287</u>	<u>968,599</u>

董事會建議自本公司的股份溢價賬中派發截至2023年12月31日止年度之末期股息每股0.36港元(2022年：每股0.80港元)。

9. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
計入流動資產：		
貿易應收款項—淨值(附註(a))	1,690,713	1,263,313
其他應收款項—淨值(附註(b))	31,747,005	33,642,887
土地使用權預付款項(附註(c))	183,621	1,160,639
其他預付款項	<u>558,731</u>	<u>586,390</u>
	<u>34,180,070</u>	<u>36,653,229</u>

於2023年及2022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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項—關聯方	147,910	250,704
貿易應收款項—第三方	<u>1,772,633</u>	<u>1,159,873</u>
	<u>1,920,543</u>	<u>1,410,577</u>
減：減值撥備	<u>(229,830)</u>	<u>(147,264)</u>
貿易應收款項—淨值	<u>1,690,713</u>	<u>1,263,313</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
90日內	776,112	561,136
超過90日但在180日內	217,852	186,579
超過180日但在365日內	507,972	236,488
超過365日	418,607	426,374
	<u>1,920,543</u>	<u>1,410,577</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2023年12月31日止年度，就貿易應收款項總額撥備人民幣82,566,000元(2022年：人民幣34,135,000元)。

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收關聯方款項(附註(i))	11,367,437	10,598,427
應收非控制性權益款項(附註(ii))	16,994,095	17,651,497
來自第三方的押金及其他(附註(iii))	4,373,875	6,050,002
	<u>32,735,407</u>	<u>34,299,926</u>
減：減值撥備	<u>(988,402)</u>	<u>(657,039)</u>
其他應收款項—淨額	<u>31,747,005</u>	<u>33,642,887</u>

(i) 應收關聯方款項主要指於物業開發的日常業務過程中提供款項予本集團若干聯營公司及合營企業。該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

- (ii) 在徵得本集團若干物業開發公司全體股東同意的情況下，物業開發公司的閒置資金可根據其各自在物業開發公司的持股比例撥付予股東，用作財務管理用途。向本集團非控股權益撥付的有關資金確認為應收非控制性權益的款項。該等款項為免息、無抵押及須按要求償還。
- (iii) 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獲取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。

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
投資理財產品	50,000	23,075
未上市公司權益投資(附註(a))	371,000	351,959
其他	12,709	36,103
	<u>433,709</u>	<u>411,137</u>
非流動	383,709	388,062
流動	50,000	23,075
	<u>433,709</u>	<u>411,137</u>

- (a) 有關投資主要指於多個行業之非上市權益投資。本集團於非上市公司投資的公平價乃由管理層主要採用市場法，並參考近期對非上市公司股份價值的評估(如有)，或國內資本市場可資比較上市公司的市盈率倍數，或根據直接比較法，並參考類似交易的近期交易價格釐定。

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	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2021年12月31日及2022年1月1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>
就受限制股份獎勵計劃						
發行新股份		4,887,000	4,887	4,227	-	4,227
因以股代息發行新股份		116,162,993	116,163	98,805	(98,805)	-
股息		-	-	-	(403,054)	(403,054)
於2022年12月31日及2023年1月1日		<u>1,355,411,993</u>	<u>1,355,412</u>	<u>1,147,475</u>	<u>4,480,292</u>	<u>5,627,767</u>
就受限制股份獎勵計劃發行						
新股份	(a)	538,500	539	478	-	478
因以股代息發行新股份	(b)	79,460,990	79,461	71,280	(71,280)	-
股息	(b)	-	-	-	(477,262)	(477,262)
於2023年12月31日		<u>1,435,411,483</u>	<u>1,435,412</u>	<u>1,219,233</u>	<u>3,931,750</u>	<u>5,150,983</u>

(a) 根據本公司之受限制股份獎勵計劃，本公司於2023年5月16日就受限制股份獎勵計劃向MRE T Limited發行及配發538,500股本公司普通股。

(b) 於2023年3月24日，董事會建議自本公司股份溢價賑派付截至2022年12月31日止年度之末期股息每股0.80港元(2021年：每股1.60港元)，並已於2023年5月22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。截至2023年7月26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2023年8月8日，末期股息已以現金約人民幣477,262,000元及發行總市值約人民幣495,822,000元之本公司79,460,990股股份結清。

12. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	28,992,496	31,485,536
— 關聯方	2,925,464	2,974,662
— 第三方	26,067,032	28,510,874
應付關聯方款項	20,848,347	15,715,676
應付非控制性權益款項(附註(b))	2,492,647	3,173,151
未結算應付收購對價	848,586	952,564
應付押金	691,068	663,394
應計費用	619,247	800,273
應付工資	650,545	733,080
應付利息	334,521	524,095
其他應付稅項	1,555,178	2,299,388
其他應付款項(附註(c))	2,492,955	2,012,326
	<u>59,525,590</u>	<u>58,359,483</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
90日內	9,331,137	11,309,811
超過90日但在365日內	13,390,297	15,669,673
超過365日	6,271,062	4,506,052
	<u>28,992,496</u>	<u>31,485,536</u>

本集團於2023年及2022年12月31日的貿易及其他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。
- (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

2023年業務回顧

全年業績

一、行業概述

2023年，是房地產企業在風險出清和新模式探尋中交織的一年，這一年房地產市場走到了關鍵的「十字路口」—「光明」些許閃爍、「回暖」仍需時日、「信心」正待修復。

行至谷底，否極泰來。向前看，需求逐步向「居者優其屋」過渡，在市場的變化與競爭中，行業發展模式全面回歸經營本質。市場經濟沒有奇跡，沒有任何行業是一座孤島，企業無法「獨善其身」，唯有順應趨勢、適時調整，才能在新時代的征程中走的更穩，走好屬於我們這代人的長征路。

二、業務回顧

本集團始終對市場保持敬畏，時刻審視自身，不斷在行業深度變革的峽灣處找尋自己的位置。行穩致遠，進而有為，是本集團2023年貫徹的經營主基調。

(一)穩基本盤，紮實內功

融資持續順暢：信用所帶來的力量，是企業前行的保障和底氣。本集團始終把企業信用看作生命線，堅持長期主義，傳揚值得信賴的品牌底蘊，保持高信用示範民營房企本色。2023年，本集團成為首家獲得中債信用增進、交通銀行和中信證券三大權威機構聯合創設風險緩釋憑證(CRMW)的民營房企，年度累計發行五期共計人民幣46.2億元中期票據。

槓桿有序下降：誰都無法準確預測行業波動的拐點，但增厚安全墊，守住底線，強化抗風險能力，是本集團應對市場變化最樸素的做法。於報告期末，本集團有息負債總量為人民幣380.7億元，較上年同期下降人民幣103.9億元。本集團淨負債率35.8%，現金短債比1.44，扣預資產負債率67.3%，「三道紅線」保持綠檔，融資成本保持低位，加權平均融資成本為4.80%，在民企陣營中表現突出。

土儲穩步優化：圍繞「聚焦深耕，戰略升級」路徑，本集團保持投資定力，聚焦一二線高潛城市，且秉承有節奏的換倉，加快城市演化路徑。報告期內，本集團憑藉對市場敏銳的感知，堅持審慎務實的投資策略，分別在廣州、長沙、佛山等城市先後獲取5幅地塊，投入成本人民幣22.4億元，新增貨值約人民幣70.0億元。

五年的克制，自2019年至今基本停止在低量級城市新增拿地。三年的堅持，自2021年至今持續優化土儲結構且主動推動低量級城市出清，已累計完成股權歸邊項目45個，其中，收購21個項目，新增權益貨值人民幣98.4億元；退出24個項目，減少權益貨值人民幣32.7億元。於報告期末，本集團已基本退出大理、柳州、中山、舟山、台州、石家莊、泰州等城市。

交付平穩高質：我們深知世間最美的期待莫過回家。交付是一場對優質房企的大考，客戶滿意才是這場考核的終極評判標準。本集團作為民營示範房企，始終緊跟國家政策指引，不僅按時交付，更提高交付標準，重塑交付力，在維護品牌的同時也為行業樹立信心。2023年全年交付140個項目，超9萬套，交付平穩高質。

(二)蓄存能量，穩中求進

沉心打磨做精品：產品力是當前行業競爭環境下的「龍頭能力」，也是企業的「生命力」，為客戶的美好生活創造價值，是房企產品力研發的使命所在。客群定位上，本集團將聚焦為一二線高潛城市中高支付能力的家庭提供改善型產品；產品核心策略上，以科技、健康、節能的產品為導向，為客戶提供主動的、便捷的、高度穩定的居住體驗；建造體系上，本集團憑藉深厚的製造業根基，通過舉牌驗收、關鍵點控制、深度挖掘細節工藝，展示所見及所得的匠心品質，給客戶以腳踏實地的安全感。

站在新的發展階段，本集團以「高質量、新科技、好服務」作為「好房子」的三大標尺，着力滿足改善型需求，鍛造產品的核心技術能力，並注重新工藝、新材料、新科技的應用，力求形成極具辨識度的產品符號。

用心服務提品質：專業的服務也是核心產品力。本集團旗下業務板塊美置服務，圍繞「服務+」策略，以住宅業務為核心，與業主共創美好的生活社區，樹立良好的品質口碑，提供有溫度的服務。於報告期末，美置服務合約面積9,032萬平方米，在管面積6,535萬平方米，業主感知滿意度持續穩居89分以上。且長年投入社區更新，已實施超400項社區改造，對成熟小區軟硬件進行換代升級，重點對社區入口、園路綠化、地下車庫、活動場地進行更新，讓小區品質升級、常住常新。本集團不止於追求築就高品質產品及服務護城河，更關注用戶全生命週期的鄰里場域體驗，通過「橙意生活節」、「業主春晚」等持續性的社群活動，架起業主間情感的鏈接紐帶，用止於至善的誠意，呼應廣大業主對美好生活的嚮往。

同時，美置服務積極發揮資源優勢，有序拓展價值業態與多元賽道，探索進入產業園、醫院、高校等具備運營價值的業態，以及拓展團餐、新能源和康養等多元賽道，逐步建立多維服務生態體系，夯實有穩健現金流的輕資產運營平台。

科技加持創未來：抱以民生實業之心，做實新地產價值鏈。本集團旗下業務板塊睿住建築科技，圍繞建築產業工業化、數字化、綠色化轉型升級，堅持技術創新及新材料研發，培育打造「PC+MIC+工業化部品材料」的綠色複合產品矩陣，構建裝配式建築，內裝全價值鏈服務，助推綠色人居的美好生活。於報告期末，綠色裝配式產業累計產能超13萬立方米，外部項目佔比達98.2%。基於「深耕灣區、聚焦港澳、擇機出海」的市場戰略，在穩住大灣區業務基

本盤的同時，睿住建築科技積極佈局港澳及海外發達國家市場。2023年1月和5月，睿住建築科技分別拿下預製構件產品和香港「MiC模塊」產品供應的首單，同年9月與香港成熟的裝配式建築渠道商Marbox共同成立合資公司，積極聯合香港業界房建企業，佈局政府民生項目。

同時旗下睿住智能，致力於成為空間智能解決方案提供商，已初步完成全體系數智平台能力構建及全屋智能七大品類硬件佈局，進一步完善生態能力。於報告期末，累計交付約5.1萬戶家庭，市場份額位居行業前列。

三、未來展望

企業發展從來就與時代脈搏息息相關，未來的美的置業將是一家什麼樣的企業？這是我們一直在思考的。本集團深諳房地產事業的本質是民生實業，專注做好產品，用心提升運營服務，並紮實佈局建築工業化及空間智能產業領域，厚植實業根基，以高品質、能兌現、可持續的方式，構建「開發+運營+科技」的房地產產業鏈內生動能。

2024年，既可能是一個經濟增長的底部，也有可能成為奠基面向未來產業變革的機遇之年。柏瑞爾·馬卡姆曾在《夜航西飛》中說道：「雖然未來藏在迷霧中，叫人看來膽怯，但當你踏足其中，就會雲開霧散！」躬身入局，是市場經濟浪潮下每個企業的必然選擇。本集團始終保持創業者心態，關注長期主義視角和戰略格局，竭力、務實的做好當下的每一件事情。行穩致遠，進而有為，莫失心所念，萬物盡可待！

管理層討論與分析

整體表現

年內，本集團收入為人民幣73,564.50百萬元(2022年：人民幣73,630.85百萬元)，同比下降0.1%。經營利潤為人民幣4,306.61百萬元(2022年：人民幣6,831.10百萬元)，同比下降37.0%。年內利潤為人民幣2,125.07百萬元(2022年：人民幣3,576.77百萬元)，同比下降40.6%。年內，核心淨利潤下降41.7%至人民幣2,256.45百萬元(2022年：人民幣3,870.19百萬元)，本公司擁有人應佔核心淨利潤下降47.7%至人民幣1,029.72百萬元(2022年：人民幣1,968.99百萬元)。本公司擁有人應佔利潤為人民幣913.58百萬元(2022年：人民幣1,726.36百萬元)，同比下降47.1%。每股基本及攤薄盈利為人民幣0.66元(2022年：人民幣1.34元)。

土地儲備

截至2023年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積達2,816萬平方米，涉及327個物業開發項目，分佈於粵港澳大灣區、長三角經濟區、長江中游經濟區、京津冀經濟區和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71,679.14百萬元，較2022年的人民幣72,192.12百萬元基本持平。

物業管理服務

年內，本集團的物業管理服務收入為人民幣1,521.96百萬元，較2022年的人民幣1,142.11百萬元上升33.3%，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363.40百萬元，較2022年的人民幣296.62百萬元上升22.5%。該增幅主要由於國內疫情結束，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65,080.93百萬元，較2022年的人民幣62,324.41百萬元上升4.4%，該增幅主要由於部分項目單方成本提高，以及由於房地產行業銷售下行，因此對存在減值跡象的物業開發項目計提減值撥備增加所致。

毛利

年內，本集團的毛利為人民幣8,483.57百萬元，較2022年的人民幣11,306.44百萬元下降25.0%。毛利的下降主要由於年內會計確認項目單方成本較高和對存在減值跡象的物業開發項目計提減值撥備增加所致。

其他收入及其他虧損—淨額

年內，本集團的其他收入及其他虧損—淨額為人民幣351.24百萬元，較2022年的人民幣351.08百萬元基本持平，主要由於年內出售附屬公司虧損增加及投資物業的公平值變動產生的虧損減少綜合所致。上述其他收入及其他虧損主要包括管理及諮詢服務收入、政府補貼收入、出售附屬公司虧損、出售合營企業及聯營公司(虧損)/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、投資物業的公平值變動產生的虧損等。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣2,505.65百萬元，較2022年的人民幣2,367.28百萬元上升5.8%。該增幅主要由於取得合約的成本攤銷增加所致。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣1,572.57百萬元，較2022年的人民幣2,150.28百萬元下降26.9%。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／(成本) — 淨額

本集團的財務收益／(成本) — 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人民幣250.23百萬元，較2022年人民幣43.75百萬元財務成本淨額的變動，主要由於本集團境外全資控股子公司外幣借款形成融資活動的匯兌損失較上年減少所致。

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913.58百萬元，較2022年的人民幣1,726.36百萬元下降47.1%。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2023年12月31日，本集團總現金及銀行存款為人民幣20,141.70百萬元(2022年12月31日：人民幣26,390.87百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣17,553.07百萬元(2022年12月31日：人民幣21,810.60百萬元)，原定到期日為三個月以上的定期存款為人民幣50.00百萬元(2022年12月31日：50.00百萬元)，受限制現金為人民幣2,538.63百萬元(2022年12月31日：人民幣4,530.27百萬元)。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2023年12月31日，本集團預售監管資金為人民幣1,769.71百萬元。於2023年12月31日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣119,772.01百萬元。

借款及淨負債率

於2023年12月31日，本集團總借款為人民幣38,068.96百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣25,190.27百萬元及人民幣12,878.69百萬元。於2023年12月31日，淨負債率為35.8% (2022年12月31日：43.9%)。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2,131.59百萬元，較2022年人民幣2,582.47百萬元減少人民幣450.88百萬元，該降幅主要由於年內總借款規模的下降，以及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2023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61,869.80百萬元(2022年12月31日：人民幣84,719.42百萬元)。

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2023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6,575.98百萬元(2022年12月31日：人民幣10,104.99百萬元)。

承諾

於2023年12月31日，本集團資本開支承諾為人民幣8.97百萬元(2022年12月31日：人民幣10.77百萬元)。

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量利率風險。按固定利率計息之公司債券、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本公司控股股東直接全資擁有的受控法團的額外融資)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。

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

除下文所披露者外，於年內，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。

於2023年3月29日，南京美的房地產發展有限公司(作為「買方」、鎮江美的房地產發展有限公司(作為現有股東)及美的置業集團有限公司(作為擔保人)(所有該等公司均為本公司的間接全資附屬公司)與平安不動產資本有限公司(作為「賣方」、深圳市創朗企業管理有限公司(作為「賣方關連實體」)及無錫美亭房地產發展有限公司(作為「目標公司」)訂立股權轉讓協議，據此：(i)賣方同意出售而買方同意收購目標公司之38%股權(「目標股權」)；及(ii)賣方關連實體同意更替而買方同意接受更替本金額為人民幣204,766,210元的負債。代價為以下各項的總和：(i)人民幣632,126,717元；(ii)賣方於目標股權所作出相關投資的內部回報率調整金額；及(iii)匯兌損益調整金額。目標公司於中國江蘇省無錫市從事物業開發業務。收購完成後，目標公司成為買方的全資附屬公司。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年3月29日的公告。

期後事項

收購項目公司的50%股權

於2024年1月9日，寧波梅山保稅港區甬豐房地產開發有限公司(作為「買方」)及寧波市梅山美的房地產發展有限公司(作為現有股東持有項目公司50%股權)(所有該等公司均為本公司的間接全資附屬公司)與杭州利烜商務服務有限公司(作為「賣方」)及寧波市美睿房地產發展有限公司(作為「項目公司」)訂立股權轉讓協議，據此賣方同意出售而買方同意收購項目公司50%股權，代價為人民幣4.0億元。代價已由買方通過承擔賣方結欠項目公司的一筆人民幣4.0億元的債務償付。項目公司於中國浙江省寧波市從事物業開發業務。收購完成後，本公司間接持有項目公司100%股權。詳情請參閱本公司日期為2024年1月9日的公告。

發行中期票據

2024年1月30日，本公司間接全資附屬公司美的置業集團有限公司在中國公開發行本金總額為人民幣14.4億元的兩年期中期票據，票面利率為4.96%。

人力資源

於2023年12月31日，本集團聘用10,152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、商業保險以及內部和外部的培訓機會。

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」各節。

購股權計劃

本公司股東於2020年5月29日舉行的本公司股東週年大會(「**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，董事會在向合資格參與者發出要約時可全權酌情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。

由於2020年購股權計劃乃於2020年股東週年大會上獲本公司股東批准及採納，早於上市規則新第17章的生效日期，此後根據2020年購股權計劃授出的任何購股權(如有)均須遵守上市規則新第17章項下現有股份計劃的過渡安排及規定。

於2023年1月1日及2023年12月31日，根據2020年購股權計劃可供授出的購股權數目分別為95,336,700份購股權及97,107,700份購股權。

於2023年12月31日，合共有25,949,000份購股權尚未行使，惟須受2020年購股權計劃的歸屬條件規限分三批行使。截至2023年12月31日止年度，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年股份獎勵計劃的條款及條件所規限，董事會可不時全權酌情選擇任何獲選參與者參與2021年股份獎勵計劃，並為已授出的獎勵股份設定最短歸屬期。

由於2021年股份獎勵計劃乃於採納日期獲董事會批准及採納，早於上市規則新第17章的生效日期，此後根據2021年股份獎勵計劃授出的任何獎勵股份(如有)均須遵守上市規則新第17章項下現有股份計劃的過渡安排及規定。

於2023年1月1日及2023年12月31日，根據2021年股份獎勵計劃可供授出的獎勵股份數目分別為111,236,700股獎勵股份及109,758,200股獎勵股份。

截至2023年12月31日止年度，本公司授出合共4,770,000股獎勵股份，惟須達成董事會釐定的表現目標後方可歸屬。其中，受託人MRE D Limited以本集團提供的現金從市場上購買940,000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2023年5月16日根據本公司股東於2022年5月26日本公司舉行的股東週年大會上授出的一般授權向另一受託人MRE T Limited(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538,500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2023年5月12日)的公平值為每股8.59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2023年5月12日及2023年5月15日的公告。

購買、出售或贖回上市證券

截至2023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C3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2023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2023年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄C1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，亦獲董事會授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2023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。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2023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2023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載列數額核對一致。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通告將於適當時間在本公司網站<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。

末期股息

董事會建議派發截至2023年12月31日止年度之末期股息每股0.36港元(「末期股息」)(2022年：每股0.80港元，隨附以股代息選擇權)。倘獲股東於本公司股東週年大會上批准且符合開曼群島公司法，末期股息將於2024年7月15日或前後向本公司股東以現金派付。

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有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>登載。2023年年報將於適當時候在上述網站登載。

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，2024年3月27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。