

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2024年6月30日止六個月

中期業績

#### 財務摘要

- 報告期內，本集團營業收入為人民幣25,134.11百萬元，毛利為人民幣2,321.03百萬元，綜合收益總額為人民幣596.18百萬元。
- 報告期內，核心淨利潤\*為人民幣642.47百萬元。本公司擁有人應佔核心淨利潤\*\*為人民幣418.56百萬元。
- 於2024年6月30日，本集團有息負債總額為人民幣371.1億元，比上年末下降2.5%。報告期內，本集團借款總額加權平均實際利率為4.54%。
- 報告期內，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202.1億元。

\* 「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2024年6月30日止六個月的中期股息(2023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2024年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核綜合業績，連同2023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	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	3	<b>25,134,114</b>	36,334,586
銷售成本	4	<b>(22,813,088)</b>	(31,542,320)
<b>毛利</b>		<b>2,321,026</b>	4,792,266
其他收入及虧損—淨額	5	<b>84,930</b>	(110,808)
銷售及營銷開支	4	<b>(1,130,566)</b>	(1,170,621)
行政開支	4	<b>(586,758)</b>	(767,194)
金融資產的減值虧損淨額		<b>(337,308)</b>	(133,718)
<b>經營利潤</b>		<b>351,324</b>	2,609,925
財務收益	6	<b>94,010</b>	158,234
融資成本	6	<b>(187,666)</b>	(160,090)
財務成本—淨額	6	<b>(93,656)</b>	(1,856)
<b>分佔合營企業及聯營公司業績</b>		<b>966,253</b>	142,764

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
所得稅前利潤		1,223,921	2,750,833
所得稅開支	7	<u>(627,742)</u>	<u>(1,085,337)</u>
期內利潤		<u>596,179</u>	<u>1,665,496</u>
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		375,869	782,097
非控制性權益		<u>220,310</u>	<u>883,399</u>
期內綜合收益總額		<u>596,179</u>	<u>1,665,496</u>
以下人士應佔綜合收益總額：			
本公司擁有人		375,869	782,097
非控制性權益		<u>220,310</u>	<u>883,399</u>
		<u>596,179</u>	<u>1,665,496</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>0.26</u>	<u>0.58</u>
攤薄	8	<u>0.26</u>	<u>0.58</u>

上述中期簡明合併綜合收益表應與隨附附註一併閱覽。

## 中期簡明合併資產負債表

		未經審核 2024年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2023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		1,116,490	1,090,198
投資物業		6,143,347	6,199,032
使用權資產		292,547	273,854
無形資產		255,628	257,158
在建物業		567,067	545,409
於合營企業的投資		12,535,660	12,221,842
於聯營公司的投資		11,650,102	11,525,105
融資租賃應收款項		28,254	36,102
遞延所得稅資產		7,375,783	6,399,468
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	11	354,682	383,709
		<b>40,319,560</b>	<b>38,931,877</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		97,348	149,360
合約資產及取得合約的成本	3(a)	1,598,557	1,838,072
在建物業		55,577,629	75,375,606
已竣工待售物業		25,058,904	22,359,352
貿易及其他應收款項	10	34,399,769	34,180,070
預付稅項		8,358,554	8,553,171
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	11	97,730	50,000
受限制現金		2,027,821	2,538,626
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		11,412,169	17,553,071
		<b>138,678,481</b>	<b>162,647,328</b>
<b>總資產</b>		<b>178,998,041</b>	<b>201,579,205</b>

		未經審核 2024年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2023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	4,680,494	5,150,983
其他儲備		4,110,512	4,126,269
保留盈利		16,407,931	16,032,062
		<u>25,198,937</u>	<u>25,309,314</u>
非控制性權益		<u>21,949,151</u>	<u>24,809,433</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>47,148,088</b></u>	<u><b>50,118,747</b></u>
<b>負債</b>			
非流動負債			
公司債券		10,615,799	6,632,220
銀行及其他借款		17,405,140	19,202,605
租賃負債		46,074	43,931
遞延所得稅負債		347,354	306,102
		<u>28,414,367</u>	<u>26,184,858</u>
流動負債			
合約負債	3(b)	29,770,226	44,391,799
公司債券		3,448,839	6,246,470
銀行及其他借款		5,635,393	5,987,669
租賃負債		50,924	54,197
貿易及其他應付款項	13	55,404,974	59,525,590
即期所得稅負債		9,125,230	9,069,875
		<u>103,435,586</u>	<u>125,275,600</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>131,849,953</b></u>	<u><b>151,460,458</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>178,998,041</b></u>	<u><b>201,579,205</b></u>

## 1 呈列及編製基準

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」)及香港公司條例的披露規定編製的本公司截至2023年12月31日止年度的年度合併財務報表(「2023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

中國物業市場自2021年以來持續下滑，並未出現復甦跡象。因此，本集團的預售表現於截至6月30日止六個月期間及其後持續下滑，對本集團的現金流造成不利影響，並對本集團的流動資金帶來一定壓力。

在此情況下，本公司董事在評估本集團的財務資源是否足以支撐在2024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資金來源，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(「在建物業」)及已竣工待售物業(「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，確保已達成建設進度及支付相關款項，且根據預售安排銷售的相關物業如期竣工及交付客戶，以便受監管的預售物業建設擔保按金能夠從指定銀行賬戶中發還，可供本集團於物業開發及銷售業務(「房開業務」)中使用，以滿足其他財務責任；
- (ii) 截至2024年6月30日，本集團擁有部分境內公司債券和中期票據的可用註冊額度，未動用的銀行未承諾授信額度以及未動用的關聯方貸款額度。本公司董事認為，於2024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、中期票據及提取上述銀行授信額度和關聯方貸款融資獲得資金。控股股東已確認其目前有意向持續向本公司提供財務支持，以使本公司能夠在其財務義務到期時履行所有義務，並使本公司能夠在2024年6月30日起14個月內繼續營運而不會大幅縮減業務；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施控制銷售及營銷開支和行政開支；
- (iv) 在獲得必要資金之前，本集團不會作出重大土地收購；及
- (v) 誠如於2024年6月23日及2024年8月6日所公佈，本公司擬以實物分派方式分派房開業務，何先生、盧女士及美的發展控股(BVI)有限公司(統稱「控股股東」)已承諾進行若干措施，以促進上述分派，預期將於2024年10月底前完成。本公司股份將繼續在聯交所上市，且將繼續經營主要為輕資產模式的保留業務，直至分派完成為止。

本公司董事已審閱本集團自2024年6月30日起不少於十二個月之現金流量預測。本公司董事認為，考慮到本集團營運產生的預期現金流量並經計及其業務可能的變化(包括擬進行分派的房開業務，以及本集團境內公司債券、中期票據、未動用的銀行信貸融資及本集團關聯方的未動用貸款融資是否可持續獲得以及控股股東的財務支持，本集團將擁有充足的營運資金以履行其在2024年6月30日起十二個月內到期的財務責任。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2023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2024年1月1日或之後開始之財政年度首次強制生效。

香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回租賃負債
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號修訂本	
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列—借款人對載有按 要求償還條款之定期貸款之分類

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9號及	財務工具之分類及計量	2026年1月1日
香港財務報告準則第7號 修訂本		
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任子公司的披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第10號及	投資者及其聯營公司或合營企業	待定
香港會計準則第28號 修訂本	之間資產的出售或投入投資者 及其聯營公司或合營企業之間 資產的出售或投入	

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2024年及2023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2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發及銷售	24,104,751	35,466,736
物業管理服務	840,101	724,887
商業物業投資及營運		
— 物業租賃	152,017	87,945
— 酒店營運	4,064	3,721
— 文化旅遊項目	33,181	51,297
	<u>25,134,114</u>	<u>36,334,586</u>



呈列為：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業開發及銷售所得收入：		
— 於某一時點確認	24,104,751	33,480,019
— 於一段時間內確認	—	1,986,717
	<u>24,104,751</u>	<u>35,466,736</u>
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	877,346	779,905
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	152,017	87,945
	<u>25,134,114</u>	<u>36,334,586</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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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)	427,708	533,746
取得合約的成本(ii)	<u>1,170,849</u>	<u>1,304,326</u>
總合約資產及取得合約的成本	<u><u>1,598,557</u></u>	<u><u>1,838,072</u></u>

(i) 當於一段時間內確認的收入超過向物業買方開具的發票金額時，與物業開發及銷售相關的合約資產包含銷售物業的未開票金額。

(ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合約而產生的取得合約的成本(主要包括銷售佣金及已付/應付印花稅)。本集團將該等增量成本進行資本化並於確認相關收入時進行攤銷。截至2024年6月30日止六個月，攤銷金額為人民幣745,953,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣696,558,000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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	<u><u>29,770,226</u></u>	<u><u>44,391,799</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。

於2024年6月30日，有關合約銷售的物業買家預付款項的增值稅墊款人民幣2,595,450,000元(2023年12月31日：人民幣3,811,659,000元)已於其他應付稅項確認。

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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>19,500,814</u>	<u>29,944,116</u>
<b>(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約</b>		
	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預計於一年內確認	<u>27,350,388</u>	44,335,405
預計於一年後確認	<u>4,609,810</u>	<u>3,396,674</u>
	<u><b>31,960,198</b></u>	<u>47,732,079</u>
<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。</b>		

#### 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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	20,092,739	29,105,275
僱員福利開支	782,371	941,711
營銷及廣告開支	196,530	238,320
在建物業及已竣工待售物業撇減	1,976,279	1,740,050
取得合約的成本攤銷	745,953	696,558
稅項及附加費	104,803	166,260
差旅及招待開支	27,623	32,052
辦公室開支	8,267	16,503
折舊及攤銷	67,165	79,300
核數師酬金		
—中期審閱服務	1,400	1,400
其他	527,282	462,706
總計	<u>24,530,412</u>	<u>33,480,135</u>

## 5 其他收入及虧損 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	119,576	59,001
政府補貼收入	6,160	63,124
賠償收入	32,423	16,365
	<u>158,159</u>	<u>138,490</u>
<b>其他虧損 — 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	3,236	32,011
投資物業公平值變動產生的虧損	(64,133)	(86,612)
出售附屬公司虧損	—	(128,400)
出售合營企業及聯營公司虧損	—	(63,214)
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	(408)	(277)
匯兌虧損淨額	(25,548)	(6,521)
其他	13,624	3,715
	<u>(73,229)</u>	<u>(249,298)</u>
<b>其他收入及虧損 — 淨額</b>	<u><u>84,930</u></u>	<u><u>(110,808)</u></u>

## 6 財務成本—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	(653,074)	(821,681)
— 公司債券	(286,713)	(261,168)
— 租賃負債	(3,552)	(2,300)
	<u>(943,339)</u>	<u>(1,085,149)</u>
減：		
— 資本化利息	<u>774,051</u>	<u>1,085,149</u>
	<u>(169,288)</u>	<u>-</u>
— 融資活動匯兌虧損淨額	<u>(18,378)</u>	<u>(160,090)</u>
	<u>(187,666)</u>	<u>(160,090)</u>
財務收益		
— 利息收入	<u>94,010</u>	<u>158,234</u>
	<u>(93,656)</u>	<u>(1,856)</u>

## 7 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 企業所得稅	834,599	1,482,395
— 已分派利潤預提所得稅	5,679	-
— 中國土地增值稅	726,867	454,878
	<u>1,567,145</u>	<u>1,937,273</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(933,724)	(851,936)
— 未來將分派利潤預提所得稅	(5,679)	-
	<u>627,742</u>	<u>1,085,337</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。

## 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(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	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>375,869</u>	<u>782,097</u>
已發行普通股加權平均數量(千股)	<u>1,430,642</u>	<u>1,348,260</u>
每股盈利—基本(每股人民幣元)	<u><u>0.26</u></u>	<u><u>0.58</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2024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(如附註22(a)所述)及購股權(如附註22(b)所述)。

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2024年6月30日當天本公司股份之市場價格，因此購股權具有反攤薄效應。

因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

## 9 股息

董事會已議決不宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息(2023年6月30日止六個月：無)。

## 10 貿易及其他應收款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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))	2,038,079	1,690,713
其他應收款項—淨值(附註(b))	31,499,186	31,747,005
土地使用權預付款項(附註(c))	201,762	183,621
其他預付款項	660,742	558,731
	<u>34,399,769</u>	<u>34,180,070</u>



(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項—關聯方	148,411	147,910
貿易應收款項—第三方	<u>2,182,652</u>	<u>1,772,633</u>
	<b>2,331,063</b>	1,920,543
減：減值撥備	<u>(292,984)</u>	<u>(229,830)</u>
貿易應收款項—淨值	<u><b>2,038,079</b></u>	<u>1,690,713</u>

貿易應收款項總額按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	938,232	776,112
超過90日但在180日內	207,125	217,852
超過180日但在365日內	647,358	507,972
超過365日	<u>538,348</u>	<u>418,607</u>
	<u><b>2,331,063</b></u>	<u>1,920,543</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2024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63,127,000元(截至2023年6月30日止六個月：撥備人民幣59,110,000元)。

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項(附註(i))	13,159,102	11,367,437
應收非控制性權益款項(附註(ii))	15,617,089	16,994,095
來自第三方的押金及其他(附註(iii))	3,991,947	4,373,875
	<u>32,768,138</u>	<u>32,735,407</u>
減：減值撥備	(1,268,952)	(988,402)
其他應收款項—淨額	<u>31,499,186</u>	<u>31,747,005</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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資理財產品	97,730	50,000
非上市公司權益投資	354,682	371,000
其他	—	12,709
	<u>452,412</u>	<u>433,709</u>
非流動	354,682	383,709
流動	97,730	50,000
	<u>452,412</u>	<u>433,709</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2022年12月31日及2023年1月1日		1,355,411,993	1,355,412	1,147,475	4,480,292	5,627,767
就限制性股份獎勵計劃發行新股份		538,500	539	478	—	478
應付股東股息		—	—	—	(973,095)	(973,095)
		<u>1,355,950,493</u>	<u>1,355,951</u>	<u>1,147,953</u>	<u>3,507,197</u>	<u>4,655,150</u>
於2023年6月30日(未經審核)						
於2023年12月31日及2024年1月1日		1,435,411,483	1,435,412	1,219,233	3,931,750	5,150,983
應付股東股息	(a)	—	—	—	(470,489)	(470,489)
		<u>1,435,411,483</u>	<u>1,435,412</u>	<u>1,219,233</u>	<u>3,461,261</u>	<u>4,680,494</u>
於2024年6月30日(未經審核)						

(a) 於2024年3月27日，董事會建議以本公司股份溢價賬派付截至2023年12月31日止年度之末期股息每股0.36港元，並已於2024年5月24日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准，股息將以現金派付。

### 13 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	23,587,476	28,992,496
— 關聯方	1,309,004	2,925,464
— 第三方	22,278,472	26,067,032
應付關聯方款項	22,065,955	20,848,347
應付非控制性權益款項(附註(b))	3,075,233	2,492,647
未結算應付收購對價	871,756	848,586
應付押金	517,641	691,068
應計費用	662,749	619,247
應付工資	488,529	650,545
應付利息	465,199	334,521
其他應付稅項	1,022,485	1,555,178
應付股東股息	470,489	—
其他應付款項(附註(c))	2,177,462	2,492,955
	<b>55,404,974</b>	<b>59,525,590</b>

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	4,988,832	9,331,137
超過90日但在365日內	11,078,664	13,390,297
超過365日	7,519,980	6,271,062
	<b>23,587,476</b>	<b>28,992,496</b>

於2024年6月30日及2023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

2024年已過半載，全球政治、經濟局勢依舊嚴峻，房地產市場仍然面臨深度調整。作為行業的參與者，必將經歷陣痛，但只有充分認識周期的客觀規律，才能正確面對現實，主動尋求改變。

在房住不炒的長效機制下，積極探索房地產發展新模式，建設好房子，提供好服務，是推動房地產行業高質量發展的必經之路，也是企業尋求發展新空間的必然選擇。

### 二、戰略重塑

本集團自2018年10月於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，掛牌將滿6年。在上市平台的助力下，集團各項業務得以快速發展，且財務狀況保持健康穩定。於報告期末，本集團累計發行三期共計人民幣41.2億元中期票據，有息負債總量為人民幣371.0億元，較上年同期下降人民幣66.6億元。淨負債率為50.1%，現金短債比1.26，扣預資產負債率67.8%，三道紅線保持綠檔。加權平均融資成本為4.54%，繼續保持低位水平。

但歷史的業績不代表未來的可能，為減少負債及與房地產開發業務的重資產屬性相關信用風險，本集團建議將房開業務重組，接著通過實物分派方式從本集團剝離。詳情請參閱下文「實物分派及建議分派」一節。

**堅守初心，探索房地產發展新模式：**如重組順利完成，本集團將構建「開發代建+物管服務+資產運營+房地產科技」的業務模式，業務實質並未發生改變，且將更聚焦於民生實業，以低槓桿、輕資產的方式繼續深耕房地產開發全價值鏈，積極探索房地產新模式，為社會創造更大的價值。

**回歸經營，打造優質的產品與服務：**如重組順利完成，本集團將無需背負大額債務，且依托於快速去槓桿，真正意義上回歸經營。未來也將聚焦於新常態下的房地產行業新賽道，致力於建設好房子、全面探索建築交付後市場，努力提高物管服務品質、提升資產運營及管理能​​力、並紮實布局建築工業化及空間智裝產業領域。

### 三、經營策略

在控股股東#的支持下，本集團未來不僅能更穩健，且能為長久發展奠定更堅實的基礎。保持創業者心態，始終敬畏市場，關注長期主義視角和戰略格局，務實落地經營，是本集團秉承的價值理念。

#### 1. 物管服務：紮實住宅服務基本盤，錨定發力核心業態

美置服務，作為承接本集團品牌價值創造以及開發價值鏈後端服務力的重要載體，秉承「初心匠心、質領美好」的價值綱領，堅持服務為本，以製造業的工匠精神不斷打磨細節，提供有溫度的生活空間。

近年來得益於本集團開發物業的如期交付，物管規模亦穩步提升。截至報告期末，美置服務合約面積9,218萬平方米，在管面積6,989萬平方米。如重組順利完成，平穩高質的交付也仍然是控股股東及本集團最重要的工作之一，這將無疑為美置服務的發展提供良好的保障。

在穩固住宅基本盤的基礎上，借助控股股東強大的產業鏈資源優勢，美置服務管理業態延伸至產業園區、醫療康養等領域。截至報告期末，美置服務在管產業園區45個，面積721萬平方米，且於本年度4月底，正式進駐服務控股股東旗下的和佑醫院、和泰養老中心。基於住宅、產業園區、醫療康養三大核心業態，美置服務將孵化標準化且可快速複製的增值賽道，如疊加團餐，後勤服務等，以構建「基礎服務+增值運營」的產品體系及綜合運營能力。

# 「控股股東」指本公司控股股東何享健先生、盧德燕女士及美的發展控股(BVI)有限公司

紮實住宅基本盤，錨定三大核心業態，並孵化增值賽道，聚焦精力構建全生命周期的服務力，並逐漸由內向外鍛造市場化的競爭力，美置服務的發展空間也將足夠廣闊。

## 2. 資產運營：整合優質資產，輕重結合固本拓新

房地產行業逐步從增量開發時代轉入存量運營時代，是必然性的趨勢。基於此，整合優質的商業及產業園，強化資產運營能力，布局資產管理領域，本集團認為既契合房地產行業發展新機遇，也為集團更為長期的發展構建具備可延展空間的戰略框架。

美置商業，以「煥新城市生活」為理念，覆蓋城市綜合體、特色商業街區、社區鄰里商業、長租公寓等業態，構建悅然廣場、悅然時光、悅然里、悅然寓四大產品線。截至報告期末，本集團運營項目13座，其中，在營商場10座，長租公寓3座，運營面積超70萬平方米，並著力打造悅然系商業標杆，其中，佛山悅然廣場開業已滿5年，商業運營已進入成熟期，NOI Margin（經營利潤率）達到76%，處於行業優秀水平。貴陽悅然廣場、貴陽悅然時光開業近2年，尚處於關鍵培育期，當前階段以消費者導入為主要目標，業態組合的逐步完善、經營狀態的持續提升，運營將達到穩定增長階段，進入成長期。

此外，本集團擬將5座自持商業體納入美置商業板塊，以構建資產運營及管理輕重結合的商業模式。短期內，美置商業以自持商業體的產品力夯實，經營價值創造，品牌口碑積累為核心；未來，也將瞄準市場機遇，以整租或聯營方式，積極拓展優質的輕資產商業項目。

美置產發，重點圍繞智能家居、新材料及綠色環保產業打造特色主題產業園區。本集團擬將旗下3座產業園的產權(或使用權)及運營權整合，以形成對商業業態的補充，構建更為豐富的資產運營及管理體系，且未來將積極借助Reits等金融工具，以資產管理人的模式，改善資產配置結構，以進一步挖掘房地產行業價值鏈存量市場機會。

### 3. 房地產科技：堅定產品領先，依托建築工業化造好房子

睿住發展(REMAC ASPACE)，本集團基於國內建築工業化升級及房地產行業價值鏈深耕大背景，布局以「睿住天元」為主體的設計科技產業、以「睿住住工」為依托的綠色裝配式產業生態、以「睿住智能」為載體的空間智能產業，一切圍繞造好房子，提供綠色全價值鏈業務場景服務。

堅持技術創新及新材料、新產品研發，以產品為著力點，深耕粵港澳大灣區，為當前睿住發展的基本策略。在裝配式主體結構上，立足PC構件(裝配式混凝土建築)產品基礎，與設計融合且緊跟市場進行自我產品迭代，既而演化出MIC(裝配式模塊化建築)系列產品，超過90%的施工工序均在工廠完成，通過智能化生產、精細化拼裝，完成整棟建築的構建。在裝配式內裝方面，聚焦低碳裝飾材料、模塊部品以及智能家居產品，形成室內空間綠色、健康、智能全維度的解決方案。目前，睿住發展已在佛山、惠州、江門布局3座產業園，且成功取得ISO三體系、香港QSPSC、香港5S等認證，年產能達15萬立方米。截至報告期末，睿住發展實現年內簽約3.2億元，其中港澳業務報告期內已實現簽約1.3億元。



睿住發展，作為本集團持續培育的房地產科技賽道，在國內房地產發展周期的影響下，預見性的調整產品及市場策略，及時收縮國內PC構件(裝配式混凝土建築)市場份額，積極布局港澳及海外發達國家市場，整體發展已處於穩中向好的趨勢。以香港的MIC(裝配式模塊化建築)系列產品為著力點，布局裝配式內裝市場，且業務的邊界不再局限於商品房，而是所有建築，未來的市場前景本集團仍然充滿期待！

#### 4. 開發代建：聚焦現有存量資源，積極推進外部拓展

開發代建，本集團擬計劃新增業務板塊，承接重組完成後將持有的房地產開發資產的全鏈條開發管理，涵蓋物業設計、開發、規劃建造、銷售等全過程或階段性開發管理服務。在去槓桿的前提下，進一步瞄準如何製造「好產品、好價值」的新課題，以科技、健康、節能為導向，穩扎穩打深化經營基本功，向製造業學習，向專業的精細化經營管理要生產力。

代建業務，對於本集團來說並不陌生。過往幾年，集團已持續向公立醫院、學校以及用作康體、醫療及辦公等相關用途的各類建築或經營場所提供工程建設管理服務，均取得了市場的積極反饋。未來，除承接控股股東開發代建業務外，也將積極開拓第三方代建服務，通過項目管理整合資源、輸出品牌及標準，以定制化的解決方案和高品質的服務，為委託方創造價值。

## 四、未來展望

當前，房地產行業仍深處大周期底部區域震蕩，穿越周期是每家企業面臨的重要挑戰。對於本集團而言，若能順利完成本次重組，未來將能簡化其業務組成並專注於輕資產性質、專業化服務導向的業務，這一業務重心的轉移將能減少其在房地產市場的周期性風險敞口，且能夠憑藉在房地產全價值鏈深耕多年的專業積累，可實現更高的利潤率水平，給到所有股東更為合理的回報。

一切過往，皆為序章；所有未來，皆將可期。如重組順利完成，未來更具備可持續性的商業模式，一直以來務實且有足夠韌性的的企業文化，控股股東的支持與擔當，都足以成就美的置業成為一個更好、更值得期待上市公司，本集團對此深信不疑！

## 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25,134.11百萬元(2023年同期：人民幣36,334.59百萬元)，同比下降30.8%。經營利潤為人民幣351.32百萬元(2023年同期：人民幣2,609.93百萬元)，同比下降86.5%。報告期內利潤為人民幣596.18百萬元(2023年同期：人民幣1,665.50百萬元)，同比下降64.2%。報告期內，核心淨利潤下降63.3%至人民幣642.47百萬元(2023年同期：人民幣1,750.41百萬元)，本公司擁有人應佔核心淨利潤下降51.1%至人民幣418.56百萬元。本公司擁有人應佔利潤為人民幣375.87百萬元(2023年同期：人民幣782.10百萬元)，同比下降51.9%。每股基本及攤薄盈利為人民幣0.26元(2023年同期：人民幣0.58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202.1億元，合約銷售總建築面積約177.3萬平方米。

## 土地儲備

於2024年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積\*約2,500萬平方米，涉及315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

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24,104.75百萬元，較2023年同期的人民幣35,466.74百萬元下降32.0%，該減幅主要由於確認銷售面積的減少。確認銷售總面積為227.7萬平方米，較2023年同期的339.1萬平方米下降32.9%。

#### 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840.10百萬元，較2023年同期的人民幣724.89百萬元上升15.9%，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

報告期內，本集團的商業物業投資及運營收入為人民幣189.26百萬元，較2023年同期的人民幣142.96百萬元上升32.4%，該增幅主要是由於物業租賃服務及文化旅遊項目發展所致。

\* 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。

## 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22,813.09百萬元，較2023年同期的人民幣31,542.32百萬元下降27.7%，主要由於本期物業開發及銷售確認收入減少所致。

## 毛利

報告期內，本集團的毛利為人民幣2,321.03百萬元，較2023年同期的人民幣4,792.27百萬元下降51.6%。毛利的下降主要由於期內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。

## 其他收入及虧損－淨額

報告期內，本集團的其他收入及虧損－淨額為收益人民幣84.93百萬元，2023年同期為虧損人民幣110.81百萬元。上述其他收入及虧損主要包括管理及諮詢服務收入、賠償收入、出售附屬公司虧損、出售合營企業及聯營公司收益／虧損、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、投資物業的公平值變動產生的虧損等。該增幅主要由於管理及諮詢服務收入增加及出售附屬公司虧損減少綜合所致。

## 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1,130.57百萬元，較2023年同期的人民幣1,170.62百萬元基本持平。

## 行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣586.76百萬元，較2023年同期的人民幣767.19百萬元下降23.5%，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。

## 財務成本 — 淨額

本集團的財務成本 — 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，本集團的財務成本淨額為人民幣93.66百萬元，較2023年同期人民幣1.86百萬元財務成本的變動，主要由於報告期內利息費用增加及利息收入減少所致。

## 分佔合營企業及聯營公司業績

報告期內，本集團分佔合營企業及聯營公司業績為人民幣996.25百萬元，較2023年同期人民幣142.76百萬元的變動，主要由於部份合營企業及聯營公司項目在本期內集中交付，實現合營企業及聯營公司淨利潤的增長所致。

## 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375.87百萬元，較2023年同期的人民幣782.10百萬元下降51.9%。

## 流動資金及資金資源

### 現金狀況及可用資金

於2024年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣13,489.99百萬元(2023年12月31日：人民幣20,141.70百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣11,412.17百萬元(2023年12月31日：人民幣17,553.07百萬元)，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(2023年12月31日：人民幣50.00百萬元)，受限制現金為人民幣2,027.82百萬元(2023年12月31日：人民幣2,538.63百萬元)。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2024年6月30日，本集團預售監管資金為人民幣1,490.88百萬元。於2024年6月30日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣118,564.00百萬元。

## 借款及淨負債率

於2024年6月30日，本集團總借款為人民幣37,105.17百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣23,040.53百萬元及人民幣14,064.64百萬元。於2024年6月30日，淨負債率為50.1% (2023年12月31日：35.8%)，淨負債率的上升主要由於期末本集團總現金及銀行存款較上年末減少。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943.34百萬元，較2023年同期人民幣1,085.15百萬元減少人民幣141.81百萬元，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。

## 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2024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47,074.27百萬元(2023年12月31日：人民幣61,869.80百萬元)。

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2024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4,877.86百萬元(2023年12月31日：人民幣6,575.98百萬元)。

## 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。

## 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。

## 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(「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)與杭州利炬商務服務有限公司(「賣方」)及寧波市美睿房地產發展有限公司(「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。代價應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。收購已於2024年1月11日完成。於本公告日期，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。

### 實物分派及建議分派

於2024年6月23日，本公司宣佈擬實施以實物形式分派（「實物分派」）本公司直接全資附屬公司美的建業（英屬維京群島）有限公司（「私人公司」）股份（「私人公司股份」）予股東（「選擇實物分派的股東」），並提供現金替代（「現金替代」）予選擇不接納私人公司股份的股東（「選擇現金的股東」），據此，本公司將內部重組本集團的房地產開發及銷售業務（不包括本集團持有及運營的商業物業和產業園）（「房開業務」），由私人公司持有該業務，同時組建私人公司及其附屬公司（「私人公司集團」），接著通過實物分派私人公司股份的方式將私人公司集團從本集團剝離（「建議分派」）。

基於建議分派：

- 實物分派應按每股本公司股份對應一股私人公司股份的基準實施；及
- 根據現金替代應就選擇現金的股東持有的每股股份支付5.90港元現金代價，該金額較本公司股份於2024年6月23日前最後一個交易日在聯交所所報收市價每股3.75港元溢價約57.3%。

為促成建議分派，控股股東已承諾(i)根據其截至記錄日期在本公司的持股量，選擇、接受並持有實物分派項下全數私人公司股份（即不選擇現金替代）；及(ii)就選擇現金的股東（如有）未有接納的私人公司股份而言，在建議分派完成時或前後向本公司收購或安排其全資附屬公司收購該等私人公司股份，並向本公司支付與其應付或已付給選擇現金的股東的現金替代等值的代價（即可能出售事項）。



建議分派及可能出售事項須待本公司獨立股東於本公司將於2024年9月2日召開的股東特別大會上作出必要批准後方可作實。倘獲得必要批准並完成建議分派及可能出售事項，私人公司集團將不再成為本公司的附屬公司，並將由控股股東(或其全資附屬公司)和選擇實物分派的股東通過持有私人公司股份而持有，本公司將繼續經營保留業務(包括物業管理服務業務、商業物業和產業園業務、房地產科技業務及建設項目管理業務)(「保留業務」)，而本公司股份將繼續於聯交所上市。

建議分派的目的是使本公司股東能夠變現其在本公司的投資，並減少其與本公司股份相關的房開業務投資風險，同時使得本公司專注於發展保留業務。

詳情請參閱本公司日期為2024年6月23日的公告及日期為2024年8月16日的通函。

### **自2023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2023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**

除上文的「實物分派及建議分派」所披露者外，本集團並無重大期後事項。

### **人力資源**

於2024年6月30日，本集團聘用9,593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「2020年購股權計劃」及「2021年股份獎勵計劃」段落。

## **終止2020年購股權計劃及2021年股份獎勵計劃並採納2024年購股權計劃及2024年股份獎勵計劃**

自2023年1月1日起，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」）第17章已被修訂，並適用於購股權計劃及股份獎勵計劃。就此而言，上市規則第17章有若干變更，最終導致本公司股東於2020年5月29日舉行的本公司股東週年大會上批准及採納的購股權計劃（「**2020年購股權計劃**」）及董事會於2021年4月22日批准及採納由獨立受託人管理的股份獎勵計劃（「**2021年股份獎勵計劃**」）須作出重大修訂。

鑑於此等修訂，本公司股東於2024年5月24日舉行的本公司股東週年大會上已批准終止2020年購股權計劃及2021年股份獎勵計劃，並採納一項新的購股權計劃（「**2024年購股權計劃**」）及一項新的股份獎勵計劃（「**2024年股份獎勵計劃**」）（統稱「**2024年股份計劃**」）。

### **2020年購股權計劃**

董事會已根據2020年購股權計劃於2021年4月22日向193位合資格參與者授出66,660,000份購股權，行使價為每股股份18.376港元。受限於歸屬條件的達成情況（包括達成績效目標），第一批40%購股權可於2023年4月22日至2027年4月21日行使、第二批40%購股權可於2024年4月22日至2027年4月21日行使及第三批20%購股權可於2025年4月22日至2027年4月21日行使。詳情請參閱本公司日期為2021年4月22日的公告。

截至2024年1月1日至2024年5月24日（即2020年購股權計劃終止日期）止期間，本公司並無授出任何購股權。於2024年1月1日及2024年5月24日，根據2020年購股權計劃可供授出的購股權數目分別為97,107,700及97,107,700。

於2024年6月30日，合共有23,423,400份購股權尚未行使，惟須受2020年購股權計劃歸屬條件規限分三批行使。

2020年購股權計劃已於2024年5月24日終止，並不可再據此授出購股權。儘管如此，所有在終止前授出的尚未行使的購股權將繼續根據2020年購股權計劃具有充份效力及作用。詳情請參閱本公司日期為2024年4月29日的通函。

## **2021年股份獎勵計劃**

董事會已根據2021年股份獎勵計劃於2021年4月22日無償向31位合資格參與者授出5,225,000股獎勵股份、於2022年5月13日無償向423位合資格參與者授出8,932,500股獎勵股份及於2023年5月12日無償向25位合資格參與者授出4,770,000股獎勵股份，惟須達成歸屬條件(包括董事會釐定的績效目標)後方可歸屬。詳情請參閱本公司日期為2021年4月22日、2022年5月13日及2023年5月12日的公告。

董事會於2024年3月27日釐定於2023年5月12日授出合共有4,770,000股獎勵股份因未能滿足歸屬條件已告失效。

截至2024年1月1日至2024年5月24日(即2021年股份獎勵計劃終止日期)止期間，本公司並無授出任何獎勵股份。於2024年1月1日及2024年5月24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109,758,200及109,758,200。

於2024年5月24日，根據2021年股份獎勵計劃並無未歸屬的獎勵股份。2021年股份獎勵計劃已於2024年5月24日終止，並不可再據此授出購股權。

## **2024年股份計劃**

2024年股份計劃於2024年5月24日起至2034年5月23日止10年期間有效及生效，惟可提前終止。受上市規則及2024年股份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。

根據2024年股份計劃及任何其他涉及發行或授出本公司新股份的購股權或獎勵股份或類似權利的計劃可授出的所有購股權及股份獎勵所涉及的新股份總數不得超過143,541,148股，相當於本公司股東於2024年5月24日舉行的本公司股東週年大會上採納2024年股份計劃日期當日已發行股份總數的約10%。

於2024年5月24日及2024年6月30日，根據2024年購股權計劃可授出的購股權數目及／或根據2024年股份獎勵計劃可授出的獎勵股份數目分別為143,541,148及143,541,148。

鑑於根據2020年購股權計劃授出的尚未行使購股權為本公司過往授出的購股權，且該等尚未行使購股權的條款及條件將維持不變，因此該等尚未行使購股權將不會計入上述授權限額。

截至2024年5月24日至2024年6月30日止期間，本公司並無根據2024年購股權計劃授出任何購股權及／或根據2024年股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。於2024年6月30日，2024年購股權計劃項下並無尚未行使的購股權及／或2024年股份獎勵計劃項下並無尚未歸屬的獎勵股份。

### **購買、出售或贖回上市證券**

截至2024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2024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2024年6月30日止六個月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2024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。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，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有關情況。

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、檢討及減輕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2024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2024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2024年6月30日止六個月的中期股息(2023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。2024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，2024年8月16日

於本公告日期，本公司執行董事為郝恒樂先生、王大在先生、王全輝先生及林戈先生；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。