

美的置業控股有限公司

MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3990

2024

中期報告

目錄

2	財務摘要	37	中期簡明合併資產負債表
3	主席報告	39	中期簡明合併權益變動表
8	管理層討論與分析	41	中期簡明合併現金流量表
21	企業管治及其他資料	42	中期財務資料附註
35	中期財務資料的審閱報告	75	公司資料
36	中期簡明合併綜合收益表		

企業簡介

美的置業控股有限公司(「本公司」及其附屬公司「本集團」或「美的置業」)(股份代號：3990.HK)，是香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市企業及廣東省百強民營房企，被納入恒生港股通等成分指數。本集團創立於2004年，以「智慧健康生活服務商」的發展定位為指引，構建「開發+運營+房地產科技」的複合型發展生態，持續向高質量發展穩健邁進。

傳承品牌的製造業基因和良好信譽口碑，公司始終將房地產事業的本質視為民生實業。圍繞住宅開發業務，公司堅持「聚焦深耕，戰略升級」路徑，未來將專注於布局一二線高潛城市，堅持瞄準中產和高淨值改善型目標客群，堅持走「高質量、新科技、好服務」的品質深耕路線，以用戶為中心，打造科技智能、綠色節能、健康多能的美好人居體驗。

針對物業服務、商業管理的運營業務，公司聚焦強化輕資產經營能力，通過運營創新開拓第三方業務，做好客戶經營，實現有質量的增長。而對於承載公司轉型升級戰略的房地產科技產業，緊扣好房子、好社區、好服務的全生命周期需求，力主發展綠色裝配式產業、空間智能產業，緊緊依靠技術創新的關鍵變量，不斷推進公司產業生態向工業化、數字化、綠色化轉型升級。

未來，美的置業將繼續堅持長期主義，厚植實業根基，以高品質、能兌現、可持續的方式，為社會創造更大的價值。

財務摘要

業績摘要

	截至6月30日止6個月		
	2024年	2023年	變動
收入(人民幣百萬元)	25,134.1	36,334.6	-30.8%
毛利(人民幣百萬元)	2,321.0	4,792.3	-51.6%
淨利潤(人民幣百萬元)	596.2	1,665.5	-64.2%
核心淨利潤*(人民幣百萬元)	642.5	1,750.4	-63.3%
本公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	375.9	782.1	-51.9%
本公司擁有人應佔核心淨利潤**(人民幣百萬元)	418.6	855.7	-51.1%
每股基本盈利(人民幣元)	0.26	0.58	-55.2%

資產負債表摘要

	於2024年	於2023年	變動
	6月30日	12月31日	
總資產(人民幣百萬元)	178,998.0	201,579.2	-11.2%
總現金及銀行存款(人民幣百萬元)	13,490.0	20,141.7	-33.0%
短期借貸(人民幣百萬元)	9,084.2	12,234.1	-25.7%
長期借貸(人民幣百萬元)	28,020.9	25,834.8	8.5%
權益總額(人民幣百萬元)	47,148.1	50,118.7	-5.9%
總負債／總資產	73.7%	75.1%	-1.5%
淨負債率	50.1%	35.8%	14.3%

* 「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。

尊敬的股東：

本人欣然向閣下提呈本集團截至2024年6月30日止六個月（「報告期」）的中期報告。

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41.4億元中期票據，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和並紮實布局建築工業化及空間智裝產業領域。

* 「現金短債比」已剔除受限資金。

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。

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。

「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

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、更值得期待的上市公司，本集團對此深信不疑！

致謝

本人謹代表本公司董事會(「**董事會**」或「**董事**」)，借此機會對各界的信任和支持致以誠摯的謝意。未來，本集團將繼續提升，為股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會創造更多價值。

主席、執行董事兼總裁
郝恒樂

2024年8月16日
香港

管理層討論與分析

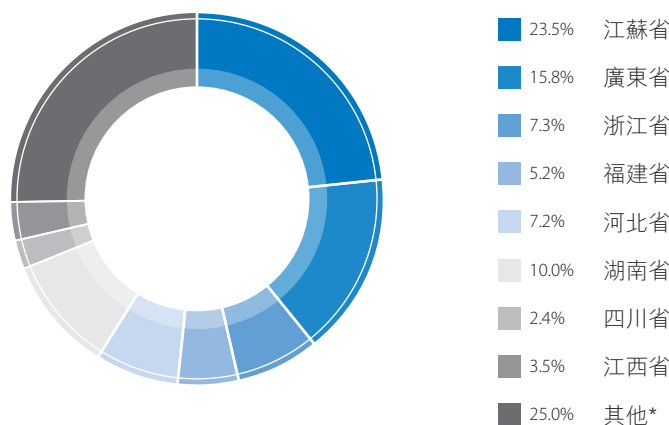
整體表現

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

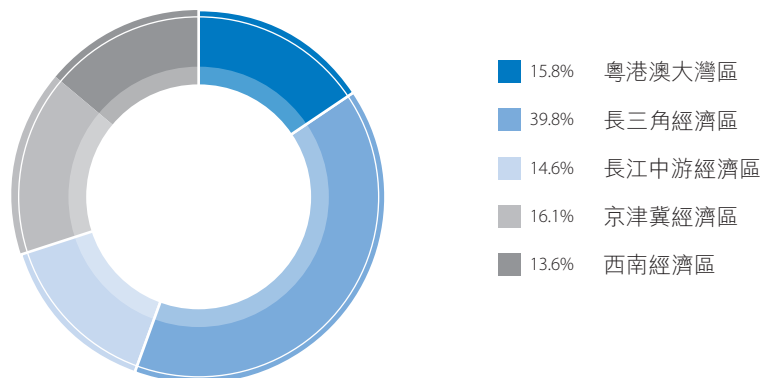
報告期內，本集團連同合營企業及聯營公司共實現合約銷售金額約人民幣202.1億元，合約銷售總建築面積約177.3萬平方米。

按省份劃分的合約銷售分佈圖



* 其他：雲南省、安徽省、天津市、廣西壯族自治區、河南省、貴州省、湖北省、重慶市、遼寧省和上海市。

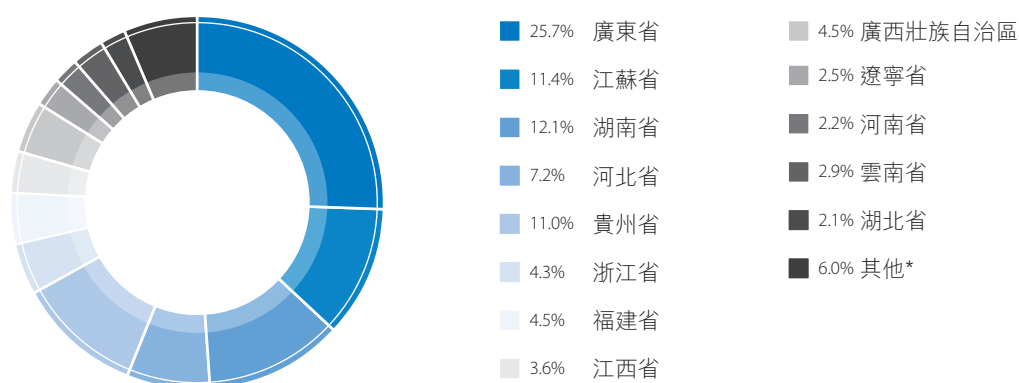
按區域劃分的合約銷售分佈圖



土地儲備

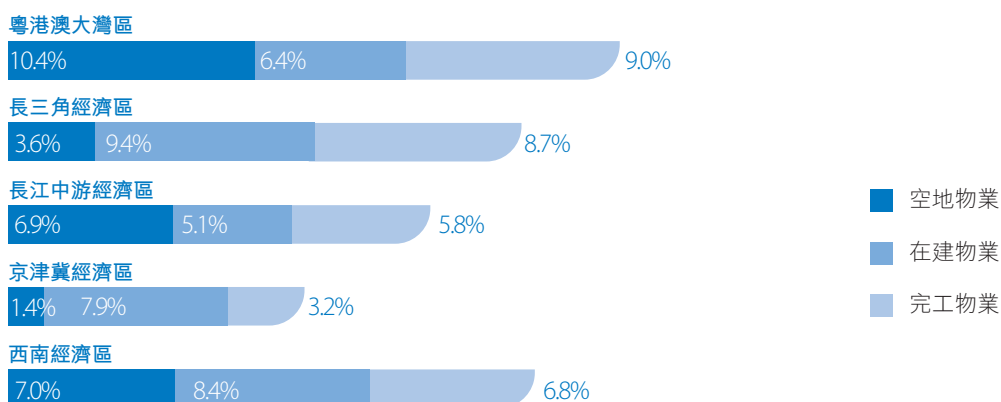
於2024年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積*約2,500萬平方米，涉及315個物業開發項目，分佈於粵港澳大灣區、長三角經濟區、長江中游經濟區、京津冀經濟區和西南經濟區五大區域。

按省份劃分的土地儲備分佈圖



* 其他：四川省、重慶市、安徽省、天津市和上海市。

按工程狀態的區域分佈圖



* 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。

管理層討論與分析(續)

按城市劃分的土地儲備(於2024年6月30日)

我們附屬公司開發的物業

區域	城市	項目數量	已竣工 可供出售 及可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來 開發規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
粵港澳大灣區	佛山	28	1,161,071	786,224	1,358,881	3,306,177
	陽江	2	107,930	121,855	539,440	769,225
	茂名	1	90,307	1,626	464,149	556,082
	河源	2	173,418	26,924		200,343
	廣州	4	130,652	23,138		153,790
	惠州	2	134,153			134,153
	肇慶	4	79,422			79,422
	江門	2	75,347			75,347
	東莞	1	14,479			14,479
	中山	3	20,496			20,496
	小計	49	1,987,276	959,768	2,362,470	5,309,513
長三角經濟區	徐州	12	388,118	342,148	417,974	1,148,239
	泉州	8	284,857	468,115	226,723	979,695
	揚州	2	76,098	283,660	164,413	524,171
	金華	6	75,199			75,199
	寧波	9	248,319			248,319
	溫州	1		243,960		243,960
	鎮江	3	81,128	145,630		226,757
	無錫	4	23,646	89,554		113,200
	南京	3	29,693			29,693
	常州	2	39,577	951		40,528
	蘇州	3	22,398			22,398
	上海	2	43,794			43,794
	杭州	2	19,503			19,503
	阜陽	1	9,285			9,285
	南通	1	7,500			7,500
	台州	1	597			597
	合肥	1	12,471			12,471
泰州	1	522			522	
	小計	62	1,362,707	1,574,018	809,109	3,745,834

區域	城市	項目數量	已竣工 可供出售 及可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來 開發規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
長江中游經濟區	湘潭	3	80,399	186,806	639,977	907,182
	長沙	8	182,238	243,237	275,110	700,585
	株洲	10	247,073	117,802	247,893	612,768
	武漢	2	234,396	135,092	144,463	513,951
	贛州	2	103,573	76,359		179,932
	郴州	2	31,414	126,941		158,355
	岳陽	2	48,043	71,651		119,694
	南昌	3	114,577	90,798		205,374
	衡陽	2	46,569	1,506	171,521	219,596
	上饒	3	70,531			70,531
	九江	2	43,677			43,677
	小計	39	1,202,490	1,050,192	1,478,964	3,731,646
京津冀經濟區	邯鄲	17	373,069	971,692	81,144	1,425,906
	瀋陽	9	175,587	264,719	107,290	547,596
	鄭州	2	32,535	131,395	128,265	292,194
	邢台	6	44,934	275,869		320,803
	洛陽	2	14,193	209,690		223,883
	天津	1	19,388	36,975		56,363
	開封	1	23,702		0	23,702
	小計	38	683,408	1,890,340	316,699	2,890,447
西南經濟區	貴陽	8	669,803	587,038	590,239	1,847,080
	遵義	7	214,374	430,618	214,370	859,363
	昆明	3	323,892	290,859	110,531	725,282
	梧州	1	30,265	119,955	595,710	745,931
	成都	3	54,070	253,648		307,718
	南寧	3	74,260	168,048	51,252	293,560
	重慶	5	196,692	83,774		280,466
	樂山	1	28,726			28,726
	眉山	2	9,874			9,874
	小計	33	1,601,956	1,933,942	1,562,102	5,098,000

管理層討論與分析(續)

合營企業／聯營公司所持物業*

區域	城市	項目數量	已竣工 可供出售 及可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來 開發規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
粵港澳大灣區	佛山	12	77,501	343,328	110,462	531,291
	江門	4	71,208	25,839		97,047
	珠海	2	29,609	51,230		80,839
	東莞	1	4,908	80,829		85,737
	茂名	1	25,673	10,306	51,804	87,783
	惠州	1		42,852	13,161	56,013
	廣州	2	14,778	54,336	16,868	85,982
	小計	23	223,677	608,720	192,295	1,024,692
長三角經濟區	無錫	6	129,294	115,950	32,247	277,490
	徐州	6	58,729	157,470	6,190	222,388
	阜陽	2	69,242	76,500	45,318	191,060
	紹興	2	103,025	144,250		247,275
	溫州	2	12,900			12,900
	福州	4	90,159	38,786		128,945
	金華	2	7,337	177,843		185,181
	合肥	2	71,893			71,893
	南京	4	20,322	3,610		23,932
	蘇州	2	18,418			18,418
	常州	1	67,991	2,918		70,909
	泉州	1	2,340			2,340
	上海	1	56,597			56,597
	寧波	1	4,045			4,045
	揚州	1	37,086	2,285		39,371
	南通	1	11,440	23,640		35,080
	鎮江	2	6,177			6,177
杭州	1	16,882			16,882	
舟山	1	2,253			2,253	
小計	42	786,129	743,252	83,755	1,613,136	

區域	城市	項目數量	已竣工 可供出售 及可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來 開發規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
長江中游經濟區	南昌	7	83,531	100,815	89,824	274,171
	長沙	3	84,418	19,962		104,380
	常德	2	21,009	30,910	103,100	155,019
	贛州	1	15,490	48,237	25,104	88,831
	株洲	1	11,890			11,890
	九江	1	12,186			12,186
	小計	15	228,524	199,924	218,029	646,476
京津冀經濟區	邯鄲	2	17,623			17,623
	天津	2	30,869	52,899		83,768
	瀋陽	1	41,594	1,471	23,164	66,228
	邢台	1	3,036			3,036
	小計	6	93,122	54,369	23,164	170,655
西南經濟區	重慶	4	56,224	26,467	99,877	182,568
	成都	3	23,031	69,744	42,978	135,754
	南寧	1	4,161	31,420	25,181	60,762
	小計	8	83,416	127,631	168,036	379,084
	總計	315	8,252,705	9,142,156	7,214,622	24,609,483

* 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。

物業分佈地圖

5

大核心經濟區

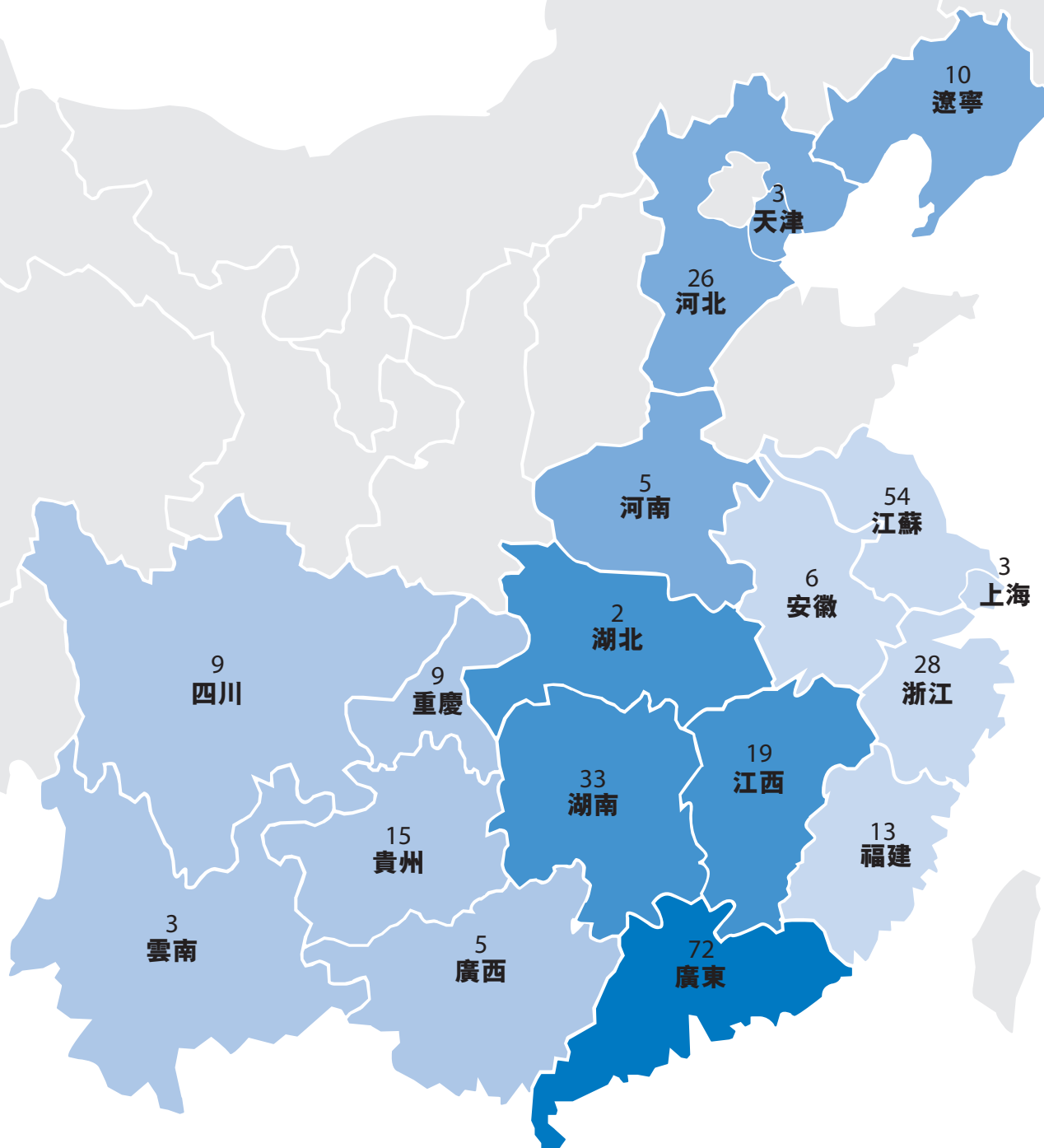
18

省級行政單位

315

項目*

* 其中包括94個通過合營企業及聯營公司參與的項目。



管理層討論與分析(續)

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。

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966.25百萬元，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。

管理層討論與分析(續)

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。收購已於2024年1月11日完成。於本報告日期，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若干商業物業和產業園(「保留業務」))(「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，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)。

管理層討論與分析(續)

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及餘下業務(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)(連同保留業務「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

除本報告所披露者外，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。

遵守《企業管治守則》

本公司已採納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」)附錄C1所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文，作為其企業管治政策及常規。

本公司一直致力於達致高水平的企業管治，藉此提高對本公司股東的透明度及問責性。董事會相信，良好的企業管治將有助於本公司為其股東帶來最大的企業價值。董事會將繼續參照上市規則附錄C1檢討及監察已制定的程序，以維持本公司高水平的企業管治。

截至2024年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則的條文，惟下文「主席兼總裁」一段所述的偏離情況除外。

董事會

董事會負責確立本集團的未來發展方向、整體策略及政策，評估本集團的表現，及批准性質重大的事宜。董事會授權本公司的高級管理層負責本集團的日常管理、行政及營運，且高級管理層負責執行董事會釐定的策略及政策，並按其專業範疇負責監察本集團的不同業務及職能。

董事會的組成

於截至2024年6月30日止六個月直至本中期報告日期的在任董事如下：

執行董事

郝恒樂先生(主席兼總裁)
王大在先生(於2024年6月11日獲委任)
王全輝先生
林戈先生
張子良先生(於2024年6月11日辭任)

非執行董事

何劍鋒先生
趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生
歐陽偉立先生
陸琦先生

截至2024年6月30日止六個月，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，委任最少三名獨立非執行董事(佔董事會成員人數最少三分之一)，包括最少一名擁有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

各董事相互間概無財務、業務、家庭或其他重大或相關的關係。

企業管治及其他資料(續)

主席兼總裁

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

董事會已於2018年9月12日根據上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍(於2019年1月1日修訂及採納)。於2024年6月30日，審核委員會由三名成員組成，包括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)以及一名非執行董事(趙軍先生)。譚勁松先生為具備適當專業資格以及會計及財務管理專業知識的獨立非執行董事。概無審核委員會成員為本公司核數師的前任合夥人。

審核委員會負責(其中包括)檢討及監察本集團合併財務報表是否完整、檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效、檢討內部審計部門開展的工作結果及監察本集團內部審計職能的成效。審核委員會亦負責就委任外聘核數師向董事會作出推薦建議及批准外聘核數師的薪酬及聘用條款。審核委員會在年度審計開始前將與外聘核數師討論審計性質及範疇、重大風險分析及會計政策變動對本集團財務報表的影響。審核委員會須按適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及審計程序的成效。

審核委員會(續)

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。

根據上市規則第13.51B(1)條更新董事資料

除下文所述者外，自本公司最近刊發的年度報告以來，概無董事資料變更須根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段予以披露。

委任王大在先生

王大在先生，47歲，獲委任為本公司執行董事，自2024年6月11日起生效。王先生現任本公司的主要附屬公司美的置業集團有限公司執行總裁，主要協助本公司主席、執行董事兼總裁郝恒樂先生處理本集團日常經營事務。自2018年4月加入本集團起，王先生於美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i) 戰略投資中心副總經理；(ii) 粵桂區域公司總經理；及(iii) 中部區域公司總經理。王先生亦於本公司其他附屬公司擔任多個董事職位，包括鄭州市美的房地產開發有限公司、杭州美的房地產發展有限公司及寧波市梅山美的房地產發展有限公司。

王先生於1998年畢業於中國中山大學國際企業管理專業，取得經濟學學士學位，後於2010年取得高級管理人員工商管理碩士學位。

有關何劍鋒先生的資料更新

何劍鋒先生於2024年7月2日辭任美的集團股份有限公司(深圳交易所：000333)非執行董事。

有關趙軍先生的資料更新

趙軍先生於2024年7月2日獲委任為美的集團股份有限公司(深圳證券交易所：000333)非執行董事，並於同日退任美的集團股份有限公司監事。

有關譚勁松先生的資料更新

譚勁松先生於2024年3月15日辭任廣州農村商業銀行股份有限公司(聯交所：1551)獨立非執行董事。

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。

企業管治及其他資料(續)

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。

股權掛鈎協議

除下文及本報告中期財務資料附註22「以股份為基礎的付款」所披露者外，本公司於截至2024年6月30日止六個月並無訂立任何股權掛鈎協議及於2024年6月30日，並無存在由本公司訂立的任何股權掛鈎協議。

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，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

2020年購股權計劃於2020年5月29日起至2030年5月28日止10年期間有效及生效。根據本公司股東於2024年5月24日舉行的股東週年大會上通過的決議案，2020年購股權計劃已終止，且不得據此進一步授出購股權。於有關終止前已授出但當時尚未行使的所有未行使購股權將根據2020年購股權計劃繼續具有十足效力及作用。詳情請參閱本公司日期為2021年4月22日的公告及本公司日期為2024年4月29日的通函。

2020年購股權計劃的主要條款概述如下：

2020年購股權計劃旨在使本集團能夠認可及肯定本集團任何成員公司的任何董事或候任董事以及本集團任何成員公司的任何管理層、核心技術人員、高級人員、經理及僱員(「**購股權計劃合資格參與者**」)已經或可能對本集團作出(不論直接或間接)的貢獻、向購股權計劃合資格參與者提供最佳的報酬，以及吸引、挽留及激勵購股權計劃合資格參與者繼續為本集團的增長及發展作出貢獻；及為購股權計劃合資格參與者提供直接經濟利益，以維持本集團與購股權計劃合資格參與者之間的長期關係。

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(續)

2020年購股權計劃(續)

根據2020年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過於2020年5月29日已發行股份總數的10%(即123,056,700股股份,相當於本報告日期已發行股份總數約8.57%),除非本公司尋求其股東於股東大會上批准更新2020年購股權計劃的10%上限。當全面行使根據2020年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使的購股權時,可予發行的股份總數上限不得超過不時已發行股份的30%。倘有關授出將導致超過該30%上限或最高允許上限,則不得授出購股權。

根據2020年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃,每名購股權計劃合資格參與者於截至有關授出日期(包括該日)止任何12個月期間有權獲授購股權的最高數目不得超過本公司已發行股份總數的1%。倘進一步授出超出該上限的購股權,則須經其股東於股東大會上另行批准。

根據2020年購股權計劃向董事、最高行政人員或本公司主要股東或彼等各自任何聯繫人授出的任何購股權,須經獨立非執行董事(不包括身為該等購股權的建議承授人的獨立非執行董事)批准。此外,倘於截至有關授出日期(包括該日)止任何12個月期間向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人授出的任何購股權合共超過本公司已發行股份總數的0.1%及總值(根據本公司股份於各授出日期的收市價計算)超過5百萬港元,則須經其股東於股東大會上批准。

行使價最少應為以下較高者:(i)股份於授出日期在聯交所每日報價表所列之收市價;(ii)股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價;及(iii)股份於授出日期之現行面值。每次授出購股權的代價為1.00港元或人民幣1.00元(或董事會可能釐定以任何貨幣計值的其他面值金額),須於授出購股權日期起計28天內支付,並須於行使相關購股權時全數支付行使價。

受上市規則及2020年購股權計劃的條款及條件所規限,董事會在向購股權計劃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(包括但不限於購股權計劃合資格參與者及/或本公司須達到的任何績效目標及購股權在可獲行使前須最少持有的期限,如有)。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。

董事會已根據2020年購股權計劃於2021年4月22日(「2021購股權授出日期」)向193位購股權計劃合資格參與者授出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。該等購股權於2021購股權授出日期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。

企業管治及其他資料(續)

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(續)

2020年購股權計劃(續)

截至2024年6月30日止六個月，根據2020年購股權計劃已授出的購股權變動如下：

類別及 承授人姓名	授出日期 (附註1)	可行使期限 (附註2)	每股 行使價 港元	購股權數目					於2024年 6月30日 尚未行使
				於2024年 1月1日 尚未行使	期內 已授出	期內 已行使	期內 已註銷	期內 已失效	
董事									
郝恒樂先生	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	3,850,000	–	–	–	–	3,850,000
王大在先生(於2024年 6月11日獲委任)	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	616,000	–	–	–	–	616,000
王全輝先生	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	770,000	–	–	–	–	770,000
林戈先生	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	616,000	–	–	–	–	616,000
趙軍先生	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	770,000	–	–	–	–	770,000
張子良先生(於2024年 6月11日辭任)	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	616,000	–	–	–	–	616,000
小計				7,238,000	–	–	–	–	7,238,000
本集團僱員合計	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	18,711,000	–	–	–	(2,525,600)	16,185,400
								(附註3)	
小計				18,711,000	–	–	–	(2,525,600)	16,185,400
總計				25,949,000	–	–	–	(2,525,600)	23,423,400

附註：

- 於緊接2021年購股權授出日期前(即2021年4月21日)的每股收市價為17.96港元。
- 受限於歸屬條件的達成情況，於2021年購股權授出日期授出的第一批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。該等歸屬條件包括：(i)參照本公司截至2021年12月31日止年度的經審核合併財務報表，達成的若干財務表現指標；(ii)承授人所屬單位的業績考評結果；(iii)承授人的個人績效考評結果；及(iv)購股權在可獲行使前須最少持有的期限。
- 截至2024年6月30日止六個月，若干購股權因終止僱傭而失效。

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，於悉數行使後，各自相當於本中期報告已發行股份總數約6.77%。

於2024年6月30日，合共23,423,400份購股權尚未行使，並可根據2020年購股權計劃的歸屬條件分三批行使。

有關詳情，請參閱本報告中期財務資料附註22。

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(續)

2021年股份獎勵計劃

2021年股份獎勵計劃於2021年4月22日起至2031年4月21日止10年期間有效及生效。根據本公司股東於2024年5月24日舉行的股東週年大會上通過的決議案，2021年股份獎勵計劃已終止，且不得據此進一步授出股份獎勵。

2021年股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

2021年股份獎勵計劃旨在使本集團能夠認可及肯定本集團任何成員公司的任何董事或候任董事以及本集團任何成員公司的任何管理層、核心技術人員、高級人員、經理及僱員(「**獲選參與者**」)已經或可能對本集團作出(不論直接或間接)的貢獻、向獲選參與者提供最佳的報酬，以及吸引、挽留及激勵獲選參與者繼續為本集團的增長及發展作出貢獻；及為獲選參與者提供直接經濟利益，以維持本集團與獲選參與者之間的長期關係。

根據2021年股份獎勵計劃可授出的股份數目上限合共不得超過於2021年4月22日已發行股份總數的10%(即123,056,700股股份，相當於本報告日期已發行股份總數約8.57%)，而任何時間可向任何一名獲選參與者授出的未歸屬股份數目上限不得超過不時已發行股份總數的1%。

受上市規則及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，並訂定所授出獎勵股份的最短歸屬期。在釐定獲選參與者時，董事會須考慮的事項包括但不限於相關獲選參與者對本集團的現有及預期貢獻。

除董事會不時規定的任何額外代價外，須自授予獎勵股份當日起計28日內支付1.00港元或人民幣1.00元(或董事會可能釐定以任何貨幣計值的其他面值金額)的象徵式接納費。

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名合資格參與者授出5,225,000股獎勵股份、於2022年5月13日無償向423名合資格參與者授出8,932,500股獎勵股份及於2023年5月12日(「**2023年獎勵股份授出日期**」)無償向25名合資格參與者授出4,770,000股獎勵股份，惟須達成歸屬條件(包括董事會釐定的服務年期及績效目標)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日的公告以及本公司日期為2024年4月29日的通函。

企業管治及其他資料(續)

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(續)

2021年股份獎勵計劃(續)

截至2024年6月30日止六個月，根據2021年股份獎勵計劃已授出的獎勵股份變動如下：

類別及 承授人姓名	授出日期 (附註1)	歸屬日期 (附註2)	獎勵股份數目					於2024年 6月30日 尚未歸屬
			於2024年 1月1日 尚未歸屬	期內 已授出	期內 已歸屬	期內 已註銷	期內 已失效	
董事								
郝恒樂先生	12/05/2023	(附註3)	700,000	-	-	-	(700,000)	-
王大在先生(於2024年 6月11日獲委任)	12/05/2023	(附註3)	280,000	-	-	-	(280,000)	-
王全輝先生	12/05/2023	(附註3)	280,000	-	-	-	(280,000)	-
林戈先生	12/05/2023	(附註3)	280,000	-	-	-	(280,000)	-
張子良先生(於2024年 6月11日辭任)	12/05/2023	(附註3)	280,000	-	-	-	(280,000)	-
小計			1,820,000	-	-	-	(1,820,000)	-
本集團僱員合計	12/05/2023	(附註3)	2,950,000	-	-	-	(2,950,000)	-
小計			2,950,000	-	-	-	(2,950,000)	-
總計			4,770,000	-	-	-	(4,770,000)	-

附註：

- 除象徵式接納費外，獎勵股份乃無償授出。緊接2023年獎勵股份授出日期前(即2023年5月11日)的收市價為每股8.98港元。獎勵股份於2023年獎勵股份授出日期(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的收市價釐定，而有關獎勵股份以股份為基礎的付款已根據香港財務報告準則第2號計入中期財務資料。由於承授人有權收取於歸屬期內支付的股息，因此毋需就截至2023年12月31日止年度的末期股息作調整。詳情請參閱本報告中期財務資料附註22。
- 獎勵股份的歸屬取決於表現指標的達成情況。表現指標包括：(i)達成若干財務表現指標，例如參照本公司有關財政年度經審核綜合財務報表的投資資本回報率；(ii)承授人所屬單位的業績考評結果；及(iii)承授人的個人績效考評結果，考慮的因素包括但不限於對本集團的貢獻及服務年期。
- 受限於歸屬條件(包括符合以上附註2所述表現目標)的達成情況，於2023年獎勵股份授出日期授出的獎勵股份將可於2023年獎勵股份授出日期起計不少於12個月的營業日(或董事會釐定的其他日期)歸屬。然而，董事會於2024年3月27日決定，於2023年獎勵股份授出日期授出的合共4,770,000股獎勵股份因未達成歸屬條件而失效。

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，各自相當於本中期報告已發行股份總數約7.65%。

於2024年5月24日，2021年股份獎勵計劃項下並無尚未歸屬的獎勵股份。

有關詳情，請參閱本報告中期財務資料附註22。

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(續)

2024年股份計劃

2024年股份計劃的年期、目的及合資格參與者

2024年股份計劃已於2024年5月24日(「採納日期」)舉行的本公司股東週年大會上獲本公司股東批准及採納，其於由採納日期起至2034年5月23日止10年期間有效及生效。以下為2024年股份計劃的主要條款概要：

2024年股份計劃旨在使本集團能夠(a)肯定及認可本集團任何成員公司的董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)及僱員(不論全職或兼職)(包括分別根據2024年購股權計劃及2024年股份獎勵計劃獲授購股權或獎勵股份，作為與該等公司訂立僱傭合約的誘因的人士)(「合資格參與者」)對本集團已作出或可能作出(不論直接或間接)的貢獻、向合資格參與者提供最佳質量的報酬，以及吸引、挽留及激勵合資格參與者繼續為本集團的增長及發展作出貢獻；及(b)向合資格參與者提供直接經濟利益，以維持本集團與合資格參與者之間的長期關係。

於釐定各合資格參與者的資格基準時，董事會將考慮各項因素，包括但不限於合資格參與者於本集團的業務經驗、服務年期、個人表現、所投入時間、責任或參考現行市場慣例及行業標準僱傭條件，以及個人對本集團發展及未來增長的貢獻或潛在貢獻。

計劃授權限額

就根據2024年股份計劃可能授出的所有購股權及獎勵股份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(「其他計劃」)而可能發行的新股份總數將不超過143,541,148股股份(「計劃授權限額」)，相當於不超過於採納日期已發行股份總數約10%。本公司可於股東批准最後一次更新當日(或採納日期)起計3年後於股東大會上尋求股東批准「更新」計劃授權限額，或倘於3年內進行更新的情況下，於控股股東及其緊密聯繫人必須放棄投票贊成相關決議案的情況下獲得股東批准。

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計劃授權限額。

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(續)

2024年股份計劃(續)

向每名合資格參與者獲授的最高數目

根據2024年股份計劃及任何其他計劃，向每名合資格參與者授出或將授出購股權及股份獎勵所發行或將發行的新股份的最高數目不得超過於截至有關授出日期(包括該日)止任何12個月期間已發行股份總數的1%(不包括根據2024年股份計劃或任何其他計劃的條款而失效的任何購股權及/或獎勵股份)。倘進一步授出超出該上限的購股權及/或獎勵股份，則須根據上市規則經其股東於股東大會上另行批准。

向董事、最高行政人員或本公司主要股東或彼等各自任何聯繫人授出任何購股權及/或獎勵股份，均須經獨立非執行董事(不包括身為該等購股權及/或獎勵股份建議承授人的任何獨立非執行董事)批准。

倘董事會向董事(獨立非執行董事除外)或本公司最高行政人員或彼等各自之任何聯繫人授出新股份的獎勵股份，而導致於截至有關授出日期(包括該日)止任何12個月期間向該人士授出的所有獎勵股份(不論根據2024年股份獎勵計劃或任何其他計劃，但不包括根據2024年股份獎勵計劃條款已失效的任何獎勵股份)所涉及的新發行及將予發行股份合共超過已發行股份的0.1%或上市規則不時規定的有關百分比，則須根據上市規則經其股東於股東大會上批准該進一步授出新股份的獎勵股份。

倘董事會向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出購股權及/或獎勵股份，而導致於截至有關授出日期(包括該日)止任何12個月期間根據2024年股份獎勵計劃及任何其他計劃向該人士授出的所有購股權及/或獎勵股份(不包括根據相關計劃條款已失效的任何購股權及/或獎勵股份)所涉及的新發行及將予發行股份合共超過已發行股份的0.1%或上市規則不時規定的有關百分比，則須根據上市規則經其股東於股東大會上批准該等進一步授出的購股權及/或獎勵股份。

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(續)

2024年股份計劃(續)

授出購股權及獎勵股份

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。

購股權的承授人有權按授出日期釐定的行使價認購相應數目的股份。釐定行使價之基準最少應為以下較高者：(i) 股份於授出日期在聯交所每日報價表所列之收市價；(ii) 股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii) 股份於授出日期之現行面值。接納每次授出購股權的對價為1.00港元或人民幣1.00元(或董事會可能釐定以任何貨幣計值的其他面值金額)，須於授出購股權日期起計28天內支付，並須於行使相關購股權時全數支付行使價。該等購股權可於相關行使期內全部或部分行使，該行使期由董事會釐定並通知承授人，且不得超過自授出日期起計的10年。

除董事會另行釐定外，合資格參與者根據2024年股份獎勵計劃歸屬股份獎勵毋須支付購買價。然而，須在授予獎勵股份當日起計28日內支付1.00港元或人民幣1.00元(或董事會可能釐定以任何貨幣計值的其他面值金額)的象徵式接納費。

購股權及獎勵股份的歸屬

購股權及獎勵股份的歸屬將取決於合資格參與者是否達成由董事會不時釐定的表現指標(如有)。表現指標可能包括達成令人滿意的關鍵績效指標組成部分(例如本集團的業務表現及財務表現，或基於年度績效評估結果的部門及個人表現)，該等指標可能因合資格參與者而異。本公司的財務部負責編製有關集團層面表現指標的統計績效評估報告，人力資源部負責編製基於集團績效評估結果及個人績效評估結果的績效評估報告，並提交董事會審議和批准。為避免生疑，績效目標不適用於獨立非執行董事。

合資格參與者持有的購股權及新股份的獎勵股份的歸屬期必須至少為12個月，除非在若干特定情況下經董事會全權酌情另行釐定。

本公司設有追討機制，以便本公司在發生嚴重不當行為、本公司財務報表出現嚴重誤報或其他情況下收回或扣留任何合資格參與者的任何薪酬(其可能包括已授出的購股權及獎勵股份)。

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(續)

2024年股份計劃(續)

2024年股份計劃的管理

2024年購股權計劃及2024年股份獎勵計劃由董事會管理，其所作決定為最終決定，並對各方具約束力。

受託人獲委任管理2024年股份獎勵計劃。持有2024年股份獎勵計劃未歸屬股份的受託人(不論直接或間接)須就上市規則項下須經股東批准的事項放棄投票，除非法例另有規定須根據實益擁有人的指示投票，且給予有關指示。

有關2024年股份計劃詳情，請參閱本公司日期為2024年4月29日的通函。

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年股份計劃授出任何購股權或獎勵股份。於2024年5月24日及2024年6月30日，根據2024年股份計劃可供授出的購股權及獎勵股份數目分別為143,541,148及143,541,148，各自相當於本中期報告日期已發行股份總數約10%。

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或2024年股份獎勵計劃項下並無尚未歸屬的獎勵股份。

權益披露

董事權益

除下文所披露者外，於2024年6月30日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊之權益或淡倉；或根據本公司採納的標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份的好倉

姓名	身份	所持股份數目	所持相關股份數目	總計	概約股權百分比 (附註4)
郝恒樂先生	實益擁有人	5,885,000 (附註1)	3,850,000 (附註2)	9,735,000	0.68%
王大在先生(於2024年6月11日獲委任)	實益擁有人	840,400 (附註1)	616,000 (附註2)	1,456,400	0.10%
王全輝先生	實益擁有人	1,354,000 (附註1)	770,000 (附註2)	2,124,000	0.15%
林戈先生	實益擁有人	1,154,000 (附註1)	616,000 (附註2)	1,770,000	0.12%
何劍鋒先生	配偶權益	1,164,606,463 (附註3)	–	1,164,606,463	81.13%
趙軍先生	實益擁有人	1,000,000 (附註1)	770,000 (附註2)	1,770,000	0.12%
張子良先生(於2024年6月11日辭任)	實益擁有人	1,154,000 (附註1)	616,000 (附註2)	1,770,000	0.12%

附註：

- 該等股份包括：(i) 於2021年6月16日通過參與由獨立受託人管理的信託計劃無附加條件受讓由本公司控股股東盧德燕女士所持的股份，支付代價為每股14.354港元；及/或(ii) 本公司根據2021年股份獎勵計劃授出並已歸屬予承授人的獎勵股份。詳情請參閱上文的「2021年股份獎勵計劃」一段。
- 該等相關股份包括本公司根據2020年購股權計劃於2021年購股權授出日期授出的購股權，賦予承授人權利於自2021年購股權授出日期起計的六年期間分三批按行使價每股18.376港元認購本公司股份。詳情請參閱上文的「2020年購股權計劃」一段。
- 非執行董事何劍鋒先生為本公司控股股東盧德燕女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視為於盧德燕女士所持有本公司權益中擁有權益。
- 該百分比乃基於本公司於2024年6月30日之1,435,411,483股已發行股份計算。

除2020年購股權計劃、2021年股份獎勵計劃及上文所披露者外，截至2024年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉取得本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

企業管治及其他資料(續)

權益披露(續)

主要股東權益

除下文所披露者外，於2024年6月30日，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份的好倉

名稱／姓名	身份	所持股份數目	概約股權 百分比 (附註4)
美的發展控股(BVI)有限公司	實益擁有人	1,097,029,727	76.43%
盧德燕女士(附註1)	受控法團權益	1,164,606,463	81.13%
何享健先生(附註2)	與另一人士共同持有的權益	1,164,606,463	81.13%
何劍鋒先生(附註3)	配偶權益	1,164,606,463	81.13%

附註：

1. 盧德燕女士(「**盧女士**」)持有美的發展控股(BVI)有限公司(「**美的發展(BVI)**」)、美恒有限公司(「**美恒**」)及美域有限公司(「**美域**」)各自的全部股權，而此等公司繼而分別持有1,097,029,727股、30,000,000股及37,576,736股本公司股份。故根據證券及期貨條例，盧女士被視為於美的發展(BVI)、美恒及美域所持有本公司股份中擁有權益。
2. 何享健先生(「**何先生**」)與盧女士為一致行動人士，故根據證券及期貨條例，何先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益，亦為本公司控股股東。然而，誠如何先生與盧女士於2018年5月14日訂立的一致行動契約中所確認，何先生並無持有本集團的任何經濟利益(包括獲分派股息的權利)。
3. 非執行董事何劍鋒先生為盧女士的配偶。故根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視為於盧女士所持有本公司權益中擁有權益，亦為本公司控股股東。
4. 該百分比乃基於本公司於2024年6月30日之1,435,411,483股已發行股份計算。

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)。



羅兵咸永道

致美的置業控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第36至74頁的中期財務資料，此中期財務資料包括美的置業控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2024年6月30日的中期簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明合併綜合收益表、中期簡明合併權益變動表及中期簡明合併現金流量表，以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2024年8月16日

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 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	6	25,134,114	36,334,586
銷售成本	7	(22,813,088)	(31,542,320)
毛利		2,321,026	4,792,266
其他收入及虧損 — 淨額	8	84,930	(110,808)
銷售及營銷開支	7	(1,130,566)	(1,170,621)
行政開支	7	(586,758)	(767,194)
金融資產的減值虧損淨額		(337,308)	(133,718)
經營利潤		351,324	2,609,925
財務收益	9	94,010	158,234
融資成本	9	(187,666)	(160,090)
財務成本 — 淨額	9	(93,656)	(1,856)
分佔合營企業及聯營公司業績	13	966,253	142,764
所得稅前利潤		1,223,921	2,750,833
所得稅開支	10	(627,742)	(1,085,337)
期內利潤		596,179	1,665,496
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		375,869	782,097
非控制性權益		220,310	883,399
期內綜合收益總額		596,179	1,665,496
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		220,310	883,399
		596,179	1,665,496
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	11	0.26	0.58
攤薄	11	0.26	0.58

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

	附註	未經審核 2024年 6月30日 人民幣千元	經審核 2023年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,116,490	1,090,198
投資物業	14	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	15(a)	567,067	545,409
於合營企業的投資	13(a)	12,535,660	12,221,842
於聯營公司的投資	13(b)	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	17	354,682	383,709
		40,319,560	38,931,877
流動資產			
存貨		97,348	149,360
合約資產及取得合約的成本	6(a)	1,598,557	1,838,072
在建物業	15(a)	55,577,629	75,375,606
已竣工待售物業	15(b)	25,058,904	22,359,352
貿易及其他應收款項	16	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	17	97,730	50,000
受限制現金	18	2,027,821	2,538,626
原定到期日為三個月以上的定期存款	18	50,000	50,000
現金及現金等價物	18	11,412,169	17,553,071
		138,678,481	162,647,328
總資產			
		178,998,041	201,579,205
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	19	4,680,494	5,150,983
其他儲備	20	4,110,512	4,126,269
保留盈利	20	16,407,931	16,032,062
		25,198,937	25,309,314
非控制性權益		21,949,151	24,809,433
權益總額			
		47,148,088	50,118,747

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 2024年 6月30日 人民幣千元	經審核 2023年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
公司債券	23	10,615,799	6,632,220
銀行及其他借款	24	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
		28,414,367	26,184,858
流動負債			
合約負債	6(b)	29,770,226	44,391,799
公司債券	23	3,448,839	6,246,470
銀行及其他借款	24	5,635,393	5,987,669
租賃負債		50,924	54,197
貿易及其他應付款項	25	55,404,974	59,525,590
即期所得稅負債		9,125,230	9,069,875
		103,435,586	125,275,600
負債總額		131,849,953	151,460,458
權益及負債總額		178,998,041	201,579,205

上述中期簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

於2024年8月16日董事會代表簽署批准。

郝恒樂
董事

林戈
董事

中期簡明合併權益變動表

	未經審核					
	本公司擁有人應佔				非控制性 權益	權益總額
	股本及溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於 2023年1月1日 的結餘	5,627,767	3,360,760	15,876,293	24,864,820	25,449,029	50,313,849
綜合收益						
期內利潤	-	-	782,097	782,097	883,399	1,665,496
截至2023年6月30日止期間						
的 綜合收益總額	-	-	782,097	782,097	883,399	1,665,496
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
就受限制股份獎勵計劃發行新股份	478	(478)	-	-	-	-
僱員股份計劃						
一已獲得僱員服務價值	-	19,954	-	19,954	-	19,954
就受限制股份獎勵計劃購回股份	-	(7,220)	-	(7,220)	-	(7,220)
出售附屬公司	-	(4,908)	4,908	-	(431,552)	(431,552)
應付股東股息	(973,095)	-	-	(973,095)	-	(973,095)
已付及應付非控制性權益股息	-	-	-	-	(96,573)	(96,573)
非控制性權益注資	-	-	-	-	6,912	6,912
向非控制性權益收購附屬公司股權	-	(27,317)	-	(27,317)	(384,252)	(411,569)
與擁有人進行的交易總額	(972,617)	(19,969)	4,908	(987,678)	(905,465)	(1,893,143)
於 2023年6月30日 的結餘	4,655,150	3,340,791	16,663,298	24,659,239	25,426,963	50,086,202

中期簡明合併權益變動表(續)

	附註	未經審核					
		本公司擁有人應佔				非控制性 權益	權益總額
		股本及溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2024年1月1日的結餘		5,150,983	4,126,269	16,032,062	25,309,314	24,809,433	50,118,747
綜合收益							
期內利潤		-	-	375,869	375,869	220,310	596,179
截至2024年6月30日止期間的 綜合收益總額		-	-	375,869	375,869	220,310	596,179
與擁有人以其擁有人身份進行的 交易：							
僱員股份計劃							
一 已獲得僱員服務價值	22	-	(1,811)	-	(1,811)	-	(1,811)
不改變控制權之出售附屬公司 股權		-	4,950	-	4,950	-	4,950
應付股東股息	12	(470,489)	-	-	(470,489)	-	(470,489)
已付及應付非控制性權益股息		-	-	-	-	(1,075,409)	(1,075,409)
非控制性權益注資		-	-	-	-	12,061	12,061
向非控制性權益收購附屬公司 股權	28	-	(18,896)	-	(18,896)	(737,244)	(756,140)
贖回永續資本證券		-	-	-	-	(1,280,000)	(1,280,000)
與擁有人進行的交易總額		(470,489)	(15,757)	-	(486,246)	(3,080,592)	(3,566,838)
於2024年6月30日的結餘		4,680,494	4,110,512	16,407,931	25,198,937	21,949,151	47,148,088

上述中期簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱覽。

中期簡明合併現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營(所用)/所得現金	(1,527,487)	4,359,299
已付所得稅	(1,522,218)	(1,679,682)
已付利息	(804,177)	(1,239,197)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(3,853,882)	1,440,420
投資活動的現金流量		
收購附屬公司的現金流出淨額	-	(156,570)
出售附屬公司的現金流出淨額	-	(85,801)
購買物業、廠房及設備	(66,195)	(34,437)
採購無形資產	(39,833)	(29,881)
於合營企業的投资	(490)	-
於聯營公司的投資	(4,479)	(15,888)
自合營企業及聯營公司收取的股息	11,700	18,960
(向合營企業及聯營公司提供資金)/償還向合營企業及 聯營公司提供的資金	(41,694)	1,191,184
出售物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及自用物業的土地使用權 所得款項	111,558	68,414
購買以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的付款	(1,610,273)	(4,539,800)
出售以公平值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項	1,594,806	4,341,237
已收利息	94,010	158,234
投資活動所得現金淨額	49,110	915,652
融資活動的現金流量		
非控制性權益注資	12,061	6,912
贖回永續資本證券的付款	(1,280,000)	-
收購附屬公司額外權益的付款	-	(218,243)
不改變控制權之出售附屬公司股權所得款項	4,950	-
銀行及其他借款所得款項	20,743,530	6,037,709
償還銀行及其他借款	(22,911,649)	(10,484,016)
發行公司債券所得款項	4,127,464	1,195,400
償還公司債券	(2,950,000)	(2,204,000)
就受限制股份獎勵計劃購回股份	-	(7,220)
租金付款本金部分	(10,788)	(25,687)
與最終控制方控制的關聯方的現金墊款淨額	-	19,000
派付非控制性權益的股息	(59,908)	(52,828)
融資活動所用現金淨額	(2,324,340)	(5,732,973)
現金及現金等價物減少淨額	(6,129,112)	(3,376,901)
期初的現金及現金等價物	17,553,071	21,810,599
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益	(11,790)	3,118
期末的現金及現金等價物	11,412,169	18,436,816

上述中期簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱覽。

中期財務資料附註

1 一般資料

本公司於2017年11月29日根據開曼群島公司法(1961年第三號法例第22章，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事物業開發及銷售、物業管理服務及商業物業投資及營運。

美的發展控股(BVI)有限公司(「**美的發展(BVI)**」，為於英屬維爾京群島註冊成立的公司)為本公司最終控股公司(「**最終控股公司**」)。何享健先生(「**何先生**」)及盧德燕女士(「**盧女士**」)為本公司最終控制方(「**最終控制方**」)。何先生、盧女士及美的發展(BVI)統稱為本公司的控股股東(「**控股股東**」)。

除另有說明外，截至2024年6月30日止六個月的本中期財務資料(「**中期財務資料**」)以人民幣(「**人民幣**」)呈列，並已由本公司董事會(「**董事會**」)於2024年8月16日批准刊發。

2 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。

2 呈列及編製基準(續)

持續經營基準(續)

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，本集團擁有一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。最終控股公司已確認其目前有意向持續向本公司提供財務支持，以使本公司能夠履行自2024年6月30日起14個月內到期的所有財務義務；
- (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16日所公佈，本公司擬以實物分派方式分派房開業務，預期將於2024年10月底前完成，控股股東已承諾進行若干措施(詳見附註29)，以促進上述分派。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最終控股公司的財務支持，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。

中期財務資料附註(續)

3 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 香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排
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 香港財務報告準則第7號修訂本	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 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。

4 估計

編製中期財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及開支之呈報金額。實際結果或會有別於該等估計。

於編製本中期財務資料時，管理層於應用本集團的會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源與2023年財務報表所應用者相同。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的活動面臨各種財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量及公平值利率風險)、信用風險及流動資金風險。

中期財務資料並不包括2023年財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與2023年財務報表一併閱讀。

自2023年12月31日起，風險管理政策概無重大變動。

5.2 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，並根據預期現金流量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資金的靈活性。

本集團有多個替代計劃減輕可能的經濟環境重大不利變動對預測現金流量的潛在影響，詳情於附註2披露。本集團會在評估相關未來成本及收益的基礎上作出適當的選擇。董事認為本集團將有能力保持充足的財務資源滿足經營需要。

中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.2 流動資金風險(續)

下表載列於各資產負債表日期本集團按相關到期日分組的金融負債。下表披露的金額為合約非折現現金流量。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年6月30日(未經審核)					
公司債券	3,991,943	11,250,933	528,458	-	15,771,334
銀行及其他借款	6,549,630	5,186,428	10,578,297	4,111,901	26,426,256
貿易及其他應付款項 (不包括應付工資及其他應付稅項)	53,893,960	-	-	-	53,893,960
租賃負債	59,515	27,750	34,828	2,779	124,872
	64,495,048	16,465,111	11,141,583	4,114,680	96,216,422
財務擔保	48,351,329	2,514,282	1,086,520	-	51,952,131
於2023年12月31日(經審核)					
公司債券	6,657,766	5,369,530	1,505,128	-	13,532,424
銀行及其他借款	7,208,290	6,048,850	10,788,467	5,880,388	29,925,995
貿易及其他應付款項 (不包括應付工資及其他應付稅項)	57,319,867	-	-	-	57,319,867
租賃負債	56,916	30,261	33,087	3,523	123,787
	71,242,839	11,448,641	12,326,682	5,883,911	100,902,073
財務擔保	63,662,624	2,690,333	2,092,824	-	68,445,781

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計

下表根據在計量公平值的估值技術中所運用的輸入數據分級，分析本集團於2024年6月30日及2023年12月31日按公平值入賬的金融工具。有關輸入數據按公平值等級分為如下三個等級：

- **第一級：**在活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣的衍生工具、買賣證券及可供出售證券)的公平值按各報告期末的市場報價列帳。該等工具列入第一級。
- **第二級：**並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而極少依賴實體的特定估計。如計算一金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第二級。
- **第三級：**倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具列入第三級。非上市股本證券即屬此情況。

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年6月30日(未經審核)				
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	-	-	452,412	452,412
於2023年12月31日(經審核)				
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	-	-	433,709	433,709

- (i) 期內，估值技術並無變動。
- (ii) 本集團之財務部門就財務報告目的(包括第3級公平值)進行金融資產估值。財務部門直接向執行董事匯報。執行董事及財務部門須每六個月就估值結果至少進行一次討論，與本集團之中期及年度報告日期一致。

下表載列截至2024年及2023年6月30日止六個月第3級工具的變動：

	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)
於1月1日	433,709	411,137
添置	1,610,273	4,539,800
公平值變動(附註8)	3,236	32,011
出售	(1,594,806)	(4,341,237)
於6月30日	452,412	641,711

中期財務資料附註(續)

6 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
	25,134,114	36,334,586

6 收入及分部資料(續)

呈列為：

	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
	24,104,751	35,466,736
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
	25,134,114	36,334,586

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)	1,170,849	1,304,326
總合約資產及取得合約的成本	1,598,557	1,838,072

- (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。

中期財務資料附註(續)

6 收入及分部資料(續)

(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	29,770,226	44,391,799

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	19,500,814	29,944,116

(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	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	27,350,388	44,335,405
預計於一年後確認	4,609,810	3,396,674
	31,960,198	47,732,079

(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。

7 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	24,530,412	33,480,135

8 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)
其他收入		
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
	158,159	138,490
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	3,236	32,011
投資物業公平值變動產生的虧損(附註14)	(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
	(73,229)	(249,298)
其他收入及虧損 — 淨額	84,930	(110,808)

中期財務資料附註(續)

9 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)
	(943,339)	(1,085,149)
減：		
— 資本化利息	774,051	1,085,149
	(169,288)	—
— 融資活動匯兌虧損淨額	(18,378)	(160,090)
	(187,666)	(160,090)
財務收益		
— 利息收入	94,010	158,234
	(93,656)	(1,856)

10 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
	1,567,145	1,937,273
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)	—
	627,742	1,085,337

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

中期財務資料附註(續)

11 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(附註22)。

	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)	375,869	782,097
已發行普通股加權平均數量(千股)	1,430,642	1,348,260
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	0.26	0.58

(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，本集團有一類潛在普通股，為購股權(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。

12 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)。

13(a) 於合營企業的投資

於合營企業的投資變動如下：

	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)
於1月1日	12,221,842	13,285,687
添置	8,216	269,889
轉撥至附屬公司的投資	-	(1,032,520)
自合營企業收取或應收合營企業的股息	(439,908)	(50,000)
分佔業績	745,510	434,419
於6月30日	12,535,660	12,907,475

於2024年6月30日及2023年12月31日，並無有關本集團所持合營企業權益的重大承諾及或然事項，而合營企業的若干借款由本集團擔保(附註26)。

13(b) 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資變動如下：

	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)
於1月1日	11,525,105	11,576,554
添置	154,954	410,334
出售	(239,000)	(63,214)
自聯營公司收取或應收聯營公司的股息	(11,700)	(18,065)
分佔業績	220,743	(291,655)
於6月30日	11,650,102	11,613,954

於2024年6月30日及2023年12月31日，並無有關本集團所持聯營公司權益的重大或然事項，而聯營公司的若干借款由本集團擔保(附註26)。

中期財務資料附註(續)

14 物業、廠房及設備及投資物業

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
截至2023年6月30日止六個月(未經審核)		
於2023年1月1日期初賬面淨值	1,233,587	4,978,645
添置	34,437	23,827
公平值變動	-	(86,612)
出售	(17,767)	(372)
折舊	(63,552)	-
於2023年6月30日期末賬面淨值	1,186,705	4,915,488
截至2024年6月30日止六個月(未經審核)		
於2024年1月1日期初賬面淨值	1,090,198	6,199,032
添置	191,810	99,148
公平值變動	-	(64,133)
出售	(100,725)	(90,700)
折舊	(64,793)	-
於2024年6月30日期末賬面淨值	1,116,490	6,143,347

投資物業

期內，估值技術並無變動。

本集團的政策為於引致轉撥的事件或情況變動當日確認公平值層級之間的轉入及轉出。於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團僅有第三級投資物業。

15(a) 在建物業

	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)
預期將竣工的在建物業：		
— 在正常營運週期內列作流動資產	55,577,629	75,375,606
— 超過正常營運週期後列作非流動資產	567,067	545,409
	56,144,696	75,921,015
在建物業包括：		
— 建設成本	17,765,490	22,240,335
— 土地使用權	39,434,407	52,896,413
— 資本化利息開支	4,306,212	4,837,321
	61,506,109	79,974,069
減：撇減	(5,361,413)	(4,053,054)
	56,144,696	75,921,015

在建物業均位於中國。

於2024年6月30日，人民幣45,001,756,000元(2023年12月31日：人民幣44,691,164,000元)在正常營運週期內分類為流動資產，預期將在一年後落成並交付。

截至2024年6月30日止六個月的一般借款資本化率為每年4.60%(截至2023年6月30日止六個月：每年4.83%)。

於2024年6月30日，賬面淨值為人民幣15,765,028,000元(2023年12月31日：人民幣18,054,432,000元)的在建物業已作為本集團銀行及其他借款的抵押品。

15(b) 已竣工待售物業

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
已竣工待售物業	27,696,633	24,801,992
減：撇減	(2,637,729)	(2,442,640)
	25,058,904	22,359,352

已竣工待售物業全部位於中國。

於2024年6月30日，賬面淨值為人民幣1,435,369,000元(2023年：人民幣387,304,000元)的已竣工待售物業已作為本集團銀行及其他借款的抵押品。

中期財務資料附註(續)

16 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
	34,399,769	34,180,070

(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	2,182,652	1,772,633
	2,331,063	1,920,543
減：減值撥備	(292,984)	(229,830)
貿易應收款項 — 淨值	2,038,079	1,690,713

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	538,348	418,607
	2,331,063	1,920,543

本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

16 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項詳情如下：(續)

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
	32,768,138	32,735,407
減：減值撥備	(1,268,952)	(988,402)
其他應收款項 — 淨額	31,499,186	31,747,005

- (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。

中期財務資料附註(續)

17 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
	452,412	433,709
非流動	354,682	383,709
流動	97,730	50,000
	452,412	433,709

18 現金及現金等價物

	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)
銀行及庫存現金	13,439,990	20,091,697
定期存款	50,000	50,000
	13,489,990	20,141,697
減：受限制現金(附註(a))	(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)
	11,412,169	17,553,071

(a) 於2024年6月30日，餘額主要指存放於指定銀行賬戶並以人民幣計值的預售物業的未解除保證金，其將根據若干施工進度階段解除。

現金及存款以下述貨幣計值：

	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)
以人民幣計值	13,482,526	17,812,665
以港元計值	5,404	2,328,035
以美元計值	2,060	997
	13,489,990	20,141,697

以人民幣計值的結餘轉換為其他貨幣及銀行結餘及現金匯出中國時須受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及法規規限。

19 股本及溢價

	Note	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	-	-	-
		2,000,000,000	2,000,000	-	-	-
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)
於2023年6月30日(未經審核)		1,355,950,493	1,355,951	1,147,953	3,507,197	4,655,150
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)
於2024年6月30日(未經審核)		1,435,411,483	1,435,412	1,219,233	3,461,261	4,680,494

(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。

中期財務資料附註(續)

20 其他儲備及保留盈利

	合併儲備	法定儲備	就受限制 股份獎勵 計劃持有 的股份	其他	總計	保留盈利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	173,000	4,093,543	(36,577)	(869,206)	3,360,760	15,876,293	19,237,053
期內利潤	-	-	-	-	-	782,097	782,097
就受限制股份獎勵計劃發行新股份	-	-	(478)	-	(478)	-	(478)
就受限制股份獎勵計劃購回股份	-	-	(7,220)	-	(7,220)	-	(7,220)
歸屬時轉讓就受限制股份獎勵計劃 所持有股份	-	-	23,100	(23,100)	-	-	-
向非控制性權益收購附屬公司股權	-	-	-	(27,317)	(27,317)	-	(27,317)
出售附屬公司	-	(4,908)	-	-	(4,908)	4,908	-
僱員股份計劃一已獲得僱員服務 價值	-	-	-	19,954	19,954	-	19,954
於2023年6月30日的結餘 (未經審核)	173,000	4,088,635	(21,175)	(899,669)	3,340,791	16,663,298	20,004,089
於2024年1月1日的結餘	173,000	4,851,358	(44,275)	(853,814)	4,126,269	16,032,062	20,158,331
期內利潤	-	-	-	-	-	375,869	375,869
向非控制性權益收購附屬公司股權	-	-	-	(18,896)	(18,896)	-	(18,896)
不改變控制權之出售附屬公司股權	-	4,950	-	-	4,950	-	4,950
僱員股份計劃一已獲得僱員服務 價值(附註22)	-	-	-	(1,811)	(1,811)	-	(1,811)
於2024年6月30日的結餘 (未經審核)	173,000	4,856,308	(44,275)	(874,521)	4,110,512	16,407,931	20,518,443

21 永續資本證券

	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)
於1月1日	1,280,000	1,280,000
贖回(b)	(1,280,000)	-
期末結餘(a)	-	1,280,000
分派(c)	21,768	71,378

- (a) 次級非上市永續資本證券(「**永續資本證券**」)乃由本集團全資附屬公司寧波梅山保稅港區邁迪瑞建築材料有限公司(「**寧波邁迪瑞**」)向若干中國金融機構發行。

永續資本證券的還本付息由美的置業集團有限公司(「**美的置業集團**」)擔保。該等證券概無到期日及分派付款可由寧波邁迪瑞酌情遞延支付。永續資本證券分類為權益工具及計入合併資產負債表之非控制性權益。

- (b) 於2024年4月，寧波邁迪瑞贖回永續資本證券人民幣1,280,000,000元。
- (c) 截至2024年6月30日止六個月，寧波邁迪瑞向永續資本證券持有人派付人民幣21,768,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣35,591,000元)。

22 以股份為基礎的付款

(a) 受限制股份獎勵計劃

於2021年4月22日，董事會採納受限制股份獎勵計劃，以(其中包括)表彰本集團成員公司的若干董事或候任董事、管理層、骨幹技術人員、高級職員、經理及僱員所作的貢獻，並吸引、激勵及挽留住彼等。於2023年5月12日，本公司根據該計劃無償向25名符合條件的參與者授出4,770,000股獎勵股份，有關股份受若干業績條件限制。於2024年6月30日，因未達到上述業績條件，概無授出的獎勵股份獲歸屬。

下表呈列MRE T Limited及MRE D Limited就根據受限制股份獎勵計劃發行股份或收購現有普通股而持有的股份變動。向合資格參與者發行的股份按先入先出基準確認。

詳情	股份數目 (千股)	相當於 千港元	相當於 人民幣千元
於2023年1月1日的期初結餘	8,932	43,238	36,577
期內歸屬	(5,641)	(27,307)	(23,100)
收購股份獎勵計劃的股份	940	8,066	7,220
發行新股份	539	539	478
於2023年6月30日的結餘(未經審核)	4,770	24,536	21,175
於2024年1月1日的期初結餘	4,770	24,536	44,275
期內歸屬	-	-	-
於2024年6月30日的結餘(未經審核)	4,770	24,536	44,275

(b) 購股權

於2021年4月22日，本公司向193位合資格參與者(為本集團若干董事、高級管理層及僱員)授出合共66,660,000份購股權。該等購股權將賦予合資格參與者權利以認購本公司合共66,660,000股普通股。根據購股權計劃的條款，所授出的購股權須受限於若干表現條件。

向合資格參與者授出的購股權將於相關財政年度按下列比率歸屬，惟須待上述歸屬條件達成後方可作實：(i) 購股權總數的40%將於2023年4月22日歸屬；(ii) 購股權總數的40%將於2024年4月22日歸屬；及(iii) 購股權總數的20%將於2025年4月22日歸屬。倘上述歸屬條件未能達成，則購股權的相應百分比將失效。

購股權計劃項下的所有購股權應於歸屬後按行使價每股18.376港元行使，惟須為授出日期後6年屆滿前。

22 以股份為基礎的付款(續)

(b) 購股權(續)

於截至2024年6月30日止六個月，本集團就上述購股權沖回以股份為基礎的付款開支人民幣1,811,000元。

未行使購股權數目變動如下：

	購股權數目	平均行使價 (港元)
於2023年1月1日	27,720,000	18.376
已沒收	(1,771,000)	18.376
於2023年6月30日(未經審核)	25,949,000	18.376
於2024年1月1日	25,949,000	18.376
已沒收	(2,525,600)	18.376
於2024年6月30日(未經審核)	23,423,400	18.376

於期末尚未行使購股權的屆滿日期及行使價如下：

授出日期	屆滿日期	行使價	於2024年 6月30日 尚未行使 購股權數目
2021年4月22日	2027年4月21日	18.376港元	23,423,400

本集團並無法定或推定責任以現金購回或結算購股權。

中期財務資料附註(續)

23 公司債券

於2024年6月30日及2023年12月31日，公司債券如下：

	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)
於1月1日	12,878,690	13,374,549
添置	4,127,464	4,605,140
利息開支	286,713	522,733
已付利息	(278,229)	(509,732)
還款	(2,950,000)	(5,114,000)
期末結餘	14,064,638	12,878,690
分析為：		
— 流動部分	3,448,839	6,246,470
— 非流動部分	10,615,799	6,632,220
	14,064,638	12,878,690

本集團應按如下時間償還公司債券：

	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)
1年內	3,448,839	6,246,470
1至2年	10,117,265	5,137,016
2至5年	498,534	1,495,204
	14,064,638	12,878,690

24 銀行及其他借款

	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)
銀行借款	14,717,238	14,995,636
其他借款	8,323,295	10,194,638
	23,040,533	25,190,274
計入非流動負債：		
— 有抵押／擔保	11,131,914	10,997,483
— 無抵押	11,038,619	13,452,902
減：非流動負債的即期部分	(4,765,393)	(5,247,780)
	17,405,140	19,202,605
計入流動負債：		
— 有抵押／擔保	315,000	210,000
— 無抵押	555,000	529,889
— 非流動負債的即期部分	4,765,393	5,247,780
	5,635,393	5,987,669
總計	23,040,533	25,190,274

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團所有借款均以下列貨幣計值：

	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)
人民幣	22,394,341	19,940,657
港元	646,192	5,249,617
	23,040,533	25,190,274

本集團於2024年6月30日的銀行及其他借款人民幣9,025,764,000元(2023年：人民幣8,547,533,000元)，以本集團若干樓宇、投資物業、在建物業及已竣工待售物業(賬面總值為人民幣20,207,404,000元)(2023年12月31日：人民幣22,339,218,000元)作擔保。

本集團於2024年6月30日的銀行及其他借款人民幣2,000,000,000元(2023年12月31日：人民幣2,280,000,000元)由其關聯方擔保(附註27(a))，人民幣421,150,000元(2023年12月31日：人民幣379,950,000元)由第三方擔保。

中期財務資料附註(續)

24 銀行及其他借款(續)

截至2024年6月30日止六個月，銀行及其他借款的加權平均實際年利率為4.63%(2023年12月31日：年利率為5.01%)。

銀行及其他借款的還款期限如下：

	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)
1年內	5,635,393	5,987,669
1至2年	4,470,047	5,153,413
2至5年	9,830,652	9,801,098
5年以上	3,104,441	4,248,094
	23,040,533	25,190,274

25 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(附註27(b))	22,278,472	26,067,032
應付關聯方款項(附註27(b))	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(附註19(a))	470,489	—
其他應付款項(附註(c))	2,177,462	2,492,955
	55,404,974	59,525,590

25 貿易及其他應付款項(續)

(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
	23,587,476	28,992,496

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。

中期財務資料附註(續)

26 擔保

	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)
就若干買家的按揭融資作出的擔保(附註(a))	47,074,272	61,869,805
就合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註(b))	4,877,859	6,575,976
	51,952,131	68,445,781
減：信貸虧損撥備	(26,403)	(36,051)
	51,925,728	68,409,730

- (a) 指本集團就若干銀行授出的按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還未償還按揭本金連同拖欠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。上述擔保於下列情況(以較早者為準)解除：(i) 發出房地產所有權證(通常於買家接管相關物業後三個月內發出)；及(ii) 物業買家結清按揭貸款。
- (b) 主要指為若干合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大風險額。

27 關聯方交易

本公司的最終控股公司為美的發展(BVI)，本公司的最終控制方為何先生及盧女士。

(a) 關聯方交易

期內，本集團與關聯方進行以下重大交易：

	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)
(i) 最終控制方控制的實體		
提供物業管理服務	42,437	26,432
管理及諮詢服務收入	19,197	19,932
購買家電及智慧家居科技產品	75,260	84,859
向關聯方貸款產生的利息費用	205,592	37,113
獲得借款擔保	2,774,000	3,576,427
許可費	4,620	4,440
擔保費	40,173	24,747
(ii) 若干董事控制的實體		
管理及諮詢服務收入	-	1,248
提供物業管理服務	595	444
(iii) 合營企業		
管理及諮詢服務收入	178,737	91,622
提供借款擔保	2,610,637	5,464,072
出售材料、設備及其他服務	55,992	32,672
購買材料、設備及其他服務	15,295	51,280
購買家電及智慧家居科技產品	1,608	3,336
提供物業管理服務	7,095	15,353
(iv) 聯營公司		
提供借款擔保	2,267,222	3,428,978
管理及諮詢服務收入	102,181	61,106
提供物業管理服務	6,425	14,050
出售材料、設備及其他服務	11,372	2,719

上述交易的價格根據相關訂約方協定的條款釐定。

中期財務資料附註(續)

27 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘

	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)
(i) 合營企業		
應收關聯方款項	8,931,400	7,251,663
應付關聯方款項	14,748,689	13,464,325
(ii) 聯營公司		
應收關聯方款項	3,588,431	3,599,721
應付關聯方款項	7,324,715	7,391,843
(iii) 最終控制方控制的實體		
應收關聯方款項	23,722	5,895
應付關聯方款項	1,121,753	2,793,103
(iv) 若干董事及／或其近親成員控制的實體		
應收關聯方款項	495	282
應付關聯方款項	179,802	124,540
(v) 應收關聯方款項的分析：		
貿易	148,411	147,910
非貿易	12,395,637	10,709,651
(vi) 應付關聯方款項的分析：		
貿易	1,309,004	2,925,464
非貿易	22,065,955	20,848,347

應收／付關聯方款項主要為無抵押、免息及須按要求償還。

27 關聯方交易(續)

(c) 來自關聯方的貸款(計入銀行及其他借款)

	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)
期初	5,115,711	42,803
增加貸款	16,052,000	2,995,293
償還貸款	(15,996,342)	(1,093,493)
匯兌差額	17,626	-
期末	5,188,995	1,944,603

來自關聯方的貸款的加權平均實際年利率為5.13%(2023年6月30日止六個月：年利率5.24%)，貸款期限介乎12至36個月(2023年6月30日止六個月：12至24個月)。

(d) 主要管理人員薪酬

	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)
主要管理人員薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	2,902	3,280
— 退休金成本	122	121
— 袍金	323	272
— 以股份為基礎的付款開支	3,772	4,904
	7,119	8,577

中期財務資料附註(續)

28 與非控制性權益進行的交易

於截至2024年6月30日止六個月，本集團向相關非控制性權益收購若干附屬公司的額外股權，總對價為人民幣756,140,000元。所收購非控制性權益的賬面值與已付及應付對價之間差額載列如下：

	截至2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
所收購非控制性權益賬面總值	737,244
減：抵銷應收非控制性權益款項的對價	(756,140)
於權益確認總差額	(18,896)

29 期後事項

- (a) 於2024年8月，本集團贖回本金總額為人民幣324,000,000元的發行在外中期票據，贖回價相當於贖回日期全部本金額。
- (b) 誠如於2024年6月23日及2024年8月16日所公佈，董事會宣佈本公司建議以實物形式向其股東實施分派本集團的房開業務，並以每股5.90港元向若干選擇不接受實物分派的股東提供現金替代(「建議分派」)。

為促成建議分派，控股股東已承諾(i)根據其在本公司的持股量，選擇、接受並持有全數房開業務(即不選擇現金替代)；及(ii)就建議分派選擇收取現金的股東(「選擇現金的股東」)(如有)未有接納的房開業務股份而言，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房開業務，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(「可能出售事項」)。

於建議分派及可能出售事項完成後，房開業務將不再由本公司控制，並將由控股股東(或其全資附屬公司)和選擇取得房開業務的股東持有。預期完成將接近2024年10月底，惟須待除控股股東及其各自的聯繫人以外的本公司股東於本公司將於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。

執行董事

郝恒樂先生(主席兼總裁)
王大在先生(於2024年6月11日獲委任)
王全輝先生
林戈先生
張子良先生(於2024年6月11日辭任)

非執行董事

何劍鋒先生
趙軍先生

獨立非執行董事

譚勁松先生
歐陽偉立先生
陸琦先生

審核委員會

譚勁松先生(主席)
趙軍先生
歐陽偉立先生

薪酬委員會

歐陽偉立先生(主席)
郝恒樂先生
趙軍先生
譚勁松先生
陸琦先生

提名委員會

郝恒樂先生(主席)
譚勁松先生
陸琦先生

授權代表

郝恒樂先生
林戈先生

聯席公司秘書

萬靜麗女士
陳寶珊女士

中國大陸主要營業地點及總部

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮誠德路1號
美的置業廣場4棟34層

中國香港營業地點

香港九龍尖沙咀
廣東道9號海港城
港威大廈第6座39樓3906-3910室

註冊辦事處

Walkers Corporate Limited
190 Elgin Avenue, George Town
Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands

開曼群島股份登記總處及過戶辦事處

Walkers Corporate Limited
190 Elgin Avenue, George Town
Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處及過戶辦事處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

公司資料(續)

法律顧問

霍金路偉律師行
香港
金鐘道88號
太古廣場1座11樓

中國大陸主要往來銀行 (以英文字母順序排列)

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
廣東順德農村商業銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

中國香港主要往來銀行 (以英文字母順序排列)

中國銀行(香港)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司香港分行
招商永隆銀行有限公司
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司

股份代號

3990

投資者關係電郵

investor@mideazy.com

公司網站

<http://www.mideadc.com>

 美的置业

www.mideadc.com

