

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6月30日止六個月

中期業績

財務摘要

- 報告期內，本集團收入為人民幣36,334.59百萬元，毛利為人民幣4,792.27百萬元，利潤及綜合收益總額為人民幣1,665.50百萬元。
- 報告期內，核心淨利潤*為人民幣1,750.41百萬元，本公司擁有人應佔核心淨利潤**為人民幣855.74百萬元。
- 報告期內，本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣0.58元。
- 於2023年6月30日，本集團扣除預收款後的資產負債率為67.9%，淨負債率為39.8%，現金短債比為1.49倍。
- 報告期內，本集團的借款總額加權平均實際利率為4.68%。
- 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405.6億元。
- 於2023年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積***約3,426萬平方米，涉及331個物業開發項目，其中通過合營企業及聯營公司參與的項目有98個。

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

*** 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。

中期股息

董事會已議決不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息(2022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2023年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核綜合業績，連同2022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	
		2023年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	3	36,334,586	31,662,904
銷售成本	4	(31,542,320)	(25,994,289)
毛利		4,792,266	5,668,615
其他收入及(虧損)/收益—淨額	5	(110,808)	252,338
銷售及營銷開支	4	(1,170,621)	(973,126)
行政開支	4	(767,194)	(953,223)
金融資產的減值虧損淨額		(133,718)	(97,086)
經營利潤		2,609,925	3,897,518
財務收益	6	158,234	438,460
融資成本	6	(160,090)	(272,199)
財務(成本)/收益—淨額	6	(1,856)	166,261
分佔合營企業及聯營公司業績		142,764	(37,512)
所得稅前利潤		2,750,833	4,026,267
所得稅開支	7	(1,085,337)	(1,417,896)
期內利潤		1,665,496	2,608,371

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2023年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
		附註	
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		782,097	1,538,081
非控制性權益		<u>883,399</u>	<u>1,070,290</u>
期內綜合收益總額		<u><u>1,665,496</u></u>	<u><u>2,608,371</u></u>
以下人士應佔綜合收益總額：			
本公司擁有人		782,097	1,538,081
非控制性權益		<u>883,399</u>	<u>1,070,290</u>
		<u><u>1,665,496</u></u>	<u><u>2,608,371</u></u>
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
基本	8	<u><u>0.58</u></u>	<u><u>1.25</u></u>
攤薄	8	<u><u>0.58</u></u>	<u><u>1.25</u></u>

上述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 2023年 6月30日 人民幣千元	經審核 2022年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,186,705	1,233,587
投資物業		4,915,488	4,978,645
使用權資產		307,551	335,009
無形資產		258,604	291,027
在建物業		498,126	487,405
於合營企業的投資		12,907,475	13,285,687
於聯營公司的投資		11,613,954	11,576,554
融資租賃應收款項		34,759	40,825
遞延所得稅資產		5,796,673	5,038,658
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	11	409,341	388,062
		37,928,676	37,655,459
流動資產			
存貨		178,414	164,749
合約資產及取得合約的成本	3(a)	2,455,514	2,646,947
在建物業		99,649,847	120,636,988
已竣工待售物業		19,655,376	18,290,098
貿易及其他應收款項	10	38,227,047	36,653,229
預付稅項		9,322,765	9,477,341
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	11	232,370	23,075
受限制現金		5,329,996	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		18,436,816	21,810,599
		193,538,145	214,283,295
總資產		231,466,821	251,938,754

		未經審核 2023年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2022年 12月31日 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	12	4,655,150	5,627,767
其他儲備		3,340,791	3,360,760
保留盈利		16,663,298	15,876,293
		<u>24,659,239</u>	<u>24,864,820</u>
非控制性權益		<u>25,426,963</u>	<u>25,449,029</u>
權益總額		<u><u>50,086,202</u></u>	<u><u>50,313,849</u></u>
負債			
非流動負債			
公司債券		6,434,556	8,232,320
銀行及其他借款		24,957,897	26,541,041
租賃負債		59,544	90,207
遞延所得稅負債		418,419	497,635
		<u>31,870,416</u>	<u>35,361,203</u>
流動負債			
合約負債	3(b)	69,243,743	86,139,528
公司債券		5,937,475	5,142,229
銀行及其他借款		6,438,689	8,538,962
租賃負債		61,555	64,932
貿易及其他應付款項	13	59,411,539	58,359,483
即期所得稅負債		8,417,202	8,018,568
		<u>149,510,203</u>	<u>166,263,702</u>
負債總額		<u><u>181,380,619</u></u>	<u><u>201,624,905</u></u>
權益及負債總額		<u><u>231,466,821</u></u>	<u><u>251,938,754</u></u>

附註

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2022年12月31日止年度的年度合併財務報表(「2022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。

2 重大會計政策

所採納之會計政策與2022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2023年1月1日或之後開始之財政年度首次強制生效。

香港財務報告準則第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號之修訂本	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

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
香港財務報告準則第16號 修訂本	售後租回租賃負債	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	2024年1月1日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業 之間資產的出售或投入	待定

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

3 收入及分部資料

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

執行董事從以下三個業務分部評估本集團的業績：

- 物業開發及銷售
- 物業管理服務，及
- 商業物業投資及營運

截至2023年及2022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2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發及銷售	35,466,736	30,971,210
物業管理服務	724,887	557,575
商業物業投資及營運		
— 物業租賃	87,945	94,050
— 酒店營運	3,721	4,060
— 文化旅遊項目	51,297	36,009
	<u>36,334,586</u>	<u>31,662,904</u>

呈列為：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022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	33,480,019	28,492,572
— 於一段時間內確認	<u>1,986,717</u>	<u>2,478,638</u>
	<u>35,466,736</u>	<u>30,971,210</u>
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	<u>779,905</u>	<u>597,644</u>
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	<u>87,945</u>	<u>94,050</u>
	<u><u>36,334,586</u></u>	<u><u>31,662,904</u></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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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)	894,750	1,148,069
取得合約的成本(ii)	<u>1,560,764</u>	<u>1,498,878</u>
總合約資產及取得合約的成本	<u><u>2,455,514</u></u>	<u><u>2,646,947</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2023年6月30日止六個月，攤銷金額為人民幣696,558,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣400,691,000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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	<u><u>69,243,743</u></u>	<u><u>86,139,528</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2023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6,218,108,000元(2022年12月31日：人民幣7,706,783,000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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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>29,944,116</u>	<u>25,937,984</u>
(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約		
	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預計於一年內確認	<u>60,726,343</u>	69,894,983
預計於一年後確認	<u>12,798,551</u>	<u>21,653,403</u>
	<u><u>73,524,894</u></u>	<u><u>91,548,386</u></u>
(d) 物業管理服務合約方面，在有權開票金額與本集團迄今表現對於客戶的價值直接對應時，本集團按月確認相等於有權開票金額的收入。本集團已選擇適用的簡化處理辦法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。		

4 按性質劃分的開支

列入銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支的費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	29,105,275	24,989,490
僱員福利開支	941,711	1,017,372
營銷及廣告開支	238,320	247,458
在建物業及已竣工待售物業撇減	1,740,050	380,561
取得合約的成本攤銷	696,558	400,691
稅項及附加費	166,260	163,137
差旅及招待開支	32,052	44,503
辦公室開支	16,503	25,320
折舊及攤銷	79,300	73,731
核數師酬金		
—中期審閱服務	1,400	1,400
其他	462,706	576,975
總計	<u>33,480,135</u>	<u>27,920,638</u>

5 其他收入及(虧損)/收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
管理及諮詢服務收入	59,001	174,121
政府補貼收入	63,124	10,667
賠償收入	16,365	25,399
	<u>138,490</u>	<u>210,187</u>
其他(虧損)/收益—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	32,011	6,476
投資物業公平值變動產生的虧損	(86,612)	(136,797)
出售附屬公司虧損	(128,400)	(21,550)
出售合營企業及聯營公司虧損	(63,214)	(13,571)
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	(277)	(2,057)
匯兌(虧損)/收益淨額	(6,521)	38,614
以折讓價格收購資產之收益	—	165,230
其他	3,715	5,806
	<u>(249,298)</u>	<u>42,151</u>
其他收入及(虧損)/收益—淨額	<u>(110,808)</u>	<u>252,338</u>

6 財務(成本)/收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	(821,681)	(1,119,904)
— 公司債券	(261,168)	(242,278)
— 租賃負債	(2,300)	(4,580)
	<u>(1,085,149)</u>	<u>(1,366,762)</u>
減：		
— 資本化利息	<u>1,085,149</u>	<u>1,366,762</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
— 融資活動匯兌虧損淨額	<u>(160,090)</u>	<u>(272,199)</u>
	<u>(160,090)</u>	<u>(272,199)</u>
財務收益		
— 利息收入	<u>158,234</u>	<u>438,460</u>
財務(成本)/收益—淨額	<u>(1,856)</u>	<u>166,261</u>

7 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 企業所得稅	1,482,395	1,167,354
— 中國土地增值稅	<u>454,878</u>	<u>422,284</u>
	<u>1,937,273</u>	<u>1,589,638</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	<u>(851,936)</u>	<u>(171,742)</u>
	<u>1,085,337</u>	<u>1,417,896</u>

附註：

- (a) 香港利得稅根據本集團香港附屬公司預計應課稅利潤按16.5%的稅率撥備。
- (b) 中國企業所得稅通常按稅率25%繳納。特定的本集團中國附屬公司因享受西部大開發政策或符合「高新技術企業」認定而適用於15%的優惠稅率。
- (c) 中國土地增值稅按土地增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為物業開發及銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業開發費用等可扣減開支。
- (d) 預提所得稅根據本集團中國附屬公司將分派股息撥備。相關海外控股公司已成功取得若干中國大陸稅局認可，自本集團中國附屬公司收取股息享有5%的協定預提所得稅優惠稅率。因此，預提所得稅按照本集團中國附屬公司將分派股息的5%撥備。

於2023年6月30日，本集團中國附屬公司的保留盈利為約人民幣17,545,751,000元(2022年12月31日：人民幣16,496,683,000元)，該等保留盈利尚未轉入於中國境外註冊成立的控股公司，且並無就此撥備遞延所得稅負債。該等盈利預期將由中國附屬公司為再投資目的保留，且根據管理層對海外資金需求的估計，將不會於可見未來轉至彼等境外控股公司。

8 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股(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	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>782,097</u>	<u>1,538,081</u>
已發行普通股加權平均數量(千股)	<u>1,348,260</u>	<u>1,232,312</u>
每股盈利—基本(每股人民幣元)	<u><u>0.58</u></u>	<u><u>1.25</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2023年6月30日止六個月，本集團有兩類潛在普通股，分別為受限制股份及購股權。

已授出限制股份受限於若干表現條件。截至2023年6月30日，有關表現條件尚未達成，因此，截至2023年6月30日止六個月，計算每股攤薄盈利時並無計及因受限制股份而產生之攤薄股份。

已基於尚未行使之購股權隨附的認購權貨幣價值作出計算，確定原應按公平值(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2023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

董事會議決不宣派截至2023年6月30日止六個月之中期股息(截至2022年6月30日止六個月：零)。

10 貿易及其他應收款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入流動資產：		
貿易應收款項—淨值(附註(a))	1,751,134	1,263,313
其他應收款項—淨值(附註(b))	35,036,874	33,642,887
土地使用權預付款項(附註(c))	678,850	1,160,639
其他預付款項	760,189	586,390
	<u>38,227,047</u>	<u>36,653,229</u>

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項—關聯方	233,198	250,704
貿易應收款項—第三方	1,724,310	1,159,873
減：減值撥備	<u>(206,374)</u>	<u>(147,264)</u>
貿易應收款項—淨值	<u>1,751,134</u>	<u>1,263,313</u>

貿易應收款項總額按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	1,054,323	561,136
超過90日但在180日內	153,714	186,579
超過180日但在365日內	308,543	236,488
超過365日	<u>440,928</u>	<u>426,374</u>
	<u>1,957,508</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6月30日止六個月，就貿易應收款項總額作出撥備人民幣59,110,000元(截至2022年6月30日止六個月：撥備人民幣41,022,000元)。

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項(附註(i))	12,512,209	10,598,427
應收非控制性權益款項(附註(ii))	18,059,729	17,651,497
來自第三方的押金及其他(附註(iii))	5,160,531	6,050,002
	35,732,469	34,299,926
減：減值撥備	(695,595)	(657,039)
其他應收款項—淨額	35,036,874	33,642,887

- (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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資理財產品	232,370	23,075
非上市公司權益投資	390,142	351,959
其他	19,199	36,103
	<u>641,711</u>	<u>411,137</u>
非流動	409,341	388,062
流動	232,370	23,075
	<u>641,711</u>	<u>411,137</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2021年12月31日及2022年1月1日		1,234,362,000	1,234,362	1,044,443	4,982,151	6,026,594
就限制性股份獎勵計劃發行新股份		4,887,000	4,887	4,227	-	4,227
應付股東股息		-	-	-	(1,684,552)	(1,684,552)
		<u>1,239,249,000</u>	<u>1,239,249</u>	<u>1,048,670</u>	<u>3,297,599</u>	<u>4,346,269</u>
於2022年6月30日(未經審核)						
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	(a)	538,500	539	478	-	478
應付股東股息	(b)	-	-	-	(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)						

- (a) 本公司依據受限制股份獎勵計劃，於2023年5月16日就受限制股份獎勵計劃向本公司委託的受託人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，董事會建議以本公司股份溢價賬派付截至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(「以股代息計劃」)。其後於2023年7月，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。

13 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	28,345,190	31,485,536
— 關聯方	2,398,703	2,974,662
— 第三方	25,946,487	28,510,874
應付關聯方款項	19,046,347	15,715,676
應付非控制性權益款項(附註(b))	3,325,300	3,173,151
未結算應付收購對價	912,537	952,564
應付押金	693,238	663,394
應計費用	824,380	800,273
應付工資	571,144	733,080
應付利息	363,965	524,095
其他應付稅項	1,992,748	2,299,388
應付股東股息	973,095	—
其他應付款項(附註(c))	2,363,595	2,012,326
	<u>59,411,539</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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	10,340,315	11,309,811
超過90日但在365日內	12,404,865	15,669,673
超過365日	5,600,010	4,506,052
	<u>28,345,190</u>	<u>31,485,536</u>

於2023年6月30日及2022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

近幾年來，房地產行業歷經格局改善所必經的陣痛，告別了在浮躁喧嘩中高歌猛進的時代，無論是行業大勢所趨還是企業自身而論，都意識到房地產行業未來必須走高質量發展的新路，也必須有新的發展模式。

目前的房地產市場正逐步從規模化數量發展轉向精細化質量發展，其「消費」屬性體現得越來越突出，對美好生活的嚮往，追求更高品質的居住生活，成為驅動房地產市場持續發展的強大動力。

事實證明，潮流裹挾著每一個人奔湧向前，「躺平」或「坐等」均無法真正「置身事外」，唯有順應大勢、投身其中、直面挑戰、不懈奮鬥，才能在時間的考驗中獲得饋贈。

二、業務回顧

房地產市場已經從解決「有沒有」逐步轉向解決「好不好」的發展階段，精細化運營、向管理要效益或將成為房企發展的新常態。報告期內，本集團始終堅信長期主義、堅守信用價值、堅持品質發展、堅定奮鬥之心，從危機中窺見先機，提質增效，穩健前行。

1、堅守信用價值：持續優化債務結構，增厚財務安全墊

得益於優良的企業資質和高信用價值，本集團贏得了眾多主流機構和投資者的堅定認可。報告期內，本集團在保持充足流動性的前提下，持續優化負債結構、不斷夯實財務底盤，築高安全邊際。

截至報告期末，本集團淨負債率為39.8%，現金短債比為1.49，扣預資產負債率為67.9%，「三道紅線」保持綠檔。2023年到期公開債務共6筆，合計人民幣51.44億元，截至本公告日期，已清償人民幣43.04億元，還債壓力小，整體抗風險能力持續提高。

同時，截至2023年6月30日，本集團持有現金總量約人民幣238億元，尚未動用的銀行授信額度增長至人民幣1,118億元。在手握充足現金總量的同時，本集團融資成本保持競爭優勢，報告期內，本集團借款總額的加權平均融資成本為4.68%，在民企陣營中表現突出。

值得一提的是，隨著行業持續變革，本集團作為民營示範房企，憑藉長期穩健的經營及安全良性的資信，受到監管機構、交易所、增信機構的認可。2023年4月，本集團成功發行人民幣12億元的中期票據，成為年內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。

2. 堅定戰略聚焦：加快調整資產結構，把握核心城市深耕機會

圍繞「聚焦深耕，戰略升級」路徑，本集團不斷優化土儲結構，增強抗週期風險能力。報告期內，本集團針對一二線高潛區域，升級深耕國家級戰略城市群，重倉長三角、大灣區等核心經濟圈，聚焦高量級城市，集中資源升級打造一二線根據地。截至報告期末，本集團共有331個物業開發項目，擁有土地儲備總建築面積約3,426萬平方米。

報告期內，本集團通過新增拿地和收購原有項目股權新增權益貨值約人民幣36.1億元，以一線及強二線城市為主；同時退出部分弱三線和四線城市，減少權益貨值人民幣3.8億元。自2021年累計至今，本集團共完成40個項目股權歸編，其中股權收購17個項目，股權退出23個項目，累計淨增加權益貨值約人民幣66億元，土儲面積權益比提升至超70%。整體而言，本集團土儲結構朝高能級核心城市、都市圈區域傾斜，土儲覆蓋城市基本面不斷向好。

市場大背景下，銷售端城市分化明顯。得益於本集團自2019年開始實施的「城市升級」及「城市深耕」策略，報告期內整體銷售仍保持韌性，本集團連同其合營企業及聯營公司實現合約銷售金額約人民幣405.6億元，相應已售建築面積約320.6萬平方米，銷售均價同比增長3.4%至人民幣12,653元／平方米。同時本集團重視現金回款進度，報告期內不含期初應收賬款的銷售回款率為98%，在民營房企中處於頭部水平。

3. 堅持產品力兌現：保交付重服務，居者優其屋

隨著行業的不斷發展，消費者對住宅的追求從單純的「有房住」向「住好房」轉變，對住宅品質也有了更高的期待。「造好的房子」一直是本集團孜孜不倦的追求及奮鬥的根本。

報告期內，本集團持續鍛造核心能力，在社區底盤1.0的基礎上，基於客戶洞察的場景性能進行社區底盤產品的再升級。在優化和滿足客戶基礎需求的同時，圍繞社區更深層次的需求打造了熱力中心、全能門廳、悅動環2.0等創新產品及模塊，將為客戶提供全新的社區生活體驗。

報告期內，本集團在全國範圍內實現超4萬套房子交付，其中64%批次實現提前交付，客戶滿意率位於行業第一梯隊。我們始終認為交付只是完成了物理空間的建造，服務和運營才是喚醒其生命力的關鍵。報告期內，本集團把品質力、交付力和服務力置於重中之重，不僅保交付節點，更著力提升工程質量、重視社群及用戶品牌打造以及服務能力的提升。自2021年起，本集團即推出用戶品牌「橙意家」，此後進行全面且持續的迭代升級，圍繞「真誠做產品」、「坦誠做品質」、「竭誠做服務」三大維度展開用戶關懷。

4. 新增長動能顯現：物管業務有質增長，睿住產業紮實落地

房地產行業高速發展的時代已經結束，但對房企而言，無論是築高應對當下行業週期的安全墊，還是打造面向未來的競爭優勢，均需要具備多元化的拓展能力。本集團在緊握產品競爭力的同時，以創新為引領，積極切換新動能，不斷加固構築新型地產的實力。

物管業務具備抗週期性，現金回款充沛且穩定，具備「輕資產、現金牛、強防禦」的優秀財務特徵。報告期內，本集團物管業務通過聚焦經營戰略、優化業務結構，以有質量的經營為原則，實現強現金流運營。截至報告期末，本集團物業合約面積9,114萬平方米，在管面積5,860萬平方米。本集團物管業務始終秉承以服務為核心，回歸基礎業務本源，落地「尊享怡悅」服務四大服務產品體系，持續提升產品品質，同時搭建及夯實產業園、醫院等新業態的專業服務能力。項目外拓上，不以規模為導向，以利潤為核心穩健獲取合適項目，且緊密圍繞深耕城市，增加城市濃度，提升利潤水平。報告期內，本集團新增外拓項目31個，新增外拓面積約300萬平方米。

隨著降耗減碳行動以及建築工業化水平的不斷提升，發展以綠色化、數字化、工業化為代表的新型建造方式，將大力助力數字中國建設與「雙碳戰略」目標的協同發展。本集團積極響應國家號召，旗下睿住建築科技聚焦「綠色建造」，集成設計科技、綠色裝配全產業鏈優勢能力，貫徹全生命週期綠色建設落地，打造資源節約型、環境友好型綠色人居。報告期內，在夯實基礎業務的同時，做強戰略業務，實現簽約金額約人民幣4億元，且實現港澳業務的首單

突破一香港MIC模塊化建築項目正式簽約，簽約金額超3,000萬港元。睿住智能科技致力於成為空間智能解決方案提供商，全面建成全屋智能數智平台，初步完成全屋智能七大品類硬件佈局，進一步完善生態能力。報告期內，交付項目92個，累計交付3.9萬戶家庭，市場份額位居行業前列。

三、未來展望

「人民幸福安康」是高質量發展的最終目的。回歸居住本質是大勢所趨，房地產企業應順時而動、順勢而為，在守住基本盤和安全墊的同時，將更多的精力放在提升居住體驗上，造福民生福祉、踐行社會責任。

未來，本集團將繼續保持紮實的財務盤面，持續優化投資佈局，聚焦高質高潛城市，增強抗週期的風險能力；堅持產品初心，發揚工匠精神，精心打造品牌溢價能力；重視房地產相關多元化業務，持續培育核心競爭能力，使得新增長曲線逐步走向良性成長。

企業穿越週期，幾經起落，唯有文化生生不息，企業文化是企業持續發展的土壤，決定了企業的價值觀和行為準繩。本集團將始終保持創業者心態，關注長期主義視角和戰略格局，重塑高效、扁平的組織結構，健全激勵機制，激發組織活力，同時不斷進行人才升級，戰略性打造人才護城河。

2023行過中局，道阻且長，唯有中流擊水，迎難而上。無論行業內外，都知曉房地產行業當前的挑戰與艱難，形勢不可回避，不能回避。未來，本集團將繼續篤行長期主義，竭力、務實地做好當下每一件事情。時光不負奮鬥者，唯有相信每一個腳踏實地的突破，才能在轉型之路中，勢啟未來。

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36,334.59百萬元(2022年同期：人民幣31,662.90百萬元)，同比上升14.8%。經營利潤為人民幣2,609.93百萬元(2022年同期：人民幣3,897.52百萬元)，同比下降33.0%。報告期內利潤為人民幣1,665.50百萬元(2022年同期：人民幣2,608.37百萬元)，同比下降36.1%。報告期內，核心淨利潤下降36.0%至人民幣1,750.41百萬元(2022年同期：人民幣2,735.50百萬元)，本公司擁有人應佔核心淨利潤下降48.3%至人民幣855.74百萬元。本公司擁有人應佔利潤為人民幣782.10百萬元(2022年同期：人民幣1,538.08百萬元)，同比下降49.2%。每股基本及攤薄盈利為人民幣0.58元(2022年同期：人民幣1.25元)。

合約銷售

報告期內，本集團連同其合營企業及聯營公司共實現合約銷售金額約人民幣405.6億元，合約銷售總建築面積約320.6萬平方米。面臨當前市場調整壓力，銷售金額和均價較去年同期穩中有升，體現客戶對本集團產品和信譽的高度認可和信賴。

土地儲備

新增土地儲備

報告期內，本集團重啟拿地，在佛山、長沙等城市均有斬獲，新增土地儲備約47萬平方米。

土地儲備

於2023年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積*約3,426萬平方米，涉及331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。

* 本集團合營企業／聯營公司所持物業土地儲備的總建築面積已按權益比例進行折算。

財務回顧

收入

物業開發及銷售

報告期內，本集團的物業開發及銷售確認銷售收入為人民幣35,466.74百萬元，較2022年同期的人民幣30,971.21百萬元上升14.5%，該增幅主要由於確認銷售單價的增長。確認銷售總面積為339.1萬平方米，與2022年同期的340.0萬平方米持平。

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724.89百萬元，較2022年同期的人民幣557.58百萬元上升30.0%，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142.96百萬元，較2022年同期的人民幣134.12百萬元上升6.6%。該增幅主要由於隨著國內疫情控制放開，物業租賃業務逐漸復蘇向穩，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。報告期內，本集團的銷售成本為人民幣31,542.32百萬元，較2022年同期的人民幣25,994.29百萬元上升21.3%，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，公司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

報告期內，本集團的毛利為人民幣4,792.27百萬元，較2022年同期的人民幣5,668.62百萬元下降15.5%。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)/收益 — 淨額

報告期內，本集團的其他收入及(虧損)/收益 — 淨額錄得淨虧損人民幣110.81百萬元，2022年同期為淨收益人民幣252.34百萬元。上述其他收入及(虧損)/收益 — 淨額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、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、投資物業公平值變動產生的虧損、以折讓價格收購資產之收益等。該減幅主要由於以折讓價格收購資產之收益減少、管理及諮詢服務收入減少和出售附屬公司的虧損增加所致。

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1,170.62百萬元，較2022年同期的人民幣973.13百萬元上升20.3%。該增幅主要由於本集團確認銷售收入增加，對應取得合約的成本攤銷增加。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣767.19百萬元，較2022年同期的人民幣953.22百萬元下降19.5%，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)/收益 — 淨額

本集團的財務(成本)/收益 — 淨額主要包括銀行借款及其他借款以及境內公司債券的利息開支(扣除有關在建物業的資本化利息)，銀行存款利息收入，以及融資活動外幣匯兌損益。收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般和特殊借款成本計入有關資產的成本，直至有關資產大致可作擬定用途或出售為止。

報告期內，本集團的財務(成本)/收益 — 淨額錄得財務成本淨額人民幣1.86百萬元(2022年同期：淨收益人民幣166.26百萬元)，主要由於報告期內利息收入減少所致。

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782.10百萬元，較2022年同期的人民幣1,538.08百萬元下降49.2%。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2023年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣23,816.81百萬元(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18,436.81百萬元(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：人民幣50.00百萬元)，受限制現金為人民幣5,330.00百萬元(2022年12月31日：人民幣4,530.27百萬元)，其中預售監管資金為人民幣4,634.75百萬元。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2023年6月30日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣111,784.32百萬元。

借款及淨負債率

於2023年6月30日，本集團總借款為人民幣43,768.62百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣31,396.59百萬元及人民幣12,372.03百萬元。於2023年6月30日，淨負債率為39.8%(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

報告期內，本集團的總借款成本為人民幣1,085.15百萬元，較2022年同期的人民幣1,366.76百萬元減少人民幣281.61百萬元，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。報告期內，本集團的借款總額加權平均實際利率為4.68%。

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2023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71,971.17百萬元(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8,893.05百萬元(2022年12月31日：人民幣10,104.99百萬元)。

利率風險

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

貨幣風險

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

法律或然事項

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

持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃

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。

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。

自2022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2022年12月31日止年度的年報內「管理層討論與分析」一節披露的資料概無其他重大變動。

期後事項

以股代息計劃

於2023年8月8日，由於合資格股東行使本公司有關截至2022年12月31日止年度末期股息之以股代息計劃(「以股代息計劃」)項下之以股代息選擇權，本公司配發及發行79,460,990股普通股。有關以股代息計劃的詳情，請參閱本公司日期為2023年7月7日的通函。

本公司控股股東盧德燕女士透過三間全資擁有實體(美的發展控股(BVI)有限公司、美恒有限公司及美域有限公司)部分行使以股代息選擇權，合共收取78,646,558股新股份和321,702,453.60港元現金。於本公告日期，盧德燕女士持有上述三間全資擁有實體各自的全部股權，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，合共佔本公司已發行股本約81.13%。

發行中期票據

2023年8月，本公司間接全資附屬公司美的置業集團有限公司(「境內發行人」)在中國公開發行(i)本金總額為人民幣5億元的兩年期中期票據，票面利率為4.70%，附第一年末境內發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權；及(ii)本金總額為人民幣4.2億元的兩年期綠色中期票據，票面利率為4.90%。

人力資源

僱員的薪酬待遇包括薪金、獎金及其他現金補貼。僱員的薪酬及獎金乃根據本集團的薪酬及福利政策、僱員表現、本集團盈利能力及市場水平釐定。本集團亦將為員工提供全面的福利計劃及事業發展機會，包括社會保險、住房公積金、商業保險以及內外部培訓機會。

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

購股權計劃

本公司股東於2020年5月29日本公司舉行的股東週年大會(「**2020年股東週年大會**」)上批准及採納一項購股權計劃，其於2020年股東週年大會日期起至2030年5月28日止10年期間有效及生效(「**2020年購股權計劃**」)。受不時修訂的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)及2020年購股權計劃的條款及條件所規限，董事會可全權酌情選擇在向合資格參與者發出要約時具體指定其認為合適的條件。在任何情況下，行使期自授出任何特定的購股權日期起計不得超過10年。

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章有關現有股份計劃的過渡安排及規定。

於2023年1月1日及2023年6月30日，根據2020年購股權計劃可授出的購股權數目分別為95,336,700份及97,107,700份購股權。

於2023年6月30日，合共25,949,000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。截至2023年6月30日止六個月，本公司並無授出任何購股權。

受限制股份獎勵計劃

董事會於2021年4月22日(「**採納日期**」)批准及採納一項由獨立受託人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**」)。受限於上市規則及2021年股份獎勵計劃的條款及條件，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。

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章有關現有股份計劃的過渡安排及規定。

於2023年1月1日及2023年6月30日，根據2021年股份獎勵計劃可授出的獎勵股份數目分別為111,236,700股及109,758,200股獎勵股份。

截至2023年6月30日止六個月，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指標後方可歸屬。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6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的操守守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等已於截至2023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2023年6月30日止六個月一直遵守上市規則附錄14所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的所有守則條文。

我們的主席負責制定本公司的整體策略及政策，領導董事會履行其角色及職責，為本公司制定良好的企業管治常規及程序。我們的主席同為本公司的最高行政人員，亦獲董事會委予權力以按照董事會制定的企業目標、方針以及政策，領導本集團的日常運營及業務管理。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人兼任。截至2023年6月30日止六個月，郝恒樂先生一直履行本公司主席兼總裁的職責。因此，本公司有所偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條。但鑒於郝先生於中國房地產行業及本集團業務營運方面擁有豐富的經驗，以及熟識美的經營管理核心價值，董事會認為由郝先生身兼主席及總裁之職有利於執行本集團的長期戰略目標及實現經營業務目標，從而最大化發揮本集團的營運效益。

董事會認為，此架構符合本公司的最佳利益，並認為此情況不會打破董事會與本公司管理層之間的權力及權限平衡，此乃因為董事會團隊由九名經驗豐富且具有良好誠信的高素質人才組成，其中三名為獨立非執行董事，彼等將於其他董事出現潛在利益衝突時帶頭處理。

此外，董事會通過多數表決方式共同作出重大決定。因此，重大決定須諮詢董事會及適當委員會成員後作出。本集團每年委任外聘內部監控顧問進行十大風險評估，以識別、檢討及減低可能影響本集團經營管理的潛在風險。高級管理層及／或外部專業顧問亦不時獲邀列席董事會及委員會會議及時向董事會成員提供充分、準確、清晰、完整及可靠的資料供考慮。

惟董事會將不時檢討此架構的成效及董事會的組成。

審核委員會審閱中期業績

本公司已於2018年9月12日成立其審核委員會(「**審核委員會**」)，負責協助董事會對財務報表、風險管理及內部監控系統進行獨立審閱。審核委員會由兩名獨立非執行董事(譚勁松先生(審核委員會主席)及歐陽偉立先生)及一名非執行董事(趙軍先生)組成。譚勁松先生為擁有適當專業會計及相關財務管理專長的獨立非執行董事。

審核委員會已審閱本集團截至2023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2023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2023年6月30日止六個月的中期股息(2022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。2023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，2023年8月29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。