

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2025年6月30日止六個月

中期業績

財務摘要

截至2025年6月30日止六個月，本集團持續經營業務營業收入為人民幣1,996.59百萬元，較2024年同期增長41.3%。其中，物管服務收入為人民幣929.99百萬元，較2024年同期增長8.7%，資產運營收入為人民幣274.93百萬元，較2024年同期增長13.9%，房地產科技收入為人民幣286.97百萬元，較2024年同期下降9.2%，開發服務*收入為人民幣504.70百萬元。

截至2025年6月30日止六個月，本集團持續經營業務毛利為人民幣614.73百萬元，較2024年同期增長28.8%。持續經營業務毛利率為30.8%，較2024年同期下降3個百分點。

截至2025年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔期內持續經營業務利潤為人民幣305.46百萬元，較2024年同期增長117.1%，本公司擁有人應佔持續經營業務核心淨利潤**為人民幣312.08百萬元，較2024年同期增長119.4%。

截至2025年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔每股基本盈利為人民幣0.21元。

* 「開發服務」為本集團於2024年10月22日完成實物分派及出售後的本集團新增業務分部，不具備同期可比較數據。

** 「本公司擁有人應佔持續經營業務核心淨利潤」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

董事會已宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息每股0.15港元，於2025年12月22日或前後以現金派付予於2025年12月4日名列本公司股東名冊上的股東。

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2025年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核綜合業績，連同2024年同期的比較數字。

中期簡明合併綜合收益表

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
			(經重列)
持續經營業務			
收入	3	1,996,589	1,413,029
銷售成本	4	(1,381,862)	(935,796)
毛利		614,727	477,233
其他收入及收益—淨額	5	13,438	28,615
銷售及營銷開支	4	(49,269)	(50,392)
行政開支	4	(156,809)	(143,985)
金融資產的減值虧損淨額		(26,277)	(77,370)
經營利潤		395,810	234,101
財務收益	6	11,732	28,333
融資成本	6	(101)	(61,471)
財務收益/(成本)—淨額	6	11,631	(33,138)
分佔合營企業及聯營公司業績		349	(5,420)

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
附註		人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)	
	所得稅前利潤	407,790	195,543
	所得稅開支	7 (94,699)	(58,309)
	期內持續經營業務利潤	313,091	137,234
	非持續經營業務		
	期內非持續經營業務利潤	–	458,945
	期內利潤	313,091	596,179
	以下人士應佔利潤：		
	本公司擁有人	305,461	375,869
	非控制性權益	7,630	220,310
		313,091	596,179
	本公司擁有人應佔利潤：		
	持續經營業務	305,461	140,670
	非持續經營業務	–	235,199
		305,461	375,869
	期內綜合收益總額	313,091	596,179

未 經 審 核
截至6月30日止六個月
2025年 2024年
附註 人民幣千元 人民幣千元
(經重列)

以下人士應佔綜合收益總額：

本公司擁有人	305,461	375,869
非控制性權益	<u>7,630</u>	<u>220,310</u>
	<u>313,091</u>	<u>596,179</u>

本公司擁有人應佔綜合收益總額

持續經營業務	305,461	140,670
非持續經營業務	-	<u>235,199</u>
	<u>305,461</u>	<u>375,869</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	
持續經營業務		0.21 0.10
已包括非持續經營業務		<u>0.21</u> <u>0.26</u>
攤薄	8	
持續經營業務		0.21 0.10
已包括非持續經營業務		<u>0.21</u> <u>0.26</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 2025年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2024年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		276,142	302,158
投資物業		4,852,801	4,863,369
使用權資產		66,142	69,380
無形資產		187,840	200,998
於合營企業的投資		807	619
於聯營公司的投資		41,924	41,763
融資租賃應收款項		10,258	9,725
遞延所得稅資產		99,464	105,533
按攤銷成本計量的金融資產		199,026	–
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	11	1,197	1,222
		<u>5,735,601</u>	<u>5,594,767</u>
流動資產			
存貨		36,651	71,221
合約資產及取得合約的成本		31,473	34,909
在建物業		424,613	520,252
已竣工待售物業		417,278	198,315
貿易及其他應收款項	10	1,854,928	2,089,561
預付稅項		110,650	112,533
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	11	172,359	–
受限制現金		42,190	68,989
原定到期日為三個月以上的定期存款		40,259	–
現金及現金等價物		625,973	1,033,953
		<u>3,756,374</u>	<u>4,129,733</u>
總資產		<u><u>9,491,975</u></u>	<u><u>9,724,500</u></u>

		未經審核 2025年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2024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	2,386,616	2,742,629
其他儲備		220,408	221,868
保留盈利		2,237,721	1,932,260
		<u>4,844,745</u>	<u>4,896,757</u>
非控制性權益		<u>134,192</u>	<u>184,689</u>
權益總額		<u>4,978,937</u>	<u>5,081,446</u>
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款		–	586,580
租賃負債		197,935	179,801
遞延所得稅負債		174,068	167,113
		<u>372,003</u>	<u>933,494</u>
流動負債			
銀行及其他借款		–	48,803
租賃負債		18,861	18,488
合約負債		1,123,937	875,106
供應商融資安排下其他金融負債		37,547	–
貿易及其他應付款項	13	2,685,373	2,475,933
即期所得稅負債		275,317	291,230
		<u>4,141,035</u>	<u>3,709,560</u>
負債總額		<u>4,513,038</u>	<u>4,643,054</u>
權益及負債總額		<u>9,491,975</u>	<u>9,724,500</u>

上述中期簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

中期財務資料附註

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2024年12月31日止年度的年度合併財務報表(「2024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

於2025年6月30日，本集團流動負債超出流動資產人民幣385百萬元，主要由於本集團以本金總額約人民幣635百萬元償還全部銀行借款。

本公司董事已審閱本集團自2025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及於2025年8月贖回投資所得款項，本集團將擁有充足的營運資金以履行其在2025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2024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2025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21號修訂本 缺乏可換性

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

(b) 已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納的新訂準則及現有準則之修訂本及詮釋。

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第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
香港財務報告準則會計準則 修訂本	香港財務報告準則會計準則的 年度改進—第11卷	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

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及詮釋的影響，其中若干準則及詮釋與本集團的營運有關。根據本集團作出的初步評估，預期該等準則生效後不會對本集團於當前或未來報告期間的財務表現及狀況以及可預見未來交易造成重大影響，惟因採納國際財務報告準則第18號而可能會產生若干呈列調整除外。

3. 持續經營業務的收入及分部資料

首席營運決策者(「首席營運決策者」)已確定為執行董事，負責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。

執行董事從以下四個業務分部評估本集團的業績：

- 物管服務業務；
- 資產運營業務；
- 房地產科技業務；及
- 開發服務業務。

執行董事會根據經營盈利的計量評估營運分部的表現。此計量基準不包括來自營運分部的財務成本及應佔聯營公司及合營企業的業績。除以下列明者外，向執行董事提供的其他資料，按合併財務報告貫徹一致的方式計量。在本集團層面並沒有向執行董事提供分部資產及分部負債資料。

分部間銷售按照與各方達成的交易條款來進行。向執行董事報告來自外部客戶的收入，其計量方法與合併綜合收益表的方法一致。

分部資料如下：

持續經營業務	截至2025年6月30日止六個月(未經審核)						本集團 人民幣千元
	物管服務 業務 人民幣千元	資產運營 業務 人民幣千元	房地產 科技業務 人民幣千元	開發服務 業務 人民幣千元	其他 人民幣千元		
與客戶的合約收入	935,658	100,114	288,522	505,212	-	1,829,506	
在一段時間內確認 於某一時點確認	887,613 48,045	78,669 21,445	182,532 105,990	505,212 -	- -	1,654,026 175,480	
租賃所得收入：	5,397	175,564	-	-	-	180,961	
租金收入	5,397	175,564	-	-	-	180,961	
分部收入總額	941,055	275,678	288,522	505,212	-	2,010,467	
減：分部間收入	(11,063)	(744)	(1,556)	(515)	-	(13,878)	
收入(來自外部客戶)	929,992	274,934	286,966	504,697	-	1,996,589	
經營利潤/(虧損)	145,879	101,439	(8,488)	161,818	(4,838)	395,810	

持續經營業務	截至2024年6月30日止六個月(未經審核)						本集團 人民幣千元 (經重列)
	物管服務 業務 人民幣千元 (經重列)	資產運營 業務 人民幣千元 (經重列)	房地產 科技業務 人民幣千元 (經重列)	開發服務 業務 人民幣千元 (經重列)	其他 人民幣千元 (經重列)		
與客戶的合約收入	856,274	93,845	321,155	-	-	1,271,274	
在一段時間內確認 於某一時點確認	817,330 38,944	83,323 10,522	204,739 116,416	- -	- -	1,105,392 165,882	
租賃所得收入：	4,940	149,046	-	-	-	153,986	
租金收入	4,940	149,046	-	-	-	153,986	
分部收入總額	861,214	242,891	321,155	-	-	1,425,260	
減：分部間收入	(5,633)	(1,482)	(5,116)	-	-	(12,231)	
收入(來自外部客戶)	855,581	241,409	316,039	-	-	1,413,029	
經營利潤/(虧損)	168,187	84,277	(46,485)	-	28,122	234,101	

(a) 按類別劃分的收入分析

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
物管服務業務	929,992	855,581
資產運營業務	274,934	241,409
房地產科技業務	286,966	316,039
開發服務業務	504,697	—
	<u>1,996,589</u>	<u>1,413,029</u>

(b) 有關主要客戶的資料

本集團來自主要客戶(個別佔本集團總收入10%或以上)的收入如下：

	未經審核
	截至2025年
	6月30日止
	六個月
	人民幣千元
私人公司及其附屬公司	<u>775,099</u>

4. 按性質劃分的持續經營業務的開支

列入銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支的開支分析如下：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
僱員福利開支	722,305	478,899
清潔開支及綠化園藝開支	155,366	144,875
保安開支	107,617	79,159
製造成本	105,015	89,823
商品銷售成本	51,539	22,609
安裝成本	51,056	40,304
水電費	49,253	48,959
社區維護費	45,976	45,282
折舊及攤銷	43,412	17,697
物業、廠房及設備、已竣工待售物業及存貨撇減	39,607	–
營銷及廣告開支	31,088	20,624
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	28,693	20,367
稅項及附加費	26,338	19,775
差旅及招待開支	23,864	11,895
專業服務及諮詢費用	12,447	3,818
辦公室開支	4,360	3,909
設計服務費用	1,996	22,920
其他	88,008	59,258
總計	<u>1,587,940</u>	<u>1,130,173</u>

5 持續經營業務的其他收入及收益—淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
其他收入		
政府補貼收入	7,499	1,016
賠償收入	1,856	963
	<u>9,355</u>	<u>1,979</u>
其他收益—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	1,372	—
投資物業公平值變動產生的虧損	(3,837)	(2,733)
出售物業、廠房及設備虧損	(44)	(174)
匯兌收益淨額	2,718	27,956
其他	3,874	1,587
	<u>4,083</u>	<u>26,636</u>
其他收入及收益—淨額	<u>13,438</u>	<u>28,615</u>

6 持續經營業務的財務收益／(成本) — 淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
融資成本		
— 利息開支		
— 銀行及其他借款	(4,704)	(86,717)
— 租賃負債	(607)	(3,389)
	(5,311)	(90,106)
減：		
— 資本化利息	5,210	28,635
	(101)	(61,471)
財務收益		
— 利息收入	11,732	28,333
財務收益／(成本) — 淨額	<u>11,631</u>	<u>(33,138)</u>

7 持續經營業務的所得稅開支

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
即期所得稅		
— 企業所得稅	79,038	67,598
— 中國土地增值稅	2,637	17,823
	<u>81,675</u>	<u>85,421</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	13,024	(27,112)
	<u>13,024</u>	<u>(27,112)</u>
	<u>94,699</u>	<u>58,309</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) 預扣所得稅乃根據本集團中國附屬公司已分派及將分派的股息撥備。於2025年6月30日，本集團中國附屬公司尚未匯往中國境外註冊成立的控股公司的保留盈利約為人民幣1,025,680,000元，並無計提遞延所得稅負債。根據管理層對本集團海外資金需求的最佳估計，預期該等盈利將由中國附屬公司保留作再投資用途，而不會於可見將來匯往其海外控股公司。

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加權平均數計算。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
		(經重列)
來自本公司普通權益持有人應佔 持續經營業務	0.21	0.10
來自本公司普通權益持有人應佔 非持續經營業務	—	0.15
本公司普通權益持有人應佔 每股基本盈利總額	<u>0.21</u>	<u>0.26</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2025年6月30日止六個月，本集團有一類潛在普通股。

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2025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

於2025年8月27日，董事會宣佈自本公司股份溢價賬派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息每股0.15港元(截至2024年6月30日止六個月：無)。於報告期末後宣派的中期股息並未於報告期末確認為負債。

10 貿易及其他應收款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024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))	1,282,590	1,346,276
其他應收款項—淨值(附註(b))	463,177	633,749
其他預付款項	109,161	109,536
	<u>1,854,928</u>	<u>2,089,561</u>

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項—關聯方	470,854	534,965
貿易應收款項—第三方	959,502	942,483
	<u>1,430,356</u>	<u>1,477,448</u>
減：減值撥備	(147,766)	(131,172)
貿易應收款項—淨值	<u>1,282,590</u>	<u>1,346,276</u>

貿易應收款項總額按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	1,086,308	1,039,802
1年以上且2年以內	183,293	252,079
2年以上且5年以內	156,504	183,498
5年以上	4,251	2,069
	<u>1,430,356</u>	<u>1,477,448</u>

本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

物管服務收入、資產運營服務收入乃根據相關服務協議條款收取。物管服務業務收入、資產運營服務收入於發出繳款通知書時由住戶支付。

對於房地產科技服務及開發服務而言，客戶一般可獲最長90日的信用期。

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2025年6月30日止六個月，就貿易應收款項總額撥備人民幣16,594,000元。

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項	129,252	112,202
第三方押金及其他	152,688	137,008
第三方貸款	191,152	395,464
	<u>473,092</u>	<u>644,674</u>
減：減值撥備	(9,915)	(10,925)
其他應收款項—淨額	<u>463,177</u>	<u>633,749</u>

於2025年6月30日，結餘約人民幣191百萬元與貸款予獨立第三方交易對手深圳前海聯捷商業保理有限公司(「前海聯捷」)有關。該結餘為無抵押、年利率為4%，並須於一年內償還。

就提供予交易對手的貸款而言，管理層定期就所提供貸款的可收回性進行集體評估及個別評估。於2025年6月30日，已就所提供的貸款總額作出人民幣0.5百萬元的撥備。

11 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資理財產品	172,359	—
非上市公司權益投資	1,197	1,222
	<u>173,556</u>	<u>1,222</u>
非流動	1,197	1,222
流動	172,359	—
	<u>173,556</u>	<u>1,222</u>

於2025年8月20日，本集團贖回上述理財產品的投資，本金總額約為人民幣160百萬元。

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>			
已發行及繳足						
於2023年12月31日及2024年1月1日 股息		1,435,411,483	1,435,412	1,219,233	3,931,750	5,150,983
		—	—	—	(470,489)	(470,489)
於2024年6月30日(未經審核)		<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12月31日及2025年1月1日 股息	(a)	1,435,411,483	1,435,412	1,219,233	1,523,396	2,742,629
		—	—	—	(356,013)	(356,013)
於2025年6月30日(未經審核)		<u>1,435,411,483</u>	<u>1,435,412</u>	<u>1,219,233</u>	<u>1,167,383</u>	<u>2,386,616</u>

(a) 於2025年3月28日，董事會建議自本公司股份溢價賬派付截至2024年12月31日止年度的末期股息每股0.27港元，並已於2025年5月23日舉行的股東週年大會上獲本公司股東批准。該款項於中期簡明合併資產負債表的「貿易及其他應付款項」中入賬，其後已於2025年8月支付。

13 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	1,345,405	1,319,614
— 關聯方	161,964	154,649
— 第三方	1,183,441	1,164,965
應付關聯方款項	114,737	90,166
應付非控制性權益款項	5,450	7,500
應付押金	190,643	189,631
應計費用	100,412	173,536
應付工資	213,936	315,153
應付利息	5,637	2,253
其他應付稅項	55,575	58,252
代第三方收取的款項	173,068	201,992
其他應付款項	127,074	117,836
應付股東股息	353,436	—
	<u>2,685,373</u>	<u>2,475,933</u>

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	1,016,446	934,796
1年以上且2年以內	89,787	143,348
2年以上且5年以內	185,210	194,186
5年以上	53,962	47,284
	<u>1,345,405</u>	<u>1,319,614</u>

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團的貿易應付款項以人民幣計值。

管理層討論與分析

業務回顧及展望

截至報告期末，物管服務的合約面積9,606萬平方米，在管面積7,946萬平方米。在管產業園區64個，在管面積974萬平方米。資產運營包括商業運營和產業園租售業務，在營商業體13座，運營面積超70萬平方米，其中自持5座商業體。在營商業體的平均滿鋪率超90%。3座自有產業園區形成對本集團商業業態的補充，構建了更為豐富的資產運營及管理體系。房地產科技為本集團培育的賽道，一切圍繞造好房子，提供綠色全價值鏈業務場景服務。開發服務為本集團於2024年10月22日完成實物分派及出售（「重組」）後的新增業務板塊，主要承接重組後控股股東*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。也將有質的開拓第三方代建服務。

未來，本集團將持續專注「開發服務+物管服務+資產運營+房地產科技」四大業務板塊，致力於建設好房子，努力提高物管服務能力，提升資產運營及管理能力，扎實落地產品與服務，為社會創造更大的價值。

* 「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。

財務回顧

報告期內，本集團持續經營業務收入為人民幣1,996.59百萬元，較2024年同期1,413.03百萬元上升41.3%。持續經營業務經營利潤為人民幣395.81百萬元，較2024年同期234.10百萬元上升69.1%。報告期內持續經營業務利潤為人民幣313.09百萬元，較2024年同期137.23百萬元上升128.1%。持續經營業務核心淨利潤為人民幣316.27百萬元，較2024年同期139.28百萬元上升127.1%。本公司擁有人應佔持續經營業務核心淨利潤為人民幣312.08百萬元，較2024年同期142.26百萬元上升119.4%。本公司擁有人應佔持續經營業務利潤為人民幣305.46百萬元，較2024年同期140.67百萬元上升117.1%。持續經營業務每股基本及攤薄盈利為人民幣0.21元(2024年同期：人民幣0.10元)。

持續經營業務收入

物管服務

期內，物管服務收入為人民幣929.99百萬元，較2024年同期人民幣855.58百萬元上升8.7%，該增幅主要由於業務拓展及已有住宅項目滾動交付所致。

資產運營

期內，資產運營收入為人民幣274.93百萬元，較2024年同期人民幣241.41百萬元上升13.9%，該增幅主要由於商業租金及停車場收入增加所致。

房地產科技

期內，房地產科技收入為人民幣286.97百萬元，較2024年同期人民幣316.04百萬元下降9.2%，該降幅主要由於房地產市場環境影響，業務量縮減所致。

開發服務

開發服務本期收入為人民幣504.70百萬元，主要源於為控股股東提供代建服務。

持續經營業務銷售成本

本集團的銷售成本主要指就提供物管服務、開發服務、資產運營、房地產科技直接產生的成本。報告期內，本集團的銷售成本為人民幣1,381.86百萬元，較2024年同期人民幣935.80百萬元上升47.7%，該增幅主要由於物業管理規模擴大及新增開發服務業務成本所致。

持續經營業務毛利

期內，本集團的毛利為人民幣614.73百萬元，較2024年同期人民幣477.23百萬元上升28.8%。毛利的上升主要由於本期內收入的上升帶動所致。

持續經營業務其他收入及其他收益—淨額

期內，本集團的其他收入及其他收益—淨額收益為人民幣13.44百萬元，較2024年同期人民幣28.62百萬元下降53.0%。上述其他收入及其他收益主要包括政府補助、匯兌損益、投資物業的公平值變動產生的虧損等。該降幅主要由於期內匯兌收益減少所致。

持續經營業務銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣49.27百萬元，較2024年同期人民幣50.39百萬元下降2.2%。主要受益於人均效能提升。

持續經營業務行政開支

期內，本集團的行政開支為人民幣156.81百萬元，較2024年同期人民幣143.99百萬元上升8.9%，主要由於本集團於期內新增開發服務業務的差旅及招待開支增加所致。

持續經營業務財務收益／(成本) — 淨額

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

報告期內，本集團的財務收益淨額為人民幣11.63百萬元，較2024年同期人民幣33.14百萬元財務成本淨額，主要由於期內本集團還清所有借款導致利息費用減少所致。

本公司擁有人應佔持續經營業務核心淨利潤

期內，本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣312.08百萬元，較2024年同期人民幣142.26百萬元上升119.4%。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2025年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣708.42百萬元。其中，現金及現金等價物為人民幣625.97百萬元，原定到期日為三個月以上的定期存款為人民幣40.26百萬元，受限制現金為人民幣42.19百萬元。

借款

於2025年6月30日，本集團無借款。

借款成本

報告期內，本集團的總借款成本為人民幣4.70百萬元，較2024年同期人民幣86.72百萬元減少人民幣82.02百萬元。主要由於期內本集團還清所有借款所致。

利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行存款。按浮動利率計息之銀行存款令本集團面臨現金流量利率風險。

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。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

於報告期內，概無持有其他重大投資，且概無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，董事會亦無授權任何計劃進行其他重大投資或添置資本資產。

自2024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2024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

自2025年6月30日起至本公告日期止，本集團並無任何重大期後事項。

人力資源

於2025年6月30日，本集團聘用8,622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，本集團過往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

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。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。根據本公司股東於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。

於2025年6月30日，2020年購股權計劃項下合共有22,807,400份購股權尚未行使及可行使，於悉數行使後，相當於本公告日期已發行股份總數約1.59%。

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。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(包括董事會釐定的服務年期及績效目標)後方可歸屬。根據本公司股東於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獎勵股份。2021年股份獎勵計劃並無未歸屬的獎勵股份，而4,770,000股已失效的獎勵股份則由本公司委任的獨立受託人以信託方式持有，以服務2024年股份獎勵計劃。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。

2024年股份計劃

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，其於採納日期起至2034年5月23日止10年期間有效及生效。

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(「計劃授權限額」)，相當於不超過於採納日期及本公告日期已發行股份總數約10%。於採納日期及於本公告日期，根據2024年股份計劃及其他計劃可能授出的購股權及獎勵股份總數為143,541,148。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。

截至2025年6月30日止六個月，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2025年1月1日及2025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，各佔本公告日期已發行股份總數約10%。

於2025年6月30日，2024年股份計劃項下並無授出尚未行使的購股權或尚未歸屬的獎勵股份，而以信託方式持有4,770,000股未歸屬股份的獨立受託人應就上市規則項下須經股東批准的事項放棄投票。

購買、出售或贖回上市證券

截至2025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(包括庫存股份，定義見上市規則)。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

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2025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》

本公司已採納上市規則附錄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，並已於截至2025年6月30日止六個月一直遵守企業管治守則的所有守則條文。

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2025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2025年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

中期股息

董事會已宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息每股0.15港元(「中期股息」)(2024年同期：無)。中期股息將於2025年12月22日或前後以現金派付予於2025年12月4日名列本公司股東名冊上的股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定有權收取中期股息的股東身份，本公司將於2025年12月3日至2025年12月4日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不接受任何股份轉讓登記。為符合資格收取中期股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2025年12月2日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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。2025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
主席兼執行董事
郝恒樂

香港，2025年8月27日

於本公告日期，本公司執行董事為郝恒樂先生、王大在先生及劉敏女士；本公司非執行董事為何劍鋒先生、趙軍先生及任凌艷女士；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。