

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

2022

中期報告

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)，是香港聯合交易所上市企業及廣東省百強民營企業，被納入恒生港股通等指數成分股。本集團創立於2004年，堅持「智慧健康生活服務商」發展定位，憑藉深厚的製造業根基和科技化基因，通過智慧化、工業化、數字化的高品質建造和服務，打造「5M智慧健康社區」，營造美好生活方式。

美的置業圍繞「聚焦深耕，戰略升級」路徑，在粵港澳大灣區、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，佈局337個項目(數據截至2022年6月30日)，已進駐上海、廣州、天津、重慶、成都、鄭州、武漢等國家中心城市，以及杭州、南京、長沙、合肥、昆明、福州、南昌、貴陽等省會城市。

美的置業堅持住宅開發、物業服務、商業運營和房地產科技四大主航道協同發展。其中，住宅開發與服務緊扣AIoT(人工智能物聯網)科技時代用戶對智慧、健康人居需求的趨勢，獨創的「5M智慧健康社區」產品戰略體系，從「美的智慧M-Smart、美的健康M-Health、美的品質M-Quality、美的服務M-Service、美的生活M-Life」5大維度，為客戶精細智造美好生活體驗；在房地產科技方面，本集團積極打造科技智慧人居產業鏈，將其培育成為獨立發展的「第二跑道」：佈局智能產業與建築科技，堅持以用戶需求為導向進行技術迭代。以整體家居智能化解決方案驅動，建立圍繞場景創新和物聯網的核心競爭力，已具備行業領先的解決方案和全鏈條服務能力。從研發設計、生產施工，到管理運維，搭建全價值鏈閉環體系，確立一體化產品和服務優勢，並榮膺首個「國家智慧居住區標準創製基地」，不斷向第三方提供智慧和綠色装配式整體解決方案。

未來，美的置業將持續固本強基，不斷創新變革，深化產業賦能，以智慧、健康的方式引領行業發展，助力國民高品質住有所居，為社會創造更美好的價值。

目錄

財務摘要	2
主席報告	3
管理層討論與分析	10
企業管治及其他資料	24
中期財務資料審閱報告	34
中期簡明合併綜合收益表	35
中期簡明合併資產負債表	36
中期簡明合併權益變動表	38
中期簡明合併現金流量表	40
中期財務資料附註	41
公司資料	75

財務摘要

業績摘要

	截至6月30日止6個月		
	2022年	2021年	變動
收入(人民幣百萬元)	31,662.9	33,038.6	-4.2%
毛利(人民幣百萬元)	5,668.6	6,838.1	-17.1%
淨利潤(人民幣百萬元)	2,608.4	3,002.3	-13.1%
核心淨利潤*(人民幣百萬元)	2,735.5	3,100.7	-11.8%
本公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	1,538.1	2,154.9	-28.6%
本公司擁有人應佔核心淨利潤**(人民幣百萬元)	1,655.7	2,253.3	-26.5%
每股基本盈利(人民幣元)	1.25	1.75	-28.6%

資產負債表摘要

	於2022年		
	6月30日	於2021年 12月31日	變動
總資產(人民幣百萬元)	286,167.4	288,519.9	-0.8%
總現金及銀行存款(人民幣百萬元)	30,476.9	34,196.5	-10.9%
短期借貸(人民幣百萬元)	13,454.1	15,335.1	-12.3%
長期借貸(人民幣百萬元)	39,685.7	40,988.5	-3.2%
權益總額(人民幣百萬元)	50,437.0	47,809.6	5.5%
總負債／總資產	82.4%	83.4%	-1.0個百分點
淨負債率	44.9%	46.3%	-1.4個百分點

* 「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2022年6月30日止六個月（「報告期」）的中期報告。

一、行業概述

2022上半年寒冬仍續，百年變局疊加持續疫情，債務違約愈演愈烈，市場信心不足，需求尚未恢復，企業仍舊面臨重重困難。然而，在外部政策與行業自身的共同推動下，2022年亦是行業邁向新型地產發展模式的轉型元年，房地產市場正在經歷一個殘酷、劇烈的出清過程，同時也是衝破舊有藩籬，尋求創新、穩健發展之路的過程。潮流所在，大勢所趨，企業和個人都將與之同頻共振。面對大潮激蕩、風險與挑戰並存的2022，我們要做的，正是在震盪波動中守好安全的底線，在披荊斬棘中堅韌前行，用紮實有力的步伐穿越週期。

二、業務回顧

本集團始終珍視信用價值、堅定戰略方向，專注產品與品牌打造，踐行精益管理，夯實組織建設。在行業頻頻「暴雷」，用戶信心不足的背景，把保交付、保品質、保服務放在首位；利用自身優勢精研產品，輔以智慧科技，不斷尋找增值空間，解決用戶真正訴求，賦能城市生活。

報告期內，本集團收入為人民幣31,662.90百萬元，較2021年同期的人民幣33,038.57百萬元下降4.2%；毛利為人民幣5,668.62百萬元，較2021年同期的人民幣6,838.11百萬元下降17.1%；核心淨利潤為人民幣2,735.50百萬元，較2021年同期的人民幣3,100.71百萬元下降11.8%。本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣1,655.68百萬元，較2021年同期的人民幣2,253.31百萬元下降26.5%；截至2022年6月30日，淨負債率進一步降至44.9%。

（一）業務佈局：優化土儲結構，提升權益佔比

報告期內，本集團堅持區域深耕、城市升級戰略，持續優化土儲結構，並以合作項目股權切割方式，優化財務及管理成本，助力高價值項目獲取。截至目前，本集團已完成多個項目的股權切割，獲取了高量級城市項目，並以較低成本退出低等級城市，進一步實現了城市聚焦，同時有利於項目回款。

2022年上半年，本集團依然聚焦一二線高潛區域，重倉長三角、大灣區等國家核心經濟圈的高量級深耕城市，集中資源升級打造一二線根據地。截至2022年6月30日，本集團共有337個物業開發項目，擁有土地儲備總建築面積*達4,294萬平方米，土地儲備充沛，土儲結構合理。

* 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。

(二) 銷售業績：銷售均價逆勢提升，重視供銷存動態平衡

市場大背景下，銷售端城市分化明顯，高能級城市銷售韌性表現更強。報告期內，本集團繼續發揮品牌價值及管控優勢，精研用戶與市場，實現銷售均價逆勢上漲，較2021年同期增長1.7%至人民幣12,233元/平方米，且高能級城市貢獻的銷售業績佔比繼續提升，二線以上城市銷售佔比高達80.2%。本集團根據市場情況合理鋪排工程計劃和供貨時點，以實現供銷存的動態平衡，在行業低迷的大環境下，銷售額自二季度起持續回升。

(三) 財務表現：彰顯高信用價值優勢，守好公司基本盤

面對持續縮緊的外部市場及頻頻「暴雷」的行業現象，我們始終重視保障現金流的安全墊，主動優化負債結構及保障充足的流動性。截至2022年6月30日，本集團持有現金及銀行存款總量約人民幣305億元，擁有境內公司債券、中期票據、定向債務融資工具及資產抵押證券的可用註冊額度合計共約人民幣114億元，以及尚未動用的銀行授信額度約人民幣1,056億元。

同時，本集團淨負債率下降至44.9%；剔除受限制現金的現金短債比提升至1.73；扣除預收款項後的資產負債率下降至70.3%。在降低負債、增強流動性的同時，本集團融資成本實現進一步降低，截至2022年6月30日，本集團加權平均融資成本進一步降低22個基點至4.60%。

在信貸高度分化的趨勢下，得益於穩健的基本盤及高信用價值，我們獲取更多優質資源。2022年3月，本集團成為2022年首家獲得中期票據(MTN)批文並成功發行的內房股，並與多家銀行達成戰略合作，獲得地產並購貸及保障性租賃住房貸款，以及個人住房按揭貸款專項額度。2022年5月，我們作為首批創設信用保護合約發債示範房企，成功發行2022年(第一期)公司債券，票面利率低至4.5%。

(四) 產品力：貫徹「房住不炒」政策，精研產品品質

2022年上半年，行業中無一例外感受到市場的凜冽，同時這也讓人思考產品如何持續發展。當潮水退去，市場理性、經營回歸，產品力成為房企綜合能力的重要體現。

報告期內，本集團通過實地調研及共創，以滿足客戶居住需求、順應發展趨勢為目的，研發出整合3大健康配方、4大智能單品及N個智慧場景的「M+板房」，並逐漸在全國項目中推廣落地。同時，本集團持續在全國開展社區底盤品質重塑行動，通過智慧科技力量，持續推動軟硬件及管理服務改善，升級智慧社區產品標準。

(五) 交付力：把握客戶訴求，升維交付能力

地產行業目前逐漸走向品質時代，交付除了是客戶對企業的一次考驗，更是企業踐行自身承諾、呈現堅實口碑的實力展現。因此，交付力作為體現產品力的重要一環，被賦予了更深層次意義。報告期內，本集團實現全國38個城市，66個項目，共計超3萬套房子交付，客戶滿意率位於行業第一梯隊。本集團持續推進客研體系建設，把握客戶訴求，升維交付品質。2022年，本集團全新升級用戶交付品牌IP「橙意家」，從產品、工程、服務三大板塊，持續向客戶傳遞「看得見」的美好生活；本集團採取開放工地直播試點、一站式交付試點、美的置業雲交付等創新動作，持續打造具有影響力的服務IP，建立幸福、美好、溫度、品質的社區體驗。

(六) 服務力：強化自身體系塑造，打磨升級服務能力

物業是企業與業主之間建立溝通的端口，當地產回歸製造業後，物業作為場景端口可滿足居民各方面的需求，具備無限的想像力。報告期內，本集團旗下美置服務立足客戶需求，不斷開拓空間服務場景，精準服務社區、產業園區、商寫、學校、政務公建等業態。以不斷提升的創新服務能力，鏈接人民美好生活和城市高質量發展的脈搏。

美置服務自2021年度推出「尊享怡悅」四大服務產品體系，迄今逐漸形成以「需求+標籤」構築自身體系塑造能力的產品方法論，融入雙碳服務、社區文化、科技管理等能力，全方位貫徹可持續發展理念。

(七) 房地產科技：轉型新型地產商，打造智慧健康全週期產業鏈

當地產行業回歸製造業之後，企業的盈利能力將會受限，房企需要探索企業發展的第二曲線，不斷變革，搶佔行業轉型的新賽道和新機遇。

截至2022年6月30日，本集團已擁有國家智慧居住區標準化創製基地、智慧生活研究院、未來社區研究院、裝配式研究院、睿住天元科技創新中心、華南理工大學亞熱帶建築科學國家重點實驗室6大產品研究平台，累計申請專利和軟件著作權超500件，在智能、綠建方面參與製訂20餘項國家／行業標準。

本集團旗下睿住智能持續領跑智能家居系統市場，在全國精裝修市場中的份額位居行業前列。同時，推出睿住優選品牌，面向用戶C端，打造一站式智能生活好物平台。今年，睿住智能推出空間智能操作系統REMAC HOME OS，運用強大的核心組網技術，實現主動智能以及人性化交互。

為聚焦垂直融合產業鏈，本集團成立睿住建築科技，截至報告期末，落地項目設計累計超2,300萬平方米，裝配式和BIM設計面積累計超1,200萬平方米，設計產能可達900萬平方米／年。同時，睿住住工整合資源，研製開發集成模塊化空間建築產品(MIC)，旨在打通設計—主體結構—內裝全鏈條複合服務能力，有利於降低能耗，減少施工垃圾，從預製構件生產商向「裝配式建築」、「模塊化建築」、「整體房屋」的供應商方向探索。2022年5月，睿住建築科技與中集集團旗下的中集模塊化建築在智能建造與新型建築工業化領域開啟戰略合作，力求以科技創新力量，促進建築產業綠色數字化轉型升級。

(八) 數字化：迭代體系經營能力，升級系統競爭力

在數字化層面，本集團不斷迭代數字化體系經營能力，早在2018年便啟動了數字化管理系統的研發，以千億規模為支撐，多業態經營為基本軸線，成功自研了磐石PaaS平台，通過鏈接財務、設計、生產、營銷等系統，貫通整個企業內部的價值鏈，實現了內部生產和運營的數字化及透明化。同時，協同產業鏈上下游，升級系統競爭力，啟動「全週期高質量戰略供應鏈」打造，大力促進綠色供應鏈發展。報告期內，本集團攜手40餘家A級戰略供方共創共贏，建立生態協同價值共生體系。

三、發展策略與展望

去年以來，行業和企業所呈現出來的特點，反映出一個增長快、盈利快、周轉快的時代已經終結。未來，公司將繼續以穩為主，致力於高質量、可持續的發展，提前預估及規避風險，回歸經營本質，提升管理效益。同時，珍視及堅守信用價值，堅定穿越市場週期。

(一) 穩中有進守好基本盤，實現長期健康可持續發展

在房地產「規模為王」的時代，企業做了過多的加法而導致背負了沉重的負擔，在當今市場條件下，要多維度地去思考，不斷「做減法」積蓄力量，實現企業的安全發展。

在財務端，本集團將不遺餘力繼續降槓桿、降負債，把控公司流動性安全，確保我們穿越行業大週期，守好資金安全底線和公司基本盤。同時優化負債結構，持續開拓優質融資資源，不斷創新融資模式，繼續鞏固融資能力護城河，為新週期的來臨備足彈性空間。穩步提升經營質量，向高質量發展轉型。在投資端，本集團將持續優化業務佈局，提升自身抗風險能力，精簡城市佈局數量，聚焦高質高潛城市，不斷優化土儲結構，增強抗週期風險能力。另外，有效引導資源精準投放，同時減小管理半徑，優化組織結構，提升整體盈利能力。

(二) 回歸經營本質，升級產品體系和服務質量

在產品力回歸的大背景下，本集團將聚焦城市深耕，不斷升維打造中高端改善型產品的能力，逐漸淘汰低端產品。從建造體系到新工藝工法，再到數字化賦能，打造差異化優勢。重視工程質量及客戶服務，保交付、守底線，致力於提供「所見即所得」的品質項目。同時，本集團將加大對於土地市場和銷售市場週期研判，強化產品力向營銷力的轉化，從銷售邏輯轉化為價值邏輯，提升項目溢價。

在物業板塊，本集團將深耕基礎服務，聚焦客戶生活場景，提升服務品質，實現對房開業務的有效賦能。同時在社區服務、公建服務、城市服務維度繼續拓展，實現有質量且可持續的增長。

在交付層面，本集團將繼續秉持「智慧生活引領者」的美好願景，以保障品質作為必盡責任，將製造業的精細化管理思維融入項目全生命週期管理，用實際行動踐行企業責任與擔當。

(三) 圍繞上下游產業鏈，推動房地產科技能力升級

在科技創新驅動的國家戰略下，本集團注重以科技賦能地產，圍繞數字化轉型、產品升級、科技生態等目標，積極向上下游投資拓展，不斷夯實地產+科技產業生態圈。

在建築科技領域，持續聚焦設計+裝配式產業一體化，提供圍繞建築科技的全價值鏈業務場景服務。逐步完善研發、設計、營銷、供應鏈、施工、運維為一體的裝配式內外裝全產業鏈，提供全生命週期整體解決方案。

在智能科技領域，定位空間智能解決方案引領者，不斷實現營收和盈利的高速增長。實現「解決方案+服務+運維」全週期業務覆蓋，構建生態及服務體系。

(四) 數字化賦能經營，不斷助力核心業務創新發展

2022年，本集團將進一步啟動新一代數字化系統的研發。以客戶價值為中心，強化材料、設計、服務、裝修等方面的內部協同，作為紐帶與我們的戰略夥伴們共同建立生態協同工作體系，貫徹產業鏈在線協同、數據協同等，形成良好的交付與互動，以提升企業競爭力及運作效率。

另外，在組織層面，本集團將持續完善、迭代組織建設機制，回歸簡單、務實的創業心態，關注長期主義視角和戰略格局，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。

站在明天看今天，一切皆為序章。眼下的環境，行業已進入黎明前的至暗時刻，企業及個人均需躬身入局，共同推動行業更快完成蛻變。歷史長河中，不存在所謂成功的企業，只有不斷向上，不斷成長的企業，唯有此，才可不負時代、不負自我。

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

2022年8月26日

香港

管理層討論與分析

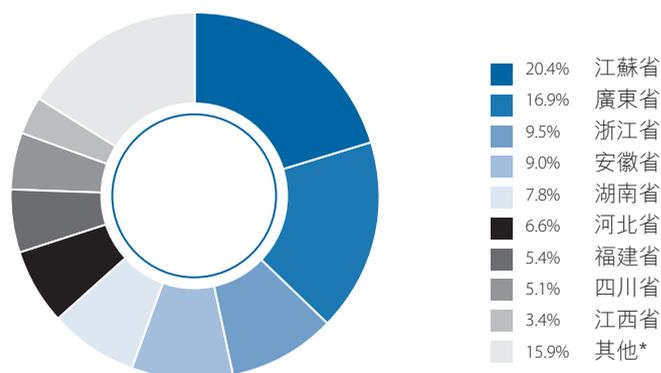
整體表現

報告期內，本集團收入為人民幣31,662.90百萬元(2021年同期：人民幣33,038.57百萬元)，同比下降4.2%。經營利潤為人民幣3,897.52百萬元(2021年同期：人民幣4,125.32百萬元)，同比下降5.5%。報告期內利潤為人民幣2,608.37百萬元(2021年同期：人民幣3,002.34百萬元)，同比下降13.1%。報告期內，核心淨利潤下降11.8%至人民幣2,735.50百萬元(2021年同期：人民幣3,100.71百萬元)，本公司擁有人應佔核心淨利潤下降26.5%至人民幣1,655.68百萬元。本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,538.08百萬元(2021年同期：人民幣2,154.94百萬元)，同比下降28.6%。每股基本及攤薄盈利為人民幣1.25元(2021年同期：人民幣1.75元)。

合約銷售

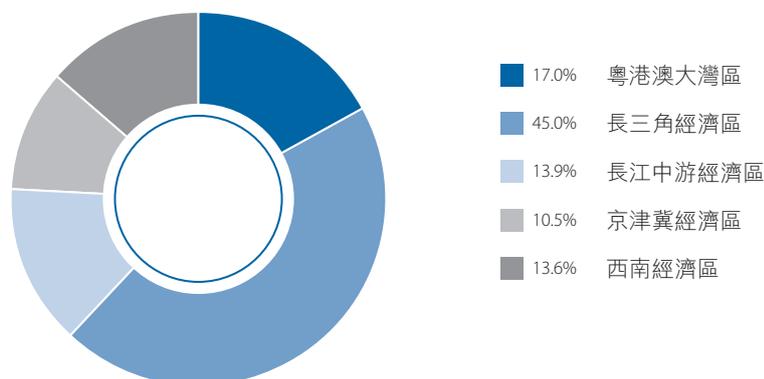
報告期內，本集團連同合營企業及聯營公司共實現合約銷售金額約人民幣400.3億元，合約銷售總建築面積約327.2萬平方米。其中，本集團在長三角和大灣區的合約銷售佔比超過60%，銷售集中度進一步提升。報告期內，單月銷售均價穩步提升，在逆市環境下彰顯銷售韌性。

按省份劃分的合約銷售分佈圖



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

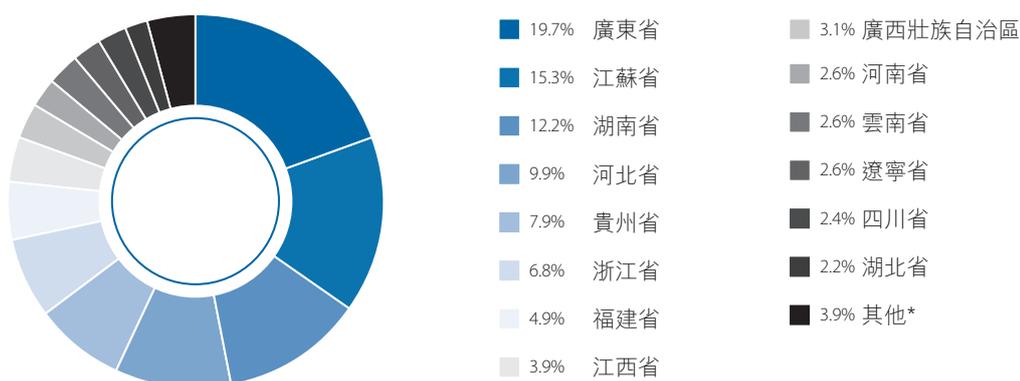
按區域劃分的合約銷售分佈圖



土地儲備

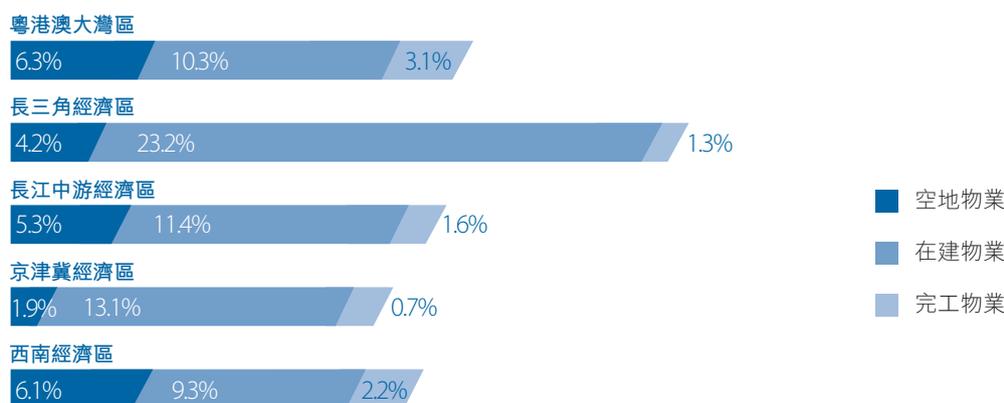
於2022年6月30日，本集團共有337個物業開發項目，其中通過合營企業及聯營公司參與98個項目，覆蓋全國60個城市，擁有土地儲備總建築面積*4,294萬平方米。

按省份劃分的土地儲備分佈圖



* 其他：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。

按城市劃分的土地儲備(於2022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	964,926	1,561,750	1,190,368	3,717,044
	陽江	2	51,702	287,874	697,362	1,036,938
	茂名	1	7,006	155,631	464,149	626,786
	河源	2	95,629	391,111	970	487,710
	肇慶	5	23,857	156,592		180,449
	廣州	3	7,841	289,243		297,084
	惠州	2	38,591	220,955		259,546
	江門	4	11,589	246,455		258,044
	東莞	1	15,775	63,922		79,697
	中山	3	20,588			20,588
	小計	51	1,237,504	3,373,533	2,352,849	6,963,886
長三角 經濟區	徐州	13	37,630	2,079,180	529,849	2,646,659
	揚州	4	27,989	395,521	339,734	763,244
	鎮江	5	76,619	217,254	142,700	436,573
	無錫	4	27,557	365,009		392,566
	常州	5	36,724	246,850		283,574
	南京	3	23,296	267,862		291,158
	蘇州	4	47,792	193,195		240,987
	上海	2	43,844	103,278		147,122
	南通	1		84,857		84,857
	阜陽	1		55,927		55,927
	合肥	2	16,217			16,217
	泰州	1	2,080			2,080
	泉州	8	13,183	1,409,612	388,971	1,811,766
	寧波	9	76,969	546,113		623,082
	金華	7	35,719	510,456		546,175
	溫州	1		444,882		444,882
	杭州	2		295,056		295,056
	台州	2	50,646	106,184		156,830
舟山	1		5,282		5,282	
	小計	75	521,547	7,321,236	1,401,254	9,244,037

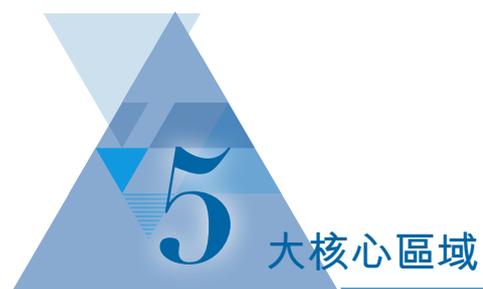
區域	城市	項目數量	已竣工	開發中	未來	土地儲備
			可供出售 及可出租 建築面積 (平方米)		開發規劃 建築面積 (平方米)	
長江中游 經濟區	長沙	8	122,390	693,116	291,804	1,107,310
	湘潭	3	47,467	283,162	751,529	1,082,158
	株洲	9	69,442	548,562	361,681	979,685
	武漢	2	36,682	619,784	279,555	936,021
	贛州	2		613,952		613,952
	衡陽	3	54,013	355,608	186,339	595,960
	郴州	2	19,185	447,703		466,888
	岳陽	2	60,485	238,571	30,859	329,915
	南昌	3	52,704	120,215	73,916	246,835
	常德	2	2,063	231,951		234,014
	上饒	3	82,497	2,548		85,045
	九江	2	70,403			70,403
	小計	41	617,331	4,155,172	1,975,683	6,748,186
京津冀 經濟區	邯鄲	17	163,049	2,809,684	186,332	3,159,065
	瀋陽	10	85,192	733,865	292,146	1,111,203
	邢台	6	30,773	531,628	52,031	614,432
	鄭州	3		337,595	241,283	578,878
	洛陽	2		308,738	55,065	363,803
	開封	1		183,304		183,304
	天津	1		150,252		150,252
	小計	40	279,014	5,055,066	826,857	6,160,937
西南 經濟區	貴陽	8	487,185	894,873	906,319	2,288,377
	遵義	7	152,374	714,008	258,906	1,125,288
	昆明	3	24,181	982,705	111,624	1,118,510
	梧州	1	700	162,023	695,165	857,888
	成都	3	55,629	153,340	184,787	393,756
	南寧	3	26,381	141,787	182,417	350,585
	重慶	4	183,512	118,713		302,225
	樂山	1	9,155	236,987		246,142
	眉山	2	104	144,904		145,008
	小計	32	939,221	3,549,340	2,339,218	6,827,779

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	13	84,430	554,854	181,101	820,385
	江門	4	13,870	158,816	24,982	197,668
	茂名	1	8,696	65,876	55,317	129,889
	珠海	2		86,784	31,639	118,423
	廣州	2		82,021	16,868	98,889
	東莞	1		57,728	39,073	96,801
	惠州	1		42,404	13,609	56,013
	小計	24	106,996	1,048,483	362,589	1,518,068
長三角 經濟區	無錫	7		380,630	155,199	535,829
	徐州	6		352,918	25,260	378,178
	阜陽	2		212,854	71,375	284,229
	蘇州	2		156,549		156,549
	合肥	2		144,143		144,143
	南京	4	8,768	106,781		115,549
	常州	2	7,135	80,135		87,270
	上海	1		72,023		72,023
	南通	1		36,114	32,397	68,511
	揚州	1		43,496		43,496
	鎮江	2	9,733	16,658		26,391
	溫州	2	5,534	198,917		204,451
	紹興	2		252,927		252,927
	福州	4		204,812		204,812
	金華	2	4,539	72,569	105,729	182,837
	杭州	1		132,431		132,431
泉州	1		84,510		84,510	
寧波	1		76,669		76,669	
	小計	43	35,709	2,625,136	389,960	3,050,805

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	9,701	381,843	108,841	500,385
	長沙	3	30,278	167,356	6,436	204,070
	常德	2	10,668	77,363	106,248	194,279
	贛州	1		69,828	64,102	133,930
	株洲	1	10,738	29,865		40,603
	九江	1	4,435			4,435
	小計	15	65,820	726,255	285,627	1,077,702
京津冀 經濟區	邯鄲	4	23,784	464,923		488,707
	天津	2	18,000	108,260		126,260
	邢台	1	2,031			2,031
	小計	7	43,815	573,183		616,998
西南 經濟區	重慶	5	27,266	232,430	126,201	385,897
	成都	3	737	155,264	83,878	239,879
	南寧	1		52,767	56,526	109,293
	小計	9	28,003	440,461	266,605	735,069
	總計	337	3,874,960	28,867,865	10,200,642	42,943,467

物業分佈地圖



5 大核心區域

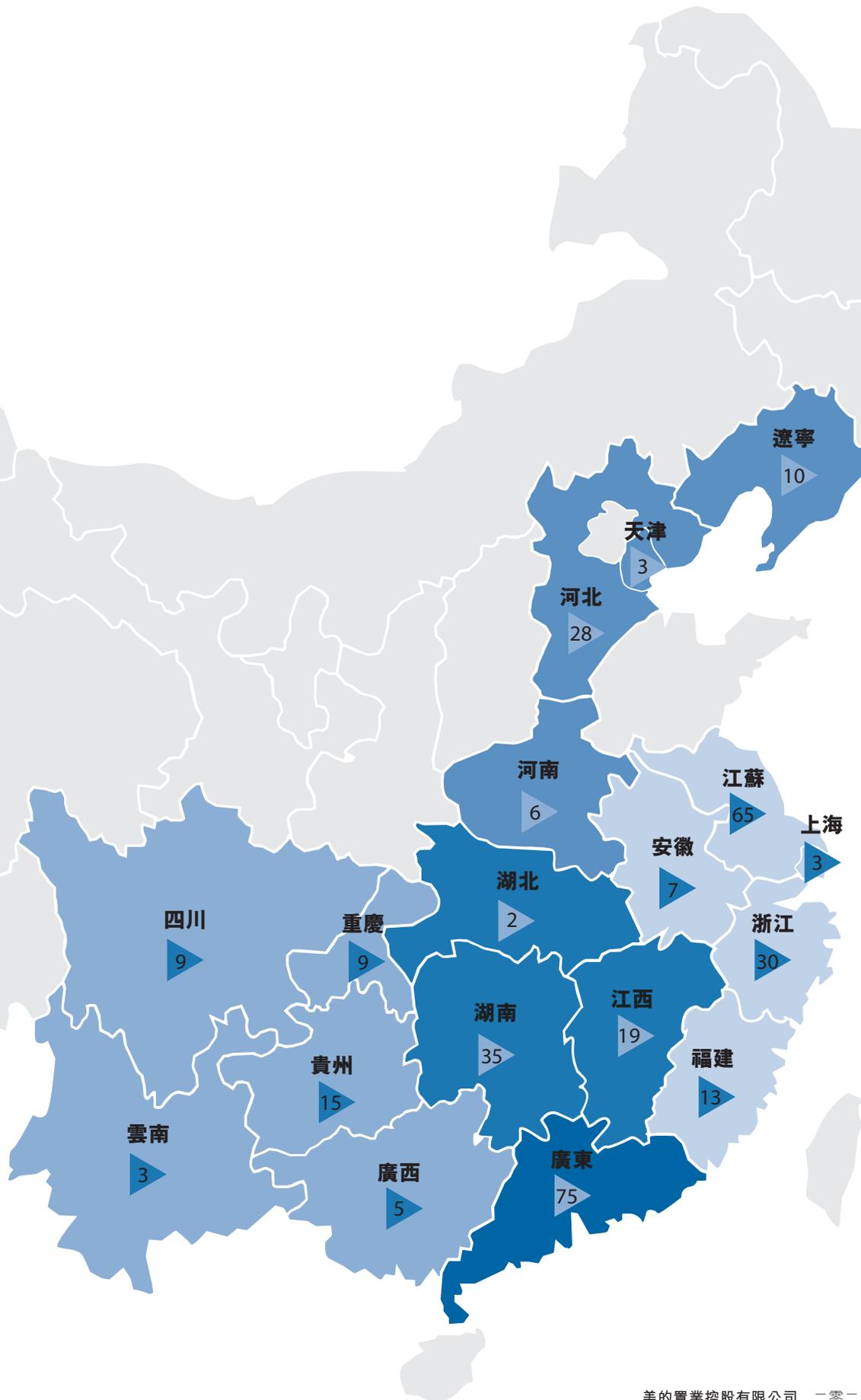


60 城市



337 項目*

* 其中包括98個通過合營企業及聯營公司參與的項目。



物業管理

2022年上半年，物業管理服務業務穩健擴張、有序發展。美置服務始終深度聚焦客戶需求，致力於為客戶帶來超越期待的智慧美好新生活。夯實基礎服務力，持續深化、落地「尊享怡悅」4大產品服務系，持續做好疫情常態化管控和業主服務，多措並舉築牢社區安全防線，打造低碳社區、人文社區、科技社區。

在堅持守好基本盤的前提下，美置服務積極外拓，加強發力非住宅業務。上半年連續成功拓得武漢經濟技術開發區製冷設備工業園、暖通設備工業園、廣東威奇電工材料園、泉州德化政府綜合辦公大樓、徐州愛爾眼科醫院、貴陽觀山湖第三幼兒園等優質項目。美置服務將繼續發揮能力優勢，以人為原點和立足點，以空間服務為載體，實現使用者價值及平台商業價值雙贏、效益最大化。

經過權威認證機構的多輪嚴格評估與審核，美置服務順利通過ISO14001環境管理體系、ISO50001能源管理體系、ISO/IEC27001信息安全管理体系、ISO9001質量管理體系的認證審核及ISO45001職業健康安全管理体系監督審核。這表明美置服務能夠持續穩定地為客戶提供超出期待的高標準服務。

商業物業投資及運營

截至2022年6月30日，本集團商業管理項目總計15個，其中在營項目9個，分別為：佛山美的悅然廣場、佛山美的悅然里、鎮江美的悅然廣場、邯鄲美的悅然廣場、徐州美的廣場、株洲美的時代廣場、佛山悅然寓、佛山美的置業總部大樓及美的鷺湖森林度假區。

本集團三大悅然系商業產品線已全面落地，預計2022至2023年度，貴陽美的悅然廣場、貴陽美的悅然時光、徐州美的悅然里、佛山美的悅然未來城及佛山南海美的悅然寓將相繼開業。2022年，美的商業入局母嬰賽道，以聯營的商業模式，與本土知名母嬰健康管理機構攜手打造北潯悅然店，計畫於2022年8月開業經營。

我們憑藉前瞻性規劃、雄厚招商實力以及創新運營能力，以蓬勃生命力的智慧商業體，為城市設計更美的時光，全方位滿足不同城市、不同客群的商業需求。貴陽美的悅然時光榮獲「備受期待體驗潮項目獎」，貴陽美的悅然廣場榮登「規劃設計卓越榜」和「城市商業新地標」，邯鄲美的悅然廣場榮獲「行業潛力星秀獎」。

房地產科技

睿住智能科技

2022年上半年，睿住智能堅守戰略定力，從用戶和客戶品質需求出發，在空間維度下打造智能空間場景，深化智能化整體解決方案，帶來更符合家庭所需、人性交互、有溫度的智能空間場景解決方案。其中，基於家庭空間升級推出全屋智能櫃體、智能舒睡系統、智能集成廚房等創新方案；社區方面，基於歸家、車行、外賣等7大流線、12個空間場景，推出低碳能源管理、新能源智慧停車、疫碼通、物流機器人等方案，帶來全新睿住社區雲平台，實現SaaS集中便捷管理，賦能智慧人居。

同時，睿住智能加大研發投入，構築空間智能全棧技術產品方案，完成52項知識產權申報，並再次獲知識產權管理體系認證。現累計申請246項知識產權，其中專利144項、軟件著作權102項。另外，與尚品宅配、慕思寢具等行業垂直頭部企業達成戰略合作，持續加強生態整合能力。

上半年，睿住智能業務穩定有序增長，完成智能家庭交付2.4萬戶、智能社區交付79個，累計為超12萬個家庭提供智慧生活體驗。

睿住建築科技

深耕設計科技產業、綠色裝配式產業領域，以其獨特的「REMAC」模式，為行業提供「諮詢、研發、設計、生產、銷售、施工、運維」的全鏈條服務。

設計科技產業

2022年上半年，睿住天元簽約合同168個，新增規模464萬平方米，搶先佈局元宇宙設計板塊，創新綠色低碳技術，開展「裝配式+BIM+智能化」一體化設計，累計完成超6000萬平方米的數字化設計業務，實現碳排放、智慧城市和未來社區的需求。

現已完成數字化轉型，成立「科技創新中心」，聚焦設計數字化與建築工業化兩大航道。累計獲得超200項榮譽獎項，並入選為國家高新技術企業與廣東省裝配式建築產業基地。睿住天元聯合設計科技國際城市智庫，積極參與行業標準升級，打造科技未來生活範式，助力實現「雙碳」目標，推動落實「2030可持續發展議程」。

綠色裝配式產業

在地產市場下行和預製構件市場產能飽和的嚴峻形勢下，睿住住工採取積極的應對措施，優選客戶，重點拓展實力合作單位，保障經營業績和資金回籠。其中，2022年上半年簽約額達人民幣4.6億元，同比增長70%，並積極開拓PC+產品，豐富產品業態。

睿住住工始終堅持科技創新理念，設立裝配式研究院，深入「低碳建築」核心技術，與中集模塊化建築達成戰略合作協議，共同研發生產集成模塊化建築產品，未來將從PC預製構件生產商向模塊化建築供應商轉型發展，為未來業務開拓提供更為有力的支持。

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30,971.21百萬元，較2021年同期的人民幣32,480.41百萬元下降4.6%，該減幅主要由於確認銷售面積的減少及確認銷售單價的降低。確認銷售總面積為340.0萬平方米，較2021年同期的350.82萬平方米下降3.1%。

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557.58百萬元，較2021年同期的人民幣425.11百萬元上升31.2%，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134.12百萬元，較2021年同期的人民幣133.05百萬元上升0.8%，與2021年同期基本持平。

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25,994.29百萬元，較2021年同期的人民幣26,200.47百萬元下降0.8%，與2021年同期基本持平。

毛利

報告期內，本集團的毛利為人民幣5,668.62百萬元，較2021年同期的人民幣6,838.11百萬元下降17.1%。毛利的下降主要由銷售收入的下降帶動所致。

其他收入及收益淨額

報告期內，本集團的其他收入及收益一淨額為人民幣252.34百萬元，較2021年同期的人民幣376.94百萬元下降33.1%。上述其他收入及收益淨額主要包括管理及諮詢服務收入、以折讓價格收購資產之收益、匯兌收益、賠償收入等。該減幅主要由於管理及諮詢服務收入下降所致。

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973.13百萬元，較2021年同期的人民幣1,390.03百萬元下降30.0%。該減幅主要由於本集團銷售規模減小，帶動營銷開支相應降低。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣953.22百萬元，較2021年同期的人民幣1,650.15百萬元下降42.2%，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。

財務收益一淨額

本集團的財務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，本集團的財務收益淨額錄得淨收益人民幣166.26百萬元，較2021年同期人民幣371.95百萬元淨收益下降55.3%，主要由於報告期內融資活動的匯兌損失所致。

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1,538.08百萬元，較2021年同期的人民幣2,154.94百萬元下降28.6%。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2022年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣30,476.89百萬元(2021年12月31日：人民幣34,196.54百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣23,218.31百萬元(2021年12月31日：人民幣26,288.55百萬元)，受限制現金為人民幣7,258.58百萬元(2021年12月31日：人民幣7,907.99百萬元)。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2022年6月30日，本集團預售監管資金為人民幣6,973.49百萬元。於2022年6月30日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣105,584.61百萬元。

借款及淨負債率

於2022年6月30日，本集團總借款為人民幣53,139.83百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣41,569.22百萬元及人民幣11,570.61百萬元。於2022年6月30日，淨負債率為44.9%(2021年12月31日：46.3%)，淨負債率乃按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額扣除現金及現金等價物和受限制現金總額計算。

借款成本

報告期內，本集團的總借款成本為人民幣1,366.76百萬元，較2021年同期人民幣1,444.94百萬元減少人民幣78.18百萬元，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。於2022年6月30日，本集團的借款總額加權平均實際利率進一步降低22個基點至4.60%。

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2022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92,116.09百萬元(2021年12月31日：人民幣90,111.88百萬元)。

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2022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10,988.29百萬元(2021年12月31日：人民幣12,434.24百萬元)。

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2022年3月11日，南京美的房地產發展有限公司(「收購事項買方」，本公司之間接全資附屬公司)與南京百俊房地產開發有限公司(「收購事項賣方A」)、江蘇金科天宸房地產有限公司(「收購事項賣方B」)、南京科宸房地產開發有限公司(「收購事項目標公司A」)及南京山河宸園企業管理有限公司(「收購事項目標公司B」)訂立收購事項股權轉讓協議(「收購事項協議」)，內容有關(1)收購事項買方收購收購事項目標公司A之53.0%股權(「收購事項目標公司A股權」)及收購事項目標公司B之50.0%股權(「收購事項目標公司B股權」)；(2)收購事項買方更替收購事項目標公司A向收購事項賣方A墊付本金額為人民幣497,362,000元的貸款及接納相關更替；及(3)收購事項買方受讓收購事項賣方B向收購事項目標公司B墊付本金額為人民幣75,600,000元的股東貸款(「收購事項轉讓貸款」)及接納相關轉讓。收購收購事項目標公司A股權及收購事項目標公司B股權及收購事項轉讓貸款的總代價為人民幣907,210,000元。收購事項目標公司A於中國江蘇省南京市從事物業開發。於收購事項完成後，收購事項目標公司A及收購事項目標公司B成為收購事項買方之全資附屬公司。

於2022年3月11日，佛山市高明區美的房地產發展有限公司(「柳州出售事項賣方」，本公司之間接全資附屬公司)與柳州金卓柳房地產開發有限公司(「柳州出售事項買方」)及柳州同鑫房地產開發有限公司(「柳州出售事項目標公司」)訂立股權轉讓協議(「柳州出售事項協議」)，內容有關(1)柳州出售事項賣方出售柳州出售事項目標公司之34%股權(「柳州出售事項目標股權」)；及(2)柳州出售事項買方受讓柳州出售事項賣方向柳州出售事項目標公司墊付本金額為人民幣76,707,720元的股東貸款(「柳州出售事項轉讓貸款」)及接納相關轉讓。收購柳州出售事項目標股權及柳州出售事項轉讓貸款的總代價為人民幣100,000,000元。柳州出售事項目標公司於中國廣西壯族自治區柳州市從事物業開發。於出售事項完成後，本集團不再持有柳州出售事項目標公司任何股權，且柳州出售事項目標公司不再入賬列為本公司之附屬公司。

於2022年3月11日，長沙市美的房地產開發有限公司(「岳陽出售事項賣方」，本公司之間接全資附屬公司)與金科地產集團湖北有限公司(「岳陽出售事項買方」)及岳陽縣鼎岳房地產開發有限公司(「岳陽出售事項目標公司」)訂立股權轉讓協議(「岳陽出售事項協議」)，內容有關(1)岳陽出售事項賣方出售岳陽出售事項目標公司之50.1%股權(「岳陽出售事項目標股權」)；及(2)岳陽出售事項買方更替岳陽出售事項目標公司向岳陽出售事項賣方墊付本金額為人民幣24,148,200元的貸款及接納相關更替。出售岳陽出售事項目標股權的總代價為人民幣84,148,200元。岳陽出售事項目標公司於中國湖南省岳陽市從事物業開發。於出售事項完成後，本集團不再持有岳陽出售事項目標公司任何股權，且岳陽出售事項目標公司不再入賬列為本公司之附屬公司。

收購事項賣方A、收購事項賣方B、柳州出售事項買方及岳陽出售事項買方為金科地產集團股份有限公司(一間於中國成立並於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000656.SZ)的成員公司。有關收購事項協議、柳州出售事項協議及岳陽出售事項協議的詳情，請參閱本公司日期為2022年3月11日的公告。

自2021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2021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2022年7月13日，由於合資格股東行使本公司有關截至2021年12月31日止年度末期股息(「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116,162,993股普通股。有關以股代息計劃的詳情，請參閱本公司日期為2022年6月13日的通函。

本公司控股股東盧德燕女士透過兩間全資擁有實體(美的發展控股(BVI)有限公司及美域有限公司)選擇以全部收取新股份方式收取末期股息，以代替現金股息。於本報告日期，盧德燕女士持有美的發展控股(BVI)有限公司、美恒有限公司及美域有限公司各自的全部股權，而此等公司繼而分別持有1,022,259,057股、30,000,000股及33,700,848股本公司股份，合共佔本公司已發行股本約80.12%。

人力資源

於2022年6月30日，本集團聘用12,500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」。

企業管治及其他資料

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14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。本公司於截至2022年6月30日止六個月一直遵守企業管治守則的條文，惟因下文「主席兼總裁」一段所述的若干偏離除外。

本公司一直致力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14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。

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2022年6月30日止六個月一直遵守標準守則。

董事會

董事會的組成

於截至2022年6月30日止六個月直至本中期報告日期，董事會由九名董事組成：

執行董事

郝恒樂先生(主席)

王全輝先生

林戈先生

張子良先生(於2022年3月25日獲委任)

姚崑先生(於2022年3月25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2022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。

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2022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

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2022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2022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2022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

除下文所載者外，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。

譚勁松先生之信息更新

譚勁松先生於2022年6月辭任上海萊士血液製品股份有限公司(深圳證券交易所：002252)獨立董事。

歐陽偉立先生之信息更新

歐陽偉立先生於2022年5月辭任天韻國際控股有限公司(聯交所：6836)獨立非執行董事。

購買、出售或贖回上市證券

截至2022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2022年6月30日止六個月並無訂立任何股權掛鈎協議及於2022年6月30日，並無存在由本公司訂立的任何股權掛鈎協議。

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**」)。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(「**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、向合資格參與者提供最佳的報酬，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；及為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。

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年股東週年大會日期已發行股份總數的10%(即123,056,700股股份),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。

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(包括但不限於合資格參與者及/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位合資格參與者授出66,660,000份購股權,惟須達成由董事會釐定的表現指標後方可歸屬。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。

購股權計劃(續)

截至2022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	於2022年 1月1日	期內 已授出	期內 已行使	期內 已註銷	期內 已失效	於2022年 6月30日
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
張子良先生	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	616,000	–	–	–	–	616,000
(於2022年3月25日 獲委任)									
趙軍先生	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	770,000	–	–	–	–	770,000
姚嵬先生	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	616,000	–	–	–	–	616,000
(於2022年3月25日 辭任)									
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	20,867,000	–	–	–	(385,000)	20,482,000
(附註3)									
小計				20,867,000	–	–	–	(385,000)	20,482,000
總計				28,105,000	–	–	–	(385,000)	27,720,000

附註：

1. 於緊接2021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。
2. 待歸屬條件達成後，於2021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。
3. 截至2022年6月30日止六個月，若干購股權因終止僱傭而失效。

於2022年6月30日，合共123,056,700股股份(包括餘下已授出但尚未行使的購股權)(相當於本公司於2022年6月30日已發行股本約9.93%)根據2020年購股權計劃可供發行。截至2022年6月30日止六個月，本公司並無授出任何購股權。

有關詳情，請參閱本報告中期財務資料附註22。

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」)。2021年股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

受限制股份獎勵計劃(續)

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採納日期已發行股份總數的10%(即123,056,700股股份)。

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。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。

董事會根據2021年股份獎勵計劃，於2021年4月22日(「2021獎勵股份授出日期」)無償向31位獲選參與者授出5,225,000股獎勵股份；及於2022年5月13日(「2022獎勵股份授出日期」)無償向423位獲選參與者授出8,932,500股獎勵股份，惟須達成由董事會釐定的表現指標後方可歸屬。

截至2022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)	歸屬期 (附註2)	於2022年 1月1日	期內 已授出	期內 已歸屬 (附註3)	期內 已註銷	期內 已失效	於2022年 6月30日
董事								
郝恒樂先生	22/04/2021	07/04/2022	385,000	-	(385,000)	-	-	-
	13/05/2022	01/04/2023	-	625,000	-	-	-	625,000
王全輝先生	22/04/2021	07/04/2022	154,000	-	(154,000)	-	-	-
	13/05/2022	01/04/2023	-	250,000	-	-	-	250,000
林戈先生	22/04/2021	07/04/2022	154,000	-	(154,000)	-	-	-
	13/05/2022	01/04/2023	-	250,000	-	-	-	250,000
張子良先生(於2022年3月25日 獲委任)	22/04/2021	07/04/2022	154,000	-	(154,000)	-	-	-
	13/05/2022	01/04/2023	-	250,000	-	-	-	250,000
姚崑先生(於2022年3月25日 辭任)	22/04/2021	07/04/2022	154,000	-	(154,000)	-	-	-
	13/05/2022	01/04/2023	-	75,000	-	-	-	75,000
小計			1,001,000	1,450,000	(1,001,000)	-	-	1,450,000
本集團僱員合計	22/04/2021	07/04/2022	1,886,500	-	(1,886,500)	-	-	-
	13/05/2022	01/04/2023	-	7,482,500	-	-	-	7,482,500
小計			1,886,500	7,482,500	(1,886,500)	-	-	7,482,500
總計			2,887,500	8,932,500	(2,887,500)	-	-	8,932,500

受限制股份獎勵計劃(續)

附註：

1. 於緊接 2021 獎勵股份授出日期前(即 2021 年 4 月 21 日)的每股收市價為 17.96 港元；及於緊接 2022 獎勵股份授出日期前(即 2022 年 5 月 12 日)的每股收市價為 13.64 港元。
2. 於 2021 獎勵股份授出日期授出的獎勵股份已於 2022 年 4 月 7 日獲准歸屬。待歸屬條件達成後，於 2022 獎勵股份授出日期授出的獎勵股份可於 2023 年 4 月 1 日(或董事會釐定的其他日期)予以歸屬。
3. 就會計角度而言，於 2021 年 12 月 31 日(歸屬條件獲達成之日)，2021 年股份獎勵計劃項下於 2021 獎勵股份授出日期授出的獎勵股份被視為已歸屬予獲選參與者。詳情請參閱本公司 2021 年度報告的合併財務報表附註 28(以股份為基礎的付款)。

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，本公司授出合共 8,932,500 股獎勵股份。其中，受託人 MRE D Limited 以本集團提供的現金從市場上購買 1,700,000 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該等董事。就授予本集團僱員的獎勵股份而言，董事會於 2022 年 5 月 20 日根據本公司股東於 2021 年 6 月 4 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 4,887,000 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 2022 獎勵股份授出日期(即 2022 年 5 月 13 日)的公平值為每股 13.94 港元，此乃根據本公司股份於當日收市價釐定。

有關詳情，請參閱本公司日期為 2022 年 5 月 13 日及 2022 年 5 月 18 日的公告及本報告中期財務資料附註 22。

權益披露

董事權益

除下文所披露者外，於 2022 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：

權益披露(續)

董事權益(續)

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	5,385,000 (附註1)	4,475,000 (附註2)	9,860,000	0.80%
王全輝先生	實益擁有人	1,154,000 (附註1)	1,020,000 (附註2)	2,174,000	0.18%
林戈先生	實益擁有人	954,000 (附註1)	866,000 (附註2)	1,820,000	0.15%
張子良先生	實益擁有人	954,000 (附註1)	866,000 (附註2)	1,820,000	0.15%
何劍鋒先生	配偶權益	970,000,000 (附註3)	–	970,000,000	78.27%
趙軍先生	實益擁有人	1,000,000 (附註1)	770,000 (附註2)	1,770,000	0.14%

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) 於2022年4月7日獲准歸屬本公司根據2021年股份獎勵計劃於2021獎勵股份授出日期授出的獎勵股份。詳情請參閱上文的「受限制股份獎勵計劃」。
- 該等相關股份包括：(i) 本公司根據2020年購股權計劃於2021購股權授出日期授出的購股權，賦予承授人權利於自2021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；及／或(ii) 本公司根據2021年股份獎勵計劃於2022獎勵股份授出日期授出的獎勵股份，賦予承授人權利可於2023年4月1日(或董事會釐定的其他日期)無償獲得本公司股份。詳情請參閱上文的「購股權計劃」及／或「受限制股份獎勵計劃」。
- 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2022年6月30日之1,239,249,000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2022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。

權益披露(續)

主要股東權益

除下文所披露者外，於2022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	910,000,000	73.43%
盧德燕女士(附註1)	受控法團權益	970,000,000	78.27%
何享健先生(附註2)	與另一人士共同持有的權益	970,000,000	78.27%
何劍鋒先生(附註3)	配偶權益	970,000,000	78.27%

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910,000,000股、30,000,000股及30,000,000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2022年6月30日之1,239,249,000股已發行股份計算。

控股股東的特定履約責任

以下披露乃根據上市規則第 13.21 條的披露規定作出。

於 2020 年 8 月 3 日，本公司間接全資附屬公司美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與若干金融機構(作為貸款人)就以港元及美元計值初步金額分別達 1,050 百萬港元及 60 百萬美元的三年期雙幣可轉讓定期貸款融資訂立融資協議(「**2020 年貸款**」)。除上述初步金額外，2020 年貸款其後分別增至 1,050 百萬港元及 80 百萬美元。

於 2021 年 6 月 28 日，美的建業(香港)有限公司(作為借款人)、本公司(作為上市擔保人)及其若干於中國境外註冊成立的附屬公司(作為原擔保人)與若干金融機構(作為貸款人)就以港元及美元計值初步金額分別達 3,300 百萬港元及 35 百萬美元的三年期雙幣可轉讓定期貸款融資訂立融資協議(「**2021 年貸款**」)。

根據各融資協議的條文，倘(i)何先生及／或盧女士(經計及其合併股權)共同不會或不再留任本公司的單一最大股東或維持(直接或間接)不少於已發行股本中所有實益股權的 51% 以及保留本公司的管理控制權；及／或(ii)何先生、盧女士及美的發展(BVI)共同不再維持在本公司股東大會上行使 30% 或以上投票權的權力或不再為上市規則所界定的本公司控股股東，則屬「控制權變動」，金融機構可(其中包括)要求償還全部或部分 2020 年貸款及／或 2021 年貸款，連同應計利息以及應計或未償還的所有其他金額。

中期股息

董事會已議決不宣派截至 2022 年 6 月 30 日止六個月的中期股息(2021 年同期：無)。

中期財務資料審閱報告



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35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2022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，以及附註，包括主要會計政策和其他解釋信息。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，2022年8月26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	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	6	31,662,904	33,038,573
銷售成本	7	(25,994,289)	(26,200,467)
毛利		5,668,615	6,838,106
其他收入及收益 — 淨額	8	252,338	376,941
銷售及營銷開支	7	(973,126)	(1,390,032)
行政開支	7	(953,223)	(1,650,154)
金融資產的減值虧損淨額		(97,086)	(49,542)
經營利潤		3,897,518	4,125,319
財務收益	9	438,460	371,946
融資成本	9	(272,199)	—
財務收益 — 淨額	9	166,261	371,946
分佔合營企業及聯營公司業績	13	(37,512)	(85,539)
所得稅前利潤		4,026,267	4,411,726
所得稅開支	10	(1,417,896)	(1,409,388)
期內利潤		2,608,371	3,002,338
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		1,538,081	2,154,935
非控制性權益		1,070,290	847,403
期內綜合收益總額		2,608,371	3,002,338
以下人士應佔綜合收益總額：			
本公司擁有人		1,538,081	2,154,935
非控制性權益		1,070,290	847,403
		2,608,371	3,002,338
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	1.25	1.75
攤薄	11	1.25	1.75

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

	附註	未經審核 2022年 6月30日 人民幣千元	經審核 2021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	1,216,163	1,236,426
投資物業	14	3,634,710	3,355,218
使用權資產		351,904	390,643
無形資產		209,493	184,801
在建物業	15	421,272	379,460
於合營企業的投資	13(a)	13,923,319	16,841,500
於聯營公司的投資	13(b)	10,984,057	11,442,700
融資租賃應收款項		39,978	43,343
遞延所得稅資產		4,135,227	4,016,383
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	17	432,902	159,172
		35,349,025	38,049,646
流動資產			
存貨		143,567	146,366
合約資產及取得合約的成本	6(a)	2,221,462	2,218,958
在建物業	15	148,262,910	147,830,961
已竣工待售物業		12,979,521	12,663,962
貿易及其他應收款項	16	45,661,020	42,715,075
預付稅項		11,044,478	10,694,849
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	17	28,558	3,500
受限制現金	18	7,258,584	7,907,985
現金及現金等價物	18	23,218,305	26,288,551
		250,818,405	250,470,207
總資產		286,167,430	288,519,853
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	19	4,346,269	6,026,594
其他儲備	20	4,145,400	2,867,664
保留盈利	20	16,155,543	14,617,462
		24,647,212	23,511,720
非控制性權益		25,789,759	24,297,901
權益總額		50,436,971	47,809,621

	附註	未經審核 2022年 6月30日 人民幣千元	經審核 2021年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
公司債券	23	5,932,278	5,635,782
銀行及其他借款	24	33,753,462	35,352,703
租賃負債		112,572	140,088
遞延所得稅負債		763,417	810,234
		40,561,729	41,938,807
流動負債			
合約負債	6(b)	107,036,928	107,453,005
公司債券	23	5,638,334	4,873,724
銀行及其他借款	24	7,815,754	10,461,339
租賃負債		71,873	89,272
貿易及其他應付款項	25	68,324,804	68,959,924
即期所得稅負債		6,281,037	6,934,161
		195,168,730	198,771,425
負債總額		235,730,459	240,710,232
權益及負債總額		286,167,430	288,519,853

上述簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

於2022年8月26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2021年1月1日的結餘	7,654,595	2,803,116	11,609,992	22,067,703	18,151,685	40,219,388
綜合收益						
期內利潤	-	-	2,154,935	2,154,935	847,403	3,002,338
截至2021年6月30日止期間的						
綜合收益總額	-	-	2,154,935	2,154,935	847,403	3,002,338
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 僱員股份計劃	3,134	(3,134)	-	-	-	-
一已獲得僱員服務價值	-	131,233	-	131,233	-	131,233
就受限制股份獎勵計劃購回股份	-	(22,098)	-	(22,098)	-	(22,098)
出售附屬公司	-	(1,500)	-	(1,500)	(184,087)	(185,587)
不改變控制權的情況下附屬公司 股權出售	-	(10,380)	-	(10,380)	10,380	-
應付股東股息	(1,631,135)	-	-	(1,631,135)	-	(1,631,135)
已付及應付非控制性權益股息	-	-	-	-	(311,801)	(311,801)
非控制性權益注資	-	-	-	-	1,913,266	1,913,266
向非控制性權益收購附屬公司股權	-	(38,641)	-	(38,641)	(3,758)	(42,399)
與擁有人進行的交易總額	(1,628,001)	55,480	-	(1,572,521)	1,424,000	(148,521)
於2021年6月30日的結餘	6,026,594	2,858,596	13,764,927	22,650,117	20,423,088	43,073,205

	附註	未經審核					權益總額 人民幣千元
		本公司擁有人應佔				非控制性 權益 人民幣千元	
		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2022年1月1日的結餘		6,026,594	2,867,664	14,617,462	23,511,720	24,297,901	47,809,621
綜合收益							
期內利潤		-	-	1,538,081	1,538,081	1,070,290	2,608,371
截至2022年6月30日止期間的 綜合收益總額		-	-	1,538,081	1,538,081	1,070,290	2,608,371
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	19	4,227	(4,227)	-	-	-	-
僱員股份計劃							
一已獲得僱員服務價值	20	-	24,529	-	24,529	-	24,529
就受限制股份獎勵計劃購回股份	20	-	(21,043)	-	(21,043)	-	(21,043)
收購並無包含業務的附屬公司	29	-	-	-	-	885,777	885,777
出售附屬公司	28	-	(1,435)	-	(1,435)	(416,839)	(418,274)
應付股東股息	19	(1,684,552)	1,281,498	-	(403,054)	-	(403,054)
已付及應付非控制性權益股息		-	-	-	-	(132,127)	(132,127)
非控制性權益注資		-	-	-	-	311,917	311,917
向非控制性權益收購附屬公司 股權		-	(1,586)	-	(1,586)	(78,160)	(79,746)
贖回永續資本證券	21	-	-	-	-	(149,000)	(149,000)
與擁有人進行的交易總額		(1,680,325)	1,277,736	-	(402,589)	421,568	18,979
於2022年6月30日的結餘		4,346,269	4,145,400	16,155,543	24,647,212	25,789,759	50,436,971

上述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

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所得／(所用)現金		2,257,891	(3,285,532)
已付所得稅		(2,675,369)	(2,753,885)
已付利息		(1,332,940)	(1,475,888)
經營活動所用現金淨額		(1,750,418)	(7,515,305)
投資活動的現金流量			
收購附屬公司所付款項，扣除所得現金	29	489,006	35,642
出售附屬公司所得款項，扣除所付現金	28	(199,728)	210,685
購買物業、廠房及設備		(25,946)	(14,997)
採購無形資產		(40,249)	(7,826)
於合營企業的投資		-	(408,500)
於聯營公司的投資		(506,889)	(63,700)
出售合營企業及聯營公司所得款項		397,490	-
自合營企業及聯營公司收取的股息		98,933	124,811
收合營企業及聯營公司還款		5,418,779	10,760,256
出售物業、廠房及設備、投資物業及自用物業的土地使用權所得款項		31,804	56,162
原定到期日為三個月以上的定期存款減少		-	22,310
購買以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		(5,056,212)	(11,035,210)
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		5,191,200	11,141,088
已收利息		438,460	371,946
投資活動所得現金淨額		6,236,648	11,192,667
融資活動的現金流量			
非控制性權益注資		311,917	1,865,227
贖回永續資本證券的付款	21	(149,000)	-
收購附屬公司額外權益付款		(59,646)	(42,399)
銀行及其他借款所得款項		7,454,976	15,781,227
償還銀行及其他借款		(15,991,154)	(13,422,347)
發行公司債券所得款項		2,496,373	1,712,258
償還公司債券		(1,440,000)	(4,560,000)
就受限制股份獎勵計劃購回股份	22(a)	(21,043)	(22,098)
租金付款本金部分		(48,579)	(48,686)
與最終控制方控制的關聯方的現金墊款淨額		3,760	(48,610)
派付非控制性權益的股息		(132,127)	(126,361)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(7,574,523)	1,088,211
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(3,088,293)	4,765,573
期初的現金及現金等價物		26,288,551	18,595,105
現金及現金等價物匯兌收益／(虧損)		18,047	(2,466)
期末的現金及現金等價物		23,218,305	23,358,212

上述簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱覽。

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」)從物業開發及銷售、物業管理服務及商業物業投資及營運。

本公司的最終控股公司為美的發展控股(BVI)有限公司(「美的發展(BVI)」)，本公司的最終控制方為何享健先生(「何先生」)及盧德燕女士(「盧女士」)(「最終控制方」)。

除另有說明外，截至2022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2022年8月26日批准刊發。

2019冠狀病毒病(「COVID-19」)疫情給經濟帶來了前所未見的挑戰，不確定性增多。COVID-19可能會影響本集團的財務表現及財務狀況，包括物業發展及銷售收入、商業物業的投資及營運以及投資物業的公平值、貿易及其他應收款項的預期信用虧損撥備等。COVID-19疫情爆發以來，本集團持續關注疫情形勢，並積極應對疫情對本集團財務狀況及經營業績的影響。於簡明合併財務報表獲准刊發之日，COVID-19並未對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

2 呈列及編製基準

截至2022年6月30日止六個月的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」)及香港聯合交易所有限公司的披露規定編製的本公司截至2021年12月31日止年度的年度合併財務報表(「2021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

政府對國內房地產施加的更嚴格信貸管控以及COVID-19的持續影響，給中國內地房地產市場帶來了前所未有的挑戰。本集團於截至2022年6月30日止六個月的合約銷售約為人民幣220億元，較2021年同期減少約54%。此外，於截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得經營活動現金淨流出約人民幣1,750百萬元。本集團業務受制於中國政府不時對房地產行業實施的廣泛政府監管及宏觀經濟調控措施，其中部分政策及措施可能對本集團可動用的營運資金產生不利影響。

2 呈列及編製基準(續)

持續經營基準(續)

本公司董事在評估本集團的財務資源是否足以支撐在2022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融資來源，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，確保建設進度的達成及相關款項得以支付，且根據預售安排銷售的相關物業按計劃如期竣工及交付客戶，以便本集團能夠解除指定銀行賬戶的受限制預售收入以滿足其他財務義務；
- (ii) 截至2022年6月30日，本集團擁有境內公司債券、中期票據、定向債務融資工具及資產抵押證券的可用註冊額度合共約人民幣114億元，未動用的銀行授信額度合共約人民幣1,056億元。本公司董事認為，於2022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、定向債務融資工具及資產抵押證券獲得資金，並在需要時提取上述銀行授信額度。本集團亦將繼續尋求以本集團可接受的成本獲取新的債務融資及銀行借款，以為清償其現有財務責任及未來營運成本及資本開支提供資金；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施控制銷售及營銷成本及行政開支；及
- (iv) 在獲得必要資金之前，本集團不會作出重大資本支出和土地收購。

本公司董事已審閱本集團自2022年6月30日起十二個月之現金流量預測。本公司董事認為，經考慮本集團營運產生的預期現金流量、本集團之現有及未來土地購置計劃、本集團銀行及其他借款持續可得，以及本集團根據現行規則及規定籌集新融資的能力，本集團於2022年6月30日起十二個月將擁有充足營運資金以履行其到期財務義務。因此，本中期財務資料已按持續經營基準編製。

3 重大會計政策

所採納之會計政策與2021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2022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3號之修訂本	對概念框架的引用
香港財務報告準則第16號之修訂本	與COVID-19相關租金寬免
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	年度改進
會計指引第5號之修訂本	受共同控制業務合併之合併會計法

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17號	保險合約	2023年1月1日
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	2023年1月1日
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義	2023年1月1日
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	2023年1月1日
香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類	2023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。

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2021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2021年財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與2021年財務報表一併閱讀。

自2021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。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。該等計劃包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應當地房地產市場環境的改變、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、定價更靈活以加快銷售以及物色合營企業合作夥伴共同開發項目。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。本公司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。

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2022年6月30日(未經審核)					
公司債券	5,984,776	6,056,404	-	-	12,041,180
銀行及其他借款	9,512,870	13,262,413	19,819,397	4,060,602	46,655,282
貿易及其他應付款項 (不包括應付薪金及其他應付稅項)	64,984,765	-	-	-	64,984,765
租賃負債	77,615	53,189	62,710	16,870	210,384
	80,560,026	19,372,006	19,882,107	4,077,472	123,891,611
財務擔保	93,832,865	3,942,048	4,711,759	617,702	103,104,374
於2021年12月31日(經審核)					
公司債券	5,228,209	5,263,439	501,953	-	10,993,601
銀行及其他借款	12,444,526	13,838,637	21,211,110	4,205,474	51,699,747
貿易及其他應付款項 (不包括應付薪金及其他應付稅項)	65,801,263	-	-	-	65,801,263
租賃負債	90,052	62,239	87,617	20,440	260,348
	83,564,050	19,164,315	21,800,680	4,225,914	128,754,959
財務擔保	92,848,962	4,295,765	4,780,411	620,980	102,546,118

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2022年6月30日及2021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：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1級)。
- 除第1級所包括的報價外，資產或負債可直接(即價格)或間接(即從價格得出)可觀察的輸入數據(第2級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即非可觀察輸入數據)(第3級)。

	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2022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	-	-	461,460	461,460
於2021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	-	-	162,672	162,672

- (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(包括第三級公平值)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2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	162,672	1,096,084
添置	5,356,212	11,035,210
出售附屬公司(附註(28))	(52,700)	-
收購附屬公司(附註(29))	180,000	-
公平值變動(附註(8))	6,476	19,674
出售	(5,191,200)	(11,141,088)
於6月30日	461,460	1,009,880

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2022年及2021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2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發及銷售	30,971,210	32,480,410
物業管理服務	557,575	425,109
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	94,050	69,354
— 酒店營運	4,060	3,807
— 文化旅遊項目	36,009	59,893
	31,662,904	33,038,573

6 收入及分部資料(續)

呈列為：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	28,492,572	28,987,006
— 於一段時間內確認	2,478,638	3,493,404
	30,971,210	32,480,410
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	597,644	488,809
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	94,050	69,354
	31,662,904	33,038,573

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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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)	711,444	866,380
取得合約的成本(ii)	1,510,018	1,352,578
總合約資產及取得合約的成本	2,221,462	2,218,958

- (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。合約資產減少主要由於一段時間內確認的收入減少。
- (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2022年6月30日止六個月，攤銷金額為人民幣400,691,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣305,301,000元)。並無錄得資本化成本減值虧損。

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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	107,036,928	107,453,005

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2022年6月30日，與合約銷售相關的客戶預付款項的增值稅人民幣9,577,753,000元(2021年12月31日：人民幣9,472,285,000元)已於其他應付稅項中確認。

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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	25,937,984	27,031,268

(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預計於一年內確認	70,527,297	67,213,965
預計於一年後確認	45,111,906	53,966,935
	115,639,203	121,180,900

- (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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	24,989,490	25,671,159
僱員福利開支	1,017,372	1,115,903
營銷及廣告開支	247,458	725,995
在建物業及已竣工待售物業撇減	380,561	369,809
取得合約的成本攤銷	400,691	305,301
稅項及附加費	163,137	215,167
差旅及招待開支	44,503	63,572
辦公室開支	25,320	24,690
折舊及攤銷	73,731	83,967
核數師酬金		
— 中期審閱服務	1,400	1,400
其他	576,975	663,690
總計	27,920,638	29,240,653

8 其他收入及收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
管理及諮詢服務收入	174,121	322,989
政府補貼收入	10,667	11,324
賠償收入	25,399	42,786
	210,187	377,099
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	6,476	19,674
投資物業公平值變動產生的(虧損)/收益(附註14)	(136,797)	72
出售附屬公司虧損(附註28)	(21,550)	(42,001)
出售合營企業及聯營公司虧損	(13,571)	-
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	(2,057)	(1,866)
匯兌收益淨額	38,614	22,081
以折讓價格收購資產之收益(附註(a))	165,230	-
其他	5,806	1,882
	42,151	(158)
其他收入及收益 — 淨額	252,338	376,941

(a) 於本期間內，本集團一間合營企業之其中一名股東退出其於合營企業之投資並將其授予合營企業之股東貸款以折讓價格轉讓予本集團，由此產生人民幣165,230,000元之收益。

9 財務收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	(1,119,904)	(1,136,865)
— 公司債券	(242,278)	(300,563)
— 租賃負債	(4,580)	(7,513)
	(1,366,762)	(1,444,941)
減：		
— 資本化利息	1,366,762	1,444,941
	—	—
— 融資活動匯兌虧損淨額	(272,199)	—
	(272,199)	—
財務收益		
— 利息收入	438,460	322,043
— 融資活動匯兌收益淨額	—	49,903
	438,460	371,946
財務收益 — 淨額	166,261	371,946

10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 企業所得稅	1,167,354	1,836,527
— 中國土地增值稅	422,284	401,268
	1,589,638	2,237,795
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(171,742)	(828,407)
	1,417,896	1,409,388

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2022年6月30日，本集團中國附屬公司的保留盈利為約人民幣16,950,261,000元(2021年12月31日：人民幣15,116,196,000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。

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(包括就以股代息計劃將予發行的股份(附註19(b))，但不包括受限制股份獎勵計劃持有的普通股(附註22))加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：	1,538,081	2,154,935
已發行普通股加權平均數量(千股)	1,232,312	1,230,276
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	1.25	1.75

(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2022年6月30日止六個月，本集團有兩類潛在普通股，分別為附註22(a)所述受限制股份及附註22(b)所述購股權。

如附註22所披露，已授出受限制股份受限於若干表現條件。截至2022年6月30日，有關表現條件尚未達成，因此，截至2022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所附認購權的貨幣價值，計算可按公允價值(以本期間內本公司股份的平均市場價格釐定)取得的股份數目。按上述方式計算的股份數目已與假設行使購股權而應發行的股份數目作比較。由於購股權之行使價高於2022年6月30日當天本公司股份之市場價格，因此購股權並無攤薄效應。

因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

12 股息

董事會議決不宣派截至2022年6月30日止六個月之中期股息(截至2021年6月30日止六個月：零)。

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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	16,841,500	12,511,758
自投資附屬公司轉撥	-	119,771
其他添置	26,297	860,860
自合營企業收取的股息	(493,939)	(122,000)
轉撥至附屬公司的投資(附註29)	(1,258,254)	-
出售	(1,272,495)	-
分佔業績	80,210	(51,247)
於6月30日	13,923,319	13,319,142

於2022年6月30日及2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	11,442,700	6,824,011
自投資附屬公司轉撥(附註28)	91,575	-
其他添置	1,553,272	602,540
自聯營公司收取的股息	(31,041)	(2,811)
轉撥至附屬公司的投資(附註29)	(1,310,967)	-
出售	(643,760)	-
分佔業績	(117,722)	(34,292)
於6月30日	10,984,057	7,389,448

於2022年6月30日及2021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)。

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2021年6月30日止六個月(未經審核)		
於2021年1月1日期初賬面淨值	1,240,196	2,644,975
添置	46,941	4,341
公平值變動	-	72
出售	(26,418)	(31,610)
折舊	(46,798)	-
於2021年6月30日期末賬面淨值	1,213,921	2,617,778
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)		
於2022年1月1日期初賬面淨值	1,236,426	3,355,218
添置	54,687	418,625
公平值變動	-	(136,797)
出售	(22,170)	(2,336)
折舊	(52,780)	-
於2022年6月30日期末賬面淨值	1,216,163	3,634,710

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2022年6月30日及2021年12月31日，本集團僅有第三級投資物業。

15 在建物業

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	148,262,910	147,830,961
— 超過正常營運週期後列作非流動資產	421,272	379,460
	148,684,182	148,210,421
在建物業包括：		
— 建設成本	33,626,608	36,105,539
— 土地使用權	108,185,210	105,749,483
— 資本化利息開支	8,261,242	8,057,247
	150,073,060	149,912,269
減：撤減	(1,388,878)	(1,701,848)
	148,684,182	148,210,421

在建物業均位於中國。

於2022年6月30日，人民幣105,231,622,000元(2021年12月31日：人民幣97,228,580,000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2022年6月30日止六個月的一般借款資本化率為每年4.62%(截至2021年6月30日止六個月：每年4.98%)。

於2022年6月30日，賬面淨值為人民幣27,686,879,000元(2021年12月31日：人民幣37,161,019,000元)的在建物業已作為本集團銀行及其他借款的抵押品。

16 貿易及其他應收款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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))	1,311,502	1,510,010
其他應收款項 — 淨值(附註(b))	42,375,357	39,714,707
土地使用權預付款項(附註(c))	932,770	558,719
其他預付款項	1,041,391	931,639
	45,661,020	42,715,075

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項 — 關聯方(附註27(b))	189,317	180,497
貿易應收款項 — 第三方	1,276,336	1,442,642
減：減值撥備	(154,151)	(113,129)
貿易應收款項 — 淨值	1,311,502	1,510,010

貿易應收款項總額按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	528,342	903,298
超過90日但在180日內	213,609	191,210
超過180日但在365日內	204,097	360,162
超過365日	519,605	168,469
	1,465,653	1,623,139

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。

16 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項詳情如下：(續)

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2022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41,022,000元(截至2021年6月30日止六個月：撥備人民幣7,886,000元)。

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項(附註27(b))	15,068,226	16,535,974
應收非控制性權益款項(附註(i))	17,564,277	13,017,394
來自第三方的押金及其他(附註(ii))	10,181,234	10,543,655
	42,813,737	40,097,023
減：減值撥備	(438,380)	(382,316)
其他應收款項—淨額	42,375,357	39,714,707

(i) 應收非控制性權益款項主要指本集團若干附屬公司於一般業務過程中與其產生的往來款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。

(ii) 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。

17 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資理財產品	28,558	3,500
未上市公司權益投資	413,242	105,000
其他	19,660	54,172
	461,460	162,672
非流動	432,902	159,172
流動	28,558	3,500
	461,460	162,672

18 現金及現金等價物

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行及庫存現金	29,281,889	34,196,536
原定到期日為三個月以內的短期銀行存款	1,195,000	-
	30,476,889	34,196,536
減：受限制現金(附註(a))	(7,258,584)	(7,907,985)
	23,218,305	26,288,551

(a) 於2022年6月30日，受限制現金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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
以人民幣計值	30,456,982	33,443,720
以美元計值	6,076	85,463
以港元計值	13,831	667,353
	30,476,889	34,196,536

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

	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	-	-	-
		2,000,000,000	2,000,000	-	-	-
已發行及繳足						
於2020年12月31日及						
2021年1月1日						
		1,230,567,000	1,230,567	1,041,309	6,613,286	7,654,595
就受限制股份獎勵計劃						
發行新股份		3,795,000	3,795	3,134	-	3,134
應付股東股息		-	-	-	(1,631,135)	(1,631,135)
於2021年6月30日(未經審核)		1,234,362,000	1,234,362	1,044,443	4,982,151	6,026,594
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
就受限制股份獎勵計劃						
發行新股份	(a)	4,887,000	4,887	4,227	-	4,227
應付股東股息	(b)	-	-	-	(1,684,552)	(1,684,552)
於2022年6月30日(未經審核)		1,239,249,000	1,239,249	1,048,670	3,297,599	4,346,269

(a) 本公司依據受限制股份獎勵計劃，於2022年5月20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4,887,000股本公司普通股(附註22(a))。

(b) 於2022年3月25日，董事會建議以本公司股份溢價派付截至2021年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元(2020年：每股1.60港元)，並已於2022年5月26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」)。截至2022年6月29日，股東已作出選擇全部或部分以新股份收取末期股息的決定。於2022年6月30日，末期股息將以現金約人民幣403,054,000元及發行約人民幣1,281,498,000元之本公司股份結清。

20 其他儲備及保留盈利

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	就受限制 股份獎勵計劃		總計 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
			持有的股份 人民幣千元	其他 人民幣千元			
於2021年1月1日的結餘	173,000	2,891,424	-	(261,308)	2,803,116	11,609,992	14,413,108
期內利潤	-	-	-	-	-	2,154,935	2,154,935
就受限制股份獎勵計劃發行新股份	-	-	(3,134)	-	(3,134)	-	(3,134)
就受限制股份獎勵計劃購回股份	-	-	(22,098)	-	(22,098)	-	(22,098)
向非控制性權益收購附屬公司股權	-	-	-	(38,641)	(38,641)	-	(38,641)
出售附屬公司	-	(1,500)	-	-	(1,500)	-	(1,500)
不改變控制權的情況下附屬公司 擁有權權益出售	-	-	-	(10,380)	(10,380)	-	(10,380)
僱員股份計劃—已獲得僱員服務價值	-	-	-	131,233	131,233	-	131,233
於2021年6月30日的結餘(未經審核)	173,000	2,889,924	(25,232)	(179,096)	2,858,596	13,764,927	16,623,523
於2022年1月1日的結餘	173,000	3,626,011	(11,307)	(920,040)	2,867,664	14,617,462	17,485,126
期內利潤	-	-	-	-	-	1,538,081	1,538,081
就受限制股份獎勵計劃發行新股份 (附註22(a))	-	-	(4,227)	-	(4,227)	-	(4,227)
就受限制股份獎勵計劃購回股份 (附註22(a))	-	-	(21,043)	-	(21,043)	-	(21,043)
就以股代息計劃將予發行的股份 (附註19(b))	-	-	-	1,281,498	1,281,498	-	1,281,498
向非控制性權益收購附屬公司股權	-	-	-	(1,586)	(1,586)	-	(1,586)
出售附屬公司	-	(1,435)	-	-	(1,435)	-	(1,435)
僱員股份計劃—已獲得僱員服務價值 (附註22)	-	-	-	24,529	24,529	-	24,529
於2022年6月30日的結餘(未經審核)	173,000	3,624,576	(36,577)	384,401	4,145,400	16,155,543	20,300,943

21 永續資本證券

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1月1日	1,429,000	500,000
發行	-	1,429,000
贖回(b)	(149,000)	(500,000)
期末結餘(a)	1,280,000	1,429,000
分派(c)	38,108	82,847

- (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) 截至2022年6月30日止六個月，寧波邁迪瑞贖回永續資本證券人民幣149,000,000元。
- (c) 截至2022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38,108,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣31,980,000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2022年5月13日，本公司根據該計劃無償向423位合資格參與者授予8,932,500股獎勵股份，惟受限於若干表現條件。

根據受限制股份獎勵計劃的相關規則，於2022年5月20日，MRE T Limited獲發行及配發4,887,000股新股份，而MRE D Limited於2022年5月在公開市場購回1,700,000股現有普通股。MRE T Limited及MRE D Limited將以信託形式代表相關合資格參與者持有該等股份，直至該等股份根據該計劃規則歸屬予相關合資格參與者。MRE T Limited及MRE D Limited受本集團控制及合併為結構性實體，而於2022年6月30日，上述所發行的新股份及所購回的現有股份由彼等就受限制股份獎勵計劃而持有，分別為人民幣4,227,000元及人民幣21,043,000元，乃作為持作受限制股份獎勵計劃的股份入賬，並計入其他儲備。

22 以股份為基礎的付款(續)

(a) 受限制股份獎勵計劃(續)

該等授予合資格參與者的獎勵股份將於2023年4月1日(或董事會釐定的有關其他日期)歸屬，惟須待上述歸屬條件達成後方可作實。倘歸屬條件未能達成，則所授出的獎勵股份將失效。

於授出日期，受限制股份的公平值每股13.94港元乃採取本公司股份於該日的市價釐定。

截至2022年6月30日止六個月，本集團就上述受限制股份獎勵計劃確認以股份為基礎的付款開支人民幣15,000,000元。

為釐定計入合併綜合收益表的以股份為基礎的付款開支金額，本集團須估計預期將在本集團內留任的受限制股份獎勵計劃的合資格參與者的百分比(「預期留任率」)。於2022年6月30日，預期留任率被評估為80%。

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2021年1月1日的期初結餘	-	-	-
收購股份獎勵計劃的股份	1,438	26,455	22,098
發行新股份	3,795	3,795	3,134
於2021年6月30日的結餘(未經審核)	5,233	30,250	25,232
於2022年1月1日的期初結餘	2,345	13,556	11,307
收購股份獎勵計劃的股份	1,700	24,795	21,043
發行新股份	4,887	4,887	4,227
於2022年6月30日的結餘(未經審核)	8,932	43,238	36,577

(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)要約授出合共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。

22 以股份為基礎的付款(續)

(b) 購股權(續)

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。

於截至2022年6月30日止六個月，本集團就上述購股權確認以股份為基礎的付款開支人民幣9,529,000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2021年1月1日	-	-
已授出	66,660,000	18.376
於2021年6月30日(未經審核)	66,660,000	18.376
於2022年1月1日	28,105,000	18.376
已沒收	(385,000)	18.376
於2022年6月30日(未經審核)	27,720,000	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2022年 6月30日 尚未行使購股權
2021年4月22日	2027年4月21日	18.376港元	27,720,000

本集團並無法定或推定責任以現金購回或結算購股權。

於2022年6月30日，獲授購股權的合資格參與者的預期留任率被評估為90%。

23 公司債券

於2022年6月30日及2021年12月31日，公司債券如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1月1日	10,509,506	16,044,232
添置	2,496,373	1,711,456
利息開支	242,278	543,372
已付利息	(237,545)	(529,554)
到期時還款	(1,440,000)	(7,260,000)
期末結餘	11,570,612	10,509,506
分析為：		
— 流動部分	5,638,334	4,873,724
— 非流動部分	5,932,278	5,635,782
	11,570,612	10,509,506

本集團應按如下時間償還公司債券：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	5,638,334	4,873,724
1至2年	5,932,278	5,135,924
2至5年	—	499,858
	11,570,612	10,509,506

24 銀行及其他借款

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款	31,921,168	34,045,969
其他借款	9,648,048	11,768,073
	41,569,216	45,814,042
計入非流動負債：		
— 有抵押／擔保	21,422,270	24,783,126
— 無抵押	19,698,706	20,792,153
減：非流動負債的即期部分	(7,367,514)	(10,222,576)
	33,753,462	35,352,703
計入流動負債：		
— 有抵押／擔保	390,000	—
— 無抵押	58,240	238,763
— 非流動負債的即期部分	7,367,514	10,222,576
	7,815,754	10,461,339
總計	41,569,216	45,814,042

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團所有借款均以下列貨幣計值：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣	37,049,732	39,712,363
港元	3,801,364	5,368,473
美元	718,120	733,206
	41,569,216	45,814,042

本集團於2022年6月30日的銀行及其他借款人民幣15,425,050,000元(2021年12月31日：人民幣18,825,366,000元)，以本集團若干樓宇、在建物業及已竣工待售物業(賬面總值為人民幣33,622,220,000元(2021年12月31日：人民幣42,544,570,000元))作擔保。

24 銀行及其他借款(續)

本集團於2022年6月30日的銀行及其他借款人民幣5,929,460,000元(2021年12月31日:人民幣5,490,000,000元)由其關聯方擔保(附註27(a)),人民幣457,760,000元(2021年12月31日:人民幣467,760,000元)由第三方擔保。

截至2022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4.61%(2021年12月31日:年利率為4.86%)。

銀行及其他借款的還款期限如下:

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	7,815,754	10,461,339
1至2年	11,995,577	12,432,046
2至5年	18,843,521	19,949,624
5年以上	2,914,364	2,971,033
	41,569,216	45,814,042

25 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	31,930,223	35,090,123
— 關聯方(附註27(b))	112,154	77,794
— 第三方	31,818,069	35,012,329
應付關聯方款項(附註27(b))	22,119,465	19,839,886
應付非控制性權益款項(附註(b))	3,979,969	3,770,421
未結算應付收購對價	1,420,471	1,372,647
應付押金	730,373	999,773
應計費用	800,705	689,110
應付工資	567,231	1,055,014
應付利息	515,044	485,955
其他應付稅項	2,772,808	2,103,647
應付股東股息(附註19(b))	403,054	—
其他應付款項(附註(c))	3,085,461	3,553,348
	68,324,804	68,959,924

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2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	12,323,893	15,745,629
超過90日但在365日內	15,805,195	16,769,920
超過365日	3,801,135	2,574,574
	31,930,223	35,090,123

於2022年6月30日及2021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。

26 擔保

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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))	92,116,086	90,111,875
就合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註(b))	10,988,288	12,434,243
	103,104,374	102,546,118

(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。

(c) 根據本公司董事的評估，於初步確認及2022年6月30日及2021年12月31日向買家及合營企業和聯營公司所提供擔保的公平值並不重大。

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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	18,714	5,381
管理及諮詢服務收入	29,403	13,623
購買家電及智慧家居科技產品	77,758	72,222
向關聯方貸款產生的利息費用	52,555	32,489
獲得借款擔保	5,929,460	4,981,531
許可費	4,034	4,161
擔保費	16,720	15,191
出售材料、設備及其他服務	627	1,599
(ii) 若干董事控制的實體		
管理及諮詢服務收入	142	-
(iii) 合營企業		
管理及諮詢服務收入	136,353	155,455
提供借款擔保	7,354,096	8,659,696
出售材料、設備及其他服務	89,155	90,753
購買材料、設備及其他服務	33,735	38,490
購買家電及智慧家居科技產品	5,900	3,435
提供物業管理服務	19,627	16,130
(iv) 聯營公司		
提供借款擔保	3,634,192	4,688,192
管理及諮詢服務收入	23,440	40,348
提供物業管理服務	13,129	11,349
出售材料、設備及其他服務	3,235	4,105

上述交易的價格根據相關訂約方協定的條款釐定。

27 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	9,250,930	6,268,078
應付關聯方款項	14,294,767	13,103,125
(ii) 聯營公司		
應收關聯方款項	5,925,923	10,371,283
應付關聯方款項	7,884,769	6,783,835
(iii) 最終控制方控制的實體		
應收關聯方款項	79,651	76,298
應付關聯方款項	51,517	30,688
(iv) 若干董事及／或其近親成員控制的實體		
應收關聯方款項	1,039	812
應付關聯方款項	566	32
(v) 應收關聯方款項的分析：		
貿易	189,317	180,497
非貿易	15,068,226	16,535,974
(vi) 應付關聯方款項的分析：		
貿易	112,154	77,794
非貿易	22,119,465	19,839,886

應收／付關聯方款項主要指無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。

27 關聯方交易(續)

(c) 來自關聯方的貸款

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期初	290,000	-
增加貸款	2,630,186	1,499,487
償還貸款	(2,630,186)	(1,499,487)
期末	290,000	-

來自關聯方的貸款的年利率為4.60%，貸款期限為19個月。

(d) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	3,475	3,115
— 退休金成本	120	112
— 袍金	256	250
— 以股份為基礎的付款開支	7,350	35,373
	11,201	38,850

28 出售附屬公司

本期內，本集團向若干第三方出售於若干附屬公司的權益。出售詳情如下：

	截至2022年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
出售對價	
— 於聯營公司的投資(附註13(b))	91,575
— 已收現金	158,211
— 抵銷其他應付款項的對價	49,731
— 未結算並計入其他應收款項	350,000
	649,517
現金及現金等價物	(357,939)
受限制現金	(4,125)
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	(52,700)
貿易及其他應收款項	(1,006,754)
預付稅項	(145,869)
在建物業及已竣工待售物業	(1,732,435)
合約資產及取得合約的成本	(17,519)
遞延所得稅資產	(12,604)
銀行及其他借款	80,000
貿易及其他應付款項	785,988
合約負債	1,407,976
其他	(31,925)
已出售資產淨值總額	(1,087,906)
已出售非控制性權益	416,839
	(671,067)
出售虧損	(21,550)
出售所得現金款項(扣除所出售現金)	
— 已收現金	158,211
— 所出售附屬公司之現金及現金等價物	(357,939)
出售之現金流出淨額	(199,728)

29 收購附屬公司

於截至2022年6月30日止六個月，本集團收購若干物業開發公司，並取得有關公司的控制權。本公司董事採用選擇性測試，以確定香港財務報告準則第3號「業務合併」所訂明的公平值集中度，並認為所購入之該等附屬公司之一系列活動及資產個別並非業務。因此，上述收購附屬公司乃作為資產收購列賬，各收購事項的對價分配予各被收購公司於收購日期的個別被收購資產及所承擔的負債。

收購事項詳情載列如下：

	截至2022年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收購對價	
— 於合營企業的投資(附註13(a))	1,258,254
— 於聯營公司的投資(附註13(b))	1,310,967
— 已付現金	697,538
— 抵銷其他應收款項的對價	1,031,104
— 未結算並計入其他應付款項	136,000
總對價	4,433,863
所購之可識別資產及所承擔之負債之已確認金額	
現金及現金等價物	1,186,544
受限制現金	640,318
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	180,000
貿易及其他應收款項	5,337,869
預付稅項	551,360
在建物業及已竣工待售物業	13,179,701
合約資產及取得合約的成本	19,993
遞延所得稅資產	109,403
銀行及其他借款	(4,099,153)
貿易及其他應付款項	(3,253,308)
合約負債	(8,528,112)
其他	(4,975)
可識別資產淨值總額	5,319,640
減：非控制性權益	(885,777)
所購入之資產淨值	4,433,863
收購附屬公司所付款項，扣除所得現金	
— 已付現金	(697,538)
— 被收購附屬公司之現金及現金等價物	1,186,544
收購之現金流入淨額	489,006

30 期後事項

於2022年7月及8月，美的置業集團贖回本金總額為人民幣3,075,600,000元的發行在外公司債券，贖回價相當於贖回日期公司債券全部本金額。

於2022年7月13日，本公司就以股代息計劃(附註19(b))配發及發行116,162,993股新普通股，發行價為每股12.97港元，合共約1,506,634,000港元。於中期財務資料獲准刊發之日，其餘應付股息約476,164,000港元已以現金支付。

執行董事

郝恒樂先生(主席兼總裁)
王全輝先生
林戈先生
張子良先生(於2022年3月25日獲委任)
姚崑先生(於2022年3月25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(於2022年2月11日獲委任)

聯席公司秘書

林戈先生(於2022年2月11日獲委任)
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

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
廣東順德農村商業銀行股份有限公司
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
中信銀行(國際)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司香港分行
中國民生銀行股份有限公司香港分行
創興銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司
恒生銀行有限公司
華夏銀行股份有限公司香港分行
澳門國際銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
大豐銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司

股份代號

3990

投資者關係電郵

investor@midea.com

公司網站

<http://www.mideadc.com>

 美的置业

www.mideadc.com

