

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

2021 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、中國上市房企24強、廣東省百強民營企業，被納入恒生港股通等7大指數成分股。本集團創立於2004年，堅持「智慧地產製造商」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，在珠三角經濟區、滬蘇區域、浙閩區域、長中游經濟區、北方地區、西南經濟區六大區域，布局339個項目（數據截至2021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、商業運營和產業生態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；產業方面，公司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」：布局智慧產業化與建築工業化，已搭建從研發設計、生產施工，到管理運維的全價值鏈閉環，確立了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制基地」，不斷向第三方提供智慧和綠色裝配式整體解決方案。

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	9
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	71

財務摘要

業績摘要

	截至6月30日止6個月		
	2021年	2020年	變動
收入(人民幣百萬元)	33,038.6	20,936.6	57.8%
毛利(人民幣百萬元)	6,838.1	5,523.8	23.8%
淨利潤(人民幣百萬元)	3,002.3	2,354.2	27.5%
本公司擁有人應佔核心淨利潤*(人民幣百萬元)	2,253.3	2,026.8	11.2%
核心淨利潤(人民幣百萬元)	3,100.7	2,357.0	31.6%
本公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	2,154.9	2,024.1	6.5%
每股基本盈利(人民幣元)	1.75	1.64	6.7%

資產負債表摘要

	於2021年	於2020年	變動
	6月30日	12月31日	
總資產(人民幣百萬元)	289,817.6	283,754.5	2.1%
總現金及銀行存款(人民幣百萬元)	32,063.8	26,787.6	19.7%
短期借貸(人民幣百萬元)	10,588.1	12,254.8	-13.6%
長期借貸(人民幣百萬元)	46,533.3	46,385.4	0.3%
權益總額(人民幣百萬元)	43,073.2	40,219.4	7.1%
總負債／總資產	85.1%	85.8%	-0.7個百分點
淨負債率	58.2%	79.2%	-21個百分點

* 「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式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2021年6月30日止六個月（「報告期」）的中期報告。

中期業績

2021年是「十四五」開局之年，國家改革行進在深水區，經濟發展跋涉於新常態，房地產行業的轉型變革向縱深處推進。繼「三線四檔」以及房地產貸款集中度管理等金融監管措施之後，供地「兩集中」政策實施，旨在確保穩地價、穩房價、穩預期目標落到實處，促使房地產市場平穩健康發展。面對行業競爭格局的重構，「管理紅利」成為房企的經營重點，發展目標由業務規模擴張轉變為企業價值提升，在投資能力、產品力、經營效率、資金效率、產業動能等維度，均對企業提出了更高要求。

報告期內，本集團收入為人民幣33,038.57百萬元，較2020年同期增長57.8%。毛利為人民幣6,838.11百萬元，較2020年同期增長23.8%。核心淨利潤為人民幣3,100.71百萬元，較2020年同期增長31.6%。本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣2,253.31百萬元，較2020年同期增長11.2%。於2021年6月30日，淨負債率為58.2%，較2020年末下降21個百分點。

2021年上半年業務回顧

（一）房地產行業回顧

2021年上半年，政策已經進入高頻率、高密度、高網格的立體調控時代，「增速平穩，存量活躍」的市場特徵逐步形成。

中央堅持「房住不炒」的總基調不變。高槓桿囤地、高負債運營模式無法持續，倒逼房企平衡財務槓桿、提升運營管控效率、啟動行銷管道、提速現金回流，未來現金充裕、財務穩健、管理精益的房企將有望獲得更多優質資源和發展機遇。

集中供地政策開啟土地市場新時代，對房企開發運營與利潤管理提出更高要求。集中供地政策進一步加大房企資金壓力，對融資能力和現金流管理能力提出更高要求。土地儲備價值在房企核心競爭力中的地位不斷提升，各家房企均積極建立多元化的拿地能力。

上半年行業銷售高增長，分化加劇，行銷邏輯全面創新。2021年上半年，全國新建商品房銷售保持較高韌性，數字化、線上化帶來了直播售房、新媒體傳播等行銷新渠道；從坐銷到行銷，房企主動觸達客戶，是現階段行銷的新邏輯。

三孩生育政策催生換房需求，疫情常態化呼籲更多配套。2021年5月，中央出台「三孩生育政策」。「三孩」家庭購房者對房間數量、收納功能更加注重，對裝修材料要求安全、環保。受疫情常態化影響，消費者對住宅產品健康、功能性和私密性的需求提升。

(二) 銷售表現

銷售業績增長強勁。報告期內，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825.9億元，相應已售建築面積約686.6萬平方米。合約銷售金額已實現年度目標的55%，較2020年同期增長71.3%。疫情並未對本集團財務狀況及經營成果產生任何重大不利影響。

區域深耕戰略顯現。重點城市群貢獻有加，深耕一二線城市見效明顯。報告期內，浙閩區域銷售金額185億元，同比增長174%；珠三角區域銷售金額138億元，業績規模翻倍。區域深耕戰略取得階段性成效，銷售貢獻前十城市的合約銷售金額佔比約50%。深耕戰略有利於實施資源的集約化管理，發揮品牌的溢價效應。

城市升級戰略再上台階。隨著城市升級戰略取得階段性成效，銷售均價較2020年同期增長9.3%至人民幣12,028元/平方米(較2020年全年銷售均價增長6.0%)。報告期內，二線以上城市合約銷售佔比高達78.3%，其中一線、強二線城市的合約銷售金額佔比達39.9%，滬蘇、浙閩以及珠三角區域的合約銷售金額佔比達69.2%。

(三) 業務佈局

本集團秉承「四大主航道」戰略：即住宅開發、物業服務、商業運營和產業生態協同發展。

住宅開發

報告期內，本集團一二線城市土儲及銷售佔比進一步提升，分別為56.2%、78.3%。其中，在核心城市、省會城市、重要軌道交通節點城市等，將「根據地」建設戰略有序推進。圍繞開發全週期，深化投融資與運營在業務聯動、經營指標和管理機制上的貫通；加強客戶研究、產品定位、創新力、適配性、周轉力和溢價力的提升，做實智慧健康綠色競爭壁壘，落地TOP系產品線「璟睿」，積累標杆效應，逐步向中高端開發品牌邁進。

物業服務

報告期內，服務集團立足社區服務基本盤，不斷發力家裝、家電銷售、房屋租賃、到家服務等增值服務，以及代建、開發商服務、廣告傳媒等延伸服務，大力拓展產業園服務規模。於2021年6月30日，服務集團累計簽約12個產業園項目。聯手盈峰環境成立城市管家研究院，聚焦智慧清潔示範性社區的打造及城市空間運營服務。

商業運營

於2021年6月30日，本集團累計開發運營商業建築面積超350萬平方米，在營商業項目各項經營指標維持在行業較高水平。籌開商業項目9個，籌開商業體量42.1萬平方米，其中位於高價值區域的佛山美的萬達廣場、貴陽悅然廣場、武漢悅然廣場將竭力打造區域新標杆。

產業生態

報告期內，產業板塊簽約合同金額10.85億元，服務客戶超200家，百強房企覆蓋率達30%，生態夥伴超300個。

(四) 財務表現

報告期內，本集團持續發揮低成本融資優勢，拓寬融資管道，主動降槓桿，提升財務管理效能，為本集團穩健發展提供充裕資金支持。

前瞻性提前啟動降槓桿管理，持續優化債務結構。於2021年6月30日，本集團有息負債總額571.21億元，相比上年末下降2.6%（2020年12月31日：586.40億元）。2021年5月，本集團成功發行20.96億商業房地產抵押貸款支持證券（CMBS），發行利率低至4.5%，產品期限為17年（附3年末售回／回購選擇權）。

現金及授信額度充裕，淨負債率穩步下降。「五道紅線」背景下，本集團依然保持充沛的在手現金和授信額度，聚焦經營現金流，進一步提升公司的抗風險能力。同時，持續提升資金管理能力，加快銷售和回款，強化「造血」能力。於2021年6月30日，淨負債率為58.2%，較2020年末下降21個百分點。

(五) 經營舉措

堅定貫徹城市深耕，提升單城市產能。報告期內，本集團將90%以上的權益土地款用於在一二線城市獲取土地，堅定不移地走城市升級之路。在城市擴張方面保持克制謹慎，僅新進福州。報告期內，本集團進一步優化投資策略，在根據地城市中精選片區做到極致，提升市場佔有率。

以銷定產，深化精益運營理念。本集團根據市場情況合理鋪排工程計畫和供貨時點，管理動作精確細化至樓棟並動態跟蹤調整，以實現供銷存的動態平衡。

立足企業優勢，發展城市更新。本集團的城市更新業務以舊工廠和舊村為主，立足企業自身的產業優勢，積極獲取項目資源。2021年上半年，本集團新增簽約10個城市更新項目。除了大本營珠三角區域，本集團的城市更新項目在貴陽、昆明等城市也有了一定經驗沉澱和資源積累。

踐行精益改善，數字化成果收效明顯。本集團秉承製造業思維，踐行精益運營理念。以有品質增長為牽引目標，以數字化戰略貫穿「儲一建一融一供一銷一存一回一結」的全流程，從而實現規模、利潤和回款的穩步增長，提高集約化管理水平和管理效能。伴隨數字化系統的全面深度打通，組織管理提效明顯。

2021年下半年業務展望

市場展望

中國經濟仍然處於重要的戰略機遇期，增長核心驅動將由「資源主導」轉向「價值創造」。未來，「限地價、控房價、競品質」將是熱度城市供地的普遍規則。展望行業，從中央到部委到地方，將繼續完善「人、房、地、錢」的聯動長效機制，為行業平穩健康發展築牢安全邊界。

同時，「十四五」綱要及相關政策，對未來城鄉區域協調發展、共同富裕、綠色發展、數字中國、城市更新與公共服務、商業環境發展等做了要求和規劃，尤其是新型城鎮化以城市群建設為重點，人口、產業、資本等要素將不斷向核心城市群積聚、流動。城市更新、軌道交通項目、優質資產運營、保障性租賃住房、商產住綜合開發等新機遇將會加速湧現和釋放。因此，企業需不斷打造符合自身產業基因和業務佈局，構建戰略組合競爭能力，尋求新的增長極，從而實現長期主義。

發展策略及展望

面對中國房地產行業價值重心逐漸從資源端向資產端轉移的趨勢，本集團將堅守穩健之道，追求地產開發的安全規模成長與合理利潤創造；夯實四大航道協同發展格局，從「開發為主」向「商產住」結合的綜合性運營商戰略轉型；提升經營性業務規模、收入和資產價值，增強抗風險能力，助力跨週期發展；以滿足客戶需求為終極目標，探索新的業務領域及優化升級原有業務模式，以提升外部消費者和資本市場的認可。

住宅開發

本集團將繼續優化組織和資源配置，鞏固一二線為主的核心城市群深耕，打造符合自身產業基因的業務佈局和產品組合，選擇恰當的區域市場進行落位聚焦；立足細分市場，做對產品、做好運營，一盤一策強化銷售，追求去化、回款、溢價的平衡；同時，秉持長期主義，穩健經營，不斷實現財務健康、負債降檔以及利潤增長。

物業服務

重構客戶全生命週期服務價值鏈：圍繞消費升級，深耕C端服務品質，做實社區增值業務，發掘到家、康養等新增長點。構建貼合市場及長期發展的經營管理機制、激勵牽引模式，通過科技、智慧、數字化的技術，提升服務管理效能和業主居住體驗。圍繞產業升級，通過標杆項目積累，向B端，G端業務延伸，做大工業園、商寫、公建服務規模，探索更廣向度的城市管家綜合運營。

商業運營

本集團將加大高價值區域商業佈局，完善資產配置，優化覆蓋綜合體、長租公寓、鄰里商業、TOD商業的悅然系品牌資產。通過標杆項目良好的現金流、利潤及資產增值，擴大影響力。立足國家鼓勵發展租賃住房市場，基於自持長租公寓可複製運營模式，精選區域加大優質資產佈局與輕資產輸出。

產業生態

智慧化產業聚焦智慧家庭、智慧社區業務主賽道，夯實核心競爭力，逐步完成「智慧家庭+社區+園區+樓宇」到城市的佈局。建築工業化上，與國家雙碳戰略同行，強化綠色引領，逐步助推房屋智造科技變革。同時，搭建基於大數據的精準產業導入與產業招商運營平台，致力於產業園數智化運營輕資產輸出。

行業面臨重構，企業經營價值面臨重塑。樂觀看待現在的調控，房地產未來的發展總體趨穩向好。與時代同行，回到經營的本質，敢於將新理念、新價值、新方法付諸行動，才能解決困難，化解風險，創造新的發展意義。

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。2021年本集團將繼續提升，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

2021年8月25日

香港

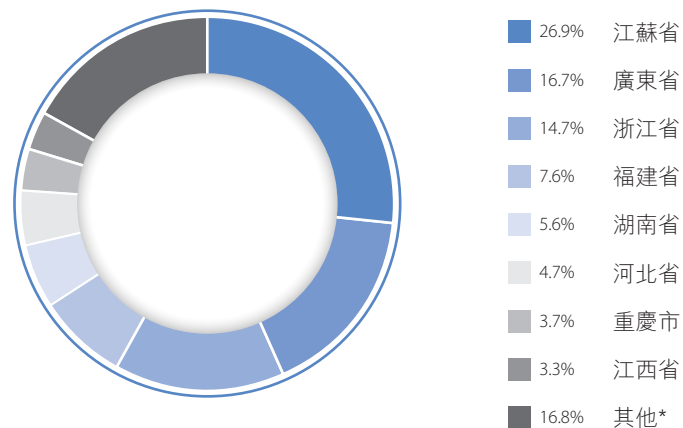
整體表現

報告期內，本集團收入為人民幣33,038.57百萬元(2020年同期：人民幣20,936.62百萬元)，同比上升57.8%。經營利潤為人民幣4,125.32百萬元(2020年同期：人民幣3,393.63百萬元)，同比上升21.6%。報告期內利潤為人民幣3,002.34百萬元(2020年同期：人民幣2,354.24百萬元)，同比上升27.5%。報告期內，核心淨利潤增加31.6%至人民幣3,100.71百萬元(2020年同期：人民幣2,356.97百萬元)，本公司擁有人應佔核心淨利潤增加11.2%至人民幣2,253.31百萬元。本公司擁有人應佔利潤為人民幣2,154.94百萬元(2020年同期：人民幣2,024.10百萬元)，同比上升6.5%。每股基本及攤薄盈利為人民幣1.75元(2020年同期：人民幣1.64元)。

合約銷售

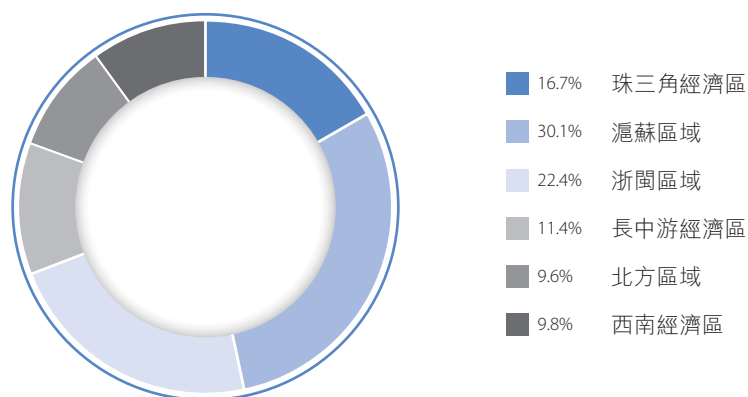
報告期內，本集團連同合營企業及聯營公司共實現合約銷售金額約人民幣825.9億元，合約銷售總建築面積約686.6萬平方米。其中，滬蘇區域和浙閩區域的合約銷售佔比超過50%，珠三角佔比為16.7%。銷售貢獻前十城市的合約銷售金額佔比約50%，銷售集中度進一步提升，反映了本集團的區域深耕戰略取得階段性成果。

按省份劃分的合約銷售分佈圖



* 其他：安徽省、湖北省、貴州省、雲南省、天津市、遼寧省、河南省、四川省、廣西壯族自治區、上海市。

按區域劃分的合約銷售分佈圖



土地儲備

新增土地儲備

報告期內，本集團保持審慎克制的態度，將回款的40%用於獲取土地，其中90%以上的資源投放在二線及以上城市，新增土地儲備總建築面積*（「總建築面積」）達318萬平方米。

新增土地儲備清單：

區域	城市	項目名稱	應佔權益**	土地儲備 (平方米)
珠三角經濟區	佛山	佛山南海裡水大道南項目	50.1%	102,942
		佛山北滘花樣年·美的·卓越·好時光*	33.0%	80,518
	惠州	惠州美的·龍光玖悅台*	49.0%	56,005
	廣州	廣州南沙橫瀝中路項目*	24.9%	45,479

* 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。

區域	城市	項目名稱	應佔權益**	土地儲備 (平方米)
滬蘇區域	徐州	徐州彭祖大道北項目	100.0%	538,245
		徐州雲龍區漢源大道項目*	33.0%	32,933
		徐州雲龍區昆侖大道項目*	33.0%	60,945
	蘇州	蘇州吳中長蠡路項目	100.0%	55,588
	無錫	無錫笠澤路項目*	50.0%	48,685
浙閩區域	溫州	溫州甌江口甌繡大道項目	100.0%	444,350
	紹興	紹興越城于越路項目	100.0%	193,756
	金華	金華義烏美的君蘭錦繡	100.0%	174,996
	寧波	寧波慈溪廣澤路項目	100.0%	154,774
	泉州	泉州德化雲印江山	100.0%	92,635
	福州	福州綠城美的桂語映月*	50.0%	83,483
	長沙	長沙綠城美的明月江南*	50.0%	108,975
長江中游 經濟區		長沙美的正榮濱河苑*	50.0%	111,627
	南昌	南昌交投置業融創美的青山印	34.0%	142,253
北方區域	贛州	贛州湖邊大道項目*	51.0%	119,211
	邯鄲	邯鄲美的公園天下	100.0%	172,370
	洛陽	洛陽周山大道項目	100.0%	152,476
	天津	天津正榮美的和築梅江項目*	49.0%	73,624
西南經濟區	成都	成都車城西三路項目*	50.0%	130,403

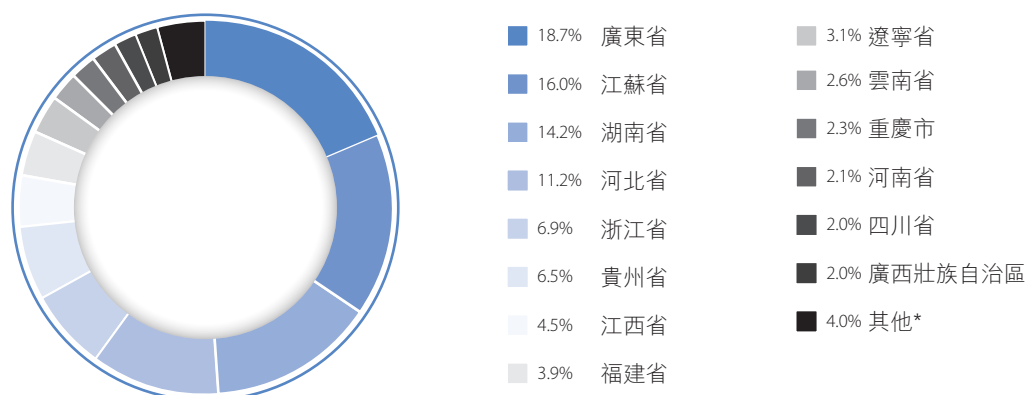
* 此為合營企業／聯營公司所持物業，土地儲備已按權益比例進行折算。

** 「應佔權益」為截至2021年6月30日本集團持有項目公司股權，部分項目未來會根據合作協議進一步調整股權結構。

土地儲備

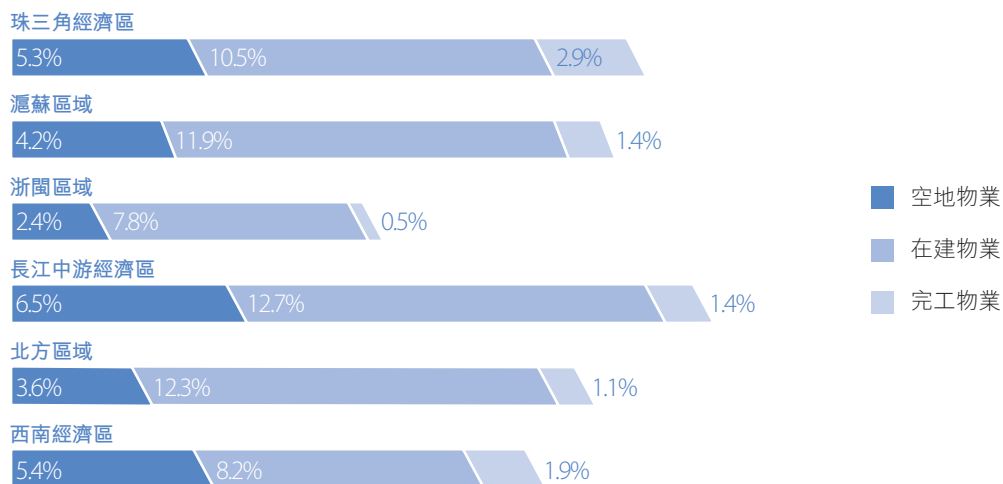
於2021年6月30日，本集團共有339個物業開發項目，其中通過合營企業及聯營公司參與103個項目，覆蓋全國62個城市，擁有土地儲備總建築面積達5,277萬平方米。

按省份劃分的土地儲備分佈圖



* 其他：湖北省、安徽省、天津市和上海市。

按工程狀態的區域分佈圖



按城市劃分的土地儲備(於2021年6月30日)

我們附屬公司開發的物業

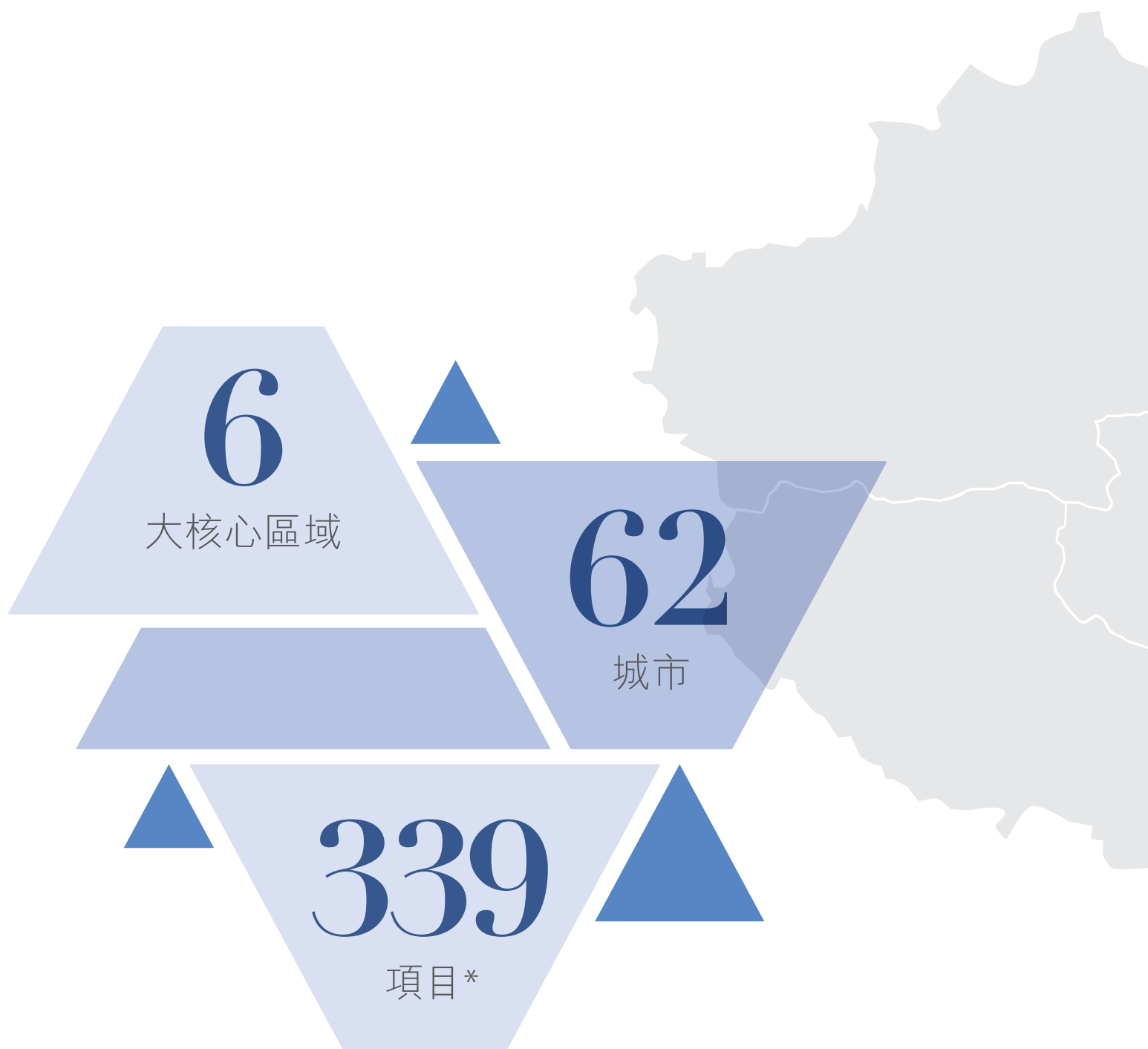
區域	城市	項目數量	已竣工 可供出售 及可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來 開發規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
珠三角 經濟區	佛山市	30	920,093	1,724,319	1,011,846	3,656,258
	陽江市	2	110,370	426,197	718,213	1,254,780
	河源市	2	84,607	600,182	24,837	709,626
	茂名市	1		220,844	464,825	685,669
	肇慶市	5	110,141	373,745		483,886
	惠州市	2	85,872	278,082		363,954
	江門市	4	56,071	277,264		333,335
	廣州市	2	53,314	171,078		224,392
	中山市	3	35,902			35,902
	小計	51	1,456,370	4,071,711	2,219,721	7,747,802
滬蘇區域	徐州市	13	46,629	2,236,383	934,146	3,217,158
	揚州市	4	9,972	467,353	569,988	1,047,313
	鎮江市	5	136,263	582,106	133,837	852,206
	蘇州市	4	239,028	345,597	55,588	640,213
	無錫市	4	56,117	473,566		529,683
	常州市	4	41,538	309,902		351,440
	泰州市	1		168,405		168,405
	上海市	2	59,614	102,383		161,997
	南京市	2	32,387	45,274	19,619	97,280
	南通市	1		84,726		84,726
	阜陽市	1		55,927		55,927
	合肥市	2	34,218			34,218
	小計	43	655,766	4,871,622	1,713,178	7,240,566
浙閩區域	泉州市	6		1,092,074	487,973	1,580,047
	寧波市	11	161,376	732,160	154,774	1,048,310
	金華市	7	118,476	641,684		760,160
	溫州市	1			444,350	444,350
	台州市	2		369,617		369,617
	杭州市	2		295,056		295,056
	紹興市	1			193,756	193,756
	舟山市	1		95,489		95,489
	小計	31	279,852	3,226,080	1,280,853	4,786,785

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	株洲市	10	135,167	848,298	477,247	1,460,712
	長沙市	7	224,926	830,244	291,891	1,347,061
	湘潭市	3	24,896	433,952	760,117	1,218,965
	武漢市	2		643,517	337,737	981,254
	贛州市	2		776,997	77,547	854,544
	衡陽市	3		483,339	317,577	800,916
	郴州市	2	782	658,160	127,490	786,432
	岳陽市	3	30,095	520,246	87,321	637,662
	常德市	1	3,100	284,351	51,597	339,048
	上饒市	3	77,373	234,894		312,267
	南昌市	3	79,895	50,446	137,635	267,976
	九江市	2	62,108	48,450		110,558
小計		41	638,342	5,812,894	2,666,159	9,117,395
北方區域	邯鄲市	18	503,103	2,881,835	646,640	4,031,578
	瀋陽市	10	95,983	1,015,999	501,734	1,613,716
	邢台市	6		795,285	204,399	999,684
	鄭州市	2		273,272	299,567	572,839
	洛陽市	2		210,618	152,476	363,094
	開封市	1		183,304		183,304
	天津市	1		98,981		98,981
小計		40	599,086	5,459,294	1,804,816	7,863,196
西南經濟區	貴陽市	7	548,273	677,182	785,996	2,011,451
	遵義市	6	133,261	933,684	244,704	1,311,649
	昆明市	3	55,893	568,561	526,826	1,151,280
	重慶市	4	62,043	472,943	303,334	838,320
	梧州市	1	24,557	198,060	498,529	721,146
	樂山市	1	26,288	262,108		288,396
	成都市	2	19,350	234,098		253,448
	眉山市	2	3,258	166,622		169,880
	大理市	1		113,113	41,037	154,150
	南寧市	2	31,542	69,561		101,103
	柳州市	1		94,171		94,171
小計		30	904,465	3,790,103	2,400,426	7,094,994

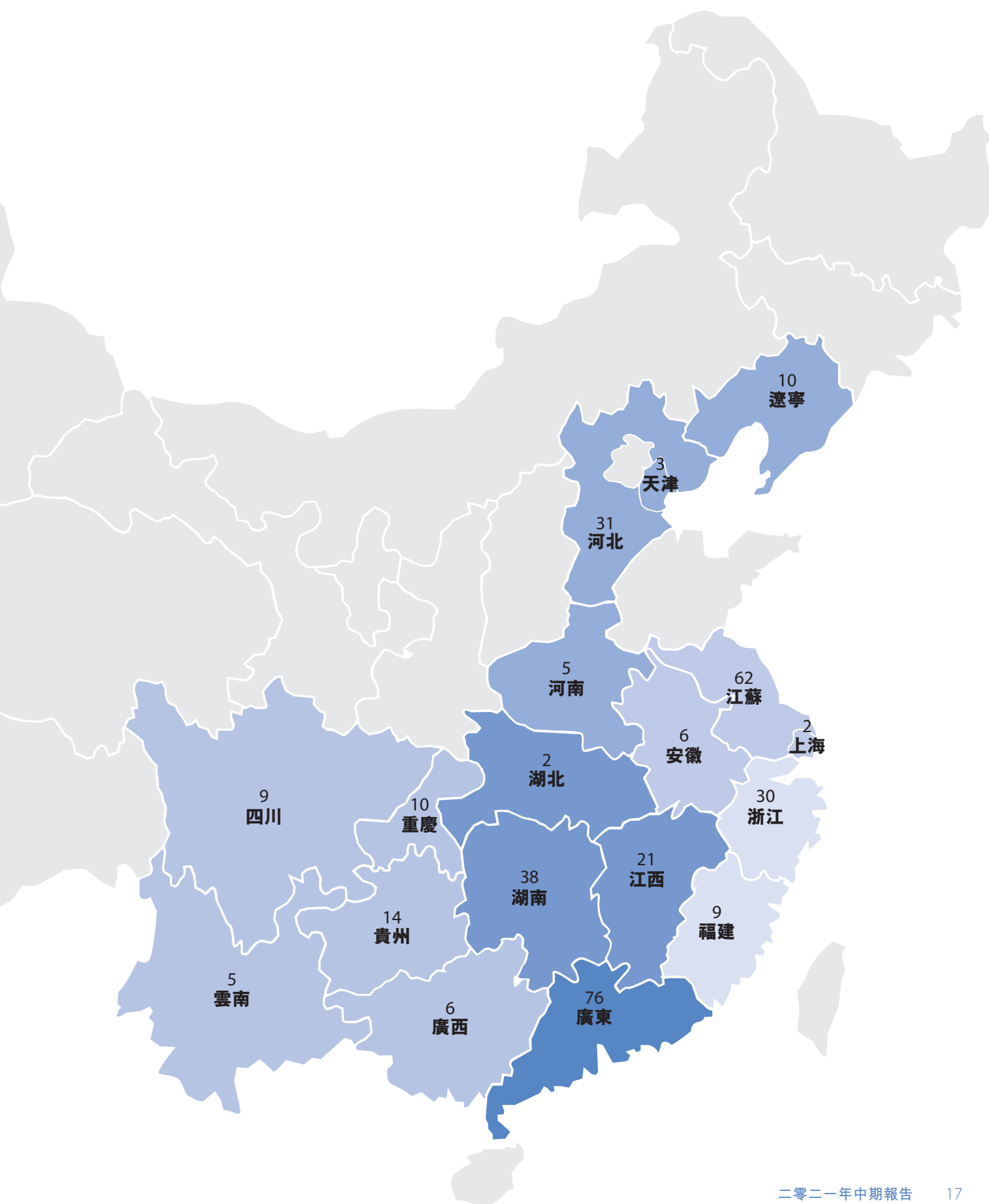
合營企業／聯營公司所持物業

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)
珠三角 經濟區	佛山市	14	57,917	921,393	325,051	1,304,361
	廣州市	3		113,033	59,814	172,847
	江門市	4	13,319	182,578	24,982	220,879
	茂名市	1		102,859	56,203	159,062
	珠海市	1		76,233	40,971	117,204
	東莞市	1		82,936		82,936
	惠州市	1			56,005	56,005
	小計	25	71,236	1,479,032	563,026	2,113,294
滬蘇區域	阜陽市	2		208,304	141,464	349,768
	徐州市	5		189,312	156,455	345,767
	常州市	3	7,780	272,300		280,080
	無錫市	4		157,688	109,250	266,938
	南京市	5	8,853	186,107	28,117	223,077
	蘇州市	3		190,739		190,739
	合肥市	1	84,618	62,974		147,592
	南通市	2		94,296	33,289	127,585
	鎮江市	2		31,326	12,861	44,187
	小計	27	101,251	1,393,046	481,436	1,975,733
浙閩區域	溫州市	1		289,926		289,926
	紹興市	1		156,274		156,274
	杭州市	1		131,438		131,438
	舟山市	1		84,649		84,649
	泉州市	1		84,507		84,507
	福州市	1		83,483		83,483
	寧波市	1		76,654		76,654
	金華市	1	7,951			7,951
	小計	8	7,951	906,931		914,882
長江中游 經濟區	南昌市	7		402,285	154,640	556,925
	長沙市	5	30,141	249,683	188,352	468,176
	常德市	2	40,388	47,155	137,233	224,776
	九江市	3	1,484	132,028	2,912	136,424
	岳陽市	1			129,074	129,074
	贛州市	1			119,211	119,211
	株洲市	1	3,078	46,625	19,318	69,021
	小計	20	75,091	877,776	750,740	1,703,607
北方區域	邯鄲市	6		819,889	50,312	870,201
	天津市	2		231,757	33,247	265,004
	邢台市	1	851			851
	小計	9	851	1,051,646	83,559	1,136,056
西南經濟區	重慶市	6	54,742	331,218	4,836	390,796
	成都市	4	1,520	113,510	258,012	373,042
	南寧市	2	42,861	51,097	52,566	146,524
	遵義市	1		38,175	60,171	98,346
	大理市	1			69,929	69,929
	小計	14	99,123	534,000	445,514	1,078,637
	總計	339	4,889,384	33,474,135	14,409,428	52,772,947

物業分佈地圖



* 其中包括 103 個通過合營企業及聯營公司參與的項目。



物業管理

2021年上半年，美的物業深度聚焦客戶需求，致力為客戶帶來超越期待的智慧美好新生活。堅定執行「1+N」戰略，夯實基礎服務力，以視覺化成果、場景化展示持續深化、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。試運行電動車進電梯智慧識別系統，科技賦能，守護安全。同時圍繞客戶消費升級及多元領域個性需求，進一步延伸服務鏈條和服務邊界，構建集租售、社區零售、家電定制、家裝美居、到家服務等為一體的「雲鄰生活」社區增值及資產管理服務生態。基於市場化業務發展，拓寬業務邊界，發力產業園服務，推動產業園服務模式不斷創新升級，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。

商業物業投資及運營

截至2021年6月30日，本集團商業管理項目總計14個，其中在營項目5個，分別為：佛山美的悅然廣場、佛山美的悅然裡、鎮江美的悅然廣場、徐州美的廣場及株洲美的時代廣場。

集團三大悅然系商業產品線已全面落地。預計2021至2023年度，邯鄲美的悅然廣場、貴陽美的悅然廣場、貴陽美的悅然時光、佛山美的悅然未來城將相繼開業。

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，成為城市發展的設計者和締造者，全方位滿足不同城市、不同客群的商業需求。旗下項目貴陽美的悅然廣場榮獲「2021年度城市商業新地標」，邯鄲美的悅然廣場榮獲「2021購物中心行業潛力星秀獎」獎項。

產業生態

智慧空間產業

在智慧場景應用研發方面，睿住智能持續加大投入，專利申請累計106項，軟體著作權累計45項，並成功推出五大智慧家庭場景套餐、Nature+場景方案、孩童陪護場景方案、智慧廚房場景方案等，充分滿足客戶需求，並獲得CMMI 5級軟件能力高成熟度認證和知識產權管理體系認證。同時，睿住智能與螢石網絡、上海美控、王力安防達成戰略合作，生態整合能力進一步提升。

作為智慧家居和智慧社區的落地服務平台，睿住智能秉承「讓智慧有溫度」的品牌定位，為用戶提供一站式智慧生活解決方案。上半年，睿住智能完成智慧家居交付1.8萬戶，智慧社區交付50多個，目前已成功服務客戶近200家，其中約30%為百強地產開發商，累計為250多個社區項目、8.8萬戶家庭帶來智慧生活體驗。

綠色裝配產業

睿住住工秉承「綠色人居、智啟未來」的品牌理念，提供設計、研發、製造、銷售、施工全價值鏈的服務，致力於成為建築工業化全價值鏈服務商。2021年上半年，睿住住工經營品質穩步提升，技術研發持續創新。截至2021年6月30日，已獲得235個裝配式相關的專利。

2021年上半年，睿住住工完成珠江東岸的生產佈局。惠州生產基地不到3個月即形成產能，可滿足大灣區珠江東岸的市場需求。

此外，睿住住工與中建八局南方公司、卓越地產、金科地產簽訂PC年度集採合作協議，與中建四局簽訂ALC年度集採合作協議。睿住住工聯合睿住天元(本集團旗下設計科技綜合服務商)提供設計+製造一體化服務，簽約中建星順花園、海逸文聚軒、中建星宏城等項目。截至2021年6月30日，睿住住工累計服務客戶50多家，累計簽約項目約140個。

2021年4月，裝配式內裝創新研究院首個全裝配式內裝項目實現落地並交付使用，標誌著裝配式內裝「研發—設計—生產—銷售—施工—售後—運維」全鏈條服務模式正式運行。2021年6月，裝配式內裝創新研究院成功簽定批量裝配式內裝公寓項目，目前已施工。在不斷提升技術研發和運營管控能力下，裝配式內裝從單體項目到批量內裝，進入快速規模發展階段。

在研發創新上，通過不同類型的項目，裝配式內裝創新研究院自主研發裝配式內裝公區產品標準、公寓產品標準、住宅產品標準等裝配式產品體系，助力裝配式產業的發展。

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32,480.41百萬元，較2020年同期的人民幣20,533.53百萬元上升58.2%，該增幅主要由於確認銷售面積的增長及銷售單價的提高。確認銷售總面積為350.82萬平方米，較2020年同期的236.83萬平方米上升48.1%。

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425.11百萬元，較2020年同期的人民幣346.45百萬元上升22.7%，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133.05百萬元，較2020年同期的人民幣56.64百萬元上升134.9%。該增幅主要由於隨著國內疫情有效控制，物業租賃業務及文化旅遊項目逐漸復蘇向穩，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26,200.47百萬元，較2020年同期的人民幣15,412.83百萬元上升70.0%，該增幅主要由於會計確認銷售總面積較2020年同期上升48.1%至350.82萬平方米。

毛利

報告期內，本集團的毛利為人民幣6,838.11百萬元，較2020年同期的人民幣5,523.79百萬元上升23.8%。毛利的上升主要由銷售收入的上升帶動所致。

其他收入及收益 — 淨額

報告期內，本集團的其他收入及收益 — 淨額為人民幣376.94百萬元，較2020年同期的人民幣413.16百萬元下降8.8%。上述其他收入及收益淨額主要包括管理及諮詢服務收入、賠償收入、匯兌收益、公平值計量且其變動計入損益的金融資產之收益、政府補貼收入、處置子公司損益等。

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1,390.03百萬元，較2020年同期的人民幣1,259.50百萬元上升10.4%。該增幅主要由於本集團銷售規模持續進一步擴大，帶動營銷開支相應增長。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣1,650.15百萬元，較2020年同期的人民幣1,262.96百萬元上升30.7%，該增幅主要是由於本集團房地產開發業務規模持續擴大，相關員工成本等上漲。

財務收益 — 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371.95百萬元，較2020年同期人民幣119.51百萬元淨收益增加211.2%，主要由於本期本集團財務收入為人民幣371.95百萬元，較2020年同期人民幣160.18百萬元大幅上升所致。

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2,154.94百萬元，較2020年同期的人民幣2,024.10百萬元上升6.5%。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2021年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣32,063.77百萬元(2020年12月31日：人民幣26,787.64百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣23,358.21百萬元(2020年12月31日：人民幣18,595.11百萬元)，原定到期日為三個月以上的定期存款為人民幣30.00百萬元(2020年12月31日：人民幣52.31百萬元)，受限制現金為人民幣8,675.56百萬元(2020年12月31日：人民幣8,140.22百萬元)。本集團的若干物業開發公司須於指定銀行帳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2021年6月30日，本集團預售監管資金為人民幣8,675.56百萬元。於2021年6月30日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣89,930.31百萬元。

借款及淨負債率

於2021年6月30日，本集團總借款為人民幣57,121.41百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣44,916.82百萬元及人民幣12,204.60百萬元。於2021年6月30日，淨負債率為58.2%(2020年12月31日：79.2%)，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1,444.94百萬元，較2020年同期人民幣1,624.44百萬元減少人民幣179.50百萬元，該降幅主要由於報告期內低成本融資比例增加，借款成本隨之下降。於2021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至4.92%，新增借款加權平均實際利率為4.74%。

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(通常於購房者購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2021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93,540.60百萬元(2020年12月31日：人民幣80,416.62百萬元)。

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2021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13,347.89百萬元(2020年12月31日：人民幣11,917.46百萬元)。

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

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2020年12月31日以後的變動

除本報告所披露者外，本集團的財務狀況或本集團截至2020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。

首次公開發售所得款項用途

本公司股份於2018年10月11日在香港聯合交易所有限公司主板開始買賣，而本公司籌得所得款項淨額約人民幣2,786.87百萬元(包括行使超額配股權)，此乃扣除與首次公開發售(「首次公開發售」)有關的包銷佣金及其他開支。

截至2021年6月30日，本公司首次公開發售所得款項的動用情況分析如下：

	首次公開發售 所得款項的 原訂分配 (包括行使 超額配股權) 人民幣百萬元	截至2021年 6月30日 動用首次公開 發售所得款項 人民幣百萬元	截至2021年 6月30日 未動用首次公開 發售所得款項 人民幣百萬元	使用未動用 首次公開發售 所得款項的 預期時間表
土地收購或併購以增加土地儲備	1,950.81	1,878.98	71.83(附註1)	2021年年底前
裝配式建築項目的土地收購及建設	418.03	418.03	—	—
研發智慧家居解決方案	139.34	139.34	—	—
一般營運資金	278.69	278.69	—	—
總計	2,786.87	2,715.04	71.83	

附註：

1. 根據本公司日期為2018年9月28日的招股章程，本集團擬於2020年底前將約70%首次公開發售所得款項用於收購土地，透過發掘及收購我們目前經營及計劃擴張城市的地塊或合適的併購機會增加土地儲備。本集團於2020年下半年基本上按計劃動用首次公開發售所得款項，已分別在常州、無錫、揚州及徐州增加土地儲備。然而，由於房地產行業實施的調控政策在一定程度上影響了本集團於2020年的業務及經濟活動，令相關所得款項的動用有所延誤。

截至2021年6月30日止六個月，我們已動用人民幣660.73百萬元於徐州和泉州的項目。此外，我們預計將於2021年年底前動用剩餘的首次公開發售所得款項人民幣71.83百萬元以擴大江蘇省的土地儲備。然而，這些項目的實施仍可能因應競爭激烈的拍賣情況或當地房地產市場的需求而有變數。

於本報告日期，董事會確認對首次公開發售所得款項的原定用途或所分配的金額不會有任何改變。但基於上述原因，動用剩餘的首次公開發售所得款項將需要更多時間。預計未動用的首次公開發售所得款項將於2021年年底前用完。董事會將不斷評估本集團的業務目標，且或會因應不斷變化的市況對計劃作出必要更改或修正，並將適時根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)的規定作出必要公告。

人力資源

於2021年6月30日，本集團聘用14,436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。詳情請參閱本報告「企業管治及其他資料」章節的「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」。

遵守《企業管治守則》

本公司已採納上市規則附錄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2021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2021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2021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(於2021年6月4日獲委任)

姚崑先生

林戈先生

徐傳甫先生(於2021年6月4日退任)

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2021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，亦須獲董事會委予權力以按照董事會訂定的企業目標、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A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人兼任。於截至2021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A.2.1條。但鑑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质人才組成，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2021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)。譚勁松先生為獨立非執行董事，具備適當的專業資格以及會計及財務管理專業知識。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2021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2021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。

王全輝先生(「王先生」)之委任

王先生，47歲，於2021年6月4日本公司舉行的股東週年大會結束後獲委任為本公司執行董事兼執行副總裁，主要負責統籌營銷管理、運營管理、成本控制及招標採購、工程管理、產品研究與開發、品牌管理及客戶關係管理業務。自2001年6月加入本集團起，王先生於美的置業集團有限公司擔任多個職位，包括：(i)總監；(ii)城市公司總經理；(iii)華北區域公司總經理；及(iv)副總裁兼中部區域公司總經理。王先生亦於其他附屬公司擔任多個董事職位，包括石家莊美的房地產開發有限公司、邯鄲市美的房地產開發有限公司及河南浩德郡瀾置業有限公司。

王先生於1997年7月畢業於中國石家莊經濟學院(現稱河北地質大學)會計學專業，並於2014年6月取得西北大學工商管理碩士學位。王先生自2003年9月起為中華人民共和國財政部認可的中級會計師。

徐傳甫先生(「徐先生」)之退任

為投入更多時間於本公司附屬公司的服務業務，徐先生於2021年6月4日本公司舉行的股東週年大會結束後退任本公司執行董事。

譚勁松先生(「譚先生」)之信息更新

報告期內，譚先生：

- 已於2021年3月起獲委任為廣州農村商業銀行股份有限公司(聯交所：1551)獨立非執行董事；
- 已於2021年4月辭任中國南方航空股份有限公司(聯交所：1055)獨立非執行董事；及
- 已於2021年5月辭任珠海華發實業股份有限公司(上海證券交易所：600325)獨立董事。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2021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2021年6月30日止六個月並無訂立任何股權掛鈎協議及於2021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，其於採納日期起至2030年5月28日止10年期間有效及生效(「**購股權計劃**」)。購股權計劃的主要條款概述如下：

購股權計劃旨在讓本集團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。

根據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購股權計劃的10%上限。當全面行使根據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於2020年股東週年大會日期已發行股份總數的1%(即12,305,670股股份)。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。

購股權計劃(續)

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。每份授出購股權為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提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行使前須最少持有的時間，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。

截至2021年6月30日止六個月，根據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2021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2021年 6月30日
董事									
郝恒樂先生	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	–	5,500,000	–	–	–	5,500,000
王全輝先生	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	–	1,100,000	–	–	–	1,100,000
(於2021年6月4日獲委任)									
姚寬先生	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	–	880,000	–	–	–	880,000
林戈先生	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	–	880,000	–	–	–	880,000
趙軍先生	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	–	1,100,000	–	–	–	1,100,000
徐傳甫先生	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	–	880,000	–	–	–	880,000
(於2021年6月4日退任)									
小計				–	10,340,000	–	–	–	10,340,000
本集團僱員 (董事除外)合計	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	–	56,320,000	–	–	–	56,320,000
小計				–	56,320,000	–	–	–	56,320,000
總計				–	66,660,000	–	–	–	66,660,000

附註：

- 於緊接授出日期前(即2021年4月21日)的每股收市價為17.96港元。
- 待歸屬條件達成後，第一批40%購股權將於2023年4月22日至2027年4月21日行使，第二批40%購股權將於2024年4月22日至2027年4月21日行使及第三批20%購股權將於2025年4月22日至2027年4月21日行使。

購股權計劃(續)

截至2021年6月30日止六個月，本公司已向193名合資格參與者授出合共66,660,000份購股權，於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。

於2021年6月30日，合共123,056,700股股份(包括已授出但尚未行使的66,660,000份購股權)(相當於本公司於2021年6月30日已發行股本約9.97%)根據購股權計劃可供發行。

有關詳情請參閱本公司日期為2021年4月22日的公告及本報告中期財務資料附註22。

股份獎勵計劃

獨立受託人(「**受託人**」)管理的受限制股份獎勵計劃於2021年4月22日(「**採納日期**」)獲董事會批准及採納，自採納日期起至2031年4月21日止10年期間有效及生效(「**股份獎勵計劃**」)。股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

股份獎勵計劃旨在讓本集團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。

股份獎勵計劃(續)

截至2021年6月30日止六個月，根據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2021年 1月1日	期內 已授出	期內 已歸屬	期內 已註銷	期內 已失效	於2021年 6月30日
董事								
郝恒樂先生	22/04/2021	01/04/2022	—	550,000	—	—	—	550,000
王全輝先生 (於2021年6月4日獲委任)	22/04/2021	01/04/2022	—	220,000	—	—	—	220,000
姚嵬先生	22/04/2021	01/04/2022	—	220,000	—	—	—	220,000
林戈先生	22/04/2021	01/04/2022	—	220,000	—	—	—	220,000
徐傳甫先生 (於2021年6月4日退任)	22/04/2021	01/04/2022	—	220,000	—	—	—	220,000
小計			—	1,430,000	—	—	—	1,430,000
本集團僱員(董事除外)合計	22/04/2021	01/04/2022	—	3,795,000	—	—	—	3,795,000
小計			—	3,795,000	—	—	—	3,795,000
總計			—	5,225,000	—	—	—	5,225,000

附註：

1. 於緊接授出日期前(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，獎勵股份將於2022年4月1日(或董事會釐定的其他日期)予以歸屬。

截至2021年6月30日止六個月，本公司無償向31名獲選參與者授出合共5,225,000股獎勵股份。其中，受託人以本公司提供的現金從市場上購買1,430,000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2021年5月26日根據本公司股東於2020年股東週年大會上獲授的一般授權向受託人(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3,795,000股新股份。

獎勵股份於授出日期(即2021年4月22日)的公平值為每股18.04港元，此乃根據本公司股份於當日的市價釐定。

有關詳情請參閱本公司日期為2021年4月22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2021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；或根據上市規則所載本公司採納的標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份的好倉

姓名	身份	所持股份數目	所持相關股份數目	總計	概約股權百分比 (附註4)
郝恒樂先生	實益擁有人	5,000,000 (附註1)	6,050,000 (附註2)	11,050,000	0.90%
王全輝先生	實益擁有人	1,000,000 (附註1)	1,320,000 (附註2)	2,320,000	0.19%
姚崑先生	實益擁有人	800,000 (附註1)	1,100,000 (附註2)	1,900,000	0.15%
林戈先生	實益擁有人	800,000 (附註1)	1,100,000 (附註2)	1,900,000	0.15%
何劍鋒先生	配偶權益	970,000,000 (附註3)	—	970,000,000	78.58%
趙軍先生	實益擁有人	1,000,000 (附註1)	1,100,000 (附註2)	2,100,000	0.17%

附註：

- 該等股份由本公司控股股東盧德燕女士於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轉讓，支付代價為每股14.354港元。
- 該等相關權益包括：(i)本公司於2021年4月22日根據購股權計劃授出的購股權，賦予承授人權利於自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)本公司於2021年4月22日根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份，賦予承授人權利於2022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「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，何劍鋒先生被視為為盧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2021年6月30日之1,234,362,000股已發行股份計算。

除購股權計劃、股份獎勵計劃及上文所披露者外，截至2021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，致使董事可藉購入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2021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	73.72%
盧德燕女士(附註1)	受控法團權益	970,000,000	78.58%
何享健先生(附註2)	與另一人士共同持有的權益	970,000,000	78.58%
何劍鋒先生(附註3)	配偶權益	970,000,000	78.58%

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2021年6月30日之1,234,362,000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2019年6月21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)與金融機構財團就29億港元的三年期定期貸款融資(「**2019年貸款**」)訂立融資協議。

於2020年8月3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**」)。除上述初步金額外，2021年貸款其後可增至上限1,500百萬港元或其等值美元。

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2019年貸款、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。

首次公開發售所得款項用途

有關首次公開發售所得款項用途的詳情，請參閱載於第22頁至23頁的「管理層討論與分析」一節。

中期股息

董事會已議決不宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息(2020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70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2021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，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。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，2021年8月25日

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			
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	6	33,038,573	20,936,620
銷售成本	7	(26,200,467)	(15,412,831)
毛利		6,838,106	5,523,789
其他收入及收益 — 淨額	8	376,941	413,155
銷售及營銷開支	7	(1,390,032)	(1,259,503)
行政開支	7	(1,650,154)	(1,262,958)
金融資產的減值虧損淨額		(49,542)	(20,850)
經營利潤		4,125,319	3,393,633
財務收益	9	371,946	160,183
融資成本	9	—	(40,678)
財務收益 — 淨額	9	371,946	119,505
分佔合營企業及聯營公司業績	13	(85,539)	198,027
所得稅前利潤		4,411,726	3,711,165
所得稅開支	10	(1,409,388)	(1,356,930)
期內利潤		3,002,338	2,354,235
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		2,154,935	2,024,099
非控制性權益		847,403	330,136
期內綜合收益總額		3,002,338	2,354,235
以下人士應佔綜合收益總額：			
本公司擁有人		2,154,935	2,024,099
非控制性權益		847,403	330,136
		3,002,338	2,354,235
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣元列示)			
每股基本及攤薄盈利	11	1.75	1.64

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 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元	經審核 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,213,921	1,240,196
投資物業	14	2,617,778	2,644,975
使用權資產		376,588	387,217
無形資產		149,826	152,558
在建物業	15	88,665	2,172,043
於合營企業的投資	13(a)	13,319,142	12,511,758
於聯營公司的投資	13(b)	7,389,448	6,824,011
融資租賃應收款項		47,683	42,721
遞延所得稅資產		3,985,870	3,245,424
		29,188,921	29,220,903
流動資產			
存貨		57,359	54,754
合約資產及取得合約的成本	6(a)	1,432,228	1,634,864
在建物業	15	148,794,591	147,733,999
已竣工待售物業		17,081,619	12,781,184
貿易及其他應收款項	16	49,471,588	54,467,913
預付稅項		10,717,683	9,977,138
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	17	1,009,880	1,096,084
受限制現金	18	8,675,562	8,140,220
原定到期日為三個月以上的定期存款	18	30,000	52,310
現金及現金等價物	18	23,358,212	18,595,105
		260,628,722	254,533,571
總資產		289,817,643	283,754,474
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	19	6,026,594	7,654,595
其他儲備	20	2,858,596	2,803,116
保留盈利	20	13,764,927	11,609,992
		22,650,117	22,067,703
非控制性權益		20,423,088	18,151,685
權益總額		43,073,205	40,219,388

中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 2021年 6月30日 人民幣千元	經審核 2020年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
公司債券	23	9,065,054	9,286,080
銀行及其他借款	24	37,468,242	37,099,339
租賃負債		144,458	176,113
遞延所得稅負債		1,012,140	1,088,402
		47,689,894	47,649,934
流動負債			
合約負債	6(b)	109,598,492	104,037,720
公司債券	23	3,139,545	6,758,152
銀行及其他借款	24	7,448,573	5,496,685
租賃負債		80,156	62,956
貿易及其他應付款項	25	71,951,801	73,116,412
即期所得稅負債		6,835,977	6,413,227
		199,054,544	195,885,152
負債總額		246,744,438	243,535,086
權益及負債總額		289,817,643	283,754,474

上述簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

於2021年8月25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 2020 年 1 月 1 日的結餘	9,465,989	1,875,120	8,308,530	19,649,639	11,488,654	31,138,293
綜合收益						
期內利潤	–	–	2,024,099	2,024,099	330,136	2,354,235
截至 2020 年 6 月 30 日						
止期間的綜合收益總額	–	–	2,024,099	2,024,099	330,136	2,354,235
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
出售附屬公司	–	–	–	–	(690,343)	(690,343)
不改變控制權的情況下						
附屬公司股權出售	–	31,698	–	31,698	(28,198)	3,500
應付股東股息	(1,811,394)	–	–	(1,811,394)	–	(1,811,394)
收購並無包含業務的附屬公司	–	–	–	–	123,417	123,417
非控制性權益注資	–	–	–	–	3,593,205	3,593,205
向非控制性權益收購附屬公司股權	–	(8,282)	–	(8,282)	(13,640)	(21,922)
與擁有人進行的交易總額	(1,811,394)	23,416	–	(1,787,978)	2,984,441	1,196,463
於 2020 年 6 月 30 日的結餘	7,654,595	1,898,536	10,332,629	19,885,760	14,803,231	34,688,991

中期簡明合併權益變動表(續)

	附註	未經審核					
		本公司擁有人應佔				非控制性	
		股本及	其他儲備	保留盈利	總計	權益	權益總額
		溢價 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於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：							
發行新股份	19	3,134	-	-	3,134	-	3,134
僱員股份計劃							
一已獲得僱員服務價值	20	-	131,233	-	131,233	-	131,233
就受限制股份獎勵計劃持有的股份	20	-	(25,232)	-	(25,232)	-	(25,232)
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	19	(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

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

		未經審核 截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營所用現金		(3,285,532)	(2,218,725)
已付所得稅		(2,753,885)	(2,588,937)
已付利息		(1,475,888)	(1,887,660)
經營活動所用現金淨額		(7,515,305)	(6,695,322)
投資活動的現金流量			
收購附屬公司所得現金淨額		35,642	186,866
出售附屬公司所得款項，扣除所付現金	28	210,685	(559,411)
購買物業、廠房及設備		(14,997)	(58,260)
採購無形資產		(7,826)	(6,139)
於合營企業的投資		(408,500)	(974,866)
於聯營公司的投資		(63,700)	(563,002)
出售一家合營企業所得款項		–	2,400
自一家合營企業及一家聯營公司收取的股息		124,811	66,700
收合營企業及聯營公司還款		10,760,256	5,039,915
出售物業、廠房及設備及投資物業所得款項		56,162	14,834
原定到期日為三個月以上的定期存款減少		22,310	141,159
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		(11,035,210)	(19,263,372)
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		11,141,088	19,360,498
已收利息		371,946	160,183
投資活動所得現金淨額		11,192,667	3,547,505
融資活動的現金流量			
非控制性權益注資		1,865,227	505,850
收購附屬公司額外權益付款		(42,399)	(21,922)
不改變控制權的情況下附屬公司權益出售所得款項		–	3,500
銀行及其他借款所得款項		15,781,227	17,004,567
償還銀行及其他借款		(13,422,347)	(14,569,333)
公司債券所得款項		1,712,258	2,911,952
償還公司債券		(4,560,000)	(1,440,000)
就限制性股份獎勵計劃收購股份		(22,098)	–
租金付款本金部分		(48,686)	(58,645)
與最終控制方控制的關聯方的現金墊款淨額		(48,610)	(396,090)
派付非控制性權益的股息		(126,361)	–
融資活動所得現金淨額		1,088,211	3,939,879
現金及現金等價物增加淨額		4,765,573	792,062
期初的現金及現金等價物		18,595,105	19,097,265
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益		(2,466)	23,861
期末的現金及現金等價物		23,358,212	19,913,188

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」)從事物業開發及銷售、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2021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2021年8月25日批准刊發。

2 呈列及編製基準

本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。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2020年12月31日止年度的年度合併財務報表(「2020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。

3 重大會計政策

所採用的會計政策與2020年財務報表一致，惟採納於2021年1月1日開始的財政年度生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本除外。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

若干新訂或經修訂準則適用於本報告期間。本集團並無因採納該等準則而更改其會計政策或作出追溯調整。

3 重大會計政策(續)

(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16號修訂本	2021年6月20日後新冠疫情相關租金寬減	2021年4月1日
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架參考	2022年1月1日
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備之預期使用前收款	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂本	虧損合同之履約合同成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	2018年至2020年國際財務報告準則年度改進項目	2022年1月1日
2018年至2020年香港財務 報告準則年度改進項目		2022年1月1日
會計指引第5號(經修改)	共同控制合併之合併會計法	2022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
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號修訂本	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號修訂本	單一交易所產生資產及負債的相關遞延稅項	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列 — 借款人對含有按要求 償還條款的定期貸款的分類	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

根據管理層初步評估，上述新訂準則、修訂本及詮釋預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

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2020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2020年財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與2020年財務報表一併閱讀。

自2020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2021年6月30日(未經審核)					
公司債券	3,656,948	5,997,238	3,545,381	–	13,199,567
銀行及其他借款	10,112,003	21,063,957	18,313,415	4,479,620	53,968,995
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金 及其他應付稅項)	69,530,595	–	–	–	69,530,595
財務擔保	94,558,968	3,358,579	8,485,685	485,260	106,888,492
租賃負債	82,187	55,732	87,672	26,294	251,885
	177,940,701	30,475,506	30,432,153	4,991,174	243,839,534

	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2020年12月31日(經審核)					
公司債券	7,237,929	5,656,077	4,014,148	–	16,908,154
銀行及其他借款	7,877,550	24,916,319	14,727,172	2,078,847	49,599,888
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金 及其他應付稅項)	70,178,052	–	–	–	70,178,052
財務擔保	80,768,781	5,792,113	5,397,110	376,080	92,334,084
租賃負債	65,198	53,561	92,608	29,671	241,038
	166,127,510	36,418,070	24,231,038	2,484,598	229,261,216

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2021年6月30日及2020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2021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	-	1,009,880	-	1,009,880
於2020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	-	1,096,084	-	1,096,084

- (i) 期內，第1、2及3級之間並無轉移。
- (ii) 期內，估值技術並無變動。

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2021年及2020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。

截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發及銷售	32,480,410	20,533,533
物業管理服務	425,109	346,445
商業物業投資及營運		
— 物業租賃收入	69,354	26,402
— 酒店營運	3,807	3,360
— 文化旅遊項目	59,893	26,880
	33,038,573	20,936,620

6 收入及分部資料(續)

呈列為：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020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	28,987,006	15,860,755
於一段時間內確認	3,493,404	4,672,778
	32,480,410	20,533,533
提供服務所得收入：		
於一段時間內確認	488,809	376,685
其他來源所得收入：		
物業租賃收入	69,354	26,402
	33,038,573	20,936,620

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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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)	659,939	887,881
取得合約的成本(ii)	772,289	746,983
總合約資產及取得合約的成本	1,432,228	1,634,864

(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在一段時間內確認的收入比重下降。

(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2021年6月30日止六個月，攤銷金額為人民幣305,301,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣151,983,000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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	109,598,492	104,037,720

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。期內合約負債有所增長，主要是由於本集團合約銷售額增加。

於2021年6月30日，與合約銷售相關的客戶預付款增值稅人民幣9,822,861,000元(2020年12月31日：人民幣9,308,048,000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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020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	27,031,268	16,142,795

(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預計於一年內確認	60,069,865	64,705,853
預計於一年後確認	66,907,677	53,058,164
	126,977,542	117,764,017

- (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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020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	25,671,159	15,005,235
僱員福利開支	1,115,903	955,233
營銷及廣告開支	725,995	763,515
在建物業及已竣工待售物業撇減	369,809	253,205
取得合約的成本攤銷	305,301	151,983
稅項及附加費	215,167	155,227
差旅及招待開支	63,572	42,899
辦公室開支	24,690	22,044
折舊及攤銷	83,967	104,412
核數師酬金		
— 中期審閱服務	1,400	1,400
其他	663,690	480,139
總計	29,240,653	17,935,292

8 其他收入及收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
管理及諮詢服務收入	322,989	185,437
政府補貼收入	11,324	40,929
賠償收入	42,786	38,809
	377,099	265,175
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	19,674	126,725
投資物業公平值變動產生的收益／(虧損)	72	(3,641)
出售附屬公司虧損(附註28)	(42,001)	—
出售一家合營企業虧損	—	(5,812)
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	(1,866)	(114)
匯兌收益淨額	22,081	16,833
其他	1,882	13,989
	(158)	147,980
其他收入及收益 — 淨額	376,941	413,155

9 財務收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020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	(1,136,865)	(1,264,210)
— 公司債券	(300,563)	(353,958)
— 租賃負債	(7,513)	(6,276)
	(1,444,941)	(1,624,444)
減：		
— 資本化利息	1,444,941	1,624,444
	—	—
— 融資活動匯兌虧損淨額	—	(40,678)
	—	(40,678)
財務收益		
— 利息收入	322,043	160,183
— 融資活動匯兌收益淨額	49,903	—
	371,946	160,183
財務收益 — 淨額	371,946	119,505

10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 企業所得稅	1,836,527	1,323,494
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)	401,268	648,664
	2,237,795	1,972,158
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(828,407)	(615,228)
	1,409,388	1,356,930

附註：

所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度預期的加權平均實際年度所得稅率的估計確認。截至2021年6月30日止六個月的估計加權平均實際年度稅率為32%，而截至2020年6月30日止六個月則為37%。於2021年的實際稅率較低，主要由於毛利率下降導致土地增值稅開支減少。

於2021年6月30日，本集團中國附屬公司的保留盈利中尚未轉入彼等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的金額為約人民幣14,143,972,000元(2020年12月31日：人民幣11,946,794,000元)。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(不包括受限制股份獎勵計劃持有的普通股)加權平均數計算(附註22)。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)：	2,154,935	2,024,099
已發行普通股加權平均數量(千股)	1,230,276	1,230,567
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	1.75	1.64

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外普通股加權平均數以假設轉換所有潛在攤薄普通股而計算。本集團擁有因附註22(a)所述的受限制股份及附註22(b)所述的購股權而產生之潛在攤薄普通股。誠如附註22所披露，受限制股份及已授出購股權受限於若干表現條件。截至2021年6月30日，有關表現條件尚未達成，因此，截至2021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及購股權而產生之攤薄股份，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

12 股息

董事會議決不宣派截至2021年6月30日止六個月之中期股息(截至2020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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	12,511,758	6,074,679
自投資附屬公司轉撥(附註28)	119,771	676,058
其他添置	860,860	974,866
自一家合營企業收取的股息	(122,000)	(66,700)
轉撥至附屬公司的投資	-	(54,814)
出售	-	(8,212)
分佔業績	(51,247)	262,007
於6月30日	13,319,142	7,857,884

於2021年6月30日及2020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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	6,824,011	4,685,994
添置	602,540	759,002
自一家聯營公司收取的股息	(2,811)	-
分佔業績	(34,292)	(63,980)
於6月30日	7,389,448	5,381,016

於2021年6月30日及2020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2020年6月30日止六個月(未經審核)		
於2020年1月1日期初賬面淨值	1,199,369	1,737,291
添置	66,260	46,255
公平值變動	–	(3,641)
出售	(7,838)	(7,110)
折舊	(51,872)	–
於2020年6月30日期末賬面淨值	1,205,919	1,772,795
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

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2021年6月30日及2020年12月31日，本集團僅有第三級投資物業。

15 在建物業

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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	148,794,591	147,733,999
— 超過正常營運週期后列作非流動資產	88,665	2,172,043
	148,883,256	149,906,042
在建物業包括：		
— 建設成本	39,711,898	34,688,055
— 土地使用權	103,745,303	109,624,214
— 資本化利息開支	6,702,772	7,362,303
	150,159,973	151,674,572
減：撇減	(1,276,717)	(1,768,530)
	148,883,256	149,906,042

在建物業均位於中國。

於2021年6月30日，人民幣114,184,213,000元(2020年12月31日：人民幣81,531,845,000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2021年6月30日止六個月的一般借款資本化率為每年4.98%(截至2020年6月30日止六個月：年利率5.81%)。

於2021年6月30日，賬面淨值為人民幣47,403,037,000元(2020年12月31日：人民幣45,773,767,000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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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))	1,676,113	1,321,642
其他應收款項 — 淨值(附註(b))	39,034,170	48,702,799
土地使用權預付款項(附註(c))	7,831,103	2,673,252
贖回公司債券預付款項	—	1,000,000
其他預付款項	930,202	770,220
	49,471,588	54,467,913

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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))	246,022	242,118
貿易應收款項 — 第三方	1,474,411	1,115,958
減：減值撥備	(44,320)	(36,434)
貿易應收款項 — 淨值	1,676,113	1,321,642

貿易應收款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	987,534	868,510
超過90日但在180日內	178,515	116,560
超過180日但在365日內	356,152	130,593
超過365日	198,232	242,413
	1,720,433	1,358,076

本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

16 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項詳情如下：(續)

貿易應收款項主要來自物業開發及銷售。物業開發及銷售所得款項通常按買賣協議訂立的條款收取。一般情況下並無授予購房者信用期。

本集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信用虧損作出撥備。截至2021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7,886,000元(截至2020年6月30日止六個月：撥備人民幣2,832,000元)。

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項(附註27(b))	13,083,478	25,492,174
應收非控制性權益款項(附註(i))	13,124,753	9,834,275
來自第三方的押金及其他(附註(ii))	13,003,735	13,512,715
	39,211,966	48,839,164
減：減值撥備	(177,796)	(136,365)
其他應收款項 — 淨額	39,034,170	48,702,799

(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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資理財產品(a)	554,973	813,690
投資資產管理計劃(a)	268,900	201,100
其他	186,007	81,294
	1,009,880	1,096,084

(a) 投資理財產品及資產管理計劃主要指投資商業銀行及其他金融機構發行的無收益保證的若干金融工具。該等投資的公平值根據交易方提供的報表釐定。

該等產品於2021年6月30日的預期回報率介乎0.57%至4.1%(2020年12月31日:0.45%至6.4%)。

18 現金及現金等價物

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行及庫存現金	31,817,132	25,905,325
銀行存款	246,642	882,310
	32,063,774	26,787,635
減：受限制現金	(8,675,562)	(8,140,220)
原定到期日為三個月以上的定期存款	(30,000)	(52,310)
	23,358,212	18,595,105

18 現金及現金等價物(續)

現金及存款以下述貨幣計值：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
以人民幣計值	31,927,478	26,473,849
以美元(「美元」)計值	4,669	122,707
以港元(「港元」)計值	131,627	191,079
	32,063,774	26,787,635

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2019年12月31日及 2020年1月1日		1,230,567,000	1,230,567	1,041,309	8,424,680	9,465,989
應付股東股息		—	—	—	(1,811,394)	(1,811,394)
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
發行新股份	(a)	3,795,000	3,795	3,134	—	3,134
應付股東股息	(b)	—	—	—	(1,631,135)	(1,631,135)
於2021年6月30日		1,234,362,000	1,234,362	1,044,443	4,982,151	6,026,594

19 股本及溢價(續)

- (a) 於2021年4月22日，為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、經理及員工的貢獻，吸引、激勵及留住彼等，本公司採納受限制股份獎勵計劃，據此，本公司於2021年5月31日就受限制股份獎勵計劃向MRE T Limited發行及配發3,795,000股普通股(附註22(a))。
- (b) 於2021年3月24日，董事會建議以本公司股份溢價賬派付截至2020年12月31日止年度之末期股息每股1.60港元(2019年：每股1.60港元)，並已於2021年6月4日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准。

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 計劃持有 的股份 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	173,000	1,866,404	-	(164,284)	1,875,120	8,308,530	10,183,650
期內利潤	-	-	-	-	-	2,024,099	2,024,099
向非控制性權益收購							
附屬公司股權	-	-	-	(8,282)	(8,282)	-	(8,282)
不改變控制權的情況下							
附屬公司擁有權權益出售	-	-	-	31,698	31,698	-	31,698
於2020年6月30日的結餘 (未經審核)	173,000	1,866,404	-	(140,868)	1,898,536	10,332,629	12,231,165
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持有 的股份(附註22(a))	-	-	(25,232)	-	(25,232)	-	(25,232)
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)
僱員股份計劃一已獲得 僱員服務價值(附註22)	-	-	-	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

21. 永續資本證券

於2021年3月及4月，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」)分別以原始本金總額人民幣1,049,000,000元及人民幣380,000,000元向若干中國金融機構發行次級非上市永續資本證券(「永續資本證券」)。

永續資本證券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。

於2021年6月21日，寧波邁迪瑞向永續資本證券持有人派付合共人民幣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，本公司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。同日，本公司根據該計劃無償向31位合資格參與者授予5,225,000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2021年5月31日，本公司委託的受託人MRE T Limited(「受託人」)獲發行及配發3,795,000股新股份，而MRE T Limited於2021年5月在公開市場收購1,438,000股現有普通股。受託人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受本集團控制及合併為結構性實體，而於2021年6月30日，上述所發行的新股份及所收購的現有股份由受託人就受限制股份獎勵計劃而持有，分別為人民幣3,134,000元及人民幣22,098,000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。

該等授予合資格參與者的獎勵股份將於2022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18.04港元乃採取本公司股份於該日的市價釐定。

截至2021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19,342,000元。

為釐定自合併綜合收益表扣除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2021年6月30日，預期留任率被評估為100%。

22. 以股份為基礎的付款(續)

(a) 受限制股份獎勵計劃(續)

下表呈列受託人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)	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	5,233	30,250	25,232

(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。

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2021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10,709,000元。

22. 以股份為基礎的付款(續)

(b) 購股權(續)

未行使購股權數目變動如下：

	2021年	
	購股權數目	平均行使價 (港元)
於1月1日	-	-
已授出	66,660,000	18.376
於6月30日	66,660,000	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2021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	66,660,000

本集團並無法定或推定責任以現金購回或結算購股權。

購股權的公平值介乎每份購股權2.8276港元至3.3143港元(相當於人民幣2.3639元至人民幣2.7708元)，乃由一名獨立估值師基於重大不可觀察輸入數據使用二項式模型釐定。該等輸入數據包括：

說明	所授出購股權 的公平值	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據與 公平值的關係
購股權	203,911,000港元 (相當於人民幣 170,472,000元)	波幅	37.73%	波幅越高，公平值越高
		無風險利率	0.7378%	無風險利率越高，公平值越高
		股息收益率	8.48%	股息收益率越低，公平值越高

不可觀察輸入數據之間並無對公平值造成重大影響的重大相互關係。

於2021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94%。

22. 以股份為基礎的付款(續)

(c) 盧女士向合資格參與者轉讓股份

於2021年6月16日，為使本公司管理層與股東的長期利益更加一致，最終控制方促使一間由盧女士直接全資擁有的受控法團，通過參與由獨立受託人管理的信託計劃向本集團若干董事、高級管理層及僱員無附加條件轉讓合共30,000,000股股份，對價為每股股份14.354港元。

該等股份於授出日期獲即時歸屬。於授出日期，該等獎勵權益的公平值乃採取本公司股份於該日的市價(每股18.44港元)減去獲選參與者承擔的相關現金對價釐定，並視為以股份為基礎的付款開支及自合併綜合收益表扣除。

截至2021年6月30日止六個月，本集團就上述盧女士轉讓股份確認以股份為基礎的付款開支人民幣101,182,000元。

23 公司債券

於2021年6月30日及2020年12月31日，公司債券如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1月1日	16,044,232	10,486,779
添置	1,712,258	7,980,557
利息開支	300,563	753,060
已付利息	(292,454)	(736,164)
到期時還款	(5,560,000)	(2,440,000)
期末結餘	12,204,599	16,044,232
分析為：		
— 流動部分	3,139,545	6,758,152
— 非流動部分	9,065,054	9,286,080
	12,204,599	16,044,232

24 銀行及其他借款

	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款	31,469,286	32,694,495
其他貸款	13,447,529	9,901,529
	44,916,815	42,596,024
計入非流動負債：		
— 有抵押／擔保	25,408,880	23,771,544
— 無抵押	19,279,549	18,235,946
減：非流動負債的即期部分	(7,220,187)	(4,908,151)
	37,468,242	37,099,339
計入流動負債：		
— 有抵押／擔保	40,625	233,852
— 無抵押	187,761	354,682
— 非流動負債的即期部分	7,220,187	4,908,151
	7,448,573	5,496,685
總計	44,916,815	42,596,024

於 2021 年 6 月 30 日及 2020 年 12 月 31 日，本集團所有借款均以下列貨幣計值：

	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元 (未經審核)	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元 (經審核)
人民幣	41,823,248	39,404,797
港元	2,846,586	2,941,768
美元	246,981	249,459
	44,916,815	42,596,024

本集團於 2021 年 6 月 30 日的銀行及其他借款人民幣 20,467,974,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民幣 18,601,405,000 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 54,113,892,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民幣 47,105,916,000 元))作擔保。

本集團於 2021 年 6 月 30 日的銀行及其他借款人民幣 4,981,531,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民幣 4,940,991,000 元)由其關聯方擔保(附註 27(a))，而並無(2020 年 12 月 31 日：人民幣 463,000,000 元)銀行及其他借款由第三方擔保。

截至 2021 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 4.98%(2020 年 12 月 31 日：年利率為 5.26%)。

25 貿易及其他應付款項

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	34,211,975	34,913,221
— 關聯方(附註27(b))	75,815	32,766
— 第三方	34,136,160	34,880,455
應付關聯方款項(附註27(b))	18,236,604	19,027,429
應付非控制性權益款項(附註(b))	8,701,799	9,692,822
未結算應付收購對價	2,306,475	2,133,530
應付押金	1,061,903	1,339,001
應計費用	860,032	763,464
應付工資	476,424	1,082,101
應付利息	518,457	557,513
其他應付稅項	1,944,782	1,856,259
應付股東股息	1,631,135	—
其他應付款項(附註(c))	2,002,215	1,751,072
	71,951,801	73,116,412

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	13,128,626	18,523,384
超過90日但在365日內	19,240,179	14,527,604
超過365日	1,843,170	1,862,233
	34,211,975	34,913,221

於2021年6月30日及2020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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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))	93,540,604	80,416,621
就合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註(b))	13,347,888	11,917,463
	106,888,492	92,334,084

- (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2021年6月30日及2020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

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020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	5,381	3,204
管理及諮詢服務收入	13,623	7,451
購買家電及智慧家居科技產品	72,222	56,846
向關聯方貸款產生的利息費用	32,489	40,948
獲得借款擔保	4,981,531	9,165,785
許可費	4,161	4,567
擔保費	15,191	20,130
出售材料、設備及其他服務	1,599	–
(ii) 合營企業		
管理及諮詢服務收入	155,455	117,473
提供借款擔保	8,659,696	6,578,323
出售材料、設備及其他服務	90,753	26,957
購買材料、設備及其他服務	38,490	–
購買家電及智慧家居科技產品	3,435	126
提供物業管理服務	16,130	18,303
(iii) 聯營公司		
提供借款擔保	4,688,192	2,969,062
管理及諮詢服務收入	40,348	19,652
提供物業管理服務	11,349	6,544
出售材料、設備及其他服務	4,105	3,802

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2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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	7,172,100	16,370,256
應付關聯方款項	14,312,170	14,837,261
(ii) 聯營公司		
應收關聯方款項	6,052,992	9,312,482
應付關聯方款項	3,967,031	4,201,654
(iii) 最終控制方控制的實體		
應收關聯方款項	103,978	50,803
應付關聯方款項	33,186	21,248
(iv) 若干董事及／或其近親成員控制的實體		
應收關聯方款項	430	751
應付關聯方款項	32	32
(v) 應收關聯方款項的分析：		
貿易	246,022	242,118
非貿易	13,083,478	25,492,174
(vi) 應付關聯方款項的分析：		
貿易	75,815	32,766
非貿易	18,236,604	19,027,429

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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期初	–	–
增加貸款	1,499,487	1,809,358
償還貸款	(1,499,487)	(1,809,358)
期末	–	–

截至2021年及2020年6月30日止六個月，來自關聯方的貸款的浮動年利率為5.0%至5.5%，貸款期限為2至6個月。

(d) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020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	3,115	11,856
— 退休金成本	112	74
— 袍金	250	273
— 以股份為基礎的付款開支	35,373	–
	38,850	12,203

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6月30日 止六個月 2021年 人民幣千元 (未經審核)
出售對價	
— 已收現金	230,729
— 未收取及計入其他應收款項	20,332
— 於合營企業投資的公平值	119,771
— 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	634
	371,466
現金及現金等價物	(20,044)
受限制現金	(22,782)
遞延所得稅資產	(11,699)
預付稅項	(157,148)
在建物業及已竣工待售物業	(1,009,352)
貿易及其他應收款項	(363,389)
貿易及其他應付款項	816,718
合約負債	213,208
其他	(43,066)
已出售資產淨值總額	(597,554)
已出售非控制性權益	184,087
	(413,467)
出售虧損	42,001
出售所得現金款項(扣除所出售現金)	
— 已收現金	230,729
— 所出售附屬公司之現金及現金等價物	(20,044)
出售現金流入淨額	210,685

執行董事

郝恒樂先生(主席兼總裁)
王全輝先生(於2021年6月4日獲委任)
姚崑先生
林戈先生
徐傳甫先生(於2021年6月4日退任)

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
曾超明先生

聯席公司秘書

曾超明先生
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
香港皇后大道東183號
合和中心54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

法律顧問

霍金路偉律師行

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
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
太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>



www.mideadc.com

