

# 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

# 2023

# 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)，是香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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331個項目(數據截至2023年6月30日)，已進駐上海、廣州、成都、重慶、武漢、天津等國家中心城市，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制基地」，不斷向第三方提供智慧和綠色装配式建築整體解決方案。

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	7
企業管治及其他資料	23
中期財務資料的審閱報告	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		
	2023年	2022年	變動
收入(人民幣百萬元)	<b>36,334.6</b>	31,662.9	14.8%
毛利(人民幣百萬元)	<b>4,792.3</b>	5,668.6	-15.5%
淨利潤(人民幣百萬元)	<b>1,665.5</b>	2,608.4	-36.1%
核心淨利潤*(人民幣百萬元)	<b>1,750.4</b>	2,735.5	-36.0%
本公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	<b>782.1</b>	1,538.1	-49.2%
本公司擁有人應佔核心淨利潤**(人民幣百萬元)	<b>855.7</b>	1,655.7	-48.3%
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.58</b>	1.25	-53.6%

## 資產負債表摘要

	於2023年	於2022年	變動
	6月30日	12月31日	
總資產(人民幣百萬元)	<b>231,466.8</b>	251,938.8	-8.1%
總現金及銀行存款(人民幣百萬元)	<b>23,816.8</b>	26,390.9	-9.8%
短期借貸(人民幣百萬元)	<b>12,376.2</b>	13,681.2	-9.5%
長期借貸(人民幣百萬元)	<b>31,392.5</b>	34,773.4	-9.7%
權益總額(人民幣百萬元)	<b>50,086.2</b>	50,313.8	-0.5%
總負債／總資產	<b>78.4%</b>	80.0%	-1.6%
淨負債率	<b>39.8%</b>	43.9%	-4.1%

\* 「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2023年6月30日止六個月（「報告期」）的中期報告。

## 一、行業概述

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

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

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

## 二、業務回顧

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

### 1. 堅守信用價值：持續優化債務結構，增厚財務安全墊

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

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

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

值得一提的是，隨著行業持續變革，本集團作為民營示範房企，憑藉長期穩健的經營及安全良性的資信，受到監管機構、交易所、增信機構的認可。2023年4月，本集團成功發行人民幣12億元的中期票據，成為年內首家獲得中債信用增進、交通銀行和中信證券三大權威機構聯合創設風險緩釋憑證（CRMW）的民營房企。

### 2. 堅定戰略聚焦：加快調整資產結構，把握核心城市深耕機會

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

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

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

### 3. 堅持產品力兌現：保交付重服務，居者優其屋

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

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

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

#### 4. 新增長動能顯現：物管業務有質增長，睿住產業紮實落地

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

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

隨著降耗減碳行動以及建築工業化水平的不斷提升，發展以綠色化、數字化、工業化為代表的新型建造方式，將大力助力數字中國建設與「雙碳戰略」目標的協同發展。本集團積極響應國家號召，旗下睿住建築科技聚焦「綠色建造」，集成設計科技、綠色裝配全產業鏈優勢能力，貫徹全生命週期綠色建設落地，打造資源節約型、環境友好型綠色人居。報告期內，在夯實基礎業務的同時，做強戰略業務，實現簽約金額約人民幣4億元，且實現港澳業務的首單突破——香港MIC模塊化建築項目正式簽約，簽約金額超3,000萬港元。睿住智能科技致力於成為空間智能解決方案提供商，全面建成全屋智能數智平台，初步完成全屋智能七大品類硬件佈局，進一步完善生態能力。報告期內，交付項目92個，累計交付3.9萬戶家庭，市場份額位居行業前列。

### 三、未來展望

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

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

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

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

### 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**

2023年8月29日

香港

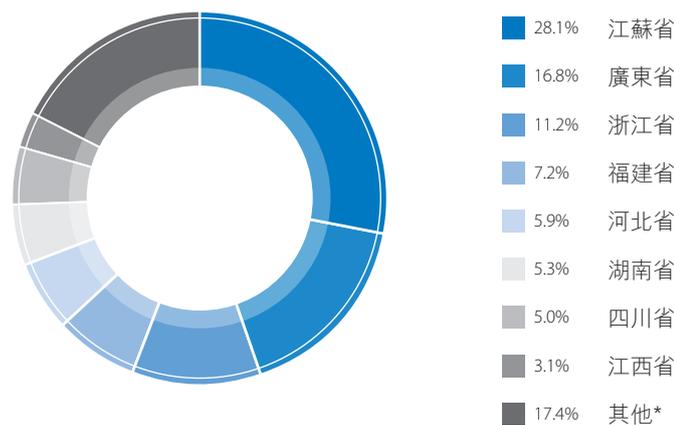
## 整體表現

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

## 合約銷售

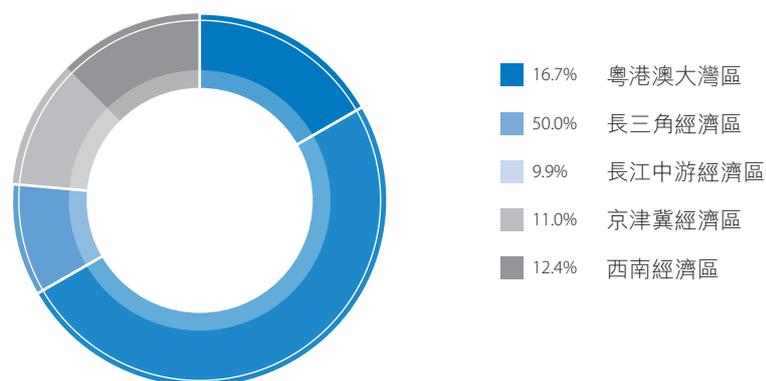
報告期內，本集團連同其合營企業及聯營公司共實現合約銷售金額約人民幣405.6億元，合約銷售總建築面積約320.6萬平方米。面臨當前市場調整壓力，銷售金額和均價較去年同期穩中有升，體現客戶對本集團產品和信譽的高度認可和信賴。

按省份劃分的合約銷售分佈圖



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

按區域劃分的合約銷售分佈圖



## 土地儲備

### 新增土地儲備

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

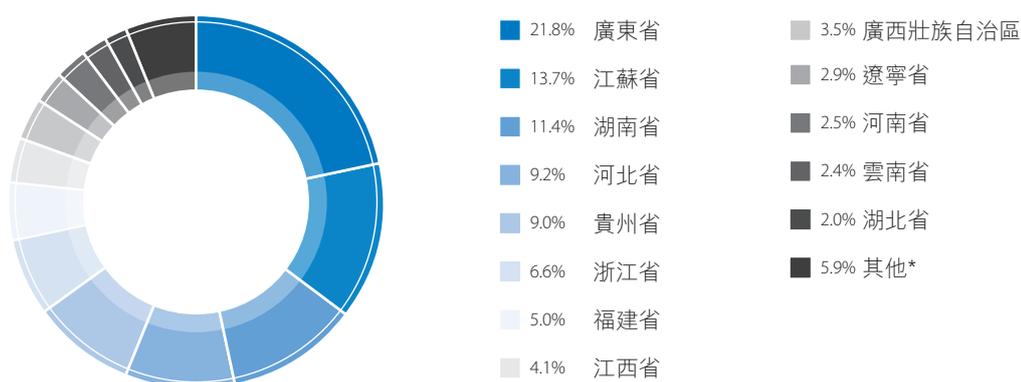
新增土地儲備清單：

城市	項目名稱	應佔權益	土地儲備(平方米)
佛山	佛山美的睿創中心項目	100.0%	252,723
長沙	長沙美的雲璟	100.0%	90,292
邯鄲	邯鄲東部美的城 天璟	90.0%	123,737

### 土地儲備

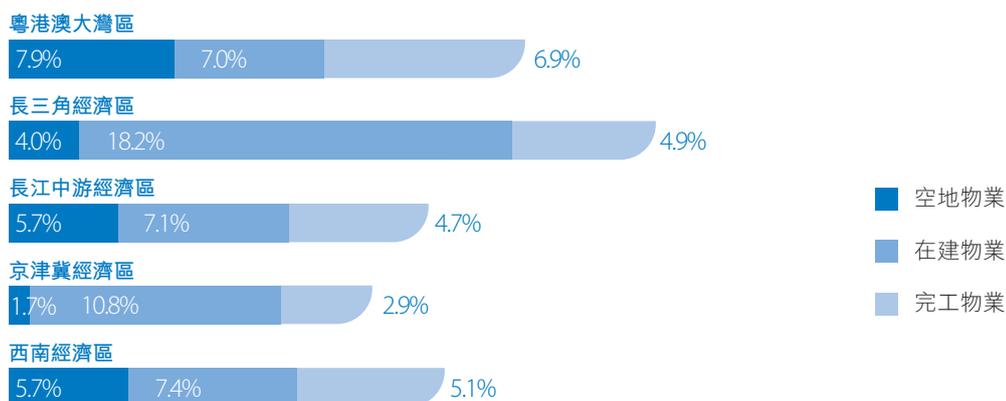
於2023年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積\*約3,426萬平方米，涉及331個物業開發項目，分佈於粵港澳大灣區、長三角經濟區、長江中游經濟區、京津冀經濟區和西南經濟區五大區域。

#### 按省份劃分的土地儲備分佈圖



\* 其他：四川省、重慶市、安徽省、天津市和上海市。

#### 按工程狀態的區域分佈圖



\* 合營企業/聯營公司所持物業土地儲備的總建築面積已按權益比例進行折算。

## 管理層討論與分析(續)

### 按城市劃分的土地儲備(於2023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	29	1,261,665	930,731	1,394,867	3,587,263
	陽江	2	81,871	207,519	607,132	896,522
	茂名	1	63,969	68,952	464,149	597,070
	河源	2	104,671	256,132		360,803
	廣州	4	50,573	172,425		222,998
	惠州	2	174,728			174,728
	肇慶	5	97,707			97,707
	江門	3	92,271	2,197		94,468
	東莞	1	62,997			62,997
	中山	3	20,588			20,588
	<b>小計</b>	<b>52</b>	<b>2,011,040</b>	<b>1,637,956</b>	<b>2,466,148</b>	<b>6,115,144</b>
長三角 經濟區	徐州	13	237,538	1,235,586	499,961	1,973,085
	泉州	8	264,006	894,473	298,070	1,456,549
	揚州	3	14,336	411,209	272,931	698,476
	金華	7	86,674	428,190		514,864
	寧波	9	76,728	427,445		504,173
	溫州	1		444,882		444,882
	鎮江	5	74,898	212,634		287,532
	無錫	5	20,850	102,487	65,288	188,625
	南京	3	40,820	108,969		149,789
	常州	2	42,854	102,581		145,435
	蘇州	4	42,638	54,781		97,419
	上海	2	73,400			73,400
	杭州	2	16,373	38,082		54,455
	阜陽	1	17,492			17,492
	南通	1	16,979			16,979
	台州	2	16,389			16,389
	合肥	2	16,299			16,299
泰州	1	522			522	
	<b>小計</b>	<b>71</b>	<b>1,058,796</b>	<b>4,461,319</b>	<b>1,136,250</b>	<b>6,656,365</b>

區域	城市	項目數量	已竣工 可供出售 及可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來 開發規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
長江中游 經濟區	湘潭	3	55,091	312,483	658,740	1,026,314
	長沙	8	224,013	330,420	375,934	930,367
	株洲	10	165,231	229,121	297,056	691,408
	武漢	2	162,908	318,705	203,099	684,712
	贛州	2	110,790	294,542		405,332
	郴州	2	143,784	172,526		316,310
	岳陽	2	68,945	200,562		269,507
	南昌	3	130,246	109,680	8,677	248,603
	衡陽	2	72,177	41,732	130,476	244,385
	上饒	3	105,993			105,993
	九江	2	69,431			69,431
	<b>小計</b>	<b>39</b>	<b>1,308,609</b>	<b>2,009,771</b>	<b>1,673,982</b>	<b>4,992,362</b>
京津冀 經濟區	邯鄲	18	662,446	1,623,418	185,938	2,471,802
	瀋陽	9	108,681	595,860	169,757	874,298
	鄭州	2	673	297,591	179,901	478,165
	邢台	6	88,148	298,986	6,540	393,674
	洛陽	2		343,578	18,818	362,396
	天津	1		150,252		150,252
	開封	1	34,275			34,275
	<b>小計</b>	<b>39</b>	<b>894,223</b>	<b>3,309,685</b>	<b>560,954</b>	<b>4,764,862</b>
西南 經濟區	貴陽	8	683,254	723,820	690,187	2,097,261
	遵義	7	282,348	433,718	258,906	974,972
	昆明	3	242,350	465,286	110,531	818,167
	梧州	1	2,199	145,971	639,576	787,746
	成都	3	71,425	255,845		327,270
	南寧	3	44,139	181,416	89,525	315,080
	重慶	4	196,288	76,139		272,427
	樂山	1	44,937			44,937
	眉山	2	33,502			33,502
	<b>小計</b>	<b>32</b>	<b>1,600,442</b>	<b>2,282,195</b>	<b>1,788,725</b>	<b>5,671,362</b>

## 管理層討論與分析(續)

### 合營企業／聯營公司所持物業\*

區域	城市	項目數量	已竣工 可供出售 及可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來 開發規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
粵港澳 大灣區	佛山	13	168,521	472,276	110,462	751,259
	江門	5	156,233	16,500	9,622	182,355
	珠海	2		96,782	21,642	118,424
	東莞	1		96,671		96,671
	茂名	1	29,963	9,983	52,307	92,253
	惠州	1		42,852	13,161	56,013
	廣州	1		28,617	16,868	45,485
	<b>小計</b>	<b>24</b>	<b>354,717</b>	<b>763,681</b>	<b>224,062</b>	<b>1,342,460</b>
長三角 經濟區	無錫	6	113,615	219,929	81,897	415,441
	徐州	6		336,222	22,732	358,954
	阜陽	2	97,431	105,193	50,955	253,579
	紹興	2		249,822		249,822
	溫州	2	3,537	198,746		202,283
	福州	4	74,040	121,340		195,380
	金華	2	7,612	107,628	70,215	185,455
	合肥	2		143,752		143,752
	南京	4	31,053	70,492		101,545
	蘇州	2	44,936	51,738		96,674
	常州	3	64,743	16,471		81,214
	泉州	1	81,080			81,080
	上海	1		72,023		72,023
	寧波	1	60,761			60,761
	揚州	1		43,496		43,496
	南通	1	16,168	22,136		38,304
	鎮江	2	4,387	16,658		21,045
杭州	1	18,038			18,038	
舟山	1	2,552			2,552	
	<b>小計</b>	<b>44</b>	<b>619,953</b>	<b>1,775,646</b>	<b>225,799</b>	<b>2,621,398</b>

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	175,286	150,680	105,552	431,518
	長沙	3	83,127	144,012		227,139
	常德	2	21,731	30,271	104,940	156,942
	贛州	1		81,137	52,793	133,930
	株洲	1	24,019	13,127		37,146
	九江	1	9,656			9,656
	<b>小計</b>	<b>15</b>	<b>313,819</b>	<b>419,227</b>	<b>263,285</b>	<b>996,331</b>
京津冀 經濟區	邯鄲	2	48,160	238,438		286,598
	天津	2	27,826	102,919		130,745
	瀋陽	1	34,552	34,040	37,948	106,540
	邢台	1	2,220			2,220
	<b>小計</b>	<b>6</b>	<b>112,758</b>	<b>375,397</b>	<b>37,948</b>	<b>526,103</b>
西南 經濟區	重慶	5	88,185	82,540	108,851	279,576
	成都	3	31,059	119,566	47,174	197,799
	南寧	1	37,684	41,092	20,327	99,103
	<b>小計</b>	<b>9</b>	<b>156,928</b>	<b>243,198</b>	<b>176,352</b>	<b>576,478</b>
	<b>總計</b>	<b>331</b>	<b>8,431,285</b>	<b>17,278,075</b>	<b>8,553,505</b>	<b>34,262,865</b>

\* 合營企業／聯營公司所持物業土地儲備的總建築面積已按權益比例進行折算。

物業分佈地圖

5

大核心經濟區

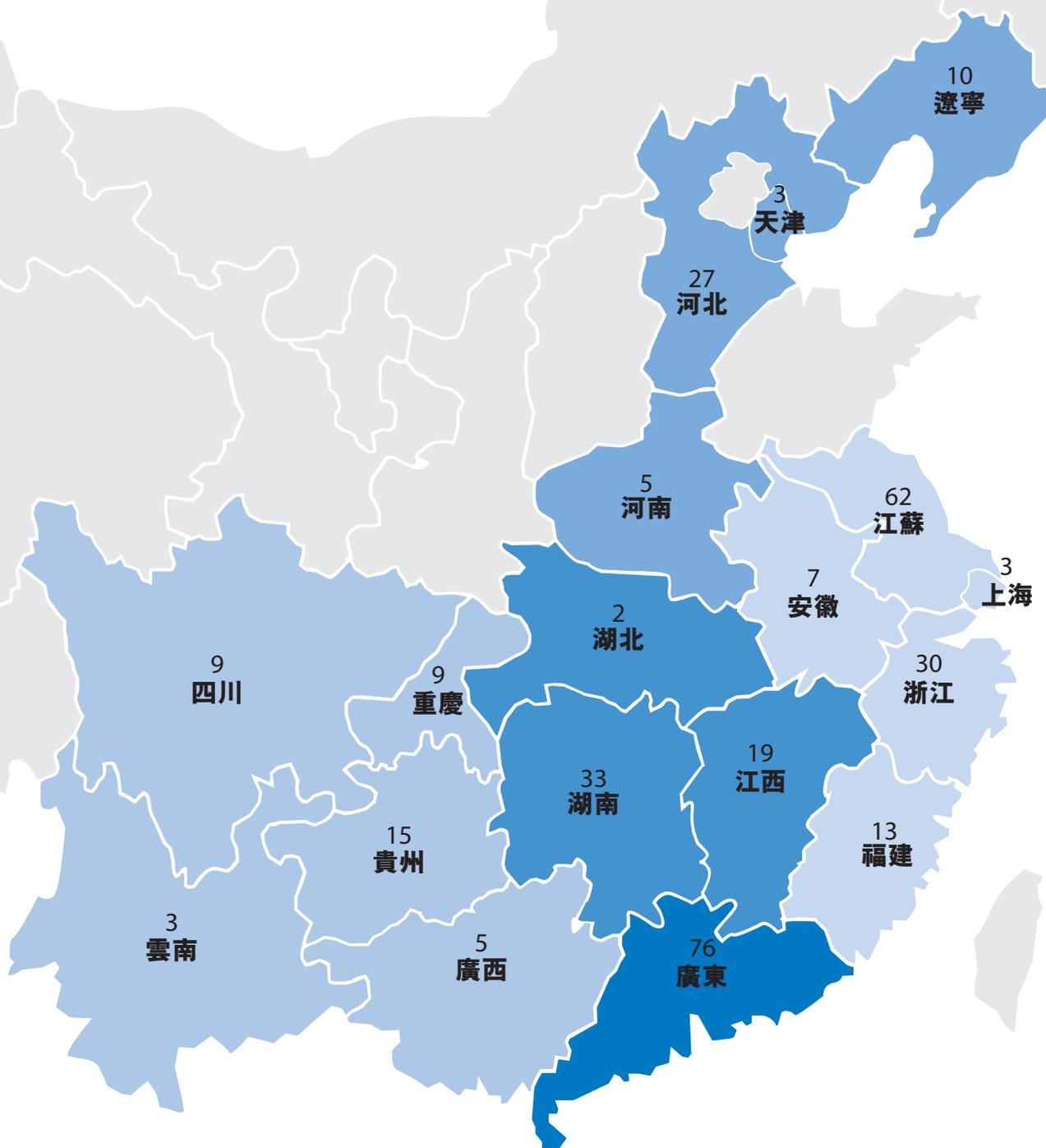
18

省級行政單位

331

項目\*

\* 其中包括98個通過合營企業及聯營公司參與的項目。



## 管理層討論與分析(續)

### 物業管理

2023年上半年，物業管理服務業務保持穩健擴張，有質經營。美置服務深度聚焦客戶需求，為客戶提供專業、智慧、美好的物業服務，在6月頒發的2023年中國物業服務百強榜單中榮膺中國物業服務企業綜合實力Top22。

依托美置服務學苑、客戶研究中心及服務專家委員會三位一體的服務產品供給體系，美置服務持續打磨提升各業態服務能力。社區服務方面，上半年美置服務持續推進社區品質提升IP「美煥行動」落地，全國覆蓋社區135個、實施煥新整改項目超500個。圍繞「尊享怡悅®」四大服務體系，深化構建低碳、人文、科技社區。非住宅物業管理方面，美置服務積極外拓，加強發力。上半年連續成功拓得佛山菱王電梯產業園、邯鄲東方國際會客廳、徐州安得智聯、蕪湖美的廚衛基地等項目。憑藉優質的服務能力與豐富的管理經驗，備受行業和市場認可，榮獲「2023中國產業園區物業服務領先企業」，旗下服務項目無錫小天鵝新區工業園榮獲「2023中國物業管理卓越標杆項目」。

### 商業物業投資及運營

截至2023年6月30日，本集團商業管理項目總計16個，其中在營項目13個，分別為：佛山美的悅然廣場、佛山美的悅然裡、貴陽美的悅然廣場、貴陽美的悅然時光、徐州美的廣場、徐州美的悅然裡、鎮江美的悅然廣場、邯鄲美的悅然廣場、株洲美的時代廣場、佛山悅然寓、佛山南海玖峰悅然寓、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，佛山南海美的置業廣場悅然寓正在籌備開業。在深耕主營業務的同時，美的商業持續拓展業務領域，2022年入局母嬰賽道，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。

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。

美的鷺湖森林度假區榮獲「省級旅遊度假區」稱號，貴陽美的悅然時光榮獲「年度新開非標商業標桿獎銀獎」，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

2023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，深化智能空間解決方案，穩步推進業務，累計交付92個項目，涉及智慧家庭3.9萬戶、智慧社區73個。

針對新消費群體，睿住智能推出智慧整家品牌——睿住智選，開創差異化零售新模式。為用戶提供「6大智慧空間、12種生活方式」的智慧整家產品涵蓋智能全品類，包括智能設備、智能櫃體、智能軟裝、智能建材、智能家電等。此外，睿住智選首次亮相中國建博會，獲得「2023大家居建裝行業百大新品」等榮譽獎項。首家睿住智選直營旗艦店落位於佛山北滘，打造智能空間場景化零售體驗空間，帶來智慧整家一體化體驗的新標準。

睿住智能加大研發投入，構築空間智能全棧技術產品方案，現累計獲取專利及軟件著作權360餘項，其中發明專利120項，經登記軟件著作權117項。此外，睿住智能與海信、綠米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。

#### 睿住建築科技

緊扣「綠色化、數字化、工業化」發展趨勢，睿住建築科技以「科技」賦能建築工業化產業發展，已形成包括數字化設計、智能化製造、裝配式新材料等全價值鏈產品和服務。

#### 設計科技產業

2023年上半年，睿住天元新增第三方業務同比增長69%，獲得「廣東省專精特新中小企業」、「廣東省創新型中小企業」雙稱號，獲得74項榮譽獎項。通過「裝配式+數字化+智能化」一體化設計實踐，已形成獨特的《睿住天元建築全生命週期綠色數字化技術綜合體系》，完成超156萬平方米的數字化設計業務，實現碳減排、智慧城市和未來社區的需求。

通過科技創新中心，聚焦建築綠色化、數字化、工業化三大航道，與建築領域SaaS龍頭企業形成戰略合作，助力國產數維房建設一體化產品研發，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」。

## 管理層討論與分析(續)

### 綠色裝配產業

睿住住工持續深耕大灣區市場，積極探索建築工業化新型建造模式，推動產業升級，打造MiC集成空間產品，搶抓香港北部都會區發展機遇，多渠道佈局。今年上半年簽約首個香港MiC模塊化集成建築項目，實現在香港MiC建築領域「零」突破。同時，快速響應市場需求，開發多元化業務場景，向文旅市場推出MiC單體產品——智慧艙，受到營地、民宿等客戶的青睞。

睿住住工專門設立裝配式研究院，積極研發低碳健康新材料新工藝新技術，上半年取得CNAS&CMA認證，入選佛山市綠色建材名錄，獲得16項獎項稱號。在裝配化內裝領域，構建中高端整體衛浴、整體廚房和裝配式牆板的核心產品，已形成健康空間裝配化裝修整體解決方案，實現睿住住工在裝配式主體結構和內部裝修一體化的優勢能力，賦能MiC集成空間產品整體交付，為開拓大灣區、港澳及全球市場，提供有力支持。

### 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35,466.74百萬元，較2022年同期的人民幣30,971.21百萬元上升14.5%，該增幅主要由於確認銷售單價的增長。確認銷售總面積為339.1萬平方米，與2022年同期的340.0萬平方米持平。

##### 物業管理服務

報告期內，本集團的物業管理服務收入為人民幣724.89百萬元，較2022年同期的人民幣557.58百萬元上升30.0%，該增幅主要由於合約管理的物業建築面積上升所致。

##### 商業物業投資及運營

報告期內，本集團的商業物業投資及運營收入為人民幣142.96百萬元，較2022年同期的人民幣134.12百萬元上升6.6%。該增幅主要由於隨著國內疫情控制放開，物業租賃業務逐漸復蘇向穩，並進一步發展所致。

#### 銷售成本

本集團的銷售成本主要指就物業開發活動、提供物業管理服務及其他業務直接產生的成本。報告期內，本集團的銷售成本為人民幣31,542.32百萬元，較2022年同期的人民幣25,994.29百萬元上升21.3%，該增幅主要由於部分項目單方成本提高，以及由於房地產行業銷售下行，公司對存在減值跡象的物業開發項目計提減值撥備增加所致。

### 毛利

報告期內，本集團的毛利為人民幣4,792.27百萬元，較2022年同期的人民幣5,668.62百萬元下降15.5%。毛利的下降主要由於期內確認項目單方成本較高和對存在減值跡象的物業開發項目計提減值撥備增加所致。

### 其他收入及(虧損)/收益 — 淨額

報告期內，本集團的其他收入及(虧損)/收益 — 淨額錄得淨虧損人民幣110.81百萬元，2022年同期為淨收益人民幣252.34百萬元。上述其他收入及(虧損)/收益 — 淨額主要包括管理及諮詢服務收入、政府補貼收入、出售附屬公司虧損、出售合營企業及聯營公司虧損、按公平值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益、投資物業公平值變動產生的虧損、以折讓價格收購資產之收益等。該減幅主要由於以折讓價格收購資產之收益減少、管理及諮詢服務收入減少和出售附屬公司的虧損增加所致。

### 銷售及營銷開支

報告期內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣1,170.62百萬元，較2022年同期的人民幣973.13百萬元上升20.3%。該增幅主要由於本集團確認銷售收入增加，對應取得合約的成本攤銷增加。

### 行政開支

報告期內，本集團的行政開支為人民幣767.19百萬元，較2022年同期的人民幣953.22百萬元下降19.5%，主要由於本集團實施嚴格成本控制、提升人均效能，綜合導致行政開支的下降。

### 財務(成本)/收益 — 淨額

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

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

### 本公司擁有人應佔利潤

報告期內，本公司擁有人應佔利潤為人民幣782.10百萬元，較2022年同期的人民幣1,538.08百萬元下降49.2%。

## 管理層討論與分析(續)

### 流動資金及資金資源

#### 現金狀況及可用資金

於2023年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣23,816.81百萬元(2022年12月31日：人民幣26,390.87百萬元)。其中，現金及現金等價物為人民幣18,436.81百萬元(2022年12月31日：人民幣21,810.60百萬元)，原定到期日為三個月以上的定期存款為人民幣50.00百萬元(2022年12月31日：人民幣50.00百萬元)，受限制現金為人民幣5,330.00百萬元(2022年12月31日：人民幣4,530.27百萬元)，其中預售監管資金為人民幣4,634.75百萬元。本集團的物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為興建相關物業的擔保存款。於2023年6月30日，本集團尚未動用的銀行授信額度為人民幣111,784.32百萬元。

#### 借款及淨負債率

於2023年6月30日，本集團總借款為人民幣43,768.62百萬元。銀行及其他借款、公司債券分別為人民幣31,396.59百萬元及人民幣12,372.03百萬元。於2023年6月30日，淨負債率為39.8%(2022年12月31日：43.9%)，淨負債率乃按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額扣除現金及現金等價物、原定到期日為三個月以上的定期存款及受限制現金計算。

#### 借款成本

報告期內，本集團的總借款成本為人民幣1,085.15百萬元，較2022年同期的人民幣1,366.76百萬元減少人民幣281.61百萬元，該降幅主要由於報告期內本集團進一步降低總借款金額水平。報告期內，本集團的借款總額加權平均實際利率為4.68%。

#### 或然負債及擔保

本集團就銀行提供予客戶的按揭貸款向銀行提供貸款擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。借款擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i)發出房地產所有權證(通常於購房者取得有關物業後三個月內發出)後；及(ii)購房者結清按揭貸款後。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還欠付的按揭本金連同買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。倘本集團未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。按照行業慣例，本集團不會對本集團的客戶進行獨立信用核證，只會依賴按揭銀行所進行的信用審查。於2023年6月30日，本集團就若干買家的按揭融資作出的擔保為人民幣71,971.17百萬元(2022年12月31日：人民幣84,719.42百萬元)。

此外，本集團亦就若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保。於2023年6月30日，本集團就合營企業及聯營公司貸款作出的擔保為人民幣8,893.05百萬元(2022年12月31日：人民幣10,104.99百萬元)。

#### 利率風險

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

### 貨幣風險

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

### 法律或然事項

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

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

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

於2023年3月29日，南京美的房地產發展有限公司(作為「買方」、鎮江美的房地產發展有限公司(作為現有股東)及美的置業集團有限公司(作為擔保人)(所有該等公司均為本公司的間接全資附屬公司)與平安不動產資本有限公司(作為「賣方」、深圳市創朗企業管理有限公司(作為「賣方關連實體」)及無錫美亭房地產發展有限公司(作為「目標公司」)訂立股權轉讓協議，據此：(i)賣方同意出售而買方同意收購目標公司之38%股權(「目標股權」)；及(ii)賣方關連實體同意更替而買方同意接受更替本金額為人民幣204,766,210元的負債。代價為以下各項的總和：(i)人民幣632,126,717元；(ii)賣方於目標股權所作出相關投資的內部回報率調整金額；及(iii)匯兌損益調整金額。目標公司於中國江蘇省無錫市從事物業開發業務。收購完成後，目標公司成為買方的全資附屬公司。有關詳情，請參閱本公司日期為2023年3月29日的公告。

### 自2022年12月31日以來的變動

除本報告所披露者外，本集團的財務狀況或本集團截至2022年12月31日止年度的年報內「管理層討論與分析」一節披露的資料概無其他重大變動。

## 管理層討論與分析(續)

### 期後事項

#### 以股代息計劃

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

本公司控股股東盧德燕女士透過三間全資擁有實體(美的發展控股(BVI)有限公司、美恒有限公司及美域有限公司)部分行使以股代息選擇權，合共收取78,646,558股新股份和321,702,453.60港元現金。於本報告日期，盧德燕女士持有上述三間全資擁有實體各自的全部股權，而此等公司繼而分別持有1,097,029,727股、30,000,000股及37,576,736股本公司股份，合共佔本公司已發行股本約81.13%。

#### 發行中期票據

2023年8月10至11日，本公司間接全資附屬公司美的置業集團有限公司(「境內發行人」)在中國公開發行(i)本金總額為人民幣5億元的兩年期中期票據，票面利率為4.70%，附第一年末境內發行人調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權；及(ii)本金總額為人民幣4.2億元的兩年期綠色中期票據，票面利率為4.90%。

### 人力資源

於2023年6月30日，本集團聘用10,478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」。

## 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。

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

截至2023年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則的條文，惟下文「主席兼總裁」一段所述的偏離情況除外。

## 董事會

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

## 董事會的組成

於截至2023年6月30日止六個月直至本中期報告日期的在任董事如下：

### 執行董事

郝恒樂先生(主席)  
王全輝先生  
林戈先生  
張子良先生

### 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2023年6月30日止六個月，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，委任最少三名獨立非執行董事(佔董事會成員人數最少三分之一)，包括最少一名擁有合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

各董事相互間概無財務、業務、家庭或其他重大或相關的關係。

## 企業管治及其他資料(續)

### 主席兼總裁

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

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

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

此外，董事會通過多數表決方式共同作出重大決定。因此，重大決定須諮詢董事會及適當委員會成員後作出。本集團每年委任外聘內部監控顧問進行十大風險評估，以識別、檢討及減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2023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2023年6月30日止六個月的未經審核中期業績，包括本集團採用的會計原則及慣例。此外，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

### 根據上市規則第13.51B(1)條更新董事資料

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。

### 遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

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

### 購買、出售或贖回上市證券

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

### 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2023年6月30日止六個月並無訂立任何股權掛鈎協議及於2023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。

## 企業管治及其他資料(續)

### 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。

由於2020年購股權計劃乃於2020年股東週年大會上獲本公司股東批准及採納，早於上市規則新第17章的生效日期，此後根據2020年購股權計劃授出的任何購股權(如有)均須遵守上市規則新第17章有關現有股份計劃的過渡安排及規定。

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2023年6月30日止六個月，根據2020年購股權計劃已授出的購股權變動如下：

類別及 承授人姓名	授出日期 (附註1)	可行使期限 (附註2)	每股 行使價 港元	購股權數目					於2023年 6月30日 尚未行使
				於2023年 1月1日 尚未行使	期內 已授出	期內 已行使	期內 已註銷	期內 已失效	
<b>董事</b>									
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
趙軍先生	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	770,000	–	–	–	–	770,000
小計				6,622,000	–	–	–	–	6,622,000
<b>本集團僱員合計</b>	22/04/2021	22/04/2023–21/04/2027	18.376	21,098,000	–	–	–	(1,771,000)	19,327,000
小計				21,098,000	–	–	–	(1,771,000)	19,327,000
<b>總計</b>				<b>27,720,000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(1,771,000)</b>	<b>25,949,000</b>

附註：

- 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。
- 受限於歸屬條件的達成情況，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。該等歸屬條件包括：(i)參照本公司截至2021年12月31日止年度的經審核合併財務報表，達成的若干財務表現指標；(ii)承授人所屬單位的業績考評結果；(iii)承授人的個人績效考評結果；及(iv)購股權在可獲行使前須最少持有的期限。
- 截至2023年6月30日止六個月，若干購股權因終止僱傭而失效。

截至2023年6月30日止六個月，本公司並無授出任何購股權，而1,771,000份購股權因終止僱傭而失效。於2023年1月1日及2023年6月30日，根據2020年購股權計劃可供授出的購股權數目分別為95,336,700份及97,107,700份。

於2023年6月30日，合共123,056,700股相關股份(包括餘下已授出但尚未行使的購股權)(相當於本公司於本中期報告日期已發行股本約8.57%)根據2020年購股權計劃可供發行。

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：

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

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

由於2021年股份獎勵計劃乃於採納日期獲董事會批准及採納，早於上市規則新第17章的生效日期，此後根據2021年股份獎勵計劃授出的任何獎勵股份(如有)均須遵守上市規則新第17章有關現有股份計劃的過渡安排及規定。

為鼓勵獲選參與者為本集團的長遠增長及發展作出貢獻，在收取象徵式接納費後，董事會已根據2021年股份獎勵計劃於2021年4月22日(「2021年獎勵股份授出日期」)無償向31名獲選參與者授出5,225,000股獎勵股份，於2022年5月13日(「2022年獎勵股份授出日期」)無償向423名獲選參與者授出8,932,500股獎勵股份，以及於2023年5月12日(「2023年獎勵股份授出日期」)無償向25名獲選參與者授出4,770,000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。

## 受限制股份獎勵計劃(續)

截至2023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)	獎勵股份數目					於2023年 6月30日 尚未歸屬
			於2023年 1月1日 尚未歸屬	期內 已授出	期內 已歸屬	期內 已註銷	期內 已失效	
<b>董事</b>								
郝恒樂先生	13/05/2022	19/04/2023	625,000	-	(500,000)	-	(125,000)	-
	12/05/2023	(附註3)	-	700,000	-	-	-	700,000
王全輝先生	13/05/2022	19/04/2023	250,000	-	(200,000)	-	(50,000)	-
	12/05/2023	(附註3)	-	280,000	-	-	-	280,000
林戈先生	13/05/2022	19/04/2023	250,000	-	(200,000)	-	(50,000)	-
	12/05/2023	(附註3)	-	280,000	-	-	-	280,000
張子良先生	13/05/2022	19/04/2023	250,000	-	(200,000)	-	(50,000)	-
	12/05/2023	(附註3)	-	280,000	-	-	-	280,000
小計			1,375,000	1,540,000	(1,100,000)	-	(275,000)	1,540,000
本集團僱員合計	13/05/2022	19/04/2023	7,557,500	-	(4,541,000)	-	(3,016,500)	-
	12/05/2023	(附註3)	-	3,230,000	-	-	-	3,230,000
小計			7,557,500	3,230,000	(4,541,000)	-	(3,016,500)	3,230,000
<b>總計</b>			<b>8,932,500</b>	<b>4,770,000</b>	<b>(5,641,000)</b>	<b>-</b>	<b>(3,291,500)</b>	<b>4,770,000</b>

附註：

- 除象徵式接納費外，獎勵股份乃無償授出。緊接2022年獎勵股份授出日期前(即2022年5月12日)的收市價為每股13.64港元；而緊接2023年獎勵股份授出日期前(即2023年5月11日)的收市價為每股8.98港元。獎勵股份於2023年獎勵股份授出日期(即2023年5月12日)的公平值為每股8.59港元，此乃根據本公司股份於當日的收市價釐定，而有關獎勵股份的公平值已根據香港財務報告準則第2號計入中期財務資料。由於承授人有權收取於歸屬期內支付的股息，因此毋需就預期股息作調整。詳情請參閱本報告中期財務資料附註22。
- 獎勵股份的歸屬取決於表現指標的達成情況。表現指標包括：(i)達成若干財務表現指標，例如參照本公司有關財政年度經審核綜合財務報表的投資資本回報率；(ii)承授人所屬單位的業績考評結果；及(iii)承授人的個人績效考評結果，考慮的因素包括但不限於對本集團的貢獻及服務年期。誠如董事會最終釐定，於2022年獎勵股份授出日期授出的獎勵股份已於2023年4月19日歸屬，本公司股份於緊接該歸屬日期前(即2023年4月18日)的收市價為每股10.02港元。
- 受限於歸屬條件(包括符合以上附註2所述表現目標)的達成情況，於2023年獎勵股份授出日期授出的獎勵股份將可於2023年獎勵股份授出日期起計不少於12個月的營業日(或董事會釐定的其他日期)歸屬。

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

## 企業管治及其他資料(續)

### 受限制股份獎勵計劃(續)

截至2023年6月30日止六個月，本公司授出合共4,770,000股獎勵股份，惟須達成董事會釐定的表現指標後方可歸屬。其中，受託人MRE D Limited以本集團提供的現金從市場上購買940,000股現有股份，以信託形式代董事持有，直至該等獎勵股份歸屬予該等董事；就授予本集團僱員的獎勵股份而言，董事會於2023年5月16日根據本公司股東於2022年5月26日本公司舉行的股東週年大會上授出的一般授權向另一受託人MRE T Limited(代表本集團僱員持有有關股份預期於日後歸屬)配發及發行合共538,500股新股份。餘下的獎勵股份根據2021年股份獎勵計劃條款以未歸屬及/或被沒收的獎勵股份滿足。受上市規則規定MRE D Limited及MRE T Limited須就股東批准的事宜投票表決時放棄投票權，除非法律另有規定其須按實益擁有人的指示投票表決。

詳情請參閱本公司日期為2023年5月12日及2023年5月15日的公告及本報告中期財務資料附註22。

截至2023年6月30日止六個月，根據2021年股份獎勵計劃授出的獎勵股份數目除以本公司於報告期內已發行普通股加權平均數為0.35%。

### 權益披露

#### 董事權益

除下文所披露者外，於2023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	5,885,000 (附註1)	4,550,000 (附註2)	10,435,000	0.77%
王全輝先生	實益擁有人	1,354,000 (附註1)	1,050,000 (附註2)	2,404,000	0.18%
林戈先生	實益擁有人	1,154,000 (附註1)	896,000 (附註2)	2,050,000	0.15%
張子良先生	實益擁有人	1,154,000 (附註1)	896,000 (附註2)	2,050,000	0.15%
何劍鋒先生	配偶權益	1,085,959,905 (附註3)	–	1,085,959,905	80.09%
趙軍先生	實益擁有人	1,000,000 (附註1)	770,000 (附註2)	1,770,000	0.13%

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；(ii) 本公司根據2021年股份獎勵計劃於2021年獎勵股份授出日期授出並於2022年4月7日歸屬的獎勵股份；及(iii) 本公司根據2021年股份獎勵計劃於2022年獎勵股份授出日期授出並於2023年4月19日歸屬的獎勵股份。詳情請參閱上文的「受限制股份獎勵計劃」一段。
- 該等相關股份包括：(i) 本公司根據2020年購股權計劃於2021年購股權授出日期授出的購股權，賦予承授人權利於自2021年購股權授出日期起計的六年期間分三批按行使價每股18.376港元認購本公司股份；及(ii) 本公司根據2021年股份獎勵計劃於2023年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年獎勵股份授出日期起計不少於12個月的營業日(或董事會釐定的其他日期)無償獲得本公司股份。詳情請參閱上文的「購股權計劃」及「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2023年6月30日之1,355,950,493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2023年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉取得本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益。

## 企業管治及其他資料(續)

### 權益披露(續)

#### 主要股東權益

除下文所披露者外，於2023年6月30日，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

#### 於本公司股份的好倉

名稱／姓名	身份	所持股份數目	概約股權 百分比 (附註4)
美的發展控股(BVI)有限公司	實益擁有人	1,022,259,057	75.39%
盧德燕女士(附註1)	受控法團權益	1,085,959,905	80.09%
何享健先生(附註2)	與另一人士共同持有的權益	1,085,959,905	80.09%
何劍鋒先生(附註3)	配偶權益	1,085,959,905	80.09%

附註：

1. 盧德燕女士(「盧女士」)持有美的發展控股(BVI)有限公司(「美的發展(BVI)」)、美恒有限公司(「美恒」)及美域有限公司(「美域」)各自的全部股權，而此等公司繼而分別持有1,022,259,057股、30,000,000股及33,700,848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2023年6月30日之1,355,950,493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。截至 2023 年 6 月 30 日，2020 年貸款已獲悉數償還。

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**」)。截至 2023 年 6 月 30 日，2021 年貸款中合共 330 百萬港元及 3.5 百萬美元已獲償還。

根據 2021 年貸款的條文，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 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 2023 年 6 月 30 日止六個月的中期股息(2022 年同期：無)。

# 中期財務資料的審閱報告



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2023年6月30日的中期簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明合併綜合收益表、中期簡明合併權益變動表及中期簡明合併現金流量表，以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

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

## 結論

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

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2023年8月29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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	6	<b>36,334,586</b>	31,662,904
銷售成本	7	<b>(31,542,320)</b>	(25,994,289)
<b>毛利</b>		<b>4,792,266</b>	5,668,615
其他收入及(虧損)/收益 — 淨額	8	<b>(110,808)</b>	252,338
銷售及營銷開支	7	<b>(1,170,621)</b>	(973,126)
行政開支	7	<b>(767,194)</b>	(953,223)
金融資產的減值虧損淨額		<b>(133,718)</b>	(97,086)
<b>經營利潤</b>		<b>2,609,925</b>	3,897,518
財務收益	9	<b>158,234</b>	438,460
融資成本	9	<b>(160,090)</b>	(272,199)
財務(成本)/收益 — 淨額	9	<b>(1,856)</b>	166,261
分佔合營企業及聯營公司業績	13	<b>142,764</b>	(37,512)
<b>所得稅前利潤</b>		<b>2,750,833</b>	4,026,267
所得稅開支	10	<b>(1,085,337)</b>	(1,417,896)
<b>期內利潤</b>		<b>1,665,496</b>	2,608,371
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		<b>782,097</b>	1,538,081
非控制性權益		<b>883,399</b>	1,070,290
<b>期內綜合收益總額</b>		<b>1,665,496</b>	2,608,371
以下人士應佔綜合收益總額：			
本公司擁有人		<b>782,097</b>	1,538,081
非控制性權益		<b>883,399</b>	1,070,290
		<b>1,665,496</b>	2,608,371
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	<b>0.58</b>	1.25
攤薄	11	<b>0.58</b>	1.25

上述中期簡明合併綜合收益表應與隨附附註一併閱覽。

# 中期簡明合併資產負債表

		未經審核 2023年 6月30日 人民幣千元	經審核 2022年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	1,186,705	1,233,587
投資物業	14	4,915,488	4,978,645
使用權資產		307,551	335,009
無形資產		258,604	291,027
在建物業	15	498,126	487,405
於合營企業的投資	13(a)	12,907,475	13,285,687
於聯營公司的投資	13(b)	11,613,954	11,576,554
融資租賃應收款項		34,759	40,825
遞延所得稅資產		5,796,673	5,038,658
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	17	409,341	388,062
		<b>37,928,676</b>	37,655,459
<b>流動資產</b>			
存貨		178,414	164,749
合約資產及取得合約的成本	6(a)	2,455,514	2,646,947
在建物業	15	99,649,847	120,636,988
已竣工待售物業		19,655,376	18,290,098
貿易及其他應收款項	16	38,227,047	36,653,229
預付稅項		9,322,765	9,477,341
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	17	232,370	23,075
受限制現金	18	5,329,996	4,530,269
原定到期日為三個月以上的定期存款	18	50,000	50,000
現金及現金等價物	18	18,436,816	21,810,599
		<b>193,538,145</b>	214,283,295
<b>總資產</b>		<b>231,466,821</b>	251,938,754
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本及溢價	19	4,655,150	5,627,767
其他儲備	20	3,340,791	3,360,760
保留盈利	20	16,663,298	15,876,293
		<b>24,659,239</b>	24,864,820
非控制性權益		<b>25,426,963</b>	25,449,029
<b>權益總額</b>		<b>50,086,202</b>	50,313,849

## 中期簡明合併資產負債表(續)

	附註	未經審核 2023年 6月30日 人民幣千元	經審核 2022年 12月31日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
公司債券	23	<b>6,434,556</b>	8,232,320
銀行及其他借款	24	<b>24,957,897</b>	26,541,041
租賃負債		<b>59,544</b>	90,207
遞延所得稅負債		<b>418,419</b>	497,635
		<b>31,870,416</b>	35,361,203
<b>流動負債</b>			
合約負債	6(b)	<b>69,243,743</b>	86,139,528
公司債券	23	<b>5,937,475</b>	5,142,229
銀行及其他借款	24	<b>6,438,689</b>	8,538,962
租賃負債		<b>61,555</b>	64,932
貿易及其他應付款項	25	<b>59,411,539</b>	58,359,483
即期所得稅負債		<b>8,417,202</b>	8,018,568
		<b>149,510,203</b>	166,263,702
<b>負債總額</b>		<b>181,380,619</b>	201,624,905
<b>權益及負債總額</b>		<b>231,466,821</b>	251,938,754

上述中期簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

於2023年8月29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	
	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	權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
<b>於2022年1月1日的結餘</b>	6,026,594	2,867,664	14,617,462	23,511,720	24,297,901	47,809,621
<b>綜合收益</b>						
期內利潤	-	-	1,538,081	1,538,081	1,070,290	2,608,371
<b>截至2022年6月30日止期間的</b>						
綜合收益總額	-	-	1,538,081	1,538,081	1,070,290	2,608,371
<b>與擁有人以其擁有人身份進行的</b>						
<b>交易：</b>						
就受限制股份獎勵計劃發行新股份	4,227	(4,227)	-	-	-	-
僱員股份計劃						
一已獲得僱員服務價值	-	24,529	-	24,529	-	24,529
就受限制股份獎勵計劃購回股份	-	(21,043)	-	(21,043)	-	(21,043)
收購並無包含業務的附屬公司	-	-	-	-	885,777	885,777
出售附屬公司	-	(1,435)	-	(1,435)	(416,839)	(418,274)
應付股東股息	(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	-	-	-	-	(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
<b>於2022年6月30日的結餘</b>	4,346,269	4,145,400	16,155,543	24,647,212	25,789,759	50,436,971

中期簡明合併權益變動表(續)

		未經審核					
		本公司擁有人應佔				非控制性	
附註		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	權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	於2023年1月1日的結餘	5,627,767	3,360,760	15,876,293	24,864,820	25,449,029	50,313,849
	綜合收益						
	期內利潤	-	-	782,097	782,097	883,399	1,665,496
	截至2023年6月30日止期間 的綜合收益總額	-	-	782,097	782,097	883,399	1,665,496
	與擁有人以其擁有人身份進行的 交易：						
	就受限制股份獎勵計劃發行 新股份	19	478	(478)	-	-	-
	僱員股份計劃						
	— 已獲得僱員服務價值	20	-	19,954	-	19,954	-
	就受限制股份獎勵計劃購回股份	20	-	(7,220)	-	(7,220)	-
	出售附屬公司	29	-	(4,908)	4,908	-	(431,552)
	應付股東股息	19	(973,095)	-	-	(973,095)	-
	已付及應付非控制性權益股息		-	-	-	-	(96,573)
	非控制性權益注資		-	-	-	-	6,912
	向非控制性權益收購附屬公司 股權	28	-	(27,317)	-	(27,317)	(384,252)
	與擁有人進行的交易總額		(972,617)	(19,969)	4,908	(987,678)	(905,465)
	於2023年6月30日的結餘	4,655,150	3,340,791	16,663,298	24,659,239	25,426,963	50,086,202

上述中期簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱覽。

# 中期簡明合併現金流量表

		未經審核 截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
	附註		
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營所得現金		<b>4,359,299</b>	2,257,891
已付所得稅		<b>(1,679,682)</b>	(2,675,369)
已付利息		<b>(1,239,197)</b>	(1,332,940)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>1,440,420</b>	(1,750,418)
<b>投資活動的現金流量</b>			
收購附屬公司的現金(流出)／流入淨額	30	<b>(156,570)</b>	489,006
出售附屬公司的現金流出淨額	29	<b>(85,801)</b>	(199,728)
購買物業、廠房及設備		<b>(34,437)</b>	(25,946)
採購無形資產		<b>(29,881)</b>	(40,249)
於聯營公司的投資		<b>(15,888)</b>	(506,889)
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		<b>18,960</b>	98,933
收回向合營企業及聯營公司所提供款項淨額		<b>1,191,184</b>	5,418,779
出售物業、廠房及設備、投資物業、無形資產及自用物業的土地使用權所得款項		<b>68,414</b>	31,804
購買以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的付款		<b>(4,539,800)</b>	(5,056,212)
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		<b>4,341,237</b>	5,191,200
已收利息		<b>158,234</b>	438,460
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>915,652</b>	6,236,648
<b>融資活動的現金流量</b>			
非控制性權益注資		<b>6,912</b>	311,917
贖回永續資本證券的付款		-	(149,000)
收購附屬公司額外權益的付款	28	<b>(218,243)</b>	(59,646)
銀行及其他借款所得款項		<b>6,037,709</b>	7,454,976
償還銀行及其他借款		<b>(10,484,016)</b>	(15,991,154)
發行公司債券所得款項		<b>1,195,400</b>	2,496,373
償還公司債券		<b>(2,204,000)</b>	(1,440,000)
就受限制股份獎勵計劃購回股份	22(a)	<b>(7,220)</b>	(21,043)
租金付款本金部分		<b>(25,687)</b>	(48,579)
與最終控制方控制的關聯方的現金墊款淨額		<b>19,000</b>	3,760
派付非控制性權益的股息		<b>(52,828)</b>	(132,127)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(5,732,973)</b>	(7,574,523)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(3,376,901)</b>	(3,088,293)
期初的現金及現金等價物		<b>21,810,599</b>	26,288,551
現金及現金等價物匯兌收益		<b>3,118</b>	18,047
<b>期末的現金及現金等價物</b>		<b>18,436,816</b>	23,218,305

上述中期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2023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2023年8月29日批准刊發。

## 2 呈列及編製基準

中期財務資料已按照香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料不包括一般載入年度財務報告的所有附註。因此，本中期財務資料應與根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)及香港公司條例的披露規定編製的本公司截至2022年12月31日止年度的年度合併財務報表(「**2022年財務報表**」)及本公司於中期報告期間刊發的任何公告一併閱讀。

### 持續經營基準

本集團業務受制於中國政府不時對房地產行業實施的若干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。此外，受中國房地產市場下行的影響，本集團於期內及期後的預售表現亦面臨挑戰。

### 2 呈列及編製基準(續)

#### 持續經營基準(續)

有見及此，本公司董事在評估本集團的財務資源是否足以支撐在2023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用於預售物業建設的監管資金以滿足其他財務義務；
- (ii) 截至2023年6月30日，本集團擁有中期票據的可用註冊額度合共約人民幣138億元，以及尚未使用的銀行非承諾授信額度合共約人民幣1,118億元。本公司董事認為，於2023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中期票據獲得資金，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提供資金；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施控制銷售及營銷開支及行政開支；及
- (iv) 在獲得必要資金之前，本集團不會承諾進行重大土地收購。

本公司董事已審閱本集團自2023年6月30日起不少於十二個月之現金流量預測。本公司董事認為，經考慮本集團營運產生的預期現金流量，並計及其營運業績、成本控制措施、本集團之現有及未來土地購置計劃、上述本集團中期票據限額及未動用銀行授信融資額度，以及本集團根據現行規則及規定籌集新融資的能力，本集團將擁有充足營運資金以履行其於2023年6月30日起十二個月內到期的財務義務。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2022年財務報表及對應中期報告期間所採用者一致，惟以下所述者除外。

#### (a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

以下新訂及經修訂準則及詮釋於2023年1月1日或之後開始之財政年度首次強制生效：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號修訂本	單一交易中產生的資產及負債相關的遞延稅項

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

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

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類	2024年1月1日
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排	2024年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列 — 借款人對載有按要求償還 條款之定期貸款之分類	2024年1月1日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業 之間資產的出售或投入	待定

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

### 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2022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2022年財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與2022年財務報表一併閱讀。

自2022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
<b>於2023年6月30日(未經審核)</b>					
公司債券	6,433,920	3,248,563	3,610,443	-	13,292,926
銀行及其他借款	7,829,952	16,724,714	6,176,531	4,950,041	35,681,238
貿易及其他應付款項 (不包括應付薪金及其他應付稅項)	56,847,647	-	-	-	56,847,647
租賃負債	72,794	41,149	39,405	6,972	160,320
	<b>71,184,313</b>	<b>20,014,426</b>	<b>9,826,379</b>	<b>4,957,013</b>	<b>105,982,131</b>
財務擔保	<b>73,796,144</b>	<b>3,187,632</b>	<b>3,205,064</b>	<b>675,384</b>	<b>80,864,224</b>
<b>於2022年12月31日(經審核)</b>					
公司債券	5,802,687	6,107,136	2,642,613	-	14,552,436
銀行及其他借款	9,984,724	15,998,858	9,512,675	3,810,752	39,307,009
貿易及其他應付款項 (不包括應付薪金及其他應付稅項)	55,327,015	-	-	-	55,327,015
租賃負債	66,969	50,218	47,638	11,141	175,966
	71,181,395	22,156,212	12,202,926	3,821,893	109,362,426
財務擔保	87,470,581	3,113,847	2,763,331	1,476,642	94,824,401

## 中期財務資料附註(續)

### 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2023年6月30日及2022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
<b>於2023年6月30日(未經審核)</b>				
以公平值計量且其變動 計入損益的金融資產	-	-	641,711	641,711
<b>於2022年12月31日(經審核)</b>				
以公平值計量且其變動 計入損益的金融資產	-	-	411,137	411,137

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

下表載列截至2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	411,137	162,672
添置	4,539,800	5,356,212
出售附屬公司	-	(52,700)
收購附屬公司	-	180,000
公平值變動(附註8)	32,011	6,476
出售	(4,341,237)	(5,191,200)
於6月30日	641,711	461,460

## 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2023年及2022年6月30日止六個月，業務分部(物業開發及銷售除外)的總收入、利潤或虧損或總資產佔本集團總收入、利潤或資產不足5%，因此，本公司董事認為毋須報告該等業務分部，且執行董事會評估本集團的整體表現，故未呈列經營分部資料。

本集團於截至2023年及2022年6月30日止六個月的收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發及銷售	<b>35,466,736</b>	30,971,210
物業管理服務	<b>724,887</b>	557,575
商業物業投資及營運		
— 物業租賃	<b>87,945</b>	94,050
— 酒店營運	<b>3,721</b>	4,060
— 文化旅遊項目	<b>51,297</b>	36,009
	<b>36,334,586</b>	31,662,904

## 中期財務資料附註(續)

### 6 收入及分部資料(續)

呈列為：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發及銷售所得收入：		
— 於某一時點確認	33,480,019	28,492,572
— 於一段時間內確認	1,986,717	2,478,638
	<b>35,466,736</b>	30,971,210
提供服務所得收入：		
— 於一段時間內確認	779,905	597,644
其他來源所得收入：		
— 物業租賃收入	87,945	94,050
	<b>36,334,586</b>	31,662,904

本集團95%以上的收入來自中國市場，且本集團95%以上的非流動資產位於中國。因此未呈列任何地域資料。

本集團客戶眾多，概無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

#### (a) 合約資產及取得合約的成本詳情

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
與物業開發及銷售相關的合約資產(i)	894,750	1,148,069
取得合約的成本(ii)	1,560,764	1,498,878
總合約資產及取得合約的成本	<b>2,455,514</b>	2,646,947

- (i) 當於一段時間內確認的收入超過向物業買方開具的發票金額時，與物業開發及銷售相關的合約資產包含銷售物業的未開票金額。
- (ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合約而產生的取得合約的成本(主要包括銷售佣金及已付/應付印花稅)。本集團將該等增量成本進行資本化並於確認相關收入時進行攤銷。截至2023年6月30日止六個月，攤銷金額為人民幣696,558,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣400,691,000元)。並無錄得資本化成本減值虧損。

## 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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
合約負債	<b>69,243,743</b>	86,139,528

本集團按合約確定的付款安排自客戶收取款項。款項通常在合約的履約義務完成前收到，該等合約主要來自物業開發及銷售。

於2023年6月30日，有關合約銷售的物業買家預付款項的增值稅墊款人民幣6,218,108,000元(2022年12月31日：人民幣7,706,783,000元)已於其他應付稅項確認。

下表列示期內確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
計入期初合約負債餘額的已確認收入 物業開發及銷售	<b>29,944,116</b>	25,937,984

### (c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預計於一年內確認	<b>60,726,343</b>	69,894,983
預計於一年後確認	<b>12,798,551</b>	21,653,403
	<b>73,524,894</b>	91,548,386

(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。

## 中期財務資料附註(續)

### 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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發及銷售成本 — 包括建設成本、土地成本、資本化利息開支	29,105,275	24,989,490
僱員福利開支	941,711	1,017,372
營銷及廣告開支	238,320	247,458
在建物業及已竣工待售物業撇減	1,740,050	380,561
取得合約的成本攤銷	696,558	400,691
稅項及附加費	166,260	163,137
差旅及招待開支	32,052	44,503
辦公室開支	16,503	25,320
折舊及攤銷	79,300	73,731
核數師酬金		
— 中期審閱服務	1,400	1,400
其他	462,706	576,975
總計	33,480,135	27,920,638

### 8 其他收入及(虧損)/收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
管理及諮詢服務收入	59,001	174,121
政府補貼收入	63,124	10,667
賠償收入	16,365	25,399
	138,490	210,187
其他(虧損)/收益 — 淨額		
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之已變現及未變現收益	32,011	6,476
投資物業公平值變動產生的虧損(附註14)	(86,612)	(136,797)
出售附屬公司虧損(附註29)	(128,400)	(21,550)
出售合營企業及聯營公司虧損	(63,214)	(13,571)
出售物業、廠房及設備及投資物業虧損	(277)	(2,057)
匯兌(虧損)/收益淨額	(6,521)	38,614
以折讓價格收購資產之收益	—	165,230
其他	3,715	5,806
	(249,298)	42,151
其他收入及(虧損)/收益 — 淨額	(110,808)	252,338

9 財務(成本)/收益 — 淨額

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

## 中期財務資料附註(續)

### 10 所得稅開支

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

附註：

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

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

## 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(附註22))加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	782,097	1,538,081
已發行普通股加權平均數量(千股)	1,348,260	1,232,312
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	0.58	1.25

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外股份加權平均數以假設轉換所有潛在攤薄股份而計算。

截至2023年6月30日止六個月，本集團有兩類潛在普通股，分別為附註22(a)所述受限制股份及附註22(b)所述購股權。

如附註22所述，已授出限制股份受限於若干表現條件。截至2023年6月30日，有關表現條件尚未達成，因此，截至2023年6月30日止六個月，計算每股攤薄盈利時並無計及因受限制股份而產生之攤薄股份。

已基於尚未行使之購股權隨附的認購權貨幣價值作出計算，確定原應按公平值(以本期間內本公司股份之平均市場價格釐定)購入的股份數目。以上計算出的股份數目與假設行使購股權而原應發行的股份數目進行比較。由於購股權之行使價高於2023年6月30日當天本公司股份之市場價格，因此購股權具有反攤薄效應。

因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

## 12 股息

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

## 中期財務資料附註(續)

### 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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	13,285,687	16,841,500
添置	269,889	26,297
轉撥至附屬公司的投資(附註30)	(1,032,520)	(1,258,254)
出售	-	(1,272,495)
自合營企業收取的股息	(50,000)	(493,939)
分佔業績	434,419	80,210
於6月30日	12,907,475	13,923,319

於2023年6月30日及2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	11,576,554	11,442,700
自投資附屬公司轉撥	-	91,575
添置	410,334	1,553,272
轉撥至附屬公司的投資	-	(1,310,967)
出售	(63,214)	(643,760)
自聯營公司收取的股息	(18,065)	(31,041)
分佔業績	(291,655)	(117,722)
於6月30日	11,613,954	10,984,057

於2023年6月30日及2022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
<b>截至2022年6月30日止六個月(未經審核)</b>		
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
<b>截至2023年6月30日止六個月(未經審核)</b>		
於2023年1月1日期初賬面淨值	<b>1,233,587</b>	<b>4,978,645</b>
添置	<b>34,437</b>	<b>23,827</b>
公平值變動	-	<b>(86,612)</b>
出售	<b>(17,767)</b>	<b>(372)</b>
折舊	<b>(63,552)</b>	-
於2023年6月30日期末賬面淨值	<b>1,186,705</b>	<b>4,915,488</b>

### 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2023年6月30日及2022年12月31日，本集團僅有第三級投資物業。

## 中期財務資料附註(續)

### 15 在建物業

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預期將竣工的在建物業：		
— 在正常營運週期內列作流動資產	<b>99,649,847</b>	120,636,988
— 超過正常營運週期後列作非流動資產	<b>498,126</b>	487,405
	<b>100,147,973</b>	121,124,393
在建物業包括：		
— 建設成本	<b>28,252,411</b>	32,953,975
— 土地使用權	<b>69,217,065</b>	84,001,035
— 資本化利息開支	<b>5,791,387</b>	6,584,083
	<b>103,260,863</b>	123,539,093
減：撇減	<b>(3,112,890)</b>	(2,414,700)
	<b>100,147,973</b>	121,124,393

在建物業均位於中國。

於2023年6月30日，人民幣69,063,534,000元(2022年12月31日：人民幣80,062,934,000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2023年6月30日止六個月的一般借款資本化率為每年4.83%(截至2022年6月30日止六個月：每年4.62%)。

於2023年6月30日，賬面淨值為人民幣16,706,765,000元(2022年12月31日：人民幣20,761,269,000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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>計入流動資產：</b>		
貿易應收款項 — 淨值(附註(a))	<b>1,751,134</b>	1,263,313
其他應收款項 — 淨值(附註(b))	<b>35,036,874</b>	33,642,887
土地使用權預付款項(附註(c))	<b>678,850</b>	1,160,639
其他預付款項	<b>760,189</b>	586,390
	<b>38,227,047</b>	36,653,229

### (a) 貿易應收款項詳情如下：

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

貿易應收款項總額按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	<b>1,054,323</b>	561,136
超過90日但在180日內	<b>153,714</b>	186,579
超過180日但在365日內	<b>308,543</b>	236,488
超過365日	<b>440,928</b>	426,374
	<b>1,957,508</b>	1,410,577

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。

## 中期財務資料附註(續)

### 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2023年6月30日止六個月，就貿易應收款項總額作出撥備人民幣59,110,000元(截至2022年6月30日止六個月：撥備人民幣41,022,000元)。

#### (b) 其他應收款項詳情如下：

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

(i) 應收關聯方款項主要指於物業開發的日常業務過程中提供款項予本集團若干聯營公司及合營企業。該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(ii) 在徵得本集團若干物業開發公司全體股東同意的情况下，物業開發公司的閒置資金可根據其各自在物業開發公司的持股比例撥付予股東，用作財務管理用途。向本集團非控股權益撥付的有關資金確認為應收非控制性權益的款項。該等款項為免息、無抵押及須按要求償還。

(iii) 來自第三方的其他應收款項主要指押金及代建築及設計供應商支付的各種款項及向建築及設計供應商墊支的款項。

(c) 土地使用權預付款項主要與收購將於取得土地證時重新歸類至在建物業的土地使用權有關。

## 17 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資理財產品	232,370	23,075
非上市公司權益投資	390,142	351,959
其他	19,199	36,103
	<b>641,711</b>	411,137
非流動	409,341	388,062
流動	232,370	23,075
	<b>641,711</b>	411,137

## 18 現金及現金等價物

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行及庫存現金	23,766,812	26,140,868
定期存款	50,000	250,000
	<b>23,816,812</b>	26,390,868
減：受限制現金(附註(a))	(5,329,996)	(4,530,269)
原定到期日為三個月以上的定期存款	(50,000)	(50,000)
	<b>18,436,816</b>	21,810,599

(a) 於2023年6月30日，餘額主要指存放於指定銀行賬戶並以人民幣計值的預售物業的未解除保證金，其將根據若干施工進度階段解除。

現金及存款以下述貨幣計值：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
以人民幣計值	23,814,441	26,200,288
以港元計值	1,888	184,343
以美元計值	483	6,237
	<b>23,816,812</b>	26,390,868

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。

## 中期財務資料附註(續)

### 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
<b>法定</b>						
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	-	-	-
<b>已發行及繳足</b>						
<b>於2021年12月31日及</b>						
<b>2022年1月1日</b>						
		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		4,887,000	4,887	4,227	-	4,227
應付股東股息		-	-	-	(1,684,552)	(1,684,552)
<b>於2022年6月30日(未經審核)</b>		<b>1,239,249,000</b>	<b>1,239,249</b>	<b>1,048,670</b>	<b>3,297,599</b>	<b>4,346,269</b>
<b>於2022年12月31日及</b>						
<b>2023年1月1日</b>						
		1,355,411,993	1,355,412	1,147,475	4,480,292	5,627,767
就受限制股份獎勵計劃						
發行新股份	(a)	538,500	539	478	-	478
應付股東股息	(b)	-	-	-	(973,095)	(973,095)
<b>於2023年6月30日(未經審核)</b>		<b>1,355,950,493</b>	<b>1,355,951</b>	<b>1,147,953</b>	<b>3,507,197</b>	<b>4,655,150</b>

(a) 本公司依據受限制股份獎勵計劃，於2023年5月16日就受限制股份獎勵計劃向本公司委託的受託人MRE T Limited發行及配發538,500股本公司普通股(附註22(a))。

(b) 於2023年3月24日，董事會建議以本公司股份溢價賬派付截至2022年12月31日止年度之末期股息每股0.80港元(2021年：每股1.60港元)，並已於2023年5月22日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准，合資格股東有權選擇以全部收取現金，或全部收取新股份，或部分收取新股份及部分收取現金方式收取末期股息(「以股代息計劃」)。其後於2023年7月，股東已作出選擇全部或部分以新股份收取末期股息的決定。

## 20 其他儲備及保留盈利

	合併儲備	法定儲備	就受限制 股份獎勵 計劃持有 的股份	其他	總計	保留盈利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於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	-	-	(4,227)	-	(4,227)	-	(4,227)
就受限制股份獎勵計劃購回股份	-	-	(21,043)	-	(21,043)	-	(21,043)
就以股代息計劃將予發行的股份	-	-	-	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)
僱員股份計劃一已獲得僱員服務價值	-	-	-	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
於2023年1月1日的結餘	<b>173,000</b>	<b>4,093,543</b>	<b>(36,577)</b>	<b>(869,206)</b>	<b>3,360,760</b>	<b>15,876,293</b>	<b>19,237,053</b>
期內利潤	-	-	-	-	-	<b>782,097</b>	<b>782,097</b>
就受限制股份獎勵計劃發行新股份 (附註22(a))	-	-	<b>(478)</b>	-	<b>(478)</b>	-	<b>(478)</b>
就受限制股份獎勵計劃購回股份 (附註22(a))	-	-	<b>(7,220)</b>	-	<b>(7,220)</b>	-	<b>(7,220)</b>
歸屬時轉讓就受限制股份獎勵計劃 所持有股份(附註22(a))	-	-	<b>23,100</b>	<b>(23,100)</b>	-	-	-
向非控制性權益收購附屬公司股權	-	-	-	<b>(27,317)</b>	<b>(27,317)</b>	-	<b>(27,317)</b>
出售附屬公司	-	<b>(4,908)</b>	-	-	<b>(4,908)</b>	<b>4,908</b>	-
僱員股份計劃一已獲得僱員服務 價值(附註22)	-	-	-	<b>19,954</b>	<b>19,954</b>	-	<b>19,954</b>
於2023年6月30日的結餘 (未經審核)	<b>173,000</b>	<b>4,088,635</b>	<b>(21,175)</b>	<b>(899,669)</b>	<b>3,340,791</b>	<b>16,663,298</b>	<b>20,004,089</b>

## 中期財務資料附註(續)

### 21 永續資本證券

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1月1日	1,280,000	1,429,000
贖回	-	(149,000)
期末結餘(a)	1,280,000	1,280,000
分派(b)	35,591	73,894

- (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2023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35,591,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣38,108,000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。截至2023年6月30日，5,641,000股本公司股份已歸屬。於2023年5月12日，本公司根據該計劃無償向25名符合條件的參與者授出4,770,000股獎勵股份，有關股份受若干業績條件限制。

根據受限制股份獎勵計劃的相關規則，於2023年5月16日，MRE T Limited獲發行及配發538,500股新股份，而MRE D Limited於2023年5月在公開市場購回940,000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2023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478,000元及人民幣7,220,000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2024年5月12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8.59港元乃採取本公司股份於該日的市價釐定。

截至2023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13,658,000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2023年6月30日，預期留任率被評估為98%。

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
於2023年1月1日的期初結餘	<b>8,932</b>	<b>43,238</b>	<b>36,577</b>
期內歸屬	<b>(5,641)</b>	<b>(27,307)</b>	<b>(23,100)</b>
收購股份獎勵計劃的股份	<b>940</b>	<b>8,066</b>	<b>7,220</b>
發行新股份	<b>539</b>	<b>539</b>	<b>478</b>
於2023年6月30日的結餘(未經審核)	<b>4,770</b>	<b>24,536</b>	<b>21,175</b>

### (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。

## 中期財務資料附註(續)

### 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2023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6,296,000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2023年1月1日	<b>27,720,000</b>	<b>18.376</b>
已沒收	<b>(1,771,000)</b>	<b>18.376</b>
於2023年6月30日(未經審核)	<b>25,949,000</b>	<b>18.376</b>
於2023年6月30日已歸屬及可予行使	<b>10,379,600</b>	<b>18.376</b>

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2023年 6月30日 尚未行使 購股權數目
2021年4月22日	2027年4月21日	18.376港元	25,949,000

本集團並無法定或推定責任以現金購回或結算購股權。

於2023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93%。

## 23 公司債券

於2023年6月30日及2022年12月31日，公司債券如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1月1日	13,374,549	10,509,506
添置	1,195,400	7,731,392
利息開支	261,168	479,420
已付利息	(255,086)	(469,769)
還款	(2,204,000)	(4,876,000)
期末結餘	12,372,031	13,374,549
分析為：		
— 流動部分	5,937,475	5,142,229
— 非流動部分	6,434,556	8,232,320
	12,372,031	13,374,549

本集團應按如下時間償還公司債券：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	5,937,475	5,142,229
1至2年	2,946,158	5,741,767
2至5年	3,488,398	2,490,553
	12,372,031	13,374,549

## 中期財務資料附註(續)

### 24 銀行及其他借款

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款	23,301,509	28,073,478
其他借款	8,095,077	7,006,525
	<b>31,396,586</b>	35,080,003
計入非流動負債：		
— 有抵押／擔保	13,898,243	15,453,455
— 無抵押	15,868,071	18,329,929
減：非流動負債的即期部分	(4,808,417)	(7,242,343)
	<b>24,957,897</b>	26,541,041
計入流動負債：		
— 有抵押／擔保	453,624	638,630
— 無抵押	1,176,648	657,989
— 非流動負債的即期部分	4,808,417	7,242,343
	<b>6,438,689</b>	8,538,962
總計	<b>31,396,586</b>	35,080,003

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團所有借款均以下列貨幣計值：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣	26,225,209	29,890,956
港元	4,943,764	4,499,552
美元	227,613	689,495
	<b>31,396,586</b>	35,080,003

本集團於2023年6月30日的銀行及其他借款人民幣10,292,819,000元(2022年12月31日：人民幣11,548,031,000元)，以本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、在建物業及已竣工待售物業(賬面總值為人民幣23,304,267,000元(2022年12月31日：人民幣24,176,949,000元)作擔保。

## 24 銀行及其他借款(續)

本集團於2023年6月30日的銀行及其他借款人民幣3,576,427,000元(2022年12月31日:人民幣4,045,434,000元)由其關聯方擔保(附註27(a)),人民幣482,620,000元(2022年12月31日:人民幣498,620,000元)由第三方擔保。

截至2023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4.83%(2022年12月31日:年利率為4.65%)。

銀行及其他借款的還款期限如下:

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	6,438,689	8,538,962
1至2年	15,925,477	15,004,429
2至5年	5,450,490	8,788,542
5年以上	3,581,930	2,748,070
	<b>31,396,586</b>	35,080,003

## 25 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	28,345,190	31,485,536
— 關聯方(附註27(b))	2,398,703	2,974,662
— 第三方	25,946,487	28,510,874
應付關聯方款項(附註27(b))	19,046,347	15,715,676
應付非控制性權益款項(附註(b))	3,325,300	3,173,151
未結算應付收購對價	912,537	952,564
應付押金	693,238	663,394
應計費用	824,380	800,273
應付工資	571,144	733,080
應付利息	363,965	524,095
其他應付稅項	1,992,748	2,299,388
應付股東股息(附註19(b))	973,095	—
其他應付款項(附註(c))	2,363,595	2,012,326
	<b>59,411,539</b>	58,359,483

## 中期財務資料附註(續)

### 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2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	10,340,315	11,309,811
超過90日但在365日內	12,404,865	15,669,673
超過365日	5,600,010	4,506,052
	<b>28,345,190</b>	31,485,536

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團的貿易應付款項以人民幣計值。

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

(c) 其他應付款項主要指各種向物業買家收取的雜項支出，如獲取政府機構批准／證書的相關支出等。

### 26 擔保

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就若干買家的按揭融資作出的擔保(附註(a))	71,971,174	84,719,415
就合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註(b))	8,893,050	10,104,986
	<b>80,864,224</b>	94,824,401

(a) 指本集團就若干銀行授出的按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任償還未償還按揭本金連同拖欠買家欠付銀行的應計利息及罰款，且本集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。上述擔保於下列情況(以較早者為準)解除：(i) 發出房地產所有權證(通常於買家接管相關物業後三個月內發出)；及(ii) 物業買家結清按揭貸款。

(b) 主要指為若干合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大風險額。

## 27 關聯方交易

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

### (a) 關聯方交易

期內，本集團與關聯方進行以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
<b>(i) 最終控制方控制的實體</b>		
提供物業管理服務	26,432	18,714
管理及諮詢服務收入	19,932	29,403
購買家電及智慧家居科技產品	84,859	77,758
向關聯方貸款產生的利息費用	37,113	52,555
獲得借款擔保	3,576,427	5,929,460
許可費	4,440	4,034
擔保費	24,747	16,720
出售材料、設備及其他服務	-	627
<b>(ii) 若干董事控制的實體</b>		
管理及諮詢服務收入	1,248	142
提供物業管理服務	444	-
<b>(iii) 合營企業</b>		
管理及諮詢服務收入	91,622	136,353
提供借款擔保	5,464,072	7,354,096
出售材料、設備及其他服務	32,672	89,155
購買材料、設備及其他服務	51,280	33,735
購買家電及智慧家居科技產品	3,336	5,900
提供物業管理服務	15,353	19,627
<b>(iv) 聯營公司</b>		
提供借款擔保	3,428,978	3,634,192
管理及諮詢服務收入	61,106	23,440
提供物業管理服務	14,050	13,129
出售材料、設備及其他服務	2,719	3,235

上述交易的價格根據相關訂約方協定的條款釐定。

## 中期財務資料附註(續)

### 27 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方的結餘

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>(i) 合營企業</b>		
應收關聯方款項	<b>7,885,770</b>	7,105,180
應付關聯方款項	<b>10,986,617</b>	7,552,596
<b>(ii) 聯營公司</b>		
應收關聯方款項	<b>4,649,663</b>	3,586,676
應付關聯方款項	<b>8,162,989</b>	8,261,986
<b>(iii) 最終控制方控制的實體</b>		
應收關聯方款項	<b>56,239</b>	85,133
應付關聯方款項	<b>2,136,697</b>	2,745,910
<b>(iv) 若干董事及／或其近親成員控制的實體</b>		
應收關聯方款項	<b>795</b>	595
應付關聯方款項	<b>158,747</b>	129,846
<b>(v) 應收關聯方款項的分析：</b>		
貿易	<b>233,198</b>	250,704
非貿易	<b>12,359,269</b>	10,526,880
<b>(vi) 應付關聯方款項的分析：</b>		
貿易	<b>2,398,703</b>	2,974,662
非貿易	<b>19,046,347</b>	15,715,676

應收／付關聯方款項主要為無抵押、免息及須按要求償還。

## 27 關聯方交易(續)

### (c) 來自最終控制方所控制實體的貸款

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期初	42,803	290,000
增加貸款	2,995,293	2,630,186
償還貸款	(1,093,493)	(2,630,186)
期末	1,944,603	290,000

來自關聯方的貸款的年利率為5.24%，貸款期限介乎12至24個月。

### (d) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
主要管理人員薪酬		
— 薪金及其他僱員福利	3,280	3,475
— 退休金成本	121	120
— 袍金	272	256
— 以股份為基礎的付款開支	4,904	7,350
	8,577	11,201

## 中期財務資料附註(續)

### 28 與非控制性權益進行的交易

於截至2023年6月30日止六個月，本集團向相關非控制性權益收購若干附屬公司的額外股權，總對價為人民幣411,569,000元。所收購非控制性權益的賬面值與已付及應付對價之間差額載列如下：

	截至2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
所收購非控制性權益賬面總值	384,252
減：已付非控制性權益對價	(218,243)
抵銷應收非控制性權益款項的對價	(193,326)
於權益確認總差額	(27,317)

### 29 出售附屬公司

本期內，本集團將所持多家附屬公司的權益出售予若干第三方。出售詳情如下：

	截至2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
出售對價	
— 已收現金	53,000
— 抵銷其他應付款項的對價	233,324
	286,324
現金及現金等價物	(138,801)
受限制現金	(53,894)
貿易及其他應收款項	(483,246)
預付稅項	(70,461)
在建物業及已竣工待售物業	(1,151,040)
合約資產及取得合約的成本	(16,403)
遞延所得稅資產	(14,705)
貿易及其他應付款項	307,936
合約負債	770,683
其他	3,655
已出售資產淨值總額	(846,276)
已出售非控制性權益	431,552
	(414,724)
出售虧損	(128,400)
出售所得現金款項(扣除所出售現金)	
— 已收現金	53,000
— 所出售附屬公司之現金及現金等價物	(138,801)
出售之現金流出淨額	(85,801)

### 30 收購附屬公司

於截至2023年6月30日止六個月，本集團收購一間物業開發公司，並取得該公司的控制權。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，收購事項的對價分配予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2023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))	1,032,520
— 已付現金	509,893
— 抵銷其他應收款項的對價	204,766
— 未結算並計入其他應付款項	32,786
總對價	1,779,965
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	353,323
貿易及其他應收款項	580,448
預付稅項	140,342
在建物業及已竣工待售物業	2,014,574
合約資產及取得合約的成本	17,536
銀行及其他借款	(602,800)
貿易及其他應付款項	(133,151)
合約負債	(586,599)
其他	(3,708)
可識別資產淨值總額	1,779,965
減：非控制性權益	-
所購入之資產淨值	1,779,965
收購附屬公司所付款項，扣除所得現金	
— 已付現金	(509,893)
— 被收購附屬公司之現金及現金等價物	353,323
收購之現金流出淨額	(156,570)

### 31 期後事項

於2023年7月及8月，本集團贖回本金總額為人民幣2,100,000,000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2023年8月10日，本集團發行本金總額為人民幣500,000,000元中期票據，票面利率為4.70%，為期2年。於第一年末本集團有權調整票面利率且投資者有權售回其債券。於2023年8月10日至11日，本集團發行本金總額為人民幣420,000,000元之綠色中期票據，票面利率為4.90%，為期2年。

於2023年8月8日，本公司就以股代息計劃(附註19(b))配發及發行79,460,990股新普通股，發行價為每股6.956港元，合共約552,731,000港元。其餘應付股息約532,030,000港元已於同日以現金支付。

## 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

## 非執行董事

何劍鋒先生  
趙軍先生

## 獨立非執行董事

譚勁松先生  
歐陽偉立先生  
陸琦先生

## 審核委員會

譚勁松先生(主席)  
趙軍先生  
歐陽偉立先生

## 薪酬委員會

歐陽偉立先生(主席)  
郝恒樂先生  
趙軍先生  
譚勁松先生  
陸琦先生

## 提名委員會

郝恒樂先生(主席)  
譚勁松先生  
陸琦先生

## 授權代表

郝恒樂先生  
林戈先生

## 聯席公司秘書

萬靜麗女士(於2023年5月23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

## 公司資料(續)

### 法律顧問

霍金路偉律師行  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場1座11樓

### 中國大陸主要往來銀行 (以英文字母順序排列)

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

### 中國香港主要往來銀行 (以英文字母順序排列)

中國銀行(香港)有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
中國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  
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](http://www.mideadc.com)

