

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

美的置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3990)

截至2026年6月30日止六個月

中期業績

財務摘要

- 截至2026年6月30日止六個月，本集團營業收入為人民幣1,882.48百萬元，較2025年同期人民幣1,996.59百萬元下降5.7%。其中，開發服務收入為人民幣329.61百萬元，較2025年同期人民幣504.70百萬元下降34.7%，物管服務收入為人民幣912.70百萬元，較2025年同期人民幣929.99百萬元基本持平，資產營運收入為人民幣558.65百萬元，較2025年同期人民幣274.93百萬元增長103.2%，房地產科技收入為人民幣81.52百萬元，較2025年同期人民幣286.97百萬元下降71.6%。
- 截至2026年6月30日止六個月，本集團毛利為人民幣630.45百萬元，較2025年同期人民幣614.73百萬元增長2.6%。毛利率為33.5%，較2025年同期毛利率30.8%增長2.7個百分點。
- 截至2026年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤為人民幣254.59百萬元，較2025年同期人民幣305.46百萬元下降16.7%，本公司擁有人應佔核心淨利潤*為人民幣255.50百萬元，較2025年同期人民幣312.08百萬元下降18.1%。

- 截至2026年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔每股基本盈利為人民幣0.18元。

* 「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。

中期股息

董事會已宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息每股0.12港元，於2026年12月22日或前後以現金派付予於2026年12月4日名列本公司股東名冊上的股東。

美的置業控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2026年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核綜合業績，連同2025年同期的比較數字。

中期簡明合併綜合收益表

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	3	1,882,475	1,996,589
銷售成本	4	(1,252,029)	(1,381,862)
毛利		630,446	614,727
其他收入及收益—淨額	5	10,170	13,438
銷售及營銷開支	4	(42,715)	(49,269)
行政開支	4	(149,581)	(156,809)
金融資產的減值虧損淨額		(35,332)	(26,277)
經營利潤		412,988	395,810
財務收益	6	898	11,732
融資成本	6	(6,147)	(101)
財務(成本)/收益—淨額	6	(5,249)	11,631
分佔合營企業及聯營公司業績		883	349
所得稅前利潤		408,622	407,790
所得稅開支	7	(148,162)	(94,699)
期內利潤		260,460	313,091
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		254,593	305,461
非控制性權益		5,867	7,630
		260,460	313,091
期內綜合收益總額		260,460	313,091
以下人士應佔綜合收益總額：			
本公司擁有人		254,593	305,461
非控制性權益		5,867	7,630
		260,460	313,091
本公司擁有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
基本	8	0.18	0.21
攤薄	8	0.18	0.21

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 2026年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2025年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		223,589	236,720
投資物業		4,778,119	4,832,946
使用權資產		46,482	46,988
無形資產		108,782	125,983
於合營企業的投資		771	969
於聯營公司的投資		42,615	42,078
融資租賃應收款項		82,973	9,508
遞延所得稅資產		106,710	87,158
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	11	1,992	1,197
		<u>5,392,033</u>	<u>5,383,547</u>
流動資產			
存貨		22,245	20,408
合約資產及取得合約的成本		32,032	31,499
在建物業		204,918	465,611
已竣工待售物業		489,579	318,321
貿易及其他應收款項	10	1,101,416	1,455,489
預付稅項		97,409	90,467
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產	11	404,032	216,918
受限制現金		51,140	44,970
現金及現金等價物		1,118,581	1,601,390
		<u>3,521,352</u>	<u>4,245,073</u>
總資產		<u><u>8,913,385</u></u>	<u><u>9,628,620</u></u>

		未經審核 2026年 6月30日 附註 人民幣千元	經審核 2025年 12月31日 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本及溢價	12	1,951,754	2,188,960
其他儲備		311,662	311,662
保留盈利		2,659,754	2,405,161
		<u>4,923,170</u>	<u>4,905,783</u>
非控制性權益		134,287	129,988
權益總額		<u>5,057,457</u>	<u>5,035,771</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		248,197	177,897
遞延所得稅負債		240,421	208,119
		<u>488,618</u>	<u>386,016</u>
流動負債			
銀行及其他借款		50,000	591,920
租賃負債		24,808	15,136
合約負債		815,612	1,029,624
供應商融資安排下其他金融負債		13,198	36,502
貿易及其他應付款項	13	2,184,538	2,210,845
即期所得稅負債		279,154	322,806
		<u>3,367,310</u>	<u>4,206,833</u>
負債總額		<u>3,855,928</u>	<u>4,592,849</u>
權益及負債總額		<u>8,913,385</u>	<u>9,628,620</u>

上述中期簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

中期財務資料附註

1 呈列及編製基準

中期財務資料已按照香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料不包括一般載入年度財務報告的所有附註。因此，本中期財務資料應與按照由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港公司條例(「香港公司條例」)第622章的規定編製的本公司截至2025年12月31日止年度的年度合併財務報表(「2025年財務報表」)及本公司於中期報告期間刊發的任何公告一併閱讀。

2 重大會計政策

所採納之會計政策與2025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2026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9號及香港財務報告準則第7號修訂本	財務工具之分類及計量修訂本
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	依賴天然能源的電力合約
香港財務報告準則會計準則修訂本	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷

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

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

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露	2027年1月1日
香港會計準則第21號修訂本	換算為高通脹呈列貨幣	2027年1月1日
香港財務報告準則第7號、香港 財務報告準則第18號、香港會 計準則第1號、香港會計準則 第8號、香港會計準則第36號 及香港會計準則第37號之說 明性示例修訂本	財務報表中有關不確定性之 披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任子公司的披 露	2027年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 修訂本	投資者及其聯營公司或合營 企業之間資產的出售或投入	待定

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

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列，引入新要求，將有助實現類似實體財務業績的可比性及向使用者提供更多相關資料和透明度。儘管香港財務報告準則第18號不會影響項目於財務報表中的確認或計量，惟預期其對呈列及披露的影響將相當廣泛，特別是與財務表現報表及於財務報表內提供管理層界定的表現指標相關之影響。本集團現正評估應用新準則對本集團財務報表的具體影響。

3. 收入及分部資料

首席營運決策者(「首席營運決策者」)已確定為執行董事，負責審閱本集團內部報告以評估表現及分配資源。執行董事已根據該等報告釐定經營分部。

執行董事從以下四個業務分部評估本集團的業績：

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

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

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

分部資料如下：

截至2026年6月30日止六個月(未經審核)						
	開發服務 業務 人民幣千元	物管服務 業務 人民幣千元	資產運營 業務 人民幣千元	房地產 科技業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
與客戶的合約收入	332,365	921,240	396,531	82,362	–	1,732,498
在一段時間內確認	331,678	897,213	82,221	71,700	–	1,382,812
於某一時點確認	687	24,027	314,310	10,662	–	349,686
租賃所得收入	–	2,432	162,692	–	–	165,124
租金收入	–	2,432	162,692	–	–	165,124
分部收入總額	332,365	923,672	559,223	82,362	–	1,897,622
減：分部間收入	(2,752)	(10,975)	(577)	(843)	–	(15,147)
收入(來自外部客戶)	<u>329,613</u>	<u>912,697</u>	<u>558,646</u>	<u>81,519</u>	<u>–</u>	<u>1,882,475</u>
經營利潤/(虧損)	<u>74,292</u>	<u>158,268</u>	<u>225,564</u>	<u>(47,554)</u>	<u>2,418</u>	<u>412,988</u>

截至2025年6月30日止六個月(未經審核)

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

(a) 按類別劃分的收入分析

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
開發服務業務	329,613	504,697
物管服務業務	912,697	929,992
資產運營業務	558,646	274,934
房地產科技業務	<u>81,519</u>	<u>286,966</u>
	<u>1,882,475</u>	<u>1,996,589</u>

(b) 有關主要客戶的資料

本集團來自主要客戶(個別佔本集團總收入10%或以上)的收入如下：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
私人公司及其附屬公司(附註(i))	<u>452,158</u>	<u>775,099</u>

- (i) 於2024年，本集團重組其由美的建業(英屬維京群島)有限公司(「私人公司」)持有之物業發展及銷售業務，主要包括住宅物業發展項目。

4. 按性質劃分的開支

列入銷售成本、銷售及營銷開支和行政開支的開支分析如下：

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	578,637	722,305
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	194,053	28,693
清潔開支及綠化園藝開支	159,823	155,366
保安開支	131,248	107,617
水電費	58,400	49,253
社區維護費	48,921	45,976
物料及商品銷售成本	42,793	156,554
折舊及攤銷	37,229	43,412
稅項及附加費	26,434	26,338
差旅及招待開支	18,766	23,864
專業服務及諮詢費用	18,347	12,447
營銷及廣告開支	14,575	31,088
已竣工待售物業及存貨撇減	14,079	20,292
安裝成本	12,453	51,056
物業、廠房及設備以及無形資產減值虧損	8,294	19,315
設計服務費用	3,357	1,996
辦公室開支	2,793	4,360
其他	74,123	88,008
總計	1,444,325	1,587,940

5 其他收入及收益—淨額

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
其他收入			
政府補貼收入		3,554	7,499
賠償收入		1,098	1,856
		<u>4,652</u>	<u>9,355</u>
其他收益—淨額			
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之			
已變現及未變現收益		13,913	1,372
投資物業公平值變動產生的收益／(虧損)(附註)		1,091	(3,837)
出售物業、廠房及設備的虧損		(376)	(44)
匯兌(虧損)／收益淨額		(3,290)	2,718
其他		(5,820)	3,874
		<u>5,518</u>	<u>4,083</u>
其他收入及收益—淨額		<u>10,170</u>	<u>13,438</u>

附註：截至2026年6月30日止六個月，該金額包括因投資物業公允價值重估而產生的虧損人民幣59,773,000元，並已扣除因重新評估與若干投資物業相關的應計建設成本而產生的收益人民幣60,864,000元。

6 財務(成本)／收益—淨額

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
融資成本			
— 利息開支		(6,147)	(5,311)
減：			
— 資本化利息		<u>—</u>	<u>5,210</u>
		<u>(6,147)</u>	<u>(101)</u>
財務收益			
— 利息收入		<u>898</u>	<u>11,732</u>
財務(成本)／收益—淨額		<u>(5,249)</u>	<u>11,631</u>

7 所得稅開支

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
即期所得稅		
— 企業所得稅	97,081	79,038
— 中國土地增值稅	38,332	2,637
	<u>135,413</u>	<u>81,675</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	5,249	13,024
— 將分派利潤的預扣所得稅(附註(d))	7,500	—
	<u>12,749</u>	<u>13,024</u>
	<u><u>148,162</u></u>	<u><u>94,699</u></u>

附註：

- (a) 香港利得稅根據本集團香港附屬公司預計應課稅利潤按16.5%的稅率撥備。
- (b) 中國企業所得稅通常按稅率25%繳納。特定的本集團中國附屬公司因享受西部大開發政策或符合「高新技術企業」認定而適用於15%的優惠稅率。
- (c) 中國土地增值稅按土地增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為物業開發及銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業開發費用等可扣減開支。
- (d) 預扣所得稅乃根據本集團中國附屬公司已分派及將分派的股息撥備。

8 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	254,593	305,461
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,430,642</u>	<u>1,430,642</u>
每股盈利—基本(每股人民幣)	<u>0.18</u>	<u>0.21</u>

(b) 攤薄

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

截至2026年6月30日止六個月，本集團有一類潛在普通股，即購股權。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2026年6月30日當天本公司股份之市場價格，因此購股權具有反攤薄效應。

因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

9 股息

於2026年8月10日，董事會宣佈自本公司股份溢價賬派付截至2026年6月30日止六個月的中期股息每股0.12港元(截至2025年6月30日止六個月：0.15港元)。於報告期末後宣派的中期股息並未於報告期末確認為負債。

10 貿易及其他應收款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025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))	800,233	1,080,866
其他應收款項－淨值(附註(b))	209,215	267,257
其他預付款項	91,968	107,366
	<u>1,101,416</u>	<u>1,455,489</u>

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項－關聯方	251,016	499,052
貿易應收款項－第三方	755,564	768,648
	<u>1,006,580</u>	<u>1,267,700</u>
減：減值撥備	<u>(206,347)</u>	<u>(186,834)</u>
貿易應收款項－淨值	<u>800,233</u>	<u>1,080,866</u>

貿易應收款項總額按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	643,263	931,473
1年以上且2年以內	193,571	151,758
2年以上且5年以內	150,457	169,512
5年以上	19,289	14,957
	<u>1,006,580</u>	<u>1,267,700</u>

本集團的貿易應收款項以人民幣計值。

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

對於房地產科技服務及開發服務而言，客戶一般可獲最長90日的信用期。

本集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信用虧損作出撥備。截至2026年6月30日止六個月，就貿易應收款項總額撥備人民幣19,513,000元。

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項	102,896	129,230
第三方押金及其他	133,933	147,940
	<u>236,829</u>	<u>277,170</u>
減：減值撥備	<u>(27,614)</u>	<u>(9,913)</u>
其他應收款項—淨額	<u><u>209,215</u></u>	<u><u>267,257</u></u>

11 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資理財產品	404,032	216,918
非上市公司權益投資	1,992	1,197
	<u>406,024</u>	<u>218,115</u>
非流動	1,992	1,197
流動	<u>404,032</u>	<u>216,918</u>
	<u><u>406,024</u></u>	<u><u>218,115</u></u>

12 股本及溢價

	附註	普通股 數目	普通股 面值 千港元	普通股 等價面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定						
於註冊成立時每股面值1.00港元的 普通股		1,000,000,000	1,000,000			
法定股本增加		<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>			
		<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>			
已發行及繳足						
於2024年12月31日及2025年1月1日 股息		1,435,411,483	1,435,412	1,219,233	1,523,396	2,742,629
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(356,013)</u>	<u>(356,013)</u>
於2025年6月30日(未經審核)		<u>1,435,411,483</u>	<u>1,435,412</u>	<u>1,219,233</u>	<u>1,167,383</u>	<u>2,386,616</u>
於2025年12月31日及2026年1月1日 股息	(a)	1,435,411,483	1,435,412	1,219,233	969,727	2,188,960
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(237,206)</u>	<u>(237,206)</u>
於2026年6月30日(未經審核)		<u>1,435,411,483</u>	<u>1,435,412</u>	<u>1,219,233</u>	<u>732,521</u>	<u>1,951,754</u>

(a) 於2026年3月31日，董事會建議自本公司股份溢價賬派付截至2025年12月31日止年度的末期股息每股0.19港元，並已於2026年6月24日舉行的股東週年大會上獲本公司股東批准。該款項於中期簡明合併資產負債表的「貿易及其他應付款項」中入賬。

13 貿易及其他應付款項

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	1,093,414	1,104,905
— 關聯方	139,862	164,826
— 第三方	953,552	940,079
應付關聯方款項	112,612	110,598
應付股東股息	239,697	-
應付押金	175,127	176,287
應計費用	111,658	147,620
應付工資	125,459	237,726
應付利息	5,743	6,516
其他應付稅項	49,398	89,730
代第三方收取的款項	165,264	218,498
其他應付款項	106,166	118,965
	<u>2,184,538</u>	<u>2,210,845</u>

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	824,951	766,591
1年以上且2年以內	79,254	51,685
2年以上且5年以內	112,030	202,161
5年以上	<u>77,179</u>	<u>84,468</u>
	<u>1,093,414</u>	<u>1,104,905</u>

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團的貿易應付款項以人民幣計值。

管理層討論與分析

市場回顧

回顧2026年上半年，房地產整體市場環境仍處於L型築底、弱復甦及兩極分化的調整週期。市場以核心城市率先修復、低能級城市持續承壓的結構性分化為主調，由於政策驅動使部分核心城市出現房價回升行情，但尚未具備全國修復的條件。在當前市場環境下，輕資產核心優勢凸顯。本集團從增量開發獲取房地產項目開發銷售利潤，轉向開發建設管理、物業服務及商業運營獲取持續性運營服務費，從重資產高風險業務轉向以輕資產為主、低負債及穩定現金流業務模式。本集團專注於「開發服務+物管服務+資產運營+房地產科技」四大業務板塊，致力於為客戶建設高品質住宅，持續提升物業管理服務能力，強化資產運營及管理能力，切實夯實產品力與服務力。

開發服務為本集團核心業務板塊之一，主要圍繞房地產全鏈條開發管理展開的業務，涵蓋產品設計、規劃建造、銷售及階段性開發管理等服務。報告期內，本集團開發服務收入達到人民幣329.61百萬元，較上年同期人民幣504.70百萬元下降34.7%。面對市場變動與機遇，我們更加注重發展質量：外拓項目質量顯著提升，圍繞無錫、徐州、貴陽等深耕城市，已拓展4個第三方住宅項目。其中，徐州美的君蘭玥項採用主動現房戰略，重塑房地產行業信用體系，以真實可見的品質，重新定義購房安心體驗。

報告期內，物管服務收入約人民幣912.70百萬元，較上年同期人民幣929.99百萬元基本持平。本集團以「服務+」模式構築高質量發展能力，賦能城市空間服務生態，涉足住宅、產業園、醫養、學校、商業辦公等多個領域。報告期內，住宅物業服務作為基本盤保持穩健擴張，依託存量項目

深耕與第三方市場拓展，貢獻穩定現金流；產業園服務依託產業招商、企業配套全鏈條服務持續提高園區出租率，成為非住宅業態核心業務。本集團合約面積及在管面積分別為9,552萬平方米及8,405萬平方米。在非住宅業態方面，本集團持有在管產業園、醫養、學校及公建等各類項目合計115個。報告期內，新簽7個金額超千萬元的项目。

報告期內，資產運營業務收入達人民幣558.65百萬元，較去年同期人民幣274.93百萬元上漲103.2%。資產運營業務包括商業運營和產業園租售業務。本集團在營商業項目共14個，主要分佈於佛山、貴陽、株洲、邯鄲、徐州及鎮江等地，包含以悅然廣場及悅然里兩個核心品牌的購物中心、長租公寓及寫字樓。本集團自持6個在營商業項目，主要位於佛山、徐州、貴陽及株洲。報告期內，在營商場整體運營穩健，商場平均出租率約94%，較去年同期91%上升3個百分點，展現出強勁的聚客能力與銷售轉化效率。此外，4座產業園區與商業業態形成有效互補，構建了更為豐富的資產運營及管理體系。報告期內，產業園廠房實現交付面積4.9萬平方米。本集團將圍繞現有深耕城市，依託項目不斷打磨管理能力及標準化體系，對外拓展第三方營運項目，輸出營運能力、品牌、系統及資源，持續擴大業務規模，提升輕資產營運體量。

報告期內，房地產科技業務收入約人民幣81.52百萬元，較去年同期人民幣286.97百萬元下降71.6%。本集團圍繞設計科技及人工智能家居，為客戶打造「好住」產品，通過好住科技SIS Tech系統，為用戶打造超性能居住基座、超適配內裝及超智感系統，實現從「房子」到「好家」的升級。房地產科技為本集團持續培育的戰略方向，透過智慧製造、數字化設計與AI賦能的

業務轉型，探索開發多元化產品。這當中重點培育產品專為智慧住宅打造，重新定義光影調控體驗，升級智慧人居配套；本集團圍繞「好住」的核心理念，持續探索拓展全價值鏈業務場景服務。

未來展望

展望未來，本集團將穩步推進「開發服務＋物管服務＋資產運營＋房地產科技」四大業務板塊的協同發展，始終秉持為客戶打造好房子、提供好服務的宗旨，持續探索房地產行業發展的新路徑。

釋放開發服務潛能：聚焦核心深耕城市，充分依託專業的項目開發管理能力，穩步開拓第三方市場，為委託方創造更高價值。

增強物管服務實力：夯實住宅服務基本盤，積極拓展園區及醫養等新興業態，持續提升業主對物業服務的感知度與滿意度，以優質服務驅動滿意度提升，進一步擴大物管服務的市場覆蓋範圍與服務品質，築牢收入根基。

挖掘資產運營價值：以自有項目為依託，充分發揮招商與運營優勢，強化精細化運營管理，提升經營質量與資產回報水平，並基於既有優勢在核心城市有序推進外部拓展。

推動房地產科技賦能：以核心科技產品為著力點，精準配置資源至能夠增強主營業務競爭力和提升客戶價值的關鍵領域，通過科技創新全面賦能產品設計、建造及服務全鏈條，助力打造更高品質的住宅與空間。

財務回顧

報告期內，本集團收入達到人民幣1,882.48百萬元，較2025年同期人民幣1,996.59百萬元下降5.7%；毛利達人民幣630.45百萬元，較2025年同期人民幣614.73百萬元增長2.6%，毛利率為33.5%，較2025年同期30.8%上升2.7個百分點；報告期內本公司淨利潤為人民幣260.46百萬元，較2025年同期的人民幣313.09百萬元下降16.8%；本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣255.50百萬元，較2025年同期的人民幣312.08百萬元下降18.1%；每股基本及攤薄盈利為人民幣0.18元(2025年同期：人民幣0.21元)。

收入

開發服務

報告期內，開發服務收入為人民幣329.61百萬元，較2025年同期的人民幣504.70百萬元下降34.7%。該降幅主要由於房地產銷售收入和代管面積下滑，相應收取的開發服務收入減少所致。

物管服務

報告期內，物管服務收入為人民幣912.70百萬元，較2025年同期的人民幣929.99百萬元基本持平。主要由於合約管理的物業建築面積上升和開發商增值業務減少的綜合影響。

資產運營

報告期內，資產運營收入為人民幣558.65百萬元，較2025年同期的人民幣274.93百萬元增長103.2%。該增幅主要源於產業園廠房於本期交付所致。

房地產科技

報告期內，房地產科技收入為人民幣81.52百萬元，較2025年同期的人民幣286.97百萬元下降71.6%。該降幅主要受房地產市場環境影響，業務量有所縮減。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括提供開發服務、物管服務、資產運營及房地產科技業務直接產生的成本。報告期內，本集團銷售成本為人民幣1,252.03百萬元，較2025年同期的人民幣1,381.86百萬元下降9.4%。該降幅主要由於本集團實施嚴格成本控制和提升人均效能的綜合影響所致。

毛利

報告期內，本集團毛利為人民幣630.45百萬元，較2025年同期的人民幣614.73百萬元增長2.6%。毛利增長主要得益於高毛利的產業園廠房於本期交付和本集團實施嚴格成本控制的綜合影響。

其他收入及收益—淨額

報告期內，其他收入及收益—淨額收益為人民幣10.17百萬元，2025年同期為人民幣13.44百萬元，同比下降24.3%。其他收入及收益主要包括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、政府補貼收入、匯兌損益、賠償收入、投資物業公允值變動產生的損益等。該降幅主要由於報告期內政府補助減少、匯兌損失增加所致。

銷售及營銷開支

報告期內，銷售及營銷開支為人民幣42.72百萬元，較2025年同期的人民幣49.27百萬元下降13.3%，主要由於報告期內營銷及廣告開支、差旅費和業務招待費減少所致。

行政開支

報告期內，行政開支為人民幣149.58百萬元，較2025年同期的人民幣156.81百萬元下降4.6%，主要由於報告期內差旅及業務招待費減少所致。

財務(成本)／收益－淨額

本集團的財務(成本)／收益－淨額主要包括融資租賃、銀行借款以及其他借款的利息開支，銀行存款的利息收入。

報告期內，本集團財務成本淨額為人民幣5.25百萬元，較2025年同期的財務收益淨額人民幣11.63百萬元下降145.1%，主要由於報告期內利息收入減少所致。

本公司擁有人應佔核心淨利潤

報告期內，本公司擁有人應佔核心淨利潤為人民幣255.50百萬元，較2025年同期的人民幣312.08百萬元下降18.1%。

流動資金及資金資源

現金狀況及可用資金

於2026年6月30日，本集團總現金及銀行存款為人民幣1,169.72百萬元。其中，現金及現金等價物為人民幣1,118.58百萬元，受限制現金為人民幣51.14百萬元。

借款

於2026年6月30日，本集團總借款為人民幣50.00百萬元，均為銀行及其他借款。

利率風險

本集團的利率風險主要來源於計息銀行存款及其他借款。按浮動利率計息的銀行存款使本集團面臨現金流量利率風險；按固定利率計息的銀行及其他借款使本集團面臨公允價值利率風險。

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。本集團所面臨的若干外匯風險來自以港元及美元計值的未來商業交易及已確認資產及負債。

法律或然事項

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

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

報告期內，概無持有重大投資，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2025年12月31日以來的變動

除本公告所披露者外，本集團的財務狀況或本集團截至2025年12月31日止年度的年報內「管理層討論與分析」一節披露的資料概無其他重大變動。

期後事項

自2026年6月30日起至本公告日期止，本集團並無任何重大期後事項。

人力資源

於2026年6月30日，本集團聘用6,626名全職僱員，彼等絕大多數居於中國。僱員的薪酬待遇包括薪金、獎金及其他現金補貼。僱員的薪酬及獎金乃根據本集團的薪酬及福利政策、僱員表現、本集團盈利能力及市場水平釐定。本集團亦將為員工提供全面的福利計劃及事業發展機會，包括社會保險、住房公積金、商業保險以及內部和外部的培訓機會。

此外，本集團過往已授出若干購股權及獎勵股份，以激勵本集團合資格參與者。詳情請參閱下文的「2020年購股權計劃」及「2021年股份獎勵計劃」段落。

終止2020年購股權計劃及2021年股份獎勵計劃並採納2024年購股權計劃及2024年股份獎勵計劃

自2023年1月1日起，香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第17章已被修訂，並適用於購股權計劃及股份獎勵計劃。就此而言，上市規則第17章有若干變更，最終導致本公司股東於2020年5月29日舉行的本公司股東週年大會上批准及採納的購股權計劃（「**2020年購股權計劃**」）及董事會於2021年4月22日批准及採納由獨立受託人管理的股份獎勵計劃（「**2021年股份獎勵計劃**」）須作出重大修訂。

鑑於此等修訂，本公司股東於2024年5月24日舉行的本公司股東週年大會上已批准終止2020年購股權計劃及2021年股份獎勵計劃，並採納一項新的購股權計劃（「**2024年購股權計劃**」）及一項新的股份獎勵計劃（「**2024年股份獎勵計劃**」）（統稱「**2024年股份計劃**」）。

2020年購股權計劃

2020年購股權計劃於2020年5月29日起至2030年5月28日止10年期間有效及生效。董事會已根據2020年購股權計劃於2021年4月22日向193位合資格參與者授出66,660,000份購股權，行使價為每股股份18.376港元。受限於歸屬條件的達成情況(包括達成績效目標)，第一批40%購股權可於2023年4月22日至2027年4月21日行使、第二批40%購股權可於2024年4月22日至2027年4月21日行使及第三批20%購股權可於2025年4月22日至2027年4月21日行使。根據本公司股東於2024年5月24日舉行的本公司股東週年大會上通過的決議案，2020年購股權計劃已終止，且不得據此進一步授出購股權。於有關終止前已授出但當時尚未行使的所有未行使購股權將根據2020年購股權計劃繼續具有十足效力及作用。詳情請參閱本公司日期為2021年4月22日的公告及本公司日期為2024年4月29日的通函。

於2026年6月30日，2020年購股權計劃項下合共有22,807,400份購股權尚未行使及可行使，於悉數行使後，相當於本公告日期已發行股份總數約1.59%。

2021年股份獎勵計劃

2021年股份獎勵計劃於2021年4月22日起至2031年4月21日止10年期間有效及生效。董事會已根據2021年股份獎勵計劃於2021年4月22日無償向31位合資格參與者授出5,225,000股獎勵股份、於2022年5月13日無償向423位合資格參與者授出8,932,500股獎勵股份及於2023年5月12日無償向25位合資格參與者授出4,770,000股獎勵股份，惟須達成歸屬條件(包括董事會釐定的服務年期及績效目標)後方可歸屬。根據本公司股東於2024年5月24日舉行的本公司股東週年大會上通過的決議案，2021年股份獎勵計劃已終止，且不得據此進一步授出獎勵股份。2021年股份獎勵計劃並無未歸屬的獎勵股份，而4,770,000股已失效的獎勵股份則由本公司委任的獨立受託人以信託方式持有，以服務2024年股份獎勵計劃。詳情請參閱本公司日期為2021年4月22日、2022年5月13日及2023年5月12日的公告以及本公司日期為2024年4月29日的通函。

2024年股份計劃

2024年股份計劃已於2024年5月24日(「採納日期」)舉行的本公司股東週年大會上獲本公司股東批准及採納，其於採納日期起至2034年5月23日止10年期間有效及生效。

就根據2024年股份計劃可能授出的所有購股權及獎勵股份及任何其他涉及發行或授出本公司新股份的購股權或獎勵股份或類似權利的計劃(「其他計劃」)而可能發行的新股份總數將不超過143,541,148股(「計劃授權限額」)，相當於不超過於採納日期及本公告日期已發行股份總數約10%。於採納日期及於本公告日期，根據2024年股份計劃及其他計劃可能授出的購股權及獎勵股份總數為143,541,148。本公司可於股東批准最後一次更新當日(或採納日期)起計3年後於股東大會上尋求股東批准「更新」計劃授權限額，或倘於3年內進行更新的情況下，於控股股東及其聯繫人必須放棄投票贊成相關決議案的情況下獲得股東批准。

鑑於根據2020年購股權計劃授出但尚未行使的購股權為本公司過往授出的購股權，且該等尚未行使購股權的條款及條件將維持不變，因此該等尚未行使購股權將不會計入計劃授權限額。

截至2026年6月30日止六個月，本公司並無根據2024年股份計劃授出任何購股權或獎勵股份。於2026年1月1日及2026年6月30日，根據2024年股份計劃可供授出的購股權及獎勵股份數目分別為143,541,148及143,541,148，各佔本公告日期已發行股份總數約10%。

於2026年6月30日，2024年股份計劃項下並無授出尚未行使的購股權或尚未歸屬的獎勵股份，而以信託方式持有4,770,000股未歸屬股份的獨立受託人應就上市規則項下須經股東批准的事項放棄投票。

購買、出售或贖回上市證券

截至2026年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括庫存股份，定義見上市規則)。於2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的操守守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等已於截至2026年6月30日止六個月一直遵守標準守則。

遵守《企業管治守則》

除下文所披露者外，本公司已於截至2026年6月30日止六個月一直遵守上市規則附錄C1所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)的所有守則條文。

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。由於王大在先生截至2026年6月30日止六個月同時擔任主席兼總裁，本公司有所偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條的規定。然而，鑒於王先生於本集團業務營運方面擁有豐富的經驗，董事會認為由王先生擔任主席兼總裁兩職有利於執行本集團的戰略目標及加快推動經營發展，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，此乃因為董事會由九名經驗豐富且具有良好誠信的高素質人才組成，其中三名為獨立非執行董事，彼等將於其他董事出現潛在利益衝突時帶頭處理有關情況。

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。高級管理層及／或外部專業顧問亦不時獲邀列席董事會及委員會會議，及時向董事會成員提供充分、準確、清晰、完整及可靠的資料供考慮。

惟董事會將不時檢討此架構的成效及董事會的組成。

審核委員會審閱中期業績

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

審核委員會已審閱本集團截至2026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2026年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料。

中期股息

董事會已宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息每股0.12港元(「**中期股息**」)(2025年同期：每股0.15港元)。中期股息將於2026年12月22日或前後以現金派付予於2026年12月4日名列本公司股東名冊上的股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定有權收取中期股息的股東身份，本公司將於2026年12月3日至2026年12月4日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不接受任何股份轉讓登記。為符合資格收取中期股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2026年12月2日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

刊登業績公告及中期報告

本業績公告於本公司網站<http://www.mideadc.com>及香港交易及結算所有有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>登載。2026年中期報告將於適當時候寄發予本公司股東並於上述網站登載。

承董事會命
美的置業控股有限公司
主席、執行董事兼總裁
王大在

香港，2026年8月10日

於本公告日期，本公司執行董事為王大在先生(主席兼總裁)、劉敏女士及余佐鈞先生；本公司非執行董事為何劍鋒先生、趙軍先生及任凌艷女士；而本公司獨立非執行董事為譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生。