

美的置业集团有限公司公司债券
2017 年年度报告

二〇一八年五月

重要提示

本公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司于 2018 年 4 月 28 日在深圳交易所 (<http://www.szse.cn>) 披露了《美的置业集团有限公司 2017 年年度报告》，经检查，年度报告中的受限资产总额和累计借款余额数存在错误，系笔误所致，现予以更正，具体情况如下：

年度报告中的受限资产总额中，“受限资产合计”中受限资产合计数 498,550.86 万元更正为 2,237,086 万元，占期末净资产的 33.55%更正为占期末净资产的 150.55%；“银行授信情况”中的“截至 2017 年 12 月 31 日，发行人获得的商业银行授信额度为 451 亿元，尚有 130 亿元额度未使用”更正为“截至 2017 年 12 月 31 日，发行人获得的商业银行授信额度为 449 亿元，尚有 128 亿元额度未使用；”“报告期内其他重大事项”注释中的“截至 2017 年 12 月 31 日，公司借款余额为 296.50 亿元，较 2016 年未经审计的借款余额 163.31 亿元增加 133.19 亿元，超过公司 2016 年未经审计的净资产 66.11 亿元的 201%。其中，银行融资余额 261.58 亿元，较 2016 年未经审计的银行融资余额 126.42 亿元增加 135.16 亿元，超过公司 2016 年未经审计的净资产 66.11 亿元的 204%；债券融资余额 34.92 亿元，与 2016 年未经审计的债券余额 34.92 亿元保持一致；其他借款融资余额 0 元，与 2016 年未经审计的关联方借款余额 1.97 亿元减少 1.97 亿元。”更正为“截至 2017 年 12 月 31 日，公司借款余额为 321.45 亿元，较 2016 年末的借款余额 161.34 亿元增加 160.11 亿元，超过公司 2016 年末的净资产 66.11 亿元的 242%。其中，银行融资余额 320.2 亿元，较 2016 年末的银行融资余额 126.24 亿元增加 193.96 亿元，超过公司 2016 年末的净资产 66.11 亿元的 293%；债券融资余额 34.9 亿元，与 2016 年末的债券余额 34.9 亿元保持一致；其他借款融资余额 0 元，与 2016 年末的关联方借款余额 1.97 亿元减少 1.97 亿元。”

除上述内容更正外，原年度报告其他内容不变。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

公司特别提醒投资者注意以下风险因素：

1、受限资产占比较高的风险

截至 2017 年 12 月 31 日，公司存货、货币资金及固定资产等受限资产合计 2,237,086 万元，占期末净资产的 150.55%，主要是公司为融资提供抵押担保的土地及票据保证金等，导致公司受限资产规模较大，影响公司的变现能力，可能对公司未来的偿债能力产生一定的不利影响。

2、投资收益占比较高的风险

公司 2017 年投资收益为 21,884.78 万元，较上年同期增长 61.15%，占当年利润总额近 10%，其主要来源于购买的银行理财产品收益，上述项目具有较大的不可持续性和不确定性，因此存在一定风险。

3、除上述风险因素之外，截至 2017 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素相对于募集说明书中第二节“风险因素”内容没有发生重大变化。

目 录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	2
目 录	4
释 义	6
第一章公司及相关中介机构简介	7
一、公司基本情况.....	7
二、相关中介机构情况.....	8
第二章公司债券事项	9
一、公司债券基本情况.....	9
二、公司债券募集资金使用情况	10
三、公司债券资信评级情况	13
四、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施	13
五、公司债券债券持有人会议召开情况	14
六、公司债券受托管理人履职情况	14
第三章财务和资产情况	16
一、主要会计数据和财务指标	16
二、主要资产和负债变动情况	19
三、受限资产情况.....	21
四、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况	25
五、对外担保情况.....	25
六、银行授信情况.....	26
七、会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正情况	26
第四章业务和公司治理情况	27
一、公司业务情况.....	27
二、报告期内公司经营情况	28

三、公司发展战略目标.....	33
四、报告期内公司与主要客户业务往来时发生的严重违约事项	34
五、公司独立情况.....	34
六、报告期内公司非经营性往来占款及资金拆借情况	34
七、报告期内公司违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况	39
八、报告期内公司违法违规及执行募集说明书约定情况	40
第五章重大事项	41
一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项	41
二、报告期内公司破产重整事项	41
三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况	41
四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、 监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况	41
五、报告期内其他重大事项	41
第六章财务报告	43
第七章备查文件目录	44
一、备查文件.....	44
二、查阅地点.....	44

释 义

在本年度报告中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、美的置业	指	美的置业集团有限公司
董事会	指	美的置业集团有限公司董事会
监事会	指	美的置业集团有限公司监事会
股东会	指	美的置业集团有限公司股东会
交易所、深交所	指	深圳证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
债券受托管理人	指	国开证券股份有限公司
公司律师、律师	指	北京大成律师事务所
大公国际、评级机构	指	大公国际资信评估有限公司
审计机构	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司章程》	指	美的置业集团有限公司之公司章程
元	指	人民币元，特别注明的除外

第一章公司及相关中介机构简介

一、公司基本情况

（一）公司名称

公司中文名称：美的置业集团有限公司，简称“美的置业”

（二）公司法定代表人

公司法定代表人：郝恒乐

（三）信息披露事务负责人信息

信息披露事务负责人：杜慰

联系地址：广东省佛山市顺德区北滘镇怡兴路8号盈峰商务中心20层

电话号码：0757-26607214

传真号码：0757-22367838-1867

电子信箱：duwei5@midea.com.cn

（四）公司其他信息

注册地址：广东省佛山市顺德区北滘镇美的大道6号美的总部大楼D区10楼A区

办公地址：广东省佛山市顺德区北滘镇怡兴路8号盈峰商务中心20层

邮政编码：528311

公司网址：<http://www.mideadc.com/>

电子信箱：duwei5@midea.com.cn

（五）公司登载年度报告的交易场所网址及年度报告备置地

投资者可至本公司查阅本年度公司债券年度报告，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）进行查阅。

（六）报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

1、公司控股股东、实际控制人变更情况

报告期内，公司控股股东为美的建业（香港）有限公司，实际控制人为何享健先生和卢德燕女士，未发生变更，与《广东美的置业有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书》中披露的信息一致。

2、公司董事、监事、高级管理人员的变更情况

根据公司业务发展需要，经广东美的置业有限公司（以下简称“本公司”）于2016年11

月 23 日召开的股东会议决议通过，选举林戈先生为公司监事，免去刘隽先生公司监事职务。

因个人原因，黄仕镇先生请求辞去公司董事职务。本公司于 2017 年 7 月 5 日召开股东会议，决定免去黄仕镇先生公司董事职务，委派林戈先生为公司董事，同时免去林戈先生公司监事职务，委派张子良先生为公司监事。

上述人事变更为本公司正常人员调整，不会对本公司日常管理、生产经营和偿债能力产生影响。

二、相关中介机构情况

美的置业集团有限公司公司债券相关中介机构情况如下所示：

（一）会计师事务所

会计师事务所名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

签字会计师姓名：李勉、熊树荣

（二）债券受托管理人

债券受托管理人名称：国开证券股份有限公司

办公地址：广州市天河区黄埔大道西 100 号富力盈泰广场 A 栋 1606-1608 房

联系人：许子健

联系电话：020-32132585

（三）资信评级机构（跟踪评级机构）

资信评级机构名称：大公国际资信评估有限公司

办公地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

联系人：王婧

联系电话：010-51087768

（四）律所事务所

律师事务所：北京大成律师事务所

办公地址：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地大厦 D 座 7 层

联系人：张穗霞

联系电话：020-85277001

第二章公司债券事项

一、公司债券基本情况

（一）基本情况

1. 公开发行公司债券

公司不存在公开发行并在证券交易所、全国中小股份转让系统上市或转让，且在年度报告批准报出日到期未能全额兑付的公司债券。

公司所有公开发行并在证券交易所、全国中小股份转让系统上市或转让，且在年度报告批准报出日未到期的公司债券情况如下：

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	特殊条款
广东美的置业有限公司 2016 年面向合格投资者 公开发行公司债券	16 美的债	112310.SZ	2016/1/4	2019/1/5	5 亿元	4.28%	无

还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

上市的交易场所：深圳证券交易所。

投资者适当性安排：“16 美的债”面向《管理办法》规定的拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行，投资者适当性符合相关规定。

报告期内公司债券的付息兑付情况：“16 美的债”起息日为 2016 年 1 月 5 日，第一次付息日为 2017 年 1 月 5 日，第二次付息日为 2018 年 1 月 5 日，公司均已如期兑付，下一次付息日为 2019 年 1 月 5 日。

2. 非公开发行公司债券

截止本报告报出日，公司非公开发行的未到期公司债券情况如下表：

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券 余额 (亿 元)	利率 (%)	还本付息方 式	交易 场所	付息兑付情 况	投资 者适 当性 安排
广东美的置 业有限公司 2016 年非 公开发行公 司债券（第 一期）	16 美 的 01	118597 .SZ	2016/3/30	2019/3/30	10	4.80	采用单利按 年计息，不 计复利。每 年付息一 次，最后一 期利息随本 金的兑付一 起支付。	深圳 证券 交易 所	2018 年 3 月 30 日已支付 2017 年 3 月 30 日至 2018 年 3 月 30 日 的债券利息	合格 投资 者
广东美的置 业有限公司 2016 年非 公开发行公 司债券（第 二期）	16 美 的 02	118687 .SZ	2016/6/1	2019/6/1	20	4.80	采用单利按 年计息，不 计复利。每 年付息一 次，最后一 期利息随本 金的兑付一 起支付。	深圳 证券 交易 所	2017 年 6 月 1 日已支付 2016 年 6 月 1 日至 2017 年 6 月 1 日 的债券利息	合格 投资 者

（二）公司债券其他情况的说明

以上公司债券均无特殊条款。

二、公司债券募集资金使用情况

（一）美的置业集团有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券

本公司于 2016 年 1 月 4 日发行的广东美的置业有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券 5 亿元，“16 美的债”募集资金的 1 亿元用于补充流动资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步改善公司财务状况、优化资本结构，更快地扩大产销规模，降低经营风险；4 亿元用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构。募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。

本公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他

人等违规行为。

本次债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2016 年 1 月 8 日汇入募集资金专项账户，公司根据相关财务制度提起用款申请，资金监管行国家开发银行广东省分行根据监管协议并核查用款用途后，发放募集资金，具体募集资金使用情况如下：

1、偿还银行贷款

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

融资主体	贷款银行	到期日期	还款金额	状态
镇江美的房地产发展有限公司	农业银行	2015-11-28	2,500.00	已完成偿还
贵阳市美的房地产发展有限公司	农业银行	2015-12-15	2,000.00	已完成偿还
株洲市美的高科房地产发展有限公司	中国银行	2015-12-21	1,700.00	已完成偿还
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	中国银行	2015-12-30	5,000.00	已完成偿还
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	中国银行	2015-12-30	3,000.00	已完成偿还
美的置业集团有限公司	顺德农商行	2016-01-30	5,270.00	已完成偿还
美的置业集团有限公司	顺德农商行	2016-03-11	8,700.00	已完成偿还
合计			28,170.00	

根据《广东美的置业有限责任公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书》，发行人已进行如下披露：“因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，可能使公司无法直接以本期债券募集资金于上述贷款到期日进行偿还。如公司无法直接以本期债券募集资金于上述贷款到期日进行偿还，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则通过自筹资金方式偿还上述贷款，待本期债券募集资金到位后予以替换，同时公司已经为本期债券设置了募集资金专项账户。”因此，镇江美的房地产发展有限公司、贵阳市美的房地产发展有限公司、株洲市美的高科房地产发展有限公司和宁波市梅山美的房地产发展有限公司的银行贷款到期日期在募集资金到位之前，主要是先以自有其他资金按期归还债务，再以本次募集资金补充替换，与募集说明书披露情况一致，属合理情况。

2、偿还债务

单位：万元

债务人	负债类型	到期日期	还款金额	状态
美的置业集团有限公司	德邦创新资本美的置业股权收益权投资项目一期专项资产管理计划	2016-03-27	11,830.00	已完成偿还
合计			11,830.00	

3、补充流动资金

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司将偿还债务后的募集资金净额用于补充营运资金，已使用 10,000 万元，募集资金专户余额为 0 元。目前专项账户运作正常。

（二）广东美的置业有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）

公司于 2016 年 3 月 30 日发行广东美的置业有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）10 亿元，票面利率 4.80%，发行期 3 年。本期债券募集资金全部用于补充流动资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步改善公司财务状况、优化资本结构，更快地扩大产销规模，降低经营风险。报告期内，公司按照募集说明书的规定，将本期募集说明书全部用于补充流动资金。

截至 2017 年 12 月 31 日，本期债券募集资金专项账户余额为 0 元。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。目前专项账户运作正常，由平安银行股份有限公司佛山分行负责监督募集资金的使用情况，确保专款专用。

（三）广东美的置业有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）

公司于 2016 年 6 月 1 日发行广东美的置业有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）20 亿元，票面利率 4.80%，发行期 3 年。本期债券募集资金全部用于补充流动资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步改善公司财务状况、优化资本结构，更快地扩大产销规模，降低经营风险。报告期内，公司按照募集说明书的规定，将本期募集说明书全部用于补充流动资金。

截至 2017 年 12 月 31 日，本期债券募集资金专项账户余额为 0 元。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。目前专项账户运作正常，由平安银行股份有限公司佛山分行负责监督募集资金的使用情况，确保专款专用。

三、公司债券资信评级情况

公司已委托大公国际资信评估有限公司担任美的置业集团有限公司公司债券跟踪评级机构。2017 年 7 月 14 日，大公国际资信评估有限公司在深圳交易所披露《广东美的置业有限公司主体与相关债项 2017 年度跟踪评级报告》（大公报 SD【2017】709 号），确定美的置业集团有限公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持稳定，“16 美的债”的信用等级维持 AA+。

大公国际的定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于公司年度报告披露后 2 个月内公布，在持续跟踪评级报告出具之日后 10 个工作日内，该评级报告在大公国际网站（<http://www.dagongcredit.com>）予以公布。

截止目前，公司存续的公开发行债务融资产品在证监会认可的评级机构方面均仅由大公国际资信评估有限公司进行过评级，公司不存在其他主体评级基于同一个会计年度的数据但级别不同的情况。

四、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

（一）广东美的置业有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券

报告期内，本期公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

根据募集说明书，本期公司债券采取了股票质押的增信措施。美的控股有限公司以其持有的价值为 11.84 亿元（以质押登记日 2015 年 12 月 24 日前二十个交易日均价计算）美的集团股份有限公司（股票代码：000333）的限售流通股（2016 年 9 月 19 日解除限售）作为担保物，为本期债券提供担保。

截至 2017 年 12 月 31 日，作为担保物的质押股票数量为 6,000 万股，账面价值 33.26 亿元（以 2017 年 12 月 29 日收盘价 55.43 元计算）；被担保债务总余额为 5.21 亿元（本金及一年期利息之和），质押顺序为第一顺位；担保物于 2016 年 12 月 24 日在中国证券登记结算有限责任公司完成登记，现由债券受托管理人进行保管。

（二）广东美的置业有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）

报告期内，本期公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

根据募集说明书，本期公司债券采取了股票质押的增信措施。美的控股有限公司以其持有的价值为 21.60 亿元（以质押登记日 2016 年 3 月 16 日前二十个交易日均价计算）美

的集团股份有限公司（股票代码：000333）的限售流通股（2016 年 9 月 19 日解除限售）作为担保物，为本期债券提供担保。

截至 2017 年 12 月 31 日，作为担保物的质押股票数量为 8,000 万股，账面价值 44.34 亿元（以 2017 年 12 月 29 日收盘价 55.43 元计算）；被担保债务总余额为 10.48 亿元（本金及一年期利息之和），质押顺序为第一顺位；担保物于 2016 年 3 月 16 日在中国证券登记结算有限责任公司完成登记，现由债券受托管理人进行保管。

（三）广东美的置业有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）

报告期内，本期公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

根据募集说明书，本期公司债券采取了股票质押的增信措施。美的控股有限公司以其持有的价值为 43.20 亿元（以质押登记日 2016 年 5 月 25 日前二十个交易日均价计算）美的集团股份有限公司（股票代码：000333）的限售流通股（2016 年 9 月 19 日解除限售）作为担保物，为本期债券提供担保。

截至 2017 年 12 月 31 日，作为担保物的质押股票数量为 21,600 万股，账面价值 119.73 亿元（以 2017 年 12 月 29 日收盘价 55.43 元计算）；被担保债务总余额为 20.96 亿元（本金及一年期利息之和），质押顺序为第一顺位；担保物于 2016 年 5 月 25 日在中国证券登记结算有限责任公司完成登记，现由债券受托管理人进行保管。

五、公司债券债券持有人会议召开情况

报告期内，本期债券未发生需要召开债券持有人会议的情况。

六、公司债券受托管理人履职情况

（一）广东美的置业有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券

公司债券存续期内，债券受托管理人国开证券股份有限公司严格按照《广东美的置业有限公司 2016 年公开发行公司债券受托管理协议》及《〈广东美的置业有限公司 2016 年公开发行公司债券受托管理协议〉之补充协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

国开证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，分别于 2017 年 2 月 15 日、2017 年 3 月 20 日、2017 年 4 月 11 日、2017 年 6 月 6 日、2017 年 7 月 12 日、2017 年 11 月 3 日和 2018 年 1 月 12 日在深圳证券交易所定向披露专区公告了《国开证券有限责任公司

司关于广东美的置业有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券重大事项受托管理事务临时报告》。国开证券股份有限公司在履行债券受托管理人职责时不存在利益冲突情形。

受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见公司网站，以及证监会指定的信息披露网站（<http://www.szse.cn/>）。

（二）广东美的置业有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）

债券存续期内，公司聘请国开证券股份有限公司为债券受托管理人。报告期内，该债券受托管理人尽职履职，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，切实督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，切实防范可能存在的风险，协助、督促公司按相关要求对外披露与债券事项相关各项报告，维护债券持有人的合法权益。该债券受托管理人履职时未发生重要利益冲突情形。

（三）广东美的置业有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）

债券存续期内，公司聘请国开证券股份有限公司为债券受托管理人。报告期内，该债券受托管理人尽职履职，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，切实督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，切实防范可能存在的风险，协助、督促公司按相关要求对外披露与债券事项相关各项报告，维护债券持有人的合法权益。该债券受托管理人履职时未发生重要利益冲突情形。

第三章财务和资产情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近两年财务和资产情况。中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2016、2017 年度的财务报表进行了审计，并分别出具了中汇会审[2017]2887 号、中汇会审[2018]1903 号标准无保留意见的审计报告。本节所引用 2016、2017 年度财务数据均摘自上述经审计的审计报告。

一、主要会计数据和财务指标

公司最近两年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据和财务指标	2017 年 12 月 31 日/2017 年度	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	同期变化
总资产	1,107,7612.45	5,580,771.01	98.50%
归属于母公司股东的净资产	1,303,236.16	588,796.40	121.34%
营业收入	1,546,895.90	1,087,269.71	42.27%
归属于母公司股东的净利润	186,656.43	98,018.70	90.43%
EBITDA	257,922.07	157,657.53	63.60%
经营活动产生的现金流量净额	-224,377.89	-539,853.89	58.44%
投资活动产生的现金流量净额	-317,511.08	-453,287.58	29.95%
筹资活动产生的现金流量净额	1,849,402.13	1,176,582.97	57.18%
期末现金及现金等价物余额	1,730,380.57	422,867.41	309.20%
流动比率	1.52	1.39	9.35%
速动比率	0.62	0.51	21.57%
资产负债率	86.59%	88.15%	-1.77%
EBITDA 全部债务比	7.65%	9.36%	-18.27%
利息保障倍数	1.52	2.05	-25.85%
现金利息保障倍数	2.05	-7.23	128.35%
EBITDA 利息保障倍数	1.61	2.21	-27.15%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

注 1：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

注 2：本期公司无重要前期差错更正事项。

上述财务指标的计算方法如下：

1、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧/摊销+其他非流动资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；

4、资产负债率=总负债/总资产

5、EBITDA 全部债务比=EBITDA/（短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券）

6、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

7、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

8、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

9、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

10、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（一）总资产、归属于母公司股东的净资产

截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产、归属于母公司股东的净资产分别较 2016 年底同期增加 98.50%及 121.34%，主要系公司业务开发规模扩大所致。

（二）营业收入

2017 年，公司营业收入较上年同期上升 42.27%，主要是由于 2017 年公司处于业务发展的上升期，交付总建筑面积大幅增加所致。

（三）归属于母公司股东的净利润和 EBITDA

归属于母公司股东的净利润和 EBITDA 上年增加 90.43%和 63.60%，主要是由于本期营业收入增加所致。

（四）经营活动产生的现金流量净额

2017 年，公司经营活动产生的现金流量净额-22.44 亿较上年同期的-53.99 亿增加 58.44%，主要是因为 2017 年公司加强往来款清理的力度，收回大部分往来款，同时收回较多保证金、认筹金所致。

（五）投资活动产生的现金流量净额

2017 年，投资活动产生的现金流量净额-31.75 亿元，较上年同期的-45.33 亿元增加 29.95%，主要是因为 2017 年处置子公司收回的现金较去年增加 7.46 亿元，而投资支付的现金及取得子公司及其他营业单位支付的现金合计较去年减少 7.85 亿元。

（六）筹资活动产生的现金流量净额

2017 年，筹资活动产生的现金流量净额 184.94 亿元，较上年同期的 117.66 亿元增加

了 57.18%，主要系 2017 年因取得银行借款及发行公司债等而收到的现金较 2016 年增加 95.50 亿元。

（七）期末现金及现金等价物余额

截至 2017 年 12 月 31 日，期末现金及现金等价物余额同比增加 309.20%，主要是公司筹资活动收到的现金净额增加所致。

（八）速动比率

2017 年速动比率相对于 2016 年上升 21.57%，主要是由于货币资金、其他应收款等资产较去年大幅增加。

（九）EBITDA 全部债务比

2017 年，EBITDA 全部债务比相对于 2016 年下降 18.27%，主要是 2017 年应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款大幅增加所致。

（十）利息保障倍数、EBITDA 利息保障倍数

2017 年，利息保障倍数及 EBITDA 利息保障倍数相对于 2016 年分别减少 25.85%及 27.15%，主要是 2017 年利息支出较 2016 年大幅增加所致。

（十一）现金利息保证倍数

2017 年现金利息保障倍数为 2.05，与 2016 年-7.23 相比增加 128.35%，主要是由于 2017 年公司加强往来款清理的力度，收回大部分往来款，同时收回较多保证金、认筹金，经营活动产生的税前现金净流出较去年同期大幅减少。

二、主要资产和负债变动情况：

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		变动比例
	数值	占比	数值	占比	
货币资金	1,744,467.37	15.75%	436,712.62	7.83%	299.45%
应收账款	36,352.71	0.33%	7,162.28	0.13%	407.56%
其他应收款	1,694,749.30	15.30%	698,256.38	12.51%	142.71%
存货	6,440,221.63	58.14%	3,357,974.13	60.17%	91.79%
长期股权投资	83,259.20	0.75%	44,100.00	0.79%	88.80%
投资性房地产	53,474.99	0.48%	53,718.30	0.96%	-0.45%
固定资产	23,839.45	0.22%	66,803.69	1.20%	-64.31%
短期借款	288,808.00	3.01%	200,000.00	4.07%	44.40%
应付账款	600,445.84	6.26%	461,365.87	9.38%	30.15%
预收款项	4,114,809.90	42.90%	2,002,573.78	40.71%	105.48%
应交税费	126,175.54	1.32%	59,718.25	1.21%	111.28%
其他应付款	1,134,896.15	11.83%	557,206.04	11.33%	103.68%
一年内到期的非流动负债	527,604.69	5.50%	337,975.00	6.87%	56.11%
长期借款	2,048,588.00	21.36%	726,271.60	14.76%	182.07%
应付债券	349,536.58	3.64%	349,181.93	7.10%	0.10%

（一）货币资金

截至 2017 年 12 月 31 日，货币资金较去年末增加 299.45%，主要是公司筹资活动收到的现金净额增加所致。

（二）应收账款

截至 2017 年 12 月 31 日，应收账款较去年末增加 407.56%，主要是由于营业收入增加所致。

（三）其他应收账款

截至 2017 年 12 月 31 日，其他应收账款较去年末增加 142.71%，主要是由于与关联公司的资金往来增加，以及土地保证金余额增加所致。

（四）存货

截至 2017 年 12 月 31 日，存货较去年末增加 91.79%，主要是公司业务开发规模扩大所致。

（五）长期股权投资

截至 2017 年 12 月 31 日，公司长期股权投资较去年末增加 88.80%，主要由于 2017 年公司业务扩张、市场深耕，并购业务大幅增加所致。

（六）投资性房地产

截至 2017 年 12 月 31 日，公司投资性房地产为 5.35 亿元，与去年基本持平。

（七）固定资产

截至 2017 年 12 月 31 日，公司固定资产较去年末减少 64.31%，主要是因为公司于 2017 年 12 月将持有的盘锦美的置业有限公司（以下简称“盘锦置业”）与株洲君美酒店服务有限公司（以下简称“株洲君美”）100%的股权分别转让予佛山市顺德区美的发展有限公司（以下简称“顺德发展”）与佛山市顺德区君兰控股发展有限公司（以下简称“君兰控股”），因此固定资产减少 6.22 亿元。

（八）短期借款

截至 2017 年 12 月 31 日，公司短期借款较上年同期增加 19.4%，主要系随着经营规模的扩大，公司适当增加短期借款以满足业务发展需要所致。

（九）应付账款

截至 2017 年 12 月 31 日，应付款项较上年同期增加 30.15%，主要是 2017 年公司业务开发规模扩大所致。

（十）预收款项

截至 2017 年 12 月 31 日，预收款项较上年同期增加 105.48%，主要是 2017 年市场趋好、销售增加所致。

（十一）应交税费

截至 2017 年 12 月 31 日，应交税费较上年同期增加 111.28%，主要是 2017 年市场趋好、销售增加导致应交税费亦同步增长。

（十二）一年内到期的非流动负债、长期借款

截至 2017 年 12 月 31 日，一年内到期的非流动负债及长期借款较上年同期增加 71.78% 及 181.66%，主要是由于随着经营规模的扩大，公司适当增加长期借款以满足业务发展需要所致。

（十三）应付债券

2017 年末应付债券余额为 2016 年公开发行的“16 美的债”和非公开发行的“16 美的债 01”、“16 美的债 02”余额。

公司所有债务均按期偿还，并未出现逾期归还的情况。

三、受限资产情况

截至 2017 年 12 月 31 日，合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况如下：

单位：万元

担保单位	债权人	抵押标的物	担保借款 余额	担保 到期日
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	广东粤财信托有限公司	粤（2017）佛高不动产权第 0014569 号	30,000.00	2020/12/9
佛山市南海区诚美房地产开发有限公司	东亚银行（中国）有限公司广州分行	权证号为粤（2017）佛南不动产权第 0311376 号、粤（2017）佛南不动产权第 0311374 号	30,000.00	2020/10/24
佛山市顺德区天美房产有限公司	浙商银行股份有限公司广州分行	粤（2017）顺德区不动产权第 221700147 号土地	40,000.00	2018/11/29
佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	海口联合农村商业银行股份有限公司	土地：粤（2016）顺德区不动产权第 2216000494	50,000.00	2019/9/27
贵阳恒祥房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司贵阳分行	筑国用（2012）第 30970 号和筑国用（2012）第 30969 号土地使用权	6,990.00	2019/4/16
贵阳恒祥房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司贵阳分行	黔（2017）观山湖区不动产权第 0011717 号商业产权、黔（2017）观山湖区不动产权第 0011819 号商业产权	14,000.00	2019/4/16
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	中国银行股份有限公司贵阳分行	黔（2016）花溪区不动产权第 0002597 号和黔（2016）花溪区不动产权第 0002594 号	44,550.00	2020/2/7
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	池州贵池民生村镇银行股份有限公司	黔（2016）花溪区不动产权第 0002595 号	23,000.00	2019/2/26
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	中诚信托有限责任公司	黔（2017）花溪区不动产权第 0001511 号、黔（2017）花溪区不动产权第 0001512 号和黔（2017）花溪区不动产权第 0001513 号	50,000.00	2019/8/30
贵阳市美的房地产发展有限公司	中国银行股份有限公司贵阳市瑞金支行	C 区土地使用权（金阳 2010-04 地块）	5,950.00	2018/9/10

邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	中信信托有限责任公司	土地：冀（2017）邯郸市不动产权第 0007544 号	28,000.00	2019/11/20
合肥悦辉房地产发展有限公司	中国建设银行股份有限公司庐江支行	庐江县经济开发区湖岗路 168 号皖（2017）庐江县不动产权第 0006263 号	11,572.20	2019/9/29
河北中嘉伟业房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司石家庄分行	土地：邯市（国用）2012 第 H010001 号”	10,000.00	2019/11/21
江西嘉丽房地产有限公司	中信银行股份有限公司南昌分行	南昌东新乡项目土地使用权，赣（2017）南昌县不动产权第 0002106 号	40,000.00	2020/11/22
金华市美的房地产发展有限公司	中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司	浙（2017）金华市不动产权第 0022473 号	99,000.00	2020/5/9
昆明城业房地产有限公司	广发银行股份有限公司昆明分行	土地使用权：盘国用（2014）第 00064 号	37,500.00	2020/7/30
南京天辉房地产发展有限公司	中国银行股份有限公司南京江宁支行	苏（2017）宁江不动产权第 0004821 号	11,884.69	2020/5/7
宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司	浙（2017）北仑区第 0017370 号	47,000.00	2019/9/5
宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	中建投信托有限责任公司	浙（2017）北仑区不动产权第 0033201 号	45,250.00	2018/10/13
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	中国银行股份有限公司北仑分行	土地：仑国用（2014）第 03657 号、仑国用（2014）第 04082 号	4,740.00	2018/12/30
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	中国银行股份有限公司北仑分行	土地：仑国用（2014）第 04080 号、仑国用（2014）第 04082 号	3,900.00	2018/12/30
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	广发银行股份有限公司北仑支行	土地：仑国用（2014）第 04081 号、仑国用（2014）第 04083 号	13,000.00	2020/4/27
宁波市瑞晨房地产发展有限公司	中国银行股份有限公司北仑分行	浙（2017）北仑区不动产权第 0006369 号	4,640.00	2020/6/30
宁波市瑞宁房地产发展有限公司	东亚银行（中国）有限公司西安分行	浙（2017）宁波市鄞州区不动产权第 0515623 号	72,000.00	2019/12/13
宁波市瑞洋房地产发展有限公司	中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司	浙（2017）宁波市海曙第 0078291 号	18,000.00	2019/9/5

宁波市瑞奕房地产发展有限公司	中信银行股份有限公司宁波分行	土地：甬鄞国用（2016）第 14-00039 号	39,400.00	2019/10/28
沈阳嘉美房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司沈阳分行	土地+在建：时代城一期未售在建和土地	14,426.00	2020/7/16
沈阳市美的房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司于洪支行	沈阳国用（2013）第 0000041 号，在建工程：于洪区滨江街 70, 70-1, 71, 72-1, 74, 74-1 号	12,060.00	2020/1/23
沈阳市美的房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司沈阳于洪支行	土地不动产：辽（2017）沈阳市不动产权第 9000262 号	25,000.00	2020/1/24
无锡市悦辉房地产发展有限公司	中国建设银行无锡分行营业部	苏（2016）无锡市不动产权第 0168036 号，苏（2016）无锡市不动产权第 0168042 号	23,325.00	2020/2/20
湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	中信信托责任有限公司	湘 2017 湘潭市不动产权地第 0031365 号地块	24,890.00	2019/6/21
扬州市鑫辉房地产发展有限公司	中国农业银行股份有限公司扬州润扬支行	E 地块：苏（2017）扬州市不动产权第 0010926 号 C 地块：苏（2017）扬州市不动产权第 0010927 号	70,500.00	2021/5/12
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行股份有限公司岳阳分行	土地：湘 2017 岳阳市不动产权第 0001820 号、湘 2017 岳阳市不动产权第 0001822 号	21,000.00	2020/6/12
长沙市鼎辉房地产开发有限公司	兴业国际信托有限公司	土地：湘（2017）长沙市不动产权第 0092013 号	50,000.00	2019/9/1
镇江美的房地产发展有限公司	中国农业银行股份有限公司镇江润州支行	镇国用（2016）第 13421 号	10,500.00	2020/4/1
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行股份有限公司株洲分行	土地：湘 2017 株洲市不动产权第 0053318 号	5,400.00	2020/11/20
株洲市美的房地产发展有限公司	中国建设银行股份有限公司株洲城西支行	美的·翰城一期项目及土地使用权-湘（2017）株洲市不动产权第 0004865 号	3,000.00	2020/07/6
株洲市美的房地产发展有限公司	中国建设银行股份有限公司株洲城西支行	美的翰城一期项目及在建工程—栗雨湖南路	4,000.00	2020/6/27
遵义市美的房地产发展有限公司	中国银行股份有限公司遵义市人民路支行	房产+土地：在建工程商业 1~3 层、新蒲区国用（2015）第 045 号	5,950.00	2018/12/8
合计			1,050,427.89	

截至 2017 年 12 月 31 日，合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产质押担保情况

如下：

单位：万元

担保单位	质押权人	抵押标的物	担保借款 余额	担保 到期日
南昌市美的 房地产开发有限 公司	广发银行股份 有限公司	江西嘉丽房地产有限公司 100%股权	40,000.00	2020/11/22
南昌市美的 房地产开发有限 公司	广发银行股份 有限公司	江西荣旭房地产开发有限公 司 65%股权	4,958.00	2019/9/24
佛山市美的 房地产发展有限 公司	东亚银行（中 国）有限公司 广州分行	佛山市南海区诚美房地产开 发有限公司的 97%股权	30,000.00	2020/10/24
佛山市顺 德区华颐房 地产有限公 司	广东粤财信托 有限公司	佛山市顺德区安源投资有限 公司 100%股权、佛山市顺德 区嘉里投资有限公司 100%股 权、佛山市顺德区恒广裕置 业投资有限公司 100%股权、 佛山市顺德区金海置业有限 公司 100%股权、宁乡君健房 地产开发有限公司	54,796.00	2022/9/7
贵阳市美的 房地产发展有限 公司	广东粤财信托 有限公司	贵阳恒祥房地产开发有限公 司 100%股权	10,200.00	2022/9/7
邯郸市美的 房地产开发有限 公司	广东粤财信托 有限公司	邯郸市冀顺房地产开发有限 公司 55%股权	4,179.00	2022/9/7
邯郸市美的 房地产开发有限 公	广东粤财信托 有限公司	邯郸市冀顺房地产开发有限 公司 55%股权	4,901.00	2022/9/7
本公司	中信信托责任 有限公司	湘潭市鼎辉房地产发展有限 公司 100%股权	24,890.00	2019/6/21
本公司	广发银行股份 有限公司	云南蓝门子房地产有限公司 66.67%	50,200.00	2020/8/2
长沙市鼎 辉房地产开 发有限公 司	广东粤财信托 有限公司	长沙天宁置业有限公司 100% 股权	10,000.00	2022/9/7
合计			234,124.00	

截至 2017 年 12 月 31 日，公司受限货币资产总额为 14,086.8 万元，受限货币资产占当期末净资产的 0.95%。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司受限存货总额为 2,222,999.20 万元，受限存货占当期末净资产的 149.6%。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司受限无形资产总额为 0 万元，受限无形资产占当期末净资产的 0%。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司受限在建工程总额为 0 万元，受限在建工程占当期末净资产的 0%。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司受限投资性房地产总额为 0 万元，受限投资性房地产占当期末净资产的 0%。

综上所述，截至 2017 年 12 月 31 日，公司受限资产合计 2,237,086 万元，占期末净资产的 150.55%。

四、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截止本报告出具日，本公司所有银行借款、公司债券等融资的本息无逾期支付情况。

五、对外担保情况

（一）公司为购房客户提供的担保情况

公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至 2017 年 12 月 31 日，公司为商品房承购人提供的抵押贷款担保金额为 239.99 亿元。担保期限自商品房承购人的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起，至银行收妥商品房承购人所购住房的房产所有权证、土地使用证、契税证等房产登记手续止。公司为购房客户提供的担保情况中不存在为客户代偿的情形；购房客户基本为个人客户。

（二）对外担保对公司偿债能力的影响

截至 2016 年 12 月 31 日，公司商品房承购人抵押按揭贷款提供阶段性担保合计人民币 239.99 亿元。

为商品房承购人抵押按揭贷款提供的阶段性担保适用《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第 18 条规定：“由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：（一）商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；（二）商品房买卖合同的标的物为尚未

建成房屋的，自房屋交付使用之日起 90 日；（三）商品房买卖合同标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起 90 日。”因此，商品房抵押贷款担保在办理权属证书期限或司法解释规定的 90 日期限内可解除，对本公司偿债能力不构成重大影响。

六、银行授信情况

公司在各家商业银行信用评级较高，得到多家银行的授信。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人获得的商业银行授信额度为 449 亿元，尚有 128 亿元额度未使用。报告期内，公司银行贷款均已按期偿还，不存在逾期偿还贷款的情况。

七、会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正情况

审计报告中不存在会计政策及会计估计变更，存在重大会计差错更正情况，具体的差错更正的变更、变更的原因及影响详见下表：

本期公司无会计估计变更事项

第四章业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）公司主要业务介绍

发行人以房地产开发为主，涉足高端住宅、物业管理等领域。公司 2015 年至 2017 年度的审计报告显示，房地产收入占营业收入的比重分别为 96.28%、96.30%和 95.86%，为公司的主要收入及利润来源。

美的地产集团目前在珠江三角洲经济区、长江三角洲经济区、中国西南经济区、长江中游经济区、环渤海经济区等区域实施战略布局，在广东、江苏、湖南、贵州、辽宁、河北、浙江、江西、云南等多个省市地区拥有 110 多个地产发展项目，均以高端的定位、高品质的开发和良好的服务赢得当地市场的高度认可，获得了良好的社会形象和口碑。

（二）公司所处行业情况介绍

公司所处行业为房地产行业。房地产行业是中国国民经济的支柱产业，其健康、平稳的发展对很多相关行业有着非常重要的意义。因此，房地产行业是政府的重点调控对象，其周期性也在很大程度上受政府政策的影响。

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端调整向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建并完善长效机制，中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，2018 年长效机制落实将进一步加快。同时，短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

2017 年，商品房销售面积 169,408 万平方米，比上年增长 7.7%，仅 2017 年 12 月份房屋销售面积就达到了 22,840 万平方米，这一数据为历史上单月成交最高的规模。2018 年 3 月 22 日，公司在由中国房地产业协会和中国房地产测评中心联合评测的“中国房地产开发企业 500 强”中排名第 45 位，比去年提升了 15 个名次。因此，公司业务及行业地位没有发生重大不利变化。

二、报告期内公司经营情况

（一）主要经营业务

1、分业务板块的 2017 年营业收入、营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	收入		成本		毛利
	金额	占比%	金额	占比%	%
主营业务收入/成本	1,532,515.68	99.07%	1,059,518.42	99.32%	30.86%
房地产	1,482,879.55	95.86%	1,019,034.50	95.52%	31.28%
物业管理	24,234.32	1.57%	19,625.49	1.84%	19.02%
其他	25,401.81	1.64%	21,989.61	1.96%	8.91%
其他业务收入/成本	14,380.22	0.93%	7,257.44	0.68%	49.53%
营业收入合计	1,546,895.90	100.00%	1,066,775.86	100.00%	31.04%

公司以住宅开发为主，配套商业等地产项目。主营业务收入中大部分收入来自于房地产销售，其他业务收入为租金收入，包括投资性房地产出租收入、场地使用费收入。

2、利润表构成情况

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	变动幅度
一、营业收入	1,546,895.90	1,087,269.71	42.27%
营业成本	1,066,775.86	777,229.77	37.25%
税金及附加	139,788.63	84,282.98	65.86%
销售费用	101,654.31	62,750.53	62.00%
管理费用	53,819.29	32,375.58	66.23%
财务费用	1,481.21	10,064.84	-85.28%
资产减值损失	3,798.75	6,460.74	-41.20%
投资收益	21,884.78	13,580.00	61.15%
二、营业利润	236,917.11	127,685.27	85.57%
营业外收入	3,726.85	2,756.26	36.49%
营业外支出	4,083.57	1,650.96	153.62%
三、利润总额	236,560.39	128,790.57	83.68%
四、净利润	175,763.60	96,414.73	82.30%
归属于母公司的净利润	186,656.43	98,018.70	90.43%

（1）营业收入

公司 2017 年营业收入较 2016 年上升 42.27%，主要是由于 2017 年公司处于业务发展的上升期，交付总建筑面积大幅增加所致。

（2）营业成本、税金及附加

公司 2017 年营业成本较 2016 年上升 37.25%，主要是由于公司在工程招标、采购成本

等方面凭借规模优势而下降；税金及附加较 2016 年上升 65.86%，上升幅度与营业收入上升幅度较为一致。

（3）销售费用

公司 2017 年销售费用较 2016 年增加 62.00%，主要为广告推广费、销售人员工资及提成等，随着公司大力深耕房地产业务，逐步开拓市场，广告费及推广费相应增加。

（4）财务费用

公司 2017 年财务费用较 2016 年减少 85.28%，主要是由于公司 2017 年的借款费用直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产较多，因此资本化利息支出较高，当期发生的费用化利息较少。

（5）资产减值损失

公司 2017 年资产减值损失为 3,798.75 万元，较 2016 年减少 41.20%，主要是由于 2016 年部分城市房价、地价持续调整，公司出于谨慎性考虑，对存在风险的项目计提减值准备；到 2017 年末，相关风险因素已不存在，因此公司将 2016 年计提的减值准备冲回。

（6）投资收益

2017 年，公司投资收益为 21,884.78 万元，同比上升 61.15%，占利润总额比例为 9.25%，具体情况如下：

项目	金额 (万元)	占比	形成原因	可持续性
成本法核算的投资收益	2,790.01	12.75%	该金额为本公司收到成本法下核算的被投资企业宣告发放的现金股利	否
权益法核算的投资收益	-3,285.80	-15.01%	该金额为本公司根据权益法下核算的被投资企业实现净利润时按股权比例计提的收益	否
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,531.67	-16.14%	1、根据本公司与佛山市顺德区美的发展有限公司（以下简称“美的发展”）于 2017 年 12 月 24 日签订的《股权转让协议》，并经 2017 年 12 月 26 日公司股东审议批准，同意公司将所持有的盘锦美的置业有限公司（以下简称“盘锦美的”）100%股权以 57,418 万元转让给美的发展。盘锦美的的处置日净资产为 58,188 万元，且公司从盘锦美的的获得 2016 年利润分配 2,790 万，因此造成处置损失 3,560 万元； 2、根据本公司与佛山市顺德区君兰控股发展有限公司（以下简称“君兰控股”）于 2017 年 12 月 26 日签订的《股权转让协议》，并经 2016 年 12 月 28 日公司股东审议批准，同意公司将所持有的株洲君美酒店服务有限公司（以下简称“株洲君美”）100%	否

			股权以 1,560 万元转让给君兰控股。株洲君美处置日净资产为 1,591 万元，造成处置损失 31 万元； 3、处置其他长期股权投资产生的收益 60 万元。	
其他投资收益	25,912.24	118.40%	该金额为本公司收到的银行理财产品收益。	否
合计	21,884.78	100.00%		

由于构成本年度投资收益的项目不具有可持续性，公司已在重大风险提示章节中对此进行风险提示，请投资者特别关注上述风险。

(7) 营业外收入

2017 年，公司营业外收入为 3,726.85 万元，同比上升 36.49%，主要是由于 2017 年收到政府奖励及补助、政府返还合计 606 万元，该项目不具有可持续性。

(8) 营业外支出

2017 年，公司营业外支出为 4,083.57 万元，同比上升了 153.62%，主要是由于项目数量增加，其他不可预见支出上升所致。构成本年度营业外支出的项目不具有可持续性。

3、现金流构成情况

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	变动幅度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,355,082.01	1,882,149.57	78.26%
收到的税费返还	0.00	2,534.79	-100.00%
收到其他与经营活动有关的现金	516,212.08	95,653.91	439.67%
经营活动现金流入小计	3,871,294.09	1,980,338.27	95.49%
购买商品、接受劳务支付的现金	3,033,926.36	1,494,490.57	103.01%
支付给职工以及为职工支付的现金	89,386.67	52,677.09	69.69%
支付的各项税费	401,383.29	232,209.95	72.85%
支付其他与经营活动有关的现金	570,975.66	740,814.56	-22.93%
经营活动现金流出小计	4,095,671.98	2,520,192.17	62.51%
经营活动产生的现金流量净额	-224,377.89	-539,853.90	58.44%
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	5,990.39	2,338.25	156.19%
取得投资收益收到的现金	25,972.23	14,376.21	80.66%
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	150.99	70.06	115.52%
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	74,644.66	0.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	527,790.00	0.00	-
投资活动现金流入小计	634,548.27	16,784.52	3680.56%

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,089.86	5,870.29	-47.36%
投资支付的现金	42,926.00	431,508.42	-90.05%
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	341,897.29	31,769.91	976.17%
支付其他与投资活动有关的现金	564,146.20	923.47	60990.01%
投资活动现金流出小计	952,059.35	470,072.09	102.53%
投资活动产生的现金流量净额	-317,511.08	-453,287.57	29.95%
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	863,010.60	348,470.51	147.66%
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	23,010.60	48,470.51	-52.53%
取得借款所收到的现金	2,323,581.69	1,368,550.00	69.78%
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	-
筹资活动现金流入小计	3,186,592.29	1,717,020.51	85.59%
偿还债务所支付的现金	742,489.67	456,469.00	62.66%
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	168,924.25	82,245.20	105.39%
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	909.89	-100.00%
支付其他与筹资活动有关的现金	425,776.24	1,723.33	24606.55%
筹资活动现金流出小计	1,337,190.16	540,437.53	147.43%
筹资活动产生的现金流量净额	1,849,402.13	1,176,582.98	57.18%

(1) 销售商品、提供劳务收到的现金

2017 年销售商品、提供劳务收到的现金较 2016 年上升 78.26%，主要是由于 2017 年市场趋好，销售增加所致。

(2) 收到的税费返还

2017 年收到的税费返还较 2016 年减少 100.00%，主要由于 2017 年公司没有土地增值税退税返还发生。

(3) 收到其他与经营活动有关的现金

2017 年收到的其他与经营活动有关的现金较去年增加 439.67%，主要是因为 2017 年公司加强往来款清理的力度，收回大部分往来款，同时收回较多保证金、认筹金所致。

(4) 支付给职工以及为职工支付的现金

2017 年支付给职工以及为职工支付的现金较 2016 年增加 69.69%，主要是由于企业扩张人员增加所致。

(5) 购买商品、接受劳务支付的现金

2017 年购买商品、接受劳务支付的现金较去年增加 103.01%，主要是由于 2017 年公司根据业务发展和经营的需要，加大了土地储备和房地产开发的规模，相应增加了购买商品、接受劳务支付的现金支出。

(6) 支付的各项税费

2017 年支付的各项税费较 2016 年增加 72.85%，主要是由于营业收入增加所致。

(7) 收回投资收到的现金

2017 年收回投资收到的现金较 2016 年增加 156.19%，主要是由于公司出让部分子公司股权收到的款项增加。

(8) 取得投资收益收到的现金

2017 年取得投资收益收到的现金较 2016 年增加 80.66%，主要是由于收到的理财产品收益增加。

(9) 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额

2017 年处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额的现金约为 150.99 万元，较 2016 年增加 115.52%，主要是由于 2017 年处置部分办公机器及汽车导致。

(10) 处置子公司及其他营业单位收回的现金净额

公司于 2017 年 12 月将持有的盘锦美的 100%的股权转让予美的发展，收到股权转让款人民币 57,418 万元，扣除盘锦美的账上货币资金 4,131 万元后，处置盘锦美的收回的现金净额为 53,287 万元。

公司于 2017 年 12 月与君兰控股签订《股权转让协议》，将公司持有的株洲君美 100%的股权转让予君兰控股，收到股权转让款人民币 1,560 万元，扣除株洲君美账上货币资金 943 万元后，处置株洲君美收回的现金净额为 617 万元。

公司于 2017 年收到 2016 年末处置佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司的股权转让款 20,741 万元。

(11) 收到其他与投资活动有关的现金

2017 年收到其他与投资活动有关的现金较 2016 年增多 527,790 万元，主要是由于 2017 年末公司收回到期的理财产品 52.78 亿。

(12) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金

2017 年购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金较 2016 年减少 47.36%，主要是由于 2016 年子公司株洲君美设立，发生较多开办费，现金支出较多，而 2017 年无类似业务发生。

(13) 投资支付的现金

2017 年投资支付的现金净额较 2016 年减少 90.05%，主要是由于 2016 年购买短期理财产品较多，而 2017 年类似业务发生少，因此现金流出减少。

(14) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

2017 年取得子公司及其他营业单位支付的现金净额较 2016 年增加 976.17%，主要由于 2017 年公司业务扩张、市场深耕，并购业务大幅增加所致。

（15）支付其他与投资活动有关的现金

2017 年支付其他与投资活动有关的现金较 2016 年大幅增加，主要由于 2017 年公司架构扩张，关联公司大幅增加，对关联公司的资金拆借和资金投入增加而致。

（16）吸收投资收到的现金

2017 年吸收投资收到的现金主要包括宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司对公司现金增资 84 亿元，以及子公司吸收少数股东投资收到的现金 2.3 亿元。

（17）取得借款收到的现金

2017 年取得借款收到的现金较 2016 年增加 69.78%，主要是由于随着公司整体规模的增长，融资规模亦有所增加，且以中长期融资为主，主要包括险资债权计划、信托融资及永续债等方式。

（18）分配股利、利润或偿付利息所支付的现金

2017 年分配股利、利润或偿付利息所支付的现金较 2016 年增加 105.39%，主要是由于 2017 年贷款增加，支付的利息随之增加。

（17）支付其他与筹资活动有关的现金

2017 年支付其他与筹资活动有关的现金较 2016 年增加 24,606.55%，由于 2017 年融资金额增加，相应的融资费用也较 2016 年增加。

（二）公司投资状况

本年度公司无发生新增投资额超过公司上年度末经审计净资产 20%的重大投资情况。

三、公司发展战略目标

公司实施布局升级、区域深耕的全面规划。目前，公司对十余城市进行重点跟进珠三角、长三角等经济基础好、消费能力强、人口基数大及增长潜力强的区域。公司将优化及提升全国城市布局等级，重点布局经济发达及人口充足的二线城市，择机进入一线城市，继续扩大对全新区域的进入拓展，并对现有项目周边区域进行深耕拓展，实现区域公司运作模式，实现发展规模年均递增 20-30%。

公司通过 5M 智慧健康社区构建多功能产品体系。5M（Multifunctional System of 5），是集成 5 大多功能智慧健康标准体系的创新社区，强调从人的实际使用功能来创造产品，以“功能主义”的核心开发理念，最大化实现人居和谐，分为“云智慧管理，多功能健康园林，超人性化家居，全方位社区服务，全系统精工品质”5 大构成系统，分别诉求

“功能住宅、健康园林、配套服务、智慧管理、精工品质”。在公司全面住宅解决方案上，5M 智慧健康社区形成了一个标准的价值集成化创新模式，代表了公司最新一代的产品体系。

公司依托物联网、云计算等先进技术，基于美的集团全球最齐全的家电产品群优势，实施全球首发的“1+1+1”智慧家居战略，即“一个智慧管家系统+一个 M-Smart 互动社区+一个 M-BOX 管理中心”，给消费者提供最专业的智慧家居体验。M-Smart 智慧家居战略，是通过打造“空气智慧管家”、“营养智慧管家”、“水健康智慧管家”、“能源安防智慧管家”四大智能服务板块，实现美的全品类互联互通，构建智能、低碳、健康的高素质人居环境。

四、报告期内公司与主要客户业务往来时发生的严重违约事项

公司在近三年与主要客户发生的业务往来中，未曾发生严重违约情况。

五、公司独立情况

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

六、报告期内公司非经营性往来占款及资金拆借情况

本公司其他应收款中应收关联方款项指对关联公司计息的资金拆借及不计息的往来款，其中关联方借款利息按照市场定价机制进行定价，原则上不超过年息 24%，具体通过合同明确有关费用的标准。截至 2017 年 12 月 31 日，其他应收账款中资金拆借和往来款总额为 781,570.63 万元，占 2017 年末净资产的 52.60%。

本公司将根据合同及关联公司的销售资金回笼情况逐步收回。应收土地保证金指参与土地拍卖所交付的保证金，保证金将会在土地成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司。上述现金收支及其他应收款已按照《财务组织管理制度》、《关联交易管理制度》等公司制度规定履行了内部决策程序。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司其他应收账款主要情况如下所示：

单位：万元

公司名称	与本公司关系	款项性质	款项性质	期末余额	账龄	占比	形成原因	利率	定价方式	是否有借款合同	还款安排
佛山市皇朝房地产发展有限公司	关联方	非经营性	资金拆借	58,581.86	一年以内	3.46%	鹭湖项目专项贷款	0~8%	协议约定	有	一年以内
江门市美顺房地产开发有限公司	关联方	非经营性	资金投入	63,204.36	一年以内	3.73%	江门杜阮项目股东资金投入	0~8%	协议约定	有	一年以内
徐州美的时代房地产有限公司	关联方	非经营性	资金拆借	49,125.90	一年以内	2.90%	徐州时代城项目专项贷款	0~8.5%	协议约定	有	一年以内
徐州美的置业有限公司	关联方	非经营性	资金拆借	95,788.00	一年以内	5.65%	徐州美的城项目专项贷款	0~8.5%	协议约定	有	一年以内
金华市瑞盈房地产有限公司	关联方	非经营性	资金投入	30,800.78	一年以内	1.82%	多湖叶宅项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	关联方	非经营性	资金投入	35,450.23	一年以内	2.09%	美的明湖北湾花园二期项目股东资金投入	8~10%	协议约定	有	一年以内
河北兆基房地产开发有限公司	关联方	非经营性	资金投入	36.00	一年以内	0.00%	迎宾路项目股东资金投入	0~8%	协议约定	有	一年以内
九江中房地产发展有限公司	关联方	非经营性	资金投入	36,970.00	一年以内	2.18%	天铂湾项目专项贷款	10~24%	协议约定	有	一年以内
佛山市顺德区美的发展有限公司	关联方	非经营性	资金拆借	30,914.00	一年以内	1.82%	资金周转	免息	协议约定	有	一年以内

佛山市美的文化旅游发展有限公司	关联方	非经营性	资金拆借	-	一年以内	0.00 %	鹭湖项目专项贷款		协议约定	有	
徐州跃辉置业有限公司	关联方	非经营性	资金拆借	-	一年以内	0.00 %	徐州跃辉项目专项贷款	免息	协议约定	有	
南京美业房地产发展有限公司	关联方	非经营性	资金投入	62,600.00	一年以内	3.69 %	南京G55项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内
宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方	非经营性	往来款	1,616.80	一年以内	0.10 %	跟投企业合伙人资金投入	免息	协议约定	有	一年以内
宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方	非经营性	往来款	1,682.97	一年以内	0.10 %	跟投企业合伙人资金投入	免息	协议约定	有	一年以内
宁波梅山保税港区骏尚投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方	非经营性	往来款	812.00	一年以内	0.05 %	跟投企业合伙人资金投入	免息	协议约定	有	一年以内
宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方	非经营性	往来款	348.77	一年以内	0.02 %	跟投企业合伙人资金投入	免息	协议约定	有	一年以内
宁波梅山保税港区星越投资管理合伙企业（有限	关联方	非经营性	往来款	633.85	一年以内	0.04 %	跟投企业合伙人资金投入	免息	协议约定	有	一年以内

合伙)											
宁波梅山保税港区越志投资管理合伙企业(有限合伙)	关联方	非经营性	往来款	372.20	一年以内	0.02 %	跟投企业合伙人资金投入	免息	协议约定	有	一年以内
无锡悦榕投资有限公司	关联方	非经营性	资金投入	15,816.00	一年以内	0.93 %	无锡先锋项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	关联方	非经营性	资金投入	41,991.00	一年以内	2.48 %	张家港十里江湾项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内
重庆金美碧房地产开发有限公司	关联方	非经营性	资金投入	16,207.44	一年以内	0.96 %	重庆礼嘉D地块项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内
重庆美科房地产开发有限公司	关联方	非经营性	资金投入	97,075.70	一年以内	5.73 %	重庆西永项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内
株洲君美酒店服务有限公司	关联方	非经营性	资金拆借	52,961.74	一年以内	3.13 %	株洲君美酒店项目专项贷款	免息	协议约定	有	一年以内
美的建业(英属维京群岛)有限公司	关联方	非经营性	往来款	1,220.40	一年以内	0.07 %	资金周转	免息	协议约定	有	一年以内
美的建业(香港)有限公司	关联方	非经营性	往来款	20,404.14	一年以内	1.20 %	资金周转	免息	协议约定	有	一年以内
佛山市高明区融浩房地产有限公司	关联方	非经营性	资金投入	21,845.53	一年以内	1.29 %	西江新城文昌路以西、民国路以北项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内

张家港市美创房地产开发有限公司	关联方	非经营性	资金投入	12,051.00	一年以内	0.71 %	金港项目股东资金投入	8.80%	协议约定	有	一年以内
盘锦美的置业有限公司	关联方	非经营性	资金拆借	3,000.00	一年以内	0.18 %	盘锦美的项目专项贷款	免息	协议约定	有	一年以内
南京裕宁置业有限公司	关联方	非经营性	资金投入	27,360.64	一年以内	1.61 %	金域东方项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内
南昌建美房地产有限公司	关联方	非经营性	资金投入	1,699.32	一年以内	0.10 %	红谷滩九龙湖项目股东资金投入	10.00%	协议约定	有	一年以内
镇江润辉置业有限公司	关联方	非经营性	资金拆借	1,000.00	一年以内	0.06 %	润辉项目专项贷款	免息	协议约定	有	一年以内
关联方余额小计				781,570.63		46.12%					
邢台市产权交易中心	非关联方	经营性	押金及保证金	75,164.00	一年以内	4.44 %	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	免息	无	无	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司
徐州市住房置业担保有限公司	非关联方	经营性	押金及保证金	52,187.37	一年以内	3.08 %					
宁乡县公共资源交易中心	非关联方	经营性	押金及保证金	40,245.70	一年以内	2.37 %					
广州公共资源交易中心	非关联方	经营性	押金及保证金	39,615.00	一年以内	2.34 %					
徐州市财政局	非关联方	经营性	押金及保证金	27,270.29	一年以内	1.61 %					
佛山市顺德区公共资源交易	非关联方	经营性	押金及保证金	26,857.00	一年以内	1.58 %					

中心												
遵义市新蒲新区财政局土地出让保证金	非关联方	经营性	押金及保证金	23,880.00	一年以内	1.41%						
佛山市顺德区伦教三洲房产发展公司	非关联方	经营性	押金及保证金	21,148.05	一年以内	1.25%						
上海新碧房地产开发有限公司	非关联方	经营性	押金及保证金	20,759.08	一年以内	1.22%						
镇江市国土资源局	非关联方	经营性	押金及保证金	20,620.00	一年以内	1.22%						
其他非关联方	非关联方	经营性	押金及保证金	256,208.06	一年以内	15.12%						
其他非关联方	非关联方	经营性	其他	309,224.12	一年以内	18.25%						
非关联方小计				913,178.67		53.88%						
				-								
其他应收款合计				1,694,749.30		100.00%						

发行人与关联方公司的资金拆借均签订了借款合同，同时资金拆借及往来款的手方企业经营状态正常、过往无还款违约情况，并且与发行人为同一控制人下的关联企业，违约风险较小，因此上述其他应收账款具有良好的可回收性。

七、报告期内公司违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况

报告期内，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的行为。

八、报告期内公司违法违规及执行募集说明书约定情况

报告期内，本公司在公司治理、内部控制等方面，均不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况。本公司已建立募集资金使用的监管隔离机制，与受托管理人、国家开发银行广东省分行签署协议，约定开立募集资金专项账户，委托国家开发银行广东省分行作为监管银行对该账户进行管理。同时公司承诺募集资金仅用于已披露的用途，不转借他人使用，不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。同时，本公司亦不存在违反募集说明书中约定或承诺的情况。

第五章重大事项

一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

报告期内，本公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，本公司不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，本公司债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人无发生涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况，公司董事、监事、高级管理人员无发生涉嫌犯罪被司法机构采取强制措施的情况。

五、报告期内其他重大事项

序号	相关事项	是否发生	备注
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	否	
2	债券信用评级发生变化	否	
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	否	
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	否	
5	发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	是	详见注释
6	发行人放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十	否	
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	否	

8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	否	
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚	否	
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	否	
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	否	
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	否	
13	其他对投资者作出投资者决策有重大影响的事项	否	

注释：截至 2017 年 12 月 31 日，公司借款余额为 321.45 亿元，较 2016 年末的借款余额 161.34 亿元增加 160.11 亿元，超过公司 2016 年末的净资产 66.11 亿元的 242%。其中，银行融资余额 320.2 亿元，较 2016 年末的银行融资余额 126.24 亿元增加 193.96 亿元，超过公司 2016 年末的净资产 66.11 亿元的 293%；债券融资余额 34.9 亿元，与 2016 年末的债券余额 34.9 亿元保持一致；其他借款融资余额 0 元，与 2016 年末的关联方借款余额 1.97 亿元减少 1.97 亿元。

根据《深圳证券交易所公司债上市规则（2016 年修订）》及证监会《公司债日常监管问答（五）》的相关规定，公司于 2017 年 2 月 13 日公告了《广东美的置业有限公司关于 2017 年 1 月累计新增借款的公告》；于 2017 年 3 月 14 日公告了《广东美的置业有限公司关于 2017 年 2 月累计新增借款的公告》；于 2017 年 4 月 10 日公告了《广东美的置业有限公司关于 2017 年 3 月累计新增借款的公告》；于 2017 年 6 月 6 日公告了《广东美的置业有限公司 2017 年 5 月累计新增借款的公告》；于 2017 年 7 月 4 日公告了《广东美的置业有限公司 2017 年 6 月累计新增借款的公告》；于 2017 年 10 月 9 日公告了《广东美的置业有限公司 2017 年 8 月累计新增借款的公告》；于 2017 年 10 月 18 日公告了《广东美的置业有限公司 2017 年 9 月累计新增借款的公告》；于 2017 年 11 月 14 日公告了《广东美的置业有限公司 2017 年 10 月累计新增借款的公告》；于 2018 年 1 月 8 日公告了《广东美的置业有限公司 2017 年 12 月累计新增借款的公告》；具体情况详见深圳证券交易所（<http://www.szse.cn/>）的公告。

第六章财务报告

本公司 2017 年经审计的财务报告请参见附件。

第七章备查文件目录

一、备查文件

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

（三）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

（四）按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

二、查阅地点

本公司在办公场所置备上述备查文件原件。

（此页无正文，为《美的置业集团有限公司公司债券 2017 年年度报告》之盖章页）



美的置业集团有限公司

2018年 5月 8日