
美的置业集团有限公司
公司债券年度报告
(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、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。

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

1、受限资产占比较高的风险

截至 2021 年 12 月 31 日，公司货币资金、存货及投资性房地产等受限资产合计 441.55 亿元，主要是公司为融资提供的抵质押担保的土地及房产等，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、对外担保金额较大的风险

截至 2021 年 12 月 31 日，公司及合并范围内子公司为非合并范围关联方提供担保共计 143 笔，总金额为 124.20 亿元。如果上述企业未来经营情况出现重大不利变化，公司可能面临代偿的风险，从而对公司偿债能力造成不利影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	17
第二节 债券事项.....	19
一、 公司信用类债券情况.....	19
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	25
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	26
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	26
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	27
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	28
七、 中介机构情况.....	28
第三节 报告期内重要事项.....	34
一、 财务报告审计情况.....	34
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	34
三、 合并报表范围调整.....	41
四、 资产情况.....	41
五、 负债情况.....	42
六、 利润及其他损益来源情况.....	43
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	44
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	44
九、 对外担保情况.....	45
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	45
十一、 向普通投资者披露的信息.....	45
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	46
一、 发行人为可交换债券发行人.....	46
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	46
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	46
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	46
五、 其他特定品种债券事项.....	46
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	46
第六节 备查文件目录.....	47
财务报表.....	49
附件一： 发行人财务报表.....	49

释义

发行人、公司、本公司、本集团、美的置业、美的置业集团	指	美的置业集团有限公司
19 美置 04	指	美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）
20 美置 01	指	美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
20 美置 02	指	美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
20 美置 03	指	美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）
20 美置 04	指	美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）
20 美置 05	指	美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一）
20 美置 06	指	美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）（品种二）
20 美置 07	指	美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一）
20 美置 08	指	美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）（品种二）
21 美置 01	指	美的置业集团有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
21 美置 02	指	美的置业集团有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
本报告、年度报告	指	公司根据有关法律、法规要求，定期披露的《美的置业集团有限公司公司债券年度报告（2021 年）》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
投资者、持有人	指	就本报告所述公司债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本报告所述公司债券的主体，两者具有同一涵义
控股股东、美的建业	指	美的建业（香港）有限公司
《公司章程》	指	美的置业集团有限公司之公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区 台湾地区的法定节假日和/或休息日）
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日

元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
---------	---	------------

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	美的置业集团有限公司
中文简称	美的置业
外文名称（如有）	Midea Real Estate Group Limited
外文缩写（如有）	-
法定代表人	郝恒乐
注册资本（万元）	380,749.37
实缴资本（万元）	319,149.47
注册地址	广东省佛山市 顺德区北滘镇君兰社区诚德路 1 号美的财富广场 4 栋 34 层
办公地址	广东省佛山市 顺德区北滘镇君兰社区诚德路 1 号美的财富广场 4 栋 34 层
办公地址的邮政编码	528311
公司网址（如有）	http://www.mideadc.com
电子信箱	ruoshan.sun@midea.com

二、信息披露事务负责人

姓名	林戈
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事兼首席财务官、信息披露事务负责人
联系地址	广东省佛山市顺德区北滘镇君兰社区诚德路 1 号美的财富广场 4 栋 34 层
电话	0757-26607069
传真	0757-22367838-1867
电子信箱	linge@midea.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

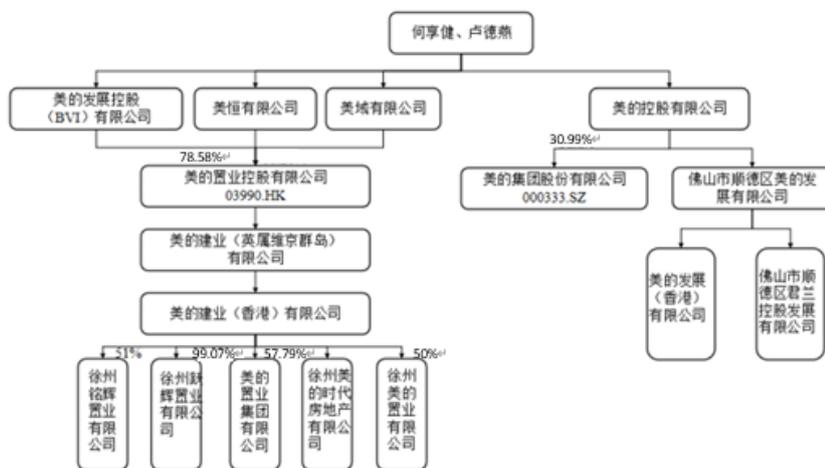
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：美的建业（香港）有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：何享健先生、卢德燕女士

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

控股股东美的建业（香港）有限公司资信情况良好，实际控制人何享健先生、卢德燕女士资信情况良好。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至 2021 年末，控股股东持有的主要资产有徐州铭辉置业有限公司、徐州跃辉置业有限公司、徐州美的时代房地产有限公司、徐州美的置业有限公司。实控人持有的主要资产有：美的控股有限公司。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初

全体董事、监事、高级管理人员人数 0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：郝恒乐

发行人的其他董事：赵军、王全辉、林戈

发行人的监事：周波

发行人的总经理：郝恒乐

发行人的财务负责人：林戈

发行人的其他高级管理人员：王全辉

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

（1）公司业务情况

美的置业以房地产开发为主，涉足高端住宅、精品写字楼、五星级酒店、物业管理和建筑施工、商业物业投资及运营、房地产科技等领域。公司 2019 年至 2021 年度的审计报告显示，房地产收入占营业收入的比例分别 97.48%、95.66%和 93.43%，为公司的主要收入及利润来源。

（2）公司经营方针及战略

2021 年是个特殊的年份，上半年生机勃勃，下半年寒冬凛然。面对快速变化的市场环境，本集团快速调整，积极应对：重视保障现金流绝对安全，加快出清不再深耕的城市项目，再次优化投资布局。聚焦、深耕，是贯穿始终的关键词，也是风雨洗礼过后的健康底色。

业务布局上聚焦深耕，优化土储质量；销售目标稳中有升，积极去化回款；财务方面力求稳健，筑牢风险底线；产品力回归本质，打造产品标签；服务尊重客户，探索服务新体验；多元化发展要创新变革，拉动空间科技整合；管理方面降本增效，提升费效比，回归制造业思维。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及

公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）房地产行业概况

总体看，在当前经济增速下行和高库存压力下，政府更加重视房地产在促进消费和拉动投资方面的重要作用。在多重政策支持下，市场需求大幅释放，楼市总体呈回暖趋势，但政策环境由松趋紧，出现分化，热点城市调控政策不断收紧，而部分三四线城市仍坚持去库存战略，从供需两端改善市场环境。

（2）房地产业发展趋势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的主要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。2016年12月，中央经济工作会议提出要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，楼市进入新一轮调控周期。2017年上半年，中央继续强调“因城施策、分类调控”，调控城市扩容显著。进入6月，新增调控城市数量有所减少，政策主要以收紧城市的深化调整为主。此次调控政策除以往限购、限贷外，还出现了新房限价、新购住房3-5年内限售等新手段。从短期来看，限价直接抑制新房价格涨幅，限售通过降低二手房市场流动性抑制炒房，平稳房地产市场；但其更加中长期的意义则在于为长效机制的建立留出时间，通过限价、限售等行政手段防止房价在房地产长效机制建立过程中出现大幅波动，从而实现短效调控向长效基础性制度的平稳过渡。

1）行业整体增速将放缓

展望未来，我国房地产业将进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资继续高速增长的动力不足和价稳量增。2012年全国房地产开发投资增速为16.19%，2013年虽略微回升至19.79%，但仍显著低于2000年到2011年繁荣期的水平（平均25.69%左右）。2014年末全国房地产开发投资增速已降落至10.5%的水平，2015年行业销售额同比增长14.4%，实现8.73万亿历史新高，但同期房地产投资仅9.6万亿，同比增长1%。销售额与投资额之间剪刀差处于持续收窄阶段印证行业去杠杆不断加大。

目前，我国房地产市场住房需求以刚性需求为主，未来随着我国人口增速的放缓、存量住房的逐步消化，房地产市场平稳发展将成为新常态。

2）土地资源稀缺性突出

房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源，对优质土地资源控制对于房地产开发企业的发展来说尤为重要。随着开发企业建设规模的不断扩大，

土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

3) 城市化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展

人口的大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。截至 2021 年末我国城市化水平为 64.72%，与发达国家平均 70%-80%的水平依然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。按照“十四五”规划目标，到 2035 年我国城市化水平将提高到 65%，每年新增城镇人口带来的刚性购房需求将推动房地产行业的发展。

4) 房地产企业转型谋发展，品牌房企布局多元化格局

随着我国经济的深刻变革，房地产行业正在逐步分化，房地产企业尤其是品牌房地产企业正处在转型发展的关口之上。一方面，我国经济进入新常态，房地产供需结构已发生较大变化，房地产企业面临利润下降和市场洗牌的双重压力；另一方面，我国经济全面转型，新型城镇化、互联网+、工业 4.0 等一系列战略的提出，为房地产业提供了新的机遇。在机遇与挑战并存的背景下，国内大中型品牌房地产企业越来越关注更为多元和持续的盈利来源，降低单一房地产业务可能遭受的风险，实现企业持续、快速、跨越式发展。

5) 房地产业逐渐分化，行业集中度日益提高

随着我国房地产市场的不断发展，房地产业逐步分化，并呈现出规模和地域两极分化的态势。一、二线核心城市拥有强大的人口汇聚能力，房地产市场供求关系健康稳定，具有较大的发展空间；三、四线城市房地产市场压力相对较大。布局一、二线核心城市的大型房地产企业在房地产市场大洗牌中站稳脚跟，稳固市场，而部分中小型房地产企业由于缺乏拿地、融资能力，无法与大型品牌房地产企业竞争，被洗牌出局。

随着房地产企业优胜劣汰的稳步推进，房地产业的成熟度也在不断提高，行业集中度稳步提升。资本实力强大并具有品牌优势的百亿级甚至千亿级房地产企业群体快速壮大，体现出明显的竞争优势，行业集中度日益提高。

(3) 公司的竞争地位

美的置业成立至今始终致力于前瞻性的布局，坚持对自身的审视与风险的绸缪，始终保持对规模和杠杆的敬畏，始终坚守着为客户为股东创造价值的初心。本集团在投资布局上从聚焦区域到深耕城市根据地+卫星城，在到做透片区等四轮演变，确定了一套完善的策略模型，本集团进一步优化投资策略，坚定投资方向，保持投资定力，扎实深耕，提升市场占有率。

公司自 2009 年，先后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、华北地区等区域实施战略布局，成为当地精品标杆，获得多项产品设计、园区规划、园林设计、小区管理等项目奖杯。

2009年，美的地产集团获得中国主流地产“金鼎奖”——最具创新竞争力开发企业。

2013年，美的地产集团突破百亿销售收入，获得“中国房地产百强企业”称号。

2014年3月27日，由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院在北京共同主办的“2014中国房地产百强企业研究成果发布会”上，美的地产集团蝉联“2014中国房地产百强企业”，同时获得“百强之星”称号，综合实力排名第56位。

2015年3月26日，由观点地产新媒体主办、每日经济新闻和搜狐焦点联办的“2015观点年度论坛”发布了“2014年度中国房地产卓越100榜”。美的地产集团入选“2014年度中国房地产卓越100榜”。

根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合发布的“2019中国房地产开发企业500强”、“2020中国房地产开发企业500强”、“2021中国房地产开发企业500强”榜单，美的置业集团有限公司分别位列第35名、第32名和第30名。

根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合发布的“2022中国房地产开发企业500强”榜单，美的置业集团有限公司位列第26名。因此，美的置业集团有限公司属于2021年中国房地产开发百强企业。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

美的置业从2004年开始专注地产，起步于华南地区，17年时间通过全国布局，凭借稳健的发展，快速成长为全国性房地产开发企业。公司项目覆盖长三角、大湾区等几大核心区域，均以中高端的定位、高品质的开发和良好的服务赢得市场的高度认可。

（1）营业收入情况

2021年度，公司营业收入合计773.54亿元，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。其中房地产业务收入为722.71亿元，占营业收入的比例为93.43%

2021年度公司营业收入中房地产业务收入主要集中在沪苏皖区域和湘赣区域，分别为238.05亿元和125.14亿元，分别占营业收入的比例为32.94%和17.32%。

（2）在建、拟建项目情况

2021年度，公司在建项目计容建筑面积为5,302.40万平方米，主要分布在湘赣、粤桂、中部和沪苏皖等区域，主要集中在以佛山、邯郸、徐州、无锡为代表的二、三线城市，以无锡、长沙、沈阳、南昌等为代表的二线城市是本轮楼市重点调控城市，中短期内销售存在一定不确定性。公司部分项目位于以邯郸、常德、株洲、肇庆为代表的三四线城市，但公司所布局城市经济发展较好，具备吸引回乡置业能力，并受益于一二线城市溢出效应，且公司在这类城市主要选址于城市中心地段，因此项目销售压力较小。

2012年度公司新增地块以“招拍挂”为主，收购、并购及合作方式为辅。截至2021年末，公司拟建项目计容建筑面积合计101.58万平方米，以商住业态为主。从拟建项目的区域分布来看，主要位于湘赣区域和西南区域，上述区域拟建项目的总建筑面积占比分别为33.56%和26.91%。

从投资情况来看，公司在建项目预计总投资额6,264.50亿元，截至2021年末尚需投资1,978.97亿元，主要集中于佛山、邯郸、徐州和昆明等地区。截至2021年末，公司拟建项目未来所需资金规模为73.61亿元，主要集中于无锡、贵阳、东莞等地区。

（3）项目销售情况

目前，公司房地产开发的销售模式采取以自行销售为主，代理销售和分销为辅的销售模式。营销方面，公司充分利用媒体进行宣传，并通过报纸、网络、平台发布会等多种方式全方位营销，提升公司品牌知名度。

公司产品定价、销售策略的确定主要由营销管理中心负责，营销中心在公司拿地决策时介入，与公司其他相关职能部门合作，通过对市场容量、区划、客户构成、产品区间等进行分析，与历史数据对比，并进行客户描摹后，初步拟定项目前期定位和产品定位，经公司投资决策委员会通过后确定具体方案。公司根据项目产品定位、目标市场分析等确定营销策略，参考项目当地历年成交数据、标杆房产定价、当地二手房定价等，由营销管理中心、财务资金中心等多个职能中心进行综合规划，初步拟定产品价格，最终由董事会决策通过。

经过十多年的发展，公司房地产开发业务已从佛山拓展至珠三角经济区，沪苏皖区域，浙闽区域，长中游经济区，北方地区，西南经济区六大区域实施策略性布局，共布局366个精品项目。

从具体销售数据来看，报告期内，随着房地产市场回暖及公司战略规划得当，公司签约销售金额和签约销售面积均呈持续增长态势，签约销售均价波动增长。2021年实现签约销售金额1371.44亿元，其中销售金额占比较大的城市主要包括佛山、徐州、无锡、邯郸、金华、南京等。截至2021年末，公司主要销售项目分布在10个区域，包括沪苏皖、浙闽、

湘赣等区域，其中，沪苏皖和浙闽区域签约销售金额和面积占比较大。

综上，公司报告期内经营情况稳定，房地产行业没有发生重大不利影响，公司的经营及偿债能力未发生重大不利变化。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产	722.71	576.09	20.29	94.37	458.07	352.54	23.04	96.70
其他	43.16	33.97	21.29	5.64	15.62	11.75	24.78	3.30
合计	765.86	610.06	20.34	100.00	473.69	364.29	23.10	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产	房地产	722.71	576.09	20.29	57.77	63.41	-11.94
合计	—	722.71	576.09	—	57.77	63.41	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

房地产业务是公司最主要的收入来源，报告期内，公司房地产业务收入为 722.71 亿元，较 2020 年增加 264.63 亿元，增幅为 57.77%；其他业务收入为 43.16 亿元，较 2020 年增加 27.54 亿元，增幅为 175.31%，营业收入合计为 765.86 亿元，较 2020 年增加 245.77 亿元，增幅为 61.68%，以上变动超过 30%的指标主要系 2021 年公司经营规模不断扩大所致。

2021 年度公司房地产业务成本、其他业务成本、营业成本合计分别为 576.09 亿元、33.97 亿元和 610.06 亿元，同比增幅分别为 57.77%、189.11%和 67.47%，原因系 2021 年公司经营规模不断扩大带来的营业成本增加。

2021 年度公司各业务板块毛利率仍然保持在 20%以上，同比略有下降但比率不大。综上所述，公司随着经营规模的扩大而带来营业收入与营业成本的增加，未对经营造成不利影响。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

2021 年，行业经历了前所未有的考验。展望未来，仍然道阻且长。但人们对于美好生活的向往将一直存在，作为“住有所居，居有所安”的实现纽带，房地产行业的未来一定大有可为。行业发展进入新常态，同时也会孕育新机会，对此我们充满信心。

“千磨万击还坚劲,任尔东西南北风。”作为全国化布局高信用民营房地产企业，本集团对自身未来前景也充满信心。本集团将凭借大美的生态圈的有力支撑、稳健的财务战略、扎实的融资能力、全周期全链条开发经营能力、精益的组织管控水平、匠心及创新的产品和服务，以及空间科技产业链的打造能力，成为行业中的一股清流，实现有质量的增长，走出自己的突围之路。在行稳致远的道路上，我们会继续坚定信念、保持信心、珍视信用，拥抱变化，决胜未来。

财务管理方面美的置业将围绕“一控一降一稳一升”这一原则严格执行：控制有息负债成本和总额；在有回款的销售和有现金的利润的前提下降低库存规模；稳定售价以及提升资产周转率。未来，本集团会继续巩固融资能力护城河，保持财务在安全的范围和相当的流动性。

经营战略方面本集团将坚定不移坚守深耕城市，施行片区（长三角、大湾区、省会城市、潜力地级市、核心城市、核心片区）聚焦，提高城市占有率。本集团将从销售策略、技术手段及管理措施等方面科学评估，以效果为导向，全面改善。不断挖潜市场空间，稳定售价、提升溢价。

产品竞争力方面本集团将围绕用户生活的创新场景，匹配未来社区的全景规划，强化

“智慧健康”标签，全面提升社区服务及运营体系。从研发、精装、智能化等形成产品的独有 IP 和内在基因，打造差异化优势；持续推进客研体系建设，把“以客户为中心”落实到行动上。

产业链布局方面本集团将着重打造区别于地产开发主业不同的组织管理模式和思维方式，在洞察消费者需求的基础上更加积极主动地拥抱科技，促进科技与人居空间的深度融合，不断升级智慧空间和智慧生活的供给能力。从场景出发，抓住行业痛点，通过资本的力量整合技术资源赋能场景创新，重塑新的生活方式和商业业态。

人才管理方面本集团将通过制度迭代和管理闭环，重点治理生产经营和销售过程中的无效成本，让资源产生最大效果；注重结果导向和执行效率，同时持续打造精英组织；快速提升人才的厚度，加强多视野综合性人才培养。

行业大势下，只有和衷共济、共同努力，才能构建命运共同体的新篇章。本集团将与战略供方伙伴共同成长，一起升级能力、抵御风险。传承以结果为导向、稳健务实的美的文化，发挥美的职业经理机制优势，落实团队长期股权激励，激发一线团队的主观能动性。在市场进入调整和结构分化期，文化和机制优势将展示出强大的竞争力。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

发行人目前面临的主要风险包括：

1、房地产行业政策。在“房住不炒”行业政策的基调下，房地产市场将持续处于较为严格的监管环境之中，调控政策、信贷投放及融资环境等的变化均将对房地产企业的资金平衡能力提出更高要求；

2、盈利空间收窄。受 2020 年公司主要结转区域中高毛利项目比重下降影响，公司当期初始获利空间有所收窄，同时在存货减值计提的影响下，公司利润规模同比出现下降。

3、未来资本支出压力较大。随着公司业务规模的扩张，公司拟建在建项目持续推进，且公司维持较大规模的新增土地储备需求，未来或面临较大的资本支出压力。

针对上述关注点，公司制定并实施了一系列措施以应对房地产调控对业务经营及偿债能力的影响。

美的置业经过多年发展已从佛山拓展至珠三角经济区，沪苏皖区域，浙闽区域，长中游经济区，北方地区，西南经济区六大区域布局 366 个精品项目，已进驻上海、广州、天津、重庆、成都、郑州、武汉等国家中心城市，以及杭州、南京、长沙、合肥、昆明、南昌、贵阳等省会城市。

1、对调控政策密集的二线城市，如南京、佛山、宁波、合肥，公司将提高对新拓展项

目的利润要求以应对风险、从设计端提升产品力以提升产品溢价、对一些库存相对少的小区加快推货节奏回笼资金、从营销端做好推广充分发掘潜在客户。

2、对部分区域中心城市，如南昌、昆明，因土地供应的不足导致房地产市场依然整体供不应求，近期成交情况依然相对较好；对一些存在调控的强三、四线城市，如金华、镇江、江门等，该类城市的房价上涨压力较大，导致政府出台限价政策来加以调控，成交量价目前相对稳定。

对于该两类城市，公司将持续提高土地获取能力，加强收并购项目、特色小镇项目来补充土地储备，增加明年乃至后年的潜在供货，同时合理铺排项目开工计划及供货节奏，保障形成稳定增长的现金流。

3、对于目前未出台限制政策的三、四线城市，如衡阳、九江、遵义等，目前整体市场去化量相对稳定，成交均价呈上涨趋势或稳定趋势，但不排除部分城市有出台限制政策加以控制和前期成交较多导致未来房地产购买力透支的风险。

对于可能出台限制政策的城市，公司将加快推货节奏，争取在可能的限制政策出台前加快形成有效的现金回笼；对于基本不会出台限制政策的城市，公司将警惕房价上涨带来的地价上涨风险，一方面多渠道获得合理成本的土地储备，一方面通过快速开发和周转达到快速资金回笼目的。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

关于关联交易，公司严格按照《关联交易管理制度》等相关制度执行，上述文件就关联交易应遵循的基本原则、审核权限、审议程序、定价和披露机制进行了规定。

1、决策权限

（1）根据公司执行的《关联交易管理制度》，董事长有权判断并实施的关联交易如下：

①与关联自然人发生的金额在 30 万元以下（含 30 万元）的关联交易；

②与关联法人发生的金额在 300 万元以下（含 300 万元），或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以下（含 0.5%）的关联交易。

（2）根据公司执行的《关联交易管理制度》，董事会有权判断并实施的关联交易：

①与关联自然人发生的金额在 300 万元以下（含 300 万元）的关联交易；

②与关联法人发生的金额低于 3,000 万元（含 3,000 万元），或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以下（含 5%）的关联交易；

③虽属董事长有权判断并实施的关联交易，但董事会、独立董事或监事会认为应当提交董事会审核的。

2、决策程序

（1）回避表决

根据公司执行的《关联交易管理制度》，公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。

（2）审议程序

根据公司执行的《关联交易管理制度》，属于董事长判断并实施的关联交易，应由第一时间接触到该事宜的相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告董事长，由公司董事长对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。对于其中必须发生的关联交易，由董事长审查通过后实施。属于董事会判断并实施的关联交易，应由第一时间接触到该事宜的董事长或董事向董事会报告。董事会依照董事会召开程序就是否属于关联交易作出合理判断并决议。重大关联交易（指与关联自然人发生的金额高于 30 万元的关联交易或与关联法人发生的金额高于 300 万元且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论。独立董事作出判断前，可聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。出席董事会的独立董事及列席的监事会成员，对董事的回避事宜及关联交易的表决事项应予以特别关注并发表独立意见，认为董事或董事会有违背公司章程及本制度规定的，应建议董事会立即纠正。

3、定价机制

根据公司执行的《关联交易管理制度》，关联交易遵循市场公正、公平、公开的原则。关联交易的价格或取费原则上不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，通过合同明确有关成本和利润的标准。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品/接受劳务	8.95
出售商品/提供劳务	6.83
租赁	0.17
合计	15.95

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
收购子公司股权	7.24
金融机构关联方交易	0.69
合计	7.93

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 408.29 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的
□适用 √不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 217.24 亿元，其中公司信用类债券余额 105.14 亿元，占有息债务余额的 48.40%；银行贷款余额 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；非银

行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 112.10 亿元，占有息债务余额的 51.60%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	0.00	15.40	34.36	53.99	1.39	105.14
其他	0.00	19.00	13.00	10.35	69.75	112.10

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 103.14 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 2.00 亿元，且共有 49.76 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）
2、债券简称	19 美置 04
3、债券代码	155595.SH
4、发行日	2019 年 8 月 5 日
5、起息日	2019 年 8 月 5 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 8 月 5 日
7、到期日	2024 年 8 月 5 日
8、债券余额	13.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.70
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	20 美置 01
3、债券代码	163171.SH
4、发行日	2020 年 2 月 24 日
5、起息日	2020 年 2 月 25 日

6、2022年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年2月25日
8、债券余额	14.40
9、截止报告期末的利率(%)	1.80
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	20美置02
3、债券代码	163310.SH
4、发行日	2020年3月25日
5、起息日	2020年3月26日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年3月26日
7、到期日	2025年3月26日
8、债券余额	9.84
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）
2、债券简称	20美置03
3、债券代码	163719.SH
4、发行日	2020年7月13日
5、起息日	2020年7月14日

6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年7月14日
7、到期日	2025年7月14日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.18
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）
2、债券简称	20美置04
3、债券代码	163720.SH
4、发行日	2020年7月13日
5、起息日	2020年7月14日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2022年7月14日
7、到期日	2024年7月14日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.10
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一）
2、债券简称	20美置05
3、债券代码	175035.SH
4、发行日	2020年8月20日
5、起息日	2020年8月21日

6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年8月21日
7、到期日	2025年8月21日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.33
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）（品种二）
2、债券简称	20美置06
3、债券代码	175036.SH
4、发行日	2020年8月20日
5、起息日	2020年8月21日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2022年8月21日
7、到期日	2024年8月21日
8、债券余额	15.76
9、截止报告期末的利率(%)	3.98
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一）
2、债券简称	20美置07
3、债券代码	175135.SH
4、发行日	2020年9月15日
5、起息日	2020年9月15日

6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年9月15日
7、到期日	2025年9月15日
8、债券余额	8.40
9、截止报告期末的利率(%)	4.40
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）（品种二）
2、债券简称	20美置08
3、债券代码	175136.SH
4、发行日	2020年9月15日
5、起息日	2020年9月15日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2022年9月15日
7、到期日	2024年9月15日
8、债券余额	1.60
9、截止报告期末的利率(%)	3.98
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	21美置01
3、债券代码	175693.SH
4、发行日	2021年2月2日
5、起息日	2021年2月2日

6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年2月2日
7、到期日	2025年2月2日
8、债券余额	10.20
9、截止报告期末的利率(%)	4.40
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	21美置02
3、债券代码	175694.SH
4、发行日	2021年2月2日
5、起息日	2021年2月2日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年2月2日
7、到期日	2026年2月2日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.60
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	-

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：155595.SH、163171.SH、163310.SH、163719.SH、163720.SH、175035.SH、175036.SH、175135.SH、175136.SH、175693.SH、175694.SH

债券简称：19美置04、20美置01、20美置02、20美置03、20美置04、20美置05、20美置06、20美置07、20美置08、21美置01、21美置02

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

“20 美置 01”已按照相关监管要求及约定进行回售，并约定不可对回售债券进行转售。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“20 美置 01”回售有效期登记的回售金额为 14.15 亿元。同时，经发行人与未回售的持有人达成协议，双方同意提前兑付剩余本金 0.25 亿元。

美的置业承诺，“20 美置 01”于 2022 年 1 月 13 日结束回售登记期，债券 14.15 亿元回售，回售结果不可撤销；0.25 亿元已完成线下兑付。美的置业承诺“20 美置 01”不实施转售。“20 美置 01”全部本金 14.40 亿元已确认回售或确认提前兑付，已履行兑付和摘牌流程。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：155595.SH、163171.SH、163310.SH、163719.SH、163720.SH、175035.SH、175036.SH、175135.SH、175136.SH、175693.SH、175694.SH

债券简称：19 美置 04、20 美置 01、20 美置 02、20 美置 03、20 美置 04、20 美置 05、20 美置 06、20 美置 07、20 美置 08、21 美置 01、21 美置 02

债券约定的投资者保护条款：

投资者保护条款包括：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管协。发行人承诺在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，采取如下特别偿债措施：不向股东分配利润；暂缓重大对外投资，收购兼并等资本性支出项目的实施；调停或停发董事和高级管理人员的奖金；主要责任人不得调离。

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175693.SH

债券简称	21 美置 01
募集资金总额	10.20
募集资金报告期内使用金额	10.19
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	-
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-

报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175694.SH

债券简称	21 美置 02
募集资金总额	5.00
募集资金报告期内使用金额	5.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	-
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	-

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：155595.SH

债券简称	19 美置 04
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保：本期债券无担保。</p> <p>（2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2020 年至 2024 年的每年 8 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2024 年 8 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分的本金兑付日为 2022 年 8 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（3）其他偿债保障措施内容：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管协议、发行人承诺。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：163171.SH

债券简称	20 美置 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保：本期债券无担保。</p> <p>（2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2024 年的每年 2 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2024 年 8 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分的本金兑付日为 2022 年 2 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（3）其他偿债保障措施内容：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管协议、发行人承诺。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债	不适用

券持有人利益的影响（如有）	
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：163310.SH

债券简称	20 美置 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保：本期债券无担保。</p> <p>（2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年的每年 3 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2025 年 3 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分的本金兑付日为 2023 年 3 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（3）其他偿债保障措施内容：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管协议、发行人承诺。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：163719.SH

债券简称	20 美置 03
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保：本期债券无担保。</p> <p>（2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年的每年 7 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2025 年 7 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分的本金兑付日为 2023 年 7 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（3）其他偿债保障措施内容：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管协议、发行人承诺。</p>
担保、偿债计划及其他偿债	不适用

保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：173720.SH

债券简称	20美置04
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保：本期债券无担保。</p> <p>（2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2021年至2024年的每年7月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为2024年7月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第2个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分的本金兑付日为2022年7月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p> <p>（3）其他偿债保障措施内容：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管协议、发行人承诺。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：175035.SH

债券简称	20美置05
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保：本期债券无担保。</p> <p>（2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2021年至2025年的每年8月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为2025年8月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第3个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分的本金兑付日为2023年8月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p> <p>（3）其他偿债保障措施内容：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管协议、发行人承诺。</p>

担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：175036.SH

债券简称	20 美置 06
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保：本期债券无担保。</p> <p>（2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2024 年的每年 8 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2024 年 8 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分的本金兑付日为 2022 年 8 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（3）其他偿债保障措施内容：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管协议、发行人承诺。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：175135.SH

债券简称	20 美置 07
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保：本期债券无担保。</p> <p>（2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年的每年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2025 年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分的本金兑付日为 2023 年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（3）其他偿债保障措施内容：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管</p>

	协议、发行人承诺。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：175136.SH

债券简称	20 美置 08
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保：本期债券无担保。</p> <p>（2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2024 年的每年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2024 年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分的本金兑付日为 2022 年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（3）其他偿债保障措施内容：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管协议、发行人承诺。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：175693.SH

债券简称	21 美置 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保：本期债券无担保。</p> <p>（2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2022 年至 2025 年的每年 2 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2025 年 2 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分的本金兑付日为 2023 年 2 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（3）其他偿债保障措施内容：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管</p>

	协议、发行人承诺。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：175694.SH

债券简称	21 美置 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保：本期债券无担保。</p> <p>（2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年的每年 2 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2026 年 2 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分的本金兑付日为 2024 年 2 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p> <p>（3）其他偿债保障措施内容：制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管协议、发行人承诺。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

七、中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

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	熊树蓉、秦云凤

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	155595.SH、163171.SH、163310.SH、163719.SH、163720.SH、175035.SH、175036.SH、175135.SH、175136.SH、175693.SH、175694.SH
------	---

债券简称	19 美置 04、20 美置 01、20 美置 02、20 美置 03、20 美置 04、20 美置 05、20 美置 06、20 美置 07、20 美置 08、21 美置 01、21 美置 02
名称	申港证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼
联系人	韩若曦
联系电话	021-20639666

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	155595.SH、163171.SH、163310.SH、163719.SH、163720.SH、175035.SH、175036.SH、175135.SH、175136.SH、175693.SH、175694.SH
债券简称	19 美置 04、20 美置 01、20 美置 02、20 美置 03、20 美置 04、20 美置 05、20 美置 06、20 美置 07、20 美置 08、21 美置 01、21 美置 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会[2017]9 号)，于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会[2017]14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注 1]

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于2017年7月5日发布《企业会计准则第14号——收入(2017年修订)》(财会[2017]22号,以下简称“新收入准则”),本公司自2021年1月1日起执行新收入准则。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注2]
财政部于2018年12月7日发布《企业会计准则第21号——租赁(2018修订)》(财会[2018]35号,以下简称“新租赁准则”),本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注3]
财政部于2019年4月30日发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号,以下简称“新财务报表格式”),本公司自2021年1月1日起执行新财务报表格式中在新金融工具准则下“应收利息”及“应付利息”的相关规定。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注4]

[注1]新金融工具准则改变了原准则下金融资产的分类和计量方式,将金融资产分为三类:按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益、按公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的商业模式进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益,但对非交易性权益类投资,在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益,该等金融资产终止确认时累计利得或损失从其他综合收益转入留存收益,不计入当期损益。

新金融工具准则将金融资产减值计量由原准则下的“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”,适用于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同。

本公司按照新金融工具准则的相关规定,对比较期间财务报表不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整当期期初留存收益或其他综合收益。调整情况详见本附注三(四十一)3之说明。

[注2]原收入准则下,公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。商品销售收入同时满足下列条件时予以确认:(1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方;(2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施有效控制;(3)收入的金额能够可靠地计量;(4)相关的经济利益很可能流入企业;(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

新收入准则下,公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品控制权时确认收入。在满足一定条件时,公司属于在某一段时间内履行履约义务,否则,属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的,公司在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务,按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

新收入准则的实施未引起本公司收入确认具体原则的实质性变化，仅根据新收入准则规定中履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中增加列示合同资产或合同负债。

本公司按照新收入准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，首次执行日执行新收入准则与原准则的差异追溯调整当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额（公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整）。调整情况详见本附注三（四十一）3 之说明。

[注 3]新租赁准则完善了租赁的定义，本公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日）前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为承租人

原租赁准则下，本公司根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给本公司，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下，本公司不再区分融资租赁与经营租赁，对所有租赁（选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债。

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产，并根据预付租金进行必要调整。本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，对具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

6) 对首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

(2) 本公司作为出租人

在新租赁准则下，本公司作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(3) 售后租回交易

原租赁准则下，本公司将售后租回交易分为融资租赁和经营租赁，并将售价与资产账面价值之间的差额予以递延摊销。对于构成经营租赁的售后租回交易，如果交易是按公允价值达成，售价与资产账面价值之间的差额计入当期损益。

新租赁准则下，本公司对于售后租回业务，按本公司的收入确认方法评估资产转让是否属于销售。如属于销售，承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分计量使用权资产，并就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；出租人按照适用的准则对资产购买进行会计处理，并将出租资产按经营租赁或融资租赁处理。如不属于销售，承租人继续确认被转让资产并将取得的转让价款确认为金融负债；出租人不确认被转让资产，所支付的转让价款确认为金融资产。

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本公司在首次执行日不重新评估资产转让是否属于销售，仍按原租赁准则区分融资租赁与经营租赁，与首次执行日存在的其他租赁采用相同方法进行会计处理，并分租赁类别继续摊销递延收益或将递延收益调整使用权资产。

本公司在首次执行日执行新租赁准则追溯调整当期期初留存收益及财务报表项目情况详见本附注三(四十一)3之说明。

[注 4]新财务报表格式中规定在新金融工具准则下，“应收利息”、“应付利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息，基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面余额中。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

3. 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

(1) 合并资产负债表

项目	2020-12-31	2021-01-01	调整数
流动资产：			
货币资金	26,501,586,393.69	26,501,586,393.69	-
交易性金融资产	-	783,038,784.15	783,038,784.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	134,610,876.42	134,610,876.42	-
应收账款	1,092,248,441.59	1,092,248,441.59	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	1,833,595,522.27	1,833,595,522.27	-
其他应收款	56,749,573,131.65	56,749,573,131.65	-
存货	172,565,583,558.93	172,565,583,558.93	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	23,552,036,562.75	23,590,545,711.21	38,509,148.46
流动资产合计	282,429,234,487.30	283,250,782,419.91	821,547,932.61
非流动资产：			
债权投资	-	-	-
可供出售金融资产	30,817,084.94	-	-30,817,084.94
其他债权投资	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	18,660,097,254.00	18,660,097,254.00	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	30,817,084.94	30,817,084.94
投资性房地产	2,191,360,193.45	2,191,360,193.45	-

项目	2020-12-31	2021-01-01	调整数
固定资产	967,201,107.87	967,201,107.87	-
在建工程	14,112,215.66	14,112,215.66	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	111,193,435.57	111,193,435.57
无形资产	303,319,147.98	303,319,147.98	-
开发支出	287,855.33	287,855.33	-
商誉	68,320,891.73	68,320,891.73	-
长期待摊费用	104,290,620.12	104,290,620.12	-
递延所得税资产	3,073,357,870.69	3,073,357,870.69	-
其他非流动资产	793,331.16	793,331.16	-
非流动资产合计	25,413,957,572.93	25,525,151,008.50	111,193,435.57
资产总计	307,843,192,060.23	308,775,933,428.41	932,741,368.18
流动负债：			
短期借款	129,400,000.00	129,400,000.00	-
交易性金融负债	-	-	-
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	4,812,897,207.13	4,812,897,207.13	-
应付账款	26,086,439,814.12	26,086,439,814.12	-
预收款项	126,202,361,066.42	-	-126,202,361,066.42
合同负债	-	115,853,935,042.96	115,853,935,042.96
应付职工薪酬	803,152,795.76	803,152,795.76	-
应交税费	4,650,325,133.50	4,650,325,133.50	-
其他应付款	38,151,456,578.31	37,592,050,911.40	-559,405,666.91
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	9,741,505,757.78	10,340,463,933.34	598,958,175.56
其他流动负债	2,954,713,846.57	13,303,139,870.03	10,348,426,023.46
流动负债合计	213,532,252,199.59	213,571,804,708.24	39,552,508.65

美的置业集团有限公司公司债券年度报告（2021年）

项目	2020-12-31	2021-01-01	调整数
非流动负债：			
长期借款	30,593,505,995.51	30,593,505,995.51	-
应付债券	14,779,453,442.95	14,779,453,442.95	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	71,640,926.92	71,640,926.92
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	10,000,000.00	10,000,000.00	-
递延收益	8,036,542.50	8,036,542.50	-
递延所得税负债	1,469,704,291.67	1,675,091,275.16	205,386,983.49
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	46,860,700,272.63	47,137,728,183.04	277,027,910.41
负债合计	260,392,952,472.22	260,709,532,891.28	316,580,419.06
所有者权益：			
实收资本	3,191,494,668.30	3,191,494,668.30	-
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	13,381,581,183.56	13,381,581,183.56	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	751,908,372.88	751,908,372.88	-
未分配利润	10,621,301,642.52	11,090,815,138.34	469,513,495.82
归属于母公司所有者权益合计	27,946,285,867.26	28,415,799,363.08	469,513,495.82
少数股东权益	19,503,953,720.75	19,650,601,174.05	146,647,453.30
所有者权益合计	47,450,239,588.01	48,066,400,537.13	616,160,949.12
负债和所有者权益总计	307,843,192,060.23	308,775,933,428.41	932,741,368.18

(2) 母公司资产负债表

项目	2020-12-31	2021-01-01	调整数
交易性金融资产	-	300,000,000.00	300,000,000.00
其他流动资产	1,515,377,855.37	1,215,381,002.38	-299,996,852.99
预收款项	19,119,004.57	-	-19,119,004.57
合同负债	-	18,404,637.87	18,404,637.87
其他流动负债	719,857,421.32	720,571,788.02	714,366.70
递延所得税负债	1,168,750.70	1,169,537.45	786.75
未分配利润	6,477,828,372.76	6,477,830,733.02	2,360.26

除对本表列示的母公司资产负债表项目进行调整外，首次执行新租赁准则未对其他母公司资产负债表项目的首次执行当年年初账面价值产生影响。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

四、资产情况

(一) 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
交易性金融资产	0.91	0.03	7.83	-88.42
应收票据	0.63	0.02	1.35	-53.12
预付款项	11.85	0.38	18.34	-35.37
长期股权投资	278.67	8.88	186.60	49.34
其他非流动金融资产	0.11	0.00	0.31	-63.70
开发支出	0.34	0.01	0.00	100.00
递延所得税资产	43.92	1.40	30.73	42.91
其他非流动资产	0.00	0.00	0.01	-100.00

发生变动的的原因：

1、交易性金融资产变动主要系理财产品减少。

- 2、应收票据变动主要系应收商业承兑汇票减少。
- 3、预付款项变动主要系预付工程款减少。
- 4、长期股权投资变动主要系对合营企业投资增加。
- 5、其他非流动金融资产变动主要系权益工具投资减少。
- 6、开发支出变动主要系资本化支出增加。
- 7、递延所得税资产变动主要系预提工程成本、预提税金、未弥补亏损等项目增加。
- 8、其他非流动资产变动主要系减少额为铂美物业系统软件支出，2021年铂美物业不在美的置业合并范围内。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	324.09	4.81	-	1.48
存货	1,638.67	434.27	-	26.50
投资性房地产	26.50	1.85	-	6.98
固定资产	8.96	0.62	-	6.92
合计	1,998.22	441.55	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

五、 负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应交税费	61.11	2.38	46.50	31.41
长期应付款	0.07	0.00	0.00	100.00
预计负债	0.24	0.01	0.10	143.66

发生变动的原因：

- 1、应交税费变动主要系公司企业所得税、土地增值税等税项增加。
- 2、长期应付款变动主要系沈阳品睿房地产开发有限公司车商政策导致的应付款。

3、预计负债变动主要系其他预计负债增加。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：551.34 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 504.63 亿元，有息债务同比变动-9.26%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：133.65 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 105.14 亿元，占有息债务余额的 20.84%；银行贷款余额 284.49 亿元，占有息债务余额的 56.38%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 115.00 亿元，占有息债务余额的 22.79%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	0.00	15.40	34.36	53.99	1.39	105.14
银行贷款	0.00	8.23	43.66	73.20	159.4	284.49
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务	0.00	19.00	13.00	13.25	69.75	115.00

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：70.69 亿元

报告期非经常性损益总额：-16.25 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：103.68 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：7.84 亿元，收回：1.39 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：103.68 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：103.68 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：18.19%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：
应收非关联方押金及保证金、应收非关联方往来款、应收关联方资金拆借及往来款构成。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	103.68	100%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	-	-
合计	-	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元币种：人民币

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末累 计占款 和拆借 金额	拆借/占款 方的资信 状况	主要形成 原因	回款安排	回款期限结 构
徐州跃辉 置业有限公司	1.99	63.52	良好	徐州美的 公园天下 资金投入	1年以内	1年以内
徐州美的 置业有限公司	0.00	31.94	良好	徐州美的 城资金投入	1年以内	1年以内
美置服务 集团有限公司	3.75	4.55	良好	资金投入	1年以内	1年以内
宁波联城 住工科技 有限公司	0.28	1.57	良好	资金投入	1年以内	1年以内
佛山市美 置服务发 展有限公司	0.88	1.00	良好	资金投入	1年以内	1年以内

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：119.17 亿元

报告期末对外担保的余额：124.20 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：5.03 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：124.20 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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（如有）；

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。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，在办公场所置备有原件。

（以下无正文）

（以下无正文，为《美的置业集团有限公司公司债券年度报告（2021年）》
盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2021年12月31日

编制单位:美的置业集团有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	32,408,687,750.00	26,501,586,393.69
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	90,666,665.11	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	63,110,808.53	134,610,876.42
应收账款	1,371,250,447.64	1,092,248,441.59
应收款项融资	-	-
预付款项	1,185,023,582.79	1,833,595,522.27
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	55,299,416,486.86	56,749,573,131.65
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	163,866,883,269.83	172,565,583,558.93
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	23,002,126,743.40	23,552,036,562.75
流动资产合计	277,287,165,754.16	282,429,234,487.30
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	30,817,084.94
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	27,866,589,127.04	18,660,097,254.00
其他权益工具投资	-	-

其他非流动金融资产	11,186,903.81	-
投资性房地产	2,649,884,338.89	2,191,360,193.45
固定资产	895,828,589.36	967,201,107.87
在建工程	16,434,386.75	14,112,215.66
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	105,313,240.50	-
无形资产	290,894,710.31	303,319,147.98
开发支出	33,918,091.11	287,855.33
商誉	61,225,411.60	68,320,891.73
长期待摊费用	106,077,024.00	104,290,620.12
递延所得税资产	4,392,000,782.69	3,073,357,870.69
其他非流动资产	-	793,331.16
非流动资产合计	36,429,352,606.06	25,413,957,572.93
资产总计	313,716,518,360.22	307,843,192,060.23
流动负债：		
短期借款	156,842,179.04	129,400,000.00
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	4,062,942,023.60	4,812,897,207.13
应付账款	25,770,739,333.86	26,086,439,814.12
预收款项	-	126,202,361,066.42
合同负债	116,521,023,439.52	-
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	633,825,959.06	803,152,795.76
应交税费	6,110,868,448.64	4,650,325,133.50
其他应付款	38,254,614,558.80	38,151,456,578.31
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	13,207,821,879.31	9,741,505,757.78
其他流动负债	13,009,955,545.38	2,954,713,846.57
流动负债合计	217,728,633,367.21	213,532,252,199.59

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	26,447,698,832.96	30,593,505,995.51
应付债券	10,651,034,290.58	14,779,453,442.95
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	66,474,521.06	-
长期应付款	7,221,267.35	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	24,366,325.00	10,000,000.00
递延收益	6,362,262.81	8,036,542.50
递延所得税负债	1,799,318,587.24	1,469,704,291.67
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	39,002,476,087.00	46,860,700,272.63
负债合计	256,731,109,454.21	260,392,952,472.22
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,191,494,668.30	3,191,494,668.30
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	13,153,945,985.59	13,381,581,183.56
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	802,474,837.60	751,908,372.88
一般风险准备	-	-
未分配利润	14,229,827,614.48	10,621,301,642.52
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	31,377,743,105.97	27,946,285,867.26
少数股东权益	25,607,665,800.04	19,503,953,720.75
所有者权益（或股东权益）合计	56,985,408,906.01	47,450,239,588.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	313,716,518,360.22	307,843,192,060.23

公司负责人：郝恒乐 主管会计工作负责人：林戈 会计机构负责人：李雯

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：美的置业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		

货币资金	6,035,692,346.27	4,860,076,903.79
交易性金融资产	100,110,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	6,132,309.79	6,307,410.56
应收款项融资	-	-
预付款项	73,856,058.37	51,521,145.18
其他应收款	92,519,302,841.16	93,200,780,194.32
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	10,514,134.43	17,904,986.95
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	22,464,768.81	1,515,377,855.37
流动资产合计	98,768,072,458.83	99,651,968,496.17
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	16,310,011,872.72	15,678,770,600.19
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	65,000,000.00	-
投资性房地产	-	-
固定资产	8,055,521.40	10,275,470.25
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	47,483,204.99	47,752,192.17
开发支出	41,144,369.29	-
商誉	-	-
长期待摊费用	6,163,522.01	-
递延所得税资产	204,907,497.88	198,141,196.11
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	16,682,765,988.29	15,934,939,458.72
资产总计	115,450,838,447.12	115,586,907,954.89
流动负债：		

短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	215,130,878.13	2,219,395.56
应付账款	65,592,454.91	86,408,181.51
预收款项	-	19,119,004.57
合同负债	8,716,618.39	-
应付职工薪酬	46,634,754.55	87,120,141.85
应交税费	93,230,635.39	64,402,300.98
其他应付款	69,712,076,845.72	65,514,981,550.22
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	10,382,199,207.85	5,059,611,830.24
其他流动负债	779,336,911.43	719,857,421.32
流动负债合计	81,302,918,306.37	71,553,719,826.25
非流动负债：		
长期借款	4,460,000,000.00	9,501,529,000.00
应付债券	5,638,061,090.58	10,980,555,442.95
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	1,306,879.56	1,168,750.70
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	10,099,367,970.14	20,483,253,193.65
负债合计	91,402,286,276.51	92,036,973,019.90
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,191,494,668.30	3,191,494,668.30
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	13,191,653,749.26	13,128,703,521.05
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	802,474,837.60	751,908,372.88

未分配利润	6,862,928,915.45	6,477,828,372.76
所有者权益（或股东权益）合计	24,048,552,170.61	23,549,934,934.99
负债和所有者权益（或股东权益）总计	115,450,838,447.12	115,586,907,954.89

公司负责人：郝恒乐主管会计工作负责人：林戈会计机构负责人：李雯

合并利润表
2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	77,353,663,545.32	47,887,361,484.66
其中：营业收入	77,353,663,545.32	47,887,361,484.66
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	68,659,263,213.21	43,324,000,061.21
其中：营业成本	61,365,227,986.62	36,649,173,456.58
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	2,850,550,722.29	2,186,993,214.75
销售费用	2,742,762,843.14	2,801,400,480.93
管理费用	2,015,877,482.40	1,772,247,862.58
研发费用	46,765,095.29	55,980,281.57
财务费用	-361,920,916.53	-141,795,235.20
其中：利息费用	-	6,333,311.58
利息收入	454,460,812.66	278,811,686.52
加：其他收益	54,132,290.09	65,689,127.07
投资收益（损失以“-”号填列）	80,400,982.50	691,626,159.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-145,618,600.69	355,294,172.63
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”	-	-

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-9,372,874.43	-
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-133,889,516.09	-
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,643,351,768.76	-1,242,013,406.51
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-3,040,524.71	212,428.16
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	7,039,278,920.71	4,078,875,731.32
加: 营业外收入	157,174,130.95	151,274,422.01
减: 营业外支出	127,155,488.00	223,644,479.30
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	7,069,297,563.66	4,006,505,674.03
减: 所得税费用	1,582,741,007.56	720,725,225.64
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	5,486,556,556.10	3,285,780,448.39
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-	-
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-	-
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	3,259,578,940.86	2,830,389,372.52
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	2,226,977,615.24	455,391,075.87
六、其他综合收益的税后净额	-	-
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
(1) 重新计量设定受益计划变动额	-	-
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-	-
(4) 企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-	-
(1) 权益法下可转损益的其他综	-	-

合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	5,486,556,556.10	3,285,780,448.39
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	3,259,578,940.86	2,830,389,372.52
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	2,226,977,615.24	455,391,075.87
八、每股收益：	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：-12,621,278.27 元。

公司负责人：郝恒乐主管会计工作负责人：林戈会计机构负责人：李雯

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	529,697,657.77	470,125,316.73
减：营业成本	-4,224,651.39	6,659,750.90
税金及附加	13,652,239.05	890,016.59
销售费用	-406,224.35	-250,524.92
管理费用	378,575,482.73	368,038,160.54
研发费用	-	-
财务费用	342,823,876.16	365,773,845.94
其中：利息费用	1,231,678,951.94	1,319,491,626.93
利息收入	948,961,853.85	1,033,477,641.81
加：其他收益	2,305,870.64	976,123.51
投资收益（损失以“－”号填	709,939,395.02	3,533,048,965.15

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	45,549,100.12	468,956,316.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,366,446.55	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	1,518,332.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-449.95	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	510,155,304.73	3,264,557,489.21
加：营业外收入	642,760.37	1,004,037.26
减：营业外支出	191,042.60	3,018,381.36
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	510,607,022.50	3,262,543,145.11
减：所得税费用	4,942,375.35	-1,625,281.11
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	505,664,647.15	3,264,168,426.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	505,664,647.15	3,264,168,426.22
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-

3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	505,664,647.15	3,264,168,426.22
七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：郝恒乐主管会计工作负责人：林戈会计机构负责人：李雯

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	73,640,908,551.85	78,432,669,281.35
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	734,384,184.27	758,681,607.24
经营活动现金流入小计	74,375,292,736.12	79,191,350,888.59

购买商品、接受劳务支付的现金	51,827,257,966.36	52,159,737,668.93
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	2,932,404,769.93	3,059,648,098.93
支付的各项税费	6,644,798,006.35	6,816,669,688.78
支付其他与经营活动有关的现金	3,401,041,848.40	15,434,874,400.18
经营活动现金流出小计	64,805,502,591.04	77,470,929,856.82
经营活动产生的现金流量净额	9,569,790,145.08	1,720,421,031.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,635,857,865.32	605,702,499.27
取得投资收益收到的现金	672,722,685.34	332,952,473.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	144,784,829.98	339,255,101.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	370,703,851.76	-
收到其他与投资活动有关的现金	9,224,989,302.97	7,224,323,596.06
投资活动现金流入小计	12,049,058,535.37	8,502,233,669.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	195,584,688.63	143,652,519.07
投资支付的现金	10,370,295,494.84	7,975,604,006.70
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	573,957,742.53
支付其他与投资活动有关的现金	-	8,335,607,640.20
投资活动现金流出小计	10,565,880,183.47	17,028,821,908.50
投资活动产生的现金流量净额	1,483,178,351.90	-8,526,588,238.55
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	7,031,889,761.25	3,352,460,608.08
其中：子公司吸收少数股东投	7,031,889,761.25	3,352,460,608.08

资收到的现金		
取得借款收到的现金	25,572,071,178.58	43,151,182,256.28
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	32,603,960,939.83	46,503,642,864.36
偿还债务支付的现金	31,425,586,303.62	36,418,153,563.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,514,810,562.84	2,970,600,498.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	573,621,690.10	-
支付其他与筹资活动有关的现金	2,746,438,153.38	154,300,408.27
筹资活动现金流出小计	37,686,835,019.85	39,543,054,470.81
筹资活动产生的现金流量净额	-5,082,874,080.02	6,960,588,393.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	5,970,094,416.96	154,421,186.77
加：期初现金及现金等价物余额	25,957,905,546.81	25,803,484,360.04
六、期末现金及现金等价物余额	31,927,999,963.77	25,957,905,546.81

公司负责人：郝恒乐主管会计工作负责人：林戈会计机构负责人：李雯

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	566,393,065.56	505,910,416.41
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,961,142,107.30	1,044,882,922.64
经营活动现金流入小计	6,527,535,172.86	1,550,793,339.05
购买商品、接受劳务支付的现金	42,997,024.21	88,332,629.33
支付给职工及为职工支付的现金	200,396,470.85	171,585,161.73
支付的各项税费	44,940,331.97	53,332,738.24
支付其他与经营活动有关的现金	8,212,828,233.02	6,757,267,663.89
经营活动现金流出小计	8,501,162,060.05	7,070,518,193.19

经营活动产生的现金流量净额	-1,973,626,887.19	-5,519,724,854.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	199,890,000.00	-
取得投资收益收到的现金	707,061,987.31	2,430,216,261.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	449,396.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	9,016,205,100.18	8,757,542,170.32
投资活动现金流入小计	9,923,157,087.49	11,188,207,827.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,744,228.40	24,174,292.57
投资支付的现金	147,252,172.51	1,262,118,738.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	8,747,342,691.55
投资活动现金流出小计	203,996,400.91	10,033,635,723.11
投资活动产生的现金流量净额	9,719,160,686.58	1,154,572,104.81
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	15,415,715,560.95	13,776,474,046.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	15,415,715,560.95	13,776,474,046.00
偿还债务支付的现金	20,379,028,703.16	7,673,998,920.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,301,678,951.94	1,216,655,634.31
支付其他与筹资活动有关的现金	300,876,176.38	692,324,545.77
筹资活动现金流出小计	21,981,583,831.48	9,582,979,100.26
筹资活动产生的现金流量净额	-6,565,868,270.53	4,193,494,945.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,179,665,528.86	-171,657,803.59
加：期初现金及现金等价物余额	4,856,026,817.41	5,027,684,621.00
六、期末现金及现金等价物余额	6,035,692,346.27	4,856,026,817.41

公司负责人：郝恒乐主管会计工作负责人：林戈会计机构负责人：李雯

