

---

# 美的置业集团有限公司

## 公司债券半年度报告

(2022 年)

二〇二二年八月

## 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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

## 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 2022 年 6 月 30 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 161 笔，总金额为 109.88 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.....	9
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.....	18
一、 公司信用类债券情况.....	18
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	24
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.....	24
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	25
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	25
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	26
第三节 报告期内重要事项.....	31
一、 财务报告审计情况.....	31
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	31
三、 合并报表范围调整.....	31
四、 资产情况.....	31
五、 负债情况.....	32
六、 利润及其他损益来源情况.....	33
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.....	33
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	34
九、 对外担保情况.....	35
十、 关于重大未决诉讼情况.....	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	36
十二、 向普通投资者披露的信息.....	36
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	37
一、 发行人为可交换债券发行人.....	37
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.....	37
三、 发行人为可续期公司债券发行人.....	37
四、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	37
五、 其他特定品种债券事项.....	37
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	38
财务报表.....	40
附件一： 发行人财务报表.....	40

## 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 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）
22 美置 01	指	美的置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本报告、半年度报告	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半年度报告（2022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	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 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）	<a href="http://www.mideadc.com">http://www.mideadc.com</a>
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	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 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

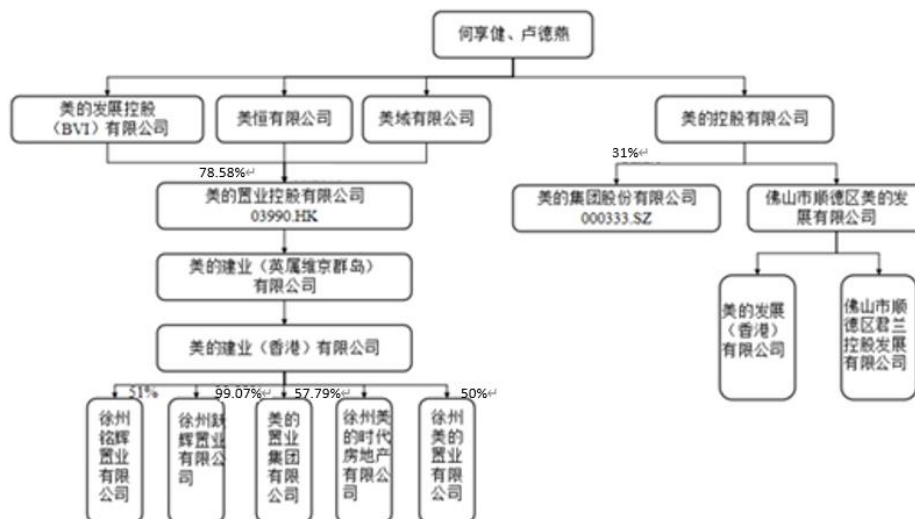
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

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）



控股股东为机关法人、国务院各组织机构直接监管的企业以外主体的

适用 不适用

控股股东的资信情况

控股股东美的建业（香港）有限公司资信情况良好。

控股股东所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况

截至 2022 年 6 月 30 日，控股股东持有的除发行人股权外的其他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等。

实际控制人为自然人的



√适用 □不适用

实际控制人的资信情况

实际控制人何享健先生、卢德燕女士资信情况良好。

实际控制人所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况

截至2022年6月30日，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

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事、高级管理人员	王全辉	董事、高级副总裁	2022年3月28日	2022年3月
监事	周波	监事	2022年3月28日	2022年3月

##### （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：2人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数40%。

##### （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

发行人其他董事：赵军、王全辉、林戈

发行人监事：周波

发行人总裁：郝恒乐

发行人首席财务官：林戈

发行人其他高级管理人员：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

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

建筑施工等领域。根据发行人 2019 年-2021 年审计报告，房地产收入占营业收入的比例分别 96.10%、95.66%、93.43%，为公司的主要收入及利润来源。

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）我国房地产行业发展概况

2022 年，上半年寒冬仍续，百年变局叠加持续疫情，债务违约愈演愈烈，市场信心不足，需求尚未恢复，企业仍旧面临重重困难。然而，在外部政策与行业自身的共同推动下，2022 年亦是行业迈向新型地产发展模式的转型元年，房地产市场正在经历一个残酷、剧烈的出清过程，同时也是冲破旧有藩篱，寻求创新、稳健发展之路的过程。潮流所在，大势所趋，企业和个人都将与之同频共振。面对大潮激荡、风险挑战并存的 2022 年，公司要做的，正是在震荡波动中守好安全底线，在披荆斩棘中坚韧前行，用扎实有力的步伐穿越周期。

#### （2）我国房地产行业发展趋势

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，对优质土地资源的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) 发行人面临的主要竞争状况

### 1) 房地产行业竞争状况

改革开放以来，我国房地产市场表现为差异性大的区域性、不完全竞争性市场。经过我国房地产市场发展的黄金十年，随着传统经济增长方式的转变、我国房地产行业的发展以及人口结构的转变，尤其是在我国住房政策打击投机性需求支撑自住型需求的引导下，房价快速上涨的时代已经结束，房地产行业竞争将更加激烈。

随着房地产行业竞争格局日趋激烈，行业集中度显著提升，逐步进入到品牌竞争阶段。企业品牌定位意识与日俱增，高品牌价值企业的品牌知名度和品牌影响力不断提升，房地产行业强势品牌逐渐显现，获得可持续的差异优势。房地产市场回归理性，去库存、去压力化导致房企之间的竞争转向质量、品质、差异化等的价值竞争。

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。公司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，公司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 2022 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，18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

房地产业务是公司最主要的收入来源，最近三年，公司房地产业务收入分别为3,697,269.21万元、4,580,718.19万元、7,227,056.93万元，各年占主营业务的比例均超过了90%。

2021年，公司营业收入中房地产业务收入目前主要集中在沪苏皖区域和湘赣区域，2021年上述区域营业收入占比分别为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。

2021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) 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 357 个精品项目。

从具体销售数据来看，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逐年呈持续增长态势，签约销售均价波动增长。2019 年实现合同销售金额 1,007.05 亿元，其中销售金额占比较大的城市主要包括佛山、邯郸、金华、宁波、株洲。2020 年实现合同销售金额 1261.62 亿元，其中销售金额占比较大的城市主要包括佛山、徐州、邯郸、重庆、杭州。2021 年实现签约销售金额 1,371.44 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。

综上，公司经营情况稳定，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） 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

去年以来，行业和企业所呈现出来的特点，反映出一个增长快、盈利快、周转快的时代已经终结。未来，公司将继续以稳为主，致力于高质量、可持续的发展，提前预估及规避风险，回归经营本质，提升管理效益。同时，珍视及坚守信用价值，坚定穿越市场周期。

### 1) 稳中有进守好基本盘，实现长期健康可持续发展

房地产“规模为王”的时代，企业做了过多的加法而导致背负了沉重的负担，在当今市场条件下，要多维度的去思考，不断“做减法”积蓄力量，实现企业的安全发展。

在财务端，公司将不遗余力继续降杠杆、降负债，把控公司流动性安全，确保公司穿越行业大周期，守好资金安全底线和公司基本盘。同时优化负债结构，持续开拓优质融资资源，不断创新融资模式，继续巩固融资能力护城河，为新周期的来临备足弹性空间。稳步提升经营质量，向高质量发展转型。在投资端，集团将持续优化业务布局，提升自身抗风险能力，精简城市布局数量，聚焦高质高潜城市，不断优化土储结构，增强抗周期风险

能力。另外，有效引导资源精准投放，同时减小管理半径，优化组织结构，提升整体盈利能力。

#### 2) 回归经营本质，升级产品体系和服务质量

在产品力回归的大背景下，公司将聚焦城市深耕，不断升维打造中高端改善型产品的能力，逐渐淘汰低端产品。从建造体系、到新工艺工法，再到数字化赋能，打造差异化优势。重视工程质量及客户服务，保交付、守底线，致力于提供“所见即所得”的品质项目。同时，集团将加大对于土地市场和销售市场周期研判，强化产品力向营销力的转化，从销售逻辑转化为价值逻辑，提升项目溢价。

在物业板块，公司将深耕基础服务，聚焦客户生活场景，提升服务品质，实现对房开业务的有效赋能。同时在社区服务、公建服务、城市服务维度继续拓展，实现有质量且可持续增长。

在交付层面，公司将继续秉持“智慧生活引领者”的美好愿景，以保障品质作为必尽责任，将制造业的精细化管理思维融入项目全周期生命管理，用实际行动践行企业责任与担当。

#### 3) 围绕上下游产业链，推动房地产科技能力升级

在科技创新驱动的国家战略下，公司注重以科技赋能地产，围绕数字化转型、产品升级、科技生态等目标，积极向上下游投资拓展，不断夯实地产+科技产业生态圈。

在建筑科技领域，持续聚焦设计+装配式产业一体化，提供围绕建筑科技的全价值链业务场景服务。逐步完善研发、设计、营销、供应链、施工、运维为一体的装配式内外装全产业链，提供全生命周期整体解决方案。

在智能科技领域，定位空间智能解决方案引领者，不断实现营收和盈利的高速增长。实现“解决方案+服务+运维”全周期业务覆盖，构建生态及服务体系。

#### 4) 数字化赋能经营，不断助力核心业务创新发展

2022年，公司将进一步启动新一代数字化系统的研发。以客户价值为中心，强化材料、设计、服务、装修等方面的内部协同，作为纽带与美的置业的战略伙伴们共同建立生态协同工作体系，贯彻产业链在线协同、数据协同等，形成良好的交付与互动，以提升企业竞争力及运作效率。

另外，在组织层面，公司将持续完善、迭代组织建设机制，回归简单、务实的创业心态，关注长期主义视角和战略格局，健全激励机制，激发组织活力，同时不断进行人才升级，战略性打造集团的人才护城河。

## 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

公司目前面临的主要风险包括：

1、房地产行业风险。在监管政策的持续影响下，2021年下半年以来房地产市场出现一定调整，商品房销售面临一定下行压力。虽然为维护房地产市场平稳健康发展，政策已经逐步调整，但当前仍处于政策传导期，市场环境变化对公司经营提出更高挑战。

2、较低能级城市存去化压力。公司对去化难度大的项目计提了一定存货跌价准备，并且项目布局中较低能级城市的占比仍较高，在行业下行背景下，去化压力或将加重；2022年一季度公司销售业绩出现大幅下滑，需对其业绩恢复情况加以关注。

3、合联营项目风险。近年来，公司维持了一定规模的合作开发项目，合作对象主要为房地产企业，其中部分合作方已出现流动性风险，对公司项目运作及资金管理等方面提出更高水平要求。

针对上述评级关注点，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 357 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域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、不能保持自主经营能力的情况：

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

根据公司执行的《关联交易管理制度》（2022年修订），由股东会判断并实施的关联交易：

（一）与关联自然人、关联法人发生的金额超过净资产绝对值 5%（含 5%）的关联交易：

（二）达到（一）的金额标准，被股东会认定为常规交易的，可授权董事会或董事长审核；

（三）未达到（一）的金额标准，但董事会认定为应当提交股东会审核的。

#### 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》，股东会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决。

##### （2）审议程序

股东会认为属于重大关联交易的，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。列席股东会的监事成员，对股东的回避事宜及关联交易的表决事项应予以特别关注并可发表独立意见，认为股东或股东会有违背公司章程及本制度规定的，应建议股东会立即纠正。有关股东在审议关联事项时违背本制度的相关规定未予回避的，该关联交易决议无效。若该关联交易事实上已实施并经司法裁判、仲裁确认应当履行的，则有关股东应对公司损失承担。

### 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

#### （四） 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

## 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 196.64 亿元，其中公司信用类债券余额 115.84 亿元，占有息债务余额的 58.91%；银行贷款余额 80.80 亿元，占有息债务余额的 41.09%；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 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%。

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）	超过 1 年以上（不含）	
公司信用类债券	0.00	34.36	22.04	59.44	115.84
银行贷款	0.00	31.20	14.02	35.58	80.8
非银行金融机构	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	65.56	36.06	95.02	196.64

截止报告期末，发行人发行的公司信用类债券中，公司债券余额 115.84 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 0.00 亿元，且共有 34.36 亿元公司信用类债券在 2022 年下半年到期或回售偿付。

#### （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 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 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 7 月 14 日
8、债券余额	0.00
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	-

注：截至报告期末，“20 美置 04”的“债券余额”为 4.00 亿元；截至本报告出具日，“20 美置 04”的“债券余额”为 0.00 亿元，本期债券回售日为 2022 年 7 月 14 日。

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 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 8 月 5 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
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	-

注：截至报告期末，“19 美置 04”的“债券余额”为 13.00 亿元；截至本报告出具日，

“19美置04”的“债券余额”为2.00亿元，本期债券回售日为2022年8月5日。

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8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年8月21日
8、债券余额	0.004
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
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	-

注：截至报告期末，“20美置06”的“债券余额”为15.76亿元；截至本报告出具日，“20美置06”的“债券余额”为0.004亿元，本期债券回售日为2022年8月21日。

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8月31日后的最近回售日	2022年9月15日
7、到期日	2022年9月15日
8、债券余额	1.60
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
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 8 月 31 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 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 8 月 31 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 8 月 31 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 8 月 31 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8月31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 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8月31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	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 美置 01
3、债券代码	185786.SH

4、发行日	2022年5月20日
5、起息日	2022年5月24日
6、2022年8月31日后的最近回售日	2024年5月24日
7、到期日	2026年5月24日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
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、163310.SH、163719.SH、163720.SH、175035.SH、175036.SH、175135.SH、175136.SH、175693.SH、175694.SH、185786.SH

债券简称：19 美置 04、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、22 美置 01

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：

报告期内，公司上述公司债券未触发选择权条款的情况。

## 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、163310.SH、163719.SH、163720.SH、175035.SH、175036.SH、175135.SH、175136.SH、175693.SH、175694.SH、185786.SH

债券简称：19 美置 04、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、22 美置 01

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：185786.SH

债券简称	22 美置 01
募集资金总额	10.00
募集资金报告期内使用金额	9.9856
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）	本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债券“20 美置 01”。
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）	无。
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）	无。
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无。
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）	不适用。
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券“20 美置 01”。
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）	不适用。

#### 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存续期间每年 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）。本期债券回售日为 2022 年 8 月 5 日，本公司已回售 11 亿元本金，剩余 2 亿元正在协商提前兑付。</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：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	正常执行

其他偿债保障措施的执行情况	
---------------	--

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：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存续期间每年 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）。本期债券回售日为 2022 年 7 月 14 日，本公司已回售全部 4 亿元本金。</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存续期间每年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）。本期债券回售日为2022年8月21日，本公司拟回售15.756亿元本金，剩余0.004亿元正在协商提前兑付。</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</p>

	<p>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个计息年度未行使回售选择权，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：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存续期间每年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）。本期债券回售日为2022年9月15日，本公司拟回售1.60亿元全部本金。</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</p>

	<p>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：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

## 债券代码：185786.SH

债券简称	22 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2023年至2026年的每年5月24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5月24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）。若本期债券的投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为2023年至2024年的每年5月24日（如遇法定节假日</p>

	日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日。） (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。
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

### 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 未经审计

#### 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

#### 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%的主要资产项目

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 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
应收票据	0.26	0.01	0.63	-59.30
应收账款	10	0.32	13.71	-27.09
预付款项	16.92	0.54	11.85	42.79
开发支出	0.57	0.02	0.34	69.08
其他非流动资产	0.06	0.002	0.11	-44.70

发生变动的原因：

应收票据：本期结算方式主要用银行转账方式，不用票据结算导致；

预付款项：主要系支付土地款所致；

开发支出：主要系本期研发支出增加导致；

其他非流动资产：原收取固定收益的项目本期退出导致。

## （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	302.68	4.81	-	1.59
存货	1,658.41	434.27	-	26.19
投资性房地产	31.24	1.85	-	5.92
固定资产	8.72	0.62	-	7.11
合计	2,001.05	441.55	—	—

注：上表“受限资产账面价值”为截至2022年6月末数据；因公司仅统计年度受限资产，“资产受限金额”为截至2021年末数据。

### 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%的主要负债项目

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（%）
应付票据	28.08	1.11	40.63	-30.90
应付职工薪酬	2.45	0.10	6.34	-61.28

发生变动的的原因：

应付票据：主要是本期应付商业承兑汇票承兑导致；

应付职工薪酬：主要是2021年末包含计提的年终奖。

### （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：504.63亿元，报告期末合并报表范



围内公司有息债务总额 483.14 亿元，有息债务同比变动-4.70%。

2. 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 115.84 亿元，占有息债务余额的 23.98%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 34.36 亿元；银行贷款余额 266.30 亿元，占有息债务余额的 55.12%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 101.00 亿元，占有息债务余额的 20.90%。

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)	超过 1 年以 上（不含）	
公司信用类 债券	0.00	34.36	22.04	59.44	115.84
银行贷款	0.00	31.20	18.71	216.39	266.30
非银行金融 机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债 务	0.00	13.88	15.63	71.49	101.00
合计	0.00	79.44	56.38	347.32	483.14

3. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2022 年下半年内到期的境外债券余额为 0.00 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：33.13 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.20 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：3.41 亿元，收回：4.70 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：102.39 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：102.39 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：17.04%，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	102.39	100%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	-	-
合计	102.39	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	1.52	65.05	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
宁波梅山保税港区睿瓴企业	2.02	2.02	良好	资金投入	1 年以内	1 年以内

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
管理咨询有限公司						
宁波联城住工科技有限公司	-0.10	1.47	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	0.00	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：124.20 亿元

报告期末对外担保的余额：109.88 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-14.32 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：0 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、关于重大未决诉讼情况

√适用 □不适用

披露发行人合并范围内的重大未决诉讼情况

截至 2022 年 6 月末，公司及其合并报表子公司涉案金额超过一亿元的未决诉讼、仲裁情况如下：

#### （1）公司及其子公司邯郸市冀辉房地产开发有限公司未决诉讼

2018 年 4 月 25 日，原告美的置业、邯郸市冀辉房地产开发有限公司（以下简称“邯郸冀辉”）起诉被告保定中能房地产开发有限公司（以下简称“中能公司”）、张美路、河北中恒房地产开发有限公司（以下简称“中恒公司”）、保定市高新区松鼠健身俱乐部。原告诉称，原告美的置业与中能公司签订了《保定酒厂地块与酱菜厂地块项目合作协议》以及《借款协议书》，约定邯郸冀辉作为实际投资人支付中能公司 1.5 亿元，中恒公司、张美路提供抵押担保。若中能公司若未能完成项目后期开发条件，除应当立即向原告偿还借款本金及 18% 的年利息外，仍需赔偿原告可得利益损失 1.9 亿元。协议签订至今，中能公司未能推进项目。河北省高级人民法院判决中能公司、张美路偿还 1.5 亿元借款及利息，邯郸

冀辉对中恒公司土地使用权享有抵押权，在上述本息范围内优先受偿。经上诉，最高人民法院作出判决维持原判。目前该案正在执行过程中。

#### （2）子公司邯郸市美的房地产开发有限公司未决仲裁

申请人邯郸市美的房地产开发有限公司（以下简称“邯郸美的”）向邯郸仲裁委员会申请仲裁。邯郸市天成房地产开发有限公司（以下简称“邯郸天成”）未根据《合作开发协议书》的约定对相关物业配合确权及支付分配款，故邯郸美的申请邯郸天成足额支付相关物业成本价价款，否则应根据协议约定解除相关房产按成本价分配给邯郸天成的约定。仲裁裁决支持申请人的请求，邯郸天成不服并向法院申请撤销仲裁裁决。目前案件尚在继续审理当中。

#### （3）子公司邯郸市美的房地产开发有限公司等未决诉讼

原告邯郸天成起诉被告邯郸冀乐房地产，要求被告根据《合作开发协议书》、《合作开发经营协议书》以及《补充协议》分配相关物业并确定相关成本价构成、利润等，邯郸美的作为第三人参加诉讼。邯郸市中级人民法院以及经上诉的河北省高级人民法院皆驳回原告诉讼请求后，邯郸天成向最高人民法院提起再审。目前案件尚在继续审理当中。

#### （4）公司的未决诉讼

广发银行股份有限公司苏州分行（以下简称“原告”）起诉被告苏州美正房地产发展有限公司（以下简称“苏州美正”）、正荣地产控股股份有限公司（以下简称“正荣地产”）以及公司。原告向苏州美正发放开发贷款，在贷款未逾期情况下，原告以项目销售达到80%要求提前还款，并要求公司等承担最高额保证责任。原告起诉前，公司及其下属公司已退出苏州美正并不再持有苏州美正的股权。公司积极协调苏州美正及正荣地产并与原告沟通，目前涉案借款已偿还约1.09亿元，剩余4580万元已详细铺排具体的还款计划，案件尚在继续审理当中。

除上述情形外，截至报告期末，公司及其子公司不存在其他涉案金额超过一亿元的重大未决诉讼。

### 十一、 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

### 十二、 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、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为其他特殊品种债券发行人

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中期报告、半年度财务信息。

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）

(本页无正文，为美的置业集团有限公司公司债券半年度报告（2022年）之盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2022年06月30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	2022年06月30日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	30,268,482,254.59	32,408,687,750.00
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	90,637,125.57	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	25,684,686.43	63,110,808.53
应收账款	999,745,801.49	1,371,250,447.64
应收款项融资	-	-
预付款项	1,692,138,970.65	1,185,023,582.79
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	57,624,029,844.46	55,299,416,486.86
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	165,841,340,414.66	163,866,883,269.83
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	23,225,503,138.05	23,002,126,743.40
流动资产合计	279,767,562,235.90	277,287,165,754.16
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	-	-
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	23,886,467,811.96	27,866,589,127.04
其他权益工具投资	-	-



其他非流动金融资产	6,186,903.81	11,186,903.81
投资性房地产	3,123,699,321.63	2,649,884,338.89
固定资产	871,873,100.90	895,828,589.36
在建工程	12,648,287.76	16,434,386.75
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	80,902,085.13	105,313,240.50
无形资产	316,698,493.26	290,894,710.31
开发支出	57,348,386.51	33,918,091.11
商誉	61,225,411.60	61,225,411.60
长期待摊费用	98,952,551.35	106,077,024.00
递延所得税资产	4,144,057,035.20	4,392,000,782.69
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	32,660,059,389.11	36,429,352,606.06
资产总计	312,427,621,625.01	313,716,518,360.22
<b>流动负债：</b>		
短期借款	176,820,000.00	156,842,179.04
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	2,807,544,315.56	4,062,942,023.60
应付账款	27,375,039,800.41	25,770,739,333.86
预收款项	-	-
合同负债	117,250,473,260.87	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	245,415,938.87	633,825,959.06
应交税费	5,669,309,301.34	6,110,868,448.64
其他应付款	35,606,063,514.75	38,254,614,558.80
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	13,582,042,199.33	13,207,821,879.31
其他流动负债	13,120,399,774.45	13,009,955,545.38
流动负债合计	215,833,108,105.58	217,728,633,367.21

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金	-	-
长期借款	26,564,970,898.51	26,447,698,832.96
应付债券	7,989,733,325.32	10,651,034,290.58
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	83,415,433.55	66,474,521.06
长期应付款	9,111,267.35	7,221,267.35
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	24,366,325.00	24,366,325.00
递延收益	6,367,670.74	6,362,262.81
递延所得税负债	1,817,005,026.52	1,799,318,587.24
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	36,494,969,946.99	39,002,476,087.00
负债合计	252,328,078,052.57	256,731,109,454.21
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	13,131,885,890.06	13,153,945,985.59
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	802,474,837.60	802,474,837.60
一般风险准备	-	-
未分配利润	15,783,856,568.62	14,229,827,614.48
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	32,909,711,964.58	31,377,743,105.97
少数股东权益	27,189,831,607.86	25,607,665,800.04
所有者权益（或股东权益）合计	60,099,543,572.44	56,985,408,906.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	312,427,621,625.01	313,716,518,360.22

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

2022年06月30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	2022年06月30日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	8,587,494,079.92	6,035,692,346.27
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,000.00	100,110,000.00
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	2,544,213.09	6,132,309.79
应收款项融资	-	-
预付款项	72,902,077.79	73,856,058.37
其他应收款	91,392,376,715.02	92,519,302,841.16
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	11,027,737.91	10,514,134.43
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	259,967,814.94	22,464,768.81
流动资产合计	100,326,322,638.67	98,768,072,458.83
<b>非流动资产：</b>		
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	16,312,229,543.75	16,310,011,872.72
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	9,078,641.92	8,055,521.40
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	75,410,712.13	47,483,204.99
开发支出	41,199,557.97	41,144,369.29
商誉	-	-
长期待摊费用	4,622,641.49	6,163,522.01
递延所得税资产	204,907,497.88	204,907,497.88
其他非流动资产	65,000,000.00	65,000,000.00
非流动资产合计	16,712,448,595.14	16,682,765,988.29
资产总计	117,038,771,233.81	115,450,838,447.12
<b>流动负债：</b>		

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	249,187,465.47	215,130,878.13
应付账款	86,464,017.18	65,592,454.91
预收款项	-	-
合同负债	10,448,087.62	8,716,618.39
应付职工薪酬	8,651,473.20	46,634,754.55
应交税费	98,526,906.59	93,230,635.39
其他应付款	72,137,401,444.59	69,712,076,845.72
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	10,162,776,108.53	10,382,199,207.85
其他流动负债	743,662,526.83	779,336,911.43
流动负债合计	83,497,118,030.01	81,302,918,306.37
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	3,570,000,000.00	4,460,000,000.00
应付债券	5,931,685,725.32	5,638,061,090.58
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	1,306,879.56
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	9,502,992,604.88	10,099,367,970.14
负债合计	93,000,110,634.89	91,402,286,276.51
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	13,191,653,749.26
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	802,474,837.60	802,474,837.60

未分配利润	6,853,037,343.76	6,862,928,915.45
所有者权益（或股东权益）合计	24,038,660,598.92	24,048,552,170.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	117,038,771,233.81	115,450,838,447.12

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**  
2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、营业总收入	30,382,408,887.96	35,576,085,019.41
其中：营业收入	30,382,408,887.96	35,576,085,019.41
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	27,048,760,905.89	31,876,226,240.61
其中：营业成本	24,756,811,002.91	28,099,696,991.34
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	911,023,213.40	1,482,600,582.69
销售费用	966,860,232.18	1,476,593,612.38
管理费用	702,165,659.26	753,158,957.83
研发费用	28,962,283.62	106,666,319.60
财务费用	-317,061,485.48	-42,490,223.23
其中：利息费用	-	-
利息收入	-457,335,683.22	-173,435,263.78
加：其他收益	11,564,866.17	14,054,971.26
投资收益（损失以“-”号填列）	107,924,601.04	-25,067,369.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-12,103,064.94	-63,698,576.52
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）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	90,548,838.68	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-403,772,544.74	94,023,165.81
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-2,586,183.29	-1,861,996.13
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	3,137,327,559.92	3,781,007,550.58
加：营业外收入	220,648,459.82	58,704,223.56
减：营业外支出	44,684,467.96	75,358,580.04
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	3,313,291,551.78	3,764,353,194.10
减：所得税费用	817,042,203.84	778,726,169.79
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,496,249,347.94	2,985,627,024.31
（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）	1,554,028,954.00	1,901,653,363.48
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	942,220,393.94	1,083,973,660.83
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	2,496,249,347.94	2,985,627,024.31
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,554,028,954.00	1,901,653,363.48
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	942,220,393.94	1,083,973,660.83
八、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

### 母公司利润表

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
一、营业收入	23,718,087.02	81,931,230.89
减：营业成本	77,458.53	-7,995,845.66
税金及附加	2,690,654.56	7,040,105.11
销售费用	118,527.23	269,811.86
管理费用	82,062,780.21	92,876,082.66
研发费用	-	-
财务费用	24,011,816.59	160,919,628.79
其中：利息费用	618,261,009.83	624,357,586.97
利息收入	-618,125,805.40	-490,191,533.21
加：其他收益	1,020,483.37	955,070.64
投资收益(损失以“-”号填列)	72,054,220.18	249,108,890.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-242,288.97	49,304,651.19

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）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,643,346.54	49,734.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6,511.17	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-10,518,588.84	78,935,143.15
加：营业外收入	627,017.15	1,659,180.12
减：营业外支出	-	84,000.21
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-9,891,571.69	80,510,323.06
减：所得税费用	-	323,147.99
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,891,571.69	80,187,175.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,891,571.69	80,187,175.07
（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	-9,891,571.69	80,187,175.07
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

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	27,750,016,826.33	40,459,904,478.97
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	436,965,063.35	299,096,357.53
经营活动现金流入小计	28,186,981,889.68	40,759,000,836.50
购买商品、接受劳务支付的现金	20,510,319,701.09	33,488,801,446.83
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	1,248,308,219.88	1,538,921,683.79
支付的各项税费	4,651,304,634.08	3,395,095,053.67
支付其他与经营活动有关的现金	2,521,894,984.61	6,485,489,005.15
经营活动现金流出小计	28,931,827,539.66	44,908,307,189.44
经营活动产生的现金流量净额	-744,845,649.98	-4,149,306,352.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	480,024,288.73	-
取得投资收益收到的现金	677,766,361.62	243,796,981.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	184,641.95	54,300,003.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	165,281,808.75
收到其他与投资活动有关的现金	5,866,400,016.75	11,509,574,405.09
投资活动现金流入小计	7,024,375,309.05	11,972,953,199.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41,690,714.61	16,295,492.52
投资支付的现金	512,964,317.42	565,975,745.32
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	-	318,418,329.32
支付其他与投资活动有关的现金	199,483,973.99	-
投资活动现金流出小计	754,139,006.03	900,689,567.16
投资活动产生的现金流量净额	6,270,236,303.02	11,072,263,632.05
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	139,667,399.02	2,003,265,895.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	9,387,325,857.14	16,669,568,011.37
收到其他与筹资活动有关的现	-	-

金		
筹资活动现金流入小计	9,526,993,256.17	18,672,833,906.37
偿还债务支付的现金	15,410,326,056.64	17,091,117,474.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,679,753,029.25	1,648,053,742.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	102,510,318.73	1,790,866,086.84
筹资活动现金流出小计	17,192,589,404.62	20,530,037,303.25
筹资活动产生的现金流量净额	-7,665,596,148.46	-1,857,203,396.88
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	-2,140,205,495.41	5,065,753,882.23
加：期初现金及现金等价物余额	32,408,687,750.00	26,501,586,393.69
六、期末现金及现金等价物余额	30,268,482,254.59	31,567,340,275.92

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

2022年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,917,688.94	63,494,386.54
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	171,469,047,082.10	960,151,515,136.96
经营活动现金流入小计	171,471,964,771.04	960,215,009,523.50
购买商品、接受劳务支付的现金	135,777,327.60	4,702,693.11
支付给职工及为职工支付的现金	108,759,455.21	142,167,234.75
支付的各项税费	239,121,470.39	34,561,446.98
支付其他与经营活动有关的现金	167,132,488,802.98	958,515,116,752.98
经营活动现金流出小计	167,616,147,056.18	958,696,548,127.82
经营活动产生的现金流量净额	3,855,817,714.86	1,518,461,395.68
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	-	-

取得投资收益收到的现金	72,296,509.15	199,804,239.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	400.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,555,831,566.66
收到其他与投资活动有关的现金	9,882,198,848.14	11,740,063,003.49
投资活动现金流入小计	9,954,495,757.29	13,495,698,809.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,841,733.00	14,047,089.28
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,596,093,925.03
支付其他与投资活动有关的现金	9,773,433,311.93	11,542,532,849.02
投资活动现金流出小计	9,780,275,044.93	13,152,673,863.33
投资活动产生的现金流量净额	174,220,712.36	343,024,945.88
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	5,958,749,345.39	2,574,861,295.59
发行债券所收到的现金	2,582,685,776.43	884,938,642.60
收到其他与筹资活动有关的现金	-	3,877,740,709.20
筹资活动现金流入小计	8,541,435,121.82	7,337,540,647.39
偿还债务支付的现金	9,481,435,121.82	5,727,252,815.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	514,388,485.52	602,034,438.66
支付其他与筹资活动有关的现金	23,848,208.05	116,559,659.91
筹资活动现金流出小计	10,019,671,815.39	6,445,846,914.13
筹资活动产生的现金流量净额	-1,478,236,693.57	891,693,733.26
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>2,551,801,733.65</b>	<b>2,753,180,074.82</b>
加：期初现金及现金等价物余额	6,035,692,346.27	4,860,076,903.79
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>8,587,494,079.92</b>	<b>7,613,256,978.61</b>

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

