
美的置业集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

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。

发行人及其全体董事、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 2022 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 244.69 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 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总金额为 99.05 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.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
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.....	8
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
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.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	21
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	23
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	23
七、 中介机构情况.....	28
第三节 报告期内重要事项.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 合并报表范围调整.....	30
四、 资产情况.....	30
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	31
六、 负债情况.....	33
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	35
九、 对外担保情况.....	35
十、 重大诉讼情况.....	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	35
十二、 向普通投资者披露的信息.....	35
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	35
一、 发行人为可交换债券发行人.....	35
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.....	35
三、 发行人为绿色债券发行人.....	36
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	36
五、 其他特定品种债券事项.....	36
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	36
第六节 备查文件目录.....	37
财务报表.....	39
附件一： 发行人财务报表.....	39

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
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 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 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）
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)
22 美置 03	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(第二期)(品种二)
22 美置 02	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(第二期)(品种一)
22 美置 04	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(第三期)(品种一)
22 美置 05	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(第三期)(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（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	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 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 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 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	<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、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）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

报告期末实际控制人名称：何享健先生、卢德燕女士

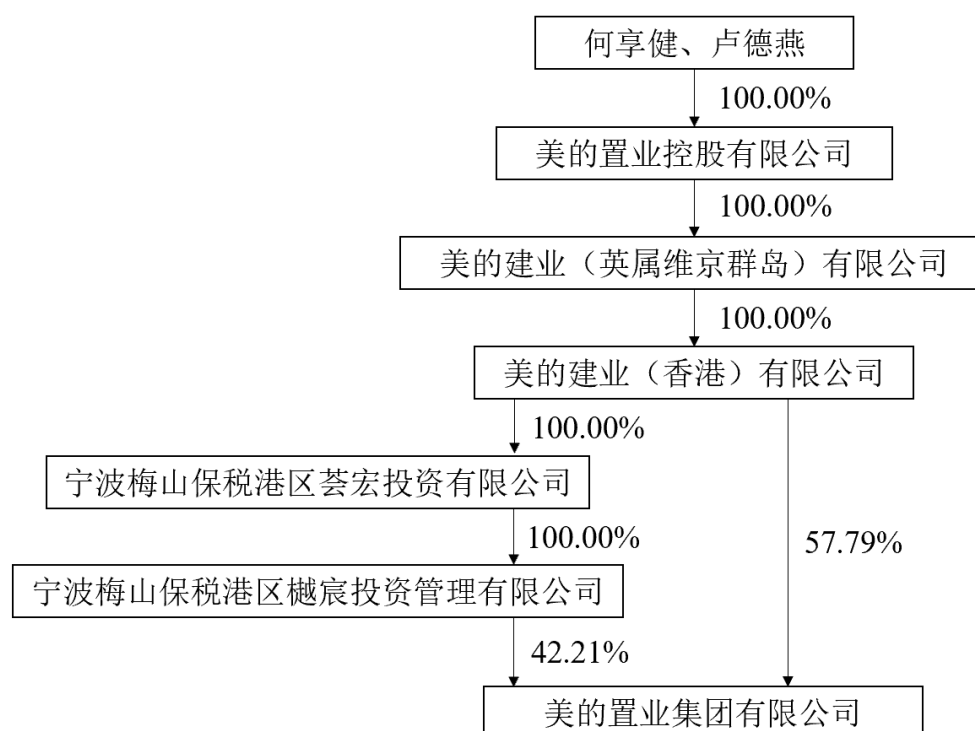
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100.00%，未受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100.00%，未受限

发行人与控股股东、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、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

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 2022 年末，控股股东持有的主要资产有：广州市美的置业有限公司、扬州市美筑嘉投资有限公司、徐州美腾置业有限公司等，未受限。

截至 2022 年末，实际控制人持有的主要资产有：美的控股有限公司等，未受限。

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

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	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	姚崑	董事	辞任	2022-03-28	2022-03-28
董事	王全辉	董事	新任	2022-03-28	2022-03-28
监事	刘建勤	监事	辞任	2022-03-28	2022-03-28
监事	周波	监事	新任	2022-03-28	2022-03-28

（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、高级管理人员总人数 40.00%。

（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：

发行人的法定代表人：郝恒乐

发行人的董事长或执行董事：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

发行人的其他非董事高级管理人员：-

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、主营业务开展情况****（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等领域。根据发行人 2020 年-2022 年度的审计报告显示，房地产收入占营业收入的比例分别 95.66%、93.43%和 93.85%，为公司的主要收入及利润来源。

（2） 公司经营方针及战略

美的置业始终致力于前瞻性的布局，始终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。业务布局上美的置业聚焦深耕，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；美的置业坚持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) 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 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

2022 年度，公司营业收入合计 759.61 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 719.29 亿元，占营业收入的比例为 94.69%。

（2）在建、拟建项目情况

2022 年度，公司在建项目计容建筑面积为 4444.50 万平方米，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布局 349 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。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。2022 年实现签约销售金额 792.39 亿元。

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

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

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	719.29	588.50	18.18	94.69	722.71	576.09	20.29	94.37
其他	40.32	30.54	24.26	5.31	43.16	33.97	21.29	5.64
合计	759.61	619.04	18.51	100.00	765.86	610.06	20.34	100.00

(2) 各产品（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	719.29	588.50	18.18	-0.47	2.15	-11.57
合计	—	719.29	588.50	—	-0.47	2.15	—

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。

不适用。

（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

2022 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，加强多视野复合型人才培养。

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、房地产行业政策变化对公司经营提出更高挑战；

2、项目布局中较低能级城市占比较高，在行业下行背景下存在去化压力；

3、合作项目中部分合作方出现流动性风险，对公司项目运作及资金管理等方面提出更高要求。

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349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的情况：

是 否

（二） 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在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立

发行人拥有独立、完整的产、供、销业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2、资产完整

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害发行人利益的情形。

3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

5、机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会和监事依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预发行人经营活动的情况。

（三） 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：

- （1）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；
- （2）达到（1）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；
- （3）未达到（1）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。

（四） 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
购买商品/接受劳务	8.14
出售商品/提供劳务	7.93
关联租赁	0.12
金融机构关联方交易	0.57

2. 其他关联交易

适用 不适用

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 99.05 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金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

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

是 否

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

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

公司债券基本信息列表（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 10 日
5、起息日	2020 年 7 月 14 日
6、2023 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	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

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 19 日
5、起息日	2020 年 8 月 21 日
6、2023 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	申港证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

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 11 日
5、起息日	2020 年 9 月 15 日
6、2023 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	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司 2021 年面向合格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 1 月 29 日
5、起息日	2021 年 2 月 2 日
6、2023 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	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者	-

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

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、2023 年 4 月 30 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	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

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(第二期)(品种一)
2、债券简称	22 美置 02
3、债券代码	138703.SH
4、发行日	2022 年 12 月 9 日
5、起息日	2022 年 12 月 13 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 12 月 13 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
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	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

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(第二期)(品种二)
2、债券简称	22 美置 03
3、债券代码	138704.SH
4、发行日	2022 年 12 月 9 日
5、起息日	2022 年 12 月 13 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 12 月 13 日
7、到期日	2026 年 12 月 13 日
8、债券余额	6.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.90
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	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

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(第三期)(品种一)
2、债券简称	22 美置 04
3、债券代码	138777.SH
4、发行日	2022 年 12 月 21 日
5、起息日	2022 年 12 月 22 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 12 月 22 日
7、到期日	2026 年 12 月 22 日
8、债券余额	2.50
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	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

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(第三期)(品种二)
2、债券简称	22 美置 05
3、债券代码	138778.SH

4、发行日	2022年12月21日
5、起息日	2022年12月22日
6、2023年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年12月22日
8、债券余额	2.50
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
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

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 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：163719.SH、175035.SH、175135.SH、175694.SH、185786.SH、138704.SH、138777.SH

债券简称：20 美置 03、20 美置 05、20 美置 07、21 美置 02、22 美置 01、22 美置 03、22 美置 04

债券约定的选择权条款名称：

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：

是 否

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 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：138703.SH、138778.SH、163719.SH、175035.SH、175135.SH、175694.SH、185786.SH、138704.SH、138777.SH

债券简称：22 美置 02、22 美置 05、20 美置 03、20 美置 05、20 美置 07、21 美置 02、22 美置 01、22 美置 03、22 美置 04

债券约定的投资者保护条款名称：

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议。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：

是 否

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138703.SH

债券简称	22 美置 02
募集资金总额	6.00
使用金额	6.00
批准报出日前余额	0.00
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。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	无
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（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
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
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）	无
截至批准报出日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。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138704.SH

债券简称	22 美置 03
募集资金总额	6.50
使用金额	6.50
批准报出日前余额	0.00
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。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	无
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（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
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
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）	无
截至批准报出日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。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138777.SH

债券简称	22 美置 04
募集资金总额	2.50
使用金额	2.50
批准报出日前余额	0.00
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，拟全部用于偿还发行人合并范围内有息负债。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	无
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（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
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
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）	无
截至批准报出日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，全部用于偿还发行人合并范围内有息负债。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：138778.SH

债券简称	22 美置 05
募集资金总额	2.50
使用金额	2.50
批准报出日前余额	0.00

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，拟全部用于偿还发行人合并范围内有息负债。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	无
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（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
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
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）	无
截至批准报出日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，全部用于偿还发行人合并范围内有息负债。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者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、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：138703.SH

债券简称	22 美置 02
增信机制、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2024年的每年12月13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12月13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2024年12月13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</p>

	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。
增信机制、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
报告期内增信机制、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：138778.SH

债券简称	22 美置 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保：本期债券由广东粤财融资担保集团有限公司提供全额不可撤销连带责任担保。</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2024年的每年12月22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12月22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2024年12月22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>
增信机制、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
报告期内增信机制、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
增信机制、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）。</p> <p>（3）其他偿债保障措施内容制定《债券持有人会议规则》</p>

	》、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。
增信机制、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
报告期内增信机制、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
增信机制、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19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19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2025年8月19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>
增信机制、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
报告期内增信机制、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
增信机制、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11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11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2025年9月11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</p>

	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。
增信机制、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
报告期内增信机制、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
增信机制、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 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 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）。</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>
增信机制、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
报告期内增信机制、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
增信机制、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 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）。</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</p>

	议、发行人承诺。
增信机制、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
报告期内增信机制、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：138704.SH

债券简称	22 美置 03
增信机制、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12月13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12月13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2026年12月13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>
增信机制、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
报告期内增信机制、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：138777.SH

债券简称	22 美置 04
增信机制、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12月22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12月22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2026年12月22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</p>

	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。
增信机制、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
报告期内增信机制、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	杭州市江干区钱江新城新业路8号华联时代大厦A栋601室
签字会计师姓名	熊树蓉、侯明利

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	138703.SH、138778.SH、163719.SH、175035.SH、175135.SH、175694.SH、185786.SH、138704.SH、138777.SH
债券简称	22美置02、22美置05、20美置03、20美置05、20美置07、21美置02、22美置01、22美置03、22美置04
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19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	138703.SH、138778.SH、163719.SH、175035.SH、175135.SH、175694.SH、185786.SH、138704.SH、138777.SH
债券简称	22美置02、22美置05、20美置03、20美置05、20美置07、21美置02、22美置01、22美置03、22美置04
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郊一工业区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，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。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）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 2021 年 12 月 30 日发布《企业会计准则解释第 15 号》(财会[2021]35 号，以下简称“解释 15 号”)，本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”及“关于亏损合同的判断”的规定。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注 1]
财政部于 2022 年 11 月 30 日发布《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号，以下简称“解释 16 号”)，本公司自 2022 年 11 月 30 日起执行其中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的规定。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注 2]

[注 1] (1)关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售(以下统称试运行销售)的会计处理，解释 15 号规定应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2)关于亏损合同的判断，解释 15 号规定“履行合同义务不可避免会发生的成本”为履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释 15 号中“关于亏损合同的判断”的规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

[注 2] (1)关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理，解释 16 号规定对于企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。企业应当按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目(含其他综合收益项目)。

本公司自2022年11月30日起执行解释16号中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2)关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理，解释16号规定企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

本公司自2022年11月30日起执行解释16号中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

（二）会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

（三）重大会计差错更正

本期公司无重大会计差错更正事项。

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）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	应收关联方款项和应收土地保证金等
存货	开发成本、开发产品、拟开发土地等

2. 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(%)
应收票据	0.07	0.00	0.63	-89.16
预付款项	16.07	0.59	11.85	35.58
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.11	-98.97
投资性房地产	36.56	1.35	26.50	37.98
使用权资产	0.67	0.02	1.05	-36.34

发生变动的原因：

- （1）应收票据：主要系收货款用银行转账方式，不再用应收票据方式所致；
- （2）预付款项：主要系上半年支付项目土地款剩余50%导致；
- （3）其他非流动金融资产：主要系权益工具投资减少所致；

- (4) 投资性房地产：主要系本期新增 IP 导致；
 (5) 使用权资产：主要由于本年使用权资产部分提前退租导致。

（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	251.54	2.99	-	1.19
存货	1,404.82	224.10	-	15.95
投资性房地产	36.56	17.20	-	47.05
固定资产	9.76	0.11	-	1.13
无形资产	3.47	0.29	-	8.36
合计	1,706.15	244.69	—	—

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 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、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：8.50 亿元，收回：4.60 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

无。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：107.58 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：107.58 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：17.72%，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：
 与公司受同一母公司控制或受同一实际控制人控制的关联方产生的往来款。

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	0.00	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	0.00	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	107.58	100.00%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	0.00	-
合计	107.58	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	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
徐州跃辉 置业有限公司	5.01	68.54	良好	往来款	根据欠款方 资金安排以 及发行人资 金需求，发 行人督促欠 款方尽快归 还占用款项	1 年以内
徐州美的 置业有限 公司	0.58	32.52	良好	往来款	根据欠款方 资金安排以 及发行人资 金需求，发 行人督促欠 款方尽快归 还占用款项	1 年以内
宁波梅山 保税港区 睿瓴企业 管理咨询 有限公司	2.17	2.17	良好	往来款	根据欠款方 资金安排以 及发行人资 金需求，发 行人督促欠 款方尽快归 还占用款项	1 年以内
宁波联城 住工科技 有限公司	-0.05	1.51	良好	往来款	根据欠款方 资金安排以 及发行人资 金需求，发 行人督促欠 款方尽快归 还占用款项	1 年以内
广东美商 物业管理 有限公司	0.62	1.06	良好	往来款	根据欠款方 资金安排以 及发行人资 金需求，发 行人督促欠	1 年以内

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
					款方尽快归 还占用款项	

（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

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 217.24 亿元和 177.89 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-18.11%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6 个月以 内（含）	6 个月（ 不含）至 1 年（含 ）	超过 1 年 （不含）		
公司信用 类债券	0.00	22.04	29.40	82.30	133.74	75.18%
银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
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	13.35	10.00	20.80	44.15	24.82%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 133.74 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 29.40 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 504.63 亿元和 428.65 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-15.00%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6 个月以 内（含）	6 个月（ 不含）至 1 年（含 ）	超过 1 年 （不含）		
公司信用 类债券	0.00	22.04	29.40	82.30	133.74	31.20%
银行贷款	0.00	14.20	29.50	176.69	220.39	51.41%
非银行金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

融机构贷款						
其他有息债务	0.00	13.35	33.38	27.79	74.52	17.38%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额133.74亿元，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29.40亿元公司信用类债券在2023年5至12月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额0.00亿元人民币，且在2023年5至12月内到期的境外债券余额为0.00亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过1000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）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 (%)
短期借款	6.28	0.30	1.57	300.40
应付票据	11.66	0.55	40.63	-71.31
应付职工薪酬	3.79	0.18	6.34	-40.17
租赁负债	0.43	0.02	0.66	-34.58
预计负债	0.46	0.02	0.24	89.87

发生变动的的原因：

- （1）短期借款：主要由保证借款上升所致；
- （2）应付票据：主要由商业承兑汇票增多所致；
- （3）应付职工薪酬：主要由于本年全年年终奖较上年降低所致；
- （4）租赁负债：主要由于本年使用权资产部分提前退租导致；
- （5）预计负债：主要由未决诉讼及修复费增加所致。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：61.05亿元

报告期非经常性损益总额：-18.32亿元

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20%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

适用 不适用

八、 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

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：99.05 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-25.35 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：30.80 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、 重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

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、发行人为绿色债券发行人

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）

（本页无正文，为《美的置业集团有限公司 2022 年公司债券年度报告》之签章页）



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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	25,153,908,647.84	32,408,687,750.00
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	83,271,625.17	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	6,838,853.72	63,110,808.53
应收账款	1,126,767,770.48	1,371,250,447.64
应收款项融资		
预付款项	1,606,649,345.07	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	51,130,394,720.27	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	140,481,758,753.60	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	17,382,558,867.07	23,002,126,743.40
流动资产合计	236,972,148,583.22	277,287,165,754.16
非流动资产：		
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	24,159,475,793.66	27,866,589,127.04
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	115,000.00	11,186,903.81
投资性房地产	3,656,346,473.82	2,649,884,338.89
固定资产	975,518,748.75	895,828,589.36
在建工程	13,339,828.93	16,434,386.75
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	67,038,092.14	105,313,240.50
无形资产	346,694,890.41	290,894,710.31
开发支出	39,812,995.89	33,918,091.11
商誉	61,225,411.60	61,225,411.60
长期待摊费用	96,402,436.12	106,077,024.00
递延所得税资产	5,309,332,312.92	4,392,000,782.69
其他非流动资产	50,000,000.00	-
非流动资产合计	34,775,301,984.24	36,429,352,606.06
资产总计	271,747,450,567.46	313,716,518,360.22
流动负债：		
短期借款	627,988,375.00	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	1,165,798,403.93	4,062,942,023.60
应付账款	28,447,011,290.69	25,770,739,333.86
预收款项		
合同负债	91,354,296,315.71	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	379,209,275.80	633,825,959.06
应交税费	6,865,867,920.19	6,110,868,448.64
其他应付款	29,081,274,384.74	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	12,071,824,354.70	13,207,821,879.31
其他流动负债	9,302,626,876.45	13,009,955,545.38
流动负债合计	179,295,897,197.21	217,728,633,367.21

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	19,895,074,941.14	26,447,698,832.96
应付债券	10,270,346,293.71	10,651,034,290.58
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	43,488,838.71	66,474,521.06
长期应付款	6,433,798.64	7,221,267.35
长期应付职工薪酬		
预计负债	46,265,322.00	24,366,325.00
递延收益	5,558,608.56	6,362,262.81
递延所得税负债	1,458,823,293.41	1,799,318,587.24
其他非流动负债		
非流动负债合计	31,725,991,096.17	39,002,476,087.00
负债合计	211,021,888,293.38	256,731,109,454.21
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	13,059,808,850.00	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	16,026,200,798.75	14,229,827,614.48
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	33,079,979,154.65	31,377,743,105.97
少数股东权益	27,645,583,119.43	25,607,665,800.04
所有者权益（或股东权益）合计	60,725,562,274.08	56,985,408,906.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	271,747,450,567.46	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：张炜嫒

母公司资产负债表

2022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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	5,261,449,951.98	6,035,692,346.27

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	597,915.54	6,132,309.79
应收款项融资		
预付款项	54,468,366.93	73,856,058.37
其他应收款	87,898,452,001.81	92,519,302,841.16
其中：应收利息		
应收股利		
存货	9,637,762.23	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	107,609,433.58	22,464,768.81
流动资产合计	93,332,215,432.07	98,768,072,458.83
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	16,258,105,041.53	16,310,011,872.72
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	65,000,000.00	65,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	8,486,207.23	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	107,167,649.04	47,483,204.99
开发支出	57,654,082.40	41,144,369.29
商誉		
长期待摊费用	3,081,761.01	6,163,522.01
递延所得税资产	210,483,118.93	204,907,497.88
其他非流动资产		
非流动资产合计	16,709,977,860.14	16,682,765,988.29
资产总计	110,042,193,292.21	115,450,838,447.12
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	195,208,825.04	215,130,878.13
应付账款	95,553,740.40	65,592,454.91
预收款项		
合同负债	11,932,178.06	8,716,618.39
应付职工薪酬	36,112,997.05	46,634,754.55
应交税费	548,526,769.62	93,230,635.39
其他应付款	67,198,282,524.84	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	8,012,352,661.52	10,382,199,207.85
其他流动负债	119,789,081.39	779,336,911.43
流动负债合计	76,217,758,777.92	81,302,918,306.37
非流动负债：		
长期借款	2,080,000,000.00	4,460,000,000.00
应付债券	8,232,324,293.71	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	10,313,631,173.27	10,099,367,970.14
负债合计	86,531,389,951.19	91,402,286,276.51
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	13,270,261,020.26	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	6,246,572,814.86	6,862,928,915.45

所有者权益（或股东权益）合计	23,510,803,341.02	24,048,552,170.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	110,042,193,292.21	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：张炜嫒

合并利润表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	76,645,940,477.81	77,353,663,545.32
其中：营业收入	76,645,940,477.81	77,353,663,545.32
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	68,710,264,480.50	68,659,263,213.21
其中：营业成本	62,303,905,163.09	61,365,227,986.62
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	2,648,617,015.42	2,850,550,722.29
销售费用	2,447,757,219.47	2,742,762,843.14
管理费用	1,508,675,522.22	2,015,877,482.40
研发费用	58,485,215.26	46,765,095.29
财务费用	-257,175,654.96	-361,920,916.53
其中：利息费用		
利息收入	-512,810,351.09	-454,460,812.66
加：其他收益	83,471,118.05	54,132,290.09
投资收益（损失以“-”号填列）	294,564,217.06	80,400,982.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	89,823,856.09	-145,618,600.69
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	-30,359,559.00	-9,372,874.43

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)	-292,654,947.73	-133,889,516.09
资产减值损失（损失以“-”号填列)	-1,890,514,549.54	-1,643,351,768.76
资产处置收益（损失以“-”号填列)	-7,272,468.87	-3,040,524.71
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	6,092,909,807.28	7,039,278,920.71
加：营业外收入	254,135,561.13	157,174,130.95
减：营业外支出	241,998,903.36	127,155,488.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	6,105,046,465.05	7,069,297,563.66
减：所得税费用	1,508,773,702.58	1,582,741,007.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	4,596,272,762.47	5,486,556,556.10
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	4,596,272,762.47	5,486,556,556.10
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)	2,396,373,184.27	3,259,578,940.86
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	2,199,899,578.20	2,226,977,615.24
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	4,596,272,762.47	5,486,556,556.10
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,396,373,184.27	3,259,578,940.86
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	2,199,899,578.20	2,226,977,615.24
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：0.00 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：张炜燮

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	39,731,933.75	529,697,657.77
减：营业成本	781,336.55	-4,224,651.39
税金及附加	4,258,442.93	13,652,239.05
销售费用	208,713.69	-406,224.35
管理费用	316,513,838.96	378,575,482.73
研发费用	-	-
财务费用	-181,893,531.30	342,823,876.16
其中：利息费用	954,023,229.56	1,231,678,951.94
利息收入	-1,220,355,349.17	-948,961,853.85
加：其他收益	1,197,233.37	2,305,870.64
投资收益（损失以“－”号填列）	92,838,051.78	709,939,395.02
其中：对联营企业和合营企业	-54,804,883.92	45,549,100.12

的投资收益		
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）	-22,302,232.21	-1,366,446.55
资产减值损失（损失以“-”号 填列）		
资产处置收益（损失以“-” 号填列）	-302,887.67	-449.95
二、营业利润（亏损以“-”号填 列）	-28,706,701.81	510,155,304.73
加：营业外收入	6,439,941.89	642,760.37
减：营业外支出	2,056,627.52	191,042.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号 填列）	-24,323,387.44	510,607,022.50
减：所得税费用	-7,967,286.85	4,942,375.35
四、净利润（净亏损以“-”号填 列）	-16,356,100.59	505,664,647.15
（一）持续经营净利润（净亏损以 “-”号填列）	-16,356,100.59	505,664,647.15
（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	-16,356,100.59	505,664,647.15
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：张炜熳

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	46,377,547,901.87	73,640,908,551.85
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	962,525,638.40	734,384,184.27
经营活动现金流入小计	47,340,073,540.27	74,375,292,736.12
购买商品、接受劳务支付的现金	29,866,562,131.63	51,827,257,966.36
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	2,366,887,154.96	2,932,404,769.93
支付的各项税费	3,948,900,570.12	6,644,798,006.35
支付其他与经营活动有关的现金	5,292,311,635.68	3,401,041,848.40
经营活动现金流出小计	41,474,661,492.39	64,805,502,591.04
经营活动产生的现金流量净额	5,865,412,047.88	9,569,790,145.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	365,314,651.88	1,635,857,865.32
取得投资收益收到的现金	42,624,549.73	672,722,685.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,672,536.18	144,784,829.98
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	4,963,772,487.80	9,224,989,302.97
投资活动现金流入小计	5,383,384,225.59	12,049,058,535.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	149,045,198.73	195,584,688.63
投资支付的现金	533,375,813.29	10,370,295,494.84
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	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,912,035,585.59	-
投资活动现金流出小计	2,594,456,597.61	10,565,880,183.47
投资活动产生的现金流量净额	2,788,927,627.98	1,483,178,351.90
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	362,177,600.00	7,031,889,761.25
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	362,177,600.00	7,031,889,761.25
取得借款收到的现金	20,827,144,696.14	25,572,071,178.58
收到其他与筹资活动有关的现		

金		
筹资活动现金流入小计	21,189,322,296.14	32,603,960,939.83
偿还债务支付的现金	32,218,186,928.45	31,425,586,303.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,172,087,119.09	3,514,810,562.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	260,978,364.46	573,621,690.10
支付其他与筹资活动有关的现金	1,526,914,147.77	2,746,438,153.38
筹资活动现金流出小计	36,917,188,195.31	37,686,835,019.85
筹资活动产生的现金流量净额	-15,727,865,899.17	-5,082,874,080.02
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	-7,073,526,223.30	5,970,094,416.96
加：期初现金及现金等价物余额	31,927,999,963.77	25,957,905,546.81
六、期末现金及现金等价物余额	24,854,473,740.47	31,927,999,963.77

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：张炜燮

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	52,584,342.04	566,393,065.56
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,760,651,030.96	5,961,142,107.30
经营活动现金流入小计	5,813,235,373.00	6,527,535,172.86
购买商品、接受劳务支付的现金	13,378,027.01	42,997,024.21
支付给职工及为职工支付的现金	144,984,478.33	200,396,470.85
支付的各项税费	243,904,892.10	44,940,331.97
支付其他与经营活动有关的现金	90,092,797.23	8,212,828,233.02
经营活动现金流出小计	492,360,194.67	8,501,162,060.05
经营活动产生的现金流量净额	5,320,875,178.33	-1,973,626,887.19
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	12,340,877.85	707,061,987.31

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	331,548.45	-
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	3,625,366,540.90	9,016,205,100.18
投资活动现金流入小计	3,638,038,967.20	9,923,157,087.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,681,373.58	56,744,228.40
投资支付的现金	46,604,000.00	147,252,172.51
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	4,213,110,708.28	-
投资活动现金流出小计	4,323,396,081.86	203,996,400.91
投资活动产生的现金流量净额	-685,357,114.66	9,719,160,686.58
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	13,816,176,000.00	15,415,715,560.95
收到其他与筹资活动有关的现金	81,841,250.00	-
筹资活动现金流入小计	13,898,017,250.00	15,415,715,560.95
偿还债务支付的现金	16,052,176,000.00	20,379,028,703.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,473,606,572.76	1,301,678,951.94
支付其他与筹资活动有关的现金	1,781,995,135.20	300,876,176.38
筹资活动现金流出小计	19,307,777,707.96	21,981,583,831.48
筹资活动产生的现金流量净额	-5,409,760,457.96	-6,565,868,270.53
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	-774,242,394.29	1,179,665,528.86
加：期初现金及现金等价物余额	6,035,692,346.27	4,856,026,817.41
六、期末现金及现金等价物余额	5,261,449,951.98	6,035,692,346.27

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：张炜嫒

