

---

# 美的置业集团有限公司

## 公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

## 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。

发行人及其全体董事、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。

本公司中期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 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 2023 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总金额为 88.93 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.....	16
第二节 债券事项.....	17
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	17
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.....	21
四、 公司债券募集资金情况.....	22
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
第三节 报告期内重要事项.....	26
一、 财务报告审计情况.....	26
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	27
三、 合并报表范围调整.....	27
四、 资产情况.....	27
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	28
六、 负债情况.....	29
七、 利润及其他损益来源情况.....	31
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.....	31
九、 对外担保情况.....	31
十、 重大诉讼情况.....	31
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	32
十二、 向普通投资者披露的信息.....	32
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	32
一、 发行人为可交换债券发行人.....	32
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.....	32
三、 发行人为绿色债券发行人.....	32
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	32
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	32
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	32
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	32
八、 科技创新债或者双创债.....	32
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	32
十、 纾困公司债券.....	33
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	33
第六节 备查文件目录.....	34
财务报表.....	36
附件一： 发行人财务报表.....	36

## 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 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 年面向专业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 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 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 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、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（2023 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、投资人	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（不包含法定节假日）
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制定节假日或休息日（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	2023 年 1 月 1 日至 2023 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	√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
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

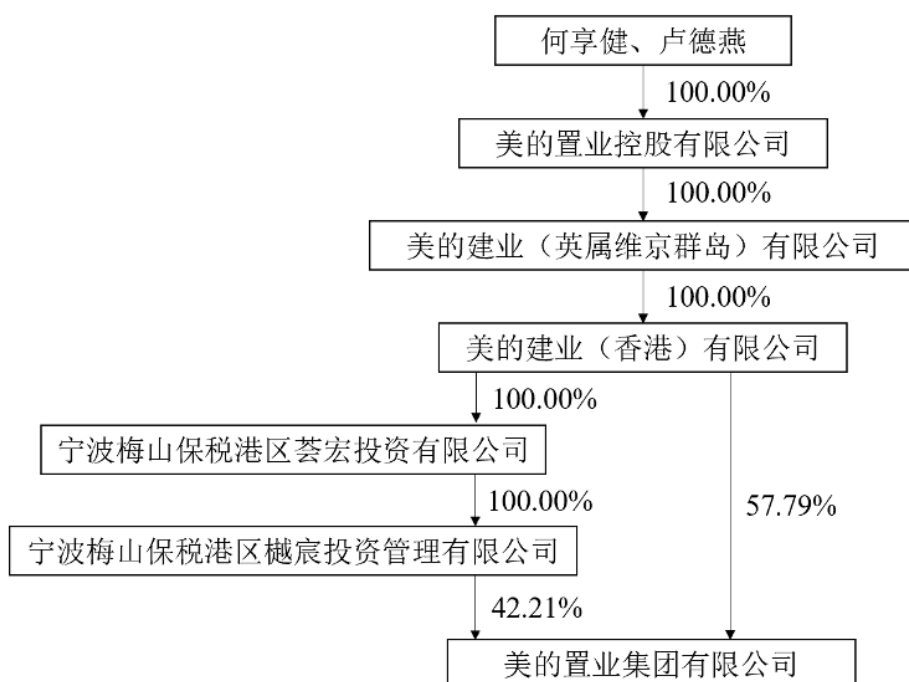
报告期末控股股东资信情况：良好

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<sup>1</sup>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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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的主体

适用 不适用

控股股东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 2023 年 6 月末，控股股东持有的除发行人股权外的其他主要资产有：徐州美腾置业有限公司、佛山市美的房地产有限公司、长沙市美的房地产开发有限公司，未受限。

实际控制人为自然人

适用 不适用

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 2023 年 6 月 30 日，实控人持有的主要资产有：美的控股有限公司等，未受限。

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

**（二） 报告期内控股股东的变更情况**

适用 不适用

**（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

**（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、高级管理人员总人数 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 年审计报告及 2023 年半年度财务报表，房地产业务收入占营业收入的比例分别为 95.66%、93.43%、93.85%和 99.03%，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)我国房地产行业发展概况

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

纵观房地产行业的发展历史，房地产宏观调控政策基调都根据房地产行业发展情况适时调整。20 世纪 90 年代末，我国房地产行业处于发展的低谷期时，国家从住房制度改革和金融支持等方面扶持房地产行业的发展。2014 年以来，随着我国宏观经济增速放缓，房地产市场发展遭遇瓶颈，2014 年度全国商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比下降 7.58%，商品房销售额为 76,292.41 亿元，同比下降 6.31%。为刺激宏观经济，2014 年下半年以来，国家出台了一系列促进经济增长的宏观政策措施，中国人民银行连续下调金融机构存贷款基准利率和存款准备金率，与此同时，房地产调控政策全面松绑，长期以来被限购、限贷政策压抑的购房需求逐渐得到释放。自 2015 年 5 月全国商品房销售额呈现年度首次正增长以来，全国商品房销售面积与销售额持续保持较快增长态势。2017 年度，商品房销售面积 169,408.00 万平方米，比上年增长 7.66%，商品房销售额 133,701.00 亿元，增长 13.70%。

2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。。2022 年，全国房地产开发投资首次出现负增长，全年房地产开发投资累计同比下降 10.00%至 13.29 万亿元，降幅较前 11 月继续扩大。其中住宅投资、办公楼 投资和商业营业用房投资均同比下降。

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。受行业销售下行影响，房企面临较大销售压力，对销售回款依赖仍较强。

### (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重要动力。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、限购住房 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。

#### 2)发行人的竞争地位

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

房地产业务是公司最主要的收入来源，最近三年及一期，公司房地产业务收入分别为 458.07 亿元、722.71 亿元、719.29 亿元和 355.60 亿元，各年占主营业务的比例均超过了 93%。公司主营业务集中于房地产业务，因此房地产业务利润水平对发行人毛利率影响显著。

#### (2)在建、拟建项目情况

截至 2023 年 6 月末，公司在建项目数主要分布在湘赣、粤桂、沪苏皖和中部等区域。

公司在建项目主要集中在以佛山、徐州、无锡为代表的二、三线城市，都是经济较为发达城市、人口较为聚焦的深耕城市，销售前景较有保障。公司部分项目位于以邯郸、徐州、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。

截至 2023 年 6 月末，公司无拟建项目。

### (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，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。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。2022 年实现签约销售金额 792.39 亿元，其中销售金额占比较大的城市主要包括佛山、合肥、南京、成都、广州、金华、温州、珠海、徐州、邯郸等。2023 年 1-6 月实现签约销售金额为 405.60 亿元。

综上，公司报告期内经营情况稳定，房地产下行期间企业积极调整经营策略，降公司杠杆、降融资成本，公司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） 营业务情况

#### 1. 分板块、分产品情况

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	355.60	291.23	18.10	99.03	296.36	242.50	18.17	98.33
其他	3.50	1.32	62.26	0.97	5.05	3.12	38.27	1.67
合计	359.09	292.55	18.53	100.00	301.40	245.62	18.51	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	355.60	291.23	18.10	19.99	20.09	-0.39
合计	—	355.60	291.23	—	-	-	—

#### 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。

同比变动在 30%以上的主要为发行人的其他业务，其他业务为租金收入，包括投资性房地产出租收入、场地使用费收入等。其他业务波动较大主要系发行人业务规模出现一定幅度的下滑所致。

### （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

作为全国化布局高信用民营房地产企业，公司对自身未来前景也充满信心。公司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。

##### (1) 财务管理方面

公司将围绕“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。

## (2)经营战略方面

公司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。

## (3)产品竞争力方面

公司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。

## (4)产业链布局方面

公司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。

## (5)人才管理方面

公司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

公司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、土储区域分布中较低能级城市占比较高，未来在高能级城市补货情况有待观察；
- 3、合作项目对公司管理运营及资金调配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，长江中游经济区，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。

1、对于政策支持的区域，公司将在保证一定利润率的情况下推动项目去化，并重点布局在二线及以上的高能级城市。对于销售去化进度较慢的低能级城市，部分户型可能考虑适度的价格让步；能够获得溢价的城市不会调价，即使降价，幅度也是非常有限的。

2、近年来，虽然公司已逐步退出部分在产业、人口、经济维度支撑不足的低能级城市，但由于前期规模扩张较快且下沉较深，导致当前土储结构中低能级城市占比仍偏高。公司于三、四线城市的土地储备中例如贵阳、湘潭、遵义、阳江、茂名等低能级城市近期流速明显放缓，未来公司将逐渐退出三四线城市；逐渐围绕区域深耕，围绕十五六个核心城市群做周边卫星城。

3、对于合作项目公司以获取控股权为先导，合作项目的后续收益按双方所占权益分配，新增土储主要集中于长三角、大湾区等几大核心区域，围绕区域深耕。

## 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：

（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。

#### （四） 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

#### （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

## 第二节 债券事项

### 一、公司债券情况（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、2023 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	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
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 2 月 2 日
5、起息日	2021 年 2 月 2 日
6、2023 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	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
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 24 日
5、起息日	2022 年 5 月 24 日
6、2023 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	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
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 13 日
5、起息日	2022 年 12 月 13 日
6、2023 年 8 月 31 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	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
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	138703.SH
4、发行日	2022 年 12 月 13 日
5、起息日	2022 年 12 月 13 日
6、2023 年 8 月 31 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	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
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 22 日

5、起息日	2022 年 12 月 22 日
6、2023 年 8 月 31 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	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
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 22 日
5、起息日	2022 年 12 月 22 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 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	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
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	175135.SH、175694.SH
债券简称	20 美置 07 <sup>2</sup> 、21 美置 02

<sup>2</sup> 20 美置 03 于 2023 年 7 月 14 日全额兑付本息，并于 2023 年 7 月 26 日提前摘牌；20 美置 05 于 2023 年 8 月 21 日全额兑付本息，并于 2023 年 8 月 31 日提前摘牌。

债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	185786.SH、138704.SH、138777.SH
债券简称	22 美置 01、22 美置 03、22 美置 04
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

### 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	175135.SH、175694.SH、185786.SH
债券简称	20 美置 07、21 美置 02、22 美置 01
债券约定的投资者保护条款名称	1、交叉违约条款，2、救济措施：加速清偿。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

债券代码	138704.SH、138777.SH 、138703.SH、138778.SH
债券简称	22 美置 03、22 美置 04、22 美置 02、22 美置 05
债券约定的投资者保护条款名称	1、偿债应急保障措施；2、发行人偿债保障措施承诺；3、资信维持承诺；4、救济措施：加速清偿；5、交叉违约条款。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

情况	
----	--

#### 四、公司债券募集资金情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内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：138777.SH、138778.SH

债券简称	22 美置 04、22 美置 05
债券全称	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）
是否为特定品种债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	5.00
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，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	3.82
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	3.82
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	已按照募集说明书披露情况完成募集资金使用。
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	-
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	-
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	-
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	-
4.1 其他用途金额	-
4.2 其他用途具体情况	-
临时补流金额	-
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	-
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余	0.00

额	
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
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）	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：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 3 个计息年度末行使回售选择权，则回售部分的本金兑付日为 2023 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、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订自己监管协议、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：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 3 个计息年度末行使回售选择权，则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自己监管协议、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，则回售部分的本金兑付日为 2024 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自己监管协议、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：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）。</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自己监管协议、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：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 个计息年度未行使回售选择权，则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、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订自己监管协议、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</p>

	<p>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 个计息年度未行使回售选择权，则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自己监管协议、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：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的连带责任保证担保。</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）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自己监管协议、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

### 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	开发产品、开发成本、拟开发土地等

**2. 主要资产情况及其变动原因**

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	234.72	251.54	-6.69	-
其他应收款	533.08	511.30	4.26	-
存货	1,208.94	1,404.82	-13.94	-
应收票据	0.00	0.07	-96.70	主要系本期有处置公司所致
持有待售资产	0.01	0.00	100.00	主要本期有新增的待售资产
在建工程	0.04	0.13	-70.63	主要系本期有处置公司所致
使用权资产	0.15	0.67	-78.10	主要系本期有处置公司所致
其他非流动金融资产	0.10	0.00	8,673.91	主要系新增金融产品所致

**（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（包含该类别资产非受限部分）	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	234.72	2.99	-	1.27

存货	1,208.94	224.10	-	18.54
投资性房地产	39.92	17.20	-	43.09
固定资产	8.26	0.11	-	1.33
无形资产	2.97	0.29	-	9.76
合计	1,494.81	244.69	—	—

注：上表“受限资产账面价值”为截至 2023 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 2022 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 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：107.58 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：9.55 亿元，收回：2.12 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

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：115.01 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：115.01 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：18.75%，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	-	-
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	115.01	100%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	-	-
合计	115.01	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	0.61	69.14	良好	徐州美的公 园天下资金 拆借	1 年以内	1 年以内
徐州美的 置业有限公司	0.00	32.52	良好	徐州美的城 资金拆借	1 年以内	1 年以内
珠海市睿 住建筑科 技有限公 司	3.10	3.10	良好	资金拆借	1 年以内	1 年以内
宁波梅山 保税港区 睿瓴企业 管理咨询 有限公司	0.01	2.17	良好	资金拆借	1 年以内	1 年以内
广东睿住 住工科技 有限公司	2.04	2.04	良好	资金拆借	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

## 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 177.89 亿元和 159.24 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-10.48%。

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	-	29.4	30	67.54	126.94	79.72%
银行贷款	-	10	-	22.3	32.3	20.28%
非银行金 融机构贷 款	-	-	-	-	-	-
其他有息 债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	39.4	30	89.84	159.24	—

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 61.90 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 62.00 亿元，且共有 8.4 亿元公司信用类债券在

2023 年 9 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 428.65 亿元和 357.71 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-19.83%。

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	-	29.4	30	67.54	126.94	35.49%
银行贷款	-	10	48.76	130.62	189.38	52.94%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	3	3	35.39	41.39	11.57%
合计	-	42.4	81.76	233.55	357.71	—

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 61.90 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 62.00 亿元，且共有 8.4 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 9 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）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	9.38	6.28	49.39	主要系新增借款所致
应付票据	6.31	11.66	-45.89	主要系到期兑付所致
应付账款	261.80	284.47	-7.97	-
合同负债	740.31	913.54	-18.96	-
其他应付款	371.66	290.81	27.80	-
应付职工薪酬	2.11	3.79	-44.25	主要系 2022 年末未包含全年计提的 2022 年年终奖
应付债券	64.36	102.70	-37.33	主要系本期大量偿还所致
租赁负债	0.02	0.43	-95.02	主要系本期有处置

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				公司所致
预计负债	0.30	0.46	-35.17	主要系本期支付赔偿款所致
递延收益	0.00	0.06	-100.00	主要系本期有处置公司所致

#### （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：21.19 亿元

报告期非经常性损益总额：-19.84 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：99.05 亿元

报告期末对外担保的余额：88.93 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-10.12 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：0.00 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、 发行人为扶贫债券发行人**

适用 不适用

**六、 发行人为乡村振兴债券发行人**

适用 不适用

**七、 发行人为一带一路债券发行人**

适用 不适用

**八、 科技创新债或者双创债**

适用 不适用

**九、 低碳转型（挂钩）公司债券**

适用 不适用



十、纾困公司债券

适用 不适用

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（2023年）》之签章页）



2023年8月30日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2023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	2023年06月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	23,472,096,113.92	25,153,908,647.84
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	89,339,066.90	83,271,625.17
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	226,019.30	6,838,853.72
应收账款	1,450,069,302.47	1,126,767,770.48
应收款项融资	-	-
预付款项	1,233,937,625.89	1,606,649,345.07
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	53,308,058,759.70	51,130,394,720.27
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	120,893,679,194.16	140,481,758,753.60
合同资产	-	-
持有待售资产	524,097.00	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	15,762,397,721.58	17,382,558,867.07
流动资产合计	216,210,327,900.92	236,972,148,583.22
<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	23,884,189,923.46	24,159,475,793.66
其他权益工具投资	-	-

其他非流动金融资产	10,090,000.00	115,000.00
投资性房地产	3,992,219,038.30	3,656,346,473.82
固定资产	825,804,836.14	975,518,748.75
在建工程	3,917,459.51	13,339,828.93
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	14,683,013.48	67,038,092.14
无形资产	296,902,260.38	346,694,890.41
开发支出	27,901,074.57	39,812,995.89
商誉	54,866,500.00	61,225,411.60
长期待摊费用	82,626,316.76	96,402,436.12
递延所得税资产	6,423,852,952.28	5,309,332,312.92
其他非流动资产	50,000,000.00	50,000,000.00
非流动资产合计	35,667,053,374.87	34,775,301,984.24
资产总计	251,877,381,275.79	271,747,450,567.46
<b>流动负债：</b>		
短期借款	938,148,375.00	627,988,375.00
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	630,866,761.43	1,165,798,403.93
应付账款	26,179,612,274.20	28,447,011,290.69
预收款项	-	-
合同负债	74,030,613,846.57	91,354,296,315.71
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	211,427,086.27	379,209,275.80
应交税费	7,357,324,930.15	6,865,867,920.19
其他应付款	37,166,242,294.07	29,081,274,384.74
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	11,208,220,290.36	12,071,824,354.70
其他流动负债	7,764,908,494.88	9,302,626,876.45
流动负债合计	165,487,364,352.93	179,295,897,197.21

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金	-	-
长期借款	17,188,746,379.16	19,895,074,941.14
应付债券	6,436,024,620.29	10,270,346,293.71
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	2,164,670.58	43,488,838.71
长期应付款	6,615,794.22	6,433,798.64
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	29,992,286.96	46,265,322.00
递延收益	-	5,558,608.56
递延所得税负债	1,401,884,811.20	1,458,823,293.41
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	25,065,428,562.41	31,725,991,096.17
负债合计	190,552,792,915.34	211,021,888,293.38
<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	12,951,459,416.87	13,059,808,850.00
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	16,949,302,915.93	16,026,200,798.75
属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	33,894,731,838.70	33,079,979,154.65
少数股东权益	27,429,856,521.75	27,645,583,119.43
所有者权益（或股东权益）合计	61,324,588,360.46	60,725,562,274.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计	251,877,381,275.79	271,747,450,567.46

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

### 母公司资产负债表

2023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	2023年06月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	5,919,091,213.69	5,261,449,951.98
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	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	354,534.44	597,915.54
应收款项融资	-	-
预付款项	58,513,404.29	54,468,366.93
其他应收款	86,196,642,579.43	87,898,452,001.81
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	9,082,750.98	9,637,762.23
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	173,363,356.53	107,609,433.58
流动资产合计	92,357,047,839.36	93,332,215,432.07
<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	16,064,642,225.66	16,258,105,041.53
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	7,760,739.61	8,486,207.23
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	107,117,149.56	107,167,649.04
开发支出	52,088,257.17	57,654,082.40
商誉	-	-
长期待摊费用	1,540,880.49	3,081,761.01
递延所得税资产	237,788,583.18	210,483,118.93
其他非流动资产	10,000,000.00	-
非流动资产合计	16,480,937,835.67	16,709,977,860.14
资产总计	108,837,985,675.03	110,042,193,292.21
<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	38,614,408.56	195,208,825.04
应付账款	96,104,413.39	95,553,740.40
预收款项	-	-
合同负债	9,963,642.92	11,932,178.06
应付职工薪酬	15,946,649.83	36,112,997.05
应交税费	545,571,437.02	548,526,769.62
其他应付款	68,847,106,329.88	67,198,282,524.84
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	7,730,834,185.14	8,012,352,661.52
其他流动负债	115,181,797.01	119,789,081.39
流动负债合计	77,399,322,863.75	76,217,758,777.92
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,600,000,000.00	2,080,000,000.00
应付债券	6,436,024,620.29	8,232,324,293.71
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	8,037,331,499.85	10,313,631,173.27
负债合计	85,436,654,363.60	86,531,389,951.19
<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	13,271,300,620.26	13,270,261,020.26
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	6,136,061,185.27	6,246,572,814.86
所有者权益（或股东权益）合计	23,401,331,311.43	23,510,803,341.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计	108,837,985,675.03	110,042,193,292.21

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：张炜嫚

**合并利润表**  
2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、营业总收入	36,102,021,879.73	30,382,408,887.96
其中：营业收入	36,102,021,879.73	30,382,408,887.96
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	31,952,956,766.78	27,048,760,905.89
其中：营业成本	29,426,291,571.52	24,756,811,002.91
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	932,791,218.62	911,023,213.40
销售费用	1,177,066,428.86	966,860,232.18
管理费用	458,914,636.94	702,165,659.26
研发费用	24,382,693.33	28,962,283.62
财务费用	-66,489,782.49	-317,061,485.48
其中：利息费用	-	-
利息收入	-183,770,716.87	-457,335,683.22
加：其他收益	27,808,855.26	11,564,866.17
投资收益（损失以“-”号填列）	-132,777,753.04	107,924,601.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,034,716.37	-12,103,064.94
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）	-	-

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	21,071,500.33	-
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-151,820,209.64	90,548,838.68
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,820,681,022.65	-403,772,544.74
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	583,366.80	-2,586,183.29
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	2,093,249,850.01	3,137,327,559.93
加: 营业外收入	59,226,882.25	220,648,459.82
减: 营业外支出	33,919,849.75	44,684,467.96
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	2,118,556,882.51	3,313,291,551.78
减: 所得税费用	493,841,281.84	817,042,203.84
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	1,624,715,600.67	2,496,249,347.94
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	1,624,715,600.67	2,496,249,347.94
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)	923,102,117.24	1,554,028,954.00
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	701,613,483.44	942,220,393.94
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	1,624,715,600.67	2,496,249,347.94
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	923,102,117.24	1,554,028,954.00
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	701,613,483.44	942,220,393.94
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：张炜嫒

#### 母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	11,410,379.64	23,718,087.02
减：营业成本	555,011.25	77,458.53
税金及附加	-4,303,555.02	2,690,654.56
销售费用	203,532.55	118,527.23
管理费用	91,653,799.93	82,062,780.21
研发费用	-	-
财务费用	100,397,919.87	24,011,816.59
其中：利息费用	378,914,917.17	618,261,009.83
利息收入	-335,699,042.91	-618,125,805.40
加：其他收益	-	1,020,483.37
投资收益（损失以“－”号填列）	41,773,335.20	72,054,220.18

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,893,493.16	-242,288.97
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）	-3,266,494.09	1,643,346.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,456.78	6,511.17
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-138,590,944.61	-10,518,588.84
加：营业外收入	773,850.77	627,017.15
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-137,817,093.84	-9,891,571.69
减：所得税费用	-27,305,464.25	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-110,511,629.59	-9,891,571.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-110,511,629.59	-9,891,571.69
（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	-110,511,629.59	-9,891,571.69
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：张炜嫚

### 合并现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022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	21,263,202,834.64	27,750,016,826.33
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	593,903,874.41	436,965,063.35
经营活动现金流入小计	21,857,106,709.05	28,186,981,889.68
购买商品、接受劳务支付的现金	11,810,581,870.31	20,510,319,701.09
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	731,503,832.03	1,248,308,219.88

支付的各项税费	2,583,188,365.20	4,651,304,634.08
支付其他与经营活动有关的现金	3,712,284,211.85	2,513,597,145.95
经营活动现金流出小计	18,837,558,279.38	28,923,529,701.00
经营活动产生的现金流量净额	3,019,548,429.67	-736,547,811.32
<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	13,181,143.31	677,766,361.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	232,589.30	184,641.95
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	3,059,475,926.60	5,913,102,178.09
投资活动现金流入小计	3,072,889,659.21	7,071,077,470.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,540,640.47	41,690,714.61
投资支付的现金	-	512,964,317.42
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	675,676,341.82	199,483,973.99
投资活动现金流出小计	684,216,982.29	754,139,006.03
投资活动产生的现金流量净额	2,388,672,676.92	6,316,938,464.36
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	6,800,000.00	139,667,399.02
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	5,128,542,537.31	9,387,325,857.14
收到其他与筹资活动有关的现金	7,889,104.86	-
筹资活动现金流入小计	5,143,231,642.17	9,526,993,256.17
偿还债务支付的现金	10,401,193,127.01	15,465,326,056.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,244,604,574.51	1,679,753,029.25
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	288,032,673.79	102,510,318.73
筹资活动现金流出小计	11,933,830,375.31	17,247,589,404.62
筹资活动产生的现金流量净额	-6,790,598,733.14	-7,720,596,148.46
<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>	-1,382,377,626.55	-2,140,205,495.41

加：期初现金及现金等价物余额	24,854,473,740.47	32,408,687,750.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>23,472,096,113.92</b>	<b>30,268,482,254.59</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：张炜燮

### 母公司现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022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	2,010,721.11	2,917,688.94
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	107,108,833,967.40	171,469,047,082.10
经营活动现金流入小计	107,110,844,688.51	171,471,964,771.04
购买商品、接受劳务支付的现金	33,200,358.28	135,777,327.60
支付给职工及为职工支付的现金	57,486,663.27	108,759,455.21
支付的各项税费	61,472,131.89	239,121,470.39
支付其他与经营活动有关的现金	103,563,471,872.70	167,132,488,802.98
经营活动现金流出小计	103,715,631,026.14	167,616,147,056.18
经营活动产生的现金流量净额	3,395,213,662.37	3,855,817,714.86
<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	45,002,902.04	72,296,509.15
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	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,210,377,879.00	9,882,198,848.14
投资活动现金流入小计	3,255,380,781.04	9,954,495,757.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,092,094.31	6,841,733.00
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	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	3,178,237,000.00	9,773,433,311.93
投资活动现金流出小计	3,181,329,094.31	9,780,275,044.93
投资活动产生的现金流量净额	74,051,686.73	174,220,712.36
<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	4,562,000,000.00	5,958,749,345.39
发行债券所收到的现金	1,211,293,760.70	2,582,685,776.43
收到其他与筹资活动有关的现金	276,630.65	-

筹资活动现金流入小计	5,773,570,391.35	8,541,435,121.82
偿还债务支付的现金	8,016,690,400.00	9,481,435,121.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	511,341,800.62	514,388,485.52
支付其他与筹资活动有关的现金	57,162,278.12	23,848,208.05
筹资活动现金流出小计	8,585,194,478.74	10,019,671,815.39
筹资活动产生的现金流量净额	-2,811,624,087.39	-1,478,236,693.57
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	657,641,261.71	2,551,801,733.65
加：期初现金及现金等价物余额	5,261,449,951.98	6,035,692,346.27
六、期末现金及现金等价物余额	5,919,091,213.69	8,587,494,079.92

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：张炜嫚



