

美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）
发行公告

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人：申港证券股份有限公司



（住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦
16/22/23 楼）

联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司



（住所：中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号）

2025 年 2 月 19 日

发行人和董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要提示

1、美的置业集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）面向专业投资者公开发行不超过人民币 61.90 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）已于 2023 年 12 月 20 日获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）注册（证监许可[2023]2858 号）。

2、本次债券采取分期发行的方式，美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为本次债券的第二期发行，本期债券发行规模为不超过人民币 11.50 亿元（含 11.50 亿元）。每张面值为 100 元，发行价格为 100 元/张。发行人和主承销商将根据网下申购情况决定实际发行规模。

3、债券期限：品种一债券期限为 3 年，品种二债券期限为 2 年，品种一和品种二均不设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、增信措施：本期债券品种一由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，品种二无担保。

5、经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券品种一信用评级为 AAA，本期债券品种二信用评级为 AAA。本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上海证券交易所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

6、本期债券票面利率询价区间为品种一 2.30%-3.30%，品种二 3.00%-3.80%，最终票面利率将由发行人与主承销商按照国家有关规定通过簿记建档方式确定。发行人和主承销商将于 2025 年 2 月 20 日（T-1 日）向网下专业机构投资者进行簿记询价，并根据簿记建档结果确定本期债券的最终票面利率。

7、本期债券发行采取在上海证券交易所信用债集中簿记建档系统（以下简

称“簿记建档系统”）集中簿记建档的方式，网下面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》及相关法律法规规定的专业机构投资者询价配售的方式发行，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。配售原则详见本公告“三、网下发行”之“（六）配售”。

8、网下发行面向专业投资者中的机构投资者。经上海证券交易所认定的债券交易参与人（以下简称“债券交易参与人”）以及承销机构认可的其他专业机构投资者，原则上应当通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购。除债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者以外的专业机构投资者，及因人为操作失误、系统故障、特殊不可抗力等导致无法通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，应向簿记管理人提交《美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下利率询价及认购申请表》”）的方式参与网下询价申购。申购人应当同步发送信息填写完整且正确的《网下利率询价及认购申请表》Word 版及 PDF 盖章版，投资者应保证 Word 版与 PDF 盖章版的相关要素保持一致，若不一致，所造成的后果由投资者自行承担。

9、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或代他人违规融资认购。投资者认购并持有本次债券应按相关法律法规和中国证监会的有关规定执行，并自行承担相应的法律责任。投资者应遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不得协商报价或者故意压低或抬高价格或利率，获得配售后应严格履行缴纳义务。

10、投资者承诺审慎合理投资，不得存在以下行为：（1）直接或间接代替发行人认购本期债券；（2）协助发行人操纵发行定价、暗箱操作；（3）协助发行人通过代持、信托等方式谋取不正当利益或进行利益输送；（4）直接或间接接受发行人或发行人其他利益相关方提供的财务资助；（5）通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或间接认购自己发行的债券，为发行人认购自己发行的债

券提供通道服务，直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用；（6）协助发行人进行其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。申购人若为资管产品的，资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不得直接或间接参与上述行为。

11、发行人承诺合规发行本期债券，在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格以询价方式确定，发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和承销机构不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他主体向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费，不出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。发行人的控股股东、实际控制人不组织、指使发行人实施前款行为。

12、发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

13、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

14、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本期债券具体上市时间另行公告。

15、本期债券仅在上海证券交易所新债券交易系统和固定收益平台上市交易，不在上海证券交易所以外的其他交易场所上市交易。

16、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。

17、有关本期发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

18、如遇市场变化，经发行人与主承销商协商一致后可以延长本期债券的簿

记时间或取消本期债券发行。

释义

发行人、公司、美的置业	指	美的置业集团有限公司
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的 有价证券
本次债券	指	美的置业集团有限公司面向专业投资者公开发行面值 总额不超过61.90亿元的公司债券
本期债券	指	美的置业集团有限公司面向专业投资者公开发行面值 总额不超过11.50亿元的公司债券
本期债券品种一	指	美的置业集团有限公司2025年面向专业投资者公开发 行公司债券（第一期）（品种一）
本期债券品种二	指	美的置业集团有限公司2025年面向专业投资者公开发 行公司债券（第一期）（品种二）
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
债券登记机构、登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商、申港证券、债券受 托管理人、簿记管理人	指	申港证券股份有限公司
联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司
主承销商	指	申港证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等 合法途径取得并持有本次债券的主体，两者具有同一 涵义
控股股东	指	美的建业（香港）有限公司
公司董事会	指	美的置业集团有限公司董事会
公司监事	指	美的置业集团有限公司监事
发行人律师、律师	指	广东南天明律师事务所
担保机构、中证融担	指	中证信用融资担保有限公司
资信评级机构、评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年及一期、报告期	指	2021年、2022年、2023年及2024年1-9月
募集说明书	指	《美的置业集团有限公司2025年面向专业投资者公开发 行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《美的置业集团有限公司2025年面向专业投资者公开发 行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
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、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日)
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

一、本期债券主要条款

（一）本期债券主要条款

- 1、发行人全称：美的置业集团有限公司。
- 2、债券全称：美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。本期债券分为两个品种，本期债券品种一的债券名称为“美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”，债券简称“25 美置 01”，代码“242358.SH”；本期债券品种二的债券名称为“美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”，债券简称“25 美置 02”，代码“242359.SH”）。
- 3、发行金额：本期债券分为两个品种，发行总额不超过人民币 11.50 亿元（含 11.50 亿元）。其中品种一不超过 5.00 亿元人民币，品种二不超过 6.50 亿元人民币。
- 4、债券期限：品种一债券期限为 3 年，品种二债券期限为 2 年，品种一和品种二均不设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 5、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- 6、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。
- 7、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。
- 8、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。
- 9、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。
- 10、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- 11、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。
- 12、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。
- 13、增信措施：本期债券品种一由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，品种二不设定增信措施。
- 14、信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券品种一信用等级为 AAA，本期债券品种二信用等级为 AAA。

15、募集资金用途：募集资金扣除发行费用后拟用于置换以自有资金完成兑付的“22 美置 02”“22 美置 03”“22 美置 05”的债券本金。

16、质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

17、起息日：本期债券的起息日为 2025 年 2 月 21 日。

18、付息日：本期债券品种一的付息日为 2026 年至 2028 年的每年 2 月 21 日，本期债券品种二的付息日为 2026 年至 2027 年的每年 2 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；每次付息款项不另计利息）。

19、兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2028 年 2 月 21 日，本期债券品种二的兑付日为 2027 年 2 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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

20、计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2025 年 2 月 21 日至 2028 年 2 月 20 日，本期债券品种二的计息期限为 2025 年 2 月 21 日至 2027 年 2 月 20 日。

21、募集资金专项账户银行：浙商银行股份有限公司广州分行。

22、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：申港证券股份有限公司。

23、联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

24、拟上市地：上海证券交易所。

25、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者承担。

（二）本次发行的重要日期

日期	发行安排
T-2 日 (2025 年 2 月 19 日)	公告募集说明书及其摘要、发行公告等材料
T-1 日 (2025 年 2 月 20 日)	网下询价 确定票面利率 披露票面利率公告
T 日 (2025 年 2 月 21 日)	网下发行日 网下专业机构投资者将认购款划至簿记管理人专用收款账户 披露发行结果公告

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公

告，修改发行日程。

二、网下向投资者利率询价

（一）网下投资者

本期网下利率询价对象/网下投资者为在证券登记机构开立合格证券账户的专业机构投资者（法律、法规另有规定的除外）。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定，应当具备相应的风险识别和承担能力，且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》及相关法律法规的规定。

（二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券票面利率询价区间为品种一2.30%-3.30%，品种二3.00%-3.80%，本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定在利率询价区间内以簿记建档方式确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为2025年2月20日（T-1日）。

本期债券簿记建档工作通过簿记系统开展，参与询价的债券交易参与人及承销机构认可的其他专业机构投资者，原则上应当通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购。除债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者以外的专业机构投资者，及因人为操作失误、系统故障、特殊不可抗力等导致无法通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，采用向簿记管理人提交《网下利率询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购。参与申购的专业投资者必须在2025年2月20日（T-1日）14:00-17:00通过上海证券交易所簿记建档系统提交认购订单，或将《网下利率询价及认购申请表》（见附件一）发送至簿记管理人处，并由簿记管理人在簿记系统中录入认购订单。

如遇特殊情况，经主承销商与发行人协商一致，本期债券簿记建档截止时间可经履行信息披露义务后延时一次，延长后簿记建档截止时间不得晚于当日19:00。具体以相关信息披露公告为准。

（四）询价办法

1、通过上海证券交易所信用债券集中簿记建档系统集中参与询价申购

上海证券交易所认定的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，原则上应当通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购。债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者可提前登录上海证券交易所簿记建档系统，对基本的账户信息、经办人信息进行维护。

债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者在簿记建档系统中选中本期公司债券，按要求填写基本信息、认购标位、比例限制等要素，点击提交，经复核通过后，即投标成功。

债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者在簿记建档系统投标成功后即视同已经知晓、确认并承诺《网下利率询价及认购申请表》中的“申购人在此承诺”所有内容。其中如为发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方认购本期债券的，投资者应在发行结果公告前主动告知并配合主承销商对该事项的核查。如为本期债券的承销机构及其关联方的，应做到参与本期债券认购的报价公允、程序合规，投资者应在发行结果公告前主动告知并配合主承销商对该事项的核查。投资者应确认知悉该监管要求及其在信息披露方面的相关责任。簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供营业执照、经营金融业务的许可文件、金融产品的成立/备案文件等投资者适当性证明文件。

债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者在规定的簿记建档时间内，可进行修改标位、撤销标位等操作，复核通过后，即操作成功。因人为操作失误、系统故障、特殊不可抗力等导致无法通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，可以采用向簿记管理人提交《网下利率询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购。**如先前已通过簿记建档系统投标，则不可采用上述方式，先前系统内投标标位仍为有效标位。**

簿记管理人对于债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者是否可以采用提交《网下利率询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购，拥有最终裁定权。

2、向簿记管理人提交《网下利率询价及认购申请表》等申购文件参与申购

(1) 填制《网下利率询价及认购申请表》

拟参与网下询价的投资者应从本发行公告中所列示的网站下载《网下利率询价及认购申请表》，并按要求正确填写。填写《网下利率询价及认购申请表》时应注意：

1) 应在发行公告所指定的利率区间范围内填写申购利率，超过指定利率区间范围的询价利率标位无效；

2) 询价利率可不连续；

3) 填写询价利率时精确到 0.01%；

4) 询价利率应由低到高、按顺序填写；

5) 每个询价利率上的申购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍；

6) 每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，投资者的新增认购需求，不累计计算；

7) 每家专业机构投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行规模，簿记管理人另有规定除外；

8) 每家专业机构投资者只能提交一份《网下利率询价及认购申请表》，如投资者提交两份以上（含两份）《网下利率询价及认购申请表》，则以最后到达的合规《网下利率询价及认购申请表》视为有效，之前的均视为无效报价；

9) 《网下利率询价及认购申请表》中所有项目均为必填项，缺少部分信息或填写信息错误的《网下利率询价及认购申请表》，将无法录入至上海证券交易所簿记建档系统，视为无效；

10) 《网下利率询价及认购申请表》应当加盖单位公章（或经授权的部门章或业务专用章），否则将无法录入至上海证券交易所簿记建档系统，视为无效；

11) 申购人应当同步发送信息填写完整且正确的《网下利率询价及认购申请表》Word 版及 PDF 盖章版，投资者应保证 Word 版与 PDF 盖章版的相关要素保持一致，若不一致，所造成的后果由投资者自行承担。

(2) 提交

除债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者以外的专业机

构投资者，及因人为操作失误、系统故障、特殊不可抗力等导致无法通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，应在 2025 年 2 月 20 日（T-1 日）14:00-17:00 将以下文件传真或邮件发送至簿记管理人处：

1) 《网下利率询价及认购申请表》（填妥，并加盖单位公章（或经授权的部门章或业务专用章，同时提供相关授权书））（见附件一）；

2) 有效的企业法人营业执照（副本）复印件，或其他有效的法人资格证明文件复印件；

3) 簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件（经营金融业务的许可文件、金融产品的成立/备案文件等），以及监管部门要求能够证明申购人为专业投资者的相关证明（见附件二续）。

投资者需将以上申购文件扫描为 1 份 PDF 文件（扫描件不超过 5M）发送至簿记管理人处，同时将《网下利率询价及认购申请表》Word 格式文件邮件发送至簿记管理人处。投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦传真或邮件发送至簿记管理人处，即具有法律约束力，未经簿记管理人同意不可撤销。

申购传真：021-20639422、021-20639423；

申购邮箱：sgdcm@shgsec.com；

咨询电话：021-20639352。

3、利率确定

发行人和主承销商将根据网下询价结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2025 年 2 月 20 日（T-1 日）在上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向专业机构投资者公开发行人本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限公司开立合格证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定，应当具备相应的风险识别和承担能力，且符合《公司债

券发行与交易管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》及相关法律法规规定。

簿记管理人有权要求申购投资者配合其进行投资者适当性核查和反洗钱核查工作，申购投资者应积极配合该核查工作如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理以及反洗钱工作要求。如申购投资者未通过簿记管理人对其进行的投资者适当性核查，主承销商有权拒绝向其配售本期债券，在此情况下，投资者应赔偿主承销商因此遭受的一切损失和产生的一切费用。

（二）发行数量

本期债券发行规模为不超过 11.50 亿元（含 11.50 亿元），其中品种一不超过 5.00 亿元人民币，品种二不超过 6.50 亿元人民币。每个专业机构投资者每个品种的最低认购量为 1,000 万元，超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍。每个投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额，发行人和主承销商另有规定的除外。

（三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

（四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 1 个交易日，即 2025 年 2 月 21 日（T 日）。

（五）申购办法

1、参与本期债券网下申购的专业机构投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与网下认购的专业机构投资者，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格证券账户。尚未开户的专业机构投资者，必须在 2025 年 2 月 20 日（T-1 日）前开立有效证券账户。

3、拟参与网下认购的专业机构投资者应按照本公告要求，在规定时间内向簿记管理人提交询价、申购文件及相关专业机构投资者资质文件。

（六）配售

簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，专业机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售原则如下：

按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率低于发行利率的投资者申购数量全部获得配售；申购利率等于发行利率的投资者申购数量原则上按比例配售（簿记管理人可根据投资者申购数量取整要求、认购时间、长期合作或其他特殊情况，对边际配售结果进行适当调整）；申购利率高于发行利率的投资者申购数量不予配售。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

配售完成后，参与上海证券交易所簿记建档系统投标的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，可以通过簿记建档系统查看最终中标情况。

（七）缴款

通过上海证券交易所簿记建档系统参与认购并获得配售的投资者可通过簿记系统自行下载《美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）配售缴款通知书》（以下简称“《配售缴款通知书》”）；向簿记管理人提交《网下利率询价及认购申请表》参与认购并获得配售的投资者将由簿记管理人向其发送《配售缴款通知书》。《配售缴款通知书》内容包括该专业投资者获配金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。上述《配售缴款通知书》与专业机构投资者提交的《网下利率询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

参与上海证券交易所簿记建档系统中标的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，应当在 2025 年 2 月 21 日（T 日）17:00 前通过簿记建档系统补充、分配账户信息，除债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者以外的专业机构投资者及因人为操作失误、系统故障、特殊不可抗力等导致无法通过上海证券交易所簿记建档系统进行申购的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，应当在 2025 年 2 月 21 日（T 日）15:00 前将最终账户信息发送至簿记管理人处。簿记管理人将以此为依据，为投资人办理登记上市流程。

获得配售的专业机构投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在 2025 年 2 月 21 日（T 日）17:00 前足额划至簿记管理人指定的收款银行账户。划款时请

注明投资者简称及“25 美置 01/25 美置 02 缴款”字样。簿记管理人指定的收款银行账户为：

收款账户户名：申港证券股份有限公司

收款账户账号：121920212010226

收款账户开户银行：招商银行股份有限公司上海世纪大道支行

大额支付系统号：308290003521

（八）违约的处理

获得配售的专业机构投资者如果未能在《配售缴款通知书》规定的时间内向簿记管理人指定账户足额划付认购款项，将被视为违约，主承销商有权取消其认购。主承销商有权处置该违约投资者认购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。同时，投资者就逾时未划部分按每日万分之五的比例向主承销商支付违约金，并赔偿主承销商由此遭受的损失，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、认购费用

本期发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险揭示

发行人和主承销商就已知范围已充分揭示本期发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《美的置业集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。

六、应急预案

根据上交所相关制度要求，簿记管理人制定了发行应急处置预案，做好簿记建档发行应急处置相关工作。簿记建档过程中，出现人为操作失误、系统故障等情形导致簿记建档无法继续的，发行人和簿记管理人应当按照应急预案采取变更簿记建档场所、变更簿记建档时间、应急认购、取消发行等应急处置措施。发行人和簿记管理人应当及时披露应急处置的相关情况，并向交易所报告。簿记建档过程中，如出现如下系统故障，应当采取应急处置操作：

（一）若投资者端出现接入故障，投资者应当采用线下向簿记管理人认购方

式，由簿记管理人录入认购订单。

（二）若簿记管理人端出现接入故障，16:00 前未能恢复的或 16:00 后发生的，该场发行可改用线下簿记建档方式应急，发行人或簿记管理人应当及时发布公告，并明确已进行的线上认购无效，投资者应当线下再次进行申购。

（三）若簿记建档系统本身出现故障，上交所技术公司将启动应急预案，紧急修复并完成通报与上报。16:00 前未能恢复的或 16:00 后发生的，上交所通知受影响的发行人或簿记管理人，当日所有发行改用线下簿记建档方式应急，发行人或簿记管理人应当及时发布公告，并明确已进行的线上认购无效，投资者应当线下再次进行申购。

（四）线下簿记应当按照上交所簿记建档有关规定进行。发行人、承销机构、投资者应严格遵守相关法律法规以及上交所业务规则开展簿记建档业务。

（五）上交所为簿记建档发行应急处置提供相关服务支持，联系电话：021-68601934、021-68601989。

七、发行人和主承销商

（一）发行人：美的置业集团有限公司

住所：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

法定代表人：刘隽

联系人：孙若姗

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

联系电话：0757-26607069

传真：0757-22367838-1867

邮政编码：528311

（二）牵头主承销商、债券受托管理人：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦

16/22/23楼

法定代表人：邵亚良

经办人员：沙博、廖钰林

联系电话：021-20639666

传真：021-20639696

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦
22楼

邮政编码：200122

（三）联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

办公地址：上海市静安区新闻路669号博华广场33层

法定代表人：朱健

经办人员：周迪、裴佳骏

联系电话：021-38032623

传真：010-59312892

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

邮政编码：200137

（以下无正文）

（此页无正文，为《美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）



（此页无正文，为《美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）



（此页无正文，为《美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

国泰君安证券股份有限公司



附件一：美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表

重要声明			
填表前请仔细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。			
本表一经申购人完整填写且加盖单位公章（或经授权的部门章或业务专用章），传真或邮件发送至簿记管理人后，即构成申购人发出的、不可撤销的、对申购人具体法律约束力的要约。			
申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。			
《网下利率询价及认购申请表》中标星项目均为 必填项 ，缺少部分信息或填写信息错误的《网下利率询价及认购申请表》，将无法录入至上海证券交易所簿记建档系统，视为无效。			
基本信息（必填）			
*证券账户号码		*证券账户名称	
*统一社会信用代码		*机构名称	
银行账户户名		银行账户号码	
大额支付行号		开户行名称	
*经办人姓名		*座机电话	
*传真号码		*手机号码	
*电子邮件			
利率询价及申购信息			
品种一：3 年期（利率区间：2.30%-3.30%）			
申购利率（%）	申购金额（万元） （本标位为新增量）	备注 （不填默认为 100%）	
		申购总量不超过本品种发行规模的【 】%。	
品种二：2 年期（利率区间：3.00%-3.80%）			
		申购总量不超过本品种发行规模的【 】%。	
注：1、票面利率应在利率簿记建档区间内由低到高填写，最小变动单位为 0.01%； 2、每一申购利率对应的申购金额是指，每一有效申购要约中在最终确定的发行利率以下（含发行利率）的申购数量总和； 3、最低认购量为 1,000 万元，超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍； 4、直接投资者可通过线上簿记建档系统投标，无需填写或发送此表；其余投资者请将此表填妥并加盖单位公章（或经授权的部门章或业务专用章）后，于 2025 年 2 月 20 日 14:00-17:00 之间连同簿记管理人要求的其他资质证明文件提交至申港证券。申购传真：021-20639422、021-20639423，咨询电话：021-20639352，申购邮箱：sgdcm@shgsec.com。如遇特殊情况，经发行人与主承销商协商一致，可适当延长簿记时间或取消本期债券发行。			
申购人在此承诺：			

1、申购人填写内容真实、有效、完整（如申购有比例限制则在该申购申请表中注明，否则视为无比例限制）；

2、申购人认购资格、本次申购行为以及申购款来源均符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其它适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准；

3、申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向申购人发出本期债券《配售缴款通知书》，即构成对本申购要约的承诺；

4、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失；

5、申购人理解并确认，本次申购资金不是直接或者间接来自于发行人及其利益相关方，或配合发行人以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，未直接或通过其他利益相关方向接受发行人提供财务资助等行为；

6、申购人理解并接受，如遇有不可抗力、监督者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在经与主管机关协商后，发行人及簿记管理人有权暂停或终止本次发行；

7、申购人理解并确认，自身不属于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方、本期债券的承销机构及其关联方等任何一种情形。如是，请打勾确认所属类别：

☐ 发行人的董事、监事、高级管理人员

☐ 持股比例超过 5% 的股东

☐ 发行人的其他关联方

☐ 本期债券的承销机构及其关联方，如为承销机构及其关联方的，申购人确认并承诺已按规定履行内部决策及审批流程，报价公允、程序合规

8、申购人承诺遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不存在协商报价、故意压低或抬高利率、违反公平竞争、破坏市场秩序等行为；

9、申购人已仔细核对并确认自身符合相关法律法规规定的、具备相应风险识别和承担能力的专业投资者资格，并承诺在参与本期债券的认购前，已通过开户证券公司债券专业投资者资格认定，具备认购本期债券的专业投资者资格，知晓本期债券信息披露渠道，并仔细阅读本期债券募集说明书等相关信息披露文件。申购人已阅知《专业投资者确认函》（附件二），并确认自身属于（ ）类投资者（请填写附件二中投资者类型对应的字母）；

若投资者类型属于 B 或 D，请继续确认是否拟将主要资产投向单一债券：（ ）是（ ）否

如选择是，请继续确认最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的专业投资者。（ ）是（ ）否

10、申购人已详细、完整阅读《债券市场专业投资者风险揭示书》（附件三）所刊内容，充分了解本期债券的特点及风险，经审慎评估自身的经济状况和财务能力，同意参与本期债券的认购，并承担相应的风险，且认购账户具备本期债券认购与转让权限；

11、申购人理解并接受，如遇市场变化，导致本期债券合规申购金额不足基础发行规模，发行人及簿记管理人有权取消发行；

12、申购人理解并接受，簿记管理人有权视需要要求申购人配合进行投资者适当性核查和反洗钱核查工作并提供相关资质证明文件，包括但不限于加盖公章的营业执照、以及监管部门要求能够证明申购人为专业投资者的相关证明；簿记管理人有权视需要要求申购人提供部门章或业务专用章的授权书。（如申购人未按要求提供相关文件，簿记管理人有权认定其申购无效）；

13、申购人承诺不协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为，不通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不为发行人认购自己发行的债券，不为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等

形式的费用。申购人若为资管产品的，资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工承诺不直接或间接参与上述行为；

14、申购人承诺遵守行业监管要求，本次各配售对象金额不超过其所应的资产规模和资金规模；申购人承诺本次申购的资金来源符合《中华人民共和国反洗钱法》等相关法律法规的规定。

(单位盖章)
2025 年 2 月 20 日

填表说明：（以下内容不需传真或邮件发送至簿记管理人处，但应被视为本发行公告不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

1、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写，最小变动单位为 0.01%；

2、询价利率可不连续；

3、每个申购利率上的申购金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍；

4、每一申购利率对应的申购金额是指，每一有效申购要约中在最终确定的发行利率以下（含发行利率）的申购数量总和；

5、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容；

6、票面利率及申购金额填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券票面利率的询价区间为 4.30%-4.80%。某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

票面利率（%）	申购金额（万元）
4.40%	1,000
4.50%	2,000
4.60%	3,000
4.70%	4,000
—	—

上述报价的含义如下：

- ◆当最终确定的票面利率高于或等于 4.70%时，有效申购金额为 10,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 4.70%，但高于或等于 4.60%时，有效申购金额 6,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 4.60%，但高于或等于 4.50%时，有效申购金额 3,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 4.50%，但高于或等于 4.40%时，有效申购金额 1,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 4.40%时，该询价要约无效。

7、参与网下利率询价的专业机构投资者请将《网下利率询价及认购申请表》填妥并加盖单位公章（或经授权的部门章或业务专用章，同时提供相关授权书）后，并连同企业法人营业执照（副本）复印件、债券投资者适当性评估资料清单中根据不同专业投资者类型所需的其他证明材料一并传真或邮件发送至申港证券。

8、投资者须通过以下传真号码以传真方式或邮件发送参与本次网下利率询价，以其他方式传送、送达一概无效。申购传真：021-20639422、021-20639423，咨询电话：021-20639352，申购邮箱：sgdcm@shgsec.com。

附件二：

专业投资者确认函

以下内容不用传真或邮件发送至簿记管理人处，但应被视为本发行公告不可分割的部分，请仔细阅读，根据《公司债券发行与交易管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》及交易所关于投资者适当性管理办法之规定，确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中（备注：如理财产品、合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请在《网下利率询价及认购申请表》中勾选相应栏位。）

（A）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行及其理财子公司、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

（B）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；

（C）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

（D）同时符合下列条件的法人或者其他组织：

- 1.最近1年末净资产不低于2000万元；
- 2.最近1年末金融资产不低于1000万元；
- 3.具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；

（E）同时符合下列条件的个人：

1.申请资格认定前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；

2.具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于本条第（A）项规定的专业投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师；¹

（F）中国证监会和交易所认可的其他投资者。请说明具体类型并附上相关证明文件（如有）。

¹ 个人投资者不得认购交易所规定的仅限专业投资者中的机构投资者认购及交易的债券。

附件二（续）：专业投资者适当性评估资料清单

序号	投资者类型	提供资料
1	经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行及其理财子公司、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。	- 营业执照 - 经营证券、基金、期货业务的许可证、经营其他金融业务的许可证
2	上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金。	- 基金会法人登记证明 - QFII、RQFII 登记材料等身份证明材料 - 私募基金管理人登记材料等身份证明材料 - 产品提供产品成立或备案文件等证明材料 - 私募基金提供在监管部门备案文件
3	社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。	
4	同时符合下列条件的法人或者其他组织： 1.最近 1 年末净资产不低于 2000 万元； 2.最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元； 3.具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。	- 营业执照 - 最近一年财务报表 - 金融资产证明文件 - 两年以上投资经历的证明材料等
5	同时符合下列条件的个人： 1.申请资格认定前 20 个交易日名下金融资产日均不低于 500 万元，或者最近 3 年个人年均收入不低于 50 万元； 2.具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有 2 年以上金融产品的设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于本条第（一）项规定的专业投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师	- 身份证明文件 - 金融资产证明文件或近三年收入证明 - 投资经历或工作证明或职业资格证书等

附件三： 债券市场专业投资者风险揭示书

（以下内容不用传真或邮件发送至簿记管理人处，但应被视为本发行公告不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

一、总则：参与债券投资或交易具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、质押券价值变动风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者适当性：投资者应当根据自身的财务状况、投资的资金来源、实际需求、风险承受能力、投资损失后的损失计提、核销等承担损失方式以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券投资或交易。

三、信用风险：投资者参与债券投资或交易将面临债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低的信用债，将面临显著的信用风险。

四、市场风险：投资者参与债券投资或交易将面临由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、流动性风险：投资者参与债券投资或交易将面临在内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、放大交易风险：投资人利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、质押券价值变动风险：投资者在参与质押式回购业务期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方将面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。投资者在参与质押式协议回购业务期间可能存在质押券价值波动、分期偿还、分期摊还、司法冻结或扣划等情形导致质押券贬值或不足的风险。

八、操作风险：由于投资者操作失误，证券公司或结算代理人未履行职责等原因导致的操作风险。

九、政策风险：由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。对于因交易所制定、修改业务规则或者根据业务规则履行自律监管职责等造成的损失，交易所不承担责任。

十、不可抗力风险：因出现火灾、地震、瘟疫、社会动乱等不能预见、避免或克服的不可抗力情形给投资者造成的风险。

重要声明：本风险揭示书的揭示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券交易的所有风险。投资者在参与债券投资或交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，避免因参与债券投资或交易而遭受难以承受的损失。