



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)

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

注册金额	61.90 亿元
本期发行金额	不超过 11.50 亿元 (含 11.50 亿元)
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 本期债券品种二无担保
发行人主体信用评级	AAA
本次债券信用等级	本期债券品种一信用等级为 AAA; 品种二信用等级为 AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

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



申港证券股份有限公司
SHENGANG SECURITIES CO., LTD.

(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



国泰君安证券
GUOTAI JUNAN SECURITIES

(住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号)

签署日期: 2025 年 2 月 19 日



声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书摘要信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）发行人截至 2024 年 9 月 30 日未经审计的净资产（合并报表所有者权益合计）为 5,405,422.01 万元，合并口径资产负债率为 68.21%。发行人截至 2024 年 9 月 30 日未经审计的母公司口径净资产（母公司报表所有者权益合计）为 2,825,084.52 万元，母公司口径资产负债率为 73.19%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 226,082.87 万元（2021 年度、2022 年度和 2023 年实现的归属于母公司所有者的净利润 325,957.89 万元、239,637.59 万元和 112,653.12 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

（二）本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。报告期各期，公司营业总收入分别为 773.54 亿元、766.46 亿元、736.94 亿元和 334.31 亿元。EBITDA 分别为 72.24 亿元、63.87 亿元、10.00 亿元和 13.55 亿元。归属于母公司所有者的净利润分别为 32.60 亿元、23.96 亿元、11.27 亿元和 6.20 亿元。经营活动产生现金流量净额分别为 95.70 亿元、58.65 亿元、41.32 亿元和-54.87 亿元。受拿地节奏及项目开发进度、销售回款等因素的影响，发行人经营活动现金流波动较大。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

（三）房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。报告期内，发行人合并口径资产负债率分别为 81.84%、77.46%、72.65%和 68.21%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 44.69%、43.84%、50.01%和 53.01%。发行人合并口径资产负债率较高，房地产市场的波动和融资环境的变化可能使发行人面临一定的偿债压力。报告期内，随着房地产景气度下行，发行采取“以收定支”的经营策略，放缓开发节奏，保持财务的安全性，使得公司的资产负债率在报告期内呈下降趋势。发行人拟开发项目、在建项目和已完工项目大多处于珠三角、长三角等经济发达地区，市场需求稳定，产品质量高，变现能力较强，因此发行人偿债能力基本保持稳定，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对发行人销售情况及资金回笼产生不利影响，导致发行人流动资金紧张，财务风险加大，因而对

发行人正常经营活动产生不利影响。

（四）截至 2024 年 9 月 30 日，发行人有息债务余额为 2,661,127.86 万元，其中短期借款为 30,000.00 万元，一年内到期的非流动负债为 845,071.71 万元，长期借款（非一年内到期）为 690,446.40 万元，应付债券（非一年内到期）为 1,095,609.75 万元。如果以 2024 年 9 月 30 日为起始日，发行人有息债务在第一个年度内到期的有 875,071.71 万元，在第二个年度内到期的有 1,289,887.15 万元，在第三到五个年度内到期的有 406,999.00 万元。前五个年度内累计将到期的有息债务为 2,571,957.86 万元，占发行人全部有息债务的 96.64%，发行人需要在未来五年内集中偿付绝大部分有息债务。未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息债务将使公司面临一定的资金压力。

（五）发行人报告期内各期末其他应收款金额较大，分别为 5,529,941.65 万元、5,113,039.68 万元、4,597,389.51 万元和 4,891,487.33 万元，占同期总资产的比重分别为 17.63%、18.82%、22.16%和 28.77%。发行人其他应收款主要为关联公司拆借与往来款、参与土地拍卖所交付的保证金，虽然目前可回收性良好，但如果未来出现其他应收款回收困难的情况，公司将面临一定资金压力，进而影响公司的经营活动。

（六）截至 2023 年末，发行人受限资产账面余额合计 2,140,589.46 万元，占总资产比重为 8.06%，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。

（七）房地产开发行业属于资金密集型行业，在土地获取、项目开发过程中需要大量的资金投入。随着发行人房地产业务规模不断扩大，用于项目开发的资金投入将日益增加。发行人项目开发资金来源除自有资金外，还需要通过金融机构借款、发行有价证券等方式进行外部融资。若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整，可能导致发行人的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对发行人的生产经营产生不利影响。

（八）截至 2024 年 9 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余额为 36.29 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。

（九）根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的评级报告，公司的长期主体信用等级为 AAA，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。

资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站 <http://www.ccxi.com.cn> 予以公告。发行人亦将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

根据中诚信国际出具的信用评级报告，发行人目前面临的主要风险包括：

1、房地产行业供求关系发生重大变化，对公司经营提出更高挑战。

2、公司近年拿地力度大幅减弱，随着存量项目销售，剩余低流速项目不断沉淀，未来销售或将进一步承压；

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。

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

美的置业经过多年发展，截至 2024 年 9 月末，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 334 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。截至 2024 年 9 月末，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，未来在三四线城市陆续卖掉以后就退出；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。

发行人最近三年内发行的存续期债券、债务融资工具主体评级结果与本期评级结果不存在差异。

（十）以下风险因素可能对发行人生产经营、盈利能力及偿债能力造成不利影响。

房地产行业周期性风险。房地产行业的发展与宏观经济周期及运行情况紧密联系。最近几年我国 GDP 持续快速增长，房地产市场亦保持较快发展速度。但随着我国经济发展进入新常态，GDP 增速预计将出现下滑，房地产行业已经呈现出从高峰逐渐步入下行通道的大趋势。在经济下行的压力下，房地产市场价格可能出现下降，导致房地产销售和投资预期减速。而且公司部分土地储备位于三、四线城市，区域市场面临一定的去库存压力，如果未来宏观经济持续波动，将对房地产市场产生不利影响，若公司不能适应行业新常态，将面临业绩下滑等经营风险。

地域集中度的风险。公司营业收入目前主要集中在沪苏皖区域、粤桂区域和中部区域，2023 年上述区域营业收入占比分别为 30.07%、16.52%、16.47%。公司项目所在区域具有一定集中度，易受当地房地产市场波动影响。如未来上述地区房地产市场出现大幅波动，且公司不能抵御当地市场的调整，将面临一定的经营风险。

存货规模较大及跌价的风险。公司存货主要由开发产品、开发成本、拟开发土地和出租开发产品等构成。报告期各期末，发行人存货分别为 16,386,688.33 万元、14,048,175.88 万元、9,494,019.85 万元和 6,859,239.88 万元，占资产总额的比例分别为 52.23%、51.70%、45.77% 和 40.34%。随着房地产景气度下行，公司积极调整经营策略，采取“以收定支”的经营策略来平衡开工数量及项目去化率，使得公司的开发成本逐步降低，存货规模也呈现出下降趋势但仍然处于较高水平。如果未来房地产行业出现巨大波动，导致销售价格大幅下降，公司存货价值将继续面临计提跌价准备的风险。同时，如果公司销售量明显下降，将面临存货周转不畅的局面，影响资金回笼，从而产生资金压力，具有一定的偿债风险。

库存压力的风险。目前发行人有部分在建项目位于二、三线城市，由于发行人项目本身的市场定位、战略规划及品牌优势能够与项目所在的二、三线城市社会经济发展水平相匹配，因此发行人报告期内项目销售情况良好，去化压力较小，对发行人盈利能力及偿债能力不存在重大不利影响。但随着现阶段国内经济形势不确定因素逐渐增加及宏观经济政策不断调整，市场对房地产价格下行预期增加，公司上述二、三线城市的业务空间、销售水平和利润率都

面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则公司去库存情况和盈利能力可能将受到不利影响。

土地政策变化的风险。近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务开展带来重大影响。

房地产企业融资政策变化的风险。房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。受部分房地产企业债务违约的影响，发行人融资渠道受到一定的限制。2024 年 5 月 17 日，国家金融监督管理总局提出建立绿色通道，对于不同所有制房企的“白名单”项目一视同仁，按照市场化、法治化原则，合理评估，积极予以支持，应贷尽贷，助力房地产企业畅通外部融资渠道。如果未来受政策影响，发行人融资渠道未发生明显好转，其融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

购房按揭贷款政策变化的风险。目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。2023 年 1 月 5 日，人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。2023 年 8 月 1 日，中国人民银行、国家外汇管理局在 2023 年下半年工作会议上指出，要支持房地产市场平稳健康发展，因城施策精准实施差别化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率，利率的下调有助于带动居民对商品房的有效需求，从而增加产品的销售。政策的出台或取消、执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动。2024 年 5 月 17 日，中国人民银行、国家金融监管总局连续发布重磅通知：调整个人住房贷款最低首付款比例政策，首套住房商贷最低首付调整为不低于 15%，二套商贷最低首付调整为不低于 25%；取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。2024 年 9 月 24 日，房贷政策继续加码，中国人民银行将引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，预计平均降幅在 0.5 个百分点左右。全国层面的商业性个人住房贷款将不再区分首套房和二套房，最低首付比例统一为 15%。按揭贷款政策的出台或取消、执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，对房地产行业

和企业的平稳发展产生影响，当地区市场的供需结构出现大幅度波动时，可能导致银行的信贷政策出现阶段性的调整，进而影响到发行人的销售情况。

二、与本期券相关的重要约定条款

（一）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”）。

（二）发行金额：本期债券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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金。

（七）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。

具体增信安排详见“第七节 增信情况”。

（八）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”的本金。

（九）本期债券的发行方式为面向专业投资者公开发行，发行对象为具备相应风险识别和承担能力，且符合《中华人民共和国证券法》、国务院证券监督管理机构规定等相关法律、法规规定的专业投资者。本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市交易。由于本期债券上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期

债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现本期债券在证券交易所交易不活跃甚至无法持续成交的情况，从而影响本期债券的流动性。

（十）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。在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但在本期债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规发生变化以及发行人自身的相关风险，导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，则可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

（十一）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

（十二）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

（十三）由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（十四）质押式回购安排：本期公司债券为面向专业投资者公开发行，发行人主体评级 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，符合债券质押式回购基本条件。

（十五）投资者不得非法利用他人账户或资金账户进行认购，也不得违规融资或替代违规融资认购。投资者认购本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规

定，并自行承担相应的法律责任。

（十六）敬请投资者注意本期公司债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购资金缴纳等具体规定。

（十七）有关本期债券发行的其他事宜，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。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期券相关的重要约定条款	7
目录	10
释义	12
第一节 风险提示及说明	14
一、与发行人的相关风险	14
二、本次债券的投资风险	21
第二节 发行条款	23
一、本次债券的基本发行条款	23
二、本次债券的特殊发行条款	25
三、本次发行批准情况	25
四、本次债券发行、登记结算及上市流通安排	25
五、认购人承诺	26
第三节 募集资金运用	27
一、本次债券募集资金规模	27
二、本次债券募集资金运用计划	27
三、募集资金的现金管理	28
四、专项账户管理安排	28
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响	30
六、发行人关于本次债券募集资金的承诺	31
七、前次公司债券募集资金使用情况	31
第四节 发行人基本情况	32
一、发行人基本情况	32
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	32
三、发行人的股权结构	45
四、发行人的重要权益投资情况	47
五、发行人的治理结构等情况	52
六、公司董事、监事、高级管理人员基本情况	60
七、发行人主营业务情况	72
八、公司最近三年违法违规行为的情况	119
九、公司关联交易情况	119
十、发行人内部管理制度的建立及运行情况	148
十一、发行人资金占用情况	149
第五节 发行人主要财务情况	150
一、发行人财务报告总体情况	150
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	157
三、发行人财务状况分析	168
四、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化	201
五、发行人有息债务情况	202
六、发行人最近一期末对外担保情况	206

七、发行人资产抵押、质押和其他限制用途情况.....	209
八、发行人行政处罚、诉讼及仲裁情况.....	211
第六节 发行人信用状况.....	213
一、本次债券的信用评级情况.....	213
二、发行人及本次债券的信用评级情况.....	213
三、发行人的其他信用情况.....	214
第七节 增信情况.....	220
一、保证担保基本情况.....	220
二、担保函的主要内容.....	222
三、本期担保及担保函的合法合规性.....	223
第八节 备查文件.....	224

释义

募集说明书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人、公司、本公司、美的置业、美的置业集团	指	美的置业集团有限公司
美的控股	指	美的控股有限公司
美的置业控股	指	美的置业控股有限公司
美的集团	指	美的集团股份有限公司
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
本次公司债券、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2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
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
《债券受托管理协议》	指	《美的置业集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《美的置业集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
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	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体，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
《公司章程》	指	《美的置业集团有限公司章程》

《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》
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、本募集说明书	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

募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。募集说明书所述“扣除预收账款后的资产负债率”系根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第1号——申请文件及编制》附件6的计算公式：扣除预收账款后的资产负债率=（总负债-预收账款）/总资产计算所得。

第一节 风险提示及说明

一、与发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

报告期内各期末，公司负债总额分别为 25,673,110.95 万元、21,049,634.69 万元、15,070,774.02 万元和 11,597,112.79 万元，报告期内公司负债总额逐渐降低主要系受房地产销售承压，使得公司合同负债快速降低，同时公司采取“以收定支”的经营策略，放缓项目开工节奏，项目贷款需求减少，使得公司长期借款大幅降低所致。2021 年末至 2024 年 9 月末，公司的资产负债率分别为 81.84%、77.46%、72.65%和 68.21%，负债规模逐渐减小使得资产负债率逐渐降低。但公司资产负债率仍处于高位，主要是由于发行人根据业务发展情况形成一定规模的预收账款/合同负债，扣除预收账款的资产负债率分别为 44.69%、43.84%、50.01%和 53.01%。总体来看，公司为保证项目开发建设等业务发展需求，主要通过债务融资方式筹集资金，较高的资产负债率符合房地产行业的普遍特性。若未来房地产行业出现重大不利变化而导致市场发生巨大波动，房地产企业的房屋销售及融资能力将受到影响，发行人将面临一定的资金压力，从而具有一定的偿债风险。

2、存货规模较大及跌价的风险

公司存货主要由开发成本、开发产品、原材料、拟开发土地和出租开发产品等构成。报告期内各期末，公司存货余额分别为 16,386,688.33 万元、14,048,175.88 万元、9,494,019.85 万元和 6,859,239.88 万元，占资产总额的比例分别为 52.23%、51.70%、45.77%和 40.34%。随着房地产景气度下行，公司积极调整经营策略，采取“以收定支”的经营策略来平衡开工数量及项目去化率，使得公司的开发成本逐步降低，存货规模也呈现出下降趋势但仍然处于较高水平。如果未来房地产行业出现巨大波动，导致销售价格大幅下降，公司存货价值将继续面临计提跌价准备的风险。同时，如果公司销售量明显下降，将面临存货周转不畅的局面，影响资金回笼，从而产生资金压力，具有一定的偿债风险。

3、经营活动净现金流波动的风险

报告期内各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 956,979.01 万元、586,541.30 万元、413,181.91 万元和-548,655.27 万元。2024 年 1-9 月，公司的经营性活动现金流净额由正转负，主要系项目结转情况变动导致。未来如果房地产行业景气度持续下行，公司房地产销售受到影响，或项目开发与销售节奏控制不当，将导致公司经营性现金流净值持续保持净流出，公司会面临一定的资金压力，从而影响本期债券的偿还。

4、营业收入下滑的风险

受行业环境影响，2024 年房地产行业销售额普遍下滑严重。2024 年 1-9 月，公司房地产业务收入 3,286,052.79 万元，同比降低 37.20%。2024 年 10 月，全国新增购房需求回暖，其中一线城市改善更为明显，新房 10 月单月成交同比增长 15%，带动按揭贷款需求改善。未来如果房地产市场不能延续回暖迹象，发行人房地产项目所在区域销售仍然保持下行，可能对发行人盈利能力及偿债能力产生不利影响，从而影响本期债券的偿还。

5、净利润波动的风险

报告期内各期，公司净利润分别为 548,655.66 万元、459,627.55 万元、216,966.55 万元和 100,117.31 万元。受行业下行的影响，公司营业收入大幅降低，毛利率保持稳定，使得净利润呈下降趋势。随着房地产政策的大量出台，2024 年 10 月，全国新增购房需求回暖，其中一线城市改善更为明显，新房 10 月单月成交同比增长 15%，按揭贷款需求有所改善。未来如果房地产市场不能延续回暖迹象，公司土地储备及营业规模继续下降，将影响发行人的盈利能力，从而影响本期债券的偿还。

6、其他应收款规模较大的风险

报告期内各期末，发行人其他应收款金额较大，分别为 5,529,941.65 万元、5,113,039.68 万元、4,597,389.51 万元和 4,891,487.33 万元，占资产总额的比重分别为 17.63%、18.82%、22.16%和 28.77%。发行人其他应收款主要为关联公司拆借与往来款、参与土地拍卖所交付的保证金，虽然目前可回收性良好，但如果未来出现其他应收款回收困难的情况，公司将面临一定资金压力，进而影响公司的经营活动。

7、未来资金支出较大及筹资风险

近年来房地产开发企业获取土地的成本不断提高，但拿地价格仍处于合理水平，而且后续开发也需要大量的资金支持。截至 2024 年 9 月末，公司在建项目的计容建筑面积达

2,743.33 万平方米，具备可观的发展前景，但同时也给公司带来了一定的资金支出压力。截至 2024 年 9 月末，发行人取得银行贷款授信总额度为 1,475.35 亿元，其中已使用授信额度 265.38 亿元，尚未使用授信额度为 1,209.97 亿元。如果公司不能有效地筹集资金，将影响公司后续项目的开展。

8、受限资产占比较高的风险

截至 2023 年末，发行人受限资产账面余额合计 2,140,589.46 万元，占 2023 年末总资产比重为 8.06%，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，可能对公司未来的偿债能力产生一定的不利影响。

9、关联担保代偿风险

截至 2024 年 9 月末，发行人及合并范围内子公司为非合并范围关联方提供担保合计总金额为 36.29 亿元。如果上述被担保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。

10、资产减值损失和信用减值损失较大的风险

报告期内，发行人资产减值损失和信用减值损失合计分别为-177,724.13 万元、-218,316.94 万元、-480,098.35 万元和-194,558.12 万元，占同期净利润的比重分别为-32.39%、-47.50%、-221.28%和-194.33%，主要系存货跌价损失和对其他应收款计提的坏账准备。2021 年-2023 年，发行人对镇江、贵阳、佛山、邢台、株洲等地区的项目计提存货跌价准备；同时由于行业景气度下行，2022 以及 2023 年发行人对其他应收款计提的坏账准备同比出现较大增幅。若未来发行人的资产减值损失和信用减值损失仍保持在较高水平，将可能在一定程度上对发行人的盈利能力产生较为持续的侵蚀。

11、投资收益波动较大的风险

报告期内，发行人投资收益金额分别为 8,040.10 万元、29,456.42 万元、-32,892.62 万元和 40,501.70 万元，投资收益波动较大。发行人的投资收益主要来自理财产品的收益以及联合营企业的净利润，报告期内投资收益波动较大主要来自联合营企业的投资收益波动较大所致。若未来发行人的投资收益出现大幅波动，将可能在一定程度上影响发行人的盈利能力。

（二）经营风险

1、房地产行业周期性风险

房地产行业的发展与宏观经济周期及运行情况紧密联系。最近几年我国 GDP 持续快速增长，房地产市场亦保持较快发展速度。但随着我国经济发展进入新常态，GDP 增速预计将出现下滑，房地产行业已经呈现出从高峰逐渐步入下行通道的大趋势。在经济下行的压力下，房地产市场价格可能出现下降，导致房地产销售和投资预期减速。而且公司部分土地储备位于三线城市，区域市场面临一定的去库存压力，如果未来宏观经济持续波动，将对房地产市场产生不利影响，若公司不能适应行业新常态，将面临业绩下滑等经营风险。

2、市场竞争风险

近几年房地产行业竞争格局日趋激烈，行业集中度显著提升。公司业务所在的佛山、宁波等地房地产开发商较多，房地产市场竞争较为激烈。随着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，高品牌价值企业的品牌知名度和品牌影响力不断提升，房地产行业逐步进入到品牌竞争阶段，对于土地等原材料的成本控制、施工质量把握、房地产销售、公司战略布局均提出更高的要求，公司将面临较大的行业竞争风险。

3、储备用地风险

随着房地产行业的竞争日趋激烈，土地作为房地产企业持续经营的基础，成交价格大幅上涨。获得土地成本的上涨，将直接影响公司的定价能力及销售情况，从而影响公司盈利能力。公司虽然目前具有充足的土地储备总量，且成本较低，但若不能以合理的价格保持土地储备量，将面临一定的经营风险。

4、跨区域经营风险

截至 2024 年 9 月末，美的置业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 334 个精品项目。各地区由于自然环境、市场环境、经济环境和居民生活习惯不同，房地产开发地域性特点突出。公司下一步还将加大对新市场的开发力度，若未能合理把握各项目所在城市的经济发展趋势、房地产政策和市场环境，有可能使所开发产品与当地市场需求不符，从而面临跨区域经营的风险。

5、发行人项目开发的风险

房地产项目开发周期长、投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管发行人在区域内，具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现，如果发生重大质量问题，客户有权解除买卖合约。为此发行人开发的商品房如出现质量问题，将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使发行人遭受不同程度的经济损失。

6、房地产项目销售的风险

随着发行人土地储备的不断扩大以及开发实力的不断增强，其推向市场的房地产销售数量越来越大。目前个人购房消费已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目定位、地理位置选择、规划设计、产品定价、配套服务以及产品特色等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销、回款缓慢的风险。

7、安全生产的风险

房地产在施工阶段存在一定的安全风险，如设备失灵、土方塌陷、火灾等；加之人工操作问题，施工环境存在一定的危险性，可能出现人身伤害、业务中断、财产及设备损坏、环境污染、破坏事故等问题，进而有可能影响项目进度、造成经济损失或对发行人声誉造成不利影响。虽然发行人十分注重安全生产管理，已设立项目管理中心，建立完善的安全生产管理制度体系及监督机制。但若发行人安全生产管理制度未能有效运行或出现制度外的突发情况，可能会造成安全生产事故，或将对发行人的市场声誉及项目收益造成不利影响。

8、地域集中度的风险

公司营业收入目前主要集中在沪苏皖区域、粤桂和中部区域。公司项目所在区域具有一定集中度，易受当地房地产市场波动影响。如未来上述地区房地产市场出现大幅波动，且公司不能抵御当地市场的调整，将面临一定的经营风险。

9、库存压力的风险

目前发行人有部分在建项目位于二、三线城市，由于发行人项目本身的市场定位、战略

规划及品牌优势能够与项目所在的二、三线城市社会经济发展水平相匹配，因此发行人报告期内项目销售情况良好，去化压力较小，对发行人盈利能力及偿债能力不存在重大不利影响。但随着现阶段国内经济形势不确定因素逐渐增加及宏观经济政策不断调整，市场对房地产价格下行预期增加，公司上述二、三线城市的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则公司去库存情况和盈利能力可能将受到不利影响。

（三）管理风险

1、业务扩张的风险

近几年来公司的资产规模和业务水平有较快增长，快速扩张对公司的管理能力、治理水平、决策制度、风险控制、筹资能力等提出了更高的要求，加大了管理风险。

2、分支机构管理风险

截至 2024 年 9 月末，公司拥有 309 家子公司、145 家合营及联营公司，且公司也将通过并购等方式积极获取更多资源。子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。虽然公司对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

（四）政策风险

1、土地政策变化的风险

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务开展带来重大影响。

2、房地产企业融资政策变化的风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。如果未来受政策影响，发行人融资渠道进一步受到限制，其融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

3、购房按揭贷款政策变化的风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。2023 年 1 月 5 日，民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。2023 年 8 月 1 日，中国人民银行、国家外汇管理局在 2023 年下半年工作会议上指出，要支持房地产市场平稳健康发展，因城施策精准实施差别化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率，利率的下调有助于带动居民对商品房的有效需求，从而增加产品的销售。2024 年 5 月 17 日，中国人民银行、国家金融监管总局连续发布重磅通知：调整个人住房贷款最低首付款比例政策，首套住房商贷最低首付调整为不低于 15%，二套商贷最低首付调整为不低于 25%；取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。2024 年 9 月 24 日，房贷政策继续加码，中国人民银行将引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近，预计平均降幅在 0.5 个百分点左右。全国层面的商业性个人住房贷款将不再区分首套房和二套房，最低首付比例统一为 15%。按揭贷款政策的出台或取消、执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，对房地产行业和平稳发展产生影响，当地区市场的供需结构出现大幅度波动时，可能导致银行的信贷政策出现阶段性的调整，进而影响到发行人的销售情况。

4、税收政策变化的风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。此外，尽管发行人持有的投资性物业的量比较小，开征物业税将依然对发行人的业绩造成一定影响。

5、环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我

国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券在存续期内可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营情况和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的经营活动存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司难以如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

发行人目前资产质量和流动性良好，能够按时偿付债务本息，且发行人在报告期内与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。

在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控因素导致公

司的财务状况发生重大不利变化，发行人则可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致其资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

（五）本期债券安排所特有的风险

本期债券在存续期内可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（六）集中偿付风险

截至 2024 年 9 月 30 日，发行人有息债务余额为 2,661,127.86 万元，其中短期借款为 30,000.00 万元，一年内到期的非流动负债为 845,071.71 万元，长期借款（非一年内到期）为 690,446.40 万元，应付债券（非一年内到期）为 1,095,609.75 万元。如果以 2024 年 9 月 30 日为起始日，发行人有息债务在第一个年度内到期的有 875,071.71 万元，在第二个年度内到期的有 1,289,887.15 万元，在第三到五个年度内到期的有 406,999.00 万元。前五个年度内累计将到期的有息债务为 2,571,957.86 万元，占发行人全部有息债务的 96.64%，发行人需要在未来五年内集中偿付绝大部分有息债务。未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息债务将使公司面临一定的资金压力。

（七）评级风险

中诚信国际评定美的置业主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用状况及本次公司债券偿还能力的综合评估，中诚信国际评定本期债券品种一的信用等级为 AAA，本期债券品种二的信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种因素的影响，发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级发生负面变化，将对本期债券投资者利益产生不利影响。

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

（一）发行人全称：美的置业集团有限公司。

（二）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”）。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（八）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（九）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十一）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十二）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。

（十三）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。

具体增信安排详见“第七节 增信情况”。

（十四）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。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（十五）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。

（十六）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。

（十七）起息日：本期债券的起息日为 2025 年 2 月 21 日。

（十八）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）。

（十九）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）。

（二十）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。

（二十一）募集资金专项账户银行：浙商银行股份有限公司广州分行。

（二十二）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。

（二十三）联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

（二十四）拟上市地：上海证券交易所。

（二十五）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、本次债券的特殊发行条款

无。

三、本次发行批准情况

（一）本次债券的发行授权

2023 年 7 月 13 日，公司股东决定审议通过了《美的置业集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券的发行方案》、《关于授权公司董事长全权办理本次面向专业投资者公开发行公司债券相关事宜的议案》，同意公开发行公司债券。

2023 年 12 月 20 日，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可【2023】2858 号），公司获准面向专业投资者公开发行不超过人民币 61.90 亿元（含 61.90 亿元）的公司债券。

四、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本次债券发行时间安排

- 1、发行公告刊登日期：2025 年 2 月 19 日。
- 2、发行首日：2025 年 2 月 21 日。
- 3、发行期限：2025 年 2 月 21 日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）上市安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2025 年 2 月 26 日。

3、本期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公司债券的交易、质押。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排

详见本次债券“发行公告”。

五、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（二）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（三）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（四）本次债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、本次债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经发行人董事会于 2023 年 7 月 12 日通过、股东于 2023 年 7 月 13 日审议通过，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可【2023】2858 号），本次公司债券发行总额不超过 61.90 亿元（含 61.90 亿元），拟采取分期发行。本期发行金额为不超过 11.50 亿元（含 11.50 亿元），其中品种一不超过 5.00 亿元，品种二不超过 6.50 亿元。

二、本次债券募集资金运用计划

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券本金。

发行人拟偿还公司债券具体明细如下：

序号	债券简称	代码	发行日	行权日	到期日	证券期限 (年)	票面利率 (%)	债券本金 (万元)	拟偿还金额 (万元)
1	22 美置 02	138703.SH	2022/12/09	-	2024/12/13	2	3.90%	60,000	30,000
2	22 美置 03	138704.SH	2022/12/09	2024/12/13	2026/12/13	2+2	4.90%	65,000	60,000
3	22 美置 05	138778.SH	2022/12/21	-	2024/12/22	2	4.20%	25,000	25,000
合计								150,000	115,000

注：“22 美置 02”已于 2024 年 12 月 13 日完成本息全额兑付，“22 美置 03”已于 2024 年 12 月 13 日兑付已登记回售的本金 6.00 亿元及全部利息，“22 美置 05”已于 2024 年 12 月 23 日完成本息兑付，本期债券拟用于置换发行人已偿付公司债券的自有资金。

本期债券发行时间晚于相关债券到期时间，公司已使用自有资金完成相关到期或回售债券的兑付，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，将以募集资金置换已使用自筹资金。

发行人承诺本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不直接或间接用于购置土地，不用于弥补亏损和非生产性支出。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、专项账户管理安排

为保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人已与浙商银行股份有限公司广州分行、申港证券股份有限公司签订了《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）募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，设立专项账户用以募集资金监管、偿债保障金存储及使用等，由监管银行、受托管理人对专项账户进行共同监管。

1、开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，将债券募集资金集中存于募集资金专户中。募集资金专户仅用于本期债券募集资金的存储和使用，发行人应确保募集资金专户中存放的资金必须按照《募集说明书》中披露的用途做到专款专用，不得用作其他用途。

发行人应当将本期债券偿债资金集中存于偿债资金专户中。偿债资金专户用于本期债券还本付息资金的接收和划付，发行人应确保偿债资金专户内的资金除用于本期债券还本付息以及银行结算费用（如有）外，不得用于其他用途。

发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行共同监督募集资金的使用、资金划转情况，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

2、偿债资金的归集

发行人应按债券还本付息的有关要求，确保在本期债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等）【五】个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息的百分之【二十】存入偿债资金专户，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前【四】个交易日前，将全部偿债资金归集至偿债资金专户。并在到期日【三】个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入中证登指定账户。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前【四】个交易日，偿债资金专户资金少于债券当期还本付息金额时，监管银行应敦促发行人立刻划拨足额资金，并不迟于当期付息日和/或本金兑付日前【三】个交易日通知债券的受托管理人。

3、募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

（1）发行人不得在监管账户中将本期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨。在本期募集资金使用完毕前，监管账户不得用于接收、存储、划转其他资金。受托管理人发现监管账户存在资金混同存放的，应督促甲方进行整改和纠正。

（2）发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。发行人应当在本期债券还本及/或付息日（T 日）二十个交易日前（T-20 日），向受托管理人出具书面函件，明确发行人还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，向受托管理人说明偿债资金准备情况与资金到位情况。

4、监管银行职责

（1）监管银行应切实履行监管银行职责，对监管账户的监管自首笔资金实际到账之日起至账户资金完全支出且相关账户依约定注销后结束。监管银行应当对监管账户履行资金变动通知职责及本协议约定的其他职责。

（2）监管银行应当在监管账户开设后于每月前五个工作日内向发行人和受托管理人（ddgl@shgsec.com、shabo@shgsec.com 和 liaoyulin@shgsec.com）出具银行对账单，并保证对账单内容真实、准确、完整。

（3）当发行人不能按期偿付本期债券本息时，监管银行有权冻结本协议项下各监管账户，并通知受托管理人，冻结后不允许发行人自行支配募集资金专户和偿债资金专户中的资金。

（4）若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能履约划转现金款项的，监管银行应在允许情形下以书面形式通知其他两方，发行人应在接到通知后另行设立新的监管账户，但法律法规、监管规定另有要求的除外。

5、监督安排

（1）债券受托管理人应当依据与发行人签署的《债券受托管理协议》及有关规定对发行人募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人和监管银行应当配合债券受托管理人的调查与查询。

（2）债券受托管理人有权随时查询、复印监管账户中的资金进出、存储与划转等情况，对此，监管银行应在不影响正常工作情况下予以积极配合，并向检查人员提供监管账户的明细。除此之外，债券受托管理人有权按年度检查募集资金专户流水、募集资金使用凭证，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。监管银行应当根据债券受托管理人的检查要求，及时向债券受托管理人提供监管账户的流水、募集资金使用凭证等债券受托管理人需要的资料。

6、信息披露

债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行信息披露安排。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

1、对公司负债结构的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，以 2024 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，假设不考虑相关费用，发行人合并财务报表的资产负债率将不会受到影响。本期债券的成功发行可帮助发行人及时筹措偿债资金，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

2、对公司短期偿债能力的影响

随着发行人近年来不断扩大投资规模，发行人对流动资金的需求也日益增加。本期债券募集资金的运用，将使发行人的流动资金得到充实，短期偿债能力得到大幅提高。本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，以 2024 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，合并口径下发行人流动比率将上升，速动比率将上升，短期偿债能力得到增强。

3、拓宽公司融资渠道，降低融资成本

通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，并有效降低融资成本。按目前的银行贷款利率水平以及本次债券预计的发行利率进行测算，本次债券发行后，公司每年可节省一定的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。

六、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺，本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不直接或间接用于购置土地。

七、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

2024 年 8 月 19 日发行的“美的置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，发行金额为 13.00 亿元，募集资金扣除发行费用后用于置换以自有资金完成兑付的“22 美置 01”的本金以及偿还到期公司债券本金。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	美的置业集团有限公司
法定代表人	刘隽
注册资本（人民币）	380,749.3668 万元
实缴资本（人民币）	319,149.4668 万元
设立（工商注册）日期	1995 年 1 月 13 日
统一社会信用代码	914406066176547680
住所（注册地）	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
邮政编码	528311
所属行业	房地产业
经营范围	房地产开发经营；第二类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；市场营销策划。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
电话及传真号码	0757-22367838-1867
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	姓名：廖钦城 职位：财务负责人 电话：0757-26607069 传真：0757-22367838-1867 电子信箱：liaoqc@mideazy.com

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

1994 年 6 月，顺德市美的房产公司（以下简称“美的房产”）作为甲方与威灵（香港）有限公司（以下简称“香港威灵”）作为乙方签署《中外合资经营顺德威灵房产有限公司合同》，合作经营顺德威灵房产有限公司。

1994 年 12 月 30 日，广东省人民政府核发“外经贸顺合资证字[1994]0183 号”《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，同意美的房产与香港威灵投资设立中外合资经营企业顺德威灵房产有限公司（以下简称“威灵房产”）。

1995 年 1 月 13 日，顺德市工商行政管理局核发了《外商投资企业核准登记通知书》，威灵房产于 1995 年 1 月 13 日核准登记，注册资本为 1,120 万美元；住所为顺德市北滘镇蓬莱路；经营范围为经营改造旧城区，销售、出租、管理商品房；企业类别为合资；执照有效期自 1995 年 1 月 13 日至 1997 年 7 月 20 日；公司董事长为何享健，副董事长为张灿升，总经理为张灿升。

发行人设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（美元）	持股比例	出资方式
1	香港威灵	733.60 万元	65.50%	货币
2	美的房产	386.40 万元	34.50%	货币
合计		1,120.00 万元	100.00%	——

（二）发行人历史沿革

（1）2001 年 5 月，发行人第一次股权转让

2001 年 4 月 18 日，公司审议并通过董事会决议，同意公司股东美的房产将其持有的公司 34.5% 股权（对应注册资本出资额 386.4 万美元）中的 31.5%（对应注册资本出资额 352.8 万美元）以 352.8 万美元的价格转让给股东香港威灵，将其中 3% 的股权（对应注册资本出资额 33.6 万美元）以 33.6 万美元的价格转让广州德威房地产有限公司（以下简称“德威房产”）。

2001 年 5 月 23 日，广东省人民政府重新核发“外经贸顺合资证字[1994]0183 号”《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，证书记载威灵房产投资者为香港威灵和德威房产，其中香港威灵出资 1,086.4 万美元，德威房产出资 33.6 万美元。威灵房产的投资总额仍为 2,800 万美元，注册资本仍为 1,120 万美元。

2001 年 6 月 12 日，顺德市工商局核发了《外商投资企业变更核准通知书》，同意公司本次股权转让。

本次股权转让完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（美元）	持股比例	出资方式
1	香港威灵	1,086.40 万元	97.00%	货币

2	德威房产	33.60 万元	3.00%	货币
合计		1,120.00 万元	100.00%	——

（2）2004 年 7 月，美的置业第二次股权转让

2004 年 5 月 21 日，公司审议并通过董事会决议，同意股东德威房产将其持有的公司 3% 股权全部转让给佛山市顺德区威尚房产有限公司（以下简称“威尚房产”），同意香港威灵将其持有的公司 97% 股权转让给 FUSID COMPANY LIMITED。

2004 年 7 月 5 日，广东省人民政府重新核发“外经贸顺合资证字[1994]0183 号”《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，证书记载公司投资者为 FUSID COMPANY LIMITED 和威尚房产，其中 FUSID COMPANY LIMITED 出资 1,086.40 万美元，威尚房产出资 33.60 万美元。威灵房产的投资总额仍为 2,800 万美元，注册资本仍为 1,120 万美元。

2004 年 7 月 8 日，佛山市顺德区工商局作出《外商投资企业变更核准通知书》，同意公司本次股权转让。

本次股权转让完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（美元）	持股比例	出资方式
1	FUSID COMPANY LIMITED	1,086.40 万元	97.00%	货币
2	威尚房产	33.60 万元	3.00%	货币
合计		1,120.00 万元	100.00%	——

（3）2007 年 7 月，美的置业第一次增资（注册资本增加至 3,120 万美元）

2007 年 5 月 11 日，公司董事会审议并通过董事会决议，同意公司的投资总额增加 2,990 万美元，注册资本增加 2,000 万美元，在公司申请注册资本变更登记时缴付不低于新增注册资本的 20%，其余部分自营业执照变更之日起一年内缴足。其中佛山美的（公司全称“佛山市美的房地产发展有限公司”，系由“威尚房产”变更名称而来）增资 60 万美元，FUSID COMPANY LIMITED 增资 1,940 万美元。

2007 年 5 月 14 日，佛山市顺德区对外贸易经济合作局作出“顺外经贸外资[2007]262 号”《关于佛山市顺德区威灵房产有限公司增加资本等事项的批复》，同意公司投资总额增加 2,990 万美元，注册资本增加 2,000 万美元，其中佛山美的的增加投资 60 万美元，FUSID COMPANY LIMITED 增加投资 1,940 万美元，全部以货币出资。

2007 年 5 月 14 日，广东省人民政府重新核发“外经贸顺合资证字[1994]0183 号”《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，证书记载公司投资者为 FUSID COMPANY LIMITED 和佛山美的，其中 FUSID COMPANY LIMITED 出资 3,026.40 万美元，佛山美的出资 93.60 万美元。公司的投资总额为 5,790 万美元，注册资本 3,120 万美元。

2007 年 6 月 20 日，佛山市智信会计师事务所有限公司出具“智信验字（2007）第 F050 号”《验资报告》，经审验，截至 2007 年 6 月 18 日止公司已收到佛山美的和 FUSID COMPANY LIMITED 缴纳的新增注册资本 448 万美元，各股东均以货币出资。根据《新增注册资本实收情况明细表》记载，佛山美的本次新增注册资本实际出资 60 万美元，FUSID COMPANY LIMITED 本次新增注册资本实际出资 388 万美元。

2007 年 7 月 4 日，佛山市顺德区工商局核发“佛顺核变通外字[2007]第 0700524570 号”的《核准变更登记通知书》，同意同公司的注册投资总额由 2,800 万美元变更为 5,790 万美元，公司注册资本由 1,120 万美元变更至 3,120 万美元，其中佛山美的认缴 93.60 万美元，FUSID COMPANY LIMITED 认缴 3,026.40 万美元。

本次变更完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（美元）	实缴出资（美元）	持股比例	出资方式
1	FUSID COMPANY LIMITED	3,026.40 万元	1,474.40 万元	97.00%	货币
2	佛山美的	93.60 万元	93.60 万元	3.00%	货币
合计		3,120.00 万元	1,568.00 万元	100.00%	——

（4）2007 年 7 月，美的置业增加实收资本（实收资本至 3,120 万美元）

2007 年 7 月 23 日，佛山市智信会计师事务所有限公司出具“智信验字（2007）第 F1058 号”《验资报告》，经审验，截至 2007 年 7 月 12 日止公司已收到 FUSID COMPANY LIMITED 第 2 期缴纳的新增注册资本 1,552 万美元，股东以货币出资。

本次变更完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（美元）	实缴出资（美元）	持股比例	出资方式
1	FUSID COMPANY LIMITED	3,026.40 万元	3,026.40 万元	97.00%	货币
2	佛山美的	93.60 万元	93.60 万元	3.00%	货币

合计	3,120.00 万元	3,120.00 万元	100.00%	——
----	-------------	-------------	---------	----

（5）2008 年 11 月，美的置业第三次股权转让

2008 年 10 月 29 日，公司审议并通过董事会决议，同意公司股东佛山美的将其持有的 3% 股权以 735 万人民币的价格转让给 FUSID COMPANY LIMITED，转让后公司的投资总额仍为 5,790 万美元，股东 FUSID COMPANY LIMITED 出资 3,120 万美元，持股 100%；并同意就此修改公司章程。

2008 年 11 月 13 日，佛山市顺德区对外贸易经济合作局作出“顺外经贸外贸[2008]589 号”《关于佛山市顺德区威灵房产有限公司变更投资方式的批复》，同意德威房产原股东佛山美的将其持有的公司 3% 股权按 735 万元人民币的价格全部转让给 FUSID COMPANY LIMITED，佛山美的退出公司。股权转让后，公司的投资方式变更为外商独资经营。威灵房产的投资总额仍为 5,790 万美元，注册资本仍为 3,120 万美元。

2008 年 11 月 17 日，广东省人民政府核发“商外贸粤顺外资证字[2008]0055 号”《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，证书记载威灵房产企业类型为外资企业，投资者为 FUSID COMPANY LIMITED，出资 3,120 万美元。公司的投资总额仍为 5,790 万美元，注册资本仍为 3,120 万美元。

2008 年 11 月 27 日，佛山市顺德区工商局核发“顺核变通外字[2008]第 0800753312 号”《核准变更登记通知书》，同意公司企业类型由有限责任公司（中外合资）变更为有限责任公司（外国法人独资），公司股东由佛山美的与 FUSID COMPANY LIMITED 变更为 FUSID COMPANY LIMITED。

本次股权转让完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（美元）	实缴出资（美元）	持股比例	出资方式
1	FUSID COMPANY LIMITED	3,120.00 万元	3,120.0 万元	100.00%	货币
合计		3,120.00 万元	3,120.00 万元	100.00%	——

（6）2009 年 12 月，发行人第四次股权转让并增加注册资本（至 10,000 万美元）

2009 年 11 月 16 日，公司股东 FUSID COMPANY LIMITED 作出股东决定，新股东美的建业（香港）有限公司（以下简称“美的建业”）列席会议，同意将其持有的公司 100% 股权，

以 4,015 万美元的价格转让给美的建业。股权转让完成后，新股东投入 6,880 万美元，增加投资总额和注册资本，在申请注册资本变更登记时缴付不低于 20%，企业自营业执照变更之日起一年内缴足，新增资本全部用货币出资。股权转让和增资完成后，公司投资总额将变更为 12,670 万美元，注册资本变更为 10,000 万美元。

2009 年 12 月 24 日，佛山市智信会计师事务所有限公司出具“智信验字（2009）第 F1034 号”《验资报告》，经审验，截至 2009 年 12 月 24 日止公司已收到股东美的建业缴纳的第一期新增注册资本（实收资本）合计 4,100 万美元，股东以货币出资。

2009 年 11 月 18 日，佛山市顺德区经济促进局作出“顺经外贸[2009]037 号”《关于佛山市顺德区威灵房产有限公司股权转让及增加投资的批复》，同意威灵房产原投资者 FUSID COMPANY LIMITED 将其持有的公司 100% 股权按 4,015 万美元的价格全部转让给美的建业，FUSID COMPANY LIMITED 退出公司。股权转让后，公司的投资总额和注册资本均增加 6,880 万美元。增资后，公司的投资总额由原来的 5,790 万美元增加至 12,670 万美元，注册资本由 3,120 万美元增加至 10,000 万美元。

2009 年 11 月 19 日，广东省人民政府核发“商外贸粤顺外资证字[2008]0055 号”《中华人民共和国台港澳侨资企业批准证书》。证书记载威灵房产企业类型为外资企业，投资者为美的建业，出资 10,000 万美元。威灵房产的投资总额为 12,670 万美元，注册资本为 10,000 万美元。

2009 年 12 月 30 日，佛山市顺德区市场安全监督局核发“顺德核变通外字[2009]第 0900692045 号”《核准变更登记通知书》，核准公司投资总额由 5,790 万美元变更为 12,670 万美元。公司注册资本由 3,120 万美元变更为 10,000 万美元，实收资本由 3,120 万美元变更至 7,220 万美元。公司股东由 FUSID COMPANY LIMITED 变更为美的建业。

本次股权转让及增资完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（美元）	实缴出资（美元）	持股比例	出资方式
1	美的建业	10,000.00 万元	7,220.00 万元	100.00%	货币
	合计	10,000.00 万元	7,220.00 万元	100.00%	——

（7）2010 年 1 月，美的置业增加实收资本（至 10,000 万美元）

2009 年 12 月 30 日，佛山市智信会计师事务所有限公司出具“智信验字（2009）第 F1037 号”《验资报告》，经审验，截至 2009 年 12 月 30 日止公司已收到美的建业第 2 期缴纳的新增注册资本（实收资本）2,780 万美元，股东以货币出资。变更后公司的注册资本为 10,000 万美元，实收资本为 10,000 万美元。

2010 年 1 月 21 日，佛山市顺德区市场安全监督局核发“顺德核变通外字[2010]第 1000023204 号”《核准变更登记通知书》，核准公司实收资本由 7,220 万美元变更至 10,000 万美元。

本次变更完成后，公司的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（美元）	实缴出资（美元）	持股比例	出资方式
1	美的建业	10,000.00 万元	10,000.00 万元	100.00%	货币
	合计	10,000.00 万元	10,000.00 万元	100.00%	——

（8）2010 年 9 月，美的置业增加注册资本与实收资本（至 16,000 万美元）

2010 年 8 月 2 日，公司股东美的建业作出股东决定，将公司投资总额和注册资本均增加 6,000 万美元，均以货币出资。在公司申请注册资本变更登记时缴付不低于新增注册资本的 20%，企业部分自营业执照变更之日起一年内缴足。增资后，公司的投资总额由原来的 12,670 万美元增至 18,670 万美元，注册资本由原来的 10,000 万美元增至 16,000 万美元。

2010 年 8 月 3 日，佛山市顺德区经济促进局作出“顺经外资[2010]325 号”《关于广东美的置业有限公司增加投资的批复》，同意美的置业的投资总额及注册资本均增加 6,000 万美元，以货币出资。在公司申请注册资本变更时缴付不低于新增注册资本的 20%，企业部分自营业执照变更之日起 1 年内缴足。增资后公司的投资总额由原来的 12,670 万美元增加至 18,670 万美元，注册资本由原来的 10,000 万美元增加至 16,000 万美元。

2010 年 8 月 4 日，广东省人民政府重新核发“商外贸粤顺外资证字[2008]0055 号”《中华人民共和国台港澳侨资企业批准证书》。证书记载公司投资总额为 18,670 万美元，注册资本为 16,000 万美元。

2010 年 8 月 25 日，佛山市智信会计师事务所有限公司出具“智信验字（2010）第 F1036 号”《验资报告》，经审验，截至 2010 年 8 月 25 日止公司已收到美的建业缴纳的新增注册

资本第 1 期出资 4,430 万美元，股东以货币出资。变更后公司的注册资本为 16,000 万美元，实收资本为 14,430 万美元。

2010 年 9 月 2 日，佛山市智信会计师事务所有限公司出具“智信验字（2010）第 F1039 号”《验资报告》，经审验，截至 2010 年 9 月 1 日止公司已收到美的建业缴纳的新增注册资本第 2 期出资 1,570 万美元，股东以货币出资。变更后公司的注册资本为 16,000 万美元，实收资本为 16,000 万美元。

2010 年 9 月 30 日，佛山市顺德区市场安全监督局核发“顺监核变通字[2010]第 1000610938 号”《核准变更登记通知书》，核准公司投资总额由 12,670 万美元变更为 18,670 万美元。公司注册资本由 10,000 万美元变更为 16,000 万美元，实收资本由 10,000 万美元变更至 16,000 万美元。

本次变更完成后，公司的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（美元）	实缴出资（美元）	持股比例	出资方式
1	美的建业	16,000.00 万元	16,000.00 万元	100.00%	货币
合计		16,000.00 万元	16,000.00 万元	100.00%	——

（9）2016 年 11 月，美的置业增加注册资本（至 25,500 万美元）

2016 年 11 月 23 日，公司股东美的建业作出股东决定，将公司注册资本增加 9,500 万美元，以货币出资，于 2017 年 11 月 8 日前缴足。增资后，公司注册资本由原来的 16,000 万美元增至 25,500 万美元。

2016 年 11 月 16 日，佛山市顺德区经济和科技促进局作出“粤顺外资备[2016]00058”号《外商投资企业变更备案回执》，其中投资总额增加至 28,170 万美元，注册资本增加至 25,500 万美元。

2016 年 11 月 25 日，佛山市顺德区市场监督管理局核发“顺监核变通外字[2016]第 1681193703 号”《核准变更登记通知书》，核准公司注册资本由 16,000 万美元变更为 25,500 万美元。

本次变更完成后，公司的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资（美元）	实缴出资（美元）	持股比例	出资方式
----	------	----------	----------	------	------

1	美的建业	25,500.00 万元	16,000.00 万元	100.00%	货币
合计		25,500.00 万元	16,000.00 万元	100.00%	——

（10）2017 年 7 月，美的置业变更股东出资时间

2017 年 7 月 5 日，公司股东美的建业作出股东决定，同意公司股东出资时间变更为 2025 年 1 月 10 日前，并相应的变更并重新制定公司章程。

（11）2017 年 9 月，发行人变更为中外合资企业并增加注册资本（至 289,542.2725 万元人民币）

2017 年 9 月 18 日，公司股东美的建业作出股东决定，同意新增股东宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司，公司的投资总额及注册资本币种均由美元变更为人民币。公司的投资总额及注册资本均增加 115,816.9090 万元，增资后，公司的投资总额由原来的人民币 192,436.3002 万元增至 308,253.2092 万元，注册资本由原来的人民币 173,725.3635 万元增至 289,542.2725 万元。新增注册资本 115,816.9090 万元由宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司以货币形式出资，于 2025 年 1 月 10 日前缴足。美的建业总认缴出资 173,725.3635 万元，其中 112,125.4635 万元已于 2010 年 8 月 25 日缴足，剩下 61,599.9 万元在 2025 年 1 月 10 日前缴足。

美的置业、美的建业与宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司（以下简称“樾宸投资”）签署了《广东美的置业有限公司增资协议》，樾宸投资增资人民币 840,000 万元，其中注册资本 115,816.9090 万元，资本公积金 724,183.0910 万元；美的建业认缴的 9,500 万美元注册资本金，若实缴日折算金额少于人民币 61,599.90 万元，则美的建业予以补足，若实缴日折算金额多于人民币 61,599.90 万元，溢价部分列为美的置业的资本公积。本次增资完成后，樾宸投资持有美的置业 40%的股权，美的建业持有美的置业 60%的股权。

2017 年 9 月 19 日，佛山市顺德区市场监督管理局核发“顺监核变通外字[2017]第 1781174478 号”《核准变更登记通知书》，核准公司投资总额由 18,670 万美元变更为 308,253.2092 万元人民币，公司注册资本由 25,500 万美元变更为 289,542.2725 万元人民币，企业类型由有限责任公司（台港澳法人独资）变更为有限责任公司（台港澳与境内合资），股东由美的建业变更为美的建业与樾宸投资。

2017 年 9 月 20 日，佛山市顺德区经济和科技促进局作出“粤顺外资备[2017] 00464”号《外商投资企业变更备案回执》，其中投资总额为 308,253.2092 万元人民币，注册资本增加至 289,542.2725 万元人民币。

2017 年 9 月 26 日，佛山市顺德区广德会计师事务所（普通合伙）出具“广德会验字（2017）第 N043 号”《验资报告》，经审验，截至 2017 年 9 月 14 日止公司已收到樾宸投资缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 1,158,169,090.12 元，出资方式为货币。变更后的注册资本为人民币 2,895,422,725.30 元，累计实收资本人民币 2,279,423,725.30 元。

本次变更完成后，公司的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资 (元人民币)	实缴出资 (元人民币)	持股比例	出资方式
1	美的建业	1,737,253,635.18	1,121,254,635.18	60.00%	货币
2	樾宸投资	1,158,169,090.12	1,158,169,090.12	40.00%	货币
合计		2,895,422,725.30	2,279,423,725.30	100.00%	——

（12）2018 年 1 月，发行人变更名称“美的置业集团有限公司”

2018 年 1 月 9 日，佛山市顺德区市场监督管理局核发“顺监核变通外字[2018]第 1800005077 号”《核准变更登记通知书》，核准公司企业名称由“广东美的置业有限公司”变更为“美的置业集团有限公司”。

2018 年 1 月 22 日，佛山市顺德区经济和科技促进局作出“粤顺外资备[2018]00049”号《外商投资企业变更备案回执》，其中企业名称为“美的置业集团有限公司”。

（13）2018 年 6 月，美的置业第五次股权转让

2018 年 5 月 28 日，公司审议并通过董事会决议，同意股东宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司将其持有的公司 16%的股权共 46,326.7636 万元，以 336,000.00 万元人民币转让给美的建业（香港）有限公司。

2018 年 6 月 7 日，佛山市顺德区市场监督管理局核发“顺监登记外备字[2018]第 1880096579 号”《备案登记通知书》，核准公司章程备案事项。根据变更后的《公司章程》，股权转让后，公司的投资总额仍为 308,253.2092 万元，注册资本仍为 289,542.2725 万元人民

币。股东美的建业认缴出资 220,052.1271 万元，占注册资本的 76.00%；股东樾宸投资认缴出资 69,490.1454 万元，占注册资本的 24.00%。

2018 年 6 月 22 日，佛山市顺德区经济和科技促进局作出《外商投资企业变更备案回执》（编号：粤顺外资备[2018]00394），同意公司本次股权转让。

本次股权转让完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (元人民币)	持股比例	出资方式
1	美的建业	2,200,521,271.18	76.00%	货币
2	樾宸投资	694,901,454.12	24.00%	货币
合计		2,895,422,725.30	100.00%	——

（14）2018 年 12 月，发行人增加注册资本（至 380,749.3668 万元人民币）

2018 年 12 月 10 日，公司审议并通过董事会决议，同意公司的投资总额及注册资本均增加人民币 91,207.0943 万元。增资后，公司的投资总额由原来的人民币 308,253.2092 万元增至 399,460.3035 万元，注册资本由原来的人民币 289,542.2725 万元增至 380,749.3668 万元。公司新增注册资本人民币 91,207.0943 万元，由樾宸投资以货币形式出资，于 2025 年 1 月 10 日前缴足。

同日，美的置业、樾宸投资与美的建业签署了《美的置业集团有限公司增资协议》，樾宸投资增资人民币 680,000.00 万元，其中注册资本 91,207.0943 万元，资本公积 588,792.9057 万元。本次增资完成后，樾宸投资持有美的置业 42.21%的股权，美的建业持有美的置业 57.79%的股权。

2018 年 12 月 11 日，佛山市顺德区市场监督管理局核发“顺监核变通外字[2018]第 1880242549 号”《核准变更登记通知书》，核准公司投资总额及注册资本的变更登记。根据变更后的《公司章程》，股权转让后，公司的投资总额由人民币 308,253.2092 万元变更为 399,460.3035 万元，注册资本由人民币 289,542.2725 万元变更至 380,749.3668 万元。股东美的建业认缴出资 220,052.1271 万元，占注册资本的 57.79%；股东樾宸投资认缴出资 160,697.2397 万元，占注册资本的 42.21%。

2018 年 12 月 17 日，佛山市顺德区经济和科技促进局作出《外商投资企业变更备案回执》（编号：粤顺外资备[2018]00741），同意公司本次股权变更。

2018 年 12 月 28 日，佛山市顺德区广德会计师事务所（普通合伙）出具“广德会验字（2018）第 N035 号”《验资报告》，经审验，截至 2018 年 12 月 5 日止公司已收到樾宸投资缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 912,070,943.00 元，出资方式为货币。变更后的注册资本为人民币 3,807,493,668.30 元，累计实收资本人民币 3,191,494,668.30 元。2018 年 12 月 5 日，樾宸投资共缴存出资款人民币 6,800,000,000.00 元，其中缴存出资款人民币 912,070,943.00 元计入美的置业实收资本，超过认缴出资额部分人民币 5,887,929,057.00 元计入美的置业资本公积。

本次增加注册资本完成后，发行人的股东与股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (元人民币)	实缴出资额 (元人民币)	持股比例	出资方式
1	美的建业	2,200,521,271.18	1,584,522,271.18	57.79%	货币
2	樾宸投资	1,606,972,397.12	1,606,972,397.12	42.21%	货币
合计		3,807,493,668.30	3,191,494,668.30	100.00%	——

（15）2020 年 4 月，发行人变更最高权力机构、住所及经营范围

2020 年 4 月 3 日，发行人审议并通过董事会决议，同意将发行人最高权力机构由董事会改为股东会，同意公司营业期限变更为“1995 年 1 月 13 日-长期”，并且变更经营范围、住所及出资时间等，并重新签发了《公司章程》。

2020 年 4 月 7 日，佛山市顺德区市场监督管理局核发“顺监核变通外字[2020]第 2000833376 号”《核准变更登记通知书》，核准发行人经营范围变更、经营期限变更、住所变更，并备案了新的《公司章程》。根据变更后的《公司章程》，公司注册地址变更为：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（住所申报），经营范围变更为：经营改造旧城区；房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2020 年 5 月 9 日，佛山市顺德区市场监督管理局核发“顺监核变通外字[2020]第 2000855448 号”《核准变更登记通知书》。根据变更后的《公司章程》，公司注册地址变更为：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（住所申报）。

（16）2021 年 9 月，经营范围变更

2021 年 9 月 3 日，公司的经营范围变更为：许可项目：房地产开发经营；第二类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；市场营销策划。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（17）董事及高级管理人员变更

2019 年 1 月 23 日，因业务发展需要，公司董事会审议并通过决议，同意公司监事由张子良变更为刘建勤，任期自 2019 年 1 月 23 日至 2022 年 1 月 23 日。

2022 年 3 月 28 日，美的置业集团有限公司股东会议决定，姚鬼不再担任董事职务，选举王全辉为董事，任期三年；监事由刘建勤变更为周波，任期三年；原公司董事、副总裁姚鬼不再担任相应职务，变更为王全辉任置业集团副总裁，兼房开本部总裁。

2023 年 12 月 14 日，美的置业集团有限公司股东会决议通过，周波不再担任公司监事职务，选举刘敏作为公司监事，任期三年。

2024 年 10 月 16 日，美的置业集团有限公司股东会决议通过，同意免去郝恒乐、王全辉、林戈董事职务，选举刘隽、刘建勤为公司董事，任期三年。

2024 年 10 月 16 日，美的置业集团有限公司董事会决议通过，同意免去郝恒乐董事长、法定代表人职务，同意选举刘隽为公司董事长、执行公司事务的董事（法定代表人），任期三年。同意免去郝恒乐总经理职务，聘任刘隽为公司总经理，任期三年。同意免去赵军副董事长职务。

2024 年 10 月 29 日，美的置业集团有限公司董事会决议通过，同意免去林戈公司财务负责人及信息披露事务负责人职务，同意聘任廖钦城为公司财务负责人兼任信息披露事务负责人，任期为三年。

（18）发行人的名称变更

1995 年 1 月 13 日，公司设立时的名称为“顺德威灵房产有限公司”。

2004 年 3 月 8 日，公司名称由“顺德威灵房产有限公司”变更为“佛山市顺德区威灵房产有限公司”。

2010 年 3 月 24 日，公司的名称由“佛山市顺德区威灵房产有限公司”变更为“广东美的置业有限公司”。

2018 年 1 月 9 日，公司的名称由“广东美的置业有限公司”变更为“美的置业集团有限公司”。

（19）最近三年内实际控制人的变化

截至募集说明书签署日，发行人实际控制人为何享健先生和卢德燕女士，报告期内实际控制人未发生变动。

（三）最近三年内重大资产重组情况

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

（四）发行人前十大股东情况

截至募集说明书出具之日，发行人股东情况如下：

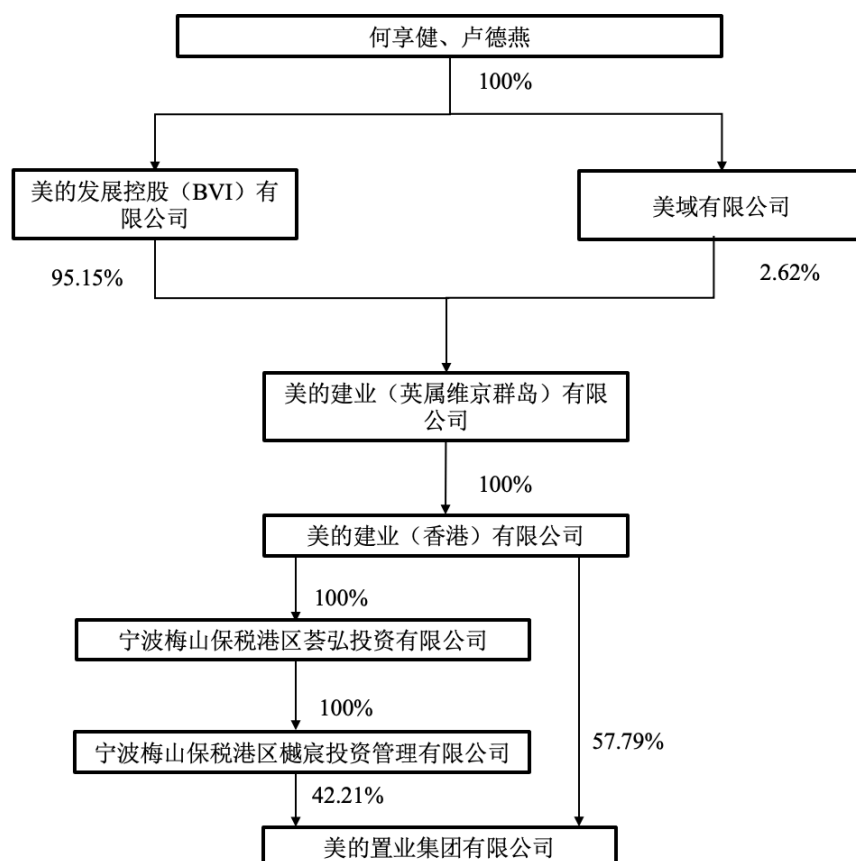
序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	美的建业（香港）有限公司	220,052.1271	158,452.2271	57.79%
2	宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司	160,697.2397	160,697.2397	42.21%
合计		380,749.3668	319,149.4668	100.00%

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

发行人为有限责任公司（港澳台投资、非独资），控股股东为美的建业（香港）有限公司，卢德燕女士拥有美的发展控股（BVI）有限公司、美域有限公司 100%股权，间接拥有上市公司美的建业（英属维京群岛）有限公司 97.77%股权。为确保符合家族利益，何享健先生与卢德燕女士订立若干一致行动安排，何享健先生与卢德燕女士为美的置业集团公司的实际控制人。

截至募集说明书签署之日，本公司实际控制人、控制股东的股权关系如下：



（二）控股股东基本情况

美的建业（香港）有限公司（Midea Construction（HongKong）Limited），系根据香港公司条例于 2009 年 11 月 3 日于香港注册成立，目前股本为 214,410.00 万港元，公司编号为 1387593，股东为美的建业（英属维京群岛）有限公司（Midea Construction（BVI）Limited）。美的建业主要从事投资控股业务。

截至 2023 年 12 月末，美的建业（香港）有限公司母公司口径资产总额为人民币 1,410,339.94 万元，负债总额为人民币 1,028,460.70 万元，所有者权益为人民币 381,879.24 万元。2023 年公司母公司口径营业收入为人民币 1,459.89 万元，净利润为人民币 231,734.30 万元。

截至募集说明书签署日，美的建业（香港）有限公司持有的发行人股份不存在被质押、冻结和权属纠纷的情况。

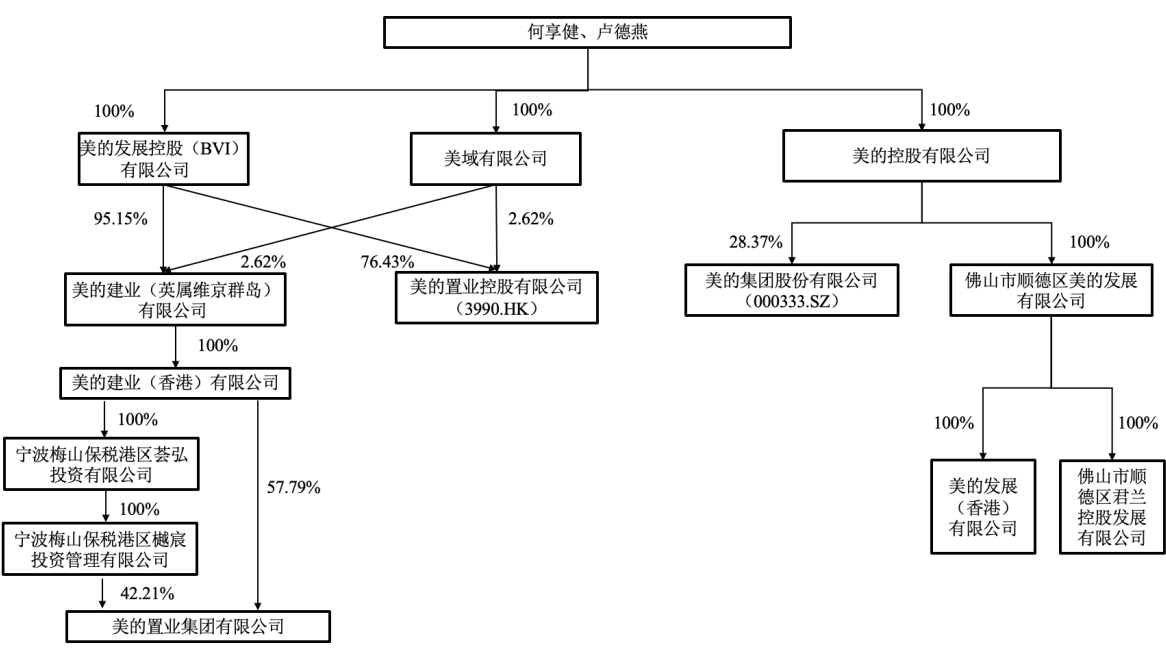
（三）实际控制人情况介绍

何享健，男，1942 年出生于广东顺德，为美的创始人，现任美的控股董事长。

卢德燕，女，1967 年生，为何享健先生之儿媳。

报告期内发行人实际控制人未发生变更，且实际控制人所持有的发行人股权不存在被质押或存在争议的情况。

截至募集说明书出具日，何享健先生和卢德燕女士的主要投资情况如下：



四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

1、主要子公司基本情况及主营业务

截至 2023 年末，发行人主要子公司如下所示：

单位：万元

序号	公司全称	注册资本	主营业务	持股比例	持股关系
1	南京美的房地产发展有限公司	1,000.00	房地产开发、经营；房地产营销策划；商务咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	99.99%	直接持股
2	佛山市美的房地产发展有限公司	20,000.00	房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划（涉及行政许可的项目凭有效许可证或批准证书经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	100%	直接持股
3	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	40,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划；承接：室内外装饰工程；社会经济咨询（企业管理咨询服务、其他经济与商务咨询服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	99.99%	直接持股

4	郑州市美的房地产开发有限公司	10,000.00	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市场营销策划；企业管理咨询；销售代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100%	直接持股
5	长沙市美的房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发经营；房地产咨询服务；房屋租赁；自建房屋的销售；商业信息咨询；不动产营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	99.99%	直接持股
6	徐州市美的新城房地产发展有限公司	30,000.00	房地产开发、销售；房屋租赁；房地产营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：社会经济咨询服务；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100%	直接持股
7	徐州美彰房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发、销售，房地产营销策划服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100%	直接持股
8	美的西南房地产发展有限公司	50,000.00	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（房地产开发、经营、销售、出租、房地产营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动））	100%	直接持股
9	云南璟睿同顺置业有限公司	25,000.00	房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	60%	间接持股
10	扬州市美赞房地产发展有限公司	269,160.32	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）	70%	间接持股
11	镇江美的房地产发展有限公司	10,000.00	房地产投资、开发、经营、销售；房屋租赁；房地产营销策划；建筑装饰工程施工；市政工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100%	间接持股
12	邯郸市天志地成房地产开发有限公司	40,000.00	房地产开发与经营；物业管理、房地产信息咨询；酒店管理；园林绿化；室内外装饰工程设计与施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	49%	间接持股
13	南昌市美的房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发；房地产销售代理；房地产营销策划；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100%	直接持股
14	宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	2,000.00	建筑材料、设备采购与销售；室内外装潢工程的设计、施工。	100%	直接持股
15	常州市美茂房地产发展有限公司	262,000.00	房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	51%	间接持股
16	金华市美星房地产开发有限公司	10,020.04	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。	100%	间接持股
17	贵阳美承房地产开发有限公司	1,000.00	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（房地产开发、经营及销售；房屋出租；房地产营销策划。）	100%	间接持股
18	佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司	264,000.00	房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划；装修装饰工程施工；生产、销售：金属制品（不含金、银制品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	75%	间接持股

19	广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	78,925.00	房地产开发经营；住宅室内装饰装修	67%	间接持股
20	泉州市美熙房地产开发有限公司	2,777.78	房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	97%	间接持股
21	温州市美绣房地产发展有限公司	190,000.00	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。	100%	间接持股
22	无锡美亭房地产发展有限公司	178,000.00	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：市场营销策划；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100%	间接持股
23	徐州美的时代房地产有限公司	26,937.00	房地产开发经营，房地产营销策划活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	99%	间接持股

2、主要子公司财务情况

截至 2023 年末以及 2023 年度，主要子公司的财务情况如下所示：

单位：万元

公司名称	资产总额	负债总额	所有者权益	营业收入	净利润
南京美的房地产发展有限公司	1,581,588.38	1,288,928.87	292,659.50	4,084.40	104,548.49
佛山市美的房地产发展有限公司	1,295,254.51	1,120,288.39	174,966.12	6,829.00	69,044.53
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	711,379.08	684,413.49	26,965.59	741.15	-24,040.81
郑州市美的房地产开发有限公司	591,380.22	427,638.94	163,741.29	7,228.00	85,047.32
长沙市美的房地产开发有限公司	589,904.60	512,782.97	77,121.63	1,902.76	-4,761.76
徐州市美的新城房地产发展有限公司	588,739.08	620,233.08	-31,494.00	8,521.79	40,964.39
徐州美彰房地产开发有限公司	550,250.96	550,776.37	-525.41	164,609.93	8,296.36
美的西南房地产发展有限公司	548,933.48	438,708.67	110,224.82	14,894.53	31,771.73
云南璟睿同顺置业有限公司	508,600.16	494,527.42	14,072.74	18,569.18	-6,182.41
扬州市美赞房地产发展有限公司	494,903.49	222,014.98	272,888.51	150,072.51	9,385.97
镇江美的房地产发展有限公司	473,190.52	465,757.71	7,432.81	23,064.70	-8,087.89
邯郸市天志地成房地产开发有限公司	449,161.89	389,375.09	59,786.79	193,095.49	27,711.15
南昌市美的房地产开发有限公司	445,578.06	425,371.21	20,206.86	723.36	-7,182.35
宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	444,124.71	316,323.62	127,801.09	147,712.77	3,938.87
常州市美茂房地产发展有限公司	436,486.68	203,369.44	233,117.24	224,475.45	39,154.29
金华市美星房地产开发有限公司	429,115.99	431,934.79	-2,818.81	16,586.06	-7,683.54
贵阳美承房地产开发有限公司	423,029.90	447,238.86	-24,208.96	113,900.77	-7,386.63
佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司	401,314.01	106,957.55	294,356.46	136,349.37	29,545.00
广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	397,120.97	334,799.81	62,321.15	4.90	-9,214.94

泉州市美煦房地产开发有限公司	392,160.39	395,023.88	-2,863.49	14.08	-1,921.29
温州市美绣房地产发展有限公司	387,520.57	407,109.19	-19,588.62	443.88	-16,213.32
无锡美亭房地产发展有限公司	377,749.59	213,821.68	163,927.90	72.30	-2,950.47
徐州美的时代房地产有限公司	371,818.02	343,120.45	28,697.58	-	-20.29

（二）合营、联营公司情况

1、主要合营、联营公司情况及主营业务

单位：万元

序号	公司全称	注册资本	主营业务	持股比例	持股方式
1	上海招科置业有限公司	152,201.00	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；停车场服务；住房租赁；非居住房地产租赁；企业形象策划；会议及展览服务；社会经济咨询服务；针纺织品销售；日用百货销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；电子产品销售；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；灯具销售；乐器批发；乐器零售；玩具、动漫及游艺用品销售；钟表与计时仪器销售；服装服饰批发；服装服饰零售；票务代理服务；商业综合体管理服务；组织体育表演活动；礼仪服务；市场营销策划；服装、服饰检验、整理服务；服装服饰出租；体育用品设备出租；文化用品设备出租；咨询策划服务；餐饮管理。（除依法须经批准的项目外凭营业执照依法自主开展经营活动）	27.50%	间接持股
2	金华市美苑房地产开发有限公司	369,700.00	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。	70%	间接持股
3	绍兴茂旭置业有限公司	50,000.00	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；房地产销售；房屋出租（限自有房屋）；场地出租；房地产营销策划（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。	49%	间接持股
4	徐州美腾置业有限公司	325,000.00	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）	37.45%	间接持股
5	成都龙泉驿区行政	10,000.00	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装	32.34%	间接持股

	南轨道城市发展有限公司		修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；市场营销策划；土地整治服务；土地调查评估服务；旅游开发项目策划咨询；房屋拆迁服务；咨询策划服务；停车场服务；园区管理服务；房地产经纪。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
6	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	200,000.00	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市场营销策划。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	49.90%	间接持股
7	温州市美昱房地产发展有限公司	135,000.00	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。	50%	间接持股
8	绍兴市美越房地产发展有限公司	252,762.00	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。	51%	间接持股
9	南京铎泓置业有限公司	90,000.00	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）	49%	间接持股
10	福州兆瑞房地产开发有限公司	104,100.00	许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；物业管理；住房租赁；酒店管理；建筑材料销售；非居住房地产租赁；土地使用权租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	51%	间接持股
11	珠海宝龙洪信房地产开发有限公司	100,000.00	许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）一般项目：城市绿化管理；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业管理；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	49%	间接持股
12	广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	80,523.00	房地产开发经营。	24.875%	间接持股
13	徐州锦睿荣置业有限公司	81,520.00	许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	33%	间接持股

注：1、上表中发行人对部分联合营企业占股比例超过 50%但未纳入合并范围的原因系根据合作协议及会计准则确定是否纳入合并。

2、主要合营、联营公司财务数据

截至 2023 年末以及 2023 年度，发行人主要合营、联营公司财务数据如下所示：

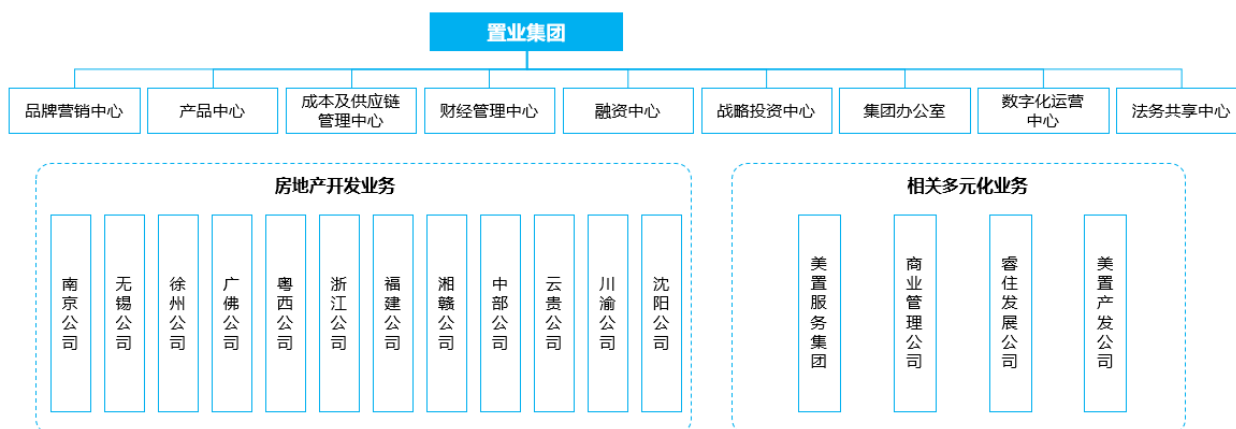
单位：万元

公司名称	资产总额	负债总额	所有者权益	营业收入	净利润
上海招科置业有限公司	561,707.36	416,184.83	145,522.52	187.75	-4,881.78
金华市美苑房地产开发有限公司	472,555.85	474,758.87	-2,203.02	-	-504.35
绍兴茂旭置业有限公司	470,645.82	451,454.62	19,191.20	-	-14,663.87
徐州美腾置业有限公司	453,428.19	431,424.66	22,003.53	62.69	-1,027.55
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	435,949.80	406,685.68	29,264.13	186,751.48	22,369.94
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	426,805.09	224,256.90	202,548.19	122,630.29	5,488.54
温州市美昱房地产发展有限公司	410,020.76	188,089.18	221,931.58	588,703.87	94,307.33
绍兴市美越房地产发展有限公司	378,318.33	127,795.70	250,522.63	47.45	-1,126.32
南京铎泓置业有限公司	352,980.69	271,939.72	81,040.97	33.98	-5,668.21
福州兆瑞房地产开发有限公司	349,435.15	353,024.43	-3,589.28	63.05	3,522.41
珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司	338,756.10	295,994.56	42,761.55	74,206.28	-1,710.81
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	303,819.58	228,217.70	75,601.88	0.40	-1,031.79
徐州锦睿荣置业有限公司	301,786.90	227,895.63	73,891.27	-	-1,897.75

五、发行人的治理结构等情况

（一）发行人组织结构

公司建立、健全了法人治理结构，有完善的股东、董事会、监事和管理层的独立运行机制，同时公司建立了与生产经营相适应的组织职能机构，保障了公司的运营效率。截至 2024 年 9 月末，公司的组织架构图如下所示：



（二）发行人职能部门的运行情况

各职能部门主要工作职责如下：

集团总部设品牌营销中心、产品中心、成本及供应链管理中心、财经管理中心、融资中心、战略投资中心、集团办公室、数字化运营中心、法务共享中心。

- 1、品牌营销中心，主责营销管理、品牌管理、客户关系工作。
- 2、产品中心，主责客户及市场研究、产品研发、设计管理、生产运营、工程品质管理。
- 3、成本及供应链管理中心，主责成本及供应链管理，一体化管理各成本招采分部，对口管理造价公司、材料公司。
- 4、财经管理中心主责全面预算管理，经营分析及产业管控，资金管理，会计管理，税务工商，证券事务，统筹财务共享中心。
- 5、融资中心主责融资事务。
- 6、战略投资中心主责集团战略与企业转型研究、投资管理等职能，对口管理睿住资本投资公司。
- 7、集团办公室，主责行政人力资源、审计监察职能。
- 8、数字化运营中心，主责集团及各单位数字化体系建设及应用。
- 9、法务共享中心，主责集团及各单位法务管理工作。

（三）发行人公司治理情况

美的置业依据《公司法》和《公司章程》相关规定，设立股东会、董事会和监事，不设监事会。最近三年，发行人相关机构均按照《公司法》、公司章程及相关制度的规定履行相关职能，运行情况良好。

1、股东会

美的置业设股东会，股东会由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构。股东会行使决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程等职权。

2、董事会

美的置业设董事会，成员 3 人，由股东会选举产生。董事每届任期三年。任期届满，连选可以连任。公司设董事长 1 人，由董事会从董事中选举产生。董事会对股东会负责，职权包括负责召集和主持股东会，并向股东会报告工作；执行股东会的决议；制订公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司的增加或减少注册资本的方案；制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；决定公司内部管理机构的设置；聘任或解聘公司经理、财务负责人，决定其报酬事项；制定公司的基本管理制度等。

3、监事

美的置业不设监事会，设监事 1 人，由股东选举产生，每届任期三年。任期届满，可以连任。监事行使检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东会会议，在董事会不履行公司章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；向股东会会议提出提案；依照《公司法》规定，对董事、高级管理人员提起诉讼等职权。

（四）发行人合法合规经营情况

最近三年，发行人不存在重大违法违规及因重大违法违规而受处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（五）发行人独立经营情况

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。

（六）发行人失信情况核查

1、关于发行人是否属于失信被执行人的核查情况

经查询全国失信被执行人名单信息公布与查询系统（<http://zxgk.court.gov.cn/>），主承销商及发行人律师认为，截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为失信被执行人。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《关于印发对失信被执行人实施联合惩戒的合作备忘录的通知》（发改财金[2016]141 号）“三、惩戒措施、共享内容及实施单位（一）设立证券公司、基金管理公司、期货公司审批、私募投资基金管理人登记参考；限制发行企业债券及公司债券；限制收购上市公司”要求限制发行公司债券的情形。

2、关于发行人是否属于重大税收违法案件当事人的核查情况

经查询国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://hd.chinatax.gov.cn/xxk>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为重大税收违法案件当事人。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发<关于对重大税收违法案件当事人实施联合惩戒的合作备忘录（2016 年版）>的通知》（发改财金[2016]2798 号）要求限制发行公司债券的情形。

3、关于发行人是否属于安全生产领域失信生产经营单位的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为安全领域失信生产经营单位。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《关于印发<关于对安全生产领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录>的通知》（发改财金[2016]1001 号）要求限制发行公司债券的情形。

4、关于发行人是否属于环境保护领域失信生产经营单位的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为环境保护领域失信生产经营单位。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发<关于对环境保

护领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录>的通知》（发改财金[2016]1580 号）要求限制发行公司债券的情形。

5、关于发行人是否属于电子认证服务行业失信机构的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及中华人民共和国工业和信息化部网站（<http://www.miit.gov.cn/>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为电子认证服务行业失信机构。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发<关于在电子认证服务行业实施守信联合激励和失信联合惩戒的合作备忘录>的通知》（发改财金[2017]844 号）要求限制发行公司债券的情形。

6、关于发行人是否为涉金融严重失信人的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）以及国家金融监督管理总局网站（<https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为涉金融严重失信人。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发<关于对涉金融严重失信人实施联合惩戒的合作备忘录>的通知》（发改财金[2017]454 号）要求限制发行公司债券的情形。

7、关于发行人是否属于食品药品生产经营严重失信者的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、国家药品监督管理局网站（<https://www.nmpa.gov.cn/>）以及国家市场监督管理总局（<https://www.samr.gov.cn/>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为食品药品生产经营严重失信者。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发<关于对食品药品生产经营严重失信者开展联合惩戒的合作备忘录>的通知》（发改财金[2016]1962 号）要求限制发行公司债券的情形。

8、关于发行人是否属于盐业行业生产经营严重失信者的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及中华人民共和国工业和信息化部网站（<http://www.miit.gov.cn/>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为盐业行业生产经营严重失信者。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发〈关于对盐业行业生产经营严重失信者开展联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改经体[2017]1164 号）要求限制发行公司债券的情形。

9、关于发行人是否属于保险领域违法失信当事人的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及国家金融监督管理总局网站（<https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为保险领域违法失信当事人。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发〈关于对保险领域违法失信相关责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金[2017]1579 号）采取联合惩戒措施的情形。

10、关于发行人是否属于统计领域严重失信企业的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及国家统计局网站（<http://www.stats.gov.cn/>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为统计领域严重失信企业。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发〈关于对统计领域严重失信企业及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金[2016]2796 号）采取联合惩戒措施的情形。

11、关于发行人是否为电力行业严重违法失信市场主体的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为电力行业严重违法失信市场主体。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发〈关于对电力行业严重违法失信市场主体及其有关人员实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改运行[2017]946 号）采取联合惩戒措施的情形。

12、关于发行人是否为国内贸易流通领域严重违法失信主体的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为国内贸易流通领域严重违法失信主体。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发〈关于对国内贸易流通领域严重违法失信主体开展联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金[2017]1943 号）采取联合惩戒措施的情形。

13、关于发行人是否为石油天然气行业严重违法失信主体的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为石油

天然气行业严重违法失信主体。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发〈关于对石油天然气行业严重违法失信主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改运行[2017]1455 号）采取联合惩戒措施的情形。

14、关于发行人是否为严重质量违法失信行为当事人的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及国家市场监督管理总局网站（<https://www.samr.gov.cn/>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为严重质量违法失信行为当事人。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发〈关于对严重质量违法失信行为当事人实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金[2016]2202 号）采取联合惩戒措施的情形。

15、关于发行人是否为财政性资金管理使用领域相关失信责任主体的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为财政性资金管理使用领域相关失信责任主体。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发〈关于对财政性资金管理使用领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金[2016]2641 号）采取联合惩戒措施的情形。

16、关于发行人是否为农资领域严重失信生产经营单位的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为农资领域严重失信生产经营单位。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发〈关于对农资领域严重失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金[2017]346 号）采取联合惩戒措施的情形。

17、关于发行人是否为海关失信企业的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及中国海关企业进出口信用信息公示平台（<http://credit.customs.gov.cn/>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为海关失信企业。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发〈关于对海关失信企业实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金[2017]427 号）采取联合惩戒措施的情形。

18、关于发行人是否为失信房地产企业的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为失信房地产企业。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《关于印发〈关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金[2017]1206 号）采取联合惩戒措施的情形。

19、关于发行人是否为出入境检验检疫严重失信企业的核查情况

经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及国家市场监督管理总局网站（<https://www.samr.gov.cn/>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为出入境检验检疫严重失信企业。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发<关于对出入境检验检疫企业实施守信联合激励和失信联合惩戒的合作备忘录>的通知》（发改财金[2018]176 号）采取联合惩戒措施的情形。

综上所述，经发行人自查，主承销商及发行人律师通过实地调查、访谈、调取公共资料等方式进行的核查，截至募集说明书出具日，发行人不存在因严重违法、失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位，并被暂停或限制发行公司债券的情形。

六、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）基本情况及持有发行人证券情况

姓名	职务	任期	对发行人的持股和持有发行人债券的情况
刘隽	董事长兼总经理	2024.10.16-2027.10.16	无
赵军	董事	2022.4.5-2025.4.4	无
刘建勤	董事	2024.10.16-2027.10.16	无
廖钦城	财务负责人、信息披露事务负责人	2024.10.29-2027.10.29	无
刘敏	监事	2023.12.14-2027.12.13	无

截至募集说明书签署日，发行人不存在上述董事、监事及高级管理人员持有公司股份的情况；截至募集说明书签署日，发行人不存在上述董事、监事及高级管理人员持有公司发行债券的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事

刘隽，男，工商管理硕士。2000 年加入美的，曾任厨具事业部经营管理中心审计经理，美的集团审计监察部管理高级审计专员、总监，2010 年 6 月至 2011 年 8 月任美的置业集团有限公司审计监察部总监，2011 年 9 月至 2015 年 6 月任公司运营管理部、人力资源部总监，2015 年 7 月至 2018 年 5 月任粤西区域公司总经理，2018 年 6 月至 2021 年 11 月任西南区域公司总经理，2021 年 12 月至 2024 年 9 月任公司人力及审计监察中心总经理。现任美的置业集团有限公司董事长、执行公司事务的董事（法定代表人）、总经理。

赵军，男，工商管理硕士及会计学硕士学历。2000 年加入美的集团，曾任空调事业部会计主管，美的电器首席会计师、财务总监、会计主管及审计主管等职位。现任美的集团监事，美的控股执行总裁，以及美的置业副董事。

刘建勤，女，本科学历。1999 年 5 月至 2005 年 8 月任公司财务资金部造价经理，2005 年 8 月至 2015 年 3 月任公司成本管理部总监，2015 年 3 月至 2022 年 5 月任美的置业集团有限公司成本合约中心总经理。现任美的置业集团有限公司董事会成员和成本及供应链管理中心总造价师及造价公司总经理。

2、监事

刘敏，女，2010 年 7 月加入美的置业起，担任多个职位，包括财务经理、财务部长、区域副总经理兼财务资金部总监、美的置业集团总部财务总监。现任美的置业集团有限公司监事。

3、高级管理人员

刘隽，董事长兼总经理，简历同上。

廖钦城，男，本科学历。2010 年 8 月加入美的置业集团有限公司，曾任美的置业集团财务管理部融资经理、副总监，资金中心总经理等职务。现任美的置业集团有限公司财务负责人及信息披露事务负责人。

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》及发行人《公司章程》的规定。

发行人董事、监事、高级管理人员具备相应任职资格，不违反《中华人民共和国公务员法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等法律法规的规定。

（三）董事、监事和高级管理人员兼职情况

发行人现任董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

1、在股东单位兼职情况

姓名	公司职位	兼职单位	担任职务
赵军	董事	美的建业（香港）有限公司	董事
刘敏	监事	宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司	财务负责人

2、在其他单位兼职情况

姓名	本公司职位	兼职单位	担任职务
刘隽	董事长兼集团办公室总经理	佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	董事长
		佛山市美的房地产发展有限公司	董事长
		佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	董事长
		佛山市高明区美的房地产发展有限公司	董事长
		南京美的房地产发展有限公司	董事长
		合肥美的房地产发展有限公司	董事长
		徐州市美的新城房地产发展有限公司	董事长
		宁波市梅山美的房地产发展有限公司	董事长
		泉州市美的房地产开发有限公司	董事长
		佛山市皇朝房地产发展有限公司	董事
		成都市美的房地产开发有限公司	董事
		杭州美的房地产发展有限公司	董事
		沈阳美的企业管理咨询有限公司	董事
		睿住科技有限公司	董事
		广东云铎智美科技服务有限公司	董事
		佛山市睿住智能科技股份有限公司	监事
		广东铂美物业服务股份有限公司	监事
赵军	董事	佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	董事长
刘建勤	董事、总造	佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	董事

姓名	本公司职位	兼职单位	担任职务
	价师	宁波梅山保税港区睿瓴企业管理咨询有限公司	执行董事
		宁波信美造价咨询有限公司	执行董事
		佛山市顺德区益丰房产有限公司	董事
		盘锦锦益置业有限公司	董事
		睿住科技有限公司	董事
		宁波联城住工科技有限公司	董事
		佛山市睿住智能科技股份有限公司	董事
		佛山市顺德区悦美未来城商业管理有限公司	董事
刘敏	监事	广东悦置建设管理有限公司	董事
		无锡悦榕投资有限公司	董事
		张家港市美创房地产开发有限公司	董事
		无锡市美商骏房地产发展有限公司	董事
		镇江悦璟房地产开发有限公司	董事
		无锡市美城房地产开发有限公司	董事
		无锡浦锦企业管理有限公司	董事
		苏州卓美房地产开发有限公司	董事
		扬州市美筑嘉投资有限公司	董事
		南京招盈房地产开发有限公司	董事
		南京招裕装饰有限公司	董事
		无锡市三合房地产发展有限公司	董事
		徐州美君房地产有限公司	董事
		佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	监事
		宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	监事
		宁波梅山保税港区悦宁企业管理咨询有限公司	监事
		成都同创锦绣企业管理咨询有限公司	监事
		宁波梅山保税港区睿瓴企业管理咨询有限公司	监事
		宁波信美造价咨询有限公司	监事
		珠海市悦云美智信息科技有限公司	监事
		安徽美置云信息科技有限公司	监事
		佛山市美的房地产发展有限公司	监事
		佛山市顺德区捷高房产有限公司	监事
		佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	监事
		佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	监事

姓名	本公司职位	兼职单位	担任职务
		佛山市顺德区锋域房地产有限公司	监事
		佛山市顺德区华颐房地产有限公司	监事
		佛山市南海区扬正房地产有限公司	监事
		佛山市顺德区安源投资有限公司	监事
		佛山市顺德区嘉里投资有限公司	监事
		佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	监事
		佛山市顺德区金海置业投资有限公司	监事
		广东多丰投资发展有限公司	监事
		佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	监事
		佛山市顺德区桂美房产有限公司	监事
		佛山市南海区诚美房地产开发有限公司	监事
		广州美峻房地产开发有限公司	监事
		佛山市顺德区悦美房产有限公司	监事
		佛山市南海区美锱建设投资有限公司	监事
		佛山市禅城区美葆房地产开发有限公司	监事
		惠州市旭美房地产开发有限公司	监事
		广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	监事
		广州同辉投资发展有限公司	监事
		广州绿恒房地产开发有限公司	监事
		佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	监事
		惠州力佳地产有限公司	监事
		佛山市顺德区美岸房地产开发有限公司	监事
		佛山市禅城区凝泰房地产开发有限公司	监事
		广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	监事
		佛山市樵乐投资有限公司	监事
		广州市美的置业有限公司	监事
		佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	监事
		河源市美博房产经纪有限公司	监事
		中山市美锋房地产发展有限公司	监事
		中山市美昊房地产发展有限公司	监事
		中山市美耀房地产发展有限公司	监事
		佛山市高明区新江房地产发展有限公司	监事
		佛山市高明区美高房地产开发有限公司	监事

姓名	本公司职位	兼职单位	担任职务
		江门市美拓房地产开发有限公司	监事
		佛山市皇朝房地产发展有限公司	监事
		江门市美顺房地产开发有限公司	监事
		肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	监事
		肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司	监事
		梧州市美骏置业有限公司	监事
		南宁市美曦房地产开发有限公司	监事
		茂名市电白区美航房地产开发有限公司	监事
		茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司	监事
		江门市美溢房地产开发有限公司	监事
		江门市美碧房地产开发有限公司	监事
		佛山市高明区美泽房地产开发有限公司	监事
		四会市潮创房地产开发有限公司	监事
		南宁市美嘉房地产开发有限公司	监事
		南宁市美昕房地产开发有限公司	监事
		南宁市美睿房地产开发有限公司	监事
		佛山市美鹭酒店管理有限公司	监事
		佛山市高明区美的鹭湖酒店管理有限公司	监事
		佛山市美鹭文旅管理有限公司	监事
		佛山市美新产业投资有限公司	监事
		佛山市美昱产业投资有限公司	监事
		佛山市顺德区美众产业园管理有限公司	监事
		贵阳美的新时代房地产发展有限公司	监事
		贵阳恒祥房地产开发有限公司	监事
		遵义市美的房地产发展有限公司	监事
		贵阳智兴房地产开发有限公司	监事
		遵义市美创房地产开发有限公司	监事
		昆明城业房地产有限公司	监事
		遵义市美云房地产开发有限公司	监事
		贵阳美的溪居房地产发展有限公司	监事
		昆明美华房地产开发有限公司	监事
		昆明美邦房地产有限公司	监事
		遵义市美滨房地产发展有限公司	监事

姓名	本公司职位	兼职单位	担任职务
		昆明美龙置业有限公司	监事
		昆明蓝宇置业有限公司	监事
		贵阳美承房地产开发有限公司	监事
		贵阳悦和房地产开发有限公司	监事
		云南璟睿同顺置业有限公司	监事
		遵义市美麓房地产开发有限公司	监事
		成都市美的房地产开发有限公司	监事
		成都市美曜房地产开发有限公司	监事
		眉山美川房地产开发有限公司	监事
		眉山美文房地产开发有限公司	监事
		乐山美嘉房地产开发有限公司	监事
		重庆美颂房地产开发有限公司	监事
		成都市美瑾德房地产开发有限公司	监事
		成都美新利企业管理有限公司	监事
		遵义市美麓房地产开发有限公司	监事
		长沙市美的房地产开发有限公司	监事
		株洲市美的房地产发展有限公司	监事
		株洲市美的高科房地产发展有限公司	监事
		长沙市鼎辉房地产开发有限公司	监事
		湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	监事
		长沙天宁置业有限公司	监事
		常德市鼎辉房地产开发有限公司	监事
		宁乡鼎辉房地产开发有限公司	监事
		株洲市鼎业房地产开发有限公司	监事
		湘潭市鼎华房地产发展有限公司	监事
		株洲鼎绿房地产开发有限公司	监事
		株洲市九洲四维置业有限公司	监事
		株洲市鼎泰房地产开发有限公司	监事
		株洲颐鑫房地产开发有限公司	监事
		南昌市美的房地产开发有限公司	监事
		九江美置房地产开发有限公司	监事
		南京美的房地产发展有限公司	监事
		镇江美的房地产发展有限公司	监事

姓名	本公司职位	兼职单位	担任职务
		南京天辉房地产发展有限公司	监事
		常州市翔辉房地产发展有限公司	监事
		南京裕宁置业有限公司	监事
		南京美业房地产发展有限公司	监事
		常州市美辉房地产发展有限公司	监事
		常州市美业房地产发展有限公司	监事
		扬州万美置业有限公司	监事
		常州市美阳房地产发展有限公司	监事
		靖江市美誉房地产发展有限公司	监事
		扬州市美嘉房地产发展有限公司	监事
		常州市美科房地产发展有限公司	监事
		镇江美新房地产开发有限公司	监事
		镇江美辰房地产发展有限公司	监事
		常州市美茂房地产发展有限公司	监事
		镇江市金捷房地产开发有限公司	监事
		扬州市美赞房地产发展有限公司	监事
		常州路劲美都房地产开发有限公司	监事
		南京劲盛房地产开发有限公司	监事
		合肥美的房地产发展有限公司	监事
		合肥悦辉房地产发展有限公司	监事
		阜阳聚辉房地产开发有限公司	监事
		合肥美璟房地产发展有限公司	监事
		阜阳美新房地产开发有限公司	监事
		南京裕达房地产开发有限责任公司	监事
		阜阳港龙置业有限公司	监事
		南京芳茂装饰有限公司	监事
		南京铎泓置业有限公司	监事
		南京山河宸园企业管理有限公司	监事
		扬州恒洋置业有限公司	监事
		南京铎美装饰工程有限公司	监事
		扬州市美纳管理咨询有限公司	监事
		徐州市美的新城房地产发展有限公司	监事
		徐州美的置业有限公司	监事

姓名	本公司职位	兼职单位	担任职务
		徐州美的时代房地产有限公司	监事
		徐州跃辉置业有限公司	监事
		徐州工润城开置业有限公司	监事
		徐州市鹏辉房地产发展有限公司	监事
		徐州市腾辉房地产发展有限公司	监事
		徐州聚辉房地产有限公司	监事
		徐州市恩辉房地产发展有限公司	监事
		徐州美誉房地产发展有限公司	监事
		徐州美彰房地产开发有限公司	监事
		徐州美跃房地产发展有限公司	监事
		徐州美城房地产发展有限公司	监事
		徐州美科房地产发展有限公司	监事
		徐州润泉置业有限公司	监事
		徐州美腾置业有限公司	监事
		徐州美屏房地产发展有限公司	监事
		徐州美昆房地产发展有限公司	监事
		徐州锦睿荣置业有限公司	监事
		徐州美淮管理咨询有限公司	监事
		徐州和著湖山装饰有限公司	监事
		徐州美正管理咨询有限公司	监事
		无锡市悦辉房地产发展有限公司	监事
		无锡天辉房地产发展有限公司	监事
		苏州悦辉房地产发展有限公司	监事
		无锡市美骏房地产发展有限公司	监事
		苏州正玺房地产开发有限公司	监事
		苏州美居房地产开发有限公司	监事
		无锡市美越房地产发展有限公司	监事
		苏州新正美置业有限公司	监事
		无锡正嘉房地产开发有限公司	监事
		无锡溪胜房地产开发有限公司	监事
		南通永达房地产有限公司	监事
		南通观畅房地产有限公司	监事
		苏州美赛房地产有限公司	监事

姓名	本公司职位	兼职单位	担任职务
		无锡和辉房地产发展有限公司	监事
		无锡三翼置业有限公司	监事
		无锡美亭房地产发展有限公司	监事
		无锡市恒美房地产发展有限公司	监事
		无锡和璟房地产开发有限公司	监事
		太仓嘉虹商务咨询有限公司	监事
		上海招科置业有限公司	监事
		郑州市美的房地产开发有限公司	监事
		邯郸市美的房地产开发有限公司	监事
		邯郸市美辉房地产开发有限公司	监事
		邯郸市顺美房地产开发有限公司	监事
		邯郸市冀辉房地产开发有限公司	监事
		邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	监事
		邢台市美智房地产开发有限公司	监事
		邯郸市美创房地产开发有限公司	监事
		邢台市美信房地产开发有限公司	监事
		邯郸市金铂房地产开发有限公司	监事
		郑州隽翔房地产开发有限公司	监事
		郑州隽宏房地产开发有限公司	监事
		邢台市美峰房地产开发有限公司	监事
		邢台市美誉房地产开发有限公司	监事
		邯郸市美祥房地产开发有限公司	监事
		邯郸市美宏房地产开发有限公司	监事
		武汉市鼎辉雅乐房地产开发有限公司	监事
		武汉市鼎辉房地产开发有限公司	监事
		河南新奕实业有限公司	监事
		邯郸美能房地产开发有限公司	监事
		天津美智房地产开发有限公司	监事
		邯郸联城住工科技有限公司	监事
		宁波市梅山美的房地产发展有限公司	监事
		宁波市瑞奕房地产发展有限公司	监事
		宁波市瑞洋房地产发展有限公司	监事
		宁波市瑞宁房地产发展有限公司	监事

姓名	本公司职位	兼职单位	担任职务
		宁波市瑞晨房地产发展有限公司	监事
		金华市美的房地产发展有限公司	监事
		宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	监事
		宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	监事
		宁波市瑞甬房地产发展有限公司	监事
		宁波市瑞昇房地产发展有限公司	监事
		舟山市瑞海房地产发展有限公司	监事
		台州嘉豪置业有限公司	监事
		台州市美泰房地产开发有限公司	监事
		宁波市美睿房地产发展有限公司	监事
		杭州美煜房地产发展有限公司	监事
		金华市美辰房地产开发有限公司	监事
		金华市美润房地产发展有限公司	监事
		宁波市美睿房地产发展有限公司	监事
		温州市美昱房地产发展有限公司	监事
		金华市美樾房地产开发有限公司	监事
		杭州美钰房地产发展有限公司	监事
		宁波市美庆房地产发展有限公司	监事
		杭州美的房地产发展有限公司	监事
		金华市美星房地产开发有限公司	监事
		杭州美锐企业管理咨询有限公司	监事
		宁波市美慈房地产发展有限公司	监事
		泉州市美的房地产开发有限公司	监事
		泉州市美智房地产开发有限公司	监事
		泉州市美煦房地产开发有限公司	监事
		福州市美誉房地产开发有限公司	监事
		泉州市美耀房地产开发有限公司	监事
		福州市美沁房地产开发有限公司	监事
		泉州市美尚房地产开发有限公司	监事
		沈阳美的企业管理咨询有限公司	监事
		沈阳市美的房地产开发有限公司	监事
		沈阳嘉美房地产开发有限公司	监事
		盘锦锦益置业有限公司	监事

姓名	本公司职位	兼职单位	担任职务
		沈阳睿博房地产开发有限公司	监事
		沈阳品睿房地产开发有限公司	监事
		沈阳正汇房地产开发有限公司	监事
		沈阳嘉铭房地产开发有限公司	监事
		沈阳谦益房地产开发有限公司	监事
		沈阳润东房地产开发有限公司	监事
		美置房地产发展（辽宁）有限公司	监事
		佛山市睿住企业发展有限公司	监事
		睿住科技有限公司	监事
		江苏睿住住工科技有限公司	监事
		广东睿住住工科技有限公司	监事
		南安市联城住工科技发展有限公司	监事
		睿住美家工程建设管理有限公司	监事
		珠海市睿住建筑科技有限公司	监事
		广东天元建筑设计有限公司	监事
		佛山市睿住天元企业管理有限公司	监事
		佛山市睿元企业管理有限公司	监事
		佛山市睿住智能科技股份有限公司	监事
		广东睿住智能科技有限公司	监事
		浙江睿住技术服务有限公司	监事
		广东睿尚智能空间科技有限公司	监事
		广东时悦物业管理有限公司	监事
		广东铂悦商业经营管理有限公司	监事
		广东悦然企业管理有限公司	监事
		佛山市悦商茂景企业管理有限公司	监事
		佛山市钧然悦企业管理有限公司	监事
		佛山顺德悦商盈物业管理有限公司	监事
		佛山顺德悦商盈商业管理有限公司	监事
		佛山市衡悦商业经营管理有限公司	监事
		佛山市悦煦商业管理有限公司	监事
		贵阳市辰悦企业管理有限公司	监事
		贵阳市昇悦企业管理有限公司	监事
		佛山市悦灏企业管理有限公司	监事

姓名	本公司职位	兼职单位	担任职务
		株洲市悦佳企业管理有限公司	监事
		广东铂美物业服务股份有限公司	监事
		广东云铎智美科技服务有限公司	监事
		广东铂美物业经营发展有限公司	监事
		株洲市铂美物业管理有限公司	监事
		宁波智元家建筑装饰有限公司	监事
		佛山市南海区昭信物业管理有限公司	监事
		邯郸市世邦百根物业服务有限公司	监事
		宁波市美的物业管理有限公司	监事
		美置美誉建设管理有限公司	监事
		宁波美置美家房地产销售有限公司	监事
		广东美置产发产业园管理有限公司	监事
		佛山市南海区美智产业投资发展有限公司	监事
		佛山市南海区智美产业投资发展有限公司	监事

（四）公司董事、监事、高级管理人员最近三年违法违规情况

公司董事、监事、高级管理人员最近三年内没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情况；没有因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；最近三年内没有因对所任职（包括现任职和曾任职）公司因重大违法违规行为被处罚负有责任的情况，没有个人到期未清偿的大额债务、欺诈或其他不诚信行为。

七、发行人主营业务情况

（一）行业主管部门及行业监管体制

按照中国上市协会公布的《中国上市公司协会上市公司行业统计分类指引》及国家统计局《国民经济行业分类（GB/T 4754-2017）》，公司属于房地产行业（行业代码：K70）。

我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括国家住房和城乡建设部、国务院、自然资源部、国家发展和改革委员会、商务部及央行等部门。其中，住房和城乡建设部主要负责规范住房和城乡建设管理秩序，制定和发布工程建设行业标准，制定住房政策等；国务院制定宏观方针、政策；自然资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策；

国家发改委主要负责控制投资规模、综合研究拟订房地产发展政策及价格政策，宏观调控房地产行业改革与发展；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；央行主要负责房地产信贷相关政策的制定。地方政府对房地产行业管理的机构主要为地方发展和改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、房屋交易和管理部门及规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同但存在一定的地区差异性。目前，我国房地产行业管理体制主要分为对房地产开发企业的资质管理和对房地产开发项目的审批管理两个方面。

地产开发企业的资质管理，统一由住建部负责。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。

房地产开发项目的审批管理，不同环节由不同行政部门进行审批监管。由于各地区的机构设置及职能不完全相同，因此，审批管理存在一定的地区差异性。

（二）发行人经营范围及主营业务

公司营业执照中载明的经营范围为：房地产开发经营；第二类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；市场营销策划。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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 2021 年-2023 年审计报告及 2024 年 9 月末财务报表，公司主营业务收入分别为 7,658,631.32 万元、7,596,118.01 万元、7,306,927.16 万元和 3,316,944.28 万元，占营业总收入的 99.01%、99.11%、99.15%和 99.22%，为公司的主要收入及利润来源。

（三）发行人所在行业状况

1、我国房地产业发展概况

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。但随着我国经济回暖，2009 年以来我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，市场供求失衡问题充分暴露，国务院以及相关部门连续出台一系列的房地产调控政策，房地产行业进入政策紧缩期。随着我国房价上升势头得到控制，房地产行业调控政策得到放松。

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。2015 年度，全国商品房销售面积达到 128,494.97 万平方米，同比增长 6.5%，商品房销售额实现 87,280.84 亿元，同比增长 14.4%，房地产市场回暖。2016 年度，商品房销售面积 157,349.00 万平方米，同比增长 22.46%，商品房销售额 117,627.00 亿元，同比增长 34.80%，增长态势良好。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%。其中，住宅投资 111,173 亿元，比上年增长 6.4%。2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。2022 年，全国房地产开发投资 132,895.00 亿元，比上年下降 9.96%。其中，住宅投资 100,646 亿元，比上年下降 9.47%。

2022 年，商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年减少 24.30%。其中，住宅销售面积比上年下降 26.77%，办公楼销售面积下降 3.28%，商业营业用房销售面积下降 8.92%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.73%。其中，住宅销售额比上年下降 28.26%。

2023 年，全国房地产开发投资额为 11.1 万亿元，同比下降 9.6%。其中，全年住宅开发投资额为 8.4 万亿元，同比下降 9.3%，占房地产开发投资比重为 75.6%。商品房销售面积为 11.2 亿平方米，同比下降 8.5%。其中，全年住宅销售面积为 9.5 亿平方米，同比下降 8.2%，办公楼销售面积同比下降 9.0%，商业营业用房销售面积同比下降 12.0%。商品房销售额为 11.7 万亿元，同比下降 6.5%。其中，全年住宅销售额为 10.3 万亿元，同比下降 6.0%，办公楼销售额同比下降 12.9%，商业营业用房销售额同比下降 9.3%。。

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）土地供应结构变化改变市场供应格局

随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

（2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，地产企业的融资能力不仅将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

（3）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。

（4）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、房地产行业主要政策

2013年以来主要的房地产调控政策如下表所示：

年份	调控政策及相关内容
2013年2月	国务院“新国五条”

2013年3月	国务院《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》
2014年9月	央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》
2014年10月	住建部、财政部、央行《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》
2015年3月	国务院《不动产登记暂行条例》
2015年3月	央行、住建部、银监会发文下调二套房个贷首付比例
2015年3月	财政部、国税总局发文放宽转卖二套房营业税免征期限
2015年7月	国家税务总局总局发布《关于简化个人无偿赠与与不动产土地使用权免征营业税手续的公告》
2015年8月	自然资源部发布《关于做好不动产登记信息管理基础平台建设工作的通知》，明确各地要按照2015年下半年信息平台上线试运行。《房地产税法》正式列入人大常委会立法规划。
2015年8月	中央六部委联合公布《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》
2015年9月	央行、银监会下文，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%
2015年9月	住建部发布《关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》
2015年10月	公积金异地贷款业务全面推行
2015年10月	全面二孩政策
2016年2月	央行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，首套房商贷最低首付比例可向下浮动5个百分点至20%，二套房商贷最低首付比例降至30%。
2016年3月	财政部、国家税务总局下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，营改增细则正式出台，规定房地产业营改增税率为11%
2016年6月	国务院发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，《意见》中列出18条详细意见，从六大方面对住房租赁市场给出具体发展要求，其中最关注的是第十二条关于“商业用房可改为租赁住房”的意见。
2016年“十一假期”	2016年“十一假期”期间，全国一线及重点二线合计21个城市陆续颁布各地的房地产市场调控政策，从限购、限贷与限价三个方面进行调整
2016年11月	上海、深圳、天津、武汉、杭州、成都、郑州等等热点一二线城市进一步升

	级调控政策，加强限购限贷
2017年3月	2017年3月以来，全国一线及重点二、三线约30个城市陆续颁布各地的房地产市场调控政策，从限购、限贷等方面进行调整
2017年4月	住建部和自然资源部联合签发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，从用地层面严防高价地扰乱市场预期
2017年7月	中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”。
2017年8月	《北京市共有产权住房管理暂行办法》和《关于印发〈北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）〉的通知》面向社会公开征求意见。
2017年10月	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。
2018年3月	启动新的三年棚改攻坚计划，加大公租房保障力度，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围；继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，继续实行差别化调控，建立健全长效机制；培育住房租赁市场，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法
2018年5月	《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构；加快制定实施住房发展规划，促进大中小城市和小城镇协调发展；抓紧调整住房和用地供应结构；切实加强资金管控、严控购地加杠杆行为；大力整顿规范房地产市场秩序
2018年7月	中共中央政治局会议提出，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
2019年5月17日	银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》，要求商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规进行房地产融资，重点申明了对银行、信托等金融机构对房地产行业的房产加强监管工作。
2019年7月12日	发改委《关于对房地产企业发行外债申请备案登记要求的通知》，要求房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。
2019年12月	中央经济工作会议提出坚持房住不炒，全面落实因城施策，稳地价、稳房

	价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房；中国人民银行提出坚持“房住不炒”定位，按照因城施策原则，加强对房地产金融市场的宏观审慎管理，强化对房地产整体融资状况的监测，综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节；长期坚持房住不炒，维持“三稳”基调，稳妥实施长效机制；“棚改、旧改、政策性租赁房”为重要议题。
2020年12月	全国住房和城乡建设工作会议提出，全力实施城市更新行动，推动城市高质量发展，切实转变城市开发建设方式，统筹城市规划、建设、管理，推动城市结构优化、功能完善和品质提升，深入推进以人为核心的新型城镇化，加快建设宜居、绿色、韧性、智慧、人文城市；稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展；大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题。
2021年7月	国务院会议提出，要高度重视房地产工作中的新情况新问题，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。
2021年7月	住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部等8部门联合印发《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》。
2021年9月	人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会。
2021年12月	中央政治局会议明确要推进保障性住房建设，促进房地产业健康发展和良性循环。
2021年12月	中央经济工作会议强调促进房地产业良性循环和健康发展。
2022年4月	中央政治局会议明确支持刚性和改善型住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。
2022年6月	深交所发布《关于进一步支持企业发展服务实体经济的通知》。
2022年11月	交易商协会、央行、银保监会、证监会陆续提出房地产支持政策，“三箭齐发”。
2023年1月	相关部门起草了《改善优质房企资产负债表计划行动方案》，同时将完善针对30家试点房企的“三线四档”部分参数设置。
2023年1月17日	住建部会议提出，2023年工作将整体围绕“增信心、防风险、促转型”的主

	线生保稳定工作，化解企业资金链断裂。
2023年2月	防范房地产业引发系统性风险房地产对经济增长、就业、财税收入、居民财富、金融稳定都具有重大影响。要正确处理防范系统性风险和道德风险的关系，做好风险应对各项工作，确保房地产市场平稳发展。
2023年7月	中央政治局会议明确要切实防范化解重点领域风险、适时调整优化房地产政策，切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。
2023年10月	中央金融工作会议指出，要促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。
2023年12月22日	城市房地产融资协调机制部署会议指出，加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，支持房地产项目开发建设，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。
2024年1月24日	中国人民银行办公厅、金融监管总局办公厅联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》（以下简称《通知》）。旨在完善经营性物业贷款政策，支持房地产企业发展，扩大资金使用范围，改善房企流动性状况。
2024年3月6日	十四届全国人大二次会议指出全面落实城区常住人口300万以下城市取消落户限制要求，放开放宽除个别超大城市外的落户限制。
2024年3月23日	国务院常务会议指出，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。
2024年4月30日	中央政治局召开会议指出继续坚持因城施策，结合房地产市场供求关系的新变化，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。
2024年5月17日	调整个人住房贷款最低首付款比例政策，首套住房商贷最低首付调整为不低于15%，二套商贷最低首付调整为不低于25%；取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。支持以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作保障性住房。建立绿色通道，对于不同所有制房企的“白名单”项目应贷尽贷。

2024年9月24日	中国人民银行将引导商业银行将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近，预计平均降幅大约在0.5个百分点左右。统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由当前的25%下调到15%。
------------	--

2016年上半年，受宽松的货币环境及政策环境影响，一线城市及南京、苏州等热点二线城市楼市急剧升温。货币信贷方面再宽松，2016年2月央行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，首套房商贷最低首付比例可向下浮动5个百分点至20%，二套房商贷最低首付比例降至30%。2月末，央行再次降准0.5个百分点，为信贷需求的增长提供更宽松的环境。3月财政部、国家税务总局下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，营改增细则正式出台，规定房地产业营改增税率为11%。对房地产行业而言，计税方式较市场预期给予更多的让利，土地出让成本以及新增不动产可抵扣，将减轻房地产企业税负，也将增强其他企业购置不动产的动力。

2016年下半年，为抑制房地产市场过快增长，多个城市自2016年10月份开始相继出台限购、限贷政策，并提高了购房首付比例以及购房资格标准，调控政策效果较为明显。

2017年上半年，政府工作报告明确今年房地产市场的三项重点工作：加强房地产市场分类调控、因城施策去库存、坚持住房居住属性。同时，扎实推进新型城镇化，深化户籍制度改革，实现进城落户1300万人以上，加快居住证制度全覆盖。并且，全国国土资源工作会议强调根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度，对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整结构，提高住宅用地比例，对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。强调要因城施策，继续落实好差别化住房信贷政策，切实防范化解金融风险。

截至2017年9月末，调控政策正在逐步升级，且由房地产市场扩大至金融市场。2017年10月18日，习近平代表第十八届中央委员会在中国共产党第十九次全国代表大会上向大会作出报告，明确提出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”，十九大报告对于房地产行业调控的基调并未发生变化。

2018 年，中国房地产政策在“房子是用来住的，不是用来炒的”基调下继续构建长短结合的制度体系。中央层面，注重深化基础性关键制度改革，强化金融监管和风险防控，加快住房租赁体系建设，建立购租并举住房制度，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房

租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展，保障居民合理自住需求；地方层面，深入推进住房制度改革，优化住房和土地供应结构，完善基本住房制度体系，加快建立健全长效机制。此外，还提出稳妥推进房地产税立法，加强对房地产市场的税收调控。

2019 年 4 月，中央政治局会议指出：“当前我国经济发展面临新的风险挑战，国内经济下行压力加大，必须增强忧患意识，把握长期大势，抓住主要矛盾，善于化危为机，办好自己的事”；“统筹做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作，促进经济持续健康发展”；“要实施好积极的财政政策和稳健的货币政策。财政政策要加力提效，继续落实落细减税降费政策。货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕”；“深化体制机制改革，增添经济发展活力和动力，加快重大战略实施步伐，提升城市群功能”；“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”。

2021 年 7 月，国务院会议提出，要高度重视房地产工作中的新情况新问题，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

2021 年 7 月，住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部等 8 部门联合印发《住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，提出持续开展整治规范房地产市场秩序，持续加大惩处力度。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治。

2021 年 9 月，人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会，提出金融部门要贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。

2021 年 12 月，中央政治局会议明确要推进保障性住房建设，促进房地产业健康发展和良性循环，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

2021 年 12 月，中央经济工作会议强调促进房地产业良性循环和健康发展，坚持“房住不炒”，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障

性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

2022 年 4 月，中央政治局会议明确支持刚性和改善型住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，提出有效管控重点风险。守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。

2022 年 6 月，深交所颁布《关于进一步支持企业发展服务实体经济的通知》，提出支持优质房地产企业盘活存量资产，允许优质房地产企业进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房地产企业发行公司债券兼并收购出险房地产企业项目。

2022 年 11 月 8 日，交易商协会颁布政策，“第二支箭”由人民银行再贷款提供资金支持，委托专业机构按照市场化、法治化原则，通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式，支持民营企业发债融资。预计可支持约 2,500 亿元民营企业债券融资，后续可视情况进一步扩容。2022 年 11 月 23 日，央行、银保监会正式颁布金融支持房地产政策 16 条，就房地产融资、“保交楼”金融服务和受困房地产企业风险处置等工作做出重要部署。2022 年 11 月 28 日，证监会发布股权融资方面调整优化 5 项措施，允许上市房企以非公开方式再融资，明确指出募集资金可用于偿还债务，将有利于缓解上市房企的流动性压力。同时恢复涉房上市公司并购重组及配套融资；恢复上市房企和涉房上市公司再融资；调整完善房地产企业境外市场上市政策；进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用；积极发挥私募股权投资基金作用。

2023 年 1 月，相关部门起草了《改善优质房企资产负债表计划行动方案》，同时将完善针对 30 家试点房企的“三线四档”部分参数设置。当前行业供需两侧政策支持导向明显，从银行信贷支持、债券融资帮扶到股权融资松绑层层突破，将有助于行业信用端困难纾解和流动性整体优化。

2023 年 1 月 17 日，全国住房和城乡建设工作会议提出，2023 年工作将整体围绕“增信心、防风险、促转型”的主线生保稳定工作，化解企业资金链断裂，推动住房和城乡建设事业高质量发展迈出新步伐。

2023 年 2 月，国家重点刊物指出：必须防范房地产业引发系统性风险，房地产对经济增长、就业、财税收入、居民财富、金融稳定都具有重大影响。要正确处理防范系统性风险和

道德风险的关系，做好风险应对各项工作，确保房地产市场平稳发展。因城施策，着力改善预期，扩大有效需求，支持刚性和改善性住房需求，支持落实生育政策和人才政策，解决好新市民、青年人等住房问题，鼓励地方政府和金融机构加大保障性租赁住房供给，探索长租房市场建设。

2023 年 7 月，中共中央政治局召开会议指出要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革化险。

2023 年 10 月，中央金融工作会议强调，要促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。

2023 年 12 月 22 日，全国住房城乡建设工作会议指出，要适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势，坚持因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求，优化房地产政策，构建房地产发展新模式。

2024 年 1 月 24 日，中国人民银行办公厅、金融监管总局办公厅联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》（以下简称《通知》）。旨在完善经营性物业贷款政策，支持房地产企业发展，扩大资金使用范围，改善房企流动性状况。

2024 年 3 月 6 日，十四届全国人大二次会议指出要深化户籍制度改革，全面落实城区常住人口 300 万以下城市取消落户限制要求，放开放宽除个别超大城市外的落户限制。重点要解决好农业转移人口的子女教育、住房保障、社会保险等问题，推动常住人口基本公共服务均等化。

2024 年 3 月 23 日，国务院常务会议指出，房地产产业事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。要持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，确保房地产项目按时交付，保障购房者的合法权益。进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。

2024 年 4 月 30 日，中央政治局召开会议指出：要持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

2024 年 5 月 17 日，中国人民银行、国家金融监管总局连续发布重磅通知：调整个人住房贷款最低首付款比例政策，首套住房商贷最低首付调整为不低于 15%，二套商贷最低首付调整为不低于 25%；取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。中国人民银行提供低成本再贷款资金，激励 21 家全国性银行机构按照市场化原则，向城市政府选定的地方国有企业发放贷款，支持以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作保障性住房。国家金融监督管理总局提出建立绿色通道，对于不同所有制房企的“白名单”项目一视同仁，应贷尽贷。

2024 年 9 月 24 日，中国人民银行发布重磅通知：降低存量房贷利率，引导商业银行将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近，预计平均降幅大约在 0.5 个百分点左右。统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由当前的 25% 下调到 15%。延长部分房地产金融政策期限，将《中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254 号）中支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限延长至 2026 年 12 月 31 日。提高保障性住房再贷款支持比例，将 5 月份人民银行创设的 3000 亿元保障性住房再贷款，中央银行资金的支持比例由原来的 60% 提高到 100%。延长经营性物业贷款和“金融 16 条”政策文件期限，将年底前到期的经营性物业贷款和“金融 16 条”这两项政策文件延期到 2026 年底。旨在满足房地产行业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。

（四）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。根据中国房地产业协会主办的“2023 中国房地产开发企业综合实力 50 强”榜单，发行人位列中国房地产第 16 位。

在上海易居研究院主办“2023 房地产上市公司 H 股十强”位列第 8 位。根据中国房地产业协会主办的“2024 中国房地产开发企业综合实力 500 强”榜单，发行人位列中国房地产第 20 位。“2024 年开发企业产品力 TOP20”榜单，发行人位列第 11 位。因此，美的置业集团有限公司属于 2024 年中国房地产开发百强企业。

3、发行人的竞争优势

（1）品牌优势

2018 年，美的集团整体营业收入突破 2,600 亿元，品牌价值达到 445.04 亿元，名列 2018 中国品牌价值百强榜第 38 位，位列 2018 中国民营企业 500 强榜单第 13 位。美的置业继 2013 年成功入选全国地产企业百强榜后，2014 年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，凭借近年的快速发展及 2013 年的良好业绩，成功蝉联“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。公司将秉承“筑城，筑家，筑未来”的品牌理念，与中国城市共发展，继续为社会创造财富。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”。美的置业入选“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。根据中国房地产业协会主办的“2023 中国房地产开发企业综合实力 50 强”榜单，发行人位列中国房地产第 16 位。在上海易居研究院主办“2023 房地产上市公司 H 股十强”位列第 8 位。根据中国房地产业协会主办的“2024 中国房地产开发企业综合实力 500 强”榜单，发行人位列中国房地产第 20 位。“2024 年开发企业产品力 TOP20”榜单，发行人位列第 11 位。

（2）融资优势

美的置业近年来通过银行开发贷、商票、信托融资、资产管理计划、境外融资等多渠道筹集资金，形成多层次的融资体系，通过寻求低成本、长期限、使用灵活的资金，优化债务结构，提高资金实力。目前，美的置业与四大国有银行及多家股份制银行建立了战略合作关

系，截至 2024 年 9 月末，发行人取得银行贷款授信总额度为 1,475.35 亿元，其中已使用授信额度 265.38 亿元，尚未使用授信额度为 1,209.97 亿元。本期债券评级机构给予美的置业 AAA 的信用评级，优良的公司资质和多元化的融资渠道为公司的持续发展和偿债能力提供了有力支撑。

（3）管理优势

本集团在产品标准化与品质提升、全生命周期成本管控、开发运营效率提升等方面持续精耕细作、固化能力。同时加强产业的数字化应用：对内，将整个企业内部的价值链贯通，实现生产和运营的数字化；对外，一方面在数字营销、数字服务等方面提升效率和用户体验；一方面面向上游的产业链端，与供方形成良好交付和互动，提升整个产业链的运作效率。

（4）土地储备优势

公司开发用地主要通过“招、拍、挂”以及股权收购、合作开发等方式获取。2020 年，公司获取 58 宗土地，按照购地支出金额来看，招拍挂占比约 54.06%，并购占比约 29.72%，旧改占比约 16.22%。2021 年，公司获取 40 宗土地，按照购地支出金额来看，招拍挂占比约 54.60%，收并购占比约为 43.54%，旧改占比约为 1.86%。2022 年，公司通过并购获取 1 宗土地；2023 年，发行人凭借对市场敏锐的感知，坚持审慎务实的投资策略，分别在广州、长沙、佛山等城市先后获取 5 幅地块，投入成本人民币 22.40 亿元，新增货值约人民币 70.00 亿元。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。

发行人自 2019 年至今基本停止在低量级城市新增拿地，自 2021 年至今持续优化土储结构且主动推动低量级城市出清，已累计完成股权归边项目 45 个，其中，收购 21 个项目，新增权益货值人民币 98.40 亿元；退出 24 个项目，减少权益货值人民币 32.70 亿元。2023 年末，发行人已基本退出大理、柳州、中山、舟山、台州、石家庄、泰州等城市。

土地区域的选择、土地成本的高低直接决定了项目的盈利与否及盈利空间大小，公司高度重视土地选取决策，谨慎为先导，绝不 做地王。公司土地项目主要由战略发展中心和各地区子公司投资部进行土地市场调研，通过预审后上报项目评审委员会审核，同时总 裁、成本合约中心、产品管理中心、风险管理中心、财务资金中心等职能中心领导参会，进行土地定位、项目定位、市场调研、方案 拟定等各项工作。在土地选取过程中，投资决策委员会每个成员基于市场数据进行论证，并进行背对背投票，采用多数通过的方式进 行决策。

报告期内，公司主要通过招拍挂、收并购和旧改等方式集中在浙闽、沪苏皖、中部、粤桂、湘赣和西南区域拿地。2020年公司新 增土地58宗，2021年新增土地40宗，2022年新增土地1宗，2023年，公司新增5块土地，并购获取2宗土地，招拍挂3宗土地。截至2023 年末，公司新增土地总面积为476.94万平方米，需缴纳土地出让金921.43亿元，公司已使用自有资金全额缴纳土地出让金。截至2023 年末，公司拿地具体情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	位置	土地面 积	取得时间	土地出 让金	已缴纳 出让金	后续出让金计划			资金来源	拟建项目类别
							2024 年	2025 年	2026 年		
1	佛山美的睿创中心项目	佛山	7.07	2023 年 5 月	1.06	1.06	-	-	-	自有资金	产业园
2	邯郸东部美的城	邯郸	4.78	2023 年 5 月	2.65	2.65	-	-	-	自有资金	商住用地
3	长沙美的云璟	长沙	2.97	2023 年 6 月	3.60	3.60	-	-	-	自有资金	商住用地
4	广州路劲美的隽樾府	广州	2.37	2023 年 7 月	6.32	6.32	-	-	-	自有资金	商住用地
5	乐从塑料新材料产业园项目	佛山	4.77	2023 年 10 月	0.98	0.98	-	-	-	自有资金	产业园
6	花园城	上海	4.76	2022 年 7 月	15.22	15.22	-	-	-	自有资金	商住用地
7	东莞越秀美的天悦江湾花园项目	东莞	4.63	2021 年 12 月	13.12	13.12	-	-	-	自有资金	商住用地
8	无锡云上四季	无锡	3.00	2021 年 11 月	8.41	8.41	-	-	-	自有资金	商住用地

9	无锡美的云璟	无锡	5.61	2021 年 11 月	15.06	15.06	-	-	-	自有资金	商住用地
10	徐州和著湖山	徐州	4.38	2021 年 10 月	14.27	14.27	-	-	-	自有资金	商住用地
11	合肥萃语云筑	合肥	4.30	2021 年 10 月	7.52	7.52	-	-	-	自有资金	商住用地
12	无锡桂语云间项目	无锡	1.59	2021 年 10 月	7.46	7.46	-	-	-	自有资金	商住用地
13	扬州云筑	扬州	3.32	2021 年 9 月	6.74	6.74	-	-	-	自有资金	商住用地
14	福州美的象屿公园天下	福州	1.55	2021 年 8 月	2.81	2.81	-	-	-	自有资金	商住用地
15	福州美的建发君兰和鸣	福州	2.46	2021 年 8 月	14.57	14.57	-	-	-	自有资金	商住用地
16	无锡云开东方项目	无锡	5.01	2021 年 8 月	12.02	12.02	-	-	-	自有资金	商住用地
17	金华美的龙湖君兰天玺项目	金华	7.34	2021 年 8 月	25.11	25.11	-	-	-	自有资金	商住用地
18	泉州德化美的云玺台二期	泉州	2.33	2021 年 8 月	4.07	4.07	-	-	-	自有资金	商住用地
19	温州建发美的弘阳君兰和著	温州	2.89	2021 年 8 月	7.43	7.43	-	-	-	自有资金	商住用地
20	福州美的兰园云玺台	福州	1.86	2021 年 8 月	5.22	5.22	-	-	-	自有资金	商住用地
21	南京华发美的云筑	南京	1.83	2021 年 8 月	13.58	13.58	-	-	-	自有资金	商住用地
22	泉州台商美的云玺台二期	泉州	4.94	2021 年 7 月	8.48	8.48	-	-	-	自有资金	商住用地
23	南宁美的·天玥	南宁	3.85	2021 年 7 月	4.91	4.91	-	-	-	自有资金	商住用地
24	徐州翠屏风华	徐州	2.42	2021 年 6 月	5.44	5.44	-	-	-	自有资金	商住用地
25	徐州昆仑一品	徐州	4.21	2021 年 6 月	10.65	10.65	-	-	-	自有资金	商住用地
26	绍兴美的万科君兰锦绣	绍兴	4.42	2021 年 6 月	17.18	17.18	-	-	-	自有资金	商住用地
27	天津美的·云筑	天津	6.06	2021 年 6 月	7.90	7.90	-	-	-	自有资金	商住用地
28	佛山南海美的滨湖学府	佛山	2.52	2021 年 6 月	8.02	8.02	-	-	-	自有资金	商住用地
29	成都美的东樾玖院	成都	5.05	2021 年 6 月	9.12	9.12	-	-	-	自有资金	商住用地
30	北潞美的·卓越·好时光	北潞	5.24	2021 年 6 月	11.69	11.69	-	-	-	自有资金	商住用地
31	苏州云悦天境	苏州	1.29	2021 年 5 月	4.03	4.03	-	-	-	自有资金	商住用地

32	南昌交投置业融创美的青山印	南昌	2.87	2021 年 5 月	6.33	6.33	-	-	-	自有资金	商住用地
33	无锡山水拾涧	无锡	2.71	2021 年 5 月	8.31	8.31	-	-	-	自有资金	商住用地
34	宁波慈溪美的君耀府	宁波	6.25	2021 年 5 月	7.17	7.17	-	-	-	自有资金	商住用地
35	温州美的君兰锦绣	温州	7.63	2021 年 5 月	12.65	12.65	-	-	-	自有资金	商住用地
36	广州铂玥明珠 ONE	广州	2.41	2021 年 4 月	12.53	12.53	-	-	-	自有资金	商住用地
37	邯郸美的公园天下	邯郸	4.24	2021 年 4 月	3.38	3.38	-	-	-	自有资金	商住用地
38	徐州美的云与湖	徐州	10.52	2021 年 4 月	24.86	24.86	-	-	-	自有资金	商住用地
39	洛阳美的君兰江山	洛阳	2.98	2021 年 4 月	4.26	4.26	-	-	-	自有资金	商住用地
40	长沙绿城美的明月江南	长沙	5.05	2021 年 3 月	5.12	5.12	-	-	-	自有资金	商住用地
41	泉州德化云印江山	泉州	1.91	2021 年 3 月	3.46	3.46	-	-	-	自有资金	商住用地
42	长沙美的云樾	长沙	5.59	2021 年 3 月	7.58	7.58	-	-	-	自有资金	商住用地
43	惠州美的·龙光玖悦台	惠州	1.94	2021 年 3 月	2.12	2.12	-	-	-	自有资金	商住用地
44	绿城美的桂语映月	绿城	3.55	2021 年 1 月	22.32	22.32	-	-	-	自有资金	商住用地
45	义乌美的君兰锦绣	义乌	4.06	2021 年 1 月	21.83	21.83	-	-	-	自有资金	商住用地
46	赣州美的高速君兰学府项目	赣州	7.25	2021 年 1 月	5.10	5.10	-	-	-	自有资金	商住用地
47	无锡溪西云境	无锡	3.71	2020 年 12 月	6.32	6.32	-	-	-	自有资金	商住用地
48	南昌联发美的悦玺台	南昌	3.67	2020 年 12 月	4.73	4.73	-	-	-	自有资金	商住用地
49	成都万科高线公园	成都	9.89	2020 年 12 月	29.27	29.27	-	-	-	自有资金	商住用地
50	珠海北站宝龙城	珠海	4.53	2020 年 12 月	18.29	18.29	-	-	-	自有资金	商住用地
51	泉州台商美的云玺台	泉州	5.68	2020 年 12 月	9.87	9.87	-	-	-	自有资金	商住用地
52	昆明美的 北京路 9 號	昆明	6.05	2020 年 12 月	15.01	15.01	-	-	-	自有资金	商住用地
53	南通美的云筑	南通	2.56	2020 年 11 月	6.25	6.25	-	-	-	自有资金	商住用地
54	广州美的江上云启	广州	1.59	2020 年 11 月	11.05	11.05	-	-	-	自有资金	商住用地

55	荥阳美的·东润智慧城	荥阳	6.69	2020 年 11 月	4.50	4.50	-	-	-	自有资金	商住用地
56	南京美的金茂芳原	南京	4.30	2020 年 11 月	10.99	10.99	-	-	-	自有资金	商住用地
57	港龙美的未来映花园	港龙	3.54	2020 年 11 月	8.22	8.22	-	-	-	自有资金	商住用地
58	佛山南海东樾湾	佛山	5.23	2020 年 11 月	15.68	15.68	-	-	-	自有资金	商住用地
59	南通崇州云玺	南通	3.91	2020 年 10 月	8.95	8.95	-	-	-	自有资金	商住用地
60	南京山语境府	南京	2.21	2020 年 10 月	5.32	5.32	-	-	-	自有资金	商住用地
61	南京山语熙府	南京	1.82	2020 年 10 月	4.83	4.83	-	-	-	自有资金	商住用地
62	宁波美的保利君兰锦绣花园	宁波	3.42	2020 年 10 月	17.06	17.06	-	-	-	自有资金	商住用地
63	佛山高明海伦堡美的玖悦府	佛山	3.76	2020 年 10 月	3.95	3.95	-	-	-	自有资金	商住用地
64	邯郸美的·荣科罗兰峯景	邯郸	3.73	2020 年 10 月	2.13	2.13	-	-	-	自有资金	商住用地
65	绍兴世茂美的云筑	绍兴	5.85	2020 年 9 月	17.65	17.65	-	-	-	自有资金	商住用地
66	南宁美的新希望锦云湖光	南宁	3.80	2020 年 9 月	6.95	6.95	-	-	-	自有资金	商住用地
67	佛山禅城凤翔湾壹号	佛山	5.63	2020 年 9 月	12.91	12.91	-	-	-	自有资金	商住用地
68	杭州美的滨湖翠邸	杭州	0.92	2020 年 8 月	2.14	2.14	-	-	-	自有资金	商住用地
69	徐州美的雅居乐德信溪语兰庭	徐州	2.88	2020 年 8 月	5.08	5.08	-	-	-	自有资金	商住用地
70	南昌联发美的悦玺府	南昌	3.40	2020 年 8 月	4.30	4.30	-	-	-	自有资金	商住用地
71	邯郸盛世西望	邯郸	4.66	2020 年 8 月	1.42	1.42	-	-	-	自有资金	商住用地
72	佛山顺德美的世茂滨江壹号	佛山	5.17	2020 年 8 月	18.48	18.48	-	-	-	自有资金	商住用地
73	佛山绿城·顺德杨柳郡	佛山	7.89	2020 年 8 月	13.58	13.58	-	-	-	自有资金	商住用地
74	常州路劲美的竹林壹号	常州	3.64	2020 年 7 月	12.11	12.11	-	-	-	自有资金	商住用地
75	江门美的远洋云著	江门	4.92	2020 年 7 月	5.01	5.01	-	-	-	自有资金	商住用地
76	常德美的·中梁御湖半岛	常德	7.49	2020 年 7 月	4.77	4.77	-	-	-	自有资金	商住用地
77	阜阳港龙美的云筑	阜阳	15.31	2020 年 7 月	13.15	13.15	-	-	-	自有资金	商住用地

78	阜阳美的新华城	阜阳	1.46	2020 年 7 月	0.84	0.84	-	-	-	自有资金	商住用地
79	昆明美的云璟	昆明	3.48	2020 年 7 月	5.64	5.64	-	-	-	自有资金	商住用地
80	邯郸美的·天正 智慧城	邯郸	8.09	2020 年 7 月	4.85	4.85	-	-	-	自有资金	商住用地
81	苏州上城时光	苏州	5.22	2020 年 7 月	16.78	16.78	-	-	-	自有资金	商住用地
82	无锡美的云樾	无锡	2.69	2020 年 7 月	7.62	7.62	-	-	-	自有资金	商住用地
83	无锡上城壹号	无锡	5.99	2020 年 6 月	17.35	17.35	-	-	-	自有资金	商住用地
84	佛山顺德美的云璟	佛山	5.28	2020 年 6 月	7.60	7.60	-	-	-	自有资金	商住用地
85	沈阳学府美的城	沈阳	9.57	2020 年 6 月	5.51	5.51	-	-	-	自有资金	商住用地
86	株洲东部美的城·公园里项目	株洲	6.56	2020 年 6 月	3.45	3.45	-	-	-	自有资金	商住用地
87	金华美的云潮府	金华	4.45	2020 年 6 月	15.67	15.67	-	-	-	自有资金	商住用地
88	苏州阅湖山雅苑	苏州	3.47	2020 年 6 月	5.07	5.07	-	-	-	自有资金	商住用地
89	泉州德化美的云玺台	泉州	3.87	2020 年 5 月	4.68	4.68	-	-	-	自有资金	商住用地
90	沈阳美悦府	沈阳	7.86	2020 年 5 月	6.37	6.37	-	-	-	自有资金	商住用地
91	常德金科美的柳叶和园堂悦	常德	1.51	2020 年 5 月	0.86	0.86	-	-	-	自有资金	商住用地
92	扬州美的禹洲大河	扬州	12.59	2020 年 5 月	18.84	18.84	-	-	-	自有资金	商住用地
93	泉州中南美的和樾	泉州	3.99	2020 年 5 月	8.05	8.05	-	-	-	自有资金	商住用地
94	佛山禅城美的时光二期	佛山	1.46	2020 年 4 月	2.80	2.80	-	-	-	自有资金	商住用地
95	温州美的旭辉城	温州	10.33	2020 年 4 月	15.75	15.75	-	-	-	自有资金	商住用地
96	徐州美的工润云澜天境	徐州	7.97	2020 年 4 月	8.61	8.61	-	-	-	自有资金	商住用地
97	佛山高明美的海伦堡云湾	佛山	2.41	2020 年 4 月	2.83	2.83	-	-	-	自有资金	商住用地
98	徐州美的君兰湖山	徐州	1.35	2020 年 4 月	2.07	2.07	-	-	-	自有资金	商住用地
99	南昌联发美的云玺台	南昌	4.62	2020 年 4 月	4.61	4.61	-	-	-	自有资金	商住用地
100	洛阳美的·浩德云熙府	洛阳	3.57	2020 年 3 月	3.48	3.48	-	-	-	自有资金	商住用地

101	沈阳美的润东府	沈阳	3.63	2020 年 3 月	4.58	4.58	-	-	-	自有资金	商住用地
102	南昌正荣金茂美的云境	南昌	3.75	2020 年 1 月	5.14	5.14	-	-	-	自有资金	商住用地
103	贵阳美的璟悦风华	贵阳	14.73	2020 年 1 月	19.97	19.97	-	-	-	自有资金	商住用地
104	镇江四季风华里二期	镇江	1.44	2020 年 1 月	0.81	0.81	-	-	-	自有资金	商住用地
合计			476.94	-	921.43	921.43	-	-	-	-	-

注：1、土地面积为归属权益预期建面积；2、土地出让金额为权益口径。

公司近三年新增土储主要集中于长三角、大湾区等几大核心区域。2021 年新增 40 宗，2022 年新增 1 宗，2023 年新增 5 宗土地。2021-2023 年末，公司获取土地面积和计容建筑面积大幅增长，楼面价分别为 11,536 元/平方米、13,274 元/平方米和 8803 元/平方米，拿地价格较为合理。

截至 2024 年 9 月末，公司土地储备土地总面积如下表所示：

单位：万平方米、亿元

项目	一线城市	二线城市	三线城市	四线城市	合计
土地储备土地总面积	51.01	1,130.71	415.09	337.33	1,934.13
土地储备面积占比	2.64%	58.46%	21.46%	17.44%	100.00%

注：表中表述为全口径，含并表项目和非并表项目，上述城市分线情况具体如下：

一线：上海、广州

二线：常州、福州、贵阳、合肥、惠州、金华、昆明、南昌、南宁、南通、泉州、绍兴、台州、温州、无锡、徐州、中山、珠海、成都、东莞、佛山、杭州、南京、宁波、沈阳、苏州、天津、武汉、长沙、郑州、重庆；

三线：阜阳、赣州、邯郸、衡阳、江门、九江、洛阳、茂名、上饶、泰州、邢台、扬州、岳阳、肇庆、镇江、舟山、株洲、遵义；

四线：常德、郴州、河源、开封、乐山、眉山、梧州、湘潭、阳江。

截至 2024 年 9 月末，发行人土地储备总面积 1,934.13 万平方米，其中一线城市土地储备总面积占比 2.64%，二线城市土地储备总面积占比 58.46%，三线城市土地储备总面积占比 21.46%，四线城市土地储备总面积占比 17.44%，土地储备结构处于相对合理水平。

从具体区域分布来看，美的置业土地储备主要集中二线城市佛山、徐州、无锡、长沙、贵阳，三线城市邯郸、遵义以及四线城市湘潭、阳江等地核心区域，但仍有部分三、四线城市地块受当地经济和人口对地产市场支撑有限，且受政府调控政策影响较大。随着美的置业全国化的战略调整，后续将在长三角以及大湾区增加土地储备。

（5）产品优势

沉心打磨做精品：产品力是当前行业竞争环境下的“龙头能力”，也是企业的“生命力”，为客户的美好生活创造价值，是房企产品力研发的使命所在。客群定位上，发行人将聚焦为一二线高潜城市中高支付能力的家庭提供改善型产品；产品核心策略上，以科技、健康、节能的产品为导向，为客户提供主动的、便捷的、高度稳定的居住体验；建造体系上，

发行人凭借深厚的制造业根基，通过举牌验收、关键点控制、深度挖掘细节工艺，展示所见及所得的匠心品质，给客户以脚踏实地的安全感。站在新的发展阶段，发行人以“高质量、新科技、好服务”作为“好房子”的三大标尺，着力满足改善型需求，锻造产品的核心技术能力，并注重新工艺、新材料、新科技的应用，力求形成极具辨识度的产品符号。

交付平稳高质：发行人作为民营示范房企，始终紧跟国家政策指引，不仅按时交付，更提高交付标准，重塑交付力，在维护品牌的同时也为行业树立信心。2023 年全年交付 140 个项目，超 9 万套，交付平稳高质。

用心服务提品质：专业的服务也是核心产品力。发行人旗下业务板块美置服务，围绕“服务+”策略，以住宅业务为核心，与业主共创美好的生活社区，树立良好的品质口碑，提供有温度的服务。2023 年末，美置业主感知满意度持续稳居 89 分以上。且长年投入社区更新，已实施超 400 项社区改造，对成熟小区软硬件进行换代升级，重点对社区入口、园路绿化、地下车库、活动场地进行更新，让小区品质升级、常住常新。发行人不止于追求筑就高品质产品及服务护城河，更关注用户全生命周期的邻里场域体验架起业主间情感的链接纽带，用止于至善的诚意，呼应广大业主对美好生活的向往。

（6）经营方针及战略

2023 年，是房地产企业在风险出清和新模式探寻中交织的一年。发行人立足“开发+运营+科技”构建差异化竞争力，积极重构新变量，打造集开发、运营、房地产科技一体化生态，顺利切换新增长动能。从以美置服务、美置商业为代表的轻资产运营，到聚焦科技、健康、节能的智慧健康生活服务商，再到以睿住智能、睿住建科为代表的房地产科技赛道，不断重塑产品和服务一体化能力。2023 年，美的置业持续发力物业及商业两大非住业态，打造全生命周期的空间服务强链。同时，美置服务积极发力产业园、医院、学校、办公、城市公服等多元业态，截至 2023 年末，非住宅业态外拓合约面积约 900 万平方米，打造全生命周期的空间服务强链，增值服务成效显著，反向推动业务实现有利润的规模、有现金流的利润。

在转型中，美的置业持续升级“产品力”和“服务力”，满足客户需求。注重新工艺、新材料、新科技的应用，打造百年科技宅精品；旗下轻资产运营平台美置服务及美置商业双核驱动，经营效益持续加强。布局数年的房地产科技赛道睿住（REMAC）已是智慧和精工的科技品牌背书。在科技驱动下的产品和服务一体化在未来将重塑一个全新的美的置业。过

程中美美的置业将始终牢守安全底线，积极重构新变量，展现出业绩穿越周期的韧劲。在打造“居者优其屋”中进而有为，重塑关键变量，不仅是产品打造标准的更新，更是对价值观、管理能力、运营模式的彻底重塑，以此推动企业发展，赢得未来征程的主动权。

（五）发行人经营方针及战略

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。

（六）发行人业务经营情况

美的置业从 2004 年开始专注地产，起步于华南地区，19 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、营业收入构成

（1）报告期内，公司营业收入构成如下：

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	3,316,944.28	99.22%	7,306,927.16	99.15%	7,596,118.01	99.11%	7,658,631.32	99.01%
房地产	3,286,052.79	98.29%	7,236,401.45	98.19%	7,192,879.40	93.85%	7,227,056.93	93.43%
其他	30,891.49	0.92%	70,525.71	0.96%	403,238.61	5.26%	431,574.38	5.58%
其他业务收入	26,187.07	0.78%	62,510.88	0.85%	68,476.04	0.89%	76,735.04	0.99%
营业收入合计	3,343,131.35	100.00%	7,369,438.04	100.00%	7,664,594.05	100.00%	7,735,366.35	100.00%

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。

（2）主营业务毛利及毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	3,286,052.79	2,785,666.69	500,386.10	15.23%
其他	30,891.49	-24,823.31	55,714.80	180.36%
合计	3,316,944.28	2,760,843.39	556,100.89	16.77%
项目	2023 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	7,236,401.45	5,949,843.67	1,286,557.78	17.78%
其他	70,525.71	46,094.68	24,431.02	34.64%
合计	7,306,927.16	5,995,938.35	1,310,988.80	17.94%
项目	2022 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	7,192,879.40	5,884,969.85	1,307,909.55	18.18%
其他	403,238.61	305,403.03	97,835.58	24.26%
合计	7,596,118.01	6,190,372.88	1,405,745.13	18.51%
项目	2021 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	7,227,056.93	5,760,907.99	1,466,148.94	20.29%
其他	431,574.38	339,729.45	91,844.93	21.28%
合计	7,658,631.32	6,100,637.44	1,557,993.88	20.34%

最近三年及一期，公司的主营业务毛利率分别为 20.34%、18.51%、17.94%及 16.77%。由于房地产业务占主营业务的比重超过 90%，因此公司主营业务毛利率主要受房地产业务毛利率的影响。

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 7,227,056.93 万元、7,192,879.40 万元、7,236,401.45 万元及 3,286,052.79 万元，各年占主营业务的比例均超过了 90%。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、营业收入地区分布情况

2021 年公司营业收入中房地产业务收入按地区分布情况如下：

单位：万元、%

区域	2021 年
----	--------

	金额	占比
川渝	329,508.88	4.56
湘赣	1,251,431.47	17.32
沪苏皖	2,380,482.21	32.94
中部	314,192.17	4.35
辽宁	314,547.12	4.35
津淮	340,425.64	4.71
云贵	442,691.04	6.13
粤桂	756,113.13	10.46
浙闽	390,264.28	5.40
珠三角	707,400.99	9.79
合计	7,227,056.93	100.00

注：2021 年，原浙江区域及原赣闽区域泉州公司、福州公司合并，成立浙闽区域公司；原湖南区域及原赣闽区域南昌公司、赣州公司、赣北公司合并，成立湘赣区域公司；原西南区域更名为云贵区域。

2022 年公司营业收入中房地产业务收入按地区分布情况如下：

单位：万元、%

区域	2022 年	
	金额	占比
沪苏皖	1,824,489.51	25.37
辽宁	194,777.87	2.71
西南	621,505.88	8.64
湘赣	939,350.73	13.06
粤桂	1,085,151.15	15.09
浙闽	1,462,695.10	20.34
中部	1,064,909.17	14.81
总计	7,192,879.40	100.00

注：2022 年 1 月，原珠三角区域与原粤桂区域整合，合并为粤桂区域；2022 年 10 月，原川渝区域与原云贵区域整合，合并为西南区域。

2023 年公司营业收入中房地产业务收入按地区分布情况如下：

单位：万元、%

区域	2023 年	
	金额	占比
沪苏皖	2,176,265.05	30.07%
辽宁	227,131.91	3.14%
西南	553,449.78	7.65%
湘赣	886,150.90	12.25%
粤桂	1,195,501.10	16.52%
浙闽	1,006,073.65	13.90%
中部	1,191,829.06	16.47%

总计	7,236,401.45	100.00%
----	--------------	---------

2024 年 1-9 月公司营业收入中房地产业务收入按地区分布情况如下：

单位：万元、%

区域	2024 年 1-3 月	
	金额	占比
沪苏皖	534,014.99	16.25%
辽宁	15,053.10	0.46%
西南	277,202.10	8.44%
湘赣	173,640.57	5.28%
粤桂	450,952.36	13.72%
浙闽	883,778.28	26.89%
中部	951,411.38	28.95%
总计	3,286,052.79	100.00%

2021 年，公司营业收入中房地产业务收入目前主要集中在沪苏皖区域和湘赣区域，2021 年上述区域营业收入占比分别为 32.94%和 17.32%。2022 年，公司营业收入中房地产业务收入目前主要集中在沪苏皖区域、浙闽区域、粤桂区域，2022 年上述区域营业收入占比分别为 25.37%、20.34%、15.09%。2023 年，公司营业收入中房地产业务收入目前主要集中在沪苏皖区域、粤桂区域和中部地区，上述区域营业收入占比分别为 30.07%、16.52%和 16.47%。2024 年 1-9 月，公司营业收入中房地产业务收入目前主要集中在沪苏皖区域、浙闽区域和中部地区，上述区域营业收入占比分别为 16.25%、26.89%和 28.95%。

3、已竣工项目情况

截至 2023 年末，公司已竣工项目基本情况如下：

单位：万平方米

区域	项目名称	计容建筑面积	总建筑面积	已售面积
沪苏皖	徐州美的翰城	38.74	50.78	41.49
沪苏皖	南京金域东方项目	13.25	17.47	17.36
粤桂	佛山高明万科美的西江悦	29.15	35.47	32.67
粤桂	佛山保利玥府	19.22	26.37	17.62
中部	邢台保利茉莉公馆	11.17	13.66	11.33
粤桂	容桂美的御海东郡	62.07	68.76	66.81

中部	邯郸美的城	76.59	87.17	87.59
中部	邯郸美的时代城	36.12	50.39	47.18
中部	邯郸美的果园里	6.07	7.69	7.29
沪苏皖	徐州美的时代城	31.55	37.92	32.84
沪苏皖	徐州美的工润明湖	11.77	15.70	12.90
沪苏皖	苏州滨江御园	8.50	11.61	11.36
湘赣	株洲美的时代广场	8.48	12.78	12.78
粤桂	佛山顺德美的翰诚	22.98	29.10	26.92
粤桂	佛山顺德美的翰诚嘉园	22.36	28.44	26.85
西南	遵义美的城	65.91	82.02	81.00
粤桂	佛山顺德美的花湾城	29.27	37.33	35.79
粤桂	佛山高明美的明湖	26.22	32.71	31.14
粤桂	佛山顺德美的广场	22.33	30.97	21.65
川渝	重庆万云府	14.39	19.56	18.25
粤桂	佛山顺德美的君兰江山	42.55	52.80	50.21
西南	贵阳美的林城时代	144.18	178.67	181.95
湘赣	株洲蓝溪谷	63.50	76.93	76.29
粤桂	佛山高明美的西海岸东区	60.37	76.20	73.09
中部	邯郸美的置业广场	14.10	17.12	16.50
浙闽	宁波美的蝴蝶海	69.33	95.31	78.32
粤桂	佛山顺德美的新都荟	10.41	14.21	12.80
沪苏皖	镇江美的城	75.64	100.43	91.09
浙闽	宁波美的公园天下	11.07	14.73	11.93
湘赣	株洲东部美的城	42.76	51.11	50.62
湘赣	南昌南部美的城	36.13	41.86	41.23
中部	邯郸美的罗兰春天	17.55	25.15	24.17
粤桂	佛山顺德美的壹号公馆	6.81	9.65	8.77
沪苏皖	徐州美的乐城	36.15	44.14	40.29
粤桂	佛山高明美的明湖北	12.35	16.64	15.31
辽宁	沈阳美的时代城	20.72	23.77	22.18
沪苏皖	无锡美的公园天下	15.93	21.21	19.30
沪苏皖	南京美的雍翠园	7.73	10.77	8.43
浙闽	宁波美的明州院子	13.69	18.58	13.81
粤桂	江门美的公园天下	12.61	16.17	15.47

粤桂	佛山南海美的翰湖苑	33.54	44.32	41.54
粤桂	肇庆四会美的公园大观	11.80	10.90	10.49
中部	邯郸美的幸福时光	12.04	15.22	14.69
沪苏皖	扬州美的城	16.72	23.50	20.45
西南	贵阳美的云熙府	9.83	13.39	13.10
湘赣	长沙美的梧桐庄园	16.10	19.33	19.12
浙闽	宁波美的九峰天宸	5.00	8.00	5.51
粤桂	中山美的悦府	11.27	15.02	13.33
湘赣	岳阳美的梧桐庄园	60.32	72.48	71.24
浙闽	宁波美的美颐园	1.96	3.28	1.87
湘赣	株洲美的翰城	19.92	23.66	23.41
沪苏皖	徐州美的云熙府	3.15	4.14	3.33
中部	邯郸东部美的城	40.54	54.07	51.17
粤桂	佛山顺德美的领贤公馆	18.14	25.21	23.05
粤桂	中山美的澜山	3.25	4.75	4.58
粤桂	佛山顺德北滘美的置业广场	21.44	31.87	30.46
西南	昆明美的顺城府	30.41	54.15	51.97
粤桂	中山美的公馆	4.38	5.99	5.36
浙闽	金华美的金宸府	9.41	12.59	13.13
湘赣	南昌美的悦江府	16.67	21.80	21.38
粤桂	佛山顺德美的绿城凤起兰庭	19.42	26.73	24.08
湘赣	九江美的国宾府	30.43	36.00	35.40
粤桂	佛山高明美的城	15.83	18.90	18.38
湘赣	宁乡美的城	33.19	38.83	38.18
粤桂	佛山南海美的置业广场	9.98	15.24	4.39
粤桂	佛山三水美的峯境	5.39	6.79	6.41
沪苏皖	常州美的国宾府	15.38	20.48	18.51
浙闽	金华美的融信君兰江山	12.92	17.63	16.50
粤桂	佛山顺德美的君瀚嘉园	4.91	7.14	6.29
沪苏皖	合肥庐江美的城	21.09	26.20	25.99
浙闽	宁波美的映海潮	24.07	33.83	25.99
川渝	重庆美的云熙郡	33.47	44.79	43.57
粤桂	佛山顺德美的桂畔君兰	10.75	14.71	13.80
粤桂	佛山顺德美的西江府	24.45	33.38	31.04

西南	贵阳美的花溪院子	10.04	15.31	13.33
湘赣	常德美的碧桂园柳叶府	21.37	28.61	28.36
西南	遵义美的公园天下	14.33	18.45	18.51
沪苏皖	苏州江城源著	11.40	11.39	9.17
粤桂	佛山高明美的明湖北湾	16.52	22.26	21.60
沪苏皖	徐州美的雍翠园	6.21	9.33	7.25
湘赣	九江美的铂悦府	8.98	11.75	11.56
川渝	重庆礼悦江山	11.15	14.91	14.54
粤桂	佛山顺德美的中交翰诚	7.68	10.52	9.85
粤桂	江门美的雅居乐公园天璟	11.01	14.61	13.91
中部	邯郸美的满庭芳	3.79	5.22	4.94
粤桂	肇庆美的碧桂园天合	11.19	14.44	13.43
浙闽	金华美的国宾府	14.85	18.80	18.58
浙闽	宁波美的慈宸府	3.64	4.86	3.85
沪苏皖	南京美的建发润锦园	6.82	9.48	7.40
粤桂	佛山顺德美的碧桂园水木清华	5.09	6.67	5.94
中部	邢台美的国宾府	12.49	17.35	16.08
川渝	重庆美的荣安公园天下	12.18	17.44	16.07
沪苏皖	无锡美的国宾府	9.82	13.05	11.85
粤桂	南沙美的云筑	9.88	13.73	10.75
川渝	成都美的新城公园天下	15.33	21.81	20.70
粤桂	肇庆美的公园天下	12.22	15.70	14.63
湘赣	郴州美的云熙府	46.19	54.93	54.45
中部	邯郸美的保利盛世天城	36.62	49.92	63.70
湘赣	九江美的天铂湾	22.59	27.66	30.04
沪苏皖	镇江金山铭著	15.86	22.22	19.25
湘赣	宁乡美的院子	17.28	21.97	21.26
湘赣	上饶美的阳光城文澜府	9.82	12.79	12.46
西南	遵义美的云熙府	16.24	22.78	22.55
川渝	成都崇州翰林·首府	12.36	16.94	16.40
粤桂	阳江美的公园大观	21.94	28.37	27.62
粤桂	佛山三水美的·半岛庄园	12.92	9.41	8.94
浙闽	宁波美的碧桂园伴山美庐	4.99	6.81	5.47
川渝	成都彭州美的碧桂园观澜府	19.40	26.37	25.20

沪苏皖	苏州美的云筑	16.17	23.68	20.28
川渝	重庆美的万麓府	8.67	12.15	11.73
辽宁	沈阳美的瀚悦府	11.27	13.85	13.28
川渝	眉山仁寿美的云溪郡	7.36	11.21	10.52
川渝	眉山仁寿美的金辉郡	6.29	8.74	8.28
中部	邯郸美的悦江府	9.26	12.93	12.15
粤桂	肇庆碧桂园合景美的阅江府	18.68	23.73	22.43
粤桂	佛山三水美的旭辉雅居乐常乐府	25.28	34.57	28.39
沪苏皖	常州美的旭辉天赋	11.35	14.97	13.50
粤桂	南宁美的慧城	8.78	12.34	11.33
川渝	乐山美的珺御府	24.32	31.78	30.35
湘赣	上饶美的新力帝泊湾	14.84	19.60	19.20
浙闽	舟山美的公园天下	7.41	9.55	8.89
沪苏皖	无锡太湖雍华府	21.64	29.22	25.43
沪苏皖	无锡美的中骏雍景湾	22.63	30.09	25.60
粤桂	河源美的·云筑	12.00	12.39	11.91
沪苏皖	常州美的翰林府	7.75	14.95	13.20
沪苏皖	常州美的阳光城江山樾	7.23	9.67	8.83
粤桂	肇庆美的悦山	7.47	9.76	9.14
中部	邢台美的时代城	8.57	11.62	10.94
中部	邢台美的未来城	9.69	12.58	11.14
湘赣	上饶美的碧桂园天樾	32.88	40.74	40.10
湘赣	赣州美的君兰半岛	30.10	38.39	36.80
沪苏皖	靖江美的悦江府	13.30	16.81	14.46
粤桂	佛山南海美的玖峰广场	7.92	11.82	10.95
沪苏皖	徐州美的观棠	7.98	10.86	10.64
沪苏皖	常熟紫誉华庭	13.08	19.67	16.95
湘赣	长沙浏阳美的凤凰山	10.99	16.61	15.97
中部	开封美的国宾府	14.46	18.33	17.58
沪苏皖	徐州美的东湖天城	33.12	43.41	37.45
中部	邯郸美的康德府	5.53	7.81	6.82
沪苏皖	苏州澜悦雅筑	13.27	21.03	18.14
湘赣	郴州美的仁大铂悦府	32.55	40.00	39.19
浙闽	泉州美的公园天下	10.54	13.58	11.09

粤桂	佛山禅城美的时光	12.86	9.35	8.64
粤桂	佛山禅城美的时光二期	5.62	7.57	6.98
沪苏皖	常州美的·公园天下	17.00	22.37	19.98
川渝	重庆金科美的原上	13.68	19.08	18.83
粤桂	惠州美的旭辉江山公馆	11.96	15.46	13.10
沪苏皖	扬州美的国宾府	10.39	14.97	13.41
浙闽	台州美的银城君兰府	7.51	10.62	9.61
沪苏皖	镇江悦岚山项目	12.29	15.47	14.02
西南	遵义云熙府二期美的江山樾	17.71	23.68	22.97
浙闽	台州华鸿美的美宸园	20.17	26.35	23.84
辽宁	沈阳美的东堂	7.03	9.28	8.79
粤桂	江门美的海棠公馆	8.56	12.15	11.41
粤桂	佛山高明美的观澜府	4.86	6.86	6.40
浙闽	宁波美的合景美云合府	8.45	11.87	9.21
浙闽	杭州新希望美的长粼府	16.47	26.82	26.27
浙闽	杭州美的西径晓风	15.88	25.70	22.63
粤桂	南宁美的悦江府	4.74	6.96	6.09
湘赣	长沙美的麓府	13.65	16.88	16.51
川渝	重庆美的云来	6.52	9.00	8.64
粤桂	东莞美的招商东樾花园	12.48	16.57	13.87
粤桂	广州美的华发天珀	7.95	11.07	8.75
浙闽	金华美的上湖华章	9.23	12.97	12.11
沪苏皖	徐州美的德信翰林府	4.71	5.61	4.58
粤桂	江门美的嘉华紫薇公馆	7.41	10.02	9.50
浙闽	金华美的大发云筑	5.11	7.17	6.90
沪苏皖	镇江美的招商新城雍和雅苑	5.75	8.90	6.57
沪苏皖	无锡美的爱情云筑	17.35	23.62	21.35
湘赣	南昌保利美的云筑	6.24	8.08	8.01
中部	天津美的云熙府	7.26	9.90	9.61
沪苏皖	上海十里江湾二期	6.07	10.24	8.79
沪苏皖	上海十里江湾一期	6.83	11.64	11.06
沪苏皖	徐州美的云筑	10.20	13.68	12.50
沪苏皖	南京山和宸园	14.93	20.31	16.30
粤桂	惠州美的力高佳兆业云筑花园	16.86	22.52	20.59

辽宁	沈阳美的润东府	10.38	14.24	13.52
沪苏皖	徐州美的君兰湖山	2.50	4.10	3.68
湘赣	南昌联发美的云玺台	11.88	15.85	15.25
浙闽	温州美的旭辉城	42.78	57.99	56.78
浙闽	泉州中南美的和樾	15.95	21.13	20.27
沪苏皖	苏州阅湖山雅苑	7.92	10.82	9.77
浙闽	金华美的云潮府	18.42	26.53	25.57
粤桂	佛山顺德美的云璟	11.16	14.86	13.34
沪苏皖	无锡美的云樾	9.77	12.83	11.77
西南	昆明美的云璟	25.79	37.08	31.70
沪苏皖	阜阳美的新华城	4.38	5.59	4.76
沪苏皖	徐州美的雅居乐德信溪语兰庭	9.70	13.14	12.59
浙闽	杭州美的滨湖翠邸	2.50	3.81	2.72
中部	邯郸美的·荣科罗兰峯景	9.05	13.43	11.62
沪苏皖	南京山语境府	4.62	6.90	5.47
沪苏皖	南京山语熙府	4.42	6.48	5.13
浙闽	宁波美的保利君兰锦绣花园	10.76	15.33	12.15
川渝	港龙美的未来映花园	10.10	14.36	13.87
沪苏皖	南通美的云筑	5.86	8.49	7.45
沪苏皖	无锡溪西云境	9.54	13.15	12.04
浙闽	绿城美的桂语映月	12.68	16.70	14.88
浙闽	泉州德化云印江山	6.00	9.30	7.71
沪苏皖	苏州云悦天境	4.06	5.48	4.97
浙闽	温州建发美的弘阳君兰和著	9.10	11.82	11.09
浙闽	福州美的建发君兰和鸣	8.44	11.00	9.96
浙闽	福州美的象屿公园天下	3.86	5.18	4.80
沪苏皖	无锡桂语云间项目	5.46	7.53	6.85
沪苏皖	花园城	16.38	20.74	21.00
总计		3,488.64	4,566.58	4,251.11

4、在建项目情况

截至 2024 年 9 月末，公司在建项目地区分布情况如下：

单位：万平方米

地区	项目数量	土地面积	总建筑面积	计容建筑面积	主要业态
川渝	4	53.67	168.20	110.18	商业+住宅
沪苏皖	18	195.66	550.95	393.19	商业+住宅
辽宁	6	80.23	215.93	174.35	商业+住宅
西南	7	129.98	443.72	326.86	商业+住宅
湘赣	25	208.86	686.18	536.50	商业+住宅
粤桂	26	255.72	856.83	647.07	商业+住宅
浙闽	7	77.81	211.65	185.16	商业+住宅
中部	18	176.63	517.10	370.03	商业+住宅
合计	111	1,178.56	3,650.55	2,743.33	

截至 2024 年 9 月末，公司在建项目数量 111 个，计容建筑面积合计 2,743.33 万平方米，以商住业态为主。发行人在建项目主要分布在沪苏皖、粤桂、湘赣、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。

5、拟建项目情况

截至 2024 年 9 月末，公司无拟建项目。

6、发行人房地产项目投资情况

从投资情况来看，公司在建项目预计总投资额 3,092.37 亿元，截至 2024 年 9 月末尚需投资 304.02 亿元。截至 2024 年 9 月末公司在建项目按城市划分未来投资计划如下表所示：

单位：亿元

序号	项目位置	计划总投资金额	截至 2024 年 9 月末已投资金额	未来所需资金规模
1	常德	17.45	15.47	1.98
2	常州	28.28	26.11	2.17
3	成都	130.35	113.51	16.84
4	东莞	33.72	29.76	3.95
5	佛山	466.33	413.00	53.33

6	福州	11.00	10.21	0.79
7	阜阳	62.10	55.88	6.22
8	赣州	28.21	27.00	1.21
9	广州	35.73	30.85	4.89
10	贵阳	160.87	147.61	13.26
11	邯郸	136.57	118.85	17.72
12	河源	31.39	26.89	4.50
13	衡阳	25.47	23.52	1.95
14	惠州	8.28	7.02	1.26
15	江门	24.74	22.53	2.21
16	金华	48.00	45.02	2.98
17	昆明	84.47	70.71	13.76
18	洛阳	27.90	25.09	2.81
19	茂名	59.98	51.20	8.79
20	南昌	75.75	70.85	4.91
21	南宁	39.33	34.43	4.90
22	南通	24.60	22.00	2.60
23	泉州	86.84	76.85	9.99
24	沈阳	192.68	180.12	12.56
25	天津	103.58	97.23	6.35
26	温州	44.50	38.61	5.89
27	无锡	115.26	102.13	13.13
28	梧州	56.62	49.91	6.71
29	武汉	116.69	104.19	12.50
30	湘潭	68.53	66.70	1.83
31	邢台	34.05	30.45	3.60
32	徐州	191.35	174.50	16.85
33	扬州	100.68	91.17	9.51
34	阳江	56.28	47.79	8.49
35	岳阳	8.20	7.69	0.51
36	长沙	68.90	64.73	4.17
37	镇江	68.71	65.77	2.94
38	郑州	16.89	16.23	0.66
39	重庆	66.80	60.75	6.05

40	珠海	0.00	0.00	0.00
41	株洲	75.81	72.29	3.52
42	遵义	59.48	53.73	5.75
总计		3,092.37	2,788.35	304.02

截至 2024 年 9 月末，发行人在建项目未来所需资金规模、资金来源、偿还安排按城市划分如下表所示：

单位：亿元

城市	未来所需资金规模	占比	在建项目数	拟建项目数	资金来源	偿还安排
常德	1.98	0.65%	1	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
常州	2.17	0.71%	1	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
成都	16.84	5.54%	2	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
东莞	3.95	1.30%	1	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
佛山	53.33	17.54%	12	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
福州	0.79	0.26%	1	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
阜阳	6.22	2.05%	2	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
赣州	1.21	0.40%	2	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
广州	4.89	1.61%	2	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
贵阳	13.26	4.36%	3	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
邯郸	17.72	5.83%	6	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
河源	4.50	1.48%	1	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
衡阳	1.95	0.64%	2	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
惠州	1.26	0.42%	1	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
江门	2.21	0.73%	2	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
金华	2.98	0.98%	1	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
昆明	13.76	4.53%	1	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
洛阳	2.81	0.93%	2	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
茂名	8.79	2.89%	2	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南昌	4.91	1.61%	5	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南宁	4.90	1.61%	2	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南通	2.60	0.86%	1	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
泉州	9.99	3.29%	4	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
沈阳	12.56	4.13%	6	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入

天津	6.35	2.09%	3	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
温州	5.89	1.94%	1	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
无锡	13.13	4.32%	4	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
梧州	6.71	2.21%	1	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
武汉	12.50	4.11%	2	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
湘潭	1.83	0.60%	3	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
邢台	3.60	1.18%	3	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
徐州	16.85	5.54%	6	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
扬州	9.51	3.13%	3	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
阳江	8.49	2.79%	1	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
岳阳	0.51	0.17%	1	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
长沙	4.17	1.37%	5	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
镇江	2.94	0.97%	1	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
郑州	0.66	0.22%	2	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
重庆	6.05	1.99%	2	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
珠海	0.00	0.00%	1	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
株洲	3.52	1.16%	6	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
遵义	5.75	1.89%	3	0	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
总计	304.02	100.00%	111	0	-	-

截至 2024 年 9 月末，发行人在建项目主要集中于佛山、邯郸、徐州、株洲等城市，上述地区在建项目总数 30 个，拟建项目总数为 0 个，合计 30 个，未来所需资金规模占总规模比例达到 30.07%，资金来源为自有资金投入及外部金融机构融资，还款来源主要为未来项目销售收入。近年，发行人以佛山、邯郸、徐州、无锡为代表的主要在建项目所在城市商品房销售面积及销售额总体逐年稳步提升，显示上述地区商品房市场需求逐年稳步增长；在需求端的带动下，以房地产开发投资完成额、房屋新开工面积、房屋施工面积、房屋竣工面积为主要指标的供给端也保持同步增长态势。上述城市房地产市场总体处于需求大于供给的状态，有明显的需求缺口。未来随着在建及拟建项目逐步完工并进入销售阶段，销售收入所带来的经营性现金流将成为本期债券偿债资金的主要来源。因此，发行人在建项目未来资金支出不会对本期债券的偿付造成重大不利影响。

7、发行人房地产项目销售情况

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

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

经过十多年的发展，公司房地产开发业务已从佛山拓展至珠三角经济区，沪苏皖区域，浙闽区域，长中游经济区，北方地区，西南经济区六大区域实施策略性布局，共布局 350 个精品项目。

从具体销售数据来看，报告期内，随着房地产市场回暖及公司战略规划得当，公司签约销售金额和签约销售面积均呈持续增长态势，签约销售均价波动增长。2021 年实现签约销售金额 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 年实现签约销售金额 658.51 亿元，其中销售金额占比较大的城市主要包括佛山、邯郸、徐州、无锡、泉州等。

2021-2023 年以及 2024 年 1-9 月，发行人销售情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
合同销售面积	1,176.44	631.60	555.70	255.55
合同销售金额	1,371.44	792.39	658.51	284.14
平均销售单价	11,657	12,546	11,850.00	11,118.86
结算金额	722.71	719.29	723.64	328.61
结算成本	576.09	588.50	594.98	278.57

截至 2024 年 9 月末，公司主要销售项目分布在 7 个区域，包括沪苏皖、粤桂、浙闽等区域，其中，沪苏皖、中部区域和西南区域签约销售金额和面积占比较大。

2021 年，公司签约销售数据情况：

单位：万平方米、亿元

区域	签约销售面积	签约销售金额
	2021 年	2021 年
川渝	70.63	70.38
沪苏皖	197.03	300.69
津淮	90.77	98.72
辽宁	24.85	27.08
云贵	64.31	57.90
湘赣	185.35	134.91
粤桂	128.65	102.84
浙闽	190.34	299.67
中部	137.11	121.02
珠三角	87.41	158.24
合计	1,176.44	1,371.44

注：2021 年，原浙江区域及原赣闽区域泉州公司、福州公司合并，成立浙闽区域公司；原湖南区域及原赣闽区域南昌公司、赣州公司、赣北公司合并，成立湘赣区域公司；原西南区域更名为云贵区域。

2022 年，公司签约销售数据情况：

单位：万平方米、亿元

区域	签约销售面积	签约销售金额
	2022 年	2022 年
沪苏皖	146.21	257.76
辽宁	11.78	11.26
西南	76.51	93.61
湘赣	107.45	72.65
粤桂	113.01	138.88
浙闽	89.03	132.59
中部	87.60	85.64
合计	631.59	792.39

注：2022 年 1 月，原珠三角区域与原粤桂区域整合，合并为粤桂区域。

2023 年，公司的签约销售数据情况：

单位：万平方米、亿元

区域	签约销售面积	签约销售金额
	2023 年	2023 年
沪苏皖	139.58	201.69
辽宁	10.30	9.74
西南	60.12	72.67

湘赣	75.66	50.74
粤桂	131.85	132.20
浙闽	70.48	121.17
中部	67.71	70.30
合计	555.70	658.51

2024 年 1-9 月，公司的签约销售数据情况：

单位：万平方米、亿元

区域	签约销售面积	签约销售金额
	2024 年 1-9 月	2024 年 1-9 月
川渝	9.74	13.02
沪苏皖	55.76	66.86
辽宁	8.63	7.93
西南	22.00	24.11
湘赣	32.67	23.92
粤桂	76.22	86.23
浙闽	20.98	36.55
合计	29.55	25.52

公司经过多年的发展，通过实施区域聚焦、适时面向全国的战略规划，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。

在项目销售方面，本集团实施区域深耕和城市升级策略，品牌价值优势及组织管控优势导致市场占有率提升，助力销售提质。高能级城市业绩贡献占比持续提升。截至 2024 年 9 月末，公司进入的城市约 60 个。

受益于正确的战略布局及产品竞争力的提升，公司地产项目所在地区业务规模发展迅速、销售情况良好，因此报告期内公司营业收入、预收账款大幅增长。

公司项目主要分布于佛山、邯郸、徐州、宁波等经济较发达的二、三线城市，未来可售面积充足，土地成本相对较低，项目选址主要位于城市中心地段，项目销售压力较小，去化速度也较快。

最近三年，发行人营业收入及预收账款按城市分类情况如下表所示：

单位：万元

城市	营业收入			合同负债		
	2023 年	2022 年	2021 年	2023 年	2022 年	2021 年
佛山市	741,662.29	325,140.27	554,928.51	155,794.55	585,692.45	554,797.91
邯郸市	493,527.72	564,947.74	295,189.49	1,058,543.65	1,268,275.37	1,492,458.43
宁波市	14,361.14	442,697.94	189,978.89	179,638.88	74,287.21	435,167.25
中山市	115.53	2,194.73	6,341.18	13.14	5.50	202.75
徐州市	693,681.46	552,723.68	340,425.64	329,745.75	955,652.98	1,358,339.69
株洲市	82,012.71	171,698.45	195,659.44	44,605.76	84,686.06	202,878.79
长沙市	226,039.74	238,136.91	318,079.45	66,968.67	206,394.05	243,791.61
遵义市	54,242.27	202,227.37	80,027.60	11,865.99	47,239.50	169,766.71
贵阳市	233,231.55	32,323.62	275,157.91	215,374.97	372,878.07	291,187.13
镇江市	59,871.52	98,182.22	384,666.24	15,828.48	45,399.01	101,290.50
合肥市	-65.02	797.97	98,105.65	196.79	154.79	234.13
江门市	28,191.78	42,122.83	72,169.09	4,522.55	15,260.68	55,569.94
沈阳市	227,131.91	194,777.87	314,547.12	23,843.18	193,732.58	360,961.33
岳阳市	76,880.66	117,514.58	44,758.06	16,295.80	73,331.31	138,048.24
常州市	224,774.86	226,872.84	585,531.83	144,736.17	308,601.56	109,644.06
南昌市	38,944.57	489.84	5,524.35	46,000.99	32,133.52	8,732.80
石家庄市	-	-	-	-	126.25	-
金华市	375,318.96	233,239.95	189,923.13	280,485.97	544,297.08	431,803.09
肇庆市	66,039.57	95,761.80	119,797.86	515.65	60,431.21	143,650.35
昆明市	161,591.14	55,445.46	87,505.53	295,710.94	318,254.35	198,017.09
无锡市	554,220.11	274,853.91	288,219.07	97,694.25	535,987.38	583,035.06
湘潭市	42,867.63	32,466.92	63,536.38	34,043.23	44,488.33	45,217.28
九江市	221.19	774.15	37,120.60	52.18	189.07	578.29
扬州市	174,547.94	42,976.12	246,953.70	35,851.28	146,954.69	133,470.89
重庆市	23,744.23	121,191.50	203,740.27	3,217.58	15,736.07	66,223.69
广州市	32,525.49	334,455.71	96,483.50	222,599.69	209,702.60	331,213.71
邢台市	36,217.18	278,925.78	19,042.35	107,115.99	90,560.75	311,138.50
郴州市	111,817.51	80,975.71	173,494.89	20,098.87	108,005.55	147,026.90
河源市	96,123.37	89,726.18	110,741.22	10,770.63	98,832.89	158,124.88
成都市	3,061.18	96,696.90	66,452.61	89,016.32	28,893.82	87,163.50

苏州市	75,805.71	334,769.21	476,827.92	2,124.55	29,251.12	333,399.08
上饶市	335.81	1,680.41	237,293.91	5,748.68	5,768.66	6,263.14
梧州市	29,514.67	8,818.29	70,890.85	30,031.58	38,752.30	24,091.48
眉山市	17,616.61	63,997.63	25,514.61	1,212.52	16,701.81	63,474.81
乐山市	59,962.79	49,623.40	33,801.39	243.98	53,470.02	80,569.14
南宁市	58,582.02	985.76	68,007.84	67,193.66	77,845.98	15,521.76
阳江市	53,657.54	64,140.87	99,899.50	30,853.23	41,704.88	61,918.54
舟山市	-	101,786.63	-	-	-	104,142.31
惠州市	62,294.88	15,115.11	109,068.04	4,772.50	46,908.15	45,825.46
赣州市	258,346.28	175,169.83	79,304.56	25,457.02	258,850.51	393,751.41
开封市	49,114.90	58,119.83	-11.98	998.99	48,875.16	98,082.18
南京市	204,750.74	204,239.75	10,119.51	4,870.58	106,597.70	28,171.15
常德市	25,380.00	48,247.14	28,514.53	0.00	66,321.82	87,243.28
衡阳市	23,304.78	72,196.79	68,145.30	892.45	53,764.55	86,618.15
泉州市	392,362.67	192,001.99	10,362.26	478,516.77	689,166.56	501,523.80
台州市	39,132.31	331,955.47	-	0.00	2,333.76	338,116.95
郑州市	200,221.77	-	-27.69	36,728.91	197,357.34	170,490.39
泰州市	-	897.98	151,123.92	-	0.00	6.33
阜阳市	25,489.21	-	-	850.62	20,447.85	13,114.46
茂名市	16,696.55	17,094.60	18,523.18	5,068.91	4,142.97	12,237.18
上海市	27,962.06	88,156.42	137,577.03	540.75	167.13	42,933.25
杭州市	184,986.58	161,013.11	-	2,034.66	133,167.30	213,648.55
天津市	-	-	-	131,356.30	57,756.50	125,699.85
武汉市	412,747.49	162,915.83	-	20,787.72	363,448.17	354,485.77
柳州市	-	121.37	13,201.57	-	0.00	13,528.20
南通市	135,226.44	19.39	1,357.34	46.74	109,442.64	65,449.67
温州市	-88.00	-	-	113,875.88	66,608.93	1,387.79
东莞市	10,097.41	89,473.62	123,461.78	707.87	6,491.70	80,024.58
洛阳市	-	-	-	214,007.19	162,380.97	118,197.69
其他	-	-	-	6,445.04	11,520.44	12,451.49
合计	7,236,401.45	7,192,879.40	7,227,056.93	4,696,515.03	9,135,429.63	11,652,102.34

（七）发行人主营业务流程

1、采购模式

原材料采购及设备采购方面，公司采购采用甲供和乙供结合方式。大部分建筑材料由建筑承包商采购，由于公司产品以精装修为主，主要集中采购空调设备、电梯、门窗、防水材料，以及瓷砖、橱柜、地板、电器等精装修材料。

在供应商的管理方面，公司将供应商分为工程类、工程服务类、材料供应类、营销广告类四大类，并根据供应商能力分为 A、B、C 三级。公司在每月或根据合同约定对供应商进行履约评估，评定为合格和不合格，评定为不合格的供应商两年之内禁止投标公司项目。

从成本控制来看，公司主要的控制手段为设定项目目标成本及签订项目开发责任书。项目公司根据公司目标成本及项目所在地的实际情况进行测算，确保制定的项目目标成本具有可实现性。项目公司调研当地成本，根据当地的成本水平、总公司的成本数据及项目的产品系列和定位，测算项目成本，确保项目目标成本的实现。

为保证工程质量，公司采用项目公司自主管理和总部运营管控中心监管相结合的方式。公司采用四级管理架构，包括集团、区域公司、城市公司、项目公司。针对单城市、多项目，公司会成立城市公司进行管理；针对单城市单项目，公司偏向项目公司管理方式。为保证工程进度，在施工过程中，管控中心对项目工程二级节点进行监控，出现进度拖延信号及时预警，同时每个月度、季度、年度均开展经营分析会。总体看，公司与土建承包商建立了合作关系，建筑材料以建筑承包商供应为主；公司对工程质量和成本管控方面的管理具体而有效。

2、生产模式

公司房地产开发业务集中于住宅业务，覆盖普通住宅、高端住宅、公寓、别墅多种产品形态，产品系列清晰。住宅物业通常位于交通设施便利的城区或风景优美的城郊，部分住宅物业配有商铺及写字楼。为实施公司市场定位策略，公司将住宅物业分为四大产品线，即「璟睿系」、「君兰系」、「云筑系」及「未来系」。各产品系列在风格、户型、建材、装修及园林方面均有专为目标客户群量身打造的标准化规定。

公司的住宅物业四大产品线包括：

1、「璟睿系」：美的置业璟睿系为公司产品系列中超高档系列。秉承公司品牌形象与产品理念，主打“智慧、健康”的产品核心。项目案名包括美的·璟睿湾、美的·璟睿府、美的·璟辰。

2、「君兰系」：美的置业君兰系通过持续不断的产品系统迭代升级，为精英私享群体带来全面领先的住宅生活理念和品质，为其打造有气度的君御人生，铸就极致的智慧生活。项目案名包括美的·君兰半岛、美的·君兰壹号、美的·君兰品阁、美的·君玺。

3、「云筑系」：美的置业云筑系，致力于为城市新贵打造自在无限、返璞归真的人生第二居所，让自在无限的院景成为对您最好的犒赏，为您带来风轻云淡、返璞归真的智慧生活。项目案名包括：美的·云筑观、美的·云筑一品、美的·云端、美的·云境。

4、「未来系」：美的置业未来系，为希望实现城市舒居的人群，打造高性价比和高附加值的顾家与舒居社区，帮助其实现智慧与爱的幸福城诺，尽享顾家、舒居的智慧生活。项目案名包括美的·未来时光、美的·未来壹号、美的·未央台。

总体看，集团以客户细分为外研的产品基因图谱，形成成熟完整的四大产品系列。其中，TOP 级产品“璟睿”系的落地，不仅承载着集团城市战略布局的使命，更代表着现代理想生活方式。

公司在项目开发前对项目定位、目标客户、商业配套定位等进行研究，对项目开发节点控制方面，公司在获取土地后，要求在九个月内项目示范区开放，十个月内开盘，开盘后半年内实现现金流回正，两年内实现项目清盘。为了实现公司项目高周转运行模式，公司将项目开发过程细分为 3 级计划，通过各级计划节点对各项目开发进度进行实时掌控；公司工程管理中心通过对项目所在区域房地产市场的去化分析及周边主要竞争者销售情况分析，结合公司项目指标要求，确定每周房源供给数量，并每周对相关计划进行修订，以确保公司产品去化速度及财务指标的实现。

3、销售模式

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。

（八）发行人主营业务上下游产业链情况

1、供应商

2021-2023 年末，美的置业前五大供应商情况如下：

单位：万元

年份	排名	供应商	金额	占采购金额的比例
2021 年度	1	宏林建设工程集团有限公司	150,087.93	2.94%
	2	江苏省苏中建设集团股份有限公司	119,889.43	2.35%
	3	中建三局集团有限公司	112,736.08	2.21%
	4	福建平祥建设工程有限公司	97,222.53	1.90%
	5	广东美城建筑工程科技有限公司	90,098.31	1.76%
	合计		570,034.28	11.15%
2022 年度	1	高力建设集团有限公司	57,493.50	1.93%
	2	常州市科豪建设集团有限公司	57,114.06	1.92%
	3	浙江展翼建设工程有限公司	53,080.00	1.79%
	4	江苏佰拓建设有限公司	50,471.92	1.70%
	5	广州金辉建设集团有限公司	36,367.71	1.22%
	合计		254,527.19	8.56%
2023 年度	1	江苏苏中建工有限公司	109,435.31	6.28%
	2	高力建设集团有限公司	64,492.80	3.70%
	3	广东美城建筑工程科技有限公司	60,295.97	3.46%
	4	浙江铭堂装饰工程有限公司	39,850.45	2.29%
	5	福建华兴龙建设工程有限公司	26,513.81	1.52%
	合计		300,588.34	17.25%

美的置业供应商主要为建筑承包商。2021 年度至 2023 年度前五大供应商合同金额占当年总采购额合计比例分别为 11.15%、8.56%和 17.25%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

2、客户情况

作为房地产开发商，公司房地产业务以普通商品住宅开发为主，且有专门的自销团队负责项目销售，主要客户为个人购房消费者，客户较为分散，单个客户购房金额普遍较小，比例较低。

（九）发行人业务资质

发行人拥有国家房地产开发一级资质，资质证书编号为建开企【2015】1476 号，有效期截至 2025 年 11 月 15 日。发行人合并范围内重要的主要子公司拥有房地产开发企业资质证书，发行人下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书。

八、公司最近三年违法违规行为的情况

发行人严格按照《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营。发行人最近三年内不存在重大违法违规行为，也不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等的情形。

发行人的董事、监事及高级管理人员的任职资格符合《公司法》和《公司章程》的规定。报告期内，董事、监事的变动均履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和《公司章程》的规定，合法有效。

九、公司关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、发行人控股股东及实际控制人

发行人控股股东及实际控制人情况详见本节之“二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况”及“三、发行人的股权结构”部分内容。

2、发行人的子公司情况

关于发行人子公司情况详见本节之“四、发行人的重要权益投资情况”。

3、发行人合营和联营企业情况

关于发行人合营和联营企业情况详见本节之“四、发行人的重要权益投资情况”。

4、发行人的其他关联方

截至 2023 年末，发行人其他关联方情况如下表所示：

单位名称	与公司的关系
宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司	本公司之少数股东
徐州美腾置业有限公司	受同一母公司控制
徐州跃辉置业有限公司	受同一母公司控制
徐州美的置业有限公司	受同一母公司控制
扬州市美筑禧管理咨询有限公司	受同一母公司控制
广东天元建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
广东铂美物业服务股份有限公司	受同一最终控制方控制
广东云铎智美科技服务有限公司	受同一最终控制方控制
广东美商物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
宁波美置美家房地产销售有限公司	受同一最终控制方控制
安徽美置云信息科技有限公司	受同一最终控制方控制
广东美置商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
江苏睿住住工科技有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市皇朝房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市美鹭酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
科纳投资控股(香港)有限公司	受同一最终控制方控制
美置服务集团有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市睿住企业发展有限公司	受同一最终控制方控制
广东睿住住工科技有限公司	受同一最终控制方控制
宁波梅山保税港区睿瓴企业管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市美置服务发展有限公司	受同一最终控制方控制
珠海市睿住建筑科技有限公司	受同一最终控制方控制
宁波联城住工科技有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市美住科技有限公司	受同一最终控制方控制
南安市联城住工科技发展有限公司	受同一最终控制方控制
惠州市睿住住工科技有限公司	受同一最终控制方控制
广东铂悦商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
美的置业控股有限公司	受同一最终控制方控制
美智光电科技股份有限公司	实际控制人控制的企业
广东美的智能家居科技有限公司	实际控制人控制的企业
美的控股有限公司	实际控制人控制的企业

天津美的商业保理有限公司	实际控制人控制的企业
佛山市顺德区美的发展有限公司	实际控制人控制的企业
深圳市欧瑞博科技股份有限公司	受同一最终控制方控制的企业的合营公司
佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	受同一最终控制方控制的企业的合营公司
福州祯瑞置业有限公司	受同一最终控制方控制的企业的合营公司
杭州锦澜置业有限公司	受同一最终控制方控制的企业的合营公司
徐州铭辉置业有限公司	受同一最终控制方控制的企业的合营公司
邯郸联城住工科技有限公司	受同一最终控制方控制的企业的合营公司
金华市美苑房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制的企业的合营公司
南京铎美装饰工程有限公司	受同一最终控制方控制的企业的合营公司
徐州德信徐运置业有限公司	受同一最终控制方控制的企业的合营公司
天津和通房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制的企业的联营公司
上海招科置业有限公司	受同一最终控制方控制的企业的联营公司
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	受同一最终控制方控制的企业的联营公司
东莞秀美房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制的企业的联营公司
南昌联誉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制的企业的联营公司
绍兴茂旭置业有限公司	受同一最终控制方控制的企业的联营公司
无锡和辉房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制的企业的联营公司
无锡市三合房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制的企业的联营公司
南昌联耀置业有限公司	受同一最终控制方控制的企业的联营公司
温州兆盛房地产有限公司	受同一最终控制方控制的企业的联营公司
佛山市南海区美宸房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制的企业的联营公司
河北邯郸世纪建设投资集团有限公司	本公司控股子公司之少数股东
深圳招商房地产有限公司	本公司控股子公司之少数股东
昆明顺隆置业有限公司	本公司控股子公司之少数股东
云南同德实业集团有限公司	本公司控股子公司之少数股东
南京山河宸园企业管理有限公司	本公司控股子公司之少数股东
深圳市盛繁企业管理有限公司	本公司控股子公司之少数股东
深圳前海盈峰商业保理有限公司	董事控制的企业

（二）关联交易

1、购销商品、接受和提供劳务情况

（1）采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方名称	关联交易内容	定价方式及决策程序	2024 年 1-9 月 金额	2023 年度 金额	2022 年度 金额	2021 年度 金额
美智光电科技有限公司	采购材料	协议价	-	140,488,353.54	118,565,624.84	103,076,416.03
广东美的智联家居科技有限公司	采购材料	协议价	40,459,085.55	92,245,141.27	80,571,850.93	96,284,429.07
广东天元建筑设计有限公司	采购材料	协议价	64,543,247.63	84,476,019.81	-	-
佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	其他采购	协议价	-	-	56,849,196.56	-
广东铂美物业服务股份有限公司	材料采购	协议价	-	24,320,572.14	21,117,479.99	5,462,682.34
深圳市欧瑞博科技有限公司	材料采购	协议价	-	11,275,338.01	14,575,580.01	12,357,000.99
其他关联方	采购材料	协议价	196,768,484.68	12,676,063.89	18,635,601.71	12,175,279.94
宁波美颐传媒有限公司	广告服务	协议价	-	-	41,303,707.83	42,760,221.66
其他关联方	广告服务	协议价	-	-	9,621,618.00	9,803,864.11
广东云铎智美科技服务有限公司	物业服务	协议价	40,190,479.94	85,308,896.90	145,959,204.08	195,506,360.45
广东铂美物业服务股份有限公司	物业服务	协议价	47,473,441.38	89,852,285.75	93,558,351.90	113,655,835.35
广东美商物业管理有限公司	物业服务	协议价	-	10,216,182.71	16,480,820.62	17,850,647.27
贵阳市铂美物业管理有限公司	物业服务	协议价	-	-	4,848,727.52	12,626,786.12
其他关联方	物业服务	协议价	-	14,996,185.24	2,070,086.13	1,518,162.98
安徽美置云信息科技有限公司	销售代理	协议价	-	9,472,814.61	50,853,904.61	-
宁波美置美家房地产销售有限公司	销售代理	协议价	-	-	16,125,639.91	17,893,926.71
美置服务集团有限公司	销售代理	协议价	-	-	3,678,047.34	144,864,336.10
其他关联方	销售代理	协议价	-	12,283,187.02	1,097,871.16	-
宁波美颐传媒有限公司	宣传费	协议价	-	-	4,919,323.68	13,733,559.85
其他关联方	宣传费	协议价	-	-	269,563.20	-
美的控股有限公司	担保费用	协议价	63,599,989.10	55,764,477.19	35,371,379.52	30,828,358.94
广东美置商业管理有限公司	利息支出	协议价	-	94,913,207.55	-	-
宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司	利息支出	协议价	-	39,622,641.50	16,981,132.08	-
美的集团股份有限公司	其他采购	协议价	-	-	7,713,207.55	-
美的建业（香港）有限公司	规划设计	协议价	-	-	1,137,365.80	13,068,982.91

关联方名称	关联交易内容	定价方式及决策程序	2024 年 1-9 月 金额	2023 年度 金额	2022 年度 金额	2021 年度 金额
邯郸联城住工科技有限公司	材料采购	协议价	-	-	-	12,093,042.34
其他关联方	委托服务	协议价	-	-	9,212,778.93	4,564,526.25
其他关联方	客服服务	协议价	-	-	8,935,573.61	6,831,665.71
其他关联方	项目规划与支持服务费	协议价	-	-	7,039,500.75	3,032,654.33
其他关联方	工程服务	协议价	-	-	1,844,611.66	1,505,888.61
其他关联方	业务招待费	协议价	-	-	1,669,217.13	2,503,828.45
其他关联方	租赁服务	协议价	-	-	1,303,564.67	1,119,529.07
其他关联方	其他	协议价	-	62,407,337.46	21,733,434.94	16,622,059.07
合计			453,034,728.28	840,318,704.59	814,043,966.66	891,740,045.12

(2) 出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方名称	关联交易内容	定价形式及决策程序	2023 年度 金额	2022 年度 金额	2021 年度 金额
徐州美腾置业有限公司	材料销售	协议价	22,750,341.26	-	-
佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	材料销售	协议价	-	76,822,172.38	2,039,670.83
江西省飞鸿置业有限公司	材料销售	协议价	7,678,293.49	32,035,585.86	30,052,959.09
阜阳聚辉房地产开发有限公司	材料销售	协议价	8,617,401.03	26,042,994.63	14,268,373.53
沈阳正汇房地产开发有限公司	材料销售	协议价	12,707,790.55	17,444,093.29	-
佛山市顺德区桂美房产有限公司	材料销售	协议价	872,354.98	16,920,519.40	-
重庆贵晟房地产开发有限公司	材料销售	协议价	-	11,313,586.06	5,166,541.63
九江中房地产发展有限公司	材料销售	协议价	12,910.95	11,082,706.59	6,244,774.55
常州市翔辉房地产发展有限公司	材料销售	协议价	2,989,186.79	10,719,996.57	-
株洲市鼎业房地产开发有限公司	材料销售	协议价	10,752,705.94	10,239,673.88	27,748,587.33
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	材料销售	协议价	-	9,125,658.96	5,418,493.17
佛山市高明区美泽房地产开发有限公司	材料销售	协议价	-	8,592,231.62	15,837,828.85
舟山市瑞海房地产发展有限公司	材料销售	协议价	-	4,898,030.16	-

江门市美溢房地产开发有限公司	材料销售	协议价	-	3,563,542.92	-
徐州跃辉置业有限公司	材料销售	协议价	-	1,669,688.78	36,158,863.84
江门市美顺房地产开发有限公司	材料销售	协议价	-	975,641.59	13,177,226.55
常德市鼎辉房地产开发有限公司	材料销售	协议价	-	295,593.42	16,346,168.99
长沙市乾升实业有限公司	材料销售	协议价	-	-	19,417,140.03
其他关联方	材料销售	协议价	17,729,456.19	14,454,157.94	7,474,792.35
温州市美昱房地产发展有限公司	工程服务	协议价	21,004,037.59	-	-
合肥兆悦房地产开发有限公司	工程服务	协议价	17,990,333.95	-	-
福州祯瑞置业有限公司	工程服务	协议价	12,737,141.96	-	-
邯郸市美融房地产开发有限公司	工程服务	协议价	12,133,247.56	18,289,164.83	-
天津和通房地产开发有限公司	工程服务	协议价	2,726,478.81	14,880,237.96	559,778.90
合肥招阳房地产开发有限公司	工程服务	协议价	10,598,899.30	-	-
江西省飞鸿置业有限公司	工程服务	协议价	2,805,883.63	10,373,854.97	9,814,769.66
常州市翔辉房地产发展有限公司	工程服务	协议价	-	1,139,264.11	-
舟山市瑞海房地产发展有限公司	工程服务	协议价	-	54,694.09	-
其他关联方	工程服务	协议价	126,436,717.33	121,859,800.76	72,476,997.25
杭州锦澜置业有限公司	品牌使用收入	协议价	-	36,942,901.49	3,773,584.92
合肥兆悦房地产开发有限公司	品牌使用收入	协议价	1,086,792.45	12,641,509.45	-
南京铎泓置业有限公司	品牌使用收入	协议价	26,912,687.41	12,493,597.78	2,450,876.15
成都名扬美川房地产开发有限公司	品牌使用收入	协议价	21,464,655.95	-	-
无锡市美越房地产发展有限公司	品牌使用收入	协议价	18,306,994.31	-	-
上海招科置业有限公司	品牌使用收入	协议价	13,846,554.46	-	-
无锡市恒美房地产发展有限公司	品牌使用收入	协议价	11,163,786.54	-	-
其他关联方	品牌使用收入	协议价	98,781,692.40	94,489,753.99	258,522,025.27
福州祯瑞置业有限公司	项目规划与支持服务	协议价	-	5,218,757.84	15,699,981.21
邯郸联城住工科技有限公司	项目规划与支持服务	协议价	-	223,008.85	12,655,176.58
邯郸市荣丰房地产开发有限公司	项目规划与支持服务	协议价	-	-	167,426.95

南京美业房地产发展有限公司	项目规划与支持服务	协议价	-	-	757,779.25
邯郸市美畅房地产开发有限公司	项目规划与支持服务	协议价	-	-	18,938,737.55
重庆金嘉美房地产开发有限公司	项目规划与支持服务	协议价	-	-	999,923.02
其他关联方	项目规划与支持服务	协议价	-	18,485,600.06	25,569,616.45
成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	借款利息收入	协议价	28,235,417.42	80,254,586.57	-
徐州跃辉置业有限公司	借款利息收入	协议价	16,952,899.84	39,774,111.12	-
无锡美亭房地产发展有限公司	借款利息收入	协议价	-	11,379,875.56	-
其他关联方	借款利息收入	协议价	19,297,287.31	18,257,633.84	5,548,136.05
其他关联方	设计服务	协议价	-	29,155,748.82	40,094,768.92
其他关联方	租赁服务	协议价	-	9,546,605.52	-
其他关联方	建设管理	协议价	-	-	9,623,544.21
其他关联方	其他	协议价	19,028,667.99	1,047,200.67	4,290,381.50
其他关联方	项目规划与支持服务	协议价	2,329,517.00	-	-
IT 使用权	设计服务	协议价	50,025,779.42	-	-
合计	-		617,975,913.81	792,703,782.33	681,294,924.58

2、关联租赁情况

报告期内，公司关联承租所确认的承租费情况如下：

（1）公司作为出租方

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	2023 年度	2022 年度	2021 年度
广东美置商业管理有限公司	租赁服务	69,864,507.80	-	-
其他关联方	租赁服务	7,517,174.94	20,879,698.35	16,744,547.88
合计		77,381,682.74	20,879,698.35	16,744,547.88

（2）公司作为承租方

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	2023 年度	2022 年度	2021 年度
广东美置商业管理有限公司	房屋及建筑物	24,246,286.29	-	-
其他关联方	房屋及建筑物	4,356,061.86	1,445,285.58	-

合计	28,602,348.15	1,445,285.58	-
----	---------------	--------------	---

3、关联担保

截至 2024 年 9 月末，公司为关联方担保的情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保借款余额	借款起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	长沙丽泉房地产开发有限公司	6,663.30	2024/4/30	2027/4/11	否
本公司	南昌联誉房地产开发有限公司	16,990.95	2021/12/30	2024/12/23	否
本公司	南昌荣铭房地产开发有限公司	4,620.00	2020/8/21	2025/2/20	否
本公司	赣州高美房地产开发有限公司	6,222.00	2021/11/22	2024/11/21	否
本公司	赣州高美房地产开发有限公司	1,912.50	2022/10/1	2024/11/21	否
本公司	福州兰美地产有限公司	612.00	2022/9/16	2025/8/20	否
本公司	福州兰美地产有限公司	1,836.00	2023/4/14	2025/08/20	否
本公司	福州兰美地产有限公司	1,632.00	2023/5/19	2025/08/20	否
本公司	福州兰美地产有限公司	867.00	2023/7/14	2025/08/20	否
本公司	福州兰美地产有限公司	765.00	2023/9/14	2025/08/20	否
本公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	2,477.50	2022/11/30	2027/11/30	否
本公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	6,122.50	2023/1/3	2027/11/30	否
本公司	佛山市花岸房地产开发有限公司	9,156.89	2022/5/5	2026/5/4	否
本公司	佛山市花岸房地产开发有限公司	23,450.00	2022/6/23	2026/5/4	否
本公司	佛山市花岸房地产开发有限公司	30,150.00	2023/2/24	2026/5/4	否
本公司	佛山市花岸房地产开发有限公司	817.40	2022/6/30	2027/5/25	否
本公司	佛山市花岸房地产开发有限公司	2,016.70	2022/10/28	2027/5/25	否
本公司	东莞秀美房地产开发有限公司	3,724.00	2022/8/30	2025/3/4	否
本公司	东莞秀美房地产开发有限公司	2,450.00	2023/5/31	2025/3/4	否
本公司	东莞秀美房地产开发有限公司	4,900.00	2023/7/18	2025/3/4	否
本公司	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	3,987.85	2021/10/20	2025/9/30	否
本公司	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	3,000.00	2021/12/15	2025/9/30	否
本公司	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	3,500.00	2022/1/20	2025/9/30	否
本公司	佛山市樵乐投资有限公司	5,650.00	2021/6/4	2026/6/1	否
本公司	佛山市樵乐投资有限公司	2,500.00	2022/5/31	2027/2/24	否
本公司	广州隼顺房地产开发有限公司	2,450.00	2024/4/30	2028/4/29	否

担保单位	被担保单位	担保借款余额	借款起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	广州隼顺房地产开发有限公司	2,450.00	2024/5/31	2028/4/29	否
本公司	广州隼顺房地产开发有限公司	4,900.00	2024/7/31	2028/4/29	否
本公司	茂名市茂南区金骐房地产开发有限公司	670.25	2020/12/24	2024/10/28	否
本公司	茂名市茂南区金骐房地产开发有限公司	3,269.50	2020/12/24	2024/10/28	否
本公司	江门市美洋房地产开发有限公司	5,904.50	2021/1/4	2026/7/4	否
本公司	江门市美洋房地产开发有限公司	1,587.60	2021/1/4	2026/7/4	
本公司	江门市美洋房地产开发有限公司	2,646.00	2021/1/4	2026/7/4	
本公司	江门市美洋房地产开发有限公司	592.90	2021/1/4	2026/7/4	否
本公司	佛山市高明区美樾房地产开发有限公司	4,498.48	2020/10/23	2025/4/20	否
本公司	佛山市高明区美樾房地产开发有限公司		2020/10/30	2025/4/20	否
本公司	佛山市高明区美樾房地产开发有限公司		2020/12/30	2025/4/20	否
本公司	佛山市高明区嘉硕房地产开发有限公司	2,719.50	2020/12/29	2025/6/22	否
本公司	佛山市高明区嘉硕房地产开发有限公司	2,891.00	2021/1/1	2025/6/22	否
本公司	佛山市高明区嘉硕房地产开发有限公司	3,809.75	2021/4/21	2025/6/22	否
本公司	徐州美昆房地产发展有限公司	2,420.00	2021/12/29	2025/12/29	否
本公司	徐州锦睿荣置业有限公司	5,301.15	2022/2/25	2026/8/1	否
本公司	徐州锦睿荣置业有限公司	4,417.35	2022/2/25	2026/8/1	否
本公司	徐州美屏房地产发展有限公司	6,567.00	2023/6/26	2026/6/19	否
本公司	徐州润泉置业有限公司	6,000.00	2024/3/29	2026/3/28	否
本公司	扬州恒洋置业有限公司	4,942.74	2023/6/1	2026/6/1	否
本公司	无锡市恒美房地产发展有限公司	17,212.50	2022/6/7	2028/6/13	否
本公司	无锡市恒美房地产发展有限公司	12,622.50	2022/6/7	2028/6/13	否
本公司	绍兴茂旭置业有限公司	24,900.00	2020/9/29	2025/9/24	否
本公司	绍兴茂旭置业有限公司	22,900.00	2020/10/29	20235-9-24	否
本公司	绍兴茂旭置业有限公司	5,980.00	2020/11/27	2025/9/24	否
本公司	绍兴茂旭置业有限公司	7,460.00	2020/12/24	2025/9/24	否
本公司	绍兴茂旭置业有限公司	9,950.00	2020/12/30	2025/9/24	否
本公司	绍兴茂旭置业有限公司	37,810.00	2021/4/6	2025/9/24	否
本公司	珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司	4,794.00	2023/3/10	2025/12/15	否

担保单位	被担保单位	担保借款余额	借款起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司	5,196.00	2023/3/10	2025/12/15	否
小计	-	362,886.31	-	-	-

4、关联方资金拆借

截至 2024 年 9 月末，发行人关联方资金拆借余额为 1,088,339.60 万元。

单位：万元

关联方	关联交易内容	拆借金额	还款安排
徐州跃辉置业有限公司	资金拆借	688,861.69	1 年以内
佛山荟阳企业管理有限公司	资金拆借	351,168.00	1 年以内
宁波梅山保税港区睿瓴企业管理咨询有限公司	资金拆借	21,732.99	1 年以内
宁波联城住工科技有限公司	资金拆借	5,373.86	1 年以内
广东多丰投资发展有限公司	资金拆借	5,000.00	1 年以内
佛山市睿住企业发展有限公司	资金拆借	4,093.85	1 年以内
佛山市顺德区美铭产业投资有限公司	资金拆借	3,837.36	1 年以内
珠海市悦云美智信息科技有限公司	资金拆借	2,000.00	1 年以内
科纳投资控股（香港）有限公司	资金拆借	1,765.67	1 年以内
江苏睿住住工科技有限公司	资金拆借	1,610.60	1 年以内
广东睿住住工科技有限公司	资金拆借	5.01	1 年以内
广东美置商业管理有限公司	资金拆借	599.83	1 年以内
广东天元建筑设计有限公司	资金拆借	13.99	1 年以内
佛山市美置服务发展有限公司	资金拆借	500.08	1 年以内
珠海市睿住建筑科技有限公司	资金拆借	0.12	1 年以内
宁波美置美家房地产销售有限公司	资金拆借	172.08	1 年以内
南安市联城住工科技发展有限公司	资金拆借	971.17	1 年以内
惠州市睿住住工科技有限公司	资金拆借	0.00	1 年以内
广东美商物业管理有限公司	资金拆借	67.17	1 年以内
邯郸联城住工科技有限公司	资金拆借	0.21	1 年以内
美置服务集团有限公司	资金拆借	565.91	1 年以内
合计	-	1,088,339.60	-

5、关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方名称	关联交易类型	2023 年发生额	2022 年发生额	2021 年发生额
美的建业（香港）有限公司	同一控制下企业合并	59,597.90	-	-
科纳投资控股(香港)有限公司	同一控制下企业合并	7,500.00	-	-
美置服务集团有限公司	处置子公司股权	1,103.96	-	-
佛山市睿住企业发展有限公司	处置子公司股权	4,093.85	-	-
美的建业（香港）有限公司	收购子公司股权	35,300.00	-	72,442.57
合计		107,595.71	0.00	72,442.57

6、金融机构关联方交易

单位：元

关联方名称	关联交易类型	2023 年发生额	2022 年发生额	2021 年发生额
广东顺德农村商业银行股份有限公司	理财产品利息收入	-	59.12	256.76
广东顺德农村商业银行股份有限公司	贷款利息支出	6,299.25	5,648.29	6,613.19
合计		6,299.25	5,707.40	6,869.94

截至 2023 年 12 月 31 日，公司向广东顺德农村商业银行股份有限公司购买理财产品无余额；存放于广东顺德农村商业银行股份有限公司的活期存款余额为 15,343,725.63 元；向广东顺德农村商业银行股份有限公司的贷款余额为 557,700,000.00 元。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司向广东顺德农村商业银行股份有限公司购买理财产品无余额，存放于广东顺德农村商业银行股份有限公司的活期存款余额为 229,116,108.02 元，向广东顺德农村商业银行股份有限公司的贷款余额为 1,048,500,000.00 元。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司向广东顺德农村商业银行股份有限公司购买理财产品无余额，存放于广东顺德农村商业银行股份有限公司的活期存款余额为 229,451,164.21 元，向广东顺德农村商业银行股份有限公司的贷款余额为 1,216,842,922.81 元。

（三）关联方应收应付款项

1、应收关联方款项

单位：元

项目 名称	关联方名称	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		账面余额	坏账 准备	账面余额	坏账准 备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应收票据									
1	江门市美顺房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	4,456,431.51	-
1	徐州跃辉置业有限公司	-	-	-	-	-	-	9,282,517.64	-
3	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	2,670,203.26	-
4	株洲市鼎业房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	19,987,222.67	-
5	其他关联方	-	-	-	-	-	-	9,533,724.08	-
合计		-	-	-	-	-	-	45,930,099.16	-
(2) 应收账款									
1	九江中房地产发展有限公司	111,994,625.42	-	11,155,096.68	-	14,331,283.33	-	1,807,824.91	-
2	广东美置商业管理有限公司	21,393,898.58	-	92,539,202.94	-	-	-	-	-
3	宁波梅山保税区甬航房地产开发有限公司	20,141,595.01	-	-	-	-	-	-	-
4	株洲市鼎业房地产开发有限公司	16,219,430.20	-	14,577,318.09	-	-	-	-	-
5	泉州市美尚房地产开发有限公司	14,257,347.68	-	-	-	-	-	-	-
6	佛山市皇朝房地产发展有限公司	13,388,468.45	-	26,237,691.78	-	-	-	-	-
7	徐州跃辉置业有限公司	-	-	-	-	42,854,841.26	-	51,082,349.44	-
8	重庆美科房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	15,724,337.89	-
9	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	-	-	-	-	-	-	971,024.42	-

项目 名称	关联方名称	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
10	邯郸市美畅房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	17,638,491.28	-
11	重庆金美圆房地产开发有限公司	-	-	9,674,145.44	-	9,882,620.66	-	11,865,784.75	-
12	邯郸联城住工科技有限公司	-	-	-	-	-	-	2,162,582.30	-
13	重庆金嘉美房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	812,918.23	-
14	江西省飞鸿置业有限公司	-	-	11,403,170.43	-	21,397,509.84	-	73,583.63	-
15	佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	-	-	-	-	57,502,639.00	-	2,732,844.35	-
16	阜阳聚辉房地产开发有限公司	-	-	8,688,886.93	-	-	-	-	-
17	广东睿住住工科技有限公司	-	-	7,772,837.16	-	-	-	-	-
18	重庆贵晟房地产开发有限公司	-	-	-	-	24,949,426.34	-	1,572,797.92	-
19	沈阳正汇房地产开发有限公司	-	-	-	-	22,532,419.20	-	-	-
20	成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	-	-	22,479,333.55	-	-	-	-	-
21	东莞秀美房地产开发有限公司	-	-	20,000.00	-	-	-	-	-
22	宁波市美庆房地产发展有限公司	-	-	7,101,973.41	-	-	-	-	-
23	重庆美骏房地产开发有限公司	-	-	7,619,652.75	-	-	-	-	-
24	合肥兆悦房地产开发有限公司	-	-	2,289,608.30	-	-	-	-	-
25	其他关联方	109,437,053.14	-	119,618,392.41	-	126,832,275.37	-	92,425,849.76	-
合计		206,032,418.48		341,177,309.87		320,283,015.00	-	194,923,863.93	-
(3) 预付款项									
1	安徽美置云信息科技有限公司	8,569,633.37	-	7,788,620.77	-	-	-	-	-
2	广东美的智联家居科技有限公司	-	-	15,481,172.36	-	12,221,022.98	-	6,708,924.89	-
3	深圳市欧瑞博科技股份有限公司	-	-	4,796,000.74		17,795,673.13	-	33,409,560.71	-

项目 名称	关联方名称	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
4	美智光电科技有限公司	-	-	18,519,739.84	-	20,566,374.56	-	-	-
5	其他关联方	17,149,80.09	-	11,121,210.92	-	9,706,024.29	-	6,653,778.28	-
合计		10,284,613.46	-	57,706,744.63	-	60,289,094.96	-	46,772,263.88	-
(4) 其他应收款									
1	徐州跃辉置业有限公司	6,888,616,903.14	-	7,013,777,742.56	-	6,853,692,678.13	-	6,352,386,945.69	-
2	佛山荟阳企业管理有限公司	3,511,680,048.46	-	-	-	-	-	-	-
3	徐州美腾置业有限公司	2,713,160,804.00	-	2,825,713,497.39	-	2,735,304,908.61	-	443,642.56	-
4	杭州美赢企业管理咨询有限公司	1,838,509,694.68	18,638,431.60	1,874,032,888.74	18,444,899.12	1,947,075,736.27	1,058,891.78	1,917,923,488.75	-
5	金华市美苑房地产开发有限公司	1,776,383,286.78	-	-	-	4,579.39	-	649,026,166.05	-
6	株洲市鼎业房地产开发有限公司	1,512,341,274.14	7,837.48	611,101.88	6,014.67	14,409,849.33	-	158,054.91	-
7	沈阳正汇房地产开发有限公司	927,018,262.04	9,002,738.91	953,706,552.71	9,386,719.56	1,233,881,565.66	-	-	-
8	江门市美溢房地产开发有限公司	916,847,568.02	2,326,117.79	-	-	94,895,780.73	-	-	-
9	舟山市瑞海房地产发展有限公司	800,174,930.16	8,047,026.94	181,520.21	1,786.58	440,181,520.21	-	-	-
10	广州绿粤投资发展有限公司	727,551,149.65	7,316,619.49	550,048,349.60	5,413,771.75	441,628,349.60	1,528,196.48	91,603,349.60	-
11	常州市翔辉房地产发展有限公司	700,044,484.95	7,039,991.78	-	-	-	-	-	-
12	佛山市花岸房地产开发有限公司	650,079,880.00	6,537,583.14	650,084,705.06	6,398,365.20	861,513,050.05	1,942,213.76	600,135,000.00	-
13	成都龙泉驿区行政南轨道城市发展有限公司	553,560,273.43	5,457,588.62	576,198,273.43	5,671,148.62	773,045,385.42	5,030,683.71	-	-
14	福州兆瑞房地产开发有限公司	548,319,854.68	5,816,208.13	698,352,972.69	6,873,438.67	32,293.09	54.45	983,514,600.00	-
15	无锡市恒美房地产发展有限公司	534,556,747.20	5,289,242.69	545,776,747.20	5,371,729.12	163,599,480.49	500,775.56	258,156,000.00	-

项目 名称	关联方名称	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
16	天津和通房地产开发有限公司	522,692,927.03	28,900,559.33	537,263,062.55	11,285,035.88	88,924.00	107.96	645,428,060.39	-
17	福州祯瑞置业有限公司	504,872,000.00	-	-	-	4,433,187.14	41,448.01	880,786,892.58	-
18	珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司	447,001,283.55	-	531,895,587.30	10,505,346.55	910,606,677.41	6,210,757.39	971,872,188.69	-
19	重庆美骏房地产开发有限公司	446,558,300.00	82,788,031.14	446,574,800.00	83,231,069.14	524,564,054.90	5,345,173.11	582,058,300.00	-
20	河北邯郸世纪建设投资集团有限公司	429,113,004.09	4,314,873.21	491,917,600.00	4,841,628.21	-	-	-	-
21	广州隽顺房地产开发有限公司	389,199,775.04	4,414,294.12	487,199,775.04	4,795,193.70	-	-	-	-
22	福州兰美地产有限公司	356,797,018.92	3,665,410.75	364,462,776.82	3,587,172.44	415,022,109.70	503,869.72	406,878,319.89	-
23	南昌联誉房地产开发有限公司	351,382,034.09	3,533,674.08	3,458,427.12	351,382,034.09	351,382,034.09	3,580,558.14	351,382,034.09	-
24	杭州璟琇商贸有限责任公司	349,510,000.00	3,514,847.97	349,510,000.00	3,440,001.90	-	-	-	-
25	深圳招商房地产有限公司	339,712,039.27	3,416,314.77	450,555,000.00	4,434,522.77	-	-	-	-
26	赣州高美房地产开发有限公司	281,958,696.48	2,807,246.73	281,515,450.71	2,770,775.33	284,409,102.33	345,294.42	309,978,542.19	-
27	无锡市美越房地产发展有限公司	279,000,000.00	190,995.00	19,405,413.97	190,995.00	28,439,314.41	-	393,000,601.86	-
28	佛山市顺德区桂美房产有限公司	271,889,574.62	612,914.74	3,136,967.51	-	36,154,839.97	-	64,808,835.00	-
29	无锡市三合房地产发展有限公司	252,791,017.50	55,332,858.45	252,802,649.40	42,753,870.41	252,803,212.40	916,713.59	361,112,756.29	-
30	常德顺天房地产开发有限公司	249,181,155.40	2,573,615.23	249,121,155.40	4,920,334.23	249,089,026.40	2,538,199.61	249,089,026.40	-
31	阜阳港龙置业有限公司	241,913,851.44	84,665,136.75	280,053,456.77	77,072,278.97	420,401,144.48	2,867,339.18	481,549,256.82	-
32	佛山市顺德区悦美房产有限公司	225,492,798.33	3,453,517.88	206,798,000.00	4,084,419.40	206,798,000.00	1,410,058.68	44,500,000.00	-
33	宁波梅山保税港区睿瓴企业管理咨询有限公司	217,329,945.74	-	217,329,945.74	-	216,729,945.74	-	-	-

项目 名称	关联方名称	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
34	无锡和辉房地产发展有限公司	200,590,761.19	2,017,667.76	200,633,161.19	1,974,703.03	227,229,572.22	2,235,914.67	456,840,761.19	-
35	东莞市沙田隼越房地产开发有限公司	126,199,117.71	1,007,563.93	70,790,300.00	696,743.34	487,290,300.00	967,433.48	487,290,300.00	-
36	南宁市美昕房地产开发有限公司	123,000,000.00	1,244,099.16	123,691,930.83	1,217,420.04	123,000,200.00	445,905.44	200	-
37	阜阳聚辉房地产开发有限公司	119,788,560.84	70,927,885.43	219,875,822.72	61,404,267.81	19,127,000.72	119,250.40	471,234,968.79	-
38	佛山市樵乐投资有限公司	110,378,994.91	1,100,212.75	106,350,792.84	1,046,742.38	99,291,460.39	965,490.20	146,833,907.79	-
39	上海招科置业有限公司	102,013,975.19	1,004,489.15	102,023,600.00	1,004,152.60	610,475,378.15	-	625,432,500.00	-
40	苏州卓美房地产开发有限公司	93,516,956.19	938,596.16	93,519,505.00	920,452.28	184,749,593.81	1,246,787.39	-	-
41	惠州市博罗美隆房地产开发有限公司	86,760,688.91	2,487,150.36	62,913,181.15	1,242,583.67	62,913,181.15	429,074.46	62,913,145.15	-
42	茂名市茂南区金晓房地产开发有限公司	83,776,664.88	62,675.31	-	-	-	-	-	-
43	南昌泽美房地产开发有限公司	75,301,390.48	771,958.60	76,762,139.80	755,520.32	324,716,661.89	87,855.80	323,716,661.89	-
44	徐州锦睿荣置业有限公司	71,244,953.94	625,809.62	9,204,953.94	-	-	-	-	-
45	宁乡鼎业房地产开发有限公司	65,115,997.92	222,154.91	76,778,527.51	1,516,434.91	148,038,430.50	536,816.12	193,081,746.73	-
46	无锡三奚置业有限公司	58,437,362.27	587,977.14	48,667,362.27	479,001.51	303,437,362.27	3,092,005.32	514,137,362.27	-
47	广东优洸居科技有限公司	55,652,769.33	948,206.45	55,652,769.33	510,187.25	-	-	-	-
48	江门市雅新房地产开发有限公司	55,552,400.00	4,355,247.88	11,942,400.00	117,541.35	-	-	-	-
49	宁波联城住工科技有限公司	53,738,581.25	-	52,904,123.25	-	151,444,609.14	-	156,636,618.51	-
50	佛山市高明区美泽房地产开发有限公司	52,600,000.00	528,972.00	-	-	-	-	-	-
51	南昌荣铭房地产开发有限公司	52,119,802.88	7,247.45	-	-	48,912,216.37	-	44,112,948.90	-
52	镇江美辰房地产发展有限公司	50,906,930.70	888,017.91	21,792,004.40	286,362.41	34,857,935.64	437,605.07	47,449,523.35	-
53	广东多丰投资发展有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-

项目 名称	关联方名称	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
54	佛山市睿住企业发展有限公司	40,938,500.00	-	40,938,500.00	-	-	-	-	-
55	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	38,373,600.00	-	-	-	54,333,837.14	370,583.05	54,326,086.60	-
56	惠州市美兆佳房地产中介服务有限公司	33,750,132.00	293,750.42	-	-	-	-	-	-
57	佛山市骏隆房地产有限公司	33,750,007.00	204,922.59	33,750,007.00	332,179.59	46,250,007.00	471,284.31	32,500,007.00	-
58	镇江市金捷房地产开发有限公司	33,538,456.03	788,159.38	33,467,053.49	591,463.12	51,886,075.95	238,243.31	46,658,456.16	-
59	扬州恒洋置业有限公司	30,460,840.27	306,329.50	30,460,840.27	299,806.44	126,160,840.27	143,153.79	214,827,830.35	-
60	徐州润泉置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
61	徐州美通房地产发展有限公司	27,221,761.31	440,241.09	43,776,761.31	430,866.48	47,656,241.00	172,810.79	34,644,500.00	-
62	佛山市高明区融浩房地产有限公司	25,175,000.00	253,172.44	25,175,000.00	247,781.32	16,567,900.00	19,219.12	49,095,000.00	-
63	常德市鼎辉房地产开发有限公司	25,016,153.37	493,769.21	25,000,000.00	493,769.21	29,001,799.10	-	4,001,360.26	-
64	南昌联欣美房地产开发有限公司	23,703,997.00	233,303.18	23,703,997.00	233,303.18	23,703,997.00	-	23,703,997.00	-
65	珠海市悦云美智信息科技有限公司	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
66	徐州铭辉置业有限公司	18,936,819.73	186,386.31	18,936,819.73	186,382.92	-	-	-	-
67	科纳投资控股（香港）有限公司	17,656,666.09	-	-	-	-	-	-	-
68	南通永达房地产有限公司	17,123,006.01	-	-	-	13,919.20	-	428,342,958.71	-
69	江苏睿住住工科技有限公司	16,106,018.17	-	16,100,109.39	-	-	-	-	-
70	惠州市美益房产经纪有限公司	16,049,442.60	1,119,467.93	-	-	-	-	-	-
71	绍兴市美越房地产发展有限公司	14,394,520.00	150,695.64	14,401,015.84	141,739.92	14,290,000.00	-	14,290,200.00	-
72	佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	11,986,628.43	191,163.78	19,783,280.09	181,080.60	45,114,322.62	646,488.04	30,401,969.51	-
73	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	11,416,898.84	119,839.46	11,927,487.44	117,394.58	170,333,808.56	-	450,359.23	-

项目 名称	关联方名称	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
74	徐州美的置业有限公司	-	-	3,304,109,487.40	-	3,251,707,987.40	-	3,193,835,855.64	-
75	徐州美屏房地产发展有限公司	-	-	-	-	145,405,000.00	991,732.44	151,140,000.00	-
76	江门市美顺房地产开发有限公司	-	-	-	-	136,286,284.07	104,356.78	136,514,785.62	-
77	广东美商物业管理有限公司	-	-	-	-	105,575,421.12	-	43,359,785.32	-
78	佛山市美置服务发展有限公司	-	-	100,002,962.69	-	100,002,962.69	-	100,003,800.00	-
79	成都名扬美川房地产开发有限公司	-	-	-	-	91,396,981.70	907,153.19	143,047,288.82	-
80	无锡溪胜房地产开发有限公司	-	-	-	-	84,236,244.89	788,662.28	212,966,244.89	-
81	南昌市钜美房地产开发有限公司	-	-	-	-	67,254,990.58	-	67,254,990.58	-
82	广东睿住优卡科技有限公司	-	-	-	-	58,540,895.45	205,579.79	61,665,577.71	-
83	邯郸联城住工科技有限公司	-	-	-	-	46,917,092.35	478,081.86	35,305,819.64	-
84	重庆金美圆房地产开发有限公司	-	-	13,020,861.29	257,172.02	40,417,261.26	-	-	-
85	温州兆顺企业管理有限公司	-	-	-	-	34,801,800.00	121,863.03	34,801,800.00	-
86	长沙丽泉房地产开发有限公司	-	-	-	-	34,756,335.72	-	872,718.58	-
87	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	-	-	26,551,218.84	261,326.55	34,085,218.84	131,547.47	34,086,046.97	-
88	南安市联城住工科技发展有限公司	-	-	17,711,658.97	-	18,883,904.98	-	18,355,253.25	-
89	南京美业房地产发展有限公司	-	-	10,554,074.19	103,876.96	12,878,074.19	-	16,068,384.38	-
90	佛山市南海区美兆房地产开发有限公司	-	-	10,006,375.00	98,486.31	10,006,375.00	36,285.06	4,000,000.00	-
91	宁波美颐传媒有限公司	-	-	-	-	9,887,517.99	-	12,568,750.41	-
92	美置服务集团有限公司	-	-	6,060,925.88	-	3,069,059.86	-	455,244,141.09	-
93	泉州钧卓房地产开发有限公司	-	-	-	-	940,720.70	-	47,870,000.00	-
94	无锡美亨房地产发展有限公司	-	-	-	-	898,641.64	-	1,102,699,657.64	-

项目 名称	关联方名称	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
95	广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	-	-	-	-	203,964.89	3,213.85	163,604,808.43	-
96	宁波市美庆房地产发展有限公司	-	-	-	-	67,183.17	-	280,148,584.71	-
97	福州象邦置业有限公司	-	-	-	-	55,778.63	-	219,376,183.87	-
98	合肥兆悦房地产开发有限公司	-	-	-	-	20,000.00	-	217,883,575.59	-
99	成都万科锦江置业有限公司	-	-	-	-	-	-	1,404,652,191.62	-
100	南京铎泓置业有限公司	-	-	25,766,703.37	253,605.07	-	-	400,592,708.77	-
101	成都市美瑾德房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	300,002,013.99	-
102	常州宏泽房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	249,508,483.88	-
103	南京科宸房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	238,968,684.91	-
104	荣福（天津）置业发展有限公司	-	-	-	-	-	-	232,457,960.00	-
105	遵义鑫樽房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	212,558,396.15	-
106	长沙正荣正茂置业有限公司	-	-	-	-	-	-	147,891,500.90	-
107	无锡正嘉房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	98,793,800.00	-
108	佛山市三水汇方房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	55,399,258.29	-
109	重庆美科房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	15,328,497.39	-
110	珠海市睿住建筑科技有限公司	-	-	59,563,163.34	-	-	-	-	-
111	广东睿住住工科技有限公司	-	-	174,531,387.51	-	-	-	-	-
112	广东天元建筑设计有限公司	-	-	100,250,034.33	-	-	-	-	-
113	佛山市美住科技有限公司	-	-	40,604,621.77	-	-	-	-	-
114	惠州市睿住住工科技有限公司	-	-	11,610,722.72	-	-	-	-	-
115	广东铂悦商业经营管理有限公司	-	-	11,039,600.00	-	-	-	-	-

项目名称	关联方名称	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
116	广东美置商业管理有限公司	-	-	127,286,626.79	-	-	-	-	-
117	扬州市美筑禧管理咨询有限公司	-	-	192,000,000.00	-	-	-	-	-
118	佛山市皇朝房地产发展有限公司	-	-	138,922,870.06	-	-	-	-	-
119	徐州美昆房地产发展有限公司	-	-	10,159,493.44	99,993.35	-	-	-	-
120	宁波美置美家房地产销售有限公司	-	-	18,496,007.70	-	-	-	-	-
121	常州路劲美都房地产开发有限公司	-	-	28,536,417.00	280,865.58	28,536,417.00	-	104,086,417.00	-
122	其他关联方	154,374,427.23	2,073,734.21	71,701,327.00	732,961.73	64,095,980.49	178,044.29	87,448,971.99	-
合计		33,081,909,365.50	456,244,543.82	27,378,818,011.85	397,455,112.17	27,291,911,494.65	50,392,776.35	31,359,078,369.18	-

2、应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方名称	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
(1) 应付票据					
1	菱王电梯股份有限公司	2,161,932.44	4,524,619.08	-	-
2	其他关联方	-	79,900,909.25	6,011,141.35	3,628,365.61
小计		68,154,829.61	2,161,932.44	6,011,141.35	3,628,365.61
(2) 应付账款					
1	宁波联城住工科技有限公司			14,776,400.00	14,776,400.00
2	美置服务集团有限公司			23,932,836.26	95,737,204.16
3	宁波美颐传媒有限公司			7,222,975.08	10,810,167.77

项目名称	关联方名称	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
4	广东铂美物业服务股份有限公司	16,032,237.42	13,599,224.65	13,551,749.21	68,748,987.35
5	美的建业（香港）有限公司			29,421,286.62	22,713,977.57
6	贵阳市铂美物业管理有限公司			749,159.22	12,228,322.99
7	佛山市顺德区尚美园林有限公司			-	10,469,812.61
8	宁波美置美家房地产销售有限公司		2,335,433.78	16,379,245.99	8,000,993.12
9	深圳前海盈峰商业保理有限公司	89,766,092.74		129,250,250.02	-
10	天津美的商业保理有限公司	257,291,286.55		2,645,841,064.52	-
11	佛山市顺德区联皓科技开发有限公司			30,576,820.31	477,574.56
12	广东睿住住工科技有限公司	9,477,792.02	7,563,163.68	-	-
13	广东天元建筑设计有限公司	38,983,984.17	49,765,373.01	-	-
14	江苏睿住住工科技有限公司	5,260,173.90	5,260,173.89		
15	重庆贵晟房地产开发有限公司				
16	广东美的智能家居科技有限公司		7,986,468.86		
17	天津美的商业保理有限公司		2,704,955,308.56		
18	深圳前海盈峰商业保理有限公司		124,519,239.70		
19	美智光电科技股份有限公司		12,748,950.59		
20	菱王电梯有限公司	10,120,528.72			
21	浙江睿住技术服务有限公司	7,730,337.13			
22	其他关联方	25,788,409.26	27,953,932.03	32,423,169.87	11,882,967.05
小计		551,781,920.88	2,956,687,268.75	2,944,124,957.10	256,009,953.78
(3) 合同负债					
1	无锡美亭房地产发展有限公司	55,365,532.74			

项目名称	关联方名称	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
2	阜阳港龙置业有限公司	8,250,000.00			
3	南安市美智本真教育咨询有限公司	-	34,528,476.67	14,344,990.43	14,344,990.43
4	重庆美骏房地产开发有限公司	-		13,125,837.90	19,822,361.30
5	阜阳聚辉房地产开发有限公司	-		-	13,299,210.45
6	广东美置商业管理有限公司	-	5,492,693.06		
7	其他关联方	19,650,496.41	6,402,134.57	11,590,468.92	12,705,681.99
小计		83,266,029.15	46,423,304.30	39,061,297.25	60,172,244.17
(4) 其他应付款					
1	金华市美苑房地产开发有限公司	1,869,061,028.35	92,724,387.74	92,643,223.75	2,566,939,654.80
2	无锡和璟房地产开发有限公司	1,822,400,000.00	1,822,400,000.00	1,822,400,000.00	237,800,000.00
3	绍兴智旭企业管理有限责任公司	1,238,326,118.74	1,238,326,118.74	1,238,326,595.54	1,263,546,595.54
4	株洲市鼎业房地产开发有限公司	1,106,601,094.54	1,120,703,906.72	153,146,704.91	378,051,736.10
5	常州市翔辉房地产发展有限公司	1,067,466,984.63	1,101,813,320.36	86,982,100.39	-
6	舟山市瑞海房地产发展有限公司	1,043,102,080.12	1,041,442,308.58	780,739,657.64	-
7	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	957,714,063.56	952,714,791.71	700,745,751.97	95,365,183.03
8	无锡市美越房地产发展有限公司	860,000,000.00	464,500,000.00	470,000,000.00	855,365,000.00
9	福州祯瑞置业有限公司	770,024,722.16	4,841,453.29	347,109.69	283,924,397.26
10	温州市美昱房地产发展有限公司	754,147,281.93	-	1,145,612,478.00	680,910,000.00
11	沈阳正汇房地产开发有限公司	608,759,142.97	410,039,296.22	1,183,652,442.03	-
12	合肥招阳房地产开发有限公司	553,106,895.00	553,106,895.00	536,606,895.00	187,621,995.00
13	河北兆基房地产开发有限公司	521,617,766.99	760,110,365.95	825,137,296.37	1,023,011,028.22
14	杭州锦澜置业有限公司	520,673,162.92	520,673,162.92	495,659,884.04	491,818,090.00

项目名称	关联方名称	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
15	重庆金美圆房地产开发有限公司	486,175,600.00	486,175,600.00	517,650,000.00	517,650,000.00
16	南昌联欣美房地产开发有限公司	424,075,150.00	424,075,150.00	424,075,150.00	249,425,150.00
17	上海招科置业有限公司	389,419,166.43	424,440,871.27	880,582,790.80	-
18	宁波市美庆房地产发展有限公司	387,352,890.96	270,053,257.64	35,479,195.32	14,675,165.70
19	合肥兆悦房地产开发有限公司	380,000,000.00	550,000,000.00	528,000,000.00	-
20	常州市美辉房地产发展有限公司	372,514,026.02	412,527,544.73	402,327,544.73	396,498,644.73
21	天津市美昌房地产开发有限公司	370,327,604.94	371,852,809.95	388,417,678.74	-
22	南京裕达房地产开发有限责任公司	360,218,768.84	320,709,306.36	310,709,306.36	315,747,004.01
23	南京铎泓置业有限公司	335,705,000.00	297,282,071.28	21,902,071.28	-
24	南昌市地美房地产开发有限公司	326,727,453.73	326,576,681.08	326,567,540.08	444,582,700.23
25	常州路劲美都房地产开发有限公司	314,856,912.46	184,619,766.91	123,307,612.51	4,900,000.20
26	泉州钧卓房地产开发有限公司	290,965,396.91	341,365,396.91	298,400,000.00	297,400,000.00
27	邯郸市美融房地产开发有限公司	236,110,430.86	236,241,085.03	236,153,027.17	236,144,975.03
28	佛山市高明区嘉硕房地产开发有限公司	231,326,421.66	231,326,421.66	237,089,421.66	256,879,521.66
29	南京劲盛房地产开发有限公司	213,525,768.90	210,825,768.90	213,825,768.90	194,325,768.90
30	福州兆瑞房地产开发有限公司	196,783,134.90	18,340,346.17	36,273,680.37	-
31	阜阳聚辉房地产开发有限公司	183,258,823.35	143,055,936.97	51,642,845.23	53,609,640.07
32	江西省飞鸿置业有限公司	177,648,284.23	186,050,868.56	205,080,740.00	212,385,600.00
33	温州兆盛房地产有限公司	175,242,936.00	114,521,436.00	83,300,385.00	25,190,385.00
34	南昌联耀置业有限公司	168,195,077.93	166,600,100.00	166,600,100.00	329,730,547.20
35	佛山市顺德区桂美房产有限公司	166,396,801.75	1,387,402,230.29	258,343,048.24	9,534,442.89
36	绍兴市美越房地产发展有限公司	153,009,800.00	163,209,800.00	188,709,800.00	226,957.72

项目名称	关联方名称	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
37	佛山市高明区美樾房地产开发有限公司	146,803,768.14	158,796,912.30	184,054,087.90	189,061,616.76
38	徐州铭辉置业有限公司	146,579,100.00	146,579,100.00	146,579,100.00	146,579,100.00
39	美置服务集团有限公司	135,017,348.67	151,061,674.76	135,142,179.20	154,336,733.00
40	南昌市钜美房地产开发有限公司	129,836,997.86	129,836,997.86	195,602,083.98	195,602,083.98
41	苏州新正美置业有限公司	117,774,067.02	116,784,067.02	116,301,442.67	118,471,232.55
42	成都名扬美川房地产开发有限公司	110,111,646.32	58,317,451.32	-	-
43	无锡溪胜房地产开发有限公司	100,053,595.11	86,403,595.11	-	-
44	佛山市三水区擎美房地产有限公司	99,963,223.21	41,400,798.97	31,200,798.97	31,200,798.97
45	宁波美置美家房地产销售有限公司	92,263,295.31	93,578,600.48	66,659,922.15	58,236,868.08
46	南昌荣铭房地产开发有限公司	87,840,466.16	87,840,466.16	131,660,321.02	130,910,321.02
47	江门市新会银湖置业有限公司	87,500,000.00	14,001,615.00	14,000,000.00	14,024,489.06
48	常德市鼎辉房地产开发有限公司	77,905,765.95	79,400,699.85	149,413,168.15	149,415,650.51
49	宁波梅山保税港区睿瓴企业管理咨询有限公司	77,329,582.04	77,334,410.09	48,052,888.49	-
50	九江中房地产发展有限公司	76,899,108.87	76,909,920.88	77,025,587.73	82,261,525.96
51	邢台保邢房地产开发有限公司	66,900,000.00	66,900,000.00	66,900,000.00	66,900,000.00
52	赣州高美房地产开发有限公司	63,933,948.84	7,266,666.41	-	-
53	张家港市美创房地产开发有限公司	62,446,764.79	62,446,764.79	47,452,257.79	47,452,257.79
54	成都万科锦江置业有限公司	57,556,874.10	57,556,874.10	57,556,874.10	-
55	南京裕宁置业有限公司	57,120,010.00	57,120,010.00	57,120,010.00	57,120,010.00
56	南京铎美装饰工程有限公司	53,900,000.00	53,900,000.00	19,600,000.00	-
57	徐州美屏房地产发展有限公司	52,635,000.00	53,658,231.00	-	-
58	佛山市高明区美泽房地产开发有限公司	51,931,337.49	132,268,325.71	134,534,567.91	223,643,920.07

项目名称	关联方名称	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
59	江门市美溢房地产开发有限公司	48,110,166.41	888,480,594.53	71,861,456.40	-
60	镇江美辰房地产发展有限公司	46,703,965.88	-	-	-
61	南通永达房地产有限公司	45,696,277.78	46,343,071.56	43,517,972.35	519,412,944.50
62	金华市瑞盈房地产有限公司	41,252,534.46	41,258,935.50	32,257,638.40	32,266,982.11
63	科纳投资控股（香港）有限公司	40,866,832.93	28,395,015.58	28,395,015.58	28,395,015.58
64	惠州市博罗美隆房地产开发有限公司	37,518,795.34	3,500.00	-	-
65	南昌联美置业有限公司	35,270,552.80	35,270,552.80	32,820,552.80	106,320,552.80
66	佛山市顺德区美铭产业投资有限公司	32,500,000.00	-	-	-
67	佛山市美鹭酒店管理有限公司	32,349,880.32	33,946,767.85	-	-
68	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	28,395,546.45	-	-	-
69	南京美业房地产发展有限公司	26,802,122.55	199,884,437.50	199,426,437.50	199,426,437.50
70	徐州润泉置业有限公司	25,655,920.77	25,655,920.77	25,050,440.77	25,050,440.77
71	佛山市南海区美宸房地产开发有限公司	25,500,000.00	25,500,000.00	25,500,000.00	25,500,000.00
72	徐州碧城房地产开发有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00
73	江苏睿住住工科技有限公司	24,786,022.41	36,082,654.39	-	-
74	江门市美洋房地产开发有限公司	24,500,000.00	24,500,000.00	24,500,000.00	24,500,000.00
75	苏州卓美房地产开发有限公司	21,843,935.32	21,214,588.95	1,949,160.32	596,300,414.55
76	镇江市金捷房地产开发有限公司	21,210,287.36	23,250,287.36	23,278,185.50	23,278,185.50
77	天津和隆房地产信息咨询有限公司	19,600,000.00	19,600,000.00	119,477,839.94	19,600,000.00
78	福州象邦置业有限公司	18,357,856.66	18,357,856.66	18,345,700.00	204,510,000.00
79	长沙丽泉房地产开发有限公司	16,567,950.32	25,592,802.50	119,773,471.10	119,764,000.00
80	南安市联城住工科技发展有限公司	16,357,279.96	19,146,607.93	41,449,306.93	32,124,042.61

项目名称	关联方名称	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
81	佛山市顺德区益丰房产有限公司	13,004,693.60	13,001,882.86	250,001,882.86	360,002,042.86
82	太仓嘉虹商务咨询有限公司	12,542,878.15	12,542,878.15	12,542,878.15	-
83	重庆金美碧房地产开发有限公司	12,064,955.67	10,043,366.15	-	-
84	佛山市顺德区悦美房产有限公司	12,000,000.00	-	54,193.04	242,056,673.04
85	成都市美崇房地产开发有限公司	11,550,000.00	9,804,753.06	-	-
86	美的建业（香港）有限公司	-	-	1,196,863,127.93	1,337,458,278.71
87	扬州市美筑嘉投资有限公司	-	-	525,558,520.65	525,558,520.65
88	无锡美亭房地产发展有限公司	-	-	334,917,106.42	1,044,210,526.00
89	宁波联城住工科技有限公司	-	-	320,203,135.46	312,140,072.27
90	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	-	-	298,812,387.98	344,364,806.50
91	南昌泽美房地产开发有限公司	-	-	252,352,865.80	249,902,811.51
92	东莞市沙田隼越房地产开发有限公司	-	-	220,500,000.00	-
93	徐州跃辉置业有限公司	-	201,384,279.46	205,382,120.86	208,831,910.49
94	徐州美的置业有限公司	-	200,871,949.64	196,648,446.09	111,612,907.00
95	广东美商物业管理有限公司	-	-	119,233,667.76	97,077,429.53
96	徐州美腾置业有限公司	-	140,476,156.92	119,222,493.34	149,921,118.23
97	重庆贵晟房地产开发有限公司	-	-	97,754,213.96	158,483,537.47
98	美的置业控股有限公司	-	-	89,330,000.00	81,760,000.00
99	佛山市顺德区美的发展有限公司	-	-	45,818,807.17	-
100	广东铂美物业服务股份有限公司	-	-	32,852,427.02	25,109,649.29
101	无锡市恒美房地产发展有限公司	-	-	25,500,000.00	128,997,906.00
102	宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司	-	-	18,000,000.00	-

项目名称	关联方名称	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
103	佛山市高明区融浩房地产有限公司	-	-	11,725,000.00	93,682,100.00
104	宁波市悦美置奕企业管理咨询股份有限公司	-	-	2,805,119.26	903,300,000.00
105	南宁市美昕房地产开发有限公司	-	-	32,317.62	15,000,000.00
106	广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	-	-	14.59	155,506,763.84
107	常州市美茂房地产发展有限公司	-	-	-	1,162,126,061.75
108	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	-	-	-	758,622,412.11
109	美的建业（英属维京群岛）有限公司	-	-	-	740,000,000.00
110	无锡正嘉房地产开发有限公司	-	-	-	686,793,800.00
111	合肥金骏美合房地产开发有限公司	-	-	-	604,413,690.00
112	南京科宸房地产开发有限公司	-	-	-	439,760,646.55
113	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	-	-	-	354,042,254.84
114	长沙市乾升实业有限公司	-	-	-	203,057,303.12
115	南宁市美旭房地产开发有限公司	-	-	-	196,436,888.83
116	南京弘利房地产开发有限公司	-	-	-	169,234,487.11
117	沈阳市悦美置辽企业管理咨询股份有限公司	-	-	-	157,788,903.00
118	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	-	-	-	149,405,852.46
119	九江金晨房地产开发有限公司	-	-	-	141,027,000.00
120	苏州美正房地产发展有限公司	-	-	-	98,003,351.80
121	徐州联城智能家居有限公司	-	-	-	56,122,631.23
122	遵义鑫樽房地产开发有限公司	-	-	-	34,300,000.00
123	广东睿住住工科技有限公司	-	242,205,702.84	-	-
124	佛山市顺德区悦美房产有限公司	-	34,193.04	-	-

项目名称	关联方名称	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
125	广东天元建筑设计有限公司	-	208,867,462.57	-	-
126	重庆西联锦房地产开发有限公司	-	10,000,000.00	-	-
127	广东美置商业管理有限公司	-	1,347,855,909.42	-	-
128	佛山市皇朝房地产发展有限公司	-	1,269,346,411.93	-	-
129	温州市美昱房地产发展有限公司	-	1,148,659,465.57	-	-
130	扬州市美筑禧管理咨询有限公司	-	191,483,371.62	-	
131	珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司	-	3,978.00	-	
132	徐州德信徐运置业有限公司	-	16,555,000.00	-	-
133	其他关联方	109,076,844.26	117,442,587.86	67,852,829.13	68,060,811.06
小计		22,810,222,991.06	25,838,074,581.72	22,421,859,868.46	27,834,098,954.21

单位：元

（四）关联交易决策机制

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。

十、发行人内部管理制度的建立及运行情况

发行人根据《公司法》、《证券法》和《外资企业法》等有关法律法规和《公司章程》的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事的议事程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人在财务资金、成本管理、工程管理、工程施工、招标管理等公司经营管理的整个流程和各个环节，都严格执行相关制度，确保各项工作都按章而循，形成了规范的管理体系。

在财务资金和成本控制方面，发行人拥有了较完整的内部制度体系，具体包括《房地产项目预算管理办法》、《费用支出与借款管理办法》、《成本管理制度》、《实物资产管理办法》、《财务组织管理制度》、《税务管理制度》等。近年来，发行人一直注重加强财务基础管理，提升风险意识，在财务资金和成本控制方面严格按照相关制度执行，紧抓回款和融资工作，保障现金安全。

关于工程和产品管理方面，发行人强化公司的工程建设管理和产品的质量控制，并拥有一系列相关制度规范，具体包括《工程管理办法》、《产品质量实测操作指引》、《工程月检实施细则》和《合作单位评估办法》等。发行人一直坚持客户导向下的产品设计原则，在产品质量上统一标准，注重细节；在招标采购上严控界面红线，强调刚性执行；在工程管理中明确管控界面，加强协同能力，这些都为发行人树立良好的社会形象和品牌提供了制度保障。

在关联交易管理方面，发行人严格按照《关联交易管理制度》，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。发行人遵循公平合理的交易原则，规范公司的关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司的合法权益。

在担保管理方面，为了加强对担保业务的控制，规范担保行为，防范担保风险，公司制定了《合作项目资金管理办法》。该制度文件对公司及其下属公司的担保作了以下规定：所有合作项目对外融资时，优先考虑使用项目自有资产作抵押，如足值抵押的原则上不再增加我方股东担保；如需增加担保，我方优先采用流动性支持、差额补足承诺函等弱担保方式且

只按持股比例对项目公司担保，原则上一律不得提供超我方持股比例担保；确需我方超股比担保的，需专项上报集团，经首席财务官审批后执行。上述融资包括开发贷款、供应链融资等各类融资。

在安全生产管理方面，为明确安全生产管理职责，规范现场安全管理行为，促进项目开发现场安全文明标准化、规范化，公司制定了《工程安全生产管理作业指引》。该指引对安全生产管理中总部、区域公司及项目工程部的岗位职责、安全管控要求、危大工程专项管理要求、安全风险预警管理等安全生产事项作出明确规定。此外，发行人在该指引下进一步细化了应急预案管理的规范及要求，制定了《安全生产事故类危机应对指引》，安全生产事故按应急事件的严重性和紧急程度划分为集团级、区域级和项目级，对应由不同层级的危机管理团队主导应对，并按指引规定的信息上报流转、危机处理等程序进行应急事件处理。

在风险控制方面，发行人专门设立并组建了风险管理中心，并严格执行公司《审计监察管理》和《责任追究管理办法》等制度。风险管理中心依照国家法律、法规以及公司的各项制度规定，通过审计监察工作对公司及下属单位以“监督业务、服务经营、规范管理、提高效益”为宗旨，对公司及所属各单位的业务操作、制度执行、资产安全、风险管控、营运效率等方面进行审计监督和服务，从而促进和保障美的公司的健康可持续发展。

在信息披露方面，发行人根据相关要求，建立了《信息披露管理办法》《关于规范上市后信息披露制度执行的通知》。就信息披露定义、适用范围及执行原则；信息披露报送流程以及信息披露具体提报需求等方面进行了约定，并明确了各部门涉及提报的事项及相关责任人员。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度执行以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

十一、发行人资金占用情况

报告期内，发行人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况。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司截至 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 9 月 30 日的财务状况和公司 2021 年度、2022 年度、2023 年度以及 2024 年 1-9 月的经营成果及现金流量。

发行人 2021-2023 财务报告经由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了中汇会审[2022]2387 号、中汇会审[2023]4375 号、中汇会审[2024]5640 号标准无保留意见的审计报告。截至 2024 年 9 月末的资产负债表和 2024 年 1-9 月的利润表、现金流量表未经审计。

募集说明书所载 2021 年-2023 年及 2024 年 9 月末财务数据均按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定，以及《上海证券交易所债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2021 年修订）》的披露规定编制。非经特别说明，本节中引用的 2021、2022 年及 2023 合并财务报表和母公司财务报表财务数据均引自公司经审计的 2022 年审计报告年初数、2023 年审计报告年初数及 2023 年审计报告。

（二）报告期内重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正

发行人财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部《企业会计准则》及相关规定编制财务报表。

最近三年发行人重大会计政策变更如下：

1、主要会计政策变更说明

（1）2021 年公司的主要会计政策变更说明

①财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会

[2017]9号), 于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会[2017]14号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”), 发行人自2021年1月1日起执行新金融工具准则。

公司考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的业务模式进行上述分类。对比较期间财务报表不予调整, 首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整当期期初留存收益或其他综合收益。

②财政部于2017年7月5日发布《企业会计准则第14号——收入(2017年修订)》(财会[2017]22号, 以下简称“新收入准则”), 公司自2021年1月1日起执行新收入准则。

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

③财政部于2018年12月7日发布《企业会计准则第21号——租赁(2018修订)》(财会[2018]35号, 以下简称“新租赁准则”), 公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。

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

④财政部于2019年4月30日发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号, 以下简称“新财务报表格式”), 公司自2021年1月1日起执行新财务报表格式中在新金融工具准则下“应收利息”及“应付利息”的相关规定。

新财务报表格式中规定在新金融工具准则下, “应收利息”“应付利息”仅反映相关金融工

具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息，基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面余额中。

发行人按照新金融工具准则的相关规定，对上述会计政策变更追溯调整至 2021 年期初数。

（2）2022 年公司的主要会计政策变更说明

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。

（3）2023 年公司的主要会计政策变更说明

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
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2023年1月1日起执行其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注1]

[注 1]关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理，解释 16 号规定对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行解释 16 号中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定，该项会计政策变更对公司财务报表无

影响。

2、会计估计变更说明

2021-2023年，公司无会计估计变更事项。

除上述会计政策变更外，发行人在报告期内无其他重大会计政策、估计变更情况，无重要前期差错更正事项。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

项目	子公司名称	持股比例(%)	注册资本(万元)	合并范围变更原因
2024年1-9月合并报表范围变化情况				
合并范围减少	佛山市顺德区美炽企业管理有限公司	0.00	500.00	处置子公司
合并范围减少	福州市美奕房地产开发有限公司	0.00	1,000.00	注销
合并范围减少	宁波梅山保税港区越弘企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	0.00	2,344.66	处置子公司
合并范围增加	台州市美泰房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	收购少数股东权益
2023年合并报表范围变化情况				
合并范围增加	珠海睿住空间设计有限公司	100.00	1,000.00	收购
合并范围增加	邯郸市易居房地产开发有限公司	90.00	10,000.00	收购
合并范围增加	无锡美亭房地产发展有限公司	100.00	178,000.00	收购
合并范围增加	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	100.00	5,000.00	收购
合并范围增加	江门市美顺房地产开发有限公司	100.00	2,000.00	收购
合并范围增加	重庆贵晟房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	收购
合并范围增加	扬州市美筑嘉投资有限公司	100.00	100,000.00	控制权转移
合并范围增加	扬州市美纳管理咨询有限公司	100.00	7,500.00	控制权转移
合并范围减少	珠海市睿住建筑科技有限公司（含其8家子公司）	100.00	5,000.00	股权转让
合并范围减少	广东铂悦商业经营管理有限公司（含其5家子公司）	100.00	1,000.00	股权转让
合并范围减少	常德市鼎业房地产开发有限公司	50.10	500.00	股权转让
合并范围减少	衡阳市鼎衡房地产开发有限公司	50.10	500.00	股权转让
合并范围减少	金华市瑞麟房地产开发有限公司	50.00	10,000.00	股权转让
合并范围减少	佛山市睿美置家工程管理有限公司	90.00	300.00	股权转让
合并范围减少	江门市美卓房地产开发有限公司	50.00	2,000.00	股权转让
合并范围减少	合肥美富房地产发展有限公司	50.00	5,000.00	股权转让
合并范围减少	茂名市电白区美粤建筑工程有限公司	100.00	1,000.00	注销
合并范围减少	成都市美通房地产开发有限公司	95.00	1,000.00	注销
合并范围减少	宁波梅山保税港区睿立企业管理咨询有限公司	90.91	100.00	注销
合并范围减少	苏州美如企业管理咨询有限公司	100.00	200.00	注销
合并范围减少	广州市荔湾区美海房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	注销

合并范围减少	上海睿正智能科技有限公司	54.55	10,000.00	注销
合并范围减少	广州市荔湾区美中房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	注销
2022年合并报表范围变化情况				
合并范围增加	重庆美科房地产开发有限公司	50.00	1,000.00	收购
合并范围增加	无锡正嘉房地产开发有限公司	51.00	51,778.06	收购
合并范围增加	荣福（天津）置业发展有限公司	33.00	59,300.00	收购
合并范围增加	天津美智房地产开发有限公司	33.00	56,000.00	收购
合并范围增加	长沙正荣正茂置业有限公司	50.00	39,920.00	收购
合并范围增加	遵义鑫樽房地产开发有限公司	51.00	24,550.00	收购
合并范围增加	南京科宸房地产开发有限公司	58.00	75,707.55	收购
合并范围增加	南京山河宸园企业管理有限公司	50.00	283.62	收购
合并范围增加	常州市美茂房地产发展有限公司	51.00	262,000.00	获得关键活动控制权
合并范围增加	成都市美瑾德房地产开发有限公司	50.00	32,600.00	收购
合并范围增加	宁波梅山保税港区睿美置产企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	38.46	468.18	收购
合并范围增加	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	50.00	79,100.00	获得关键活动控制权
合并范围增加	宁波信美造价咨询有限公司	100.00	200.00	设立
合并范围增加	珠海市悦云美智信息科技有限公司	100.00	500.00	设立
合并范围增加	佛山市睿美置家工程管理有限公司	100.00	300.00	设立
合并范围增加	株洲市晨樾房地产开发有限公司	100.00	200.00	设立
合并范围增加	佛山市南海区美智产业投资发展有限公司	100.00	2,000.00	设立
合并范围增加	佛山市美鹭文旅管理有限公司	90.00	100.00	设立
合并范围增加	佛山市南海区智美产业投资发展有限公司	100.00	2,000.00	设立
合并范围增加	徐州美正管理咨询有限公司	51.25	16,000.00	设立
合并范围增加	广东时悦物业管理有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	广东睿尚智能空间科技有限公司	43.10	2,000.00	设立
合并范围增加	广东铂悦商业经营管理有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	广东悦然企业管理有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	贵阳悦然天城企业管理有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	宁波美置信息咨询服务服务有限公司	100.00	100.00	设立
合并范围减少	天津市美昌房地产开发有限公司	10.00	50,000.00	股权转让
合并范围减少	岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	-	23,232.32	股权转让
合并范围减少	柳州同鑫房地产开发有限公司	-	19,000.00	股权转让
合并范围减少	宁波梅山保税港区睿美置创企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	32.31	1,500.00	股权转让
合并范围减少	南通美弘房地产有限公司	-	10,000.00	股权转让
合并范围减少	江门市美溢房地产开发有限公司	50.00	10,000.00	丧失关键活动控制权
合并范围减少	沈阳正汇房地产开发有限公司	50.00	112,593.65	丧失关键活动控制权
合并范围减少	常州市翔辉房地产发展有限公司	48.78	4,100.00	丧失关键活动控制权
合并范围减少	舟山市瑞海房地产发展有限公司	50.00	50,000.00	丧失关键活动控制权

合并范围减少	长沙和汇房地产开发有限公司	-	50,000.00	股权转让
合并范围减少	天津市美璟房地产开发有限公司	0.00	-	注销
合并范围减少	苏州美聚企业管理咨询有限公司	0.00	-	注销
合并范围减少	苏州美卞企业管理咨询有限公司	0.00	-	注销
合并范围减少	苏州美设企业管理咨询有限公司	0.00	-	注销
合并范围减少	徐州美洋管理咨询有限公司	0.00	-	注销
合并范围减少	宁波市美翊企业管理咨询有限公司	0.00	-	注销
合并范围减少	宁波市美升企业管理咨询有限公司	0.00	-	注销
合并范围减少	杭州美旭企业管理咨询有限公司	0.00	-	注销
合并范围减少	杭州美润企业管理咨询有限公司	0.00	-	注销
合并范围减少	杭州美翎企业管理咨询有限公司	0.00	-	注销
合并范围减少	杭州美栎企业管理咨询有限公司	0.00	-	注销
合并范围减少	佛山市美生房地产开发有限公司	0.00	-	注销
合并范围减少	重庆美汇盛房地产开发有限公司	0.00	-	注销
合并范围减少	重庆美裕宏房地产开发有限公司	0.00	-	注销
合并范围减少	重庆美盈昇房地产开发有限公司	0.00	-	注销
2021年合并报表范围变化情况				
合并范围减少	广州美筌房地产发展有限公司	0.00	100.00	注销
合并范围减少	宁波美颐传媒有限公司	100.00	100.00	出表
合并范围减少	河北中嘉伟业房地产开发有限公司	0.00	5,000.00	股权转让
合并范围增加	广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	67.00	78,925.00	章程判定
合并范围增加	长沙市筑鼎房地产开发有限公司	0.00	3,000.00	注销
合并范围增加	福州兆瑞房地产开发有限公司	51.00	1,000.00	章程判定
合并范围增加	成都市美府房地产开发有限公司	0.00	40,000.00	股权转让
合并范围增加	东莞市招美房地产开发有限公司	50.00	66,111.00	股权转让
合并范围增加	金华市美苑房地产开发有限公司	70.00	369,700.00	少数股东增资
合并范围增加	杭州美赢企业管理咨询有限公司	70.00	369,700.00	少数股东增资
合并范围增加	株洲市鼎业房地产开发有限公司	50.00	1,000.00	新股东增资
合并范围增加	广东美煜机电科技有限公司	40.00	1,000.00	股权转让
合并范围减少	昆明美邦房地产有限公司	100.00	1,000.00	股权转让
合并范围减少	绍兴市美越房地产发展有限公司	100.00	1,000.00	出表
合并范围增加	佛山市顺德区美岸房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	股权转让
合并范围减少	宁波梅山保税港区越弘企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	10.00	1,000.00	注销
合并范围增加	广州同辉投资发展有限公司	51.00	449,000.00	少数股东增资
合并范围增加	广州同辉投资发展有限公司	51.00	449,000.00	少数股东增资
合并范围增加	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	42.00	50,000.00	少数股东增资
合并范围减少	重庆美骏房地产开发有限公司	50.00	20,000.00	出表
合并范围减少	洛阳市美智浩德房地产开发有限公司	65.00	5,000.00	出表
合并范围减少	徐州美腾置业有限公司	90.00	325,000.00	出表

合并范围减少	大理美诏房地产开发有限公司	50.00	40,000.00	退股
合并范围减少	四会市美会房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	注销
合并范围增加	南通美弘房地产有限公司	55.00	10,000.00	回表

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人于 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月的合并利润表和合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	913,050.41	1,443,534.82	2,515,482.80	3,240,868.78
交易性金融资产	13,415.19	12,504.77	8,327.16	9,066.67
应收票据	403.15	233.15	683.89	6,311.08
应收账款	132,043.37	157,081.41	112,676.78	137,125.04
预付款项	64,135.14	57,122.19	160,664.93	118,502.36
其他应收款	4,891,487.33	4,597,389.51	5,113,039.68	5,529,941.65
存货	6,859,239.88	9,494,019.85	14,048,175.88	16,386,688.33
持有待售资产	-	-	-	-
其他流动资产	1,175,729.52	1,433,504.54	1,738,255.95	2,300,212.67
流动资产合计	14,049,503.98	17,195,390.24	23,697,307.07	27,728,716.58
非流动资产：				
长期股权投资	2,116,064.46	2,333,663.78	2,415,947.58	2,786,658.91
其他非流动金融资产	9.00	1,059.00	11.50	1,118.69
投资性房地产	153,519.82	518,007.96	365,634.65	264,988.43
固定资产	5,395.11	22,658.40	97,551.87	89,582.86
在建工程	-	209.09	1,333.98	1,643.44
使用权资产	160.85	449.65	6,703.81	10,531.32
无形资产	724.73	15,142.91	34,669.49	29,089.47
开发支出	-	1,479.13	3,981.30	3,391.81

商誉	5,486.65	5,486.65	6,122.54	6,122.54
长期待摊费用	142.42	388.87	9,640.24	10,607.70
递延所得税资产	671,527.79	649,363.47	530,958.28	439,200.08
其他非流动资产	-	-	5,000.00	-
非流动资产合计	2,953,030.82	3,547,908.91	3,477,555.24	3,642,935.26
资产总计	17,002,534.80	20,743,299.15	27,174,862.31	31,371,651.84
流动负债：				
短期借款	30,000.00	30,000.00	62,798.84	15,684.22
应付票据	17,589.05	52,609.63	116,579.84	406,294.20
应付账款	1,700,195.98	2,525,714.23	2,844,701.13	2,577,073.93
合同负债	2,583,820.48	4,696,515.03	9,135,429.63	11,652,102.34
应付职工薪酬	16,728.06	27,611.38	37,920.93	63,382.60
应交税费	877,602.40	933,011.67	686,588.50	611,086.84
其他应付款	3,367,928.47	3,292,711.50	2,855,571.59	3,825,461.46
一年内到期的非流动负债	845,071.71	1,150,154.56	1,207,182.44	1,320,782.19
其他流动负债	289,906.55	505,115.90	930,262.69	1,300,995.55
流动负债合计	9,728,842.69	13,213,443.89	17,877,035.58	21,772,863.34
非流动负债：				
长期借款	690,446.40	1,062,400.97	1,989,507.49	2,644,769.88
应付债券	1,095,609.75	663,208.53	1,027,034.63	1,065,103.43
租赁负债	40.08	219.36	4,348.88	6,647.45
长期应付款	587.37	25,768.18	643.38	722.13
预计负债	2,892.42	2,948.16	4,626.53	2,436.63
递延收益	-	-	555.86	636.23
递延所得税负债	78,694.09	102,784.92	145,882.33	179,931.86
非流动负债合计	1,868,270.10	1,857,330.13	3,172,599.11	3,900,247.61
负债合计	11,597,112.79	15,070,774.02	21,049,634.69	25,673,110.95
所有者权益：				
实收资本	319,149.47	319,149.47	319,149.47	319,149.47
其他权益工具	-	-	-	-
其中：永续债	-	-	-	-
资本公积	1,290,356.96	1,295,247.64	1,373,155.35	1,315,394.60
盈余公积	96,720.78	96,720.78	80,247.48	80,247.48
未分配利润	1,459,764.81	1,399,673.84	1,602,716.15	1,422,982.76

归属于母公司所有者权益合计	3,165,992.01	3,110,791.73	3,375,268.46	3,137,774.31
少数股东权益	2,239,430.00	2,561,733.41	2,749,959.17	2,560,766.58
所有者权益合计	5,405,422.01	5,672,525.13	6,125,227.63	5,698,540.89
负债和所有者权益总计	17,002,534.80	20,743,299.15	27,174,862.31	31,371,651.84

合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年
一、营业收入	3,343,131.35	7,369,438.04	7,664,594.05	7,735,366.35
减：营业成本	2,782,134.44	6,032,403.01	6,230,390.52	6,136,522.80
税金及附加	99,616.80	173,804.06	264,869.16	285,055.07
销售费用	151,723.84	251,965.32	244,775.72	274,276.28
管理费用	43,885.52	97,442.65	150,867.55	201,587.75
研发费用	2,713.66	5,094.09	5,848.52	4,676.51
财务费用	3,018.78	-14,124.50	-25,725.39	-36,192.09
加：其他收益	1,407.43	6,838.09	8,347.11	5,413.23
投资收益（损失以“-”号填列）	40,501.70	-32,892.62	29,456.42	8,040.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-31,764.30	-8,863.58	8,982.39	-14,561.86
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	910.42	1,478.01	-3,035.96	-937.29
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-26,599.39	-67,503.21	-29,265.49	-13,388.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-167,958.73	-412,595.14	-189,051.45	-164,335.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）	23.01	-20.47	-727.25	-304.05
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	108,322.74	318,158.08	609,291.34	703,927.89
加：营业外收入	15,823.56	18,139.17	25,413.56	15,717.41
减：营业外支出	6,311.87	12,318.92	24,199.89	12,715.55
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	117,834.43	323,978.33	610,505.01	706,929.76
减：所得税费用	17,717.12	107,011.78	150,877.46	158,274.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	100,117.31	216,966.55	459,627.55	548,655.66
归属于母公司股东的净利润	62,016.76	112,653.12	239,637.59	325,957.89

少数股东损益	38,100.55	104,313.44	219,989.96	222,697.76
五、综合收益总额（综合亏损总额以“-”号填列）	100,117.31	216,966.55	459,627.55	548,655.66
归属于母公司股东的综合收益总额	62,016.76	112,653.12	239,637.59	325,957.89
归属于少数股东的综合收益总额	38,100.55	104,313.44	219,989.96	222,697.76

合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年
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	1,364,908.42	3,515,609.97	4,637,754.79	7,364,090.86
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	19,311.23	61,555.85	96,260.33	73,438.42
经营活动现金流入小计	1,384,219.66	3,577,165.83	4,734,015.12	7,437,529.27
购买商品、接受劳务支付的现金	1,456,586.06	1,958,988.00	2,986,656.21	5,182,725.80
支付给职工以及为职工支付的现金	63,310.35	153,375.79	236,688.72	293,240.48
支付的各项税费	211,258.07	366,447.66	394,897.58	664,479.80
支付其他与经营活动有关的现金	201,720.45	685,172.47	529,231.31	340,104.18
经营活动现金流出小计	1,932,874.93	3,163,983.91	4,147,473.82	6,480,550.26
经营活动产生的现金流量净额	-548,655.27	413,181.91	586,541.30	956,979.01
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	400.00	-	29,031.47	163,585.79
取得投资收益收到的现金	3,246.79	2,318.30	4,262.45	67,272.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	624.64	1,112.24	1,167.25	14,478.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,395.06	-	-	37,070.39
收到其他与投资活动有关的现金	347,360.39	444,647.38	496,377.25	922,498.93
投资活动现金流入小计	361,026.87	448,077.92	530,838.42	1,204,905.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	770.96	3,547.21	14,904.52	19,558.47
投资支付的现金	22,480.44	88,384.20	53,337.58	1,037,029.55
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	9,454.05	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	551,349.42	20,811.26	191,203.56	-

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年
投资活动现金流出小计	574,600.82	122,196.71	259,445.66	1,056,588.02
投资活动产生的现金流量净额	-213,573.96	325,881.21	271,392.76	148,317.84
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,242.85	24,944.16	36,217.76	703,188.98
取得借款收到的现金	3,007,041.28	1,522,840.97	3,712,547.63	2,557,207.12
发行债券收到的现金	-	-	-	
收到其他与筹资活动有关的现金	-	5,500.00	-	-
筹资活动现金流入小计	3,008,284.13	1,553,285.13	3,748,765.39	3,260,396.09
偿还债务支付的现金	2,511,626.60	2,681,768.44	4,851,651.86	3,142,558.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,465.04	621,311.43	317,208.71	351,481.06
支付其他与筹资活动有关的现金	189,418.30	76,721.24	152,691.41	274,643.82
筹资活动现金流出小计	2,789,509.93	3,379,801.11	5,321,551.98	3,768,683.50
筹资活动产生的现金流量净额	218,774.20	-1,826,515.98	-1,572,786.59	-508,287.41
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	-543,455.03	-1,087,452.86	-714,852.53	597,009.44
加：期初现金及现金等价物余额	1,398,094.55	2,485,539.31	3,200,391.84	2,595,790.55
六、期末现金及现金等价物余额	854,639.52	1,398,086.45	2,485,539.31	3,192,800.00

发行人于 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 9 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月的母公司利润表和母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	216,057.12	250,775.35	526,145.00	603,569.23
交易性金融资产	-	-	-	10,011.00
应收票据及应收账款	15,716.34	31,286.16	59.79	613.23
预付款项	7,325.18	5,656.70	5,446.84	7,385.61
其他应收款	8,671,330.96	8,683,937.45	8,789,845.20	9,251,930.28
存货	210.09	762.24	963.78	1,051.41
其他流动资产	9,630.91	8,289.90	10,760.94	2,246.48

流动资产合计	8,920,270.60	8,980,707.80	9,333,221.54	9,876,807.25
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	1,577,236.57	1,572,713.40	1,625,810.50	1,631,001.19
其他非流动金融资产	-	1,000.00	6,500.00	6,500.00
固定资产	537.65	704.40	848.62	805.55
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	723.00	14,247.75	10,716.76	4,748.32
开发支出	-	1,232.94	5,765.41	4,114.44
长期待摊费用	-	0.00	308.18	616.35
递延所得税资产	37,743.71	27,955.60	21,048.31	20,490.75
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,616,240.93	1,617,854.09	1,670,997.79	1,668,276.60
资产总计	10,536,511.54	10,598,561.89	11,004,219.33	11,545,083.84
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付票据及应付账款	9,927.82	10,203.02	29,076.26	28,072.34
预收款项	-	-	-	-
合同负债	1,058.48	1,150.00	1,193.22	871.66
应付职工薪酬	5,049.15	3,128.95	3,611.30	4,663.48
应交税费	54,127.81	73,352.58	54,852.68	9,323.06
其他应付款	5,972,736.55	6,742,995.55	6,719,828.25	6,971,207.68
一年内到期的非流动负债	546,181.83	828,371.91	801,235.27	1,038,219.92
其他流动负债	6,546.23	7,465.80	11,978.91	77,933.69
流动负债合计	6,595,627.88	7,666,667.79	7,621,775.88	8,130,291.83
非流动负债：		-		
长期借款	20,000.00	50,000.00	208,000.00	446,000.00
应付债券	1,095,609.75	663,208.53	823,232.43	563,806.11
长期应付款	-	-	-	-
递延所得税负债	189.39	189.39	130.69	130.69
非流动负债合计	1,115,799.13	713,397.92	1,031,363.12	1,009,936.80
负债合计	7,711,427.02	8,380,065.71	8,653,139.00	9,140,228.63
所有者权益：		-		
实收资本	319,149.47	319,149.47	319,149.47	319,149.47

其他权益工具	-	-	-	-
其中：永续债	-	-	-	-
资本公积	1,328,931.11	1,328,931.11	1,327,026.10	1,319,165.37
盈余公积	96,720.78	96,720.78	80,247.48	80,247.48
未分配利润	1,080,283.16	473,694.82	624,657.28	686,292.89
所有者权益合计	2,825,084.52	2,218,496.18	2,351,080.33	2,404,855.22
负债和所有者权益总计	10,536,511.54	10,598,561.89	11,004,219.33	11,545,083.84

母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年
一、营业收入	1,211.31	32,203.66	3,973.19	52,969.77
减：营业成本	552.15	201.54	78.13	-422.47
税金及附加	536.68	72.44	425.84	1,365.22
销售费用	-48.89	52.44	20.87	-40.62
管理费用	15,937.37	23,066.34	31,651.38	37,857.55
财务费用	35,511.51	14,586.18	-18,189.35	34,282.39
加：投资收益（损失以“－”号填列）	647,936.06	185,165.82	9,283.81	70,993.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,023.17	-1,950.00	-5,480.49	4,554.91
信用减值损失（损失以“－”号填列）	113.55	-21,715.00	-2,230.22	-136.64
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-	0.00	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-0.19	-41.84	-30.29	-0.04
其他收益	52.27	0.00	119.72	230.59
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	596,824.18	157,633.71	-2,870.67	51,015.53
加：营业外收入	4.24	61.89	643.99	64.28
减：营业外支出	0.05	115.84	205.66	19.1
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	596,828.37	157,579.76	-2,432.34	51,060.70
减：所得税费用	-9,759.97	-7,153.21	-796.73	494.24
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	606,588.34	164,732.97	-1,635.61	50,566.46
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额（综合亏损总额以“－”号填列）	606,588.34	164,732.97	-1,635.61	50,566.46

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 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	31,702.81	2,864.08	5,258.43	56,639.31
收到的税费返还	55.41	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	13,592,665.45	39,886.79	576,065.10	596,114.21
经营活动现金流入小计	13,624,423.67	42,750.87	581,323.54	652,753.52
购买商品、接受劳务支付的现金	209.41	18,858.21	1,337.80	4,299.70
支付给职工以及为职工支付的现金	10,111.94	11,412.27	14,498.45	20,039.65
支付的各项税费	3,309.44	2,947.94	24,390.49	4,494.03
支付其他与经营活动有关的现金	14,973,489.43	142,126.40	9,009.28	821,282.82
经营活动现金流出小计	14,987,120.23	175,344.81	49,236.02	850,116.21
经营活动产生的现金流量净额	-1,362,696.56	-132,593.94	532,087.52	-197,362.69
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	181,000.00	-	-	19,989.00
取得投资收益收到的现金	446,236.24	207,004.56	1,234.09	70,706.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	116.58	0.32	33.15	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,207.92	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	337,844.97	120,041.60	362,536.65	901,620.51
投资活动现金流入小计	967,405.72	327,046.47	363,803.90	992,315.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,008.14	1,269.93	6,368.14	5,674.42
投资支付的现金	180,000.00	-	4,660.40	14,725.22
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,000.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	13,726.92	49,709.35	421,311.07	-
投资活动现金流出小计	195,735.06	50,979.28	432,339.61	20,399.64
投资活动产生的现金流量净额	771,670.66	276,067.19	-68,535.71	971,916.07
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	1,884,970.28	25,500.00	1,381,617.60	1,541,571.56
发行债券收到的现金	684,000.00	462,000.00	-	-

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	-	331,760.02	8,184.13	-
筹资活动现金流入小计	2,568,970.28	819,260.02	1,389,801.73	1,541,571.56
偿还债务支付的现金	1,948,667.24	750,400.00	1,605,217.60	2,037,902.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,210.89	474,181.99	147,360.66	130,167.90
支付其他与筹资活动有关的现金	14,784.49	13,520.92	178,199.51	30,087.62
筹资活动现金流出小计	2,012,662.62	1,238,102.91	1,930,777.77	2,198,158.38
筹资活动产生的现金流量净额	556,307.66	-418,842.89	-540,976.05	-656,586.83
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	-34,718.23	-275,369.64	-77,424.24	117,966.55
加：期初现金及现金等价物余额	250,775.35	526,145.00	603,569.23	485,602.68
六、期末现金及现金等价物余额	216,057.12	250,775.35	526,145.00	603,569.23

（二）合并报表口径财务指标

项目	2024 年 9 月末 /2024 年 1-9 月	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度
总资产（亿元）	1,700.25	2,074.33	2,717.49	3,137.17
总负债（亿元）	1,159.71	1,507.08	2,104.96	2,567.31
全部债务（亿元）	266.11	356.59	428.65	504.63
所有者权益（亿元）	540.54	567.25	612.52	569.85
营业总收入（亿元）	334.31	736.94	766.46	773.54
利润总额（亿元）	11.78	32.40	61.05	70.69
净利润（亿元）	10.01	21.70	45.96	54.87
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	24.23	71.58	64.27	71.12
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	6.20	11.27	23.96	32.6
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-54.87	41.32	58.65	95.7
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-21.36	32.59	27.14	14.83
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	21.88	-182.65	-157.28	-50.83
流动比率（倍）	1.44	1.30	1.33	1.27
速动比率（倍）	0.74	0.58	0.54	0.52
资产负债率（%）	68.21	72.65	77.46	81.84
债务资本比率（%）	32.99	38.60	41.17	46.96
主营业务毛利率（%）	16.77	17.94	18.51	20.34
平均总资产回报率（%）	0.53	0.91	1.57	1.77

加权平均净资产收益率（%）	1.81	3.69	7.81	10.51
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	4.37	12.13	10.87	13.62
EBITDA（亿元）	13.55	10.00	63.87	72.24
EBITDA 全部债务比	0.05	0.03	0.15	0.14
EBITDA 利息保障倍数	1.22	2.07	2.7	2.59
应收账款周转率	23.13	54.64	61.37	62.8
存货周转率	0.34	0.51	0.41	0.36

上述财务指标计算方法：

（1）流动比率=流动资产/流动负债；

（2）速动比率=（流动资产－存货净额）/流动负债；

（3）资产负债率=负债总额/资产总额；

（4）应收账款周转率=营业收入/（（期初应收账款净额+期末应收账款净额）/2），近一期指标经年化处理；

（5）存货周转率=营业成本/（（期初存货净额+期末存货净额）/2），近一期指标经年化处理；

（6）EBITDA=利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧/摊销+其他非流动性资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

（7）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）；

（8）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他有息债务；

（9）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

（10）EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务。

（三）财务指标分析

报告期内各期末，公司总资产分别为 3,137.17 亿元、2,717.49 亿元、2,074.33 亿元和 1,700.25 亿元。2021 年，随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高，增幅较大的科目包括货币资金、存货、应收票据及应收账款、其他应收款等。上述科目增幅显著的原因在于随着发行人战略规划及产业布局的逐步推进，房地产项目开工建设及销售结转规模不断扩

张。2022 年至 2023 年末，受疫情及房地产市场快速下行的影响，公司的货币资金、存货及其他流动资产出现较大幅度的下滑，使得公司的总资产规模开始下降。2024 年，公司积极调整经营策略，致力于提高项目去化率，严格控制开工速度，叠加剥离非房地产业务等因素，使得公司的总资产规模在报告期内出现下滑的趋势。降幅较大的科目包括货币资金、存货、应收票据、其他应收款和投资性房地产等。上述科目降幅显著的原因随着发行人战略规划的调整，严格控制房地产项目开工建设规模，坚持以销定投的原则，以销售回款整体去平衡开工、供货速度，合理控制各类支出，以及剥离部分资产所致。

报告期内各期末，公司负债总额分别为 2,567.31 亿元、2,104.96 亿元、1,507.08 亿元和 1,159.71 亿元，流动比率分别为 1.27、1.33、1.30 和 1.44，速动比率分别为 0.52、0.54、0.58 和 0.74。流动比率基本保持稳定，流动资产能够完全覆盖流动负债，短期偿债能力较强。报告期内各期末，公司合并口径资产负债率分别为 81.84%、77.46%、72.65%和 68.21%，债务资本比率分别为 46.96%、41.17%、33.87%和 32.99%。房地产企业属于资本密集型行业，资产负债率水平普遍较高。由于公司市场规模及盈利能力有所保障，因此盈余公积、未分配利润等逐年增强，叠加公司去库存、降杠杆、保证自身偿债能力的经营策略，公司的负债规模出现大幅降低，导致公司资产负债率呈下降趋势。公司资产质量较好，总资产与总负债变动相匹配，偿债能力较强，与同行业上市公司相比不存在重大差异。

报告期内各期，公司营业收入分别为 773.54 亿元、766.46 亿元、736.94 亿元和 334.31 亿元，报告期内各期，公司利润总额分别为 70.69 亿元、61.05 亿元、32.40 亿元和 11.78 亿元，净利润分别为 54.87 亿元、45.96 亿元、21.70 亿元和 10.01 亿元，扣除非经常性损益后的净利润分别为 71.12 亿元、64.27 亿元、71.58 亿元和 24.23 亿元。

报告期内各期，公司的投资收益主要来自理财产品的收益以及联合营企业的净利润，分别为 8,040.10 万元、29,456.42 万元、-32,892.62 万元和 40,501.70 万元，占同期净利润的比例为 1.47%、6.41%、-15.16%和 40.45%，2023 年公司的投资收益由正转负主要系联营企业和合营企业的投资收益大幅减少所致。报告期内各期，公司的公允价值变动损益分别为-937.29 万元、-3,035.96 万元、1,478.01 万元和 910.42 万元。报告期内各期，公司营业外收入分别为 15,717.41 万元、25,413.56 万元、18,139.17 万元和 15,823.56 万元，占同期利润总额的比例为 2.22%、4.16%、5.60%和 13.43%。公司主营业务盈利能力较强，净利润并非主要依赖于政府补助、投资收益、公允价值变动损益等。2021 年公司的营业外收入为 15,717.41 万元，主要由罚没及违约金收入、无法支付的应付款和其他营业外收入构成。2022 年公司的营业外收

入为 25,413.56 万元，较 2021 年增加 9,696.15 万元，增幅为 61.69%，主要系当年的债务重组利得大幅增长所致。2023 年公司的营业外收入为 18,139.17 万元，较 2022 年减少 7,274.39 万元，降幅为 28.62%。

报告期内各期末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 95.70 亿元、58.65 亿元、41.32 亿元和-54.87 亿元，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 14.83 亿元、27.14 亿元、32.59 亿元和-21.36 亿元，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-50.83 亿元、-157.28 亿元、-182.65 亿元和 21.88 亿元。公司经营活动产生的现金流量净额与公司业务经营情况密切相关。公司投资活动产生的现金流量净额为负，主要系报告期内收购房地产和物业公司股权发生的现金支出较多、因处置子公司股权导致并表范围内的现金和现金等价物减少以及购买理财产品。公司筹资活动产生的现金流入主要是取得借款收到的现金，筹资活动产生的现金流出主要是偿还债务支付的现金。

报告期内各期，公司应收账款周转率分别为 62.80、61.37、54.64 和 23.13，存货周转率分别为 0.36、0.41、0.51 和 0.34，发行人营运能力较强。

总体而言，公司资产质量较好，债务结构有待进一步优化，偿债能力、盈利能力和营运能力均较强。报告期内各期，公司的主要财务指标未发生重大变动。

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

报告期内各期末，公司资产的总体构成情况如下：

单位：万元、%

科目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	14,049,503.98	82.63	17,195,390.24	82.90	23,697,307.07	87.20	27,728,716.58	88.39
非流动资产	2,953,030.82	17.37	3,547,908.91	17.10	3,477,555.24	12.80	3,642,935.26	11.61
资产合计	17,002,534.80	100.00	20,743,299.15	100.00	27,174,862.31	100.00	31,371,651.84	100.00

报告期内各期末，公司资产总额分别为 31,371,651.84 万元、27,174,862.31 万元、20,743,299.15 万元和 17,002,534.80 万元；流动资产分别为 27,728,716.58 万元、23,697,307.07 万元、17,195,390.24 万元和 14,049,503.98 万元；非流动资产分别为 3,642,935.26 万元、3,477,555.24 万元、3,547,908.91 万元和 2,953,030.82 万元。

报告期内各期末，公司流动资产主要包括货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产等，非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产和递延所得税资产等。公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点。报告期内各期末，公司流动资产占资产总额的比例均高于 80%，流动资产占比总体保持稳定，处于较高水平。

报告期内各期末，公司资产的具体构成情况如下：

单位：万元

科目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	913,050.41	5.37%	1,443,534.82	6.96%	2,515,482.80	9.26%	3,240,868.78	10.33%
交易性金融资产	13,415.19	0.08%	12,504.77	0.06%	8,327.16	0.03%	9,066.67	0.03%
应收票据	403.15	0.00%	233.15	0.00%	683.89	0.00%	6,311.08	0.02%
应收账款	132,043.37	0.78%	157,081.41	0.76%	112,676.78	0.41%	137,125.04	0.44%
预付款项	64,135.14	0.38%	57,122.19	0.28%	160,664.93	0.59%	118,502.36	0.38%
其他应收款	4,891,487.33	28.77%	4,597,389.51	22.16%	5,113,039.68	18.82%	5,529,941.65	17.63%
存货	6,859,239.88	40.34%	9,494,019.85	45.77%	14,048,175.88	51.70%	16,386,688.33	52.23%
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	1,175,729.52	6.92%	1,433,504.54	6.91%	1,738,255.95	6.40%	2,300,212.67	7.33%
流动资产合计	14,049,503.98	82.63%	17,195,390.24	82.90%	23,697,307.07	87.20%	27,728,716.58	88.39%
长期股权投资	2,116,064.46	12.45%	2,333,663.78	11.25%	2,415,947.58	8.89%	2,786,658.91	8.88%
其他非流动金融资产	9.00	0.00%	1,059.00	0.01%	11.50	0.00%	1,118.69	0.00%
投资性房地产	153,519.82	0.90%	518,007.96	2.50%	365,634.65	1.35%	264,988.43	0.84%
固定资产	5,395.11	0.03%	22,658.40	0.11%	97,551.87	0.36%	89,582.86	0.29%
在建工程	-	-	209.09	0.00%	1,333.98	0.00%	1,643.44	0.01%
使用权资产	160.85	0.00%	449.65	0.00%	6,703.81	0.02%	10,531.32	0.03%
无形资产	724.73	0.00%	15,142.91	0.07%	34,669.49	0.13%	29,089.47	0.09%
开发支出	-	-	1,479.13	0.01%	3,981.30	0.01%	3,391.81	0.01%

科目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商誉	5,486.65	0.03%	5,486.65	0.03%	6,122.54	0.02%	6,122.54	0.02%
长期待摊费用	142.42	0.00%	388.87	0.00%	9,640.24	0.04%	10,607.70	0.03%
递延所得税资产	671,527.79	3.95%	649,363.47	3.13%	530,958.28	1.95%	439,200.08	1.40%
其他非流动资产	-	-	-	-	5,000.00	0.02%	-	-
非流动资产合计	2,953,030.82	17.37%	3,547,908.91	17.10%	3,477,555.24	12.80%	3,642,935.26	11.61%
资产总计	17,002,534.80	100.00%	20,743,299.15	100.00%	27,174,862.31	100.00%	31,371,651.84	100.00%

1、货币资金

报告期内各期末，公司的货币资金分别为 3,240,868.78 万元、2,515,482.80 万元、1,443,534.82 万元和 913,050.41 万元，占资产总额的比重分别为 10.33%、9.26%、6.96%和 5.37%。公司货币资金主要包括库存现金、银行存款及其他货币资金。

报告期内，公司货币资金分类情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
库存现金	1.79	0.39	2.97	1.82
银行存款	854,637.73	1,389,105.76	2,464,891.93	3,192,798.17
其他货币资金	58,410.89	54,428.67	50,587.90	48,068.78
合计	913,050.41	1,443,534.82	2,515,482.80	3,240,868.78

2022 年末，公司货币资金较 2021 年末减少 725,385.98 万元，降幅 22.38%，主要系银行存款减少及其他货币资金减少所致。2023 年末，公司货币资金较 2022 年末减少 1,071,947.98 万元，减幅 42.61%，主要系偿还到期债务所致。2024 年 9 月末，公司货币资金较 2023 年末减少 530,484.41 万元，减幅 36.75%，主要系偿还大量到期的有息负债所致。报告期内，公司的货币资金余额持续减少，主要系公司以自有资金偿还了大量到期有息负债所致。

2、其他应收款

报告期内各期末，公司的其他应收款分别为 5,529,941.65 万元、5,113,039.68 万元、4,597,389.51 万元和 4,891,487.33 万元，占同期总资产的比重分别为 17.63%、18.82%、22.16%和 28.77%。公司的其他应收款主要为应收关联方款项和应收土地保证金等。其他应收款中应收关联方款项指对关联公司计息的资金拆借及不计息的往来款，其中关联方借款利息按照市场定价机制进行定价。

报告期内，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应收利息	9,477.48	5,014.25	6,829.56	-
应收股利	-43.08	13,965.85	-	-
其他应收款	5,031,134.26	4,714,896.14	5,184,533.53	5,579,943.99
坏账准备	-149,081.34	-136,486.72	-78,323.41	-50,002.35

合计	4,891,487.33	4,597,389.51	5,113,039.68	5,529,941.65
----	--------------	--------------	--------------	--------------

2022 年末，公司其他应收款（不含应收利息、应收股利）为 5,184,533.53 万元，较 2021 年末减少 395,410.46 万元，降幅为 7.09%。2023 年末，公司其他应收款（不含应收利息、应收股利）较 2022 年末减少 469,637.39 万元，减幅 9.06%。2024 年 9 月末，公司其他应收款（不含应收利息、应收股利）较 2023 年末增加 316,238.12 万元，增幅 6.71%。

报告期内各期末，公司其他应收款的分类内容及前五大明细如下表所示：

单位：万元

项目	交易对手方名称	金额	形成原因	利率	回款安排	可收回性	坏账准备
2024 年 9 月末	徐州跃辉置业有限公司	688,861.69	徐州美的公园天下资金拆借	免息	1 年以内	预计可回收	-
	佛山荟阳企业管理有限公司	351,168.00	资金拆借	免息	1 年以内	预计可回收	-
	徐州美腾置业有限公司	271,316.08	徐州彭祖大道北项目资金投入	免息	1 年以内	预计可回收	-
	杭州美赢企业管理咨询有限公司	183,850.97	资金投入	免息	1 年以内	预计可回收	-
	金华市美苑房地产开发有限公司	177,638.33	金华义乌柳青路项目资金投入	免息	1 年以内	预计可回收	-
小计		1,672,835.07					
2023 年末	徐州跃辉置业有限公司	701,377.77	徐州美的公园天下资金拆借	免息	1 年以内	预计可回收	-
	徐州美的置业有限公司	330,410.95	徐州美的城资金拆借	免息	1 年以内	预计可回收	-
	徐州美腾置业有限公司	282,571.35	徐州彭祖大道北项目资金投入	免息	1 年以内	预计可回收	-
	杭州美赢企业管理咨询有限公司	187,403.29	资金投入	免息	1 年以内	预计可回收	-
	沈阳正汇房地产开发有限公司	95,370.66	沈阳市哈尔滨路卓展北项目资金投入	免息	1 年以内	预计可回收	-
小计		1,597,134.02					
2022 年末	徐州跃辉置业有限公司	685,369.27	徐州美的公园天下资金拆借	免息	1 年以内	预计可回收	-
	徐州美的置业有限公司	325,170.80	徐州美的城资金拆借	免息	1 年以内	预计可回收	-
	徐州美腾置业有限公司	273,530.49	徐州彭祖大道北项目资金投入	免息	1 年以内	预计可回收	-
	杭州美赢企业管理咨询有限公司	194,707.57	资金投入	免息	1 年以内	预计可回收	-
	沈阳正汇房地产开发有限公司	123,388.16	沈阳市哈尔滨路卓展北项目资金投入	0%~8%	1 年以内	预计可回收	-
小计		1,602,166.29					

2021 年末	徐州跃辉置业有限公司	635,238.69	房地产项目投入	免息	1 年以内	预计可回收	-
	徐州美的置业有限公司	319,383.59	房地产项目投入	免息	1 年以内	预计可回收	-
	杭州美赢企业管理咨询有限公司	191,792.35	房地产项目投入	免息	1 年以内	预计可回收	-
	成都万科锦江置业有限公司	140,465.22	房地产项目投入	免息	1 年以内	预计可回收	-
	无锡美亭房地产发展有限公司	110,269.97	房地产项目投入	0%~8%	1 年以内	预计可回收	-
小计		1,397,149.82					

截至 2024 年 9 月末，公司其他应收款由应收非关联方押金及保证金、应收非关联方往来款、应收关联方资金拆借及往来款构成。经营性与非经营性其他应收款构成如下：

单位：万元

款项性质	金额	占 2024 年 9 月末总资产比例
经营性其他应收款	3,942,794.66	23.19%
非经营性其他应收款	1,088,339.60	6.40%

应收非关联方押金及保证金指参与土地拍卖所交付的押金及保证金，将会在土地成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司。此类款项产生于公司的日常交易，与公司主营业务密切相关，因此款项性质为经营性。

应收非关联方往来款主要由以下部分构成：①押金及土地保证金等；②日常经营发生的往来款，主要是指已向国土局支付但尚未办理产权出让手续的土地出让金、代合作方垫付的项目启动资金、工程施工临时垫款等，截至 2024 年 9 月末，应收非关联方往来款余额为 1,722,943.33 万元。此类款项由日常经营产生，与公司主营业务密切相关，因此款项性质为经营性。

应收关联方资金拆借及往来款的关联方分为两类。

第一类为公司的合营及联营企业。公司与合作方共同设立合营及联营企业开发房地产项目。双方在合作协议中一般会约定各方按照股权比例（或其他约定比例）对合营及联营企业进行资金投入，其中就包括以项目贷款的形式提供资金支持用于支付项目地块的出让金及开发成本款。当联营合营企业实现会计利润时，再根据股权比例（或其他约定比例）进行利润分配。此类款项由日常经营产生，与公司主营业务密切相关，因此款项性质为经营性。

第二类为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。报告期各期末，此类应收关联方款项余额分别为 1,036,769.70 万元、1,075,791.12 万元、1,150,483.51 万元和

1,088,339.60 万元，占总资产比例分别为 3.30%、3.96%、6.03%和 6.40%。具体情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	关联关系	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
徐州跃辉置业有限公司	受同一母公司控制	688,861.69	701,377.77	685,369.27	635,238.69
佛山荟阳企业管理有限公司	受同一最终控制方控制	351,168.00	-	-	-
宁波梅山保税港区睿瓴企业管理咨询咨询有限公司	受同一最终控制方控制	21,732.99	21,732.99	21,672.99	-
宁波联城住工科技有限公司	受同一最终控制方控制	5,373.86	5,290.41	15,144.46	15,663.66
广东多丰投资发展有限公司	受同一最终控制方控制	5,000.00	-	-	-
佛山市睿住企业发展有限公司	受同一最终控制方控制	4,093.85	4,093.85	-	-
佛山市顺德区美铭产业投资有限公司	受同一最终控制方控制	3,837.36	-	-	-
珠海市悦云美智信息科技有限公司	受同一最终控制方控制	2,000.00	-	-	-
科纳投资控股（香港）有限公司	受同一最终控制方控制	1,765.67	-	-	-
江苏睿住住工科技有限公司	受同一最终控制方控制	1,610.60	1,610.01	-	-
南安市联城住工科技发展有限公司	受同一最终控制方控制	971.17	1,771.17	1,888.39	1,835.53
广东美置商业管理有限公司	受同一最终控制方控制	599.83	12,728.66	-	-
美置服务集团有限公司	受同一最终控制方控制	565.91	606.09	306.91	45,524.41
佛山市美置服务发展有限公司	受同一最终控制方控制	500.08	10,000.30	10,000.30	10,000.38
宁波美置美家房地产销售有限公司	受同一最终控制方控制	172.08	1,849.60	-	-
广东美商物业管理有限公司	受同一最终控制方控制	67.17	51.57	10,557.54	4,335.98
广东天元建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制	13.99	10,025.00	-	-
广东睿住住工科技有限公司	受同一最终控制方控制	5.01	17,453.14	-	-
邯郸联城住工科技有限公司	受同一最终控制方控制	0.21	0.18	4,691.71	3,530.58
珠海市睿住建筑科技有限公司	受同一最终控制方控制	0.12	5,956.32	-	-
徐州美的置业有限公司	受同一母公司控制	-	330,410.95	325,170.80	319,383.59
扬州市美筑禧管理咨询有限公司	受同一母公司控制	-	19,200.00	-	-
佛山市美住科技有限公司	受同一最终控制方控制	-	4,060.46	-	-
广东铂悦商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制	-	1,103.96	-	-
惠州市睿住住工科技有限公司	受同一最终控制方控制	-	1,161.07	-	-
宁波美颐传媒有限公司	-	-	-	988.75	1,256.88
合计		1,088,339.60	1,150,483.51	1,075,791.12	1,036,769.70

此类关联方应收款并非由公司日常交易或经营产生，因此款项性质为非经营性。此类关联交易的相关决策和定价机制严格按照公司关联交易管理制度、财务组织管理制度履行了相应审批、操作和监管程序。此类关联方与公司受同一母公司控制或受同一实际控制人控制，且经营状况正常、过往无还款违约情况，违约风险较小，具有良好的可回收性。公司将根据合同约定逐步收回此类非经营性应收关联方款项。

公司已建立募集资金使用的监管隔离机制，将与受托管理人、资金监管行签署协议，约定开立募集资金专项账户，委托资金监管行作为监管银行对该账户进行管理。在本期债券存续期内，发行人将加强对非经营性往来占款和资金拆借规模的严格控制，同时公司作出如下承诺：

（1）本期债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

（2）公司将严格按照《募集说明书》的约定使用募集资金，不用于新增非经营往来占款和资金拆借事项。

3、存货

报告期内各期末，公司存货余额分别为 16,386,688.33 万元、14,048,175.88 万元、9,494,019.85 万元和 6,859,239.88 万元，占资产总额的比例分别为 52.23%、51.70%、45.77% 和 40.34%。公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由开发成本、开发产品、拟开发土地等构成。报告期内，随着公司经营规模的扩大，房地产开发项目不断增加，公司存货规模呈波动趋势但仍维持在较高水平。2022 年末，公司存货余额 14,048,175.88 万元，较 2021 年末下降 2,338,512.45 万元，下降 14.27%。2023 年末，公司存货较 2022 年末减少 4,554,156.03 万元，降幅 32.42%，主要系开发成本和拟开发土地减少所致。2024 年 9 月末，公司存货较 2023 年末减少 2,634,779.97 万元，降幅为 27.75%，主要系公司存货大幅结转至营业成本所致。

报告期内，公司存货结构情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发产品	2,162,691.73	31.53%	2,057,854.40	21.68%	1,820,429.68	12.96%	975,149.36	5.95%
开发成本	4,593,089.63	66.96%	7,324,858.14	77.15%	12,036,948.93	85.68%	15,022,898.56	91.68%
拟开发土地	101,300.11	1.48%	101,300.11	1.07%	175,330.79	1.25%	377,015.99	2.30%

其他	2,158.40	0.03%	10,007.20	0.11%	15,466.48	0.11%	11,624.42	0.07%
合计	6,859,239.88	100.00%	9,494,019.85	100.00%	14,048,175.88	100.00%	16,386,688.33	100.00%

报告期内，发行人在 2021 年末计提存货跌价准备 294,569.95 万元，在 2022 年末计提存货跌价准备 408,171.38 万元，在 2023 年末计提存货跌价准备 667,330.17 万元，在 2024 年 9 月末计提存货跌价准备 706,931.54 万元。公司按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后计提了存货跌价准备，计算存货可变现净值时所采用的售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

公司 2024 年 9 月末计提存货跌价准备具体情况如下：

单位：万元

项目	开发产品	开发成本	拟开发土地	其他	合计
账面余额	2,517,811.72	4,944,901.19	101,300.11	2,158.40	7,566,171.42
减：跌价准备	355,119.99	351,811.56	-	-	706,931.54
账面价值	2,162,691.73	4,593,089.63	101,300.11	2,158.40	6,859,239.88

自 2021 年 7 月以来，受房地产企业信用风险发酵、需求疲软、停贷断贷等多重事件的影响，2021 年度三四线城市的波动幅度尤为明显。2022 年以来，我国政府从放松“四限”支持需求端，到“保交楼”，再到房企融资，信贷政策、落户政策、人才政策、人口政策、保障性住房政策等出台了各种救市组合拳。同时各地因城施策出台相关政策，有力支持全国房地产市场企稳复苏。2022 年积极的政策环境助力房地产市场筑底，三四线城市房价的波动幅度也逐渐变得平缓。从统计数据来看，三四线城市各区域房地产市场平均价格普遍处于上涨后快速下跌，又逐渐保持平稳的状态。

经公司核实，三、四线城市房地产项目的过往毛利率水平如下：

单位：万元

城市	分线	2021 年			
		营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
赣州市	三线	79,304.56	65,310.82	13,993.74	17.65%
邯郸市	三线	295,189.49	188,653.88	106,535.61	36.09%
衡阳市	三线	68,145.30	66,425.07	1,720.23	2.52%
江门市	三线	72,169.09	70,109.18	2,059.91	2.85%
九江市	三线	37,120.60	28,694.59	8,426.01	22.70%

上饶市	三线	237,293.91	162,601.66	74,692.25	31.48%
扬州市	三线	246,953.70	204,524.77	42,428.93	17.18%
岳阳市	三线	44,758.06	38,729.37	6,028.69	13.47%
肇庆市	三线	119,797.86	108,497.05	11,300.81	9.43%
镇江市	三线	384,666.24	339,460.16	45,206.08	11.75%
株洲市	三线	195,659.44	158,488.17	37,171.27	19.00%
遵义市	三线	80,027.60	66,896.29	13,131.31	16.41%
柳州	三线	13,201.57	12,224.44	977.13	7.40%
茂名	三线	18,523.18	16,386.59	2,136.59	11.53%
泰州	三线	151,123.92	116,610.51	34,513.41	22.84%
邢台	三线	19,042.35	16,029.16	3,013.19	15.82%
舟山	三线	-	-1,064.16	1,064.16	-
常德市	四线	28,514.53	21,776.66	6,737.87	23.63%
郴州市	四线	173,494.89	110,562.33	62,932.56	36.27%
河源市	四线	110,741.22	77,699.63	33,041.59	29.84%
乐山市	四线	33,801.39	37,310.87	-3,509.48	-10.38%
眉山市	四线	25,514.61	25,963.06	-448.45	-1.76%
梧州市	四线	70,890.85	65,715.48	5,175.37	7.30%
湘潭市	四线	63,536.38	57,281.03	6,255.35	9.85%
阳江市	四线	99,899.50	123,210.64	-23,311.14	-23.33%
大理	四线	-	3,648.34	-3,648.34	-
开封	四线	-11.98	-83.40	71.42	-596.16%
城市	分线	2022 年			
		营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
阜阳	三线	0.00	-6.40	6.40	-
赣州	三线	175,169.83	135,260.07	39,909.76	22.78%
邯郸	三线	564,947.74	377,447.52	187,500.22	33.19%
衡阳	三线	72,196.79	62,022.29	10,174.51	14.09%
江门	三线	42,122.83	36,969.02	5,153.81	12.24%
九江	三线	774.15	-1,040.03	1,814.17	234.34%
开封	三线	58,119.83	51,684.13	6,435.70	11.07%
洛阳	三线	0.00	-12.71	12.71	-
上饶	三线	1,680.41	-5,091.14	6,771.55	402.97%
台州	三线	331,955.47	276,913.43	55,042.04	16.58%

泰州	三线	897.98	661.88	236.10	26.29%
邢台	三线	278,925.78	246,217.78	32,708.00	11.73%
扬州	三线	42,976.12	40,292.71	2,683.41	6.24%
岳阳	三线	117,514.58	89,547.24	27,967.34	23.80%
肇庆	三线	95,761.80	95,411.63	350.17	0.37%
镇江	三线	98,182.22	105,679.85	-7,497.62	-7.64%
株洲	三线	171,698.45	146,630.81	25,067.64	14.60%
遵义	三线	202,227.37	219,368.07	-17,140.70	-8.48%
柳州	三线	121.37	2,723.69	-2,602.31	-2144.09%
常德	四线	48,247.14	37,811.06	10,436.08	21.63%
郴州	四线	80,975.71	54,115.94	26,859.77	33.17%
河源	四线	89,726.18	63,034.52	26,691.65	29.75%
乐山	四线	49,623.40	54,742.33	-5,118.93	-10.32%
茂名	四线	17,094.60	17,984.78	-890.18	-5.21%
眉山	四线	63,997.63	68,148.24	-4,150.61	-6.49%
梧州	四线	8,818.29	2,447.15	6,371.14	72.25%
湘潭	四线	32,466.92	27,219.30	5,247.62	16.16%
阳江	四线	64,140.87	50,693.45	13,447.43	20.97%
舟山	四线	101,786.63	104,249.43	-2,462.80	-2.42%
城市	分线	2023 年			
		营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
阜阳	三线	25,489.21	23,528.61	1,960.60	7.69%
赣州	三线	258,346.28	174,245.75	84,100.53	32.55%
邯郸	三线	493,527.72	342,192.15	151,335.57	30.66%
衡阳	三线	23,304.78	23,329.83	-25.05	-0.11%
江门	三线	28,191.78	31,022.98	-2,831.20	-10.04%
九江	三线	221.19	-1,471.89	1,693.08	765.44%
开封	三线	49,114.90	47,805.01	1,309.89	2.67%
洛阳	三线	-	118.24	-118.24	-
上饶	三线	335.81	-743.01	1,078.82	321.26%
台州	三线	39,132.31	38,923.09	209.22	0.53%
泰州	三线	-	-835.14	835.14	-
邢台	三线	36,217.18	38,045.63	-1,828.45	-5.05%
扬州	三线	174,547.94	166,093.08	8,454.86	4.84%

岳阳	三线	76,880.66	51,705.88	25,174.78	32.75%
肇庆	三线	66,039.57	71,599.98	-5,560.41	-8.42%
镇江	三线	59,871.52	60,314.36	-442.84	-0.74%
株洲	三线	82,012.71	65,193.35	16,819.36	20.51%
遵义	三线	54,242.27	60,741.55	-6,499.28	-11.98%
柳州	三线	-	-	-	-
常德	四线	25,380.00	24,761.90	618.10	2.44%
郴州	四线	111,817.51	74,695.35	37,122.16	33.20%
河源	四线	96,123.37	80,582.97	15,540.40	16.17%
乐山	四线	59,962.79	67,761.96	-7,799.17	-13.01%
茂名	四线	16,696.55	19,488.69	-2,792.14	-16.72%
眉山	四线	17,616.61	15,349.42	2,267.19	12.87%
梧州	四线	29,514.67	33,663.82	-4,149.15	-14.06%
湘潭	四线	42,867.63	34,759.53	8,108.10	18.91%
阳江	四线	53,657.54	60,841.57	-7,184.03	-13.39%
舟山	四线	-	-	-	-

各地区房地产项目的毛利率普遍分布在 4%-44%之间。“营改增”之前，营业税及附加的综合税率为 5.6%，营改增之后，城建税与教育费附加的综合税率为 0.6%；土增税的预缴率为 2%-3%；销售费用率为 2%-4%；各地区的毛利率均可覆盖销售相关费用。

截至 2021 年末，公司存货按地区划分明细如下：

单位：万元

区域	金额	占比
川渝	318,990.34	1.95%
沪苏皖	1,872,989.09	11.43%
津淮	1,055,408.51	6.44%
辽宁	697,148.57	4.25%
云贵	1,409,536.40	8.60%
湘赣	1,814,817.39	11.07%
粤桂	1,286,695.38	7.85%
浙闽	2,919,519.81	17.82%
中部	2,514,793.72	15.35%
珠三角	2,482,123.09	15.15%

非项目	14,666.03	0.09%
总计	16,386,688.33	100.00%

截至 2022 年末，公司存货按地区划分明细如下：

单位：万元

区域	金额	占比
西南	1,908,054.56	13.58%
湘赣	1,399,158.14	9.96%
沪苏皖	2,539,483.38	18.08%
中部	2,252,876.90	16.04%
辽宁	433,466.25	3.09%
粤桂	3,253,063.54	23.16%
浙闽	2,239,243.26	15.94%
非项目	22,829.86	0.16%
总计	14,048,175.88	100.00%

截至 2023 年末，公司存货按地区划分明细如下：

单位：万元

区域	金额	占比
西南	1,679,505.59	17.69%
湘赣	768,137.22	8.09%
沪苏皖	1,188,529.27	12.52%
中部	1,636,581.70	17.24%
辽宁	291,383.68	3.07%
粤桂	2,218,353.85	23.37%
浙闽	1,703,219.50	17.94%
非项目	8,309.05	0.09%
总计	9,494,019.85	100.00%

截至 2024 年 9 月末，公司存货按地区划分明细如下：

单位：万元

区域	金额	占比
沪苏皖	629,820.44	9.18%
辽宁	274,208.31	4.00%

西南	1,503,572.84	21.92%
湘赣	610,624.44	8.90%
粤桂	1,975,868.68	28.81%
浙闽	822,593.07	11.99%
中部	1,042,552.09	15.20%
总计	6,859,239.88	100.00%

4、其他流动资产

报告期内各期末，公司其他流动资产分别为 2,300,212.67 万元、1,738,255.95 万元、1,433,504.54 万元、1,175,729.52 万元，占资产总额的比重分别为 7.33%、6.40%、6.91%和 6.92%。公司其他流动资产主要为待摊费用和待转税项。2022 年末，公司其他流动资产为 1,738,255.95 万元，较 2021 年末减少 561,956.72 万元，减少 24.43%，主要系 2022 年的代转税项大幅降低所致。2023 年末，公司其他流动资产较 2022 年末减少 304,751.41 万元，降幅为 17.53%，主要系待转税项减少所致。2024 年 9 月末，公司其他流动资产较 2023 年末减少 257,775.02 万元，降幅为 17.98%，主要系待转税项及合同取得成本减少所致。

报告期内，公司其他流动资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
待摊费用	362.69	0.03%	84.73	0.01%	371.25	0.02%	359.68	0.02%
待转税项	1,086,786.16	92.44%	1,298,138.08	90.56%	1,569,072.27	90.27%	2,153,459.82	93.62%
合同取得成本	88,574.53	7.53%	129,625.41	9.04%	165,401.18	9.52%	146,383.85	6.36%
其他	6.14	0.00%	5,656.32	0.39%	3,411.25	0.20%	9.32	0.00%
合计	1,175,729.52	100.00%	1,433,504.54	100.00%	1,738,255.95	100.00%	2,300,212.67	100.00%

5、投资性房地产

报告期内各期末，公司投资性房地产余额分别为 264,988.43 万元、365,634.65 万元、518,007.96 万元和 153,519.82 万元，占资产总额的比重分别为 0.84%、1.35%、2.50%和 0.90%。2021 年末，公司投资性房地产较 2020 年末增加 45,852.41 万元，增幅为 20.92%，主要系大良万达广场增加所致。2022 年末，公司投资性房地产较 2021 年末增加 100,646.22 万元，增幅为 37.98%，主要系本期新增本土 IP 佛山南海美的玖峰广场和邯郸美的城增加所致。2023 年末，公司投资性房地产较 2022 年末增加 152,373.31 万元，增幅 41.67%，主要系本期

新增公司所致。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 364,488.14 万元，降幅为 70.36%，主要系公司出售了产业园以及部分商业地产项目所致。

6、固定资产

报告期内各期末，公司固定资产账面价值分别为 89,582.86 万元、97,551.87 万元、22,658.40 万元和 5,395.11 万元，占总资产的比重分别达到 0.29%、0.36%、0.11%和 0.03%。公司固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输工具、电子设备及其他设备。

截至 2021 年末，公司固定资产账面价值为 89,582.86 万元，较 2020 年末减少 7,137.25 万元，降幅为 7.38%，主要系房屋及建筑物减少所致。2022 年末，公司固定资产账面价值为 97,551.87 万元，较 2021 年末增加 7,969.01 万元，增幅 8.90%。2023 年末，公司固定资产账面价值为 22,658.40 万元，较 2022 年减少 74,893.47 万元，降幅为 76.77%，主要系主要系公司有处置公司所致。截至 2024 年 9 月末，公司的固定资产总额为 5,395.11 万元，较 2023 年末减少 17,263.29 万元，降幅为 76.19%，主要系主要系本期有处置子公司所致。

7、无形资产

报告期内各期末，公司无形资产余额分别为 29,089.47 万元、34,669.49 万元、15,142.91 万元和 724.73 万元，占总资产的比重分别为 0.09%、0.13%、0.07%和 0.00%。公司无形资产主要为土地使用权、电脑软件等。

报告期内，公司无形资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	-	-	-	-	21,157.10	61.03%	21,574.38	74.17%
电脑软件	724.73	100.00%	15,142.91	100.00%	13,512.39	38.97%	7,515.10	25.83%
合计	724.73	100.00%	15,142.91	100.00%	34,669.49	100.00%	29,089.47	100.00%

截至 2021 年末，公司无形资产账面价值为 29,089.47 万元，较 2020 年末减少 1,242.44 万元，降幅为 4.10%。2022 年末，公司无形资产账面价值 34,669.49 万元，较 2021 年末增加 5,580.02 万元，增幅 19.18%，主要系电脑软件账面价值增加所致。2023 年末，公司无形资产账面价值 15,142.91 万元，较 2022 年末减少 19,526.58 万元，降幅 56.32%，主要系本期有

处置公司所致。截至 2024 年 9 月末，公司无形资产账面价值为 724.73 万元，较 2023 年末减少 14,418.18 万元，降幅为 95.21%，主要系组织分工的调整以及操作系统等资产出售所致。

8、递延所得税资产

报告期内各期末，公司递延所得税资产余额分别为 439,200.08 万元、530,958.28 万元、649,363.47 万元和 671,527.79 万元，占资产总额的比重分别为、1.40%、1.95%、3.13%和 3.95%。2022 年末，公司递延所得税资产较 2021 年末增加 91,758.20 万元，增幅 20.89%，主要系未弥补亏损和存货跌价准备大幅增加所致。2023 年末，公司递延所得税资产较 2022 年末增加 118,405.19 万元，增幅 22.30%，主要系未弥补亏损的所得税影响导致的增加。2024 年 9 月末较 2023 年末变化不大。

9、预付款项

报告期内各期末，公司预付款项为 118,502.36 万元、160,664.93 万元、57,122.19 万元和 64,135.14 万元，占资产总额的比重分别为 0.38%、0.59%、0.28%和 0.38%。截至 2021 年末，公司预付款项为 118,502.36 万元，较 2020 年末减少 64,857.19 万元，降幅为 35.37%，主要系预付工程款减少。2022 年末公司预付款项较 2021 年末增加 42,162.57 万元，增幅 35.58%，主要系支付项目剩余土地款所致。2023 年末公司预付款项较 2022 年末减少 103,542.74 万元，降幅 64.45%，主要系公司本期预付款项转存货导致。截至 2024 年 9 月末，公司的预付款项为 64,135.14 万元，较 2023 年末变动不大。

10、应收票据

报告期内各期末，公司应收票据为 6,311.08 万元、683.89 万元、233.15 万元和 403.15 万元，占资产总额的比重分别为 0.02%、0.00%、0.00%和 0.00%。截至 2021 年末，公司应收票据为 6,311.08 万元，较 2020 年末减少 7,150.01 万元，降幅为 53.12%，主要系主要是应收商业承兑汇票减少。2022 年末公司应收票据金额较 2021 年末减少 5,627.19 万元，降幅 89.16%，主要系收货款用银行转账方式，不再用应收票据方式所致。2023 年末，公司应收票据为 233.15 万元，较 2022 年末减少 450.74 万元，降幅 65.91%，主要系收货款用银行转账方式，不再用应收票据方式且本期有处置公司所致。截至 2024 年 9 月末，公司应收票据为 403.15 万元，较 2023 年末增加 170.00 万元，增幅为 72.91%，主要系本期有新增供应商票据所致。

11、长期股权投资

报告期内各期末，公司长期股权投资为 2,786,658.91 万元、2,415,947.58 万元、2,333,663.78 万元和 2,116,064.46 万元，占资产总额的比重分别为 8.88%、8.89%、11.25%和 12.45%。2021 年末较 2020 年末增加 920,649.18 万元，增幅为 49.34%，主要系对合营企业投资增加。2022 年末公司长期股权投资较 2021 年末减少 370,711.33 万元，降幅 13.30%，主要系对合营联营投资减少所致。2023 年末较 2022 年末减少 82,283.80 万元，减幅 3.41%，主要系 2023 年内有联合营回表和处置联合营所致。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 217,599.32 万元，降幅为 9.32%，主要系处置出售合联营企业并减少投资所致。

12、长期待摊费用

报告期内各期末，公司长期待摊费用为 10,607.70 万元、9,640.24 万元、388.87 万元和 142.42 万元，占总资产比例为 0.03%、0.04%、0.00%和 0.00%。2022 年末较 2021 年末减少 967.46 万元，降幅为 9.12%。2023 年末较 2022 年末减少 9,251.37 万元，降幅 95.97%，主要系本期有处置公司所致。2024 年 9 月末，公司长期待摊费用为 142.42 万元。

13、在建工程

报告期内各期末，公司在建工程为 1,643.44 万元、1,333.98 万元、209.09 万元和 0.00 万元，占总资产比例为 0.01%、0.00%、0.00%和 0.00%。2021 年末较 2020 年末增加了 232.22 万元，增幅为 16.46%，主要系增加住工厂房项目。2022 年末在建工程较 2021 年末减少了 309.46 万元，降幅为 18.83%。2023 年末在建工程较 2022 年末减少了 1,124.89 万元，降幅为 84.33%，主要系本期有处置公司所致。2024 年 9 月末，公司的在建工程为 0.00 万元。

（二）负债结构分析

报告期内各期末，公司负债总体构成情况如下：

单位：万元

科目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	9,728,842.69	83.89%	13,213,443.89	87.68%	17,877,035.58	84.93%	21,772,863.34	84.81%
非流动负债	1,868,270.10	16.11%	1,857,330.13	12.32%	3,172,599.11	15.07%	3,900,247.61	15.19%
负债合计	11,597,112.79	100.00%	15,070,774.02	100.00%	21,049,634.69	100.00%	25,673,110.95	100.00%

报告期内各期末，公司负债总额分别为 25,673,110.95 万元、21,049,634.69 万元、15,070,774.02 万元和 11,597,112.79 万元。报告期内各期末，公司流动负债分别为 21,772,863.34 万元、17,877,035.58 万元、13,213,443.89 万元和 9,728,842.69 万元，占负债总

额的比重分别为 84.81%、84.93%、87.68%和 83.89%；非流动负债分别为 3,900,247.61 万元、3,172,599.11 万元、1,857,330.13 万元和 1,868,270.10 万元，占负债总额的比重分别为 15.19%、15.07%、12.32%和 16.11%。报告期内各期末，公司流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债等；非流动负债主要包括长期借款、应付债券和递延所得税负债等。公司负债结构中流动负债占比较高，非流动负债占比较低，符合房地产开发企业的一般特点。

报告期内各期末，公司负债的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	30,000.00	0.26%	30,000.00	0.20%	62,798.84	0.30%	15,684.22	0.06%
应付票据	17,589.05	0.15%	52,609.63	0.35%	116,579.84	0.55%	406,294.20	1.58%
应付账款	1,700,195.98	14.66%	2,525,714.23	16.76%	2,844,701.13	13.51%	2,577,073.93	10.04%
合同负债	2,583,820.48	22.28%	4,696,515.03	31.16%	9,135,429.63	43.40%	11,652,102.34	45.39%
应付职工薪酬	16,728.06	0.14%	27,611.38	0.18%	37,920.93	0.18%	63,382.60	0.25%
应交税费	877,602.40	7.57%	933,011.67	6.19%	686,588.50	3.26%	611,086.84	2.38%
其他应付款	3,367,928.47	29.04%	3,292,711.50	21.85%	2,855,571.59	13.57%	3,825,461.46	14.90%
一年内到期的非流动负债	845,071.71	7.29%	1,150,154.56	7.63%	1,207,182.44	5.73%	1,320,782.19	5.14%
其他流动负债	289,906.55	2.50%	505,115.90	3.35%	930,262.69	4.42%	1,300,995.55	5.07%
流动负债合计	9,728,842.69	83.89%	13,213,443.89	87.68%	17,877,035.58	84.93%	21,772,863.34	84.81%
长期借款	690,446.40	5.95%	1,062,400.97	7.05%	1,989,507.49	9.45%	2,644,769.88	10.30%
应付债券	1,095,609.75	9.45%	663,208.53	4.40%	1,027,034.63	4.88%	1,065,103.43	4.15%
租赁负债	40.08	0.00%	219.36	0.00%	4,348.88	0.02%	6,647.45	0.03%
长期应付款	587.37	0.01%	25,768.18	0.17%	643.38	0.00%	722.13	0.00%
预计负债	2,892.42	0.02%	2,948.16	0.02%	4,626.53	0.02%	2,436.63	0.01%
递延收益	-	-	-	-	555.86	0.00%	636.23	0.00%
递延所得税负债	78,694.09	0.68%	102,784.92	0.68%	145,882.33	0.69%	179,931.86	0.70%
非流动负债合计	1,868,270.10	16.11%	1,857,330.13	12.32%	3,172,599.11	15.07%	3,900,247.61	15.19%
负债总计	11,597,112.79	100.00%	15,070,774.02	100.00%	21,049,634.69	100.00%	25,673,110.95	100.00%

1、短期借款

报告期内各期末，公司短期借款分别为 15,684.22 万元、62,798.84 万元、30,000.00 万元和 30,000.00 万元，占负债总额的比重分别为 0.06%、0.30%、0.20%和 0.26%。公司的短期借款主要是保证借款和抵押+第三方保证借款。2021 年末，公司短期借款较 2020 年末增加 2,744.22 万元，增幅 21.21%，主要系外部借款增加所致。2022 年末较 2021 年末增加 47,114.62 万元，增幅 300.40%，主要系外部保证借款大幅增加所致。2023 年末较 2022 年末减少 32,798.84 万元，减幅 52.23%，主要系保证借款减少所致。2024 年 9 月末较 2023 年末变化不大。

2、应付账款

报告期内各期末，公司应付账款分别为 2,577,073.93 万元、2,844,701.13 万元、2,525,714.23 万元和 1,700,195.98 万元，占负债总额的比重分别为 10.04%、13.51%、16.76%和 14.66%。

公司应付账款主要为应付工程款和质量保证金。截至 2021 年末，公司应付账款账面价值为 2,577,073.93 万元，较 2020 年末减少 31,570.05 万元，降幅为 1.21%，降幅较小。2022 年末较 2021 年末增加 267,627.20 万元，增幅 10.38%，主要系 1 年内新增的应付账款大幅增加，同时转为 1-2 年的大额计提应付工程款增加所致。2023 年末较 2022 年末减少 318,986.90 万元，减幅 11.21%，主要系一年内的应付账款减少所致。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 825,518.25 万元，降幅为 32.68%，主要系本期兑付较多到期的款项所致。

报告期内，公司应付账款按账龄分类情况如下：

单位：万元

账龄	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	1,929,300.51	76.39%	2,430,351.68	85.43%	2,344,326.29	90.97%
1 至 2 年	364,024.67	14.41%	316,056.30	11.11%	182,976.39	7.10%
2 至 3 年	151,779.85	6.01%	66,413.23	2.33%	44,013.97	1.71%
3 年以上	80,609.19	3.19%	31,879.91	1.12%	5,757.29	0.22%
总计	2,525,714.23	100.00%	2,844,701.13	100.00%	2,577,073.93	100.00%

3、合同负债

报告期内各期末，公司合同负债为 11,652,102.34 万元、9,135,429.63 万元、4,696,515.03 万元和 2,583,820.48 万元，占负债总额的比重分别为 45.39%、43.40%、31.16%和 22.28%。公司合同负债主要为预收售房款，即购房客户已签订商品房销售合同并支付，但未达到商品房销售收入确认条件的款项。待开发项目完工并交付购房客户并达到其他收入确认条件后，相应的预收款项方能结转为营业收入。

2021 年末，公司合同负债余额为 11,652,102.34 万元，占期末负债总额的 45.39%，较 2020 年末经重分类后的余额增加 66,708.84 万元，增加 0.58%，增幅较小。2022 年末，公司合同负债余额较 2021 年末减少 2,516,672.71 万元，降幅为 21.60%，主要系疫情及房地产市场的政策影响所致。2023 年末发行人合同负债较 2022 年末减少 4,438,914.60 万元，降幅为 48.59%，主要系房地产行业景气度下行，销售承压所致。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 2,112,694.55 万元，降幅为 44.98%，同样受房地产行业景气度下行，销售承压，同时叠加合同负债结转至营业收入所致。

最近三年末，公司合同负债按账龄分类情况如下：

单位：万元

账龄	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	1,852,178.74	39.44%	3,877,763.49	42.45%	6,401,140.69	54.94%
1 年以上	2,844,336.29	60.56%	5,257,666.14	57.55%	5,250,961.66	45.06%
总计	4,696,515.03	100.00%	9,135,429.63	100.00%	11,652,102.34	100.00%

由于公司房地产开发项目的开发周期多为 2 年以内，公司预收款项的结转周期亦多为 2 年以内，因此预收款项的账龄多为 2 年以内。截至 2023 年末，公司预收款项中不存在预收持有其 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项情况。

4、其他应付款

报告期内各期末，公司其他应付款分别为 3,825,461.46 万元、2,855,571.59 万元、3,292,711.50 万元和 3,367,928.47 万元，占负债总额的比重分别为 14.90%、13.57%、21.85%和 29.04%。报告期内各期末，公司其他应付款明细情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

应付股利	15,918.92	0.47%	4,588.55	0.14%	104,199.18	3.65%	108,199.18	2.83%
其他应付款	3,352,009.55	99.53%	3,288,122.95	99.86%	2,751,372.41	96.35%	3,717,262.28	97.17%
合计	3,367,928.47	100.00%	3,292,711.50	100.00%	2,855,571.59	100.00%	3,825,461.46	100.00%

公司其他应付款主要包括暂借款、股权转让款、押金保证金、售房诚意金和暂收应付款等。截至 2021 年末，公司其他应付款账面价值为 3,825,461.46 万元。2022 年末公司其他应付款账面价值 2,855,571.59 万元，较 2021 年末减少 969,889.87 万元，降幅 25.35%，主要系暂收应付款减少所致。2023 年末发行人其他应付款账面价值较 2022 年末增加 437,139.91 万元，增幅为 15.31%，主要系关联方借款和关联方往来增加所致。2024 年 9 月末较 2023 年末变化不大。

报告期内各期末，公司其他应付款分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
暂借款	2,256,116.50	67.31	2,442,024.57	74.27	2,074,969.72	75.42	2,932,193.53	78.88
暂收应付款	420,207.92	12.54	687,516.32	20.91	521,023.97	18.94	608,416.74	16.37
股权转让款	35,455.68	1.06	30,735.71	0.93	34,393.41	1.25	13,044.79	0.35
押金保证金	43,310.64	1.29	54,918.62	1.67	67,779.37	2.46	136,510.30	3.67
售房诚意金	5,401.68	0.16	11,456.02	0.35	8,105.50	0.29	8,126.89	0.22
关联方借款	513,803.04	15.33	-	-	4,280.35	0.16	-	-
其他	77,714.08	2.32	61,471.70	1.87	40,820.11	1.48	18,970.02	0.51
其他应付款小计	3,352,009.55	100.00	3,288,122.95	100.00	2,751,372.41	100.00	3,717,262.28	100.00

其中占比较高的是暂借款，各期末分别占其他应付款余额的 78.88%、75.42%、74.27% 和 67.31%。截至 2023 年末，公司的其他应付款中不存在有息债务的情况。

5、一年内到期的非流动负债

报告期内各期末，公司一年内到期的非流动负债的余额分别为 1,320,782.19 万元、1,207,182.44 万元、1,150,154.56 万元和 845,071.71 万元，占负债总额的比重分别为 5.14%、5.72%、7.63%和 7.29%。公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券，具体明细如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	337,570.40	39.95%	494,177.99	42.97%	534,206.68	44.25%	782,991.44	59.28%
一年内到期的应付债券	456,798.32	54.05%	624,673.53	54.31%	617,705.57	51.17%	487,362.46	36.90%
一年内到期的租赁负债	125.89	0.01%	239.68	0.02%	2,646.38	0.22%	4,056.14	0.31%
一年内到期的长期借款应付利息	50,577.11	5.98%	31,063.35	2.70%	52,623.80	4.36%	46,372.14	3.51%
合计	845,071.71	100.00%	1,150,154.56	100.00%	1,207,182.44	100.00%	1,320,782.19	100.00%

截至 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 286,735.80 万元，增幅 27.73%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2022 年末较 2021 年末减少 113,599.75 万元，降幅为 8.60%，主要系一年内到期的长期借款减少所致。2023 年末公司一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少 57,027.88 万元，降幅为 4.72%，主要系一年内到期的租赁负债和一年内到期的长期借款应付利息减少所致。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 305,082.85 万元，降幅为 26.53%，主要系发行人偿还较多一年内到期的有息负债所致。

报告期内，公司一年内到期的长期借款结构如下表所示：

单位：万元

类别	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
第三方保证	117,586.40	34.83%	224,724.40	45.47%	357,887.45	66.99%	392,025.79	50.07%
抵押+第三方保证	74,254.00	22.00%	194,883.59	39.44%	126,279.23	23.64%	266,845.65	34.08%
质押+第三方保证	65,600.00	19.43%	68,970.00	13.96%	43,540.00	8.15%	68,520.00	8.75%
抵押+质押+第三方保证	41,200.00	12.20%	5,600.00	1.13%	6,500.00	1.22%	55,600.00	7.10%
信用借款	38,930.00	11.53%						
总计	337,570.40	100.00%	494,177.99	100.00%	534,206.68	100.00%	782,991.44	100.00%

6、其他流动负债

报告期内各期末，公司其他流动负债分别为 1,300,995.55 万元、930,262.69 万元、505,115.90 万元和 289,906.55 万元，占负债总额的比重分别为 5.07%、4.41%、3.35%和 2.50%。公司其他流动负债主要包括预收房款待转销项税、预提土增税和预提费用。截至 2021 年末，公司其他流动负债较 2020 年末经重分类后的余额减少 29,318.44 万元，降幅为 2.20%。2022 年末较 2021 年末减少 370,732.86 万元，降幅 28.50%，主要系预收房款待转销

项税大幅降低所致。2023 年末公司其他流动负债较 2022 年末减少 425,146.79 万元，减幅 45.70%，主要系预收房款待转销项税减少所致。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 215,209.35 万元，降幅为 42.61%，主要系项目结转，预收房款待转销项税也同步结转所致。

报告期内各期末，公司其他流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目及内容	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预提土增税	-	-	-	-	-	-	148,422.72	11.41%
预提费用	57,951.37	19.99%	82,961.27	16.42%	108,706.14	11.69%	100,302.13	7.71%
预收房款待转销项税	231,955.19	80.01%	422,154.63	83.58%	821,556.55	88.31%	1,052,270.70	80.88%
合计	289,906.55	100.00%	505,115.90	100.00%	930,262.69	100.00%	1,300,995.55	100.00%

7、长期借款

报告期内各期末，公司长期借款分别为 2,644,769.88 万元、1,989,507.49 万元、1,062,400.97 万元和 690,446.40 万元，占负债总额的比重分别为 10.30%、9.43%、7.05%和 5.95%。公司长期借款包括抵押贷款、保证借款、抵押及第三方保证借款及质押加第三方保证借款等。为满足项目投资需要，公司通过金融机构借款等方式筹集长期资金。2021 年末，公司长期借款较 2020 年末减少 414,580.72 万元，降幅-13.55%，主要系归还长期借款和长期借款一年内到期重分类至一年内到期的非流动负债所致。2022 年末较 2021 年末减少 655,262.39 万元，降幅为 24.78%，主要系当年抵押+保证借款大幅降低所致。2023 年末发行人长期借款较 2022 年末减少 927,106.52 万元，减幅 46.60%，主要系归还长期借款所致。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 371,954.57 万元，降幅为 35.01%，主要系发行人偿还到期的借款较多所致。

报告期内，公司长期借款的构成情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
第三方保证	195,266.40	28.28%	371,042.40	34.92%	752,180.90	37.81%	830,318.55	31.39%
抵押+第三方保证借款	303,547.00	43.96%	298,144.57	28.06%	678,843.30	34.12%	1,376,369.08	52.04%
质押+第三方保证借款	75,241.00	10.90%	267,284.00	25.16%	398,860.86	20.05%	112,165.52	4.24%

抵押借款	-	-	-	-	22,887.43	1.15%	112,374.24	4.25%
信用借款	20,000.00	2.90%	58,930.00	5.55%	18,100.00	0.91%	50,000.00	1.89%
抵押+质押+第三方保证借款	96,392.00	13.96%	67,000.00	6.31%	104,065.00	5.23%	134,542.50	5.09%
关联方借款	-	-	-	-	-	-	29,000.00	1.10%
信托借款	-	-	-	-	14,570.00	0.73%	-	-
合计	690,446.40	100.00%	1,062,400.97	100.00%	1,989,507.49	100.00%	2,644,769.88	100.00%

8、应付债券

报告期内，公司应付债券分别为 1,065,103.43 万元、1,027,034.63 万元、663,208.53 万元和 1,095,609.75 万元，占同期总负债的比重分别为 4.15%、4.87%、4.40%和 9.45%。2021 年末，公司应付债券较 2020 年末变化减少 412,841.91 万元，减幅 27.93%，主要系偿付部分债券本息所致。2022 年末较 2021 年末，公司应付债券减少 38,068.80 万元，降幅 3.57%，变动不大。2023 年末，发行人应付债券较 2022 年末减少 363,826.10 万元，减幅 35.42%，主要是集中偿还到期债务导致的。2024 年 9 月末，发行人应付债券较 2023 年末增加 432,401.22 万元，增幅 65.20%，主要系发行人发行较多中期票据和公司债所致。

9、长期应付款

报告期内各期末，公司长期应付款分别为 722.13 万元、643.38 万元、25,768.18 万元和 587.37 万元，占负债总额的比重分别为 0.00%、0.00%、0.17%和 0.01%。公司长期应付款主要包括非关联方借款等。2021 年末，公司长期应付款较 2020 年末增加 722.13 万元，增幅为 100.00%，主要系沈阳品睿房地产开发有限公司车商政策所致。2022 年末较 2021 年末减少 78.75 万元，降幅为 10.91%。2023 年末，发行人长期应付款较 2022 年末增加 25,124.80 万元，增幅 3905.13%，主要系本期有收购公司导致。2024 年 9 月末，发行人长期应付款较 2023 年末减少 25,180.81 万元，降幅为 97.72%，主要系土地租金大幅减少所致。

10、应付职工薪酬

报告期内各期末，公司应付职工薪酬为 63,382.60 万元、37,920.93 万元、27,611.38 万元和 16,728.06 万元，占总负债的比例分别为 0.25%、0.18%、0.18%和 0.14%。2021 年末较 2020 年末金额减少了 16,932.68 万元，降幅为 21.08%，主要系 2021 年计提的年终奖减少导致。2022 年末较 2021 年末金额减少了 25,461.67 万元，降幅为 40.17%，主要系 2022 年全年年终奖较 2021 年大幅降低所致。2023 年末，公司的应付职工薪酬较 2022 年末金额减少了

10,309.55 万元，降幅为 27.19%，主要系 2023 年应付职工年终奖减少所致。2024 年 9 月末公司的应付职工薪酬为 16,728.06 万元，较 2023 年末金额减少了 10,883.32 万元，降幅为 39.42%，主要系 2023 年应付职工薪酬包含 2023 年年终奖所致。

（三）偿债能力分析

报告期内各期末，公司偿债能力主要指标见下表：

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动比率	1.44	1.30	1.33	1.27
速动比率	0.74	0.58	0.54	0.52
资产负债率（%）	68.21	72.65	77.46	81.84
扣除预收账款/合同负债后的资产负债率（%）	53.01	50.01	43.84	44.69
EBITDA 利息保障倍数	1.22	2.07	2.70	2.59

注：扣除预收账款/合同负债后的资产负债率=（总负债-预收账款/合同负债）/总资产。

报告期内各期末，公司流动比率分别为 1.27、1.33、1.30 和 1.44；速动比率分别为 0.52、0.54、0.58 和 0.74。各报告期内，流动比率波动较为稳定，流动资产能够完全覆盖流动负债，短期偿债能力较强。由于房地产行业特性，公司存货在流动资产中占比较大，因此速动比率相对较低，但报告期内速动比率波动较为稳定，说明公司短期偿债能力基本保持良好。同时，本期债券发行后，公司资产的流动性和短期偿债能力将显著增强。

报告期内各期末，公司合并口径资产负债率分别为 81.84%、77.46%、72.65%和 68.21%。房地产企业属于资本密集型行业，用于购置土地使用权及日常项目开发运营资金需求量较大，除通过自有资金进行发展外，房地产企业需要通过银行贷款和其他债务融资工具获取资金以满足日常经营需要，致使房地产企业的资产负债率水平普遍较高。从公司流动负债的构成分析，流动负债主要为预收的售房款等正常经营所形成的合同负债，其中预收的售房款无需实际偿付，待项目竣工交付后，预收的售房款将结转为营业收入，不会对公司产生实际偿付压力。如扣除该部分预收账款/合同负债，公司的资产负债率则分别为 44.69%、43.84%、50.01%和 53.01%。

报告期内各期末，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.59、2.70、2.07 和 1.22。

（四）盈利能力分析

报告期内，公司总体经营业绩情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	3,343,131.35	7,369,438.04	7,664,594.05	7,735,366.35
二、营业总成本	3,083,093.04	6,546,584.63	6,871,026.08	6,865,926.32
其中：营业成本	2,782,134.44	6,032,403.01	6,230,390.52	6,136,522.80
税金及附加	99,616.80	173,804.06	264,869.16	285,055.07
销售费用	151,723.84	251,965.32	244,775.72	274,276.28
管理费用	43,885.52	97,442.65	150,867.55	201,587.75
研发费用	2,713.66	5,094.09	5,848.52	4,676.51
财务费用	3,018.78	-14,124.50	-25,725.39	-36,192.09
加：其他收益	1,407.43	6,838.09	8,347.11	5,413.23
投资收益	40,501.70	-32,892.62	29,456.42	8,040.10
公允价值变动收益	910.42	1,478.01	-3,035.96	-937.29
信用减值损失	-26,599.39	-67,503.21	-29,265.49	-13,388.95
资产减值损失	-167,958.73	-412,595.14	-189,051.45	-164,335.18
资产处置收益	23.01	-20.47	-727.25	-304.05
三、营业利润	108,322.74	318,158.08	609,291.34	703,927.89
加：营业外收入	15,823.56	18,139.17	25,413.56	15,717.41
减：营业外支出	6,311.87	12,318.92	24,199.89	12,715.55
四、利润总额	117,834.43	323,978.33	610,505.01	706,929.76
五、净利润	100,117.31	216,966.55	459,627.55	548,655.66
归属于母公司股东的净利润	62,016.76	112,653.12	239,637.59	325,957.89

报告期内各期，公司营业总收入分别为 7,735,366.35 万元、7,664,594.05 万元、7,369,438.04 万元和 3,343,131.35 万元，营业成本分别为 6,136,522.80 万元、6,230,390.52 万元、6,032,403.01 万元和 2,782,134.44 万元。报告期内，公司经营规模先呈现出增长的趋势，此时公司业绩也逐渐提升，随着房地产行业的景气度下行，整个行业销售额骤降，公司的业绩也开始逐渐下降，同时公司开始严格管控成本，最终使得公司的营收和成本均呈现先增后降的趋势。

报告期内各期，公司净利润分别为 548,655.66 万元、459,627.55 万元、216,966.55 万元和 100,117.31 万元。

1、营业收入

报告期内各期，公司营业收入的构成情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	3,316,944.28	99.22%	7,306,927.16	99.15%	7,596,118.01	99.11%	7,658,631.32	99.01%
房地产	3,286,052.79	98.29%	7,236,401.45	98.19%	7,192,879.40	93.85%	7,227,056.93	93.43%
其他	30,891.49	0.92%	70,525.71	0.96%	403,238.61	5.26%	431,574.38	5.58%
其他业务收入	26,187.07	0.78%	62,510.88	0.85%	68,476.04	0.89%	76,735.04	0.99%
营业收入合计	3,343,131.35	100.00%	7,369,438.04	100.00%	7,664,594.05	100.00%	7,735,366.35	100.00%

报告期内各期，公司的主营业务收入主要来自于房地产，主营业务收入分别为 7,658,631.32 万元、7,596,118.01 万元和 7,306,927.16 万元和 3,316,944.28 万元，占营业总收入的 99.01%、99.11%和 99.15%和 99.22%。

房地产业务是公司最主要的收入来源，2021 年末，公司主营业务收入为 7,658,631.32 万元；2022 年，公司营业收入合计 7,664,594.05 万元，较 2021 年减少 70,772.30 万元，下降幅度为 0.91%，主要系 2022 年房地产行业整体情况表现不佳影响。2023 年，公司营业收入合计 7,369,438.04 万元，较 2022 年末有所降低。

2、主营业务毛利及毛利率

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	3,286,052.79	2,785,666.69	500,386.10	15.23%
其他	30,891.49	-24,823.31	55,714.80	180.36%
合计	3,316,944.28	2,760,843.39	556,100.89	16.77%
项目	2023 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	7,236,401.45	5,949,843.67	1,286,557.78	17.78%
其他	70,525.71	46,094.68	24,431.02	34.64%
合计	7,306,927.16	5,995,938.35	1,310,988.80	17.94%
项目	2022 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	7,192,879.40	5,884,969.85	1,307,909.55	18.18%
其他	403,238.61	305,403.03	97,835.58	24.26%

合计	7,596,118.01	6,190,372.88	1,405,745.13	18.51%
项目	2021 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	7,227,056.93	5,760,907.99	1,466,148.94	20.29%
其他	431,574.38	339,729.45	91,844.93	21.28%
合计	7,658,631.32	6,100,637.44	1,557,993.88	20.34%

最近三年及一期，公司的主营业务毛利率分别为 20.34%、18.51%、17.94%及 16.77%。由于房地产业务占主营业务的比重超过 90%，因此公司主营业务毛利率主要受房地产业务毛利率的影响。

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 7,227,056.93 万元、7,192,879.40 万元、7,236,401.45 万元及 3,286,052.79 万元，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公司毛利率影响显著。

公司开发项目实现收入前 2-3 年的土地购置成本对公司毛利率影响较大。2016 年，公司交付并结转的项目的土地成本还处在一个相对较低的水平，而近几年来随着房地产市场销售升温，项目销售均价持续上升，因此 2020 年之前房地产业务利润空间较大，公司毛利率显著上升。2020 年以来，随着房地产行业各种管控政策及“三条红线”等指标的出现，房地产行业从高杠杆、高周转的发展逐步转型，行业进入降负债、降杠杆的阶段。销售回款成为企业资金重要来源，因此房企对于部分能级较低城市可能需要采取以价换量的方式，加快推盘，整体行业的毛利率数据在高地价和新房限价的双重挤压下，逐年下降。

3、期间费用

报告期内各期，公司期间费用的构成情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占营业收入	金额	占营业收入	金额	占营业收入	金额	占营业收入
销售费用	151,723.84	4.54%	251,965.32	3.42%	244,775.72	3.19%	274,276.28	3.55%
管理费用	43,885.52	1.31%	97,442.65	1.32%	150,867.55	1.97%	201,587.75	2.61%
研发费用	2,713.66	0.08%	5,094.09	0.07%	5,848.52	0.08%	4,676.51	0.06%
财务费用	3,018.78	0.09%	-14,124.50	-0.19%	-25,725.39	-0.34%	-36,192.09	-0.47%

合计	201,341.80	6.02%	340,377.55	4.62%	375,766.40	4.90%	444,348.45	5.74%
----	------------	-------	------------	-------	------------	-------	------------	-------

最近三年及一期，公司期间费用分别为 444,348.45 万元、375,766.40 万元、340,377.55 万元和 201,341.80 万元，占同期营业收入的比重分别为 5.74%、4.90%、4.62%和 6.02%。

公司销售费用包括营销推广费、薪酬福利、物业费用、客服费用等，其中营销推广费占比较高，主要是因为公司大力开展房地产业务，为开拓市场投入了大量广告费。

公司管理费用主要包括薪酬福利、中介和咨询费、行政费用、财产费用等。报告期各期，公司管理费用分别为 201,587.75 万元、150,867.55 万元、97,442.65 万元和 43,885.52 万元，占同期总营收的比重分别为 2.61%、1.97%、1.32%和 1.31%。管理费用随业务规模的拓展而同步增长。最新一期，发行人管理费用降幅降大主要系公司严格控制费用开支，提高人效所致。

最近三年及一期，公司研发费用分别为 4,676.51 万元、5,848.52 万元、5,094.09 万元和 2,713.66 万元，占同期总营收的比重分别为 0.06%、0.08%、0.07%和 0.08%。

最近三年及一期，公司财务费用分别为-36,192.09 万元、-25,725.39 万元、-14,124.50 万元和 3,018.78 万元，财务费用绝对值占同期总营收的比重分别为-0.67%、-0.34%、-0.19%和 0.09%。公司财务费用主要为利息支出、汇兑损益、银行手续费及其他等，公司的借款费用直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产较多，因此资本化利息支出较高，当期发生的费用化利息较少。

报告期内各期，公司利息支出的费用化及资本化金额情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
费用化	-	-	-	-
资本化	110,916.48	180,633.02	236,261.25	278,749.91

4、投资收益

报告期内，公司的投资收益分别为 8,040.10 万元、29,456.42 万元、-32,892.62 万元和 40,501.70 万元。2021 年，公司投资收益为 8,040.10 万元，较 2020 年度减少 61,122.52 万元，降幅为 88.38%，主要系对联营企业和合营企业的投资收益减少所致。2022 年，公司投资收益为 29,456.42 万元，较去年增加 21,416.32 万元，主要系对联营企业和合营企业的投资收益

大幅增加所致。2023 年，公司的投资收益为-32,892.62 万元，主要系房地产行业下行，公司的合联营企业项目出现亏损所致。2024 年 1-9 月，公司投资收益为 40,501.70 万元，本期处置长期股权投资产生的投资收益增加以及联合营投资亏损增加，综合导致本期投资收益由负转正。

5、营业外收入和营业外支出

最近三年及一期，公司营业外收入分别为 15,717.41 万元、25,413.56 万元、18,139.17 万元和 15,823.56 万元，占同期利润总额的比重分别为 2.22%、4.16%、5.60%和 13.43%。其中，2021 年公司营业外收入较 2020 年增加 589.97 万元，增幅较小。2022 年公司营业外收入较 2021 年增加 9,696.15 万元，增幅为 61.69%，主要系债务重组利得大幅增加所致。2023 年公司营业外收入较 2022 年减少 7,274.39 万元，减幅 28.62%，主要系债务重组利得降低所致。

最近三年及一期，公司营业外支出分别为 12,715.55 万元、24,199.89 万元、12,318.92 万元和 6,311.87 万元，主要为赔偿支出和捐赠支出所致。

（五）现金流量分析

报告期内各期，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入	1,384,219.66	3,577,165.83	4,734,015.12	7,437,529.27
经营活动现金流出	1,932,874.93	3,163,983.91	4,147,473.82	6,480,550.26
经营活动产生的现金流量净额	-548,655.27	413,181.91	586,541.30	956,979.01
投资活动现金流入	361,026.87	448,077.92	530,838.42	1,204,905.85
投资活动现金流出	574,600.82	122,196.71	259,445.66	1,056,588.02
投资活动产生的现金流量净额	-213,573.96	325,881.21	271,392.76	148,317.84
筹资活动现金流入	3,008,284.13	1,553,285.13	3,748,765.39	3,260,396.09
筹资活动现金流出	2,789,509.93	3,379,801.11	5,321,551.98	3,768,683.50
筹资活动产生的现金流量净额	218,774.20	-1,826,515.98	-1,572,786.59	-508,287.41
现金及现金等价物净增加额	-543,455.03	-1,087,452.86	-714,852.53	597,009.44
期末现金及现金等价物余额	854,639.52	1,398,086.45	2,485,539.31	3,192,800.00

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量情况如下所示：

单位：亿元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	136.49	351.56	463.78	736.41
收到其他与经营活动有关的现金	1.93	6.16	9.63	7.34
经营活动现金流入小计	138.42	357.72	473.40	743.75
购买商品、接受劳务支付的现金	145.66	195.90	298.67	518.27
支付给职工以及为职工支付的现金	6.33	15.34	23.67	29.32
支付的各项税费	21.13	36.64	39.49	66.45
支付其他与经营活动有关的现金	20.17	68.52	52.92	34.01
经营活动现金流出小计	193.29	316.40	414.75	648.06
经营活动产生的现金流量净额	-54.87	41.32	58.65	95.70

2021 年、2022 年、2023 年和 2024 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 95.70 亿元、58.65 亿元、41.32 亿元和-54.87 亿元。公司经营活动现金流入主要来自房屋销售获得的现金，公司经营活动现金流出主要来自土地及工程款的支出以及招拍挂土地支付的往来款。2021 年行业景气度开始下行，发行人积极调整经营策略，不再一味的追求规模效应，放缓了拿地的节奏使得 2021 年招拍挂土地支付的往来款大幅降低，同年经营活动产生的现金流净额出现大幅上升。2022 年房地产景气度加速下行，整个房地产市场都受到较大影响，因此多数房地产企业经营活动产生的现金流净额均出现不同程度的下滑。同时也有部分房地产企业因前期开工建设的许多楼盘竣工后确认收入以及降价促销的方式使得当年的经营活动产生的现金流有所提升。2023 年公司降低了对外投资同时加大了楼盘去化速度，使得 2023 年的现金流变动不大。总体来说，发行人经营活动产生的现金流波动情况与公司的经营策略和行业的发展情况相匹配。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 148,317.84 万元、271,392.76 万元、325,881.21 万元和-213,573.96 万元。2021 年，投资活动产生的现金流量净额为 148,317.84 万元，较 2020 年现金流净流出减少 1,000,976.66 万元，降幅为 117.39%，主要系支付其他与投资活动有关的现金减少所致。2022 年，公司投资净现金流量净额为 271,392.76 万元，2022 年受行业环境的影响，公司大幅降低对外投资的力度，使得 2022 年投资净现金流量净额较 2021 年增长 130,574.92 万元。2023 年，投资活动产生的现金流量净

额较 2022 年增加 54,488.45 万元，增幅 20.08%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量分别为-508,287.41 万元、-1,572,786.59 万元、-1,826,515.98 万元和 218,774.20 万元。报告期内公司筹资活动产生的现金流量为负主要系筹资活动现金流出较高所致。最近三年及一期，公司筹资活动现金流出主要为偿还各类到期债券、及根据地产项目销售情况按协议约定逐步偿还项目开发贷款。2021 年公司筹资活动产生的现金流量净额为-508,287.41 万元，主要系当期偿还项目开发贷款，同时降低了融资开发的力度所致。2022 年公司筹资活动产生的现金流量净额为-1,572,786.59 万元，主要系当期偿还了“20 美置 01”“20 美置 04”“20 美置 05”“20 美置 08”“君玺 2 优”以及项目开发贷款等所致。2023 年公司筹资活动产生的现金流量净额为-1,826,515.80 万元，主要系本期偿还到期负债所致。

（六）未来发展目标和盈利能力的可持续性

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

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

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

经营战略方面本集团将坚定不移坚守深耕城市，施行片区（长三角、大湾区、省会城市、潜力地级市、核心城市、核心片区）聚焦，提高城市占有率。本集团将从销售策略、技术手

段及管理措施等方面科学评估，以效果为导向，全面改善。不断挖潜市场空间，稳定售价、提升溢价。

产品竞争力方面本集团将围绕用户生活的创新场景，匹配未来社区的全景规划，强化“智慧健康”标签，全面提升社区服务及运营体系。从研发、精装、智能化等形成产品的独有 IP 和内在基因，打造差异化优势；持续推进客研体系建设，把“以客户为中心”落实到行动上。

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

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

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。

四、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2024 年 9 月 30 日；

2、假设本期债券的募集资金净额为 11.50 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

3、假设本期债券募集资金净额 11.50 亿元计入 2024 年 9 月 30 日的合并资产负债表；

4、假设本期债券募集资金 11.50 亿元全部用于偿还到期公司债券；

基于上述假设，本期债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	14,049,503.98	14,049,503.98	-
非流动资产	2,953,030.82	2,953,030.82	-
资产总计	17,002,534.80	17,002,534.80	-
流动负债	9,728,842.69	9,613,842.69	-115,000.00
非流动负债	1,868,270.10	1,983,270.10	+115,000.00
负债总计	11,597,112.79	11,597,112.79	-
资产负债率	68.21%	68.21%	-

五、发行人有息债务情况

（一）有息债务的期限结构

报告期内各期末，公司有息债务的期限结构如下：

单位：万元

到期期限	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	30,000.00	1.13	30,000.00	1.03	62,798.84	1.47	15,684.22	0.31
一年内到期	845,071.71	31.76	1,150,154.56	39.58	1,207,182.44	28.1	1,320,782.19	26.17
其中：一年内到期的长期借款	337,570.40	12.69	494,177.99	17.01	534,206.68	12.46	487,362.46	9.66
一年内到期的应付债券	456,798.32	17.17	624,673.53	21.50	617,705.57	14.41	833,419.72	16.52
一年内到期的租赁负债	125.89	0.00	239.68	0.01	2,646.38	0.06		
一年内到期的应付利息	50,577.11	1.90	31,063.35	1.07	52,623.80	1.23	-	-
长期借款	690,446.40	25.95	1,062,400.97	36.56	1,989,507.49	46.41	2,644,769.88	52.41
应付债券	1,095,609.75	41.17	663,208.53	22.82	1,027,034.63	23.96	1,065,103.43	21.11
合计	2,661,127.86	100.00	2,905,764.06	100.00	4,286,523.40	100.00	5,046,339.72	100.00

截至 2024 年 9 月末，公司有息债务按照到期时间的分布情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
1 年以内	875,071.71	32.88%
1~2 年	1,289,887.15	48.47%
2~5 年	406,999.00	15.29%
5 年以上	89,170.00	3.35%
合计	2,661,127.86	100.00%

（二）有息借款的担保结构

截至 2024 年 9 月末，公司有息借款的担保结构如下：

单位：万元

担保方式	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比
第三方保证	20,000.00	117,586.40	195,266.40	-	332,852.80	12.51%
抵押+第三方保证	10,000.00	74,254.00	303,547.00	-	387,801.00	14.57%
质押+第三方保证	-	65,600.00	75,241.00	-	140,841.00	5.29%
抵押+质押+第三方保证	-	41,200.00	96,392.00	-	137,592.00	5.17%
信用借款	-	38,930.00	20,000.00	1,095,609.75	1,154,539.75	43.39%
一年内到期的应付债券	-	456,798.32	-	-	456,798.32	17.17%
一年内到期的租赁负债	-	125.89	-	-	125.89	0.00%
一年内到期的应付利息	-	50,577.11	-	-	50,577.11	1.90%
总计	30,000.00	845,071.71	690,446.40	1,095,609.75	2,661,127.86	100.00%

（三）最近三年及一期末，发行人报告期各期末有息债务余额和类型如下：

单位：亿元、%

项目	1 年以内（含 1 年）		2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	22.41	25.61	87.46	32.87	127.86	44.00	220.39	51.41	284.49	56.38
债券融资	45.68	52.20	155.24	58.34	128.79	44.32	133.74	31.20	105.15	20.84
其中 公司债券	17.80	20.34	30.80	11.57	32.89	11.32	81.88	19.10	103.1	20.43
债务融资工具	27.88	31.86	124.44	46.76	95.90	33.00	51.86	12.10	2.05	0.41
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	14.34	16.39	18.36	6.90	30.82	10.61	38.52	8.99	62	12.29
资产支持证券	-	-	-	-	-	-	30.73	7.17	50.1	9.93
来自关联方的贷款	-	-	-	-	-	-	-	-	2.9	0.57
应付利息	5.06	5.78	5.06	1.90	3.11	1.07	5.26	1.23	-	-
合计	87.51	100.00	266.11	100.00	290.58	100.00	428.65	100.00	504.63	100.00

最近三年及一期末，发行人有息债务余额分别为 504.63 亿元、428.65 亿元、290.58 亿元和 266.11 亿元，占同期末总负债的比例分别为 19.66%、20.36%、19.28%及 22.95%。最近一期末，发行人银行借款余额为 87.46 亿元，占有息负债余额的比例为 32.87%；除银行借款与公司债券外其他类债务余额之和为 147.86 亿元，占有息负债余额的比例为 55.56%。

最近三年及一期末，公司银行贷款余额分别为 284.49 亿元、220.39 亿元、127.86 亿元和 87.46 亿元，占有息负债的比重分别为 56.38%、51.41%、44.00%和 32.87%。发行人的银行借款分为流动资金贷款和项目贷款，报告期内银行贷款呈下降趋势主要是因为：一方面发行人持有的优质地产项目进入加速开发阶段，销售业绩良好，发行人根据销售情况按协议约定逐步偿还项目开发贷款；另一方面发行人重视保持基本面的稳健和培养穿越周期的能力，加速低能级区域的清盘，放缓投资力度减少贷款需求，保证公司财务的安全与稳健。截至报告期末，发行人取得银行贷款授信总额度为 1,475.35 亿元，其中已使用授信额度 265.38 亿元，尚未使用授信额度为 1,209.97 亿元。银行对于公司的态度并未发生明显的变化，不存在银行借款余额被动大幅减少等筹资受限的情形。

最近三年及一期末，公司的债券融资余额分别为 105.15 亿元、133.74 亿元、128.79 亿元和 155.24 亿元，占比分别为 20.84%、31.20%、44.32%和 58.34%，整体呈现上升趋势，主要系公司作为“第二支箭”支持的首批房企，系首家获得中债信用增进、交通银行和中信证券三大权威机构联合创设风险缓释凭证（CRMW）的民营房企。2023 年，公司在兑付到期的大量债务的同时成功发行总额为 42.96 亿元的中期票据；2024 年 1-9 月，公司成功发行总额为 55.40 亿元的中期票据，总额为 13 亿元的公司债券，使得公司在报告期内应付债券余额整体有所增长。发行人公开融资渠道畅通，使得公司的债券融资余额呈上升趋势。同时，得益于优良的企业资质和高信用价值，公司赢得了众多主流机构在资源赋能和信用价值上给予的坚定认可和强大支持。

报告期内发行人有息负债余额呈下降趋势，主要系在建项目逐渐交付并偿还了相应银行贷款，同时为保证财务稳健减少了开工和贷款需求，故不存在银行借款余额被动大幅减少、银行授信大幅下降等情形。报告期内，发行人到期债务较多，大部分均以自有资金进行偿还，同时公司在行业景气度下行期间积极调整经营策略，不再追求规模效益追求财务以及经营的稳健，放缓了投资与融资的力度，故而报告期内筹资活动现金流净额波动较大。综合来看，上述事项对发行人偿债能力不存在重大不利影响。得益于优良的企业资质和高信用价值，公司赢得了众多主流机构在资源赋能和信用价值上给予的坚定认可和强大支持。公司与国内主要商业银行均建立了长期稳定的合作关系，尚未使用的授信额度充足、直接及间接融资渠道畅通、未受限货币资金充足，盈利能力及现金流较好，能够为本期债券的偿付提供强有力的保障。

（四）最新的债券存续情况

截至募集说明书签署之日，发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付债券情况如下所示：

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	20 美置 07	2020/09/14	2023/09/15	2025/09/15	5	8.40	4.40	0.30
2	22 美置 03	2022/12/09	2024/12/13	2026/12/13	4	6.50	4.90	0.50
3	22 美置 04	2022/12/21	2024/12/22	2026/12/22	4	2.50	4.50	2.50
4	24 美置 01	2024/08/19	-	2026/08/19	2	3.00	2.80	3.00
5	24 美置 02	2024/08/19	-	2026/08/19	2	10.00	3.60	10.00
公募公司债券小计						30.40	-	16.30
公司债券小计						30.40	-	16.30
1	22 美的置业 MTN001	2022-02-25	2024-02-28	2026-02-28	4	15.00	4.50	0.50
2	22 美的置业 MTN002	2022-08-30	2024-09-02	2026-09-01	4	10.00	4.80	0.79
3	22 美的置业 MTN003	2022-09-02		2025-09-07	3	10.00	3.33	10.00
4	22 美的置业 MTN004	2022-12-01		2025-12-05	3	15.00	2.99	15.00
5	23 美的置业 MTN001A	2023-04-21		2025-04-25	3	10.00	3.52	10.00
6	23 美的置业 MTN001B	2023-04-21		2025-04-25	2	2.00	4.50	2.00
7	23 美的置业 MTN002	2023-08-10	2024-08-14	2025-08-14	2	5.00	4.70	1.76
8	23 美的置业 MTN003（绿色）	2023-08-10		2025-08-14	2	4.20	4.90	4.20
9	23 美的置业 MTN004A	2023-08-31		2026-09-04	3	5.00	3.40	5.00
10	23 美的置业 MTN004B	2023-08-31		2025-09-04	2	5.00	4.60	5.00
11	23 美的置业 MTN004C	2023-08-31		2025-09-04	2	5.00	4.85	5.00
12	23 美的置业 MTN005A	2023-11-21	-	2025-11-23	2	2.00	4.60	2.00
13	23 美的置业 MTN005B	2023-11-21	-	2025-11-23	2	8.00	5.16	8.00
14	24 美的置业 MTN001	2024-01-25	-	2026-01-29	2	14.40	4.96	14.40
15	24 美的置业 MTN002	2024-04-25	-	2026-04-29	2	15.00	4.69	15.00
16	24 美的置业 MTN003	2024-06-13	-	2026-06-17	2	12.00	4.28	12.00
17	24 美的置业 MTN004A	2024-09-02	-	2029-09-04	5	10.00	3.30	10.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
18	24 美的置业 MTN004B	2024-09-02	-	2026-09-04	2	4.00	3.90	4.00
19	24 美的置业 MTN005	2024-11-27	-	2027-11-29	3	10.00	4.13	10.00
债务融资工具小计						161.60		134.65
1	24 璟辰 1A	2024/3/6	-	2025/2/20	0.99	3.99	-	3.99
2	24 璟辰 1C	2024/3/6	-	2025/2/20	0.01	0.01	-	0.01
其他小计						4.00	-	4.00
合计						196.00	-	154.95

截至募集说明书签署日，发行人已注册未发行债券额度为 37.18 亿元，其中公司债额度为 11.80 亿元；供应链 ABS 额度为 12.00 亿元；资产支持票据为 13.38 亿元。具体情况如下所示：

单位：亿元

序号	发行主体	债券品种类型	注册机构	注册时间	已发行额度	未发行额度	到期日	剩余未发行注册额度募集资金用途
1	深圳前海联捷商业保理有限公司/深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	供应链 ABS	证监会	2023-3-22	8.00	12.00	2025-3-22	购买应收账款债权
2	美的置业集团有限公司	公司债	证监会	2023-12-21	13.00	11.80 ¹	2025-12-20	借新还旧
3	深圳前海联捷商业保理有限公司、深圳前海盈峰商业保理有限公司	资产支持票据	银行间	2023-2-14	16.62	13.38	2025-2-13	
合计					37.62	37.18	-	-

六、发行人最近一期末对外担保情况

（一）公司为非合并范围关联方担保情况

截至 2024 年 9 月末，发行人为非合并范围关联方担保的具体情况如下表所示：

单位：万元

关联方名称	担保余额	借款起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
长沙丽泉房地产开发有限公司	6,663.30	2024/4/30	2027/4/11	否

¹ 因借新还旧“前三后六”规则限制，且批文将于 2025 年底到期。目前批文仅能用于偿还“22 美置 02”“22 美置 03”“22 美置 05”“20 美置 07”的债券本金，可偿还的本金金额分别为 3 亿元、6 亿元、2.5 亿元以及 0.3 亿元。

南昌联誉房地产开发有限公司	16,990.95	2021/12/30	2024/12/23	否
南昌荣铭房地产开发有限公司	4,620.00	2020/8/21	2025/2/20	否
赣州高美房地产开发有限公司	6,222.00	2021/11/22	2024/11/21	否
赣州高美房地产开发有限公司	1,912.50	2022/10/1	2024/11/21	否
福州兰美地产有限公司	612.00	2022/9/16	2025/8/20	否
福州兰美地产有限公司	1,836.00	2023/4/14	2025/08/20	否
福州兰美地产有限公司	1,632.00	2023/5/19	2025/08/20	否
福州兰美地产有限公司	867.00	2023/7/14	2025/08/20	否
福州兰美地产有限公司	765.00	2023/9/14	2025/08/20	否
佛山市顺德区悦美房产有限公司	2,477.50	2022/11/30	2027/11/30	否
佛山市顺德区悦美房产有限公司	6,122.50	2023/1/3	2027/11/30	否
佛山市花岸房地产开发有限公司	9,156.89	2022/5/5	2026/5/4	否
佛山市花岸房地产开发有限公司	23,450.00	2022/6/23	2026/5/4	否
佛山市花岸房地产开发有限公司	30,150.00	2023/2/24	2026/5/4	否
佛山市花岸房地产开发有限公司	817.40	2022/6/30	2027/5/25	否
佛山市花岸房地产开发有限公司	2,016.70	2022/10/28	2027/5/25	否
东莞秀美房地产开发有限公司	3,724.00	2022/8/30	2025/3/4	否
东莞秀美房地产开发有限公司	2,450.00	2023/5/31	2025/3/4	否
东莞秀美房地产开发有限公司	4,900.00	2023/7/18	2025/3/4	否
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	3,987.85	2021/10/20	2025/9/30	否
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	3,000.00	2021/12/15	2025/9/30	否
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	3,500.00	2022/1/20	2025/9/30	否
佛山市樵乐投资有限公司	5,650.00	2021/6/4	2026/6/1	否
佛山市樵乐投资有限公司	2,500.00	2022/5/31	2027/2/24	否
广州隽顺房地产开发有限公司	2,450.00	2024/4/30	2028/4/29	否
广州隽顺房地产开发有限公司	2,450.00	2024/5/31	2028/4/29	否
广州隽顺房地产开发有限公司	4,900.00	2024/7/31	2028/4/29	否
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司	670.25	2020/12/24	2024/10/28	否
茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司	3,269.50	2020/12/24	2024/10/28	否
江门市美洋房地产开发有限公司	5,904.50	2021/1/4	2026/7/4	否
江门市美洋房地产开发有限公司	1,587.60	2021/1/4	2026/7/4	否
江门市美洋房地产开发有限公司	2,646.00	2021/1/4	2026/7/4	否
江门市美洋房地产开发有限公司	592.90	2021/1/4	2026/7/4	否
佛山市高明区美樾房地产开发有限公司	4,498.48	2020/10/23	2025/4/20	否

佛山市高明区美樾房地产开发有限公司		2020/10/30	2025/4/20	否
佛山市高明区美樾房地产开发有限公司		2020/12/30	2025/4/20	否
佛山市高明区嘉硕房地产开发有限公司	2,719.50	2020/12/29	2025/6/22	否
佛山市高明区嘉硕房地产开发有限公司	2,891.00	2021/1/1	2025/6/22	否
佛山市高明区嘉硕房地产开发有限公司	3,809.75	2021/4/21	2025/6/22	否
徐州美昆房地产发展有限公司	2,420.00	2021/12/29	2025/12/29	否
徐州锦睿荣置业有限公司	5,301.15	2022/2/25	2026/8/1	否
徐州锦睿荣置业有限公司	4,417.35	2022/2/25	2026/8/1	否
徐州美屏房地产发展有限公司	6,567.00	2023/6/26	2026/6/19	否
徐州润泉置业有限公司	6,000.00	2024/3/29	2026/3/28	否
扬州恒洋置业有限公司	4,942.74	2023/6/1	2026/6/1	否
无锡市恒美房地产发展有限公司	17,212.50	2022/6/7	2028/6/13	否
无锡市恒美房地产发展有限公司	12,622.50	2022/6/7	2028/6/13	否
绍兴茂旭置业有限公司	24,900.00	2020/9/29	2025/9/24	否
绍兴茂旭置业有限公司	22,900.00	2020/10/29	20235-9-24	否
绍兴茂旭置业有限公司	5,980.00	2020/11/27	2025/9/24	否
绍兴茂旭置业有限公司	7,460.00	2020/12/24	2025/9/24	否
绍兴茂旭置业有限公司	9,950.00	2020/12/30	2025/9/24	否
绍兴茂旭置业有限公司	37,810.00	2021/4/6	2025/9/24	否
珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司	4,794.00	2023/3/10	2025/12/15	否
珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司	5,196.00	2023/3/10	2025/12/15	否
合计	362,886.31	-	-	-

注：同一被担保单位涉及多笔银行贷款提款，因此对应多个担保起止日。

截至 2024 年 9 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余额为 36.29 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。

（二）公司为购房客户提供的担保情况

发行人及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保期限自商品房承购人的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起，至银行收妥商品房承购人所购住房的房产所有权证、土地使用证、契税证等房产登记手续止。截至 2023 年末，为购房客户提供的担保金额约 610.67 亿元。

七、发行人资产抵押、质押和其他限制用途情况

（一）抵押担保情况

截至 2023 年末，合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
重庆美科房地产开发有限公司	成都市美的房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司重庆璧山支行	重庆美科房地产开发有限公司名下 1133 个车位及 81 套商铺，涉及的产权证号分别为渝（2019）沙坪坝区不动产权第 000350013 号、渝（2020）高新区不动产权第 000945284 号、渝（2019）沙坪坝区不动产权第 001364950 号、渝（2021）高新区不动产权第 001189754 号、渝（2019）沙坪坝区不动产权第 000904951 号、渝（2019）沙坪坝区不动产权第 000576897 号、渝（2022）高新区不动产权第 000559024 号、渝（2019）沙坪坝区不动产权第 000139714 号、渝（2019）沙坪坝区不动产权第 000115393 号、渝（2018）沙坪坝区不动产权第 00120628 号	18,013.77	16,050.39	5,600.00	2024/6/20
美的置业集团有限公司	宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	国通信托有限责任公司	苏（2021）徐州市不动产权 0080330 号	87,800.00	87,800.00	21,000.00	2024/2/21
佛山市顺德区金海置业投资有限公司、佛山市顺德区嘉里投资有限公司、佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司、佛山市顺德	广东美置商业管理有限公司	中山证券有限责任公司	粤（2020）佛顺不动产权第 0253553 号；粤（2020）佛顺不动产权第 0253552 号；粤（2020）佛顺不动产权第 0262979 号；粤（2020）佛顺不动产权第 0253510 号	177,008.81	144,132.07	199,962.68	2038/5/27

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
区安源投资有限公司							
武汉市鼎辉房地产开发有限公司	美的置业集团有限公司	平安资产管理有限责任公司	鄂（2019）武汉市江夏不动产权第 0036296 号	50,665.00	50,665.00	30,000.00	2025/7/5
小 计				333,487.58	298,647.46	256,562.68	

（二）质押担保情况

截至 2023 年末，合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产质押担保情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	质押权人	质押标的物	质押物账面原值	质押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
长沙市美的房地产开发有限公司、乐山美嘉房地产开发有限公司	乐山美嘉房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司武汉分行	武汉市鼎辉雅乐房地产开发有限公司 100.00% 的股权	193,820.47	193,820.47	13,680.00	2025/4/11
美的西南房地产发展有限公司、昆明顺隆置业有限公司、云南同德实业集团有限公司	云南璟睿同顺置业有限公司	招商银行股份有限公司昆明分行	云南璟睿同顺置业有限公司 100.00% 的股权	15,000.00	15,000.00	41,200.00	2024/12/21
泉州市美的房地产开发有限公司	泉州市美耀房地产开发有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司泉州市台商区支行、招商银行股份有限公司泉州分行	泉州市美耀房地产开发有限公司 50.00% 的股权	-	-	50,500.00	2025/6/28
南京美的房地产发展有限公司、南京山河宸国企业管理有限公司	南京美的房地产发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司南京分行、招商银行股份有限公司南京分行	南京科宸房地产开发有限公司 100.00% 的股权	153,088.76	153,088.76	15,960.00	2025/5/31
深圳市盛繁企业管理有限公司	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司顺德分行、平安银行股	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司 25.00% 股权	11,979.68	11,979.68	54,400.00	2025/10/12

担保单位	被担保单位	质押权人	质押标的物	质押物账面原值	质押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
	司	份有限公司 佛山分行、 交通银行股份 有限公司 佛山北滘支行				48,244.00	2027/3/31
郑州市美的房地产开发有限公司	洛阳市美熙房地产开发有限公司	招商银行股份有限公司 洛阳分行	洛阳市美熙房地产开发有限公司 100.00%股权	5,372.83	5,372.83	11,400.00	2024/11/28
乐山美嘉房地产开发有限公司	成都市美瑾德房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司 成都银河王朝支行	成都市美瑾德房地产开发有限公司 100.00%的股权	65,200.00	65,200.00	67,000.00	2025/2/15
小 计				444,461.74	444,461.74	302,384.00	

（三）发行人受限资产情况

截至 2023 年末，公司受限货币资金总额为 45,448.37 万元，受限货币资金占当期末总资产的 0.22%；公司受限存货总额为 1,775,813.25 万元，受限存货占当期末总资产的 8.67%；公司受限投资性房地产总额为 318,760.67 万元，受限投资性房地产占当期末总资产的 1.56%，受限应收帐款总额为，占当期末总资产的比重为 0.00%。

综上所述，截至 2023 年末，公司受限资产合计 2,140,589.46 万元，占总资产比重为 10.32%。

八、发行人行政处罚、诉讼及仲裁情况

（一）行政处罚

截至 2024 年 9 月末，发行人及其子公司不存在任何对公司经营及财务产生重大影响的行政处罚事项。报告期内，根据发行人提供的资料及确认，并经主承销商适当核查，发行人不存在重大违法违规行为，不存在不得公开发行公司债券的情形。

（二）诉讼、仲裁

截至 2024 年 11 月 12 日，发行人及其合并报表子公司涉案金额超过一亿元的未决诉讼、仲裁情况如下：

（1）发行人子公司邯郸市冀乐房地产开发有限公司等未决诉讼

原告邯郸市天成房地产开发有限公司（以下简称“邯郸天成”）起诉被告邯郸市冀乐房地产开发有限公司（以下简称“邯郸冀乐”），邯郸市美的房地产开发有限公司（以下简称“邯郸美的”）作为第三人。原告诉称，原告与第三人邯郸美的签署《合作开发协议书》、《合作开发经营协议书》及《补充协议》，约定以双方共同持有股权的邯郸冀乐作为项目公司开发梧桐林语一期 9 号楼及部分商铺项目，邯郸冀乐并作为相关协议的义务履行人以该等项目成本价分配给原告，作为对原告承担回迁成本的补偿。但邯郸冀乐拒绝履行合同义务，故请求法院判决被告需根据《合作开发协议书》、《合作开发经营协议书》以及《补充协议》分配相关物业并确定相关成本价构成、利润等。邯郸市中级人民法院以及经上诉的河北省高级人民法院皆认为邯郸美的与原告签订的《合作开发协议书》、《合作开发经营协议书》明确约定了履行案涉协议发生争议后的解决方式为仲裁，故驳回原告起诉。原告邯郸天成向最高人民法院提起再审。目前案件尚在继续审理当中。

（2）发行人及其子公司长沙市美的房地产开发有限公司、岳阳市鼎辉房地产发展有限公司公司未决诉讼

原告岳阳市水利建设投资有限公司起诉被告岳阳市鼎辉房地产发展有限公司公司，发行人及长沙市美的房地产开发有限公司为第三人。原告诉称第三人利用实控被告的优势地位，擅自挪用被告资金、扣留应分配给原告的预分红款项，同时，股东之间无法就公司经营管理形成决策,其内部经营管理实际发生严重困难，请求解散被告。目前案件尚在湖南省岳阳市岳阳楼区人民法院继续审理当中。

（3）发行人子公司肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司未决诉讼

原告肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司起诉被告肇庆市鼎湖区住房保障管理服务中心，因被告向原告采购保障房，应支付购房款，但被告以财政困难为由拖欠购房款，故原告要求被告支付 155,213,755 元的购房款及违约金，合计 169,906,289.05 元，目前案件尚在审理当中。

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

主承销商及律师认为，上述诉讼均系发行人及其合并范围内子公司正常经营业务涉及的纠纷，对发行人及其子公司正常经营无重大不利影响，对发行人本次发行公司债券不构成实质性影响。

第六节 发行人信用状况

一、本次债券的信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券品种一的信用等级为 AAA，本期债券品种二的信用等级为 AAA。

二、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券品种一的信用等级为 AAA，本期债券品种二的信用等级为 AAA。该级别反映美的置业偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

- 1、房地产行业供求关系发生重大变化，对公司经营提出更高挑战。
- 2、公司近年拿地力度大幅减弱，随着存量项目销售，剩余低流速项目不断沉淀，未来销售或将进一步承压；
- 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。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）尚在存续期内的其他债券或债务融资工具，资信评级且最近一次主体评级结果（含主体跟踪评级结果）与本次主体评级结果无差异。

（四）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及评级机构评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，评级机构将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，评级机构将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，评级机构将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知评级机构并提供相关资料，评级机构将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在评级机构网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，评级机构将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人的其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2024 年 9 月末，美的置业取得银行贷款授信总额度为 1,475.35 亿元，其中已使用授信额度 265.38 亿元，尚未使用授信额度为 1,209.97 亿元。（上述未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。）

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至募集说明书签署日，发行人累计已发行未到期的公开发行公司债券 16.30 亿元、已发行未到期的非公开发行公司债券 0.00 亿元，具体情况如下：

1、截至募集说明书签署日，公司所有公开发行并在证券交易所、全国中小股份转让系统上市或转让的公司债券情况如下：

单位：亿元

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率（%）	特殊条款
广东美的置业有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司	16 美的债	112310.SZ	2016/1/4	2019/1/5	-	4.28	无

债券							
美的置业集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	18 美置 01	112767.SZ	2018/9/14	2021/9/17	-	7.50	本期债券的期限为 3 年期，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	19 美置 01	112838.SZ	2018/12/28	2022/1/2	-	7.00	本期债券的期限为 3 年期，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	19 美置 02	112856.SZ	2019/2/27	2022/2/27	-	6.50	本期债券的期限为 3 年期，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）	19 美置 03	155496.SH	2019/7/3	2023/7/4	-	5.20	本期债券的期限为 4 年期，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）	19 美置 04	155595.SH	2019/8/2	2024/8/5	-	5.70	本期债券的期限为 5 年期，债券存续期的第 3 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	20 美置 01	163171.SH	2020/2/24	2024/2/25	-	4.00	本期债券的期限为 4 年期，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	20 美置 02	163310.SH	2020/03/26	2025/03/26	-	4.20	本期债券的期限为 5 年期，债券存续期的第 3 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
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 03	163719.SH	2020/07/14	2025/07/14	-	4.18	本期债券的期限为 5 年期，债券存续期的第 3 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	20 美置 04	163719.SH	2020/07/14	2024/07/14	-	4.10	本期债券的期限为 4 年期，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
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 05	175035.SH	2020/08/21	2025/08/21	-	4.33	本期债券的期限为 5 年期，债券存续期的第 3 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）（品种二）	20 美置 06	175036.SH	2020/08/21	2024/08/21	-	3.98	本期债券的期限为 4 年期，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一）	20 美置 07	175135.SH	2020/09/14	2025/09/15	0.30	4.40	本期债券的期限为 5 年期，债券存续期的第 3 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）（品种二）	20 美置 08	175136.SH	2020/9/14	2024/09/15	-	3.99	本期债券的期限为 4 年期，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
美的置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	21 美置 01	175693.SH	2021/01/29	2025/02/02	-	4.40	本期债券的期限为 4 年期，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
美的置业集团有限公司 2021 年	21 美置 02	175694.SH	2021/01/29	2026/02/02	-	4.60	本期债券的期限为 5 年期，

面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）							债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
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 01	185786.SH	2022/05/20	2026/05/24	-	4.50	本期债券的期限为 4 年期，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
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 02	138703.SH	2022/12/09	2024/12/13	-	3.90	无
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 03	138704.SH	2022/12/09	2026/12/13	0.50	4.10	本期债券的期限为 4 年期，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
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 04	138777.SH	2022/12/21	2026/12/22	2.50	4.10	本期债券的期限为 4 年期，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
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）	22 美置 05	138778.SH	2022/12/21	2024/12/22	-	4.20	无
美的置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	24 美置 01	241465.SH	2024/8/19	2026/8/19	3.00	2.80	无
美的置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	24 美置 02	241466.SH	2024/8/19	2026/8/19	10.00	3.60	无

注：“16 美的债”已于 2019 年 1 月 5 日到期兑付；“18 美置 01”已于 2020 年 9 月 17 日提前兑付；“19 美置 01”已于 2021 年 1 月 4 日提前兑付；“19 美置 02”已于 2021 年 3 月 15 日提前兑付；“19 美置 03”已于 2021 年 7 月 13 日提前兑付；“20 美置 01”已于 2022 年 3 月 4 日提前兑付；“20 美置 04”已于 2022 年 7 月 14 日提前兑付；截至 2022 年 9 月 2 日，“19 美置 04”已全部回售或提前兑付；截至 2022 年 9 月 6 日，“20 美置 06”已全部回售或提前兑付；截至 2022 年 9 月 15 日，“20 美置 08”已全部回售或提前兑付；截至 2023 年 2 月 13 日，“21 美置 01”已全部回售或提前兑付。截至 2023 年 3 月 26 日，“20 美置 02”已全部回售或提前兑付。截至 2023 年 7 月 26 日，“20 美置 03”已全部回售或提前兑付。截至 2023 年 8 月 31 日，“20 美置 05”已全部回售或提前兑付。截至 2024 年 2 月 13 日，“21 美置 02”已全部回售或提前兑付。截至 2024 年 5 月 24 日，“22 美置 01”已全部回售或提前兑付。截至 2024 年 12 月 13 日，“22 美置 02”已全部到期兑付。截至 2024 年 12 月 23 日，“22 美置 05”已全部到期兑付。

上市的交易场所：深圳证券交易所、上海证券交易所。

投资者适当性安排：“16 美的债”、“18 美置 01”、“19 美置 01”及“19 美置 02”面向《管理办法》规定的拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行，投资者适当性符合相关规定。“19 美置 03”、“19 美置 04”、“20 美置 01”、“20 美置 02”、“20 美置 03”、“20 美置 04”、“20 美置 05”、“20 美置 06”、“20 美置 07”、“20 美置 08”、“21 美置 01”、“21 美置 02”、“22 美置 01”、“22 美置 02”、“22 美置 03”、“22 美置 04”、“22 美置 05”“24 美置 01”“24 美

置 02”面向《管理办法》规定的拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行，投资者适当性符合相关规定。

截至募集说明书出具日，面向合格投资者公开发行公司债券的付息兑付情况如下：“16 美的债”已于 2019 年 1 月 7 日完成本息兑付。“18 美置 01”“19 美置 01”“19 美置 02”“19 美置 03”“20 美置 01”“19 美置 04”“20 美置 06”“20 美置 02”“20 美置 04”“20 美置 08”“20 美置 03”“20 美置 05”“21 美置 01”“21 美置 02”“22 美置 01”均已提前兑付，“22 美置 02”“22 美置 05”已到期完成本息兑付，“20 美置 07”“22 美置 03”“22 美置 04”均已完成回售登记本金及全部利息的兑付，“24 美置 01”“24 美置 02”尚未到付息日。

债券主体评级情况：上述债券中，已到期的公司债券“16 美的债”发行人主体评级为 AA；公司债券“18 美置 01”“19 美置 01”及“19 美置 02”东方金诚给予发行人最新主体评级为 AA+、联合信用给予发行人最新主体评级为 AAA；公司债券“19 美置 03”“19 美置 04”“20 美置 01”“20 美置 02”“20 美置 03”“20 美置 04”“20 美置 05”“20 美置 06”“20 美置 07”“20 美置 08”“21 美置 01”“21 美置 02”“22 美置 01”“22 美置 02”“22 美置 03”“22 美置 04”“22 美置 05”“24 美置 01”“24 美置 02”发行人主体评级为 AAA。

2、非公开发行公司债券

截至募集说明书签署日，公司所有在证券交易所、全国中小股份转让系统挂牌转让的非公开发行公司债券情况如下表：

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额 (亿元)	利率 (%)	还本付息方式	交易 场所	付息兑付 情况	投资者适 当性安排
广东美的置业 有限公司 2016 年非公开发行 公司债券（第 一期）	16 美 的 01	118597.SZ	2016/3/30	2019/3/30	-	4.80	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。	深圳证券 交易所	已兑付	合格投资 者
广东美的置业 有限公司 2016 年非公开发行 公司债券（第 二期）	16 美 的 02	118687.SZ	2016/6/1	2019/6/1	-	4.80	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。	深圳证券 交易所	已兑付	合格投资 者
美的置业集团 有限公司 2018 年非公开发行 公司债券（第 一期）	18 美 的 01	114341.SZ	2018/5/24	2021/5/24	-	7.80	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。	深圳证券 交易所	已兑付	合格投资 者中的机 构投资者
美的置业集团 有限公司 2019 年非公开发行	19 美 的 01	114432.SZ	2019/1/28	2022/1/28	-	5.30	采用单利按年 计息，不计复 利。每年付息	深圳证券 交易所	已兑付	合格投资 者中的机 构投资者

公司债券（第一期）							一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。			
-----------	--	--	--	--	--	--	----------------------	--	--	--

注：16 美的 01 已于 2019 年 3 月 30 日到期兑付；16 美的 02 已于 2019 年 6 月 3 日到期兑付；18 美的 01 已于 2020 年 5 月 25 日提前兑付；19 美的 01 已于 2021 年 1 月 28 日提前兑付。

3、截至募集说明书签署日，公司所有在证券交易所、全国中小股份转让系统挂牌转让的资产支持专项计划情况如下：

计划名称	简称	代码	发行日	预计到期日	发行余额 (万元)	预期收益率 (%)	评级 情况	存续情况
国君美的置业购房尾款资产支持专项计划	美的 01A	139037.SZ	2018/7/31	2020/7/31	-	7.20	AAA	已兑付
	美的 01B	139038.SZ	2018/7/31	2020/7/31	-	7.80	AA+	已兑付
	美的 01 次	139039.SZ	2018/7/31	2020/7/31	-	-	-	已兑付
中山证券-君美 1 期资产支持专项计划	君美 1 优	165772.SH	2020/01/21	2022/01/21	-	5.85	AAA	已兑付
	君美 1 次	165773.SH	2020/1/21	2022/01/21	-	-	-	已兑付
中山证券-君美 2 期资产支持专项计划	君美 2 优	168034.SH	2020/03/26	2022/12/12	-	4.98	AAA	已兑付
	君美 2 次	168035.SH	2020/03/26	2022/12/12	-	-	-	已兑付
中山证券-君玺 1 期资产支持专项计划	君玺 1 优	137074.SZ	2020/9/4	2022/09/05	-	5.18	AAA	已兑付
	君玺 1 次	137075.SZ	2020/09/04	2022/09/05	-	-	-	已兑付
中山证券-君玺 2 期资产支持专项计划	君玺 2 优	137443.SZ	2020/12/10	2022/12/12	-	5.68	AAA	已兑付
	君玺 2 次	137444.SZ	2020/12/10	2022/12/12	-	-	-	已兑付
申港证券-君粤 1 期资产支持专项计划	21 君粤 1A	189135.SH	2021/05/11	2023/05/11	-	5.80	AAA	已兑付
	21 君粤 1C	189136.SH	2021/05/11	2023/05/11	-	-	-	已兑付
申港证券-璟睿佳美第 4 期资产支持专项计划	22 璟美 1A	183663.SH	2022/7/14	2023/5/26	-	4.60	AAA	已兑付
	22 璟美 1C	183664.SH	2022/7/14	2023/5/26	-	-	-	已兑付
中山证券-美的置业广场资产支持专项计划	美置 1 优	189385.SH	2021/5/28	2028/5/28	-	4.50	AAA	已兑付
	美置 1 次	189386.SH	2021/5/28	2028/5/28	-			已兑付
申港证券-璟辰佳美第 1 期资产支持专项计划	23 璟辰 1A	199870.SH	2023/06/20	2024/06/14	-	5.00	AAA	已兑付
	23 璟辰 1C	199871.SH	2023/06/20	2024/06/14	-			已兑付
申港证券-璟辰佳美第 2 期资产支持专项计划	24 璟辰 1A	261768.SH	2024/03/06	2025/02/20	39,900.00	4.56	AAA	存续
	24 璟辰 1C	261769.SH	2024/03/06	2025/02/20	100.00			存续

（四）报告期主要财务指标

财务指标	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动比率（倍）	1.44	1.30	1.32	1.27

速动比率（倍）	0.74	0.58	0.54	0.52
资产负债率	68.21%	72.65%	77.46%	81.84%
EBITDA 利息保障倍数	1.22	2.07	2.70	2.59
债务偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：上述财务指标计算方法如下：

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债总额/资产总额

（4）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）

（5）债务偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（五）发行人不存在扰乱房地产行业秩序等其他违法违规情形

报告期内，发行人及其合并报表范围内的子公司开发房地产项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价，扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地，以及在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为而受到重大行政处罚的情况，亦不存在尚未采取整改措施的情况。

第七节 增信情况

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，品种二采用无担保的形式发行。

一、保证担保基本情况

（一）担保人基本情况及业务情况

1、基本情况

事项	内容
企业名称	中证信用融资担保有限公司（以下简称“中证融担”）
企业类型	有限责任公司（法人独资）
所属行业	其他金融业
企业状态	存续
成立日期	2019 年 12 月
统一社会信用代码	91440300MA5G02M22P
注册资本	人民币 40.00 亿元
法定代表人	郎巍
主体评级	AAA
住所	深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇对冲基金中心 513
经营范围	一般经营项目是：开展诉讼保全担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保，投标担保；与担保业务有关的咨询业务；以自有资金进行投资。（以上项目法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务。

2、中证融担设立情况

2019 年 12 月 9 日，中证信用增进股份有限公司发起设立中证信用融资担保有限公司（以下简称“中证融担”），成立时注册资本为 30.00 亿元。2019 年 12 月 6 日，深圳市地方金融监督管理局向中证融担核发了中华人民共和国融资担保业务经营许可证。2019 年 12 月 9 日深圳市市场监督管理局向中证融担核发了统一社会信用代码为 91440300MA5G02M22P 的营业执照。

2019 年 12 月 16 日公司与中证信用签署增资协议，公司增加注册资本 10.00 亿元由中证信用以现金认购。2019 年 12 月 18 日，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为此次变更

出具了验资报告。

3、控股股东及实际控制人

截至 2024 年 9 月末，中证信用增进股份有限公司为中证融担控股股东，无实际控制人。

4、重大资产重组情况

报告期内，担保人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

（二）担保人财务情况

1、担保人主要财务情况

根据毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“标准无保留意见”的审计报告毕马威华振审字第 2405997 号及担保人出具的 2024 年 1-9 月财务报表，担保人最近一年及一期主要财务数据如下表所示：

单位：亿元

项目	2024 年 9 月末/1-9 月	2023 年末/2023 年度
资产总额	74.64	75.67
负债总额	9.93	10.81
所有者权益总额	64.72	64.86
营业收入	5.82	8.48
营业利润	4.22	6.67
净利润	2.79	5.52
资产负债率（%）	13.33	14.29
净资产收益率（%）	4.31	8.66
经营活动现金净流量	3.71	3.31

3、担保人信用状况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的评级报告，中证融担主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（四）担保人累计对外担保的余额

截至 2023 年末，中证融资担保在保责任余额为 336.67 亿元，融资性担保放大倍数为

5.19。中证融担对其同一被担保人的融资担保责任余额不超过其非合并口径净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不超过其非合并口径净资产的 15%（对被担保人主体信用评级 AA 级（含）以上的发行债券担保，责任余额按在保余额的 60% 计算）。

中证融担的担保业务符合《融资担保公司监督管理条例》及其四项配套制度和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》的相关规定。

（五）与发行人的关联关系

中证信用融资担保有限公司与发行人无关联关系。

中证信用融资担保有限公司为“美的置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。除此以外，担保人不存在其他与发行人之间的担保、连环担保情况。

二、担保函的主要内容

（一）被担保债券种类和金额

被担保的债券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），发行金额不超过人民币 5.00 亿元。

（二）担保期限

保证期间为本期债券（品种一）存续期及本期债券（品种一）兑付日起两年。债券持有人在保证期间内未要求中证融担承担本函规定的责任，则中证融担将免除相应责任。

（三）担保方式

担保人就本期债券（品种一）存续期发行人应偿还的不超过人民币 5.00 亿元的本金、相应票面利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用提供不可撤销的连带责任保证。

（四）担保范围

担保人就本期债券（品种一）存续期发行人应偿还的不超过人民币 5.00 亿元的本金、相应票面利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用提供不可撤销的连带责任保证。中证融担的融资担保责任项下的本金及利息以本期债券（品种一）的实际募集金额及其相应票面利息为准。

（五）债券的转让或者出质

债券持有人依法将所持有的本期债券（品种一）转让或出质给第三人的，中证融担将继续对随后获得本期债券（品种一）的受让人或质权人承担本函规定的责任。

（六）发行人不能偿还公司债券本息时，债券持有人实现债权的方式，包括担保人代为偿付的期间、具体方式、争议解决机制等

如果发行人在兑付日未按照本期债券募集说明书的约定将本期债券（品种一）本金和应付利息足额支付给债券持有人，则中证融担在兑付日代发行人偿付本期债券（品种一）应付未付的本金和应付未付的票面利息。

因担保函发生争议而未能通过协商解决的，债券持有人向中证融担注册地有管辖权的人民法院提起诉讼。

三、本期担保及担保函的合法合规性

发行人与担保人经履行各自内部批准流程后，就本期债券的保证担保事项达成一致。担保人出具担保函，对发行人本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，本期债券担保函合法有效。该担保函对被担保的债券种类、数额、债券的到期日、保证的方式、保证责任的承担、保证范围、保证的期间、主债权的变更、加速到期、担保函的生效等方面的内容进行了明确的约定。

第八节 备查文件

募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人 2021-2023 三年财务报表及审计报告、2024 年 1-9 月财务报表；
- 2、广东南天明律师事务所出具的法律意见书；
- 3、中诚信国际出具的债券信用评级报告；
- 4、主承销商出具的核查意见；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、《债券持有人会议规则》；
- 7、中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- 8、其他与发行有关的重要文件。

在本次债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅募集说明书及摘要。