



## 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)

# 2020年面向合格投资者公开发行公司债券 (第五期) 募集说明书

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**  
SHENGANG SECURITIES CO., LTD.

申港证券股份有限公司

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

联席主承销商



**国泰君安证券**  
GUOTAI JUNAN SECURITIES

国泰君安证券股份有限公司

(住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路618号)



**中山证券**  
ZHONGSHAN SECURITIES

中山证券有限责任公司

(住所: 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方大厦21层、22层)

签署日期: 2020年 9月9日



## 声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

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、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债券受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均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。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要有任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。



## 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中“风险因素”等有关章节。

一、美的置业集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已于 2020 年 1 月 8 日获得中国证券监督管理委员会《关于核准美的置业集团有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2020]61 号）核准公开发行面值不超过 75 亿元的公司债券。

二、本期债券的发行规模为不超过 10.00 亿元，每张面值为 100 元，发行数量为 1,000 万张，发行价格为人民币 100 元/张。

三、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

四、发行人截至 2020 年 3 月 31 日未经审计的净资产（合并报表所有者权益合计）为 3,949,461.71 万元，合并口径资产负债率为 85.16%。发行人截至 2020 年 3 月 31 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 2,033,915.60 万元，母公司口径资产负债率为 79.18%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 273,681.28 万元（2017 年度、2018 年度和 2019 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 197,259.56 万元、300,535.58 万元和 323,248.70 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

五、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。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，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，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在上海证券交易所上市后，本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

六、本期债券分为两个品种，本期债券品种一的期限为 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。本期债券品种二的期限为 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。

七、本期债券发行总额为不超过 10.00 亿元，全部采用网下方式，占发行规模的比例为 100%。本期债券品种一债券简称“20 美置 07”，债券代码“175135”；本期债券品种二债券简称“20 美置 08”，债券代码“175136”。合格投资者通过向簿记管理人提交《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）网下利率询价及申购申请表》（以下简称“《网下利率询价及申购申请表》”）的方式参与网下询价申购。合格投资者网下最低申购数量为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 1,000



手（100 万元）的整数倍。

八、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。

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，本公司的长期主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 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 [www.ccxi.com.cn](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、房地产行业政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求；

2、未来资本支出压力较大。近年来随着公司业务规模的扩张，公司拟建在建项目持续推进，且公司维持较大规模的新增土地储备需求，未来或面临较大的资本支出压力。

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现已形成珠江三角洲经济区、长江三角洲经济区、中国西南经济区、长江中游经济区、华北等重点区域战略布局，包括广东、贵州、河北、江西、云南、江苏、浙江、辽宁、湖南、安徽、四川、重庆、广西、福建、河南、湖北、天津等 14 个省、两个直辖市、一个自治区的 59 个一、二线及强三、四线城市。

1、对调控政策密集的二线城市，如南京、佛山、宁波、合肥，公司将提高对新拓展项目的利润要求以应对风险、从设计端提升产品力以提升产品溢价、对一些库存相对少的小区域加快推货节奏回笼资金、从营销端做好推广充分发掘潜在客户。

2、对部分区域中心城市，如南昌、昆明，因土地供应的不足导致房地产市场依然整体供不应求，近期成交情况依然相对较好；对一些存在调控的强三、四线城市，如金华、镇江、江门等，该类城市的房价上涨压力较大，导致政府出台限价政策来加以调控，成交量价目前相对稳定。

对于该两类城市，公司将持续提高土地获取能力，加强收并购项目、特色小镇项目来补充土地储备，



增加明年乃至后年的潜在供货，同时合理铺排项目开工计划及供货节奏，保障形成稳定增长的现金流。

3、对于目前未出台限制政策的三、四线城市，如衡阳、九江、遵义等，目前整体市场去化量相对稳定，成交均价呈上涨趋势或稳定趋势，但不排除部分城市有出台限制政策加以控制和前期成交较多导致未来房地产购买力透支的风险。

对于可能出台限制政策的城市，公司将加快推货节奏，争取在可能的限制政策出台前加快形成有效的现金回笼；对于基本不会出台限制政策的城市，公司将警惕房价上涨带来的地价上涨风险，一方面多渠道获得合理成本的土地储备，一方面通过快速开发和周转达到快速资金回笼目的。

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次评级结果存在差异。

美的置业集团有限公司于 2018 年 9 月 14 日面向合格投资者公开发行总额为 10 亿元人民币的公司债券，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《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）信用评级报告》（东方金诚债评字【2018】054 号）及联合信用评级有限公司《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）信用评级报告》（联合【2018】501 号）的首次评级结果，发行人主体评级为 AA+。

美的置业集团有限公司于 2018 年 12 月 28 日面向合格投资者公开发行总额为 10 亿元人民币的公司债券，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《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）信用评级报告》（东方金诚债评字【2018】553 号）及联合信用评级有限公司《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）信用评级报告》（联合【2018】1913 号）的首次评级结果，发行人主体评级为 AA+。

美的置业集团有限公司于 2019 年 1 月 28 日面向合格投资者非公开发行总额为 30.6 亿元人民币的公司债券，根据联合信用评级有限公司《美的置业集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》（联合【2018】1865 号）的首次评级结果，发行人主体评级为 AA+。

美的置业集团有限公司于 2019 年 2 月 27 日面向合格投资者公开发行总额为 10 亿元人民币的公司债券，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《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）信用评级报告》（东方金诚债评字【2019】100 号）及联合信用评级有限公司《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）信用评级报告》（联合【2019】210 号）的首次评级结果，发行人主体评级为 AA+。

根据 2019 年 6 月 24 日东方金诚国际信用评估有限公司出具的《美的置业集团有限公司主体及相关债项 2019 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字[2019]199 号）及 2019 年 6 月 20 日联合信用评级有限公司出具的《美的置业集团有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》（联合[2019]1282 号）、《美的置业集团有限公司非公开发行公司债券 2019 年跟踪评级报告》（联合[2019]1283 号）的评级结果，发行人主体



评级为 AA+。

根据 2020 年 5 月 27 日联合信用评级有限公司出具的《美的置业集团有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》（联合[2020]1000 号）及《美的置业集团有限公司非公开发行公司债券 2020 年跟踪评级报告》（联合[2020]1001 号），发行人发行的上述“18 美置 01”、“19 美置 01”、“19 美置 02”、“19 美的 01”最新债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AAA。

上述公司债券联合信用给予的最新主体评级结果与本次主体评级结果一致，东方金诚给予的主体评级结果与本次主体评级结果存在差异。

根据中诚信国际出具的说明，中诚信国际给予美的置业长期信用等级“AAA”，评级展望为“稳定”，中诚信国际对此次美的置业的信用评级主要分析如下：

规模方面，美的置业自成立以来根植于佛山房地产市场，同时借助邯郸、株洲和贵阳作为公司实际控制人同一控制下企业美的控股有限公司（以下简称“美的控股”）国内重要的生产基地和物流基地的优势，聚焦上述城市进行深耕，在区域内形成很强的竞争优势；同时，公司持续扩大全国布局，近年来其房地产销售面积和销售金额以及资产规模均呈快速增长态势，并且较大规模的已售待结算资源可为公司未来业绩形成较好保障。营运能力方面，公司住宅产品已形成较为成熟、差异化定位的产品系列，同时秉承了美的制造业的工业精神和精细化管理模式，累积了丰富的项目开发经验，开发速度明显加快。土地储备方面，公司凭借多样化的拿地方式，土地储备大幅增长，区域布局日趋分散，为其未来业绩提供了有力保障。多元化方面，公司近年来在坚持区域深耕，适时面向全国的发展战略，目前已形成了广东、贵州、湖南、江西、浙江、江苏、河北、四川、辽宁及安徽等 10 余省 40 余个城市的布局。经营效率方面，近年来公司不断加快开工及销售结转节奏，新开工、竣工量及在建规模持续增长。财务政策及实力方面，公司股东 2017 年及 2018 年分别增资 84 亿元和 68 亿元，进一步充实公司自有资本实力，财务杠杆水平持续下降。其他定性因素方面，公司母公司美的置业控股有限公司于 2018 年 10 月在香港联交所上市，加之公司与多家商业银行以及信托等非银行金融机构保持良好的合作关系，融资渠道较为广泛、畅通；此外，公司实际控制人同一控制下企业美的控股综合实力雄厚，公司作为“美的”旗下房地产业务最重要的运营主体，在品牌、资金、产业协同等方面能够获得美的控股的较大支持。

在评级过程中，中诚信国际也考虑了美的置业未来或面临较大的资本支出压力等因素可能对公司业务运营和整体信用水平的影响。另外，中诚信国际也将中国经济及房地产市场市场环境变化等经营环境因素纳入了美的置业的评级考虑。

综上，中诚信国际根据中诚信国际中国房地产（住宅）行业评级方法进行指标选取及级别映射，对美的置业主体及相关债券进行信用评级，基于合理性和审慎性原则，中诚信国际信用评级委员会最终授予美的置业主体及相关债券债项级别 AAA，信用评级过程符合独立、客观、公正原则，并遵守了相关监管制度



的规定。

十、本期债券采用无担保的形式发行，在本期债券发行时，发行人已根据现时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本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、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。2017-2019 年度，发行人合并口径营业收入分别为 163.78 亿元、300.72 亿元、384.72 亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 27.03 亿元、44.49 亿元和 47.56 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 19.73 亿元、30.05 亿元和 32.32 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为-18.28 亿元、-117.57 亿元和 30.14 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。

十三、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 86.91%、84.18%、85.67%和 85.16%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 49.06%、48.70%、48.47%和 45.31%。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。随着发行人业务规模的增长，需要资金量增加，导致发行人整体负债上升。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。

十四、截至 2020 年 3 月末，发行人有息债务余额为 5,857,418.70 万元，其中短期借款为 29,000.00 万元，一年内到期的非流动负债为 1,185,632.20 万元，长期借款（非一年内到期）为 4,051,101.51 万元，应付债券（非一年内到期）为 591,685.00 万元。如果以 2020 年 3 月 31 日为起始日，发行人有息债务在第一个



年度内到期的有 1,214,632.20 万元，在第二个年度内到期的有 1,528,351.01 万元，在第三个年度内到期的有 2,604,774.81 万元。前三个年度内累计将到期的有息债务为 5,347,758.02 万元，占发行人全部有息债务的 91.30%，发行人需要在未来三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。

十五、发行人报告期内各期末其他应收款（不含应收利息、应收股利）金额较大，分别为 1,633,320.24 万元、2,141,774.07 万元、3,943,676.34 万元和 3,486,600.20 万元，占总资产的比例分别为 14.28%、11.42%、14.92%和 13.10%。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。

十六、截至 2019 年，公司存货、货币资金及固定资产等受限资产合计 4,641,117.52 万元，占总资产比重为 17.55%，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。

十七、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。

十八、截至 2019 年 12 月 31 日，公司及合并范围内子公司为非合并范围关联方提供担保共计 70 笔，总金额为 71.11 亿元人民币。其中，常州市美辉房地产发展有限公司、常州市美茂房地产发展有限公司、佛山市三水区擎美房地产有限公司、佛山市顺德区悦美房产有限公司、合肥金骏美合房地产开发有限公司、江门市雅新房地产开发有限公司、金华市瑞盈房地产有限公司、九江金晨房地产开发有限公司、南昌市地美房地产开发有限公司、南京美业房地产发展有限公司、南宁市美旭房地产开发有限公司、徐州碧城房地产开发有限公司、徐州联城住宅工业科技发展有限公司、重庆金美碧房地产开发有限公司、重庆金美圆房地产开发有限公司，最近一年末所有者权益足已覆盖公司担保金额，因此不存在代偿风险。佛山市高明区美玖房地产开发有限公司、佛山市骏隆房地产有限公司、佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司、邯郸市美融房地产开发有限公司、邯郸市荣丰房地产开发有限公司、江门市美顺房地产开发有限公司、江西省飞鸿置业有限公司、南京弘利房地产开发有限公司、南通美弘房地产有限公司、天津和通房地产开发有限公司、重庆美科房地产开发有限公司、重庆西联锦房地产开发有限公司、舟山市瑞云房地产开发有限公司，最近一年末所有者权益不足以覆盖公司担保金额，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。



十九、截至 2019 年 12 月 31 日，公司借款余额为 512.07 亿元，较 2018 年末经审计借款余额 452.76 亿元增加 59.31 亿元，当年累计新增借款金额占 2018 年末经审计净资产 296.67 亿元的 19.99%。其中，银行贷款余额较其 2018 年末余额 236.42 亿元增加 99.56 亿元；企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持专项计划余额较其 2018 年末余额 79.80 亿元增加 36.23 亿元；委托贷款、融资租赁借款、小额贷款余额较其 2018 年末余额 24.96 亿元减少 24.96 亿元；其他借款余额较其 2018 年末余额 111.58 亿元减少 51.52 亿元。以上新增借款均为公司正常生产经营所需，随着公司房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的负债规模可能进一步上升。如果公司持续融资能力受限或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

二十、2019 年 10 月 28 日，美的置业集团有限公司下属公司位于贵阳市观山湖区的的美的广场项目施工工地发生一起地下室坍塌事故，造成 8 人死亡、2 人受伤。

2019 年 10 月 30 日，美的置业集团有限公司发布《美的置业集团有限公司关于下属项目工地发生生产安全事故的公告》（以下简称“《公告》”），公告内容为：2019 年 10 月 28 日，美的置业集团有限公司下属子公司贵阳国龙置业有限公司（以下简称“贵阳国龙公司”）的施工工地发生地下停车场局部挡墙垮塌事件，造成 8 人不幸遇难，2 人受伤。

2019 年 10 月 31 日，贵阳市住房和城乡建设局作出《关于对 2019 年“10·28”事故的通报》（以下简称“《通报》”）：2019 年 10 月 28 日 16:20 左右，贵阳市观山湖区美的广场项目 T4 栋及地下室、C2-2 栋商业项目，施工人员进行土方回填和模板支架拆除作业时，发生地下室垮塌，造成 8 死 2 轻伤的较大事故。

《通报》亦要求：（1）项目总承包方、项目公司（含美的西南房地产有限公司）在贵阳市范围内所有工地全面停工整改，将整改情况以书面形式报送贵阳市住建局备查。同时，按照监管权限，逐一对排查出的隐患全部整改闭合后报项目监管机构复查合格后方可进行下道工序施工；（2）对项目公司、项目总承包方、监理单位、项目施工专业承包单位及观山湖区住建局在全市范围内通报批评并对主要负责人进行约谈；（3）启动对项目总承包方、项目施工专业承包单位、监理方的安全生产条件核查程序；（4）项目总承包方、项目施工专业承包单位、监理方暂停参加工程招投标活动等安排，并暂停事故责任单位部分负责人员执业资格等。上述《通报》已明确将本次事故定性为“较大事故”。

事故发生后，发行人作为业主方积极配合救援和政府牵头组织的事故原因调查，目前调查结果尚未公布。截至本募集说明书出具之日，美的置业及贵阳国龙公司未因本次生产安全事故受到刑事处罚或收到相关行政处罚决定书。

截至本募集说明书出具之日，美的西南房地产有限公司在贵阳市的项目均已恢复施工建设与销售。本



次事故未对美的置业日常生产经营产生重大不利影响，美的置业生产经营均正常运行。

二十一、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广一区域、西南区域、沪苏区域和冀豫区域，2019 年上述区域营业收入占比分别为 30.58%、18.80%、10.82%和 10.40%。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。报告期内各期末，公司存货余额分别为 6,759,016.02 万元、12,039,861.70 万元、16,066,923.64 万元和 16,400,248.19 万元，占资产总额的比例分别为 59.11%、64.19%、60.77%和 61.62%。随着公司经营规模的扩大，房地产开发项目不断增加，公司存货规模呈逐年上升趋势。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。**2019 年发行人去库存总体进度为 62%，其中非一、二线城市去库存进度为 62%。目前发行人有部分在建、拟建项目位于三、四线城市，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三、四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，公司上述三、四线城市的业务空间、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。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。

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。2013 年 3 月 1 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》。该通知要求金融机构须严格执行按揭首付款比例及利率方面的信贷政策，并从严审查按揭申请人的背景。对房价上涨过快的城市，中国人民银行当地分支机构可进一步提高第二套住房按揭的贷款利率和首付款比例。消费者购房贷款政策的变化将直接影响了居民财务杠杆的预期与运用，并进而影响居民对商品房的有效需求，从而影响产品的销售。如果未来银行按揭贷款利率继续上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行继续调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对发行人产品销售产生不利影响。

二十二、本期债券发行采取网下面向《管理办法》规定的合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。发行人和簿记管理人将于 2020 年 9 月 11 日（T-1 日）以簿记建档的方式向网下投资者进行利率询价，并根据网下询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人和簿记管理人将于 2020 年 9 月 14 日（T 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

网下发行对象为拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格 A 股证券账户的合格投资者。投资者通过向簿记管理人提交《网下利率询价及申购申请表》的方式参与网下询价申购。

二十三、质押式回购安排：本次公司债券为面向合格投资者公开发行，发行人主体评级 AAA，债项评级 AAA，评级展望为稳定，符合债券质押式回购基本条件。

二十四、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。

二十五、敬请投资者注意本次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。

二十六、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。



二十七、封卷募集说明书中本次债券名称为“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（第五期）”，本期债券为本次债券项下的第五次发行，亦为本次债券于 2020 年的第五次发行，公告募集说明书中明确债券名称为“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）”。本次公司债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：《美的置业集团有限公司 2019 年度第四次董事会决议》、公司与申港证券股份有限公司签订的《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（第五期）之债券持有人会议规则》、《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（第五期）受托管理协议》及公司与申港证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司签订的《美的置业集团有限公司面向合格投资者公开发行公司债券之承销协议》等。



# 目录

释义 .....	15
第一节 发行概况 .....	17
一、本次发行的基本情况及发行条款 .....	17
二、本期债券发行的有关机构 .....	21
三、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	24
四、认购人承诺 .....	24
第二节 风险因素 .....	25
一、本期债券的投资风险 .....	25
二、发行人的相关风险 .....	26
第三节 发行人及本期债券的资信情况 .....	33
一、本期债券的信用评级情况 .....	33
二、信用评级报告的主要事项 .....	33
三、发行人的资信情况 .....	37
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....	43
一、偿债计划 .....	43
二、偿债保障措施 .....	45
三、发行人违约责任 .....	47
第五节 发行人基本情况 .....	50
一、发行人基本资料 .....	50
二、发行人设立、报告期重大资产重组情况和报告期末股东情况 .....	50
三、发行人对其他企业的权益投资情况 .....	61
四、发行人控股股东及实际控制人基本情况 .....	98
五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况 .....	100
六、发行人业务情况 .....	111
七、发行人法人治理和组织机构设置及其运行情况 .....	150
八、公司最近三年违法违规行为的的情况 .....	157
九、公司关联交易情况 .....	157
十、发行人内部管理制度的建立及运行情况 .....	171
十一、发行人资金占用情况 .....	172
十二、发行人的信息披露事务及投资者关系管理 .....	172
第六节 财务会计信息 .....	176
一、最近三年及一期财务报表 .....	176
二、最近三年财务报表合并范围的变化情况 .....	183
三、最近三年主要财务指标 .....	190
四、管理层讨论与分析 .....	193
五、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化 .....	227
六、发行人最近一期末有息债务情况 .....	227
七、发行人最近一期末对外担保情况 .....	228
八、发行人资产抵押、质押和其他限制用途情况 .....	233
九、发行人行政处罚、诉讼及仲裁情况 .....	240
第七节 募集资金运用 .....	256
一、本期债券募集资金规模 .....	256



二、本期债券募集资金运用计划 .....	256
三、募集资金的现金管理 .....	256
四、专项账户管理安排 .....	257
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	258
六、发行人已发行公司债券募集资金使用情况.....	258
七、对本期债券募集资金使用情况在存续期内信息披露的安排.....	268
<b>第八节 债券持有人会议 .....</b>	<b>269</b>
一、债券持有人行使权利的形式 .....	269
二、《债券持有人会议规则》的主要内容 .....	269
三、债券持有人会议决议的生效条件 .....	277
<b>第九节 债券受托管理人 .....</b>	<b>278</b>
一、债券受托管理人及其聘任及受托管理协议签订情况.....	278
二、债券受托管理协议主要内容 .....	279
<b>第十节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>288</b>
<b>第十一节 备查文件 .....</b>	<b>298</b>



## 释义

本募集说明书中，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	证监会以证监许可（2020）【61】号文核准美的置业集团有限公司面向合格投资者公开发行面值总额不超过75亿元的公司债券
本期债券	指	美的置业集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）
本期债券品种一	指	美的置业集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一）
本期债券品种二	指	美的置业集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）（品种二）
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2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）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2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）之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、中山证券有限责任公司
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、中山证券有限责任公司
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体，两者具有同一涵义
控股股东、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	北京大成律师事务所
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	2017年、2018年、2019年及2020年1-3月
募集说明书、本募集说明书	指	《美的置业集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《美的置业集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）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

本募集说明书中，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。



## 第一节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况及发行条款

#### （一）本次债券的发行授权和核准

2019 年 7 月 15 日，公司董事会审议通过了《美的置业集团有限公司面向合格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合格投资者公开发行公司债券相关事宜的议案》，拟公开发行不超过人民币 75 亿元（含 75 亿元）的公司债券。

2020 年 1 月 8 日，经中国证券监督管理委员会《关于核准美的置业集团有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2020]61 号）核准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过人民币 75 亿元（含 75 亿元）的公司债券。

#### （二）本期债券的主要条款

1、 债券名称：美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）。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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一），债券简称“20 美置 07”，债券代码“175135”；本期债券品种二的债券名称为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），债券简称“20 美置 08”，债券代码“175136”。

2、 发行规模：本期债券分为两个品种，总发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），其中品种一和品种二发行规模可互拨，无比例限制。

3、 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。

4、 债券期限：本期债券不超过 5 年（含 5 年），设两个品种。品种一期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、 品种间回拨选择权：发行人和簿记管理人将根据申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，在总发行规模内进行回拨。

6、 发行人调整票面利率选择权：本期债券品种一：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 3 年计息年度末调整本期债券后 2 个计息年度的票面利率。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。本期债券品种二：发行人有权决定是否在本期债券品种二存续



期的第 2 年计息年度末调整本期债券后 2 个计息年度的票面利率。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权：本期债券品种一：发行人在通知本期债券持有人是否调整本期债券品种一票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度后，投资者有权选择将持有的本期债券全额或部分按面值回售给发行人。若投资者行使投资者回售选择权，则本期债券第 3 个计息年度付息日为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本期债券品种二：发行人在通知本期债券持有人是否调整本期债券品种二票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度后，投资者有权选择将持有的本期债券全额或部分按面值回售给发行人。若投资者行使投资者回售选择权，则本期债券第 2 个计息年度付息日为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券品种一、品种二全部或部分回售给发行人的，须于公司通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度之日起 5 个交易日内，通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；若回售登记期投资者未进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述调整。

9、调整票面利率公告及回售登记公告发布日：本期债券品种一：发行人将不晚于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券利率及调整幅度的公告、回售登记事宜的公告（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。本期债券品种二：发行人将不晚于第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券利率及调整幅度的公告、回售登记事宜的公告（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

10、债券利率或其确定方式：本期债券品种一、品种二票面利率均通过簿记建档方式确定。本期债券品种一票面利率在债券存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年的票面利率为本期债券存续期内前 3 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期后 2 年固定不变。本期债券品种二票面利率在债券存续期内前 2 年固定不变，在存续期的第 2 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年的票面利率为本期债券存续期内前 2 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期后 2 年固定不变。

11、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

12、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起



支付。

13、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 9 月 15 日。

14、付息日：本期债券品种一：本期债券品种一的付息日为 2021 年至 2025 年的每年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。若本期债券品种一的投资人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年的每年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。本期债券品种二：本期债券品种二的付息日为 2021 年至 2024 年的每年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。若本期债券品种二的投资人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年的每年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

15、兑付日：本期债券品种一：本期债券品种一的兑付日为 2025 年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若本期债券品种一的投资人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为 2023 年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。本期债券品种二：本期债券品种二的兑付日为 2024 年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若本期债券品种二的投资人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2022 年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

16、计息期限：本期债券品种一：本期债券品种一的计息期限为 2020 年 9 月 15 日至 2025 年 9 月 14 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 9 月 15 日至 2023 年 9 月 14 日。本期债券品种二：本期债券品种二的计息期限为 2020 年 9 月 15 日至 2024 年 9 月 14 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 9 月 15 日至 2022 年 9 月 14 日。

17、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关业务规则办理。

18、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。



19、担保情况：本期债券无担保。

20、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债券。

21、募集资金专项账户银行：上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行、华夏银行股份有限公司佛山分行、交通银行股份有限公司佛山分行。

22、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本公司的长期主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

23、标准质押式回购安排：本期公司债券为面向合格投资者公开发行，发行人主体评级 AAA，债项评级 AAA，评级展望为稳定，符合债券质押式回购基本条件，质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

24、发行对象和配售规则：面向合格投资者公开发行，不向股东优先配售。

25、发行方式：面向合格投资者公开发行。

26、承销方式：由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

27、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。

28、联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司、中山证券有限责任公司。

29、拟上市地：上海证券交易所。

30、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。

### （三）本期债券发行及上市安排

#### 1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2020 年 9 月 9 日。

发行首日：2020 年 9 月 14 日。

预计发行期限：2020 年 9 月 14 日至 2020 年 9 月 15 日。

网下发行期限：2020 年 9 月 14 日至 2020 年 9 月 15 日。

#### 2、本期债券上市安排

本期公司债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期公司债券上市交易的申请，办理有关



上市手续，具体上市时间将另行公告。

## 二、本期债券发行的有关机构

### （一）发行人：美的置业集团有限公司

住 所：广东省佛山市顺德区北滘镇君兰社区诚德路 1 号美的财富广场 4 栋 34 层

办公地址：广东省佛山市顺德区北滘镇君兰社区诚德路 1 号美的财富广场 4 栋 34 层

法定代表人：郝恒乐

联系人：孙若姗

联系电话：0757-26607069

传真：0757-22367838-1867

### （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

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

办公地址：上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

法定代表人：邵亚良

项目负责人：沙博

项目组成员：韩若曦

联系电话：021-20639666

传真：021-20639696

### （三）联席主承销商：

#### 1、国泰君安证券股份有限公司

住 所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 层

法定代表人：贺青



项目负责人：徐磊

项目组成员：周迪、裴佳骏

联系电话：021-38032623

传真：010-59312892

## 2、中山证券有限责任公司

住 所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

办公地址：上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 10 楼

法定代表人：林炳城

项目负责人：张雅婷

项目组成员：徐喆韡、徐倩

联系电话：021-50801138

传真：021-68597087

### （四）发行人律师：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地大厦 D 座 7 层

负责人：彭雪峰

经办律师：张穗霞、林颖怡

联系电话：8610-58137799

传真：8610-58137788

### （五）会计师事务所：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：杭州市江干区钱江新城新业路 8 号华联时代大厦 A 栋 601 室

负责人：余强

经办注册会计师：李勉、熊树蓉



联系电话：0755-86618188

传真：0755-86670908

**（六）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

住 所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

评级人员：周鹏、李昂

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

**（七）募集资金专项账户开户银行：**

**1、上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行**

住 所：佛山市南海区桂城街道灯湖东路 1 号友邦金融中心 2 座首层

负责人：张英豪

联系人：曾志威

联系电话：13690186536

**2、华夏银行股份有限公司佛山分行**

住 所：佛山市禅城区季华五路金海广场 21 楼

负责人：胡海

联系人：黎骏毅

联系电话：18670051656

**3、交通银行股份有限公司佛山分行**

住 所：佛山市佛山市禅城区季华五路 30 号

负责人：林波



联系人：侯兆骏

联系电话：15625989916

**（八）申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住 所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68807813

**（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住 所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

### 三、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

### 四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期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期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、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；

（三）本期债券发行结束后，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。



## 第二节 风险因素

### 一、本期债券的投资风险

#### （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，本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

公司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）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。

#### （五）集中偿付风险

截至 2020 年 3 月末，发行人有息债务余额为 5,857,418.70 万元，其中短期借款为 29,000.00 万元，一年内到期的非流动负债为 1,185,632.20 万元，长期借款（非一年内到期）为 4,051,101.51 万元，应付债券（非一年内到期）为 591,685.00 万元。如果以 2020 年 3 月 31 日为起始日，发行人有息债务在第一个年度内到期的有 1,214,632.20 万元，在第二个年度内到期的有 1,528,351.01 万元，在第三个年度内到期的有 2,604,774.81 万元。前三个年度内累计将到期的有息债务为 5,347,758.02 万元，占发行人全部有息债务的



91.30%，发行人需要在未来三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。

## （六）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。

# 二、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 9,937,703.66 万元、15,789,598.48 万元、22,648,216.15 万元及 22,665,607.77 万元，负债规模随着资产规模的扩张而逐年增长。资产负债率分别为 86.91%、84.18%、85.67% 和 85.16%。公司资产负债率较高，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负债，扣除预收账款的资产负债率分别为 49.06%、48.70%、48.47% 和 45.31%。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 6,759,016.02 万元、12,039,861.70 万元、16,066,923.64 万元和 16,400,248.19 万元，占资产总额的比例分别为 59.11%、64.19%、60.77% 和 61.62%。随着公司经营规模的扩大，房地产开发项目不断增加，公司存货规模呈逐年上升趋势。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-182,790.95 万元、-1,175,749.27 万元、301,400.97 万元和-757,350.85 万元。公司 2017 年经营活动产生的现金流量净额为负，主要系 2017 年公司业务扩张，开发规模扩大导致购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。公司 2018 年经营活动产生的现金流量净额为负，主要系：（1）2018 年较多项目进行土地增值税清算，支付税费较多；（2）2017 年公司收回大部分往来款。如果未来房地产行业不景气，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为负，公司会面临一定的资金压力，从而影响本期债券的偿还。公司 2019 年经营活动产生的现金流量净额为负，主要系日常经营活动产生的资金流出所致。

#### 4、净利润波动的风险

报告期内各期，公司净利润分别为 192,033.65 万元、308,616.63 万元、361,086.71 万元和 22,707.20 万元。如未来房地产行业出现巨大波动，公司土地储备及销售明显下降，将影响发行人的财务数据，从而影响本期债券的偿还。

#### 5、其他应收款较大的风险

发行人报告期内各期末其他应收款（不含应收利息、应收股利）金额较大，分别为 1,633,320.24 万元、2,141,774.07 万元、3,943,676.34 万元和 3,486,600.20 万元，占总资产的比例分别为 14.28%、11.42%、14.92% 和 13.10%。公司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账款回收困难的情况，公司将面临一定资金压力，从而影响本期债券的偿还。

#### 6、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，而且后续开发也需要大量的资金支持。截至 2019 年末，公司在建项目的计容建筑面积达 4,525.68 万平方米，拟建项目的计容建筑面积达 262.09 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 2020 年 3 月 31 日，公司取得银行贷款授信总额度为 1,516 亿元，其中已使用授信额度 906 亿元，尚未使用授信额度为 610 亿元。公司目前处于业务扩张期，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。

#### 7、受限资产占比较高的风险

截至 2019 年末，公司存货、货币资金及固定资产等受限资产合计 4,641,117.52 万元，占总资产比重为 17.55%，主要是公司为融资提供的抵质押担保的土地等，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。



## 8、关联担保代偿风险

截至 2019 年 12 月 31 日，公司及合并范围内子公司为非合并范围关联方提供担保共计 70 笔，总金额为 71.11 亿元人民币。其中，常州市美辉房地产发展有限公司、常州市美茂房地产发展有限公司、佛山市三水区擎美房地产有限公司、佛山市顺德区悦美房产有限公司、合肥金骏美合房地产开发有限公司、江门市雅新房地产开发有限公司、金华市瑞盈房地产有限公司、九江金晨房地产开发有限公司、南昌市地美房地产开发有限公司、南京美业房地产发展有限公司、南宁市美旭房地产开发有限公司、徐州碧城房地产开发有限公司、徐州联城住宅工业科技发展有限公司、重庆金美碧房地产开发有限公司、重庆金美圆房地产开发有限公司，最近一年末所有者权益足已覆盖公司担保金额，因此不存在代偿风险。佛山市高明区美玖房地产开发有限公司、佛山市骏隆房地产有限公司、佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司、邯郸市美融房地产开发有限公司、邯郸市荣丰房地产开发有限公司、江门市美顺房地产开发有限公司、江西省飞鸿置业有限公司、南京弘利房地产开发有限公司、南通美弘房地产有限公司、天津和通房地产开发有限公司、重庆美科房地产开发有限公司、重庆西联锦房地产开发有限公司、舟山市瑞云房地产开发有限公司，最近一年末所有者权益不足以覆盖公司担保金额，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）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、公司策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

美的置业经过多年发展现已形成珠江三角洲经济区、长江三角洲经济区、中国西南经济区、长江中游经济区、华北等重点区域战略布局，包括广东、贵州、河北、江西、云南、江苏、浙江、辽宁、湖南、安徽、四川、重庆、广西、福建、河南、湖北、天津等 14 个省、两个直辖市、一个自治区的 57 个一、二线及强三、四线城市。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同。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珠三角区域、沪苏区域、西南区域和华中区域。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**

2019 年发行人去库存总体进度为 62%，其中非一、二线城市去库存进度为 62%。目前发行人有部分在建、拟建项目位于三、四线城市，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三、四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，公司上述三、四线城市的业务空间、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。

## **10、新型肺炎疫情对盈利及流动性影响的风险**

新型肺炎疫情成为 2020 年春节前后市场最为关心的话题。此次疫情对房企造成了一定的影响，一方面项目建设速度放缓，另一方面多数房企暂时停止了售楼处的活动，待疫情过后再行恢复。因此，在项目建设及销售回款等方面均受到了一定的影响。如若未来疫情进一步持续，将对企业的盈利及流动性产生一定的影响。

### **（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 2020 年 3 月末，公司拥有 277 家子公司、75 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。2013 年 3 月 1 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》。该通知要求金融机构须严格执行按揭首付款比例及利率方面的信贷政策，并从严审查按揭申请人的背景。对房价上涨过快的城市，中国人民银行当地分支机构可进一步提高第二套住房按揭的贷款利率和首付款比例。消费者购房贷款政策的变化将直接影响了居民财务杠杆的预期与运用，并进而影响居民对商品房的有效需求，从而影响产品的销售。如果未来银行按揭贷款利率继续上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行继续调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对发行人产品销售产生不利影响。

##### 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。



### 第三节 发行人及本期债券的资信情况

#### 一、本期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，本期债券的信用等级为 AAA。

#### 二、信用评级报告的主要事项

##### 1、信用评级结论及标识所代表的涵义

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。

##### （1）优势

1）公司实际控制人及其同一控制下企业美的控股实力较为雄厚，能够为公司提供品牌及资金支持。美的控股目前已形成集家电制造、机器人与自动化系统、房地产开发、金融、物流等产业的综合性企业集团，具有突出的综合实力，在品牌及资金等方面能够给予美的置业较大支持；

2）差异化产品定位及精细化管理。公司住宅产品已形成了较为成熟、差异化定位的产品系列，能够较为全面地满足市场需求，同时公司在房地产开发过程中秉承美的制造业的工业精神和精品理念，凭借精细化管理在区域内建立了良好口碑；

3）区域深耕优势持续保持，土地储备布局亦有所分散优化。公司房地产开发业务坚持区域聚焦，适时面向全国的发展战略，在佛山、贵阳、邯郸和株洲等深耕区域建立了很强的品牌影响力和竞争优势。同时，公司亦加大了对广东、沪苏、浙江、川渝、湖南等区域内具有经济发展潜力的城市拓展，土地储备规模得到扩充且区域布局有所分散优化；

4）销售业绩快速增长。近年来公司项目获取力度及推盘节奏加快，可售资源持续增加，同时受益于公司差异化的产品定位和精细化管理在深耕区域内建立的品牌优势，带动其整体销售金额的不断攀升，近三年其签约销售金额复合增长率为 48.05%；

5）流动性来源充足。公司销售回款对债务的覆盖程度较好，并具有较为充足的未使用授信额度，同时其母公司美的置业控股有限公司（以下简称“美的置业控股”）为香港联交所上市公司，公司内在及外在流动性来源均较为充足。

##### （2）关注



1) 房地产行业政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求；

2) 未来资本支出压力较大。近年来随着公司业务规模的扩张，公司拟建在建项目持续推进，且公司维持较大规模的新增土地储备需求，未来或面临较大的资本支出压力。

## 2、跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别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。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期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，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际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。

中诚信国际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中诚信国际网站（[www.ccxi.com.cn](http://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，中诚信国际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。

## 3、近三年主体评级差异情况

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次评级结果存在差异。

美的置业集团有限公司于 2018 年 9 月 14 日面向合格投资者公开发行总额为 10 亿元人民币的公司债券，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《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）信用评级报告》（东方金诚债评字【2018】054 号）及联合信用评级有限公司《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）信用评级报告》（联合【2018】501 号）的评级结果，发行人主体评级为 AA+。

美的置业集团有限公司于 2018 年 12 月 28 日面向合格投资者公开发行总额为 10 亿元人民币的公司债券，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《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）信用评级报告》（东方金诚债评字【2018】553 号）及联合信用评级有限公司《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）信用评级报告》（联合【2018】1913 号）的评级结果，发行人主体评级为 AA+。

美的置业集团有限公司于 2019 年 1 月 28 日面向合格投资者非公开发行总额为 30.6 亿元人民币的公司债券，根据联合信用评级有限公司《美的置业集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》（联合【2018】1865 号）的评级结果，发行人主体评级为 AA+。

美的置业集团有限公司于 2019 年 2 月 27 日面向合格投资者公开发行总额为 10 亿元人民币的公司债券，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《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）信用评级报告》（东方金诚债评字【2019】100 号）及联合信用评级有限公司《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）信用评级报告》（联合【2019】210 号）的评级结果，发行人主体评级为 AA+。

根据 2019 年 6 月 24 日东方金诚国际信用评估有限公司出具的《美的置业集团有限公司主体及相关债项 2019 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字[2019]199 号）及 2019 年 6 月 20 日联合信用评级有限公司出具的《美的置业集团有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》（联合[2019]1282 号）、《美的置业集团有限公司非公开发行公司债券 2019 年跟踪评级报告》（联合[2019]1283 号）的评级结果，发行人主体评级为 AA+。

根据 2020 年 5 月 27 日联合信用评级有限公司出具的《美的置业集团有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》（联合[2020]1000 号）及《美的置业集团有限公司非公开发行公司债券 2020 年跟踪评级报告》（联合[2020]1001 号），发行人发行的上述“18 美置 01”、“19 美置 01”、“19 美置 02”、“19 美的 01”最新债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AAA。

上述公司债券联合信用给予的最新主体评级结果与本次主体评级结果一致，东方金诚给予的主体评级结果与本次主体评级结果存在差异。

#### 4、评级结果差异说明

根据中诚信国际出具的说明，中诚信国际给予美的置业长期信用等级“AAA”，评级展望为“稳定”的原因如下：

美的置业是以住宅开发及销售为主要业务的房地产企业，近三年来房地产销售收入占营业收入比重保持在 95%以上。根据中诚信国际中国房地产（住宅）行业评级方法，销售型的房地产企业是指近三年房地产销售收入超过其营业收入 50%的房地产企业，因此美的置业符合该评级方法的适用范围，中诚信国际主要依据该评级方法对美的置业进行了评级标准和评级参数的选择。

中国销售型房地产行业受宏观经济波动周期性影响较大，并容易受到行业宏观调控政策的影响。同时，



由于区域经济发展程度以及城镇化进程的差异，中国房地产企业还具有较为明显的区域性差异特征。此外，房地产是典型的资本密集型行业，房地产企业在土地储备及后续项目建设中对资金的需求较大，并对财务杠杆的使用较为依赖。对杠杆使用的依赖决定了销售型房地产企业必须实现有效的资产周转、较为充足的盈利空间以及较强的现金流平衡能力才能克服较高杠杆带来的还本付息压力。

结合房地产行业的以上特征，中诚信国际认为具有规模优势及较高品牌知名度，且区域布局合理的房地产企业能够更好地抵御经济周期性波动及行业宏观调控政策的影响，而杠杆比例低、资产周转效率高、盈利能力强、获现能力对债务利息支出覆盖充分、资本支出压力小且外部流动性充足的房地产企业具有更低的财务风险。综合以上，我们将影响销售型房地产企业信用质量的因素划分为规模、营运能力、经营效率、财务政策及实力及定性因素等方面，并针对性地选择了次级指标对以上因素进行衡量。

主要评级因素及次级指标

重要因素	次级指标
规模	上一年末总资产
	上一年末合同销售金额
	近三年平均预收账款/营业总收入
营运能力	上一年新增土地储备金额/合同销售金额
	近三年累计竣工量/本级资质要求的最低竣工量
	多元化
经营效率	近三年平均 EBIT/营业收入
	近三年平均存货周转率
财务政策及实力	上一年末总资本化比率
	近三年平均 FFO/总债务
	近三年平均 FFO/利息支出
定性因素	外部支持
	公司治理

中诚信国际美的置业信用评级项目组（以下简称“项目组”）对美的置业的拿地策略、项目布局、开发模式及流程、成本管控、营销体系、财务管理、投融资情况及未来发展战略进行了深入了解，同时根据美的置业提供的业务运营及财务资料，进行了细致的整理和分析，并依据中诚信国际中国房地产（住宅）行业评级方法，进行了相应指标选取和级别映射。经过初稿撰写、公司内部三级审核及信用评级委员会上会流程，中诚信国际确定美的置业的主体及相关债券级别，并出具评级报告。

中诚信国际对此次美的置业的信用评级主要分析如下：

规模方面，美的置业自成立以来根植于佛山房地产市场，同时借助邯郸、株洲和贵阳作为公司实际控制人同一控制下企业美的控股有限公司（以下简称“美的控股”）国内重要的生产基地和物流基地的优势，聚焦上述城市进行深耕，在区域内形成很强的竞争优势；同时，公司持续扩大全国布局，近年来其房地产销售面积和销售金额以及资产规模均呈快速增长态势，并且较大规模的已售待结算资源可为公司未来业绩



形成较好保障。营运能力方面，公司住宅产品已形成较为成熟、差异化定位的产品系列，同时秉承了美的制造业的工业精神和精细化管理模式，累积了丰富的项目开发经验，开发速度明显加快。土地储备方面，公司凭借多样化的拿地方式，土地储备大幅增长，区域布局日趋分散，为其未来业绩提供了有力保障。多元化方面，公司近年来在坚持区域深耕，适时面向全国的发展战略，目前已形成了广东、贵州、湖南、江西、浙江、江苏、河北、四川、辽宁及安徽等 10 余省 40 余个城市的布局。经营效率方面，近年来公司不断加快开工及销售结转节奏，新开工、竣工量及在建规模持续增长。财务政策及实力方面，公司股东 2017 年及 2018 年分别增资 84 亿元和 68 亿元，进一步充实公司自有资本实力，财务杠杆水平持续下降。其他定性因素方面，公司母公司美的置业控股有限公司于 2018 年 10 月在香港联交所上市，加之公司与多家商业银行以及信托等非银行金融机构保持良好的合作关系，融资渠道较为广泛、畅通；此外，公司实际控制人同一控制下企业美的控股综合实力雄厚，公司作为“美的”旗下房地产业务最重要的运营主体，在品牌、资金、产业协同等方面能够获得美的控股的较大支持。

综上，中诚信国际根据中诚信国际中国房地产（住宅）行业评级方法进行指标选取及级别映射，对美的置业主体及相关债券进行信用评级，基于合理性和审慎性原则，中诚信国际信用评级委员会最终授予美的置业主体及相关债券债项级别 AAA，信用评级过程符合独立、客观、公正原则，并遵守了相关监管制度的规定。

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2020 年 3 月 31 日，公司取得银行贷款授信总额为 1,516 亿元，其中已使用授信额度 906 亿元，尚未使用授信额度为 610 亿元。

#### （二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，未发生严重违约情况。

#### （三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年，发行人发行的债券或债务融资工具无逾期支付情况发生。

截至本募集说明书签署日，发行人累计已发行未到期的公开发行公司债券 125 亿元、非公开发行公司债券 30.60 亿元，具体情况如下：

1、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，且截至本募集说明书签署日已发行的公司债券情况如下：

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 公开发行公司债券	16 美 的债	112310.SZ	2016/1/4	2019/1/5	-	4.28%	无
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	10 亿元	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	10 亿元	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	10 亿元	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	17 亿元	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	13 亿元	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	14.4 亿元	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



							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	9.84 亿 元	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	6.00 亿 元	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	4.00 亿 元	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	15.00 亿 元	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	15.76 亿 元	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

注：16 美的债已于 2019 年 1 月 5 日到期兑付。

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”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。

报告期内面向合格投资者公开发行公司债券的付息兑付情况：“16 美的债”债券到期日及兑付兑息日为 2019 年 1 月 7 日，公司已完成本息兑付。“18 美置 01”起息日为 2018 年 9 月 17 日，公司已于 2019 年 9 月 17 日完成第一次付息兑付；“19 美置 01”起息日为 2019 年 1 月 2 日，公司已于 2020 年 1 月 2 日完成第一次付息兑付；“19 美置 03”起息日为 2019 年 7 月 4 日，公司已于 2020 年 7 月 4 日完成第一次付息兑付；“19 美置 04”起息日为 2019 年 8 月 5 日，公司已于 2020 年 8 月 5 日完成第一次付息兑付。“20 美置 01”、“20 美置 02”、“20 美置 03”、“20 美置 04”、“20 美置 05”、“20 美置 06”截至本募集说明书出具日，均未到付息日，尚无本息兑付义务。

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”发行人主体评级为 AAA。

## 2、非公开发行公司债券

截至本募集说明书签署日，公司已发行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	已到期兑付	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	已到期兑付	合格投资者
美的置业集团 有限公司 2018 年非公开发行	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	深圳证 券交易 所	2020 年 5 月 25 日已提前完成兑付	合格投资者中的机构



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。			投资者
美的置业集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）	19 美的 01	114432.SZ	2019/1/28	2022/1/28	30.60	5.30	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	2020 年 1 月 28 日已支付 2019 年 1 月 28 日至 2020 年 1 月 28 日的债券利息	合格投资者中的机构投资者

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。

债券主体评级情况：上述尚在存续的公司债券中，19 美的 01 联合信用给予的最新主体评级为 AAA。

3、公司所有在证券交易所、全国中小股份转让系统挂牌转让，且截至本募集说明书签署日已发行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	偿还情况
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	121,000.00	7.20	AAA	已结清
	美的 01B	139038.SZ	2018/7/31	2020/7/31	49,000.00	7.80	AA+	已结清
	美的 01 次	139039.SZ	2018/7/31	2020/7/31	9,000.00	-	-	已结清

#### （四）本次债券发行后的累计公司债券余额及占发行人最近一年净资产的比例

如发行人本次申请发行的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人累计公开发行最高债券余额为人民币 135 亿元，占本公司截至 2020 年 3 月 31 日未经审计的净资产（合并报表所有者权益合计）的比例为 34.18%，未超过发行人最近一期末净资产的 40%。

#### （五）报告期主要财务指标

财务指标	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	1.39	1.37	1.42	1.51
速动比率	0.47	0.49	0.48	0.59
资产负债率	85.16	85.67	84.18%	86.91%
财务指标	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数	0.49	1.44	1.75	1.72
债务偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%



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



## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### 一、偿债计划

#### （一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一付息日为 2021 年至 2025 年的每年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若本期债券品种一的投资人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年的每年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券品种二付息日为 2021 年至 2024 年的每年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若本期债券品种二的投资人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年的每年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

2、本期债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳有关税金由投资者自行承担。

#### （二）本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。本期债券品种一的本金兑付日为 2025 年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2023 年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券品种二的本金兑付日为 2024 年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券品种二存续期的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2022 年 9 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

2、本期债券本金的偿付通过债券登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。



### （三）具体偿债安排

#### 1、偿债资金的主要来源

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。报告期内各期，发行人合并口径营业收入分别为 1,637,754.33 万元、3,007,194.69 万元、3,847,193.94 万元和 491,688.78 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 197,259.56 万元、300,535.58 万元、323,248.70 万元和 30,851.92 万元；发行人经营活动产生的现金流入分别为 4,405,209.41 万元、5,064,537.21 万元、7,666,343.82 万元和 1,351,722.84 万元，经营活动产生的现金流出分别为 4,588,000.36 万元、6,240,286.48 万元、7,364,942.85 万元和 2,109,073.69 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-182,790.95 万元、-1,175,749.27 万元、301,400.97 万元和-757,350.85 万元。发行人 2017 年经营活动产生的现金流量净额为负，主要系 2017 年公司业务扩张，开发规模扩大导致购买商品、接受劳务支付的现金增加所致；2018 年经营活动产生的现金流量净额为负，主要系：（1）2018 年较多项目进行土地增值税清算，支付税费较多；（2）2017 年公司收回大部分往来款。2019 年经营活动产生的现金流量净额为正。对照同行业同期其他房地产公司情形，这并非个例，符合房地产行业的特点。发行人将针对市场情况相应调整策略，严控经营风险，并加大销售去存货力度，保证现金流的充足。此外，发行人还可根据债券偿还本息的时间合理安排开发项目及项目的开发进程，在债券偿还本息前期通过对众多项目中的部分楼盘进行结算，获取超过到期本息金额的现金流，以保证本期债券的按期还本付息。

#### 2、偿债应急保障方案

发行人资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人合并口径下流动资产分别为 24,916,661.14 万元及 24,851,604.84 万元，公司流动资产明细构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产 比重	金额	占总资产 比重
货币资金	2,579,424.11	9.69%	2,600,661.22	9.84%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	7932.66	0.03%	6814.86	0.03%
应收账款	82,224.59	0.31%	142,927.13	0.54%
预付款项	198,204.71	0.74%	162,231.24	0.61%
应收利息	-	-	-	-



其他应收款	3,486,773.02	13.10%	3,945,314.62	14.92%
存货	16,400,248.19	61.62%	16,066,923.64	60.77%
其他流动资产	2,096,797.57	7.88%	1,991,788.42	7.53%
<b>流动资产合计</b>	<b>24,851,604.84</b>	<b>93.37%</b>	<b>24,916,661.14</b>	<b>94.25%</b>

截至 2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人货币资金分别为 2,600,661.22 万元及 2,579,424.11 万元，该部分资金具有较强的流动性。其中 2019 年末受限货币资金总额为 22,960.08 万元，扣除受限部分资金后可及时用于本期债券的偿债资金。

截至 2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人其他应收款（不含应收利息、应收股利）分别为 3,943,676.34 万元和 3,486,600.20 万元，主要为应收关联方款项和应收土地保证金。应收土地保证金将用于在土地取得后抵作土地价款，若未能取得土地，则该部分保证金将退回发行人。若发行人出现预期不能偿还本期债券的情形时，则可以放缓或停止取得部分土地，相应地收回部分保证金款项，以筹措偿债资金。

此外，若发生偿债资金不足的情况，发行人将通过变现存货来获得必要的偿债资金。截至 2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人存货分别为 16,066,923.64 万元及 16,400,248.19 万元，占流动资产 60%以上。发行人存货主要包括开发房地产项目所产生的开发成本、拟开发土地和开发产品。其中占比较大的是开发成本，包括在建项目开发用土地及已投入的成本、已获预售证尚未预售项目的成本以及已预售项目的成本。若发生偿债资金不足的情况，除已预售项目和设定抵押的资产外，发行人将处置部分开发用土地和在建项目，以获取现金回款，筹措偿债资金。

截至 2019 年 12 月末，发行人共有账面价值 4,471,006.38 万元的土地等资产用于抵押，详见本募集说明书“第六节财务会计信息”之“八、发行人资产抵押、质押和其他限制用途情况”，该部分资产解除抵押后方可变现以筹措偿债资金。

## 二、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本次债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本次债券安全付息、兑付的保障措施。

### （一）制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人按照《管理办法》制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

### （二）聘请债券受托管理人

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》聘请了本次债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管



理协议》。在本次债券存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第九节债券受托管理人”。

### （三）设立专门的偿付工作小组

本公司指定财务资金中心等相关部门的人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本次债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务预算中落实本次债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。

### （四）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》相关要求、《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

### （五）开立专项账户及签订资金监管协议

#### 1、资金专项账户

发行人将在上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行、华夏银行股份有限公司佛山分行、交通银行股份有限公司佛山分行开立本期债券资金专项账户，用于募集资金接收、存储、划转和兑息、兑付资金归集，并与上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行、华夏银行股份有限公司佛山分行、交通银行股份有限公司佛山分行、申港证券股份有限公司签订《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）募集资金及偿债资金监管协议》，委托监管人、债券受托管理人对该专项账户进行监管。

#### 2、募集资金的存储和支取

发行人在成功发行本期债券后，需将全部募集资金划入专项账户，接受监管人和债券受托管理人对募集资金的监管。发行人保证募集资金的用途和流向符合本募集说明书的规定。

#### 3、资金专项账户的管理

债券受托管理人依据有关规定对募集资金使用情况进行监督，可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

#### 4、偿债保障金的提取和划转

发行人应当在债券付息日五个交易日前，将应付利息全额存入专项账户；在债券到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等，下同）【十】个交易日前，将应偿付或可能偿付的债券本息的百分之【二十】存入专项账户，并在到期日【三】个交易日前，将应偿付或可能偿付的债券本息全额存入专项账户。

发行人应在债券付息日或兑付日前【五】个交易日向监管人发出加盖相关账户预留印鉴的划款指令，监管人应根据发行人的划款指令，在本次债券付息日或兑付日前【三】个交易日将当期应付的利息/本息划转至本次债券登记结算机构指定的账户。



### （六）发行人承诺

根据公司于 2019 年 7 月 15 日出具的董事会会议决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，采取如下特别偿债措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资，收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调停或停发董事和高级管理人员的奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

## 三、发行人违约责任

当发行人未按约定偿付本期债券本息，或发生其他违约情况时，发行人应当承担违约责任，其承担的违约责任范围包括本期债券本金及利息、违约金（发行人按延期支付金额乘以每日万分之一的罚息率向投资者支付违约金）、损害赔偿金、实现债权的费用以及其他应支付的费用。债券受托管理人将代表债券持有人向发行人进行追索；如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。具体条款如下：

### （一）违约情形

1、以下事件构成本期债券项下的违约事件：

(1) 本期债券到期未能偿付应付本金；

(2) 未能偿付本期债券的到期利息；

(3) 发行人不履行或违反本协议约定，在其资产、财产或股权上设定担保权利以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其所有或实质性的资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

(4) 发行人不履行或违反本协议项下的其他任何承诺（上述（1）到（3）项违约情形除外），且经债券受托管理人书面通知，或经持有本期债券表决权总数 10% 以上的债券持有人书面通知，该种违约情形自收到通知之日起持续三十个工作日仍未消除；

(5) 在本期债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(6) 发行人发生未能清偿到期银行借款本金和/或利息，以及其他到期债务的违约情况；



(7)发行人丧失清偿能力、被法院指定接管或已开始相关的诉讼程序；

(8)未按照约定履行完毕担保财产的登记手续（如有）；

(9)在本期债券存续期内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

2、债券受托管理人预计违约事件可能发生，可以行使以下职权：

(1)要求发行人追加担保；

(2)预计发行人不能偿还债务时，依法申请法定机关采取财产保全措施；

(3)及时报告全体债券持有人，按照债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；

(4)及时报告中国证监会当地派出机构及相关证券交易所。

3、本次债券违约时的加速清偿的救济措施

（1）加速清偿的宣布

如果《债券受托管理协议》下的违约事件发生且一直持续五个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

1) 向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行计算的复利；

2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

3) 债券持有人会议同意的其他措施。

（3）其他救济方式



如果发生违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经代表未偿还本期债券本金总额 50% 以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取包括诉讼、仲裁在内的任何可行的法律救济方式收回未偿还本期债券的本金和利息。

## （二）法律适用和争议解决

《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。《债券受托管理协议》项下所产生的或与协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如未能通过协商解决有关争议，则协议任一方有权向上海仲裁委员会提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在上海，仲裁裁决是终局的，对《债券受托管理协议》各方均具有法律约束力。



## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人基本资料

公司名称	美的置业集团有限公司
法定代表人	郝恒乐
成立日期	1995 年 1 月 13 日
注册资本	380,749.3668 万元
实缴资本	319,149.4668 万元
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
邮编	528311
信息披露事务负责人	林戈
电话	0757-26607214
联络人	孙若姗
电话	0757-26607069
传真	0757-22367838-1867
所属行业	房地产业
企业类型	民营企业
统一社会信用代码	914406066176547680
经营范围	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）

### 二、发行人设立、报告期重大资产重组情况和报告期末股东情况

#### （一）发行人设立及最近三年实际控制人变化情况

##### 1、发行人设立及股权演变

##### （1）初始设立

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%	——

## （2）发行人设立后的股权演变

### 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 万美元的价格转让给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 1,086.4 万美元，威尚房产出资 33.6 万美元。威灵房产的投资总额仍为 2800 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 3,026.4 万美元，佛山美的出资 93.6 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 93.6 万美元，FUSID COMPANY LIMITED 认缴 3,026.4 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 201600058”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 61,599.9 万元，则美的建业予以补足，若实缴日折算金额多于人民币 61,599.9 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 201700464”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 2,895,422,725.3 元，累计实收资本人民币 2,279,423,725.3 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		<b>2,895,422,725.30</b>	<b>2,279,423,725.30</b>	<b>100.00%</b>	——

## 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 201800049”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 201800394），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		<b>2,895,422,725.30</b>	<b>100.00%</b>	——

#### 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 201800741），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		<b>3,807,493,668.30</b>	<b>3,191,494,668.30</b>	<b>100.00%</b>	——

#### 15) 住所及经营范围变更

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》。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）。

#### （3）发行人的名称变更

1) 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”。

2) 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”。

3) 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”。

4) 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”。

#### 2、最近三年内实际控制人的变化



截至本募集说明书签署日，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。

## （二）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。

## （三）发行人前十大股东情况

截至本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		<b>380,749.3668</b>	<b>319,149.4668</b>	<b>100.00%</b>

## 三、发行人对其他企业的权益投资情况

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人对其他企业的权益投资情况如下所示：

### （一）子公司情况

单位：万元

序号	公司全称	注册资本（万元）	主营业务	持股比例	持股关系
1	佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	50.00	投资咨询服务。（以上不含《外商投资产业指导目录》中限制及禁止类项目。）（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
2	宁波顺居房地产经纪有限公司	1,000.00	房地产经纪，广告设计、制作、代理、发布，商务信息咨询。（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）	100%	直接
3	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	300,000.00	投资管理、投资咨询。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）	100%	直接
4	茂名市电白区美粤建筑工程有限公司	1,000.00	房屋建筑工程、机电安装工程、市政园林施工工程、地基及基础工程、土石方工程、建筑装修工程（以上项目须凭资质证经营）	100%	直接
5	宁波梅山保税港区悦宁企业管理咨询有限公司	300,000.00	企业管理咨询。（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）	51%	直接



6	广东联城住工装备信息科技有限公司	1,000.00	建筑工程技术及应用研究；建筑用新材料、新工艺、新技术、新产品的研发、生产及销售；建筑工程检测服务；智能装备、机械装备、自动化生产线、智能仓储物流设备的研发、设计、生产与销售；智能制造软件的研究、开发、销售、信息化服务；从事建筑工业化领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让以及工程项目咨询服务；及上述产品的进出口业务（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）	100%	直接
7	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（涉及行政许可证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）	100%	直接
8	佛山市顺德区捷高房产有限公司	20,000.00	房地产开发、销售。 （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
9	佛山市名胜投资有限公司	17,000.00	对房地产业进行投资；房地产开发、销售。 （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
10	佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	42,755.22	房地产经营（凭有效的资质证或批准证明经营）；园林绿化建设。（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%	直接
11	佛山市顺德区美的房产有限公司	7,500.00	房地产经营（凭有效的资质证或批准证明经营）；房地产投资、销售；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%	间接
12	佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	20,000.00	房地产开发、销售、租赁服务；对房地产业进行投资；房地产营销策划服务。（经营范围不含《外商投资产业指导目录》规定的禁止或限制类项目，不含法律、行政法规以及国务院决定禁止或应经许可的项目）（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
13	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	10,000.00	房地产经营；房地产营销策划；建筑装饰装修工程。（以上不含《外商投资产业指导目录》中限制及禁止类项目）	100%	间接
14	佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	6,000.00	房地产开发、销售；房地产营销策划；建筑装饰装修工程施工。（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
15	佛山市南海区扬正房地产有限公司	1,000.00	房地产开发经营；自有房地产经营活动；建筑装饰业。（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



16	佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	17,000.00	企业管理服务，人力资源服务（不含劳务派遣）；房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划；建筑装饰装修工程施工。（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）	60%	间接
17	佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	7,946.21	对房地产业投资；物业管理。（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）	56%	直接
18	佛山市顺德区锋域房地产有限公司	1,000.00	房地产开发、销售、租赁服务；房地产营销策划。	100%	间接
19	佛山市顺德区华颐房地产有限公司	1,000.00	房地产开发、销售、租赁服务；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%	间接
20	中山市美锋房地产发展有限公司	1,000.00	房地产开发、经营（不含别墅）、销售、自有物业租赁；房地产销售策划；建筑业（建筑装饰装修工程施工）。（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
21	中山市美昊房地产发展有限公司	1,000.00	房地产开发、经营（不含别墅）、销售、自有物业租赁；房地产销售策划；建筑业（建筑装饰装修工程施工）。（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
22	中山市美耀房地产发展有限公司	1,000.00	房地产开发经营（不含别墅）、自有物业租赁；房地产营销策划；建筑装饰装修工程施工。（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。）	100%	间接
23	佛山市顺德区桂美房产有限公司	1,000.00	房地产开发经营（不含高尔夫球场及别墅的开发建设）；房地产营销策划；建筑装饰装修工程施工。（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
24	佛山市顺德区美畔房产有限公司	2,000.00	房地产开发经营（不含高尔夫球场及别墅的开发建设）；房地产营销策划；建筑装饰装修工程施工。（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
25	佛山市顺德区天美房产有限公司	5,000.00	房地产开发、经营、销售；房地产营销策划；建筑装饰装修工程施工。（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
26	佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	1,000.00	房地产开发、销售、租赁；房地产营销策划；建筑装饰装修工程施工。（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）	70%	间接



27	佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营；房地产营销策划；建筑装饰装修工程施工。（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
28	佛山市南海区诚美房地产开发有限公司	38,310.00	房地产开发经营，建筑装饰装修工程施工，物业租赁。（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%	间接
29	佛山市顺德区安源投资有限公司	1,000.00	对金融业、商业、制造业、房地产业、商务服务业、餐饮和住宿业进行投资及管理；国内商业、物资供销业；房地产开发、经营；股权投资；物业租赁。（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%	间接
30	佛山市顺德区嘉里投资有限公司	100.00	对商业、制造业、房地产业、商务服务业、餐饮和住宿业进行投资及管理；对金融业进行投资；国内商业、物资供销业；房地产开发、经营；房地产中介服务；股权投资；物业租赁。	100%	间接
31	佛山市顺德区金海置业投资有限公司	500.00	对金融业、商业、制造业、房地产业、服务业进行投资；房地产开发、经营；国内商业、物资供销业；物业租赁。	100%	间接
32	佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	500.00	对金融业、商业、制造业、房地产业、服务业进行投资；国内商业，物资供销业；房地产开发和经营；股权投资；物业租赁。	100%	间接
33	广东多丰投资发展有限公司	1,000.00	房地产开发与经营；对房地产业的投资。（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
34	佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司	29,565.82	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）	100%	间接
35	佛山市顺德区益丰房产有限公司	71,000.00	房地产开发、经营；房地产营销策划；建筑装饰装修工程施工。（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。）（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）	50%	直接
36	佛山市顺德区美智房产有限公司	13,000.00	房地产开发经营，房屋租赁，房地产营销策划，承接室内外装饰装修工程，室内装潢及设计。	50%	间接
37	佛山市顺德区森顺房产有限公司	10,000.00	房地产开发、经营、销售；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）	56%	直接



38	广州美峻房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营;市场营销策划服务;	100%	间接
39	佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司	25,000.00	房地产开发、销售;酒店业投资、开发、建设、经营管理。*	70%	间接
40	东莞市美迪房地产发展有限公司	100.00	房地产开发经营、房地产营销策划、建筑装饰装修工程施工。(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)	80%	间接
41	佛山市南海区扬美房地产开发有限公司	1,112.00	房地产开发经营;房地产租赁经营;建筑装饰和装修业。(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)	90%	间接
42	广州美筌房地产发展有限公司	100.00	房地产开发经营;物业管理;房地产中介服务;房地产咨询服务;自有房地产经营活动;园林绿化工程服务;房屋建筑工程施工;室内装饰设计服务;工程环保设施施工;工程围栏装卸施工;土石方工程服务;建筑劳务分包;	60%	间接
43	佛山市禅城区美葆房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发经营;房地产营销策划;建筑装饰装修工程施工。(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
44	惠州市旭美房地产开发有限公司	15,000.00	房地产开发经营(不含别墅类房地产开发项目);房地产营销策划;建筑装饰装修工程施工。(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)	50%	间接
45	广州美凯控股有限公司	100.00	商务服务业(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)	70%	间接
46	佛山市美生房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营;房地产营销策划;建筑装饰装修工程施工。(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)	70%	间接
47	惠州力佳地产有限公司	20,000.00	房地产开发、经营,企业管理咨询,市场营销策划,商务信息咨询,数据存储与处理服务,软件开发,自有房屋租赁,房屋建筑工程,建筑装饰装修工程及设计,景观设计,工程管理服务,物业管理。【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】	34%	间接
48	宁波市梅山蝴蝶海体育休闲发展有限公司	8,000.00	建设、经营体育场馆及附属设施;组织策划各项体育赛事(包括但不限于各项小球赛事)。	85%	间接



49	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	30,000.00	房地产投资、开发、经营、销售、租赁;房地产营销策划; 商务信息咨询。	100%	直接
50	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	10,000.00	房地产投资、开发、经营; 房地产营销策划。【未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务】	100%	间接
51	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	5,000.00	房地产开发、经营。	100%	间接
52	宁波市瑞晨房地产发展有限公司	1,000.00	房地产开发, 房地产投资、经营, 房地产营销策划。	100%	间接
53	宁波市瑞洋房地产发展有限公司	1,000.00	房地产开发、投资、经营; 房地产营销策划。	100%	直接
54	金华市美的房地产发展有限公司	1,000.00	房地产开发经营(凭有效许可证件经营), 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%	间接
55	宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发。(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
56	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发。(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
57	东阳市东铭房地产开发有限公司	20,000.00	房地产开发。(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)	66%	间接
58	宁波市瑞甬房地产发展有限公司	5,000.00	房地产开发经营; 自有房屋租赁; 房地产信息咨询(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)	100%	间接
59	宁波市瑞昇房地产发展有限公司	8,000.00	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
60	金华市瑞麟房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发。(凡涉及前置审批或专项许可证的取得相关有效证件后经营)(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)	50%	间接
61	舟山市瑞海房地产发展有限公司	50,000.00	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)	100%	间接



62	台州市美泰房地产开发有限公司	1,000.00	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
63	台州嘉豪置业有限公司	60,000.00	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)	50%	间接
64	杭州锦澜置业有限公司	70,000.00	房地产开发;旅游项目开发、物业管理、企业管理咨询、商务信息咨询(除证券、期货)、企业形象策划、文化艺术交流活动的组织策划、礼仪服务;室内外装饰工程的设计、施工;电脑图文设计、制作;日用品、电子产品(除电子出版物)、床上用品、化妆品、玩具、工艺品、机械设备、机电设备的批发、零售。(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)	50%	间接
65	杭州璟琇商贸有限责任公司	70,000.00	服务:企业管理咨询,商务信息咨询(除商品中介),文化交流活动策划(除演出及演出中介),礼仪服务,计算机图文设计、制作(除制版),企业形象策划,计算机领域内的技术开发、技术服务、技术咨询;批发、零售:日用百货,电子产品(除电子出版物),床上用品,化妆品,玩具,工艺礼品,机械设备,机电设备(除专控)。(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)	50%	间接
66	宁波市美睿房地产发展有限公司	2,000.00	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)	50%	间接
67	杭州美煜房地产发展有限公司	1,000.00	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)	100%	间接
68	宁波市美翊企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询。(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)	100%	间接
69	宁波市美升企业管理咨询有限公司	100.00	企业管理咨询。(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)	100%	间接
70	金华市美辰房地产开发有限公司	1,000.00	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)	100%	间接
71	金华市美润房地产发展有限公司	1,000.00	房地产开发经营(凡涉及后置审批项目的,凭相关许可证经营,浙江省后置审批目录详见浙江省人民政府官网)(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)	70%	间接



72	佛山市皇朝房地产发展有限公司	5,000.00	房地产开发经营、物业租赁、承接室内外装饰工程。（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）	90%	间接
73	佛山市美的文化旅游发展有限公司	5,000.00	旅游景区投资、开发及管理；景区策划服务；景区规划设计；停车服务；景区广告制作与发布；酒店管理及咨询服务；农业种植；旅游商品开发；日用品零售；园林绿化服务；家政服务；物业管理；房地产中介；室内装修工程设计、施工；会议及展览，培训；机电安装（电力设施及特种设备除外）；持有效审批证件从事公共场所经营（桑拿），餐饮服务，食品流通，烟草制品零售，营业性演出，动物饲养。提供住宿服务；洗衣服务；经营管理及培训（包括游泳、攀岩、射箭）；户外拓展活动组织策划；棋牌服务；会务服务；足浴；水疗 SPA；娱乐场所经营；票务服务。（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）	90%	间接
74	佛山市高明区美的鹭湖酒店管理有限公司	100.00	酒店管理服务，持有效审批证件从事旅馆经营，食品经营，公共场所经营（足浴），会务服务，棋牌服务，清洁干洗服务，旅游业务开发（旅行社业务除外），企业培训、户外拓展活动组织策划。（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）	90%	间接
75	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）。	100%	直接
76	佛山市高明区新江房地产发展有限公司	10,000.00	房地产开发、销售、物业租赁、房地产营销策划服务；承接：室内外装饰工程。（佛山市企业投资准入负面清单中限制类和禁止类项目除外）。（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
77	佛山市高明区美高房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发经营、物业租赁；房地产营销策划服务；承接：室内外装饰工程。（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
78	四会市潮创房地产开发有限公司	2,750.00	房地产开发、销售；房地产管理及信息咨询；以自有资金对外投资；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；企业品牌策划推广；企业形象策划及宣传；市场营销策划服务。（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%	间接
79	江门市美拓房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发、投资、销售；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%	间接



80	肇庆市鼎湖区美肇房地产开发有限公司	5,000.00	房地产投资、开发、经营；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)	50%	间接
81	河源市铜人铜业发展有限公司	900.00	经营养老机构；经营老年人、残疾人和儿童服务机构；老年养生信息咨询；康复辅助器具及老年用品、健身产品、保健食品的研发及销售；住宿、餐饮项目的建设经营管理；房地产开发、销售及运营（高尔夫球场、别墅的建设除外）；花卉生产与苗圃基地的建设、经营。 (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)	60%	间接
82	佛山市高明创晖投资有限公司	1,088.00	投资管理；投资咨询（不含证券、期货投资咨询）；实业投资；小城镇开发建设的策划；招商策划；商业投资、投资理财信息咨询（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目须取得行政许可后方可经营）	60%	间接
83	四会市美会房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营；房地产营销策划。	100%	间接
84	肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	2,000.00	房地产投资、开发、经营；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%	间接
85	江门市美卓房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发、投资、销售；房地产营销策划。	50%	间接
86	阳江市阳东瑞阳置业有限公司	3,000.00	房地产开发、经营；物业管理；销售建筑材料、矿产品（不含国家专营专控产品）。	80%	间接
87	梧州市美骏置业有限公司	2,000.00	房地产开发、经营；对城市改造建设项目与城市基础设施建设项目的投资、建设、经营和管理；对房地产的投资；房地产营销策划；室内外装饰装修工程设计、施工。	100%	间接
88	肇庆市端州区碧桂园房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发、销售；自有物业出租。	34%	间接
89	南宁市美曦房地产开发有限公司	3,000.00	房地产开发经营(凭资质证经营);对房地产业的投资;房地产营销策划、企业管理咨询(以上两项除国家有专项规定外);建筑装修装饰工程专业承包(凭资质证及安全生产许可证在有效期内经营);房屋租赁。	100%	间接



90	河源市嘉正实业投资有限公司	5,000.00	对非金融市场的实业投资；房地产开发、经营；房屋租赁；物业管理；室内装修工程；建筑装修装饰工程；水电安装；消防工程；园林绿化工程；园林景观设计工程；灯光照明工程；市政工程；道路工程；水利工程。(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)	80%	间接
91	肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司	1,000.00	房地产投资、开发、经营；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%	间接
92	阳江市宏阳置业发展有限公司	8,451.67	房地产开发、投资；物业服务；酒店管理；场地租赁；农林业种植与投资、咨询服务；淡水养殖；旅游项目开发；购销；建筑和装修材料、机械设备、酒店用品、体育器械、日用百货、服装皮具、五金制品、电子产品、二手汽车和配件、农产品、木制品、风景树、苗木；国内贸易（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。	60%	间接
93	韶关市武江区美旺房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发；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)	75%	间接
94	茂名市电白区美航房地产开发有限公司	58,300.00	房地产开发、投资、经营；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)	51%	间接
95	茂名市茂南区金晓房地产开发有限公司	64,000.00	房地产开发、经营。承接：室内外装饰、装修工程。(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)	50%	间接
96	江门市美溢房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发、投资、经营；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%	间接
97	江门市美碧房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发、投资、经营；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%	间接
98	佛山市高明区美泽房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营；房地产营销策划（佛山市企业投资准入负面清单中限制类和禁止类项目除外）。(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
99	南宁市美嘉房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营	100%	间接



100	Platinum Years Limited	-	-	100%	间接
101	澳门比华利房地产有限公司	-	-	100%	间接
102	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
103	遵义市美的房地产发展有限公司	15,000.00	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%	间接
104	贵阳美的新时代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%	间接
105	贵阳恒祥房地产开发有限公司	5,100.00	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。章程、协议、申请书记载的经营范围：一般经营项目：房地产开发与经营。※※许可经营项目：（无）。※※※	100%	间接
106	昆明城业房地产有限公司	5,000.00	房地产开发；物业管理（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）	53%	间接
107	云南蓝门子房地产有限公司	15,000.00	进行房地产开发经营四级。*（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）	67%	直接



108	贵阳智兴房地产开发有限公司	2,010.00	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。章程、协议、申请书记载的经营范围：房地产开发、销售。（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
109	遵义市美创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、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%	间接
110	贵阳国龙置业有限公司	30,000.00	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；房屋销售；房屋租赁；房地产营销策划；酒店管理。（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）	90%	间接
111	遵义市美云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、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%	间接
112	遵义市美骏房地产开发有限公司	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。）	51%	间接
113	大理美诏房地产开发有限公司	40,000.00	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）	50%	间接



114	贵阳美的溪居房地产发展有限公司	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、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%	间接
115	昆明美华房地产开发有限公司	1,000.00	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)	80%	间接
116	遵义市美滨房地产发展有限公司	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、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。))	90%	间接
117	遵义市义行房地产开发有限公司	1,667.00	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;装饰、装潢、园林绿化工程;销售:建材、钢材、机械设备。)	70%	间接
118	昆明美邦房地产有限公司	1,000.00	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)	80%	间接
119	昆明美龙置业有限公司	16,000.00	土地开发整理;城市更新改造;房地产开发(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
120	昆明蓝宇置业有限公司	16,000.00	土地开发整理;城市更新改造;房地产开发(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
121	贵阳久泰商业管理有限责任公司	2.00	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。(企业运营管理;商业信息咨询、策划;房地产策划;企业营销策划;广告经营管理;承办会议及商品展览活动;销售:办公用品、办公设备、建材。涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)	100%	间接



122	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,经审批机关批准后先许可(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
123	广东美的物业管理股份有限公司	5,120.00	物业租售代理、管理咨询及服务, 康乐健身服务、商务代理服务、家政服务, 承接环境绿化工程, 销售: 花木; 物业租赁服务; 停车场管理服务; 建筑智能化系统工程, 综合布线系统工程, 计算机网络系统工程, 通讯系统工程, 安全防范系统工程, 停车场管理系统工程, 广播、会议系统工程, 智能化小区综合物业管理系统工程的设计、安装和维护; 零售: 预包装食品(持有有效的食品流通许可证经营); 贸易代理; 洗衣服务; 软件技术服务; 设计、制作、发布广告; 酒店管理; 家电维修、家电销售及空调安装; 以下由分支机构经营: 游泳池经营及管理; 服务; 房地产中介服务及管理咨询服务。(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)	96%	直接
124	贵阳市美的物业管理有限公司	300.00	物业管理服务; 物业租售代理; 清洁服务; 水电设备安装维修服务; 绿化工程施工; 花木租售; 商务代理服务; 货物装卸; 设计、制作、代理、发布广告及广告位租赁; 停车场服务; 游泳馆; 销售: 日用品; 房地产经纪、家政服务。(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)	82%	间接
125	株洲市美的物业管理有限公司	300.00	物业管理服务(凭资质证经营); 房地产销售代理活动、租赁代理活动及咨询活动; 机构商务代理服务; 家政服务; 小区绿化服务; 花木销售; 房屋、停车场租赁服务; 广告的设计、制作、代理、发布。	82%	间接
126	佛山市顺德区美的物业发展有限公司	330,000.00	对制造业、商业进行投资; 国内商业、物资供销业(不含法律、行政法规和国务院决定禁止或应经许可的项目); 信息技术咨询服务, 为企业提供投资咨询服务; 计算机软件、硬件开发; 家电产品安装、维修及售后服务; 工业产品设计。(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)	82%	间接
127	宁波智元家建筑装饰有限公司	200.00	建筑装饰装修工程施工; 水电安装; 室内外装修设计; 家居产品、建筑装饰材料的批发、零售。(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)	82%	间接
128	佛山市南海区昭信物业管理有限公司	50.00	物业管理, 物业代理, 停车服务, 小区游泳池经营。(以下项目仅限分支机构经营): 国	82%	间接



			内贸易。(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)		
129	广东美煜机电科技有限公司	1,000.00	研发机电设备节能技术;一般工业与公共、民用建筑机电设备、供配电系统、室内外灯光系统、游泳池及水处理设备、给排水设备、直饮水设备、楼宇智能化设备、消防设备、电梯安装维护、空调设备、节能设备、热能系统、暖通设备、智慧家居设备的运行管理、维护保养、改造安装;合同能源管理及控制;建筑机电安全评估、安全检测、节能评估、技术咨询、技术研发、技术转让、建设安装前期介入、承接查验;暖通、泳池系统清洗、消毒及水处理技术服务;机电设备售后服务。(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)	45%	间接
130	北京金颐都物业管理有限责任公司	300.00	物业管理;房地产经纪服务;施工总承包、专业承包、劳务分包;会议服务;礼仪服务;设计、制作、代理、发布广告;设备安装、维修;人力资源服务;餐饮管理;酒店管理;销售花卉、日用品、办公用品;花卉租摆;家庭服务(不符合家政服务通用要求不得开展经营活动);机动车公共停车场服务;园林绿化服务;保洁服务;信息咨询(不含中介服务);设备安装、维修;工程设计;城市生活垃圾清扫、收集、运输、处理。 (企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;城市生活垃圾清扫、收集、运输、处理、工程设计以及依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)	42%	间接
131	铂美物业顾问(北京)有限公司	500.00	物业管理;经济贸易咨询;技术推广服务;电脑图文设计、制作;设计、制作、代理、发布广告;工程勘察;工程设计。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;工程勘察、工程设计以及依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)	42%	间接
132	宁波市美的物业管理有限公司	500.00	物业服务;房屋租赁;房地产销售代理;健身服务;家庭服务;园林绿化服务;花卉、苗木的批发、零售;停车场管理;建筑智能化工程、综合布线工程、网络工程、通讯工程、安全防范工程的设计、施工;洗衣服务;软件技术服务;广告服务;酒店管理;家用电器、空调的批发、零售、维修、安装;二手房经纪;食品经营;以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或	82%	间接



			无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目(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)。		
133	徐州美的时代房地产有限公司	4,450.00	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)	100%	间接
134	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)	100%	直接
135	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	5,000.00	房地产开发、销售; 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%	间接
136	徐州工润城开置业有限公司	10,000.00	房地产开发经营; 房屋租赁; 物业管理(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)。	50%	间接
137	徐州市腾辉房地产发展有限公司	2,000.00	房地产开发、销售; 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%	间接
138	合肥悦辉房地产发展有限公司	5,000.00	房地产开发、销售; 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%	间接
139	徐州聚辉房地产有限公司	2,000.00	房地产开发、销售, 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%	间接
140	合肥美富房地产发展有限公司	5,000.00	房地产开发、销售; 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)	50%	直接
141	徐州市恩辉房地产发展有限公司	5,000.00	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)	100%	间接
142	徐州君辉置业有限公司	2,000.00	房地产开发、销售。(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
143	合肥美的房地产发展有限公司	20,000.00	房地产开发、销售; 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
144	徐州美誉房地产发展有限公司	2,000.00	房地产开发经营; 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%	间接
145	徐州朗升房地产开发有限公司	138,000.00	房地产开发经营; 自有房地产经营服务。 (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)	51%	间接



146	徐州美君房地产有限公司	12,500.00	房地产开发经营;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)	34%	间接
147	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
148	阜阳聚辉房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发、销售;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%	间接
149	徐州美跃房地产发展有限公司	2,040.00	房地产开发经营;市场营销策划(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)	51%	间接
150	合肥美璟房地产发展有限公司	50,000.00	房地产投资;房地产开发及销售;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%	间接
151	广东天元建筑设计有限公司	2,000.00	建筑行业(建筑工程)甲级(工程设计); 市政行业(道路工程)专业丙级(工程设计); 软装设计与软装工程; 销售: 家具、饰品、雕塑、灯具、窗帘、地毯、装饰画、布艺家纺、家用电器、家居用品、日用百货、五金制品、工艺美术品(不含象牙制品); 乙级城乡规划编制服务, 即在全国承担下列任务: (一) 镇、20 万现状人口以下城市总体规划的编制; (二) 镇、登记注册所在地城市和 100 万现状人口以下城市相关专项规划的编制; (三) 详细规划的编制; (四) 乡、村庄规划的编制; (五) 建设工程项目规划选址的可行性研究 (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)	100%	直接
152	广东美的商业管理有限公司	1,000.00	企业管理服务; 市场经营管理、摊位出租; 自有房地产经营活动; 房屋租赁; 场地租赁(不含仓储); 投资咨询服务; 企业形象策划服务; 市场营销策划服务; 建筑材料设计、咨询服务; 企业管理咨询服务; 工程技术咨询服务; 房地产咨询服务; 广告业; 视频设备出租服务; 音频和视频设备租赁; 工商登记代理服务; 大型活动组织策划服务; 商品信息咨询服 务; 儿童室内游艺厅(室); 室内手工制作娱乐服务; 室内非射击类非球类非棋牌类的竞技娱乐活动(不含电子游艺、攀岩、蹦床); 电子游艺厅娱乐活动; 娱乐设备出租服务; 摄影扩印服务; 教育咨询服务; 会议及展览服务; 公司礼仪服务; 个人形象设计服务; 策划创意	100%	直接



			服务；文化艺术咨询服务；百货零售；商品零售贸易；日用杂品综合零售；纺织品及针织品零售；服装零售；文具用品零售；体育用品及器材零售；游艺娱乐用品零售；攀岩		
153	徐州美的酒店管理有限公司	100.00	酒店管理服务；住宿服务；餐饮服务（凭许可证核定范围经营）；会议服务；化妆品销售；洗染服务。（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%	间接
154	广东美商物业管理有限公司	1,000.00	商业(含商场、公寓、写字楼)物业管理服务；停车场管理服务；与物业管理相关的房屋维修、养护；房地产中介服务；洗车服务；酒店管理；家政服务；家用电器租赁；制作、发布、代理、设计：广告；日用百货、食用农产品销售。（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）	82%	间接
155	佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	2,500.00	建筑智能化工程、通讯工程咨询、设计、施工，公共安全技术防范工程咨询、设计、施工，机电设备维护保养，软件技术服务业；计算机科技领域内的技术开发、服务、咨询、转让、维护；计算机设备及配件、机械设备、电子产品、工业自动化设备的销售、安装维护；家电产品、智慧家居产品的销售、设计、安装及维修。（不含《外商投资产业指导目录》限制类、禁止类项目）	100%	直接
156	宁波睿欧科技有限公司	1,000.00	计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；建筑智能化工程、通讯工程设计、施工；公共安全技术防范工程的设计、是攻击相关咨询服务；几点设备维护服务；智能家居用品的设计、批发、零售、安装及维修服务；计算机及配件、普通机械设备、电子产品、工业自动化设备的批发、零售。（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）	83%	间接
157	广东睿住技术服务有限公司	1,000.00	建筑智能化工程、通讯工程咨询、设计、施工；公共安全技术防范工程咨询、设计、施工，机电设备维护保养；计算机科技领域内的技术开发、服务、咨询、转让、维护；计算机设备及配件、机械设备、电子产品、工业自动化设备安装维护；家电产品、智慧家居产品的设计、安装、维修、到家服务。（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%	间接
158	沈阳市美的房地产开发有限公司	41,654.04	房地产开发，商品房销售，自有房屋租赁，房产营销策划。（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%	间接



159	沈阳嘉美房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；房地产营销策划；水电费代收代缴。（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
160	沈阳美的企业管理咨询有限公司	1,000.00	企业管理信息咨询。（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。）	100%	直接
161	沈阳睿博房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发、商品房销售、自有房屋租赁、房产营销策划。（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%	间接
162	沈阳品睿房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发，商品房销售，自有房屋租赁，房产营销策划。（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%	间接
163	沈阳正汇房地产开发有限公司	56,296.82	房地产开发、自有房屋出租、销售。（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
164	沈阳嘉铭房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；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。）	100%	间接
165	沈阳谦益房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；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。）	100%	间接
166	株洲市美的高科房地产发展有限公司	4,500.00	房地产开发经营（凭资质证经营），房产出租，房地产营销策划，酒店管理，一般经济信息和商务信息咨询（不含金融、期货、证券的咨询），企业管理咨询，广告的设计、制作、代理与发布，建筑材料、日用百货、电子产品的销售，普通干洗服务，纺织品、服装、鞋帽、日用百货、文体用品、钟表、眼镜、化妆品、工艺美术品、珠宝首饰的批发兼零售及售后服务，企业营销策划、展览展示服务。（以下经营项目限分公司经营，需经许可经营的，由分公司凭有效许可证经营）餐饮服务，国内外旅客住宿服务，旅游咨询服务，会议及展览服务，游泳池经营，休闲健身活动，保健服务，美容美发服务，洗浴服务，洗衣服务，棋牌服务，歌舞厅娱乐活动，其他室内娱乐活动，旅客票务代理、销售，食品、烟的销售，专业停车场服务，商务文印服务（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%	间接
167	株洲市美的房地产发展有限公司	40,282.00	房地产开发经营（凭资质证经营），房产租赁，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）	100%	间接



168	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	10,000.00	房地产开发与经营；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%	间接
169	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	35,000.00	房地产开发经营，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）	80%	间接
170	长沙市鼎辉房地产开发有限公司	2,000.00	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）	100%	间接
171	长沙天宁置业有限公司	1,500.00	房地产开发、销售。（涉及行政许可项目凭许可证经营）	100%	间接
172	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	2,000.00	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）	100%	间接
173	长沙市美的房地产开发有限公司	1,000.00	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）	100%	直接
174	湘潭公元房地产开发有限公司	1,000.00	市政设施、工程建设、房地产开发经营（凭资质证经营）；项目投资、信息咨询服务。（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）	97%	间接
175	株洲市鼎诚房地产发展有限公司	800.00	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）	80%	间接
176	湖南中宁置业有限公司	3,000.00	房地产开发、销售。	60%	间接
177	宁乡君健房地产开发有限公司	2,542.37	房地产开发、销售。（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）	88%	间接
178	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营；自建房屋的销售。（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
179	株洲市鼎业房地产开发有限公司	1,000.00	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）	100%	间接
180	湘潭市鼎华房地产发展有限公司	1,000.00	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）	100%	间接



181	株洲鼎绿房地产开发有限公司	1,000.00	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）	80%	间接
182	株洲市九洲四维置业有限公司	1,000.00	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）	100%	间接
183	岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	23,000.00	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）	50%	间接
184	岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	1,000.00	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）	100%	间接
185	浏阳市鼎辉房地产开发有限公司	1,000.00	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）	100%	间接
186	常德市鼎业房地产开发有限公司	28,000.00	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）	50%	直接
187	郴州市鼎辉房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发及商品房销售。（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
188	衡阳市鼎华房地产开发有限公司	30,000.00	房地产开发经营；城市基础设施建设；物业管理。（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）	70%	间接
189	武汉市鼎辉房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营；房屋买卖。（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
190	长沙和汇房地产开发有限公司	50,000.00	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）	50%	间接
191	衡阳市鼎衡房地产开发有限公司	50,000.00	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）	50%	间接
192	武汉市鼎辉雅乐房地产开发有限公司	210,000.00	房地产开发；自建房屋销售。（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
193	衡阳市鼎辉房地产开发有限公司	1,000.00	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）	100%	间接
194	株洲市鼎泰房地产开发有限公司	1,000.00	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）	100%	间接



195	长沙市桂和房地产开发有限公司	1,000.00	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)	73%	间接
196	湖南旺华置业有限公司	3,000.00	房地产开发、经营; 建筑装饰材料(不含硅酮胶)、包装印刷材料、化工产品(不含危险及监控化学品)、汽车配件、机电产品、日用百货、办公用品的销售。(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)	70%	间接
197	邯郸市美的房地产开发有限公司	35,354.00	房地产开发与经营; 房屋出售、出租; 房地产营销策划; 企业管理咨询。(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)	100%	间接
198	邯郸市顺美房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发、经营; 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%	间接
199	邯郸市冀辉房地产开发有限公司	10,000.00	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)	100%	间接
200	邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	3,000.00	房地产开发与经营; 房地产经纪; 市场营销策划。(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)	51%	直接
201	邯郸市美辉房地产开发有限公司	1,000.00	房地产项目开发与经营; 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%	间接
202	河北中嘉伟业房地产开发有限公司	18,000.00	房地产开发与经营; 房屋中介服务; 建筑材料销售; 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)。	51%	间接
203	石家庄市美的房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发与经营, 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
204	石家庄美嘉房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发与经营; 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)	60%	间接
205	邯郸市冀顺房地产开发有限公司	500.00	房地产项目开发与经营; 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)	55%	间接
206	邯郸市冀乐房地产开发有限公司	14,500.00	房地产项目开发与经营, 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)	55%	间接
207	邢台市美智房地产开发有限公司	20,000.00	房地产开发与经营; 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)	45%	间接



208	邯郸市美创房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发与经营；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%	间接
209	邢台市美信房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发与经营；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%	间接
210	邢台市美盛房地产开发有限公司	20,000.00	房地产开发与经营；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）	60%	间接
211	邯郸市金铂房地产开发有限公司	1,500.00	房地产开发与经营 *	100%	间接
212	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
213	郑州隽翔房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发与销售（凭有效资质证经营）。	100%	间接
214	郑州隽宏房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发与经营（凭有效资质证经营）。	100%	间接
215	邢台市美誉房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发与经营；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%	间接
216	邢台市美峰房地产开发有限公司	900.00	房地产开发与经营；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%	间接
217	开封市美豫房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发与经营;房地产营销策划。	100%	间接
218	邯郸市玺鑫园房地产开发有限公司	9,091.00	房地产开发与经营。（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）	45%	间接
219	邢台新碧房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发及经营；（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）	45%	间接
220	邯郸市美兴房地产开发有限公司	3,000.00	房地产开发与经营；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）	65%	间接
221	天津市美佳房地产开发有限公司	1,000.00	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）	100%	间接



222	天津市美智房地产开发有限公司	1,000.00	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）	100%	间接
223	天津市美昌房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发经营(取得许可证后经营)。(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)	100%	间接
224	邯郸市美祥房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发、经营,企业管理咨询,市场营销策划,商务信息咨询,数据处理与存储服务,软件开发,自有房屋租赁,房屋建筑工程,建筑装饰装修工程及设计,景观设计,工程管理服务,物业管理。【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
225	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；市政工程。（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
226	无锡市悦辉房地产发展有限公司	50,000.00	房地产开发、经营、销售、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）	59%	间接
227	南京天辉房地产发展有限公司	2,000.00	房地产开发与经营；房屋租赁服务；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%	间接
228	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	2,000.00	房地产开发经营；商品房销售、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%	间接
229	南京美的房地产发展有限公司	1,000.00	房地产开发、经营；房地产策划；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）	100%	直接
230	常州市翔辉房地产发展有限公司	2,000.00	房地产开发、销售；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%	间接
231	无锡天辉房地产发展有限公司	2,000.00	房地产开发、经营；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%	间接
232	镇江美裕房地产发展有限公司	21,000.00	房地产开发、经营；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）	33%	间接
233	苏州悦辉房地产发展有限公司	2,000.00	房地产开发经营；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%	间接
234	无锡市美骏房地产发展有限公司	50,000.00	房地产开发、销售；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）	60%	间接



235	无锡市美商骏房地产发展有限公司	120,000.00	房地产开发、销售；房地产营销策划；自有房屋租赁（不含融资租赁）。（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）	34%	间接
236	扬州万美置业有限公司	10,000.00	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）	50%	间接
237	常州市美业房地产发展有限公司	2,000.00	房地产开发、经营；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%	间接
238	常州市美阳房地产发展有限公司	50,000.00	房地产开发经营（限《房地产企业开发资质》核定范围）；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）	51%	间接
239	靖江市美誉房地产发展有限公司	2,000.00	房地产开发、销售；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%	间接
240	苏州正玺房地产开发有限公司	40,000.00	房地产开发与经营；市政工程及小区配套设施建设、基础设施建设；物业管理、企业管理；自有房屋出租,商业运营管理。（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）	34%	间接
241	扬州市美嘉房地产发展有限公司	30,000.00	房地产开发经营;商品房销售;房屋租赁;房地产项目营销策划。(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)	60%	间接
242	苏州美居房地产开发有限公司	50,000.00	房地产开发经营；商品房销售、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）	51%	间接
243	常州市美科房地产发展有限公司	81,900.00	房地产开发、经营;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)	51%	间接
244	镇江美新房地产开发有限公司	4,000.00	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)	100%	间接
245	镇江悦璟房地产开发有限公司	6,100.00	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)	34%	间接
246	无锡浦锦企业管理有限公司	1,000.00	企业管理咨询服务；市场营销策划；商务信息咨询（不含投资咨询）；数据存储与处理（不含在线数据）；软件开发；物业管理；房屋租赁（不含融资性租赁）；房屋建筑工程、装饰装潢工程的设计、施工；景观设计；建筑工程项目管理；房地产开发、经营；建筑工程	34%	间接



			监理服务。（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）		
247	上海浦申置业有限公司	2,000.00	房地产开发、经营，企业管理咨询，市场营销策划，商务信息咨询，数据存储与处理服务，软件开发，自有房屋租赁，房屋建筑工程，建筑装饰装修工程及设计，景观设计，工程管理服务，物业管理。【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】	34%	间接
248	上海欣明置业有限公司	2,000.00	房地产开发、经营,企业管理咨询,市场营销策划,商务信息咨询,数据处理与存储服务,软件开发,自有房屋租赁,房屋建筑工程,建筑装饰装修工程及设计,景观设计,工程管理服务,物业管理。【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】	34%	间接
249	宁波美颐广告有限公司	100.00	广告设计、制作、代理、发布，广告设备、计算机辅助设备及软件、多媒体设备、数字产品的销售及安装，文化艺术交流活动策划，公关活动策划，体育赛事策划，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，婚庆礼仪服务，展览展示服务，大型活动组织策划服务。	100%	直接
250	江西省冶电能源配送有限公司	5,000.00	国内贸易；房地产开发、经营（凭资质经营）；房地产策划；信息咨询；房屋出租（中介除外）（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）***	65%	间接
251	江西嘉丽房地产有限公司	2,000.00	房地产开发与经营、房地产营销策划、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）	65%	间接
252	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
253	九江美置房地产开发有限公司	3,000.00	房地产开发；房地产销售代理；房地产营销策划；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%	间接
254	江西荣旭房地产开发有限公司	2,000.00	房地产策划，信息咨询，房屋出租，房地产开发与经营。（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）***	65%	间接
255	上饶市美宸房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发、销售；房地产销售代理服务；房地产营销策划；自有房屋租赁服务。(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)*	50%	间接
256	上饶市美越房地产开发有限公司	11,000.00	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)	34%	间接



257	南昌市美顺房地产开发有限公司	500.00	房地产开发；房地产营销策划；房产销售代理。（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
258	上饶市高运房地产开发有限公司	2,941.20	房地产开发与销售；房地产投资咨询；房地产中介服务。（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）*	33%	间接
259	福建省美置智能家居科技发展有限公司	1,000.00	智能家居产品开发、技术咨询、房地产开发经营、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）	86%	直接
260	赣州鑫群置业有限公司	95,229.38	土地收储、整理、开发、经营；房地产开发经营及销售；酒店管理（不含自营酒店业务）；物业管理；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）	60%	间接
261	泉州市美的房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发经营；房地产咨询服务；自有商业房屋租赁；提供企业营销策划服务	100%	直接
262	泉州市美智房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营;房地产信息咨询;自有商业房屋租赁服务;提供企业营销策划服务。（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）	51%	间接
263	赣州慧谷房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发、销售;房屋租赁;工程管理服务;建筑工程施工总承包;电站与智能化工程;防水防腐保温工程;建筑装修装饰工程;建筑机电安装工程(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
264	泉州市聚龙远南房地产有限公司	12,000.00	房地产开发与经营，运动休闲服务，旅游服务，销售建筑材料与体育用品。（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）	65%	间接
265	重庆美荣房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发。（凭相关资质执业）销售：建筑材料、装饰材料、化工产品（以上均不含危险化学品）、五金交电；房屋租赁；企业管理咨询。（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）***	50%	间接
266	成都市美曜房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发经营；房屋租赁服务（以上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）。	70%	间接
267	成都市美彭房地产开发有限公司	1,500.00	房地产开发；房屋销售[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]。	78%	间接
268	眉山美川房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发与经营。（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）	100%	间接



269	眉山美文房地产开发有限公司	8,000.00	房地产开发与经营。（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）	50%	间接
270	成都市美府房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发与经营(以上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
271	乐山美嘉房地产开发有限公司	1,000.00	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）	100%	间接
272	重庆美骏房地产开发有限公司	20,000.00	房地产开发（凭相关资质证执业）；企业管理咨询。【以上经营范围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】	50%	间接
273	重庆美城金房地产开发有限公司	20,000.00	房地产开发；自有房屋租赁；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可从事经营活动）	35%	间接
274	成都市美的房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发经营（凭资质证书经营）；房屋租赁；企业管理咨询服务；房地产信息咨询；工程项目管理服务；计算机信息技术服务；供应链管理服务；企业营销策划服务。	100%	直接
275	重庆美颂房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发（按资质证书核定事项从事经营）；销售：装饰材料（不含危险化学品）；房屋租赁（不含住宿服务）；企业管理咨询。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）	100%	间接
276	睿住科技有限公司	10,000.00	智能建筑系统和绿色建筑系统的研发;建筑新材料、新工艺、新技术研发;承接建筑智能化工程、通讯工程的施工;建筑工程设计;市政工程、园林工程设计;建筑及土木工程的技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让;工程咨询;家电产品、智能家居产品的研发、设计、销售、安装及维修;安全防范系统工程的设计、安装及维护;计算机软硬件的开发与销售;计算机设备及配件、机械设备、电子产品、工业自动化设备的销售、安装及维护;整体卫浴与整体厨房的研发、设计与销售;建筑产业现代化技术咨询(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)	100%	直接
277	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

注：发行人对部分子公司占股比例不超过 50%仍享有控制权原因系根据协议或章程规定，发行人对涉及重大经营事项的决议享有多数表决权，因此根据会计准则，发行人的上述部分公司纳入合并范围。



## (二) 合营、联营公司情况

序号	公司全称	注册资本 (万元)	主营业务	持股 比例	持股 方式
1	广东睿住优卡科技有限公司	5,000.00	研发、设计、生产、销售、安装：智能家居设备、智能控制设备、整体卫浴、整体厨具；加工、生产：合成树脂（不含危险化学品）；商品设计服务；销售：装饰材料、陶瓷制品、卫浴洁具、五金交电、家用电器、水暖器材、木制品；货物进出口、技术进出口。(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)	40%	直接
2	成都同创锦绣企业管理咨询有限公司	300,000.00	企业管理(不含投资与资产管理),企业管理咨询。(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)	49%	直接
3	佛山市顺德区悦美房产有限公司	95,000.00	房地产开发经营（不含别墅类）；设计、制作、发布、代理各类广告；机动车公共停车场服务；房屋租赁；建筑装饰装修工程。(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)	50%	间接
4	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	5,000.00	产业园、工业园、厂房及配套工程开发；建筑装修装饰工程施工；房屋维修；基础设施建设；户外广告位租赁；国内商业、物资供销业。(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)	65%	间接
5	佛山市三水区擎美房地产有限公司	70,000.00	房地产开发经营,房地产营销策划,承接建筑装饰装修工程施工。*(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)	34%	间接
6	东莞市招美房地产开发有限公司	66,111.00	房地产开发经营;房地产营销策划;建筑装饰装修工程施工。(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。)(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)	50%	间接
7	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	79,100.00	房地产开发经营;建筑工程后期装饰、装修和清理;市场营销策划服务	50%	间接
8	广州同辉投资发展有限公司	39,000.00	房地产估价;企业自有资金投资;企业财务咨询服务;以服务外包方式从事职能管理服务和项目管理服务以及人力资源服务和管理;房地产投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）;投资咨询服务;营销策划服务;建材、装饰材料批发;室内装饰、装修;房屋建筑工程设计服务;室内装饰设计服务;建筑材料设计、咨询服务;房地产咨询服务;绿化管理、养护、病虫防治服务;物业管理;自有房地产经营活动;房地产开发经营;房地产中介服务	50%	间接



9	广州绿恒房地产开发有限公司	39,000.00	自有房地产经营活动;房地产开发经营;房地产中介服务;房地产咨询服务;房地产估价;房地产投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）;房屋租赁	50%	间接
10	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发经营、销售;房地产营销策划;建筑装饰装修工程施工。(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)	42%	间接
11	金华市瑞盈房地产有限公司	20,000.00	房地产开发、经营。（凡涉及后置审批项目的，凭相关许可证经营，浙江省后置审批目录详见浙江省人民政府官网）（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）	40%	间接
12	舟山市瑞云房地产开发有限公司	30,000.00	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)	50%	间接
13	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	3,030.00	房地产开发销售; 房地产营销策划服务; 承接: 室内外装饰工程。(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)	34%	间接
14	江门市美顺房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发、投资、销售; 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)	49%	间接
15	佛山市高明区融浩房地产有限公司	200.00	房地产开发经营(佛山市投资准入负面清单中限制类和禁止类项目除外)。(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)	45%	直接
16	佛山市骏隆房地产有限公司	4,000.00	房地产开发、经营、销售; 物业租赁; 电气安装, 管道和设备安装, 其他建筑安装业; 建筑装饰业, 工程准备活动, 提供施工设备服务, 其他未列明建筑业（涉及资质证的持有效资质证经营）; 室内清洁服务; 室内装饰设计; 水电安装; 建筑装饰工程施工。	25%	间接
17	南宁市美旭房地产开发有限公司	15,000.00	房地产开发经营（凭资质证经营）; 建筑装修装饰工程专业承包（凭资质证及安全生产许可证在有效期内经营）; 对房地产业的投资; 房地产营销策划（除国家有专项规定外）。	50%	间接
18	佛山博雅美文教育投资有限公司	3,000.00	对教育业进行投资; 企业管理咨询; 经济贸易咨询; 自然科学研究与实验发展; 网络技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广; 基础软件服务; 应用软件开发; 计算机系统服务; 会议服务; 承办展览展示服务; 组织文化艺术交流活动（演出除外）。（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)	40%	间接



19	江门市雅新房地产开发有限公司	36,000.00	房地产开发、投资;商品房销售;市场营销策划。(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)	49%	间接
20	柳州同鑫房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发;室内外装饰装修工程施工;建筑材料、装饰材料、化工材料(危险化学品除外)、五金机电销售;自有房屋租赁;机电设备安装;企业管理咨询。	34%	间接
21	江门市新会银湖置业有限公司	49,000.00	房地产开发、商品房销售。	70%	间接
22	遵义鑫樽房地产开发有限公司	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;房地产经纪;机电设备安装;建筑安装;企业管理咨询。(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))	49%	间接
23	大理雅海房地产开发有限公司	20,000.00	房地产开发及经营;房屋租赁;企业管理;企业管理咨询。(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)	50%	间接
24	昆明盘龙蓝美置业有限公司	20,000.00	土地开发整理;城市更新改造;房地产开发。(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)	80%	间接
25	徐州碧城房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发、销售。(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)	25%	直接
26	合肥金骏美合房地产开发有限公司	100,000.00	房地产开发、经营;房地产信息咨询;房地产经纪;物业管理;办公用房、商业用房出租;企业管理及咨询;国内广告设计、制作、代理、发布;室内外装饰装修工程设计及施工。(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)	50%	间接
27	徐州美城房地产发展有限公司	2,000.00	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)	55%	间接
28	佛山市顺德区悦美未来城商业管理有限公司	200.00	企业商业管理;自有物业出租;企业形象策划服务;市场营销策划服务;建筑材料咨询服务;企业管理咨询服务;工程技术咨询服务;房地产咨询服务;广告位租赁;大型活动组织策划服务;商品信息咨询服务。	50%	间接



29	广州奇志信息科技有限公司	616.95	网络技术的研究、开发;计算机网络系统工程服务;软件开发;信息技术咨询服务;测绘服务;无人机软硬件的技术开发、应用;无人机系统技术服务;无人机的销售;民用无人机制造（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）;民用无人机系统修理（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）;电子产品批发;电子产品零售;电子产品设计服务;通用和专用仪器仪表的元件、器件制造;仪器仪表批发;工程和技术研究和试验发展;数据处理和存储服务;信息系统集成服务;软件批发;软件零售;软件服务;软件测试服务;软件技术推广服务;投资咨询服务;商品信息咨询;企业管理咨询;公共关系服务;通信系统设备制造;通信系统设备产品设计;	24%	间接
30	常德市鼎辉房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发经营；房地产开发项目策划服务。（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）	50%	直接
31	长沙市乾升实业有限公司	10,000.00	房地产开发经营；企业总部管理；企业管理服务；企业管理战略策划；商业管理；房地产咨询服务；企业管理咨询；贸易代理；贸易咨询服务；新能	50%	间接
32	宁乡鼎业房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发经营；自建房屋的销售。（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）	50%	间接
33	岳阳市天盛房地产开发有限公司	30,000.00	房地产开发经营；酒店管理、会议及展览服务；金属材料销售；机电设备安装服务；企业管理咨询。（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）	50%	间接
34	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发与经营。（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
35	河北兆基房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发与经营；建材（不含木材）的销售。	65%	间接
36	邯郸市美融房地产开发有限公司	1,694.92	房地产开发与经营；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）**	59%	间接
37	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	6,000.00	房地产开发与经营；建材的销售。（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



38	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发与经营。（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）	25%	间接
39	邢台保邢房地产开发有限公司	22,300.00	房地产开发与经营，物业服务，室内外装饰装修工程施工（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）	30%	间接
40	邯郸美晟房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发经营；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）**	40%	间接
41	天津和隆房地产信息咨询有限公司	200,000.00	房地产信息咨询。（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）	49%	间接
42	天津和通房地产开发有限公司	3,000.00	房地产开发与经营；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）	49%	间接
43	沧州市美泰房地产开发有限公司	10,000.00	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）**	40%	间接
44	邯郸市美畅房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发与销售。（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）**	20%	间接
45	河南浩德郡澜置业有限公司	1,666.67	房地产开发经营；物业管理；企业管理服务；项目管理咨询；企业管理咨询；建筑装饰材料；建筑工程、建筑装潢工程、道路工程、室内外装饰工程、土石方工程、防水工程、园林绿化工程、房屋建筑工程、室内外装饰装潢工程设计与施工；建筑材料、装饰材料、建筑构配件、金属材料、五金、苗木的销售。（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）	40%	间接
46	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	6,500.00	房地产开发、销售；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）	13%	间接
47	张家港市美创房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发、销售；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）	50%	直接



48	无锡蓝光置地有限公司	90,000.00	房地产开发、经营，企业管理、实业投资。（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%	直接
49	无锡悦榕投资有限公司	104,000.00	利用自有资金对外投资（国家法律法规禁止限制的领域除外）。（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
50	南京裕宁置业有限公司	6,000.00	房地产开发。（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）	16%	直接
51	南京美业房地产发展有限公司	40,000.00	房地产开发、经营；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）	50%	间接
52	常州市美辉房地产发展有限公司	56,000.00	房地产开发经营（凭资质经营）；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）	60%	间接
53	镇江美辰房地产发展有限公司	14,270.00	房地产开发、经营、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）	34%	间接
54	常州市美茂房地产发展有限公司	192,500.00	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
55	南通美弘房地产有限公司	5,000.00	房地产开发经营；自有房屋租赁；建筑材料、钢材、装饰材料、卫生洁具、金属制品、化工产品（危险品除外）、电子产品、日用品、工艺品、办公用品的销售。（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）	55%	间接
56	苏州美正房地产发展有限公司	20,000.00	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）	49%	间接
57	无锡市美城房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发经营；房地产营销策划；住宅房屋建筑；公共建筑装饰和装修；物业管理；园区管理服务；园区基础设施建设；市场管理服务；会议及展览服务；规划设计管理；计算机软件的开发与销售；自有房屋及设备租赁。（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）	55%	间接
58	南京弘利房地产开发有限公司	50,000.00	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）	50%	间接



59	南京科宸房地产开发有限公司	151,200.00	房地产开发经营；物业管理；企业管理服务；项目管理咨询；企业管理咨询；建筑装饰材料；建筑工程、建筑装潢工程、道路工程、室内外装饰工程、土石方工程、防水工程、园林绿化工程、房屋建筑工程、室内外装饰装潢工程设计与施工；建筑材料、装饰材料、建筑构配件、金属材料、五金、苗木的销售。（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）	37%	间接
60	镇江市金捷房地产开发有限公司	6,500.00	房地产开发经营;商品房的销售、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)	34%	间接
61	南昌建美房地产有限公司	1,000.00	房地产开发经营；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)	20%	直接
62	九江中房地产发展有限公司	8,500.00	房地产开发、经营、租赁、物业服务；以自有资金对国内非上市企业投资（凡涉及行政许可的凭许可证经营）	40%	间接
63	江西省飞鸿置业有限公司	2,000.00	房地产开发经营、商品房销售，物业租赁及管理、建筑装饰安装、投资咨询。(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)	29%	间接
64	南昌市地美房地产开发有限公司	90,000.00	房地产开发经营；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)	60%	间接
65	九江金晨房地产开发有限公司	23,780.00	房地产开发与经营;物业管理;企业管理咨询与服务(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)	49%	间接
66	南安市美智本真教育咨询有限公司	100.00	教育咨询服务(不含各类教育培训、出国留学中介及咨询服务等须经前置许可的项目);教育科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务;项目的投资与管理;为企业事业单位提供后勤服务;企业管理咨询;对教育产业的投资;文化、艺术及体育活动的组织、策划;销售:办公用品、电子产品、软件、文化用品、学习用品、教学用品、体育用品。(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)	17%	间接
67	南昌市钜美房地产开发有限公司	40,000.00	房地产开发经营;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)	49%	间接



68	南昌联美置业有限公司	50,000.00	房地产开发经营;商品房的销售、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)	49%	间接
69	重庆美科房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发(取得相关资质后方可经营);销售:建筑材料(不含危险化学品)、装饰材料(不含危险化学品)、化工产品(不含危险化学品及易制毒品)、五金交电、房屋租赁;企业管理咨询。(以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营;国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营)	50%	间接
70	重庆金美碧房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发(凭相关资质证执业);销售:建筑材料及装饰材料(不含危险化学品)、化工产品、五金交电;房屋租赁;企业管理咨询【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】。	20%	间接
71	成都市美崇房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发经营;	18%	间接
72	重庆西联锦房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发;销售:建筑材料(不含危险化学品)、装饰材料(不含危险化学品)、化工产品(不含危险化学品及易制毒品)、五金交电;房屋租赁;企业管理咨询。(以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营;国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营)	20%	间接
73	重庆贵晟房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发、建设、销售,房产信息咨询,物业管理(凭相关资质执业)。	80%	间接
74	重庆金美圆房地产开发有限公司	101,500.00	房地产开发(按审批文件要求从事经营);销售:装饰材料、化工产品(以上二项不含危险化学品)、五金交电;房屋租赁(不含住宿服务);企业管理咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可从事经营活动)	49%	间接
75	重庆金嘉美房地产开发有限公司	44,000.00	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: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)	50%	间接

注:上表中发行人对部分子公司占股比例超过 50%但未纳入合并范围的原因系根据协议或章程规定,发行人对涉及重大经营事项的决议无绝对控制权,因此根据会计准则,发行人的上述部分公司不纳入合并范围。

### (三) 发行人重要权益投资企业近一年的主要财务数据

#### 1、重要子公司近一年主要财务数据



单位：万元

序号	子公司名称	2019 年末			2019 年度		取得方式
		资产	负债	所有者权益	收入	净利润	
1	美的西南房地产发展有限公司	719,476.32	623,877.23	95,599.09	11,047.58	40,907.96	新设
2	佛山市皇朝房地产发展有限公司	754,708.55	692,775.31	61,933.24	275,774.73	65,816.11	受让
3	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	371,249.82	293,583.51	77,666.31	176,777.69	26,664.50	新设
4	镇江美的房地产发展有限公司	548,994.25	520,311.63	28,682.62	145,517.40	15,203.71	新设
5	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	723,269.39	626,026.94	97,242.45	1,496.89	-8,117.35	新设
6	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	643,752.83	562,906.77	80,846.06	167,227.92	69,638.58	新设
7	徐州美的时代房地产有限公司	376,192.59	334,785.62	41,406.96	24,351.22	6,603.02	受让
8	邯郸市美的房地产开发有限公司	350,468.86	282,703.00	67,765.86	4,935.23	-4,275.36	新设
9	株洲市美的房地产发展有限公司	380,841.65	298,382.67	82,458.98	138,774.16	24,216.52	新设
10	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	358,618.09	63,938.85	294,679.24	-	-3,515.07	新设
11	佛山市顺德区悦美房产有限公司	420,155.94	329,208.85	90,947.09	-	-3,195.23	新设
12	佛山市南海区扬正房地产有限公司	376,515.18	352,543.93	23,971.26	42,975.76	15,429.24	新设
13	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	319,164.29	321,253.91	-2,089.62	24.12	-1,976.66	新设
14	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	139,237.15	117,948.06	21,289.09	149,463.71	22,988.95	新设
15	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	268,523.70	153,363.74	115,159.96	96,104.89	27,876.83	新设
16	佛山市美的房地产发展有限公司	501,995.27	375,232.19	126,763.07	4,461.40	36,639.50	受让
17	邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	442,486.32	444,009.27	-1,522.95	248.94	108.64	新设
18	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	249,621.98	197,337.00	52,284.98	116,568.92	21,127.49	新设
19	苏州悦辉房地产发展有限公司	459,179.18	465,775.07	-6,595.89	-	-7,815.20	新设
20	南京美的房地产发展有限公司	500,557.57	359,195.65	141,361.92	13,417.54	-2,158.30	新设
21	沈阳市美的房地产开发有限公司	242,022.93	173,860.72	68,162.21	132,006.61	29,303.99	新设
22	无锡市悦辉房地产发展有限公司	279,481.87	161,930.42	117,551.45	1,113.77	-2,352.04	受让
23	长沙市美的房地产开发有限公司	481,493.26	398,962.40	82,530.86	7,319.85	-708.59	新设
24	佛山市顺德区益丰房产有限公司	294,320.81	231,780.50	62,540.31	31,655.75	-5,248.93	新设
25	南昌市美的房地产开发有限公司	281,212.36	249,799.32	31,413.04	6,024.93	687.39	新设
26	常州市翔辉房地产发展有限公司	253,133.40	259,329.37	-6,195.97	-	-4,087.05	新设
27	遵义市美的房地产发展有限公司	89,207.18	43,316.24	45,890.94	102,089.44	26,261.70	新设
28	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	223,701.03	198,925.88	24,775.15	139,882.54	24,628.57	新设
29	昆明城业房地产有限公司	283,742.25	235,281.50	48,460.75	122,694.66	21,835.52	受让
30	无锡市美商骏房地产发展有限公司	342,569.41	226,149.61	116,419.80	75.10	-3,332.82	新设
31	佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	159,041.76	115,824.81	43,216.96	223,462.77	29,006.31	新设
32	石家庄市美的房地产开发有限公司	712,334.13	650,807.03	61,527.10	13,088.63	23,022.52	新设
33	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	182,107.09	157,046.09	25,060.99	67,945.85	5,421.49	新设
34	佛山市顺德区天美房产有限公司	226,892.81	226,233.25	659.55	-	-2,704.69	新设
35	佛山市高明区新江房地产发展有限公司	130,404.08	55,848.39	74,555.69	88,723.83	24,950.54	新设
36	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	134,643.87	125,218.14	9,425.73	86,040.39	11,397.98	新设
37	合肥悦辉房地产发展有限公司	115,504.66	122,800.45	-7,295.79	56,948.89	-3,307.82	设立
38	广州美峻房地产开发有限公司	171,041.63	172,865.24	-1,823.61	-	-2,185.59	设立
39	宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	216,948.44	198,817.45	18,130.98	116,128.94	10,935.35	受让



40	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	26,995.67	10,701.34	16,294.33	4,922.73	1,847.40	设立
41	金华市美的房地产发展有限公司	40,243.13	20,277.06	19,966.07	180,887.26	23,150.71	设立
42	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	172,422.11	172,440.73	-18.62	79.33	-1,788.01	设立
43	佛山市顺德区美畔房产有限公司	179,852.28	187,658.08	-7,805.80	-	-8,553.51	设立
44	佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	59,732.45	38,712.34	21,020.11	136,630.58	17,832.18	设立
45	佛山市顺德区捷高房产有限公司	55,974.59	35,665.04	20,309.55	1,258.49	-4,127.43	受让
46	江门市美拓房地产开发有限公司	105,543.71	91,663.86	13,879.85	35,289.12	4,221.60	设立
47	佛山市高明区美高房地产开发有限公司	71,516.62	36,088.64	35,427.99	72,546.60	23,526.92	设立
48	徐州工润城开置业有限公司	52,173.81	16,628.53	35,545.27	55,697.41	15,408.42	增资
49	江西省冶电能源配送有限公司	106,738.34	54,118.84	52,619.50	51,577.93	17,888.91	受让
50	株洲市美的高科房地产发展有限公司	46,699.31	48,572.84	-1,873.53	5,595.22	675.46	设立
51	邯郸市顺美房地产开发有限公司	187,265.58	178,736.63	8,528.95	-	-421.32	设立
52	徐州朗升房地产开发有限公司	313,762.20	181,948.30	131,813.90	-	-3,433.38	受让

## 2、重要联营、合营公司近一年主要财务数据

单位：万元

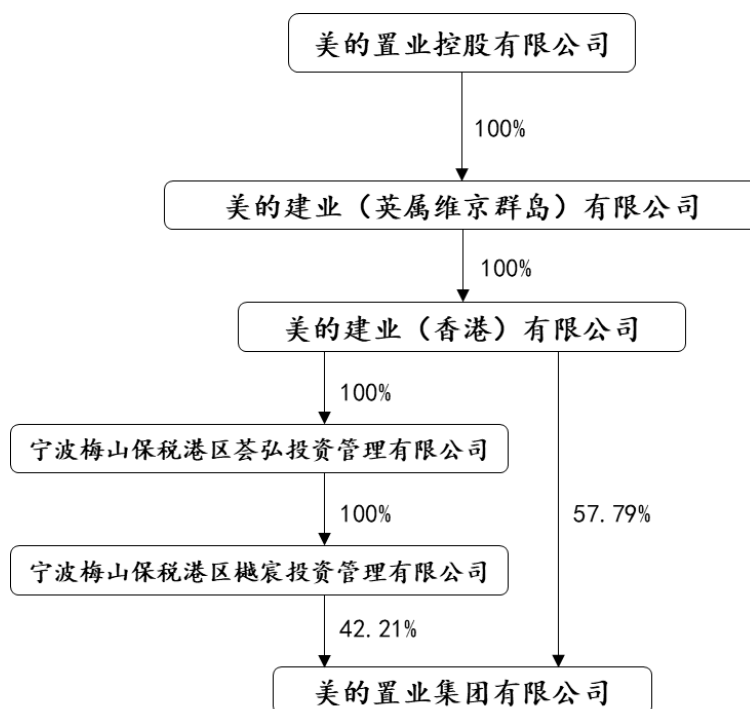
序号	合营联营公司名称	2019 年末			2019 年度	
		资产	负债	所有者权益	收入	净利润
1	成都同创锦绣企业管理咨询有限公司	300,004.66	4.70	299,999.96	-	-0.04
2	天津和隆房地产信息咨询有限公司	203,006.97	3,035.00	199,971.97	-	-28.03
3	常州市美茂房地产发展有限公司	385,947.84	194,367.27	191,580.57	-	-919.43
4	南昌市地美房地产开发有限公司	334,309.13	226,415.64	107,893.49	-	-2,106.51
5	无锡蓝光置地有限公司	196,134.24	87,270.29	108,863.95	56,240.97	510.50

## 四、发行人控股股东及实际控制人基本情况

### （一）公司、控股股东、实际控制人的股权关系



发行人为有限责任公司（台港澳与境内合资），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、美恒有限公司、美域有限公司 100%股权，间接拥有上市公司美的置业控股有限公司 81.26%股权，美的置业控股有限公司拥有美的建业（英属维京群岛）有限公司 100%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。截至本募集说明书出具之日，本公司、控股股东的股权关系如下：



## （二）公司控股股东

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 2018 年末，美的建业（香港）有限公司合并口径资产总额为人民币 1,191,154.31 万元，负债总额为人民币 997,213.34 万元，所有者权益为人民币 193,940.97 万元。2018 年公司合并口径营业收入为人民币 1,603.19 万元，净利润为人民币 -26,344.35 万元。美的建业（香港）有限公司母公司口径资产总额为人民币 408,367.94 万元，负债总额为人民币 208,552.92 万元，所有者权益为人民币 199,815.03 万元。2018 年公司母公司口径营业收入为人民币 949.91 万元，净利润为人民币 11,431.69 万元。

截至本募集说明书签署日，美的建业（香港）有限公司持有的本公司股份不存在被质押、冻结和权属



纠纷的情况。

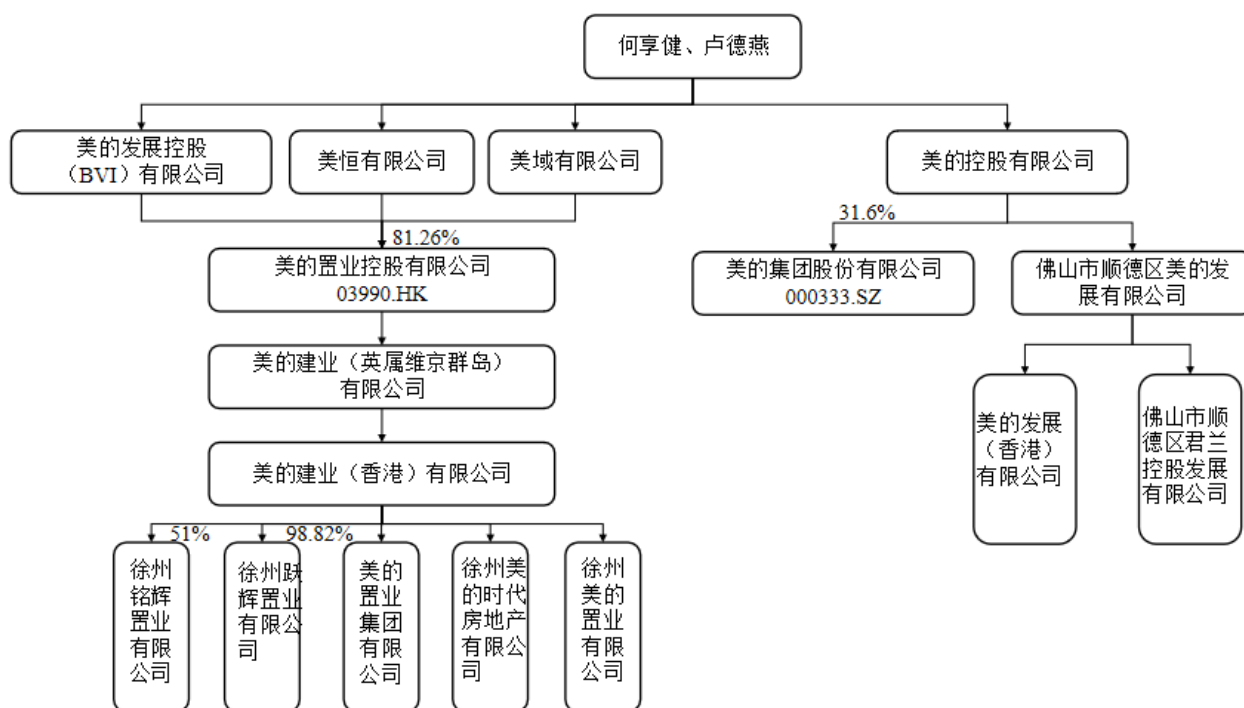
### （三）实际控制人情况介绍

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。

截至本募集说明书出具日，何享健先生和卢德燕女士的主要投资情况如下：



注：未注明持股比例的均为 100%。

## 五、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
郝恒乐	董事长兼总裁	2020.4.7-2023.4.7	无
赵军	副董事长	2020.4.7-2023.4.7	无
姚崑	董事、副总裁	2020.4.7-2023.4.7	无
林戈	董事兼首席财务官、信息披露事务负责人	2020.4.7-2023.4.7	无



刘建勤	监事	2020.4.7-2023.4.7	无
-----	----	-------------------	---

截至本募集说明书签署日，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；截至本募集说明书签署日，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之债券的情况。

## （二）董事、监事、高级管理人员简历

### 1、董事

郝恒乐，男，工商管理硕士学历。1998 年加入美的集团，曾任美的集团法务部长、法务兼审计监察部长，主要负责管理法律事务。现任美的置业董事长、总裁，有逾 15 年房地产行业经验。

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长。

姚巍，男，法学硕士学历。1997 年加入美的集团，曾任集团总部企划投资部企划科长、信息产业部部长，主要从事企划、战略投资工作。现任美的置业董事、副总裁。

林戈，男，大学学历。2001 年加入美的集团，曾任美的集团财务管理中心会计经理、美的集团税务管理中心高级经理、总监助理，财务管理部副总监、税务总监，先后从事税务管理、财务管理工作。现任美的置业董事和首席财务官。

### 2、监事

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 月至今任美的置业集团有限公司成本合约中心总经理。现任美的置业监事和招标采购中心总经理。

### 3、高级管理人员

郝恒乐，总裁，简历同上。

姚巍，副总裁，简历同上。

林戈，董事兼首席财务官，简历同上。

## （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	本公司职位	兼职单位	担任职务
郝恒乐	董事长兼总裁	美的建业（香港）有限公司	董事
		宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司	董事长、经理
赵军	副董事长	美的建业（香港）有限公司	董事
姚崑	董事、副总裁	美的建业（香港）有限公司	董事
		宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司	董事
林戈	董事、首席财务官	美的建业（香港）有限公司	董事
		宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司	董事
刘建勤	监事、招标采购中心总经理	美的建业（香港）有限公司	董事
		宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司	监事

## 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
郝恒乐	董事长兼总裁	佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	董事长
		佛山市顺德区森顺房产有限公司	董事
		佛山市美的房地产发展有限公司	董事长
		广东多丰投资发展有限公司	董事
		佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	董事
		佛山市高明区美的房地产发展有限公司	董事长
		佛山市皇朝房地产发展有限公司	董事
		美的西南房地产发展有限公司	董事长
		昆明城业房地产有限公司	董事
		长沙市美的房地产开发有限公司	董事长
		佛山市顺德区美的发展有限公司	董事
		佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	董事长
		宁波梅山保税港区荟弘投资有限公司	董事长
		广东天元建筑设计有限公司	董事长
		广东美的物业管理股份有限公司	董事
		湘潭公元房地产开发有限公司	董事
		南京美的房地产发展有限公司	董事长、董事
		无锡悦榕投资有限公司	董事长
		扬州市鑫辉房地产发展有限公司	董事
		石家庄市美的房地产开发有限公司	董事长
		沈阳美的企业管理咨询有限公司	董事长
		宁波市梅山美的房地产发展有限公司	董事长
		南昌市美的房地产开发有限公司	董事
		江西嘉丽房地产有限公司	董事



		江西荣旭房地产开发有限公司	董事
		广东美商物业管理有限公司	董事
		广东美的物业发展有限公司	董事
		贵阳市美的物业管理有限公司	董事
		佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	董事
		江门市美卓房地产开发有限公司	董事
		肇庆市端州区碧桂园房地产开发有限公司	董事
		河源市嘉正实业投资有限公司	董事
		成都市美的房地产开发有限公司	董事长
		邯郸美晟房地产开发有限公司	董事
		合肥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
		镇江美裕房地产发展有限公司	董事
		宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	董事长
		河源市铜人铜业发展有限公司	董事
		睿住科技有限公司	董事
		宁波智元家建筑装修有限公司	董事
		徐州市美的新城房地产发展有限公司	董事长
赵军	副董事长	佛山市顺德区美的发展有限公司	董事
		佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	董事长
姚嵬	董事、副总裁	佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	董事
		宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	董事
		宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	董事
		广东美的物业管理股份有限公司	董事
		徐州美的酒店管理有限公司	董事
		佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	董事
		佛山市顺德区森顺房产有限公司	董事
		佛山市高明区美的房地产发展有限公司	董事
		佛山市高明区新江房地产发展有限公司	董事
		江门市美拓房地产开发有限公司	董事
		佛山市皇朝房地产发展有限公司	董事
		美的西南房地产发展有限公司	董事
		贵阳美的新时代房地产发展有限公司	董事
		贵阳恒祥房地产开发有限公司	董事
		遵义市美的房地产发展有限公司	董事
		云南蓝门子房地产有限公司	执行董事
		长沙市美的房地产开发有限公司	董事
		株洲市美的房地产发展有限公司	董事
		株洲市美的高科房地产发展有限公司	董事
		株洲市鼎辉房地产发展有限公司	董事
		长沙市鼎辉房地产开发有限公司	董事



		长沙天宁置业有限公司	董事
		湘潭公元房地产开发有限公司	董事
		南京美的房地产发展有限公司	董事
		扬州市鑫辉房地产发展有限公司	董事
		石家庄市美的房地产开发有限公司	董事
		邯郸市美的房地产开发有限公司	董事
		邯郸市美辉房地产开发有限公司	董事
		邯郸市顺美房地产开发有限公司	董事
		邯郸市冀辉房地产开发有限公司	董事
		邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	董事
		沈阳美的企业管理咨询有限公司	董事
		沈阳市美的房地产开发有限公司	董事
		沈阳睿博房地产开发有限公司	董事
		宁波市梅山美的房地产发展有限公司	董事
		宁波市梅山蝴蝶海体育休闲发展有限公司	董事长
		宁波市瑞洋房地产发展有限公司	董事
		宁波市瑞宁房地产发展有限公司	董事
		宁波市瑞晨房地产发展有限公司	董事
		金华市美的房地产发展有限公司	董事
		南昌市美的房地产开发有限公司	董事
		江西嘉丽房地产有限公司	董事
		江西荣旭房地产开发有限公司	董事
		株洲市美的物业管理有限公司	董事
		广东美的商业管理有限公司	董事
		昆明美华房地产开发有限公司	董事
		衡阳市鼎华房地产开发有限公司	董事
		邯郸市美兴房地产开发有限公司	董事
		天津市美佳房地产开发有限公司	董事
		天津市美智房地产开发有限公司	董事
		宁波顺居房地产经纪有限公司	董事长
		镇江美裕房地产发展有限公司	董事
		宁波市瑞奕房地产发展有限公司	董事
		宁波梅山保税港区荟弘投资有限公司	董事
		长沙和汇房地产开发有限公司	董事
		扬州万美置业有限公司	董事
林戈	董事、首席财务官	佛山市美的房地产发展有限公司	监事
		佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	监事
		佛山市顺德区森顺房产有限公司	监事
		广东多丰投资发展有限公司	监事
		佛山市顺德区益丰房产有限公司	监事
		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	董事
	宁波顺居房地产经纪有限公司	董事
	宁波美颐广告有限公司	监事
	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	董事
	广东美的物业管理股份有限公司	董事
	佛山市高明区美的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
	江门市美拓房地产开发有限公司	监事
	佛山市美的文化旅游发展有限公司	董事
	佛山市高明区美的鹭湖酒店管理有限公司	董事
	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	董事
	遵义市美创房地产开发有限公司	董事
	云南蓝门子房地产有限公司	监事
	昆明城业房地产有限公司	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
	株洲市鼎辉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
	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	监事
	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	董事
	长沙天宁置业有限公司	监事
	南京美的房地产发展有限公司	监事
	无锡悦榕投资有限公司	监事
	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	监事
	合肥悦辉房地产发展有限公司	董事
	石家庄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
	河北中嘉伟业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
	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
	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
	金华市瑞盈房地产有限公司	监事
	宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	董事
	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	董事
	南昌市美的房地产开发有限公司	监事
	南昌建美房地产有限公司	监事
	江西嘉丽房地产有限公司	监事
	江西荣旭房地产开发有限公司	监事
	九江美置房地产开发有限公司	董事
	广东美的商业管理有限公司	董事
	广东美商物业管理有限公司	董事
	肇庆市端州区碧桂园房地产开发有限公司	董事
	肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司	董事
	遵义市美云房地产开发有限公司	董事
	遵义市美骏房地产开发有限公司	董事
	梧州市美骏置业有限公司	董事
	南宁市美曦房地产开发有限公司	董事
	成都市美崇房地产开发有限公司	董事
	成都市美府房地产开发有限公司	董事
	眉山美川房地产开发有限公司	董事
	眉山美文房地产开发有限公司	董事
	成都市美的房地产开发有限公司	董事
	湘潭市鼎华房地产发展有限公司	董事
	宁乡鼎业房地产开发有限公司	董事
	郑州隼翔房地产开发有限公司	董事
	郑州隼宏房地产开发有限公司	董事
	宁波市瑞昇房地产发展有限公司	董事
	舟山市瑞海房地产发展有限公司	董事
	舟山市瑞云房地产开发有限公司	董事
	江西省飞鸿置业有限公司	董事
	上饶市高运房地产开发有限公司	董事
	邢台市美峰房地产开发有限公司	董事
	邢台市美誉房地产开发有限公司	董事
	株洲市九洲四维置业有限公司	董事
	邯郸美晟房地产开发有限公司	董事
	四会市潮创房地产开发有限公司	董事
	大理美诏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	董事



		岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	董事
		浏阳市鼎辉房地产开发有限公司	董事
		南昌市地美房地产开发有限公司	董事
		合肥美的房地产发展有限公司	董事
		佛山市南海区诚美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	董事
		佛山博雅美文教育投资有限公司	监事
		郴州市鼎辉房地产开发有限公司	董事
		镇江美裕房地产发展有限公司	董事
		天津市美佳房地产开发有限公司	董事
		天津市美智房地产开发有限公司	董事
		泉州市美的房地产开发有限公司	董事
		泉州市美智房地产开发有限公司	董事
		遵义鑫樽房地产开发有限公司	董事
		茂名市电白区美航房地产开发有限公司	董事
		广州市美的置业有限公司	董事
		开封市美豫房地产开发有限公司	董事
		台州市美泰房地产开发有限公司	董事
		阜阳聚辉房地产开发有限公司	董事
		广东美的物业发展有限公司	监事
		贵阳市美的物业管理有限公司	董事
		宁波市梅山蝴蝶海体育休闲发展有限公司	监事
		宁波梅山保税港区荟弘投资有限公司	董事
		惠州市旭美房地产开发有限公司	董事
		茂名市茂南区金晓房地产开发有限公司	董事
		遵义市美滨房地产发展有限公司	董事
		遵义市义行房地产开发有限公司	董事
		湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	董事
		衡阳市鼎衡房地产开发有限公司	董事
		武汉市鼎辉房地产开发有限公司	董事
		邢台新碧房地产开发有限公司	董事
		台州嘉豪置业有限公司	董事
		赣州鑫群置业有限公司	董事
		赣州慧谷房地产开发有限公司	董事
		宁波睿欧科技有限公司	董事
		徐州美的酒店管理有限公司	董事
		广东美煜机电科技有限公司	董事
		成都同创锦绣企业管理咨询有限公司	董事
		宁波梅山保税港区悦宁企业管理咨询有限公司	董事长
刘建勤	监事、成本招采中心总经理	宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	董事长
		宁波顺居房地产经纪有限公司	董事



	广东天元建筑设计有限公司	董事
	佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	监事
	佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	监事
	佛山市顺德区桂美房产有限公司	监事
	佛山市顺德区宝弘物业管理有限公司	监事
	佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	监事
	佛山市美的文化旅游发展有限公司	监事
	遵义市美创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
	常德市鼎辉房地产开发有限公司	监事
	湘潭公元房地产开发有限公司	监事
	合肥悦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
	徐州聚辉房地产有限公司	监事
	沈阳睿博房地产开发有限公司	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
	江西省冶电能源配送有限公司	监事
	九江美置房地产开发有限公司	监事
	贵阳市美的物业管理有限公司	监事
	广东美的商业管理有限公司	监事
	广东美商物业管理有限公司	监事
	佛山市顺德区悦美房产有限公司	董事
	遵义市美云房地产开发有限公司	监事
	遵义市美骏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
	成都市美崇房地产开发有限公司	董事
	乐山美嘉房地产开发有限公司	董事
	株洲市鼎业房地产开发有限公司	董事
	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	董事
	宁乡鼎业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
	郑州隼翔房地产开发有限公司	监事
	郑州隼宏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
	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
	舟山市瑞云房地产开发有限公司	监事
	上饶市美宸房地产开发有限公司	监事



	上饶市美越房地产开发有限公司	董事
	南昌市美顺房地产开发有限公司	监事
	宁波联城住工科技有限公司	董事
	徐州联城智能家居有限公司	董事
	徐州联城住宅工业科技发展有限公司	董事
	镇江联城住宅工业科技发展有限公司	监事
	常州市美业房地产发展有限公司	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
	株洲市九洲四维置业有限公司	监事
	佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	董事长
	广东睿住住工科技有限公司	董事
	南安市联城住工科技发展有限公司	监事
	邯郸美晟房地产开发有限公司	监事
	大理美诏房地产开发有限公司	董事
	贵阳美的溪居房地产发展有限公司	监事
	岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	监事
	南宁市美旭房地产开发有限公司	监事
	浏阳市鼎辉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
	佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	董事
	宁波美颐广告有限公司	董事
	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	监事
	宁夏美御酒业有限公司	董事
	宁夏美御葡萄酒酿造有限公司	董事
	佛山市禅城区美葆房地产开发有限公司	监事
	河源市铜人铜业发展有限公司	监事
	美的西南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
	遵义鑫樽房地产开发有限公司	监事
	大理雅海房地产开发有限公司	监事
	昆明美华房地产开发有限公司	监事
	湖南中宁置业有限公司	监事
	株洲市鼎诚房地产发展有限公司	监事
	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	监事
	常德市鼎业房地产开发有限公司	监事
	衡阳市鼎华房地产开发有限公司	监事
	开封市美豫房地产开发有限公司	董事
	邯郸市美兴房地产开发有限公司	监事
	天津市美佳房地产开发有限公司	监事
	天津市美智房地产开发有限公司	监事



	宁波市梅山蝴蝶海体育休闲发展有限公司	董事
	宁波市瑞甬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	监事
	泉州市美的房地产开发有限公司	监事
	佛山市南海区扬美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
	茂名市电白区美航房地产开发有限公司	监事
	广州市美的置业有限公司	监事
	昆明美邦房地产有限公司	监事
	泉州市美智房地产开发有限公司	监事
	合肥金骏美合房地产开发有限公司	监事
	广东美的物业管理股份有限公司	监事
	广东美的物业发展有限公司	董事
	宁波梅山保税港区荟弘投资有限公司	监事
	遵义市美滨房地产发展有限公司	监事
	遵义市义行房地产开发有限公司	监事
	佛山博雅美文教育投资有限公司	董事
	盘锦美的置业有限公司	董事
	沈阳正汇房地产开发有限公司	董事
	台州嘉豪置业有限公司	董事
	广东睿住优卡科技有限公司	监事
	江门市美溢房地产开发有限公司	监事
	重庆美城金房地产开发有限公司	监事
	徐州碧城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
	沈阳嘉铭房地产开发有限公司	监事
	赣州慧谷房地产开发有限公司	监事
	赣州鑫群置业有限公司	监事
	徐州美的酒店管理有限公司	监事
	宁波睿欧科技有限公司	监事
	佛山市顺德区美智房产有限公司	监事
	佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司	监事
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	监事
	佛山市高明区融浩房地产有限公司	监事
	肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	监事
	岳阳市天盛房地产开发有限公司	监事
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	监事
	河北兆基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
	邢台市美盛房地产开发有限公司	监事
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	监事
	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	监事
	邯郸市玺鑫园房地产开发有限公司	监事
	沈阳正汇房地产开发有限公司	董事
	金华市瑞麟房地产开发有限公司	监事
	九江中房地产发展有限公司	监事
	江西省飞鸿置业有限公司	监事
	福建省美置智能家居科技发展有限公司	监事
	合肥美富房地产发展有限公司	监事
	佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	监事
	佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司	监事
	佛山市高明创晖投资有限公司	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。

## 六、发行人业务情况

#### （一）行业主管部门及行业监管体制

按照中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）及国家统计局《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，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、国土资源部、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；国土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：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）。

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。公司 2017 年至 2019 年度的审计报告显示，房地产收入占营业收入的比例分别为 96.12%、96.91%和 96.10%，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%。

2019 年 1-9 月份，全国房地产开发投资 98,008 亿元，同比增长 10.5%，增速与 1-8 月份持平。其中，住宅投资 72,146 亿元，增长 14.9%，增速持平。1-9 月份，商品房销售面积 119,179 万平方米，同比下降 0.1%，降幅比 1—8 月份收窄 0.5 个百分点。其中，住宅销售面积增长 1.1%，办公楼销售面积下降 11.0%，商业营业用房销售面积下降 13.7%。商品房销售额 111,491 亿元，增长 7.1%，增速加快 0.4 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 11.1%，商业营业用房销售额下降 13.0%。

总体看，在当前经济增速下行和高库存压力下，政府更加重视房地产在促进消费和拉动投资方面的重要作用。在多重政策支持下，市场需求大幅释放，楼市总体呈回暖趋势，但政策环境由松趋紧，出现分化，热点城市调控政策不断收紧，而部分三四线城市仍坚持去库存战略，从供需两端改善市场环境。

## 2、我国房地产业发展趋势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的主要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。2016 年 12 月，中央经济工作会议提出要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，楼市进入新一轮调控周期。2017 年上半年，中央继续强调“因城施策、分类调控”，调控城市扩容显著。进入 6 月，新增调控城市数量有所减少，政策主要以收紧城市的深化调整为主。此次调控政策除以往限购、限贷外，还出现了新房限价、新购住房 3-5 年内限售等新手段。从短期来看，限价直接抑制新房价格涨幅，限售通过降低二手房市场流动性抑制炒房，平稳房地产市场；但其更加中长期的意义则在于为长效机制的建立留出时间，通过限价、限售等行政手段防止房价在房地产长效机制建立过程中出现大幅波动，从而实现短效调控向长效基础性制度的平稳过渡。

### （1）行业整体增速将放缓

展望未来，我国房地产业将进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资继续高速增长的动力不足和价稳量增。2012 年全国房地产开发投资增速为 16.19%，2013 年虽略微回升至 19.79%，但仍显著低于



2000 年到 2011 年繁荣期的水平（平均 25.69%左右）。2014 年末全国房地产开发投资增速已降落至 10.5% 的水平，2015 年行业销售额同比增长 14.4%，实现 8.73 万亿历史新高，但同期房地产投资仅 9.6 万亿，同比增长 1%。销售额与投资额之间剪刀差处于持续收窄阶段印证行业去杠杆不断加大。

目前，我国房地产市场住房需求以刚性需求为主，未来随着我国人口增速的放缓、存量住房的逐步消化，房地产市场平稳发展将成为新常态。

## （2）土地资源稀缺性突出

房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源，对优质土地资源的控制对于房地产开发企业的发展来说尤为重要。随着开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

## （3）城市化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展

人口的大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。截至 2012 年末我国城市化率水平为 52.07%，与发达国家平均 70%-80%的水平依然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70% 期间是加速城市化的时期。按照“十二五”规划纲要，到 2015 年我国城市化水平将提高到 54.9%；到 2020 年，我国城市化率水平将达到 59.9%左右。假设“十二五”期间年新增城镇的人均居住使用面积为 0.8 平方米；人口年自然增长率为 0.45%，“十二五”期间每年新增的商品化住宅需求为 13.8 亿平方米。而 2011-2015 年，我国年均住宅销售面积为 11.21 亿平方米，供需矛盾依然存在。（4）房地产企业转型谋发展，品牌房企布局多元化格局

随着我国经济的深刻变革，房地产行业正在逐步分化，房地产企业尤其是品牌房地产企业正处在转型发展的关口之上。一方面，我国经济进入新常态，房地产供需结构已发生较大变化，房地产企业面临利润下降和市场洗牌的双重压力；另一方面，我国经济全面转型，新型城镇化、互联网+、工业 4.0 等一系列战略的提出，为房地产业提供了新的机遇。在机遇与挑战并存的背景下，国内大中型品牌房地产企业越来越关注更为多元和持续的盈利来源，降低单一房地产业务可能遭受的风险，实现企业持续、快速、跨越式发展。

## （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2月，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施，包括完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等五项内容，楼市政策继续保持“高压期”态势。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	国土资源部发布《关于做好不动产登记信息管理基础平台 ze 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



	受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	住建部和国土资源部联合签发《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。

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，也将增强其它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控制，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”。

#### （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、我国房地产行业的发展以及人口结构的转变，尤其是在我国住房政策打击投机性需求支撑自住型需求的引导下，房价快速上涨的时代已经结束，房地产行业竞争将更加激烈。

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

## 2、发行人的竞争地位

美的置业成立至今一直专注商住地产的开发建设，坚持扎根珠三角、覆盖省会及重点城市的发展战略，坚持稳中求快的发展思路，同时秉承美的强大的品牌价值，以及凭借美的家电千亿集团的资源、平台及资金优势的支持，十年间已迅速成长为全国地产百强企业。未来，随着公司的不断发展壮大，美的置业将加速全国化布局，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、华北等区域实施重点城市战略布局，逐步稳健成长为全国性地产行业品牌企业。

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、环渤海经济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、中国房地产研究会与中国房地产测评中心联合发布的 2017 年“中国房地产开发企业 500 强榜单”，美的地产集团位列第 59 位。美的地产集团并非实际存续的、独立的法律主体或会计主体，本次排名认定的主要依据及对象为美的地产板块最主要的经营主体——美的置业集团有限公司。



根据中国房地产业协会及上海易居研究院中国房地产测评中心出具的《证明》，美的地产集团为“2017 年中国房地产开发企业 100 强”第 59 名，美的地产集团房地产板块业务均在广东美的置业有限公司之下，测评中采用的美的地产集团的房地产经营业务数据均来自广东美的置业有限公司。因此，美的置业集团有限公司属于 2017 年中国房地产开发百强企业。

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“2018 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 45 名。因此，美的置业集团有限公司属于 2018 年中国房地产开发百强企业。

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”榜单，美的置业集团有限公司位列第 35 名。因此，美的置业集团有限公司属于 2019 年中国房地产开发百强企业。

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“2020 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 32 名。因此，美的置业集团有限公司属于 2020 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主办的“2018 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中国房地产 100 强第 45 位，为“2018 中国房地产开发企业 100 强”企业，亦被中国房地产 TOP10 研究组选入“2018 中国房地产百强企业”。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主办的“2019 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中国房地产 50 强第 35 位，为“2019 中国房地产开发企业 100 强”企业。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



评中心主办的“2020 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中国房地产 50 强第 32 位，为“2019 中国房地产开发企业 100 强”企业。

## （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、长周期、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 2020 年 3 月 31 日，公司取得银行贷款授信总额度为 1,516 亿元，其中已使用授信额度 906 亿元，尚未使用授信额度为 610 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

美的置业以先进的全流程开发管控理念，从策划、规划设计、总包、分包、大件材料采购、园林绿化、营销伙伴、商业合作等每一个环节整合全球顶级资源，致力于世界级居住品质的打造，并通过与国际知名专业机构的合作，培养了一大批自有专业经营人才。成本控制方面，公司房地产开发采取快速周转与严格成本控制策略，确保项目在开发周期内维持稳定的现金流及稳健的财务表现。商品房销售方面，公司采取多元化、精细化的营销战略，具备很强的区域品牌知名度和客户满意度以及一定的品牌溢价。

## （4）土地储备优势

2016 年以前公司开发用地主要通过“招、拍、挂”方式获得，2016 年以后股权收购、合作开发等方式占比增加。2018 年，公司获取 71 宗土地，按照购地支出金额来看，招拍挂占比约 77.22%，并购占比约 22.78%。2019 年，公司获取 73 宗土地，按照购地支出金额来看，招拍挂占比约 73.38%，并购占比约 26.09%，旧改占比约 0.53%。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。

从土地获取的目标区域来看，近三年，公司坚持二线、强三线和强四线的区域核心城市布局战略和“区域深耕”战略，继续深耕公司本部所在城市佛山市，以及为重点甄选和持续开发区域核心城市，公司具有较为明确的战略规划。截至 2020 年 3 月末，公司经过多年发展现已形成珠江三角洲经济区、长江三角洲经济区、中国西南经济区、长江中游经济区、华北等重点区域战略布局，包括广东、贵州、河北、江西、云南、江苏、浙江、辽宁、湖南、安徽、四川、重庆、广西、福建、河南、湖北、天津、上海、等 14 个省、3 个直辖市、1 个自治区的 59 个一、二线及强三、四线城市。



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，公司取得土地情况如下表所示：

单位：万平方米

土地获取时间	区域	计容建筑面积	土地面积
2016 年	西南	123.51	56.54
	苏皖	117.68	55.45
	湖南	92.70	33.66
	粤中	51.62	20.76
	粤西	36.67	12.40
	江西	36.13	20.09
	河北	35.66	16.02
	辽宁	20.72	10.36
	浙江	20.66	12.68
	小计	<b>535.35</b>	<b>237.96</b>
2017 年	湖南	306.92	109.06
	河北	165.96	62.93
	粤中	144.78	48.25
	西南	122.32	66.78
	苏皖	113.24	65.51
	粤西	106.38	39.28
	浙江	71.27	35.28
	江西	65.89	26.12
	辽宁	14.07	7.03
	小计	<b>1,110.83</b>	<b>460.24</b>
2018 年	沪苏	214.05	101.75
	西南	195.69	78.52
	湖南	193.02	74.82
	冀豫	167.08	75.91
	川渝	158.09	80.53
	广二	149.87	66.87
	江西	117.30	50.74
	广一	100.17	33.55
	浙江	44.08	19.87



	福建	12.80	6.38
	辽宁	11.27	6.26
	<b>小计</b>	<b>1,363.43</b>	<b>595.21</b>
2019 年	川渝	30.77	19.43
	赣闽	110.54	47.89
	沪苏	161.33	83.39
	华北	113.69	53.00
	华中	239.14	85.68
	辽宁	37.48	11.75
	皖苏北	166.85	81.99
	西南	53.49	24.31
	粤桂	124.23	51.32
	浙江	82.82	45.90
	珠三角	132.85	48.84
	<b>小计</b>	<b>1,253.19</b>	<b>553.50</b>
<b>合计</b>		<b>4,262.80</b>	<b>1,846.91</b>

注：2018年7月，公司部分区域重新调整，原粤中区域公司、粤西区域公司分别更名为广东第一区域公司、广东第二区域公司，剥离原苏皖区域的安徽地区成立安徽区域公司，原苏皖区域公司更名为沪苏区域公司。2018年11月，公司部分区域重新调整，原河北区域公司更名为冀豫区域公司，剥离原广东第一区域的福建地区成立福建区域公司。2019年6月，公司部分区域重新调整，原广东第一区域公司更名为珠三角区域公司，原广东第二区域公司更名为粤桂区域公司，原江西区域公司与福建区域公司合并成立赣闽区域公司，原冀豫区域公司更名为华北区域公司，原湖南区域公司更名为华中区域公司。2020年1月，原沪苏区域部分城市重新划分成立皖苏北区域公司。

公司近三年土地储备战略布局为二线、强三线和强四线城市。2016 年以来公司加快土地获取节奏，增强在珠三角经济区、长三角经济区、长江中游经济区、华北、中国西南经济区等经济增长较好的地区的土地获取。2017 年新增 81 宗，2018 年新增 71 宗，2019 年新增 73 宗。2017-2019 年，公司获取土地面积和计容建筑面积大幅增长，相应购地支出分别为 481.24 亿元、488.59 亿元和 648.85 亿元，楼面价分别为 3,297 元/平方米、3,583 元/平方米和 5,178 元/平方米，拿地价格较为合理。

截至 2020 年 3 月末公司土地储备情况表

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	23.56	1,750.15	743.73	232.05	<b>2,749.49</b>
土地储备地块总价格	43.83	1,444.86	442.17	105.62	<b>2,036.48</b>

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：广州、上海；

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

三线：赣州、邯郸、江门、九江、上饶、湘潭、衡阳、岳阳、郴州、肇庆、镇江、舟山、泰州、株洲、阜阳、遵义、柳州、洛阳；

四线：常德、大理、河源、邢台、开封、乐山、眉山、梧州、茂名、阳江。

截至 2020 年 3 月末，公司土地储备土地总面积为 2,749.49 万平方米，公司在 2016 年以来加快土地获取节奏，土地成本处于相对合理水平。

从具体区域分布来看，公司土地储备主要集中二线城市佛山、长沙、贵阳、重庆、宁波，三线城市邯郸、徐州、邢台，以及四线城市湘潭、阳江地核心区域，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。随着公司全国化的战略调整，后续将在珠三角经济区、长三角经济区、长江中游经济区、华北、中国西南经济区等经济增长较好的地区增加土地储备。

总体看，美的置业具有充足的土地储备总量，且成本较低，对于市场波动具有较大的定价余地，同时公司土地储备结构不断优化，未来项目开发盈利空间有较高保证。

#### （5）产品优势

美的置业依托物联网、云计算等先进技术，基于美的集团全球最齐全的家电产品群优势，实施“1+1+1”智慧家居战略，革新生活方式，进一步提升核心竞争力。

在产品品质方面，美的置业秉承美的品牌的工业精神和精品理念，倡导 5M 健康智慧社区理念，坚持用精益求精的设计建造、精细化的品质管理严格把控项目质量；在产品创新方面，美的置业充分尊重项目所在地的经济、社会和人文属性，针对客户需求进行深度挖掘，将土地属性、居住需求与产品创新深度结合，形成差异化的产品竞争优势。

#### （五）发行人经营方针及战略

公司实施布局升级、区域深耕的全面规划。目前，公司对 40 多个城市进行重点跟进，布局华东、华南等经济基础好、消费能力强、人口基数大、增长潜力强的区域。公司将优化及提升全国城市布局等级，重点布局经济发达及人口充足的二线城市，择机进入一线城市，继续扩大对全新区域的进入拓展，并对现有项目周边区域进行深耕拓展，实现区域公司运作模式，力争发展规模年均递增 20-30%。



公司通过 5M 智慧健康社区构建多功能产品体系。5M（MultifunctionalSystemof5），是集成 5 大功能智慧健康标准体系的创新社区，强调从人的实际使用功能来创造产品，以“功能主义”的核心开发理念，最大化实现人居和谐，分为“云智慧管理，多功能健康园林，超人性化家居，全方位社区服务，全系统精工品质”5 大构成系统，分别诉求“功能住宅、健康园林、配套服务、智慧管理、精工品质”。在公司全面住宅解决方案上，5M 智慧健康社区形成了一个标准的价值集成化创新模式，代表了美的置业最新一代的产品体系。

公司依托物联网、云计算等先进技术，基于美的集团全球最齐全的家电产品群优势，实施全球首发的“1+1+1”智慧家居战略，即“一个智慧管家系统+一个 M-Smart 互动社区+一个 M-BOX 管理中心”，给消费者提供最专业的智慧家居体验。M-Smart 智慧家居战略，是通过打造“空气智慧管家”、“营养智慧管家”、“水健康智慧管家”、“能源安防智慧管家”四大智能服务板块，实现美的全品类互联互通，构建智能、低碳、健康的高素质人居环境。

#### （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，16 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、华北等区域，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

报告期内，公司营业收入构成如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	483,833	98.40	3,792,939	98.59	2,977,588	99.02	1,623,396	99.12
房地产	460,203	95.12	3,697,269	97.48	2,914,193	97.87	1,574,247	96.97
其他	23,630	4.88	95,669	2.52	63,395	2.13	49,149	0.70
其他业务收入	7,856	1.60	54,255	1.41	29,607	0.98	14,359	0.88
营业收入合计	491,689	100.00	3,847,194	100.00	3,007,195	100.00	1,637,754	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、营业收入地区分布情况

2017-2018 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	2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比
广一	645,483	22.15	481,410	30.58
西南	583,096	20.01	295,882	18.80
广二	459,558	15.77	120,318	7.64
沪苏	338,445	11.61	170,397	10.82
浙江	329,079	11.29	48,505	3.08
辽宁	188,401	6.46	164,232	10.43
江西	155,384	5.33	-	-
冀豫	134,279	4.61	163,781	10.40
湖南	80,468	2.76	129,722	8.24
安徽	-	-	-	-
川渝	-	-	-	-
合计	2,914,193	100.00	1,574,247	100.00

2019 年及 2020 年 1-3 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	2020 年 1-3 月		2019 年	
	金额	占比	金额	占比
川渝	58	0.01	44,234	1.20
赣闽	1,112	0.24	168,546	4.56
沪苏	5,117	1.11	325,747	8.81
华北	218,969	47.58	45,734	1.24
华中	-918	-0.20	464,435	12.56
辽宁	47,133	10.24	192,155	5.20
皖苏北	4,593	1.00	314,332	8.50
西南	50,555	10.99	521,737	14.11
粤桂	85,105	18.49	508,968	13.77
浙江	876	0.19	509,929	13.79
珠三角	47,602	10.34	601,451	16.27
合计	460,203	100.00	3,697,269	100.00

注：2019 年 6 月，公司部分区域重新调整，原广东第一区域公司更名为珠三角区域公司，原广东第二区域公司更名为粤桂区域公司，原江西区域公司与福建区域公司合并成立赣闽区域公司，原冀豫区域公司更名为华北区域公司，原湖南区域公司更名为华中区域公司。2020 年 1 月，原沪苏区域部分城市重新划分成立皖苏北区域公司。

2019 年，公司营业收入中房地产业务收入目前主要集中在珠三角区域、西南区域、浙江区域、粤桂区域，2019 年上述区域营业收入占比分别为 16.27%、14.11%、13.79%和 13.77%。2020 年 1-3 月，公司营业



收入中房地产业务收入目前主要集中在华北区域、粤桂区域、珠三角区域和辽宁区域，2020 年 1-3 月上述区域营业收入占比分别为 47.58%、18.49%、10.34%和 10.24%。

### 3、已竣工项目情况

截至 2020 年 3 月末，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	总建筑面积	计容建筑面积	已售面积
珠三角	佛山翰城嘉园	28.44	22.36	26.79
珠三角	佛山美的广场	30.97	22.33	21.65
珠三角	佛山美的桂畔君兰	14.71	10.75	4.11
珠三角	佛山美的翰城	29.10	22.98	26.88
珠三角	佛山美的花湾城	37.33	29.27	28.54
珠三角	佛山美的君兰江山	52.80	42.55	49.96
珠三角	佛山美的领贤公馆	25.21	18.14	22.77
珠三角	佛山美的新都荟广场	14.21	10.41	9.78
珠三角	佛山美的壹号公馆	9.65	6.81	7.91
珠三角	佛山美的御海东郡	68.76	62.07	66.62
珠三角	佛山美的中交翰城	10.57	7.68	4.51
珠三角	佛山水木清华	6.67	5.09	4.83
珠三角	佛山顺德北滘美的悦然广场	31.87	21.44	2.55
珠三角	中山美的公馆	5.99	4.38	3.84
珠三角	中山美的澜山	4.75	3.25	3.02
粤桂	佛山美的明湖	32.71	26.22	28.99
粤桂	佛山美的明湖北湾	16.64	12.35	14.36
粤桂	佛山美的西海岸	76.20	60.37	72.68
粤桂	佛山万科美的西江悦	35.45	29.15	30.88
粤桂	江门美的公园天下	16.17	12.61	13.06
粤桂	肇庆美的公园大观	10.90	11.80	9.97
浙江	金华美的国宾府	18.80	14.85	14.73
浙江	金华美的金宸府	12.59	9.41	8.75
浙江	宁波美的公园天下	14.73	11.07	11.75
浙江	宁波美的九峰天宸	8.00	5.00	5.42
浙江	宁波美的明州院子	18.58	13.69	12.38
沪苏	南京金域东方	17.47	13.25	12.50
沪苏	苏州滨江御园	11.61	8.50	8.31
沪苏	苏州江城原著	12.22	11.40	9.50
沪苏	无锡公园天下	21.22	15.93	18.26
沪苏	无锡蓝光雍锦里	24.41	18.26	18.26
沪苏	扬州美的城	23.50	16.72	19.87
皖苏北	徐州美的工润明湖	15.70	11.77	12.89



皖苏北	徐州美的翰城	50.78	38.74	41.49
皖苏北	徐州美的时代城	37.92	31.55	32.83
皖苏北	徐州美的云熙府	4.14	3.15	3.20
华中	株洲美的时代广场	12.78	8.48	4.19
西南	贵阳美的林城时代	172.59	144.18	145.91
西南	贵阳美的云熙府	13.39	9.83	10.42
西南	遵义美的城	82.02	65.91	71.58
合计		<b>1,131.55</b>	<b>893.73</b>	<b>915.94</b>

#### 4、在建项目情况

截至 2020 年 3 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	14	121.23	333.48	243.88	商住
赣闽	18	179.70	495.47	416.32	商住
沪苏	30	224.95	625.57	458.72	商住
华北	33	291.23	955.76	724.73	商住
华中	34	330.82	1,135.59	900.77	商住
辽宁	7	75.02	202.22	168.56	商住
皖苏北	14	156.95	426.34	319.28	商住
西南	9	146.84	399.09	288.53	商住
粤桂	25	461.32	760.59	667.04	商住
浙江	17	162.43	366.56	259.32	商住
珠三角	19	110.17	433.56	314.38	商住
总计	<b>220</b>	<b>2,260.65</b>	<b>6,134.23</b>	<b>4,761.52</b>	-

截至 2020 年 3 月末，公司在建项目计容建筑面积 4,761.52 万平方米，主要分布在华中、华北、粤桂、沪苏、赣闽等区域。

公司在建项目主要集中在以佛山、邯郸、徐州、宁波、株洲为代表的二、三线城市，以长沙、无锡、南昌、苏州、成都等为代表的二线城市是本轮楼市重点调控城市，中短期内销售存在一定不确定性。公司部分项目位于以邯郸、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 2020 年 3 月末，公司拟建项目情况如下：



单位：万平方米

区域	项目名称	所处城市	土地面积	总建筑面积	计容建筑面积	未开发可售面积	项目类别
川渝	成都美的澜桥郡	成都	7.25	20.37	14.51	20.37	商住
川渝	眉山美的金辉郡	眉山	4.19	8.87	6.29	8.87	商住
川渝	重庆美的万麓府	重庆	6.67	13.42	8.67	13.42	商住
赣闽	南昌市南昌县文山一路北侧地块	南昌	5.36	18.03	13.39	13.06	商住
辽宁	沈阳望花北街项目	沈阳	5.19	14.81	10.38	10.38	商住
西南	大理美的雅居乐雅美湾	大理	3.09	13.50	11.43	13.50	商住
西南	大理美的未来城	大理	3.13	14.86	12.53	14.86	商住
西南	贵阳美的国宾府大二期、大三期	贵阳	9.61	30.70	22.97	30.70	商住
西南	贵阳经开区轴承厂一期地块	贵阳	12.81	39.67	39.67	39.67	商住
西南	遵义美的金科万麓府·36#	遵义	7.07	22.01	15.56	22.01	商住
粤桂	佛山千鹭花园	佛山	3.67	8.07	8.07	8.07	商住
珠三角	佛山山水庄园	佛山	19.69	9.20	12.92	9.20	商住
粤桂	河源中央公园	河源	4.80	12.00	12.00	12.00	商住
华北	洛阳美的浩德国宾府	洛阳	5.10	20.83	15.39	20.10	商住
华北	邢台美的时代城二期	邢台	4.40	13.14	9.69	13.14	商住
皖苏北	徐州美的金科云筑	徐州	4.25	13.93	10.20	13.93	商住
华中	岳阳美的金科郡 15#	岳阳	6.86	25.90	20.58	25.90	商住
沪苏	南京江宁方前大道项目	南京	7.11	20.29	14.93	20.29	商住
沪苏	镇江美的金地弘阳四季风华里	镇江	2.05	3.72	2.91	2.89	商住
总计			122.31	323.32	262.11	312.36	-

公司新增地块以“招拍挂”为主，收购、并购及合作方式为辅。截至 2020 年 3 月末，公司拟建项目计容建筑面积合计 262.11 万平方米，以商住业态为主。

从拟建项目的区域分布来看，主要位于西南区域、川渝区域及华北区域，上述区域拟建项目占总建筑面积比例分别为 38.98%、11.24%和 9.57%。

## 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 3,830.32 亿元，截至 2019 年末，已累计投入 2,945.04 亿



元，尚需投资 885.28 亿元。截至 2019 年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	未来所需资金规模	项目类型
1	佛山	525.70	153.56	商住
2	邯郸	293.60	85.92	商住
3	株洲	140.94	52.64	商住
4	镇江	145.74	48.15	商住
5	沈阳	142.87	35.67	商住
6	宁波	119.26	32.77	商住
7	常州	132.57	27.48	商住
8	衡阳	52.30	26.79	商住
9	天津	79.00	25.63	商住
10	阳江	46.50	25.03	商住
11	重庆	162.25	24.46	商住
12	徐州	122.05	21.67	商住
13	长沙	131.49	20.76	商住
14	南昌	89.30	18.81	商住
15	遵义	74.51	17.59	商住
16	成都	49.75	16.40	商住
17	梧州	40.00	16.35	商住
18	惠州	28.20	15.20	商住
19	扬州	46.00	13.00	商住
20	武汉	75.20	12.20	商住
21	金华	73.28	11.79	商住
22	邢台	49.72	11.52	商住
23	泉州	38.20	11.50	商住
24	茂名	31.60	11.10	商住
25	贵阳	100.64	11.01	商住
26	九江	43.64	9.57	商住
27	杭州	68.20	9.20	商住
28	南京	43.69	8.59	商住
29	东莞	23.00	8.00	商住
30	上海	26.50	8.00	商住
31	岳阳	44.69	7.79	商住
32	赣州	39.00	7.78	商住
33	江门	56.11	6.95	商住
34	湘潭	66.68	6.41	商住
35	无锡	76.46	6.18	商住
36	台州	32.50	5.50	商住



37	常德	30.50	5.00	商住
38	合肥	48.84	4.87	商住
39	郴州	29.84	4.75	商住
40	阜阳	20.00	4.00	商住
41	柳州	8.00	4.00	商住
42	南宁	26.54	3.96	商住
43	上饶	36.65	3.42	商住
44	广州	22.50	3.00	商住
45	南通	15.98	3.00	商住
46	泰州	11.42	3.00	商住
47	中山	15.86	2.84	商住
48	开封	11.00	2.50	商住
49	苏州	88.00	2.05	商住
50	河源	13.81	2.00	商住
51	乐山	15.00	2.00	商住
52	肇庆	41.05	1.90	商住
53	郑州	16.00	1.50	商住
54	舟山	30.03	0.52	商住
55	昆明	29.00	-	商住
56	眉山	5.00	-	商住
57	石家庄	4.15	-	商住
	<b>总计</b>	<b>3,830.32</b>	<b>885.28</b>	

截至 2019 年末，发行人在建项目未来所需资金规模总额为 885.28 亿元，主要集中于佛山、邯郸、株洲、镇江及沈阳等地区。

截至 2019 年末，公司拟建项目未来截至 2019 年末，发行人拟建项目按城市划分未来所需资金规模如下表所示：

单位：亿元

序号	项目位置	计划总投资金额	未来所需资金规模	项目类型
1	徐州	47.60	18.50	商住
2	广州	42.90	16.90	商住
3	无锡	30.00	11.00	商住
4	南京	33.00	11.00	商住
5	岳阳	16.00	10.00	商住
6	大理	20.89	9.89	商住
7	重庆	23.60	9.73	商住
8	南昌	15.60	8.08	商住
9	成都	22.00	7.84	商住



10	邢台	12.00	7.50	商住
11	佛山	16.38	7.00	商住
12	江门	12.00	6.50	商住
13	邯郸	13.60	5.60	商住
14	遵义	10.65	4.15	商住
15	苏州	8.65	4.00	商住
16	贵阳	23.50	3.10	商住
17	眉山	6.00	1.00	商住
18	河源	4.00	0.60	商住
	<b>总计</b>	<b>358.37</b>	<b>142.40</b>	

截至 2019 年末，发行人拟建项目未来所需资金规模为 142.40 亿元，主要集中于南京、岳阳、大理、成都及邢台等地区，业态为住宅、商业。

截至 2019 年末，发行人在建及拟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	在建项目数	拟建项目数	未来所需资金规模	占比	资金来源	偿还安排
佛山	18	2	189.03	17.23%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
邯郸	21	1	91.52	8.34%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
株洲	9	0	55.96	5.10%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
镇江	6	0	48.15	4.39%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
沈阳	7	0	35.67	3.25%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
徐州	8	3	49.23	4.49%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
宁波	7	0	36.73	3.35%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
重庆	8	2	34.19	3.12%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
常州	7	0	27.48	2.51%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南昌	5	1	26.89	2.45%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
衡阳	3	0	26.79	2.44%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
天津	2	0	25.63	2.34%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
阳江	2	0	25.03	2.28%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
长沙	10	0	20.76	1.89%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
广州	1	2	19.90	1.81%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
遵义	5	1	23.92	2.18%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
成都	3	1	24.24	2.21%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
梧州	1	0	16.35	1.49%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
惠州	2	0	15.20	1.39%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
无锡	4	1	17.66	1.61%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
江门	5	1	13.53	1.23%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入



扬州	2	0	16.80	1.53%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
武汉	2	0	12.20	1.11%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
金华	4	0	16.72	1.52%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
邢台	6	1	19.02	1.73%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
泉州	3	0	11.50	1.05%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
茂名	2	0	11.10	1.01%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
贵阳	3	1	23.65	2.16%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
九江	4	0	9.57	0.87%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
杭州	2	0	9.20	0.84%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南京	3	1	19.59	1.79%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
东莞	1	0	8.00	0.73%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
上海	2	0	8.00	0.73%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
岳阳	3	1	17.79	1.62%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
赣州	2	0	7.78	0.71%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
湘潭	3	0	6.41	0.58%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
苏州	4	1	6.05	0.55%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
台州	2	0	5.50	0.50%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
常德	2	0	5.00	0.46%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
合肥	3	0	4.87	0.44%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
郴州	2	0	4.75	0.43%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
阜阳	1	0	4.00	0.36%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
柳州	1	0	4.00	0.36%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南宁	3	0	3.96	0.36%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
上饶	3	0	3.42	0.31%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
泰州	1	0	3.00	0.27%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南通	1	0	3.00	0.27%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
中山	1	0	4.83	0.44%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
开封	1	0	2.50	0.23%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
河源	1	1	2.60	0.24%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
乐山	1	0	2.00	0.18%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
肇庆	4	0	3.28	0.30%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
郑州	1	0	1.50	0.14%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
舟山	2	0	0.52	0.05%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
眉山	1	1	1.00	0.09%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
石家庄	1	0	-	0.00%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
昆明	1	0	-	0.00%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
大理	0	2	9.89	0.90%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
总计	213	24	1096.88	100.00%		

截至 2019 年末，发行人在建及拟建项目主要集中于佛山、邯郸、株洲、镇江、徐州、沈阳、重庆、宁波、常州、南昌等城市，上述地区在建项目总数 96 个，拟建项目总数为 9 个，合计 105 个，未来所需资金规模占总规模比例达到 54.23%，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、遵义、常州、邯郸及徐州为代表的主要在建及拟建项目所在城市商品房销售面积及销售总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，发行人在建及拟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、华北等重点区域战略布局，包括广东、贵州、河北、江西、云南、江苏、浙江、辽宁、湖南、安徽、四川、重庆、广西、福建、河南、湖北、天津等 14 个省、两个直辖市、一个自治区的 59 个一、二线及强三、四线城市。

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。2017 年实现签约销售金额 407.25 亿元，其中销售金额占比较大的城市主要包括徐州、邯郸、株洲、贵阳、佛山、宁波。2018 年实现签约销售金额 770.20 亿元，其中销售金额占比较大的城市主要包括佛山、邯郸、金华、宁波、株洲。

报告期内，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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
合同销售面积	530.53	765.96	995.41	145.00



合同销售金额	407.25	770.20	1,007.05	152.05
平均销售单价	8,434.12	10,055.29	10,116.90	10,486.64
结算金额	148.29	291.42	369.73	46.02
结算成本	101.90	187.76	245.98	31.80

截至 2020 年 3 月末，公司主要销售项目分布在 11 个区域，包括珠三角、粤桂、沪苏、浙江、安徽、华中、赣闽、华北、辽宁、川渝、西南等，其中，沪苏、赣闽、华中、华北、珠三角区域签约销售金额和面积占比较大，随着公司在其他城市项目的陆续开盘，珠三角区域（原广一区域）佛山项目占比有所下降。2017-2019 年公司销售区域签约销售金额和面积均呈现持续增长态势，2017 年新进入江西南昌并实现签约销售，并通过合并盘锦美的置业有限公司和沈阳市美的房地产开发有限公司新增辽宁区域的销售。2018 年新进入常州、上饶、邢台、舟山、常德等城市并实现签约销售。2019 年，公司实现签约销售面积 995.41 万平方米，实现签约销售金额 1,007.05 亿元，平均销售单价为 10,116.90 元/平方米。

2017-2018 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	
	2017 年	2018 年	2017 年	2018 年
沪苏	78.25	105.51	48.90	128.69
湖南	21.77	141.33	13.53	103.25
广二	28.73	96.00	46.51	100.38
浙江	73.16	53.60	53.67	87.07
冀豫	86.32	99.87	60.32	81.83
西南	41.71	83.77	37.53	73.85
广一	46.56	47.22	60.44	69.26
江西	35.35	61.16	23.02	53.07
川渝	-	28.59	-	32.32
辽宁	71.01	33.87	63.34	27.67
安徽	-	15.03	-	12.81
合计	482.86	765.96	407.25	770.20

注：广一区域：广州、佛山（顺德区、南海区）、中山；西南区域：贵阳、昆明、遵义、大理、南宁、梧州；冀豫区域：邯郸、开封、石家庄、邢台、郑州；浙江区域：宁波、金华、舟山；沪苏区域：南京、苏州、泰州、常州、扬州、徐州、无锡、镇江；辽宁区域：沈阳；湖南区域：长沙、株洲、湘潭、常德、郴州、岳阳；广二区域：佛山（高明区）、河源、江门、阳江、肇庆；江西区域：九江、南昌、上饶、赣州；川渝区域：重庆、成都、眉山、乐山；安徽区域：合肥；福建区域：泉州。

2019 年及 2020 年 1-3 月，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	
	2019 年	2020 年 1-3 月	2019 年	2020 年 1-3 月
川渝	71.18	7.05	65.22	6.85
赣闽	102.61	18.96	85.69	17.03
沪苏	123.35	20.13	191.75	31.32
华北	139.97	19.54	115.25	17.00
华中	165.65	25.34	105.41	16.24
辽宁	32.87	8.41	36.46	10.74
皖苏北	76.36	6.20	85.01	6.29
西南	47.87	7.39	42.49	7.59
粤桂	96.57	11.60	89.21	9.38
浙江	55.07	9.64	78.27	14.78
珠三角	83.91	10.73	112.28	14.85
合计	995.41	145.00	1,007.05	152.05

注：2019 年 6 月，公司部分区域重新调整，原广东第一区域公司更名为珠三角区域公司，原广东第二区域公司更名为粤桂区域公司，原江西区域公司与福建区域公司合并成立赣闽区域公司，原冀豫区域公司更名为华北区域公司，原湖南区域公司更名为华中区域公司。2020 年 1 月，原沪苏区域部分城市重新划分成立皖苏北区域公司。

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，在深耕佛山的同时不断加大对强二、三城市的拓展，形成了珠江三角洲经济区、长江三角洲经济区、中国西南经济区、长江中游经济区、华北等重点区域，持续秉承“智慧生活，美的人生”的品牌理念，稳步发展为覆盖住宅、商业及城市综合体的全国性房地产开发企业。

根据公司的战略规划，公司项目主要布局在新一线城市、省会城市、区域中心城市及部分三、四线城市。对调控政策密集的新一线城市，公司将从设计端提升产品质量，进而提高产品溢价。同时公司重点布局房地产行业整体发展良好、成交量价相对稳定的省会城市和区域中心城市，适度拓展三、四线城市。

在项目销售方面，近年来公司加快开工建设节奏，并采取快速周转策略，各项经营指标均大幅提升。自 2017 年至 2020 年 1-3 月，公司进入的城市增加至 59 个，进入的省份增加至 14 个，2018 年新增土地面积由 237.96 万平方米增加至 1,293.41 万平方米，年新开工面积由 494.29 万平方米增加至 1715.36 万平方米，2018 年签约销售面积 765.96 万平方米，签约金额 770.20 亿元；2019 年签约销售面积 995.41 万平方米，签约金额 1,007.05 亿元；2020 年 1-3 月签约销售面积 145.00 万平方米，签约金额 152.05 亿元。



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。

从公司已进入的城市来看，属于 20 个热点城市的有上海、广州、杭州、南京、天津、苏州、宁波、武汉、合肥、郑州、重庆、成都、长沙、贵阳 14 个城市，项目数量有 67 个，其余 45 个城市均不属于热点城市范围。从各城市业务发展情况来看，佛山、邯郸、金华、宁波、株洲的发展速度较快，均不属于此轮调控的热点城市。

公司项目主要分布于佛山、邯郸、徐州、重庆及贵阳等经济较发达的二、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。

报告期内，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			预收账款		
	2019 年	2018 年	2017 年	2019 年	2018 年	2017 年
佛山市	1,011,139.04	1,015,224.12	601,257.19	827,953.05	888,361.93	823,322.07
邯郸市	45,734.36	134,279.47	163,780.89	1,331,344.44	778,867.42	599,170.13
宁波市	265,762.45	329,619.81	48,504.96	487,662.66	550,971.43	512,263.29
中山市	28,041.78	-	-	87,364.41	27,494.27	-
徐州市	220,225.56	102,445.24	113,641.06	708,060.33	436,170.52	270,560.83
株洲市	208,060.42	80,467.53	129,721.52	484,482.82	483,620.67	276,341.94
长沙市	53,765.64	-	-	317,765.97	196,601.22	45,628.48
遵义市	143,917.46	96,421.85	55,213.65	214,268.98	240,538.83	119,265.74
贵阳市	255,154.42	365,126.69	241,139.47	290,552.49	397,108.65	551,573.59
镇江市	144,555.76	135,548.55	56,755.48	216,248.92	221,290.04	223,283.33
合肥市	94,106.41	-	-	103,465.10	120,630.86	10,327.26
江门市	35,288.33	63,179.94	-	95,886.22	85,588.49	85,585.67
沈阳市	192,155.45	188,401.14	95,817.67	403,673.82	286,748.67	234,794.22
盘锦市		-	68,414.60		-	-
岳阳市	116,568.92	-	-	179,051.99	204,757.00	87,396.63
常州市	-	-	-	453,070.83	116,369.40	-
南昌市	126,004.12	155,383.96	-	91,997.35	152,350.34	148,383.95
石家庄市	-	-	-	60,256.78	45,835.63	11,025.61
金华市	244,166.39	-	-	202,023.93	296,856.02	33,824.48
肇庆市	28,844.14	26,012.43	-	95,930.08	26,570.80	13,847.51
昆明市	122,665.05	121,547.02	-	113,517.20	124,796.87	63,404.04
无锡市	1,113.77	100,451.12	-	479,085.71	117,123.45	85,001.69
湘潭市	86,040.39	-	-	86,260.44	108,098.57	34,268.37
九江市	42,329.47	-	-	148,603.25	98,825.06	19,118.54



扬州市	149,463.71	-	-	185,792.50	245,822.26	80,028.56
重庆市	44,234.49	-	-	124,951.49	70,054.33	-
广州市	-	-	-	43,605.42	2,664.58	-
邢台市	-	-	-	126,478.09	44,341.73	-
郴州市	-	-	-	220,713.32	104,785.27	-
河源市	-	-	-	89,537.38	12,502.86	-
成都市	-	-	-	137,548.86	31,617.77	-
苏州市	-	-	-	354,667.50	3,088.97	-
上饶市	-	-	-	310,312.74	89,321.44	-
梧州市	-	-	-	61,268.06	20,131.03	-
眉山市	-	-	-	39,054.08	6,408.56	-
乐山市	-	-	-	22,488.01	325.34	-
南宁市	-	-	-	68,297.74	7,032.11	-
阳江市	7,095.35	83.81	-	51,420.11	9,392.00	-
舟山市	-	-	-	34,669.48	2,756.18	-
惠州市	-	-	-	3,491.64	-	-
赣州市	-	-	-	105,773.17	-	-
开封市	-	-	-	27,737.69	-	-
南京市	30,613.57	-	-	3,312.64	-	-
常德市	-	-	-	30,953.66	-	-
衡阳市	-	-	-	20,339.26	-	-
泉州市	212.49	-	-	10,531.18	-	-
台州市	-	-	-	82,241.84	-	-
郑州市	-	-	-	45,123.63	-	-
泰州市	-	-	-	98,095.29	-	-
阜阳市	-	-	-	14,834.92	-	-
茂名市	-	-	-	9,468.23	-	-
上海市	-	-	-	8,676.52	-	-
其他	10.28	-	-	23,380.13	-	-
<b>合计</b>	<b>3,697,269.21</b>	<b>2,914,192.69</b>	<b>1,574,246.49</b>	<b>9,833,291.35</b>	<b>6,655,820.59</b>	<b>4,328,415.93</b>

## （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，公司产品结构较为完善，涵盖低端、中端和高端产品，可满足不同收入群体的不同住房需求。



目前，公司房地产开发涉及佛山、邯郸、徐州、重庆、贵阳、邢台、阳江、成都、岳阳、南昌等多个城市。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监控；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、供应商情况

报告期内，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
2016 年度	1	浙江广宏建设有限公司	62,575.50	9.41%
	2	广东电白建设集团有限公司	42,631.16	6.41%
	3	国基建设集团有限公司	37,339.99	5.62%
	4	广州市恒域建筑工程有限公司	37,131.53	5.58%
	5	中建二局第三建筑工程有限公司	25,876.19	3.89%
	合计	-	205,554.36	30.92%
	1	国基建设集团有限公司	52,232.39	6.81%



2017 年度	2	广东电白建设集团有限公司	37,086.79	4.83%
	3	贵州宏科建设工程有限责任公司	31,659.76	4.13%
	4	浙江广宏建设有限公司	29,491.95	3.84%
	5	中建二局第三建筑工程有限公司	24,151.32	3.15%
	合计		<b>174,622.20</b>	<b>22.75%</b>
2018 年度	1	中建二局第三建筑工程有限公司	348,254.58	4.58%
	2	中国建筑第二工程局有限公司	192,650.36	2.53%
	3	宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	152,921.33	2.01%
	4	五矿二十三冶建设集团有限公司	146,823.63	1.93%
	5	中建三局集团有限公司	108,178.54	1.42%
	合计		<b>948,828.44</b>	<b>12.48%</b>
2019 年	1	五矿二十三冶建设集团有限公司	182,656.42	3.65%
	2	宏林建设工程集团有限公司	130,310.32	2.60%
	3	山河建设集团有限公司	116,508.83	2.33%
	4	湖南高岭建设集团股份有限公司	112,588.41	2.25%
	5	中天建设集团有限公司	99,760.30	1.99%
	合计		<b>641,824.28</b>	<b>12.82%</b>
2020 年 1-3 月	1	江苏港东建设有限公司	52,184.69	5.79%
	2	广东电白建设集团有限公司	49,337.91	5.48%
	3	山河建设集团有限公司	45,004.60	5.00%
	4	标力建设集团有限公司	34,761.14	3.86%
	5	南通市金磊建设工程有限责任公司	31,130.73	3.46%
	合计		<b>212,419.07</b>	<b>23.59%</b>

美的置业供应商主要为建筑承包商。2017 年度至 2019 年度及 2020 年 1-3 月前五大供应商合同金额占当年总采购额合计比例分别为 22.75%、12.48%、12.82%和 23.59%，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

美的置业拥有国家房地产开发一级资质，资质编号为建开企[2015]1476 号，有效期截至 2021 年 1 月 26 日。

发行人 277 家子公司中 219 家子公司为房地产开发企业，其房地产开发企业资质情况如下：

公司名称	区域	资质	颁发单位	证书编号	颁证日	到期日	备注
徐州跃辉置业有限公司	皖苏北	贰级	江苏省城乡和住房建设厅	徐州 KF14251	2019/11/20	2020/11/19	



徐州聚辉房地产有限公司	皖苏北	贰级	江苏省城乡和住房建设厅	徐州 KF14368	2019/11/5	2020/11/28	
徐州君辉置业有限公司	皖苏北	贰级	江苏省城乡和住房建设厅	徐州 KF14504	2019/11/5	2020/11/4	
徐州市美的新城房地产发展有限公司	皖苏北	壹级	中华人民共和国住房和城乡建设部	建开企【2019】1977号	2019/1/15	2022/1/15	
徐州朗升房地产开发有限公司	皖苏北	贰级	江苏省城乡和住房建设厅	徐州 KF14473	2019/9/25	2020/9/24	
徐州市鹏辉房地产发展有限公司	皖苏北	贰级	江苏省城乡和住房建设厅	徐州 KF14253	2019/10/29	2020/10/28	
徐州美誉房地产发展有限公司	皖苏北	贰级	江苏省城乡和住房建设厅	徐州 KF14532	2019/11/26	2020/12/20	
合肥悦辉房地产发展有限公司	皖苏北	四级	合肥市住房保障和房产管理局	合 S0204 号	2019/7/23	2022/7/22	
合肥金骏美合房地产开发有限公司	皖苏北	暂定资质证书	合肥市住房保障和房产管理局	合 Z3024 号	2020/1/17	2021/1/16	
成都市美的房地产开发有限公司	川渝	二级	四川省住房和城乡建设厅	510100WG342413108Z	2019/3/20	2022/3/20	
成都市美府房地产开发有限公司	川渝	三级	四川省住房和城乡建设厅	510113DK44341214Z	2018/9/19	2021/9/26	
成都市美彭房地产开发有限公司	川渝	三级	四川省住房和城乡建设厅	510182DP44341Q59Z	2018/5/18	2021/5/18	
成都市美曜房地产开发有限公司	川渝	三级	四川省住房和城乡建设厅	510113DK44341000Z	2018/3/21	2021/3/21	
乐山美嘉房地产开发有限公司	川渝	三级	四川省住房和城乡建设厅	5111020098	2019/9/7	2021/9/7	
眉山美川房地产开发有限公司	川渝	三级	四川省住房和城乡建设厅	511421D095	2018/6/13	2021/6/13	
眉山美文房地产开发有限公司	川渝	三级	四川省住房和城乡建设厅	511421D098	2018/6/20	2021/6/20	
重庆美城金房地产开发有限公司	川渝	二级	重庆市城乡建设委员会	2209604	2019/8/7	2020/8/20	
重庆美骏房地产开发有限公司	川渝	二级	重庆市城乡建设委员会	4409513	2019/7/17	2020/7/2	
重庆美荣房地产开发有限公司	川渝	二级	重庆市城乡建设委员会	1109265	2019/10/10	2020/12/18	
佛山市高明创晖投资有限公司	粤桂	暂定资质	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第 1305186 号	2019/12/10	2020/12/9	
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	粤桂	二级资质	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第 1305139 号	2017/12/1	2021/12/27	
佛山市高明区美高房地产开发有限公司	粤桂	暂定资质	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第 1305139 号	2019/12/7	2020/12/6	
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	粤桂	暂定等级	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第 1305137 号	2020/5/15	2021/5/14	
佛山市皇朝房地产发展有限公司	粤桂	肆级资质	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第 1305040 号	2019/12/13	2020/12/13	
河源市嘉正实业投资有限公司	粤桂	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无
河源市铜人铜业发展有限公司	粤桂	暂定资质	东源县建设局	粤河东房开证第 0062078 号	2018/4/26	2020/6/16	
江门市美拓房地产开发有限公司	粤桂	暂定等级	江门市住房和城乡建设管理局	粤江房开证字第 1200182 号	2020/3/4	2023/3/4	
江门市美卓房地产开发有限公司	粤桂	暂定资质	江门市蓬江区住房和城乡建设管理局	粤（江）房开证字第 1260005 号	2018/4/23	2021/4/13	



四会市潮创房地产开发有限公司	粤桂	暂定等级	四会市住房和城乡建设管理局	四会房单开证字第 0000002 号	2018/11/21	2021/12/31	
四会市美会房地产开发有限公司	粤桂	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂未有开发 项目
阳江市宏阳置业发展有限公司	粤桂	暂定资质	阳江市阳东区住房和城乡建设局	东房开证字：2015004 号	2019/1/7	2021/1/7	
阳江市阳东瑞阳置业有限公司	粤桂	肆级资质	阳江市阳东区住房和城乡建设局	东房开证字：2009002 号	2018/12/11	长期	
肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	粤桂	暂定资质	肇庆市住房和城乡建设局	肇鼎房开证字第 2019009 号	2019/4/4	2022/4/4	
肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司	粤桂	暂定资质	肇庆市鼎湖区住房和城乡建设局	肇鼎房开证字暂第 2019007 号	2019/3/26	2020/6/30	由于疫情原因，已申请 用到 6 月 30 日，新的正在申请
肇庆市鼎湖区美肇房地产开发有限公司	粤桂	暂定资质	肇庆市住房和城乡建设局	肇房单开证字第 00379 号	2019/3/12	2022/3/12	
肇庆市端州区碧桂园房地产开发有限公司	粤桂	四级	肇庆市住房和城乡建设局	粤房开证字第 1701234 号	2019/6/3	2022/6/3	
东莞市美迪房地产发展有限公司	珠三角	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无
佛山市美的房地产发展有限公司	珠三角	暂定等级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤佛房开证字第 1300027 号	2018/1/10	2019/1/9	区域平台， 后续不再办 理
佛山市名胜投资有限公司	珠三角	四级	中华人民共和国住房和城乡建设部	粤佛房开证字第 1303630 号	2016/12/23	2020/12/22	
佛山市南海区诚美房地产开发有限公司	珠三角	四级	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第 1302473 号	2019/6/18	2021/6/18	
佛山市南海区扬美房地产开发有限公司	珠三角	四级	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第 1302490 号	2020/1/10	2022/1/10	
佛山市南海区扬正房地产有限公司	珠三角	四级	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第 1302452 号	2020/3/12	2022/3/12	
佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	珠三角	暂定等级	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第 1304102 号	2019/3/12	2020/3/12	延期办理中
佛山市三水区擎美房地产有限公司	珠三角	暂定	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第 1304018 号	2019/8/10	2020/8/9	
佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司	珠三角	暂定等级	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第 1300102 号	2016/10/20	2020/10/20	
佛山市顺德区安源投资有限公司	珠三角	暂定等级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤佛房开证字第 1303816 号	2018/6/29	2021/6/28	
佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司	珠三角	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无
佛山市顺德区锋域房地产有限公司	珠三角	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂未有开发 项目



佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	珠三角	三级	佛山市顺德区住房城乡建设和水利局	粤佛房开证字第 1303835 号	2020/2/20	2021/9/25	
佛山市顺德区桂美房产有限公司	珠三角	四级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤佛房开证字第 1303905 号	2018/10/23	2021/10/22	
佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	珠三角	四级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤佛房开证字第 1303819 号	2017/12/21	2020/12/20	
佛山市顺德区华颐房地产有限公司	珠三角	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂未有开发项目
佛山市顺德区嘉里投资有限公司	珠三角	四级	佛山市顺德区住房城乡建设和水利局	粤佛房开证字第 1303817 号	2019/1/4	2022/1/3	
佛山市顺德区捷高房产有限公司	珠三角	三级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤佛房开证字第 1303632 号	2018/9/26	2021/9/25	
佛山市顺德区金海置业投资有限公司	珠三角	暂定等级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤佛房开证字第 1303821 号	2018/6/29	2021/6/28	
佛山市顺德区美的房产有限公司	珠三角	四级	中华人民共和国住房和城乡建设部	粤佛房开证字第 1303632 号	2017/5/26	2021/5/26	
佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	珠三角	暂定等级	佛山市顺德区住房城乡建设和水利局	粤房开证字暂 1300001 号	2020/2/21	2021/1/21	
佛山市顺德区美畔房产有限公司	珠三角	四级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤房开证字第 1303904 号	2018/10/18	2021/10/17	
佛山市顺德区美智房产有限公司	珠三角	暂定	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤佛房开证字第 1303924 号	2019/6/6	2020/6/5	
佛山市顺德区瑞意房地产开发有限公司	珠三角	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂未有开发项目
佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	珠三角	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂未有开发项目
佛山市顺德区森顺房产有限公司	珠三角	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂未有开发项目
佛山市顺德区天美房产有限公司	珠三角	四级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤房开证字第 1303889 号	2018/10/15	2021/10/14	
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	珠三角	四级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤佛房开证字第 1303883 号	2018/8/31	2021/8/31	
佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	珠三角	暂定	佛山市顺德区住房城乡建设和水利局	粤佛房开证字第 1303969 号	2019/7/8	2020/7/7	
佛山市顺德区益丰房产有限公司	珠三角	四级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤佛房开证字第 1303886 号	2018/8/31	2021/8/30	
佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	珠三角	四级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤佛房开证字第 1303788 号	2017/12/21	2020/12/20	
佛山市顺德区悦美房产有限公司	珠三角	暂定	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤佛房开证字第 1303925 号	2019/6/18	2020/6/17	
佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	珠三角	暂定等级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤佛房开证字第 1303859 号	2017/12/21	2020/12/20	
广东多丰投资发展有限公司	珠三角	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂未有开发项目



广州美峻房地产开发有限公司	珠三角	暂定	广州南沙经济技术开发区行政审批局	6310127	2018/5/3	2020/5/3	办理中
中山市美锋房地产发展有限公司	珠三角	暂定等级	中山市住房和城乡建设部	粤房开证暂字第 21111090 号	2018/5/30	2021/5/30	
中山市美昊房地产发展有限公司	珠三角	四级	中山市住房和城乡建设局	粤房开证字第 0111787 号	2018/5/28	2021/5/28	
中山市美耀房地产发展有限公司	珠三角	暂定等级	中山市住房和城乡建设部	粤房开证暂字第 21111088 号	2018/5/30	2021/5/30	
常德市鼎业房地产开发有限公司	华中	暂定	常德市住房和城乡建设局	湘建房开（常）字第 1450633 号	2020/3/2	2021/8/1	
衡阳市鼎华房地产开发有限公司	华中	暂定	衡阳市住房和城乡建设局	湘建房开（衡）字第 0150879 号	2019/3/25	2021/3/24	
衡阳市鼎辉房地产开发有限公司	华中	暂定	衡阳市住房和城乡建设局	湘建房开（衡）字第 0250985 号	2019/9/24	2020/9/23	
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司	华中	暂定	衡阳市住房和城乡建设局	湘建房开（衡）字第 0450991 号	2019/9/30	2020/9/29	
郴州市鼎辉房地产开发有限公司	华中	四级	郴州市行政审批服务局	湘建房开（郴）字第 0240710 号	2020/5/20	2023/5/19	
湖南中宇置业有限公司	华中	四级	郴州市房产管理局	湘建房开（郴）字第 0140557 号	2019/4/18	2022/4/17	
浏阳市鼎辉房地产开发有限公司	华中	四级	浏阳市住房和城乡建设局	湘建房开（长）字第 0941936 号	2019/12/3	2022/12/2	
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	华中	四级	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第 0841527 号	2020/1/9	2023/1/8	
宁乡君健房地产开发有限公司	华中	四级	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第 0841494 号	2020/1/9	2023/1/8	
湘潭公元房地产开发有限公司	华中	暂定	湘潭市住房和城乡建设局	湘建房开（潭）字第 0150363 号	2020/5/8	2021/5/7	
湘潭市鼎华房地产发展有限公司	华中	暂定	湘潭市住房和城乡建设局	湘建房开（潭）字第 0150394 号	2019/7/31	2020/7/30	
湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	华中	三级	湘潭市住房和城乡建设局	湘建房开（潭）字第 0230327 号	2019/5/17	2022/5/16	
岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	华中	四级	岳阳市住房和城乡建设局	湘建房开（岳）字第 1240766 号	2020/3/12	2023/3/11	
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	华中	四级	岳阳市住房和城乡建设局	湘建房开（岳）字第 1240512 号	2018/4/10	2021/4/9	
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	华中	四级	岳阳市住房和城乡建设局	湘建房开（岳）字第 0650729 号	2019/11/4	2022/11/3	
长沙市鼎辉房地产开发有限公司	华中	四级	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第 0240842 号	2019/5/8	2022/5/7	
长沙市美的房地产开发有限公司	华中	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂未有开发项目
长沙市乾升实业有限公司	华中	四级	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第 0640747 号	2018/2/28	2021/1/31	



长沙天宁置业有限公司	华中	四级	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第 0851175 号	2018/6/5	2021/6/4	
长沙和汇房地产开发有限公司	华中	暂定	长沙市住房和城乡建设局	湘建房开（长）字第 0752083 号	2020/5/13	2021/5/12	
长沙市桂和房地产开发有限公司	华中	暂定	长沙市住房和城乡建设局	湘建放开（长）字第 0352360 号	2019/10/18	2020/10/17	
湖南旺华置业有限公司	华中	三级	长沙市住房和城乡建设局	湘建房开（长）字第 0531030 号	2019/11/21	2022/11/20	
株洲鼎渌房地产开发有限公司	华中	暂定	株洲市住房和城乡建设局	湘建房开（株）字第 0750724 号	2019/8/15	2020/8/14	
株洲市鼎诚房地产发展有限公司	华中	暂定	株洲市住房和城乡建设局	湘建房开（株）字第 0250647 号	2020/3/12	2021/3/11	
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	华中	四级	株洲市房产管理局	湘建房开（株）字第 0440441 号	2017/5/11	2021/5/10	
株洲市鼎业房地产开发有限公司	华中	暂定	株洲市住房和城乡建设局	湘建房开（株）字第 0350687 号	2019/5/20	2021/5/19	
株洲市九洲四维置业有限公司	华中	暂定	株洲市住房和城乡建设局	湘建房开（株）字第 0150749 号	2019/11/7	2020/11/6	
株洲市美的房地产发展有限公司	华中	二级	湖南省住房和城乡建设厅	湘建房开（株）字第 0420337 号	2020/2/28	2023/2/27	
株洲市鼎泰房地产开发有限公司	华中	暂定	株洲市住房和城乡建设局	湘建房开（株）字第 0450840 号	2019/7/31	2020/7/30	
株洲市美的高科房地产发展有限公司	华中	四级	株洲市房产管理局	湘建房开（株）字第 0440379 号	2018/12/11	2021/12/10	
武汉市鼎辉房地产开发有限公司	华中	暂定	武汉市住房保障和房屋管理局	武房开暂[2019]02571 号	2019/6/10	2020/6/9	
武汉市鼎辉雅乐房地产开发有限公司	华中	暂定	武汉市国土资源和规划局东湖新技术开发区分局	武东开暂[2019]008 号	2019/7/3	2020/7/3	
南京美的房地产发展有限公司	沪苏	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂未有开发项目
南京天辉房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书（叁级）	南京市城乡建设委员会	宁 JP3529 号	2017-03-03	2021-03-21	
南京弘利房地产开发有限公司	沪苏	暂定资质证书（贰级）	江苏省住房和城乡建设厅	南京 KF14645	2019-12-17	2020-12-16	
镇江美的房地产发展有限公司	沪苏	二级	江苏省住房和城乡建设厅	镇江 KF14159	2020-01-02	2022-11-25	
镇江美裕房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书（贰级）	江苏省住房和城乡建设厅	镇江 KF14279	2019-05-19	2021-05-27	
镇江悦璟房地产开发有限公司	沪苏	暂定资质证书（贰级）	江苏省住房和城乡建设厅	镇江 KF14332	2020-05-08	2021-05-27	
镇江美新房地产开发有限公司	沪苏	暂定资质证书（贰级）	江苏省住房和城乡建设厅	镇江 KF14331	2020-05-14	2021-05-27	
镇江市金捷房地产开发有限公司	沪苏	暂定资质证书（贰级）	江苏省住房和城乡建设厅	镇江 KF14360	2019-09-10	2020-09-09	



镇江美辰房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	镇江 KF14359	2020-01-06	2020-09-09	
扬州市鑫辉房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	扬州 KF14186	2020-04-15	2021-04-14	
扬州市美嘉房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	扬州 KF14363	2020-04-15	2021-04-14	
扬州万美置业有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	扬州 KF14324	2019-09-10	2020-09-10	
靖江市美誉房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	泰州 KF14292	2019-02-05	2021-02-04	
苏州悦辉房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	苏州 AF14962	2020-03-31	2021-05-27	
苏州正玺房地产开发有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	苏州 KF15089	2019-10-12	2020-11-01	
苏州美居房地产开发有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	苏州 KF15194	2020-04-08	2021-04-29	
苏州卓美房地产开发有限公司	沪苏	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	新获取项目，预计 6 月 5 日取得
无锡天辉房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	无锡 KF14273	2020-03-24	2021-03-23	
无锡市悦辉房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	无锡 KF14191	2020-03-24	2021-03-23	
无锡市美骏房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	无锡 KF14331	2019-09-25	2020-09-24	
无锡市美商骏房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	无锡 KF14338	2019-11-26	2020-11-25	
无锡市美城房地产开发有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	无锡 KF14469	2019-12-24	2020-12-23	
常州市翔辉房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	常州 KF14163	2019-09-25	2020-10-10	
常州市美业房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	常州 KF14226	2019-10-29	2020-11-01	
常州市美辉房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	常州 KF14218	2019-07-05	2020-08-30	
常州市美阳房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	常州 KF14231	2019-09-25	2020-11-13	
常州市美科房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	常州 KF14269	2019-06-21	2020-06-20	
常州市美茂房地产发展有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	常州 KF14305	2019-10-18	2020-10-17	
上海浦申置业有限公司	沪苏	暂定资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	沪房管（崇明）第 0000456 号	2019-06-19	2020-06-19	



上海欣明置业有限公司	沪苏	暂定资质证书	上海市住房和城乡建设管理委员会	沪房管（崇明）第 0000457 号	2019-07-17	2020-07-16	
南通美弘房地产有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	南通 KF14579	2019-11-12	2020-11-11	
邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	华北	肆级	中华人民共和国住房和城乡建设部	冀建房开邯字第 161 号	2018/4/24	-	
邯郸市冀辉房地产开发有限公司	华北	肆级	中华人民共和国住房和城乡建设部	冀建房开邯审批字第 087 号	2017/12/14	-	
邯郸市冀乐房地产开发有限公司	华北	肆级	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第 176 号	2018/3/8	-	
邯郸市冀顺房地产开发有限公司	华北	肆级	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第 168 号	2018/4/24	-	
邯郸市金铂房地产开发有限公司	华北	暂定	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第 149 号	2019/4/3	-	
邯郸市美创房地产开发有限公司	华北	四级	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第 159 号	暂无	暂无	暂无
邯郸市美的房地产开发有限公司	华北	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	冀建房开邯字第 598 号	2016/8/17	-	
邯郸市美辉房地产开发有限公司	华北	四级	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第 160 号	2018/4/24	-	
邯郸市美兴房地产开发有限公司	华北	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无
邯郸市顺美房地产开发有限公司	华北	四级	中华人民共和国住房和城乡建设部	冀建房开邯审批字第 034 号	2017/8/17	-	
邯郸市天志地成房地产开发有限公司	华北	暂定	邯郸市行政审批局	冀建房开邯审批字第 115 号	2019/2/1	2021/2/1	
邯郸市玺鑫园房地产开发有限公司	华北				暂无	暂无	暂无
河北中嘉伟业房地产开发有限公司	华北	四级	石家庄市藁城区行政审批局	冀建房开石藁字第 026 号	2019/4/23	2022/4/22	
开封市美豫房地产开发有限公司	华北	暂定	中华人民共和国住房和城乡建设部	410211875	2019/1/24	2021/1/24	
沙河市美恒房地产开发有限公司	华北	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂未有开发项目
石家庄美嘉房地产开发有限公司	华北	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂未有开发项目
石家庄市美的房地产开发有限公司	华北	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂未有开发项目
邢台市美峰房地产开发有限公司	华北	暂定	中华人民共和国住房和城乡建设部	冀建房开邢字第 1821 号	2018/11/22	2020/11/21	
邢台市美森房地产开发有限责任公司	华北	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	资质证申办中
邢台市美盛房地产开发有限公司	华北	四级	邢台市行政审批局	冀建房开邢字第 1563 号	2019/1/30	2021/1/29	
邢台市美信房地产开发有限公司	华北	暂定	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第 1708 号	2018/7/19	2020/7/9	



邢台市美誉房地产开发有限公司	华北	暂定	中华人民共和国住房和城乡建设部	冀建房开邢字第 1773 号	2018/9/20	2020/9/19	
邢台市美智房地产开发有限公司	华北	肆级	中华人民共和国住房和城乡建设部	冀建房开邢字第 1515 号	2018/12/19	2020/12/18	
邢台新碧房地产开发有限公司	华北	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无
郑州隼宏房地产开发有限公司	华北	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无
郑州隼翔房地产开发有限公司	华北	暂定	中华人民共和国住房和城乡建设部	410162135	2019/2/21	2021/2/21	
赣州鑫群置业有限公司	赣闽	暂定资质	赣州经济技术开发区房地产管理所	赣建房开字 8251 号	2019/9/9	2020/9/8	
江西嘉丽房地产有限公司	赣闽	肆级	南昌县行政审批局	赣建房开字 7336 号	2020/4/28	2023/4/28	
江西荣旭房地产开发有限公司	赣闽	肆级	九江市柴桑区住房和城乡建设局	赣建房开字 7252 号	2020/1/10	2023/1/10	
江西省飞鸿置业有限公司	赣闽	暂定资质	南昌县行政审批局	赣建房开字 5989 号	2019/10/22	2020/10/21	
江西省冶电能源配送有限公司	赣闽	肆级	南昌县行政审批局	赣建房开字 5811 号	2018/4/28	2021/4/17	
九江美置房地产开发有限公司	赣闽	暂定资质	九江市住房保障和房产管理局	赣建房开字 7638 号	2020/1/20	2021/1/20	
南昌市华美房地产开发有限公司	赣闽	已注销	-	-	已注销	已注销	已注销
南昌市美的房地产开发有限公司	赣闽	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无
南昌市美顺房地产开发有限公司	赣闽	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无
上饶市高运房地产开发有限公司	赣闽	暂定资质	上饶市房地产管理局	赣建房开字 7914 号	2018/8/17	2021/5/16	
上饶市美宸房地产开发有限公司	赣闽	暂定资质	上饶市住房和城乡建设局	赣建房开字 7790 号	2019/4/1	2021/3/31	
上饶市美越房地产开发有限公司	赣闽	暂定资质	上饶市住房和城乡建设局	赣建房开字 8039 号	2019/8/13	2020/8/12	
沈阳嘉美房地产开发有限公司	辽宁	暂定	沈阳市城乡建设局	201152019072958878	2019/7/29	2020/7/28	
沈阳美的企业管理咨询有限公司	辽宁	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无
沈阳品睿房地产开发有限公司	辽宁	暂定	沈阳市城乡建设局	2101052018032357688	2020/3/11	2021/3/10	
沈阳睿博房地产开发有限公司	辽宁	暂定	沈阳市城乡建设局	2101142017111357356	2019/10/21	2020/10/20	
沈阳谦益房地产开发有限公司	辽宁	暂定	沈阳市城乡建设局	2101042019080258904	2019/8/2	2020/8/1	
沈阳正汇房地产开发有限公司	辽宁	暂定	沈阳市城乡建设局	2101032019063058796	2019/6/30	2020/6/29	
沈阳嘉铭房地产开发有限公司	辽宁	暂定	沈阳市城乡建设局	2101052019080258905	2019/8/2	2020/8/1	
沈阳市美的房地产开发有限公司	辽宁	贰级	沈阳市城乡建设委员会	2101142018010457484	2018/1/4	2021/1/3	
大理美诏房地产开发有限公司	西南	暂定	大理州住房和城乡建设局	云建房证开字 (2019) 2817 号	2019/11/19	2020/10/29	
贵阳国龙置业有限公司	西南	暂定资质	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字临 A521100019	2018/12/22	2020/12/22	
贵阳恒祥房地产开发有限公司	西南	三级	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字 A0813	2014/5/13	2020/7/31	
贵阳美的溪居房地产发展有限公司	西南	暂定等级	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字临 A521100607	2018/9/19	2020/9/19	
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	西南	暂定等级	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字临 A521100362	2016/3/16	2020/7/15	
贵阳智兴房地产开发有限公司	西南	三级	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字 A0411	2010/11/16	2020/6/30	
昆明城业房地产有限公司	西南	四级	昆明市住房和城乡建设局	云建房证开字 【2019】1075 号	2019/5/27	2022/5/27	已更新



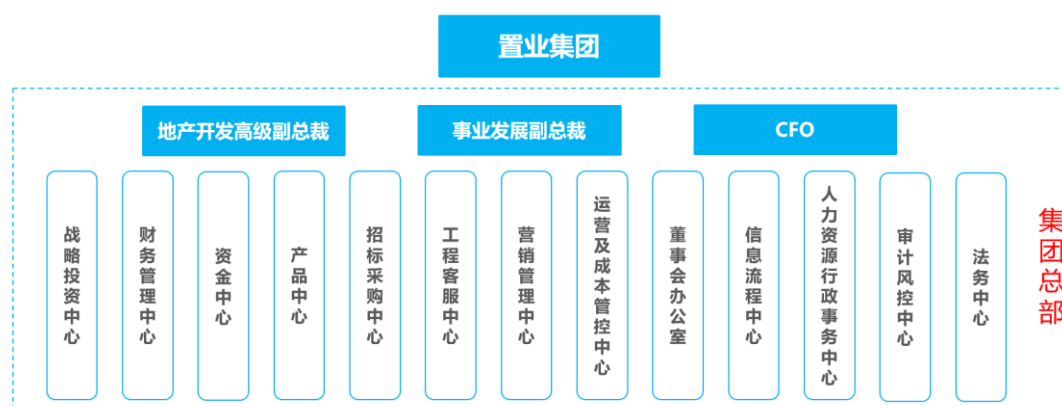
昆明美华房地产开发有限公司	西南	无	无	无	暂无	暂无	暂未有开发项目
美的西南房地产发展有限公司	西南	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部	建开企【2019】2012号	2019/5/16	2022/5/16	已更新
云南蓝门子房地产有限公司	西南	-	-	-	暂无	暂无	暂未有开发项目
遵义市美创房地产开发有限公司	西南	暂定等级	遵义市住房和城乡建设局	黔房开字临 C52170042	2017/8/25	2020/8/25	
遵义市美的房地产发展有限公司	西南	三级	遵义市住房和城乡建设局	黔房开字 C52140024	2017/2/15	2021/2/14	
遵义市美骏房地产开发有限公司	西南	暂定资质	遵义市住房和城乡建设局	黔房开字临 C52180035	2018/5/31	2020/6/30	
遵义市美云房地产开发有限公司	西南	暂定资质	遵义市住房和城乡建设局	黔房开字临 C52180008	2018/3/19	2021/3/18	
东阳市东铭房地产开发有限公司	浙江	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	浙房东综字 129 号	2019/2/19	2021/2/5	
金华市美的房地产发展有限公司	浙江	暂定资质	中华人民共和国住房和城乡建设部	浙房金综字 667 号	2018/8/31	2019/8/31	项目结束，停止使用
金华市瑞麟房地产开发有限公司	浙江	暂定资质	义乌市住房和城乡建设局	浙房义综字 159 号	暂无	暂无	暂无
金华市瑞盈房地产有限公司	浙江	暂定资质	金华市金东区住房和城乡建设局	浙房金东住字 008 号	2020/1/18	2021/1/18	
金华市美辰房地产开发有限公司	浙江	暂定资质	金华经济技术开发区管理委员会建设局	浙房金开建字 005 号	2019/12/13	2020/12/13	
金华市美润房地产发展有限公司	浙江	暂定资质	金华市金东区住房和城乡建设局	浙房金东住字 006 号	2019/12/30	2020/12/30	
宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	浙江	暂定三级	宁波梅山保税港区建设管理局	甬梅保建字 018 号	2019/4/29	2021/4/30	
宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	浙江	暂定三级	宁波梅山保税港区建设管理局	甬梅保建字 019 号	2019/6/13	2020/10/30	
宁波市梅山蝴蝶海体育休闲发展有限公司	浙江	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	浙江	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	甬梅保建房字 006 号	2018/4/16	2021/4/30	
宁波市瑞晨房地产发展有限公司	浙江	暂定三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	仓建房字 113 号	2019/10/31	2020/10/31	
宁波市瑞宁房地产发展有限公司	浙江	暂定三级	中华人民共和国住房和城乡建设部	鄞综字 255 号	2019/11/13	2020-11-31	
宁波市瑞昇房地产发展有限公司	浙江	暂定资质	余姚市住房和城乡建设局	余房开 395 号	2019/7/10	2020/7/9	
宁波市瑞洋房地产发展有限公司	浙江	暂定三级	宁波市海曙区住房和城乡建设局	海综字 018 号	2019/4/23	2021/3/31	
宁波市瑞奕房地产发展有限公司	浙江	暂定三级	宁波市鄞州区住房和城乡建设局	鄞综字（2019）015 号	2019/4/30	2021/4/30	
宁波市瑞甬房地产发展有限公司	浙江	暂定三级	宁波市江北区住房和城乡建设局	甬综字 594 号	2019/4/29	2021/4/30	



宁波市美睿房地产发展有限公司	浙江	暂定三级	宁波市鄞州区住房和城乡建设局	鄞综字（2019）062 号	2019/8/22	2020/8/31	
舟山市瑞海房地产发展有限公司	浙江	暂定资质	中华人民共和国住房和城乡建设部	舟综字 406 号	2019/11/8	2020/11/7	
舟山市瑞云房地产开发有限公司	浙江	暂定资质	中华人民共和国住房和城乡建设部	舟综字 404 号	2019/10/23	2020/10/22	
台州嘉豪置业有限公司	浙江	暂定资质	台州市路桥区住房和城乡建设局	台房开字第 33100400118 号	2019/11/13	2020/11/12	
台州市美泰房地产开发有限公司	浙江	暂定资质	台州市住房和城乡建设局	台房开字第 33100400125 号	2019/6/26	2020/6/25	
杭州锦澜置业有限公司	浙江	暂定资质	杭州市余杭区住房和城乡建设局	余房项字 112 号	2019/10/28	2020/10/21	

## 七、发行人法人治理和组织机构设置及其运行情况

### （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。截至本募集说明书签署之日，公司的组织结构如下图所示：

### （二）发行人职能部门的运行情况

发行人设置以下部门：战略投资中心、财务管理中心、资金中心、产品中心、招标采购中心、工程客服中心、营销管理中心、运营及成本管控中心、董事会办公室、信息流程中心、人力资源行政事务中心、审计风控中心、法务中心。

1. 战略投资中心负责集团战略研究、各类投资项目的评审及督导、专业支持、牵头统筹重大战略性收



并购项目、城市更新项目的推进，工商事务及开发资质管理等职能；

2.财务管理中心负责预算管理、会计管理、税务管理、固定资产投资管理（土地购置、房开工程建设除外）等职能；

3.资金中心负责资金管理、融资统筹等职能；

4.产品中心负责房开项目设计管理、标准化研究及实施、客户价值研究、新产品研究等职能；

5.招标采购中心负责战略供应商构建、招标管理、材料采购、资源整合等相关职能；

6.程客服中心负责工程品质管理、客服管理、供应商评价等职能；

7.营销管理中心负责营销系统管理、及集团统一重大营销活动策划及推进等职能；

8.运营及成本管控中心负责集团运营管理（包括开发经营计划评审、开工管理、里程碑节点管理等）、成本管控等职能；

9.董事会办公室负责董事会运作、资本市场、品牌管理、媒体公关、投资者关系、境外投融资及公章管理等职能；

10.信息流程中心负责 IT 架构设计、信息系统建设及运维职能；

11.人力资源行政事务中心负责集团组织发展、人才发展、绩效考核、置业培训学院管理、文化建设、行政商务、后勤管理、授分权及业务流程管理、综合性经营会议及集团办公会议管理等职能；

12.审计风控中心负责集团内控审计、反舞弊监察等职能；

13.法务中心负责集团法律风险防范及法务支持等职能。

### （三）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。

### （四）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本公司利益的情形。

## 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本公司经营活动的情况。

### （五）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

根据发行人的书面承诺并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，截至本募集说明书出具日，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

根据发行人的书面承诺并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>），截至本募集说明书出具日，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

根据发行人的书面承诺并经查询“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/>），截至本募集说明书出具日，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

根据发行人的书面承诺并经查询“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/>），截至本募集说明书出具日，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

根据发行人的书面承诺并经查询“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/>），截至本募集说明书出具日，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



根据发行人的书面承诺并经查询“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/>）以及中国银行保险监督管理委员会网站（<http://www.cbrc.gov.cn/chinese/newIndex.html>），截至本募集说明书出具日，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**

根据发行人的书面承诺并经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、国家药品监督管理局网站（<http://www.nmpa.gov.cn/WS04/CL2042/>）以及国家市场监督管理总局（<http://samr.saic.gov.cn/>），截至本募集说明书出具日，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**

根据发行人的书面承诺并经查询“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/>），截至本募集说明书出具日，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**

根据发行人的书面承诺并经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及中国银行保险监督管理委员会网站（<http://www.cbrc.gov.cn/chinese/newIndex.html>），截至本募集说明书出具日，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**

根据发行人的书面承诺并经查询“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/>），截至本募集说明书出具日，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

根据发行人的书面承诺并经查询“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>），截至本募集说明书出具日，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

根据发行人的书面承诺并经查询“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>），截至本募集说明书出具日，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

根据发行人的书面承诺并经查询“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>），截至本募集说明书出具日，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

根据发行人的书面承诺并经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及国家质量监督检验检疫总局网站（<http://so.aqsiq.gov.cn/adv.jsp>），截至本募集说明书出具日，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

根据发行人的书面承诺并经查询“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>），截至本募集说明书出具日，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**

根据发行人的书面承诺并经查询“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>），截至本募集说明书出具日，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**

根据发行人的书面承诺并经查询“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/>），截至本募集说明书出具日，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**

根据发行人的书面承诺并经查询“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/>），截至本募集说明书出具日，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**

根据发行人的书面承诺并经查询“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）以及国家质量监督检验检疫总局网站（<http://so.aqsiq.gov.cn/adv.jsp>），截至本募集说明书出具日，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，截至本募集说明书出具日，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。



## 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、发行人设立、报告期重大资产重组情况和报告期末股东情况”及“四、发行人控股股东及实际控制人基本情况”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“三、发行人对其他企业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“三、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

#### 4、发行人的其他关联方

截至 2019 年末，发行人其他关联方情况如下表所示：

单位名称	与本公司的关系
佛山市顺德区北滘镇君荟中医诊所有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区和睿企业管理有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区君兰康体运动有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区美的发展有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区盈海投资有限公司	受本公司实际控制人之亲属控制
佛山顺德农村商业银行股份有限公司	受同一实际控制人控制
广东美的制冷设备有限公司	受同一实际控制人控制



广东美的智联家居科技有限公司	受同一实际控制人控制
广东美和健康医疗管理有限公司	受同一实际控制人控制
广州市美的置业有限公司	受同一母公司控制
合肥美的电冰箱有限公司	受同一实际控制人控制
合肥美的智能科技有限公司	受同一实际控制人控制
和的美术馆有限公司	受同一实际控制人控制
美的集团股份有限公司	受同一实际控制人控制
美的控股有限公司	受同一实际控制人控制
南安市联城住工科技发展有限公司	受同一母公司控制
宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波联城住工科技有限公司	受同一母公司控制
宁波梅山保税港区瀚邦投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区骏尚投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区润原投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区星越投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区越志投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波美美家园电器服务有限公司	受同一实际控制人控制
宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁夏美御葡萄酒酿造有限公司	受同一实际控制人控制
盘锦美的置业有限公司	受同一实际控制人控制
深圳美云智数科技有限公司	受本公司实际控制人之亲属控制
芜湖美的厨房电器制造有限公司	受同一实际控制人控制
芜湖美的厨卫电器制造有限公司	受同一实际控制人控制
芜湖美的生活电器制造有限公司	受同一实际控制人控制
徐州联城智能家居有限公司	受同一母公司控制
徐州联城住宅工业科技发展有限公司	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
徐州跃辉置业有限公司	受同一母公司控制
盈峰控股集团有限公司	受本公司实际控制人之亲属控制
镇江联城住宅工业科技发展有限公司	受同一母公司控制

## （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	2019 年	2018 年度	2017 年度
			金额	金额	金额
美的建业（香港）有限公司	规划设计	协议价	14,902,209.21	15,391,344.90	-
佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	采购水电费	协议价	-	-	2,827,103.58
广东美的智能家居科技有限公司	采购材料	协议价	104,515,249.96	6,952,564.60-	-
其他关联方	采购材料	协议价	3,707,543.10	6,351,379.82	1,576,069.72
重庆贵晟房地产开发有限公司	管理及咨询服务	协议价	26,638,139.54	-	
佛山市顺德区美的发展有限公司	利息支出	协议价	28,988,122.40	-	
其他关联方	利息支出	协议价	199,323,74		
美的控股有限公司	担保费用	协议价	31,883,204.66		
其他关联方	其他	协议价	5,503,147.59	-	-
合计			216,336,940.21	28,695,289.32	4,403,173.30

## (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	2019 年	2018 年度	2017 年度
			金额	金额	金额
徐州联城住宅工业科技发展有限公司	设备销售	协议价	42,829,212.69	-	-
徐州跃辉置业有限公司	材料销售	协议价	27,565,228.90	-	5,045,263.25
九江中房地产发展有限公司	材料销售	协议价	14,460,678.45	-	-
其他关联方	材料销售	协议价	37,078,744.83	13,610,420.02	-
江门市美顺房地产开发有限公司	工程收入	协议价	18,600,824.22	178,078.71	-
其他关联方	工程收入	协议价	12,708,929.37	9,371,377.74	-
其他关联方	广告服务	协议价	12,165,907.45	9,054,393.89	-
邯郸市美融房地产开发有限公司	借款利息收入	协议价	17,699,998.23	-	-
其他关联方	借款利息收入	协议价	25,618,785.99	-	-
邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	平台管理及咨询服务	协议价	49,490,745.47	-	-
九江中房地产发展有限公司	平台管理及咨询服务	协议价	23,005,953.31	20,177,696.37	-
邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	平台管理及咨询服务	协议价	15,770,957.35	-	-
邯郸市荣丰房地产开发有限公司	平台管理及咨询服务	协议价	14,359,788.40	-	-
宁波联城住工科技有限公司	平台管理及咨询服务	协议价	12,299,191.94	-	-
徐州跃辉置业有限公司	平台管理及咨询服务	协议价	12,045,004.32	31,304,882.51	-
邯郸美融房地产开发有限公司	平台管理及咨询服务	协议价	11,937,035.35	-	-
其他关联方	平台管理及咨询服务	协议价	26,268,516.84	5,279,932.20	-



其他关联方	设计服务	协议价	22,367,064.36	25,724,564.25	10,626,228.24
其他关联方	物业服务	协议价	44,307,522.16	33,209,082.21	7,804,927.74
其他关联方	业务招待费	协议价	931,833.27	1,941,367.55	-
其他关联方	销售代理	协议价	756,573.57	3,237,251.75	1,591,361.75
合计			442,268,496.47	153,089,047.20	25,067,780.98

## 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：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	2019 年	2018 年	2017 年
佛山市顺德区盈海投资有限公司	办公大楼、停车位	5,664,369.59	5,441,875.96	1,286,017.14
宁波联城住工科技有限公司	工厂	1,979,504.87	-	-

## 3、关联担保

截至 2019 年，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	担保是否已经履行完毕
本公司	徐州联城住宅工业科技发展有限公司	12,000.00	否
本公司	江西省飞鸿置业有限公司	15,680.00	否
本公司	九江金晨房地产开发有限公司	7,350.00	否
本公司	南昌市地美房地产开发有限公司	53,955.00	否
本公司	重庆美科房地产开发有限公司	5,100.00	否
本公司	重庆美科房地产开发有限公司	5,100.00	否
本公司	重庆美科房地产开发有限公司	5,100.00	否
本公司	重庆美科房地产开发有限公司	10,200.00	否
本公司	重庆美科房地产开发有限公司	3,125.00	否
本公司	重庆美科房地产开发有限公司	3,125.00	否
本公司	重庆美科房地产开发有限公司	15,625.00	否
本公司	重庆金美碧房地产开发有限公司	3,500.00	否
本公司	重庆西联锦房地产开发有限公司	2,800.00	否
本公司	重庆金美圆房地产开发有限公司	8,820.00	否
本公司	重庆金美圆房地产开发有限公司	10,976.00	否
本公司	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	3,522.40	否
本公司	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	3,400.00	否
本公司	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	6,779.60	否
本公司	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	1,700.00	否



本公司	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	3,400.00	否
本公司	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	2,958.00	否
本公司	江门市雅新房地产开发有限公司	7,350.00	否
本公司	江门市美顺房地产开发有限公司	2,450.00	否
本公司	江门市美顺房地产开发有限公司	2,450.00	否
本公司	江门市美顺房地产开发有限公司	2,450.00	否
本公司	江门市美顺房地产开发有限公司	2,450.00	否
本公司	江门市美顺房地产开发有限公司	1,470.00	否
本公司	江门市美顺房地产开发有限公司	1,470.00	否
本公司	江门市美顺房地产开发有限公司	980.00	否
本公司	江门市美顺房地产开发有限公司	980.00	否
本公司	江门市美顺房地产开发有限公司	3,116.40	否
本公司	江门市美顺房地产开发有限公司	6,232.80	否
本公司	佛山市骏隆房地产有限公司	3,750.00	否
本公司	佛山市骏隆房地产有限公司	9,375.00	否
本公司	佛山市骏隆房地产有限公司	4,675.00	否
本公司	佛山市骏隆房地产有限公司	5,325.00	否
本公司	佛山市骏隆房地产有限公司	2,450.00	否
本公司	南宁市美旭房地产开发有限公司	4,575.00	否
本公司	南宁市美旭房地产开发有限公司	5,000.00	否
本公司	南宁市美旭房地产开发有限公司	1,750.00	否
本公司	金华市瑞盈房地产有限公司	8,100.00	否
本公司	舟山市瑞云房地产开发有限公司	30,000.00	否
本公司	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	13,900.00	否
本公司	邯郸市美融房地产开发有限公司	17,700.00	否
本公司	邯郸市美融房地产开发有限公司	11,210.00	否
本公司	天津和通房地产开发有限公司	34,300.00	否
本公司	天津和通房地产开发有限公司	88,102.00	否
本公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	53,100.00	否
本公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	5,895.00	否
本公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	9,495.00	否
本公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	15,000.00	否
本公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	5,500.00	否
本公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	1,700.00	否
本公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	2,380.00	否
本公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	1,700.00	否
本公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	1,700.00	否
本公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	1,020.00	否
本公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	3,740.00	否
本公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	2,380.00	否
本公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	1,700.00	否



本公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	11,000.00	否
本公司	南京美业房地产发展有限公司	35,000.00	否
本公司	南京弘利房地产开发有限公司	5,000.00	否
本公司	常州市美辉房地产发展有限公司	21,000.00	否
本公司	常州市美茂房地产发展有限公司	5,100.00	否
本公司	南通美弘房地产有限公司	11,000.00	否
本公司	合肥金骏美合房地产开发有限公司	9,930.10	否
本公司	合肥金骏美合房地产开发有限公司	19,860.20	否
本公司	合肥金骏美合房地产开发有限公司	29,840.20	否
本公司	徐州碧城房地产开发有限公司	2,250.00	否
小 计		711,117.70	

#### 4、关联方资金拆借

截至 2019 年末，发行人关联方资金拆借余额为 92.94 亿元。

#### 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	2019 年发生额	2018 年发生额	2017 年发生额
佛山市顺德区美的发展有限公司	收购子公司股权	-	2,065,000.00	-
佛山市顺德区美的发展有限公司	转让子公司股权	-	-	574,175,490.00
宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙）	转让子公司股权	-	500,000.00	21,164,134.90
宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙）	收购子公司股权	50,394,874.26		
佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	转让子公司股权	-	-	15,600,000.00
宁波梅山保税港区瀚邦投资管理合伙企业（有限合伙）	转让子公司股权	-	-	8,065,700.00
宁波梅山保税港区瀚邦投资管理合伙企业（有限合伙）	收购子公司股权	45,253,245.23		
宁波梅山保税港区骏尚投资管理合伙企业（有限合伙）	转让子公司股权	-	2,700,000.00	8,980,000.00
宁波梅山保税港区骏尚投资管理合伙企业（有限合伙）	收购子公司股权	65,450,187.38	-	-
宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	转让子公司股权	-	3,003,000.00	14,940,000.00
宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方向子公司增资	-	-	2,820,000.00
宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	收购子公司股权	71,495,858.75	-	-
宁波梅山保税港区星越投资管理合伙企业（有限合伙）	转让子公司股权	-	-	2,612,800.00
宁波梅山保税港区星越投资管理合伙企业（有限合伙）	收购子公司股权	14,594,475.72	-	-



宁波梅山保税港区越志投资管理合伙企业（有限合伙）	转让子公司股权	-	199,000.00	2,276,000.00
宁波梅山保税港区越志投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方向子公司增资	-	-	-
宁波梅山保税港区越志投资管理合伙企业（有限合伙）	收购子公司股权	39,217,782.51	-	-
宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业（有限合伙）	转让子公司股权	-	-	1,125,250.00
宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业（有限合伙）	收购子公司股权	32,148,200.00	-	-
宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）	转让子公司股权	-	565,000.00	1,040,000.00
宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）	收购子公司股权	21,537,152.03	-	-
宁波梅山保税港区润原投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方向子公司增资	-	100,000.00	200,000.00
宁波梅山保税港区润原投资管理合伙企业（有限合伙）	收购子公司股权	2,066,206.82	-	-
宁波联城住工科技有限公司	收购子公司股权	8,600,000.00		
合计		350,757,982.70	237,574,222.30	652,999,374.90

## 6、金融机构关联方交易

单位：元

关联方名称	关联交易类型	2019 年发生额	2018 年发生额	2017 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	1,355,276.08	10,140,591.71	27,071,921.20
广东顺德农村商业银行股份有限公司	贷款利息	126,629,414.18	95,007,170.03	42,275,887.66
合计		127,984,690.26	105,147,761.74	69,347,808.86

### （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	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		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							



	江门市美顺房地产开发有限公司	14,151,815.77					
	九江中房地产发展有限公司	9,374,195.06					
	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	2,337,902.78					
	徐州跃辉置业有限公司	30,815,017.77					
	其他关联方	6,014,942.56		1,074,794.70	-	-	-
	合计	62,693,873.94		1,074,794.70			
(2)	应收账款						
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	9,078,607.83					
	河北兆基房地产开发有限公司	-					
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	15,428,807.78					
	盘锦美的置业有限公司	-					
	邯郸市美融房地产开发有限公司	28,067,200.45					
	徐州美的置业有限公司	-		-	-	3,874,612.83	-
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	-		-	-		-
	美的建业（香港）有限公司	-		-	-	2,400,000.00	-
	徐州跃辉置业有限公司	8,081,059.77		2,085,813.72	-	579,898.50	-
	江西省飞鸿置业有限公司	-					
	金华市瑞盈房地产有限公司	3,950,381.36					
	重庆美科房地产开发有限公司	-					
	其他关联方	61,471,304.05		994,776.20	-	1,756,341.82	-
	合计	126,077,361.24		3,080,589.92	-	17,410,655.15	-
(3)	预付款项	-					
	广东美的智能家居科技有限公司	26,980,511.53					
	佛山顺德葡萄汽车租赁有限公司	-		-	-	-	-
	其他关联方	3,622,208.04		3,938,186.99	-	4,390,120.95	-
	合计	30,602,719.57		3,938,186.99	-	4,390,120.95	-
(4)	其他应收款						
	徐州跃辉置业有限公司	5,997,414,037.38		1,884,671,600.00	-	-	-
	徐州美的置业有限公司	3,181,240,000.00		520,980,000.00	-	957,880,000.00	-
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	2,231,689,244.42		881,420,000.00	-	-	-
	河北兆基房地产开发有限公司	1,274,952,561.26		765,500,000.00	-	360,000.00	-
	无锡悦榕投资有限公司	498,653,222.68		498,653,222.68	-	158,160,000.00	-
	南京美业房地产发展有限公司	195,073,562.50		454,000,000.00	-	626,000,000.00	-
	邯郸市美融房地产开发有限公司	-		597,174,203.25	-	-	-
	遵义鑫樽房地产开发有限公司	195,593,518.15		230,265,554.40	-	-	-
	徐州碧城房地产开发有限公司	437,181,529.50					



	美的建业（香港）有限公司	-	-	-	204,041,380.33	-
	九江中房地产发展有限公司	-	166,261,486.30	-	369,700,000.00	-
	重庆贵晟房地产开发有限公司	1,197,575,493.49	175,661,602.95	-	-	-
	宁乡鼎业房地产开发有限公司	218,139,188.28				
	佛山市骏隆房地产有限公司	10,963,007.00	177,941,558.00	-	-	-
	金华市瑞盈房地产有限公司	-	93,962,316.12	-	308,007,784.24	-
	佛山市三水汇方房地产开发有限公司	85,695,258.29				
	重庆西联锦房地产开发有限公司	20,103,672.00	90,023,344.00	-	-	-
	重庆金美碧房地产开发有限公司	48,074,400.00	78,080,427.66	-	162,074,400.00	-
	广东睿住优卡科技有限公司	61,694,326.11				
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	17,260,690.63	66,749,087.50	-	-	-
	大理雅海房地产开发有限公司	90,029,245.50	49,684,595.50	-	-	-
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	950,003,406.83	154,109,503.12	-	354,502,300.00	-
	南宁市美旭房地产开发有限公司	-	92,787,155.25	-	-	-
	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	49,487,578.00	53,523,435.53	-	-	-
	江门市美顺房地产开发有限公司	48,101,704.20	45,617,342.55	-	632,043,643.78	-
	宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	-	30,839,365.26	-	16,168,000.00	-
	肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司	-	31,398,220.00	-	-	-
	重庆美科房地产开发有限公司	-	185,741,601.09	-	970,756,975.09	-
	宁波梅山保税港区骏尚投资管理合伙企业（有限合伙）	-	27,962,916.00	-	8,120,016.00	-
	宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙）	-	24,196,438.92	-	16,829,653.90	-
	成都市美崇房地产开发有限公司	-	21,919,036.70	-	-	-
	宁波联城住工科技有限公司	97,824,669.43				
	邢台保那房地产开发有限公司	-	35,047,800.00	-	-	-
	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	-	24,372,559.00	-	-	-
	宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）	-	13,848,775.00	-	-	-
	南京裕宁置业有限公司	-	13,828,790.00	-	273,606,390.00	-
	宁波梅山保税港区瀚邦投资管理合伙企业（有限合伙）	17,840,736.84	11,457,100.00	-	-	-
	宁波梅山保税港区星越投资管理合伙企业（有限合伙）	0.00	10,249,257.00	-	6,338,457.00	-
	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	-	110,000.00	-	419,910,000.00	-
	株洲君美酒店服务有限公司	-	-	-	529,617,355.32	-
	美的建业（英属维京群岛）有限公司	-	-	-	12,204,000.00	-
	佛山市顺德区美的发展有限公司	30,000,000.00	-	-	474,410,000.00	-
	佛山市高明区融浩房地产有限公司	-	-	-	218,455,250.00	-
	张家港市美创房地产开发有限公司	-	-	-	120,510,000.00	-
	盘锦美的置业有限公司	-	-	-	30,000,000.00	-
	南昌建美房地产有限公司	-	-	-	16,993,238.53	-
	镇江润辉置业有限公司	-	-	-	10,000,000.00	-
	宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业（有限合伙）	-				
	九江金晨房地产开发有限公司	-				
	柳州同鑫房地产开发有限公司	148,145,331.87				
	南安市联城住工科技发展有限公司	18,000,006.63				
	泉州市聚龙远南房地产有限公司	-				



	镇江悦璟房地产开发有限公司	-				
	天津和通房地产开发有限公司	708,598,800.00				
	其他关联方	7,400,979,063.70		21,894,729.23	-	7,209,732.00
	<b>合计</b>	<b>25,230,314,254.69</b>		<b>7,529,933,023.01</b>	<b>-</b>	<b>6,903,898,576.19</b>

## 2、应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方名称	2019 年度	2018 年度	2017 年度
(1)预收账款				
	江门市美顺房地产开发有限公司	8,668,758.05		
	其他关联方	1,634,514.30		
	小计	10,303,272.35		
(2) 应付账款				
	重庆贵晟房地产开发有限公司	16,789,573.32		
	美的建业(香港)有限公司	14,912,695.46		
	广东美的智联家居科技有限公司	11,724,023.74		
	其他关联方	1,274,258.57	1,729,819.66	-
	小计	44,700,551.09	1,729,819.66	-
(3) 其他应付款				
	美的建业（香港）有限公司	3,049,956,266.50	-	802,137,546.19
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	889,602,000.22	793,559,752.90	-
	无锡蓝光置地有限公司	441,000,000.00	323,400,000.00	166,600,000.00
	徐州跃辉置业有限公司	359,543,426.68	236,764,318.48	222,724,789.23
	佛山市高明区融浩房地产有限公司	289,264,750.00	289,264,750.00	-
	徐州铭辉置业有限公司		178,377,840.31	193,502,591.25
	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司		16,798,285.82	-
	徐州美的置业有限公司	113,683,605.19	78,461,027.33	179,561,880.34
	美的置业控股有限公司			
	长沙市乾升实业有限公司			
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司		318,104,594.67	4,310,299.14
	金华市瑞盈房地产有限公司	171,993,130.20	72,629,478.44	52,323,320.00



	宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）		61,636,807.39	22,922,683.75
	宁波梅山保税港区越志投资管理合伙企业（有限合伙）		61,254,680.16	12,229,698.88
	南昌建美房地产有限公司		52,000,000.00	-
	常德市鼎辉房地产开发有限公司			
	张家港市美创房地产开发有限公司		47,452,257.79	155,669,805.61
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	170,659,451.61		
	徐州联城住宅工业科技发展有限公司			
	宁波梅山保税港区瀚邦投资管理合伙企业（有限合伙）		29,691,136.72	11,930,154.93
	宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙）		21,520,535.02	20,547,864.59
	宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业（有限合伙）		22,566,897.34	10,285,709.92
	无锡悦榕投资有限公司		23,520,000.00	23,520,000.00
	江门市美顺房地产开发有限公司		90,366,424.90	-
	宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）		20,231,152.58	35,113,577.47
	科纳投资控股（香港）有限公司		-	24,797,295.77
	九江中房地产发展有限公司	234,352,755.82	81,518,358.16	15,682,694.45
	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司			
	邯郸市美融房地产开发有限公司		146,096,754.62	-
	宁波梅山保税港区星越投资管理合伙企业（有限合伙）		13,237,996.05	5,359,437.64
	南京裕宁置业有限公司		-	35,777,600.00
	宁波梅山保税港区骏尚投资管理合伙企业（有限合伙）		9,731,933.82	20,177,806.68



	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司			
	重庆贵晟房地产开发有限公司		451,000,391.73	-
	宁波联城住工科技有限公司	150,549,213.11	54,638,611.47	-
	佛山市顺德区美的发展有限公司	363,820,438.81	2,065,000.00	513,904,510.00
	盘锦美的置业有限公司		946,164.58	11,163,684.93
	佛山市顺德区君美酒店管理有限公司		-	42,098,308.95
	佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司		-	17,120,534.28
	佛山市顺德区美的酒店管理有限公司		-	12,806,924.81
	重庆美科房地产开发有限公司			
	河北兆基房地产开发有限公司	184,704,826.94		
	江西省飞鸿置业有限公司	215,884,200.00		
	南宁市美旭房地产开发有限公司			
	广东睿住优卡科技有限公司			
	成都市美崇房地产开发有限公司			
	邢台保邢房地产开发有限公司			
	常州市美茂房地产发展有限公司	981,641,581.14		
	天津和隆房地产信息咨询有限公司	980,000,000.00		
	南昌市地美房地产开发有限公司	651,471,580.74		
	合肥金骏美合房地产开发有限公司	414,690,829.50		
	常州市美辉房地产发展有限公司	336,587,073.97		
	徐州碧城房地产开发有限公司	232,340,764.75		
	常德市鼎辉房地产开发有限公司	209,748,887.85		
	江门市雅新房地产开发有限公司	176,400,000.00		



	邯郸市美融房地产开发有 限公司	171,100,835.22		
	徐州铭辉置业有限公司	160,527,485.11		
	徐州联城住宅工业科技发 展有限公司	128,572,735.93		
	舟山市瑞云房地产开发有 限公司	110,000,000.00		
	镇江联城住宅工业科技发 展有限公司	107,529,416.07		
	长沙市乾升实业有限公司	100,019,100.55		
	苏州美正房地产发展有限 公司	98,000,000.00		
	美的置业控股有限公司	89,577,999.60		
	佛山市顺德区美铭产业园 开发有限公司	80,055,389.55		
	江门市美顺房地产开发有 限公司	78,451,808.36		
	昆明盘龙蓝美置业有限公 司	60,000,000.00		
	南宁市美旭房地产开发有 限公司	58,212,844.75		
	徐州联城智能家居有限公 司	57,640,501.42		
	无锡市美城房地产开发有 限公司	55,000,000.00		
	南昌建美房地产有限公司	52,000,000.00		
	张家港市美创房地产开发 有限公司	47,452,257.79		
	佛山市顺德区悦美房产有 限公司	31,573,984.19		
	宁波梅山保税港区樾宸投 资管理有限公司	29,526,076.89		
	南通美弘房地产有限公司	27,500,000.00		
	南京裕宁置业有限公司	25,643,210.00		
	成都市美崇房地产开发有 限公司	25,439,532.00		
	邯郸市瑞恒房地产开发有 限公司	25,432,980.90		
	南京弘利房地产开发有限 公司	25,000,000.00		
	无锡悦榕投资有限公司	23,520,000.00		
	佛山市高明区美玖房地产 开发有限公司	22,334,450.99		



	邢台保那房地产开发有限公司	18,952,200.00		
	广东睿住优卡科技有限公司	11,780,722.52		
	镇江美辰房地产发展有限公司	11,525,474.42		
	其他关联方	21,465,640.84	29,857,512.50	6,646,752.68
	小计	12,371,729,430.14	3,526,692,662.78	2,618,915,471.49
(3) 长期应付款				
	美的控股有限公司	-	-	-
	小计	-	-	-

### （三）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

（1）根据公司执行的《关联交易管理制度》，董事长有权判断并实施的关联交易如下：

①与关联自然人发生的金额在 30 万元以下（含 30 万元）的关联交易；

②与关联法人发生的金额在 300 万元以下（含 300 万元），或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以下（含 0.5%）的关联交易。

（2）根据公司执行的《关联交易管理制度》，董事会有权判断并实施的关联交易：

①与关联自然人发生的金额在 300 万元以下（含 300 万元）的关联交易；

②与关联法人发生的金额低于 3,000 万元（含 3,000 万元），或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以下（含 5%）的关联交易；

③虽属董事长有权判断并实施的关联交易，但董事会、独立董事或监事会认为应当提交董事会审核的。

#### 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》，公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决



议须经非关联董事过半数通过。

## （2）审议程序

根据公司执行的《关联交易管理制度》，属于董事长判断并实施的关联交易，应由第一时间接触到该事宜的相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告董事长，由公司董事长对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。对于其中必须发生的关联交易，由董事长审查通过后实施。属于董事会判断并实施的关联交易，应由第一时间接触到该事宜的董事长或董事向董事会报告。董事会依照董事会召开程序就是否属于关联交易作出合理判断并决议。重大关联交易（指与关联自然人发生的金额高于 30 万元的关联交易或与关联法人发生的金额高于 300 万元且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论。独立董事作出判断前，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。出席董事会的独立董事及列席的监事会成员，对董事的回避事宜及关联交易的表决事项应予以特别关注并发表独立意见，认为董事或董事会有违背公司章程及本制度规定的，应建议董事会立即纠正。

## 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；在工程管理上明确管控界面，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。

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。

## 十二、发行人的信息披露事务及投资者关系管理

### （一）信息披露事务

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》等法律、法规及《公司章程》的有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了《广东美的置业有限公司投资者关系管理办法》。

公司董事长为公司投资者关系管理及信息披露第一责任人，财务总监负责相关事务的统筹与安排，为直接责任人，具体事务由信息披露事务人按照相关规定处理。根据法律、法规和证券监管部门、证券交易所规定应进行披露的信息必须于第一时间在公司指定的信息披露报纸和网站公布。

### 1、定期披露事项

本期债券存续期内，发行人应就本期债券相关信息向投资人进行披露，应定期披露以下信息：

（1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计的年度



报告；每年 8 月 31 日前，披露当年度中期报告（可未经审计）。每年 6 月 30 日以前，受托管理人将在上交所网站专区或上交所认可的其他方式向合格投资者定向披露上一年度的受托管理事务报告。

（2）在债券存续期间，发行人应当在本期债券债权登记日前披露兑付兑息公告。

年度报告及中期报告应包括募集资金使用情况，包括募集资金使用情况及履行的程序、年末余额、募集资金专项账户运作情况，并说明是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

同时，公司将进一步完善关联交易持续披露制度，公司将对相关关联交易进展、影响在定期报告中跟踪披露。对于特别重大关联交易或异常关联交易，将在关联交易进展、影响发生重大变化时履行临时披露义务。

## 2、临时披露事项

本期债券存续期间，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人应当及时向上交所提交并向投资者披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- （9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- （10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- （11）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；



（12）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（14）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（15）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上交所要求的其他事项。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

## （二）投资者关系管理

### 1、本期债券认购及转让范围

参与本期债券认购和上市交易的投资者包括：合格投资者；发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过 5% 的股东；本期债券的承销商。

#### （1）合格投资者

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

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

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

4）同时符合下列条件的法人或者其他组织：

①最近 1 年末净资产不低于 2,000 万元；

②最近 1 年末金融资产不低于 1,000 万元；

③具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

5）中国证监会和本所认可的其他投资者。

前款所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计



划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

## （2）其他投资者

1）发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过 5%的股东；

2）本期债券承销商。

## 2、本期债券认购及转让约束条件

（1）参与本期债券认购和转让的投资者应符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》（上证发〔2017〕36 号）规定的投资者适当性管理相关条件；

（2）凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。



## 第六节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 3 月 31 日的财务状况和公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度以及 2020 年 1-3 月的经营成果及现金流量。

公司 2017-2019 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(2018)1903 号/中汇会审(2019)1184 号和中汇会审(2020)1647 号标准无保留意见的审计报告。

本募集说明书所载 2017-2019 年度及 2020 年度 1-3 月均按照《企业会计准则》编制。非经特别说明,本节中引用的 2019 及 2018 年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 2019 年审计报告,2017 年合并财务报表和母公司财务报表财务数据引自公司经审计的 2018 年审计报告,2020 年 1-3 月合并财务报表和母公司财务报表财务数据均引自公司未经审计的 2020 年 1-3 月会计报表。

### 一、最近三年及一期财务报表

#### (一) 合并财务报表

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、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	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产:				
货币资金	2,579,424.11	2,600,661.22	2,394,688.42	1,787,213.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	700.00
应收票据	7,932.66	6,814.86	173.63	2,500.00
应收账款	82,224.59	142,927.13	255,269.47	36,310.86
预付款项	198,204.71	162,231.24	24,418.63	104,424.04
应收利息		-	-	-
其他应收款	3,486,773.02	3,945,314.62	2,141,774.07	1,633,320.24
存货	16,400,248.19	16,066,923.64	12,039,861.70	6,759,016.02
其他流动资产	2,096,797.57	1,991,788.42	1,444,117.96	832,395.79
<b>流动资产合计</b>	<b>24,851,604.84</b>	<b>24,916,661.14</b>	<b>18,300,303.88</b>	<b>11,155,880.67</b>
非流动资产:	-	-		
可供出售金融资产	26.54	26.54	26.54	131.54
长期股权投资	1,123,202.95	1,018,983.63	167,540.77	83,259.20



投资性房地产	139,080.11	141,309.70	51,122.91	53,474.99
固定资产	73,248.34	74,171.17	68,728.61	32,853.24
在建工程	4,322.96	2,669.84	6,482.36	7,806.67
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	26,206.44	26,562.49	20,128.32	19,413.20
开发支出	746.93	641.69	324.74	-
商誉	6,832.09	6,832.09	635.89	635.89
长期待摊费用	2,874.46	3,313.34	4,259.86	1,521.48
递延所得税资产	359,524.63	219,267.64	110,141.90	58,829.44
其他非流动资产	27,399.19	27,511.40	26,598.39	20,821.07
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,763,464.64</b>	<b>1,521,289.53</b>	<b>455,990.29</b>	<b>278,746.71</b>
<b>资产总计</b>	<b>26,615,069.48</b>	<b>26,437,950.67</b>	<b>18,756,294.17</b>	<b>11,434,627.38</b>
流动负债：				
短期借款	29,000.00	32,571.23	604,173.78	288,808.00
应付票据	411,753.87	552,835.56	199,713.58	167,291.53
应付账款	2,270,060.04	2,503,977.96	1,404,514.64	617,082.69
预收款项	10,605,295.66	9,833,291.35	6,655,820.59	4,328,415.93
应付职工薪酬	24,999.81	74,930.36	67,573.10	34,420.17
应交税费	352,895.26	374,482.07	179,790.14	129,526.35
其他应付款	2,717,224.26	3,720,287.22	2,312,934.95	1,188,202.73
一年内到期的非流动负债	1,185,632.20	808,365.54	1,179,264.79	527,604.69
其他流动负债	270,734.42	313,156.69	309,725.52	119,658.44
<b>流动负债合计</b>	<b>17,867,595.52</b>	<b>18,213,897.98</b>	<b>12,913,511.10</b>	<b>7,401,010.52</b>
非流动负债：	-	-		
长期借款	4,051,101.51	3,474,866.06	2,389,064.00	2,106,512.05
应付债券	591,685.00	804,904.15	355,083.12	349,536.58
长期应付款	1,250.45	86.63	180.19	568.72
预计负债	-	-	-	1,596.51
递延所得税负债	153,975.30	154,461.33	131,760.08	78,479.28
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,798,012.25</b>	<b>4,434,318.17</b>	<b>2,876,087.39</b>	<b>2,536,693.14</b>
<b>负债合计</b>	<b>22,665,607.77</b>	<b>22,648,216.15</b>	<b>15,789,598.48</b>	<b>9,937,703.66</b>
所有者权益：	-	-		
实收资本	319,149.47	319,149.47	319,149.47	227,942.37
其他权益工具	-	-	-	-
其中：永续债	-	-	-	-
资本公积	1,311,279.39	1,311,331.27	1,333,178.75	751,649.91
盈余公积	42,549.15	42,549.15	20,902.67	16,384.21
未分配利润	843,758.42	812,906.50	511,304.28	309,351.93
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,516,736.42</b>	<b>2,485,936.39</b>	<b>2,184,535.17</b>	<b>1,305,328.43</b>
少数股东权益	1,432,725.29	1,303,798.13	782,160.51	191,595.29
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,949,461.71</b>	<b>3,789,734.52</b>	<b>2,966,695.68</b>	<b>1,496,923.72</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>26,615,069.48</b>	<b>26,437,950.67</b>	<b>18,756,294.17</b>	<b>11,434,627.38</b>



## 合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>491,688.78</b>	<b>3,847,193.94</b>	<b>3,007,194.69</b>	<b>1,637,754.33</b>
减：营业成本	341,957.37	2,566,524.42	1,930,592.69	1,127,643.10
税金及附加	35,778.46	283,138.69	271,181.54	152,646.56
销售费用	59,159.71	275,634.68	171,358.83	109,617.60
管理费用	28,503.92	165,695.50	134,821.05	57,635.94
研发费用	1,259.37	5,772.85	2,363.98	-
财务费用	1,261.64	15,143.77	21,098.50	-4,122.73
加：投资收益（损失以“－”号填列）	804.11	39,905.09	8,054.25	21,884.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-13,717.89	-3,285.80
资产减值损失（损失以“－”号填列）	3,000.05	-148,551.04	60,511.43	3,796.46
资产处置收益（损失以“－”号填列）	1.02	691.11	-39.48	74.00
其他收益	709.21	3,015.20	274.45	35,377.14
<b>二、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>	<b>28,282.71</b>	<b>430,344.38</b>	<b>423,555.90</b>	<b>247,873.32</b>
加：营业外收入	4,548.80	39,193.35	13,472.07	6,920.93
减：营业外支出	1,139.85	9,429.47	6,302.48	4,256.12
<b>三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	<b>31,691.66</b>	<b>460,108.26</b>	<b>430,725.49</b>	<b>250,538.13</b>
减：所得税费用	8,984.46	99,021.55	122,108.86	58,504.48
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	<b>22,707.2</b>	<b>361,086.71</b>	<b>308,616.63</b>	<b>192,033.65</b>
归属于母公司股东的净利润	30,851.92	323,248.70	300,535.58	197,259.56
少数股东损益	-8,144.71	37,838.01	8,081.06	-5,225.91
<b>五、综合收益总额（综合亏损总额以“－”号填列）</b>	<b>22,707.20</b>	<b>361,086.71</b>	<b>308,616.63</b>	<b>192,033.65</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	30,851.92	323,248.70	300,535.58	197,259.56
归属于少数股东的综合收益总额	-8,144.71	37,838.01	8,081.06	-5,225.91

## 合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	1,309,440.74	7,605,944.42	4,851,449.23	3,538,512.28
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	42,282.10	60,399.40	213,087.98	866,697.13
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,351,722.84</b>	<b>7,666,343.82</b>	<b>5,064,537.21</b>	<b>4,405,209.41</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	883,311.49	5,309,599.95	4,526,522.27	3,112,134.41
支付给职工以及为职工支付的现金	100,029.15	267,559.13	189,037.03	98,190.28
支付的各项税费	168,158.48	775,603.74	788,565.09	416,916.89
支付其他与经营活动有关的现金	957,574.57	1,012,180.04	736,162.09	960,758.78
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,109,073.69</b>	<b>7,364,942.85</b>	<b>6,240,286.48</b>	<b>4,588,000.36</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-757,350.85</b>	<b>301,400.97</b>	<b>-1,175,749.27</b>	<b>-182,790.95</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	846.18	700	5,990.39
取得投资收益收到的现金	5,345.89	20,643.64	22,347.63	25,972.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	13,105.88	1,158.33	150.99
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	959.49	-	74,644.66
收到其他与投资活动有关的现金	416,291.78	1,215,272.28	313,010.48	536,294.95
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>421,637.67</b>	<b>1,250,827.46</b>	<b>337,216.44</b>	<b>643,053.22</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,546.90	26,893.24	50,299.89	7,775.65
投资支付的现金	106,143.69	600,539.75	95,670.67	45,242.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	49,909.62	164,274.59	341,897.29
支付其他与投资活动有关的现金	373,607.80	2,055,392.45	99,480.83	564,193.88
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>481,298.39</b>	<b>2,732,735.07</b>	<b>409,725.98</b>	<b>959,109.35</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-59,660.72</b>	<b>-1,481,907.61</b>	<b>-72,509.54</b>	<b>-316,056.13</b>
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	137,071.88	628,130.12	1,012,318.22	863,010.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	137,071.88	628,130.12	331,500.03	23,010.60
取得借款收到的现金	1,342,953.78	4,277,056.03	3,235,257.74	2,547,870.79
发行债券收到的现金	-	-	354,958.50	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	277,360.00	-	17,006.06
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,480,025.66</b>	<b>5,182,546.15</b>	<b>4,602,534.46</b>	<b>3,427,887.45</b>
偿还债务支付的现金	606,242.07	3,179,772.58	2,438,400.69	1,038,111.23



偿还债券所支付的现金	-	-	-	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	78,009.13	293,348.99	232,518.83	173,082.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	46,986.80	360,713.05	426,142.26
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>684,251.20</b>	<b>3,520,108.38</b>	<b>3,031,632.57</b>	<b>1,637,335.69</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>795,774.46</b>	<b>1,662,437.77</b>	<b>1,570,901.89</b>	<b>1,790,551.75</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-21,237.11</b>	<b>481,931.14</b>	<b>322,643.08</b>	<b>1,291,704.68</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,600,661.22	2,095,770.00	1,773,126.92	481,422.24
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,579,424.11</b>	<b>2,577,701.13</b>	<b>2,095,770.00</b>	<b>1,773,126.92</b>

## （二）母公司财务报表

发行人近三年及一期的母公司资产负债表、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	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	711,767.11	502,768.46	681,253.21	586,139.68
应收票据及应收账款	4,453.46	2,899.45	37,842.65	1,999.42
预付款项	7,498,541.50	665.74	20.49	556.34
其他应收款	2,201.14	8,264,764.45	6,335,063.98	4,091,210.74
存货	122,902.19	2,457.29	6,687.56	62,724.67
其他流动资产	8,339,865.41	79,973.21	95,327.75	55,908.26
<b>流动资产合计</b>	<b>-</b>	<b>8,853,528.61</b>	<b>7,156,195.64</b>	<b>4,798,539.11</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,400,793.25	-	-	105.00
长期股权投资	-	1,398,793.25	1,180,405.10	1,143,681.15
固定资产	1,346.08	1,321.83	1,478.44	1,083.70
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	3,830.11	4,016.69	1,939.73	1,483.58
长期待摊费用	822.79	937.58	1,310.48	895.36
递延所得税资产	22,725.42	19,967.78	18,436.22	11,565.38
其他非流动资产	-	-	-	248.29
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,429,517.65</b>	<b>1,425,037.12</b>	<b>1,203,569.98</b>	<b>1,159,062.46</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,771,205.60</b>	<b>10,278,565.74</b>	<b>8,359,765.62</b>	<b>5,957,601.57</b>
流动负债：				



短期借款	-	-	33,919.40	63,558.00
应付票据及应付账款	9,268.90	11,396.89	38,095.58	44,476.02
预收款项	789.36	652.87	898.87	61,489.32
应付职工薪酬	2,912.12	7,930.14	14,730.07	6,755.02
应交税费	11,816.33	11,159.20	17,968.37	34,586.19
其他应付款	5,474,373.99	6,299,733.91	4,910,289.05	3,227,091.88
一年内到期的非流动负债	-	441,801.71	499,920.79	246,280.00
其他流动负债	70,041.15	70,901.23	69,321.66	26,669.09
<b>流动负债合计</b>	<b>5,569,201.86</b>	<b>6,843,575.95</b>	<b>5,585,143.79</b>	<b>3,710,905.54</b>
非流动负债：				
长期借款	826,818.50	597,216.25	714,849.50	705,590.00
应付债券	1,340,865.86	804,904.15	243,430.62	349,536.58
长期应付款	-	-	0.00	0.00
递延所得税负债	403.77	62.89	-	306.72
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,168,088.14</b>	<b>1,402,183.30</b>	<b>958,280.12</b>	<b>1,055,433.30</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,737,290.00</b>	<b>8,245,759.24</b>	<b>6,543,423.91</b>	<b>4,766,338.83</b>
所有者权益：				
实收资本	319,149.47	319,149.47	319,149.47	227,942.37
其他权益工具	-	-	-	-
其中：永续债	-	-	-	-
资本公积	1,312,870.35	1,312,870.35	1,312,870.35	724,183.09
盈余公积	42,549.15	42,549.15	20,902.67	16,384.21
未分配利润	359,346.62	358,237.52	163,419.22	222,753.06
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,033,915.60</b>	<b>2,032,806.49</b>	<b>1,816,341.71</b>	<b>1,191,262.74</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>9,771,205.60</b>	<b>10,278,565.74</b>	<b>8,359,765.62</b>	<b>5,957,601.57</b>

## 母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>5,013.91</b>	<b>56,348.96</b>	<b>198,931.77</b>	<b>312,051.30</b>
减：营业成本	153.08	1,956.07	46,317.43	149,995.02
营业税金及附加	180.56	8,121.24	42,716.36	36,828.23
销售费用	139.37	1,070.46	5,586.65	6,484.79
管理费用	6,168.15	33,216.20	48,561.93	20,906.17
财务费用	5,476.45	29,263.01	22,251.38	1,096.18
研发费用				
加：投资收益（损失以“—”号填列）	4,562.71	231,823.34	26,061.13	96,140.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	16,495.68	-1,548.65	-2,232.23



资产减值损失（损失以“－”号填列）	115.69	1,861.49	1,444.7	36.53
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-42.42	0.51	-2.34
其他收益	-	138.70	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>	<b>-2,425.29</b>	<b>216,503.09</b>	<b>58,114.94</b>	<b>192,842.28</b>
加：营业外收入	1.30	1,031.79	586.66	69.19
减：营业外支出	-	-	214.84	98.82
<b>三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	<b>-2,423.99</b>	<b>217,534.88</b>	<b>58,486.76</b>	<b>192,812.66</b>
减：所得税费用	-3,533.09	1,070.09	13,302.14	28,970.53
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	<b>1,109.10</b>	<b>216,464.78</b>	<b>45,184.62</b>	<b>163,842.13</b>
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额（综合亏损总额以“－”号填列）</b>	<b>1,109.10</b>	<b>216,464.78</b>	<b>45,184.62</b>	<b>163,842.13</b>

## 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	2,406.94	92,775.22	114,184.53	156,209.61
收到其他与经营活动有关的现金	23,948,690.51	1,737,608.08	1,717,603.72	7,124,407.76
经营活动现金流入小计	23,951,097.45	1,830,383.30	1,831,788.25	7,280,617.37
购买商品、接受劳务支付的现金	3,387.79	24,154.84	13,620.56	23,365.43
支付给职工以及为职工支付的现金	7,709.54	25,504.80	32,386.52	16,478.13
支付的各项税费	832.97	15,576.13	44,455.48	19,431.29
支付其他与经营活动有关的现金	23,973,503.26	2,574,989.93	2,240,959.68	7,705,861.16
经营活动现金流出小计	23,985,433.56	2,640,225.70	2,331,422.24	7,765,136.01
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-34,336.11</b>	<b>-809,842.40</b>	<b>-499,633.99</b>	<b>-484,518.64</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	806,245.31	-	41,691.99	21,095.96
取得投资收益收到的现金	4,421.46	215,327.66	27,692.79	101,282.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	8.29	0.51	0.51
收到其他与投资活动有关的现金	1,641.00	747,383.47	-	489,760.00
投资活动现金流入小计	812,307.77	962,719.43	69,385.29	612,138.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13.09	3,469.04	2,847.60	4,594.24
投资支付的现金	1,031,694.93	201,892.46	119,782.11	484,916.72
支付其他与投资活动有关的现金	-	495,674.36	-	-



投资活动现金流出小计	1,031,708.03	701,035.85	122,629.71	489,510.96
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-219,400.25</b>	<b>261,683.57</b>	<b>-53,244.41</b>	<b>122,627.53</b>
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	-	-	680,000.00	840,000.00
取得借款收到的现金	279,800.00	1,014,395.60	525,008.00	632,034.65
发行债券收到的现金	242,400.00	-	243,306.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	800.00	410,701.23	-	108,851.02
筹资活动现金流入小计	523,000.00	1,425,096.84	1,448,314.00	1,580,885.67
偿还债务支付的现金	21,695.07	663,552.65	641,667.10	359,077.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,211.24	108,936.94	158,654.96	112,224.96
支付其他与筹资活动有关的现金	2,358.68	5,573.16	277,360.00	300,080.24
筹资活动现金流出小计	60,264.99	778,062.76	1,077,682.06	771,382.19
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>462,735.01</b>	<b>647,034.08</b>	<b>370,631.94</b>	<b>809,503.47</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>208,998.65</b>	<b>98,875.25</b>	<b>-182,246.46</b>	<b>447,612.36</b>
加：期初现金及现金等价物余额	502,768.46	403,893.21	586,139.68	138,527.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>711,767.11</b>	<b>502,768.46</b>	<b>403,893.21</b>	<b>586,139.68</b>

## 二、最近三年财务报表合并范围的变化情况

### （一）最近三年合并报表范围变化及原因

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
<b>2019年合并报表范围变化情况</b>				
合并范围增加	沈阳嘉铭房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	沈阳谦益房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	宁波市美睿房地产发展有限公司	50.00	110,000.00	设立
合并范围增加	台州市美泰房地产开发有限公司	60.00	50,000.00	设立
合并范围增加	杭州美煜房地产发展有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	宁波市美翊企业管理咨询有限公司	100.00	100.00	设立
合并范围增加	宁波市美升企业管理咨询有限公司	100.00	100.00	设立
合并范围增加	金华市美辰房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	金华市美润房地产发展有限公司	70.00	1,000.00	设立
合并范围增加	重庆美颂房地产开发有限公司	100.00	10,000.00	设立
合并范围增加	遵义市美滨房地产发展有限公司	90.00	1,000.00	设立
合并范围增加	昆明蓝宇置业有限公司	100.00	16,000.00	设立
合并范围增加	昆明美邦房地产有限公司	80.00	1,000.00	设立
合并范围增加	贵阳美承房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	贵阳久泰商业管理有限责任公司	100.00	2.00	设立
合并范围增加	昆明美龙置业有限公司	100.00	16,000.00	设立



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
合并范围增加	衡阳市鼎辉房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	株洲市鼎泰房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	武汉市鼎辉雅乐房地产开发有限公司	51.00	210,000.00	设立
合并范围增加	衡阳市鼎衡房地产开发有限公司	50.10	50,000.00	设立
合并范围增加	长沙市桂和房地产开发有限公司	72.50	50,000.00	设立
合并范围增加	武汉市鼎辉房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	合肥美璟房地产发展有限公司	100.00	50,000.00	设立
合并范围增加	阜阳聚辉房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	设立
合并范围增加	常州市美科房地产发展有限公司	18.10	81,900.00	设立
合并范围增加	苏州美居房地产开发有限公司	51.00	50,000.00	设立
合并范围增加	徐州美君房地产有限公司	34.00	12,500.00	设立
合并范围增加	扬州市美嘉房地产发展有限公司	60.00	30,000.00	设立
合并范围增加	镇江美新房地产开发有限公司	100.00	10,000.00	设立
合并范围增加	徐州美跃房地产发展有限公司	51.00	2,040.00	设立
合并范围增加	佛山市禅城区美葆房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	设立
合并范围增加	惠州市旭美房地产开发有限公司	50.00	15,000.00	设立
合并范围增加	佛山市美生房地产开发有限公司	70.00	1,000.00	设立
合并范围增加	广州美凯控股有限公司	70.00	100.00	设立
合并范围增加	广州美筌房地产发展有限公司	60.00	100.00	设立
合并范围增加	天津市美佳房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	天津市美智房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	天津市美昌房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	设立
合并范围增加	茂名市电白区美航房地产开发有限公司	51.00	58,300.00	设立
合并范围增加	江门市美溢房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	设立
合并范围增加	南宁市美嘉房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	江门市美碧房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	设立
合并范围增加	佛山市高明区美泽房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	设立
合并范围增加	韶关市武江区美旺房地产开发有限公司	75.00	1,000.00	设立
合并范围增加	泉州市美的房地产开发有限公司	100.00	2,000.00	设立
合并范围增加	睿住科技有限公司	100.00	5,000.00	设立
合并范围增加	徐州美彰房地产开发有限公司	100.00	2,000.00	设立
合并范围增加	宁波梅山保税港区悦宁企业管理咨询有限公司	51.00	300,000.00	设立
合并范围增加	佛山市顺德区悦美未来城商业管理有限公司	50.00	200.00	设立
合并范围增加	南昌市地美房地产开发有限公司	60.00	90,000.00	设立
合并范围增加	宁波睿欧科技有限公司	82.70	1,000.00	设立
合并范围增加	广东睿住技术服务有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	泉州市美智房地产开发有限公司	100.00	48,700.00	设立
合并范围增加	广东美煜机电科技有限公司	55.00	1,000.00	设立



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
合并范围增加	铂美物业顾问（北京）有限公司	51.00	500.00	设立
合并范围增加	宁波市美的物业管理有限公司	100.00	500.00	设立
合并范围增加	郴州市鼎辉房地产开发有限公司	51.00	5,000.00	受让
合并范围增加	衡阳市鼎华房地产开发有限公司	70.00	3,000.00	受让
合并范围增加	遵义市义行房地产开发有限公司	70.00	1,666.00	增资
合并范围增加	台州嘉豪置业有限公司	50.00	6,000.00	增资
合并范围增加	沈阳正汇房地产开发有限公司	100.00	56,296.82	受让
合并范围增加	长沙和汇房地产开发有限公司	50.00	5,000.00	增资
合并范围增加	茂名市茂南区金晓房地产开发有限公司	50.00	64,000.00	增资
合并范围增加	杭州锦澜置业有限公司	50.00	7,000.00	受让
合并范围增加	杭州璟琇商贸有限责任公司	50.00	7,000.00	受让
合并范围增加	赣州慧谷房地产开发有限公司	51.00	35,000.00	受让
合并范围增加	无锡浦锦企业管理有限公司	34.00	1,000.00	增资
合并范围增加	上海浦申置业有限公司	34.00	2,000.00	增资
合并范围增加	上海欣明置业有限公司	34.00	2,000.00	增资
合并范围增加	惠州力佳地产有限公司	34.00	20,000.00	增资
合并范围增加	镇江悦璟房地产开发有限公司	34.00	6,100.00	增资
合并范围增加	泉州市聚龙远南房地产有限公司	65.00	12,000.00	增资
合并范围增加	湖南旺华置业有限公司	70.00	3,000.00	受让
合并范围增加	北京金颐都物业管理有限责任公司	51.00	300.00	受让
合并范围减少	南安市联城住工科技发展有限公司	100.00	1,000.00	股权转让
合并范围减少	长沙市乾升实业有限公司	50.00	-	关键活动控 制权丧失
合并范围减少	江西省飞鸿置业有限公司	56.00	-	关键活动控 制权丧失
合并范围减少	宁乡鼎业房地产开发有限公司	50.00	-	关键活动控 制权丧失
合并范围减少	佛山市顺德区悦美房产有限公司	50.00	-	关键活动控 制权丧失
合并范围减少	佛山市顺德区悦美未来城商业管理有限公司	50.00	-	关键活动控 制权丧失
合并范围减少	佛山市三水区擎美房地产有限公司	34.00	-	关键活动控 制权丧失
合并范围减少	常州市美辉房地产发展有限公司	46.03	-	关键活动控 制权丧失
合并范围减少	舟山市瑞云房地产开发有限公司	50.00	-	关键活动控 制权丧失
合并范围减少	南昌市地美房地产开发有限公司	60.00	-	关键活动控 制权丧失



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
<b>2018年合并报表范围变化情况</b>				
合并范围增加	阳江市阳东瑞阳置业有限公司	80.00	3,000.00	受让
合并范围增加	阳江市宏阳置业发展有限公司	60.00	5,451.67	受让
合并范围增加	佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司	70.00	25,000.00	增资
合并范围增加	长沙市乾升实业有限公司	50.00	10,000.00	增资
合并范围增加	上饶市高运房地产开发有限公司	33.00	2,941.20	增资
合并范围增加	茂名市电白区美粤建筑工程有限公司	100.00	1,000.00	受让
合并范围增加	徐州美的时代房地产有限公司	100.00	4,450.00	受让
合并范围增加	澳门比华利房地产有限公司	100.00	50.00	受让
合并范围增加	Platinum Years Limited	100.00	39.00	受让
合并范围增加	佛山市皇朝房地产发展有限公司	90.00	5,000.00	受让
合并范围增加	佛山市美的文化旅游发展有限公司	100.00	5,000.00	受让
合并范围增加	佛山市高明区美的鹭湖酒店管理有限公司	100.00	100.00	受让
合并范围增加	舟山市瑞海房地产发展有限公司	100.00	50,000.00	设立
合并范围增加	无锡市美商骏房地产发展有限公司	34.00	120,000.00	设立
合并范围增加	常州市美辉房地产发展有限公司	46.03	56,000.00	设立
合并范围增加	遵义市美骏房地产开发有限公司	51.00	40,000.00	设立
合并范围增加	扬州万美置业有限公司	25.00	10,000.00	设立
合并范围增加	舟山市瑞云房地产开发有限公司	50.00	30,000.00	设立
合并范围增加	岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	50.10	23,000.00	设立
合并范围增加	成都市美的房地产开发有限公司	100.00	10,000.00	设立
合并范围增加	大理美诏房地产开发有限公司	50.00	20,000.00	设立
合并范围增加	重庆美骏房地产开发有限公司	50.00	20,000.00	设立
合并范围增加	重庆美城金房地产开发有限公司	35.00	20,000.00	设立
合并范围增加	常州市美阳房地产发展有限公司	51.00	10,000.00	设立
合并范围增加	金华市瑞麟房地产开发有限公司	50.00	10,000.00	设立
合并范围增加	宁波市瑞昇房地产发展有限公司	51.00	8,000.00	设立
合并范围增加	眉山美文房地产开发有限公司	50.00	8,000.00	设立
合并范围增加	南宁市美曦房地产开发有限公司	100.00	3,000.00	设立
合并范围增加	无锡市美骏房地产发展有限公司	60.00	5,000.00	设立
合并范围增加	常州市美业房地产发展有限公司	100.00	2,000.00	设立
合并范围增加	苏州悦辉房地产发展有限公司	100.00	2,000.00	设立
合并范围增加	徐州美誉房地产发展有限公司	100.00	2,000.00	设立
合并范围增加	上饶市美越房地产开发有限公司	34.00	5,000.00	设立
合并范围增加	株洲市九洲四维置业有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	佛山市三水区擎美房地产有限公司	34.00	4,000.00	设立
合并范围增加	成都市美彭房地产开发有限公司	78.00	1,500.00	设立
合并范围增加	沈阳品睿房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立



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
合并范围增加	遵义市美云房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	乐山美嘉房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	湘潭市鼎华房地产发展有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	江门市美卓房地产开发有限公司	50.00	2,000.00	设立
合并范围增加	株洲市鼎业房地产开发有限公司	97.01	1,000.00	设立
合并范围增加	上饶市美宸房地产开发有限公司	48.50	2,000.00	设立
合并范围增加	福建省美置智能家居科技发展有限公司	86.00	1,000.00	设立
合并范围增加	株洲鼎绿房地产开发有限公司	80.00	1,000.00	设立
合并范围增加	佛山市顺德区悦美房产有限公司	50.00	1,000.00	设立
合并范围增加	合肥美的房地产发展有限公司	100.00	20,000.00	设立
合并范围增加	广东联城住工装备信息科技有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	常德市鼎业房地产开发有限公司	50.10	28,000.00	设立
合并范围增加	佛山市南海区扬美房地产开发有限公司	90.00	1,112.00	设立
合并范围增加	东莞市美迪房地产发展有限公司	80.00	100.00	设立
合并范围增加	靖江市美誉房地产发展有限公司	100.00	2,000.00	设立
合并范围增加	邢台市美誉房地产开发有限公司	100.00	1,100.00	设立
合并范围增加	邢台市美峰房地产开发有限公司	100.00	900.00	设立
合并范围增加	邯郸市美兴房地产开发有限公司	100.00	1,950.00	设立
合并范围增加	开封市美豫房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	浏阳市鼎辉房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	宁乡鼎业房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	南昌市美顺房地产开发有限公司	51.00	500.00	设立
合并范围增加	眉山美川房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	成都市美府房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	设立
合并范围增加	肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	贵阳美的溪居房地产发展有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	梧州市美骏置业有限公司	98.00	2,000.00	设立
合并范围增加	南安市联城住工科技发展有限公司	100.00	1,000.00	设立
合并范围增加	昆明美华房地产开发有限公司	80.00	1,000.00	设立
合并范围增加	肇庆市端州区碧桂园房地产开发有限公司	34.00	1,000.00	增资
合并范围增加	河源市嘉正实业投资有限公司	80.00	5,000.00	增资
合并范围增加	郑州隼翔房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	受让
合并范围增加	郑州隼宏房地产开发有限公司	100.00	5,000.00	受让
合并范围增加	邯郸市天志地成房地产开发有限公司	49.00	40,000.00	受让
合并范围增加	邯郸市金铂房地产开发有限公司	66.67	1,500.00	增资
合并范围增加	邯郸市玺鑫园房地产开发有限公司	45.00	9,091.00	增资
合并范围增加	邢台新碧房地产开发有限公司	45.00	5,000.00	增资



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
合并范围增加	徐州君辉置业有限公司	51.00	2,000.00	增资
合并范围增加	徐州朗升房地产开发有限公司	30.60	115,000.00	受让
合并范围增加	苏州正玺房地产开发有限公司	34.00	10,000.00	增资
合并范围增加	赣州鑫群置业有限公司	60.00	95,229.38	受让
合并范围增加	江西省飞鸿置业有限公司	56.00	2,000.00	受让
合并范围减少	常德市鼎辉房地产开发有限公司	47.51	2,000.00	增资导致股权稀释
合并范围减少	邯郸市美融房地产开发有限公司	59.00	1,694.92	增资导致股权稀释
合并范围减少	石家庄益佳福房地产开发有限公司	-	5,000.00	出售
合并范围减少	株洲市鼎程房地产开发有限公司	-	-	注销
<b>2017年度合并报表范围变化情况</b>				
合并范围增加	云南蓝门子房地产有限公司	66.67	15,000.00	增资
合并范围增加	昆明城业房地产有限公司	80	5,000.00	增资
合并范围增加	广东天元建筑设计有限公司	100	300.00	受让
合并范围增加	佛山市顺德区安源投资有限公司	100	1,000.00	受让
合并范围增加	佛山市顺德区嘉里投资有限公司	100	100.00	受让
合并范围增加	佛山市顺德区金海置业投资有限公司	100	500.00	受让
合并范围增加	佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	100	500.00	受让
合并范围增加	贵阳智兴房地产开发有限公司	100	2,010.00	受让
合并范围增加	邯郸市冀顺房地产开发有限公司	55	500.00	受让
合并范围增加	佛山市顺德区宝弘物业管理有限公司	100	29,565.82	受让
合并范围增加	湖南中宁置业有限公司	60	3,000.00	受让
合并范围增加	佛山市南海区昭信物业管理有限公司	100	50.00	受让
合并范围增加	广东多丰投资发展有限公司	100	1,000.00	受让
合并范围增加	南京美的房地产发展有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	沈阳美的企业管理咨询有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	长沙市美的房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	石家庄市美的房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	南昌市美的房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	70	1,000.00	设立
合并范围增加	合肥悦辉房地产发展有限公司	100	5,000.00	设立
合并范围增加	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	无锡天辉房地产发展有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	常州市翔辉房地产发展有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	徐州市腾辉房地产发展有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	常德市鼎辉房地产开发有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立



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
合并范围增加	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	金华市美的房地产发展有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	成都市美曜房地产开发有限公司	100	5,000.00	设立
合并范围增加	佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	九江美置房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	沈阳睿博房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	遵义市美创房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	佛山市美商物业管理有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	中山市美锋房地产发展有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	佛山市顺德区美畔房产有限公司	49	2,000.00	设立
合并范围增加	佛山市顺德区桂美房产有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	中山市美耀房地产发展有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	中山市美昊房地产发展有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	佛山市顺德区天美房产有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	宁波市瑞晨房地产发展有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	佛山市顺德区益丰房产有限公司	50	1,000.00	设立
合并范围增加	宁波智元家建筑装饰有限公司	100	200.00	设立
合并范围增加	宁波梅山保税港区盈梅商务信息咨询有限公司	100	100.00	设立
合并范围增加	宁波市瑞洋房地产发展有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	徐州聚辉房地产有限公司	100	2,000.00	设立
合并范围增加	合肥美富房地产发展有限公司	100	5,000.00	设立
合并范围增加	东阳市东铭房地产开发有限公司	100	20,000.00	设立
合并范围增加	宁波市瑞甬房地产发展有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	肇庆市鼎湖区美肇房地产开发有限公司	100	5,000.00	设立
合并范围增加	佛山市顺德区美智房产有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	邢台市美智房地产开发有限公司	100	20,000.00	设立
合并范围增加	徐州市恩辉房地产发展有限公司	100	5,000.00	设立
合并范围增加	广州美峻房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	镇江美裕房地产发展有限公司	100	6,750.00	设立
合并范围增加	四会市美会房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	邯郸市美创房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	邯郸市美融房地产开发有限公司	100	1,694.92	设立
合并范围增加	邢台市美信房地产开发有限公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	邢台市美森房地产开发有限责任公司	100	1,000.00	设立
合并范围增加	邢台市美盛房地产开发有限公司	100	20,000.00	设立
合并范围增加	石家庄美嘉房地产开发有限公司	80	2,000.00	设立



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
合并范围增加	株洲市鼎程房地产开发有限公司	60	2,000.00	设立
合并范围增加	佛山市顺德区瑞意房地产开发有限公司	70	1,000.00	设立
合并范围增加	佛山市顺德区森顺房产有限公司	56	10,000.00	设立
合并范围增加	南昌市华美房地产开发有限公司	80	1,000.00	设立
合并范围增加	石家庄益家福房地产开发有限公司	65	5,000.00	设立
合并范围增加	河北中嘉伟业房地产开发有限公司	51	5,000.00	受让
合并范围增加	长沙天宁置业有限公司	100	1,500.00	受让
合并范围增加	湘潭公元房地产开发有限公司	100	1,000.00	受让
合并范围增加	江西嘉丽房地产有限公司	65	2,000.00	受让
合并范围增加	江西荣旭房地产开发有限公司	65	2,000.00	受让
合并范围增加	佛山市南海区诚美房地产开发有限公司	100	38,310.00	受让
合并范围增加	贵阳国龙置业有限公司	90	30,000.00	受让
合并范围增加	重庆美荣房地产开发有限公司	50	5,000.00	受让
合并范围增加	宁乡君健房地产开发有限公司	70	1,000.00	受让
合并范围增加	株洲市鼎诚房地产发展有限公司	80	800.00	受让
合并范围增加	河源市铜人铜业发展有限公司	60	900.00（万美 元）	受让
合并范围增加	佛山市高明创晖投资有限公司	60	1,088.00	受让
合并范围增加	邯郸市冀乐房地产开发有限公司	55	500.00	受让
合并范围减少	盘锦美的置业有限公司	100	53,215.65	出售
合并范围减少	株洲君美酒店服务有限公司	100	5,500.00	出售

### 三、最近三年主要财务指标

#### （一）合并报表口径财务指标



项目	2020 年 3 月末 /2020 年 1-3 月	2019 年末 /2019 年	2018 年末 /2018 年	2017 年末 /2017 年
总资产（亿元）	2661.51	2643.80	1,875.63	1,143.46
总负债（亿元）	2266.56	2264.82	1,578.96	993.77
全部债务（亿元）	626.92	567.35	472.73	343.98
所有者权益（亿元）	394.95	378.97	296.67	149.69
营业总收入（亿元）	49.17	384.72	300.72	163.78
利润总额（亿元）	3.17	46.01	43.07	25.05
净利润（亿元）	2.27	36.11	30.86	19.20
扣除非经常性损益后的净利润 （亿元）	1.48	43.63	35.37	13.58
归属于母公司所有者的净利润 （亿元）	3.09	32.32	30.05	19.73
经营活动产生现金流量净额（亿 元）	-75.74	30.14	-117.57	-18.28
投资活动产生现金流量净额（亿 元）	-5.97	-148.19	-7.25	-31.61
筹资活动产生现金流量净额（亿 元）	79.58	166.24	157.09	179.06
流动比率	1.39	1.37	1.42	1.51
速动比率	0.47	0.49	0.48	0.59
资产负债率（%）	85.16	85.67	84.18	86.91
债务资本比率（%）	61.35	59.95	61.44	69.68
营业毛利率（%）	30.45	33.29	35.39	30.99
平均总资产回报率（%）	0.08	1.60	2.04	2.26
加权平均净资产收益率（%）	2.35	10.69	13.83	17.80
扣除非经常性损益后加权平均净 资产收益率（%）	1.53	11.28	15.85	12.59
EBITDA（亿元）	3.72	47.56	44.49	27.03
EBITDA 全部债务比	0.01	0.08	0.09	0.08
EBITDA 利息保障倍数	0.49	1.44	1.75	1.72
应收账款周转率	32.00	19.32	20.63	75.35
存货周转率	0.08	0.18	0.21	0.22

## （二）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+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

（7）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）；

（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 1,143.46 亿元、1,875.63 亿元、2643.80 亿元和 2661.51 亿元。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为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。公司负债规模、全部债务随着资产规模的扩张而逐年增长，报告期内各期末，公司负债总额分别为 993.77 亿元、1,578.96 亿元、2264.82 亿元和 2266.56 亿元。同时，受益于股东增资和未分配利润的增加，公司所有者权益逐年增长。报告期内各期末，公司流动比率分别为 1.51、1.42、1.37 和 1.39，速动比率分别为 0.59、0.48、0.49 和 0.47。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 86.91%、84.18%、85.67%和 85.16%，债务资本比率分别为 69.68%、61.44%、59.95%和 61.35%。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。由于公司盈利能力逐年增强并接受股东增资，因此实收资本、其他权益工具、资本公积、未分配利润等逐年增加，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。

公司经营规模不断扩大，业绩快速提升。报告期内各期，公司营业收入分别为 163.78 亿元、300.72 亿元、384.72 亿元和 49.17 亿元，报告期内各期，公司利润总额分别为 25.05 亿元、43.07 亿元、46.01 亿元和 3.17 亿元，净利润分别为 19.20 亿元、30.86 亿元、36.11 亿元和 2.27 亿元，扣除非经常性损益后的净利润分别为 13.58 亿元、35.37 亿元、43.63 亿元和 1.48 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，分别为 21,884.78 万元、8,054.25 万元、39,905.09 万元和 804.11 万元，占同期净利润的比例为 11.40%、2.61%、11.05%和 3.54%。报告期内各期，公司的公允价值变动损益均为 0。报告期内各期，公司营业外收入分别为 6,920.93 万元、13,472.07 万元、39,193.35 万元和 4548.80 万元，占同期净利润的比例为 3.60%、4.37%、10.85%和 20.03%。其中，2017-2019 年，政府奖励及补助分别为 773.00 万元、2,966.50 万元、1298.90 万元。2019 年公司营业外收入 39,193.35 万元，较上年大幅增长 25,721.28 万元，增幅为 190.92%，主要系获得赔偿款与违约金收入增加所致。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。

报告期内各期，公司营业毛利率分别为 30.99%、35.39%、33.29%和 30.45%，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.72、1.75、1.44 和 0.49，扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 12.59%、15.85%、11.28%和 1.53%。公司营业毛利率主要受房地产业务毛利率的影响。2017 年、2018 和 2019 年公司房地产开发毛利率均在 30%以上，发行人盈利能力较强，营业收入、净利润变动趋势以及毛利率水平及变动趋势与同行业上市公司相比不存在重大差异。

报告期内各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-18.28 亿元、-117.57 亿元、30.14 亿元和-75.74 亿元，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-31.61 亿元、-7.25 亿元、-148.19 亿元和-5.97 亿元，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 179.06 亿元、157.09 亿元、166.24 亿元和 79.58 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，这是因为公司在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 75.35、20.63、19.32 和 32.00，存货周转率分别为 0.22、0.21、0.18 和 0.08，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。

## 四、管理层讨论与分析

公司管理层主要以最近三年及一期的合并财务报表为基础，对其资产负债结构、现金流量、偿债能力、近三年及一期的盈利能力、未来发展目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析：

### （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	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	24,851,604.84	93.37%	24,916,661.14	94.25%	18,300,303.88	97.57%	11,155,880.67	97.56%
非流动资产	1763464.64	6.63%	1521289.53	5.75%	455,990.29	2.43%	278,746.71	2.44%
<b>资产合计</b>	<b>26,615,069.48</b>	<b>100%</b>	<b>26,437,950.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,756,294.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,434,627.38</b>	<b>100.00%</b>

随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高。报告期内各期末，公司资产总额分别为 11,434,627.38 万元、18,756,294.17 万元、26,437,950.67 万元和 26,615,069.48 万元；流动资产分别为 11,155,880.67 万元、18,300,303.88 万元、24,916,661.14 万元和 24,851,604.84 万元；非流动资产分别为 278,746.71 万元、455,990.29 万元、1521289.53 万元和 1763464.64 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投资性房地产、固定资产、无形资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 93%，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	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,579,424.11	9.69%	2,600,661.22	9.84%	2,394,688.42	12.77%	1,787,213.72	15.63%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	700.00	0.01%
应收票据及应收账款	90,157.25	0.34%	149,741.99	0.57%	255,443.10	1.36%	38,810.86	0.34%
预付款项	198,204.71	0.74%	162,231.24	0.61%	24,418.63	0.13%	104,424.04	0.91%
应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	3,486,773.02	13.10%	3,945,314.62	14.92%	2,141,774.07	11.42%	1,633,320.24	14.28%
存货	16,400,248.19	61.62%	16,066,923.64	60.77%	12,039,861.70	64.19%	6,759,016.02	59.11%
其他流动资产	2,096,797.57	7.88%	1,991,788.42	7.53%	1,444,117.96	7.70%	832,395.79	7.28%
<b>流动资产合计</b>	<b>24,851,604.84</b>	<b>93.37%</b>	<b>24,916,661.14</b>	<b>94.25%</b>	<b>18,300,303.88</b>	<b>97.57%</b>	<b>11,155,880.67</b>	<b>97.56%</b>
可供出售金融资产	26.54	0.00%	26.54	0.00%	26.54	0.00%	131.54	0.00%
长期股权投资	1,123,202.95	4.22%	1,018,983.63	3.85%	167,540.77	0.89%	83,259.20	0.73%
投资性房地产	139,080.11	0.52%	141,309.70	0.53%	51,122.91	0.27%	53,474.99	0.47%



固定资产	73,248.34	0.28%	74,171.17	0.28%	68,728.61	0.37%	32,853.24	0.29%
在建工程	4,322.96	0.02%	2,669.84	0.01%	6,482.36	0.03%	7,806.66	0.07%
固定资产清理	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	26,206.44	0.10%	26,562.49	0.10%	20,128.32	0.11%	19,413.20	0.17%
开发支出	746.93	0.00%	641.69	0.00%	324.74	0.00%	-	0.00%
商誉	6,832.09	0.03%	6,832.09	0.03%	635.89	0.00%	635.89	0.01%
长期待摊费用	2,874.46	0.01%	3,313.34	0.01%	4,259.86	0.02%	1,521.48	0.01%
递延所得税资产	359,524.63	1.35%	219,267.64	0.83%	110,141.90	0.59%	58,829.44	0.51%
其他非流动资产	27,399.19	0.10%	27,511.40	0.10%	26,598.39	0.14%	20,821.07	0.18%
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,763,464.64</b>	<b>6.63%</b>	<b>1,521,289.53</b>	<b>5.75%</b>	<b>455,990.29</b>	<b>2.43%</b>	<b>278,746.71</b>	<b>2.44%</b>
<b>资产总计</b>	<b>26,615,069.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>26,437,950.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,756,294.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,434,627.38</b>	<b>100.00%</b>

## 1、货币资金

报告期内各期末，公司货币资金分别为 1,787,213.72 万元、2,394,688.42 万元、2,600,661.22 万元和 2,579,424.11 万元，占资产总额的比重分别为 15.63%、12.77%、9.84%和 9.69%。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	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
库存现金	5.74	2.45	35.43	49.68
银行存款	2,579,101.12	257,695.97	2,019,253.55	1,770,298.20
其他货币资金	317.25	23,698.80	375,399.44	16,865.84
<b>合计</b>	<b>2,579,424.11</b>	<b>260,061.22</b>	<b>2,394,688.42</b>	<b>1,787,213.72</b>

2018 年末，公司货币资金较 2017 年末增加 607,474.70 万元，增幅为 33.99%，主要系公司筹资活动收到的现金净额增加所致。2019 年末，发行人货币资金余额为 2,600,661.22 万元，较 2018 年末增加 205,972.80 万元，涨幅为 8.60%，主要系本年发行公司债券等筹资活动收到的现金净额增加所致。截至 2020 年 3 月末，发行人货币资金余额为 2,579,424.11 万元，较 2019 年末减少 21,237.11 万元，降幅为 0.82%，基本与 2019 年末持平。

## 2、其他应收款

报告期内各期末，公司其他应收款（不含应收利息、应收股利）分别为 1,633,320.24 万元、2,141,774.07 万元、3,943,676.34 万元和 3,486,600.20 万元，占资产总额的比重分别为 14.28%、11.42%、14.92%和 13.10%。公司的其它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	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收利息	172.82	1638.29		-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	3,486,600.20	3,943,676.34	2,141,774.07	1,633,320.24
合计	3,486,773.02	3,945,314.62	2,141,774.07	1,633,320.24

截至 2018 年末，发行人其他应收款账面价值为 2,141,774.07 万元，较 2017 年末增加 508,453.83 万元，涨幅为 31.13%，主要系公司大力开拓市场，发展房地产业务，支付土地保证金的金额较多所致。截至 2019 年末，发行人其他应收款账面价值为 3,943,676.34 万元，较 2018 年末增加 1,801,902.27 万元，涨幅为 84.13%，主要系公司大力开拓市场，发展房地产业务，支付土地保证金的金额较多。

2017-2019 年末，公司其他应收款坏账准备的确认和计提情况如下：

单位：万元

项目	账面金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
<b>2019 年末</b>				
单项金额重大并单项计提坏账准备	20878.13	0.52%	20878.13	100%
按组合计提坏账准备	3958532.75	99.48%	14856.41	0.38%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
<b>合计：</b>	<b>3979410.88</b>	<b>100.00%</b>	<b>35734.54</b>	<b>0.90%</b>
<b>2018 年末</b>				
单项金额重大并单项计提坏账准备	16,000.00	0.74%	15,800.00	98.75%
按组合计提坏账准备	2,151,553.77	99.26%	9,979.70	0.46%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
<b>合计：</b>	<b>2,167,553.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,779.70</b>	<b>1.19%</b>
<b>2017 年末</b>				
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,639,332.75	100.00%	6,012.51	0.37%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
<b>合计：</b>	<b>1,639,332.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,012.51</b>	<b>0.37%</b>

2017-2019 年末，发行人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	期限	账龄	回款安排	可收回性	坏账准备
2019 年末	徐州跃辉置业有限公司	599,741.40	房地产项目投入	免息	1 年以内	1 年以内	一年以内	预计可回收	-
	徐州美的置业有限公司	318,124.00	房地产项目投入	免息	1 年以内	1 年以内	一年以内	预计可回收	-
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	223,168.92	房地产项目投入	免息	1 年以内	1 年以内	一年以内	预计可回收	-
	常州市美茂房地产发展有限公司	135,716.82	房地产项目投入	免息	1 年以内	1 年以内	一年以内	预计可回收	-
	河北兆基房地产开发有限公司	127,495.26	房地产项目投入	免息	1 年以内	1 年以内	一年以内	预计可回收	-
小计		1,404,246.40							
2018 年末	徐州跃辉置业有限公司	188,467.16	关联方往来款	免息	1 年以内	1 年以内	一年以内	预计可回收	-
	徐州市住房置业担保有限公司	116,006.57	土地保证金	免息	2 年以内	2 年以内	一年以内	预计可回收	-
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	88,142.00	关联方往来款	免息	2 年以内	2 年以内	一年以内	预计可回收	-
	河北兆基房地产开发有限公司	76,550.00	关联方往来款	免息	3 年以内	3 年以内	一年以内	预计可回收	-
	南昌市财政局	73,200.00	土地保证金	免息	1 年以内	1 年以内	一年以内	预计可回收	-
小计		542,365.73							
2017 年末	重庆美科房地产开发有限公司	97,075.70	重庆西永项目股东资金投入	免息	1 年	一年以内	一年以内	已回收	-
	徐州美的置业有限公司	95,788.00	徐州美的城项目股东资金投入	8.5%	1~3 年	一年以内	一年以内	已回收 6.08 亿	-
	邢台市产权交易中心	75,164.00	拍地保证金	免息	1 年	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	一年以内	已回收	-
	江门市美顺房地产开发有限公司	63,204.36	江门杜阮项目股东资金投入	8%	1 年	一年以内	一年以内	已回收 6.26 亿	-
	南京美业房地产发展有限公司	62,600.00	南京 G55 项目股东资金投入	免息	1 年	一年以内	一年以内	已回收 1.08 亿	-
小计		393,832.06							

截至 2019 年末，发行人其他应收款构成情况如下表所示：



单位：万元、%

公司名称	与本公司关系	美的置业集团是否持有股权	权益占比	款项性质	款项性质	期末余额	账龄	占比	形成原因	利率	定价方式	是否有借款合同	还款安排	是否履行决策程序
徐州跃辉置业有限公司	关联方	是	1.18%	经营性	资金投入	599,741.40	1 年以内	15%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
徐州美的置业有限公司	关联方	否	-	非经营性	资金投入	318,124.00	1 年以内	8%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	关联方	是	60.00%	经营性	资金投入	223,168.92	1 年以内	6%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
常州市美茂房地产发展有限公司	关联方	是	51.00%	经营性	资金投入	135,716.82	1 年以内	3%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
河北兆基房地产开发有限公司	关联方	是	65.00%	经营性	资金投入	127,495.26	1 年以内	3%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
重庆贵晟房地产开发有限公司	关联方	是	80.00%	经营性	资金投入	119,757.55	1 年以内	3%	房地产项目投入	0%~5.22%	协议约定	有	1 年以内	是
无锡市美城房地产开发有限公司	关联方	是	55.00%	经营性	资金投入	102,192.06	1 年以内	3%	房地产项目投入	0%~10%	协议约定	有	1 年以内	是
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	关联方	是	33.99%	经营性	资金投入	95,000.34	1 年以内	2%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
天津和通房地产开发有限公司	关联方	是	49.00%	经营性	资金投入	70,859.88	1 年以内	2%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
东莞市招美房地产开发有限公司	关联方	是	50.00%	经营性	资金投入	67,426.47	1 年以内	2%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	关联方	是	42.00%	经营性	资金投入	63,242.16	1 年以内	2%	房地产项目投入	4.35%	协议约定	有	1 年以内	是
南通美弘房地产有限公司	关联方	是	55.00%	经营性	资金投入	51,620.00	1 年以内	1%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是



无锡悦榕投资有限公司	关联方	是	49.00 %	经营性	资金投入	49,865.32	1 年以内	1%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	关联方	是	50.00 %	经营性	资金投入	48,429.13	1 年以内	1%	房地产项目投入	4.35%	协议约定	有	1 年以内	是
徐州美城房地产发展有限公司	关联方	是	55.00 %	经营性	资金投入	47,527.56	1 年以内	1%	房地产项目投入	0%~10 %	协议约定	有	1 年以内	是
徐州碧城房地产开发有限公司	关联方	是	25.00 %	经营性	资金投入	43,718.15	1 年以内	1%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
广州绿恒房地产开发有限公司	关联方	是	50.00 %	经营性	资金投入	42,145.53	1 年以内	1%	房地产项目投入	4.35%	协议约定	有	1 年以内	是
南昌市地美房地产开发有限公司	关联方	是	60.00 %	经营性	资金投入	34,985.24	1 年以内	1%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
南京弘利房地产开发有限公司	关联方	是	50.00 %	经营性	资金投入	32,523.71	1 年以内	1%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
江门市雅新房地产开发有限公司	关联方	是	49.00 %	经营性	资金投入	27,619.73	1 年以内	1%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
苏州美正房地产发展有限公司	关联方	是	49.00 %	经营性	资金投入	22,893.26	1 年以内	1%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
宁乡鼎业房地产开发有限公司	关联方	是	50.00 %	经营性	资金投入	21,813.92	1 年以内	1%	房地产项目投入	0%~10 %	协议约定	有	1 年以内	是
遵义鑫樽房地产开发有限公司	关联方	是	49.00 %	经营性	资金投入	19,559.35	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
南京美业房地产发展有限公司	关联方	是	50.00 %	经营性	资金投入	19,507.36	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
佛山市顺德区悦美房产有限公司	关联方	是	50.00 %	经营性	资金投入	17,189.80	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
柳州同鑫房地产开发有限公司	关联方	是	5.00%	经营性	资金投入	14,814.53	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是



佛山市三水区擎美房地产有限公司	关联方	是	34.00 %	经营性	资金投入	14,180.92	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%~5.22%	协议约定	有	1 年以内	是
南昌市钜美房地产开发有限公司	关联方	是	49.00 %	经营性	资金投入	9,923.73	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
宁波联城住工科技有限公司	关联方	否	-	非经营性	资金投入	9,782.47	1 年以内	0%	资金周转	0%~4.35%	协议约定	有	1 年以内	是
大理雅海房地产开发有限公司	关联方	是	50.00 %	经营性	资金投入	9,002.92	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
佛山市三水汇方房地产开发有限公司	关联方	否	-	非经营性	资金投入	8,569.53	1 年以内	0%	资金周转	0%	协议约定	有	1 年以内	是
镇江美辰房地产发展有限公司	关联方	是	34.00 %	经营性	资金投入	7,438.48	1 年以内	0%	房地产项目投入	5%	协议约定	有	1 年以内	是
广东睿住优卡科技有限公司	关联方	是	40.00 %	经营性	资金投入	6,169.43	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	关联方	是	65.00 %	经营性	资金投入	4,948.76	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%~5.66%	协议约定	有	1 年以内	是
江门市美顺房地产开发有限公司	关联方	是	49.00 %	经营性	资金投入	4,810.17	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%~8 %	协议约定	有	1 年以内	是
重庆金美碧房地产开发有限公司	关联方	是	20.00 %	经营性	资金投入	4,807.44	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
重庆金美圆房地产开发有限公司	关联方	是	49.00 %	经营性	资金投入	4,677.55	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
佛山市顺德区美的发展有限公司	关联方	否	-	非经营性	资金投入	3,000.00	1 年以内	0%	资金周转	0%	协议约定	有	1 年以内	是
邯郸市美畅房地产开发有限公司	关联方	是	20.00 %	经营性	资金投入	2,788.16	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
重庆西联锦房地产开发有限公司	关联方	是	20.00 %	经营性	资金投入	2,010.37	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
南安市联城住工科技发展有限公司	关联方	否	-	非经营性	资金投入	1,800.00	1 年以内	0%	资金周转	0%	协议约定	有	1 年以内	是



宁波梅山保税港区瀚邦投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方	否	-	非经营性	资金投入	1,784.07	1 年以内	0%	资金周转	0%	协议约定	有	1 年以内	是
邯郸市荣丰房地产开发有限公司	关联方	是	51.00%	经营性	资金投入	1,726.07	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
佛山市骏隆房地产有限公司	关联方	是	25.00%	经营性	资金投入	1,096.30	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
岳阳市天盛房地产开发有限公司	关联方	是	49.90%	经营性	资金投入	1,062.87	1 年以内	0%	房地产项目投入	0%	协议约定	有	1 年以内	是
其他关联方	关联方			经营性	资金投入	6,514.73	1 年以内	0%						
关联方小计						2,523,031.43		64%						
北京晋鑫润国际投资有限公司	非关联方	否	-	经营性	押金及保证金	17,220.94	1 年以内	0%	项目合作保证金	0%	无	无	1 年以内	是
邯郸市财政集中支付中心	非关联方	否	-	经营性	押金及保证金	61,680.00	1 年以内	2%	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	0%	无	无	1 年以内	是
江苏港龙地产集团有限公司	非关联方	否	-	经营性	押金及保证金	13,200.00	1 年以内	0%	项目合作保证金	0%	无	无	1 年以内	是
江苏金科天宸房地产有限公司	非关联方	否	-	经营性	押金及保证金	17,200.00	1 年以内	0%	项目合作保证金	0%	无	无	1 年以内	是
上海融创房地产开发集团有限公司	非关联方	否	-	经营性	押金及保证金	39,611.56	1 年以内	1%	项目合作保证金	0%	无	无	1 年以内	是
上海兆许企业管理咨询有限公司	非关联方	否	-	经营性	押金及保证金	22,803.00	1 年以内	1%	项目合作保证金	0%	无	无	1 年以内	是
苏州锦麟置业有限公司	非关联方	否	-	经营性	押金及保证金	100,000.00	1 年以内	3%	项目合作保证金	0%	无	无	1 年以内	是



招商局地产(苏州)有限公司	非关联方	否	-	经营性	押金及保证金	22,803.00	1 年以内	1%	项目合作保证金	0%	无	无	1 年以内	是
重庆市财政局	非关联方	否	-	经营性	押金及保证金	25,176.50	1 年以内	1%	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	0%	无	无	1 年以内	是
其他非关联方	非关联方	否		经营性	押金及保证金	211,504.05		5%						
其他非关联方	非关联方	否		经营性	往来款	889,445.87		23%						
合计						3,943,676.34		100%						

截至 2020 年 3 月末，发行人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。

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。此类款项产生于发行人的日常交易，与发行人主营业务密切相关，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 2019 年末余额为 1,420,644.92 万元。此类款项由日常经营产生，与发行人主营业务密切相关，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。

第一类为发行人的合营及联营企业。发行人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，与发行人主营业务密切相关，因此款项性质为经营性。

第二类为与发行人受同一母公司控制或受同一实际控制人控制的关联方。最近三年，此类应收关联方款项余额分别为 222,536.25 万元、240,665.16 万元和 932,447.87 万元，占总资产比例分别为 1.95%、1.28%、



和 3.53%。具体情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	关联关系	2019 年末	2018 年末	2017 年末
徐州跃辉置业有限公司	受同一母公司控制	599,741.40	188,467.16	-
徐州美的置业有限公司	受同一母公司控制	318,124.00	52,098.00	95,788.00
株洲君美酒店服务有限公司	受同一实际控制人控制	-	-	52,961.74
美的建业（英属维京群岛）有限公司	受同一母公司控制	-	-	1,220.40
美的建业（香港）有限公司	受同一母公司控制	-	-	20,404.14
佛山市顺德区美的发展有限公司	受同一实际控制人控制	3,000.00	-	47,441.00
盘锦美的置业有限公司	受同一实际控制人控制	-	-	3,000.00
镇江润辉置业有限公司	受同一母公司控制	-	-	1,000.00
宁波联城住工科技有限公司	受同一母公司控制	9,782.47	-	-
科纳投资控股（香港）有限公司	受同一母公司控制	-	-	-
宁波联城住工科技有限公司	受同一实际控制人控制	-	-	-
徐州美的置业有限公司	受同一母公司控制	-	-	-
南安市联城住工科技发展有限公司	受同一母公司控制	1,800.00		
其他关联方	-		100.00	720.97
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>932,447.87</b>	<b>240,665.16</b>	<b>222,536.25</b>

此类关联方应收款并非由发行人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发行人关联交易管理制度、财务组织管理制度履行了相应审批、操作和监管程序。此类关联方与发行人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。发行人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。同时公司承诺募集资金仅用于已披露的用途，不转借他人使用，不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用。

### 3、存货

报告期内各期末，公司存货余额分别为 6,759,016.02 万元、12,039,861.70 万元、16,066,923.64 万元和 16,400,248.19 万元，占资产总额的比例分别为 59.11%、64.19%、60.77%和 61.62%。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、原材料、库存商品和工程成本构成。随着公司经营规模的扩大，房地产开发项目不断增加，公司存货规模呈逐年上升趋势。2018 年末公司存货较 2017 年末增加 5,280,845.68 万元，增幅为 78.13%，主要系公司随着开发规模的快速增加，新增湘潭九华项目、河源铜人铜业项目、邯郸东滇池项目等 60 余个新地块所致。截至 2019 年末，发行人存货账面价值为 16,066,923.64



万元，较 2018 年末增加 4,027,061.94 万元，增幅为 33.45%，系公司经营规模的扩大，房地产开发项目不断增加，公司存货规模呈逐年上升趋势。截至 2020 年 3 月末，发行人存货账面价值为 16,400,248.19 万元，较 2019 年末增加 333,324.55 万元，增幅为 2.07%，主要系随着公司经营规模的扩大，房地产开发项目不断增加，公司存货规模呈逐年上升趋势所致。

报告期内，公司存货结构情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发产品	877,556.46	5.40%	865,631.35	5.44%	305,988.88	2.54%	232,308.67	3.44%
开发成本	15,155,722.99	93.49%	13,485,126.58	85.02%	9,946,949.45	82.62%	6,386,321.52	94.49%
拟开发土地	362,744.03	2.21%	1,713,488.74	10.66%	1,784,329.26	14.82%	138,865.77	2.05%
出租开发产品	150.77	0.00%	150.77	0.00%	256.44	0.00%	294.91	0.00%
其他	4,073.95	0.02%	2,526.20	0.02%	2,337.67	0.02%	1,225.14	0.02%
合计	16,400,248.19	100.00%	16,066,923.64	100.00%	12,039,861.70	100.00%	6,759,016.02	100.00%

报告期内，公司在 2019 年末计提存货跌价准备 182,450.90 万元，在 2020 年 3 月末计提存货跌价准备 184,042.91 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 2019 年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	出租开发产品	其他	合 计
账面余额	873,440.72	13,659,768.11	1,713,488.74	150.77	2,526.20	16,249,374.54
减：跌价准备	7,809.37	174,641.53	0.00	0.00	0.00	182,450.90
账面价值	865,631.35	13,485,126.58	1,713,488.74	150.77	2,526.20	16,066,923.64

经查询当地统计局或第三方网站披露数据等，发行人核实三、四线城市房地产市场价格水平及波动情况如下：

单位：元/平方米

城市	2019 年		2018 年		2017 年	
	市场均价	同比变动率	市场均价	同比变动率	市场均价	同比变动率
常州	15,908	13.62%	14,001.00	36%	10,258	36.05%
赣州	8,173	-2.64%	8,395.00	7%	7,824	29.88%
邯郸	7,964	0.87%	7,895.00	-7%	8,446	29.86%



江门	9,207	-0.02%	9,209.00	20%	7,648	13.69%
金华	16,529	10.19%	15,000.00	19%	12,600	43.15%
九江	6,789	2.57%	6,619.00	0%	6,645	31.56%
上饶	7,605	-12.96%	8,737.00	48%	5,885	5.85%
邢台	8,920	2.59%	8,695.00	25%	6,980	27.09%
徐州	8,315	3.34%	8,046.00	-8%	8,760	24.72%
岳阳	6,815	-1.73%	6,935.00	13%	6,120	27.16%
肇庆	7,769	-4.92%	8,171.00	7%	7,619	3.36%
镇江	10,115	-10.06%	11,247.00	33%	8,436	36.77%
舟山	15,460	7.76%	14,347.00	7%	13,359	24.05%
株洲	6,699	-4.79%	7,036.00	26%	5,581	24.58%
常德	5,632	-2.64%	5,785.00	-7%	6,233	23.60%
郴州	6,641	-4.03%	6,920.00	44%	4,809	20.10%
大理	10,865	-4.17%	11,338.00	22%	9,327	42.70%
河源	7,500	8.55%	6,909.00	9%	6,340	3.93%
开封	8,444	-5.54%	8,939.00	46%	6,142	36.61%
乐山	5,957	-3.61%	6,180.00	26%	4,913	16.95%
眉山	8,328	2.11%	8,156.00	88%	4,335	15.02%
梧州	5,825	3.13%	5,648.00	37%	4,136	11.69%
湘潭	5,827	-5.82%	6,187.00	26%	4,926	23.58%
阳江	6,052	-10.26%	6,744.00	25%	5,410	32.66%
遵义	5,943	-6.28%	6,341.00	16%	5,485	29.06%

从统计数据来看，各区域房地产市场平均价格普遍处于上涨后的平稳状态。

经发行人核实，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	2017 年			
		营业收入	营业成本	毛利润	利润率
盘锦市	三线	68,414.60	56,616.10	11,798.50	17.25%
徐州市	三线	69,226.53	59,285.12	9,941.40	14.36%
邯郸市	三线	163,780.89	107,166.73	56,614.16	34.57%
株洲市	三线	129,721.52	96,198.42	33,523.10	25.84%
贵阳市	三线	241,139.47	149,730.19	91,409.28	37.91%
遵义市	四线	55,213.65	34,870.58	20,343.07	36.84%
镇江市	三线	56,755.48	58,076.10	-1,320.62	-2.33%
城市	分线	2018 年			
		营业收入	营业成本	毛利润	利润率
邯郸市	三线	134,279.47	95,481.77	38,797.69	28.89%
徐州市	二线	102,445.24	82,322.02	20,123.22	19.64%
株洲市	三线	80,467.53	53,325.00	27,142.53	33.73%
遵义市	四线	96,421.85	60,472.41	35,949.44	37.28%



镇江市	三线	135,548.55	102,967.07	32,581.48	24.04%
江门市	三线	63,179.94	48,496.90	14,683.04	23.24%
肇庆市	三线	26,012.43	17,334.66	8,677.77	33.36%
阳江市	四线	83.81	79.20	4.61	5.50%
城市	分线	2019 年			
		营业收入	营业成本	毛利润	利润率
邯郸市	三线	45734.36	34748.39	10985.98	24.02%
徐州市	三线	220225.56	141374.28	78851.28	35.80%
株洲市	三线	208060.42	155576.95	52483.47	25.23%
遵义市	四线	3697269.22	2458745.73	1238523.48	33.50%
镇江市	三线	144555.76	109523.62	35032.14	24.23%
江门市	三线	35288.33	26892.57	8395.76	23.79%
肇庆市	三线	28844.14	17014.73	11829.4	41.01%
阳江市	四线	7095.35	9355.46	-2260.12	-31.85%
岳阳市	三线	116568.92	84350.4	32218.51	27.64%
湘潭市	三线	86040.39	67553.42	18486.97	21.49%
城市	分线	2020 年 1-3 月			
		营业收入	营业成本	毛利润	利润率
邯郸市	三线	171,048.92	126,312.70	44,736.22	26.15%
徐州市	二线	4,593.39	4,129.84	463.55	10.09%
株洲市	三线	-51.85	-316.41	264.56	-
遵义市	四线	280.23	60.42	219.82	78.44%
镇江市	三线	356.13	200.89	155.24	43.59%
江门市	三线	48,187.63	35,152.16	13,035.46	27.05%
肇庆市	三线	34.85	33.63	1.22	3.50%
阳江市	四线	-	-	-	-
岳阳市	三线	99.23	97.97	1.27	1.28%
湘潭市	三线	-	-	-	-

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 2020 年 3 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
川渝	727,443.49	4.44%
赣闽	826,932.33	5.04%
沪苏	2,606,040.40	15.89%
华北	1,245,574.71	7.59%
华中	2,339,927.68	14.27%



辽宁	585,520.05	3.57%
皖苏北	1,007,163.16	6.14%
西南	1,305,966.51	7.96%
粤桂	1,761,691.75	10.74%
浙江	1,961,586.72	11.96%
珠三角	2,028,461.17	12.37%
非项目	3,940.21	0.02%
<b>总计</b>	<b>16,400,248.19</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，发行人营业收入、营业成本、毛利润的金额构成情况按地区分类情况如下：

单位：万元

城市 (一、二线城市)	2020 年 1-3 月			2019 年			2018 年			2017 年		
	营业收入	营业成本	毛利润	营业收入	营业成本	毛利润	营业收入	营业成本	毛利润	营业收入	营业成本	毛利润
佛山市	84,339.23	52,244.27	32,094.96	1,011,149.32	589,654.09	421,495.23	1,015,224.12	548,104.96	467,119.16	601,257.19	347,285.06	253,972.13
宁波市	240.15	308.20	-68.05	265,762.45	163,474.88	102,287.57	329,619.81	232,255.73	97,364.08	48,504.96	42,773.64	5,731.32
沈阳市	47,132.64	30,568.22	16,564.42	192,155.45	129,500.46	62,654.99	188,401.14	137,725.81	50,675.33	95,817.67	93,624.85	2,192.82
南昌市	150.26	3,519.88	-3,369.63	126,004.12	61,739.61	64,264.51	155,383.96	100,790.78	54,593.19	-	-	-
昆明市	-1.90	-1,587.74	1,585.83	122,665.05	84,289.08	38,375.97	121,547.02	72,856.72	48,690.30	-	-	-
无锡市	-	-	-	1,113.77	394.94	718.83	100,451.12	90,591.58	9,859.54	-	-	-
贵阳市	50,276.91	27,984.27	22,292.63	255,154.42	194,249.76	60,904.67	365,126.69	234,823.71	130,302.98	241,139.47	149,730.19	91,409.28
扬州市	0.00	812.77	-812.77	149,463.71	103,405.95	46,057.76	-					
重庆市	57.68	61.94	-4.25	44,234.49	29,667.43	14,567.06	-					
合肥市	-	-	-	94,106.41	83,759.22	10,347.19	-					
南京市	4,760.57	3,871.90	888.67	30,613.57	23,076.03	7,537.54	-					
泉州市	0.95	-	0.95	212.49	750.97	-538.48	-					
长沙市	-965.38	-606.07	-359.31	53,765.64	39,467.75	14,297.89	-					
中山市	145.93	136.75	9.18	28,041.78	23,487.78	4,554.00	-					
石家庄市	47,920.11	33,359.59	14,560.52	-	-	-	-					
合计	234,057.15	150,673.98	83,383.15	2,374,442.67	1,526,917.95	847,524.73	2,275,753.86	1,417,149.29	858,604.58	986,719.29	633,413.74	353,305.55
城市（非一、二线）	2020 年 1-3 月			2019 年			2018 年			2017 年		
	营业收入	营业成本	毛利润	营业收入	营业成本	毛利润	营业收入	营业成本	毛利润	营业收入	营业成本	毛利润
邯郸市	171,048.92	126,312.70	44,736.22	45,734.36	34,748.39	10,985.98	134,279.47	95,481.77	38,797.69	163,780.89	107,166.73	56,614.16
徐州市	4,593.39	4,129.84	463.55	220,225.56	141,374.28	78,851.28	102,445.24	82,322.02	20,123.22	113,641.06	92,594.95	21,046.11
株洲市	-51.85	-316.41	264.56	208,060.42	155,576.95	52,483.47	80,467.53	53,325.00	27,142.53	129,721.52	96,198.42	33,523.10
遵义市	280.23	60.42	219.82	143,917.46	80,285.02	63,632.44	96,421.85	60,472.41	35,949.44	55,213.65	34,870.58	20,343.07
镇江市	356.13	200.89	155.24	144,555.76	109,523.62	35,032.14	135,548.55	102,967.07	32,581.48	56,755.48	58,076.10	-1,320.62
盘锦市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,414.60	56,616.10	11,798.50
江门市	48,187.63	35,152.16	13,035.46	35,288.33	26,892.57	8,395.76	63,179.94	48,496.90	14,683.04	-	-	-



肇庆市	34.85	33.63	1.22	28,844.14	17,014.73	11,829.40	26,012.43	17,334.66	8,677.77	-	-	-
阳江市				7,095.35	9,355.46	-2,260.12	83.81	79.20	4.61	-	-	-
岳阳市	99.23	97.97	1.27	116,568.92	84,350.40	32,218.51	-					
金华市	636.23	474.99	161.23	244,166.39	181,606.03	62,560.36	-					
湘潭市	-	-	-	86,040.39	67,553.42	18,486.97	-					
九江市	960.67	1,209.25	-248.58	42,329.47	24,645.11	17,684.36	-					
合计	226,145.43	167,355.44	58,789.99	1,322,826.55	932,925.98	389,900.55	638,438.83	460,479.03	177,959.78	587,527.20	445,522.88	142,004.32
总计	460,202.58	318,029.42	142,173.14	3,697,269.22	2,459,843.93	1,237,425.28	2,914,192.69	1,877,628.32	1,036,564.37	1,574,246.49	1,078,936.62	495,309.87

单位：万元

报告期内，发行人营业收入、营业成本、毛利润的占比构成情况按地区分类情况如下：

城市（一、二线城市）	2020 年 1-3 月			2019 年			2018 年			2017 年		
	营业收入占比	营业成本占比	毛利润占比	营业收入占比	营业成本占比	毛利润占比	营业收入占比	营业成本占比	毛利润占比	营业收入占比	营业成本占比	毛利润占比
佛山市	18.33%	16.43%	22.57%	27.35%	23.97%	34.06%	34.84%	29.19%	45.06%	38.19%	32.19%	51.28%
宁波市	0.05%	0.10%	-0.05%	7.19%	6.65%	8.26%	11.31%	12.37%	9.39%	3.08%	3.96%	1.16%
沈阳市	10.24%	9.61%	11.65%	5.20%	5.27%	5.06%	6.46%	7.34%	4.89%	6.09%	8.68%	0.44%
南昌市	0.03%	1.11%	-2.37%	3.41%	2.51%	5.19%	5.33%	5.37%	5.27%	-	-	-
昆明市	0.00%	-0.50%	1.12%	3.32%	3.43%	3.10%	4.17%	3.88%	4.70%	-	-	-
无锡市	-	-	-	0.03%	0.02%	0.06%	3.45%	4.82%	0.95%	-	-	-
贵阳市	10.92%	8.80%	15.68%	6.90%	7.90%	4.92%	12.53%	12.51%	12.57%	15.32%	13.88%	18.45%
扬州市	0.00%	0.26%	-0.57%	4.04%	4.21%	3.72%	-	-	-	-	-	-
重庆市	0.01%	0.02%	0.00%	1.20%	1.21%	1.18%	-	-	-	-	-	-
合肥市	-	-	-	2.55%	3.41%	0.84%	-	-	-	-	-	-
南京市	1.03%	1.22%	0.63%	0.83%	0.94%	0.61%	-	-	-	-	-	-
泉州市	0.00%		0.00%	0.01%	0.03%	-0.04%	-	-	-	-	-	-
长沙市	-0.21%	-0.19%	-0.25%	1.45%	1.61%	1.15%	-	-	-	-	-	-
中山市	0.03%	0.04%	0.01%	0.76%	0.96%	0.37%	-	-	-	-	-	-
石家庄市	10.41%	10.49%	10.24%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	50.86%	47.38%	58.65%	64.22%	62.07%	68.49%	78.09%	75.46%	82.86%	62.68%	58.71%	71.33%
城市（非一、二线）	2020 年 1-3 月			2019 年			2018 年			2017 年		
	营业收入占比	营业成本占比	毛利润占比	营业收入占比	营业成本占比	毛利润占比	营业收入占比	营业成本占比	毛利润占比	营业收入占比	营业成本占比	毛利润占比
邯郸市	37.17%	39.72%	31.47%	1.24%	1.41%	0.89%	4.61%	5.09%	3.74%	10.40%	9.93%	11.43%
徐州市	1.00%	1.30%	0.33%	5.96%	5.75%	6.37%	3.52%	4.38%	1.94%	7.22%	8.58%	4.25%
株洲市	-0.01%	-0.10%	0.19%	5.63%	6.33%	4.24%	2.76%	2.84%	2.62%	8.24%	8.92%	6.77%
遵义市	0.06%	0.02%	0.15%	3.89%	3.27%	5.14%	3.31%	3.22%	3.47%	3.51%	3.23%	4.11%
镇江市	0.08%	0.06%	0.11%	3.91%	4.45%	2.83%	4.65%	5.48%	3.14%	3.61%	5.38%	-0.27%
盘锦市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.35%	5.25%	2.38%
江门市	10.47%	11.05%	9.17%	0.95%	1.09%	0.68%	2.17%	2.58%	1.42%	-	-	-



肇庆市	0.01%	0.01%	0.00%	0.78%	0.69%	0.96%	0.89%	0.92%	0.84%	-	-	-
阳江市	-	-	-	0.19%	0.38%	-0.18%	-	-	-	-	-	-
岳阳市	0.02%	0.03%	0.00%	3.15%	3.43%	2.60%	-	-	-	-	-	-
金华市	0.14%	0.15%	0.11%	6.60%	7.39%	5.05%	-	-	-	-	-	-
湘潭市	-	-	-	2.33%	2.75%	1.49%	-	-	-	-	-	-
九江市	0.21%	0.38%	-0.17%	1.14%	1.00%	1.43%	-	-	-	-	-	-
合计	49.14%	52.62%	41.35%	35.78%	37.93%	31.51%	21.91%	24.54%	17.14%	37.32%	41.29%	28.67%
总计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

房地产开发企业采取预售方式销售产品时，预售回款确认为预收账款，当房产项目达到收入确认条件时，预收账款再结转为会计收入。

成都、合肥等部分城市最近三年收入及成本为零，主要是由于公司在近两年才进入当地房地产市场，所开发的楼盘尚未达到交付条件，因此未确认收入。

报告期内，发行人非一、二线城市去库存率情况如下表所示：

单位：%

城市	2019 年 去库存进度	2018 年 去库存进度	2017 年 去库存进度	所属区域	备注
赣州	59.53%	-	-	赣闽	
邯郸	63.35%	68.93%	81.50%	华北	
江门	58.70%	57.12%	96.37%	粤桂	
九江	75.55%	75.37%	100.00%	赣闽	
上饶	65.55%	52.17%	-	赣闽	
邢台	41.52%	58.15%	-	华北	
岳阳	57.40%	86.36%	92.37%	华中	
肇庆	64.95%	82.45%	86.13%	粤桂	
镇江	58.65%	92.61%	96.98%	沪苏	
舟山	60.91%	11.39%	-	浙江	
株洲	62.33%	82.06%	77.97%	华中	
常德	59.88%	97.09%	-	华中	
郴州	72.00%	94.01%	-	华中	
大理	-	-	-	西南	未开始预售
河源	65.78%	76.19%	-	粤桂	
开封	52.08%	-	-	华北	2019 年首次预售
乐山	59.23%	-	-	川渝	2019 年首次预售
眉山	93.65%	-	-	川渝	
梧州	58.70%	100.00%	-	粤桂	
湘潭	53.19%	55.75%	51.49%	华中	
阳江	59.78%	67.99%	-	粤桂	
遵义	55.21%	83.58%	80.77%	西南	



衡阳	48.09%	-	-	华中	2019 年首次预售
阜阳	50.54%	-	-	皖苏北	2019 年首次预售
泰州	80.03%	-	-	沪苏	2019 年首次预售
茂名	65.10%	-	-	粤桂	2019 年首次预售
柳州	-	-	-	粤桂	未开始预售
总计	61.62%	76.22%	82.04%		

发行人三、四线城市业务主要集中于华北区域、华中区域及赣闽区域，其余区域项目未达到预售状态。

2017-2019 年，发行人在冀豫区域的协议销售面积分别为 73.16 万平方米、99.87 万平方米、139.97 万平方米，协议销售均价逐步增长至每平方米 8,234.28 元。发行人在湖南区域的协议销售面积分别为 78.25 万平方米、141.33 万平方米和 165.65 万平方米，协议销售均价逐步增长至每平方米 6,363.24 元。

2019 年发行人去库存总体进度为 62%，其中非一、二线城市去库存进度为 62%。整体来看，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三、四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。

#### 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 832,395.79 万元、1,444,117.96 万元、1991788.42 万元和 2,096,797.57 万元，占资产总额的比重分别为 7.28%、7.70%、7.53%和 7.88%。公司其他流动资产主要为理财产品、待摊费用和待转税项。截至 2018 年末，发行人其他流动资产账面价值为 1,444,117.96 万元，较 2017 年末增加 611,722.17 万元，涨幅为 73.49%，主要是由于房地产预售收入增加导致待转税项余额有所增加所致。截至 2019 年末，发行人其他流动资产账面价值为 1991788.42 万元，较 2018 年末增加 547670.46 万元，涨幅为 37.92%，主要是由于房地产预售收入增加导致待转税项余额有所增加所致。截至 2020 年 3 月末，发行人其他流动资产账面价值为 2,096,797.57 万元，较 2019 年末增加 105,009.15 万元，增幅为 5.27%，与去年末基本持平。

报告期内，公司其他流动资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
待摊费用	12.11	0.00%	3,321.84	0.17%	3,845.51	0.27%	662.14	0.08%
待转税项	1,833,179.58	87.43%	1,882,210.21	94.50%	1,419,810.45	98.32%	741,838.66	89.12%



理财产品	250,067.38	11.93%	96,645.00	4.85%	10,500.00	0.73%	89,895.00	10.80%
专项资产管理计划	7,641.12	0.36%	9,311.38	0.47%	9,962.00	0.69%	-	-
其他	5,897.38	0.28%	300.00	0.02%	-	-	-	-
合计	2,096,797.57	100.00%	1,991,788.42	100.00%	1,444,117.96	100.00%	832,395.79	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 53,474.99 万元、51,122.91 万元、141,309.70 万元和 139,080.11 万元，占资产总额的比重分别为 0.47%、0.27%、0.53%和 0.52%。发行人投资性房地产主要为公司持有的深纺大厦、海岸花园会所和羊城商贸等物业。截至 2018 年末，发行人投资性房地产账面价值为 51,122.91 万元，较 2017 年末减少 2,352.09 万元，减幅为 4.40%，主要系投资性房地产折旧所致。截至 2019 年末，发行人投资性房地产账面价值为 141,309.70 万元，较 2018 年末增加 90,186.79 万元，增幅为 176.41%，主要系悦然广场等项目投入使用。截至 2020 年 3 月末，发行人投资性房地产账面价值为 139,080.11 万元，较 2019 年末减少 2,229.59 万元，减幅为 1.58%。

## 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 32,853.24 万元、68,728.61 万元、74,171.17 万元和 73,248.34 万元，占总资产的比重分别达到 0.29%、0.37%、0.28%和 0.28%。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 2018 年末，发行人固定资产账面价值为 68,728.61 万元，较 2017 年末增加 35,875.37 万元，增幅为 109.20%，主要系皇朝项目的精品酒店与温泉酒店竣备完工，从在建工程转入固定资产所致。截至 2019 年末，发行人固定资产账面价值为 74,171.17 万元，较 2018 年末增加 5,442.56 万元，增幅为 7.92%。截至 2020 年 3 月末，发行人固定资产账面价值为 73,248.34 万元，较 2019 年末减少 922.83 万元，降幅为 1.23%，与去年末基本持平。

## 7、无形资产

报告期内各期末，公司无形资产余额分别为 19,413.20 万元、20,128.32 万元、26,562.49 万元和 26,206.44 万元，占总资产的比重分别为 0.17%、0.11%、0.10%和 0.10%。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	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	19,102.12	72.89%	19,199.74	72.28%	17,992.62	89.39%	17,809.51	91.74%
电脑软件	4,220.69	16.11%	6,256.76	23.55%	2,135.70	10.61%	1,603.69	8.26%
其他	2,883.64	11.00%	1,105.99	4.16%	-	-	-	-
合计	26,206.44	100.00%	26,562.49	100.00%	20,128.32	100.00%	19,413.20	100.00%

截至 2020 年 3 月末，发行人无形资产账面价值为 26,206.44 万元，较 2019 年末减少 356.05 万元，降幅为 1.34%，与去年末基本持平。

## 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 58,829.44 万元、110,141.90 万元、219,267.64 万元和 359,524.63 万元，占总资产的比重分别为 0.51%、0.59%、0.83%和 1.35%。截至 2019 年末，发行人递延所得税资产账面价值为 219,267.64 万元，较 2018 年末增加 109,125.74 万元，增幅为 99.08%，主要系：1、随着房地产开发项目的不断增加，预提土地增值税导致的可抵扣暂时性差异不断增大；2、未结转项目的未弥补亏损导致递延所得税资产增加。截至 2020 年 3 月末，发行人递延所得税资产账面价值为 359,524.63 万元，较 2019 年末增加 140,256.99 万元，增幅为 63.97%，主要系随着房地产开发项目的不断增加，预提土地增值税导致的可抵扣暂时性差异不断增大；未结转项目的未弥补亏损导致递延所得税资产增加。

## （二）负债结构分析

报告期内各期末，发行人负债总体构成情况如下：

单位：万元

科目	2020 年 3 月末		2019 年底		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	17,867,595.52	78.83%	18,213,897.98	80.42%	12,913,511.10	81.78%	7,401,010.52	74.47%
非流动负债	4,798,012.25	21.17%	4,434,318.17	19.58%	2,876,087.39	18.22%	2,536,693.14	25.53%
负债合计	22,665,607.77	100.00%	22,648,216.15	100.00%	15,789,598.48	100.00%	9,937,703.66	100.00%

报告期内各期末，公司负债总额分别为 9,937,703.66 万元、15,789,598.48 万元、22,648,216.15 万元和 22,665,607.77 万元，负债规模随着资产规模的扩张而逐年增长。报告期内各期末，公司流动负债分别为 7,401,010.52 万元、12,913,511.10 万元、18,213,897.98 万元和 17,867,595.52 万元，占负债总额的比重分别为 74.47%、81.78%、80.42%和 78.83%；非流动负债分别为 2,536,693.14 万元、2,876,087.39 万元、4,434,318.17 万元和 4,798,012.25 万元，占负债总额的比重分别为 25.53%、18.22%、19.58%和 21.17%。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

科目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	29,000.00	0.13%	32,571.23	0.14%	604,173.78	3.83%	288,808.00	2.91%
应付票据	411,753.87	1.82%	552,835.56	2.44%	199,713.58	1.26%	167,291.53	1.68%
应付账款	2,270,060.04	10.02%	2,503,977.96	11.06%	1,404,514.64	8.90%	617,082.69	6.21%
预收款项	10,605,295.66	46.79%	9,833,291.35	43.42%	6,655,820.59	42.15%	4,328,415.93	43.56%
应付职工薪酬	24,999.81	0.11%	74,930.36	0.33%	67,573.10	0.43%	34,420.17	0.35%
应交税费	352,895.26	1.56%	374,482.07	1.65%	179,790.14	1.14%	129,526.35	1.30%
应付利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应付款	2,717,224.26	11.99%	3,720,287.22	16.43%	2,312,934.95	14.65%	1,188,202.73	11.96%
一年内到期的非流动负债	1,185,632.20	5.23%	808,365.54	3.57%	1,179,264.79	7.47%	527,604.69	5.31%
其他流动负债	270,734.42	1.19%	313,156.69	1.38%	309,725.52	1.96%	119,658.44	1.20%
<b>流动负债合计</b>	<b>17,867,595.52</b>	<b>78.83%</b>	<b>18,213,897.98</b>	<b>80.42%</b>	<b>12,913,511.10</b>	<b>81.78%</b>	<b>7,401,010.52</b>	<b>74.47%</b>
长期借款	4,051,101.51	17.87%	3,474,866.06	15.34%	2,389,064.00	15.13%	2,106,512.05	21.20%
应付债券	591,685.00	2.61%	804,904.15	3.55%	355,083.12	2.25%	349,536.58	3.52%
长期应付款	1,250.45	0.01%	86.63	0.00%	180.19	0.00%	568.72	0.01%
预计负债	-	-	-	-	-	-	1,596.51	0.02%
递延所得税负债	153,975.30	0.68%	154,461.33	0.68%	131,760.08	0.83%	78,479.28	0.79%
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,798,012.25</b>	<b>21.17%</b>	<b>4,434,318.17</b>	<b>19.58%</b>	<b>2,876,087.39</b>	<b>18.22%</b>	<b>2,536,693.14</b>	<b>25.53%</b>
<b>负债总计</b>	<b>22,665,607.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,648,216.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,789,598.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,937,703.66</b>	<b>100.00%</b>

## 1、短期借款

报告期内各期末，公司短期借款分别为 288,808.00 万元、604,173.78 万元、32,571.23 万元和 29,000.00 万元，占负债总额的比重分别为 2.91%、3.83%、0.14%和 0.13%。公司的短期借款主要是保证借款和质押借款。截至 2018 年末，发行人短期借款余额为 604,173.78 万元，较 2017 年末增加 315,365.78 万元，涨幅为 109.20%，主要系随着经营规模的扩大，公司适当增加短期借款以满足业务发展需要所致。截至 2019 年末，发行人短期借款余额为 32,571.23 万元，较 2018 年末减少 571,602.55 万元，降幅为 94.61%，主要系优化融资结构所致。截至 2020 年 3 月末，发行人短期借款余额为 29,000.00 万元，较 2019 年末减少 3,571.23 万元，降幅为 10.96%，主要系优化融资结构所致。

## 2、应付账款



报告期内各期末，公司应付账款分别为 617,082.69 万元、1,404,514.64 万元、2,503,977.96 万元和 2,270,060.04 万元，占负债总额的比重分别为 6.21%、8.90%、11.06%和 10.02%。

单位：万元

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	2,270,060.04	10.02%	2,503,977.96	11.06%	1,404,514.64	8.90%	617,082.69	6.21%

公司应付账款主要为应付工程款和质量保证金。截至 2018 年末，发行人应付账款账面价值为 1,404,514.64 万元，较 2017 年末增加 787,431.95 万元，增幅为 127.61%，主要系随着业务规模的扩大，工程结算量加大，应付的工程款增加所致。截至 2019 年末，发行人应付账款账面价值为 2,503,977.96 万元，较 2018 年末增加 1,099,463.32 万元，增幅为 78.28%，主要系随着业务规模的扩大，工程结算量加大，应付的工程款增加。

2017-2019 年末，公司应付账款按账龄分类情况如下：

单位：万元

账龄	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	2,485,264.90	99.25%	1,340,897.87	95.47%	563,950.57	91.39%
1 至 2 年	11,601.18	0.46%	57,550.50	4.10%	34,216.25	5.54%
2 至 3 年	2,890.08	0.12%	1,293.80	0.09%	16,087.55	2.61%
3 年以上	3,902.64	0.16%	4,772.47	0.34%	2,828.31	0.46%
总计	2,503,977.96	100.00%	1,404,514.64	100.00%	617,082.69	100.00%

#### 截至 2020 年 3 月末公司应付账款余额前五名

单位：万元、%

名称	与本公司关系	期末余额	占应付账款总额比例
深圳前海联捷商业保理有限公司	非关联方	537,817.08	23.69%
前海结算商业保理(深圳)有限公司	非关联方	27,818.95	1.23%
浙商银行股份有限公司佛山分行	非关联方	22,139.63	0.98%
广宏建设集团有限公司	非关联方	21,296.89	0.94%
五矿二十三冶建设集团有限公司	非关联方	15,923.58	0.70%
合计		624,996.12	27.53%

### 3、预收款项

报告期内各期末，公司预收款项分别为 4,328,415.93 万元、6,655,820.59 万元、9,833,291.35 万元和



10,605,295.66 万元，占负债总额的比重分别为 43.56%、42.15%、43.42%和 46.79%。公司预收款项主要为预收售房款，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。截至 2018 年末，发行人预收账款账面价值为 6,655,820.59 万元，较 2017 年末增加 2,327,404.66 万元，增幅为 53.77%，主要系随着更多住宅房地产项目开盘，预收售房款大幅增加所致。其中来自房地产业务的预收款项为 6,642,875.12 万元，预计在 2~3 年可全部确认为收入。2018 年预收账款金额前五大城市分别为佛山、邯郸、宁波、株洲和徐州。截至 2019 年末，发行人预收账款账面价值为 9,833,291.35 万元，较 2018 年末增加 3,177,470.76 万元，增幅为 47.74%，主要系随着更多住宅房地产项目开盘，预收售房款大幅增加。2020 年 3 月末，发行人预收账款账面价值为 10,605,295.66 万元，较 2019 年末增加 772,004.31 万元，增幅为 7.85%。

2017-2019 年末，公司预收款项按账龄分类情况如下：

单位：万元

账龄	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	6,628,751.45	67.41%	5,198,677.30	78.11%	3,559,905.91	82.25%
1 至 2 年	2,706,011.90	27.52%	1,441,275.10	21.65%	697,396.70	16.11%
2 至 3 年	411,758.96	4.19%	15,868.19	0.24%	71,113.32	1.64%
3 年以上	86,769.03	0.88%	-	-	-	-
总计	9,833,291.35	100.00%	6,655,820.59	100.00%	4,328,415.93	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 2020 年 3 月末，公司预收款项中不存在预收持有本公司 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 1,188,202.73 万元、2,312,934.95 万元、3,720,287.22 万元和 2,717,224.26 万元，占负债总额的比重分别为 11.96%、14.65%、16.43%和 11.99%。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	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比



应付利息	40,592.94	1.49%	55,212.91	1.48%	39,757.57	1.72%	17,233.18	1.45%
应付股利	102,199.18	3.76%	102,199.18	2.75%	100,000.00	4.32%	-	-
其他应付款	2,574,432.15	94.74%	3,562,875.13	95.77%	2,173,177.38	93.96%	1,170,969.54	98.55%
<b>合计</b>	<b>2,717,224.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,720,287.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,312,934.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,188,202.73</b>	<b>100.00%</b>

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 2018 年末,发行人其他应付款账面价值为 2,173,177.38 万元,较 2017 年末增加 1,002,207.84 万元,增幅为 85.59%,主要系与关联公司的资金往来增加,以及暂收应付款余额增加所致。截至 2019 年末,发行人其他应付款账面价值为 3,720,287.22 万元,较 2018 年末增加 1,407,352.27 万元,增幅为 60.85%,主要系随着并表合作项目数量的增加,合作方股东对并表合作项目的总资金投入增加所致。截至 2020 年 3 月末,发行人其他应付款账面价值为 2,717,224.26 万元,较 2019 年末减少 1,003,062.96 万元,降幅为 26.96%,主要系应付暂收款减少导致。

2017-2019 年末,公司其他应付款分类情况如下:

单位: 万元

项目	2019 年 9 月		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
暂借款	3,285,316.33	92.21%	1,705,889.98	78.50%	538,116.71	45.95%
暂收应付款	-	-	304,567.66	14.01%	297,101.43	25.37%
股权转让款	95,389.77	2.68%	85,372.28	3.93%	108,149.35	9.24%
押金保证金	169,792.55	4.77%	46,321.11	2.13%	40,902.93	3.49%
预提费用	2,586.00	0.07%	13,084.38	0.60%	57,619.80	4.92%
售房诚意金	7,672.03	0.22%	8,631.81	0.40%	16,982.38	1.45%
其他	2,118.45	0.06%	9,310.16	0.43%	112,096.95	9.57%
<b>其他应付款小计</b>	<b>3,562,875.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,173,177.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,170,969.54</b>	<b>100.00%</b>

其中占比较高的是应付暂借款,各期末分别占其他应付款余额的 45.95%、78.50%、92.21%。

截至 2020 年 3 月末,公司其他应付款前五大客户情况如下表所示:

单位: 万元、%

单位名称	关联关系	金额	占比
美的建业(香港)有限公司	关联方	304,995.63	8.56%
深圳前海联捷商业保理有限公司	非关联方	223,819.79	6.28%
成都新希望置业有限公司	关联方	146,975.50	4.13%
四川新希望房地产开发有限公司	非关联方	139,828.19	3.92%
杭州锦致置业有限公司	非关联方	135,000.00	3.79%
<b>合计</b>		<b>950,619.11</b>	<b>26.68%</b>

2020 年 3 月末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 527,604.69 万元、1,179,264.79 万元、808,365.54 万元和 1,185,632.20 万元，占负债总额的比重分别为 5.31%、7.47%、3.57%和 5.23%。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	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 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	749,180.87	63.19%	452,951.33	56.03%	829,344.00	70.33%	527,604.69	100.00%
一年内到期的应付债券	436,451.33	36.81%	355,414.21	43.97%	349,920.79	29.67%	-	-
合计	1,185,632.20	100.00%	808,365.54	100.00%	1,179,264.79	100.00%	527,604.69	100.00%

截至 2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额为 1,179,264.79 万元，较 2017 年末增加 651,660.10 万元，增幅为 123.51%，主要系部分债券到期日不足一年，从应付债券重分类到一年内到期的非流动负债所致。上述一年内到期的非流动负债全部为有息债务。截至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额为 808,365.54 万元，较 2018 年末减少 370,899.25 万元，减幅为 31.45%，主要系归还了部分贷款所致。截至 2020 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额为 1,185,632.20 万元，较 2019 年末增加 377,266.66 万元，增幅为 46.67%，主要系本年归还上一年到期日不足一年的债券 35 亿元。

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	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	452,951.33	100.00%	829,344.00	100.00%	527,604.69	100.00%
-信用借款	-	-				
-质押借款	2800.00	0.62%				
-保证借款	289,131.00	63.83%	320,278.00	38.62%	266,170.00	50.45%
-抵押+第三方保证借款	144,353.00	31.87%	492,016.00	59.33%	221,334.69	41.95%
-抵押借款	-	-	13,050.00	1.57%	25,000.00	4.74%
-质押+第三方保证借款	344.83	0.08%	4,000.00	0.48%	15,000.00	2.84%
-抵押+质押+第三方保证借款	16322.50	3.60%	-	0.00%	100.00	0.02%

## 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 119,658.44 万元、309,725.52 万元、313,156.69 万元和 270,734.42 万元，占负债总额的比重分别为 1.20%、1.96%、1.38%和 1.19%，持续增加。公司其他流动负债主要包括物业管理费、预提土增税和营销费。截至 2017 年末，预提土增税为 10.6 亿元，同比增加了 6.5 亿



元。截至 2018 年末，发行人其他流动负债余额为 309,725.52 万元，较 2017 年末增加 190,067.08 万元，增幅为 158.84%，主要系随着经营规模的扩大，土地存货逐年增长，预提土地增值税增加所致。截至 2019 年末，发行人其他流动负债余额为 313,156.69 万元，较 2018 年末增加 3,431.17 万元，增幅为 1.11%，主要系随着经营规模的扩大，土地存货逐年增长，预提土地增值税增加所致。

2017-2019 年末，公司其他流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目及内容	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预提土增税	227,283.89	72.58%	259,067.68	83.64%	106,146.88	88.71%
营销费	-	-	-	-	-	-
预提物业费	-	-	-	-	-	-
待转销项	-	-	-	-	-	-
其他	85,872.80	27.42%	50,657.84	16.36%	13,511.56	11.29%
合计	313,156.69	100.00%	309,725.52	100.00%	119,658.44	100.00%

截至 2020 年 3 月末，发行人其他流动负债余额为 270,734.42 万元，较 2019 年末减少 42,422.27 万元，减幅为 13.55%，主要系 2020 年一季度预提土地增值税减少所致。

## 7、长期借款

报告期内各期末，公司长期借款分别为 2,106,512.05 万元、2,389,064.00 万元、3,474,866.06 万元和 4,051,101.51 万元，占负债总额的比重分别为 21.20%、15.13%、15.34%和 17.87%。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。截至 2018 年末，发行人长期借款余额为 2,389,064.00 万元，较 2017 年末增加 282,551.95 万元，增幅为 13.41%，长期借款在报告期内逐年增加，主要系随着经营规模的扩大，公司适当增加长期借款以满足业务发展需要所致。截至 2019 年末，发行人长期借款余额为 3,474,866.06 万元，较 2018 年末增加 1,085,802.06 万元，增幅为 45.45%，主要系随着经营规模的扩大，公司适当增加长期借款以满足业务发展需要所致。截至 2020 年 3 月末，发行人长期借款余额为 4,051,101.51 万元，较 2019 年末增加 576,235.45 万元，增幅为 16.58%，主要系随着经营规模的扩大，公司适当增加长期借款以满足业务发展需要所致。

报告期内，公司长期借款的构成情况如下：

单位：万元



项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
第三方保证	1,329,270.00	38.25%	1,107,867.00	46.37%	1,134,568.85	53.86%
抵押+第三方保证借款	1,616,338.14	46.52%	831,695.50	34.81%	544,446.00	25.85%
质押+第三方保证借款	36,655.17	1.05%	14,250.00	0.60%	300,200.00	14.25%
质押借款	102,200.00	2.94%	-	-	-	-
抵押借款	32,000.00	0.92%	98,940.00	4.14%	97,397.20	4.62%
信用借款	103,016.25	2.96%	6,000.00	0.25%	-	-
抵押+质押+第三方保证借款	255,386.50	7.35%	80,692.00	3.38%	29,900.00	1.42%
第三方保证+抵押+股权质押	-	-	-	-	-	-
合计	3,474,866.06	100.00%	2,389,064.00	100.00%	2,106,512.05	100.00%

## 8、应付债券

公司 2017 年末发行公司债券。截至 2019 年末，公司发行了面值共计 244,000.00 万元的公司债券，亦发行了国君美的置业购房尾款资产支持专项计划 11.16 亿元。截至 2019 年末，应付债券的余额为 804,904.15 万元。2019 年度，公司发行了面值共计 806,000.00 万元的公司债券。截至 2019 年末，发行人应付债券的增减变动如下：

单位：万元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	按面值计提利息	溢折价摊销	本次偿还	期末余额
19 美的 01	306,000.00	2019/1/28	2 年	305,568.00	-	193.83	-	305,761.83
19 美置 01	100,000.00	2019/1/2	2 年	99,600.00	-	191.93	-	99,791.93
19 美置 02	100,000.00	2019/2/27	2 年	99,774.20	-	91.19	-	99,865.39
19 美置 03	170,000.00	2019/7/4	2 年	170,000.00	-	137.36	-	169,561.36
19 美置 04	130,000.00	2019/8/5	3 年	129,910.19	-	13.45	-	129,923.64
合计	806,000.00	-	-	1,227,442.20	-	627.76	-	804,904.15

## 9、长期应付款

报告期内各期末，公司长期应付款分别为 568.72 万元、180.19 万元、86.63 万元和 1,250.45 万元，占负债总额的比重分别为 0.01%、0.00%、0.00%和 0.01%。公司长期应付款主要包括关联方借款等。2017-2019 年末，公司长期应付款逐年递减，但 2020 年一季度长期应付款陡增。截至 2018 年末，发行人长期应付款余额为 180.19 万元，较 2017 年末减少 388.53 万元，降幅为 68.32%，主要系部分长期应付款在本年结算支付所致。截至 2019 年末，发行人长期应付款余额为 86.63 万元，较 2018 年末减少 93.56 万元，降幅为 51.92%，主要系部分长期应付款在本年结算支付。截至 2020 年 3 月末，发行人长期应付款余额为 1,250.45



万元，较 2019 年末增加 1,163.82 万元，增幅为 1343.44%，主要系本期收到的维修基金。

最近三年，公司长期应付款的构成情况如下：

单位：万元

种类	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
关联方借款	-	-	-	-	287.49	50.55%
维修基金	-	-	-	-	-	-
其他	86.63	100.00%	180.19	100.00%	281.23	49.45%
合计	86.63	100.00%	180.19	100.00%	568.72	100.00%

2017 年末，公司长期应付款中关联方借款占比较大，分别占长期应付款总额的 98.05%和 50.55%；2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末，公司长期应付款中无关联方借款。

## 10、永续债

公司于 2016 年 11 月与佛山市顺德区美的发展有限公司、中国建设银行股份有限公司顺德分行签订了《委托贷款合同》，合同约定佛山市顺德区美的发展有限公司委托中国建设银行股份有限公司顺德分行向本公司发放永续债人民币 30.00 亿元。该永续债已于 2017 年 9 月全额归还。

### （三）偿债能力分析

报告期内各期，公司偿债能力主要指标见下表：

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	1.39	1.37	1.42	1.51
速动比率	0.47	0.49	0.48	0.59
资产负债率（%）	85.16	85.67	84.18%	86.91%
扣除预收账款后的资产负债率（%）	45.31%	48.47%	48.70%	49.06%
EBITDA 利息保障倍数	0.49	1.44	1.75	1.72

报告期内各期末，公司流动比率分别为 1.51、1.42、1.37 和 1.39，速动比率分别为 0.59、0.48、0.49 和 0.47。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，公司的流动比率与速动比率将得到进一步提升，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 86.91%、84.18%、85.67%和 85.16%。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，公司的资产负债率则分别为 49.06%、48.70%、48.47% 和 45.31%。

报告期内各期末，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.72、1.75、1.44 和 0.49。

#### （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	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	491,688.78	3,847,193.94	3,007,194.69	1,637,754.33
营业成本	341,957.37	2,566,524.42	1,930,592.69	1,127,643.10
营业税金及附加	35,778.46	283,138.69	271,181.54	152,646.56
销售费用	59,159.71	275,634.68	171,358.83	109,617.60
管理费用	28,503.92	165,695.50	134,821.05	57,635.94
研发费用	1,259.37	5,772.85	2,363.98	-
财务费用	1,261.64	15,143.77	21,098.50	-4,122.73
资产减值损失	3,000.05	-148,551.04	60,511.43	3,796.46
资产处置收益	1.02	691.11	-	-
投资收益	804.11	39,905.09	8,054.25	21,884.78
营业利润	28,282.71	430,344.38	423,555.90	247,873.32
营业外收入	4,548.80	39,193.35	13,472.07	6,920.93
营业外支出	1,139.85	9,429.47	6,302.48	4,256.12
利润总额	31,691.66	460,108.26	430,725.49	250,538.13
净利润	22,707.20	361,086.71	308,616.63	192,033.65
归属于母公司股东的净利润	30,851.92	323,248.70	300,535.58	197,259.56

报告期内各期，公司营业收入分别为 1,637,754.33 万元、3,007,194.69 万元、3,847,193.94 万元和 491,688.78 万元，营业成本分别为 1,127,643.10 万元、1,930,592.69 万元、2,566,524.42 万元和 341,957.37 万元，公司经营规模不断扩大，业绩快速提升。公司销售费用、管理费用随经营规模的扩大而增长，财务费用随借款的增多而增加。

报告期内各期，公司净利润分别为 192,033.65 万元、308,616.63 万元、361,086.71 万元和 22,707.20 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	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	483,832.99	98.40%	3,792,938.67	98.59%	2,977,587.96	99.02%	1,623,395.64	99.12%
其他业务收入	7,855.79	1.60%	54,255.27	1.41%	29,606.73	0.98%	14,358.69	0.88%
合计	491,688.78	100.00%	3,847,193.94	100.00%	3,007,194.69	100.00%	1,637,754.33	100.00%

报告期内各期，公司的主营业务收入来自于房地产开发，分别为 1,623,395.64 万元、2,977,587.96 万元、3,792,939 万元和 483,833 万元，占营业总收入的 99.12%、99.02%、98.59%和 98.40%。公司其他业务收入主要为租金收入，包括投资性房地产出租收入、场地使用费收入等。

各报告期，公司营业收入的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	483,833	98.4	3,792,939	98.59	2,977,588	99.02	1,623,396	99.12
房地产	460,203	95.12	3,697,269	97.48	2,914,193	96.91	1,574,247	96.12
物业管理	-	-	-	-	23,337	0.78	22,377	1.37
文化旅游项目	-	-	-	-	10,793	0.36	5,132	0.31
酒店	-	-	-	-	1,094	0.04	7,253	0.44
材料销售	-	-	-	-	564	0.02	2,904	0.18
其他	23,630	4.88	95,669	2.52	27,608	0.92	11,482	0.70
其他业务收入	7,856	1.6	54,255	1.41	29,607	0.98	14,359	0.88
营业收入合计	491,689	100	3,847,194	100	3,007,195	100.00	1,637,754	100.00

房地产业务是公司最主要的收入来源，报告期内各期，公司房地产业务收入分别为 1,574,247 万元、2,914,193 万元、3,697,269 万元和 460,203 万元，分别占主营业务收入的比例为 96.97%、97.8%、97.48%和 95.12%，公司主营业务较为集中。2018 年，主营业务收入为 2,977,587.96 万元，同比增加 1,354,192.32 万元，增幅为 83.42%，主要是由于 2018 年度公司处于业务发展的上升期，交付总建筑面积大幅增加所致。2019 年，主营业务收入为 3,792,939 万元，同比增加 815,351 万元，增幅为 27.38%，主要是由于 2019 年上半年公司处于业务发展的上升期，交付总建筑面积较去年同期大幅增加所致。

## 2、主营业务毛利及毛利率

单位：万元

项目	2019 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率



房地产	3,697,269.21	2,459,843.94	1,237,425.26	33.47%
其他	95,669.46	80,406.00	15,263.46	15.95%
合计	<b>3,792,938.67</b>	<b>2,540,249.94</b>	<b>1,252,688.73</b>	<b>33.03%</b>
项目	2018 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	2,914,192.69	1,877,628.32	1,036,564.37	35.57%
其他	63,395.27	46,070.20	17,325.08	27.33%
合计	<b>2,977,587.96</b>	<b>1,923,698.52</b>	<b>1,053,889.44</b>	<b>35.39%</b>
项目	2017 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	1,574,246.49	1,078,936.62	495,309.87	31.46%
其他	49,148.92	41,449.03	7,699.89	15.67%
合计	<b>1,623,395.42</b>	<b>1,120,385.65</b>	<b>503,009.76</b>	<b>30.99%</b>

2017-2019 年，公司的主营业务毛利率分别为 30.99%、35.39%、33.03%。由于房地产业务占主营业务的比重超过 95.00%，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。2017 年、2018 年公司房地产开发毛利率均在 30%以上，且逐年上升，主要系受结转项目毛利率相对较高所致。

房地产业务是公司最主要的收入来源，报告期内各期，公司房地产业务收入分别为 1,574,246.49、2,914,192.69 万元、3,697,269.21 万元和 460,202.56 万元，分别占主营业务收入的比例为 96.97%、97.8%、97.48%和 95.12%，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。

发行人开发项目实现收入前 2-3 年的土地购置成本对发行人毛利率影响较大。2016 年，发行人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，而近两年多来随着房地产市场销售升温，项目销售均价持续上升，因此房地产业务利润空间较大，公司毛利率显著上升。

### 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	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 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	59,159.71	12.03%	275,634.68	7.16%	171,358.83	5.70%	109,617.60	6.69%
管理费用	28,503.92	5.80%	165,695.50	4.31%	134,821.05	4.48%	57,635.94	3.52%
研发费用	1,259.37	0.26%	5,772.85	0.15%	2,363.98	0.08%	-	0.00%
财务费用	1,261.64	0.26%	15,143.77	0.39%	21,098.50	0.70%	-4,122.73	-0.25%
合计	<b>90,184.64</b>	<b>18.34%</b>	<b>462,246.80</b>	<b>12.02%</b>	<b>329,642.36</b>	<b>10.96%</b>	<b>163,130.81</b>	<b>9.96%</b>

报告期内各期，公司的期间费用分别为 163,130.81 万元、329,642.36 万元、462,246.80 万元和 90,184.64 万元，期间费用在营业收入中的占比分别为 9.96%、10.96%、12.02%和 18.34%。

公司销售费用包括工资、广告费、推广活动、物业管理费、销售佣金、销售提成、促销费等，其中广



告费及推广活动占比较高，2017-2019 年度分别为 22.52%、30.40%和 52.74%，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工资、咨询费、业务招待费、职工福利费、社会保险费等。2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司的管理费用占营业收入比例分别为 3.52%、4.48%、4.31%和 5.80%，管理费用随业务规模的拓展而同步增长。

2019 年度，公司研发费用为 5,772.85 万元，占营业收入的比例为 0.15%；2020 年 1-3 月，公司研发费用为 1,259.37 万元，占营业收入的比例为 0.26%。

2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司的财务费用分别为-4,122.73 万元、21,098.50 万元、15,143.77 万元和 1,261.64 万元。公司财务费用主要为利息支出、利息收入、汇兑损失、融资费用及其他等，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。公司 2017 年度财务费用为-4,122.73 万元，主要系 2017 年受人民币升值影响，获得汇兑收益所致。

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	2019 年度	2018 年度	2017 年度
费用化	-	3,437.12	4,599.06
资本化	329421.88	251,337.79	152,809.75

#### 4、投资收益

报告期内，公司的投资收益分别为 21,884.78 万元、8,054.25 万元、39,905.09 万元和 804.11 万元。2017 年度，投资收益同比减少 13,830.52 万元。2018 年度，公司投资收益为 8,054.25 万元，同比减少 13,830.52 万元，降幅为 63.20%，主要系：1）随着公司合营、联营公司增加，新增加的合营、联营公司尚处于前期开发阶段，尚未结转利润，因此前期开发带来亏损较 2017 年有所提高；2）2018 年度理财产品收益有所下降。2019 年度，公司投资收益为 39,905.09 万元，同比增加 31,850.84 万元，增幅为 395.45%，主要系部分联合营公司项目上半年开始结转收入，产生投资收益较多所致。2020 年 1-3 月，公司投资收益为 804.11 万元，同比减少了 27,834.38 万元，降幅为 97.19%。

#### 5、营业外收入和营业外支出

报告期内各期，公司营业外收入分别为 6,920.93 万元、13,472.07 万元、39,193.35 万元和 4,548.80 万元，占同期利润总额的比重分别为 2.76%、3.13%、8.52%和 14.35%。其中，2017-2019 年度，政府奖励及补助分别为 773.00 万元、2,966.50 万元和 2401.78 万元。2018 年公司营业外收入 13,472.07 万元，较上年大幅增长 6,551.14 万元，增幅为 94.66%，主要系获得赔偿款与违约金收入增加所致，因此该年度公司营业



外收入也有大幅增长。2019年公司营业外收入 39,193.35 万元,较上年增长 25,721.28 万元,增幅为 190.92%,主要系本年上半年较去年同期相比收到较多违约金所致。2020 年 1-3 月公司营业外收入 4,548.80 万元,较上年同期增长 20,182,040.52 万元,增幅为 79.95%,主要系本期收到土地整理厂房拆迁废料收入 1,210.61 万元。

报告期内各期,公司营业外支出分别为 4,256.12 万元、6,302.48 万元、9,429.47 万元和 1,139.85 万元,主要为购房者退房所导致发行人无法收回的已投入建设费用及装修费用所致。

### （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	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入	1,351,722.84	7,666,343.82	5,064,537.21	4,405,209.41
经营活动现金流出	2,109,073.69	7,364,942.85	6,240,286.48	4,588,000.36
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-757,350.85</b>	<b>301,400.97</b>	<b>-1,175,749.27</b>	<b>-182,790.95</b>
投资活动现金流入	421,637.67	1,250,827.46	337,216.44	643,053.22
投资活动现金流出	481,298.39	2,732,735.07	409,725.98	959,109.35
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-59,660.72</b>	<b>-1,481,907.61</b>	<b>-72,509.54</b>	<b>-316,056.13</b>
筹资活动现金流入	1,480,025.66	5,182,546.15	4,602,534.46	3,427,887.45
筹资活动现金流出	684,251.20	3,520,108.38	3,031,632.57	1,637,335.69
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>795,774.46</b>	<b>1,662,437.77</b>	<b>1,570,901.89</b>	<b>1,790,551.75</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-21,237.11</b>	<b>481,931.14</b>	<b>322,643.08</b>	<b>1,291,704.68</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,579,424.11</b>	<b>2,577,701.13</b>	<b>2,095,770.00</b>	<b>1,773,126.92</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

2018 年经营活动产生的现金流量净额为-1,175,749.27 万元,主要系:(1) 2018 年较多项目进行土地增值税清算,支付税费较多;(2) 2017 年公司收回大部分往来款。2019 年经营活动产生的现金流量净额为 301,400.97 万元,同比上年经营活动产生的现金流量净额增加 1,477,150.24 万元,变动幅度为-125.63%,主要系销售回款增加,经营活动产生的现金流净额较去年增加。2020 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额为-757,350.85 万元,同比现金流出增加 1,541,822,518.10 万元,变动幅度为 25.56%,主要系本期支付的资金往来、经营费用增加。

上述经营性现金流净流出在未来将随着项目结转逐渐转化为经营性现金流净流入,成为本期债券偿债资金的主要来源,因此不会对本期债券偿付造成重大不利影响。

#### 2、投资活动产生的现金流量分析



报告期内各期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-316,056.13 万元、-72,509.54 万元、-1,481,907.61 万元和-59,660.72 万元。公司投资活动产生的现金流量净额为负，这是因为公司在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、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。2018 年，投资活动产生的现金流量净额为-72,509.54 万元，主要系本年支付的非经营性往来款与 2017 年相比大幅减少所致。2019 年，投资活动产生的现金流量净额为-1,481,907.61 万元，同比现金流出增加 1,409,398.07 万元，幅度为 1943.74%，主要系 2019 年公司对联合营公司加大了资金投入所致。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内各期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,790,551.75 万元、1,570,901.89 万元、1,662,437.77 万元和 795,774.46 万元。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。2018 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为 1,570,901.89 万元，同比减少 219,649.86 万元，减幅为 12.27%，主要系本年偿还到期借款较多所致。2019 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为 1,662,437.77 万元，同比增加 91,535.88 万元，增幅为 5.83%，主要系 2019 年上半年与去年同期相比，公司取得银行借款与发行债券金额较大所致。

### （六）未来发展目标和盈利能力的可持续性

城镇化建设是我国房地产发展的重要驱动力，未来公司将继续深耕珠三角、长三角区域，进入全国房企 30 强，致力于成为区域一流的综合性房地产企业。公司制定了总体发展战略、业态布局战略。

公司 2019 年销售规模达到 1,000 亿元，公司将坚持“房地产+产业”的复合型发展战略，实现产业链协同。做实做强做精房地产开发及服务主业，两翼协同发展智能产业化和建筑工业化，实现产业赋能主业，专注提升智慧健康人居体验，聚焦智慧、健康与绿色生活的全景方案研发与落地服务，致力于成为领先的智慧地产制造商，做动能十足的马拉松选手。

公司坚持制造业思维进行精细运营、精准定位与精益生产，实现有质量发展；通过成本适配、精准铺排开工计划、项目差异化开发逻辑和数字化升级，推进精细运营，提质增效；坚定推进转型升级，优化城市布局，坚定城市深耕与升级，将利润牵引原则贯穿于投资布局全过程；持之以恒，打造“5M 智慧健康”的产品力内核，精益求精追求精工品质，构建客研体系和大客关体系，锻造优秀的产品力与服务力；坚持“一主两翼”战略，完善智慧生活全产业链生态布局，强化主业智慧产品 IP 并为主业降本增效，持续提升自身综合竞争力，巩固稳健、优质的增长模式，以稳健的经营和良好的业绩回报股东；以更好的产品与服务



务回馈客户。总体看，公司未来发展规划较为明确，随着公司自身能力的提升以及各业务板块之间的协同，公司整体竞争实力有望增强。

总体看，公司未来发展规划较为明确，随着公司自身能力的提升以及各业务板块之间的协同，公司整体竞争实力有望增强。

## 五、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

本次债券发行完成后，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 2020 年 3 月 31 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 75 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、假设本次债券募集资金净额 75 亿元计入 2020 年 3 月 31 日的合并资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金 75 亿元全部用于偿还公司债券；

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	24,851,604.84	24,851,604.84	
非流动资产	1,763,464.64	1,763,464.64	
资产总计	26,615,069.48	26,615,069.48	
流动负债	17,867,595.52	17,117,595.52	-750,000.00
非流动负债	4,798,012.25	5,548,012.25	750,000.00
负债总计	22,665,607.77	22,665,607.77	
资产负债率	85.16%	85.16%	

## 六、发行人最近一期末有息债务情况

### （一）有息债务的期限结构

截至 2020 年 3 月末，公司有息债务的期限结构如下：

单位：万元

到期期限	金额	占比
短期借款	29,000.00	0.50%
一年内到期的非流动负债	1,185,632.20	20.24%



其中：一年内到期的长期借款	436,451.33	7.45%
一年内到期的应付债券	749,180.87	12.79%
长期借款	4,051,101.51	69.16%
应付债券	591,685.00	10.10%
<b>合计</b>	<b>5,857,418.70</b>	<b>100.00%</b>

截至 2020 年 3 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	1,214,632.20	20.74%
1~2 年	1,528,351.01	26.09%
2~3 年	2,604,774.81	44.47%
3~4 年	188,400.00	3.22%
4~5 年	152,000.00	2.59%
5 年以上	169,260.67	2.89%
<b>合计</b>	<b>5,857,418.70</b>	<b>100.00%</b>

## （二）有息借款的担保结构

截至 2020 年 3 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
信用	-	443,419.04	388,578.50	591,685.00	1,423,765.73	24.30%
抵押	2,800.00	-	55,080.02	-	57,885.81	0.99%
质押	-	-	-	-	-	-
第三方保证	1,200.00	513,740.81	1,488,431.00	0.00	2,003,572.15	34.20%
第三方保证+抵押	25,000.00	211,805.02	1,870,339.31	0.00	2,107,355.04	35.97%
第三方保证+质押	-	344.83	39,655.17	-	40,004.00	0.68%
第三方保证+抵押+质押	-	16,322.50	209,017.50	-	225,362.53	3.85%
<b>合计</b>	<b>29,000.00</b>	<b>1,185,632.20</b>	<b>4,051,101.51</b>	<b>591,685.00</b>	<b>5,857,945.70</b>	<b>100.00%</b>

## 七、发行人最近一期末对外担保情况

截至 2020 年 3 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



担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保是否已经履行 完毕	经营情况
美的置业集团有限公司	江西省飞鸿置业有限公司	26,000.00	否	正常
美的置业集团有限公司	九江金晨房地产开发有限公司	6,288.17	否	正常
美的置业集团有限公司	九江金晨房地产开发有限公司	6,370.00	否	正常
美的置业集团有限公司	南昌市地美房地产开发有限公司	35,955.00	否	正常
美的置业集团有限公司	南昌市地美房地产开发有限公司	18,000.00	否	正常
美的置业集团有限公司	重庆美科房地产开发有限公司	16,775.00	否	正常
美的置业集团有限公司	重庆美科房地产开发有限公司	25,500.00	否	正常
美的置业集团有限公司	重庆金美碧房地产开发有限公司	2,600.00	否	正常
美的置业集团有限公司	重庆西联锦房地产开发有限公司	2,800.00	否	正常
美的置业集团有限公司	重庆金美圆房地产开发有限公司	4,655.00	否	正常
美的置业集团有限公司	重庆金美圆房地产开发有限公司	3,920.00	否	正常
美的置业集团有限公司	重庆金美圆房地产开发有限公司	9,800.00	否	正常
美的置业集团有限公司	重庆金美圆房地产开发有限公司	29,800.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	340.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	122.40	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	3,060.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	2,380.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	6,779.60	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	1,700.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	3,400.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	2,958.00	否	正常
美的置业集团有限公司	江门市雅新房地产开发有限公司	7,350.00	否	正常
美的置业集团有限公司	江门市雅新房地产开发有限公司	4,900.00	否	正常



美的置业集团有限公司	江门市美顺房地产开发有限公司	980.00	否	正常
美的置业集团有限公司	江门市美顺房地产开发有限公司	2,450.00	否	正常
美的置业集团有限公司	江门市美顺房地产开发有限公司	2,450.00	否	正常
美的置业集团有限公司	江门市美顺房地产开发有限公司	2,450.00	否	正常
美的置业集团有限公司	江门市美顺房地产开发有限公司	1,470.00	否	正常
美的置业集团有限公司	江门市美顺房地产开发有限公司	1,470.00	否	正常
美的置业集团有限公司	江门市美顺房地产开发有限公司	980.00	否	正常
美的置业集团有限公司	江门市美顺房地产开发有限公司	980.00	否	正常
美的置业集团有限公司	江门市美顺房地产开发有限公司	1,778.70	否	正常
美的置业集团有限公司	江门市美顺房地产开发有限公司	6,232.80	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市骏隆房地产有限公司	3,750.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市骏隆房地产有限公司	9,375.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市骏隆房地产有限公司	4,675.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市骏隆房地产有限公司	5,325.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市骏隆房地产有限公司	2,450.00	否	正常
美的置业集团有限公司	南宁市美旭房地产开发有限公司	4,575.00	否	正常
美的置业集团有限公司	南宁市美旭房地产开发有限公司	5,000.00	否	正常
美的置业集团有限公司	南宁市美旭房地产开发有限公司	1,750.00	否	正常
美的置业集团有限公司	金华市瑞盈房地产有限公司	4,500.00	否	正常
美的置业集团有限公司	舟山市瑞云房地产开发有限公司	14,000.00	否	正常
美的置业集团有限公司	舟山市瑞云房地产开发有限公司	10,000.00	否	正常
美的置业集团有限公司	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	13,900.00	否	正常
美的置业集团有限公司	邯郸市美融房地产开发有限公司	12,390.00	否	正常
美的置业集团有限公司	邯郸市美融房地产开发有限公司	5,310.00	否	正常



美的置业集团有限公司	邯郸市美融房地产开发有限公司	8,850.00	否	正常
美的置业集团有限公司	天津和通房地产开发有限公司	34,300.00	否	正常
美的置业集团有限公司	天津和通房地产开发有限公司	88,102.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	46,250.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	5,900.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	9,500.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	15,000.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	5,500.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	9,500.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	1,700.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	2,380.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	1,700.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	1,700.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	1,020.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	3,740.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	2,380.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	1,700.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	8,160.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	1,190.00	否	正常
美的置业集团有限公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	11,000.00	否	正常
美的置业集团有限公司	南京美业房地产发展有限公司	2,500.00	否	正常
美的置业集团有限公司	南京美业房地产发展有限公司	10,000.00	否	正常
美的置业集团有限公司	南京美业房地产发展有限公司	17,500.00	否	正常
美的置业集团有限公司	南京美业房地产发展有限公司	5,000.00	否	正常



美的置业集团有限公司	南京弘利房地产开发有限公司	5,000.00	否	正常
美的置业集团有限公司	南京弘利房地产开发有限公司	15,000.00	否	正常
美的置业集团有限公司	常州市美辉房地产发展有限公司	9,000.00	否	正常
美的置业集团有限公司	常州市美辉房地产发展有限公司	6,000.00	否	正常
美的置业集团有限公司	常州市美茂房地产发展有限公司	5,100.00	否	正常
美的置业集团有限公司	常州市美茂房地产发展有限公司	12,750.00	否	正常
美的置业集团有限公司	常州市美茂房地产发展有限公司	5,100.00	否	正常
美的置业集团有限公司	南通美弘房地产有限公司	11,000.00	否	正常
美的置业集团有限公司	南通美弘房地产有限公司	5,500.00	否	正常
美的置业集团有限公司	南通美弘房地产有限公司	13,750.00	否	正常
美的置业集团有限公司	苏州美正房地产发展有限公司	4,872.07	否	正常
美的置业集团有限公司	苏州美正房地产发展有限公司	4,927.93	否	正常
美的置业集团有限公司	合肥金骏美合房地产开发有限公司	9,730.50	否	正常
美的置业集团有限公司	合肥金骏美合房地产开发有限公司	19,960.00	否	正常
美的置业集团有限公司	合肥金骏美合房地产开发有限公司	29,940.00	否	正常
美的置业集团有限公司	徐州碧城房地产开发有限公司	2,250.00	否	正常
美的置业集团有限公司	广东睿住优卡科技有限公司	200.00	否	正常
美的置业集团有限公司	广东睿住优卡科技有限公司	400.00	否	正常
合计		794,747.17		

截至 2020 年 3 月末，发行人为非合并范围关联方提供担保共计 89 笔，总金额为 794,747.17 万元人民币。其中，徐州跃辉置业有限公司、金华市瑞盈房地产有限公司、成都市美崇房地产开发有限公司、无锡蓝光置地有限公司及美的建业（香港）有限公司、佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司最近一年末所有者权益足已覆盖公司担保金额，因此不存在代偿风险。九江中房地产发展有限公司、佛山市高明区美玖房地产开发有限公司、江门市美顺房地产开发有限公司、佛山市骏隆房地产有限公司、重庆金美碧房地产开发有限公司、重庆西联锦房地产开发有限公司、重庆美科房地产开发有限公司及邯郸市美融房地产开发有



限公司最近一年末所有者权益不足以覆盖公司担保金额，如果上述企业未来经营情况出现重大不利变化，发行人可能面临代偿的风险，从而对发行人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

本公司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、契证等房产登记手续止。截至 2019 年末，为购房客户提供的担保金额约 623.63 亿元。

## 八、发行人资产抵押、质押和其他限制用途情况

（一）截至 2020 年 3 月末，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

抵押人	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面价值	担保借款期末余额
宁波市瑞洋房地产发展有限公司	浙商银行股份有限公司宁波分行	浙（2017）宁波市海曙不动产权第 0078291 号	25,144.26	25,000.00
宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司宁波分行	浙（2017）北仑区不动产权第 0033201 号	65,993.69	7,000.00
宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	中国农业银行股份有限公司宁波鄞州分行	浙（2017）北仑区不动产权第 0033200 号	95,823.86	7,000.00
宁波市瑞甬房地产发展有限公司	平安银行股份有限公司宁波分行	浙（2018）宁波市慈城不动产权第 0013693 号	18,649.69	10,000.00
宁波市瑞昇房地产发展有限公司	中国光大银行股份有限公司宁波分行	浙 2018 余姚市不动产权第 0020815 号	21,826.59	3,000.00
舟山市瑞海房地产发展有限公司	华夏银行股份有限公司舟山分行	浙（2018）舟山市不动产权第 000901 号	66,449.36	26,000.00
台州嘉豪置业有限公司	招商银行股份有限公司台州分行	浙（2019）台州路桥不动产权第 0005750 号	100,642.20	40,000.00
台州市美泰房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司台州分行	浙（2019）台州路桥不动产权第 0014178 号	59,018.35	30,000.00
杭州锦澜置业有限公司	上海银行股份有限公司杭州分行	浙（2019）余杭区不动产权第 0161069 号	317,489.91	15,000.00
宁波市美睿房地产发展有限公司	平安银行股份有限公司宁波分行	浙（2019）宁波市鄞州不动产权第 0332011 号	127,186.98	30,000.00



佛山市顺德区美畔房产有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行	粤（2017）顺德区不动产权第 2217001317 号	108,526.61	46,800.00
佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	广州银行股份有限公司佛山乐从支行	（粤（2019）顺德区不动产权第 0075289 号	43,548.27	14,342.02
佛山市顺德区安源投资有限公司	中国建设银行股份有限公司顺德北滘支行	佛府（顺）国用（2011）第 0301521 号	4,933.11	29,000.00
佛山市顺德区嘉里投资有限公司	中国建设银行股份有限公司顺德北滘支行	佛府（顺）国用（2011）第 0301525 号	5,226.80	30,000.00
佛山市顺德区金海置业投资有限公司	中国建设银行股份有限公司顺德北滘支行	佛府（顺）国用（2011）第 0301524 号	5,169.52	29,000.00
赣州鑫群置业有限公司	招商银行股份有限公司赣州长征大道支行	赣（2018）赣州市不动产权第 0033076 号	93,122.93	58,000.00
泉州市美智房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司泉州分行	闽（2019）泉州台商投资区不动产权第 0002206 号	43,761.47	19,600.00
赣州慧谷房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司南康支行	赣（2019）南康区不动产权第 0017288 号	11,441.91	6,000.00
上饶市美宸房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司南昌分行	赣（2018）上饶市不动产权第 0006481 号	30,000.00	14,000.00
贵阳国龙置业有限公司	中国建设银行股份有限公司贵阳京瑞支行	黔（2019）贵阳市不动产权证明第 0114463 号	6,500.00	22,510.00
遵义市美骏房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司遵义市分行	黔（2018）遵义市不动产权第 0035012 号土地	69,744.95	30,000.00
贵阳美的溪居房地产发展有限公司	兴业银行股份有限公司贵阳分行营业部	黔（2019）花溪区不动产权第 0000200 号	9,051.29	7,800.00
贵阳美的溪居房地产发展有限公司	兴业银行股份有限公司贵阳分行营业部	黔（2019）花溪区不动产权第 0000174 号	82,704.35	39,700.00
重庆美城金房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司重庆璧山支行	渝 2018 璧山区不动产权第 001205361 号	62,568.81	10,000.00
成都市美彭房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司彭州支行	川（2018）彭州市不动产权第 0011970 号、川	36,688.31	19,759.00



		(2018)彭州市不动产权第 0011971 号		
成都市美曜房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司成都分行	川(2018)青白江区不动产权第 0018675 号	42,551.04	20,990.00
成都市美府房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司成都分行	川(2018)青白江区不动产权第 0036045 号	53,508.68	19,999.00
乐山美嘉房地产开发有限公司	浙商银行股份有限公司乐山分行	川(2018)乐山市不动产权第 0035724 号	79,357.80	19,470.00
重庆美颂房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司重庆分行	渝(2019)沙坪坝区不动产权第 000990044 号	39,449.54	30,000.00
重庆美骏房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司重庆分行	渝(2018)两江新区不动产权第 001167853 号	16,650.77	12,000.00
重庆美骏房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司重庆市分行营业部	渝(2018)两江新区不动产权第 001167586 号、渝(2018)两江新区不动产权第 001167664 号、渝(2018)两江新区不动产权第 001167633 号	69,074.88	13,500.00
重庆美骏房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司重庆分行	渝(2018)两江新区不动产权第 001168035 号	26,632.54	18,000.00
合肥悦辉房地产发展有限公司	中国建设银行股份有限公司庐江支行	皖(2018)庐江县不动产权第 0006263 号	77,049.65	47,253.00
沈阳市美的房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司沈阳于洪支行	于洪国用(2014)第 0012 号	20,289.40	15,000.00
沈阳睿博房地产开发有限公司	招商银行股份有限公司沈阳分行	1、土地使用权 辽(2017)沈阳市不动产权第 9000262 号 2、在建工程及其对应土地	70,983.10	23,430.30
沈阳品睿房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司沈阳于洪支行	(辽(2018)沈阳市不动产权第 9000090 号)	44,994.48	19,000.00
沈阳嘉铭房地产开发有限公司	浙商银行股份有限公司沈阳分行营业部	辽(2019)沈阳市沈阳市不动产权第 9000188 号	62,502.50	45,000.00
沈阳谦益房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司沈阳大东支行	辽(2019)沈阳市不动产权第 9000189 号	38,686.61	15,000.00



邯郸市美创房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司邯郸住房城建支行	冀(2018)邯郸市不动产权第 0122519 号	21,559.63	12,400.00
邢台市美信房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司邢台分行	冀(2018)邢台市不动产权第 0011979 号	44,442.73	5,980.00
邢台市美盛房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司邢台桥东支行	冀(2018)邢台市不动产权第 0001575 号	27,035.69	5,000.00
邯郸市天志地成房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司邯郸分行	冀(2018)邯郸市不动产权第 0050835 号	46,543.12	18,085.53
邯郸市天志地成房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司邯郸分行	冀(2018)邯郸市不动产权第 0055499 号	26,079.82	16,914.47
郑州隽翔房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司郑州分行营业部	豫(2019)郑州市不动产权第 0088581 号	66,121.10	30,000.00
邢台新碧房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司邢台市开元支行	冀(2018)邢台市不动产权第 0010347 号	28,056.36	10,000.00
常州市美科房地产发展有限公司	江苏银行股份有限公司常州兰陵支行	苏(2019)常州市不动产权第 2017466 号	107,339.45	60,000.00
常州市美阳房地产发展有限公司	招商银行股份有限公司常州新北支行	苏(2018)常州市不动产权第 0084530 号	52,110.09	24,500.00
常州市美业房地产发展有限公司	江苏银行股份有限公司常州兰陵支行	苏(2018)常州市不动产权第 2030426 号、2046866 号	57,339.45	39,000.00
常州市翔辉房地产发展有限公司	江苏银行股份有限公司常州兰陵支行	苏(2017)常州市不动产权第 2037001 号	96,972.48	18,000.00
南京天辉房地产发展有限公司	中国银行股份有限公司南京江宁经济开发区支行	苏(2017)宁江不动产权第 0004821 号	31,926.61	4,707.50
上海浦申置业有限公司	中国农业银行股份有限公司上海静安支行	沪(2019)崇字不动产权第 004943 号、位于崇明区城桥镇 54 街坊 76/2 丘在建工程已建成部位	78,684.64	6,950.74
苏州美居房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司常熟支行	苏(2019)常熟市不动产权第 8104377 号	89,527.52	70,000.00



苏州悦辉房地产发展有限公司	江苏银行股份有限公司苏州相城支行	苏（2018）苏州市不动产权第 7008321 号	229,277.97	142,400.00
苏州正玺房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司苏州相城支行	苏（2018）常熟市不动产权第 0041500 号	114,220.18	58,100.00
无锡市美骏房地产发展有限公司	浦东发展银行股份有限公司无锡分行	苏（2018）无锡市不动产权第 957665 号	96,605.50	66,500.00
无锡市美商骏房地产发展有限公司	招商银行股份有限公司无锡分行城南支行	苏（2018）无锡市不动产权第 0165194 号苏（2018）无锡市不动产权第 0165200 号	158,715.60	73,550.00
无锡天辉房地产发展有限公司	中国建设银行股份有限公司无锡分行营业部	苏 2018 无锡市不动产权第 0022040 号	74,311.93	34,100.00
徐州美誉房地产发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司徐州分行	苏（2019）徐州市不动产权第 0001975 号/苏（2019）徐州市不动产权第 0001976 号	32,335.44	49,000.00
扬州市美嘉房地产发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司扬州分行	苏（2019）扬州市不动产权第 0039117 号	76,882.89	51,500.00
镇江美的房地产发展有限公司	招商银行股份有限公司镇江分行营业部	苏 2019 镇江市不动产权第 0008290 号	143,706.42	34,250.00
镇江美新房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司镇江分行营业部	苏（2019）镇江市不动产权第 0064747 号、苏（2019）镇江市不动产权第 0064750 号	33,825.69	10,000.00
镇江美裕房地产发展有限公司	中国建设银行股份有限公司镇江分行营业部	苏（2018）镇江市不动产权第 0076826 号	95,742.02	20,400.00
株洲市美的高科房地产发展有限公司	广发银行股份有限公司株洲支行	湘（2017）株洲市不动产权第 0072101 号-71 号	22,644.73	8,300.00
株洲市九洲四维置业有限公司	中国光大银行股份有限公司株洲分行	湘（2018）株洲市不动产权第 0066979 号	34,659.63	39,600.00
株洲市鼎泰房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司株洲市东区支行	湘（2019）株洲市不动产权第 0035216 号	49,556.88	7,000.00
长沙和汇房地产开发有限公司	中国农业银行股份有限公司长沙县支行	湘（2019）长沙县不动产权第 0016961 号	70,148.62	32,000.00



岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司岳阳分行	美的郡 1、2、3、4 栋 (共 119 间 13510.51 m <sup>2</sup> )	33,629.68	12,000.00
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行股份有限公司岳阳分行	湘(2017)岳阳市不动产权第 0017215 号	15,278.90	2,791.57
岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司岳阳分行	湘(2018)岳阳市不动产权第 0031888 号	21,504.59	23,655.76
湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行股份有限公司湘潭市芙蓉路支行	湘(2018)湘潭市不动产权证明第 0039738 号及在建工程	21,495.46	2,320.00
湘潭市鼎华房地产发展有限公司	中国光大银行股份有限公司湘潭支行	湘(2018)湘潭市不动产权第 0031476 号	45,545.87	23,452.00
武汉市鼎辉房地产开发有限公司	平安银行武汉分行营业部	鄂(2019)武汉市江夏不动产权第 0036299 号	42,479.01	36,500.00
宁乡君健房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司宁乡支行	湘(2019)宁乡市不动产权第 0005812 号、湘(2019)宁乡市不动产权第 0005813 号、湘(2019)宁乡市不动产权第 0005814 号	47,042.30	20,000.00
衡阳市鼎华房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司衡阳分行	湘(2019)衡阳市不动产权第 0004311 号	17,142.86	6,000.00
常德市鼎业房地产开发有限公司	渤海银行股份有限公司长沙分行	金科美的柳叶和园 43 栋	805.62	20,000.00
肇庆市端州区碧桂园房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司肇庆分行	在建工程 2 号楼 12 套商铺和 27 套住宅	6,088.78	31,500.00
肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司肇庆鼎湖支行	粤(2019)肇庆鼎湖不动产权第 0000580 号	7,945.74	10,000.00
梧州市美骏置业有限公司	中国建设银行股份有限公司梧州分行	桂(2018)梧州市不动产权第 0019696 号,桂(2019)梧州市不动产权第 0009699 号,桂(2019)梧州市不动产权第 0009683 号	52,731.19	37,500.00
合计			4,471,006.38	2,042,110.88

(二) 截至 2020 年 3 月末, 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

序号	担保单位	质押权人	质押标的物	担保借款余额
----	------	------	-------	--------



1	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	平安银行股份有限公司宁波分行	宁波梅山美的房产持有宁波甬甬房产的 100% 股权	10,000.00
2	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	招商银行股份有限公司台州分行	宁波市梅山美的房地产发展有限公司持有的台州嘉豪置业有限公司 50% 股权	20,000.00
3	1、美的西南房地产发展有限公司 2、宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙） 3、邯郸市美的房地产开发有限公司 4、邯郸市美的房地产开发有限公司 5、长沙市鼎辉房地产开发有限公司 6、佛山市顺德区华颐房地产有限公司 7、佛山市顺德区金海置业投资有限公司	广东粤财信托有限公司	1、贵阳恒祥房地产开发有限公司 95% 的股权； 2、贵阳恒祥房地产开发有限公司 5% 的股权； 3、邯郸市冀乐房地产开发有限公司 55% 的股权； 4、邯郸市冀顺房地产开发有限公司 55% 的股权； 5、长沙天宁置业有限公司 100% 的股权； 6、佛山市顺德区安源投资有限公司 100% 的股权；佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司 60% 的股权；佛山市顺德区嘉里投资有限公司 100% 的股权；佛山市顺德区金海置业投资有限公司 100% 的股权； 7、佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司 40% 的股权。	105,000.00
4	美的西南房地产发展有限公司	兴业银行股份有限公司贵阳分行营业部	贵阳美的溪居房地产发展有限公司 100% 股权	7,800.00
5	美的西南房地产发展有限公司	兴业银行股份有限公司贵阳分行营业部	贵阳美的溪居房地产发展有限公司 100% 股权	39,700.00
6	成都市美的房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司成都分行	成都市美府房地产开发有限公司 100% 股权	19,999.00
7	成都市美的房地产开发有限公司	浙商银行股份有限公司乐山分行	乐山美嘉房地产开发有限公司 100% 股权	19,470.00
8	石家庄市美的房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司郑州分行营业部	石家庄市美的房地产开发有限公司持有的郑州隽翔房地产开发有限公司 100% 股权(数额 5000 万元)	30,000.00
9	徐州市美的新城房地产发展有限公司	招商银行股份有限公司常州新北支行	常州市美阳房地产发展有限公司 51% 股权	12,495.00
10	南京美的房地产发展有限公司	招商银行股份有限公司徐州分行营业部	南京美的房产持有的项目公司 25.5% 股权	13,500.00



11	长沙市美的房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司衡阳分行	衡阳市鼎华房地产开发有限公司 70%股权	4,200.00
12	本公司	渤海银行股份有限公司长沙分行	常德市鼎业房地产开发有限公司 50.1%股权	10,020.00
	合计			292,184.00

### （三）发行人受限资产情况

截至 2019 年末，公司受限货币资产总额为 22,960.08 万元，受限货币资产占当期末总资产的 0.09%；公司受限存货总额为 4,587,789.65 万元，受限存货占当期末总资产的 17.35%；公司受限固定资产总额为 30,367.78 万元，受限固定资产占当期末总资产的 0.11%。

综上所述，截至 2019 年末，公司受限资产合计 4,641,117.52 万元，受限资产占总资产比重为 17.55%。

## 九、发行人行政处罚、诉讼及仲裁情况

### （一）行政处罚

经发行人确认并经主承销商适当核查，截至 2020 年 3 月末，发行人及合并报表范围子公司所受到行政机关处以 100,000.00 元以上罚款的行政处罚如下：

序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚金额 (元)	处罚原因及说明
1	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	扬州市邗江区城市管理行政执法局	2017.03.14	158,304.00	扬州市鑫辉房地产发展有限公司因未取得建设工程规划许可进行建设，被扬州市邗江区城市管理行政执法局处以罚款 158,304.00 元。扬州市鑫辉房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。扬州市邗江区城市管理行政执法局已出具相关证明，确认及证明扬州市鑫辉房地产发展有限公司报告期内不存在严重违法违规行为。
2	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	岳阳市规划局	2017.04.24	131,702.00	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司因未办规划许可证擅自开工建设，被岳阳市规划局处以罚款 131,702.00 元。岳阳市鼎辉房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。岳阳市规划局岳阳经



序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚金额 (元)	处罚原因及说明
					济开发区分局已出具相关证明，确认及证明岳阳市鼎辉房地产发展有限公司不存在严重违法违规行为。
3	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	岳阳市住房和城乡建设局	2017.05.16	200,000.00	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司因未办施工证擅自施工，被岳阳市住房和城乡建设局处以罚款 200,000.00 元。岳阳市鼎辉房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。岳阳市住房和城乡建设局已出具相关证明，确认及证明岳阳市鼎辉房地产发展有限公司不存在严重违法违规行为。
4	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	佛山市高明区交通运输和城市管理局	2017.06.30	1,239,860.00	佛山市高明区美的房地产发展有限公司因未按照建设工程规划许可证规定擅自加装结构板，被佛山市高明区交通运输和城市管理局处以罚款 1,239,860.00 元。佛山市高明区美的房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。佛山市高明区交通运输和城市管理局已出具相关证明，确认及证明佛山市高明区美的房地产发展有限公司不存在严重违法违规行为。
5	南京天辉房地产发展有限公司	南京市江宁区建筑工程局	2017.08.04	200,000.00	南京天辉房地产发展有限公司因未办理工程地质勘探报告和施工图设计审查等擅自施工，被南京市江宁区建筑工程局处以罚款 200,000.00 元。南京天辉房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。南京市江宁区建筑工程局已出具相关证明，确认及证明南京天辉房地产发展有限公司的处罚不属于严重违法违规行为。
6	合肥悦辉房地产发展有限公司	庐江县城市管理行政执法局	2017.09.03	119,039.00	合肥悦辉房地产发展有限公司因未取得建设工程规划许可证擅自施工，被庐江县城市管理行政执法局处以罚款



序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚金额 (元)	处罚原因及说明
					119,039.00 元。根据发行人的说明，经与处罚机关沟通，最终罚款金额为 82,000.00 元。合肥悦辉房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
7	合肥悦辉房地产发展有限公司	庐江县住房和城乡建设局	2017.09.18	399,000.00	合肥悦辉房地产发展有限公司因未办理工程质量监督手续擅自施工，被庐江县住房和城乡建设局处以罚款 399,000.00 元。合肥悦辉房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
8	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	株洲市人民防空办公室	2017.09.22	100,000.00	株洲市鼎辉房地产发展有限公司因未办理防空地下室建设审批手续擅自开工，被株洲市人民防空办公室处以罚款 100,000.00 元。株洲市鼎辉房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
9	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	宁波市鄞州区住房和城乡建设局	2017.09.25	296,272.00	宁波市瑞宁房地产发展有限公司因未办理施工图设计文件、建设工程质量监督手续及施工许可证提前施工，被宁波市鄞州区住房和城乡建设局处以罚款 296,272.00 元。宁波市瑞宁房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。宁波市规划局鄞州分局已出具相关证明，确认及证明宁波市瑞宁房地产发展有限公司不存在严重违反规划管理及工程建设施工相关法律法规的重大违法违规行为。
10	江西省冶电能源配送有限公司	南昌市市场监督管理局	2018.01.02	251,000.00	江西省冶电能源配送有限公司因发布广告含有升值或投资者回报承诺，被南昌市市场监督管理局处以罚款 251,000.00 元。江西省冶电能源配送有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。



序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚金额 (元)	处罚原因及说明
11	宁波市瑞甬房地产发展有限公司	宁波市江北区住房和城乡建设局	2018.03.20	280,000.00	宁波市瑞甬房地产发展有限公司因未按规定办理工程质量监督手续和建筑工程施工许可证，被宁波市江北区住房和城乡建设局处以罚款 280,000.00 元。宁波市瑞甬房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
12	重庆美荣房地产开发有限公司	重庆市巴南区城乡建设委员会	2018.03.29	120,000.00	重庆美荣房地产开发有限公司因未办理建筑工程施工许可证擅自开工建设，被重庆市巴南区城乡建设委员会处以罚款 120,000.00 元。重庆美荣房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
13	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	岳阳市公安消防支队	2018.04.18	100,000.00	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司因未经消防设计审核擅自投入施工，被岳阳市公安消防支队处以罚款 100,000.00 元。根据发行人的说明，经与处罚机关沟通，最终罚款金额为 30,000.00 元。岳阳市鼎辉房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
14	徐州聚辉房地产有限公司	徐州市铜山区规划局	2018.04.18	152,960.00	徐州聚辉房地产有限公司因未办理建设工程规划许可证擅自建设，被徐州市铜山区规划局处以罚款 152,960.00 元。徐州聚辉房地产有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
15	合肥美富房地产发展有限公司	庐江县城市管理行政执法局	2018.04.20	300,160.00	合肥美富房地产发展有限公司因未办理工程质量监督手续擅自施工，被庐江县住房和城乡建设局处以罚款 300,160.00（其中合肥美富处以罚款 28 万元，项目负责人处以罚款 2.016 万元）。合肥美富房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。



序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚金额 (元)	处罚原因及说明
16	九江美置房地产开发有限公司	九江市建设规划局	2018.04.26	117,002.00	九江美置房地产开发有限公司因未取得施工许可证的情况下擅自开工建设，被九江市建设规划局处以罚款 117,002.00 元（其中九江美置处以罚款 94,823.00 元，其法定代表人、项目负责人、施工单位及其法定代表人合计处以罚款 22,179.00 元）。九江美置房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
17	上饶市高运房地产开发有限公司	上饶市城市建设管理监察支队	2018.05.07	266,275.00	上饶市高运房地产开发有限公司因未经规划部门审批建设，被上饶市城市建设管理监察支队处以罚款 266,275.00 元。上饶市高运房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
18	沈阳睿博房地产开发有限公司	沈阳市城市管理行政执法局于洪分局	2018.05.10	238,900.00	沈阳睿博房地产开发有限公司因未取得《规划许可证》擅自开工，被沈阳市城市管理行政执法局于洪分局处以罚款 238,900.00 元。沈阳睿博房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
19	徐州聚辉房地产有限公司	徐州市铜山区住房和城乡建设局	2018.05.11	220,000.00	徐州聚辉房地产有限公司因未取得施工许可证擅自施工，被徐州市铜山区住房和城乡建设局处以罚款 220,000.00 元。徐州聚辉房地产有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
20	美的西南房地产发展有限公司	贵阳市城市综合执法局	2018.05.15	1,021,059.00	美的西南房地产发展有限公司因未经规划批准擅自增加钢筋混凝土结构板，被贵阳市城市综合执法局处以罚款 1,021,059.00 元。美的西南房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
21	美的西南房地产发展有限公司	贵阳市城市综合执法局	2018.05.15	285,612.75	美的西南房地产发展有限公司因未经规划批准擅自增加钢筋混凝土结构



序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚金额 (元)	处罚原因及说明
					板，被贵阳市城市综合执法局处以罚款 285,612.75 元。美的西南房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
22	邯郸市美的房地产开发有限公司	邯山区人民政府国土资源管理办公室	2018.05.22	235,535.25	邯郸市美的房地产开发有限公司因非法占用土地，被邯山区人民政府国土资源管理办公室处以罚款 235,535.25 元。邯郸市美的房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
23	上饶市美越房地产开发有限公司	上饶经济技术开发区建设交通局	2018.08.18	337,500.00	上饶市美越房地产开发有限公司因未办理建筑工程施工许可手续擅自开工，被上饶经济技术开发区建设交通局处以罚款 337,500.00 元。上饶市美越房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
24	苏州悦辉房地产发展有限公司	苏州市规划局	2018.09.03	120,000.00	苏州悦辉房地产发展有限公司因未取得《建设工程规划许可证》擅自建设，被苏州市规划局处以罚款 120,000.00 元。苏州悦辉房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
25	梧州市美骏置业有限公司	梧州市城市管理行政执法局	2018.09.29	150,000.00	梧州市美骏置业有限公司因未取得《建筑工程施工许可证》擅自开工，被梧州市城市管理行政执法局处以罚款 150,000.00 元。梧州市美骏置业有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
26	邢台新碧房地产开发有限公司	邢台市桥西区城乡规划和城市管理综合执法局	2018.11.13	235,018.50	邢台新碧房地产开发有限公司因未取得《建设工程规划许可证》擅自建设，被邢台市桥西区城乡规划和城市管理综合执法局处以罚款 235,018.50 元。邢台新碧房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。



序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚金额 (元)	处罚原因及说明
27	沈阳品睿房地产开发有限公司	沈阳市皇姑区城市管理综合行政执法局	2018.12.25	530,899.00	沈阳品睿房地产开发有限公司因未取得《建设工程规划许可证》进行建设，被沈阳市皇姑区城市管理综合行政执法局处以罚款 530,899.00 元。沈阳品睿房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
28	沈阳品睿房地产开发有限公司	沈阳市皇姑区城市管理综合行政执法局	2018.12.25	122,765.00	沈阳品睿房地产开发有限公司因未取得《建筑工程施工许可证》擅自开工，被沈阳市皇姑区城市管理综合行政执法局处以罚款 122,765.00 元（其中沈阳品睿处以罚款 111,919.00 元，负责人及施工单位合计处以罚款 10,846.00 元）。沈阳品睿房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
29	苏州悦辉房地产发展有限公司	苏州市住房和城乡建设局	2019.01.02	536,870.00	苏州悦辉房地产发展有限公司因未办理建筑工程施工许可证擅自开工建设，被苏州市住房和城乡建设局处以罚款 536,870.00 元。苏州悦辉房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
30	赣州鑫群置业有限公司	赣州市城市管理行政执法局赣州经济技术开发区分局	2019.01.03	500,000.00	赣州鑫群置业有限公司因未办理建筑工程施工许可证擅自开工建设，被赣州市城市管理行政执法局赣州经济技术开发区分局处以罚款 500,000.00 元。赣州鑫群置业有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
31	邢台市美信房地产开发有限公司	邢台市公安消防支队	2019.01.09	100,000.00	邢台市美信房地产开发有限公司因未通过消防审核提前施工建设，被邢台市公安消防支队处以罚款 100,000.00 元。邢台市美信房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。



序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚金额 (元)	处罚原因及说明
32	重庆美骏房地产开发有限公司	重庆两江新区建设管理局	2019.01.10	568,907.00	重庆美骏房地产开发有限公司因未取得施工许可证擅自开工建设，被重庆两江新区建设管理局处以罚款 568,907.00 元。重庆美骏房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
33	合肥美富房地产发展有限公司	庐江县市场监督管理局	2019.01.28	100,000.00	合肥美富房地产发展有限公司因其广告含有虚假或引人误解的内容，误导消费者，被庐江县市场监督管理局处以罚款 100,000.00 元。合肥美富房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
34	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	宁波国际海洋生态科技城建设管理局	2019.02.25	221,410.00	宁波市梅山美的房地产发展有限公司因将工程肢解发包，被宁波国际海洋生态科技城建设管理局处以罚款 221,410.00 元。宁波市梅山美的房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
35	赣州鑫群置业有限公司	赣州市城市管理行政执法局赣州经济技术开发区分局	2019.03.12	209,206.67	赣州鑫群置业有限公司因未办理建筑工程规划许可证擅自开工建设，被赣州市城市管理行政执法局赣州经济技术开发区分局处以罚款 209,206.67 元。赣州鑫群置业有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
36	重庆美骏房地产开发有限公司	重庆市规划局两江新区分局	2019.03.13	418,417.00	重庆美骏房地产开发有限公司因未取得建设工程规划许可证擅自建设，被重庆市规划局两江新区分局处以罚款 418,417.00 元。重庆美骏房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
37	徐州朗升房地产开发有限公司	徐州市自然资源和规划局	2019.03.22	739,613.00	徐州朗升房地产开发有限公司因未取得建设工程规划许可证擅自建设，被徐州市自然资源和规划局处以罚款



序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚金额 (元)	处罚原因及说明
					739,613.00 元。徐州朗升房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
38	佛山市高明区新江房地产发展有限公司	佛山市高明区市场监督管理局	2019.03.27	605,500.00	佛山市高明区新江房地产发展有限公司因发布虚假广告、在格式条款中免除自己责任，加重消费者责任行为，被佛山市高明区市场监督管理局处以罚款 605,500.00 元。佛山市高明区新江房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
39	徐州朗升房地产开发有限公司	徐州市自然资源和规划局	2019.04.02	190,400.00	徐州朗升房地产开发有限公司因未取得临时建设工程规划许可证擅自建设，被徐州市自然资源和规划局处以罚款 190,400.00 元。徐州朗升房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
40	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	徐州市住房和城乡建设局	2019.04.22	240,000.00	徐州市鹏辉房地产发展有限公司因未按照国家规定办理工程质量监督手续等，被徐州市住房和城乡建设局处以罚款 240,000.00 元。徐州市鹏辉房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
41	邢台市美誉房地产开发有限公司	邢台市公安消防支队	2019.04.22	100,000.00	邢台市美誉房地产开发有限公司因未经消防设计审核擅自施工，被邢台市公安消防支队处以罚款 100,000.00 元。邢台市美誉房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
42	徐州美誉房地产发展有限公司	徐州经济技术开发区规划建设局	2019.04.29	1,837,000.00	徐州美誉房地产发展有限公司因未取得施工许可证擅自开工建设，被徐州经济技术开发区规划建设局处以罚款 167 万元、负责人 16.7 万元，合计 1,837,000.00 元。徐州美誉房地产发



序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚金额 (元)	处罚原因及说明
					展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
43	无锡市美商骏房地产发展有限公司	无锡市新吴区综合行政执法局	2019.05.22	100,000.00	无锡市美商骏房地产发展有限公司因未取得建筑垃圾处置许可擅自处置建筑垃圾行为，被无锡市新吴区综合行政执法局处以罚款 100,000.00 元。无锡市美商骏房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
44	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	贵阳市综合行政执法局	2019.06.03	1,987,342.00	贵阳美的新时代房地产发展有限公司因未经规划审批擅自增加结构板，被贵阳市综合行政执法局处以罚款 1,987,342.00 元。贵阳美的新时代房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
45	常州美科房地产发展有限公司	常州市武进区综合行政执法局	2019.06.13	162,000.00	常州美科房地产发展有限公司因未取得工程规划许可证擅自施工，被常州市武进区综合行政执法局处以罚款 162,000.00 元。常州美科房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
46	重庆美骏房地产开发有限公司	重庆两江新区建设管理局	2019.06.21	917,784.00	重庆美骏房地产开发有限公司因未取得施工许可证擅自开工建设，被重庆两江新区建设管理局处以罚款 917,784.00 元。重庆美骏房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
47	沈阳嘉铭房地产开发有限公司	沈阳市皇姑区城市管理综合行政执法局	2019.09.17	524,075.00	沈阳嘉铭房地产开发有限公司因未取得建设工程规划许可证擅自建设，被沈阳市皇姑区城市管理综合行政执法局处以罚款 524,075.00 元。沈阳嘉铭房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。



序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚金额 (元)	处罚原因及说明
48	镇江美裕房地产发展有限公司	镇江市润州区市场监督管理局	2019.10.08	350,000.00	镇江美裕房地产发展有限公司因通过多种广告媒介宣传项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置，违反《广告法》相关规定，被镇江市润州区市场监督管理局处以罚款 350,000.00 元。镇江美裕房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
49	上海浦申置业有限公司	上海市崇明区建设和管理委员会	2019.10.11	720,171.00	上海浦申置业有限公司因工程肢解发包、施工图设计文件未经审查或审查不合格，未取得施工许可证擅自施工，被上海市崇明区建设和管理委员会处以罚款 720,171.00 元。上海浦申置业有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
50	沈阳谦益房地产开发有限公司	沈阳市大东区城市管理综合行政执法局	2019.10.17	118,590.00	沈阳谦益房地产开发有限公司因未取得《建筑工程施工许可证》擅自施工，被沈阳市大东区城市管理综合行政执法局处以罚款 118,590.00 元。沈阳谦益房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
51	沈阳谦益房地产开发有限公司	沈阳市大东区城市管理综合行政执法局	2019.10.17	592,950.00	沈阳谦益房地产开发有限公司因未取得《建设工程规划许可证》擅自开工建设，被沈阳市大东区城市管理综合行政执法局处以罚款 592,950.00 元。沈阳谦益房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
52	阜阳聚辉房地产开发有限公司	阜阳市城市管理行政执法局	2019.10.25	148,461.25	阜阳聚辉房地产开发有限公司因未取得《建设工程规划许可证》、《临时建设工程规划许可证》擅自建设相关楼房，被阜阳市城市管理行政执法局处以罚款 148,461.25 元。阜阳聚辉房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚



序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚金额 (元)	处罚原因及说明
					款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
53	衡阳市鼎辉房地产开发有限公司	衡阳市住房和城乡建设局	2019.10.29	220,000.00	衡阳市鼎辉房地产开发有限公司因未按照国家规定办理工程质量监督手续擅自施工，被衡阳市住房和城乡建设局处以罚款 220,000.00 元。衡阳市鼎辉房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
54	宁波市美睿房地产发展有限公司	宁波市鄞州区住房和城乡建设局	2019.10.29	191,234.00	宁波市美睿房地产发展有限公司因未及时办理工程质量监督手续、施工许可证及审图合格证书提前开工建设，被宁波市鄞州区住房和城乡建设局处以罚款 191,234.00 元。宁波市美睿房地产发展有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
55	长沙和汇房地产开发有限公司	长沙县行政执法局	2019.11.20	176,438.65	长沙和汇房地产开发有限公司因未办理施工许可手续进行施工，被长沙县行政执法局处以罚款 176,438.65 元。长沙和汇房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
56	长沙和汇房地产开发有限公司	长沙县行政执法局	2019.11.22	772,649.05	长沙和汇房地产开发有限公司因未取得建筑工程施工许可证擅自建设，被长沙县行政执法局处以罚款 772,649.05 元。长沙和汇房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
57	沈阳正汇房地产开发有限公司	沈阳市城市管理行政执法局沈河分局	2019.11.27	693,232.00	沈阳正汇房地产开发有限公司因未取得建设工程规划许可证擅自建设，被沈阳市城市管理行政执法局沈河分局处以罚款 693,232.00 元。沈阳正汇房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。



序号	被处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚金额 (元)	处罚原因及说明
58	沈阳正汇房地产开发有限公司	沈阳市城市管理行政执法局沈河分局	2019.11.27	138,647.00	沈阳正汇房地产开发有限公司因未取得建筑工程施工许可证擅自施工，被沈阳市城市管理行政执法局沈河分局处以罚款 138,647.00 元。沈阳正汇房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
59	上饶市高运房地产开发有限公司	上饶市信州区住房和城乡建设局	2019.12.15	950,000.00	上饶市高运房地产开发有限公司因未办理施工许可证擅自施工，被上饶市信州区住房和城乡建设局处以罚款 950,000.00 元。上饶市高运房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为 2，现处罚已执行完毕。
60	徐州聚辉房地产有限公司	徐州市铜山区市场监督管理局	2019.12.18	176,000.00	徐州聚辉房地产有限公司因未按要求公示再售信息，被徐州市铜山区市场监督管理局处以罚款 176,000.00 元。徐州聚辉房地产有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
61	衡阳市鼎辉房地产开发有限公司	衡阳市城市管理和综合执法局	2020.1.3	101,970.00	衡阳市鼎辉房地产开发有限公司因未取得施工许可证擅自施工，被衡阳市城市管理和综合执法局处以罚款分别为 53,570.00 元和 48,400.00，合计 101,970.00 元。衡阳市鼎辉房地产开发有限公司已依法足额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。

## （二）诉讼、仲裁

截至 2020 年 3 月末，发行人及合并报表范围内子公司存在以下涉案金额在 1,000 万元以上的重大未决诉讼、仲裁案件。

### 1、发行人及其子公司邯郸市冀辉房地产开发有限公司未决诉讼

2018 年 4 月 25 日，美的置业、邯郸市冀辉房地产开发有限公司（以下简称“邯郸冀辉”）（以上统称为“原告”）向河北省高级人民法院起诉被告保定中能房地产开发有限公司（以下简称“中能公司”）、



张美路、河北中恒房地产开发有限公司（以下简称“中恒公司”）、保定市高新区松鼠健身俱乐部（以上统称为“被告”），刘明为第三人。原告诉称，2017 年 4 月 2 日，原告美的置业与中能公司签订了《保定酒厂地块与酱菜厂地块项目合作协议》，约定双方合作投资成立合资公司，共同开发地块项目。合同签订后，邯郸冀辉作为实际投资人与中能公司签订《借款协议书》并支付中能公司 1.5 亿元，中恒公司、张美路提供抵押担保。2017 年 8 月 31 日，原告与中能公司、张美路、中恒公司签订《协议书》，约定中能公司若未能完成项目后期开发条件，除应当立即向原告偿还借款本金及 18% 的年利息外，仍需赔偿原告可得利益损失 1.9 亿元，张美路承担共同偿还责任。协议签订至今，中能公司未能推进项目，故原告诉请法院判令中能公司偿还借款本金及利息、可得利益损失 1.9 亿元、对张美路、中恒公司抵押物行使优先受偿权，以及要求被告承担诉讼费用。2018 年 12 月 28 日，河北省高级人民法院作出（2018）冀民初 38 号《民事判决书》，判决中能公司、张美路偿还 1.5 亿元借款及利息，邯郸冀辉对中恒公司土地使用权享有抵押权，在上述本息范围内优先受偿，驳回原告其他诉讼请求。本案一审判决后，双方皆提出上诉，最高人民法院作出（2019）最高法民终 304 号《民事判决书》，判决驳回上诉、维持原判。根据发行人的确认，目前该案由邯郸冀辉申请强制执行，正在执行过程中。

## 2、发行人子公司徐州市美的新城房地产发展有限公司未决诉讼

原告中铁二十四局集团浙江工程有限公司向徐州市云龙区人民法院起诉被告徐州市美的新城房地产发展有限公司。原告诉称，原告中标后与被告签订《建设工程施工合同》（备案合同）与《土建总包工程承包合同》（未备案）。原告依据合同约定按期交付了合格的工程并报送结算资料，包括江苏省住建厅发布的“苏建价（2013）111 号”《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》等资料，要求按照相关资料上调金额，但被告审核后的金额与原告要求金额差距 12,725,966.00 元，双方对结算数额存在重大分歧，没有达成结算意见。原告认为未备案合同与备案合同相差 636,517.63 元，未备案合同属于无效合同，应以备案合同为结算依据，且项目工程量巨大，施工周期长，应依据招标文件以及合同约定，履行合同期间省住建厅的文件调整了市场人工工资，人工费用应当增加；此外应当以变更签证等据实结算。故原告诉请法院判令 1、被告支付工程款 18,334,437.00 元，其中人工费用调差 13,661,875.00 元，其他 4,672,562.00 元（暂定，最后以司法审计为准）。2、逾期付款损失 100 万元。该案件于 2019 年 9 月 10 日首次开庭审理，根据发行人的确认，目前案件尚在继续审理当中。

## 3、发行人子公司徐州市美的新城房地产发展有限公司未决诉讼

原告刘祥宝向徐州市云龙区人民法院起诉被告浙江展诚建设集团股份有限公司（以下简称“被告一”）、徐州市美的新城房地产发展有限公司（以下简称“被告二”），第三人为日照市东港区建筑工程集团有限公司。原告诉称，原告与被告一的徐州分公司签订《项目合作协议书》，双方并与第三人签订了三方协议，



约定“美的翰城一期二标段 3#、4#、5#及地下车库所有合同权利及义务全部转让给原告，由原告继续施工”。现相关工程已竣工并交付使用，但被告一的徐州分公司尚未与原告结算。另外，原告诉称，《项目合作协议书》约定“如乙方承诺的地下室及主体部分按时验收合格完毕，甲方不支付 150 万元借款，甲方将承担 50 万元违约金支付给乙方”，事实上原告（乙方）没有实际向被告一的徐州分公司借款，因此被告一应支付原告 50 万元的违约金。故原告诉讼请求法院判令：1、因被告一的徐州分公司不具备法人资格，故要求被告一支付工程款 1,489 万元及利息 285 万元。2、要求被告一支付投资款 400 万元及投资收益款 100 万元。3、被告二在未支付工程款范围内承担清偿责任。4、要求被告一因未按约定借款给原告支付违约金 50 万元。根据发行人的确认，该案件的各方进行了庭前质证，目前案件尚未正式开庭审理。

#### 4、发行人子公司佛山市高明区美的房地产发展有限公司未决诉讼

2019 年 11 月 1 日，原告佛山市高明区美的房地产发展有限公司向佛山市高明区人民法院起诉被告广州凯明投资发展有限公司，河源市嘉正实业投资有限公司为第三人。原告诉称，2018 年 5 月 19 日，原告、被告与第三人签订了《东源县扶贫工业区 5973-5976 四地块项目合作协议》（以下简称“《合作协议》”），原告通过增资入股到被告原 100%持股的第三人的方式，就协议地块项目进行合作。2018 年 6 月，原告增资入股第三人并按《合作协议》第 2.2.3 项约定编制了规划设计方案并申请规划报建，但被告未按《合作协议》约定履行“确保修建性详细规划方案在 2018 年 8 月 20 日前报批通过，并须满足本协议第 2.2.3 项所述规划条件”的义务，经原告多次催促被告仍尚未履行，导致规划方案未获审批，项目建设无法开展。故原告诉讼请求法院判令被告按《合作协议》约定，以交易价款 18,720 万元为基数，按照每日千分之三的标准向原告支付违约金 53,913,600 元。期间被告提出了管辖权异议及管辖权异议上诉，佛山市高明区人民法院及广东省佛山市中级人民法院皆裁定驳回，由佛山市高明区人民法院管辖。根据发行人的确认，该案件一审已开庭，目前案件尚在继续审理当中。

#### 5、发行人子公司佛山市美的房地产发展有限公司未决诉讼

原告于永才向广东省佛山市禅城区人民法院起诉被告佛山市美的房地产发展有限公司。原告诉称，原告与被告于 2019 年 3 月 19 日签订《佛山市禅城区南庄大道中 58.91 亩旧改项目合作协议书》及补充协议一，约定就佛山市禅城区南庄大道 58.91 亩旧改地块开展合作，在目标地块满足规划条件且起拍价楼面地价不高于兜底楼面地价前提下，被告必须参与竞拍。现原告以被告未参拍为由起诉主张违约金、损失及利息等合计 86,951,927.75 元。该案件于 2020 年 3 月 17 日首次开庭，根据发行人的确认，目前案件尚在继续审理当中。

#### 6、发行人子公司长沙市美的房地产开发有限公司未决诉讼



原告郴州仁大房地产开发有限公司向湖南省长沙市雨花区人民法院起诉被告长沙市美的房地产开发有限公司。原告诉称，原被告合作开发郴州 2013DG51 号地块项目并签署了《郴州 2013DG51 号地块项目合作协议》（以下简称“《合作协议》”），被告在向原告支付股权转让价款时代扣了第三人马建高应缴纳的个人所得税 529 万元。原告认为，马建高虽将其持有目标公司 51% 股权登记至被告名下，但被告既不是个税纳税人，也不是个税扣缴义务人，被告没有代扣代缴马建高个人所得税义务，不应在《合作协议》的交易价款扣除。故原告请求法院判令被告支付剩余合同价款及违约金等合计 5,920,421.09 元。同时，被告向湖南省长沙市雨花区人民法院提起反诉，反诉原告（本诉被告）诉称原告逾期将马建高所持目标公司股权转让并登记至反诉原告名下，故反诉原告请求法院根据《合作协议》约定判令反诉被告（本诉原告）支付违约金 6,464,400 元。根据发行人的确认，该案件一审已开庭，目前案件尚在继续审理当中。

除上述情形外，截至 2020 年 3 月末，发行人及其子公司不存在其他金额超过 1,000 万元的重大未决诉讼。

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。

截至 2020 年 3 月末，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，上述诉讼事项对本次发行均不构成实质性法律障碍。



## 第七节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金规模

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 2019 年 7 月 15 日审议通过，并经中国证监会《2020》（证监许可【61】号）核准，本次公司债券发行总额不超过 75 亿元（含 75 亿元），拟采取分期发行。本期债券为本次债券项下的第五期发行，发行规模为不超过 10.00 亿元（含 10.00 亿元）。

### 二、本期债券募集资金运用计划

本期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，具体明细如下：

序号	债券名称	债券简称	代码	发行日	行权日	到期日	证券期限 (年)	票面利率 (%)	债券余额 (万元)
1	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	2021/2/27	2022/2/27	3	6.50	100,000
合计									100,000

如本期债券发行时间晚于相关债券到期时间，发行人可能自筹资金偿还相关到期或回售债券，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。如本期债券发行时间早于相关债券到期时间，在相关公司债券回售日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。待相关债券回售日时，再将募集资金收回至监管账户用于相关债券回售。

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，不用于购置土地。

### 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

为了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，发行人将在本期债券发行前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。

### 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，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。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。

### 2、募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

#### （1）资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

#### （2）提取时间、频率及金额

发行人应在本期债券每次付息日前及时足额将应付的利息资金全额划付至偿债保障金专项账户。在债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等，下同）前，将应偿付或者可能偿付的债券本息及时足额存入偿债保障金专户。

### 3、募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

（1）发行人指定部门负责偿债保障金专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

（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。

### 4、监督安排

（1）债券受托管理人和资金监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

（2）本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。



## 5、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

本次债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，以 2020 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，假设不考虑相关费用，本公司合并财务报表的资产负债率将保持不变。本次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。本次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。本次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 2020 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，合并口径下发行人流动比率将从 1.39 提升至 1.45，速动比率将从 0.47 提升至 0.49，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期债券预计的发行利率进行测算，本期债券发行后，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、发行人已发行公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署之日，发行人已发行公司债券募集资金使用情况如下：

### 1、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债券

美的置业集团有限公司于 2016 年 1 月 4 日发行的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债券 5 亿元，“16 美的债”募集资金的 1 亿元用于补充流动资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步改善公司财务状况、优化资本结构，更快地扩大产销规模，降低经营风险；4 亿元用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构。募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。

美的置业集团有限公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他



人等违规行为。

本期债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2016 年 1 月 8 日汇入募集资金专项账户，公司根据相关财务制度提起用款申请，监管行国家开发银行广东省分行根据监管协议并核查用款用途后，发放募集资金，具体募集资金使用情况如下：

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

融资主体	贷款银行	到期日期	还款金额	状态
镇江美的房地产发展有限公司	农业银行	2015-11-28	2,500.00	已完成偿还
贵阳市美的房地产发展有限公司	农业银行	2015-12-15	2,000.00	已完成偿还
株洲市美的高科房地产发展有限公司	中国银行	2015-12-21	1,700.00	已完成偿还
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	中国银行	2015-12-30	5,000.00	已完成偿还
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	中国银行	2015-12-30	3,000.00	已完成偿还
美的置业集团有限公司	顺德农商行	2016-01-30	5,270.00	已完成偿还
美的置业集团有限公司	顺德农商行	2016-03-11	8,700.00	已完成偿还
合计			28,170.00	

募集资金偿还的其他金融机构借款具体情况如下：

单位：万元

债务人	负债类型	到期日期	还款金额	状态
美的置业集团有限公司	德邦创新资本美的置业股权收益权投资项目一期专项资产管理计划	2016-03-27	11,830.00	已完成偿还
合计			11,830.00	

募集资金补充流动资金具体情况如下：

本公司将偿还债务后的募集资金净额用于补充营运资金，已使用 9,500 万元，募集资金专户余额为 0 元。

## 2、广东美的置业有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）

美的置业集团有限公司于 2016 年 3 月 30 日发行广东美的置业有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）10 亿元，票面利率 4.80%，发行期 3 年。本期债券募集资金全部用于补充流动资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步改善公司财务状况、优化资本结构，更快地扩大产销规模，降低经营风险。报告期内，公司按照募集说明书的规定，将本期募集说明书全部用于补充流动资金。



本期债券募集资金专项账户余额为 0 元。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。目前专项账户运作正常，由平安银行股份有限公司佛山分行负责监督募集资金的使用情况，确保专款专用。

### 3、广东美的置业有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）

美的置业集团有限公司于 2016 年 6 月 1 日发行广东美的置业有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）20 亿元，票面利率 4.80%，发行期 3 年。本期债券募集资金全部用于补充流动资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步改善公司财务状况、优化资本结构，更快地扩大产销规模，降低经营风险。报告期内，公司按照募集说明书的规定，将本期募集说明书全部用于补充流动资金。

本期债券募集资金专项账户余额为 0 元。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。目前专项账户运作正常，由平安银行股份有限公司佛山分行负责监督募集资金的使用情况，确保专款专用。

### 4、美的置业集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）

美的置业集团有限公司于 2018 年 5 月 24 日发行了美的置业集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）14.4 亿元，票面利率 7.80%，发行期 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。“18 美的 01”募集资金全部用于偿还公司有息债务，优化公司债务结构。募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。

美的置业集团有限公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他人等违规行为，且资金未进入证券、期货市场等国家规定禁入领域，未用于购买土地。

本期债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2018 年 5 月 25 日汇入募集资金专项账户，美的置业根据相关财务制度提起用款申请，监管行广东南粤银行股份有限公司佛山分行、广东华兴银行股份有限公司佛山分行根据监管协议并核查用款用途后，发放募集资金，募集资金偿还的有息债务具体情况如下：

单位：万元

融资主体	贷款银行	到期日期	还款金额	状态
昆明城业房地产有限公司	广发银行	2020/7/1	52,250.00	已完成偿还
美的置业集团有限公司	中信信托	2018/6/17	91,556.00	已完成偿还
合计			143,806.00	

### 5、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）



美的置业集团有限公司于 2018 年 9 月 17 日发行了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）10 亿元。“18 美置 01”募集资金用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构。募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。

美的置业集团有限公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他人等违规行为。

本期债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2018 年 9 月 17 日汇入募集资金专项账户，公司根据相关财务制度提起用款申请，监管行浙商银行股份有限公司广州分行根据监管协议并核查用款用途后，发放募集资金，具体募集资金使用情况如下：

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

融资主体	贷款银行	到期日期	还款金额	状态
江门市美拓房地产开发有限公司	中国建设银行	2020/8/9	8,700.00	已完成偿还
佛山市高明区美高房地产开发有限公司	广发银行	2020/3/31	7,233.00	已完成偿还
宁波市瑞晨房地产发展有限公司	中国银行	2020/8/17	4,000.00	已完成偿还
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	广发银行	2019/8/12	10,288.00	已完成偿还
合计			30,221.00	

募集资金偿还的其他金融机构借款具体情况如下：

单位：万元

债务人	负债类型	到期日期	还款金额	状态
株洲市美的房地产发展有限公司	中建投信托·安泉系列（美的蓝溪谷）集合资金信托计划	2018/9/30	16,190.00	已完成偿还
佛山市顺德区美畔房产有限公司	陆家嘴信托·佳宏 37 号集合资金信托计划	2019/12/22	53,000.00	已完成偿还
合计			69,190.00	

## 6、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）

美的置业集团有限公司于 2019 年 1 月 2 日发行了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）10 亿元。“19 美置 01”募集资金用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构。募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。

美的置业集团有限公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他



人等违规行为。

本期债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2019 年 1 月 3 日汇入募集资金专项账户，公司根据相关财务制度提起用款申请，监管行华夏银行股份有限公司广州分行根据监管协议并核查用款用途后，发放募集资金，具体募集资金使用情况如下：

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

融资主体	贷款银行	到期日期	还款金额	状态
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行	2020/6/20	9,000.00	已完成偿还
株洲市鼎诚房地产发展有限公司	光大银行	2020/8/28	3,800.00	已完成偿还
沈阳市美的房地产开发有限公司	建设银行	2021/6/29	15,000.00	已完成偿还
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	民生银行	2019/2/26	7,600.00	已完成偿还
镇江美的房地产发展有限公司	江苏银行	2021/1/11	5,603.00	已完成偿还
佛山市顺德区桂美房产有限公司	顺德农商行	2021/1/29	2,000.00	已完成偿还
佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	顺德农商行	2021/2/8	4,454.00	已完成偿还
合计			47,457.00	

募集资金偿还的公司债券具体情况如下：

单位：万元

债券名称	发行总额	债券余额	兑付总额	到期日期	状态
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债券	50,000	50,000	52,142.61	2019/1/5	已完成偿还
合计			52,142.61		

## 7、美的置业集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）

美的置业集团有限公司于 2019 年 1 月 28 日发行了美的置业集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）30.60 亿元。“19 美的 01”募集资金拟用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构。募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。

美的置业集团有限公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他人等违规行为。

本期债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2019 年 1 月 29 日汇入募集资金专项账户，公司根据相关财务制度提起用款申请，监管行平安银行股份有限公司佛山分行、中国民生银行股份有限公司广州分行和兴业银行股份有限公司佛山分行根据监管协议并核查用款用途后，发放募集资金，具体募集资金使用情况



如下：

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

融资主体	贷款银行	到期日期	还款金额	状态
佛山市顺德区捷高房产有限公司	工商银行	2019/9/25	12,900.00	已完成偿还
湘潭市鼎华房地产发展有限公司	光大银行	2019/3/31	548.00	已完成偿还
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	光大银行	2020/2/8	33,500.00	已完成偿还
镇江美的房地产发展有限公司	江苏银行	2021/1/11	15,167.00	已完成偿还
宁波市瑞昇房地产发展有限公司	光大银行	2020/8/20	3,250.00	已完成偿还
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	光大银行	2019/2/21	2,000.00	已完成偿还
合计			67,365.00	

募集资金偿还的其他金融机构借款具体情况如下：

债务人	负债类型	到期日期	还款金额	状态
佛山市顺德区悦美房产有限公司	中信信托·美的碧桂园佛山特定资产收益权投资集合资金信托计划	2019/7/4	171,841.15	已完成偿还
株洲市美的房地产发展有限公司	国通信托·东兴 251 号美的地产株洲蓝溪谷资产收益权集合资金信托计划	2019/5/29	15,789.27	已完成偿还
常州市翔辉房地产发展有限公司	上信-美的国宾府专项债权投资集合资金信托计划	2019/10/26	27,432.00	已完成偿还
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	兴业信托·潇湘 17 号集合资金信托计划	2019/5/4	23,082.29	已完成偿还
合计			238,144.70	

## 8、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）

美的置业集团有限公司于 2019 年 2 月 27 日发行了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）10 亿元。“19 美置 02”募集资金拟用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构。募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。

美的置业集团有限公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他人等违规行为。

本期债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2019 年 2 月 28 日汇入募集资金专项账户，公司根据相关财务制度提起用款申请，监管行华夏银行股份有限公司广州分行根据监管协议并核查用款用途后，发放募



集资金，具体募集资金使用情况如下：

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

融资主体	贷款银行	到期日期	还款金额	状态
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	顺德农商行	2020/10/11	1,000.00	已完成偿还
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	光大银行	2019/2/21	8,000.00	已完成偿还
邢台市美智房地产开发有限公司	中国银行	2021/8/31	1,600.00	已完成偿还
宁波市瑞晨房地产发展有限公司	中国银行	2020/12/8	2,135.00	已完成偿还
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	光大银行	2019/2/21	10,000.00	已完成偿还
浏阳市鼎辉房地产开发有限公司	光大银行	2021/7/15	4,000.00	已完成偿还
佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	交通银行	2020/3/16	16,000.00	已完成偿还
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	顺德农商行	2020/7/20	14,000.00	已完成偿还
佛山市皇朝房地产发展有限公司	南洋商业银行	2020/12/30	6,571.00	已完成偿还
合计			63,306.00	

募集资金偿还的其他金融机构借款具体情况如下：

单位：万元

债务人	负债类型	到期日期	还款金额	状态
金华市瑞麟房地产开发有限公司	中信信托·美的金华瑞麟特定资产收益权投资集合资金信托计划	2019/12/18	15,261.78	已完成偿还
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	中诚信托·私享集合资金信托计划	2019/10/27	21,206.18	已完成偿还
合计			36,467.96	

### 9、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）

美的置业集团有限公司于 2019 年 7 月 4 日发行了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）17 亿元。“19 美置 03”募集资金用于偿还公司债券，优化债务结构。募集资金拟偿还的公司债券具体情况如下：

单位：万元

债券名称	债券简称	发行日	兑付总额	到期日	状态
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	2016/3/30	100,000.00	2019/3/30	已完成偿还



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	2016/6/1	200,000.00	2019/6/1	已完成偿还
合计			300,000.00		

本期债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2019 年 7 月 5 日汇入募集资金专项账户，公司根据相关财务制度提起用款申请，监管行平安银行股份有限公司佛山分行、中国民生银行股份有限公司广州分行、兴业银行股份有限公司佛山分行根据监管协议发放募集资金。因本期债券发行时间晚于相关债券到期时间，公司已用自筹资金偿还相关到期债券，本期债券募集资金到账后公司以募集资金置换已使用自筹资金，募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。美的置业集团有限公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他人等违规行为。

#### 10、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）

美的置业集团有限公司于 2019 年 8 月 5 日发行了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）13 亿元。“19 美置 04”募集资金用于偿还公司债券，优化债务结构。募集资金拟偿还的公司债券具体情况如下：

单位：万元

债券名称	债券简称	发行日	兑付总额	到期日	状态
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	2016/6/1	200,000.00	2019/6/1	已完成偿还
合计			200,000.00		

本期债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2019 年 8 月 7 日汇入募集资金专项账户，公司根据相关财务制度提起用款申请，监管行中国民生银行股份有限公司广州分行、华夏银行股份有限公司广州分行、交通银行股份有限公司佛山分行根据监管协议发放募集资金。因本期债券发行时间晚于相关债券到期时间，公司已用自筹资金偿还相关到期债券，本期债券募集资金到账后公司以募集资金置换已使用自筹资金，募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。美的置业集团有限公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他人等违规行为。

#### 11、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）

美的置业集团有限公司于 2020 年 2 月 25 日发行了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）14.40 亿元。“20 美置 01”募集资金用于回售或偿还公司债券。募集资金拟回售或偿还的公司债券具体情况如下：



单位：万元

债券名称	债券简称	发行日	兑付总额	回售日	状态
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	2018/5/24	144,000.00	2020/05/25	已兑付
合计			<b>144,000.00</b>		

本期债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2020 年 2 月 26 日汇入募集资金专项账户，公司根据相关财务制度提起用款申请，监管行兴业银行股份有限公司佛山分行、中国建设银行股份有限公司广东省分行及广东顺德农村商业银行股份有限公司北滘支行根据监管协议发放募集资金。因本期债券发行时间早于相关债券回售时间，在相关公司债券回售日前，发行人按照募集说明书的约定在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于单次最长不超过 12 个月的短暂补充流动资金。相关债券回售前，发行人已将募集资金收回至监管账户用于相关债券回售，相关公司债券已于 2020 年 5 月 25 日完成兑付。本期债券募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。美的置业集团有限公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他人等违规行为。

## 12、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）

美的置业集团有限公司于 2020 年 3 月 26 日发行了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）9.84 亿元。“20 美置 02”募集资金用于回售或偿还公司债券。募集资金拟回售或偿还的公司债券具体情况如下：

单位：万元

债券名称	债券简称	发行日	兑付金额	回售日	状态
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	2018/9/14	100,000	2020/9/17	未到回售日
合计			<b>100,000</b>		

本期债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2020 年 3 月 27 日汇入募集资金专项账户，公司根据相关财务制度提起用款申请，监管行中国建设银行股份有限公司广东省分行、中国银行股份有限公司顺德分行、广东顺德农村商业银行股份有限公司北滘支行根据监管协议发放募集资金。因本期债券发行时间早于相关债券回售时间，在相关公司债券回售日前，发行人按照募集说明书的约定在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于单次最长不超过 12 个月的短暂补充流动资金。相关债券回售前，发行人将募集资金收回至监管账户用于相关债券回售。本期债券募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。美的置业集团有限公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他人等违规行为。



**13、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）**

美的置业集团有限公司于 2020 年 7 月 14 日发行了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）10 亿元，募集资金用于回售或偿还公司债券。募集资金拟回售或偿还的公司债券具体情况如下：

单位：万元

债券名称	债券简称	发行日	兑付金额	回售日	状态
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	2018/12/28	100,000	2021/1/2	未到回售日
<b>合计</b>			<b>100,000</b>		

本期债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2020 年 7 月 15 日汇入募集资金专项账户，公司根据相关财务制度提起用款申请，监管行上海浦东发展银行股份有限公司广州分行、交通银行股份有限公司佛山分行、华夏银行股份有限公司广州猎德大道支行根据监管协议发放募集资金。因本期债券发行时间早于相关债券回售时间，在相关公司债券回售日前，发行人按照募集说明书的约定在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于单次最长不超过 12 个月的短暂补充流动资金。相关债券回售前，发行人将募集资金收回至监管账户用于相关债券回售。本期债券募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。美的置业集团有限公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他人等违规行为。

**14、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）**

美的置业集团有限公司于 2020 年 8 月 21 日发行了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）30.76 亿元，募集资金用于回售或偿还公司债券。募集资金拟回售或偿还的公司债券具体情况如下：

单位：万元

债券名称	债券简称	发行日	兑付金额	回售日	状态
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	2018/9/14	1,600	2020/9/17	未到回售日
美的置业集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）	19 美的 01	2019/1/28	306,000	2021/1/28	未到回售日
<b>合计</b>			<b>307,600</b>		

本期债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2020 年 8 月 24 日汇入募集资金专项账户，公司根据相关财务制度提起用款申请，监管行上海浦东发展银行股份有限公司佛山分行、华夏银行股份有限公司佛山分



行、中国建设银行股份有限公司佛山市分行根据监管协议发放募集资金。因本期债券发行时间早于相关债券回售时间，在相关公司债券回售日前，发行人按照募集说明书的约定在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于单次最长不超过 12 个月的短暂补充流动资金。相关债券回售前，发行人将募集资金收回至监管账户用于相关债券回售。本期债券募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。美的置业集团有限公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他人等违规行为。

因此，发行人前次公司债券募集资金已使用完毕；报告期内，发行人不存在违规使用募集资金的情形。

## 七、对本期债券募集资金使用情况在存续期内信息披露的安排

在本期债券存续期间，公司将在年度报告及中期报告中披露募集资金使用情况，包括募集资金使用情况及履行的程序、年末余额、募集资金专项账户运作情况，并说明是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

在本期债券存续期间，受托管理人将定期检查募集资金的实际使用情况与募集说明书是否一致，并在每年 6 月 30 日前公布的上一年度受托管理报告中披露发行人募集资金使用及专项账户运作情况，如出现发行人募集资金实际使用情况与募集说明书的约定不一致的情形，受托管理人将在知道或应当知道上述情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。



## 第八节 债券持有人会议

发行人根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》及中国证监会、相关自律性组织业务规则的有关规定，按照公平、合理和保证本次债券持有人的合法权益的原则，制定了《债券持有人会议规则》。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

本节仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容和重要事项，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。

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本次债券的持有人，下同）均有同等的效力和约束力。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、《债券持有人会议规则》的主要内容

#### （一）总则

1、为规范发行人“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”债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（下称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》（下称“《管理办法》”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（下称“《行为准则》”）及《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》（下称“《上市规则》”）等法律法规及其他规范性文件的规定，结合发行人的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。本次债券采取一次申报后分期发行的发行方式。

2、债券持有人会议是指所有债券持有人或其代理人均有权参加的、按照其所持有的有表决权的债券数额通过投票等方式行使表决权的、代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的决策形式。



3、债券持有人会议由本次债券全体持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

4、本次债券认购者认购本次债券视作同意本次债券《债券持有人会议规则》。

5、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本次债券的持有人，下同）均有同等的效力和约束力。

6、《债券持有人会议规则》中使用的已在《受托管理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

7、债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

8、与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

9、债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。

## （二）债券持有人会议的权限范围

1、债券持有人会议的权限范围如下：

（1）享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

（2）了解或监督发行人与本次债券有关的重大事件；

（3）根据法律法规的规定及《受托管理协议》的约定监督发行人；

（4）根据法律法规的规定及《受托管理协议》的约定监督受托管理人；

（5）审议债券持有人会议提出的议案，并作出决议；

（6）对是否同意发行人变更本次债券募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息；

（7）在发行人不能偿还本次债券本息时，对发行人提出的相关解决方案是否同意作出决议；决定委托债券受托管理人通过诉讼或仲裁等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（8）对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；

（9）决定变更或解聘债券受托管理人；

（10）拟变更本次债券募集说明书的约定；

（11）在本次债券发行后，决定是否同意发行人与债券受托管理人修改《债券受托管理协议》或达成相关补充协议；

（12）在法律、法规许可的范围内变更或修改《债券持有人会议规则》；

（13）保证人或者担保物发生重大变化时，本次债券持有人依法享有权利的行使；

（14）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，本次债券持有人依法享有权利的行使；



（15）法律、法规或规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### （三）债券持有人会议的召集及通知

1、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。在本次债券存续期内，当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起按照勤勉尽责的要求尽快召集债券持有人会议。

2、债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》规定履行其职责，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，受托管理人应及时召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

4、在债券存续期内，如确需变更募集资金用途的，应经债券持有人会议同意，且投向符合国家产业政策，并按相关规定报证券交易所或中国证券业协会等主管部门审批或备案。

5、发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次



债券总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

6、提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

7、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。

公告内容包括但不限于下列事项：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案；

（6）会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（8）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

8、会议通知发出后，除非因不可抗力，债券持有人会议召集人不得变更债券持有人会议召开时间和地点；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间和地点的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

9、债券持有人会议形式可采取现场会议（在发行人住所地或受托管理人住所地）或非现场会议（电话、传真、邮件、视频会议等即时通讯手段），因债券持有人会议产生的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。



10、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消；一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 3 个工作日内以公告的方式通知全体债券持有人并说明原因。

11、持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权 and 决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

#### （四）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、债券持有人会议审议事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第十条和第十三条的规定决定。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

4、债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议并可发表意见，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为本次债券发行人、担保人、持有发行人 10% 以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本次未偿还债券的张数在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本次未偿还债券的张数总额。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

5、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律法规规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律法规规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、委托人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理授权委托书、委托人身份证明文件、委托人持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律法规规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债券受托管理人。



7、召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议的债券持有人的资格和合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次债券的张数。

上述债券持有人名册应由发行人从证券登记结算机构取得，并无偿提供给召集人。

8、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

9、债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

10、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

#### **（五）债券持有人会议的召开**

1、债券持有人会议采取现场方式或通讯召开。债券持有人会议须经持有有表决权的未偿还的本次公司债券张数 50%（含 50%）以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

2、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，发行人和召集人不得以任何理由拒绝。

3、债券持有人会议的主持人由召集人委派的授权代表担任。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。如在该次会议开始后 1 小时内未能按照前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券张数总额最多的债券持有人担任会议主持人。召开债券持有人会议时，会议主持人违反本规则使债券持有人会议无法继续进行的，经现场出席债券持有人会议有表决权过半数的债券持有人同意，可共同推举一人担任会议主持人，继续开会。

4、发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律法规和有关信息披露规则的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

5、经债券持有人会议召集人同意，下列机构和人员可以列席债券持有人会议：

（1）保证人（若有）；

（2）发行人董事、监事和高级管理人员。

6、会议召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人和出席会议代理人的名称（或姓名）及其身份证件号码、住所、持有或者代表的本次债券张数、联系方式及其证券账户卡号码或适用法律法规规定的其他证明文件的相关信息等事项。



## （六）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

3、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

4、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次未偿还债券张数总额对应的表决结果应计为“弃权”。

5、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次未偿还债券张数不计入出席债券持有人会议的出席张数：

（1）本次债券发行人、担保人、债券持有人为持有发行人 10% 以上股权的发行人股东；

（2）上述发行人股东及发行人的关联方。

6、债券持有人会议设监票人两人，负责债券持有人会议计票和监票。会议主持人应主持推荐本次债券持有人会议的监票人，监票人由出席本次债券持有人会议的债券持有人担任。《债券持有人会议规则》所列的无表决权的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

每一审议事项的表决投票，应当由监票人、1 名债券受托管理人代表和 1 名发行人代表参加清点，并由监票人当场公布表决结果，律师负责见证表决过程。

7、债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。

8、会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

9、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

10、债券持有人会议决议自作出之日起生效（但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效）。依照有关法律规定、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定作出的债券持有人会议决议对本次债券全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表



决权的债券持有人以及和相关决议通过后受让债券的持有人）均具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

前款所称债券持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人与债券持有人之间的权利义务关系的，除法律法规、《管理办法》、《行为准则》、《上市规则》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债券受托管理人的提议作出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人具有法律约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议作出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人具有法律约束力。

11、债券持有人会议召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告。会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（2）会议有效性；

（3）各项议案的议题和表决结果。

12、债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）召开会议的时间、地点、议程和召集人名称或姓名；

（2）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名，以及会议见证律师和监票人的姓名；

（3）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次未偿还债券张数及占发行人本次债券总张数的比例；

（4）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

13、债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件资料由债券受托管理人保管，保管期限至本次债券期限届满之日起五年期满之日结束。债券受托管理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

14、召集人应尽量保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。同时，召集人应向发改委、证监会、交易所或中国证券业协会等主管部门报告。



15、债券受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

### （七）、附则

1、法律、行政法规和规范性文件对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；否则，《债券持有人会议规则》不得变更。

2、《债券持有人会议规则》授权债券受托管理人负责解释。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生的任何争议、索赔或纠纷，各方应协商解决。

若各方不进行协商或协商未果，任何一方应将争议、纠纷或索赔向发行人所在地有管辖权的人民法院提请诉讼。

针对《债券持有人会议规则》任何争议条款所进行的诉讼不影响协议其他条款的效力和继续履行。

4、《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”，均含本数：“过”、“少于”、“多于”，均不含本数。

5、《债券持有人会议规则》项下公告的方式为：在证券交易所会员业务专区或以证券交易所认可的其它方式进行披露。

6、投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券即视为同意《债券持有人会议规则》的规定；《债券持有人会议规则》自本次债券发行之日起生效。

## 三、债券持有人会议决议的生效条件

债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本次公司债券为一表决权，但发行人、本次债券担保人、持有发行人 10%以上股份的发行人股东或发行人、担保人及上述发行人股东的关联企业持有的未偿还本次公司债券无表决权。

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、持有无表决权的本次公司债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次公司债券的持有人）均有同等效力和约束力。



## 第九节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意申港证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人及其聘任及受托管理协议签订情况

#### （一）受托管理人的名称和基本情况

名称：申港证券股份有限公司

法定代表人：邵亚良

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

办公地址：上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639666

传真：021-20639696

联系人：韩若曦

#### （二）债券受托管理人的聘任及债券受托管理协议签订情况

发行人已聘任申港证券担任本次债券的受托管理人并签署了《债券受托管理协议》。

#### （三）利益冲突及相关风险防范、解决机制的相关约定

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定和相关法律法规的规定行使权利和履行义务。在本次债券存续期间，受托管理人作为全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

##### 1、可能存在的利益冲突情形：

（1）受托管理人通过本人或代理人广泛涉及投资银行活动，因此受托管理人在受托管理协议项下的职责与其它业务协议下的职责可能会产生利益冲突；



（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务；（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人（“第三方”）的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事的受托管理人及其雇员使用发行人的保密信息或本次债券相关的保密信息来为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事，可能会产生利益冲突。

## 2、相关风险防范

受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：

（1）受托管理人承担受托管理协议职责的雇员不受冲突利益的影响；

（2）受托管理人承担受托管理协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与受托管理协议无关的任何其他人；

（3）相关保密信息不被受托管理人用于受托管理协议之外的其他目的；

（4）防止与受托管理协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

3、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、发行人及受托管理人双方如违反受托管理协议下的利益冲突防范机制应承担协议下相应的违约责任。

## 二、债券受托管理协议主要内容

### （一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，不得用于禁止性的业务和行为。在债券存续期内，甲方应在定期报告中披露募集资金使用及专项账户运作情况。如果甲方出现募集资金实际使用情况与募集说明书的约定不一致的情形，甲方将及时出具临时报告，披露募集资金实际使用情况，并按照法律法规及相关规定处理相关事宜。发行人应当在募集资金到位后一个月内与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的所有文件、声明、资料和信息（以下简称“发行人文告”）均是真实、准确、完整



的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- （10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- （11）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- （12）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （14）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- （15）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、证券交易所要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人应当就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议通知的债权登记日之下一个交易日从证券登记机构取得该债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册，并承担相应费用；除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使证券登记公司提供）更新后的债券持有人名单。



6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行受托管理协议约定的其他偿债保障措施，并配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。本次债券约定的其他偿债保障措施包括但不限于：

（1）抵押、质押限制

除正常经营活动所涉及者外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定抵押、质押权利，除非：

- 1）该项抵押或质押在债权初始登记日前已经存在；或
- 2）债权初始登记日后，为了债券持有人利益而设定的抵押、质押；或
- 3）抵押、质押的设定不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或
- 4）经债券持有人会议同意而设定的抵押、质押。

（2）资产出售限制

除正常经营活动所涉及者外，发行人不得出售任何资产，除非：

- 1）出售资产的对价不低于该项资产的市场价值；或
- 2）资产出售不会对发行人本次债券还本付息能力产生实质不利影响；或
- 3）因开展融资租赁业务而出售资产；或
- 4）经债券持有人会议同意的资产出售。

8、一旦发现发生受托管理协议约定的违约事件或其他违约事件，发行人应立即书面通知债券受托管理人，同时附带高级管理人员证明文件，详细说明违约事件的情形，同时发行人需承诺将至少采取以下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离；
- （5）限制公司债务及对外担保规模；
- （6）银行贷款再融资；
- （7）寻求股东或实际控制人支持；



（8）加快存货周转，提前回笼资金。

9、发行人应对受托管理人履行受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行受托管理协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据受托管理协议的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

14、发行人应当履行受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

## （二）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券存续期间，受托管理人应当按照规定和约定履行下列受托管理职责，维护债券持有人的利益：

（1）持续关注 and 调查了解发行人和增信机构的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项；

（2）监督发行人债券募集资金的使用情况；

（3）持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务；

（4）出现可能影响债券持有人重大权益或其他约定情形时，根据规定和约定及时召集债券持有人会议，并督促发行人或相关方落实会议决议；

（5）发行人预计或已经不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务；

（6）定期和不定期向市场公告受托管理事务报告；

（7）勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；



（8）法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上市规则、证券交易所其他规定、募集说明书以及受托管理协议规定或者约定的其他职责。

3、受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- （1）就受托管理协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；
- （2）应每年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- （3）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；
- （4）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；
- （5）约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

4、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每个计息年度一次检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

5、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露受托管理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过登载于证券交易所网站或监管部门指定的其它信息披露媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

7、出现受托管理协议第 3.4 条的规定且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人或者保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、受托管理人应当根据法律、法规和规则、受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照受托管理协议的约定报告债券持有人。

10、债券受托管理人预计违约事件可能发生时，采取以下措施：



- （1）要求发行人追加担保；
- （2）预计发行人不能偿还债务时，依法申请法定机关采取财产保全措施；
- （3）及时报告全体债券持有人，按照债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；
- （4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关证券交易所。

11、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行受托管理协议第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

12、公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

13、如果发生受托管理协议约定的债券违约事件且一直持续，债券受托管理人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁）回收债券本金和利息，或强制发行人履行受托管理协议或本次债券项下的义务。

14、发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

15、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的机构（如有）等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

16、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

17、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日起或本息全部清偿后五年。

18、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。



19、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

20、受托管理协议约定，如果本次债券终止上市，发行人将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

### （三）债券受托管理人的报酬情况

申港证券作为受托管理人，按照《受托管理协议》的约定向发行人一次性收取受托管理费作为债券受托管理人的报酬。

在适用法律允许的范围内，发行人应承担受托管理人在履行受托管理协议和《债券持有人会议规则》中的职责时发生的所有合理且必要的费用，包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、差旅费、住宿费、寄递费、文件制作费、通讯费等费用；

（2）在取得发行人同意（发行人同意受托管理人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行受托管理协议和《募集说明书》下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用。但受托管理人在上述费用发生后的三十日内将该等费用的明细以及相关凭证提交发行人确认。

如果债券受托管理人发生变更，变更后债券受托管理人的报酬另行商定。

受托管理人履行债券受托管理人职责过程中，包括但不限于处置用于债券抵押物、质押物等担保物（如有）产生的费用，均由发行人承担。

### （四）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行受托管理协议约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。



2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自符合受托管理协议十二条规定的生效条件之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及受托管理协议项下的权利和义务，受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

### （五）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。受托管理人应在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

年度受托管理事务报告应当至少包括受托管理人履职情况、发行人经营与财务状况、债券募集资金使用的核查情况、发行人偿债意愿和能力分析、增信措施的有效性分析、债券本息偿付情况、债券持有人会议召开情况、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

证券交易所要求受托管理人开展专项或全面风险排查的，受托管理人应当按照相关要求完成排查并将排查结果在规定时间内向证券交易所报告。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或第 3.4 条第（1）项至第（15）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

### （六）违约责任

1、受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

2、发行人和受托管理人双方同意，若因发行人违反受托管理协议项下任何规定和保证（包括但不限于因本次债券发行与转让服务的申请文件或非公开募集文件以及本次债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏），或与本次债券发行与转让服务相关的任何法律规定或申请转让规则，导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他



受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害。

### （七）法律适用和争议解决

1、受托管理协议适用于中国法律并依其解释。

2、受托管理协议项下所产生的或与受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如未能通过协商解决有关争议，则协议任一方有权向上海仲裁委员会提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在上海，仲裁裁决是终局的，对《债券受托管理协议》各方均具有法律约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使受托管理协议项下的其他权利，并应履行受托管理协议项下的其他义务。

4、如果受托管理协议项下的债券违约事件发生且一直持续五个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

（1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行计算的复利；

（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

（3）债券持有人会议同意的其他措施。

5、如果发生违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经代表未偿还本次债券本金总额 50%以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取包括诉讼、仲裁在内的任何可行的法律救济方式收回未偿还本次债券的本金和利息。



## 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明



## 一、 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合面向合格投资者公开发行公司债券的条件。

美的置业集团有限公司（公章）



法定代表人或授权代表人（签字）：


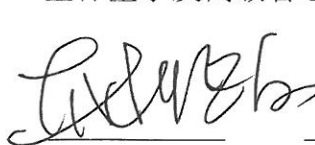
2020 年 9 月 9 日



## 二、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

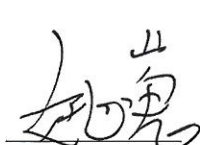
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事及高级管理人员（签字）：



郝恒乐

赵军



姚崑



林戈

全体监事（签字）：



刘建勤





### 三、主承销商声明

本公司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、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：沙博

法定代表人或授权代表（签字）：





## 四、主承销商声明

本公司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、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：

徐磊

周迪

法定代表人或授权代表（签字）：

谢乐斌



国泰君安证券股份有限公司

2020年9月9日



## 五、主承销商声明

本公司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、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：



张雅婷

法定代表人或授权代表（签字）：



中山证券有限责任公司

2020 年 9 月 9 日





## 六、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

180802 林松

律师事务所负责人（签字）：

3

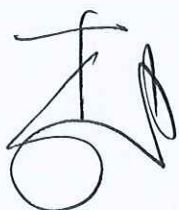




## 七、承担审计业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



会计师事务所负责人：



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）



2020年9月9日



## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名：周鹏

周鹏

李昂

李昂

评级机构负责人签名：闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限公司

2020年9月9日





## 九、受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：沙博

法定代表人或授权代表（签字）：





## 第十一节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 一、发行人 2017-2019 三年财务报表及审计报告、2020 年一季度财务报表；
- 二、北京大成律师事务所出具的法律意见书；
- 三、中诚信国际出具的债券信用评级报告；
- 四、主承销商出具的核查意见；
- 五、《债券受托管理协议》；
- 六、《债券持有人会议规则》；
- 七、中国证监会核准本次债券发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本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>）查阅本募集说明书及摘要。