

债券代码：155595.SH  
债券代码：163310.SH  
债券代码：163719.SH  
债券代码：163720.SH  
债券代码：175035.SH  
债券代码：175036.SH  
债券代码：175135.SH  
债券代码：175136.SH  
债券代码：175693.SH  
债券代码：175694.SH

债券简称：19 美置 04  
债券简称：20 美置 02  
债券简称：20 美置 03  
债券简称：20 美置 04  
债券简称：20 美置 05  
债券简称：20 美置 06  
债券简称：20 美置 07  
债券简称：20 美置 08  
债券简称：21 美置 01  
债券简称：21 美置 02



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

## 美的置业集团有限公司

### 面向合格投资者/专业投资者公开发行公司债券

### 受托管理事务报告

（2021 年度）

### 债券受托管理人



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

二零二二年六月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、各期公司债券《受托管理协议》及其他相关信息披露文件以及美的置业集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人申港证券股份有限公司（以下简称“申港证券”或“受托管理人”）编制。申港证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人 2022 年 4 月 29 日披露的《美的置业集团有限公司债券 2021 年年度报告》等其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向申港证券出具的说明文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为申港证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经申港证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

## 目录

第一节 受托管理的公司债券概况 .....	3
第二节 发行人 2021 年度经营及财务情况 .....	5
第三节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	9
第四节 发行人偿债意愿和偿债能力分析 .....	11
第五节 本次债券偿债保障措施的执行情况和本息偿付情况 .....	12
第六节 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及变动情况 .....	13
第七节 债券持有人会议召开情况 .....	14
第八节 发行人及其他相关当事人对募集说明书其他约定业务的执行情况 .....	15
第九节 本次债券担保人资信情况 .....	16
第十节 本次债券跟踪评级情况 .....	17
第十一节 受托管理人履行职责情况 .....	18
第十二节 重大事项提示 .....	19

## 第一节 受托管理的公司债券概况

### 一、公司债券核准文件及核准规模

（一）2019 年 5 月 31 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〔2019〕971 号）核准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过人民币 31.44 亿元的公司债券。

（二）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。

（三）2020 年 12 月 30 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专业投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2020〕3679 号）核准，公司获准面向专业投资者公开发行不超过人民币 67.21 亿元（含 67.21 亿元）的公司债券。

### 二、各期公司债券的基本情况

债券简称	19 美置 04	20 美置 01	20 美置 02
债券代码	155595.SH	163171.SH	163310.SH
发行规模	13.00	14.40	9.84
票面金额	人民币 100.00 元	人民币 100.00 元	人民币 100.00 元
发行价格	按票面金额平价发行。	按票面金额平价发行。	按票面金额平价发行。
债券期限	3+2 年	2+2 年	3+2 年
债券利率	5.70	4.00	4.20
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。	本期债券按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。	本期债券按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
起息日	2019/8/5	2020/2/25	2020/3/26
付息日	存续期每年度 8 月 5 日	存续期每年度 2 月 25 日	存续期每年度 3 月 26 日
到期日	2024/8/5	2022/3/4	2025/3/26
担保方式	无	无	无
信用级别及资信评级机构	AAA，中诚信国际	AAA，中诚信国际	AAA，中诚信国际
主承销商	申港证券股份有限公司， 中山证券有限责任公司	申港证券股份有限公司， 国泰君安证券股份有限公	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	司，中山证券有限责任公司
受托管理人	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司
交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所
报告期内公司债券的付息兑付情况	按约定付息	按约定付息	按约定付息

债券简称	20 美置 03	20 美置 04	20 美置 05
债券代码	163719.SH	163720.SH	175035.SH
发行规模	6.00	4.00	15.00
票面金额	人民币 100.00 元	人民币 100.00 元	人民币 100.00 元
发行价格	按票面金额平价发行。	按票面金额平价发行。	按票面金额平价发行。
债券期限	3+2 年	2+2 年	3+2 年
债券利率	4.18	4.10	4.33
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。	本期债券按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。	本期债券按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
起息日	2020/7/14	2020/7/14	2020/8/21
付息日	存续期每年度 7 月 14 日	存续期每年度 7 月 14 日	存续期每年度 8 月 21 日
到期日	2025/7/14	2024/7/14	2025/8/21
担保方式	无	无	无
信用级别及资信评级机构	AAA，中诚信国际	AAA，中诚信国际	AAA，中诚信国际
主承销商	申港证券股份有限公司，国泰君安证券股份有限公司，中山证券有限责任公司	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	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
受托管理人	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司
交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所
报告期内公司债券的付息兑付情况	按约定付息	按约定付息	按约定付息

债券简称	20 美置 06	20 美置 07	20 美置 08
债券代码	175036.SH	175135.SH	175136.SH
发行规模	15.76	8.40	1.60
票面金额	人民币 100.00 元	人民币 100.00 元	人民币 100.00 元
发行价格	按票面金额平价发行。	按票面金额平价发行。	按票面金额平价发行。
债券期限	2+2 年	3+2 年	2+2 年
债券利率	3.98	4.40	3.99
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。	本期债券按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。	本期债券按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
起息日	2020/8/21	2020/9/15	2020/9/15
付息日	存续期每年度 8 月 21 日	存续期每年度 9 月 15 日	存续期每年度 9 月 15 日
到期日	2024/8/21	2025/9/15	2024/9/15
担保方式	无	无	无
信用级别及资信评级机构	AAA，中诚信国际	AAA，中诚信国际	AAA，中诚信国际
主承销商	申港证券股份有限公司，国泰君安证券股份有限公司	申港证券股份有限公司，国泰君安证券股份有限公司	申港证券股份有限公司，国泰君安证券股份有限公司

	司，中山证券有限责任公司	司，中山证券有限责任公司	司，中山证券有限责任公司
受托管理人	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司
交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所
报告期内公司债券的付息兑付情况	按约定付息	按约定付息	按约定付息

债券简称	21 美置 01	21 美置 02
债券代码	175693.SH	175694.SH
发行规模	10.20	5.00
票面金额	人民币 100.00 元	人民币 100.00 元
发行价格	按票面金额平价发行。	按票面金额平价发行。
债券期限	2+2 年	3+2 年
债券利率	4.40	4.60
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。	本期债券按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
起息日	2021/2/2	2021/2/2
付息日	存续期每年度 2 月 2 日	存续期每年度 2 月 2 日
到期日	2025/2/2	2026/2/2
担保方式	无	无
信用级别及资信评级机构	AAA，中诚信国际	AAA，中诚信国际
主承销商	申港证券股份有限公司， 国泰君安证券股份有限公司	申港证券股份有限公司， 国泰君安证券股份有限公司
受托管理人	申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司
交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所
报告期内公司债券的付息兑付情况	按约定付息	按约定付息

注：“20 美置 01”已于 2022 年 3 月 4 日兑付。

## 第二节 发行人 2021 年度经营及财务情况

### 一、发行人基本信息

公司名称：	美的置业集团有限公司
法定代表人：	郝恒乐
设立日期：	1995 年 1 月 13 日
注册资本：	380,749.3668 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
邮政编码：	528311
企业类型：	民营企业
主要联系人：	姓名：林戈 职位：公司董事兼首席财务官

	电话：0757-26607069 传真：0757-22367838-1867 电子信箱：linge@midea.com
统一社会信用代码：	914406066176547680
经营范围：	房地产开发经营；第二类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；市场营销策划。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
信息披露网址：	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>

## 二、发行人经营情况

### 1、所属行业及主要业务

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 2021 年审计报告显示，房地产收入占营业收入的比例为 93.43%，为公司的主要收入及利润来源。

### 2、发行人业务情况

美的置业从 2004 年开始专注地产，起步于华南地区，17 年时间通过全国布局，凭借稳健的发展，快速成长为全国性房地产开发企业。公司项目覆盖长三角、大湾区等几大核心区域，均以中高端的定位、高品质的开发和良好的服务赢得市场的高度认可。

#### （1）营业收入情况

2021 年度，公司营业收入合计 773.54 亿元，公司以住宅开发为主，配套商业等地产项目。主营业务收入中大部分收入来自于房地产销售，其他业务收入为租金收入，包括投资性房地产出租收入、场地使用费收入。其中房地产业务收入为 722.71 亿元，占营业收入的比例为 93.43%

2021 年度公司营业收入中房地产业务收入主要集中在沪苏皖区域和湘赣区域，分别为 238.05 亿元和 125.14 亿元，分别占营业收入的比例为 32.94%和 17.32%。

#### （2）在建、拟建项目情况

2021 年度，公司在建项目计容建筑面积为 5,302.40 万平方米，主要分布在湘赣、粤桂、中部和沪苏皖等区域，主要集中在以佛山、邯郸、徐州、无锡为代表的二、三线城市，以无锡、长沙、沈阳、南昌等为代表的二线城市是本轮楼市重点调控城市，中短期内销售存在一定不确定性。公司部分项目位于以邯郸、常德、株洲、肇庆为代表的三、四线城市，但公司所布局城市经济发展较好，具备吸引回乡置业能力，并受益于一、二线城市溢出效应，且公司在这类城市主要选址于城市中心地段，因此项目销售压力较小。

2012 年度公司新增地块以“招拍挂”为主，收购、并购及合作方式为辅。截至 2021 年末，公司拟建项目计容建筑面积合计 101.58 万平方米，以商住业态为主。从拟建项目的区域分布来看，主要位于湘赣区域和西南区域，上述区域拟建项目的总建筑面积占比分别为 33.56%和 26.91%。

从投资情况来看，公司在建项目预计总投资额 6,264.50 亿元，截至 2021 年末尚需投资 1,978.97 亿元，主要集中于佛山、邯郸、徐州和昆明等地区。截至 2021 年末，公司拟建项目未来所需资金规模为 73.61 亿元，主要集中于无锡、贵阳、东莞等地区。

### （3）项目销售情况

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

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



经过十多年的发展，公司房地产开发业务已从佛山拓展至珠三角经济区，沪苏皖区域，浙闽区域，长中游经济区，北方地区，西南经济区六大区域实施策略性布局，共布局 366 个精品项目。

从具体销售数据来看，随着房地产市场回暖及公司战略规划得当，公司签约销售金额和签约销售面积均呈持续增长态势，签约销售均价波动增长。2021 年实现签约销售金额 1371.44 亿元，其中销售金额占比较大的城市主要包括佛山、徐州、无锡、邯郸、金华、南京等。截至 2021 年末，公司主要销售项目分布在 10 个区域，包括沪苏皖、浙闽、湘赣等区域，其中，沪苏皖和浙闽区域签约销售金额和面积占比较大。

### 三、发行人主要财务情况

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度/末的合并财务报表进行了审计，并出具了中汇会审[2022]2387 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自 2021 年经审计的审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告及其附注。

#### 1、发行人资产负债情况

单位：亿元

项目	2021 年末	2020 年末	变动比例
总资产	3,137.17	3,078.43	1.91%
总负债	2,567.31	2,603.93	-1.41%
净资产	569.85	474.50	20.09%

#### 2、发行人盈利情况

单位：亿元

项目	2021 年度	2020 年度	变动比例	备注
营业总收入	773.54	478.87	61.53%	注 1
利润总额	70.69	40.07	76.42%	注 2
净利润	54.87	32.86	66.98%	注 3
扣除非经常性损益后净利润	71.12	38.43	85.06%	注 4
归属母公司股东的净利润	32.60	28.30	15.19%	

注 1： 主要是因为经营规模扩大，收入增加。

注 2：主要是因为经营规模扩大，利润总额增加。

注 3：主要是因为经营规模扩大，净利润增加。

注 4：主要是因为经营规模扩大，扣除非经常性损益后净利润增加。

### 3、发行人现金流量情况

单位：亿元

项目	2021 年度	2020 年度	变动比例	备注
经营活动产生的现金流净额	95.70	17.20	456.40%	注 1
投资活动产生的现金流净额	14.83	-85.27	117.39%	注 2
筹资活动产生的现金流净额	-50.83	69.61	-173.02%	注 3

注 1：主要是支付其他与经营活动有关的现金减少。

注 2：主要是支付其他与投资活动有关的现金增加。

注 3：主要是取得借款收到的现金减少及偿还债务支付的现金增加。

### 4、发行人偿债能力指标

项目	2021 年度	2020 年度	变动比例	备注
流动比率	1.27	1.32	-3.79%	
速动比率	0.52	0.51	1.96%	
资产负债率（%）	81.84	84.59	-3.25%	
全部债务资本化比率（%）	48.90	55.86	-12.46%	
EBITDA	73.07	42.43	72.21%	注 1
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.62	1.39	88.49%	注 2

注 1：随着公司经营规模的扩大，息税前利润增加。

注 2：同上。

## 第三节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

根据发行人各期公司债券募集说明书的约定，各期公司债券约定用途如下：

证券简称	约定用途
19 美置 04	偿还到期公司债券“16 美的 02”
20 美置 01	偿还到期公司债券“18 美的 01”
20 美置 02	偿还到期公司债券“18 美置 01”
20 美置 03	偿还到期公司债券“19 美置 01”
20 美置 04	
20 美置 05	偿还到期公司债券“19 美的 01”和“18 美置 01”
20 美置 06	
20 美置 07	偿还到期公司债券“19 美置 02”
20 美置 08	
21 美置 01	偿还到期公司债券“19 美置 03”

21 美置 02	
----------	--

注：“20 美置 01”已于 2022 年 3 月 4 日兑付。

截至本报告出具日，各期公司债券募集资金用途与募集说明书约定一致，募集资金已全部使用完毕。

## 第四节 发行人偿债意愿和偿债能力分析

### 一、发行人偿债意愿分析

报告期内，发行人均按约定还本付息，亦未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力分析

发行人已设立专项偿债账户，并制定《债券持有人会议规则》，同时聘请债券受托管理人按照要求进行信息披露。截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

## 第五节 本次债券偿债保障措施的执行情况和本息偿付情况

### 一、偿债保障措施的执行情况

发行人各期公司债券存续期内，发行人偿债计划及其偿债保障措施与募集说明书中承诺一致，未发生重大变化。

### 二、各期公司债券的本息偿付情况

债券简称	付息日	付息情况
19 美置 04	2021/8/5	正常
20 美置 01	2021/2/25	正常
20 美置 02	2021/3/26	正常
20 美置 03	2021/7/14	正常
20 美置 04	2021/7/14	正常
20 美置 05	2021/8/23	正常
20 美置 06	2021/8/23	正常
20 美置 07	2021/9/15	正常
20 美置 08	2021/9/15	正常
21 美置 01	-	未到付息日
21 美置 02	-	未到付息日

注：“20 美置 01”已于 2022 年 3 月 4 日兑付。

报告期内，发行人付息情况正常。

## 第六节 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及变动情况

### 一、内外部增信机制有效性分析及变动情况

发行人各期公司债券采取无担保方式发行。

### 二、偿债保障措施有效性分析及变动情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为各期公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

## 第七节 债券持有人会议召开情况

无。

## 第八节 发行人及其他相关当事人对募集说明书 其他约定业务的执行情况

根据发行人出具的股东决议，在出现预计不能按期偿付各期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。

2021 年，发行人未发生需履行上述承诺的情形。



## 第九节 本次债券担保人资信情况

无。

## 第十节 本次债券跟踪评级情况

报告期内，发行人各期公司债券跟踪评级情况如下：

债券简称	公告日	跟踪评级报告名称	评级机构	主体评级	债项评级
19 美置 04	2021/5/27	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）、（第四期）跟踪评级报告	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	AAA
20 美置 01	2021/5/27	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）、（第二期）、（第三期）、（第四期）、（第五期）跟踪评级报告	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	AAA
20 美置 02					
20 美置 03					
20 美置 04					
20 美置 05					
20 美置 06					
20 美置 07					
20 美置 08					
21 美置 01	2021/5/27	美的置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	AAA
21 美置 02					

注：“20 美置 01”已于 2022 年 3 月 4 日兑付。

## 第十一节 受托管理人履行职责情况

申港证券股份有限公司作为“19 美置 04”、“20 美置 01”（“20 美置 01”已于 2022 年 3 月 4 日兑付）、“20 美置 02”、“20 美置 03”、“20 美置 04”、“20 美置 05”、“20 美置 06”、“20 美置 07”、“20 美置 08”、“21 美置 01”、“21 美置 02”受托管理人，报告期内按照本次债券《受托管理协议》及《募集说明书》的约定履行了本次债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券《募集说明书》等文件所约定义务的执行情况。

## 第十二节 重大事项提示

### 一、公司涉及的重大诉讼、仲裁事项

报告期内，发行人不存在对公司财务状况及运营情况产生重大不利影响的未决诉讼、仲裁或行政程序。

### 二、报告期内公司破产重整事项

报告期内发行人不存在破产重整事项。

### 三、本次债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内发行人本期债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

### 四、发行人及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，发行人及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查，或董事、监事及高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

### 五、其他重大事项

无。

（本页无正文，为《美的置业集团有限公司面向合格投资者/专业投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2021年度）之签章页》）

债券受托管理人：申港证券股份有限公司

