
美的置业集团有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

1、受限资产占比较高的风险

截至 2024 年 12 月 31 日，公司货币资金、存货及投资性房地产等受限资产合计 100.98 亿元，主要是公司为融资提供的抵质押担保的土地及房产等，导致公司受限资产规模较大，影响公司的变现能力，可能对公司未来的偿债能力产生一定的不利影响。

2、对外担保金额较大的风险

截至 2024 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总金额为 53.14 亿元。如果上述企业未来经营情况出现重大不利变化，公司可能面临代偿的风险，从而对公司偿债能力造成不利影响。

3、净利润大幅亏损的风险

2024 年度，公司合并范围净利润为-16.24 亿元，受房地产市场持续调整的影响，本年度公司出现大幅亏损，若公司持续亏损，可能会对公司的偿债能力产生不利影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	15
七、 环境信息披露义务情况.....	17
第二节 债券事项.....	17
一、 公司债券情况.....	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
四、 公司债券募集资金使用情况.....	23
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	27
第三节 报告期内重要事项.....	27
一、 财务报告审计情况.....	27
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	27
三、 合并报表范围调整.....	28
四、 资产情况.....	28
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	29
六、 负债情况.....	31
七、 利润及其他损益来源情况.....	32
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	33
九、 对外担保情况.....	33
十、 重大诉讼情况.....	33
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	33
十二、 向普通投资者披露的信息.....	33
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	34
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	34
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	34
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	34
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	34
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	34
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	34
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	34
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	34
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	34
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	34
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	35
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	35
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第六节 备查文件目录.....	36
财务报表.....	38
附件一： 发行人财务报表.....	38

释义

发行人、公司、本公司、本集团、美的置业	指	美的置业集团有限公司
20 美置 07	指	美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第五期）（品种一）
22 美置 03	指	美的置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）
22 美置 04	指	美的置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）
24 美置 01	指	美的置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
24 美置 02	指	美的置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
25 美置 01	指	美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
25 美置 02	指	美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）
本报告、年度报告	指	公司根据有关法律、法规要求，定期披露的《美的置业集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
投资者、持有人	指	就本报告所述公司债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本报告所述公司债券的主体，两者具有同一涵义
控股股东、美的建业	指	美的建业（香港）有限公司
《公司章程》	指	美的置业集团有限公司之公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
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）
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	美的置业集团有限公司
中文简称	美的置业
外文名称（如有）	Midea Real Estate Group Limited
外文缩写（如有）	-
法定代表人	刘隽
注册资本（万元）	380,749.37
实缴资本（万元）	319,149.47
注册地址	广东省佛山市 顺德区北滘镇君兰社区诚德路 1 号美的财富广场 4 栋 34 层
办公地址	广东省佛山市 顺德区北滘镇君兰社区诚德路 1 号美的财富广场 4 栋 34 层
办公地址的邮政编码	528311
公司网址（如有）	http://www.mideadc.com/
电子信箱	ruoshan.sun@mideazy.com

二、信息披露事务负责人

姓名	廖钦城
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务负责人
联系地址	广东省佛山市顺德区北滘镇君兰社区诚德路 1 号美的财富广场 4 栋 34 层
电话	0757-26607069
传真	0757-22367838-1867
电子信箱	liaoqc@mideazy.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：美的建业（香港）有限公司

报告期末实际控制人名称：何享健先生、卢德燕女士

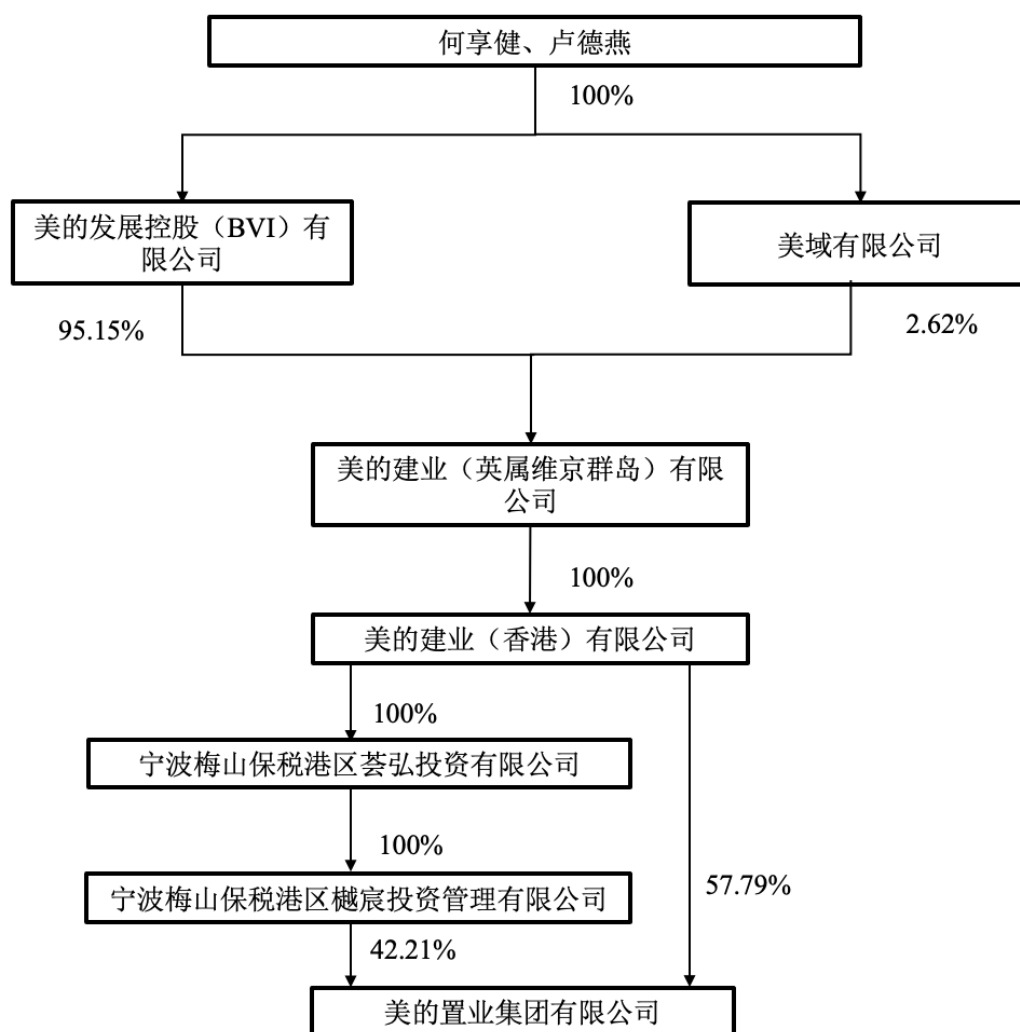
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100.00%，未受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：97.77%，未受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

√适用 □不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

¹均包含股份，下同。

截至 2024 年末，控股股东持有的主要资产有：广州市美的置业有限公司、宁波梅山保税港区荟弘投资有限公司等，未受限。

实际控制人为自然人

☒适用 ☐不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至 2024 年末，实际控制人持有的主要资产有：美的控股有限公司等，未受限。

（二） 报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三） 报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☒适用 ☐不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	郝恒乐	董 事 长、总 经 理	辞任	2024-10-16	2024-10-17
董事	王全辉	董 事	辞任	2024-10-16	2024-10-17
董事	林戈	董 事、财 务 负 责 人	辞任	2024-10-16	2024-10-17
董事	刘隽	董 事 长、总 经 理	新任	2024-10-16	2024-10-17
董事	刘建勤	董 事	新任	2024-10-16	2024-10-17
高 级 管 理 人 员	廖钦城	财务负责人	新任	2024-10-29	-

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 60%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：刘隽

发行人的董事长或执行董事：刘隽
 发行人的其他董事：赵军、刘建勤
 发行人的监事：刘敏
 发行人的总经理：刘隽
 发行人的财务负责人：廖钦城
 发行人的其他非董事高级管理人员：—

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1）公司业务情况

美的置业以房地产开发为主，涉足高端住宅、精品写字楼、五星级酒店、物业管理和建筑施工等领域。根据发行人 2022 年-2024 年审计报告，房地产业务收入占营业收入的比例分别为 93.85%、98.19%和 97.43%，为公司的主要收入及利润来源。

（2）公司经营方针及战略

公司立足“开发+运营+科技”构建差异化竞争力，积极重构新变量，打造集开发、运营、房地产科技一体化生态，顺利切换新增长动能。打造以睿住智能、睿住建科为代表的房地产科技赛道，不断重塑产品和服务一体化能力。

面对房地产行业的周期底部震荡及市场逐步分化，求变，既是企业生存的本能，也是对抗风险与稳增长双重能力的重新构建。但这绝非易事，魄力与决心，责任与担当，韧性 with 坚持，方可踏出一条新的出路，开启企业新的成长周期。

在新的周期中，美的置业持续升级“产品力”和“服务力”，满足客户需求。注重新工艺、新材料、新科技的应用，打造百年科技精品住宅。布局数年的房地产科技赛道睿住（REMAC）已是智慧和精工的科技品牌背书。在科技驱动下的产品和服务一体化在未来将重塑一个全新的美的置业。公司在发展过程中始终牢守安全底线，积极重构新变量，在打造“居者有其屋”中进而有为，重塑关键变量，不仅是产品打造标准的更新，更是对价值观、管理能力、运营模式的彻底重塑，以此推动企业发展，穿越行业周期，赢得未来征程的主动权。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）我国房地产行业发展概况

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

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

2021 年，全国房地产开发投资 14.76 万亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。2022 年，全国房地产开发投资首次出现负增长，全年房地产开发投资累计同比下降 10.00%至 13.29 万亿元。其中住宅投资、办公楼投资和商业营业用房投资均同比下降。2024 年，全国房地产开发投资额为 10.03 万亿元，同比下降 10.6%，全年累计新开工面积 7.39 亿平方米，同比下降 23.0%。其中，全年住宅开发投资额为 7.60 万亿元，同比下降 10.50%，占房地产开发投资比重为 75.8%。

总体看，在当前经济增速下行和高库存压力下，政府更加重视房地产在促进消费和拉动投资方面的重要作用。受行业销售下行影响，房企面临较大销售压力，对销售回款依赖仍较强。面对行业困境，中央层面坚定“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。通过发布“四个取消、四个降低、两个增加”的房地产政策，同时各地因城施策调减限制性措施，包括北上广深核心一线城市积极对限购、限贷、税收、利率等政策进行系统性调整，通过降低购房门槛与成本，有效释放购房需求，推动房地产市场平稳健康发展。

（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。经过多年的高速发展，并在政策的推动下，我国房地产行业已进入深度调整与结构性转型并行的新阶段。目前，政策托底与市场分化成为关键词，行业逐步从规模扩张转向高质量发展。

1）土地供应结构变化改变市场供应格局

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

2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，地产企业的融资能力不仅将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将进一步提高。

3）房地产企业转型谋发展，品牌房企布局多元化格局

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

4）房地产业逐渐分化，行业集中度日益提高

随着我国房地产市场的不断发展，房地产业逐步分化，并呈现出规模和地域两极分化的态势。一、二线核心城市拥有强大的人口汇聚能力，房地产市场供求关系健康稳定，具有较大的发展空间；三、四线城市房地产市场压力相对较大。布局一、二线核心城市的大型房地产企业在房地产市场大洗牌中站稳脚跟，稳固市场，而部分中小型房地产企业由于缺乏拿地、融资能力，无法与大型品牌房地产企业竞争，被洗牌出局。

随着房地产企业优胜劣汰的稳步推进，房地产业的成熟度也在不断提高，行业集中度

稳步提升。资本实力强大并具有品牌优势的百亿级甚至千亿级房地产企业群体快速壮大，体现出明显的竞争优势，行业集中度日益提高。

（3）公司的竞争地位

美的置业成立至今始终致力于前瞻性的布局，坚持对自身的审视与风险的绸缪，始终保持对规模和杠杆的敬畏，始终坚守着为客户为股东创造价值的初心。本集团在投资布局上从聚焦区域到深耕城市根据地+卫星城，再到做透片区等四轮演变，确定了一套完善的策略模型，本集团进一步优化投资策略，坚定投资方向，保持投资定力，扎实深耕，提升市场占有率。

公司沉心打磨做精品，致力于为客户的美好生活创造价值，着力满足改善型需求，锻造产品的核心技术能力，并注重新工艺、新材料、新科技的应用，力求形成极具辨识度的产品符号。同时公司作为民营示范房企，始终紧跟国家政策指引，不仅按时交付，更提高交付标准，重塑交付力，在维护品牌的同时也为行业树立信心。2024 年全年交付超 4.96 万套住宅，交付面积达 572.6 万平方米，交付平稳高质。

公司自 2009 年，先后在珠三角经济区、沪苏皖经济区、浙闽经济区、长中游经济区、北方经济区、西南经济区六大区域实施战略布局，成为当地精品标杆，获得多项产品设计、园区规划、园林设计、小区管理等项目奖杯。

2009 年，美的地产集团获得中国主流地产“金鼎奖”——最具创新竞争力开发企业。

2013 年，美的地产集团突破百亿销售收入，获得“中国房地产百强企业”称号。

2014 年 3 月 27 日，由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院在北京共同主办的“2014 中国房地产百强企业研究成果发布会”上，美的地产集团蝉联“2014 中国房地产百强企业”，同时获得“百强之星”称号，综合实力排名第 56 位。

2015 年 3 月 26 日，由观点地产新媒体主办、每日经济新闻和搜狐焦点联办的“2015 观点年度论坛”发布了“2014 年度中国房地产卓越 100 榜”。美的地产集团入选“2014 年度中国房地产卓越 100 榜”。

根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合发布的“2019 中国房地产开发企业 500 强”、“2020 中国房地产开发企业 500 强”、“2021 中国房地产开发企业 500 强”榜单，美的置业集团有限公司分别位列第 35 名、第 32 名和第 30 名。

根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合发布的“2022 中国房地产开发企业 500 强”榜单，美的置业集团有限公司位列第 26 名。根据中国房地产业协会主办的“2023 中国房地产开发企业综合实力 50 强”榜单，发行人位列中国房地产第 16 位。在上海易居研究院主办“2023 房地产上市公司 H 股十强”位列第 8 位。根据中国房地产业协会主办的“2024 中国房地产开发企业综合实力 500 强”榜单，发行人位列中国房地产第 20 位。“2024 年开发企业产品力 TOP20”榜单，发行人位列第 11 位。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

美的置业从 2004 年开始专注地产，起步于华南地区，21 年时间通过全国布局，凭借稳健的发展，快速成长为全国性房地产开发企业。公司项目覆盖长三角、大湾区等几大核心区域，均以中高端的定位、高品质的开发和良好的服务赢得市场的高度认可。

（1）营业收入情况

房地产业务是公司最主要的收入来源，最近三年，公司房地产业务收入分别为 719.29 亿元、723.67 亿元和 454.41 亿元，各年占主营业务收入的比例均超过了 90%。公司主营业务集中于房地产业务，因此房地产业务利润水平对发行人毛利率影响显著。

（2）在建、拟建项目情况

截至 2024 年末，公司在建项目主要分布在湘赣、粤桂、沪苏皖和中部等区域。公司在

建项目主要集中在以佛山、徐州、无锡为代表的二、三线城市，都是经济较为发达、人口较为聚焦的深耕城市，销售前景较有保障。公司部分项目位于以邯郸、徐州、株洲、肇庆为代表的三四线城市，但公司所布局城市经济发展较好，具备吸引回乡置业能力，并受益于一二线城市溢出效应，且公司在这类城市主要选址于城市中心地段，因此项目销售压力较小。

截至 2024 年末，公司无拟建项目。

（3）销售情况

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

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

经过二十一年的发展，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。

综上，公司报告期内经营情况稳定，房地产下行期间企业积极调整经营策略，降公司杠杆、降融资成本，公司经营及偿债能力未发生重大不利变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产销售	454.41	386.65	14.91	97.43	723.67	594.99	17.78	98.19
其他	3.64	2.29	36.99	0.78	7.05	4.61	34.64	0.96
其他业务	8.33	5.17	37.91	1.79	6.25	3.65	41.67	0.85
合计	466.37	394.11	15.49	100.00	736.97	603.25	18.14	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2)分产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产销售	房地产销售	454.41	386.65	14.91	-37.21	-35.02	-16.14
合计	—	454.41	386.65	—			—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

- （1）房地产业务营业收入、营业成本同比变动超过 30%，主要系房地产市场下行，销售承压所致；
- （2）营业收入、营业成本同比变动在 30%以上的其他收入，主要系部分房地产开发公司上年同期计提合作方资金占用费和品牌使用费所致；
- （3）营业收入、营业成本同比变动在 30%以上的其他业务收入为租金收入，包括投资性房地产出租收入、场地使用费收入等，本期变动较大主要系上年同期财富中心、贵阳悦和等投资性房地产计提折旧，本期因发生处置没有计提所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

2024 年，又在悄然中过去，平静的时间流水中总是在孕育着变化。中国房地产市场也在“稳中求变”的总基调下，进入深度调整与结构性转型并行的新阶段。政策托底与市场分化成为关键词，行业逐步从规模扩张转向高质量发展。

面对房地产行业的周期底部震荡及市场逐步分化，求变，既是企业生存的本能，也是对抗风险与稳增长双重能力的重新构建。但这绝非易事，魄力与决心，责任与担当，韧性与坚持，方可踏出一条新的出路，开启企业新的成长周期。

房地产行业仍深处大周期底部区域震荡，穿越周期是每家企业面临的重要挑战，市场销售的恢复节奏有赖于已出台政策的推进及落实。作为全国化布局高信用民营房地产企业，公司对自身未来前景也充满信心。公司拟将凭借大美的生态圈的有力支撑、稳健的财务战略、扎实的融资能力、全周期全链条开发经营能力、精益的组织管控水平、匠心及创新的产品和服务，以及空间科技产业链的打造能力，成为行业中的一股清流，实现有质量的增长，走出自己的突围之路。在行稳致远的道路上，继续坚定信念、保持信心、珍视信用，拥抱变化，决胜未来。

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

经营战略方面：公司将坚定不移坚守深耕城市，施行片区（长三角、大湾区、省会城市、潜力地级市、核心城市、核心片区）聚焦，提高城市占有率。公司将从销售策略、技术手段及管理措施等方面科学评估，以效果为导向，全面改善。不断挖潜市场空间，稳定售价、提升溢价。

产品竞争力方面：本集团将围绕用户生活的创新场景，匹配未来社区的全景规划，强

化“智慧健康”标签，全面提升社区服务及运营体系。从研发、精装、智能化等形成产品的独有 IP 和内在基因，打造差异化优势；持续推进客研体系建设，把“以客户为中心”落实到行动上。

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

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

行业大势下，只有和衷共济、共同努力，才能构建命运共同体的新篇章。公司将与战略供方伙伴共同成长，一起升级能力、抵御风险。传承以结果为导向、稳健务实的美的文化，发挥美的职业经理机制优势，落实团队长期股权激励，激发一线团队的主观能动性。在市场进入调整和结构分化期，文化和机制优势将展示出强大的竞争力。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司目前面临的主要风险包括：

- 1、房地产行业供求关系发生重大变化，对公司经营提出更高挑战；
- 2、公司近年拿地力度大幅减弱，随着存量项目销售，剩余低流速项目不断沉淀，未来销售或将进一步承压；
- 3、合作项目对公司管理运营及资金调配等方面提出更高要求。

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

美的置业经过多年发展已从佛山拓展至珠三角经济区、沪苏皖经济区、浙闽经济区、长中游经济区、北方经济区、西南经济区六大区域，已进驻上海、广州、天津、重庆、成都、郑州、武汉等国家中心城市，以及杭州、南京、长沙、合肥、昆明、南昌、贵阳等省会城市。

1. 面对中国房地产行业价值重心逐渐从资源端向资产端转移的趋势，公司将坚守稳健之道，追求地产开发的安全规模成长与合理利润创造；夯实四大航道协同发展格局，从“开发为主”向“商产住”结合的综合性运营商战略转型，提升经营性业务规模，收入和资产价值，增强抗风险能力，助力跨周期发展，以满足客户需求为终极目标，探索新的业务领域及优化升级原有业务模式，以提升外部消费者和资本市场的认可。

2. 公司早期进入的深耕城市佛山、贵阳、徐州、邯郸的土地储备面积占比较高，为其深耕区域竞争优势的保持奠定基础。近年来，尽管公司已逐步退出部分在产业、人口、经济维度支撑不足的低能级城市，但由于前期规模扩张较快且下沉较深，导致当前土储结构中低能级城市占比仍偏高。

公司始终围绕「聚焦深耕，战略升级」路径，保持投资定力，聚焦一二线高潜城市，且秉承有节奏的换仓，加快城市演化路径。2023 年，公司凭借对市场敏锐的感知，坚持审慎务实的投资策略，分别在广州、长沙、佛山等城市先后获取 5 幅地块，投入成本人民币 22.4 亿元，新增货值约人民币 70.0 亿元。

3. 2019 年至今公司基本停止在低量级城市新增拿地，2021 年至今持续优化土储结构且主动推动低量级城市出清，已累计完成股权归边项目 45 个，其中，收购 21 个项目，新增权益货值人民币 98.4 亿元；退出 24 个项目，减少权益货值人民币 32.7 亿元。截至报告期末，公司已基本退出大理、柳州、中山、舟山、台州、石家庄、泰州等城市。

未来公司将持续提升新项目毛利率，坚持理性的投资策略，通过战略合作、股权收购、代建、城市更新等多元化渠道拿地，降低成本，为利润的良好增长奠定可持续基础，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。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立

发行人拥有独立、完整的产、供、销业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2、资产完整

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害发行人利益的情形。

3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

5、机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会和监事依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预发行人经营活动的情况。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

关于关联交易，公司严格按照《关联交易管理制度》等相关制度执行，上述文件就关联交易应遵循的基本原则、审核权限、审议程序、定价和披露机制进行了规定。

1、决策权限

根据公司执行的《关联交易管理制度》（2022 年修订），由股东会判断并实施的关联交易：

- （1）与关联自然人、关联法人发生的金额超过净资产绝对值 5%（含 5%）的关联交易；
- （2）达到（1）的金额标准，被股东会认定为常规交易的，可授权董事会或董事长审核；
- （3）未达到（1）的金额标准，但董事会认定为应当提交股东会审核的。

2、决策程序

（1）回避表决

根据公司执行的《关联交易管理制度》，股东会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决。

(2) 审议程序

股东会认为属于重大关联交易的，可聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。列席股东会的监事成员，对股东的回避事宜及关联交易的表决事项应予以特别关注并可发表独立意见，认为股东或股东会有违背公司章程及本制度规定的，应建议股东会立即纠正。有关股东在审议关联事项时违背本制度的相关规定未予回避的，该关联交易决议无效。若该关联交易事实上已实施并经司法裁判、仲裁确认应当履行的，则有关股东应对公司损失承担。

3、定价机制

根据公司执行的《关联交易管理制度》，关联交易遵循市场公正、公平、公开的原则。关联交易的价格或取费原则上不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，通过合同明确有关成本和利润的标准。

(四) 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	17.64
出售商品/提供劳务	4.02
关联方租赁（出租）	0.59
关联方租赁（承租）	0.14
金融机构关联方交易	0.28

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
同一控制下企业合并	2.16
收购子公司股权	0.72
处置子公司股权	30.89
处置联合营企业股权	24.73

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 53.14 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

□适用 √不适用

(五) 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	美的置业集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第五期)（品种一）
2、债券简称	20 美置 07
3、债券代码	175135.SH
4、发行日	2020 年 9 月 11 日
5、起息日	2020 年 9 月 15 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 9 月 15 日
8、债券余额	0.30
9、截止报告期末的利率(%)	4.40
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)（品种一）
2、债券简称	24 美置 01
3、债券代码	241465.SH
4、发行日	2024 年 8 月 16 日
5、起息日	2024 年 8 月 19 日

6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 8 月 19 日
8、债券余额	3
9、截止报告期末的利率(%)	2.80
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)（品种二）
2、债券简称	24 美置 02
3、债券代码	241466.SH
4、发行日	2024 年 8 月 16 日
5、起息日	2024 年 8 月 19 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 8 月 19 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)（品种二）
2、债券简称	22 美置 03
3、债券代码	138704.SH
4、发行日	2022 年 12 月 9 日
5、起息日	2022 年 12 月 13 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 12 月 13 日

8、债券余额	0.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.10
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)（品种一）
2、债券简称	22 美置 04
3、债券代码	138777.SH
4、发行日	2022 年 12 月 21 日
5、起息日	2022 年 12 月 22 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 12 月 22 日
8、债券余额	2.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.10
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)（品种二）
2、债券简称	25 美置 02
3、债券代码	242359.SH
4、发行日	2025 年 2 月 20 日
5、起息日	2025 年 2 月 21 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 2 月 21 日
8、债券余额	6.5
9、截止报告期末的利率(%)	3.49 ²

² 当前票面利率；

10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

1、债券名称	美的置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)（品种一）
2、债券简称	25 美置 01
3、债券代码	242358.SH
4、发行日	2025 年 2 月 20 日
5、起息日	2025 年 2 月 21 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 2 月 21 日
8、债券余额	5
9、截止报告期末的利率(%)	2.86 ³
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	申港证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	申港证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者中的机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	-

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	175135.SH
债券简称	20 美置 07
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

³ 当前票面利率。

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-
--	---

债券代码	138704.SH
债券简称	22 美置 03
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	本债券的期限为 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。报告期内发行人下调票面利率至 4.10%，22 美置 03 投资者选择回售 6.00 亿元，其余选择继续持有，本期债券余额 0.50 亿元

债券代码	138777.SH
债券简称	22 美置 04
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	本债券的期限为 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。报告期内发行人下调票面利率至 4.10%，22 美置 04 投资者未选择回售，本期债券余额 2.50 亿元

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	175135.SH
债券简称	20 美置 07
债券约定的投资者保护条款名称	投资者保护条款包括： 1、交叉违约条款，2、救济措施：加速清偿。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	-
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	138704.SH
债券简称	22 美置 03
债券约定的投资者保护条款名称	投资者保护条款包括： 1、偿债应急保障措施；2、发行人偿债保障措施承诺； 3、资信维持承诺；4、救济措施：加速清偿；5、交叉违约条款。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	-
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	138777.SH
债券简称	22 美置 04
债券约定的投资者保护条款名称	投资者保护条款包括： 1、偿债应急保障措施；2、发行人偿债保障措施承诺； 3、资信维持承诺；4、救济措施：加速清偿；5、交叉违约条款。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	-
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	241465.SH
债券简称	24 美置 01
债券约定的投资者保护条款名称	投资者保护条款包括： 1、偿债应急保障措施；2、发行人偿债保障措施承诺； 3、资信维持承诺；4、救济措施。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	-
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	241466.SH
债券简称	24 美置 02
债券约定的投资者保护条款名称	投资者保护条款包括： 1、偿债应急保障措施；2、发行人偿债保障措施承诺； 3、资信维持承诺；4、救济措施。

债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	-
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
241465.SH	24 美置 01	否	-	3	0	0
241466.SH	24 美置 02	否	-	10	0	0

（二）募集资金用途涉及变更调整

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
241465.S H	24 美置 01	3	0	3	0	0	0
241466.S H	24 美置 02	10	0	10	0	0	0

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

☐ 适用 ☒ 不适用

3. 募集资金用于临时补流

☐ 适用 ☒ 不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金	实际用途与约定用途（含募	募集资金使用是否	报告期内募集资金使用	报告期内募集资金专项
------	------	------------	--------------	----------	------------	------------

		实际用途 （包括实际 使用和临时 补流）	集说明书约定 用途和合规变 更后的用途） 是否一致	符合地方 政府债务 管理的相 关规定	是否合法合 规	账户管理是 否合法合规
24146 5.SH	24 美 置 01	偿还公司债 券本金	是	不适用	是	是
24146 6.SH	24 美 置 02	偿还公司债 券本金	是	不适用	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

□适用 √不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

□适用 √不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：175135.SH

债券简称	20 美置 07
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（1）担保：本期债券无担保。 （2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年的每年 9 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2025 年 9 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分的本金兑付日为 2023 年 9 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 （3）其他偿债保障措施内容制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管协议、发行人承诺。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行
-----------------------------	------

债券代码：138704.SH

债券简称	22 美置 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（1）担保：本期债券无担保。 （2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2023 年至 2026 年的每年 12 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2026 年 12 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分的本金兑付日为 2024 年 12 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 （3）其他偿债保障措施内容制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管协议、发行人承诺。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：138777.SH

债券简称	22 美置 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（1）担保：本期债券无担保。 （2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2023 年至 2026 年的每年 12 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2026 年 12 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者在本期债券存续期的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分的本金兑付日为 2024 年 12 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。 （3）其他偿债保障措施内容制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管协议、发行人承诺。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计	正常执行

划及其他偿债保障措施的执行情况	
-----------------	--

债券代码：241465.SH

债券简称	24 美置 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（1）担保：本期债券品种一由中证信用融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任担保。 （2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2025 年至 2026 年的每年 8 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2026 年 8 月 19 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）。 （3）其他偿债保障措施内容制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管协议、发行人承诺。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：241466.SH

债券简称	24 美置 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（1）担保：本期债券品种二无担保。 （2）偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2025 年至 2026 年的每年 8 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本，本金兑付日为 2026 年 8 月 19 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）。 （3）其他偿债保障措施内容制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、开立专项账户及签订资金监管协议、发行人承诺。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

七、

八、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	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
签字会计师姓名	肖强光、李勉

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	175135.SH、138704.SH、138777.SH、241465.SH、241466.SH、242358.SH、242359.SH
债券简称	20 美置 07、22 美置 03、22 美置 04、24 美置 01、24 美置 02、25 美置 01、25 美置 02
名称	申港证券股份有限公司
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 19 楼
联系人	沙博
联系电话	021-20639666

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	175135.SH、138704.SH、138777.SH、241465.SH、241466.SH、242358.SH、242359.SH
债券简称	20 美置 07、22 美置 03、22 美置 04、24 美置 01、24 美置 02、25 美置 01、25 美置 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
财政部于 2023 年 10 月 25 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称“解释 17 号”），本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的相关规定。	[注 1]

[注 1] (1) 关于流动负债与非流动负债的划分，解释 17 号规定，企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。对于符合非流动负债划分条件的负债，即使企业有意图或者计划在资产负债表日后一年内提前清偿，或者在资产负债表日至财务报告批准报出日之间已提前清偿，仍应归类为非流动负债。对于附有契约条件的贷款安排产生的负债，在进行流动性划分时，应当区别以下情况考虑在资产负债表日是否具有推迟清偿负债的权利：1) 企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，影响该负债在资产负债表日的流动性划分；2) 企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定，对本公司的合并和母公司报表项目无影响。

(2) 关于供应商融资安排的披露，解释 17 号规定，企业在对现金流量表进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息。在披露流动性风险信息时，应当考虑其是否已获得或已有途径获得通过供应商融资安排向企业提供延期付款或向其供应商提供提前收款的授信。在识别流动性风险集中度时，应当考虑供应商融资安排导致企业将其原来应付供应商的部分金融负债集中于融资提供方这一因素。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“供应商融资安排的披露”的规定，并对此项会计政策变更采用未来适用法。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

(一) 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末 余额	较上期 末的变 动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说 明原因
其他应收款	应收股利、应收利息、关联方拆借及主营业务产生的应收款	524.38	22.89	-
存货	开发产品、开发成本、拟开发土地等	553.58	-41.69	确认收入后结转成本所致
长期股权投资	对合营、联营企业的投资	196.59	-15.76	-

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账 面价值)	资产受限部分 的账面价值	受限资产评 估价值(如 有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例(%)
货币资金	84.49	4.16	-	4.92
应收账款	17.07	0.02	-	0.12
存货	553.58	91.21	-	16.48
投资性房地产	12.42	5.60	-	45.09
合计	667.56	100.98	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：80.24 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：1.37 亿元，收回：6.79 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺

的情况

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：74.82 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：74.82 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：14.64%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：
与公司受同一母公司控制或受同一实际控制人控制的关联方产生的往来款。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的		
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	74.82	100%
尚未到期，且到期日在 1 年后的		
合计	74.82	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
徐州跃辉置业有限公司	1.15	71.29	良好	往来款	根据欠款方资金安排以及发行人资金需求，发行人督促欠款方尽快归还占用款项	1 年以内
宁波梅山保税港区睿瓴企业管理咨询有限公司	0.00	2.17	良好	往来款	根据欠款方资金安排以及发行人资金需求，发行人督促欠款方尽快归还占用款项	1 年以内
宁波联城住工科技有限公司	-0.09	0.44	良好	往来款	根据欠款方资金安排以及发行人资金需求，发行人督促欠款方尽快归还占用款项	1 年以内

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款及 未收回原因	回款安排	回款期限结 构
科纳投资 控股（香 港）有限 公司	0.12	0.18	良好	往来款	根据欠款方 资金安排以 及发行人资 金需求，发 行人督促欠 款方尽快归 还占用款项	1 年以内
佛山市美 置服务发 展有限公 司	-0.83	0.17	良好	往来款	根据欠款方 资金安排以 及发行人资 金需求，发 行人督促欠 款方尽快归 还占用款项	1 年以内

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 151.59 亿元和 161.93 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 6.82%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类 别	到期时间			金额合计	金额占有息 债务的占比
	已逾期	1 年以内（ 含）	超过 1 年（ 不含）		
公司信用类 债券	0.00	55.40	99.53	154.93	95.68%
银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
非银行金融 机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他有息债 务	0.00	5.00	2.00	7.00	4.32%
合计	0.00	60.40	101.53	161.93	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 16.30 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 134.65 亿元，且共有 51.26 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 290.58 亿元和 237.79 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-18.17%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	55.40	99.53	154.93	65.15%
银行贷款	0.00	22.95	52.90	75.85	31.90%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他有息债务	0.00	5.01	2.00	7.01	2.95%
合计	0.00	83.36	154.43	237.79	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 16.30 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 134.65 亿元，且共有 51.26 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	156.67	252.68	-38.00	主要系支付材料、工程款所致
合同负债	179.62	469.65	-61.75	主要系本期项目交付结转所致
其他应付款	357.25	295.58	20.87%	—

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：-16.29 亿元

报告期非经常性损益总额：-44.28 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：63.74 亿元

报告期末对外担保的余额：53.14 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-10.60 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：53.14 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☒发生变更 ☐未发生变更

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

2024 年 10 月 29 日，公司信息披露事务负责人发生变更，同时对《美的置业集团有限公司信息披露事务管理制度》中信息披露事务负责人等相关信息进行同步更新，本次变更不涉及条款修改。

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券⁴应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

⁴ 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，在办公室场所置备有原件。

（以下无正文）

（本页无正文，为《美的置业集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：美的置业集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	8,449,459,524.82	14,435,348,200.46
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	178,826,488.94	175,189,398.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		2,331,500.00
应收账款	1,706,706,288.98	1,570,814,113.85
应收款项融资		
预付款项	446,514,968.30	571,465,662.67
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	52,438,471,982.43	42,672,298,612.67
其中：应收利息	91,903,662.55	50,142,463.69
应收股利	4,179,000.00	139,658,460.00
买入返售金融资产		
存货	55,357,717,651.05	94,940,105,094.20
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,509,272,159.09	14,284,910,863.87
流动资产合计	127,086,969,063.61	168,652,463,446.56
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	19,658,721,610.61	23,336,637,802.26
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	10,300.00	10,590,000.00
投资性房地产	1,242,350,793.27	5,180,079,564.85
固定资产	54,433,769.92	226,585,274.62
在建工程		2,090,877.71
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,346,282.56	4,496,491.69
无形资产	8,815,662.73	151,429,136.60
开发支出		14,791,321.09
商誉		54,866,500.00
长期待摊费用	958,185.13	3,888,700.69
递延所得税资产	6,711,479,836.51	6,485,675,903.13
其他非流动资产		
非流动资产合计	27,678,116,440.73	35,471,131,572.64
资产总计	154,765,085,504.34	204,123,595,019.20
流动负债：		
短期借款	300,000,000.00	300,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	132,454,557.90	526,096,335.73
应付账款	15,666,832,031.65	25,268,049,822.46
预收款项		
合同负债	17,961,948,225.12	46,965,150,320.63
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	58,738,695.42	276,113,837.91
应交税费	7,280,448,396.26	9,330,733,653.63
其他应付款	35,725,293,412.58	29,557,688,264.19
其中：应付利息		
应付股利	129,321,912.39	45,885,497.84
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,035,769,006.69	11,501,545,557.61
其他流动负债	2,488,131,591.21	5,051,168,976.84
流动负债合计	87,649,615,916.83	128,776,546,769.00

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,695,773,999.00	10,624,009,714.30
应付债券	9,747,421,771.21	6,632,085,292.01
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	381,725.84	2,193,624.43
长期应付款	5,095,161.35	257,681,833.08
长期应付职工薪酬		
预计负债	5,115,307.96	29,481,632.96
递延收益		
递延所得税负债	552,612,690.84	1,027,849,197.83
其他非流动负债		
非流动负债合计	16,006,400,656.20	18,573,301,294.61
负债合计	103,656,016,573.03	147,349,848,063.61
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,191,494,668.30	3,191,494,668.30
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	13,115,097,238.90	13,166,675,661.11
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,903,746,834.00	967,207,803.62
一般风险准备		
未分配利润	11,310,992,817.77	14,031,954,318.18
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	29,521,331,558.97	31,357,332,451.21
少数股东权益	21,587,737,372.34	25,416,414,504.38
所有者权益（或股东权益）合计	51,109,068,931.31	56,773,746,955.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计	154,765,085,504.34	204,123,595,019.20

公司负责人：刘隽 主管会计工作负责人：廖钦城 会计机构负责人：张炜嫒

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:美的置业集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,462,836,583.04	2,507,753,544.83

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	294,029,157.35	312,861,602.72
应收款项融资		
预付款项	55,160,807.61	56,566,972.98
其他应收款	94,475,205,094.98	86,839,374,520.89
其中：应收利息	1,304,813,629.55	1,040,187,430.14
应收股利	3,836,299,208.10	146,433,287.83
存货	1,490,000.23	7,622,400.16
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	145,115,762.82	82,899,006.61
流动资产合计	97,433,837,406.03	89,807,078,048.19
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	15,768,329,237.90	15,727,134,020.59
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		10,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	5,215,586.25	7,043,968.83
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	8,799,431.02	142,477,482.25
开发支出		12,329,424.57
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	278,489,393.12	279,555,973.74
其他非流动资产		
非流动资产合计	16,060,833,648.29	16,178,540,869.98
资产总计	113,494,671,054.32	105,985,618,918.17
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	66,430,509.33	102,030,204.51
预收款项		
合同负债	11,236,633.73	11,500,000.03
应付职工薪酬	7,602,101.54	31,289,471.27
应交税费	542,936,866.54	733,525,766.02
其他应付款	64,493,965,044.07	67,429,955,479.67
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,182,825,362.68	8,283,719,054.17
其他流动负债	45,871,684.68	74,657,969.85
流动负债合计	71,350,868,202.57	76,666,677,945.52
非流动负债：		
长期借款	200,000,000.00	500,000,000.00
应付债券	9,747,421,771.21	6,632,085,292.01
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,472,863.27	1,893,876.81
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,948,894,634.48	7,133,979,168.82
负债合计	81,299,762,837.05	83,800,657,114.34
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,191,494,668.30	3,191,494,668.30
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	13,287,651,538.94	13,289,311,122.85
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,903,746,834.00	967,207,803.62
未分配利润	13,812,015,176.03	4,736,948,209.06

所有者权益（或股东权益）合计	32,194,908,217.27	22,184,961,803.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计	113,494,671,054.32	105,985,618,918.17

公司负责人：刘隽 主管会计工作负责人：廖钦城 会计机构负责人：张炜熯

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	46,636,888,893.82	73,697,097,974.72
其中：营业收入	46,636,888,893.82	73,697,097,974.72
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	43,837,430,159.79	65,467,095,332.12
其中：营业成本	39,411,185,582.80	60,325,075,294.60
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,329,555,511.66	1,738,184,397.29
销售费用	2,306,700,953.54	2,519,653,162.51
管理费用	727,180,065.64	974,595,154.49
研发费用	27,136,859.88	50,940,886.28
财务费用	35,671,186.27	-141,353,563.05
其中：利息费用		
利息收入	138,899,219.46	347,654,325.89
加：其他收益	220,027,289.97	68,380,881.48
投资收益（损失以“－”号填列）	-46,773,721.53	-328,926,216.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-336,863,796.21	-88,635,761.09
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	20,845,299.10	14,780,117.26

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-424,946,965.48	-675,029,710.44
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-4,281,269,280.88	-4,125,951,356.92
资产处置收益（损失以“－”号填列)	117,365.15	-204,704.53
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	-1,712,541,279.64	3,183,051,653.03
加：营业外收入	170,594,371.18	181,391,730.93
减：营业外支出	86,740,478.07	123,513,000.93
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	-1,628,687,386.53	3,240,930,383.03
减：所得税费用	-4,387,621.75	1,070,404,590.08
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	-1,624,299,764.78	2,170,525,792.95
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	-1,624,299,764.78	2,170,525,792.95
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	-1,692,894,858.02	1,127,391,439.05
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	68,595,093.24	1,043,134,353.90
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变		

动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-1,624,299,764.78	2,170,525,792.95
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,692,894,858.02	1,127,391,439.05
（二）归属于少数股东的综合收益总额	68,595,093.24	1,043,134,353.90
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：71,250.58 元,上期被合并方实现的净利润为：860,277.71 元。

公司负责人：刘隽 主管会计工作负责人：廖钦城 会计机构负责人：张炜熯

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	170,171,770.02	322,036,605.14
减：营业成本	-27,731,909.08	2,015,362.07
税金及附加	6,162,042.79	724,360.95
销售费用	36,451.66	524,384.08
管理费用	110,168,160.08	230,663,409.53
研发费用		
财务费用	458,026,324.50	145,861,820.25
其中：利息费用	779,397,099.49	724,337,026.70
利息收入	467,256,424.93	712,640,400.68
加：其他收益	522,716.82	
投资收益（损失以“－”号填列）	10,302,594,580.31	1,851,658,212.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	62,868,272.32	-19,499,978.02
以摊余成本计量的金融资		

产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	27,908,169.31	-217,149,973.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-3,366.69	-418,397.05
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,954,532,799.82	1,576,337,110.72
加：营业外收入	42,442.67	618,880.71
减：营业外支出	300,369.00	1,158,413.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,954,274,873.49	1,575,797,577.83
减：所得税费用	-57,331,123.86	-71,532,082.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,011,605,997.35	1,647,329,660.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	10,011,605,997.35	1,647,329,660.22
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套		

期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	10,011,605,997.35	1,647,329,660.22
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人: 刘隽 主管会计工作负责人: 廖钦城 会计机构负责人: 张炜熯

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	19,442,022,447.66	35,156,099,715.86
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	481,601,796.60	703,871,823.81
经营活动现金流入小计	19,923,624,244.26	35,859,971,539.67
购买商品、接受劳务支付的现金	16,266,203,688.78	20,589,789,097.34
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,037,709,051.11	1,533,757,852.03
支付的各项税费	2,057,779,406.52	3,664,476,553.10
支付其他与经营活动有关的现金	3,870,811,381.85	5,940,128,904.38
经营活动现金流出小计	23,232,503,528.26	31,728,152,406.85
经营活动产生的现金流量净	-3,308,879,284.00	4,131,819,132.82

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,113,371,714.00	
取得投资收益收到的现金	46,534,862.82	23,183,009.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	509,790,331.38	11,122,406.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	318,607,376.52	
收到其他与投资活动有关的现金	6,839,044,499.51	4,446,473,792.38
投资活动现金流入小计	9,827,348,784.23	4,480,779,208.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,397,001.45	35,472,082.35
投资支付的现金	7,775,748.00	883,841,993.74
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	6,625,279,681.60	302,653,058.14
投资活动现金流出小计	6,648,452,431.05	1,221,967,134.23
投资活动产生的现金流量净额	3,178,896,353.18	3,258,812,073.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	16,550,450.00	249,441,550.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	16,550,450.00	249,441,550.00
取得借款收到的现金	37,079,133,845.52	15,228,409,746.61
收到其他与筹资活动有关的现金		55,000,000.00
筹资活动现金流入小计	37,095,684,295.52	15,532,851,296.61
偿还债务支付的现金	39,823,341,379.82	26,817,684,419.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,317,517,930.77	6,213,114,275.96
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	106,785,255.15	235,138,223.66
支付其他与筹资活动有关的现金	1,771,913,775.57	767,212,398.64
筹资活动现金流出小计	42,912,773,086.16	33,798,011,093.89
筹资活动产生的现金流量净额	-5,817,088,790.64	-18,265,159,797.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-5,947,071,721.46	-10,874,528,590.63
加：期初现金及现金等价物余额	13,980,864,538.74	24,855,393,129.37
六、期末现金及现金等价物余额	8,033,792,817.28	13,980,864,538.74

公司负责人：刘隽 主管会计工作负责人：廖钦城 会计机构负责人：张炜燮

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	217,057,189.45	28,640,817.37
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	467,739,807.64	398,867,879.54
经营活动现金流入小计	684,796,997.09	427,508,696.91
购买商品、接受劳务支付的现金	8,957,492.55	188,582,103.00
支付给职工及为职工支付的现金	120,871,412.69	114,122,670.23
支付的各项税费	211,781,947.99	29,479,398.82
支付其他与经营活动有关的现金	8,319,546,231.12	1,421,263,962.40
经营活动现金流出小计	8,661,157,084.35	1,753,448,134.45
经营活动产生的现金流量净额	-7,976,360,087.26	-1,325,939,437.54
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	10,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	6,559,841,042.73	2,070,045,573.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	141,194,282.70	3,185.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	64,710,100.00	
收到其他与投资活动有关的现金	2,136,449,567.26	1,200,415,974.02
投资活动现金流入小计	8,912,194,992.69	3,270,464,733.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,610,369.17	12,699,340.99
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	13,981,876.56	497,093,459.02
投资活动现金流出小计	22,592,245.73	509,792,800.01
投资活动产生的现金流量净额	8,889,602,746.96	2,760,671,933.19
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	8,040,000,000.00	4,820,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	90,000,000.00	3,372,600,170.14
筹资活动现金流入小计	8,130,000,000.00	8,192,600,170.14
偿还债务支付的现金	7,425,000,000.00	7,504,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	679,954,311.78	4,741,819,870.75
支付其他与筹资活动有关的现金	983,205,309.71	135,209,202.19
筹资活动现金流出小计	9,088,159,621.49	12,381,029,072.94

筹资活动产生的现金流量净额	-958,159,621.49	-4,188,428,902.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-44,916,961.79	-2,753,696,407.15
加：期初现金及现金等价物余额	2,507,753,544.83	5,261,449,951.98
六、期末现金及现金等价物余额	2,462,836,583.04	2,507,753,544.83

公司负责人：刘隽 主管会计工作负责人：廖钦城 会计机构负责人：张炜熳

