

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED**

**美的置業控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3990)

## 海外監管公告

本海外監管公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.10B條刊發。

美的置業控股有限公司(「本公司」)之間接全資附屬公司美的置業集團有限公司(「發行人」)於2019年5月31日取得中國證券監督管理委員會批准可於2021年5月30日前向合格公眾投資者發行總額人民幣31.44億元的公司債券。發行人已於2019年7月4日發行第一批本金總額人民幣17億元的公司債券(美的置業集團有限公司2019年面向合格投資者公開發行公司債券(第三期))，現擬發行第二批本金總額不超過人民幣13億元的公司債券(美的置業集團有限公司2019年面向合格投資者公開發行公司債券(第四期))，並在上海證券交易所網站 (<http://www.sse.com.cn>) 上載以下文件：

1. 《美的置業集團有限公司2019年面向合格投資者公開發行公司債券(第四期)發行公告》
2. 《美的置業集團有限公司2019年面向合格投資者公開發行公司債券(第四期)募集說明書》
3. 《美的置業集團有限公司2019年面向合格投資者公開發行公司債券(第四期)募集說明書摘要》
4. 《美的置業集團有限公司2019年面向合格投資者公開發行公司債券(第四期)信用評級報告》

為遵守上市規則第13.10B條，以上文件亦刊登於香港聯合交易所有限公司「披露易」中文版網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。

承董事會命  
美的置業控股有限公司  
主席、執行董事兼總裁  
郝恒樂

香港，2019年8月1日

於本公告日期，本公司執行董事為郝恒樂先生、姚崑先生、林戈先生及林冬娜女士；本公司非執行董事為何劍鋒先生及趙軍先生；而本公司獨立非執行董事為譚勁松先生、歐陽偉立先生及陸琦先生。



美的置业集团有限公司

(住所：佛山市顺德区北滘镇美的的大道6号美的总部大楼D区10楼A区)

# 2019年面向合格投资者公开发行公司债券 (第四期) 发行公告

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



申港证券股份有限公司  
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



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：2019年7月30日

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

## 重要事项提示

1、美的置业集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已于 2019 年 5 月 31 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〔2019〕971 号）核准公开发行面值不超过 31.44 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。

发行人本次债券采取分期发行的方式，其中 2019 年 7 月 4 日已发行完成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）规模为 17 亿元，现计划发行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）（以下简称“本期债券”）规模为不超过 13 亿元。

2、本期债券的发行规模为不超过人民币 13 亿元（含人民币 13 亿元），每张面值为 100 元，发行数量为 1,300 万张，发行价格为人民币 100 元/张。

3、根据《公司债发行与交易管理办法》等相关规定，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。

4、根据中诚信证券评估有限公司出具的评级报告，本公司的长期主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。本期债券发行上市前，公司最近一期期末净资产为 3,003,725.53 万元（截至 2019 年 3 月 31 日合并报表所有者权益合计），合并口径资产负债率为 84.76%，母公司口径资产负债率为 79.60%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 198,604.61 万元（2016 年度、2017 年度和 2018 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 98,018.70 万元、197,259.56 万元和 300,535.58 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

5、本期发行结束后，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。

6、期限：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。

7、本期债券无担保。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 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。

9、投资者回售选择权：发行人在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。

10、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券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不能撤销，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。

11、本期债券的询价区间为 5.00-6.00%，发行人和主承销商将于 2019 年 8 月 1 日（T-1 日）向网下合格投资者利率询价，并根据利率询价情况确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2019 年 8 月 2 日（T 日）在上海交易所网站（<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。

12、本期债券面向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（法律、法规禁止购买者除外）发行，发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与主承销商根据网下询价情况进行配售，具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。

具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

13、本期债券简称为“19 美置 04”，债券代码为“155595”，发行总额为不超过 13 亿元（含 13 亿元），全部采用网下方式，占发行规模的比例为 100%。本期债券网下利率询价的时间为 2019 年 8 月 1 日（T-1 日），参与询价的合格投资者中必须在 2019 年 8 月 1 日（T-1 日）14:00-17:00 间通过向簿记管理人提交《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）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。

14、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有效的合格 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。合格投资者网下最低申购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 5,000 手（500 万元）的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

15、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。

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

17、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。

18、本公告仅对本期债券发行的有关事项进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）募集说明书》。与本次发行的相关资料，投资者亦可登陆上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查询。

19、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。

## 释义

除非特别提示，本公告的下列词语含义如下：

发行人、公司、本公司、美的置业	指	美的置业集团有限公司
本次公司债券、本次债券	指	证监会以证监许可（2019）971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31.44亿元的公司债券
本期公司债券、本期债券	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（第四期）
本次发行	指	面向合格投资者公开发行不超过13亿元（含13亿元）公司债券的行为
牵头主承销商、申港证券、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、中山证券	指	中山证券有限责任公司
《网下利率询价及申购申请表》	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（第四期）网下利率询价及申购申请表》
《配售缴款通知书》	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（第四期）配售缴款通知书》
中国证监会	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
登记公司、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
簿记建档	指	主承销商和发行人协商确定利率区间后，向市场公布发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下合格投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为。
评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
信用评级报告	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（第四期）信用评级报告
合格投资者	指	符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的投资者（法律、法规禁止购买者除外）
合规申购	指	合格投资者通过《网下利率询价及申购申请表》进行的申购符合：在规定的簿记建档时间内传真至簿记管理人指定的传真号码；该申购中的申购利率位于规定的簿记建档利率区间内；该申购的内容和格式符合相关要求。
有效申购	指	指在发行利率以下（含发行利率）仍有申购金额的合规申购
有效申购金额	指	每一有效订单中在发行利率以下（含发行利率）的申购总金额
元	指	人民币元

## 一、本期发行基本情况

1、发行主体：美的置业集团有限公司

2、债券全称：美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期），简称：“19 美置 04”。

3、发行规模：本次债券的发行总规模不超过 30 亿元，采用分期发行方式，本期的发行规模为不超过 13 亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：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。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 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。

7、投资者回售选择权：发行人在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。

8、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券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不能撤销，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：发行人将于第 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。

10、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证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。



11、债券利率及确定方式：本期公司债券票面利率通过簿记建档方式确定。本期债券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。

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：2019年8月5日。

14、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证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证券登记机构的相关规定办理。

15、付息日：2020年至2024年的每年8月5日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；如本期债券的投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2022年的每年8月5日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

16、兑付日：本期债券的兑付日为2024年8月5日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）；如本期债券的投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年8月5日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

17、担保情况：本期债券无担保。

18、信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，本公司的长期主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA。

19、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。

20、联席主承销商：中山证券有限责任公司。

21、发行对象：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

22、发行方式：面向合格投资者公开发行。

23、向公司股东配售安排：本期债券不向股东优先配售。

24、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。

25、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。

26、拟上市地：上海证券交易所。

27、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。

28、上市安排：本期发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

29、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自行承担。

30、与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2019 年 7 月 31 日)	公告募集说明书及其摘要、发行公告和评级报告
T-1 日 (2019 年 8 月 1 日)	网下询价（簿记） 确定票面利率
T 日 (2019 年 8 月 2 日)	公告最终票面利率 网下认购起始日
T+1 日 (2019 年 8 月 5 日)	网下认购截止日 网下机构投资者于当日 15:00 之前将认购款划至簿记管理人专用收款账户
T+2 日 (2019 年 8 月 6 日)	发行结果公告日 簿记管理人向发行人划款、发行结束

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

## 二、网下向合格投资者利率询价

### （一）网下投资者

本期网下利率询价的对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规另有规定的除外）。合格投资者的申

购资金来源必须符合国家有关规定。

## （二）利率询价预设期间及票面利率确定方法

本期债券票面利率预设区间为 5.00-6.00%，最终的票面利率将通过簿记建档方式确定。

## （三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2019 年 8 月 1 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2019 年 8 月 1 日（T-1 日）14:00-17:00 间将《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）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》”）（见附件）传真或发送邮件至簿记管理人处。如遇特殊情况，经簿记管理人、发行人与投资人协商一致，可适当延长簿记时间。

## （四）询价办法

### 1、填制《网下利率询价及申购申请表》

拟参与网下询价的合格投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及申购申请表》，并按要求正确填写。

填写《网下利率询价及申购申请表》应注意：

- （1）应在发行公告所指定的利率询价区间范围内填写询价利率；
- （2）每一份《网下利率询价及申购申请表》最多可填写 5 个询价利率，询价利率可不连续；
- （3）填写询价利率时精确到 0.01%；
- （4）询价利率应由低到高、按顺序填写；
- （5）每个询价利率上的申购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），并为 500 万元（5,000 手，50,000 张）的整数倍；
- （6）每一询价利率对应的申购总金额，是当最终确定的票面利率不低于该询价利率时，投资者的最大投资需求（具体见本公告填表说明第 6 条之填写示例）；
- （7）每家合格投资者只能提交一份《网下利率询价及申购申请表》，如投资者提交两份以上（含两份）《网下利率询价及申购申请表》，则以最后到达的合规《网下利率询价及申购申请表》视为有效，之前的均视为无效报价。

### 2、提交

参与利率询价的合格投资者应在 2019 年 8 月 1 日（T-1 日）14:00-17:00 间，

将以下文件传真至簿记管理人处，并电话确认：

(1) 填妥签字并加盖单位公章后的《网下利率询价及申购申请表》（见附件一）；

(2) 有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（须加盖单位公章）；

(3) 法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件；

(4) 合格投资者确认函（准确填写并加盖公章，见附件二）；

(5) 债券投资者适当性评估资料清单中根据不同合格投资者类型所需的其他证明材料（须加盖单位公章，见附件二续）；

(6) 债券市场合格投资者风险揭示书（需加盖公章，见附件三）。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

投资者填写的《网下利率询价及申购申请表》一旦传真或发送邮件至簿记管理人处，即具有法律约束力，不得撤回。

传真：021-20639422/021-20639423/021-20639455；

备用邮箱：sgdcm@shgsec.com；

联系电话：021-20639436/021-20639435。

### 3、利率确定

发行人和主承销商将根据簿记建档结果在预设的利率簿记建档区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2019 年 8 月 2 日（T 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券最终的票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行人本期债券。

## 三、网下发行

### （一）发行对象

本次网下发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

### （二）发行数量

本期债券的发行规模为不超过 13 亿元（含 13 亿元）。

每个合格投资者的最低认购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 5,000 手（500 万元）的整数倍。每个投资者在《网下利率询价及申购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额，发行人和主承销商另有规定的除外。

### （三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

### （四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即 2019 年 8 月 2 日（T 日）和 2019 年 8 月 5 日（T+1 日）的 9:00-15:00。

### （五）认购办法

1、参与本期债券网下申购的合格投资者应遵守有关法律规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与网下认购的合格投资者，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有效 A 股证券账户。尚未开户的合格投资者，必须在 2019 年 8 月 1 日（T-1 日）前开立有效证券账户。

3、欲参与网下认购的合格投资者应按照本公告要求，在规定时间内向簿记管理人提交询价及申购文件、相关合格投资者资质证明等。

### （六）配售

主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售原则如下：

按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。在参与簿记建档的有效申购均已配售情况下，发行人及主承销商可向未参与簿记建档的合格投资者的网下认购进行配售。发行人和主承销商有权根据相关规定，自主决定本期债券的最终配售结果。

### （七）缴款

获得配售的合格投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在 2019 年 8 月

5 日（T+1 日）15:00 前足额划至主承销商指定的收款银行账户。划款时请注明合格投资者全称和“19 美置 04 认购资金”字样，同时向主承销商传真划款凭证。

收款账户户名：申港证券股份有限公司

收款账户账号：1001309919024211776

收款账户开户银行：中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区分行

大额支付系统号：102290030992

#### （八）违约认购的处理

对未能在 2019 年 8 月 5 日（T+1 日）15:00 前缴足认购款的合格投资者将被视为违约认购，主承销商有权取消其认购。主承销商有权处置该违约投资者认购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

### 四、风险提示

发行人和主承销商就已知范围已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）募集说明书》。

### 五、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

### 六、发行人和主承销商

发行人：美的置业集团有限公司

住所：佛山市顺德区北滘镇美的大道 6 号美的总部大楼 D 区 10 楼 A 区

办公地址：广东省佛山市顺德区北滘镇怡兴路 8 号盈峰商务中心 20 层

法定代表人：郝恒乐

联系人：邹均

电话：0757-26607069

传真：0757-22367838-1867

牵头主承销商：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：刘化军

项目负责人：廖杭

项目组成员：秦宸皓、韩若曦

电话：010-56931962

传真：010-56931900

联席主承销商：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 3 楼

法定代表人：林炳城

项目负责人：张雅婷

项目组成员：杨静、陈然

电话：021-50801138

传真：021-68597087

（本页以下无正文）

(本页无正文，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（第四期）发行公告》之签章页)



发行人：美的置业集团有限公司

有限公司

2019年7月30日



（本页无正文，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（第四期）发行公告》之签章页）

主承销商：申港证券股份有限公司



（本页无正文，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（第四期）发行公告》之签章页）



主承销商：中山证券有限责任公司

2019年7月30日

附件一：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）网下利率询价及申购申请表

重要声明			
填表前请仔细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。			
本表一经申购人完整填写并签字，且由其法定代表人（或其授权代表）签字及加盖单位公章，传真至主承销商后，即构成申购人发出的、不可撤销的、对申购人具体法律约束力的要约。			
申购人承诺并保证其将根据主承销商确定的配售数量按时完成缴款。			
基本信息			
机构名称			
法定代表人姓名		企业营业执照注册号	
经办人姓名		联系电话	
移动电话号码		证券账户名称（上海）	
托管席位号		证券账户号码（上海）	
利率及认购申请信息（询价利率区间 5.00%~6.00%）			
票面利率（%）	申购金额（万元）（本标位为新增量）		
注：1、票面利率应在利率簿记建档区间内由低到高填写，最小变动单位为 0.01%；			
2、每一申购利率对应的申购金额是指，每一有效申购要约中在最终确定的发行利率以下(含发行利率)的申购数量总和；			
3、最低认购数量为 10,000 手（100,000 张，1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 5,000 手（5 万张，500 万元）的整数倍；			
4、请将此表填妥签字并加盖公章后，于 2019 年 8 月 1 日 14:00-17:00 之间连同法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）、加盖单位公章的企业法人营业执照（副本）复印件、组织机构代码证和经办人身份证复印件、合格投资者确认函、债券市场合格投资者风险揭示书一并传真至申港证券。如遇特殊情况，经簿记管理人、发行人与			

投资人协商一致，可适当延长簿记时间。

申购传真：021-20639422、021-20639423/021-20639455，咨询电话：021-20639436、021-20639435。

备用邮箱：sgdcm@shgsec.com（仅在簿记建档时间最后 45 分钟内可使用；如延长簿记时间，仅在每次延长的簿记时间最后 30 分钟内可使用）

法定代表人（授权代表）签字：

（单位盖章）

年 月 日

申购人在此承诺：

- 1、申购人以上填写及申购相关材料内容真实、有效、完整；
- 2、申购人认购资格、本次申购行为以及申购款来源均符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其他适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准，并将在申购本期债券后依法办理必要的手续；
- 3、本次最终申购金额为簿记建档中不高于最高票面利率的申购利率对应的有效申购金额合计；
- 4、申购人在此承诺接受发行人与主承销商制定的本次网下发行申购规则；申购人同意主承销商按照簿记建档的申购金额最终确定其具体配售金额，并接受主承销商所确定的最终配售结果和相关费用的安排；
- 5、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》或《分销协议》规定的时间、金额和方式，将认购款项足额划至主承销商通知的划款账户。如果申购人违反此义务，主承销商有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向主承销商支付违约金，并赔偿主承销商由此遭受的损失；
- 6、申购人理解并接受，如果遇不可抗力、监管者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在经与主管机关协商后，发行人及主承销商有权暂停或终止本次发行。

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

1、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写，最小变动单位为 0.01%；

2、每个品种最多可填写 5 档票面利率及对应的申购金额；

3、每个申购利率上的申购金额不得少于 1000 万元（含 1000 万元），超过 1000 万元的必须是 500 万元的整数倍；

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

5、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容；

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

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

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

上述报价的含义如下：

◆当最终确定的票面利率高于或等于 4.70%时，有效申购金额为 10,000 万元；

◆当最终确定的票面利率低于 4.70%，但高于或等于 4.60%时，有效申购金额 6,000 万元；

◆当最终确定的票面利率低于 4.60%，但高于或等于 4.50%时，有效申购金额 3,000 万元；

◆当最终确定的票面利率低于 4.50%，但高于或等于 4.40%时，有效申购金额 1,000 万元；

◆当最终确定的票面利率低于 4.40%时，该询价要约无效。

7、参与网下利率询价的合格投资者请将此表填妥并加盖单位公章后在本发行公告要求的时间内连同法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供），加盖单位公章的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件，以及经办人身份证复印件传真至簿记管理人处。

8、投资者须通过以下传真号码以传真方式参与本次网下利率询价，以其他方式传送、送达一概无效。申购传真：021-20639422、021-20639423、021-20639455，咨询电话：021-20639436、021-20639435，备用邮箱：sgdcm@shgsec.com（仅在簿记建档时间最后 45 分钟内可使用；如延长簿记时间，仅在每次延长的簿记时间最后 30 分钟内可使用）。

附件二：

合格投资者确认函

根据《公司债券发行与交易管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》及交易所关于投资者适当性管理办法之规定，本机构为：请在（）中勾选

（）一、经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、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；

（）二、上述金融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；（如拟将主要资产投向单一债券，请同时勾选★项）

（）三、合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

（）四、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；

（）五、最近一年末净资产不低于人民币 2000 万元、金融资产（金融资产包括银行存款、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）不低于 1000 万元且具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历的企事业单位法人、合伙企业（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时勾选★项）；

（）六、名下金融资产不低于人民币 500 万元或者最近 3 年个人年均收入不低于 50 万元的个人投资者，且具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有 2 年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于本确认函第一项规定的专业投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师。<sup>1</sup>

★如理财产品、合伙企业拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》第十四条之规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准所规定的合格投资者。是（）否（）

机构名称：

（公章）

年 月 日

---

<sup>1</sup> 1 个人投资者不得认购交易所规定的仅限合格投资者中的机构投资者认购及交易的债券，包括但不限于债券信用评级在 AAA 以下（不含 AAA）的公司债券、企业债券（不包括公开发行的可转换公司债券）；非公开发行的公司债券、企业债券；资产支持证券及交易所认可的其他仅限合格投资者中的机构投资者认购及交易的债券。

附件二（续）：债券投资者适当性评估资料清单

序号	投资者类型	提供资料
1	经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、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。	提供营业执照、经营业务资质文件 在监管部门备案文件
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。	理财产品管理人：提供营业执照、经营业务资质文件 理财产品：提供在监管部门登记/备案文件或设立理财产品的合同 私募基金：提供设立基金的公司、管理人营业执照、管理人及私募基金在监管部门备案文件
3	社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。	提供在监管部门登记/备案文件或设立基金的公司
4	符合条件的法人或者其他组织	营业执照、上年末财务报表、证明具有两年以上投资经历的账户交易记录等材料
5	符合条件的个人	身份证明文件、金融资产或收入证明文件、2年以上投资或工作经历证明文件或合格投资者高级管理人员证明文件或资格证明文件

注：机构投资者、理财产品、基金等提交的相关文件的复印件或扫描件应加盖相关机构公章。

附件三：

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

### 债券市场合格投资者风险揭示书

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

机构名称：

（公章）

年 月 日





美的置业集团有限公司

(住所：佛山市顺德区北滘镇美的的大道6号美的总部大楼D区10楼A区)

## 2019年面向合格投资者公开发行公司债券 (第四期)

### 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



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：2019年7月30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存在任何疑问，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2019年5月31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〔2019〕971号）核准公开发行面值不超过31.44亿元的公司债券。

二、本期债券的发行规模为不超过13亿元，每张面值为100元，发行数量为1,300万张，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2019年3月31日经审计的净资产（合并报表所有者权益合计）为3,003,725.53万元，合并口径资产负债率为84.76%。发行人截至2019年3月31日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1,800,457.71万元，母公司口径资产负债率为79.60%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为198,604.61万元（2016年度、2017年度和2018年度实现的归属于母公司所有者的净利润98,018.70万元、197,259.56万元和300,535.58万元的平均值），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。

七、本期债券简称“19美置04”，债券代码“155595”，发行总额为不超过13亿元，全部采用网下方式，占发行规模的比例为100%。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2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）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 5,000 手（500 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、根据中诚信证券评估有限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 <http://www.ccxr.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。

根据中诚信证评出具的信用评级报告，发行人目前面临的主要风险包括：

1、房地产行业景气度波动。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，房地产行业景气度仍呈现波动，行业竞争日益加剧，区域市场分化加深，部分三、四线城市仍然面临较大去化压力，应关注公司相关区域项目的去化情况；

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、天津等 13 个省、两个直

辖市、一个自治区的 49 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+。

上述主体评级结果与本次主体评级结果存在差异。

根据中诚信证评出具的说明，中诚信证评给予美的置业长期信用等级“AAA”，评级展望为“稳定”，中诚信证评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，积累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，公司间接控股股东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，中诚信证评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，中诚信证评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，中诚信证评根据《中诚信证评中国房地产（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，中诚信证评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。报告期各期，发行人合并口径营业收入分别为 1,087,269.71 万元、1,637,754.33 万元、3,007,194.69 万元和 323,887.78 万元；息税折旧摊销前利润(EBITDA)分别为 157,657.53 万元、270,276.80 万元、444,925.66 万元和 77,541.17 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 98,018.70 万元、197,259.56 万元、300,535.58 万元和 42,499.72 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为-539,853.89 万元、-182,790.95 万元、-1,175,749.27 万元和-603,168.60 万元，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。报告期各期末，发行人合并口径资产负债率分别为 88.15%、86.91%、84.18%和 84.76%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 52.27%、49.06%、48.70%和 46.78%。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 2019 年 3 月 31 日，发行人有息债务余额为 5,524,075.61 万元，其中短期借款为 338,206.28 万元，一年内到期的非流动负债为 752,343.22 万元，长期借款（非一年内到期）为 3,572,443.00 万元，应付债券（非一年内到期）为 861,083.12 万元。如果以 2019 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 1,458,577.00 万元，在第二个年度内到期的有 1,385,686.35 万元，在第三个年度内到期的有 1,897,514.76 万元。前三个年度内累计将到期的有息债务为 4,741,778.11 万元，占发行人全部有息债务的 85.84%，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金额较大，分别为698,256.38万元、1,633,320.24万元、2,141,774.07万元和3,023,180.59万元，占总资产的比例分别为12.51%、14.28%、11.42%和15.34%。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2018年12月31日，公司存货、货币资金及投资性房地产等受限资产合计3,838,221.33万元，占总资产比重为20.46%，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2018年末，发行人为非合并范围关联方提供担保共计21笔，总金额为327,761.50万元人民币。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）有限公司最近一年末所有者权益已覆盖发行人担保金额，因此代偿风险较小。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、肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司、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发行人担保金额，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。

十九、截至2019年2月28日，公司借款余额为552.39亿元，较2018年末经审计借款余额452.76亿元增加99.63亿元，当年累计新增借款占2018年末经审计净资产296.67亿元的33.58%。其中，银行贷款余额为299.51亿元，较其2018年末余额增加63.09亿元，占公司2018年末的净资产的21.27%；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为 122.00 亿元，较其 2018 年末余额增加 42.20 亿元，占公司 2018 年末的净资产的 14.22%；委托贷款、融资租赁借款、小额贷款余额为 4.00 亿元，较其 2018 年末余额减少 20.96 亿元，占公司 2018 年末的净资产的-7.07%；其他借款余额为 126.88 亿元，较其 2018 年末余额增加 15.30 亿元，占公司 2018 年末的净资产的 5.16%。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券日常监管问答（五）》、《公司债券临时报告信息披露格式指引》的相关规定，发行人已于 2018 年 3 月 18 日披露了《美的置业集团有限公司关于 2019 年累计新增借款的公告》。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、以下风险因素可能对发行人生产经营、盈利能力及偿债能力造成不利影响。

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

**地域集中度的风险。**公司营业收入目前主要集中在广一区域、西南区域、广二区域和沪苏区域，2018 年上述区域营业收入占比分别为 22.15%、20.01%、15.77%和 11.61%。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 3,357,974.13 万元、6,759,016.02 万元、12,039,861.70 万元和 12,427,343.12 万元，占资产总额的比例分别为 60.17%、59.11%、64.19%和 63.06%。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。2018年发行人去库存总体进度为69.64%，其中非一、二线城市去库存进度为76.22%；2019年一季度发行人去库存总体进度为64.62%。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。

二十一、报告期内，发行人及其合并报表范围内的子公司均不存在因相关法律法规所界定的闲置土地的重大违法违规行为而受到国土资源主管部门行政处罚的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价、违反销售明码标价、一房一价规定的重大违法违规行为，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等重大违法违规行为，不存在因上述重大违法违规情形而受到行政处罚的情况。

发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员承诺，《美的置业集团有限公司关于面向合格投资者公开发行公司债券之房地产业务专项自查报告》已如实披露了美的置业在报告期内房地产开发项目的自查情况，如美的置业因存在未披露的闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价，以及扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

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2019年8月1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2019年8月2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。

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

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。

# 目录

释义 .....	16
<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>18</b>
一、本次发行的基本情况及发行条款 .....	18
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
<b>第二节 风险因素 .....</b>	<b>25</b>
一、本期债券的投资风险 .....	25
二、发行人的相关风险 .....	26
<b>第三节 发行人及本期债券的资信情况 .....</b>	<b>33</b>
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 .....	38
<b>第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....</b>	<b>42</b>
一、偿债计划 .....	42
二、偿债保障措施 .....	44
三、发行人违约责任 .....	46
<b>第五节 发行人基本情况 .....</b>	<b>49</b>
一、发行人基本资料 .....	49
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 .....	49
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 .....	86
五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况 .....	88
六、发行人业务情况 .....	104
七、发行人法人治理和组织机构设置及其运行情况 .....	149
八、公司报告期内违法违规行为的的情况 .....	156
九、公司关联交易情况 .....	156
十、发行人内部管理制度的建立及运行情况 .....	168
十一、发行人资金占用情况 .....	169
十二、发行人的信息披露事务及投资者关系管理 .....	169
<b>第六节 财务会计信息 .....</b>	<b>173</b>
一、最近三年及一期财务报表 .....	173
二、最近三年财务报表合并范围的变化情况 .....	180
三、最近三年及一期主要财务指标 .....	185
四、管理层讨论与分析 .....	188
五、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化 .....	229
六、发行人最近一期末有息债务情况 .....	229
七、发行人最近一年末对外担保情况 .....	231
八、发行人资产抵押、质押和其他限制用途情况 .....	232
九、发行人行政处罚、诉讼及仲裁情况 .....	235
<b>第七节 募集资金运用 .....</b>	<b>247</b>
一、本期债券募集资金规模 .....	247

二、本期债券募集资金运用计划.....	247
三、募集资金的现金管理.....	247
四、专项账户管理安排.....	247
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	249
六、发行人已发行公司债券募集资金使用情况.....	249
七、对本次债券募集资金使用情况在存续期内信息披露的安排.....	256
<b>第八节 债券持有人会议.....</b>	<b>257</b>
一、债券持有人行使权利的形式.....	257
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	257
三、债券持有人会议决议的生效条件.....	266
<b>第九节 债券受托管理人.....</b>	<b>268</b>
一、债券受托管理人及其聘任及受托管理协议签订情况.....	268
二、债券受托管理协议主要内容.....	269
<b>第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....</b>	<b>279</b>
<b>第十一节 备查文件.....</b>	<b>288</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（2019）971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31.44亿元的公司债券
本期债券	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（第四期）
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（第三期）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（第三期）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、中山证券	指	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、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	北京市康达律师事务所
资信评级机构、评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
《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	2016年、2017年、2018年及2019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2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）募集说明书》
募集说明书摘要	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（第四期）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1月25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31.44亿元（含31.44亿元）的公司债券。

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）本期债券的主要条款

1、债券名称：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）（简称“19美置04”，代码“155595”）。

2、发行规模：不超过人民币13亿元（含13亿元）。

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。

5、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第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。

6、投资者回售选择权：发行人在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。

7、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券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不能撤销，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。

8、调整票面利率公告及回售登记公告发布日：发行人将于第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。

9、债券利率或其确定方式：本期公司债券票面利率通过簿记建档方式确定。本期债券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。

10、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。

11、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。

12、起息日：本期债券的起息日为2019年8月5日。

13、付息日：本期债券的付息日为2020年至2024年的每年8月5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）。若本期债券的投资人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为2020年至2022年的每年8月5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）。

14、兑付日：本期债券的兑付日为2024年8月5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）。若本期债券的投资人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为2022年8月5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）。

15、计息期限：本期债券的计息期限为2019年8月5日至2024年8月4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2019年8月5日至2022年8月4日。

16、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。

17、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。

18、担保情况：本期债券无担保。

19、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。

20、募集资金专项账户银行：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。

21、信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，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。

22、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。

23、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。

24、发行方式：面向合格投资者公开发行。

25、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。

26、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。

27、联席主承销商：中山证券有限责任公司。

28、拟上市地：上海证券交易所。

29、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：2019年7月31日。

发行首日：2019年8月2日。

预计发行期限：2019年8月2日及2019年8月5日。

网下发行期限：2019年8月2日及2019年8月5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：佛山市顺德区北滘镇美的大道6号美的总部大楼D区10楼A区

办公地址：广东省佛山市顺德区北滘镇怡兴路8号盈峰商务中心20层

法定代表人：郝恒乐

联系人：邹均

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：刘化军

项目负责人：廖杭

项目组成员：秦宸皓、韩若曦

联系电话：010-56931962

传真：010-56931900

**（三）联席主承销商：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 3 楼

法定代表人：林炳城

项目负责人：张雅婷

项目组成员：杨静、陈然

联系电话：021-50801138

传真：021-68597087

**（四）发行人律师：北京市康达律师事务所**

住所：北京市朝阳区幸福二村 40 号 C 座 40-3 四-五层

负责人：乔佳平

经办律师：胡轶、方晓敏

联系电话：020-37392666

传真：020-37392826

**（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：中诚信证券评估有限公司**

住 所：上海市青浦区工业园区邦一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室

法定代表人：闫衍

评级人员：蒋滕、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、中国民生银行股份有限公司广州分行**

住 所：广州市天河区猎德大道 68 号广州民生大厦

负责人：黄红日

联系人：麦顺考、郭磊

联系电话：0757-86393034

传真：0757-86393135

**2、华夏银行股份有限公司广州分行**

住 所：广州市天河区华夏路 13 号南岳大厦首层及 15-19 层

负责人：龙双

联系人：王兆辉

联系电话：020-38099070

传真：020-38099070

**3、交通银行股份有限公司佛山分行**

住 所：佛山市禅城区季华五路 30 号

负责人：徐焱

联系人：周嘉聪

联系电话：0757-29992710

传真：0757-29992710



#### （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：蒋锋

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 2019 年 3 月末，发行人有息债务余额为 5,524,075.61 万元，其中短期借款为 338,206.28 万元，一年内到期的非流动负债为 752,343.22 万元，长期借款（非一年内到期）为 3,572,443.00 万元，应付债券（非一年内到期）为 861,083.12 万元。如果以 2019 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 1,458,577.00 万元，在第二个年

度内到期的有 1,385,686.35 万元，在第三个年度内到期的有 1,897,514.76 万元。前三个年度内累计将到期的有息债务为 4,741,778.11 万元，占发行人全部有息债务的 85.84%，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。

## 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 4,919,672.71 万元、9,937,703.66 万元、15,789,598.48 万元和 16,704,892.16 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 88.15%、86.91%、84.18%和 84.76%。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 52.27%、49.06%、48.70%和 46.78%。截至 2019 年 3 月 31 日，有息债务总额为 5,524,075.61 万元，仅占负债总额的 33.07%。总体来看，公司为保证项目开发等业务发展需求，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 3,357,974.13 万元、6,759,016.02 万元、12,039,861.70 万元和 12,427,343.12 万元，占资产总额的比例分别为 60.17%、59.11%、64.19%和 63.06%。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-539,853.89 万元、-182,790.95 万元、-1,175,749.27 万元和-603,168.60 万元。公司 2016 年经营活动产生的现金流量净额为

负,主要为2016年公司根据业务发展和经营的需要,加大了土地储备和房地产开发的支出;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。2019年1-3月经营活动产生的现金流量净额为-603,168.60万元,主要系日常经营活动产生的资金流出所致。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,将导致公司经营现金净流净值持续为负,公司会面临一定的资金压力,从而影响本期债券的偿还。

#### 4、净利润波动的风险

报告期内各期,公司净利润分别为96,414.73万元、192,033.65万元、308,616.63万元和37,486.75万元。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金额较大,分别为698,256.38万元、1,633,320.24万元、2,141,774.07万元和3,023,180.59万元,占总资产的比例分别为12.51%、14.28%、11.42%和15.34%。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3月末,公司在建项目的计容建筑面积达3,768.81万平方米,拟建项目的计容建筑面积达791.79万平方米,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2019年3月31日,发行人取得银行贷款授信总额度为778.00亿元,其中已使用授信额度465.70亿元,尚未使用授信额度为312.30亿元。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2018年12月末,公司存货、货币资金及固定资产等受限资产合计3,838,221.33万

元，占总资产比重为 20.46%，主要是公司为融资提供的抵质押担保的土地及房产等，导致公司受限资产规模较大，可能对公司未来的偿债能力产生一定的不利影响。

## 8、关联担保代偿风险

截至 2018 年 12 月末，发行人为非合并范围关联方提供担保共计 21 笔，总金额为 327,761.50 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）有限公司最近一年末所有者权益足已覆盖发行人担保金额，因此代偿风险较小。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、肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司、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发行人担保金额。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）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、公司战略布局均提出更高的要求，公司将面临较大的行业竞争风险。

### 3、储备用地风险

随着房地产行业的竞争日趋激烈，土地作为房地产企业持续经营的基础，2017年成交价格大幅上涨。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、天津等13个省、两个直辖市、一个自治区的49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广一区域、西南区域、广二区域和沪苏区域，2018年上述区域营业收入占比分别为22.15%、20.01%、15.77%和11.61%。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

2018年发行人去库存总体进度为69.64%，2019年一季度发行人去库存总体进度为64.62%。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。

### （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2019年3月末，公司拥有225家子公司、39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

经中诚信证券评估有限公司综合评定，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

中诚信证评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，中诚信证评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。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竞争优势，以及项目获取力度及推盘节奏的加快，可售资源的增多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 103.86%；

5）流动性来源充足。近年来受益于快速增长的签约销售，2017 及 2018 年两次股东增资款的到位及持续有力的资金支持，以及较为顺畅的直接与间接融资渠道，公司内外部流动性来源较为充足。此外，公司母公司美的置业控股有限公司在香港联合交易所有限公司的成

功上市，亦能进一步提升公司融资渠道和财务弹性。

## （2）关注

1）房地产行业景气度波动。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，房地产行业景气度仍呈现波动，行业竞争日益加剧，区域市场分化加深，部分三、四线城市仍然面临较大去化压力，应关注公司相关区域项目的去化情况；

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证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评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，中诚信证评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。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评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证评并提供相关资料，中诚信证评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。

中诚信证评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证评网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.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，中诚信证评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+。

上述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

根据中诚信证评出具的说明，中诚信证评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96%以上。根据《中诚信证评中国房地产（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，中诚信证评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开发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，中诚信证评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

中诚信证评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《中诚信证评中国房地产（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，中诚信证评确定美的置业的主体及相关债券级别，并出具评级报告。

中诚信证评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，公司间接控股股东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，中诚信证评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，中诚信证评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，中诚信证评根据《中诚信证评中国房地产（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，中诚信证评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2019年3月31日，发行人取得银行贷款授信总额为778.00亿元，其中已使用授信额度465.70亿元，尚未使用授信额度为312.30亿元。

#### （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，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）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，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，发行人尚在存续期的累计公开发行公司债券47亿元、非公开发行公司债券45亿元，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	5亿元	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%	者回售选择权 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。

投资者适当性安排：“16美的债”、“18美置01”、“19美置01”、“19美置02”及“19美置03”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。

报告期内公司债券的付息兑付情况：“16美的债”起息日为2016年1月5日，第一次付息日为2017年1月5日，公司已于2017年1月5日付息兑付；第二次付息日为2018年1月5日，公司已于2018年1月5日付息兑付；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，第一次付息日为2019年9月17日，截至本募集说明书出具日，未到付息日，尚无本息兑付义务；“19美置01”起息日为2019年1月2日，第一次付息日为2020年1月2日，截至本募集说明书出具日，未到付息日，尚无本息兑付义务。“19美置02”起息日为2019年2月27日，第一次付息日为2020年2月27日，截至本募集说明书出具日，未到付息日，尚无本息兑付义务。“19美置03”起息日为2019年7月4日，第一次付息日为2020年7月4日，截至本募集说明书出具日，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”发行人主体评级为AA+；公司债券“19美置03”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，公司非公开发行的未到期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	10	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	2019 年 4 月 1 日已支付债券本金和 2018 年 3 月 30 日至 2019 年 3 月 30 日的债券利息	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	20	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	2019 年 6 月 3 日已支付债券本金和 2018 年 6 月 1 日至 2019 年 6 月 1 日的债券利息	合格投资者
美的置业集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	18 美的 01	114341.SZ	2018/5/24	2021/5/24	14.40	7.80	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所	2019 年 5 月 24 日已支付 2018 年 5 月 24 日至 2019 年 5 月 24 日的债券利息	合格投资者中的机构投资者
美的置业集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（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	未到付息日，尚无本息兑付义务	合格投资者中的机构投资者

注：16 美的 01 已于 2019 年 4 月 1 日到期兑付；16 美的 02 已于 2019 年 6 月 3 日到期兑付。

债券主体评级情况：上述债券中，发行人主体评级均为 AA+。

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	已按时付息、尚未到期
	美的 01B	139038.SZ	2018/7/31	2020/7/31	49,000.00	7.80	AA+	已按时付息、尚未

								到期
	美的 01 次	139039.SZ	2018/7/31	2020/7/31	9,000.00	-	-	到期一次性支付超额收益、尚未到期

#### （四）本次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 60 亿元，占本公司截至 2019 年 3 月 31 日经审计的净资产（合并报表所有者权益合计）的比例为 19.98%，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	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率	1.57	1.42	1.51	1.39
速动比率	0.55	0.48	0.59	0.51
资产负债率	84.76%	84.18%	86.91%	88.15%
财务指标	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
EBITDA 利息保障倍数	0.91	1.75	1.72	2.21
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。本期债券付息日为2020年至2024年的每年8月5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。本期债券的本金兑付日为2024年8月5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，则其回售部分债券的本金兑付日为2022年8月5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1,087,269.71万元、1,637,754.33万元、3,007,194.69万元和323,887.78万元；归属于母公司所有者的净利润分别为98,018.70万元、197,259.56万元、300,535.58万元和42,499.72万元；发行人经营活动产生的现金流入分别为1,980,338.28万

元、4,405,209.41万元、5,064,537.21万元和1,520,216.64万元，经营活动产生的现金流出分别为2,520,192.17万元、4,588,000.36万元、6,240,286.48万元和2,123,385.24万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-539,853.89万元、-182,790.95万元、-1,175,749.27万元和-603,168.60万元。发行人2016年经营活动产生的现金流量净额为负，主要为2016年公司根据业务发展和经营的需要，加大了土地储备和房地产开发的支出；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1-3月经营活动产生的现金流量净额为-603,168.60万元，主要系日常经营活动产生的资金流出所致。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期限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2018年末和2019年3月末，发行人合并口径下流动资产分别为18,300,303.88万元和19,088,368.90万元，公司流动资产明细构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年3月31日		2018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	2,319,311.06	11.77%	2,394,688.42	12.77%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	0.00%	-	0.00%
应收票据及应收账款	102,150.40	0.52%	255,443.10	1.36%
预付款项	88,802.22	0.45%	24,418.63	0.13%
其他应收款	3,023,180.59	15.34%	2,141,774.07	11.42%
存货	12,427,343.12	63.06%	12,039,861.70	64.19%
其他流动资产	1,127,581.51	5.72%	1,444,117.96	7.70%
<b>流动资产合计</b>	<b>19,088,368.90</b>	<b>96.85%</b>	<b>18,300,303.88</b>	<b>97.57%</b>

截至2018年末和2019年3月末，发行人货币资金分别为2,394,688.42万元和

2,319,311.06 万元，该部分资金具有较强的流动性。其中 2019 年 3 月末受限货币资金总额为 51,857.16 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 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 2,141,774.07 万元和 3,023,180.59 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 2018 年末及 2019 年 3 月末，发行人存货分别为 12,039,861.70 万元和 12,427,343.12 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 2018 年末，发行人共有账面价值 2,851,200.45 万元的土地和房产用于抵押，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、足额偿付本期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期债券安全付息、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、申港证券股份有限公司签订《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）募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，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，在本期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1月25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，公司将至少采取如下措施：

- （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)在本期债券存续间内，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、本期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 and 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支付的债券本金计算的复利；

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	佛山市顺德区北滘镇美的大道6号美的总部大楼D区10楼A区
邮编	528311
信息披露事务负责人	林戈
电话	0757-26607214
联络人	邹均
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。本期项目开发地点位于佛山市顺德区北滘镇镇BJ-1-2D地块（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		<b>1,120.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	——

## （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		<b>1,120.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	—

## 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		<b>1,120.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	—

## 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	<b>3,120.00 万元</b>	<b>1,568.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	—

#### 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		<b>3,120.00 万元</b>	<b>3,120.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	——

#### 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		<b>3,120.00 万元</b>	<b>3,120.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	—

#### 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		<b>10,000.00 万元</b>	<b>7,220.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	—

#### 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		<b>10,000.00 万元</b>	<b>10,000.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	—

#### 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	<b>25,500.00 万元</b>	<b>16,000.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	——

#### 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>	——

### （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、报告期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）报告期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2019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	公司名称	注册资本	主营业务	持股比例	持股关系
1	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）	98.50%	间接
2	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）	50.00%	直接
3	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）	100.00%	直接
4	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）	50.00%	间接
5	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）。	70.00%	间接

6	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]。	78.00%	间接
7	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）	100.00%	间接
8	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）	50.00%	间接
9	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)。	100.00%	间接
10	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）	100.00%	间接
11	重庆美骏房地产开发有限公司	20,000.00	房地产开发（凭相关资质证书执业）；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】	50.00%	间接
12	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）	35.00%	间接
13	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。	100.00%	直接
14	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）	86.00%	直接
15	南安市联城住工科技发展有限公司	1,000.00	智能建筑和绿色建筑的技术研发、设计与施工；物联网技术及周边产品研发；新材料、新工艺、新技术、新装备、混凝土制品的研发、生产及销售；生产、销售：智能家居、智能电子设备及配件、建材、五金配件、门窗、节能环保产品、厨房设备、家具、家居用品；室内装修工程设计与施工；建筑产业现代化技术咨询；智能建筑开发经营；智能化和工业化工程施工。（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）	100.00%	间接
16	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	100.00%	直接
17	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）	90.00%	间接
18	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；酒店管理及相关服务；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；室内装修工程设计与施工；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	100.00%	间接

			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）		
19	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）	100.00%	间接
20	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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00%	直接
21	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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	96.91%	间接
22	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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	48.46%	间接
23	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）	97.01%	间接
24	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）	96.97%	间接
25	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）	50.00%	间接
26	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）	60.00%	间接
27	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）	60.00%	间接
28	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。	100.00%	间接
29	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）	51.00%	间接
30	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。	50.00%	间接
31	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）。	80.00%	间接



32	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。	34.00%	间接
33	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）	80.00%	间接
34	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）	100.00%	间接
35	阳江市宏阳置业发展有限公司	5,451.67	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）。	60.00%	间接
36	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）	75.00%	间接
37	佛山市美的房地产发展有限公司	20,000.00	房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划（涉及行政许可的项目凭有效许可证或批准证书经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00%	直接
38	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）	100.00%	间接
39	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）	100.00%	间接
40	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）	49.00%	直接
41	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）	100.00%	间接
42	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）	100.00%	间接
43	佛山市顺德区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）	98.00%	间接
44	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）	97.99%	间接
45	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。）	95.91%	间接

46	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）	60.00%	间接
47	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）	56.00%	直接
48	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。	100.00%	间接
49	佛山市顺德区华硕房地产有限公司	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）	100.00%	间接
50	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。）	98.00%	间接
51	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。）；	95.00%	间接
52	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。）	97.35%	间接
53	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）	97.98%	间接
54	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）	49.00%	间接
55	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）	95.00%	间接
56	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；建筑装修装饰工程施工。（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）	68.52%	间接
57	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；建筑装修装饰工程施工。（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）	100.00%	间接
58	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，建筑装修装饰工程施工，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）	100.00%	间接
59	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）	100.00%	间接
60	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。	100.00%	间接

61	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。	100.00%	间接
62	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。	100.00%	间接
63	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）	100.00%	间接
64	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）	100.00%	间接
65	佛山市顺德区益丰房产有限公司	1,000.00	房地产开发、经营、销售、出租；物业管理；房地产营销策划。（不含《外商投资产业指导目录》限制类、禁止类项目）	50.00%	直接
66	佛山市顺德区美智房产有限公司	2,000.00	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。	50.00%	间接
67	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）	56.00%	直接
68	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；	98.01%	直接
69	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。	70.00%	间接
70	佛山市顺德区悦美房产有限公司	1,000.00	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）	50.00%	间接
71	佛山市三水区擎美房地产有限公司	4,000.00	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）	34.00%	间接
72	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）	80.00%	间接
73	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）	90.00%	间接
74	广州美笠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；	60.00%	间接
75	佛山市禅城区美葆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）	100.00%	间接
76	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	100.00%	间接

			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）		
77	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)	99.30%	间接
78	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）	96.00%	间接
79	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）	76.02%	间接
80	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）	95.02%	间接
81	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）	100.00%	间接
82	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）	97.04%	间接
83	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）	100.00%	直接
84	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）	95.00%	间接
85	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）	76.01%	间接
86	湖南中宁置业有限公司	3,000.00	房地产开发、销售。	57.01%	间接
87	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）	88.20%	间接
88	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）	100.00%	间接
89	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）	97.01%	间接
90	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）	100.00%	间接

91	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）	80.00%	间接
92	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）	100.00%	间接
93	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）	50.10%	间接
94	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）	100.00%	间接
95	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）	100.00%	间接
96	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）	50.10%	直接
97	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）	51.00%	间接
98	衡阳市鼎华房地产开发有限公司	3,333.40	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）	70.00%	间接
99	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）	100.00%	间接
100	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）	100.00%	间接
101	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）	100.00%	间接
102	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	5,000.00	株洲市鼎诚房地产发展有限公司	96.69%	间接
103	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）。	50.00%	间接
104	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）	58.31%	间接
105	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）	98.44%	间接
106	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）	96.86%	间接
107	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）	95.00%	间接
108	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）	100.00%	直接

109	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）	100.00%	间接
110	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）	100.00%	间接
111	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）	100.00%	间接
112	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）	100.00%	间接
113	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）	32.81%	间接
114	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）	100.00%	间接
115	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）	60.00%	间接
116	无锡市美骏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；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）	60.00%	间接
117	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）	34.00%	间接
118	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）	50.00%	间接
119	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）	100.00%	间接
120	常州市美阳房地产发展有限公司	10,000.00	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）	51.00%	间接
121	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）	51.00%	间接
122	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）	100.00%	间接
123	苏州正玺房地产开发有限公司	10,000.00	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）	34.00%	间接
124	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）	100.00%	间接
125	徐州朗升房地产开发有限公司	115,000.00	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）	51.00%	间接

126	扬州市美嘉房地产发展有限公司	2,000.00	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)	100.00%	间接
127	苏州美居房地产开发有限公司	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)	100.00%	间接
128	徐州美君房地产有限公司	4,250.00	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)	100.00%	间接
129	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)	100.00%	直接
130	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)	99.00%	间接
131	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)**	97.17%	间接
132	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)	95.00%	间接
133	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)	51.00%	直接
134	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)	95.00%	间接
135	河北中嘉伟业房地产开发有限公司	5,000.00	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)。	48.45%	间接
136	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)	100.00%	直接
137	石家庄美嘉房地产开发有限公司	2,000.00	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)	80.00%	间接
138	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)	55.00%	间接
139	邯郸市冀乐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)	55.00%	间接
140	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)	43.65%	间接
141	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)	100.00%	间接
142	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)	100.00%	间接

143	邢台市美森房地产开发有限责任公司	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）	100.00%	间接
144	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）	60.00%	间接
145	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*	66.67%	间接
146	邯郸市天志地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）**	49.00%	间接
147	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）。	100.00%	间接
148	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）。	100.00%	间接
149	邢台市美誉房地产开发有限公司	1,100.00	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）	100.00%	间接
150	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）	100.00%	间接
151	开封市美豫房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发与经营；房地产营销策划。	100.00%	间接
152	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）	45.00%	间接
153	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）	45.00%	间接
154	邯郸市美兴房地产开发有限公司	1,950.00	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）	100.00%	间接
155	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）	100.00%	间接
156	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）	100.00%	间接
157	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；房屋租赁（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）***	63.70%	间接
158	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）	63.47%	间接
159	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）	100.00%	直接



160	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)**	100.00%	间接
161	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)***	62.38%	间接
162	南昌市华美房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发与经营；房地产经纪服务；策划创意服务。(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)	80.00%	间接
163	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)*	48.50%	间接
164	上饶市美越房地产开发有限公司	5,000.00	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)	34.00%	间接
165	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)	51.00%	间接
166	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)	56.00%	间接
167	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)*	32.02%	间接
168	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)	60.00%	间接
169	南昌市地美房地产开发有限公司	45,000.00	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)	60.00%	间接
170	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: 游泳池经营管理及服务; 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)	81.90%	直接
171	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)	100.00%	间接

172	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。	100.00%	间接
173	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）	100.00%	直接
174	佛山市顺德区美的物业发展有限公司	200.00	房地产中介服务及管理咨询服务；物业租赁服务、家政服务；办公服务；贸易代理；洗衣服务；设计、制作、发布广告；酒店管理；商务代理服务；旅游服务业；康乐健身服务；家用电器租赁服务；物业管理；销售：预包装食品（含冷藏冷冻食品）、日用百货、家具；电子商务运营策划及推广；除以上项目外的国内商业、物资供销业。（以上项目涉及许可可证的凭有效许可证经营）	100.00%	间接
175	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。	100.00%	直接
176	广东美的商业管理有限公司	1,000.00	企业商业管理；自有物业出租；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；投资管理服务；工程技术咨询服务；房地产咨询服务；广告位租赁；工商登记代办服务；大型活动组织策划服务；商品信息咨询服务；室内游戏服务；七维体验服务；摄影扩印服务；科普教育咨询服务；会议及展览服务；礼仪服务；策划创意服务；文化艺术交流；演出、庆典的策划及组织；零售：纺织品、服装、家庭用品、文化、体育用品及器材（不含出版物进口）；食品、饮料零售（凭有效许可证经营）；攀岩服务（凭有效许可证经营）。（经营范围不含外商投资产业指导目录中的限制类及禁止类项目）	100.00%	直接
177	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）■	100.00%	直接
178	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）	100.00%	间接
179	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）	100.00%	直接
180	宁波美颐广告有限公司	100.00	广告的设计、制作、代理、发布，广告设备安装，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。	100.00%	直接
181	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）	100.00%	直接

182	广东天元建筑设计有限公司	300.00	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）；建筑装修装饰工程专业承包贰级；乙级城乡规划编制服务，即在全国承担下列业务：（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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	100.00%	直接
183	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）	100.00%	直接
184	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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00%	间接
185	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）	100.00%	间接
186	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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00%	间接
187	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）	100.00%	直接
188	Platinum Years Limited	-	-	100.00%	间接
189	澳门比华利房地产有限公司	-	-	100.00%	间接
190	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。）	100.00%	间接
191	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。）	99.00%	间接
192	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。）	100.00%	直接
193	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。）	99.00%	间接

194	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。)	100.00%	间接
195	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))	100.00%	直接
196	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。))	100.00%	间接
197	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))	96.26%	间接
198	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)。***	95.00%	间接
199	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)	80.00%	间接
200	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)	66.67%	直接
201	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)	100.00%	间接
202	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。))	95.00%	间接

203	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））	90.00%	间接
204	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。））	100.00%	间接
205	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。	100.00%	间接
206	遵义市美骏房地产开发有限公司	40,000.00	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。））	51.00%	间接
207	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（除国家有专项规定外）；建筑装饰装修工程专业承包（凭资质证及安全生产许可证在有效期内经营）	100.00%	间接
208	大理美诏房地产开发有限公司	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）	50.00%	间接
209	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））	100.00%	间接
210	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）	80.00%	间接
211	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）。	85.00%	间接
212	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。	100.00%	直接
213	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】	98.97%	间接

214	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	5,000.00	房地产开发、经营。	98.92%	间接
215	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。	95.00%	间接
216	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。	96.84%	直接
217	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）	97.51%	间接
218	宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	1,000.00	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）	100.00%	间接
219	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	1,000.00	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）	100.00%	间接
220	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）	63.90%	间接
221	宁波市瑞甬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）	100.00%	间接
222	宁波市瑞昇房地产发展有限公司	80,000.00	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）	51.00%	间接
223	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）	50.00%	间接
224	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）	100.00%	间接
225	舟山市瑞云房地产开发有限公司	30,000.00	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）	50.00%	间接

注：1、根据佛山市高明区美高房地产开发有限公司章程规定，本公司在其董事会拥有半数以上表决权，对其具有实质控制。

2、佛山市顺德区三洲美的房产有限公司于2015年12月5日通过引入股东佛山市顺德区伦教三洲房产发展公司而将本公司对其的股份稀释为49%，根据佛山市顺德区三洲美的房产有限公司的章程约定，本公司在佛山市顺德区三洲美的房产有限公司董事会拥有半数以上表决权，对其具有实质控制权。

3、根据徐州工润城开置业有限公司章程规定，将其财务报表纳入美的置业财务报表的合并范围。

- 4、邢台市美智房地产开发有限公司，本公司在其董事会拥有半数以上表决权，对其具有实质控制。
- 5、2018年4月，贵阳市美的房地产发展有限公司更名为美的西南房地产发展有限公司。
- 6、根据邯郸市天志地成房地产开发有限公司章程规定，本公司在其董事会拥有半数以上表决权，对其具有实质控制。
- 7、本公司持有河北中嘉伟业房地产开发有限公司48%的股权，含跟投后本公司股权占比51%，对其具有实质控制权。
- 8、根据上饶市高运房地产开发有限公司章程规定，本公司在其董事会拥有半数以上表决权，对其具有实质控制。
- 9、根据佛山市顺德区美畔房产有限公司章程规定，本公司在其董事会拥有半数以上表决权，对其具有实质控制。
- 10、本公司享有镇江美裕房地产发展有限公司股东会51%表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。
- 11、肇庆市端州区碧桂园房地产开发有限公司的合作方与本公司为一致行动人，合作方以本公司决策为准，本公司对其具有实质控制权。
- 12、本公司享有上饶市美越房地产开发有限公司股东会51%表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，本公司对其具有实质控制权。
- 13、本公司及母公司美的建业作为一致行动人直接与间接持股常州市美辉房地产发展有限公司60%，对其具有实质控制权。
- 14、本公司享有眉山美文房地产开发有限公司股东会51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。
- 15、长沙市乾升实业有限公司的合作方与本公司为一致行动人，合作方以本公司决策为准，本公司对其具有实质控制权。
- 16、本公司享有上饶市美宸房地产开发有限公司股东会51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

17、本公司在合肥美富房地产发展有限公司董事会占绝对多数，重大事项经董事会决议过半数同意通过，本公司对其具有实质控制权。

18、本公司在重庆美荣房地产开发有限公司董事会占绝对多数，重大事项经董事会决议过半数同意通过，本公司对其具有实质控制权。

19、本公司享有肇庆市鼎湖区美肇房地产开发有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

20、本公司享有江门市美卓房地产开发有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

21、本公司享有佛山市顺德区美智房产有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

22、本公司享有佛山市顺德区益丰房产有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

23、本公司享有佛山市顺德区悦美房产有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

24、金华市瑞麟房地产开发有限公司的合作方与本公司为一致行动人，合作方以本公司决策为准，本公司对其具有实质控制权。

25、本公司与佛山市三水区擎美房地产有限公司的合作方签署一致行动人协议，约定股东会决议以本公司意见为准，本公司对其具有实质控制权。

26、本公司享有重庆美骏房地产开发有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

27、本公司享有舟山市瑞云房地产开发有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

28、本公司与无锡市美商骏房地产发展有限公司的合作方签署一致行动人协议，约定股东会决议以本公司意见为准，本公司对其具有实质控制权。

29、扬州万美置业有限公司的最高权力机构为董事会，本公司在董事会占据绝对多数，董事



会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

30、本公司与重庆美城金房地产开发有限公司的合作方签署一致行动人协议，约定股东会决议以本公司意见为准，本公司对其具有实质控制权。

31、本公司享有大理美诏房地产开发有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

32、本公司享有苏州正玺房地产开发有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

33、本公司享有邯郸市玺鑫园房地产开发有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

34、本公司享有邢台新碧房地产开发有限公司股东会 60%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

## （二）重要合营、联营公司情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例
1	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)	60.00%
2	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)	13.00%
3	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)	33.99%
4	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)	47.86%
5	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)	47.51%
6	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)	39.14%
7	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)	20.00%

8	佛山市高明区融浩房地产有限公司	200.00	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)	45.00%
9	广东靓美客住宅产业有限公司	1,122.33	房屋租赁;场地租赁(不含仓储);室内装饰、装修;软件开发;商品批发贸易(许可审批类商品除外);商品零售贸易(许可审批类商品除外);数据处理和存储服务;饰物装饰设计服务;家具设计服务;供应链管理;智能化安装工程服务;安全智能卡类设备和系统制造;建筑劳务分包;建筑结构加固补强;建筑结构防水补漏;建筑工程后期装饰、装修和清理;智能卡系统工程服务;智能机器系统销售;智能机器销售;智能机器系统技术服务;开关、插座、接线板、电线电缆、绝缘材料零售;商业特许经营;日用器皿及日用杂货批发;刨花板制造;家用厨房电器具制造;金属制卫生器具制造;燃气、太阳能及类似能源家用器具制造;家用制冷电器具制造;照明灯具制造;防水建筑材料制造;五金产品批发;其他家具制造;其他非电力家用器具制造;日用玻璃制品制造;金属日用杂品制造;石灰和石膏制造;日用塑料制品制造;胶合板制造;玻璃工艺品制造;地毯、挂毯制造;棕制品制造;电光源制造;石英玻璃制造;木质家具制造;金属工艺品制造;卫生陶瓷制品制造;标识、标志牌制造;其他家用电力器具制造;软木制品及其他木制品制造;建筑陶瓷制品制造;玻璃仪器制造;电力金具制造;金属制厨房用器具制造;木制容器制造;特种陶瓷制品制造;室内装饰设计服务;家用空气调节器制造;风景园林工程设计服务;建筑、家具用金属配件制造;金属制品批发;家用清洁卫生电器具制造;天然植物纤维编织工艺品制造;日用陶瓷制品制造;园林、陈设艺术及其他陶瓷制品制造;草及其他制品制造;人造纤维编织工艺品制造;耐火陶瓷制品及其他耐火材料制造;建筑模板制造;家用通风电器具制造;电线、电缆批发;地板制造;竹、藤家具制造;藤制品制造;涂料制造(监控化学品、危险化学品除外);其他人造板制造;漆器工艺品制造;涂层板、涂层带制造;塑料家具制造;竹制品制造;隔热和隔音材料制造;智能电气设备制造;软件批发;五金配件制造、加工;金属制餐具和器皿制造;烟具制造;家用电力器具专用配件制造;工业机器人制造;木门窗、楼梯制造;金属家具制造;纤维板制造;涂料批发;房地产开发经营;	9.93%
10	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)	50.00%
11	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)	50.00%

12	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）	49.00%
13	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）	49.00%
14	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）	16.00%
15	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】。	20.00%
16	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）	50.00%
17	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。	65.00%
18	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）	59.00%
19	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）	40.00%
20	成都市美崇房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发经营；	17.50%
21	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）	25.00%
22	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）	25.00%
23	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；企业管理咨询服务；贸易代理；贸易咨询服务；新能	50.00%
24	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）	65.00%
25	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）	30.00%
26	肇庆市鼎湖区碧桂园新碧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。	49.00%
27	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）	20.00%
28	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）。	80.00%
29	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	25.00%

			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）	
30	安阳市圣美置业有限公司	2,000.00	房地产开发经营（以上范围凭有效资质证经营）*	60.00%
31	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）	50.00%
32	遵义鑫樽房地产开发有限公司	40,000.00	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）	49.00%
33	广东大卡住宅科技有限公司	2,000.00	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）	40.00%
34	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）	40.00%
35	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）；建筑装饰装修工程专业承包（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）。	50.00%
36	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）	49.90%
37	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）	50.00%
38	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）	25.00%
39	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）	40.00%

注：上表中广东大卡住宅科技有限公司、河北兆基房地产开发有限公司、邯郸市美融房地产开发有限公司、邯郸市恒嘉房地产开发有限公司、安阳市圣美置业有限公司、佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司和重庆贵晟房地产开发有限公司等公司由于股东会部分重要决议需由全体股东一致同意通过，本公司未获得绝对控制权。

### （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	2018年末			2018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	626,854.69	422,139.31	204,715.38	207,915.82	43,557.46	新设
2	佛山市皇朝房地产发展有限公司	612,328.26	616,211.13	-3,882.87	71,160.30	10,180.32	受让
3	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	597,639.75	537,621.64	60,018.11	159,558.95	16,729.39	新设
4	镇江美的房地产发展有限公司	579,801.54	566,003.13	13,798.41	135,894.92	11,338.63	新设
5	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	497,689.17	401,650.19	96,038.98	98,611.78	23,868.68	新设
6	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	412,341.69	363,011.71	49,329.98	103,248.72	11,332.93	新设
7	徐州美的时代房地产有限公司	401,110.57	366,306.63	34,803.94	52,026.64	3,881.41	受让
8	邯郸市美的房地产开发有限公司	341,850.20	245,637.65	96,212.56	134,279.47	24,293.12	新设
9	株洲市美的房地产发展有限公司	349,652.03	291,409.58	58,242.45	65,253.52	10,909.35	新设
10	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	347,496.49	49,302.18	298,194.31	-	-1,828.38	新设
11	佛山市顺德区悦美房产有限公司	325,812.60	325,670.28	142.32	-	-857.68	新设
12	佛山市南海区扬正房地产有限公司	323,180.01	314,637.99	8,542.02	91,056.83	9,625.21	新设
13	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	327,490.90	327,603.86	-112.96	40.83	-3,219.54	新设
14	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	323,058.82	324,758.69	-1,699.86	-	-1,228.56	新设
15	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	319,831.71	232,548.58	87,283.13	233,649.41	66,104.63	新设
16	佛山市美的房地产发展有限公司	337,942.95	226,109.42	111,833.54	519.10	-1,031.93	受让
17	邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	316,452.42	318,084.00	-1,631.59	-	-2,673.20	新设
18	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	289,364.50	258,207.00	31,157.50	-	-1,835.64	新设
19	苏州悦辉房地产发展有限公司	284,428.75	283,209.44	1,219.31	-	-780.69	新设
20	南京美的房地产发展有限公司	286,239.67	137,794.45	148,445.22	8,184.53	-2,735.78	新设
21	沈阳市美的房地产开发有限公司	270,953.11	228,059.11	42,894.00	164,179.57	23,904.11	新设
22	无锡市悦辉房地产发展有限公司	265,946.79	146,043.30	119,903.49	100,451.12	5,752.26	受让
23	长沙市美的房地产开发有限公司	264,247.74	180,825.21	83,422.53	5,339.17	-1,793.59	新设
24	佛山市顺德区益丰房产有限公司	253,267.06	255,477.81	-2,210.75	116,410.22	-2,750.56	新设
25	南昌市美的房地产开发有限公司	244,714.30	213,988.65	30,725.65	2,248.77	-1,739.52	新设
26	常州市翔辉房地产发展有限公司	243,844.54	245,953.46	-2,108.92	22.65	-3,817.33	新设
27	遵义市美的房地产发展有限公司	220,620.15	162,704.34	57,915.81	96,604.41	18,835.47	新设
28	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	237,153.19	237,006.62	146.58	36.29	-1,838.41	新设
29	昆明城业房地产有限公司	214,457.39	187,832.16	26,625.23	121,547.02	25,287.49	受让
30	无锡市美商骏房地产发展有限公司	227,386.02	107,633.41	119,752.62	-	-247.38	新设
31	佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	218,068.46	203,857.81	14,210.64	-	-1,211.50	新设
32	石家庄市美的房地产开发有限公司	217,437.40	161,884.91	55,552.50	1,249.28	-5,807.04	新设
33	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	216,724.71	197,085.21	19,639.50	14,641.09	1,691.40	新设
34	佛山市顺德区天美房产有限公司	202,820.34	199,456.10	3,364.24	-	-1,338.18	新设
35	佛山市高明区新江房地产发展有限公司	209,071.37	159,466.21	49,605.16	143,022.22	41,084.12	新设

36	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	193,612.67	195,584.91	-1,972.24	-	-2,579.78	新设
37	合肥悦辉房地产发展有限公司	131,413.22	135,401.18	-3,987.96	-	-7,598.44	设立
38	广州美峻房地产开发有限公司	141,600.17	141,238.19	361.98	-	-596.43	设立
39	宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	34,431.35	27,235.71	7,195.64	36,424.66	4,349.59	受让
40	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	84,771.05	30,301.73	54,469.32	227,838.75	46,734.51	设立
41	金华市美的房地产发展有限公司	179,053.83	182,238.47	-3,184.63	-	-2,638.82	设立
42	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	138,372.48	137,603.08	769.39	35.54	-169.14	设立
43	佛山市顺德区美畔房产有限公司	103,102.77	102,355.06	747.71	-	-931.70	设立
44	佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	141,336.03	138,148.10	3,187.93	-	-1,600.22	设立
45	佛山市顺德区捷高房产有限公司	97,790.79	47,714.44	50,076.35	47,280.97	17,054.57	受让
46	江门市美拓房地产开发有限公司	136,626.58	126,968.33	9,658.25	63,179.94	6,952.79	设立
47	佛山市高明区美高房地产开发有限公司	103,709.38	91,808.31	11,901.07	57,134.77	12,506.84	设立
48	徐州工润城开置业有限公司	108,274.90	88,138.05	20,136.85	44,726.60	11,336.68	增资
49	江西省治电能源配送有限公司	138,076.08	103,345.49	34,730.59	155,392.55	36,529.80	受让
50	株洲市美的高科房地产发展有限公司	51,221.85	53,770.84	-2,548.99	4,724.98	-1,006.77	设立
51	邯郸市顺美房地产开发有限公司	182,162.41	173,212.14	8,950.27	-	1,462.82	设立
52	徐州朗升房地产开发有限公司	188,380.07	73,817.20	114,562.88	-	-	受让

## 2、重要联营、合营公司近一年主要财务数据

单位：万元

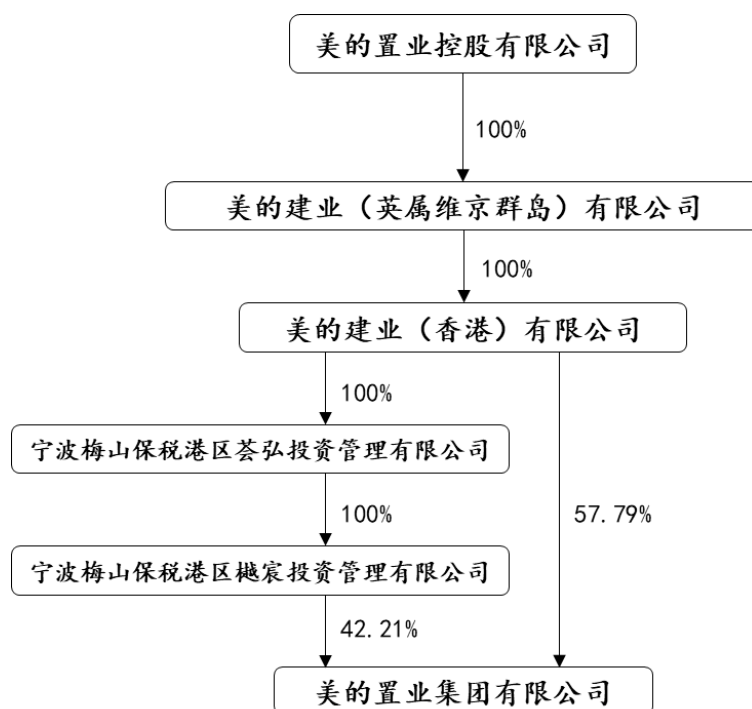
序号	合营联营公司名称	2018年末			2018年度		取得方式
		资产	负债	所有者权益	收入	净利润	
1	常德市鼎辉房地产开发有限公司	113,006.98	112,836.83	170.15	-	-1,589.68	新设
2	成都市美崇房地产开发有限公司	77,860.49	69,170.70	8,689.80	302,842.26	-1,310.20	新设
3	佛山市高明区融浩房地产有限公司	313,376.78	314,186.03	-809.25	-	-344.64	并购
4	佛山市骏隆房地产有限公司	186,023.19	183,030.36	2,992.83	1,025.58	-959.60	并购
5	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	13,703.93	8,906.18	4,797.75	-	-202.25	新设
6	佛山市顺德区万汇投资管理有限公司	0.76	-	0.76	-	-209.98	并购
7	广东大卡住宅科技有限公司	1,183.91	710.85	473.05	-	-246.95	新设
8	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	207,279.67	213,968.58	-6,688.91	-	-5,929.98	并购
9	江门市美顺房地产开发有限公司	97,854.86	96,599.65	1,255.21	-	-708.33	新设
10	金华市瑞盈房地产有限公司	223,669.99	206,211.39	17,458.60	-	-2,005.77	新设
11	九江中房地产发展有限公司	119,472.70	123,667.80	-4,195.09	8,117.95	-5,035.65	并购
12	南昌建美房地产有限公司	182,784.27	185,833.18	-3,048.91	-	-2,796.03	新设
13	无锡蓝光置地有限公司	416,751.30	330,166.30	86,585.00	-	-2,223.40	并购
14	张家港市美创房地产开发有限公司	88,604.58	86,501.55	2,103.03	-	-1,110.58	新设
15	重庆贵晟房地产开发有限公司	61,339.19	58,997.76	2,341.43	-	-2,068.73	并购
16	重庆金美碧房地产开发有限公司	122,158.88	119,663.22	2,495.65	783,435.95	-2,484.29	新设
17	重庆美科房地产开发有限公司	270,770.41	267,775.12	2,995.29	259.85	-1,622.26	并购
18	重庆西联锦房地产开发有限公司	110,620.19	107,593.99	3,026.20	-	-1,973.80	新设

19	大理雅海房地产开发有限公司	49,495.14	29,551.59	19,943.55	-	-56.45	并购
20	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	177,307.96	175,684.09	1,623.87	-	-1,231.33	新设
21	南京美业房地产发展有限公司	132,459.55	92,596.26	39,863.30	5,660.37	-91.05	新设
22	南京裕宁置业有限公司	-	-	-	-	-	并购
23	南宁市美旭房地产开发有限公司	33,596.48	18,620.36	14,976.11	-	-23.89	新设
24	邢台保邢房地产开发有限公司	47,843.38	26,852.87	20,990.51	-	-1,302.21	并购
25	岳阳市天盛房地产开发有限公司	29,999.96	31.23	29,968.73	-	-31.27	并购
26	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	80,344.31	76,008.76	4,335.55	-	-2,117.92	新设
27	肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司	57,277.93	56,779.61	498.32	392,768.81	-501.59	并购
28	河北兆基房地产开发有限公司	75,568.96	76,374.57	-805.61	-	-779.59	并购
29	无锡悦榕投资有限公司	141,119.62	49,842.93	91,276.68	-	-46.57	新设
30	邯郸市美融房地产开发有限公司	130,782.26	131,857.07	-1,074.81	-	-1,054.38	新设
31	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	29,936.38	30,301.08	-364.71	-	-308.16	并购
32	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	21,057.57	21,693.19	-635.63	-	-635.63	并购
33	遵义鑫樽房地产开发有限公司	74,478.65	34,500.26	39,978.39	-	-21.61	并购

## 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（英属维京群岛）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 83.99% 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 (Hong Kong) 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，为美的集团的创始人，现任美的控股董事长。

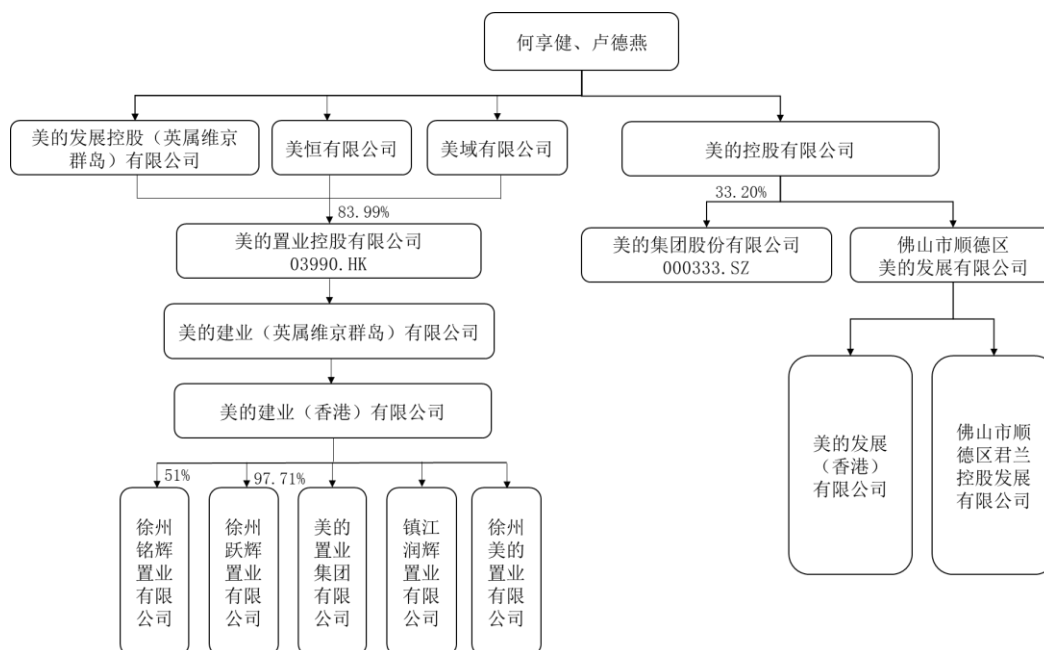
卢德燕，女，1967 年生，为何享健先生之儿媳。

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	2017.7.5-2020.7.5	无
赵军	副董事长	2017.7.5-2020.7.5	无
姚嵬	董事、副总裁	2017.7.5-2020.7.5	无
林戈	董事兼首席财务官、信息披露事务负责人	2017.7.5-2020.7.5	无
刘建勤	监事	2019.1.23-2022.1.23	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，有丰富的房地产行业经验。

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，美的控股副总裁兼财务总监，以及美的置业副董事长。

姚嵬，男，经济硕士学历。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成本合约中心总经理。

## 3、高级管理人员

郝恒乐，总裁，简历同上。

姚嵬，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
		宁波梅山保税港区越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
		宁波梅山保税港区越宸投资管理有限公司	董事
林戈	董事兼任首席财务官	美的建业（香港）有限公司	董事
		宁波梅山保税港区越宸投资管理有限公司	董事

## 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	佛山市名胜投资有限公司	董事
		佛山市美的房地产发展有限公司	董事长
		佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	董事长
		佛山市顺德区捷高房产有限公司	董事
		佛山市顺德区美的房产有限公司	董事
		佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	董事
		佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	董事
		佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	董事
		佛山市顺德区锋域房地产有限公司	董事
		佛山市顺德区华颐房地产有限公司	董事
		佛山市顺德区森顺房产有限公司	董事
		佛山市南海区扬正房地产有限公司	董事
		中山市美锋房地产发展有限公司	董事
		中山市美昊房地产发展有限公司	董事
		中山市美耀房地产发展有限公司	董事
		佛山市顺德区安源投资有限公司	董事
		佛山市顺德区嘉里投资有限公司	董事
		佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	董事
		佛山市顺德区金海置业投资有限公司	董事
		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
		佛山市顺德区益丰房产有限公司	董事
		佛山市顺德区天美房产有限公司	董事
		佛山市顺德区桂美房产有限公司	董事
		佛山市顺德区美畔房产有限公司	董事
		佛山市南海区诚美房地产开发有限公司	董事
		佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	董事
		佛山市顺德区宝弘物业管理有限公司	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
		四会市潮创房地产开发有限公司	董事
佛山市三水区美诺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	董事长		

	佛山市高明区美的鹭湖酒店管理有限公司	董事
	江门市美顺房地产开发有限公司	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
	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
	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
	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
	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	董事
	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	董事
	长沙天宁置业有限公司	董事
	佛山市顺德区美的发展有限公司	董事、总经理
	佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	董事长、总经理
	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	董事长、总经理
	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
	佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	董事长、总经理
	佛山市顺德区美悦管理服务有限公司	董事
	佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	董事长
	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
	徐州美的置业有限公司	董事
	徐州市美的新城房地产发展有限公司	董事
	徐州美的时代房地产有限公司	董事
	徐州跃辉置业有限公司	董事
	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	董事
	徐州市腾辉房地产发展有限公司	董事
	徐州金龙湖房地产开发有限公司	董事
	镇江美的房地产发展有限公司	董事
	无锡悦榕投资有限公司	董事长
	南京天辉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
	合肥悦辉房地产发展有限公司	董事
	镇江润辉置业有限公司	董事

	张家港市美创房地产开发有限公司	董事
	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	董事
	常州市翔辉房地产发展有限公司	董事
	合肥美富房地产发展有限公司	董事
	徐州市恩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
	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
	邯郸市冀乐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
	河北中嘉伟业房地产开发有限公司	董事
	石家庄美嘉房地产开发有限公司	董事
	邯郸市冀顺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
	盘锦美的置业有限公司	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	董事长
	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	董事
	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
	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	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
	九江美置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
	佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	董事
	佛山市顺德区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
	佛山市顺德区悦美房产有限公司	董事
	广州美峻房地产开发有限公司	董事
	佛山市顺德区美智房产有限公司	董事
	佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司	董事
	佛山市顺德区美铭地产发展有限公司	董事
	佛山市三水区擎美房地产有限公司	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
	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
	乐山美嘉房地产开发有限公司	董事
	重庆美骏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
	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	董事
	湖南旺华置业有限公司	董事
	株洲鼎涿房地产开发有限公司	董事
	宁乡鼎业房地产开发有限公司	董事
	苏州悦辉房地产发展有限公司	董事
	徐州碧城房地产开发有限公司	董事
	常州市美辉房地产发展有限公司	董事
	无锡市美骏房地产发展有限公司	董事
	常州市美业房地产发展有限公司	董事
	扬州万美置业有限公司	董事
	邯郸市金铂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
	邯郸市天志地成房地产开发有限公司	董事
	安阳市圣美置业有限公司	董事
	沈阳品睿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
	金华市瑞麟房地产开发有限公司	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
	上饶市美宸房地产开发有限公司	董事
	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	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
	宁波联城住工科技有限公司	董事长
	徐州联城智能家居有限公司	董事长
	徐州联城住宅工业科技发展有限公司	董事长
	佛山市顺德区美恒信息科技有限公司	执行董事

		无锡市美骏房地产发展有限公司	董事
		成都市美的房地产开发有限公司	董事长
		肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司	董事
		无锡市美商骏房地产发展有限公司	董事
		常州市美业房地产发展有限公司	董事
		扬州万美置业有限公司	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
		岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	董事
		常州市美阳房地产发展有限公司	董事
		徐州君辉置业有限公司	董事
		佛山市南海区扬美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	董事
		岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	董事
		靖江市美誉房地产发展有限公司	董事
		南宁市美旭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
		赣州鑫群置业有限公司	董事
		合肥美的房地产发展有限公司	董事
		广东大卡住宅科技有限公司	董事
		佛山市禅城区美葆房地产开发有限公司	董事
		常德市鼎业房地产开发有限公司	董事
		郴州市鼎辉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
		肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司	董事
		无锡天辉房地产发展有限公司	董事
		徐州美誉房地产发展有限公司	董事
		扬州市美嘉房地产发展有限公司	董事
		苏州美居房地产开发有限公司	董事
		徐州美彰房地产开发有限公司	董事
		开封市美豫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	董事长、董事
		泉州市美智房地产开发有限公司	董事
		宁乡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
		宁波市瑞甬房地产发展有限公司	董事
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、董事
姚崑	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
	佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	董事
	佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	董事长
	株洲君美酒店服务有限公司	董事长
	徐州美的酒店管理有限公司	董事长
	佛山市名胜投资有限公司	董事
	佛山市美的房地产发展有限公司	董事
	佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	董事
	佛山市顺德区捷高房产有限公司	董事
	佛山市顺德区美的房产有限公司	董事
	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	董事
	佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	董事
	佛山市顺德区锋域房地产有限公司	董事
	佛山市顺德区华颐房地产有限公司	董事
	佛山市顺德区森顺房产有限公司	董事
	佛山市南海区扬正房地产有限公司	董事
	中山市美锋房地产发展有限公司	董事
	中山市美昊房地产发展有限公司	董事
	中山市美耀房地产发展有限公司	董事
	佛山市顺德区安源投资有限公司	董事
	佛山市顺德区嘉里投资有限公司	董事
	佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	董事
	佛山市顺德区金海置业投资有限公司	董事
	广东多丰投资发展有限公司	董事
	佛山市顺德区益丰房产有限公司	董事
	佛山市顺德区天美房产有限公司	董事
	佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	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
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	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	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、总经理
	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
	徐州美的置业有限公司	董事
	徐州市美的新城房地产发展有限公司	董事长
	徐州美的时代房地产有限公司	董事长
	徐州跃辉置业有限公司	董事长
	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	董事长
	徐州市腾辉房地产发展有限公司	董事
	徐州金龙湖房地产开发有限公司	董事
	镇江美的房地产发展有限公司	董事长
	南京天辉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
	镇江润辉置业有限公司	董事
	徐州聚辉房地产有限公司	董事
	合肥美富房地产发展有限公司	董事
	徐州市恩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
	盘锦美的置业有限公司	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
	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	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
	宁波梅山保税港区盈梅商务信息咨询有限公司	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（更名后）	董事

		镇江联城住宅工业科技发展有限公司	董事长
		长沙联城住宅工业科技发展有限公司	董事长
		邯郸筑城住宅工业科技有限公司	董事长
		佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	董事长
		广东联城住工装备信息科技有限公司	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
		徐州朗升房地产开发有限公司	董事
		徐州美君房地产有限公司	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、总经理
		宁波联城住工科技有限公司	董事长、董事
		徐州联城智能家居有限公司	董事长、董事
		徐州联城住宅工业科技发展有限公司	董事长、董事
		林戈	董事兼首席财务官
佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	监事		
佛山市顺德区捷高房产有限公司	监事		
佛山市顺德区美的房产有限公司	监事		
佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	董事		
佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	监事		
佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	监事		
佛山市顺德区锋域房地产有限公司	监事		
佛山市顺德区华颐房地产有限公司	监事		
佛山市顺德区美勒湾房产有限公司	监事		
佛山市顺德区森顺房产有限公司	监事		
佛山市南海区扬正房地产有限公司	监事		
中山市美锋房地产发展有限公司	监事		
中山市美昊房地产发展有限公司	监事		
中山市美耀房地产发展有限公司	监事		
佛山市顺德区安源投资有限公司	监事		
佛山市顺德区嘉里投资有限公司	监事		
佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	监事		
佛山市顺德区金海置业投资有限公司	监事		
广东多丰投资发展有限公司	监事		
佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	监事		
佛山市顺德区益丰房产有限公司	监事		
佛山市顺德区天美房产有限公司	监事		
佛山市顺德区桂美房产有限公司	董事		
佛山市顺德区美畔房产有限公司	董事		

	佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	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
	佛山市顺德区美的物业发展有限公司	监事
	佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	监事
	佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	董事
	佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	董事长
	佛山市顺德区美悦管理服务有限公司	董事
	佛山市顺德区美荟管理服务有限公司	董事
	佛山市顺德区君兰康体运动有限公司	董事
	佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	董事
	株洲市君兰酒店管理有限公司	董事长
	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
	徐州美的酒店管理有限公司	监事
	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
	佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	董事
	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
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	董事
	江门市美顺房地产开发有限公司	董事
	美的西南房地产发展有限公司	监事
	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	监事
	贵阳恒祥房地产开发有限公司	监事
	遵义市美的房地产发展有限公司	监事
	贵阳智兴房地产开发有限公司	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
	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	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
	徐州美的置业有限公司	监事
	徐州市美的新城房地产发展有限公司	监事
	徐州美的时代房地产有限公司	监事
	徐州跃辉置业有限公司	监事
	徐州工润城开置业有限公司	监事
	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	监事
	徐州市腾辉房地产发展有限公司	监事
	徐州金龙湖房地产开发有限公司	监事
	镇江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
	无锡市悦辉房地产发展有限公司	监事
	南京天辉房地产发展有限公司	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
	镇江润辉置业有限公司	监事
	张家港市美创房地产开发有限公司	监事
	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	监事
	常州市翔辉房地产发展有限公司	董事
	徐州聚辉房地产有限公司	董事
	徐州市恩辉房地产发展有限公司	监事
	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
	石家庄美嘉房地产开发有限公司	监事
	沈阳美的企业管理咨询有限公司	监事
	沈阳市美的房地产开发有限公司	监事
	沈阳嘉美房地产开发有限公司	监事
	盘锦美的置业有限公司	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
	宁波梅山保税港区盈梅商务信息咨询有限公司	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
	江西省冶电能源配送有限公司	董事
	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
	佛山市三水区擎美房地产有限公司	董事
	肇庆市端州区碧桂园房地产开发有限公司	董事
	肇庆市鼎湖区碧桂园新碧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
	苏州悦辉房地产发展有限公司	董事
	常州市美辉房地产发展有限公司	董事
	无锡市美骏房地产发展有限公司	董事
	常州市美业房地产发展有限公司	董事
	郑州隽翔房地产开发有限公司	董事
	郑州隽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
	金华市瑞麟房地产开发有限公司	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
	无锡市美骏房地产发展有限公司	董事
	成都市美的房地产开发有限公司	董事
	肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司	董事
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	董事
	常州市美业房地产发展有限公司	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
		长沙联城住宅工业科技发展有限公司	董事
		邯郸筑城住宅工业科技有限公司	董事
		佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	董事
		邯郸美晟房地产开发有限公司	董事
		岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	董事
		常州市美阳房地产发展有限公司	董事
		苏州正玺房地产开发有限公司	董事
		徐州君辉置业有限公司	董事
		佛山市南海区扬美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	董事
		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
		靖江市美誉房地产发展有限公司	董事
		南宁市美旭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
		赣州鑫群置业有限公司	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
		韶关市武江区美旺房地产开发有限公司	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
		无锡天辉房地产发展有限公司	董事
		镇江美裕房地产发展有限公司	董事
		徐州美誉房地产发展有限公司	董事
		扬州市美嘉房地产发展有限公司	董事
		苏州美居房地产开发有限公司	董事
		徐州美君房地产有限公司	董事
		徐州美彰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
		南昌市地美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
刘建勤	监事	宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	董事长、经理
		宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	监事
		佛山市顺德区美恒信息科技有限公司	监事
		佛山市南海区诚美房地产开发有限公司	董事
		佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司	董事
		广州美峻房地产开发有限公司	董事

	佛山市顺德区悦美房产有限公司	董事
	河源市铜人铜业发展有限公司	监事
	大理美诏房地产开发有限公司	董事
	贵阳智兴房地产开发有限公司	监事
	遵义市美创房地产开发有限公司	监事
	遵义市美云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
	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
	株洲鼎涿房地产开发有限公司	董事
	无锡天辉房地产发展有限公司	董事
	苏州正玺房地产开发有限公司	董事
	南京美业房地产发展有限公司	监事
	扬州市美嘉房地产发展有限公司	监事
	开封市美豫房地产开发有限公司	董事
	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
	邢台市美森房地产开发有限责任公司	监事
	邯郸市金铂房地产开发有限公司	监事
	邢台市美峰房地产开发有限公司	监事
	邢台市美誉房地产开发有限公司	监事
	邯郸市美兴房地产开发有限公司	监事
	沈阳嘉美房地产开发有限公司	董事
	盘锦美的置业有限公司	董事
	沈阳睿博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
	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	董事
	宁波梅山保税港区盈梅商务信息咨询有限公司	董事
	宁波市瑞甬房地产发展有限公司	董事
	宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	监事
	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	监事
	宁波市瑞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
	上饶市美越房地产开发有限公司	董事
	九江中房地产发展有限公司	监事
	合肥美的房地产发展有限公司	监事
	合肥悦辉房地产发展有限公司	监事
	泉州市美的房地产开发有限公司	监事
	宁波智元家建筑装饰有限公司	董事
	佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	董事
	株洲君美酒店服务有限公司	董事

	株洲市君兰酒店管理有限公司	董事
	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
	贵阳市美的物业管理有限公司	监事
	宁波顺居房地产经纪有限公司	董事
	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
	广东联城住工装备信息科技有限公司	董事
	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
	佛山市高明区美高房地产开发有限公司	董事
	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
	苏州正玺房地产开发有限公司	董事
	南京美业房地产发展有限公司	监事
	无锡天辉房地产发展有限公司	监事
	徐州美誉房地产发展有限公司	监事
	扬州市美嘉房地产发展有限公司	监事
	苏州美居房地产开发有限公司	监事
	徐州美君房地产有限公司	监事
	徐州美彰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
	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	董事
	宁波市瑞甬房地产发展有限公司	董事



#### （四）公司董事、监事、高级管理人员报告期内违法违规情况

公司董事、监事、高级管理人员报告期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；报告期内没有因对所任职（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。本期项目开发地点位于佛山市顺德区北滘镇镇 BJ-1-2D 地块（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 2016 年至 2018 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 96.03%、96.12%和 96.91%，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%<sup>6</sup>，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%。

2018年1-9月份，全国房地产开发投资88,665亿元，同比增长9.9%，增速比1-8月份回落0.2个百分点。其中，住宅投资62,806亿元，增长14.0%，增速回落0.1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。2018年1-9月份，商品房销售面积119,313万平方米，同比增长2.9%，增速比1-8月份回落1.1个百分点。其中，住宅销售面积增长3.3%，办公楼销售面积下降9.3%，商业营业用房销售面积下降1.1%。商品房销售额104,132亿元，增长13.3%，增速回落1.2个百分点。其中，住宅销售额增长15.6%，办公楼销售额下降5.0%，商业营业用房销售额增长3.0%。

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。

## （5）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建设的通知》，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	住房和城乡建设部联合签发《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。

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年上半年，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。

#### **（四）发行人面临的主要竞争状况**

##### **1、房地产行业竞争状况**

改革开放以来，我国房地产市场表现为差异性大的区域性、不完全竞争性市场。经过我国房地产市场发展的黄金十年，随着传统经济增长方式的转变、我国房地产业的发展以及人口结构的转变，尤其是在我国住房政策打击投机性需求支撑自住型需求的引导下，房价快速上涨的时代已经结束，房地产行业竞争将更加激烈。

随着房地产行业竞争格局日趋激烈，行业集中度显著提升，逐步进入到品牌竞争阶段。企业品牌定位意识与日俱增，高品牌价值企业的品牌知名度和品牌影响力不断提升，房地产

行业强势品牌逐渐显现，获得可持续的差异优势。房地产市场回归理性，去库存、去压力化导致房企之间的竞争转向质量、品质、差异化等的价值竞争。

## 2、发行人的竞争地位

美的置业成立至今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、华北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



在美的置业集团有限公司之下，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美的置业集团有限公司。

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。

### 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 TOP 10 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。

#### （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2019年3月31日，发行人取得银行贷款授信总额度778.00亿元，其中已使用授信额度465.70亿元，尚未使用授信额度为312.30亿元。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%。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。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、天津等13个省、两个直辖市、一个自治区的49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。

报告期内各期，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
	<b>小计</b>	<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
	<b>小计</b>	<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1-3月	川渝	13.68	9.11

	福建	10.54	3.80
	广二	49.29	17.91
	广一	33.61	8.76
	湖南	54.63	14.59
	沪苏	133.31	67.42
	冀豫	30.01	14.65
	<b>小计</b>	<b>325.07</b>	<b>136.25</b>
	<b>合计</b>	<b>3,334.68</b>	<b>1,429.66</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。

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。2016年新增25宗，2017年新增81宗，2018年新增71宗。2016~2018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159.93亿元、481.24亿元和488.59亿元，楼面价分别为3,029元/平方米、3,297元/平方米和3,583元/平方米，拿地价格较为合理。

截至2018年末公司土地储备情况表

单位：万平方米、%、元/平方米

项目	一线城市	二线城市	三线城市	四线城市	合计
土地储备总面积	4.49	1,171.22	596.68	266.12	2,038.51
计容建筑面积	12.54	1,433.06	1,042.24	606.11	3,093.94
计容面积占比	0.41%	46.32%	33.69%	19.59%	100.00%
土地储备楼面均价	11,226	3,460	2,534	1,748	2,895

注：上述城市分线情况具体如下：

一线：北京、上海、广州、深圳；

二线：成都、佛山、贵阳、合肥、昆明、南昌、南京、南宁、宁波、泉州、沈阳、石家庄、苏州、泰州、无锡、扬州、长沙、郑州、中山、重庆；

三线：常州、赣州、邯郸、江门、金华、九江、上饶、邢台、徐州、岳阳、肇庆、镇江、舟山、

株洲；

四线：常德、郴州、大理、河源、开封、乐山、眉山、梧州、湘潭、阳江、遵义。

截至 2018 年末，公司土地储备总面积为 2,038.51 万平方米，计容建筑面积为 3,093.94 万平方米，其中一线城市计容面积占比 0.41%，拿地楼面均价为 11,226 元/平方米，二线城市计容面积占比 46.32%，拿地楼面均价为 3,460 元/平方米，三线城市计容面积占比 33.69%，拿地楼面均价 2,534 元/平方米，四线城市计容面积占比 19.59%，拿地楼面均价为 1,748 元/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。由于前期快速扩张，公司债务规模显著增长，2019 年以后公司拟将暂缓拿地速度。

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（Multifunctional System of 5），是集成 5 大多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，15 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

公司报告期内营业收入构成如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	315,642	97.45	2,977,588	99.02	1,623,396	99.12	1,081,585	99.48
房地产	294,824	91.03	2,914,193	96.91	1,574,247	96.12	1,044,110	96.03
物业管理	13,467	4.16	23,337	0.78	22,377	1.37	17,151	1.58
文化旅游项目	3,637	1.12	10,793	0.36	5,132	0.31	-	-
酒店	244	0.07	1,094	0.04	7,253	0.44	13,542	1.25
材料销售	2,847	0.88	564	0.02	2,904	0.18	5,201	0.48
其他	623	0.19	27,608	0.92	11,482	0.70	1,581	0.14

其他业务收入	8,246	2.55	29,607	0.98	14,359	0.88	5,685	0.52
<b>营业收入合计</b>	<b>323,888</b>	<b>100.00</b>	<b>3,007,195</b>	<b>100.00</b>	<b>1,637,754</b>	<b>100.00</b>	<b>1,087,270</b>	<b>100.00</b>

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

公司报告期内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	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广一	34,383	11.67	645,483	22.15	480,939	32.43	205,209	19.65
西南	67,832	23.01	583,096	20.01	296,353	19.98	200,384	19.19
广二	37,856	12.84	459,558	15.77	73,365	4.95	67,054	6.42
沪苏	132,046	44.79	338,445	11.61	125,982	8.50	144,006	13.79
浙江	1,281	0.43	329,079	11.29	48,505	3.27	36,198	3.47
辽宁	220	0.07	188,401	6.46	164,232	11.08	118,202	11.32
江西	402	0.14	155,384	5.33	-	-	-	-
冀豫	892	0.30	134,279	4.61	163,781	11.04	128,263	12.28
湖南	19,912	6.75	80,468	2.76	129,722	8.75	144,794	13.87
安徽	-	-	-	-	-	-	-	-
川渝	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>294,824</b>	<b>100.00</b>	<b>2,914,193</b>	<b>100.00</b>	<b>1,482,880</b>	<b>100.00</b>	<b>1,044,110</b>	<b>100.00</b>

公司营业收入中房地产业务收入目前主要集中在广一区域、西南区域、广二区域和沪苏区域，2018年上述区域营业收入占比分别为22.15%、20.01%、15.77%和11.61%。

## 3、已竣工项目情况

公司报告期内已竣工项目基本情况如下：

单位：亿元、万平方米

区域	项目名称	股权比例	投资总额	计容建筑面积	总建筑面积	土地面积
广二	佛山美的西海岸	100%	15.35	60.37	75.38	20.12
广二	佛山美的明湖北湾	48%	7.32	12.35	16.64	4.12
广一	佛山美的御海东郡	100%	22.63	62.07	68.76	38.80
广一	佛山美的君兰江山	100%	41.80	42.55	52.80	15.20
广一	佛山美的翰城	100%	16.70	22.98	29.10	10.44

广一	佛山美的广场	100%	22.37	22.33	30.97	8.33
广一	佛山美的新都荟广场	100%	10.02	10.41	14.21	2.74
广一	佛山翰诚嘉园	100%	9.29	22.36	28.44	8.94
广一	佛山美的花湾城	98%	18.60	29.27	37.21	9.76
湖南	株洲美的时代广场	100%	9.28	8.48	12.78	4.93
沪苏	徐州美的翰城	100%	25.90	38.74	45.27	17.42
沪苏	无锡蓝光雍锦里	49%	21.00	18.26	24.41	7.95
浙江	宁波美的公园天下	99%	15.04	11.07	14.73	6.15
合计			<b>235.30</b>	<b>361.24</b>	<b>450.68</b>	<b>154.90</b>

#### 4、在建项目情况

截至2019年3月末，公司在建项目地区分布情况如下：

单位：亿元、万平方米、%、元/平方米

地区	项目数量	土地面积	总建筑面积	计容建筑面积	地块价格	平均楼面地价	主要业态
沪苏	31	285.86	766.86	591.02	275.85	4,667.32	商住
西南	13	253.01	754.30	576.62	107.18	1,858.79	商住
湖南	17	204.86	692.08	562.64	87.45	1,554.25	商住
冀豫	21	196.74	654.27	504.44	83.14	1,648.15	商住
广二	17	350.60	558.37	439.84	99.63	2,265.12	商住
广一	18	84.03	346.71	251.16	172.78	6,879.24	商住、商业
江西	12	111.69	311.15	259.99	79.68	3,064.70	商住
川渝	12	108.47	285.09	221.78	86.44	3,897.49	商住
浙江	13	128.41	283.06	198.95	110.42	5,550.11	商住
辽宁	4	63.26	153.55	131.07	33.15	2,528.95	商住
安徽	2	19.03	38.84	31.28	11.58	3,703.37	商住
<b>总计</b>	<b>160</b>	<b>1,805.98</b>	<b>4,844.30</b>	<b>3,768.81</b>	<b>1,147.30</b>	<b>3,044.20</b>	<b>商住</b>

截至2019年3月末，公司在建项目计容建筑面积3,768.81万平方米，主要分布在沪苏、西南、湖南、冀豫、广二等区域。

公司在建项目主要集中在以佛山、邯郸、贵阳、徐州、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2019年3月末，公司拟建项目情况如下：

单位：万平方米、亿元、元/平方米、%

区域	项目名称	城市	土地面积	总建筑面积	计容建筑面积	权益比例	地块价格	楼面地价	项目类别
广二	阳江新江台大道美的城	阳江	48.41	89.93	89.78	60%	14.50	1,615.05	商住
沪苏	徐州市铜山区大学路西侧地块	徐州	30.85	78.40	66.04	100%	16.02	2,425.10	商住
广二	茂名美的花园	茂名	17.91	53.69	49.29	100%	4.24	860.81	商住
广一	佛山市顺德区乐从镇上华工业园地块（工）	佛山	16.59	38.74	37.48	65%	3.37	898.79	工业
湖南	郴州美的·仁大铂悦府	郴州	7.23	36.90	32.55	51%	3.71	1,140.53	商住
冀豫	邯郸梧桐雅苑	邯郸	11.82	38.81	29.56	100%	2.35	795.08	商住
冀豫	天津市西青区学府路西侧地块	天津	14.24	32.79	28.78	49%	36.38	12,640.09	商住
广一	锦纶厂项目	佛山	5.86	32.77	26.37	56%	3.47	1,315.07	商住
湖南	衡阳美的白鹭湾	衡阳	7.36	25.33	22.07	100%	2.80	1,270.00	商住
湖南	常德金科美的柳叶和园	常德	12.13	28.76	21.58	50%	4.02	1,863.19	商住
湖南	岳阳美的金科郡 15#	岳阳	6.86	25.91	20.58	50%	2.77	1,345.74	商住
浙江	梅山保税港区 41#地块	宁波	9.76	26.53	20.51	100%	7.19	3,508.00	商住
冀豫	邯郸国宾府	邯郸	5.87	28.13	18.79	65%	3.50	1,863.16	商住
沪苏	徐州开发区彭祖大道北侧地块	徐州	7.09	20.37	17.02	34%	3.72	2,186.02	商住
沪苏	常州美的翰林府三期	常州	7.73	21.01	17.00	100%	11.70	6,881.45	商住
湖南	宁乡美的院子二期	长沙	6.80	19.78	16.32	100%	3.90	2,386.00	商住
西南	美的金科万麓府·36#	遵义	7.07	22.01	15.56	49%	4.53	2,912.89	商住
冀豫	郑州高新区川杨路 150 号地	郑州	5.19	20.98	15.56	100%	7.21	4,632.13	商住
湖南	株洲美的紫云台	株洲	5.25	18.82	14.69	100%	3.78	2,571.45	商住
川渝	成都美的澜桥郡	成都	7.25	20.21	14.51	100%	5.83	4,020.00	商住
冀豫	开封市美的国宾府	开封	5.78	18.33	14.46	100%	4.35	3,006.02	商住
湖南	岳阳美的铂悦府	岳阳	5.25	18.69	14.18	100%	2.34	1,652.60	商住
冀豫	邢台美的公园天下	邢台	6.42	19.76	14.13	100%	4.89	3,459.75	商住
川渝	重庆金科美的·云麓	重庆	9.11	16.09	13.68	49%	14.50	10,596.16	商住
湖南	岳阳美的金科郡 14#	岳阳	4.50	17.00	13.49	50%	2.03	1,504.26	商住
广一	佛山山水庄园	佛山	19.69	12.92	12.92	70%	4.34	3,358.18	商住
福建	南安市美林街道坵洋村网炬山地块	泉州	6.38	14.95	12.80	86%	1.48	1,155.82	商住
西南	大理美的未来城	大理	3.13	14.86	12.53	50%	4.10	3,270.00	商住
广二	河源中央公园	河源	4.80	16.71	12.00	80%	2.34	1,950.00	商住
西南	大理雅美湾	大理	3.09	13.50	11.43	50%	3.46	3,024.32	商住
湖南	长沙浏阳美的凤凰山	长沙	4.33	11.31	10.99	100%	1.64	1,493.45	商住
福建	泉州美的公园天下	泉州	3.80	12.35	10.54	100%	4.77	4,526.99	商住
冀豫	邢台美的公园天下丁香苑	邢台	4.40	13.14	9.69	100%	2.43	2,510.04	商住
冀豫	邢台美的国宾府紫薇苑	邢台	3.89	11.83	8.57	100%	2.15	2,510.10	商住
广二	佛山高明杨和对川茶场	佛山	3.67	8.07	8.07	60%	1.61	1,995.90	商住
广一	佛山美的玫瑰峰广场	佛山	2.32	11.83	7.92	90%	9.48	11,969.75	商住

广一	佛山美的时光嘉园	佛山	2.90	1.18	7.24	100%	6.77	9,350.36	商住
西南	南宁美的旭辉城	南宁	2.63	8.97	6.58	50%	3.15	4,782.00	商住
川渝	眉山美的金辉郡	眉山	4.19	9.44	6.29	50%	2.68	4,260.05	商住
冀豫	邯郸市美的康德府（即邯郸酿造厂项目）	邯郸	2.21	7.75	5.53	100%	0.89	1,609.66	商住
沪苏	常州美的翰林府二期	常州	1.57	3.46	3.46	100%	1.69	4,884.31	商住
冀豫	邯郸美的悦江府	邯郸	0.41	1.61	1.22	67%	0.18	1,461.74	商住
合计			345.79	943.58	791.79		226.26	3368.14	

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2019年3月末，公司拟建项目计容建筑面积合计791.79万平方米，已支付土地款226.26亿元，以商住业态为主。

从拟建项目的区域分布来看，主要位于以岳阳、郴州、长沙为代表的湖南区域、以邯郸、邢台、天津为代表的冀豫区域及以阳江、茂名、河源为代表的广二区域，上述区域拟建项目占总建筑面积比例分别为21.46%、20.47%和17.85%。

从土地取得成本来看，公司拟建项目平均楼面地价为3368.14元/平方米，土地成本较为合理。

## 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2,909.34亿元，截至2019年3月末，已累计投入2,355.58亿元，尚需投资553.73亿元。截至2019年3月末，公司在建项目未来投资计划如下表所示：

单位：亿元

地区	总计划投资额	截至2019年3月末未已累计投资金额	未来投资计划		
			2019年4-12月	2020年及以后	合计
沪苏	541.10	432.47	89.65	18.97	108.62
广一	373.65	340.97	29.96	2.72	32.67
广二	344.31	221.10	38.84	84.37	123.21
西南	322.76	270.94	44.20	7.62	51.82
湖南	304.33	254.23	42.81	7.29	50.10
冀豫	278.79	227.91	39.49	11.39	50.88
浙江	228.80	194.25	28.87	5.68	34.55
川渝	209.00	155.00	29.42	24.58	54.00
江西	185.59	143.06	31.12	11.41	42.53

辽宁	94.67	90.05	4.62	0.00	4.62
安徽	26.34	25.60	0.73	0.00	0.73
<b>总计</b>	<b>2,909.34</b>	<b>2,355.58</b>	<b>379.69</b>	<b>174.04</b>	<b>553.73</b>

从拟建项目未来投资计划来看，公司拟建项目计划总投资 514.06 亿元，截至 2019 年 3 月末，已累计投资 298.22 亿元，后续仍需投资 215.84 亿元。

截至 2019 年 3 月末，公司拟建项目未来投资计划情况如下：

单位：亿元

地区	总计划投资额	截至 2019 年 3 月末已 累计投资金额	未来投资计划		
			2019 年 4-12 月	2020 年及以后	合计
冀豫	137.42	78.65	32.82	25.95	58.77
湖南	88.71	46.27	27.40	15.04	42.44
沪苏	57.30	38.20	6.50	12.60	19.10
广二	56.04	26.94	17.60	11.50	29.10
川渝	50.00	36.50	9.00	4.50	13.50
广一	49.94	30.13	9.20	10.61	19.81
西南	40.45	21.00	12.94	6.51	19.45
福建	19.20	7.00	5.00	7.20	12.20
浙江	15.00	13.53	1.07	0.40	1.47
<b>总计</b>	<b>514.06</b>	<b>298.22</b>	<b>121.53</b>	<b>94.31</b>	<b>215.84</b>

截至 2019 年 3 月末，发行人在建项目未来所需资金规模如下表所示：

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	计划总投资 资金额	项目位置	未来所需 资金规模
1	合肥庐江美的城	商住	18.51	合肥	0.51
2	合肥美的合景公园天下	商住	7.82	合肥	0.22
3	重庆美的金科郡	商住	38.00	重庆	0.38
4	重庆礼悦江山	商住	19.90	重庆	10.84
5	重庆美的荣安公园天下	商住	9.25	重庆	0.00
6	成都美的新城公园天下	商住	11.70	成都	1.13
7	成都翰林首府	商住	8.55	成都	4.35
8	重庆美的万云府	商住	15.00	重庆	5.87
9	彭州美的碧桂园观澜府	商住	29.50	成都	13.20
10	重庆美的万麓府	商住	7.60	重庆	6.73
11	眉山美的云溪郡	商住	5.00	眉山	0.00
12	乐山美的珺御府	商住	15.00	乐山	2.00
13	重庆美的云璟	商住	28.00	重庆	2.00

14	重庆黛山道8号	商住	21.50	重庆	7.50
15	佛山美的鹭湖森林度假区	商住	150.00	佛山	95.00
16	佛山美的明湖	商住	12.06	佛山	0.67
17	江门美的公园天下	商住	12.50	江门	1.50
18	肇庆美的公园大观	商住	5.00	肇庆	1.00
19	佛山万科美的西江悦	商住	20.19	佛山	2.00
20	佛山美的城	商住	10.00	佛山	1.00
21	佛山美的明湖二期	商住	20.82	佛山	1.52
22	江门美的雅居乐公园天璟	商住	11.34	江门	0.95
23	肇庆美的碧桂园天合	商住	9.01	肇庆	2.00
24	佛山保利玥府	商住	20.17	佛山	5.17
25	肇庆美的公园天下	商住	10.05	肇庆	2.00
26	碧桂园都荟花园	商住	10.00	肇庆	1.00
27	河源美的城	商住	13.81	河源	3.00
28	江门美的卓越公园天誉	商住	10.87	江门	0.00
29	阳江美的公园大观	商住	6.50	阳江	2.50
30	肇庆碧桂园·合景·美的阅江府	商住	16.00	肇庆	3.00
31	肇庆市美的悦山花园	商住	5.99	肇庆	0.90
32	佛山美的壹号公馆	商住	13.59	佛山	0.87
33	佛山美的翰湖苑	商住	36.87	佛山	2.49
34	中山美的悦府	商住	15.86	中山	0.84
35	佛山美的领贤公馆	商住	23.47	佛山	1.15
36	中山美的澜山	商住	4.14	中山	0.66
37	佛山美的置业广场	商业	26.42	佛山	0.00
38	中山美的公馆	商住	6.25	中山	0.37
39	佛山凤起兰庭	商住	34.58	佛山	1.00
40	佛山美的峯境	商住	5.53	佛山	0.00
41	佛山美的桂畔君兰	商住	11.19	佛山	0.00
42	佛山美的合能桂畔君兰	商住	22.40	佛山	1.00
43	佛山美的西江府	商住	37.13	佛山	6.32
44	佛山美的中交翰城	商住	11.89	佛山	0.47
45	佛山美的德贤公馆	商住	19.00	佛山	8.00
46	佛山水木清华	商住	7.82	佛山	0.00
47	广州美的云筑	商住	22.50	广州	3.50
48	佛山碧桂园美的未来城	商住	49.00	佛山	3.00
49	佛山三水美的雅居乐旭辉常乐府	商住	26.00	佛山	3.00
50	株洲美的蓝溪谷	商住	43.80	株洲	3.25
51	株洲东部美的城	商住	20.24	株洲	3.74
52	长沙美的梧桐庄园	商住	14.00	长沙	2.80
53	株洲美的翰城	商住	9.40	株洲	0.29
54	岳阳美的梧桐庄园	商住	28.00	岳阳	6.20

55	宁乡美的城	商住	15.29	长沙	3.74
56	湘潭美的国宾府	商住	25.00	湘潭	1.50
57	常德美的碧桂园柳叶府	商住	15.50	常德	3.00
58	株洲美的檀府	商住	7.40	株洲	1.00
59	湘潭美的莲城首府	商住	26.68	湘潭	4.91
60	宁乡美的国宾府	商住	25.81	长沙	3.34
61	郴州美的云熙府	商住	22.42	郴州	5.33
62	宁乡美的院子	商住	6.79	长沙	0.00
63	长沙美的翰城	商住	11.00	长沙	3.00
64	株洲美的雪峰山壹号	商住	14.00	株洲	2.00
65	湘潭美的莲城首府·东组团	商住	15.00	湘潭	6.00
66	株洲美的梧桐庄园	商住	4.00	株洲	0.00
67	镇江美的城	商住	68.71	镇江	2.00
68	徐州美的时代城	商住	10.93	徐州	2.93
69	徐州美的工润明湖	商住	6.20	徐州	0.00
70	徐州美的乐城	商住	19.00	徐州	0.89
71	无锡公园天下	商住	19.55	无锡	0.69
72	南京美的雍翠园	商住	7.69	南京	0.61
73	扬州美的城	商住	16.10	扬州	0.44
74	徐州美的云熙府	商住	2.60	徐州	0.65
75	南京金城东方	商住	8.50	南京	2.31
76	张家港滨江御园	商住	7.83	苏州	0.50
77	常州国宾府	商住	18.37	常州	1.97
78	张家港江城原著	商住	9.00	苏州	0.44
79	徐州美的雍翠园	商住	13.75	徐州	3.75
80	徐州美的东部美的城	商住	12.00	徐州	5.68
81	南京美的建发国宾府	商住	22.00	南京	8.28
82	无锡美的中骏·雍景湾	商住	16.05	无锡	6.05
83	镇江金山铭著	商住	20.73	镇江	1.80
84	苏州美的云筑	商住	40.00	苏州	2.50
85	常州美的旭辉天赋	商住	13.50	常州	3.50
86	无锡东港项目	商住	16.00	无锡	3.00
87	无锡美的太科技园	商住	24.86	无锡	4.00
88	常州美的翰林府一期	商住	6.20	常州	0.20
89	扬州美的翡翠云台	商住	29.00	扬州	9.00
90	常州美的阳光城江山樾	商住	12.00	常州	2.32
91	靖江美的悦江府	商住	11.42	泰州	5.00
92	徐州美的观棠苑	商住	3.00	徐州	1.20
93	苏州美的紫誉华庭	商住	23.00	苏州	6.00
94	徐州美的东湖天城	商住	24.80	徐州	15.80
95	徐州美的天阙汇	商住	28.00	徐州	9.00
96	邯郸美的城	商住	33.31	邯郸	0.56
97	邯郸美的广场	商住	8.27	邯郸	2.27

98	邯郸时代城	商住	26.68	邯郸	0.77
99	邯郸罗兰春天	商住	11.55	邯郸	0.20
100	邯郸幸福时光	商住	5.50	邯郸	1.20
101	邯郸果园里	商住	3.71	邯郸	0.00
102	邯郸东部美的城	商住	29.44	邯郸	8.02
103	邯郸梧桐林语	商住	6.60	邯郸	1.30
104	邯郸拉德芳斯	商住	9.60	邯郸	1.00
105	石家庄云熙府	商住	4.15	石家庄	0.55
106	邯郸满庭芳	商住	11.67	邯郸	2.38
107	邢台美的国宾府	商住	9.30	邢台	5.74
108	邯郸盛世天城	商住	17.63	邯郸	2.63
109	邢台美的国宾府·南苑	商住	9.90	邢台	5.08
110	邢台茉莉公馆	商住	5.40	邢台	2.40
111	邯郸罗兰溪谷（北区）	商住	16.04	邯郸	1.04
112	邯郸罗兰溪谷（南区）	商住	16.04	邯郸	1.04
113	邯郸美的悦江府	商住	4.00	邯郸	1.70
114	邯郸美的剑桥郡	商住	26.00	邯郸	2.00
115	邯郸美东麟府	商住	16.00	邯郸	7.00
116	邢台美的观澜一号	商住	8.00	邢台	4.00
117	南昌南部美的城	商住	16.60	南昌	0.37
118	南昌新力合园	商住	19.78	南昌	1.38
119	南昌美的悦江府	商住	14.92	南昌	4.43
120	九江美的国宾府	商住	12.88	九江	5.65
121	九江美的铂悦府	商住	7.48	九江	1.78
122	九江美的天铂湾	商住	17.28	九江	5.00
123	上饶美的阳光城文澜府	商住	7.06	上饶	1.83
124	上饶美的天樾	商住	19.70	上饶	2.70
125	南昌美的花湾城	商住	10.00	南昌	1.00
126	上饶美的新力帝泊湾（上饶美的悦江府）	商住	9.89	上饶	2.39
127	赣州美的君兰半岛	商住	22.00	赣州	6.00
128	南昌美的公园天下	商住	28.00	南昌	10.00
129	沈阳美的城	商住	52.25	沈阳	0.60
130	沈阳美的时代城	商住	16.00	沈阳	1.40
131	沈阳美的盛堂	商住	14.42	沈阳	1.22
132	沈阳美的瀚悦府	商住	12.00	沈阳	1.40
133	贵阳美的林城时代	商住	66.01	贵阳	0.00
134	遵义美的城	商住	14.90	遵义	0.22
135	贵阳美的国宾府	商住	68.76	贵阳	12.43
136	贵阳美的云熙府	商住	6.00	贵阳	0.00
137	昆明美的顺城府	商住	29.00	昆明	2.81
138	贵阳美的花溪院子	商住	13.11	贵阳	5.18
139	遵义美的公园天下	商住	10.41	遵义	2.83

140	贵阳美的广场	商住	18.77	贵阳	4.09
141	遵义美的云熙府	商住	9.10	遵义	3.16
142	美的金科万麓府·35#	商住	14.00	遵义	3.00
143	南宁美的慧城	商住	9.20	南宁	3.00
144	梧州美的中央广场	商住	40.00	梧州	12.00
145	贵阳美的国宾府大二期、大三期	商住	23.50	贵阳	3.10
146	宁波美的蝴蝶海	商住	48.48	宁波	5.37
147	宁波美的明州院子	商住	28.60	宁波	3.85
148	宁波美的九峰天宸	商住	5.50	宁波	0.00
149	宁波孝闻巷项目	商住	5.50	宁波	0.66
150	金华美的金宸府	商住	18.40	金华	0.66
151	金华美的融信君兰江山	商住	27.04	金华	3.40
152	梅山保税港区40#地块	商住	15.00	宁波	0.35
153	金华美的国宾府	商住	14.13	金华	5.46
154	宁波美的慈城府	商住	5.28	宁波	0.36
155	宁波美的碧桂园半山美庐	商住	7.00	宁波	2.50
156	金华美的宝龙世家	商住	23.84	金华	7.34
157	舟山美的公园天下	商住	13.60	舟山	2.60
158	舟山美的德信翰城	商住	16.43	舟山	2.00
159	常熟南部新城隐湖路以南地块	商住	16.00	苏州	3.00
160	徐州铜山梧桐公馆	商住	14.30	徐州	5.10
合计			2909.34		553.73

截至2019年3月末，发行人在建项目未来所需资金规模总额为553.73亿元，主要集中于佛山、徐州、重庆、邯郸、贵阳、成都等地区。

截至2019年3月末，发行人拟建项目未来所需资金规模如下表所示：

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	计划总投资金额	项目位置	未来所需资金规模
1	成都美的澜桥郡	商住	22.00	成都	6.00
2	眉山美的金辉郡	商住	6.00	眉山	1.00
3	南安市美林街道坵洋村网炬山地块	商住	10.20	泉州	8.20
4	佛山高明杨和对川茶场	商住	5.04	佛山	1.00
5	河源中央公园	商住	4.00	河源	0.60
6	阳江新江台大道美的城	商住	40.00	阳江	25.00
7	佛山山水庄园	商住	6.34	佛山	1.00
8	佛山市顺德区乐从镇上华工业园地块（工）	工业	10.00	佛山	7.81

9	佛山美的玖峰广场	商住	15.60	佛山	3.60
10	宁乡美的院子二期	商住	10.20	长沙	2.00
11	岳阳美的金科郡 14#	商住	8.49	岳阳	4.34
12	株洲美的紫云台	商住	10.30	株洲	3.90
13	岳阳美的铂悦府	商住	8.20	岳阳	2.30
14	长沙浏阳美的凤凰山	商住	7.10	长沙	1.38
15	岳阳美的金科郡 15#	商住	16.00	岳阳	12.00
16	常德金科美的柳叶和园	商住	15.00	常德	10.00
17	常州美的翰林府二期	商住	3.50	常州	0.50
18	邯郸梧桐雅苑	商住	15.60	邯郸	8.25
19	邯郸国宾府	商住	8.00	邯郸	3.50
20	邢台美的公园天下	商住	7.12	邢台	1.12
21	邢台美的国宾府紫薇苑	商住	10.00	邢台	6.00
22	邢台美的公园天下丁香苑	商住	12.00	邢台	7.80
23	开封市美的国宾府	商住	11.00	开封	5.50
24	邯郸市美的康德府（即邯郸酿造厂项目）	商住	4.00	邯郸	2.40
25	郑州高新区川杨路 150 号地	商住	16.00	郑州	8.00
26	美的金科万麓府·36#	商住	10.65	遵义	5.15
27	大理美的未来城	商住	10.86	大理	3.86
28	南宁美的旭辉城	商住	8.94	南宁	4.44
29	大理雅美湾	商住	10.00	大理	6.00
30	梅山保税港区 41#地块	商住	15.00	宁波	1.47
31	郴州美的·仁大铂悦府	商住	7.42	郴州	3.42
32	衡阳美的白鹭湾	商住	6.00	衡阳	3.10
33	徐州开发区彭祖大道北侧地块	商住	7.20	徐州	3.30
34	泉州美的公园天下	商住	9.00	泉州	4.00
35	佛山美的时光嘉园	商住	11.00	佛山	4.00
36	徐州市铜山区大学路西侧地块	商住	27.60	徐州	9.60
37	锦纶厂项目	商住	7.00	佛山	3.40
38	常州美的翰林府三期	商住	19.00	常州	5.70
39	邯郸美的悦江府	商住	1.70	邯郸	1.40
40	茂名美的花园	商住	7.00	茂名	2.50
41	天津市西青区学府路西侧地块	商住	52.00	天津	14.80
42	重庆金科美的·云麓	商住	22.00	重庆	6.50
合计			<b>514.06</b>		<b>215.84</b>

截至 2019 年 3 月末，发行人拟建项目未来所需资金规模为 215.84 亿元，主要集中于阳江、佛山、岳阳、邯郸及邢台等地区，业态为住宅、商业及工业。

截至 2019 年 3 月末，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	20	6	153.48	19.94%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
徐州	10	2	57.90	7.52%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
重庆	7	1	39.82	5.17%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
邯郸	16	4	48.66	6.32%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
贵阳	6	0	24.80	3.22%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
成都	3	1	24.68	3.21%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
邢台	4	3	32.14	4.18%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南昌	5	0	17.18	2.23%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
金华	4	0	16.86	2.19%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
无锡	4	0	13.74	1.79%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
宁波	7	1	14.56	1.89%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
长沙	5	2	16.26	2.11%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
苏州	5	0	12.44	1.62%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
九江	3	0	12.43	1.62%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
湘潭	3	0	12.41	1.61%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
梧州	1	0	12.00	1.56%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南京	3	0	11.20	1.46%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
株洲	6	1	14.18	1.84%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
肇庆	6	0	9.90	1.29%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
扬州	2	0	9.44	1.23%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
遵义	4	1	14.36	1.87%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
常州	4	2	14.19	1.84%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
上饶	3	0	6.92	0.90%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
岳阳	1	3	24.84	3.23%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
赣州	1	0	6.00	0.78%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
郴州	1	1	8.75	1.14%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
泰州	1	0	5.00	0.65%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
沈阳	4	0	4.62	0.60%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
舟山	2	0	4.60	0.60%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
镇江	2	0	3.80	0.49%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
广州	1	0	3.50	0.45%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
河源	1	1	3.60	0.47%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
常德	1	1	13.00	1.69%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南宁	1	1	7.44	0.97%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
昆明	1	0	2.81	0.36%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
阳江	1	1	27.50	3.57%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
江门	3	0	2.45	0.32%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
乐山	1	0	2.00	0.26%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
中山	3	0	1.87	0.24%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入

合肥	2	0	0.73	0.09%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
石家庄	1	0	0.55	0.07%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
眉山	1	1	1.00	0.13%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
天津	0	1	14.80	1.92%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
泉州	0	2	12.20	1.59%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
大理	0	2	9.86	1.28%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
郑州	0	1	8.00	1.04%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
开封	0	1	5.50	0.71%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
衡阳	0	1	3.10	0.40%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
茂名	0	1	2.50	0.32%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
<b>总计</b>	<b>160</b>	<b>42</b>	<b>769.57</b>	<b>100.00%</b>		

截至 2019 年 3 月末，发行人在建及拟建项目主要集中于佛山、徐州、邯郸、重庆、邢台、阳江、岳阳、贵阳、成都、南昌等城市，上述地区在建项目总数 73 个，拟建项目总数为 21 个，合计 94 个，未来所需资金规模占总规模比例达到 58.60%，资金来源为自有资金投入及外部金融机构融资，还款来源主要为未来项目销售收入。近年，发行人以佛山、邯郸、徐州、重庆及贵阳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、天津 13 个省、两个直辖市、一个自治区的 49 个一、二线及强三、四线城市。近三年公司签约金额主要来自佛山、宁波、贵阳、邯郸、徐州、株洲等城市。

从具体销售数据来看，2016~2018 年，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。2016 年，公司实现销售金额和面积均较 2015 年大幅增长，签约销售均价有所上涨，主要是当年佛山、邯郸、贵阳、株洲、徐州销售面积占比较大，且销售价格普遍上升所致。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。2019 年 1-3 月，实现签约销售金额 188.12 亿元。

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	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
合同销售面积	278.56	482.86	765.96	186.14
合同销售金额	189.73	407.25	770.20	188.12
平均销售单价	6,811.10	8,434.12	10,055.29	10,106.00
结算金额	104.41	148.29	291.42	29.48
结算成本	74.61	101.90	187.76	16.28

2016-2018 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。2018 年，公司实现签约销售面积 765.96 万平方米，实现签约销售金额 770.20 亿元，平均销售单价为 10,055.29 元/平方米。2019 年 1-3 月，公司实现签约销售面积 186.14 万平方米，实现签约销售金额 188.12 亿元，平均销售单价为 10,106.00 元/平方米。

2016-2018 年公司签约销售数据情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

区域	签约销售面积			签约销售金额		
	2016 年	2017 年	2018 年	2016 年	2017 年	2018 年

沪苏	31.26	78.25	105.51	18.47	48.90	128.69
湖南	34.51	21.77	141.33	15.38	13.53	103.25
广二	22.90	28.73	96.00	13.69	46.51	100.38
浙江	20.07	73.16	53.60	20.25	53.67	87.07
冀豫	40.03	86.32	99.87	23.52	60.32	81.83
西南	55.59	41.71	83.77	35.62	37.53	73.85
广一	37.41	46.56	47.22	42.91	60.44	69.26
江西	8.55	35.35	61.16	4.26	23.02	53.07
川渝	-	-	28.59	-	-	32.32
辽宁	28.24	71.01	33.87	15.62	63.34	27.67
安徽	-	-	15.03	-	-	12.81
<b>合计</b>	<b>278.56</b>	<b>482.86</b>	<b>765.96</b>	<b>189.73</b>	<b>407.25</b>	<b>770.20</b>

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。

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2016年至2018年，公司进入的城市由18个增加至47个，进入的省份由9个增加至15个，土地储备（建面）由2226.99万平方米增加至3,093.94万平方米。自2016年至2018年，公司年新增土地面积由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。

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个热点城市的有广州、合肥、南京、无锡、成都、苏州、南昌、郑州、长沙、石家庄等10个城市,项目数量有32个,其余37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。

报告期各期末,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1-3月	2018年	2017年	2016年	2019年1-3月	2018年	2017年	2016年
佛山市	66,248.34	1,015,224.12	601,257.19	299,048.10	1,045,596.52	888,361.93	823,322.07	544,843.86
邯郸市	892.06	134,279.47	163,780.89	128,339.79	853,724.49	778,867.42	599,170.13	322,792.71
宁波市	1,413.54	329,619.81	48,504.96	49,720.31	596,332.14	550,971.43	512,263.29	182,897.69
中山市	-	-	-	-	49,206.21	27,494.27	-	-
徐州市	131,687.89	102,445.24	113,641.06	72,777.69	337,233.24	436,170.52	270,560.83	41,400.62
株洲市	3,527.28	80,467.53	129,721.52	146,138.53	531,621.34	483,620.67	276,341.94	117,956.79
长沙市	-	-	-	-	183,393.04	196,601.22	45,628.48	-
遵义市	9,551.62	96,421.85	55,213.65	58,355.92	264,344.78	240,538.83	119,265.74	65,590.89
贵阳市	58,280.48	365,126.69	241,139.47	143,410.36	372,287.13	397,108.65	551,573.59	390,161.55
镇江市	-	135,548.55	56,755.48	71,240.88	257,208.22	221,290.04	223,283.33	122,881.76
合肥市	-	-	-	-	152,295.68	120,630.86	10,327.26	-
江门市	5,473.66	63,179.94	-	-	86,114.25	85,588.49	85,585.67	-
沈阳市	219.98	188,401.14	95,817.67	40,135.56	345,643.74	286,748.67	234,794.22	129,503.13
盘锦市	-	-	68,414.60	78,102.58	-	-	-	49,652.82
岳阳市	16,384.21	-	-	-	208,853.31	204,757.00	87,396.63	-
常州市	-	-	-	-	176,085.81	116,369.40	-	-
南昌市	401.50	155,383.96	-	-	176,139.08	152,350.34	148,383.95	35,564.15
石家庄市	-	-	-	-	53,249.09	45,835.63	11,025.61	-
金华市	-	-	-	-	327,670.06	296,856.02	33,824.48	-
肇庆市	-	26,012.43	-	-	37,004.24	26,570.80	13,847.51	-
昆明市	-	121,547.02	-	-	141,637.30	124,796.87	63,404.04	-
无锡市	358.38	100,451.12	-	-	169,189.50	117,123.45	85,001.69	-

湘潭市	-	-	-	-	121,241.51	108,098.57	34,268.37	-
九江市	-	-	-	-	123,039.54	98,825.06	19,118.54	-
扬州市	-	-	-	-	257,531.78	245,822.26	80,028.56	-
重庆市	-	-	-	-	84,240.72	70,054.33	-	-
广州市	-	-	-	-	8,219.54	2,664.58	-	-
邢台市	-	-	-	-	58,562.04	44,341.73	-	-
郴州市	-	-	-	-	112,590.93	104,785.27	-	-
河源市	-	-	-	-	27,205.01	12,502.86	-	-
成都市	-	-	-	-	57,424.93	31,617.77	-	-
苏州市	-	-	-	-	24,717.80	3,088.97	-	-
上饶市	-	-	-	-	127,455.84	89,321.44	-	-
梧州市	-	-	-	-	36,313.61	20,131.03	-	-
眉山市	-	-	-	-	14,141.92	6,408.56	-	-
乐山市	-	-	-	-	3,355.97	325.34	-	-
南宁市	-	-	-	-	16,686.59	7,032.11	-	-
阳江市	384.75	83.81	-	-	25,044.08	9,392.00	-	-
舟山市	-	-	-	-	13,948.52	2,756.18	-	-
赣州市	-	-	-	-	9,040.39	-	-	-
<b>合计</b>	<b>294,823.69</b>	<b>2,914,192.69</b>	<b>1,574,246.49</b>	<b>1,087,269.71</b>	<b>7,485,589.89</b>	<b>6,655,820.59</b>	<b>4,328,415.93</b>	<b>2,003,245.99</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「君兰系」、「国宾系」、「未来系」、及「云筑系」。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、「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·君兰江山、美的·君兰上品、美的·君兰名邸、美的·君悦湾。

2、「国宾系」：美的置业国宾系为城市品格一族提供独具品位的综合大盘和极具文化内涵的居住生活，满足城市品格一族充满人文格调的府系情怀，为其带来享悦人生艺术的智慧生活。项目案名包括美的·国宾府、美的·云熙府、美的·悦江府。

3、「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·未来城、美的·翰城、美的城、美的·星荟城。

4、「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、美的·云端、美的·云墅、美的·云栖谷。

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掌

控；公司工程管理中心通过对项目所在区域房地产市场的去化分析及周边主要竞争者销售情况分析，结合公司项目指标要求，确定每周房源供给数量，并每周对相关计划进行修订，以确保公司产品去化速度及财务指标的实现。

### 3、销售模式

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

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

## （八）发行人主营业务上下游产业链情况

### 1、供应商情况

报告期内各期，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		<b>205,554.36</b>	<b>30.92%</b>
2017年度	1	国基建设集团有限公司	52,232.39	6.81%
	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>
	1	中建二局第三建筑工程有限公司	348,254.58	4.58%



2018年度	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1-3月	1	邯郸市鹏泰建筑安装有限公司	500,751,343.19	4.49%
	2	江苏成章建设集团有限公司	417,617,881.81	3.74%
	3	上海建工五建集团有限公司	362,284,877.61	3.25%
	4	中建三局第二建设工程有限责任公司	351,216,457.06	3.15%
	5	江苏省苏中建设集团股份有限公司	344,556,463.69	3.09%
	合计		<b>1,976,427,023.36</b>	<b>17.72%</b>

美的置业供应商主要为建筑承包商。报告期各期，前五大供应商合同金额占当年总采购额合计比例分别为 30.92%、22.75%、12.48%和 17.72%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

## 2、客户情况

报告期内各期，美的置业前五大客户情况如下：

单位：万元

年份	排名	客户	销售收入	占营业收入的比例
2016年度	1	镇江市润州区新农村发展实业有限公司	6,999.99	0.35%
	2	中国建设银行股份有限公司贵阳金阳支行	5,700.00	0.28%
	3	个人	3,453.43	0.17%
	4	个人	2,266.43	0.11%
	5	个人	2,163.38	0.11%
	合计		<b>20,583.23</b>	<b>1.02%</b>
2017年度	1	个人	5,136.50	0.33%
	2	个人	2,500.06	0.16%
	3	个人	2,172.44	0.14%
	4	个人	1,500.00	0.10%
	5	个人	1,496.00	0.10%
	合计		<b>12,805.00</b>	<b>0.83%</b>
2018年度	1	个人	3,212.39	0.11%
	2	个人	3,036.23	0.10%
	3	个人	2,988.23	0.10%
	4	个人	2,961.82	0.10%

	5	个人	2,756.63	0.09%
	合计		<b>14,955.30</b>	<b>0.50%</b>
2019年1-3月	1	个人	20,500,000.00	0.19%
	2	贵阳怡林文化传媒有限公司	17,002,576.00	0.15%
	3	个人	11,326,000.00	0.10%
	4	贵州酬诚农业投资有限公司	9,373,356.00	0.08%
	5	个人	8,926,196.00	0.08%
	合计		<b>67,128,128.00</b>	<b>0.61%</b>

美的置业的主要客户为个人消费者，较为分散。报告期各期，前五大客户销售收入占当年营业收入的合计比例分别为 1.02%、0.83%、0.50%和 0.61%，不存在严重依赖个别客户的情况。

### （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 225 家子公司中 192 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
合肥美的房地产发展有限公司	安徽	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
合肥美富房地产发展有限公司	安徽	暂定资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	合 Z2632	2018/11/16	2019/11/15	
合肥悦辉房地产发展有限公司	安徽	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	合 Z2541	2018/7/27	2019/7/26	延期办理中
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	510182DP44341059Z	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	2018/8/20	2019/8/20	
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	2018/7/3	2019/7/2	延期办理中
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	2018/12/18	2019/12/18	
佛山市高明创晖投资有限公司	广二	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	广二	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	2017/12/1	2021/12/27	
佛山市高明区美高房地产开发有限公司	广二	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	2018/12/7	2019/12/6	
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	广二	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	2019/5/15	2020/5/14	
佛山市皇朝房地产发展有限公司	广二	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	2018/12/13	2019/12/12	
河源市嘉正实业投资有限公司	广二	暂无	暂无	暂无			暂无
河源市铜人铜业发展有限公司	广二	暂定资质	东源县建设局	粤河东房开证第0062078号	2018/4/26	2020/3/16	
江门市美拓房地产开发有限公司	广二	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	2018/3/2	2020/3/2	
江门市美卓房地产开发有限公司	广二	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	2020/4/13	
四会市潮创房地产开发有限公司	广二	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	广二	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	广二	暂定资质	阳江市阳东区住房和城乡建设局	东房开证字：2015004	2019/1/7	2020/1/7	
阳江市阳东瑞阳置业有限公司	广二	肆级资质	阳江市阳东区住房和城乡建设局	东房开证字：2009002	2018/12/11	长期	

肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限 公司	广二	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	广二	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	2020/3/26	
肇庆市鼎湖区美肇房地产开发有限 公司	广二	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	广二	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	广一	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
佛山市美的房地产发展有限公司	广一	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	广一	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	2019/12/22	
佛山市南海区诚美房地产开发有限 公司	广一	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	广一	暂定等级	佛山市住房和 城乡建设管理 局	粤佛房开证字 第 1302490 号	2019/1/31	2020/1/31	
佛山市南海区扬正房地产有限公司	广一	暂定等级	中华人民共和 国住房和城乡建设部	粤佛房开证字 第 1302452 号	2018/3/27	2020/3/27	
佛山市三水区美诺房地产开发有限 公司	广一	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	
佛山市三水区擎美房地产有限公司	广一	暂定	佛山市住房和 城乡建设管理 局	粤佛房开证字 第 1304018 号	2018/8/9	2019/8/9	
佛山市三水云海花园房地产开发 有限公司	广一	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	2018/10/20	延期办理中
佛山市顺德区安源投资有限公司	广一	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	广一	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	广一	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无有开发项 目

佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	广一	四级	中华人民共和国住房和城乡建设部	粤佛房开证字第1303835号	2016/12/26	2019/12/25	
佛山市顺德区桂美房产有限公司	广一	四级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤房开证字第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	广一	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	广一	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	广一	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
佛山市顺德区捷高房产有限公司	广一	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	2016/9/14	2019/9/13	
佛山市顺德区金海置业投资有限公司	广一	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	广一	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	2020/5/26	
佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	广一	暂定等级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤房开证暂字第1303907号	2018/11/13	2019/11/12	
佛山市顺德区美畔房产有限公司	广一	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	广一	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	广一	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	广一	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	广一	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	广一	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	广一	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	广一	暂无	暂无	暂无	-	-	后续办理
佛山市顺德区益丰房产有限公司	广一	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	广一	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	广一	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	广一	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	广一	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	广一	暂无	暂无	暂无			资质证申办中
中山市美锋房地产发展有限公司	广一	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	广一	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	广一	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	湖南	暂定	常德市房地产管理局	湘建房（常）字第 1450633 号	2019/1/31	2020/1/30	
湖南中宁置业有限公司	湖南	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	湖南	暂定	浏阳市住房保障局	湘建房开（长）字第 0951936 号	2018/12/3	2019/12/2	
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	湖南	暂定	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第 0851527 号	2019/1/31	2020/1/30	
宁乡鼎业房地产开发有限公司	湖南	-	-	-	-	-	暂无
宁乡君健房地产开发有限公司	湖南	暂定	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第 0851494 号	2019/1/16	2020/1/15	
湘潭公元房地产开发有限公司	湖南	暂定	湘潭市住房和城乡建设局	湘建房开（潭）字第 0150363 号	2019/4/17	2020/4/16	

湘潭市鼎华房地产发展有限公司	湖南	暂定	湘潭市住房和城乡建设局	湘建房开 (潭)字第 0150394号	2018/6/22	2019/6/21	延期办理中
湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	湖南	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	湖南	暂定	岳阳市住房和城乡建设局	湘建房开 (岳)字第 1250766号	2019/2/27	2020/2/26	
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	湖南	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	湖南	暂定	岳阳市住房和城乡建设局	湘建房开 (岳)字第 0650729号	2018/11/13	2019/11/12	
长沙市鼎辉房地产开发有限公司	湖南	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	湖南	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
长沙市乾升实业有限公司	湖南	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	湖南	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	
株洲鼎绿房地产开发有限公司	湖南	暂定	株洲市房产管理局	湘建房开 (株)字第 0750724号	2018/8/1	2019/7/31	延期办理中
株洲市鼎诚房地产发展有限公司	湖南	暂定	株洲市房产管理局	湘建房开 (株)字第 0250647号	2018/12/20	2019/12/19	
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	湖南	四级	株洲市房产管理局	湘建房开 (株)字第 0440441号	2017/5/11	2020/5/10	
株洲市鼎业房地产开发有限公司	湖南	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	2020/5/19	
株洲市九州四维置业有限公司	湖南	暂定	株洲市房产管理局	湘建房开 (株)字第 0150749号	2018/9/29	2019/9/28	延期办理中
株洲市美的房地产发展有限公司	湖南	二级	湖南省住房和城乡建设厅	湘建房开 (株)字第 0420337号	2016/12/30	2019/12/29	

株洲市美的高科房地产发展有限公司	湖南	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	
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	2018/8/31	2019/8/30	
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	2018/11/14	2019/11/13	
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	2018/11/2	2019/11/1	
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	2018/9/11	2019/10/10	
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	2019/1/14	2020/1/13	
南京美的房地产发展有限公司	沪苏	无	无	无	无	无	
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	2019/2/28	2020/3/2	
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	2019/4/30	2020/5/27	
苏州正玺房地产开发有限公司	沪苏	二级	江苏省住房和城乡建设厅	苏州 KF15089	2018/11/2	2019/11/1	
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	2019/9/11	2019/9/10	
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	2018/11/2	2019/11/1	
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	2019/2/26	2020/2/25	
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	2019/3/6	2020/3/5	
徐州工润城开置业有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	徐州 KF14252	2018/10/22	2019/10/21	
徐州聚辉房地产有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	徐州 KF14368	2018/11/29	2019/11/28	
徐州君辉置业有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	徐州 KF14504	2018/10/22	2019/10/21	
徐州朗升房地产开发有限公司	沪苏	二级	江苏省住房和城乡建设厅	徐州 KF14473	2018/8/20	2019/8/19	
徐州美的时代房地产有限公司	沪苏	二级	江苏省住房和城乡建设厅	徐州 KF14084	2018/7/30	2019/9/3	
徐州美誉房地产发展有限公司	沪苏	二级	江苏省住房和城乡建设厅	徐州 KF14532	2018/12/21	2019/12/20	
徐州市恩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	徐州 KF14377	2018/12/29	2019/12/28	



徐州市美的新城房地产发展有限公司	沪苏	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	
徐州市鹏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	徐州 KF14253	2018/9/29	2019/10/13	
徐州市腾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	徐州 KF14287	2018/11/6	2020/4/18	
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	2019/2/2	2020/2/1	
扬州万美置业有限公司	沪苏	暂定资质证书(贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	扬州 KF14324	2018/9/11	2019/9/10	
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	2016/11/25	2019/11/24	
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	2019/5/28	2020-5-27	
邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	冀豫	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		证书上无到期日
邯郸市冀辉房地产开发有限公司	冀豫	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		证书上无到期日
邯郸市冀乐房地产开发有限公司	冀豫	肆级	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第176号	2018/3/8		证书上无到期日
邯郸市冀顺房地产开发有限公司	冀豫	肆级	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第168号	2018/4/24		证书上无到期日
邯郸市金铂房地产开发有限公司	冀豫	暂定	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第149号	2019/4/3		证书上无到期日
邯郸市美创房地产开发有限公司	冀豫	四级	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第159号	-	-	
邯郸市美的房地产开发有限公司	冀豫	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	-	证书上无到期日
邯郸市美辉房地产开发有限公司	冀豫	四级	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第160号	2018/4/24	无到期日	
邯郸市美兴房地产开发有限公司	冀豫	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
邯郸市顺美房地产开发有限公司	冀豫	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	-	证书上无到期日
邯郸市天志成房地产开发有限公司	冀豫	暂定	邯郸市行政审批局	冀建房开邯审批字第115号	2019/2/1	2020/2/1	
邯郸市玺鑫园房地产开发有限公司	冀豫						暂无

河北中嘉伟业房地产开发有限公司	河北	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	冀豫	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	冀豫	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	冀豫	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	冀豫	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	冀豫	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	2019/11/21	
邢台市美森房地产开发有限责任公司	冀豫	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	冀豫	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	冀豫	暂定	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第1708号	2018/7/19	2019/7/9	延期办理中
邢台市美誉房地产开发有限公司	冀豫	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	2019/9/19	
邢台市美智房地产开发有限公司	冀豫	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	冀豫						暂无
郑州隽宏房地产开发有限公司	冀豫	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
郑州隽翔房地产开发有限公司	冀豫	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	江西	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
江西嘉丽房地产有限公司	江西	暂定等级	南昌县房产管理局	赣建房开字7336号	2019/5/7	2020-5-6	
江西荣旭房地产开发有限公司	江西	暂定资质	九江市采桑区房地产管理局	赣建房开字7252号	2018/1/17	2020/11/4	
江西省飞鸿置业有限公司	江西	暂定	南昌县行政审批局	赣建房开字5989号	2018/11/7	2019/11/6	
江西省冶电能源配送有限公司	江西	肆级	南昌县房产管理局	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	江西						暂无

南昌市华美房地产开发有限公司	江西						暂无
南昌市美的房地产开发有限公司	江西						暂无
南昌市美顺房地产开发有限公司	江西						暂无
上饶市高运房地产开发有限公司	江西						暂无
上饶市美宸房地产开发有限公司	江西						暂无
上饶市美越房地产开发有限公司	江西						暂无
沈阳嘉美房地产开发有限公司	辽宁						暂无
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						暂无
沈阳睿博房地产开发有限公司	辽宁						暂无
沈阳市美的房地产开发有限公司	辽宁						暂无
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	大建房证开字(2018)81号	2018/10/29	2019/10/29	
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A521100019-2	2015/2/15	2019/12/22	
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	2020/1/31	
贵阳美的溪居房地产发展有限公司	西南	暂定	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字临A521100007	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	2020/3/15	
贵阳智兴房地产开发有限公司	西南	三级	贵州省住房和城乡建设局	黔房开字A0411	2010/11/16	2019/6/30	延期办理中
昆明城业房地产有限公司	西南	暂定等级	昆明市住房和城乡建设局	昆建房开暂证字2017年第30号	2017/6/19	2019/6/19	延期办理中
昆明美华房地产开发有限公司	西南	无	无	无	无	无	土地还未确定
美的西南房地产发展有限公司	西南	二级	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字A0759	2013/3/1	2020/3/1	
南宁市美曦房地产开发有限公司	西南	暂定资质	南宁市行政审批局	4501L3086	2018/9/19	2019/9/19	
梧州市美骏置业有限公司	西南	暂定资质	梧州市行政审批局	4504L2018077	2018/9/12	2019/9/11	

云南蓝门子房地产有限公司	西南	-	-	-	-	-	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	2019/8/25	
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	2020/2/14	
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	2020/5/30	
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	2020/3/18	
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	2020/2/5	
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	
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	2018/7/3	2019/7/2	延期办理中
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	2020/4/30	
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	
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	2020/4/30	
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	2018/10/30	2019/10/31	
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	2018/9/17	2019/10/31	
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	2020/3/31	
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	2020/4/30	

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	2020/4/30	
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	2018/11/26	2019/11/1	
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	2018/11/15	2019/11/1	

#### （十）发行人关于涉及用地及房地产开发的自查情况

根据《中华人民共和国土地管理法》（2004年修正）（以下简称“《土地管理法》”）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修正）（以下简称“《城市房地产管理法》”）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号，以下简称“《闲置办法》”）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号文）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号，以下简称“国五条”）、《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）、《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》、上海证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（以下简称“《分类监管函》”）等相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，主承销商及律师事务所等中介机构对发行人及其控制的境内实际从事房地产业务的子公司（以下简称“子公司”），自2016年1月1日起至2019年3月31日（该段期间以下简称“报告期”），在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等违法违规行为进行了专项自查，并出具了《自查报告》。

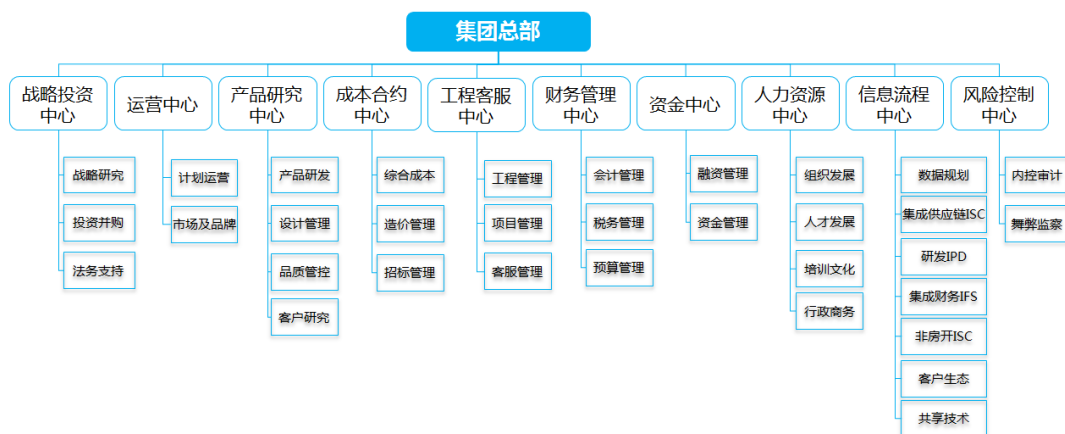
经自查，报告期内公司及控股子公司均不存在因相关法律法规所界定的闲置土地的重大违法违规行为而受到国土资源主管部门行政处罚的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价、违反销售明码标价、一房一价规定的重大违法违规行为，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等重大违法违规行为，不存在因上述重大违法违规情形而受到行政处罚的情况，不存在房地产企业不得发行公司债券的相关情形。发行人实际控制人、控股股东、董事、监事和高级管理人员均承诺：《自查报告》已如实披露了美的置业在报告期内房地产开发项目的自查情况，如美的置业因存在未披露的闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价，以及扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺

人将承担相应的赔偿责任。

## 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2019年3月31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

#### 1、战略投资中心

下设并购发展模块、投资管理模块及法务模块。并购发展模块负责集团战略研究、收并购、产城投资、三旧改造等职能；投资管理模块负责项目评审流程的组织跟进、项目报告、投资管理日常事务、招拍挂项目的拓展、工商事务及资质办理等职能；法务模块负责集团项目投资的法律风险评审、重大并购项目尽调、重大诉讼及危机事件的统筹管理、日常合同/制度的法务标准化工作及上市法律事务等职能。

#### 2、运营管理中心

运营中心负责计划运营、品牌、市场营销、媒体宣传、客户关系等职能。计划运营负责集团里程碑节点管理、存销及开工管理、业务流程与分权手册管理、综合性经营会议、办公会组织、重大事项督办、行业协会交流、开发资质与档案印章归口管理、总部政府公共关系等职能

### 3、产品研究中心

产品研究中心负责客户研究、产品研发、设计管理、品质管控等职能；

### 4、成本合约中心

成本合约中心负责综合成本、造价管理、招标管理等职能；

### 5、工程客服中心

工程客服中心负责工程管理、项目管理、客服支持、供应商评价等职能；

### 6、财务管理中心

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

### 7、资金中心

资金中心负责融资业务、资金管理等职能；

### 8、人力资源中心

人力资源中心负责组织发展、人才发展、培训文化、行政后勤等职能；

### 9、信息流程中心

信息流程中心负责数据规划、集成供应链 ISC、研发 IPD、集成财务 IFS、非房开 ISC、客户生态、共享技术等职能

### 10、风险控制中心

风险控制中心负责内控审计、反舞弊监察等职能。

## （三）发行人合法合规经营情况

报告期内，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。

发行人报告期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

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://shixin.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（<http://www.chinasafety.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://shixin.csrc.gov.cn/honestypub/>）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〈关于对盐业行业生产经营严重失信者开展联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改经体[2017]1164号）要求限制发行公司债券的情形。

#### **9、关于发行人是否属于保险领域违法失信当事人的核查情况**

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://credit.ndrc.gov.cn/XYXX/admin\\_client/form\\_designer/ttt/index.html](http://credit.ndrc.gov.cn/XYXX/admin_client/form_designer/ttt/index.html)），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/ccppCopAction/queryCop.action>），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、公司报告期内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。发行人报告期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3月末，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
佛山市顺德区盈海投资有限公司	受本公司实际控制人之亲属控制
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
徐州跃辉置业有限公司	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
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
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	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
株洲市君兰酒店管理服务有限公司	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
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
广东美和健康医疗管理有限公司	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
美的控股有限公司	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
宁波美美家园电器服务有限公司	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
广东美的智能家居科技有限公司	受同一实际控制人控制
美的智慧家居科技有限公司	受同一实际控制人控制
芜湖美的厨房电器制造有限公司	受同一实际控制人控制
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
宁夏美御葡萄酒酿造有限公司	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
佛山市美的中央空调安装公司	受同一实际控制人控制
广东美的暖通设备有限公司	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
佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	受同一实际控制人控制

## （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1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
			金额	金额	金额	金额
美的建业（香港）有限公司	规划设计	协议价	665,191.80	15,391,344.90	-	8,508,725.95
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	3,579,551.85
其他关联方	采购材料	协议价	5,548,286.42	13,303,944.42	1,576,069.72	-
其他关联方	家电维修	协议价	-	-	-	47,220.55
<b>合计</b>			<b>6,213,478.22</b>	<b>28,695,289.32</b>	<b>4,403,173.30</b>	<b>12,135,498.35</b>

#### （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1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
			金额	金额	金额	金额
九江中房地产发展有限公司	平台管理及咨询服务	协议价	-	20,177,696.37	-	-
徐州跃辉置业有限公司	平台管理及咨询服务	协议价	3,736,180.16	31,304,882.51	-	-
其他关联方	平台管理及咨询服务	协议价	2,358,490.25	5,279,932.20	-	-

其他关联方	材料销售	协议价	12,275,698.36	13,610,420.02	5,045,263.25	-
其他关联方	工程收入	协议价	1,200,286.98	9,549,456.45	-	-
其他关联方	广告服务	协议价	1,242,131.41	9,054,393.89	-	-
其他关联方	设计服务	协议价	11,669,273.71	25,724,564.25	10,626,228.24	564,048.76
其他关联方	物业服务	协议价	8,660,001.35	33,209,082.21	7,804,927.74	2,812,151.91
其他关联方	销售代理	协议价	-	3,237,251.75	1,591,361.75	2,133,386.17
其他关联方	业务招待费	协议价	247,005.08	1,941,367.55	-	-
<b>合计</b>			<b>41,389,067.30</b>	<b>153,089,047.20</b>	<b>25,067,780.98</b>	<b>5,509,586.84</b>

## 2、关联租赁情况

截至2019年3月末，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1-3月	2018年	2017年	2016年
佛山市顺德区盈海投资有限公司	办公大楼	1,644,850.75	5,441,875.96	1,286,017.14	841,590.00

## 3、关联担保

截至2019年3月末，关联方担保的情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
美的置业集团有限公司	九江中房地产发展有限公司	12,650.00	2018/6/20	2021/6/7	否
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	339.90	2018/3/28	2021/3/26	否
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	802.16	2018/3/28	2021/3/26	否
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	3,399.00	2018/3/28	2021/3/26	否
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	4,078.80	2018/3/28	2021/3/26	否
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	3,399.00	2018/3/28	2021/3/26	否
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	6,777.61	2018/3/28	2021/3/26	否
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	1,699.50	2018/3/28	2021/3/26	否
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	3,399.00	2018/3/28	2021/3/26	否
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	2,957.13	2018/3/28	2021/3/26	否
美的置业集团有限公司	江门市美顺房地产开发有限公司	13,362.30	2018/9/10	2021/5/8	否
美的置业集团有限公司	江门市美顺房地产开发有限公司	14,700.00	2018/9/10	2021/5/8	否
美的置业集团有限公司	佛山市骏隆房地产有限公司	13,125.00	2018/9/14	2022/9/13	否
美的置业集团有限公司	佛山市骏隆房地产有限公司	2,500.00	2018/9/14	2022/9/13	否
美的置业集团有限公司	肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司	45,000.00	2018/9/26	2021/9/26	否



美的置业集团有限公司	金华市瑞盈房地产有限公司	13,500.00	2018/7/9	2021/7/8	否
美的置业集团有限公司	重庆美科房地产开发有限公司	25,000.00	2017/11/28	2019/11/28	否
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	2017/11/28	2019/11/28	否
美的置业集团有限公司	重庆美科房地产开发有限公司	54,645.00	2017/11/28	2019/11/28	否
美的置业集团有限公司	无锡蓝光置地有限公司	9,800.00	2017/3/29	2022/4/29	否
美的置业集团有限公司	重庆金美碧房地产开发有限公司	4,260.00	2018/8/13	2021/2/13	否
美的置业集团有限公司	成都市美崇房地产开发有限公司	5,000.00	2018/9/6	2021/9/5	否
美的置业集团有限公司	重庆西联锦房地产开发有限公司	6,000.00	2018/10/11	2021/4/11	否
美的置业集团有限公司	邯郸市美融房地产开发有限公司	18,290.00	2018/12/29	2020/11/15	否
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	2018/8/6	2021/8/6	否
<b>合计</b>		<b>292,684.40</b>			

#### 4、关联方资金拆借

截至2019年3月末，发行人关联方资金拆借余额为339,779.56万元。

#### 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1-3月 发生额	2018年发生额	2017年发生额	2016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	-
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	206,600,000.00
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）	关联方向子公司 增资	-	-	-	-
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	4,000,000.00
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	4,460,457.00
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	3,206,000.00
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	3,595,000.00

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	1,030,000.00
美的建业（香港）有限公司	收购子公司股权	-	-	-	798,834,832.22
科纳投资控股（香港）有限公司	收购子公司股权	-	-	-	208,126,907.48
宁波美悦嘉投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方向子公司 增资	-	-	-	3,600,000.00
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）	转让子公司股权	-	-	-	300,000.00
合计		-	9,132,000.00	652,999,374.90	1,233,753,196.70

## 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1-3月 发生额	2018年发生额	2017年发生额	2016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	246,570.00	10,140,591.71	27,071,921.20	33,365,204.68
广东顺德农村商业银行股份有限公司	贷款利息	17,058,458.09	95,007,170.03	42,275,887.66	24,369,118.22

### （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1-3月		2018年度		2017年度		2016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	账面余额	坏账准备
（1）应收票据									
	其他关联方	-	-	1,074,794.70	-	-	-	-	-
	合计	-	-	1,074,794.70		-		-	
（2）应收账款									
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	1,356,857.70	-	-	-	-	-	-	-
	河北兆基房地产开发有限公司	1,281,006.78	-	-	-	-	-	-	-
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	1,057,251.72	-	-	-	-	-	-	-
	盘锦美的置业有限公司	1,046,783.61	-	-	-	-	-	-	-
	邯郸市美融房地产开发有限公司	1,005,585.06	-	-	-	-	-	-	-
	徐州美的置业有限公司			-	-	3,874,612.83	-	4,459,495.51	-

	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	654,571.37	-	-	8,799,802.00	-	-	-
	美的建业（香港）有限公司		-	-	2,400,000.00	-	-	-
	徐州跃辉置业有限公司		2,085,813.72	-	579,898.50	-	597,891.70	-
	其他关联方	4,105,824.50	-	994,776.20	-	1,756,341.82	-	164,416.38
	合计	10,507,880.74	-	3,080,589.92	-	17,410,655.15	-	5,221,803.59
(3) 预付款项								
	广东美的智能家居科技有限公司	20,093,510.18	-	-	-	-	-	-
	佛山顺德葡萄汽车租赁有限公司		-	-	-	-	1,069,325.72	-
	其他关联方	2,236,561.25	-	3,938,186.99	-	4,390,120.95	-	-
	合计	22,330,071.43	-	3,938,186.99	-	4,390,120.95	-	<b>1,069,325.72</b>
(4) 其他应收款								
	徐州跃辉置业有限公司	2,218,308,553.74		1,884,671,600.00	-	-	-	402,940,314.97
	徐州美的置业有限公司	957,880,000.00		520,980,000.00	-	957,880,000.00	-	809,118.68
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	881,477,525.75		881,420,000.00	-	-	-	-
	河北兆基房地产开发有限公司	765,540,675.67		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	454,000,000.00		454,000,000.00	-	626,000,000.00	-	-
	邯郸市美融房地产开发有限公司	288,926,962.03		597,174,203.25	-	-	-	-
	遵义鑫樽房地产开发有限公司	231,825,554.40		230,265,554.40	-	-	-	-
	徐州碧城房地产开发有限公司	224,590,764.75						
	美的建业（香港）有限公司	204,051,648.73		-	-	204,041,380.33	-	204,229,296.96
	九江中房地产发展有限公司	126,374,808.12		166,261,486.30	-	369,700,000.00	-	-
	重庆贵晟房地产开发有限公司	119,733,226.13		175,661,602.95	-	-	-	-
	宁乡鼎业房地产开发有限公司	107,735,480.00						
	佛山市骏隆房地产有限公司	102,941,558.00		177,941,558.00	-	-	-	-
	金华市瑞盈房地产有限公司	92,772,554.57		93,962,316.12	-	308,007,784.24	-	-
	佛山市三水汇方房地产开发有限公司	86,561,426.47						
	重庆西联锦房地产开发有限公司	80,633,671.75		90,023,344.00	-	-	-	-
	重庆金美碧房地产开发有限公司	78,053,641.23		78,080,427.66	-	162,074,400.00	-	-
	广东大卡住宅科技有限公司	68,849,391.61						
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	66,766,795.12		66,749,087.50	-	-	-	-
	大理雅海房地产开发有限公司	62,106,813.17		49,684,595.50	-	-	-	-
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	61,785,528.27		154,109,503.12	-	354,502,300.00	-	-
	南宁市美旭房地产开发有限公司	56,787,155.25		92,787,155.25	-	-	-	-
	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	54,151,220.57		53,523,435.53	-	-	-	-
	江门市美顺房地产开发有限公司	45,747,728.22		45,617,342.55	-	632,043,643.78	-	-
	宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	32,281,365.26		30,839,365.26	-	16,168,000.00	-	3,200,000.00

	肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司	31,398,220.00		31,398,220.00	-	-	-	-
	重庆美科房地产开发有限公司	25,770,637.82		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）	24,290,916.00		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		24,196,438.92	-	16,829,653.90	-	-
	成都市美崇房地产开发有限公司	21,864,563.12		21,919,036.70	-	-	-	-
	宁波联城住工科技有限公司	17,555,429.14						
	邢台保邢房地产开发有限公司	17,047,800.00		35,047,800.00	-	-	-	-
	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	16,872,559.00		24,372,559.00	-	-	-	-
	宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）	-		13,848,775.00	-	-	-	166,000.00
	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）	-		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）	-		10,249,257.00	-	6,338,457.00	-	2,843,457.00
	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	-		-	-	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	-	-
	其他关联方	49,049,288.04		21,894,729.23	-	7,209,732.00	-	657,922,746.64
	<b>合计</b>	<b>8,196,583,123.53</b>		<b>7,529,933,023.01</b>	-	<b>6,903,898,576.19</b>	-	<b>1,272,110,934.25</b>

## 2、应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方名称	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
(1) 预收账款					

	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	12,327,915.63		-	
	<b>小计</b>	<b>12,327,915.63</b>		-	
(2) 应付账款					
	广东美的智联家居科技有限公司	4,720,449.88			
	其他关联方	3,376,974.84	1,729,819.66	-	322,483.28
	<b>小计</b>	<b>8,097,424.72</b>	<b>1,729,819.66</b>	-	<b>322,483.28</b>
(3) 其他应付款					
	美的建业（香港）有限公司	3,608,626,582.11	-	802,137,546.19	862,834,832.22
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	715,034,412.02	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	327,329,635.17	236,764,318.48	222,724,789.23	73,039.07
	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	160,527,840.31	178,377,840.31	193,502,591.25	81,363,907.17
	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	94,866,718.95	16,798,285.82	-	-
	徐州美的置业有限公司	89,919,817.92	78,461,027.33	179,561,880.34	203,200,222.29
	美的置业控股有限公司	85,780,000.00			
	长沙市乾升实业有限公司	80,019,736.55			
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	78,718,866.63	318,104,594.67	4,310,299.14	-
	金华市瑞盈房地产有限公司	71,975,045.35	72,629,478.44	52,323,320.00	-

	宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	66,335,754.27	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）	54,058,975.16	61,254,680.16	12,229,698.88	-
	南昌建美房地产有限公司	52,000,000.00	52,000,000.00	-	-
	常德市鼎辉房地产开发有限公司	51,815,164.85			
	张家港市美创房地产开发有限公司	47,452,257.79	47,452,257.79	155,669,805.61	-
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	36,216,451.85			
	徐州联城住宅工业科技发展有限公司	34,311,899.61			
	宁波梅山保税港区瀚邦投资管理合伙企业（有限合伙）	24,490,207.10	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）	24,260,535.02	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）	24,013,285.34	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	23,520,000.00	-
	江门市美顺房地产开发有限公司	20,038,108.04	90,366,424.90	-	-
	宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）	18,692,112.10	20,231,152.58	35,113,577.47	-
	科纳投资控股（香港）有限公司	18,691,799.78	-	24,797,295.77	208,126,907.48
	九江中房地产发展有限公司	17,907,011.80	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	14,194,517.21			
	邯郸市美融房地产开发有限公司	13,026,753.22	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）	12,114,362.45	13,237,996.05	5,359,437.64	-
	南京裕宁置业有限公司	9,643,210.00	-	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）	8,759,933.82	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	8,460,181.94			
	重庆贵晟房地产开发有限公司	1,339,105.70	451,000,391.73	-	-
	宁波联城住工科技有限公司	819,326.89	54,638,611.47	-	-
	佛山市顺德区美的发展有限公司	-	2,065,000.00	513,904,510.00	2,249,676,878.52
	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	44,924,024.51
	佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	-	-	17,120,534.28	18,980,000.00
	佛山市顺德区美的酒店管理有限公司		-	12,806,924.81	11,285,251.01
	其他关联方	29,170,800.29	29,857,512.50	6,646,752.68	67,131,392.02
	小计	6,654,395,159.24	3,526,692,662.78	2,618,915,471.49	3,747,596,454.29
(3) 长期应付款					
	美的控股有限公司		-	-	196,620,689.70
	小计		-	-	196,620,689.70

### （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的控制，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、提高效率”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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日以及 2019 年 3 月 31 日的财务状况和公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度以及 2019 年 1-3 月的经营成果及现金流量。

公司 2016-2018 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〔2017〕2887 号、中汇会审〔2018〕1903 号和中汇会审〔2019〕1184 号标准无保留意见的审计报告。公司 2019 年一季度财务报表未经审计。

本募集说明书所载 2016-2018 年度财务报告和 2019 年一季度财务报表均按照《企业会计准则》编制。非经特别说明，本节中引用的 2019 年一季度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 2019 年一季度财务报表，2018 及 2017 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 2018 年审计报告，2016 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 2017 年审计报告。

### 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	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	2,319,311.06	2,394,688.42	1,787,213.72	436,712.62
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	700.00	-
应收票据及应收账款	102,150.40	255,443.10	38,810.86	7,162.28
预付款项	88,802.22	24,418.63	104,424.04	652.81
其他应收款	3,023,180.59	2,141,774.07	1,633,320.24	698,256.38
存货	12,427,343.12	12,039,861.70	6,759,016.02	3,357,974.13
其他流动资产	1,127,581.51	1,444,117.96	832,395.79	788,906.35
<b>流动资产合计</b>	<b>19,088,368.90</b>	<b>18,300,303.88</b>	<b>11,155,880.67</b>	<b>5,289,664.56</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	26.54	26.54	131.54	190.54

长期股权投资	203,867.91	167,540.77	83,259.20	44,100.00
投资性房地产	50,343.49	51,122.91	53,474.99	53,718.30
固定资产	67,318.04	68,728.61	32,853.24	66,803.69
在建工程	10,055.22	6,482.36	7,806.67	-
无形资产	20,529.85	20,128.32	19,413.20	4,126.40
开发支出	1,264.75	324.74	-	-
商誉	635.89	635.89	635.89	-
长期待摊费用	4,018.56	4,259.86	1,521.48	3,523.66
递延所得税资产	235,837.54	110,141.90	58,829.44	109,468.73
其他非流动资产	26,351.01	26,598.39	20,821.07	9,175.14
<b>非流动资产合计</b>	<b>620,248.80</b>	<b>455,990.29</b>	<b>278,746.71</b>	<b>291,106.45</b>
<b>资产总计</b>	<b>19,708,617.69</b>	<b>18,756,294.17</b>	<b>11,434,627.38</b>	<b>5,580,771.01</b>
流动负债：				
短期借款	338,206.28	604,173.78	288,808.00	200,000.00
应付票据及应付账款	1,033,656.88	1,604,228.22	784,374.22	532,260.78
预收款项	7,485,589.89	6,655,820.59	4,328,415.93	2,002,573.78
应付职工薪酬	26,959.01	67,573.10	34,420.17	18,905.35
应交税费	-201,986.50	179,790.14	129,526.35	59,718.25
其他应付款	2,322,087.77	2,312,934.95	1,188,202.73	570,896.57
一年内到期的非流动负债	752,343.22	1,179,264.79	527,604.69	337,975.00
其他流动负债	388,501.56	309,725.52	119,658.44	72,892.62
<b>流动负债合计</b>	<b>12,145,358.10</b>	<b>12,913,511.10</b>	<b>7,401,010.52</b>	<b>3,795,222.34</b>
非流动负债：				
长期借款	3,572,443.00	2,389,064.00	2,106,512.05	726,271.60
应付债券	861,083.12	355,083.12	349,536.58	349,181.93
长期应付款	1,079.98	180.19	568.72	20,052.43
预计负债	-	-	1,596.51	1,387.76
递延所得税负债	124,927.97	131,760.08	78,479.28	27,556.65
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,559,534.06</b>	<b>2,876,087.39</b>	<b>2,536,693.14</b>	<b>1,124,450.37</b>
<b>负债合计</b>	<b>16,704,892.16</b>	<b>15,789,598.48</b>	<b>9,937,703.66</b>	<b>4,919,672.71</b>
所有者权益：				
实收资本	319,149.47	319,149.47	227,942.37	112,125.46
其他权益工具	-	-	-	300,000.00
其中：永续债	-	-	-	300,000.00
资本公积	1,333,178.75	1,333,178.75	751,649.91	22,017.20
盈余公积	20,902.67	20,902.67	16,384.21	-
未分配利润	557,616.29	511,304.28	309,351.93	154,653.74
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,230,847.18</b>	<b>2,184,535.17</b>	<b>1,305,328.43</b>	<b>588,796.40</b>
少数股东权益	772,878.35	782,160.51	191,595.29	72,301.91
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,003,725.53</b>	<b>2,966,695.68</b>	<b>1,496,923.72</b>	<b>661,098.31</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>19,708,617.69</b>	<b>18,756,294.17</b>	<b>11,434,627.38</b>	<b>5,580,771.01</b>

## 合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	323,887.78	3,007,194.69	1,637,754.33	1,087,269.71
减：营业成本	207,456.95	1,930,592.69	1,127,643.10	777,229.77
税金及附加	26,326.57	271,181.54	152,646.56	84,282.98
销售费用	47,164.79	171,358.83	109,617.60	62,750.53
管理费用	17,362.52	134,821.05	57,635.94	32,375.58
研发费用	725.21	2,363.98	-	-
财务费用	1,046.44	21,098.50	-4,122.73	10,064.84
资产减值损失	-468.02	60,511.43	3,796.46	6,460.74
加：投资收益（损失以“-”号填列）	28,638.48	8,054.25	21,884.78	13,580.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-13,717.89	-3,285.80	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	16.75	-39.48	74.00	-14.96
其他收益	220.93	274.45	35,377.14	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	53,149.47	423,555.90	247,873.32	127,670.31
加：营业外收入	2,530.59	13,472.07	6,920.93	2,730.40
减：营业外支出	1,428.13	6,302.48	4,256.12	1,610.14
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	54,251.93	430,725.49	250,538.13	128,790.57
减：所得税费用	16,765.19	122,108.86	58,504.48	32,375.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	37,486.75	308,616.63	192,033.65	96,414.73
归属于母公司股东的净利润	42,499.72	300,535.58	197,259.56	98,018.70
少数股东损益	-5,012.98	8,081.06	-5,225.91	-1,603.97
五、综合收益总额（综合亏损总额以“-”号填列）		308,616.63	192,033.65	96,414.73
归属于母公司股东的综合收益总额		300,535.58	197,259.56	98,018.70
归属于少数股东的综合收益总额		8,081.06	-5,225.91	-1,603.97

## 合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016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	1,257,412.42	4,851,449.23	3,538,512.28	1,882,149.57
收到的税费返还	-	-	-	2,534.79
收到其他与经营活动有关的现金	262,804.22	213,087.98	866,697.13	95,653.91
经营活动现金流入小计	1,520,216.64	5,064,537.21	4,405,209.41	1,980,338.28
购买商品、接受劳务支付的现金	1,202,107.39	4,526,522.27	3,112,134.41	1,494,490.57



支付给职工以及为职工支付的现金	85,963.24	189,037.03	98,190.28	52,677.09
支付的各项税费	123,015.91	788,565.09	416,916.89	232,209.95
支付其他与经营活动有关的现金	712,298.70	736,162.09	960,758.78	740,814.56
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,123,385.24</b>	<b>6,240,286.48</b>	<b>4,588,000.36</b>	<b>2,520,192.17</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-603,168.60</b>	<b>-1,175,749.27</b>	<b>-182,790.95</b>	<b>-539,853.89</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	700.00	5,990.39	2,338.25
取得投资收益收到的现金	15,525.63	22,347.63	25,972.23	14,376.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16.75	1,158.33	150.99	70.06
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	74,644.66	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	313,010.48	536,294.95	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>15,542.38</b>	<b>337,216.44</b>	<b>643,053.22</b>	<b>16,784.51</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,978.79	50,299.89	7,775.65	5,870.29
投资支付的现金	4,118.45	95,670.67	45,242.52	431,508.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	164,274.59	341,897.29	31,769.91
支付其他与投资活动有关的现金	171,950.79	99,480.83	564,193.88	923.47
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>192,048.03</b>	<b>409,725.98</b>	<b>959,109.35</b>	<b>470,072.09</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-176,505.65</b>	<b>-72,509.54</b>	<b>-316,056.13</b>	<b>-453,287.58</b>
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	13,188.70	1,012,318.22	863,010.60	348,470.51
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	13,188.70	331,500.03	23,010.60	48,470.51
取得借款收到的现金	1,287,489.00	3,235,257.74	2,547,870.79	1,368,550.00
发行债券收到的现金	506,000.00	354,958.50	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	17,006.06	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,806,677.70</b>	<b>4,602,534.46</b>	<b>3,427,887.45</b>	<b>1,717,020.51</b>
偿还债务支付的现金	693,070.32	2,438,400.69	1,038,111.23	456,469.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	105,474.52	232,518.83	173,082.20	82,245.20
支付其他与筹资活动有关的现金	56,774.72	360,713.05	426,142.26	1,723.33
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>855,319.56</b>	<b>3,031,632.57</b>	<b>1,637,335.69</b>	<b>540,437.54</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>951,358.14</b>	<b>1,570,901.89</b>	<b>1,790,551.75</b>	<b>1,176,582.97</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>171,683.89</b>	<b>322,643.08</b>	<b>1,291,704.68</b>	<b>183,441.51</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,095,770.00	1,773,126.92	481,422.24	239,425.90
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,267,453.89</b>	<b>2,095,770.00</b>	<b>1,773,126.92</b>	<b>422,867.41</b>

## （二）母公司财务报表

发行人最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	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	491,831.20	681,253.21	586,139.68	139,066.01
应收票据及应收账款	15,494.16	37,842.65	1,999.42	317.10
预付款项	2,966.26	20.49	556.34	165.08
其他应收款	6,934,471.64	6,335,063.98	4,091,210.74	1,686,835.66
存货	6,170.74	6,687.56	62,724.67	175,809.96
其他流动资产	139,387.52	95,327.75	55,908.26	556,278.36
<b>流动资产合计</b>	<b>7,590,321.51</b>	<b>7,156,195.64</b>	<b>4,798,539.11</b>	<b>2,558,472.17</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	105.00	105.00
长期股权投资	1,202,774.59	1,180,405.10	1,143,681.15	677,804.06
固定资产	1,403.24	1,478.44	1,083.70	1,154.26
固定资产清理	0.01	-	-	-
无形资产	2,420.51	1,939.73	1,483.58	4,115.21
长期待摊费用	1,428.74	1,310.48	895.36	1,354.24
递延所得税资产	27,895.66	18,436.22	11,565.38	14,683.94
其他非流动资产	0.00	-	248.29	291.50
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,235,922.75</b>	<b>1,203,569.98</b>	<b>1,159,062.46</b>	<b>699,508.21</b>
<b>资产总计</b>	<b>8,826,244.26</b>	<b>8,359,765.62</b>	<b>5,957,601.57</b>	<b>3,257,980.37</b>
流动负债：				
短期借款	27,859.40	33,919.40	63,558.00	200,000.00
应付票据及应付账款	20,521.45	38,095.58	44,476.02	34,680.14
预收款项	2,936.60	898.87	61,489.32	212,567.73
应付职工薪酬	8,243.05	14,730.07	6,755.02	5,917.34
应交税费	17,617.55	17,968.37	34,586.19	8,049.08
其他应付款	5,063,562.28	4,910,289.05	3,227,091.88	1,378,023.51
一年内到期的非流动负债	349,942.43	499,920.79	246,280.00	324,875.00
其他流动负债	72,143.63	69,321.66	26,669.09	4,307.18
<b>流动负债合计</b>	<b>5,562,826.40</b>	<b>5,585,143.79</b>	<b>3,710,905.54</b>	<b>2,168,419.97</b>
非流动负债：				
长期借款	713,857.90	714,849.50	705,590.00	217,950.00
应付债券	749,408.97	243,430.62	349,536.58	349,181.93
长期应付款	-	0.00	0.00	19,662.07

递延所得税负债	-306.72	-	306.72	3,129.13
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,462,960.15</b>	<b>958,280.12</b>	<b>1,055,433.30</b>	<b>589,923.12</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,025,786.56</b>	<b>6,543,423.91</b>	<b>4,766,338.83</b>	<b>2,758,343.10</b>
所有者权益：				
实收资本	319,149.47	319,149.47	227,942.37	112,125.46
其他权益工具	-	-	-	300,000.00
其中：永续债	-	-	-	300,000.00
资本公积	1,312,870.35	1,312,870.35	724,183.09	-
盈余公积	20,902.67	20,902.67	16,384.21	-
未分配利润	147,535.21	163,419.22	222,753.06	87,511.81
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,800,457.71</b>	<b>1,816,341.71</b>	<b>1,191,262.74</b>	<b>499,637.28</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>8,826,244.26</b>	<b>8,359,765.62</b>	<b>5,957,601.57</b>	<b>3,257,980.37</b>

## 母公司利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
<b>一、营业收入</b>	<b>10,168.26</b>	<b>198,931.77</b>	<b>312,051.30</b>	<b>135,730.19</b>
减：营业成本	513.77	46,317.43	149,995.02	91,495.85
税金及附加	194.45	42,716.36	36,828.23	11,883.85
销售费用	112.78	5,586.65	6,484.79	4,856.94
管理费用	6,767.32	48,561.93	20,906.17	11,975.92
财务费用	32,148.31	22,251.38	1,096.18	19,965.43
资产减值损失	-	1,444.72	36.53	805.71
加：投资收益（损失以“-”号填列）	13,586.61	26,061.13	96,140.25	74,231.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-1,548.65	-2,232.23	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.03	0.51	-2.34	-
其他收益	40.00			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-15,941.80</b>	<b>58,114.94</b>	<b>192,842.28</b>	<b>68,977.64</b>
加：营业外收入	54.10	586.66	69.19	108.52
减：营业外支出	-	214.84	98.82	302.72
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-15,887.70</b>	<b>58,486.76</b>	<b>192,812.66</b>	<b>68,783.44</b>
减：所得税费用	-3.70	13,302.14	28,970.53	2,437.78
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-15,884.00</b>	<b>45,184.62</b>	<b>163,842.13</b>	<b>66,345.66</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>45,184.62</b>	<b>163,842.13</b>	<b>66,345.66</b>

## 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016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	34,643.44	114,184.53	156,209.61	187,716.32
收到其他与经营活动有关的现金	263,870.52	1,717,603.72	7,124,407.76	301,593.97
经营活动现金流入小计	<b>298,513.96</b>	1,831,788.25	7,280,617.37	489,310.29
购买商品、接受劳务支付的现金	8,385.07	13,620.56	23,365.43	43,644.97
支付给职工以及为职工支付的现金	9,874.89	32,386.52	16,478.13	10,667.71
支付的各项税费	11,602.89	44,455.48	19,431.29	15,397.51
支付其他与经营活动有关的现金	699,107.00	2,240,959.68	7,705,861.16	640,274.69
经营活动现金流出小计	728,969.85	2,331,422.24	7,765,136.01	709,984.88
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-430,455.89</b>	<b>-499,633.99</b>	<b>-484,518.64</b>	<b>-220,674.59</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	41,691.99	21,095.96	1,578.25
取得投资收益收到的现金	5,295.12	27,692.79	101,282.02	76,131.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.51	0.51	3.79
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	489,760.00	0.00
投资活动现金流入小计	5,295.12	69,385.29	612,138.49	77,713.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	913.13	2,847.60	4,594.24	1,220.93
投资支付的现金	14,078.00	119,782.11	484,916.72	729,393.35
支付其他与投资活动有关的现金	47,009.13	-	-	81,877.70
投资活动现金流出小计	62,000.27	122,629.71	489,510.96	812,491.97
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-56,705.15</b>	<b>-53,244.41</b>	<b>122,627.53</b>	<b>-734,778.79</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	300,000.00
取得借款收到的现金	-	525,008.00	632,034.65	810,000.00
发行债券收到的现金	506,000.00	243,306.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	5,914.33	-	108,851.02	19,662.07
筹资活动现金流入小计	511,914.33	1,448,314.00	1,580,885.67	1,129,662.07
偿还债务支付的现金	194,011.60	641,667.10	359,077.00	223,287.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,260.04	158,654.96	112,224.96	67,466.59
支付其他与筹资活动有关的现金	-	277,360.00	300,080.24	-
筹资活动现金流出小计	216,271.64	1,077,682.06	771,382.19	290,753.66
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>295,642.69</b>	<b>370,631.94</b>	<b>809,503.47</b>	<b>838,908.41</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>-189,422.01</b>	<b>-182,246.46</b>	<b>447,612.36</b>	<b>-116,544.98</b>
加：期初现金及现金等价物余额	681,253.21	586,139.68	138,527.31	255,072.29

六、期末现金及现金等价物余额	491,831.20	403,893.21	586,139.68	138,527.31
----------------	------------	------------	------------	------------

## 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>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

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	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
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

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	郑州隽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
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

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	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
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



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	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
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
<b>2016年度合并报表范围变化情况</b>				
合并范围增加	佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	52.00	4635.29	收购股权
合并范围增加	贵阳恒祥房地产开发有限公司	100.00	5,100.00	收购股权
合并范围增加	徐州工润城开置业有限公司	50.00	10,000.00	增资
合并范围增加	江西省冶电能源配送有限公司	63.70	5,000.00	收购股权
合并范围增加	四会市潮创房地产开发有限公司	60.00	2,750.00	增资
合并范围增加	盘锦美的置业有限公司	100.00	53,215.65	收购股权
合并范围增加	沈阳市美的房地产开发有限公司	100.00	41,654.00	收购股权
合并范围增加	佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	100.00	50.00	新设
合并范围增加	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	100.00	300,000.00	新设
合并范围增加	宁波顺居房地产经纪有限公司	100.00	1,000.00	新设
合并范围增加	宁波美颐广告有限公司	100.00	100.00	新设

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	佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	97.99	6,000.00	新设
合并范围增加	佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	60.00	1,000.00	新设
合并范围增加	佛山市顺德区锋域房地产有限公司	100.00	1,000.00	新设
合并范围增加	佛山市顺德区华颐房地产有限公司	100.00	1,000.00	新设
合并范围增加	佛山市南海区扬正房地产有限公司	100.00	1,000.00	新设
合并范围增加	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	100.00	50,000.00	新设
合并范围增加	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	100.00	5,000.00	新设
合并范围增加	无锡市悦辉房地产发展有限公司	59.20	50,000.00	新设
合并范围增加	南京天辉房地产发展有限公司	100.00	2,000.00	新设
合并范围增加	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	100.00	2,000.00	新设
合并范围增加	徐州美的酒店管理有限公司	100.00	100.00	新设
合并范围增加	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	100.00	5,000.00	新设
合并范围增加	邯郸市顺美房地产开发有限公司	100.00	10,000.00	新设
合并范围增加	邯郸市冀辉房地产开发有限公司	100.00	10,000.00	新设
合并范围增加	长沙市鼎辉房地产开发有限公司	100.00	2,000.00	新设
合并范围增加	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	80.00	35,000.00	新设
合并范围增加	株洲君美酒店服务有限公司	100.00	5,500.00	派生分立
合并范围增加	佛山市高明区美高房地产开发有限公司	48.46	2,000.00	新设
合并范围增加	江门市美拓房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	新设
合并范围增加	沈阳嘉美房地产开发有限公司	99.00	3,000.00	新设
合并范围减少	佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	100.00	22,500.00	股权转让

### 三、最近三年及一期主要财务指标

#### (一) 合并报表口径财务指标

项目	2019年1-3月 /2019年3月末	2018年/2018年末	2017年/2017年末	2016年/2016年末
总资产(亿元)	1,970.86	1,875.63	1,143.46	558.08
总负债(亿元)	1,670.49	1,578.96	993.77	491.97
全部债务(亿元)	583.16	472.73	343.98	168.43
所有者权益(亿元)	300.37	296.67	149.69	66.11
营业总收入(亿元)	32.39	300.72	163.78	108.73
利润总额(亿元)	5.43	43.07	25.05	12.88
净利润(亿元)	3.75	30.86	19.20	9.64
扣除非经常性损益后的净利润(亿元)	0.70	35.37	13.58	8.17
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	4.25	30.05	19.73	9.80
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-60.32	-117.57	-18.28	-53.99
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-17.65	-7.25	-31.61	-45.33
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	95.14	157.09	179.06	117.66

流动比率	1.57	1.42	1.51	1.39
速动比率	0.55	0.48	0.59	0.51
资产负债率（%）	84.76	84.18	86.91	88.15
债务资本比率（%）	66.00	61.44	69.68	71.81
营业毛利率（%）	36.95	35.39	30.99	28.29
平均总资产回报率（%）	0.19	2.04	2.26	2.17
加权平均净资产收益率（%）	1.26	13.83	17.80	19.75
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.24	15.85	12.59	16.73
EBITDA（亿元）	7.75	44.49	27.03	15.77
EBITDA 全部债务比	0.01	0.09	0.08	0.09
EBITDA 利息保障倍数	0.91	1.75	1.72	2.21
应收账款周转率	7.53	20.63	75.35	213.22
存货周转率	0.07	0.21	0.22	0.27

## （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 558.08 亿元、1,143.46 亿元、1,875.63 亿元和 1,970.86 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 491.97 亿元、993.77 亿元、1,578.96 亿元和 1,670.49 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 1.39、1.51、1.42 和 1.57,速动比率分别为 0.51、0.59、0.48 和 0.55。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 88.15%、86.91%、84.18%和 84.76%,债务资本比率分别为 71.81%、69.68%、61.44%和 66.00%。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 108.73 亿元、163.78 亿元、300.72 亿元和 32.39 亿元,报告期内各期,公司利润总额分别为 12.88 亿元、25.05 亿元、43.07 亿元和 5.43 亿元,净利润分别为 9.64 亿元、19.20 亿元、30.86 亿元和 3.75 亿元,扣除非经常性损益后的净利润分别为 8.17 亿元、13.58 亿元、35.37 亿元和 0.70 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 13,580.00 万元、21,884.78 万元、8,054.25 万元和 28,638.48 万元,占同期净利润的比例为 14.08%、11.40%、2.61%和 76.40%。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 2,730.40 万元、6,920.93 万元、13,472.07 万元和 2,530.59 万元,占同期净利润的比例为 2.83%、3.60%、4.37%和 6.75%。2016-2018 年,政府奖励及补助分别为 109.15 万元、773.00 万元和 2,966.50 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。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 28.29%、30.99%、35.39%和 36.95%，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.21、1.72、1.75 和 0.91，扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 16.73%、12.59%、15.85%和 0.27%。公司营业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，较上年有所增长且逐年上升，主要系受结转项目毛利率相对较高所致。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-53.99 亿元、-18.28 亿元、-117.57 亿元和-60.32 亿元，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-45.33 亿元、-31.61 亿元、-7.25 亿元和-17.65 亿元，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 117.66 亿元、179.06 亿元、157.09 亿元和 95.14 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 213.22、75.35、20.63 和 7.53，存货周转率分别为 0.27、0.22、0.21 和 0.07，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、最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	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	19,088,368.90	96.85%	18,300,303.88	97.57%	11,155,880.67	97.56%	5,289,664.56	94.78%
非流动资产	620,248.80	3.15%	455,990.29	2.43%	278,746.71	2.44%	291,106.45	5.22%
<b>资产合计</b>	<b>19,708,617.69</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>	<b>5,580,771.01</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5,580,771.01万元、11,434,627.38万元、18,756,294.17万元和19,708,617.69万元；流动资产分别为5,289,664.56万元、11,155,880.67万元、18,300,303.88万元和19,088,368.90万元；非流动资产分别为291,106.45万元、278,746.71万元、455,990.29万元和620,248.80万元。

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94%，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	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,319,311.06	11.77%	2,394,688.42	12.77%	1,787,213.72	15.63%	436,712.62	7.83%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	0.00%	-	0.00%	700.00	0.01%	-	0.00%
应收票据及应收账款	102,150.40	0.52%	255,443.10	1.36%	38,810.86	0.34%	7,162.28	0.13%
预付款项	88,802.22	0.45%	24,418.63	0.13%	104,424.04	0.91%	652.81	0.01%
其他应收款	3,023,180.59	15.34%	2,141,774.07	11.42%	1,633,320.24	14.28%	698,256.38	12.51%
存货	12,427,343.12	63.06%	12,039,861.70	64.19%	6,759,016.02	59.11%	3,357,974.13	60.17%
其他流动资产	1,127,581.51	5.72%	1,444,117.96	7.70%	832,395.79	7.28%	788,906.35	14.14%
<b>流动资产合计</b>	<b>19,088,368.90</b>	<b>96.85%</b>	<b>18,300,303.88</b>	<b>97.57%</b>	<b>11,155,880.67</b>	<b>97.56%</b>	<b>5,289,664.56</b>	<b>94.78%</b>
可供出售金融资产	26.54	0.00%	26.54	0.00%	131.54	0.00%	190.54	0.00%
长期股权投资	203,867.91	1.03%	167,540.77	0.89%	83,259.20	0.73%	44,100.00	0.79%
投资性房地产	50,343.49	0.26%	51,122.91	0.27%	53,474.99	0.47%	53,718.30	0.96%
固定资产	67,318.04	0.34%	68,728.61	0.37%	32,853.24	0.29%	66,803.69	1.20%
在建工程	10,055.22	0.05%	6,482.36	0.03%	7,806.66	0.07%	-	0.00%
无形资产	20,529.85	0.10%	20,128.32	0.11%	19,413.20	0.17%	4,126.40	0.07%

开发支出	1,264.75	0.01%	324.74	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
商誉	635.89	0.00%	635.89	0.00%	635.89	0.01%	-	0.00%
长期待摊费用	4,018.56	0.02%	4,259.86	0.02%	1,521.48	0.01%	3,523.66	0.06%
递延所得税资产	235,837.54	1.20%	110,141.90	0.59%	58,829.44	0.51%	109,468.73	1.96%
其他非流动资产	26,351.01	0.13%	26,598.39	0.14%	20,821.07	0.18%	9,175.14	0.16%
<b>非流动资产合计</b>	<b>620,248.80</b>	<b>3.15%</b>	<b>455,990.29</b>	<b>2.43%</b>	<b>278,746.71</b>	<b>2.44%</b>	<b>291,106.45</b>	<b>5.22%</b>
<b>资产总计</b>	<b>19,708,617.69</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>	<b>5,580,771.01</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 436,712.62 万元、1,787,213.72 万元、2,394,688.42 万元和 2,319,311.06 万元，占资产总额的比重分别为 7.83%、15.63%、12.77%和 11.77%。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。

报告期内各期末，公司货币资金分类情况如下：

单位：万元

项目	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
库存现金	13.07	35.43	49.68	55.91
银行存款	2,297,354.31	2,019,253.55	1,770,298.20	396,227.65
其他货币资金	21,943.68	375,399.44	16,865.84	40,429.06
<b>合计</b>	<b>2,319,311.06</b>	<b>2,394,688.42</b>	<b>1,787,213.72</b>	<b>436,712.62</b>

2017年末，公司货币资金较2016年末增加1,350,501.10万元，增幅为309.24%，主要系公司筹资活动收到的现金净额增加所致。2018年末，发行人货币资金余额为2,394,688.42万元，较2017年末增加607,474.70万元，涨幅为33.99%，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。2019年3月末，发行人货币资金余额为2,319,311.06万元，较2018年末减少75,377.37万元，降幅为3.15%。

## 2、其他应收款

报告期内各期末，公司其他应收款分别为 698,256.38 万元、1,633,320.24 万元、2,141,774.07 万元和 3,023,180.59 万元，占资产总额的比重分别为 12.51%、14.28%、11.42%和 15.34%。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。

报告期内各期末，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元

项目	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	3,023,180.59	2,141,774.07	1,633,320.24	698,256.38
<b>合计</b>	<b>3,023,180.59</b>	<b>2,141,774.07</b>	<b>1,633,320.24</b>	<b>698,256.38</b>

公司2017年其他应收款金额较2016年增加935,063.86万元，增幅达133.91%，主要系与关联公司的资金往来增加以及土地保证金余额增加所致。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3月末，发行人其他应收款账面价值为3,023,180.59万元，较2018年末增加881,406.52万元，涨幅为41.15%。

报告期内各期末，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3月末</b>				
单项金额重大并单项计提坏账准备	16,000.00	0.52%	15,800.00	98.75%
按组合计提坏账准备	3,032,949.21	99.48%	9,968.62	0.33%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
<b>合计：</b>	<b>3,048,949.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,768.62</b>	<b>0.85%</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>



2016年末				
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	699,772.79	100.00%	1,516.41	0.22%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
<b>合计:</b>	<b>699,772.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,516.41</b>	<b>0.22%</b>

报告期内各期末，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3月末	徐州跃辉置业有限公司	221,830.86	徐州跃辉项目专项贷款	免息	一年以内	1年以内	一年以内	可收回	-
	徐州美的置业有限公司	95,788.00	徐州美的的城项目专项贷款	免息	一年以内	1年以内	一年以内	可收回	-
	上海融创房地产开发有限公司	166,661.00	项目合作保证金	免息	一年以内	1年以内	一年以内	可收回	-
	旭辉集团股份有限公司	151,600.00	项目合作保证金	免息	一年以内	1年以内	一年以内	可收回	-
	珠海市公共资源交易中心	97,250.00	成交后转化为土地出让金，如不成交则退还给公司	免息	一年以内	1年以内	一年以内	可收回	-
小计		<b>733,129.86</b>							
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		<b>542,365.73</b>							
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		<b>393,832.06</b>							
2016年末	石家庄市国土资源局正定新区分局	92,000.00	押金及保证金	免息	一年以内	一年以内	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	已于2017年收回	-
	佛山市皇朝房地产发展有限公司	70,739.46	鹭湖项目专项贷款	免息	一年以内	一年以内	一年以内	已于2017年收回	-

	邯郸经济技术开发区财政集中支付中心	48,000.00	押金及保证金	免息	一年以内	一年以内	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	已于2017年收回	-
	宁波经济技术开发区财政局	42,695.66	押金及保证金	免息	一年以内	一年以内	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	已于2017年收回	-
	徐州跃辉置业有限公司	40,294.03	徐州跃辉项目专项贷款	8%	一年以内	一年以内	一年以内	已于2017年收回	-
<b>小计</b>		<b>293,729.16</b>							

截至2019年3月末，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	否	0.00%	非经营性	资金拆借	221,830.86	1年以内	7.34%	徐州跃辉项目专项贷款	免息	协议约定	有	一年以内	是
徐州美的置业有限公司	关联方	否	0.00%	非经营性	资金拆借	95,788.00	1年以内	3.17%	徐州美的城项目专项贷款	免息	协议约定	有	一年以内	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	88,147.75	1-2年	2.92%	拉德芳斯项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	76,554.07	2-3年	2.53%	迎宾路项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	2年以内	1.65%	无锡先锋项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	45,400.00	1年以内	1.50%	南京 G55 项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
邯郸市美融房地产开发有限公司	关联方	是	59.00%	经营性	资金投入	28,892.70	1年以内	0.96%	东环南延项目股东资金投入	5.75%	协议约定	有	一年以内	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	23,182.56	1年以内	0.77%	遵义鑫樽项目股东投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	22,459.08	1年以内	0.74%	徐州铜山 2017-27 号地块项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
美的建业（香港）有限公司	关联方	否	0.00%	非经营性	资金拆借	20,405.16	1年以内	0.67%	往来款	免息	协议约定	有	一年以内	是
九江中房地产发展有限公司	关联方	是	40.00%	经营性	资金投入	12,637.48	1年以内	0.42%	天铂湾项目专项贷款	10%	协议约定	有	一年以内	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	11,973.32	1年以内	0.40%	重庆碧山项目股东资金投入	10%	协议约定	有	一年以内	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	10,773.55	1年以内	0.36%	宁乡鼎业项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	10,294.16	1年以内	0.34%	骏隆项目股东投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
金华市瑞盈房地产有限公司	关联方	是	39.14%	经营性	资金投入	9,277.26	1年以内	0.31%	多湖叶宅项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是

佛山市三水汇方房地产开发有限公司	关联方	是	25.00%	经营性	资金投入	8,656.14	1年以内	0.29%	往来款	免息	协议约定	有	一年以内	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	8,063.37	1年以内	0.27%	万云府项目股东投入款	免息	协议约定	有	一年以内	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	7,805.36	1年以内	0.26%	重庆礼嘉D地块项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
广东大卡住宅科技有限公司	关联方	是	40.00%	经营性	资金投入	6,884.94	1年以内	0.23%	卫浴项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
邯郸市荣丰房地产开发有限公司	关联方	是	25.00%	经营性	资金投入	6,676.68	1年以内	0.22%	罗兰溪谷项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	6,210.68	1年以内	0.21%	大理雅美湾项目股东投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	6,178.55	1年以内	0.20%	美的明湖北湾花园二期项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
南宁市美旭房地产开发有限公司	关联方	是	50.00%	经营性	资金投入	5,678.72	1年以内	0.19%	南宁美的旭辉城项目股东投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	5,415.12	1年以内	0.18%	佛山市顺德区乐从镇上华工业园地块项目股东投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
江门市美顺房地产开发有限公司	关联方	是	47.86%	经营性	资金投入	4,574.77	1年以内	0.15%	江门杜阮项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方	是	1.00%	经营性	资金投入	3,228.14	3年以内	0.11%	跟投企业合伙人资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是

肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司	关联方	是	49.00%	经营性	资金投入	3,139.82	1年以内	0.10%	肇庆市鼎湖区碧桂园新碧项目股东投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
重庆美科房地产开发有限公司	关联方	是	50.00%	经营性	资金投入	2,577.06	1年以内	0.09%	重庆西永项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
宁波梅山保税港区骏尚投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方	是	1.00%	经营性	资金投入	2,429.09	2年以内	0.08%	跟投企业合伙人资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方	是	1.00%	经营性	资金投入	2,419.64	2年以内	0.08%	跟投企业合伙人资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
成都市美崇房地产开发有限公司	关联方	是	17.50%	经营性	资金投入	2,186.46	1年以内	0.07%	璧山项目股东资金投入	12%	协议约定	有	一年以内	是
宁波联城住工科技有限公司	关联方	否	0.00%	非经营性	资金拆借	1,755.54	1年以内	0.06%	资金周转	免息	协议约定	有	一年以内	是
邢台保邢房地产开发有限公司	关联方	是	30.00%	经营性	资金投入	1,704.78	1年以内	0.06%	邢台2017-15号地块项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	关联方	是	25.00%	经营性	资金投入	1,687.26	1年以内	0.06%	罗兰溪谷项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
其他关联方						4,904.94		0.16%						
<b>关联方余额小计</b>						<b>819,658.33</b>								

上海融创房地产开发有 限公司	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	166,661.00	1年以 内	5.51%	项目合作 保证金	免 息	无	无	一年以内	是
旭辉集团股份有限公司	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	151,600.00	1年以 内	5.01%	项目合作 保证金	免 息	无	无	一年以内	是
珠海市公共资源交易中 心	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	97,250.00	1年以 内	3.22%	成交后转 化为土地 出让金， 如不成交 则会退还 给公司	免 息	无	无	一年以内	是
徐州市铜山区财政局	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	92,605.32	1年以 内	3.06%	成交后转 化为土地 出让金， 如不成交 则会退还 给公司	免 息	无	无	一年以内	是
长沙公共资源交易中心	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	86,742.00	1年以 内	2.87%	成交后转 化为土地 出让金， 如不成交 则会退还 给公司	免 息	无	无	一年以内	是
广东顺域机电工程有限 公司	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	86,741.93	1年以 内	2.87%	项目合作 保证金	免 息	无	无	一年以内	是
徐州市住房置业担保有 限公司	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	59,030.13	4年以 内	1.95%	成交后转 化为土地 出让金， 如不成交 则会退还 给公司	免 息	无	无	一年以内	是
台州嘉豪置业有限公司	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	57,995.50	1年以 内	1.92%	项目合作 保证金	免 息	无	无	一年以内	是
杭州市国土资源局余杭 分局	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	52,713.00	1年以 内	1.74%	成交后转 化为土地 出让金， 如不成交 则会退还 给公司	免 息	无	无	一年以内	是

常州正泰房产居间服务有限公司	非关联方			经营性	押金及保证金	51,150.17	1年以内	1.69%	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	免息	无	无	一年以内	是
其他非关联方				经营性	押金及保证金	229,455.36		7.59%						
其他非关联方				经营性	往来款	1,071,577.86		35.45%						
<b>非关联方余额小计</b>						<b>2,203,522.28</b>								

截至 2019 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代垫的办证费、维修基金及工程水电费等；②代扣代缴社保公积金、员工暂借的差旅费等，其中代扣代缴社保公积金指为职工代扣代缴社保公积金的个人承担部分，截至 2019 年 3 月末余额为 1,319.24 万元；③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 3 月末余额为 191,774.59 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。报告期内各期末，此类应收关联方款项余额分别为 126,590.15 万元、222,536.25 万元、240,665.16 万元和 341,067.09 万元，占总资产比例分别为 2.27%、1.95%、1.28%和 1.73%。具体情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	关联关系	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
徐州跃辉置业有限公司	受同一母公司控制	221,830.86	188,467.16	-	40,294.03
徐州美的置业有限公司	受同一母公司控制	95,788.00	52,098.00	95,788.00	80.91
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	-	1,220.40	-
美的建业（香港）有限公司	受同一母公司控制	20,405.16	-	20,404.14	20,422.93
佛山市顺德区美的发展有限公司	受同一实际控制人控制	-	-	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	1,755.54	-	-	-
其他关联方	-	67.13	100.00	720.97	65,792.27
<b>合计</b>		<b>341,067.09</b>	<b>240,665.16</b>	<b>222,536.25</b>	<b>126,590.15</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 3,357,974.13 万元、6,759,016.02 万元、12,039,861.70 万元和 12,427,343.12 万元，占资产总额的比例分别为 60.17%、59.11%、64.19%和 63.06%。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。2017年末公司存货较2016年末增加3,401,041.89万元，增幅为101.28%，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2018年末，发行人存货账面价值为12,039,861.70万元，较2017年末增加5,280,845.68万元，增幅为78.13%，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2019年3月末，发行人存货账面价值为12,427,343.12万元，较2018年末增加387,481.42万元，增幅为3.22%。

报告期内各期末，公司存货结构情况如下：

单位：万元

项目	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发产品	328,545.79	2.64%	305,988.88	2.54%	232,308.67	3.44%	324,465.51	9.66%
开发成本	11,524,699.46	92.74%	9,946,949.45	82.62%	6,386,321.52	94.49%	2,964,010.45	88.27%
拟开发土地	565,585.03	4.55%	1,784,329.26	14.82%	138,865.77	2.05%	64,953.15	1.93%
出租开发产品	256.44	0.00%	256.44	0.00%	294.91	0.00%	4,252.46	0.13%
其他	8,256.41	0.07%	2,337.67	0.02%	1,225.14	0.02%	292.56	0.01%
<b>合计</b>	<b>12,427,343.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,039,861.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,759,016.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,357,974.13</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司在2018年末计提存货跌价准备34,939.67万元，公司在2019年3月末计提存货跌价准备44,796.18万元。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3月末计提存货跌价准备具体情况如下：

单位：万元

项目	开发产品	开发成本	拟开发土地	出租开发产品	其他	合计
账面余额	328,545.79	11,569,495.64	565,585.03	256.44	8,256.41	12,472,139.30
减：跌价准备	-	44,796.18	-	-	-	44,796.18
账面价值	328,545.79	11,524,699.46	565,585.03	256.44	8,256.41	12,427,343.12

公司2018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	309,966.89	9,977,911.12	1,784,329.26	256.44	2,337.67	12,074,801.37
减：跌价准备	3,978.00	30,961.67	-	-	-	34,939.67

账面价值	305,988.88	9,946,949.45	1,784,329.26	256.44	2,337.67	12,039,861.70
------	------------	--------------	--------------	--------	----------	---------------

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	2018年		2017年		2016年		2015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	市场均价
常州	14,001.00	36%	10,258	36.05%	7,540	11.94%	6,736
赣州	8,395.00	7%	7,824	29.88%	6,024	7.17%	5,621
邯郸	7,895.00	-7%	8,446	29.86%	6,504	13.83%	5,714
江门	9,209.00	20%	7,648	13.69%	6,727	2.56%	6,559
金华	15,000.00	19%	12,600	43.15%	8,802	-0.58%	8,853
九江	6,619.00	0%	6,645	31.56%	5,051	6.11%	4,760
上饶	8,737.00	48%	5,885	5.85%	5,560	2.02%	5,450
邢台	8,695.00	25%	6,980	27.09%	5,492	3.62%	5,300
徐州	8,046.00	-8%	8,760	24.72%	7,024	2.24%	6,870
岳阳	6,935.00	13%	6,120	27.16%	4,813	10.64%	4,350
肇庆	8,171.00	7%	7,619	3.36%	7,371	-5.62%	7,810
镇江	11,247.00	33%	8,436	36.77%	6,168	0.62%	6,130
舟山	14,347.00	7%	13,359	24.05%	10,769	-0.22%	10,793
株洲	7,036.00	26%	5,581	24.58%	4,480	0.52%	4,457
常德	5,785.00	-7%	6,233	23.60%	5,043	5.81%	4,766
郴州	6,920.00	44%	4,809	20.10%	4,004	4.30%	3,839
大理	11,338.00	22%	9,327	42.70%	6,536	2.25%	6,392
河源	6,909.00	9%	6,340	3.93%	6,100	-8.96%	6,700
开封	8,939.00	46%	6,142	36.61%	4,496	-1.01%	4,542
乐山	6,180.00	26%	4,913	16.95%	4,201	0.72%	4,171
眉山	8,156.00	88%	4,335	15.02%	3,769	0.03%	3,768
梧州	5,648.00	37%	4,136	11.69%	3,703	1.12%	3,662
湘潭	6,187.00	26%	4,926	23.58%	3,986	0.94%	3,949
阳江	6,744.00	25%	5,410	32.66%	4,078	-2.37%	4,177
遵义	6,341.00	16%	5,485	29.06%	4,250	4.83%	4,054

从统计数据来看，各区域房地产市场平均价格普遍处于平稳上涨状态。

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	2016年			
		营业收入	营业成本	毛利润	利润率
邯郸市	三线	128,339.79	88,513.54	39,826.25	31.03%

徐州市	三线	72,777.69	51,509.60	21,268.09	29.22%
株洲市	三线	146,138.53	108,713.94	37,424.59	25.61%
遵义市	四线	58,355.92	45,232.23	13,123.69	22.49%
贵阳市	三线	143,410.36	81,247.50	62,162.86	43.35%
镇江市	三线	71,240.88	54,835.02	16,405.86	23.03%
盘锦市	三线	78,102.58	61,747.01	16,355.57	20.94%
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	三线	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3月末			
		营业收入	营业成本	毛利润	利润率
邯郸市	三线	892.06	613.15	278.91	31.27%
徐州市	三线	131,687.89	75,932.46	55,459.38	42.11%
株洲市	三线	3,527.28	2,212.61	790.27	22.40%
遵义市	四线	9,551.62	3,023.73	6,527.89	68.34%
岳阳市	三线	16,384.21	8,743.25	7,640.96	46.64%
江门市	三线	5,473.66	5,018.88	454.78	8.31%
阳江市	四线	384.75	408.60	-23.85	-6.20%
肇庆市	三线	-	-	-	-

各地区房地产项目的毛利率普遍分布在 5%-47%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。

镇江地区 2017 年毛利率均为-2%，根据截至 2017 年 12 月 31 日的预售价格测算存货跌价准备，未发生减值；2018 年该地区的销售毛利率上升至 24%。

截至 2019 年 3 月末，公司存货按地区划分明细如下：

单位：万元

地区	金额	比例
沪苏	2,458,783.62	19.79%
广一	2,417,187.91	19.45%
湖南	1,226,964.07	9.87%
浙江	1,244,948.91	10.02%
广二	1,114,016.78	8.96%
西南	1,137,813.27	9.16%
冀豫	1,017,492.17	8.19%
川渝	649,233.88	5.22%
江西	666,030.86	5.36%
辽宁	329,272.36	2.65%
安徽	329,272.36	2.65%
福建	15,428.79	0.12%
经营单位	1,450.36	0.01%
<b>合计</b>	<b>12,427,343.12</b>	<b>100.00%</b>
沪苏	2,458,783.62	19.79%
广一	2,417,187.91	19.45%
浙江	1,244,948.91	10.02%
湖南	1,226,964.07	9.87%
西南	1,137,813.27	9.16%
广二	1,114,016.78	8.96%
冀豫	1,017,492.17	8.19%
江西	666,030.86	5.36%
川渝	649,233.88	5.22%
辽宁	329,272.36	2.65%
安徽	148,720.14	1.20%
福建	15,428.79	0.12%
经营单位	1,450.36	0.01%
<b>合计</b>	<b>12,427,343.12</b>	<b>100.00%</b>

截至 2019 年 3 月末，发行人存货账面价值按城市分类情况如下：

单位：万元

序号	城市	存货账面价值	占比	城市划分
1	广州市	122,943.13	0.99%	一线
2	成都市	186,068.96	1.50%	二线
3	佛山市	2,572,140.61	20.70%	二线
4	贵阳市	577,021.07	4.64%	二线
5	合肥市	148,720.14	1.20%	二线

6	昆明市	145,758.91	1.17%	二线
7	南昌市	285,445.79	2.30%	二线
8	南京市	65,722.80	0.53%	二线
9	南宁市	49,672.09	0.40%	二线
10	宁波市	728,339.81	5.86%	二线
11	泉州市	15,428.79	0.12%	二线
12	沈阳市	329,272.36	2.65%	二线
13	石家庄市	27,465.73	0.22%	二线
14	苏州市	429,217.13	3.45%	二线
15	泰州市	51,318.92	0.41%	二线
16	无锡市	454,180.25	3.65%	二线
17	扬州市	267,576.37	2.15%	二线
18	长沙市	293,095.30	2.36%	二线
19	郑州市	74,802.28	0.60%	二线
20	中山市	152,801.49	1.23%	二线
21	重庆市	316,538.70	2.55%	二线
小计		<b>7,293,530.63</b>	<b>58.68%</b>	
22	常州市	335,797.76	2.71%	非一、二线
23	赣州市	132,237.30	1.06%	非一、二线
24	邯郸市	670,872.56	5.40%	非一、二线
25	江门市	124,089.64	1.00%	非一、二线
26	金华市	337,633.30	2.72%	非一、二线
27	九江市	75,562.47	0.61%	非一、二线
28	上饶市	172,785.29	1.39%	非一、二线
29	邢台市	201,329.86	1.62%	非一、二线
30	徐州市	459,372.23	3.70%	非一、二线
31	岳阳市	163,277.28	1.31%	非一、二线
32	肇庆市	234,469.85	1.89%	非一、二线
33	镇江市	395,598.19	3.18%	非一、二线
34	舟山市	178,821.10	1.44%	非一、二线
35	株洲市	348,783.38	2.81%	非一、二线
36	郴州市	93,597.03	0.75%	非一、二线
37	大理市	40,097.27	0.32%	非一、二线
38	河源市	79,124.98	0.64%	非一、二线
39	开封市	43,021.74	0.35%	非一、二线
40	乐山市	87,511.91	0.70%	非一、二线
41	眉山市	59,114.31	0.48%	非一、二线
42	梧州市	77,551.98	0.62%	非一、二线
43	湘潭市	272,336.11	2.19%	非一、二线
44	阳江市	247,240.03	1.99%	非一、二线
45	遵义市	247,711.94	1.99%	非一、二线
46	常德市	38,365.87	0.31%	非一、二线
47	衡阳市	17,509.11	0.14%	非一、二线

小计	5,133,812.49	41.32%	
合计	12,427,343.12	100.00%	

报告期内各期末，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)	2019年1-3月			2018年			2017年			2016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	66,248.34	25,583.57	40,664.77	1,015,224.12	548,104.96	467,119.16	601,257.19	347,285.06	253,972.13	299,048.10	202,291.73	96,756.37
宁波市	1,413.54	1,426.19	(12.65)	329,619.81	232,255.73	97,364.08	48,504.96	42,773.64	5,731.32	49,720.31	44,462.80	5,257.51
沈阳市	219.98	180.83	39.15	188,401.14	137,725.81	50,675.33	95,817.67	93,624.85	2,192.82	40,135.56	38,676.41	1,459.15
南昌市	401.50	167.80	233.70	155,383.96	100,790.78	54,593.19	-	-	-	-	-	-
昆明市	-	-	-	121,547.02	72,856.72	48,690.30	-	-	-	-	-	-
无锡市	358.38	328.55	29.83	100,451.12	90,591.58	9,859.54	-	-	-	-	-	-
贵阳市	58,280.48	39,126.60	19,153.88	365,126.69	234,823.71	130,302.98	241,139.47	149,730.19	91,409.28	143,410.36	81,247.50	62,162.87
<b>合计</b>	<b>126,922.22</b>	<b>66,813.54</b>	<b>60,108.68</b>	<b>2,275,753.86</b>	<b>1,416,831.84</b>	<b>858,922.02</b>	<b>986,719.29</b>	<b>633,413.74</b>	<b>353,305.55</b>	<b>532,314.33</b>	<b>366,678.44</b>	<b>165,635.90</b>
城市 (非 一、二 线)	2019年1-3月			2018年			2017年			2016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	892.06	613.15	278.91	134,279.47	95,481.77	38,797.69	163,780.89	107,166.73	56,614.16	128,339.79	88,513.54	39,826.25
徐州市	131,687.89	75,932.46	55,755.43	102,445.24	82,322.02	20,123.22	113,641.06	92,594.95	21,046.11	72,777.69	51,509.60	21,268.10
株洲市	3,527.28	2,212.61	1,314.67	80,467.53	53,325.00	27,142.53	129,721.52	96,198.42	33,523.10	146,138.53	108,713.94	37,424.59
遵义市	9,551.62	3,023.73	6,527.89	96,421.85	60,472.41	35,949.44	55,213.65	34,870.58	20,343.07	58,355.92	45,232.23	13,123.69
镇江市	-	-	-	135,548.55	102,967.07	32,581.48	56,755.48	58,076.10	-1,320.62	71,240.88	54,835.02	16,405.87
盘锦市	-	-	-	-	-	-	68,414.60	56,616.10	11,798.50	78,102.58	61,747.01	16,355.56
江门市	5,473.66	5,018.88	454.78	63,179.94	48,496.90	14,683.04	-	-	-	-	-	-
肇庆市	-	-	-	26,012.43	17,334.66	8,677.77	-	-	-	-	-	-
阳江市	384.75	408.60	-23.85	83.81	79.20	4.61	-	-	-	-	-	-
岳阳市	16,384.21	8,743.25	7,640.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>167,901.47</b>	<b>95,952.68</b>	<b>71,948.79</b>	<b>638,438.83</b>	<b>460,796.48</b>	<b>177,642.35</b>	<b>587,527.20</b>	<b>445,522.88</b>	<b>142,004.32</b>	<b>554,955.39</b>	<b>410,551.34</b>	<b>144,404.06</b>
<b>总计</b>	<b>294,823.69</b>	<b>162,766.22</b>	<b>132,057.47</b>	<b>2,914,192.69</b>	<b>1,877,628.32</b>	<b>1,036,564.37</b>	<b>1,574,246.49</b>	<b>1,078,936.62</b>	<b>495,309.87</b>	<b>1,087,269.72</b>	<b>777,229.78</b>	<b>310,039.96</b>

报告期内各期末，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)	2019年1-3月			2018年			2017年			2016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	22.47%	8.68%	13.79%	34.84%	29.19%	45.06%	38.19%	32.19%	51.28%	27.50%	26.03%	31.21%
宁波市	0.48%	0.48%	0.00%	11.31%	12.37%	9.39%	3.08%	3.96%	1.16%	4.57%	5.72%	1.70%
沈阳市	0.07%	0.06%	0.01%	6.46%	7.34%	4.89%	6.09%	8.68%	0.44%	3.69%	4.98%	0.47%
南昌市	0.14%	0.06%	0.08%	5.33%	5.37%	5.27%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
昆明市	-	-	-	4.17%	3.88%	4.70%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
无锡市	0.12%	0.11%	0.01%	3.45%	4.82%	0.95%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
贵阳市	19.77%	13.27%	6.50%	12.53%	12.51%	12.57%	15.32%	13.88%	18.45%	13.19%	10.45%	20.05%
合计	43.05%	22.66%	20.39%	78.09%	75.46%	82.86%	62.68%	58.71%	71.33%	48.96%	47.18%	53.42%
城市 (非 一、二 线)	2019年1-3月			2018年			2017年			2016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	0.30%	0.21%	0.09%	4.61%	5.09%	3.74%	10.40%	9.93%	11.43%	11.80%	11.39%	12.85%
徐州市	44.67%	25.76%	18.91%	3.52%	4.38%	1.94%	7.22%	8.58%	4.25%	6.69%	6.63%	6.86%
株洲市	1.20%	0.75%	0.45%	2.76%	2.84%	2.62%	8.24%	8.92%	6.77%	13.44%	13.99%	12.07%
遵义市	3.24%	1.03%	2.21%	3.31%	3.22%	3.47%	3.51%	3.23%	4.11%	5.37%	5.82%	4.23%
镇江市	-	-	-	4.65%	5.48%	3.14%	3.61%	5.38%	-0.27%	6.55%	7.06%	5.29%
盘锦市	-	-	-	0.00%	0.00%	0.00%	4.35%	5.25%	2.38%	7.18%	7.94%	5.28%
江门市	1.86%	1.70%	0.15%	2.17%	2.58%	1.42%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
肇庆市	-	-	-	0.89%	0.92%	0.84%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
阳江市	0.13%	0.14%	-0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
岳阳市	5.56%	2.97%	2.59%									
合计	56.95%	32.55%	24.40%	21.91%	24.54%	17.14%	37.32%	41.29%	28.67%	51.04%	52.82%	46.58%
总计	100.00%	55.21%	44.79%	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、合肥等部分城市报告期内收入及成本为零，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。

最近三年，发行人非一、二线城市去库存率情况如下表所示：

单位：%



城市	2018年 去库存进度	2017年 去库存进度	2016年 去库存进度	所属 区域	备注
常州	74.24%	-	-	沪苏	2018年首次预售
赣州	-	-	-	江西	项目未达到预售状态
邯郸	68.93%	81.50%	69.07%	冀豫	
江门	57.12%	96.37%	-	广二	
金华	65.74%	46.50%	-	浙江	
九江	75.37%	100.00%	-	江西	
上饶	52.17%	-	-	江西	2018年首次预售
邢台	58.15%	-	-	冀豫	2018年首次预售
徐州	94.39%	83.34%	47.37%	沪苏	
岳阳	86.36%	92.37%	-	湖南	
肇庆	82.45%	86.13%	-	广二	
镇江	92.61%	96.98%	81.11%	沪苏	
舟山	11.39%	-	-	浙江	2018年首次预售
株洲	82.06%	77.97%	75.66%	湖南	
常德	97.09%	-	-	湖南	2018年首次预售
郴州	94.01%	-	-	湖南	2018年首次预售
大理	-	-	-	西南	项目未达到预售状态
河源	76.19%	-	-	广二	2018年首次预售
开封	-	-	-	冀豫	项目未达到预售状态
乐山	-	-	-	川渝	项目未达到预售状态
眉山	-	-	-	川渝	项目未达到预售状态
梧州	100.00%	-	-	西南	2018年首次预售
湘潭	55.75%	51.49%	-	湖南	
阳江	67.99%	-	-	广二	2018年首次预售
遵义	83.58%	80.77%	69.31%	西南	
<b>总计</b>	<b>76.22%</b>	<b>82.04%</b>	<b>66.40%</b>		

发行人三、四线城市业务主要集中于冀豫区域、湖南区域及江西区域，其余区域项目未达到预售状态。

2016-2018年，发行人在冀豫区域的协议销售面积分别为40.03万平方米、73.16万平方米和99.87万平方米，协议销售均价由每平方米5,875.59元逐步增长至每平方米8,193.95元。发行人在湖南区域的协议销售面积分别为34.51万平方米、78.25万平方米和141.33万平方米，协议销售均价由每平方米4,456.68元逐步增长至每平方米7,305.22元。发行人在江西区域的协议销售面积分别为8.55万平方米、35.35万平方米和61.16万平方米，协议销售均价由每平方米4,982.46元逐步增长至每平方米8,677.07元。

2018年发行人去库存总体进度为69.64%，其中非一、二线城市去库存进度为76.22%；

2019年一季度发行人去库存总体进度为64.62%。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788,906.35万元、832,395.79万元、1,444,117.96万元和1,127,581.51万元，占资产总额的比重分别为14.14%、7.28%、7.70%和5.72%。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2017年末，发行人其他流动资产账面价值为832,395.79万元，较2016年末减少12,359.74万元，降幅为4.25%，主要是由于2017年公司销售增加，预收款项大幅增加，预交企业所得税随之增加所致。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3月末，发行人其他流动资产账面价值为1,127,581.51万元，较2018年末减少316,536.45万元，降幅为21.92%，主要是由于房地产项目结转收入导致待转税额减少所致。

报告期内各期末，公司其他流动资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
待摊费用	3,470.99	0.31%	3,845.51	0.27%	662.14	0.08%	481.63	0.06%
待转税项	989,769.79	87.78%	1,419,810.45	98.32%	741,838.66	89.12%	170,739.71	21.64%
理财产品	120,422.59	10.68%	10,500.00	0.73%	89,895.00	10.80%	617,685.00	78.30%
其他	13,918.14	1.23%	9,962.00	0.69%	-	-	-	-
合计	<b>1,127,581.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,444,117.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>832,395.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>788,906.35</b>	<b>100.00%</b>

#### 5、长期股权投资

报告期内各期末，公司长期股权投资余额分别为44,100.00万元、83,259.20万元、167,540.77万元和203,867.91万元，占资产总额的比重分别为0.79%、0.73%、0.89%和1.03%。

#### 6、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53,718.30万元、53,474.99万元、51,122.91万元和50,343.49万元，占资产总额的比重分别为0.96%、0.47%、0.27%和0.26%。

发行人投资性房地产主要为公司持有的新都荟、株洲时代广场、深纺大厦和海岸花园会所等物业。截至2017年末，发行人投资性房地产账面价值为53,474.99万元，较2016年末减少243.31万元，减幅为0.45%，与2016年基本持平。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3月末，发行人投资性房地产账面价值为50,343.49万元，较2018年末减少779.41万元，减幅为1.52%，主要系投资性房地产折旧所致。

## 7、固定资产

报告期内各期末，公司固定资产账面价值分别为66,803.69万元、32,853.24万元、68,728.61万元和67,318.04万元，占总资产的比重分别达到1.20%、0.29%、0.37%和0.34%。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。2016年12月，公司将持有的佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司100%的股权转予佛山市顺德区君兰控股发展有限公司，导致合并范围内固定资产减少5.89亿元。

截至2017年末，发行人固定资产账面价值为32,853.24万元，较2016年末减少33,950.45万元，减幅为50.82%，主要系公司于2017年12月将持有的盘锦美的置业有限公司（以下简称“盘锦置业”）与株洲君美酒店服务有限公司（以下简称“株洲君美”）100%的股权分别转予佛山市顺德区美的发展有限公司（以下简称“顺德发展”）与佛山市顺德区君兰控股发展有限公司（以下简称“君兰控股”）所致。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3月末，发行人固定资产账面价值为67,318.04万元，较2018年末减少1,410.57万元，减幅为2.05%。

## 8、无形资产

报告期内各期末，公司无形资产余额分别为4,126.40万元、19,413.20万元、20,128.32万元和20,529.85万元，占总资产的比重分别为0.07%、0.17%、0.11%和0.10%。公司无形资产主要为土地使用权、电脑软件等。

报告期内各期末，公司无形资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
----	----------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	15,867.88	77.29%	17,992.62	89.39%	17,809.51	91.74%	-	-
电脑软件	4,629.11	22.55%	2,135.70	10.61%	1,603.69	8.26%	1,010.85	24.50%
BOT 特许经营权	-	-	-	-	-	-	3,115.55	75.50%
	32.85	0.16%	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>20,529.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>20,128.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,413.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,126.40</b>	<b>100.00%</b>

截至 2018 年末，发行人无形资产账面价值为 20,128.32 万元，较 2017 年末增加 715.12 万元，涨幅为 3.68%，主要系增加电脑软件所致。截至 2019 年 3 月末，发行人无形资产账面价值为 20,529.85 万元，较 2018 年末增加 401.53 万元，涨幅为 1.99%。

### 9、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 109,468.73 万元、58,829.44 万元、110,141.90 万元和 235,837.54 万元，占总资产的比重分别为 1.96%、0.51%、0.59%和 1.20%。2016 年，房地产预售收入增加导致递延所得税资产余额有所增加。截至 2017 年末，截至 2018 年末，发行人递延所得税资产账面价值为 110,141.90 万元，较 2017 年末增加 51,312.47 万元，增幅为 87.22%，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 2019 年 3 月末，发行人递延所得税资产账面价值为 235,837.54 万元，较 2018 年末增加 125,695.64 万元，增幅为 114.12%，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。

### （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	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	12,145,358.10	72.71%	12,913,511.10	81.78%	7,401,010.52	74.47%	3,795,222.34	77.14%
非流动负债	4,559,534.06	27.29%	2,876,087.39	18.22%	2,536,693.14	25.53%	1,124,450.37	22.86%
<b>负债合计</b>	<b>16,704,892.16</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>	<b>4,919,672.71</b>	<b>100.00%</b>

报告期内各期末，公司负债总额分别为 4,919,672.71 万元、9,937,703.66 万元、15,789,598.48 万元和 16,704,892.16 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 3,795,222.34 万元、7,401,010.52 万元、12,913,511.10 万

元和 12,145,358.10 万元，占负债总额的比重分别为 77.14%、74.47%、81.78%和 72.71%；非流动负债分别为 1,124,450.37 万元、2,536,693.14 万元、2,876,087.39 万元和 4,559,534.06 万元，占负债总额的比重分别为 22.86%、25.53%、18.22%和 27.29%。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	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	338,206.28	2.02%	604,173.78	3.83%	288,808.00	2.91%	200,000.00	4.07%
应付票据及应付账款	1,033,656.88	6.19%	1,604,228.22	10.16%	784,374.22	7.89%	532,260.78	10.82%
预收款项	7,485,589.89	44.81%	6,655,820.59	42.15%	4,328,415.93	43.56%	2,002,573.78	40.71%
应付职工薪酬	26,959.01	0.16%	67,573.10	0.43%	34,420.17	0.35%	18,905.35	0.38%
应交税费	-201,986.50	-1.21%	179,790.14	1.14%	129,526.35	1.30%	59,718.25	1.21%
其他应付款	2,322,087.77	13.90%	2,312,934.95	14.65%	1,188,202.73	11.96%	570,896.57	11.33%
一年内到期的非流动负债	752,343.22	4.50%	1,179,264.79	7.47%	527,604.69	5.31%	337,975.00	6.87%
其他流动负债	388,501.56	2.33%	309,725.52	1.96%	119,658.44	1.20%	72,892.62	1.48%
<b>流动负债合计</b>	<b>12,145,358.10</b>	<b>72.71%</b>	<b>12,913,511.10</b>	<b>81.78%</b>	<b>7,401,010.52</b>	<b>74.47%</b>	<b>3,795,222.34</b>	<b>77.14%</b>
长期借款	3,572,443.00	21.39%	2,389,064.00	15.13%	2,106,512.05	21.20%	726,271.60	14.76%
应付债券	861,083.12	5.15%	355,083.12	2.25%	349,536.58	3.52%	349,181.93	7.10%
长期应付款	1,079.98	0.01%	180.19	0.00%	568.72	0.01%	20,052.43	0.41%
预计负债	0.00	0.00%	-	0.00%	1,596.51	0.02%	1,387.76	0.03%
递延所得税负债	124,927.97	0.75%	131,760.08	0.83%	78,479.28	0.79%	27,556.65	0.56%
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,559,534.06</b>	<b>27.29%</b>	<b>2,876,087.39</b>	<b>18.22%</b>	<b>2,536,693.14</b>	<b>25.53%</b>	<b>1,124,450.37</b>	<b>22.86%</b>
<b>负债总计</b>	<b>16,704,892.16</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>	<b>4,919,672.71</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 200,000.00 万元、288,808.00 万元、604,173.78 万元和 338,206.28 万元，占负债总额的比重分别为 4.07%、2.91%、3.83%和 2.02%。公司的短期借款主要是保证借款和质押借款。截至 2017 年末，发行人短期借款余额为 288,808.00 万元，较 2016 年末增加 88,808.00 万元，增幅为 44.40%，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 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3月末，发行人短期借款余额为338,206.28万元，较2018年末减少265,967.50万元，降幅为44.02%，主要系结清了部分信托贷款所致。

## 2、应付账款

报告期内各期末，公司应付账款分别为461,365.87万元、617,082.69万元、1,404,514.64万元和726,127.61万元，占负债总额的比重分别为9.38%、6.21%、8.90%和4.35%。公司应付账款主要为应付工程款和质量保证金。截至2017年末，发行人应付账款账面价值为600,445.84万元，较2016年末增加139,079.97万元，增幅为30.15%，主要系公司业务开发规模扩大，应付工程款、预提开发支出等增加所致。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3月末，发行人应付账款账面价值为726,127.61万元，较2018年末减少678,387.03万元，减幅为48.30%，主要系公司2019年一季度较去年同期加快了对供应商的付款速度所致。

2016-2018年末，公司应付账款按账龄分类情况如下：

单位：万元

账龄	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内	1,340,897.87	95.47%	563,950.57	91.39%	432,694.53	93.79%
1至2年	57,550.50	4.10%	34,216.25	5.54%	25,070.93	5.43%
2至3年	1,293.80	0.09%	16,087.55	2.61%	650.61	0.14%
3年以上	4,772.47	0.34%	2,828.31	0.46%	2,949.80	0.64%
总计	<b>1,404,514.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>617,082.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>461,365.87</b>	<b>100.00%</b>

截至2019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	130,917.79	18.03%
前海结算商业保理（深圳）有限公司	非关联方	66,959.11	9.22%
浙商银行股份有限公司	非关联方	23,924.36	3.29%

江苏成章建设集团有限公司	非关联方	14,399.34	1.98%
国基建设集团有限公司	非关联方	9,667.66	1.33%
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>245,868.26</b>	<b>33.85%</b>

### 3、预收款项

报告期内各期末，公司预收款项分别为 2,002,573.78 万元、4,328,415.93 万元、6,655,820.59 万元和 7,485,589.89 万元，占负债总额的比重分别为 40.71%、43.56%、42.15% 和 44.81%。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 2017 年末，发行人预收账款账面价值为 4,114,809.90 万元，较 2016 年末增加 2,112,236.12 万元，增幅为 105.48%，主要系 2017 年市场趋好、销售增加所致。其中来自房地产业务的预收款项为 4,111,415 万元，预计在 2 年以内可全部确认为收入。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。截至 2019 年 3 月末，发行人预收账款账面价值为 7,485,589.89 万元，较 2018 年末增加 829,769.30 万元，增幅为 12.47%，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 7,459,815.52 万元，预计在 2~3 年可全部确认为收入。

2016-2018 年末，公司预收款项按账龄分类情况如下：

单位：万元

账龄	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	5,198,677.30	78.11%	3,559,905.91	82.25%	1,521,728.63	75.99%
1 至 2 年	1,441,275.10	21.65%	697,396.70	16.11%	480,824.70	24.01%
2 至 3 年	15,868.19	0.24%	71,113.32	1.64%	20.44	0.00%
<b>总计</b>	<b>6,655,820.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,328,415.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,002,573.78</b>	<b>100.00%</b>

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 2019 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 570,896.57 万元、1,188,202.73 万元、

2,312,934.95 万元和 2,322,087.77 万元，占负债总额的比重分别为 11.33%、11.96%、14.65% 和 13.90%。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	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	28,929.12	1.25%	39,757.57	1.72%	17,233.18	1.45%	13,690.53	2.40%
应付股利	100,000.00	4.30%	100,000.00	4.32%	-	-	-	-
其他应付款	2,193,158.65	94.45%	2,173,177.38	93.96%	1,170,969.54	98.55%	557,206.04	97.60%
<b>合计</b>	<b>2,322,087.77</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>	<b>570,896.57</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。2016年末，公司其他应付款较上年减少 32,957.73 万元，减幅为 5.58%，主要系偿还关联方往来款所致。截至 2017 年末，发行人其他应付款账面价值为 1,170,969.54 万元，较 2016 年末增加 613,763.50 万元，增幅为 110.15%，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 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 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 3 月末，发行人其他应付款账面价值为 2,322,087.77 万元，较 2018 年末增加 9,152.82 万元，增幅为 0.40%。

报告期内各期末，公司其他应付款分类情况如下：

单位：万元

项目	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
暂借款	1,531,963.53	69.85%	1,705,889.98	78.50%	538,116.71	45.95%	359,541.28	64.53%
暂收应付款	500,913.27	22.84%	304,567.66	14.01%	297,101.43	25.37%	62,105.08	11.15%
股权转让款	88,018.16	4.01%	85,372.28	3.93%	108,149.35	9.24%	100,935.15	18.11%
押金保证金	59,810.61	2.73%	46,321.11	2.13%	40,902.93	3.49%	18,439.55	3.31%
预提费用	-	-	13,084.38	0.60%	57,619.80	4.92%	1,898.69	0.34%
售房诚意金	8,568.60	0.39%	8,631.81	0.40%	16,982.38	1.45%	12,288.48	2.21%
其他	3,884.48	0.18%	9,310.16	0.43%	112,096.95	9.57%	1,997.81	0.36%
<b>其他应付款小计</b>	<b>2,193,158.65</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>	<b>557,206.04</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 64.53%、45.95%、78.50%和 69.85%。

截至 2019 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	账龄
美的建业（香港）有限公司	关联方	360,862.66	16.45%	1 年以内
邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	关联方	71,503.44	3.26%	1-2 年
佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司	非关联方	127,138.59	5.80%	2 年以内
重庆中骏和信置业有限公司	非关联方	82,205.83	3.75%	1 年以内
江西赣越房地产开发有限公司	非关联方	70,193.46	3.20%	1 年以内
合计		<b>711,903.98</b>	<b>32.46%</b>	

2019 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 337,975.00 万元、527,604.69 万元、1,179,264.79 万元和 752,343.22 万元，占负债总额的比重分别为 6.87%、5.31%、7.47%和 4.50%。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	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	829,344.00	70.33%	527,604.69	100.00%	337,975.00	100.00%
一年内到期的应付债券	349,920.79	29.67%	-	-	-	-
合计	<b>1,179,264.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>527,604.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>337,975.00</b>	<b>100.00%</b>

截至 2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额为 527,604.69 万元，较 2016 年末增加 189,629.69 万元，增幅为 56.11%，主要系一方面是中长期的开发贷融资有部分到期，另一方面是当年新增了部分一年期的信托类融资。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。截至 2019 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额为 752,343.22 万元，较 2018 年末减少 426,921.57 万元，降幅为 36.20%，主要系一季度到期归还了公司债券所致。上述一年内到期

的非流动负债全部为有息债务。

公司于2016年发行了面值共计350,000.00万元的公司债券，均已于2019年上半年到期。截至2018年末，公司一年内到期的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	期末余额
16美的债	50,000.00	2016/1/5	3年	49,500.00	49,995.67
16美的01	100,000.00	2016/3/31	3年	99,800.00	99,982.68
16美的02	200,000.00	2016/6/1	3年	199,600.00	199,942.43
<b>合计</b>	<b>350,000.00</b>			<b>348,000.00</b>	<b>349,920.79</b>

最近三年，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	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	829,344.00	100.00%	527,604.69	100.00%	<b>337,975.00</b>	<b>100.00%</b>
-保证借款	320,278.00	38.62%	266,170.00	50.45%	324,875.00	96.12%
-抵押+第三方保证借款	492,016.00	59.33%	221,334.69	41.95%	13,100.00	3.88%
-抵押借款	13,050.00	1.57%	25,000.00	4.74%	-	-
-质押+第三方保证借款	4,000.00	0.48%	15,000.00	2.84%	-	-
-抵押+质押+第三方保证借款	-	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72,892.60万元、119,658.44万元、309,725.52万元和388,501.56万元，占负债总额的比重分别为1.48%、1.20%、1.96%和2.33%，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。

报告期内各期末，公司其他流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目及内容	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预提土增税	186,798.30	48.08%	259,067.68	83.64%	106,146.88	88.71%	41,011.18	56.26%
营销费	31,473.75	8.10%	-	-	-	-	6,656.70	9.13%
待转销项	-	-	-	-	-	-	17,240.61	23.65%
其他	170,229.51	43.82%	50,657.84	16.36%	13,511.56	11.29%	7,984.11	10.95%
<b>合计</b>	<b>388,501.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>309,725.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>119,658.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>72,892.61</b>	<b>100.00%</b>

截至2017年末,发行人其他流动负债余额为119,658.44万元,较2016年末增加46,765.82万元,增幅为64.16%,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3月末,发行人其他流动负债余额为388,501.56万元,较2018年末增加78,776.05万元,增幅为25.43%,主要系随着经营规模的扩大,预提营销费用增加所致。

## 7、长期借款

报告期内各期末,公司长期借款分别为726,271.60万元、2,106,512.05万元、2,389,064.00万元和3,572,443.00万元,占负债总额的比重分别为14.76%、21.20%、15.13%和21.39%。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。为满足项目建设投资需要,公司通过金融机构借款等方式筹集长期资金。截至2017年末,发行人长期借款余额为2,106,512.05万元,较2016年末增加1,380,240.45万元,增幅为190.04%。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3月末,发行人长期借款余额为3,572,443.00万元,较2018年末增加1,183,379.00万元,增幅为49.53%,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。

最近三年,公司长期借款的构成情况如下:

单位:万元

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
第三方保证	1,107,867.00	46.37%	1,134,568.85	53.86%	476,421.00	65.60%
抵押+第三方保证借款	831,695.50	34.81%	544,446.00	25.85%	238,850.00	32.89%
质押+第三方保证借款	14,250.00	0.60%	300,200.00	14.25%	11,000.60	1.51%
抵押借款	98,940.00	4.14%	97,397.20	4.62%	-	-
信用借款	6,000.00	0.25%	-	-	-	-
抵押+质押+第三方保证借款	80,692.00	3.38%	29,900.00	1.42%	-	-
<b>合计</b>	<b>2,389,064.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,106,512.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>726,271.60</b>	<b>100.00%</b>

## 8、应付债券

公司2017年末发行公司债券。截至2018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2018年末，应付债券的余额为355,083.12万元。2019年一季度，公司发行了面值共计506,000.00万元的公司债券。截至2019年3月末，应付债券的余额为861,083.12万元。

2018年末，公司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
18美的01	144,000.00	2018/5/24	3年	143,806.00	-	55.96	-	143,861.96
18美置01	100,000.00	2018/9/17	3年	99,500.00	-	68.66	-	99,568.66
合计	<b>244,000.00</b>			<b>243,306.00</b>	-	<b>124.62</b>	-	<b>243,430.62</b>

## 9、长期应付款

报告期内各期末，公司长期应付款分别为20,052.43万元、568.72万元、180.19万元和1,079.98万元，占负债总额的比重分别为0.41%、0.01%、0.00%和0.01%。公司长期应付款主要包括关联方借款等。2016-2018年末，公司长期应付款逐年递减。截至2017年末，发行人长期应付款余额为568.72万元，较2016年末减少19,483.71万元，减幅为97.16%，主要系发行人归还关联方委托贷款1.906亿元所致。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3月末，发行人长期应付款余额为1,079.98万元，较2017年末增加899.79万元，增幅为499.36%，主要系本期代收物业维修基金所致。

报告期内各期末，公司长期应付款的构成情况如下：

单位：万元

种类	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
关联方借款	-	-	-	-	287.49	50.55%	19,662.07	98.05%
其他	1,079.98	100.00%	180.19	100.00%	281.23	49.45%	390.36	1.95%
合计	<b>1,079.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>180.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>568.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>20,052.43</b>	<b>100.00%</b>

2016及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，公司长期应付款中无关联方借款；2019 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	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
流动比率	1.57	1.42	1.51	1.39
速动比率	0.55	0.48	0.59	0.51
资产负债率（%）	84.76%	84.18%	86.91%	88.15%
扣除预收账款后的资产负债率（%）	46.78%	48.70%	49.06%	52.27%
EBITDA 利息保障倍数	0.91	1.75	1.61	2.21

报告期内各期末，公司流动比率分别为 1.39、1.51、1.42 和 1.57，速动比率分别为 0.51、0.59、0.48 和 0.55。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 88.15%、86.91%、84.18%和 84.76%。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 52.27%、49.06%、48.70%和 46.78%。

报告期内各期末，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.21、1.61、1.75 和 0.91。2017 年公司利息支出较 2016 年大幅增加，导致 2017 年利息保障倍数下降，2018 年利息保障倍数有所回升。

#### （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	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	323,887.78	3,007,194.69	1,637,754.33	1,087,269.71
营业成本	207,456.95	1,930,592.69	1,127,643.10	777,229.77
税金及附加	26,326.57	271,181.54	152,646.56	84,282.98
销售费用	47,164.79	171,358.83	109,617.60	62,750.53
管理费用	17,362.52	134,821.05	57,635.94	32,375.58
研发费用	725.21	2,363.98	-	-
财务费用	1,046.44	21,098.50	-4,122.73	10,064.84
资产减值损失	-468.02	60,511.43	3,796.46	6,460.74
投资收益	28,638.48	8,054.25	21,884.78	13,580.00
营业利润	53,149.47	423,555.90	247,873.32	127,670.31
营业外收入	2,530.59	13,472.07	6,920.93	2,730.40
营业外支出	1,428.13	6,302.48	4,256.12	1,610.14
利润总额	54,251.93	430,725.49	250,538.13	128,790.57
净利润	37,486.75	308,616.63	192,033.65	96,414.73
归属于母公司股东的净利润	42,499.72	300,535.58	197,259.56	98,018.70

报告期内各期，公司营业收入分别为 1,087,269.71 万元、1,637,754.33 万元、3,007,194.69 万元和 323,887.78 万元，营业成本分别为 777,229.77 万元、1,127,643.10 万元、1,930,592.69 万元和 207,456.95 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 96,414.73 万元、192,033.65 万元、308,616.63 万元和 37,486.75 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	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	315,641.69	97.45%	2,977,587.96	99.02%	1,623,395.64	99.12%	1,081,585.10	99.48%

其他业务收入	8,246.09	2.55%	29,606.73	0.98%	14,358.69	0.88%	5,684.62	0.52%
<b>合计</b>	<b>323,887.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,007,194.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,637,754.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,087,269.71</b>	<b>100.00%</b>

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 1,081,585.10 万元、1,623,395.64 万元、2,977,587.96 万元和 315,641.69 万元，占营业总收入的 99.48%、99.12%、99.02%和 97.45%。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。

报告期内各期，公司主营业务收入的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	315,642	97.45	2,977,588	99.02	1,623,396	99.12	1,081,585	99.48
房地产	294,824	91.03	2,914,193	96.91	1,574,247	96.12	1,044,110	96.03
物业管理	13,467	4.16	23,337	0.78	22,377	1.37	17,151	1.58
文化旅游项目	3,637	1.12	10,793	0.36	5,132	0.31	-	-
酒店	244	0.07	1,094	0.04	7,253	0.44	13,542	1.25
材料销售	2,847	0.88	564	0.02	2,904	0.18	5,201	0.48
其他	623	0.19	27,608	0.92	11,482	0.70	1,581	0.14
其他业务收入	8,246	2.55	29,607	0.98	14,359	0.88	5,685	0.52
<b>营业收入合计</b>	<b>323,888</b>	<b>100.00</b>	<b>3,007,195</b>	<b>100.00</b>	<b>1,637,754</b>	<b>100.00</b>	<b>1,087,270</b>	<b>100.00</b>

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 1,044,110 万元、1,574,247 万元、2,914,193 万元和 294,824 万元，分别占当期营业收入的 96.03%、96.12%、96.91%和 91.03%，公司主营业务较为集中。2016 年，在“三降一去一补”政策的影响下，销售有所好转。2017 年，主营业务收入同比增加 450,931 万元，增幅为 41.69%，主要是由于公司 2015 年和 2016 年的合约销售均有较大幅度的增加，2017 年的楼盘交付也随之增加，故 2017 年结转的销售收入有较大幅度的增长。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 1-3 月，主营业务收入为 315,641.69 万元，同比增加 68,073.17 万元，增幅为 27.50%，主要是 2019 年一季度公司交付建筑面积较去年同期增加所致。

## 2、主营业务毛利及毛利率

单位：万元

项目	2019年1-3月			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	294,823.69	162,766.22	132,057.47	44.79%
其他	20,818.00	36,256.65	-15,438.65	-74.16%

合计	315,641.69	199,022.87	116,618.82	36.95%
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	2,977,587.96	1,923,698.52	1,053,889.44	35.39%
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	1,623,395.42	1,120,385.65	503,009.76	30.99%
项目	2016年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	1,044,110.39	746,133.14	297,977.25	28.54%
其他	37,474.71	29,499.42	7,975.29	21.28%
合计	1,081,585.10	775,632.56	305,952.54	28.29%

报告期内各期，公司的主营业务毛利率分别为 28.29%、30.99%、35.39%和 36.95%。由于房地产业务占主营业务的比重超过 90.00%，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 1,044,110 万元、1,574,246.49、2,914,192.69 万元和 294,823.69 万元，分别占当期营业收入的 96.03%、96.12%、96.91%和 91.03%，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。

2018 年末，发行人房地产业务主要分布城市房价变动情况如下表所示：

单位：元/平方米

城市	2018 年末市场均价	2017 年末市场均价	变动百分比
广州	32,088	30,298	5.91%
成都	13,173	16,253	-18.95%
佛山	15,122	13,006	16.27%
贵阳	11,838	7,680	54.14%



合肥	14,771	14,735	0.24%
昆明	12,707	10,437	21.75%
南昌	13,807	10,929	26.33%
南京	18,141	19,579	-7.34%
南宁	11,948	9,515	25.57%
宁波	16,482	16,685	-1.22%
泉州	9,047	10,651	-15.06%
沈阳	10,418	8,557	21.75%
石家庄	15,246	15,857	-3.85%
苏州	21,372	15,819	35.10%
泰州	9,316	9,110	2.26%
无锡	14,340	13,212	8.54%
扬州	13,541	10,265	31.91%
长沙	9,518	10,272	-7.34%
郑州	13,845	12,859	7.67%
中山	14,401	12,087	19.14%
重庆	12,561	10,478	19.88%
常州	14,001	10,258	36.49%
赣州	8,395	7,824	7.30%
邯郸	7,895	8,446	-6.52%
江门	9,209	7,648	20.41%
金华	15,000	12,600	19.05%
九江	6,619	6,645	-0.39%
上饶	8,737	5,885	48.46%
邢台	8,695	6,980	24.57%
徐州	8,046	8,760	-8.15%
岳阳	6,935	6,120	13.32%
肇庆	8,171	7,619	7.25%
镇江	11,247	8,436	33.32%
舟山	14,347	13,359	7.40%
株洲	7,036	5,581	26.07%
常德	5,785	6,233	-7.19%
郴州	6,920	5,372	28.82%
大理	11,338	9,327	21.56%
河源	6,909	6,340	8.97%
开封	8,939	6,142	45.54%
乐山	6,180	4,913	25.79%
眉山	8,156	4,335	88.14%
梧州	5,648	4,136	36.56%
湘潭	6,187	4,926	25.60%
阳江	6,744	5,410	24.66%
遵义	6,341	5,485	15.61%
广州	32,088	30,298	5.91%

成都	13,173	16,253	-18.95%
佛山	15,122	13,006	16.27%
贵阳	11,838	7,680	54.14%
合肥	14,771	14,735	0.24%
昆明	12,707	10,437	21.75%
南昌	13,807	10,929	26.33%
南京	18,141	19,579	-7.34%
南宁	11,948	9,515	25.57%
宁波	16,482	16,685	-1.22%
泉州	9,047	10,651	-15.06%

### 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	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	金额	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	47,164.79	14.56%	171,358.83	5.70%	109,617.60	6.69%	62,750.53	5.77%
管理费用	17,362.52	5.36%	134,821.05	4.48%	57,635.94	3.52%	32,375.58	2.98%
研发费用	725.21	0.22%	2,363.98	0.08%	-	0.00%		
财务费用	1,046.44	0.32%	21,098.50	0.70%	-4,122.73	-0.25%	10,064.84	0.93%
<b>合计</b>	<b>66,298.97</b>	<b>20.47%</b>	<b>329,642.36</b>	<b>10.96%</b>	<b>163,130.81</b>	<b>9.96%</b>	<b>105,190.96</b>	<b>9.67%</b>

报告期内各期，公司的期间费用分别为 105,190.95 万元、163,130.81 万元、329,642.36 万元和 66,298.97 万元，期间费用在营业收入中的占比分别为 9.67%、9.96%、10.96%和 20.47%。

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，2016-2018 年度分别为 23.00%、22.52%和 30.40%，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。报告期内各期，公司的管理费用占营业收入比例分别为 2.98%、3.52%、4.48%和 5.36%，管理费用随业务规模的拓展而同步增长。

2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司研发费用分别为 2,363.98 万元和 725.21 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.08%和 0.22%。

报告期内各期，公司的财务费用分别为 10,064.84 万元、-4,122.73 万元、21,098.50 万元和 1,046.44 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1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
费用化	8,896.92	3,437.12	4,599.06	17,649.80
资本化	76,622.91	251,337.79	152,809.75	53,757.05

#### 4、投资收益

报告期内各期，公司的投资收益分别为 13,580.00 万元、21,884.78 万元、8,054.25 万元和 28,638.48 万元。公司 2016 年的投资收益主要来自理财产品的收益。2017 年度，投资收益同比增加-13,830.52 万元，主要来源于购买的银行理财产品收益。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 1-3 月，公司投资收益为 28,638.48 万元，同比增加 24,824.17 万元，增幅为 650.82%，主要系 1、部分联合营公司项目本季度开始结转收入，产生利润较多；2、一季度理财产品较去年同期增加，理财收益随之增加所致。

#### 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 2,730.40 万元、6,920.93 万元、13,472.07 万元和 2,530.59 万元，占同期利润总额的比重分别为 2.12%、2.76%、3.13%和 4.66%。其中，2016-2018 年政府奖励及补助分别为 109.15 万元、773.00 万元和 2,966.50 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 1-3 月，公司营业外收入 2,530.59 万元，较上年大幅减少 9,581.43 万元，减幅为 79.11%，主要系去年同期获得项目赔偿收入约 1 亿，本期无类似事项发生所致。

报告期内各期，公司营业外支出分别为 1,610.14 万元、4,256.12 万元、6,302.48 万元和 1,428.13 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	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动现金流入	1,520,216.64	5,064,537.21	4,405,209.41	1,980,338.28

经营活动现金流出	2,123,385.24	6,240,286.48	4,588,000.36	2,520,192.17
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-603,168.60</b>	<b>-1,175,749.27</b>	<b>-182,790.95</b>	<b>-539,853.89</b>
投资活动现金流入	15,542.38	337,216.44	643,053.22	16,784.51
投资活动现金流出	192,048.03	409,725.98	959,109.35	470,072.09
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-176,505.65</b>	<b>-72,509.54</b>	<b>-316,056.13</b>	<b>-453,287.58</b>
筹资活动现金流入	1,806,677.70	4,602,534.46	3,427,887.45	1,717,020.51
筹资活动现金流出	855,319.56	3,031,632.57	1,637,335.69	540,437.54
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>951,358.14</b>	<b>1,570,901.89</b>	<b>1,790,551.75</b>	<b>1,176,582.97</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>171,683.89</b>	<b>322,643.08</b>	<b>1,291,704.68</b>	<b>183,441.51</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,267,453.89</b>	<b>2,095,770.00</b>	<b>1,773,126.92</b>	<b>422,867.41</b>

### 1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-539,853.89万元、-182,790.95万元、-1,175,749.27万元和-603,168.60万元。2016年经营活动产生的现金流量净额为-539,853.89万元，主要是由于2016年发行人加大拿地力度、大幅收购土地所致，发行人先后拿下贵阳花溪、宁波陈婆渡、丹灶项目、无锡先锋、宁波鄞州等项目地块，因此土地付款大幅增加，导致经营活动现金流出大幅增加。2017年经营活动产生的现金流量净额为-182,790.95万元，与2016年相比增加357,062.94万元，主要是因为2017年公司加强往来款清理的力度，收回大部分往来款，同时收回较多保证金、认筹金所致。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1-3月经营活动产生的现金流量净额为-603,168.60万元，主要系日常经营活动产生的资金流出所致。

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-453,287.58万元、-316,056.13万元、-72,509.54万元和-176,505.65万元。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。2016年，公司购买了617,685.00万元的理财产品。2017年投资活动产生的现金流量净额为-316,056.13万元，与2016年相比增加137,231.45万元，增幅为30.27%，主要是因为2017年处置子公司收回的现金较2016年增加7.46亿元，而投资支付的现金及取得子公司及其他营业单位支付的现金合计较2016年

减少 7.85 亿元。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 1-3 月，投资活动产生的现金流量净额为-176,505.65 万元，主要系对联合营公司支付非经营性往来款所致。

### 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 1,176,582.97 万元、1,790,551.75 万元、1,570,901.89 万元和 951,358.14 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。2016 年，公司筹资活动产生的现金流量净额大幅增长，主要系公司偿还债务支付的现金下降同时取得借款以及发行公司债券收到的现金增加所致。2017 年，公司筹资活动产生的现金流量净额同比增加 672,819.16 万元，增幅为 57.18%，主要原因如下：1、公司 2017 年 9 月收到宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司的增资款 84 亿元。2、公司规模增长较快，公司的整体融资规模也有所增加，2017 年通过融资取得的现金流入同比增加了 93 亿元。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 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额为 951,358.14 万元，同比增加 436,542.38 万元，增幅为 84.80%，主要系 2019 年一季度公司发行债券人民币 50.6 亿元所致。

#### （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。

总体发展战略方面，公司将从规模化发展，2019 年销售规模达到 1,000 亿元；区域化发展，立足现有平台，聚焦区域深耕；专业化发展：聚焦主业、聚焦住宅，围绕地产价值链细分市场 and 核心环节，通过内部整合和外部并购的方式，打造专业能力。

业态布局战略：2019 年，公司将继续保持“房地产+产业”复合型发展战略，做实、做强、做精房地产开发及服务主业，两翼协同发展建筑工业化、智能产业化，打通上下游产业链，实现“一主两翼”纵向一体化发展，致力于成为领先的智慧地产制造商。一方面，公司会进一步优化区域深耕布局，进一步加强大都市经济圈布局；另一方面，公司会继续强化打造智慧家居品牌形象与实力，与美的集团股份有限公司紧密合作，联合卓越的物业管理团队提供更

优质的一站式智能家居解决方案；另外，公司将稳步推进装配式建筑与整体卫浴市场，与房地产开发业务产生联动，打通上下游产业链，实现纵向一体化。

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 2019 年 3 月 31 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 30 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 30 亿元计入 2019 年 3 月 31 日的合并资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金 30 亿元全部用于偿还公司债券；

基于上述假设，本次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	19,088,368.90	19,088,368.90	
非流动资产	620,248.80	620,248.80	
资产总计	19,708,617.69	19,708,617.69	
流动负债	12,145,358.10	11,845,358.10	-300,000.00
非流动负债	4,559,534.06	4,859,534.06	300,000.00
负债总计	16,704,892.16	16,704,892.16	
资产负债率	84.76%	84.76%	

## 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 2019 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	338,206.28	6.12%

一年内到期的非流动负债	752,343.22	13.62%
其中：一年内到期的长期借款	552,400.79	10.00%
一年内到期的应付债券	199,942.43	3.62%
长期借款（非一年内到期）	3,572,443.00	64.67%
应付债券（非一年内到期）	861,083.12	15.59%
<b>合计</b>	<b>5,524,075.61</b>	<b>100.00%</b>

截至2019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	1,458,577.00	26.40%
1~2年	1,385,686.35	25.08%
2~3年	1,897,514.76	34.35%
3~4年	505,619.50	9.15%
4~5年	119,990.00	2.17%
5年以上	156,688.00	2.84%
<b>合计</b>	<b>5,524,075.61</b>	<b>100.00%</b>

## （二）有息借款的担保结构

截至2019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	3,748.28	0.00	6,000.00	555,083.12	564,831.40	10.22%
质押	0.00	199,942.43	249,619.50	0.00	449,561.93	8.14%
抵押	50,093.00	13,050.00	123,940.00	0.00	187,083.00	3.39%
第三方保证	0.00	212,556.00	1,456,387.00	306,000.00	1,974,943.00	35.75%
第三方保证+抵押	275,600.00	323,819.99	1,621,554.50	0.00	2,220,974.48	40.21%
第三方保证+质押	0.00	0.00	17,250.00	0.00	17,250.00	0.31%
第三方保证+抵押+质押	8,765.00	2,974.80	80,692.00	0.00	92,431.80	1.67%
第三方保证+抵押+股权质押	0.00	0.00	17,000.00	0.00	17,000.00	0.00%
<b>合计</b>	<b>338,206.28</b>	<b>752,343.22</b>	<b>3,572,443.00</b>	<b>861,083.12</b>	<b>5,524,075.61</b>	<b>100.00%</b>

## 七、发行人最近一年末对外担保情况

截至 2018 年末，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

被担保单位	担保金额	担保类型	是否履行决策流程	经营情况
成都市美崇房地产开发有限公司	5,000.00	保证	是	正常
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	26,852.10	保证	是	正常
佛山市骏隆房地产有限公司	25,625.00	保证	是	正常
邯郸市美融房地产开发有限公司	590.00	保证	是	正常
江门市美顺房地产开发有限公司	29,400.00	保证	是	正常
金华市瑞盈房地产有限公司	13,500.00	保证	是	正常
九江中房地产发展有限公司	22,000.00	保证	是	正常
美的建业(香港)有限公司	32,419.40	抵押	是	正常
无锡蓝光置地有限公司	9,800.00	保证	是	正常
徐州跃辉置业有限公司	600.00	抵押、质押、保证	是	正常
肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司	22,050.00	保证	是	正常
重庆金美碧房地产开发有限公司	4,260.00	保证	是	正常
重庆美科房地产开发有限公司	130,145.00	质押、保证	是	正常
重庆西联锦房地产开发有限公司	5,520.00	保证	是	正常
<b>合计</b>	<b>327,761.50</b>			

截至 2018 年末，发行人为非合并范围关联方提供担保共计 21 笔，总金额为 327,761.50 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）有限公司最近一年末所有者权益已覆盖发行人担保金额，因此代偿风险较小。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、肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司、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发行人担保金额，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2018年12月末，为购房客户提供的担保金额约411.62亿元。

## 八、发行人资产抵押、质押和其他限制用途情况

（一）截至2018年末，合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况如下：

单位：万元

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	借款到期日
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分行	佛府（顺）国用（2011）第0301525号	5,226.80	30,000.00	2038/2/2
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分行	佛府（顺）国用（2011）第0301521号	4,933.11	29,000.00	2038/2/2
佛山市顺德区悦美房产有限公司	中信信托有限责任公司	粤（2018）顺德区不动产权第2218000476号	284,981.55	168,940.00	2019/7/4
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分行	佛府（顺）国用（2011）第0301524号	5,169.52	29,000.00	2038/2/3
佛山市皇朝房地产发展有限公司	南洋商业银行（中国）有限公司佛山支行	佛高国用（2010）第0600971	10,406.14	30,000.00	2020/12/31
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	粤（2018）肇庆市不动产权第0005256号	95,909.09	35,000.00	2021/4/30
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	8,154.63	10,300.00	2027/12/27
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行股份有限公司株洲市东区支行	湘（2017）株洲市不动产权第0053318号	19,856.22	9,100.00	2020/12/1
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	国投泰康信托有限公司	湘（2018）宁乡市不动产权第0016666-68号	32,832.73	20,000.00	2020/11/21
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	16,654.00	23,000.00	2021/4/16
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0001820号、第0001822号	32,122.20	6,535.14	2020/6/13
株洲市鼎诚房地产发展有限公司	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0046791号	2,181.79	3,800.00	2020/8/28

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分行	湘（2018）湘潭市不动产证明第0039738号及在建工程	8,369.00	6,790.00	2021/7/31
长沙市乾升实业有限公司	中国建设银行股份有限公司长沙湘江支行	湘（2017）望城区不动产权第0008310号、第0008311号	25,727.00	15,000.00	2021/6/19
长沙市鼎辉房地产开发有限公司	兴业国际信托有限公司	湘（2017）长沙市不动产权第009213号	65,543.64	40,000.00	2019/8/31
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	45,131.82	30,000.00	2021/3/19
邢台市美智房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司邢台分行	冀（2018）邢台市不动产权第0001856号	29,705.13	15,500.00	2021/8/31
邯郸市冀辉房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司邯郸分行	冀（2017）邯郸市不动产权第0001502、第00015003号	6,418.22	11,790.00	2020/1/23
邯郸市冀辉房地产开发有限公司	中铁信托有限责任公司	冀（2017）邯郸市不动产权第0032675号、0032676号	10,984.18	11,000.00	2020/5/17
邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	广大兴陇信托有限责任公司	冀（2017）邯郸市不动产权第0007544号	57,255.45	26,000.00	2019/9/30
镇江美的房地产发展有限公司	江苏银行股份有限公司镇江分行	苏2017镇江市不动产权第0090843号	55,000.00	45,770.00	2021/1/11
无锡市悦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	苏2016无锡市不动产权第0168036、0168042号	60,346.43	18,000.00	2020/7/16
南京天辉房地产发展有限公司	中国银行江宁开发区支行	苏2017宁江不动产权第004821号	31,636.36	13,180.98	2020/6/29
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分行	苏（2017）常州市不动产权第2037001号	96,090.91	67,000.00	2021/2/23
扬州市鑫辉房地产发展有限公司	中国农业银行股份有限公司扬州润扬支行	苏（2017）扬州市不动产权第10010926号、10010927号	8,500.10	55,659.00	2021/5/31
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分行	苏（2018）常熟市不动产权第0041500号	113,181.82	54,000.00	2021/11/14
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	苏（2018）无锡市不动产权第002040号	72,972.97	14,400.00	2021/10/28
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	苏（2018）镇江市不动产权第0076826号	94,871.64	18,250.00	2021/10/31
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b不动产权第9000262号2、在建工程及其对应土地	77,381.26	26,101.35	2021/1/23
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	中国光大银行股份有限公司贵阳分行	黔（2016）花溪区不动产权第0002597号、第0002594号	52,017.18	33,300.00	2020/1/24
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	第一创业证券股份有限公司	黔（2016）花溪区不动产权第0002595号	8,119.60	7,600.00	2019/2/26
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	中诚信托有限责任公司	黔（2017）花溪区不动产权第0001511-13号	75,621.20	35,000.00	2019/8/30
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	中国民生银行股份有限公司贵阳分行	黔（2016）花溪区不动产权第0002596号	31,453.20	40,000.00	2020/8/1

贵阳美的新时代房地产发展有限公司	中诚信托有限责任公司	黔（2017）花溪区不动产权第0001511-14号	88,131.27	52,000.00	2020/4/15
南宁市美曦房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司南宁分行	桂（2018）南宁市不动产权第0139594号、第0139624号	6,602.37	34,980.00	2020/10/31
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	30,599.09	14,000.00	2021/11/29
遵义市美云房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司遵义分行	黔（2018）遵义市不动产证明第20180055874号	31,012.73	20,000.00	2021/6/20
遵义市美创房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司遵义分行	黔（2018）遵义市不动产证明第0022198号	2,048.31	3,000.00	2019/11/18
宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	浙（2017）北仑区不动产权第0033201号	65,393.74	45,000.00	2020/10/29
宁波市瑞宁房地产发展有限公司	广发银行股份有限公司宁波分行	浙（2017）宁波市鄞州不动产权第0515623号	139,934.47	40,000.00	2019/12/13
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	26,002.00	13,000.00	2020/8/20
宁波市瑞洋房地产发展有限公司	交通银行股份有限公司	浙（2017）宁波市海曙不动产权第0078291号	24,915.68	13,000.00	2020/8/20
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支行	浙（2018）宁波市慈城不动产权第0013693号	18,480.15	19,452.00	2021/6/27
宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	浙（2017）北仑区不动产权第0033200号	104,448.00	65,000.00	2019/9/26
舟山市瑞云房地产开发有限公司	浙商银行股份有限公司宁波分行	浙（2018）普陀区不动产权第0011451号	85,737.04	65,000.00	2020/10/29
金华市瑞麟房地产开发有限公司	中信信托有限责任公司	浙（2018）义乌市不动产权第0026874号	100,009.09	61,470.00	2019/8/31
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	65,845.27	1,000.00	2021/12/17
金华市美的房地产发展有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	浙（2017）金华市不动产权第0022473号	104,443.87	27,000.00	2020/5/10
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	41,784.35	41,000.00	2021/6/7
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、001197071号	36,354.78	23,600.00	2021/9/30
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（2017）庐江县不动产权第0006263号	76,625.82	26,413.02	2020/9/29
佛山市南海区扬正房地产有限公司	上海国际信托有限公司	粤（2018）佛南不动产权第0247321号	124,700.00	40,860.00	2019/12/18
合肥美富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0000511号	29,190.80	19,000.00	2021/3/29
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	29,459.46	27,000.00	2021/6/18
上饶市高运房地产开发有限公司	兴业国际信托有限公司	赣（2018）上饶市不动产权第0012652号	74,727.27	20,836.00	2020/3/31

合计	2,851,200.45	1,651,627.49
----	--------------	--------------

（二）截至 2018 年 12 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	借款到期日
1	本公司	广发银行股份有限公司	云南蓝门子房地产有限公司 66.7%股权	16,240.00	2020/7/24
2	本公司	广东粤财信托有限公司	美的置业集团有限公司持有的金融资产质押（仅限于工行存单或风险评级不高于 PR2 的工行理财产品）	137,355.00	2023/1/28
	合计			153,595.00	

### （三）发行人受限资产情况

截至 2018 年末，公司受限货币资产总额为 298,918.42 万元，受限货币资产占当期末总资产的 1.59%。截至 2018 年末，公司受限存货总额为 3,514,339.91 万元，受限存货占当期末总资产的 18.74%。截至 2018 年末，公司受限投资性房地产总额为 13,289.55 万元，受限投资性房地产占当期末总资产的 0.07%。截至 2018 年末，公司受限其他非流动资产总额为 11,673.44 万元，受限其他非流动资产占当期末总资产的 0.06%。

综上，截至 2018 年末，公司受限资产合计 3,838,221.33 万元，受限资产占总资产比重为 20.46%。

## 九、发行人行政处罚、诉讼及仲裁情况

### （一）行政处罚

截至 2019 年 3 月末，发行人及报告期内合并报表范围子公司所受到行政机关处以 10 万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	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	宁波市鄞州区住房和城乡建设局	2016.04.29	177,190.00	宁波市瑞奕房地产发展有限公司因未取得施工图审查合格证书、未办理出建设工程质量监督手续及施工许可证提前开工，被宁波市鄞州区住房和城乡建设局处以罚款 177,190.00 元。宁波市瑞奕房

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
					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。
2	镇江美的房地产发展有限公司	镇江市住房和城乡建设局	2016.12.09	233,034.00	镇江美的房地产发展有限公司因未取得施工证擅自开工，被镇江市住房和城乡建设局处以罚款 233,034.00 元。镇江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。
3	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。
4	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在报告期内不存在严重违法违规行为。
5	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在报告期内不存在严重违法违规行为。
6	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

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
					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在报告期内不存在严重违法违规行为。
7	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报告期内不存在严重违法违规行为。
8	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。
9	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。
10	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在报告期内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。

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	江西省冷电能源配送有限公司	南昌市市场和质量管理监督管理局	2018.01.02	251,000.00	江西省冷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，被南昌市市场和质量管理监督管理局处以罚款251,000.00元。江西省冷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。
12	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。
13	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。
14	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。
15	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。
16	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，被庐江县城市管理行政执法局处以罚款300,160.00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。

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
17	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。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。
18	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	2018.05.01	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。
19	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。
20	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。
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	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。
22	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混凝土结构板，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。
23	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



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
					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	常州市美辉房地产发展有限公司	常州市城乡建设局	2018.10.10	735,000.00	常州市美辉房地产发展有限公司施工设计图文件未经审查擅自施工、未办理质量监督擅自开工等行为，被常州市城乡建设局处以罚款735,000.00元。根据发行人的说明，经与处罚机关沟通，最终罚款金额为525,000.00元。常州市美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。
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。
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。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	536,770.00	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536,770.00元。苏州悦辉房地产发展有限

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
					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。
32	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。
33	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。
34	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 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。
35	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。
36	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 739,613.00

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
					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。
37	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。

根据发行人提供的资料及确认，并经律师适当核查，发行人已就报告期内存在的违规行为承担了相应的法律责任，并积极予以规范。报告期内，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，上述行政处罚事项对本次发行均不构成实质性法律障碍。

## （二）诉讼、仲裁

截至2019年3月末，发行人及报告期内合并报表范围内子公司存在以下3项涉案金额在1,000.00万以上的重大未决诉讼、仲裁案件。具体情况如下：

### 1、发行人子公司佛山市美的房地产发展有限公司未决诉讼

2018年9月27日，原告佛山市美的房地产发展有限公司（以下简称为“原告”）向佛山市中级人民法院起诉被告陈应标、徐燕玲、阳江市锦盛地产有限公司、佛山古堡豪生酒店投资管理有限公司、佛山市恒昌隆投资有限公司、佛山市嘉赢物业管理有限公司、佛山市三水汇方房地产开发有限公司（以下简称为“被告”），佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司被列为第三人。原告诉称，2017年11月16日，原告与陈应标、徐燕玲签订了《合作协议书》及相关协议，原告以43,400.00万元取得第三人70%的股权，并与陈应标、徐燕玲合作开发第三人名下未开发地块。协议签订后，原告通过增资、股东借款的方式向陈应标、徐燕玲指定的各被告支付了相应对价。由于陈应标、徐燕玲迟迟未按协议约定推进合作地块的规划方案修改工作，且经原告了解，合作地块已无法办理任何开发报建手续，根本无法开发建设，故原告请求法院判令解除《合作协议书》及相关协议，陈应标、徐燕玲赔偿原告直接经济损失32,000.00万元及利息、为项目筹备而支出的工程款及经营费用、预期利益损失7,500.00万元及利息、折价或拍卖陈应标在阳江市锦盛地产有限公司的80%股权优先受偿，

以及陈应标等各被告在接受对价范围内承担连带责任。该案件于 2019 年 6 月 12 日开庭审理。

## 2、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% 的年利率外，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，故原告请求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，目前二审尚未开庭。

## 3、发行人子公司佛山市皇朝房地产发展有限公司未决诉讼

2018 年 9 月，原告深圳市乐有家房产交易有限公司向广东省佛山市高明区人民法院起诉被告佛山市皇朝房地产发展有限公司。原告诉称，2017 年 3 月 10 日，原被告签订《美的鹭湖森林度假区二手联动销售代理合同》，被告委托原告推介美的鹭湖森林度假区项目物业，被告应向原告支付代理费用，如被告拖欠则按照所欠佣金每日千分之一支付滞纳金，后双方续签合同，约定滞纳金比例为每日万分之五。合同履行期间，被告拖欠原告 105 套物业推介服务费共计 9,676,088.50 元，故原告请求法院判令被告支付推介服务费及利息合计 10,170,836.73 元以及要求被告承担诉讼费用。2019 年 3 月 28 日，广东省佛山市高明区人民法院作出（2018）粤 0608 民初 3436 号《民事判决书》，判决被告支付代理费 6,878,354.04

元及利息，驳回原告其他诉讼请求。本案一审判决后，双方皆未上诉，目前双方正在协商处理费用支付事宜。

除上述情形外，截至2019年3月末，发行人及其子公司不存在其他重大已决、未决或者可预见的金额超过1,000万元的重大未决诉讼。截至2019年3月末，除上述所列的发行人及报告期内合并报表范围子公司存在的作为被告或需承担责任主体的标的额在1,000万元以上的未决诉讼、仲裁情形之外，发行人及合并报表范围子公司存在其他1,000万元以下的未决诉讼、仲裁案件约129件，所涉及诉讼金额约3,272万元。该等未决诉讼主要集中于发行人及合并报表范围子公司作为原告起诉的涉及商品房买卖合同买受人逾期付款的诉讼及物业费欠款诉讼，以及发行人及合并报表范围子公司作为被告的涉及商品房买卖合同按揭银行要求承担连带保证责任、交付房屋纠纷、工程款纠纷等诉讼。其中，由发行人或其合并报表范围子公司作为被告的诉讼、仲裁案件约53件，所涉及诉讼金额约1,730万元。

截至2019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。

### （三）诉讼案件计提预计负债情况

发行人及合并报表范围内子公司报告期内存在以下涉案金额在1,000万元以上的重大未决诉讼、仲裁案件共3起，均未计提预计负债，具体情况如下：

#### 1、发行人子公司佛山市美的房地产发展有限公司未决诉讼

2018年9月27日，原告佛山市美的房地产发展有限公司（以下简称“原告”）向佛山市中级人民法院起诉被告陈应标、徐燕玲、阳江市锦盛地产有限公司、佛山古堡豪生酒店投资管理有限公司、佛山市恒昌隆投资有限公司、佛山市嘉赢物业管理有限公司、佛山市三水汇方房地产开发有限公司（以下简称“被告”），佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司被列为第三人。原告诉称，2017年11月16日，原告与陈应标、徐燕玲签订了《合作协议书》及相关协议，原告以43,400.00万元取得第三人70%的股权，并与陈应标、徐燕玲合作开发第三人名下未开发地块。协议签订后，原告通过增资、股东借款的方式向陈应标、徐燕玲指定的各被告支付了相应对价。由于陈应标、徐燕玲迟迟未按协议约定推进合作地块的规划方案修改工作，且经原告了解，合作地块已无法办理任何开发报建手续，根本无法开发建设，故原告请求法院判令解除《合作协议书》及相关协议，陈应标、徐燕玲赔偿原告直接经济损失32,000.00万元及利息、为项目筹备而支出的工程款及经营费用、预期利益损失

7,500.00 万元及利息、折价或拍卖陈应标在阳江市锦盛地产有限公司的 80% 股权优先受偿，以及陈应标等各被告在接受对价范围内承担连带责任。该案件于 2019 年 6 月 12 日开庭审理。

该案件发行人为原告，被告未履行合作协议义务，发行人要求解除合同，故无需计提预计负债。

## 2、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% 的年利率外，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，故原告请求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，目前二审尚未开庭。

该案件发行人为原告，被告未履行合作协议义务，发行人要求对方承担赔偿责任，故无需计提预计负债。

## 3、发行人子公司佛山市皇朝房地产发展有限公司未决诉讼

2018 年 9 月，原告深圳市乐有家房产交易有限公司向广东省佛山市高明区人民法院起诉被告佛山市皇朝房地产发展有限公司。原告诉称，2017 年 3 月 10 日，原被告签订《美的鹭湖森林度假区二手联动销售代理合同》，被告委托原告推介美的鹭湖森林度假区项目物业，

被告应向原告支付代理费用，如被告拖欠则按照所欠佣金每日千分之一支付滞纳金，后双方续签合同，约定滞纳金比例为每日万分之五。合同履行期间，被告拖欠原告105套物业推介服务费共计9,676,088.50元，故原告诉讼请求法院判令被告支付推介服务费及利息合计10,170,836.73元以及要求被告承担诉讼费用。2019年3月28日，广东省佛山市高明区人民法院作出（2018）粤0608民初3436号《民事判决书》，判决被告支付代理费6,878,354.04元及利息，驳回原告其他诉讼请求。本案一审判决后，双方皆未上诉，目前双方正在协商处理费用支付事宜。

该案件截至审计报告日尚未结束，无法判断诉讼结果并可靠计量涉及金额；且根据2019年3月28日法院发出的一审判决书，判决发行人向原告支付代理费用及利息不足1000万元，金额未有重大影响，故无需计提预计负债。

除上述情形外，截至2019年3月末，发行人及其子公司不存在其他重大已决、未决或者可预见的金额超过1,000万元的重大未决诉讼。截至2019年3月末，除上述所列的发行人及报告期内合并报表范围子公司存在的作为被告或需承担责任主体的标的额在1,000万元以上的未决诉讼、仲裁情形之外，发行人及合并报表范围子公司存在其他1,000万元以下的未决诉讼、仲裁案件约129件，所涉及诉讼金额约3,272万元。该等未决诉讼主要集中于发行人及合并报表范围子公司作为原告起诉的涉及商品房买卖合同买受人逾期付款的诉讼及物业费欠款诉讼，以及发行人及合并报表范围子公司作为被告的涉及商品房买卖合同按揭银行要求承担连带保证责任、交付房屋纠纷或劳务纠纷、工程款纠纷等诉讼。其中，由发行人或其合并报表范围子公司作为被告的诉讼、仲裁案件约53件，所涉及诉讼金额约1,730万元，未计提预计负债。

公司2019年3月末财务报表暂未预提预计负债的会计处理原则上符合《企业会计准则》的规定。

## 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1月25日审议通过，并经中国证监会《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，本次公司债券拟发行总额不超过30亿元（含30亿元），拟采取分期发行。本期债券为本次债券项下的第二期发行，发行规模为不超过13亿元（含13亿元）。

### 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	到期日	证券期限 (年)	债券余额 (万元)
1	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	3	200,000.00
合计							<b>200,000.00</b>

因本期债券发行时间晚于相关债券到期时间，本公司已用自筹资金偿还相关到期债券，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。

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

为了保证本次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，发行人将在本次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次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

本次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

发行人应在本次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，负责协调本次债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合落实本次债券本息的兑付资金，确保本次债券本息如期偿付。

（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次债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

（2）本次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 2019 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 2019 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 1.57 提升至 1.61，速动比率将从 0.55 提升至 0.56，短期偿债能力得到增强。

### 3、拓宽公司融资渠道，降低融资成本

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

## 六、发行人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。

本次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			<b>28,170.00</b>	

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			<b>11,830.00</b>	

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			<b>143,806.00</b>	

#### 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			<b>30,221.00</b>	

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	陆家嘴信托·佳宏 37	2019/12/22	53,000.00	已完成偿还

有限公司	号集合资金信托计划			
合计			<b>69,190.00</b>	

## 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			<b>47,457.00</b>	

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			<b>52,142.61</b>		

## 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			<b>67,365.00</b>	

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			<b>238,144.70</b>	

## 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
佛山市顺德区缙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			<b>63,306.00</b>	

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			<b>36,467.96</b>	

### 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
<b>合计</b>			<b>300,000.00</b>		

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。

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、对本次债券募集资金使用情况在存续期内信息披露的安排

在本次债券存续期间，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。

在本次债券存续期间，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 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）”债券持有人会议的组织 and 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、有效表决权和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可生效）。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在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单、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限

届满之日结束。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：刘化军

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：秦宸皓、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落实情况，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，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投资者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投资者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 and 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债券本金计算的复利；

（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）：

2019年7月30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）：

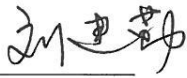
  
郝恒乐

  
赵军

  
姚嵬

  
林戈

全体监事（签字）：

  
刘建勤



2019年7月30日

### 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）：



廖 杭

法定代表人或授权代表（签字）：



刘化军

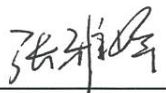


#### 四、主承销商声明

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）：



张雅婷

法定代表人或授权代表（签字）：



林炳城



## 五、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）：

胡轶

胡轶

方晓敏

方晓敏

律师事务所负责人（签字）：

乔佳平

乔佳平

北京市康达律师事务所

2019年7月30日



## 六、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）




2019年7月30日


## 七、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。

资信评级人员签字：



蒋朦



李昂

资信评级机构负责人签字：



闫衍



## 八、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）：

  
廖 杭

法定代表人或授权代表（签字）：

  
刘化军





## 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 2016-2018 三年财务报表及审计报告、2019 年一季度财务报表；
- 二、北京市康达律师事务所出具的法律意见书；
- 三、中诚信证评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。

在本次债券发行期内，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。



(住所：佛山市顺德区北滘镇美的大道6号美的总部大楼D区10楼A区)

## 2019年面向合格投资者公开发行公司债券 (第四期)

### 募集说明书摘要

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



申港证券股份有限公司

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

联席主承销商



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：2019年7月30日

## 声 明

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，截至募集说明书封面载明日期，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；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期公司债券视作同意《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，本期债券依法发行后，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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，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期债券时，应特别审慎考虑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2019年5月31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〔2019〕971号）核准公开发行面值不超过31.44亿元的公司债券。

二、本期债券的发行规模为不超过13亿元，每张面值为100元，发行数量为1,300万张，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2019年3月31日经审计的净资产（合并报表所有者权益合计）为3,003,725.53万元，合并口径资产负债率为84.76%。发行人截至2019年3月31日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1,800,457.71万元，母公司口径资产负债率为79.60%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为198,604.61万元（2016年度、2017年度和2018年度实现的归属于母公司所有者的净利润98,018.70万元、197,259.56万元和300,535.58万元的平均值），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。

七、本期债券简称“19美置04”，债券代码“155595”，发行总额为不超过13亿元，全部采用网下方式，占发行规模的比例为100%。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2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）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 5,000 手（500 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、根据中诚信证券评估有限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 <http://www.ccxr.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。

根据中诚信证评出具的信用评级报告，发行人目前面临的主要风险包括：

1、房地产行业景气度波动。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，房地产行业景气度仍呈现波动，行业竞争日益加剧，区域市场分化加深，部分三、四线城市仍然面临较大去化压力，应关注公司相关区域项目的去化情况；

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、天津等 13 个省、两个直

辖市、一个自治区的 49 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+。

上述主体评级结果与本次主体评级结果存在差异。

根据中诚信证评出具的说明，中诚信证评给予美的置业长期信用等级“AAA”，评级展望为“稳定”，中诚信证评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，积累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，公司间接控股股东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，中诚信证评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，中诚信证评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，中诚信证评根据《中诚信证评中国房地产（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，中诚信证评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。报告期各期，发行人合并口径营业收入分别为 1,087,269.71 万元、1,637,754.33 万元、3,007,194.69 万元和 323,887.78 万元；息税折旧摊销前利润(EBITDA)分别为 157,657.53 万元、270,276.80 万元、444,925.66 万元和 77,541.17 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 98,018.70 万元、197,259.56 万元、300,535.58 万元和 42,499.72 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为-539,853.89 万元、-182,790.95 万元、-1,175,749.27 万元和-603,168.60 万元，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。报告期各期末，发行人合并口径资产负债率分别为 88.15%、86.91%、84.18%和 84.76%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 52.27%、49.06%、48.70%和 46.78%。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 2019 年 3 月 31 日，发行人有息债务余额为 5,524,075.61 万元，其中短期借款为 338,206.28 万元，一年内到期的非流动负债为 752,343.22 万元，长期借款（非一年内到期）为 3,572,443.00 万元，应付债券（非一年内到期）为 861,083.12 万元。如果以 2019 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 1,458,577.00 万元，在第二个年度内到期的有 1,385,686.35 万元，在第三个年度内到期的有 1,897,514.76 万元。前三个年度内累计将到期的有息债务为 4,741,778.11 万元，占发行人全部有息债务的 85.84%，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金额较大，分别为698,256.38万元、1,633,320.24万元、2,141,774.07万元和3,023,180.59万元，占总资产的比例分别为12.51%、14.28%、11.42%和15.34%。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2018年12月31日，公司存货、货币资金及投资性房地产等受限资产合计3,838,221.33万元，占总资产比重为20.46%，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2018年末，发行人为非合并范围关联方提供担保共计21笔，总金额为327,761.50万元人民币。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）有限公司最近一年末所有者权益已覆盖发行人担保金额，因此代偿风险较小。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、肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司、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发行人担保金额，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。

十九、截至2019年2月28日，公司借款余额为552.39亿元，较2018年末经审计借款余额452.76亿元增加99.63亿元，当年累计新增借款占2018年末经审计净资产296.67亿元的33.58%。其中，银行贷款余额为299.51亿元，较其2018年末余额增加63.09亿元，占公司2018年末的净资产的21.27%；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为 122.00 亿元，较其 2018 年末余额增加 42.20 亿元，占公司 2018 年末的净资产的 14.22%；委托贷款、融资租赁借款、小额贷款余额为 4.00 亿元，较其 2018 年末余额减少 20.96 亿元，占公司 2018 年末的净资产的-7.07%；其他借款余额为 126.88 亿元，较其 2018 年末余额增加 15.30 亿元，占公司 2018 年末的净资产的 5.16%。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券日常监管问答（五）》、《公司债券临时报告信息披露格式指引》的相关规定，发行人已于 2018 年 3 月 18 日披露了《美的置业集团有限公司关于 2019 年累计新增借款的公告》。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、以下风险因素可能对发行人生产经营、盈利能力及偿债能力造成不利影响。

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

**地域集中度的风险。**公司营业收入目前主要集中在广一区域、西南区域、广二区域和沪苏区域，2018 年上述区域营业收入占比分别为 22.15%、20.01%、15.77%和 11.61%。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 3,357,974.13 万元、6,759,016.02 万元、12,039,861.70 万元和 12,427,343.12 万元，占资产总额的比例分别为 60.17%、59.11%、64.19%和 63.06%。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。2018年发行人去库存总体进度为69.64%，其中非一、二线城市去库存进度为76.22%；2019年一季度发行人去库存总体进度为64.62%。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。

二十一、报告期内，发行人及其合并报表范围内的子公司均不存在因相关法律法规所界定的闲置土地的重大违法违规行为而受到国土资源主管部门行政处罚的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价、违反销售明码标价、一房一价规定的重大违法违规行为，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等重大违法违规行为，不存在因上述重大违法违规情形而受到行政处罚的情况。

发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员承诺，《美的置业集团有限公司关于面向合格投资者公开发行公司债券之房地产业务专项自查报告》已如实披露了美的置业在报告期内房地产开发项目的自查情况，如美的置业因存在未披露的闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价，以及扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

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2019年8月1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2019年8月2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。

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

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。

# 目录

释义 .....	16
<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>18</b>
一、本次发行的基本情况及发行条款 .....	18
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
<b>第二节 发行人及本期债券的资信情况 .....</b>	<b>25</b>
一、本期债券的信用评级情况 .....	25
二、信用评级报告的主要事项 .....	25
三、发行人的资信情况 .....	30
<b>第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....</b>	<b>34</b>
一、偿债计划 .....	34
二、偿债保障措施 .....	36
三、发行人违约责任 .....	38
<b>第四节 发行人基本情况 .....</b>	<b>41</b>
一、发行人基本资料 .....	41
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 .....	41
三、发行人对其他企业的权益投资情况 .....	53
四、发行人控股股东及实际控制人基本情况 .....	78
五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况 .....	80
六、发行人业务情况 .....	95
七、发行人法人治理和组织机构设置及其运行情况 .....	140
八、公司报告期内违法违规行为的的情况 .....	148
九、公司关联交易情况 .....	148
十、发行人内部管理制度的建立及运行情况 .....	159
十一、发行人资金占用情况 .....	160
十二、发行人的信息披露事务及投资者关系管理 .....	160
<b>第五节 财务会计信息 .....</b>	<b>164</b>
一、最近三年及一期财务报表 .....	164
二、最近三年财务报表合并范围的变化情况 .....	171
三、最近三年及一期主要财务指标 .....	176
四、管理层讨论与分析 .....	179
五、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化 .....	220
六、发行人最近一期末有息债务情况 .....	220
七、发行人最近一年末对外担保情况 .....	221
八、发行人资产抵押、质押和其他限制用途情况 .....	223
九、发行人行政处罚、诉讼及仲裁情况 .....	226
<b>第六节 募集资金运用 .....</b>	<b>238</b>
一、本期债券募集资金规模 .....	238
二、本期债券募集资金运用计划 .....	238
三、募集资金的现金管理 .....	238
四、专项账户管理安排 .....	238



五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	240
六、发行人已发行公司债券募集资金使用情况.....	240
七、对本次债券募集资金使用情况在存续期内信息披露的安排.....	247
<b>第七节 备查文件 .....</b>	<b>248</b>

## 释义

本募集说明书摘要中，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〔2019〕971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31.44亿元的公司债券
本期债券	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（第四期）
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（第三期）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（第三期）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、中山证券	指	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、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	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体，两者具有同一涵义
控股股东、美的建业	指	美的建业（香港）有限公司
公司董事会	指	美的置业集团有限公司董事会
公司监事	指	美的置业集团有限公司监事
发行人律师、律师	指	北京市康达律师事务所
资信评级机构、评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
《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	2016年、2017年、2018年及2019年1-3月
募集说明书	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（第四期）募集说明书》
募集说明书摘要、本募集说明书摘要	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（第四期）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

本募集说明书摘要中，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1月25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31.44亿元（含31.44亿元）的公司债券。

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）本期债券的主要条款

1、债券名称：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）（简称“19美置04”，代码“155595”）。

2、发行规模：不超过人民币13亿元（含13亿元）。

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。

5、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第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。

6、投资者回售选择权：发行人在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。

7、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券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不能撤销，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。

8、调整票面利率公告及回售登记公告发布日：发行人将于第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。

9、债券利率或其确定方式：本期公司债券票面利率通过簿记建档方式确定。本期债券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。

10、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。

11、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。

12、起息日：本期债券的起息日为2019年8月5日。

13、付息日：本期债券的付息日为2020年至2024年的每年8月5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）。若本期债券的投资人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为2020年至2022年的每年8月5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）。

14、兑付日：本期债券的兑付日为2024年8月5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）。若本期债券的投资人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为2022年8月5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）。

15、计息期限：本期债券的计息期限为2019年8月5日至2024年8月4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2019年8月5日至2022年8月4日。

16、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。

17、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。

18、担保情况：本期债券无担保。

19、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。

20、募集资金专项账户银行：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。

21、信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，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。

22、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。

23、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。

24、发行方式：面向合格投资者公开发行。

25、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。

26、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。

27、联席主承销商：中山证券有限责任公司。

28、拟上市地：上海证券交易所。

29、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：2019年7月31日。

发行首日：2019年8月2日。

预计发行期限：2019年8月2日及2019年8月5日。

网下发行期限：2019年8月2日及2019年8月5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：佛山市顺德区北滘镇美的大道6号美的总部大楼D区10楼A区

办公地址：广东省佛山市顺德区北滘镇怡兴路8号盈峰商务中心20层

法定代表人：郝恒乐

联系人：邹均

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：刘化军

项目负责人：廖杭

项目组成员：秦宸皓、韩若曦

联系电话：010-56931962

传真：010-56931900

### （三）联席主承销商：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 3 楼

法定代表人：林炳城

项目负责人：张雅婷

项目组成员：杨静、陈然

联系电话：021-50801138

传真：021-68597087

**（四）发行人律师：北京市康达律师事务所**

住所：北京市朝阳区幸福二村 40 号 C 座 40-3 四-五层

负责人：乔佳平

经办律师：胡轶、方晓敏

联系电话：020-37392666

传真：020-37392826

**（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：中诚信证券评估有限公司**

住 所：上海市青浦区工业园区邦一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室

法定代表人：闫衍



评级人员：蒋滕、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、中国民生银行股份有限公司广州分行**

住 所：广州市天河区猎德大道 68 号广州民生大厦

负责人：黄红日

联系人：麦顺考、郭磊

联系电话：0757-86393034

传真：0757-86393135

**2、华夏银行股份有限公司广州分行**

住 所：广州市天河区华夏路 13 号南岳大厦首层及 15-19 层

负责人：龙双

联系人：王兆辉

联系电话：020-38099070

传真：020-38099070

**3、交通银行股份有限公司佛山分行**

住 所：佛山市禅城区季华五路 30 号

负责人：徐焱

联系人：周嘉聪

联系电话：0757-29992710

传真：0757-29992710

**（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：蒋锋

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 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

经中诚信证券评估有限公司综合评定，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

中诚信证评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，中诚信证评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。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竞争优势，以及项目获取力度及推盘节奏的加快，可售资源的增多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 103.86%；

5）流动性来源充足。近年来受益于快速增长的签约销售，2017 及 2018 年两次股东增资款的到位及持续有力的资金支持，以及较为顺畅的直接与间接融资渠道，公司内外部流动性来源较为充足。此外，公司母公司美的置业控股有限公司在香港联合交易所有限公司的成

功上市，亦能进一步提升公司融资渠道和财务弹性。

## （2）关注

1）房地产行业景气度波动。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，房地产行业景气度仍呈现波动，行业竞争日益加剧，区域市场分化加深，部分三、四线城市仍然面临较大去化压力，应关注公司相关区域项目的去化情况；

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证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评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，中诚信证评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。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评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证评并提供相关资料，中诚信证评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。

中诚信证评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证评网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.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，中诚信证评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+。

上述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

根据中诚信证评出具的说明，中诚信证评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96%以上。根据《中诚信证评中国房地产（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，中诚信证评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开发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，中诚信证评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

中诚信证评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《中诚信证评中国房地产（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，中诚信证评确定美的置业的主体及相关债券级别，并出具评级报告。

中诚信证评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，公司间接控股股东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，中诚信证评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，中诚信证评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，中诚信证评根据《中诚信证评中国房地产（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，中诚信证评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2019年3月31日，发行人取得银行贷款授信总额为778.00亿元，其中已使用授信额度465.70亿元，尚未使用授信额度为312.30亿元。

#### （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，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）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，发行人发行的债券或债务融资工具无逾期支付情况发生。

截至募集说明书签署日，发行人尚在存续期的累计公开发行公司债券47亿元、非公开发行公司债券45亿元，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	5亿元	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%	者回售选择权 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。

投资者适当性安排：“16美的债”、“18美置01”、“19美置01”、“19美置02”及“19美置03”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。

报告期内公司债券的付息兑付情况：“16美的债”起息日为2016年1月5日，第一次付息日为2017年1月5日，公司已于2017年1月5日付息兑付；第二次付息日为2018年1月5日，公司已于2018年1月5日付息兑付；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，第一次付息日为2019年9月17日，截至募集说明书出具日，未到付息日，尚无本息兑付义务；“19美置01”起息日为2019年1月2日，第一次付息日为2020年1月2日，截至募集说明书出具日，未到付息日，尚无本息兑付义务。“19美置02”起息日为2019年2月27日，第一次付息日为2020年2月27日，截至募集说明书出具日，未到付息日，尚无本息兑付义务。“19美置03”起息日为2019年7月4日，第一次付息日为2020年7月4日，截至募集说明书出具日，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”发行人主体评级为AA+；公司债券“19美置03”发行人主体评级为AAA。

## 2、非公开发行公司债券

截至募集说明书签署日，公司非公开发行的未到期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	10	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	2019 年 4 月 1 日已支付债券本金和 2018 年 3 月 30 日至 2019 年 3 月 30 日的债券利息	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	20	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	2019 年 6 月 3 日已支付债券本金和 2018 年 6 月 1 日至 2019 年 6 月 1 日的债券利息	合格投资者
美的置业集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	18 美的 01	114341.SZ	2018/5/24	2021/5/24	14.40	7.80	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所	2019 年 5 月 24 日已支付 2018 年 5 月 24 日至 2019 年 5 月 24 日的债券利息	合格投资者中的机构投资者
美的置业集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（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	未到付息日，尚无本息兑付义务	合格投资者中的机构投资者

注：16 美的 01 已于 2019 年 4 月 1 日到期兑付；16 美的 02 已于 2019 年 6 月 3 日到期兑付。

债券主体评级情况：上述债券中，发行人主体评级均为 AA+。

### 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	已按时付息、尚未到期
	美的 01B	139038.SZ	2018/7/31	2020/7/31	49,000.00	7.80	AA+	已按时付息、尚未到期
	美的 01 次	139039.SZ	2018/7/31	2020/7/31	9,000.00	-	-	到期一次性支付超额收益、尚未到期

**（四）本次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 60 亿元，占本公司截至 2019 年 3 月 31 日经审计的净资产（合并报表所有者权益合计）的比例为 19.98%，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	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
流动比率	1.57	1.42	1.51	1.39
速动比率	0.55	0.48	0.59	0.51
资产负债率	84.76%	84.18%	86.91%	88.15%
财务指标	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
EBITDA 利息保障倍数	0.91	1.75	1.72	2.21
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

### 第三节 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。本期债券付息日为2020年至2024年的每年8月5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。本期债券的本金兑付日为2024年8月5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，则其回售部分债券的本金兑付日为2022年8月5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1,087,269.71万元、1,637,754.33万元、3,007,194.69万元和323,887.78万元；归属于母公司所有者的净利润分别为98,018.70万元、197,259.56万元、300,535.58万元和42,499.72万元；发行人经营活动产生的现金流入分别为1,980,338.28万

元、4,405,209.41万元、5,064,537.21万元和1,520,216.64万元，经营活动产生的现金流出分别为2,520,192.17万元、4,588,000.36万元、6,240,286.48万元和2,123,385.24万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-539,853.89万元、-182,790.95万元、-1,175,749.27万元和-603,168.60万元。发行人2016年经营活动产生的现金流量净额为负，主要为2016年公司根据业务发展和经营的需要，加大了土地储备和房地产开发的支出；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1-3月经营活动产生的现金流量净额为-603,168.60万元，主要系日常经营活动产生的资金流出所致。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期限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2018年末和2019年3月末，发行人合并口径下流动资产分别为18,300,303.88万元和19,088,368.90万元，公司流动资产明细构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年3月31日		2018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	2,319,311.06	11.77%	2,394,688.42	12.77%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	0.00%	-	0.00%
应收票据及应收账款	102,150.40	0.52%	255,443.10	1.36%
预付款项	88,802.22	0.45%	24,418.63	0.13%
其他应收款	3,023,180.59	15.34%	2,141,774.07	11.42%
存货	12,427,343.12	63.06%	12,039,861.70	64.19%
其他流动资产	1,127,581.51	5.72%	1,444,117.96	7.70%
<b>流动资产合计</b>	<b>19,088,368.90</b>	<b>96.85%</b>	<b>18,300,303.88</b>	<b>97.57%</b>

截至2018年末和2019年3月末，发行人货币资金分别为2,394,688.42万元和

2,319,311.06 万元，该部分资金具有较强的流动性。其中 2019 年 3 月末受限货币资金总额为 51,857.16 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 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 2,141,774.07 万元和 3,023,180.59 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 2018 年末及 2019 年 3 月末，发行人存货分别为 12,039,861.70 万元和 12,427,343.12 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 2018 年末，发行人共有账面价值 2,851,200.45 万元的土地和房产用于抵押，详见募集说明书“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、足额偿付本期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期债券安全付息、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、申港证券股份有限公司签订《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）募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，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，在本期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1月25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，公司将至少采取如下措施：

- （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)在本期债券存续间内，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、本期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 and 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支付的债券本金计算的复利；

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。

## 第四节 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	佛山市顺德区北滘镇美的大道6号美的总部大楼D区10楼A区
邮编	528311
信息披露事务负责人	林戈
电话	0757-26607214
联络人	邹均
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。本期项目开发地点位于佛山市顺德区北滘镇镇BJ-1-2D地块（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菜路；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		<b>1,120.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	—

## （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		<b>1,120.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	——

### 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		<b>1,120.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	——

### 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		<b>3,120.00 万元</b>	<b>1,568.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	——

#### 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	<b>3,120.00 万元</b>	<b>3,120.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	——

#### 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		<b>3,120.00 万元</b>	<b>3,120.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	—

#### 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		<b>10,000.00 万元</b>	<b>7,220.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	—

#### 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		<b>10,000.00 万元</b>	<b>10,000.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	—

#### 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	<b>16,000.00 万元</b>	<b>16,000.00 万元</b>	<b>100.00%</b>	——

#### 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>	——

### （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、报告期内实际控制人的变化

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

## （二）报告期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2019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	公司名称	注册资本	主营业务	持股比例	持股关系
1	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）	98.50%	间接
2	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）	50.00%	直接
3	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）	100.00%	直接
4	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）	50.00%	间接
5	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）。	70.00%	间接
6	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]。	78.00%	间接
7	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）	100.00%	间接

8	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）	50.00%	间接
9	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)。	100.00%	间接
10	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）	100.00%	间接
11	重庆美骏房地产开发有限公司	20,000.00	房地产开发（凭相关资质证书执业）；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】	50.00%	间接
12	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）	35.00%	间接
13	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。	100.00%	直接
14	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）	86.00%	直接
15	南安市联城住工科技发展有限公司	1,000.00	智能建筑和绿色建筑的技术研发、设计与施工；物联网技术及周边产品研发；新材料、新工艺、新技术、新装备、混凝土制品的研发、生产及销售；生产、销售：智能家居、智能电子设备及配件、建材、五金配件、门窗、节能环保产品、厨房设备、家具、家居用品；室内装修工程设计与施工；建筑产业现代化技术咨询；智能建筑开发经营；智能化和工业化工程施工。（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）	100.00%	间接
16	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	100.00%	直接
17	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）	90.00%	间接
18	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；酒店管理及相关咨询服务；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；室内装修工程设计与施工；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）	100.00%	间接
19	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）	100.00%	间接



20	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。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	直接
21	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。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	96.91%	间接
22	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。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	48.46%	间接
23	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)	97.01%	间接
24	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)	96.97%	间接
25	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)	50.00%	间接
26	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)	60.00%	间接
27	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）	60.00%	间接
28	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。	100.00%	间接
29	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)	51.00%	间接
30	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。	50.00%	间接
31	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）。	80.00%	间接
32	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。	34.00%	间接
33	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)	80.00%	间接

34	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)	100.00%	间接
35	阳江市宏阳置业发展有限公司	5,451.67	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）。	60.00%	间接
36	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)	75.00%	间接
37	佛山市美的房地产发展有限公司	20,000.00	房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划（涉及行政许可的项目凭有效许可证或批准证书经营）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	直接
38	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)	100.00%	间接
39	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)	100.00%	间接
40	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)	49.00%	直接
41	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)	100.00%	间接
42	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)	100.00%	间接
43	佛山市顺德区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）	98.00%	间接
44	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)	97.99%	间接
45	佛山市南海区扬正房产有限公司	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。）	95.91%	间接
46	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)	60.00%	间接
47	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)	56.00%	直接
48	佛山市顺德区锋域房产有限公司	1,000.00	房地产开发、销售、租赁服务；房地产营销策划。	100.00%	间接

49	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)	100.00%	间接
50	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。）	98.00%	间接
51	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。）；	95.00%	间接
52	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。）	97.35%	间接
53	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）	97.98%	间接
54	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）	49.00%	间接
55	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）	95.00%	间接
56	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）	68.52%	间接
57	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）	100.00%	间接
58	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）	100.00%	间接
59	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）	100.00%	间接
60	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。	100.00%	间接
61	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。	100.00%	间接
62	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。	100.00%	间接
63	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）	100.00%	间接

64	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）	100.00%	间接
65	佛山市顺德区益丰房产有限公司	1,000.00	房地产开发、经营、销售、出租；物业管理；房地产营销策划。（不含《外商投资产业指导目录》限制类、禁止类项目）	50.00%	直接
66	佛山市顺德区美智房产有限公司	2,000.00	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。	50.00%	间接
67	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）	56.00%	直接
68	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；	98.01%	直接
69	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。	70.00%	间接
70	佛山市顺德区悦美房产有限公司	1,000.00	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）	50.00%	间接
71	佛山市三水区擎美房地产有限公司	4,000.00	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）	34.00%	间接
72	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）	80.00%	间接
73	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）	90.00%	间接
74	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；园林绿化工程施工；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；	60.00%	间接
75	佛山市禅城区美葆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）	100.00%	间接
76	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	100.00%	间接

			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）		
77	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)	99.30%	间接
78	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）	96.00%	间接
79	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）	76.02%	间接
80	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）	95.02%	间接
81	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）	100.00%	间接
82	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）	97.04%	间接
83	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）	100.00%	直接
84	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）	95.00%	间接
85	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）	76.01%	间接
86	湖南中宁置业有限公司	3,000.00	房地产开发、销售。	57.01%	间接
87	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）	88.20%	间接
88	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）	100.00%	间接
89	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）	97.01%	间接
90	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）	100.00%	间接
91	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）	80.00%	间接
92	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）	100.00%	间接

93	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）	50.10%	间接
94	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）	100.00%	间接
95	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）	100.00%	间接
96	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）	50.10%	直接
97	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）	51.00%	间接
98	衡阳市鼎华房地产开发有限公司	3,333.40	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）	70.00%	间接
99	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）	100.00%	间接
100	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）	100.00%	间接
101	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）	100.00%	间接
102	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	5,000.00	株洲市鼎诚房地产发展有限公司	96.69%	间接
103	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）。	50.00%	间接
104	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）	58.31%	间接
105	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）	98.44%	间接
106	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）	96.86%	间接
107	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）	95.00%	间接
108	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）	100.00%	直接
109	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）	100.00%	间接
110	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）	100.00%	间接

111	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）	100.00%	间接
112	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）	100.00%	间接
113	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）	32.81%	间接
114	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）	100.00%	间接
115	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）	60.00%	间接
116	无锡市美骏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；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）	60.00%	间接
117	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）	34.00%	间接
118	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）	50.00%	间接
119	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）	100.00%	间接
120	常州市美阳房地产发展有限公司	10,000.00	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）	51.00%	间接
121	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）	51.00%	间接
122	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）	100.00%	间接
123	苏州正玺房地产开发有限公司	10,000.00	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）	34.00%	间接
124	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）	100.00%	间接
125	徐州朗升房地产开发有限公司	115,000.00	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）	51.00%	间接
126	扬州市美嘉房地产发展有限公司	2,000.00	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）	100.00%	间接
127	苏州美居房地产开发有限公司	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）	100.00%	间接

128	徐州美君房地产有限公司	4,250.00	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)	100.00%	间接
129	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)	100.00%	直接
130	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)	99.00%	间接
131	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)**	97.17%	间接
132	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)	95.00%	间接
133	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)	51.00%	直接
134	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)	95.00%	间接
135	河北中嘉伟业房地产开发有限公司	5,000.00	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)。	48.45%	间接
136	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)	100.00%	直接
137	石家庄美嘉房地产开发有限公司	2,000.00	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)	80.00%	间接
138	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)	55.00%	间接
139	邯郸市冀乐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)	55.00%	间接
140	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)	43.65%	间接
141	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)	100.00%	间接
142	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)	100.00%	间接
143	邢台市美森房地产开发有限责任公司	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)	100.00%	间接
144	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)	60.00%	间接



145	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*	66.67%	间接
146	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）**	49.00%	间接
147	郑州隼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）。	100.00%	间接
148	郑州隼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）。	100.00%	间接
149	邢台市美誉房地产开发有限公司	1,100.00	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）	100.00%	间接
150	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）	100.00%	间接
151	开封市美豫房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发与经营;房地产营销策划。	100.00%	间接
152	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）	45.00%	间接
153	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）	45.00%	间接
154	邯郸市美兴房地产开发有限公司	1,950.00	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）	100.00%	间接
155	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）	100.00%	间接
156	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）	100.00%	间接
157	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）***	63.70%	间接
158	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）	63.47%	间接
159	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）	100.00%	直接
160	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)**	100.00%	间接
161	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）***	62.38%	间接

162	南昌市华美房地产开发有限公司	1,000.00	房地产开发与经营；房地产经纪服务；策划创意服务。(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)	80.00%	间接
163	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)*	48.50%	间接
164	上饶市美越房地产开发有限公司	5,000.00	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)	34.00%	间接
165	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)	51.00%	间接
166	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)	56.00%	间接
167	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)*	32.02%	间接
168	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)	60.00%	间接
169	南昌市地美房地产开发有限公司	45,000.00	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)	60.00%	间接
170	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：游泳池经营管理及服务；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)	81.90%	直接
171	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)	100.00%	间接
172	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。	100.00%	间接
173	佛山市顺德区美家智能科技管理服务股份有限公司	2,500.00	建筑智能化工程、通讯工程咨询、设计、施工，公共安全技防工程咨询、设计、施工，机电设备维护保养，软件技术服务	100.00%	直接

			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）		
174	佛山市顺德区美的物业发展有限公司	200.00	房地产中介服务及管理咨询服务；物业租赁服务、家政服务；办公服务；贸易代理；洗衣服务；设计、制作、发布广告；酒店管理；商务代理服务；旅游服务业；康乐健身服务；家用电器租赁服务；物业管理；销售：预包装食品（含冷藏冷冻食品）、日用百货、家具；电子商务运营策划及推广；除以上项目外的国内商业、物资供销业。（以上项目涉及许可可证的凭有效许可证经营）	100.00%	间接
175	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。	100.00%	直接
176	广东美的商业管理有限公司	1,000.00	企业商业管理；自有物业出租；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；投资管理服务；工程技术咨询服务；房地产咨询服务；广告位租赁；工商登记代办服务；大型活动组织策划服务；商品信息咨询服务；室内游戏服务；七维体验服务；摄影扩印服务；科普教育咨询服务；会议及展览服务；礼仪服务；策划创意服务；文化艺术交流；演出、庆典的策划及组织；零售：纺织品、服装、家庭用品、文化、体育用品及器材（不含出版物进口）；食品、饮料零售（凭有效许可证经营）；攀岩服务（凭有效许可证经营）。（经营范围不含外商投资产业指导目录中的限制类及禁止类项目）	100.00%	直接
177	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）■	100.00%	直接
178	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）	100.00%	间接
179	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）	100.00%	直接
180	宁波美颐广告有限公司	100.00	广告的设计、制作、代理、发布，广告设备安装，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。	100.00%	直接
181	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）	100.00%	直接
182	广东天元建筑设计有限公司	300.00	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）；建筑装修装饰工程专业承包贰级；乙级城乡规划编制服务，即在全国承担下列业务：（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	100.00%	直接

			的可行性研究)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)		
183	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、建筑装饰工程(以上项目须凭资质证经营)	100.00%	直接
184	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。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
185	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)	100.00%	间接
186	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。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00%	间接
187	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)	100.00%	直接
188	Platinum Years Limited	-	-	100.00%	间接
189	澳门比华利房地产有限公司	-	-	100.00%	间接
190	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。)	100.00%	间接
191	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。)	99.00%	间接
192	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。)	100.00%	直接
193	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。)	99.00%	间接
194	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。)	100.00%	间接
195	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	100.00%	直接

			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))		
196	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。))	100.00%	间接
197	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))	96.26%	间接
198	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)。***	95.00%	间接
199	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)	80.00%	间接
200	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)	66.67%	直接
201	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)	100.00%	间接
202	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。))	95.00%	间接
203	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))	90.00%	间接

204	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。））	100.00%	间接
205	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。	100.00%	间接
206	遵义市美骏房地产开发有限公司	40,000.00	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。））	51.00%	间接
207	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（除国家有专项规定外）；建筑装饰装修工程专业承包（凭资质证及安全生产许可证在有效期内经营）	100.00%	间接
208	大理美诏房地产开发有限公司	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）	50.00%	间接
209	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））	100.00%	间接
210	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）	80.00%	间接
211	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）。	85.00%	间接
212	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。	100.00%	直接
213	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】	98.97%	间接
214	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	5,000.00	房地产开发、经营。	98.92%	间接
215	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。	95.00%	间接
216	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。	96.84%	直接

217	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）	97.51%	间接
218	宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	1,000.00	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）	100.00%	间接
219	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	1,000.00	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）	100.00%	间接
220	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）	63.90%	间接
221	宁波市瑞甬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）	100.00%	间接
222	宁波市瑞昇房地产发展有限公司	80,000.00	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）	51.00%	间接
223	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）	50.00%	间接
224	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）	100.00%	间接
225	舟山市瑞云房地产开发有限公司	30,000.00	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）	50.00%	间接

注：1、根据佛山市高明区美高房地产开发有限公司章程规定，本公司在其董事会拥有半数以上表决权，对其具有实质控制。

2、佛山市顺德区三洲美的房产有限公司于2015年12月5日通过引入股东佛山市顺德区伦教三洲房产发展公司而将本公司对其的股份稀释为49%，根据佛山市顺德区三洲美的房产有限公司的章程约定，本公司在佛山市顺德区三洲美的房产有限公司董事会拥有半数以上表决权，对其具有实质控制权。

3、根据徐州工润城开置业有限公司章程规定，将其财务报表纳入美的置业财务报表的合并范围。

4、邢台市美智房地产开发有限公司，本公司在其董事会拥有半数以上表决权，对其具有实质控制。

5、2018年4月，贵阳市美的房地产发展有限公司更名为美的西南房地产发展有限公司。

6、根据邯郸市天志地成房地产开发有限公司章程规定，本公司在其董事会拥有半数以上表

决权，对其具有实质控制。

7、本公司持有河北中嘉伟业房地产开发有限公司48%的股权，含跟投后本公司股权占比51%，对其具有实质控制权。

8、根据上饶市高运房地产开发有限公司章程规定，本公司在其董事会拥有半数以上表决权，对其具有实质控制。

9、根据佛山市顺德区美畔房产有限公司章程规定，本公司在其董事会拥有半数以上表决权，对其具有实质控制。

10、本公司享有镇江美裕房地产发展有限公司股东会51%表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

11、肇庆市端州区碧桂园房地产开发有限公司的合作方与本公司为一致行动人，合作方以本公司决策为准，本公司对其具有实质控制权。

12、本公司享有上饶市美越房地产开发有限公司股东会51%表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，本公司对其具有实质控制权。

13、本公司及母公司美的建业作为一致行动人直接与间接持股常州市美辉房地产发展有限公司60%，对其具有实质控制权。

14、本公司享有眉山美文房地产开发有限公司股东会51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

15、长沙市乾升实业有限公司的合作方与本公司为一致行动人，合作方以本公司决策为准，本公司对其具有实质控制权。

16、本公司享有上饶市美宸房地产开发有限公司股东会51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

17、本公司在合肥美富房地产发展有限公司董事会占绝对多数，重大事项经董事会决议过半数同意通过，本公司对其具有实质控制权。

18、本公司在重庆美荣房地产开发有限公司董事会占绝对多数，重大事项经董事会决议过半数同意通过，本公司对其具有实质控制权。



19、本公司享有肇庆市鼎湖区美肇房地产开发有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

20、本公司享有江门市美卓房地产开发有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

21、本公司享有佛山市顺德区美智房产有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

22、本公司享有佛山市顺德区益丰房产有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

23、本公司享有佛山市顺德区悦美房产有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

24、金华市瑞麟房地产开发有限公司的合作方与本公司为一致行动人，合作方以本公司决策为准，本公司对其具有实质控制权。

25、本公司与佛山市三水区擎美房地产有限公司的合作方签署一致行动人协议，约定股东会决议以本公司意见为准，本公司对其具有实质控制权。

26、本公司享有重庆美骏房地产开发有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

27、本公司享有舟山市瑞云房地产开发有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

28、本公司与无锡市美商骏房地产发展有限公司的合作方签署一致行动人协议，约定股东会决议以本公司意见为准，本公司对其具有实质控制权。

29、扬州万美置业有限公司的最高权力机构为董事会，本公司在董事会占据绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

30、本公司与重庆美城金房地产开发有限公司的合作方签署一致行动人协议，约定股东会决议以本公司意见为准，本公司对其具有实质控制权。

31、本公司享有大理美诏房地产开发有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意

通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

32、本公司享有苏州正玺房地产开发有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

33、本公司享有邯郸市玺鑫园房地产开发有限公司股东会 51%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

34、本公司享有邢台新碧房地产开发有限公司股东会 60%的表决权，股东会决议过半数同意通过；本公司在董事会占绝对多数，董事会决议过半数同意通过，对其具有实质控制权。

## （二）重要合营、联营公司情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例
1	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)	60.00%
2	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)	13.00%
3	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)	33.99%
4	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)	47.86%
5	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)	47.51%
6	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)	39.14%
7	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)	20.00%
8	佛山市高明区融浩房地产有限公司	200.00	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)	45.00%
9	广东靓美客住宅产业有限公司	1,122.33	房屋租赁;场地租赁(不含仓储);室内装饰、装修;软件开发;商品批发贸易(许可审批类商品除外);商品零售贸易(许可审批类商品除外);数据处理和存储服务;饰物装饰设计服务;家具设计服务;供应链管理;智能化安装工程服务;安全智能卡类设备和系统制造;建筑劳务分包;建筑结构加固补	9.93%

			强;建筑结构防水补漏;建筑工程后期装饰、装修和清理;智能卡系统工程服务;智能机器系统销售;智能机器销售;智能机器系统技术服务;开关、插座、接线板、电线电缆、绝缘材料零售;商业特许经营;日用器皿及日用杂货批发;刨花板制造;家用厨房电器具制造;金属制卫生器具制造;燃气、太阳能及类似能源家用器具制造;家用制冷电器具制造;照明灯具制造;防水建筑材料制造;五金产品批发;其他家具制造;其他非电力家用器具制造;日用玻璃制品制造;金属日用杂品制造;石灰和石膏制造;日用塑料制品制造;胶合板制造;玻璃工艺品制造;地毯、挂毯制造;棕制品制造;电光源制造;石英玻璃制造;木质家具制造;金属工艺品制造;卫生陶瓷制品制造;标识、标志牌制造;其他家用电力器具制造;软木制品及其他木制品制造;建筑陶瓷制品制造;玻璃仪器制造;电力金具制造;金属制厨房用器具制造;木制容器制造;特种陶瓷制品制造;室内装饰装修设计服务;家用空气调节器制造;风景园林工程设计服务;建筑、家具用金属配件制造;金属制品批发;家用清洁卫生电器具制造;天然植物纤维编织工艺品制造;日用陶瓷制品制造;园林、陈设艺术及其他陶瓷制品制造;草及其他制品制造;人造纤维编织工艺品制造;耐火陶瓷制品及其他耐火材料制造;建筑模板制造;家用通风电器具制造;电线、电缆批发;地板制造;竹、藤家具制造;藤制品制造;涂料制造（监控化学品、危险化学品除外）;其他人造板制造;漆器工艺品制造;涂层板、涂层带制造;塑料家具制造;竹制品制造;隔热和隔音材料制造;智能电气设备制造;软件批发;五金配件制造、加工;金属制餐具和器皿制造;烟具制造;家用电力器具专用配件制造;工业机器人制造;木门窗、楼梯制造;金属家具制造;纤维板制造;涂料批发;房地产开发经营;	
10	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）	50.00%
11	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）	50.00%
12	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）	49.00%
13	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）	49.00%
14	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）	16.00%

15	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】。	20.00%
16	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）	50.00%
17	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。	65.00%
18	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）	59.00%
19	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）	40.00%
20	成都市美崇房地产开发有限公司	10,000.00	房地产开发经营；	17.50%
21	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）	25.00%
22	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）	25.00%
23	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；企业管理咨询服务；贸易代理；贸易咨询服务；新能	50.00%
24	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；建筑装饰装饰工程施工；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）	65.00%
25	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）	30.00%
26	肇庆市鼎湖区碧桂园新碧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。	49.00%
27	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）	20.00%
28	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）。	80.00%
29	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）	25.00%
30	安阳市圣美置业有限公司	2,000.00	房地产开发经营（以上范围凭有效资质证经营）*	60.00%
31	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）	50.00%
32	遵义鑫樽房地产开发有限公司	40,000.00	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	49.00%

			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）	
33	广东大卡住宅科技有限公司	2,000.00	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）	40.00%
34	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）	40.00%
35	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）；建筑装饰装修工程专业承包（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）。	50.00%
36	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）	49.90%
37	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）	50.00%
38	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）	25.00%
39	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；承办展览展会服务；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）	40.00%

注：上表中广东大卡住宅科技有限公司、河北兆基房地产开发有限公司、邯郸市美融房地产开发有限公司、邯郸市恒嘉房地产开发有限公司、安阳市圣美置业有限公司、佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司和重庆贵晟房地产开发有限公司等公司由于股东会部分重要决议需由全体股东一致同意通过，本公司未获得绝对控制权。

### （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	2018年末			2018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	626,854.69	422,139.31	204,715.38	207,915.82	43,557.46	新设
2	佛山市皇朝房地产发展有限公司	612,328.26	616,211.13	-3,882.87	71,160.30	10,180.32	受让
3	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	597,639.75	537,621.64	60,018.11	159,558.95	16,729.39	新设
4	镇江美的房地产发展有限公司	579,801.54	566,003.13	13,798.41	135,894.92	11,338.63	新设
5	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	497,689.17	401,650.19	96,038.98	98,611.78	23,868.68	新设
6	宁波市梅山美的房地产发展有限公司	412,341.69	363,011.71	49,329.98	103,248.72	11,332.93	新设
7	徐州美的时代房地产有限公司	401,110.57	366,306.63	34,803.94	52,026.64	3,881.41	受让
8	邯郸市美的房地产开发有限公司	341,850.20	245,637.65	96,212.56	134,279.47	24,293.12	新设
9	株洲市美的房地产发展有限公司	349,652.03	291,409.58	58,242.45	65,253.52	10,909.35	新设
10	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	347,496.49	49,302.18	298,194.31	-	-1,828.38	新设
11	佛山市顺德区悦美房产有限公司	325,812.60	325,670.28	142.32	-	-857.68	新设
12	佛山市南海区扬正房地产有限公司	323,180.01	314,637.99	8,542.02	91,056.83	9,625.21	新设
13	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	327,490.90	327,603.86	-112.96	40.83	-3,219.54	新设
14	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	323,058.82	324,758.69	-1,699.86	-	-1,228.56	新设
15	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	319,831.71	232,548.58	87,283.13	233,649.41	66,104.63	新设
16	佛山市美的房地产发展有限公司	337,942.95	226,109.42	111,833.54	519.10	-1,031.93	受让
17	邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	316,452.42	318,084.00	-1,631.59	-	-2,673.20	新设
18	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	289,364.50	258,207.00	31,157.50	-	-1,835.64	新设
19	苏州悦辉房地产发展有限公司	284,428.75	283,209.44	1,219.31	-	-780.69	新设
20	南京美的房地产发展有限公司	286,239.67	137,794.45	148,445.22	8,184.53	-2,735.78	新设
21	沈阳市美的房地产开发有限公司	270,953.11	228,059.11	42,894.00	164,179.57	23,904.11	新设
22	无锡市悦辉房地产发展有限公司	265,946.79	146,043.30	119,903.49	100,451.12	5,752.26	受让
23	长沙市美的房地产开发有限公司	264,247.74	180,825.21	83,422.53	5,339.17	-1,793.59	新设
24	佛山市顺德区益丰房产有限公司	253,267.06	255,477.81	-2,210.75	116,410.22	-2,750.56	新设
25	南昌市美的房地产开发有限公司	244,714.30	213,988.65	30,725.65	2,248.77	-1,739.52	新设
26	常州市翔辉房地产发展有限公司	243,844.54	245,953.46	-2,108.92	22.65	-3,817.33	新设
27	遵义市美的房地产发展有限公司	220,620.15	162,704.34	57,915.81	96,604.41	18,835.47	新设
28	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	237,153.19	237,006.62	146.58	36.29	-1,838.41	新设
29	昆明城业房地产有限公司	214,457.39	187,832.16	26,625.23	121,547.02	25,287.49	受让
30	无锡市美商骏房地产发展有限公司	227,386.02	107,633.41	119,752.62	-	-247.38	新设
31	佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	218,068.46	203,857.81	14,210.64	-	-1,211.50	新设
32	石家庄市美的房地产开发有限公司	217,437.40	161,884.91	55,552.50	1,249.28	-5,807.04	新设
33	株洲市鼎辉房地产发展有限公司	216,724.71	197,085.21	19,639.50	14,641.09	1,691.40	新设
34	佛山市顺德区天美房产有限公司	202,820.34	199,456.10	3,364.24	-	-1,338.18	新设
35	佛山市高明区新江房地产发展有限公司	209,071.37	159,466.21	49,605.16	143,022.22	41,084.12	新设
36	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	193,612.67	195,584.91	-1,972.24	-	-2,579.78	新设
37	合肥悦辉房地产发展有限公司	131,413.22	135,401.18	-3,987.96	-	-7,598.44	设立
38	广州美峻房地产开发有限公司	141,600.17	141,238.19	361.98	-	-596.43	设立
39	宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	34,431.35	27,235.71	7,195.64	36,424.66	4,349.59	受让
40	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	84,771.05	30,301.73	54,469.32	227,838.75	46,734.51	设立

41	金华市美的房地产发展有限公司	179,053.83	182,238.47	-3,184.63	-	-2,638.82	设立
42	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	138,372.48	137,603.08	769.39	35.54	-169.14	设立
43	佛山市顺德区美畔房产有限公司	103,102.77	102,355.06	747.71	-	-931.70	设立
44	佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	141,336.03	138,148.10	3,187.93	-	-1,600.22	设立
45	佛山市顺德区捷高房产有限公司	97,790.79	47,714.44	50,076.35	47,280.97	17,054.57	受让
46	江门市美拓房地产开发有限公司	136,626.58	126,968.33	9,658.25	63,179.94	6,952.79	设立
47	佛山市高明区美高房地产开发有限公司	103,709.38	91,808.31	11,901.07	57,134.77	12,506.84	设立
48	徐州工润城开置业有限公司	108,274.90	88,138.05	20,136.85	44,726.60	11,336.68	增资
49	江西省治电能源配送有限公司	138,076.08	103,345.49	34,730.59	155,392.55	36,529.80	受让
50	株洲市美的高科房地产发展有限公司	51,221.85	53,770.84	-2,548.99	4,724.98	-1,006.77	设立
51	邯郸市顺美房地产开发有限公司	182,162.41	173,212.14	8,950.27	-	1,462.82	设立
52	徐州朗升房地产开发有限公司	188,380.07	73,817.20	114,562.88	-	-	受让

## 2、重要联营、合营公司近一年主要财务数据

单位：万元

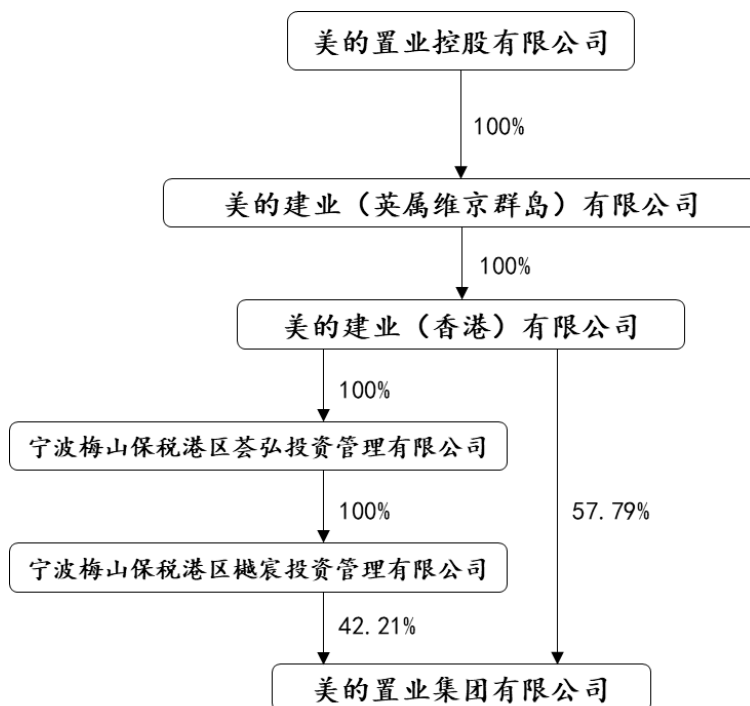
序号	合营联营公司名称	2018年末			2018年度		取得方式
		资产	负债	所有者权益	收入	净利润	
1	常德市鼎辉房地产开发有限公司	113,006.98	112,836.83	170.15	-	-1,589.68	新设
2	成都市美崇房地产开发有限公司	77,860.49	69,170.70	8,689.80	302,842.26	-1,310.20	新设
3	佛山市高明区融浩房地产有限公司	313,376.78	314,186.03	-809.25	-	-344.64	并购
4	佛山市骏隆房地产有限公司	186,023.19	183,030.36	2,992.83	1,025.58	-959.60	并购
5	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	13,703.93	8,906.18	4,797.75	-	-202.25	新设
6	佛山市顺德区万汇投资管理有限公司	0.76	-	0.76	-	-209.98	并购
7	广东大卡住宅科技有限公司	1,183.91	710.85	473.05	-	-246.95	新设
8	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	207,279.67	213,968.58	-6,688.91	-	-5,929.98	并购
9	江门市美顺房地产开发有限公司	97,854.86	96,599.65	1,255.21	-	-708.33	新设
10	金华市瑞盈房地产有限公司	223,669.99	206,211.39	17,458.60	-	-2,005.77	新设
11	九江中房地产发展有限公司	119,472.70	123,667.80	-4,195.09	8,117.95	-5,035.65	并购
12	南昌建美房地产有限公司	182,784.27	185,833.18	-3,048.91	-	-2,796.03	新设
13	无锡蓝光置地有限公司	416,751.30	330,166.30	86,585.00	-	-2,223.40	并购
14	张家港市美创房地产开发有限公司	88,604.58	86,501.55	2,103.03	-	-1,110.58	新设
15	重庆贵晟房地产开发有限公司	61,339.19	58,997.76	2,341.43	-	-2,068.73	并购
16	重庆金美碧房地产开发有限公司	122,158.88	119,663.22	2,495.65	783,435.95	-2,484.29	新设
17	重庆美科房地产开发有限公司	270,770.41	267,775.12	2,995.29	259.85	-1,622.26	并购
18	重庆西联锦房地产开发有限公司	110,620.19	107,593.99	3,026.20	-	-1,973.80	新设
19	大理雅海房地产开发有限公司	49,495.14	29,551.59	19,943.55	-	-56.45	并购
20	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	177,307.96	175,684.09	1,623.87	-	-1,231.33	新设
21	南京美业房地产发展有限公司	132,459.55	92,596.26	39,863.30	5,660.37	-91.05	新设
22	南京裕宁置业有限公司	-	-	-	-	-	并购
23	南宁市美旭房地产开发有限公司	33,596.48	18,620.36	14,976.11	-	-23.89	新设
24	邢台保邢房地产开发有限公司	47,843.38	26,852.87	20,990.51	-	-1,302.21	并购

25	岳阳市天盛房地产开发有限公司	29,999.96	31.23	29,968.73	-	-31.27	并购
26	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	80,344.31	76,008.76	4,335.55	-	-2,117.92	新设
27	肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司	57,277.93	56,779.61	498.32	392,768.81	-501.59	并购
28	河北兆基房地产开发有限公司	75,568.96	76,374.57	-805.61	-	-779.59	并购
29	无锡悦榕投资有限公司	141,119.62	49,842.93	91,276.68	-	-46.57	新设
30	邯郸市美融房地产开发有限公司	130,782.26	131,857.07	-1,074.81	-	-1,054.38	新设
31	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	29,936.38	30,301.08	-364.71	-	-308.16	并购
32	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	21,057.57	21,693.19	-635.63	-	-635.63	并购
33	遵义鑫樽房地产开发有限公司	74,478.65	34,500.26	39,978.39	-	-21.61	并购

## 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（英属维京群岛）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 83.99% 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（Hong Kong）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。

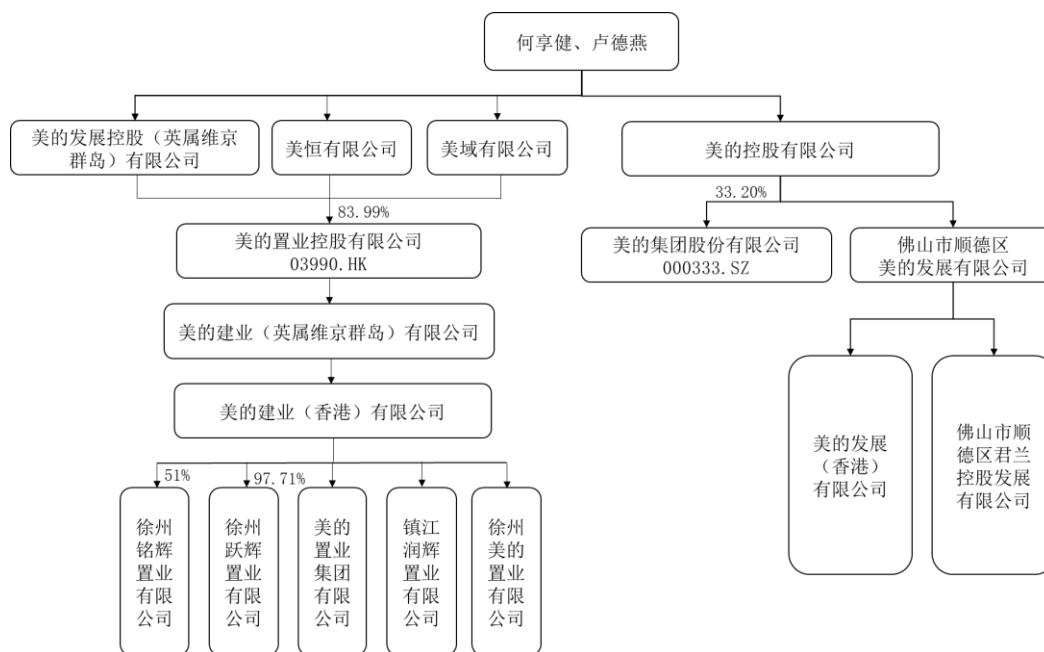
## （三）实际控制人情况介绍

何享健，男，1942年出生于广东顺德，为美的集团的创始人，现任美的控股董事长。

卢德燕，女，1967年生，为何享健先生之儿媳。

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

截至募集说明书出具日，何享健先生和卢德燕女士的主要投资情况如下：



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	2017.7.5-2020.7.5	无
赵军	副董事长	2017.7.5-2020.7.5	无
姚崑	董事、副总裁	2017.7.5-2020.7.5	无
林戈	董事兼首席财务官、信息披露事务负责人	2017.7.5-2020.7.5	无
刘建勤	监事	2019.1.23-2022.1.23	无

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

### （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，有丰富的房地产行业经验。

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，美的控股副总裁兼财务总监，以及美的置业副董事长。

姚崑，男，经济硕士学历。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、财务总监，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成本合约中心总经理。

### 3、高级管理人员

郝恒乐，总裁，简历同上。

姚崑，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	董事兼任首席财务官	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

##### 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	佛山市名胜投资有限公司	董事
		佛山市美的房地产发展有限公司	董事长
		佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	董事长
		佛山市顺德区捷高房产有限公司	董事
		佛山市顺德区美的房产有限公司	董事
		佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	董事
		佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	董事
		佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	董事
		佛山市顺德区锋域房地产有限公司	董事
		佛山市顺德区华颐房地产有限公司	董事
		佛山市顺德区森顺房产有限公司	董事

	佛山市南海区扬正房地产有限公司	董事
	中山市美锋房地产发展有限公司	董事
	中山市美昊房地产发展有限公司	董事
	中山市美耀房地产发展有限公司	董事
	佛山市顺德区安源投资有限公司	董事
	佛山市顺德区嘉里投资有限公司	董事
	佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	董事
	佛山市顺德区金海置业投资有限公司	董事
	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
	佛山市顺德区益丰房产有限公司	董事
	佛山市顺德区天美房产有限公司	董事
	佛山市顺德区桂美房产有限公司	董事
	佛山市顺德区美畔房产有限公司	董事
	佛山市南海区诚美房地产开发有限公司	董事
	佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	董事
	佛山市顺德区宝弘物业管理有限公司	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
	四会市潮创房地产开发有限公司	董事
	佛山市三水区美诺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	董事长
	佛山市高明区美的鹭湖酒店管理有限公司	董事
	江门市美顺房地产开发有限公司	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
	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
	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
	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
	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	董事
	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	董事
	长沙天宁置业有限公司	董事
	佛山市顺德区美的发展有限公司	董事、总经理
	佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	董事长、总经理

	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	董事长、 总经理
	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
	佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	董事长、总经 理
	佛山市顺德区美悦管理服务有限公司	董事
	佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	董事长
	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
	徐州美的置业有限公司	董事
	徐州市美的新城房地产发展有限公司	董事
	徐州美的时代房地产有限公司	董事
	徐州跃辉置业有限公司	董事
	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	董事
	徐州市腾辉房地产发展有限公司	董事
	徐州金龙湖房地产开发有限公司	董事
	镇江美的房地产发展有限公司	董事
	无锡悦榕投资有限公司	董事长
	南京天辉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
	合肥悦辉房地产发展有限公司	董事
	镇江润辉置业有限公司	董事
	张家港市美创房地产开发有限公司	董事
	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	董事
	常州市翔辉房地产发展有限公司	董事
	合肥美富房地产发展有限公司	董事
	徐州市恩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
	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
	邯郸市冀乐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
	河北中嘉伟业房地产开发有限公司	董事
	石家庄美嘉房地产开发有限公司	董事
	邯郸市冀顺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
	盘锦美的置业有限公司	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	董事长

	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	董事
	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
	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	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
	九江美置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
	佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	董事
	佛山市顺德区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
	佛山市顺德区悦美房产有限公司	董事
	广州美峻房地产开发有限公司	董事
	佛山市顺德区美智房产有限公司	董事
	佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司	董事
	佛山市顺德区美铭地产发展有限公司	董事
	佛山市三水区擎美房地产有限公司	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
	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
	乐山美嘉房地产开发有限公司	董事
	重庆美骏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
	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	董事
	湖南旺华置业有限公司	董事
	株洲鼎淶房地产开发有限公司	董事
	宁乡鼎业房地产开发有限公司	董事
	苏州悦辉房地产发展有限公司	董事
	徐州碧城房地产开发有限公司	董事

	常州市美辉房地产发展有限公司	董事
	无锡市美骏房地产发展有限公司	董事
	常州市美业房地产发展有限公司	董事
	扬州万美置业有限公司	董事
	邯郸市金铂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
	邯郸市天志地成房地产开发有限公司	董事
	安阳市圣美置业有限公司	董事
	沈阳品睿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
	金华市瑞麟房地产开发有限公司	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
	上饶市美宸房地产开发有限公司	董事
	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	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
	宁波联城住工科技有限公司	董事长
	徐州联城智能家居有限公司	董事长
	徐州联城住宅工业科技发展有限公司	董事长
	佛山市顺德区美恒信息科技有限公司	执行董事
	无锡市美骏房地产发展有限公司	董事
	成都市美的房地产开发有限公司	董事长
	肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司	董事
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	董事
	常州市美业房地产发展有限公司	董事
	扬州万美置业有限公司	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
	岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	董事
	常州市美阳房地产发展有限公司	董事
	徐州君辉置业有限公司	董事
	佛山市南海区扬美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	董事
	岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	董事
	靖江市美誉房地产发展有限公司	董事
	南宁市美旭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
	赣州鑫群置业有限公司	董事

		合肥美的房地产发展有限公司	董事
		广东大卡住宅科技有限公司	董事
		佛山市禅城区美葆房地产开发有限公司	董事
		常德市鼎业房地产开发有限公司	董事
		郴州市鼎辉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
		肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司	董事
		无锡天辉房地产发展有限公司	董事
		徐州美誉房地产发展有限公司	董事
		扬州市美嘉房地产发展有限公司	董事
		苏州美居房地产开发有限公司	董事
		徐州美彰房地产开发有限公司	董事
		开封市美豫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	董事长、董事
		泉州市美智房地产开发有限公司	董事
		宁乡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
		宁波市瑞甬房地产发展有限公司	董事
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、董事
		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
		佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	董事
		佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	董事长
		株洲君美酒店服务有限公司	董事长
		徐州美的酒店管理有限公司	董事长
		佛山市名胜投资有限公司	董事
		佛山市美的房地产发展有限公司	董事
		佛山市顺德区三洲美的房产有限公司	董事
姚嵬	董事、副总裁	佛山市顺德区捷高房产有限公司	董事
		佛山市顺德区美的房产有限公司	董事
		佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	董事
		佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	董事
		佛山市顺德区锋域房地产有限公司	董事
		佛山市顺德区华颐房地产有限公司	董事
		佛山市顺德区森顺房产有限公司	董事
		佛山市南海区扬正房地产有限公司	董事
		中山市美锋房地产发展有限公司	董事
		中山市美昊房地产发展有限公司	董事
		中山市美耀房地产发展有限公司	董事
		佛山市顺德区安源投资有限公司	董事



	佛山市顺德区嘉里投资有限公司	董事
	佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	董事
	佛山市顺德区金海置业投资有限公司	董事
	广东多丰投资发展有限公司	董事
	佛山市顺德区益丰房产有限公司	董事
	佛山市顺德区天美房产有限公司	董事
	佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	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
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	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	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、总经理
	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
	徐州美的置业有限公司	董事
	徐州市美的新城房地产发展有限公司	董事长
	徐州美的时代房地产有限公司	董事长
	徐州跃辉置业有限公司	董事长
	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	董事长
	徐州市腾辉房地产发展有限公司	董事
	徐州金龙湖房地产开发有限公司	董事
	镇江美的房地产发展有限公司	董事长
	南京天辉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
	镇江润辉置业有限公司	董事
	徐州聚辉房地产有限公司	董事
	合肥美富房地产发展有限公司	董事
	徐州市恩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
		盘锦美的置业有限公司	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
		宁波市瑞奕房地产发展有限公司	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
		宁波梅山保税港区盈梅商务信息咨询有限公司	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（更名后）	董事
		镇江联城住宅工业科技发展有限公司	董事长
		长沙联城住宅工业科技发展有限公司	董事长
		邯郸筑城住宅工业科技有限公司	董事长
		佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	董事长
		广东联城住工装备信息科技有限公司	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
		徐州朗升房地产开发有限公司	董事
		徐州美君房地产有限公司	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、总经理
		宁波联城住工科技有限公司	董事长、董事
		徐州联城智能家居有限公司	董事长、董事
		徐州联城住宅工业科技发展有限公司	董事长、董事
林戈	董事兼首席财务官	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

	佛山市顺德区捷高房产有限公司	监事
	佛山市顺德区美的房产有限公司	监事
	佛山市顺德区盈茂房地产有限公司	董事
	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	监事
	佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	监事
	佛山市顺德区锋域房地产有限公司	监事
	佛山市顺德区华颐房地产有限公司	监事
	佛山市顺德区美勒湾房产有限公司	监事
	佛山市顺德区森顺房产有限公司	监事
	佛山市南海区扬正房地产有限公司	监事
	中山市美锋房地产发展有限公司	监事
	中山市美昊房地产发展有限公司	监事
	中山市美耀房地产发展有限公司	监事
	佛山市顺德区安源投资有限公司	监事
	佛山市顺德区嘉里投资有限公司	监事
	佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司	监事
	佛山市顺德区金海置业投资有限公司	监事
	广东多丰投资发展有限公司	监事
	佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	监事
	佛山市顺德区益丰房产有限公司	监事
	佛山市顺德区天美房产有限公司	监事
	佛山市顺德区桂美房产有限公司	董事
	佛山市顺德区美畔房产有限公司	董事
	佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	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
	佛山市顺德区美的物业发展有限公司	监事
	佛山市顺德区美家智能科技管理服务有限公司	监事
	佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	董事
	佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	董事长
	佛山市顺德区美悦管理服务有限公司	董事
	佛山市顺德区美荟管理服务有限公司	董事
	佛山市顺德区君兰康体运动有限公司	董事
	佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	董事
	株洲市君兰酒店管理有限公司	董事长
	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
	徐州美的酒店管理有限公司	监事
	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
	佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	董事
	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
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	董事
	江门市美顺房地产开发有限公司	董事
	美的西南房地产发展有限公司	监事
	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	监事
	贵阳恒祥房地产开发有限公司	监事
	遵义市美的房地产发展有限公司	监事
	贵阳智兴房地产开发有限公司	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
	湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	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
	徐州美的置业有限公司	监事
	徐州市美的新城房地产发展有限公司	监事
	徐州美的时代房地产有限公司	监事
	徐州跃辉置业有限公司	监事
	徐州工润城开置业有限公司	监事
	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	监事
	徐州市腾辉房地产发展有限公司	监事
	徐州金龙湖房地产开发有限公司	监事
	镇江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
	无锡市悦辉房地产发展有限公司	监事
	南京天辉房地产发展有限公司	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
	镇江润辉置业有限公司	监事
	张家港市美创房地产开发有限公司	监事
	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	监事
	常州市翔辉房地产发展有限公司	董事

	徐州聚辉房地产有限公司	董事
	徐州市恩辉房地产发展有限公司	监事
	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
	石家庄美嘉房地产开发有限公司	监事
	沈阳美的企业管理咨询有限公司	监事
	沈阳市美的房地产开发有限公司	监事
	沈阳嘉美房地产开发有限公司	监事
	盘锦美的置业有限公司	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
	宁波梅山保税港区盈梅商务信息咨询有限公司	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
	江西省冶电能源配送有限公司	董事
	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
	佛山市三水区擎美房地产有限公司	董事
	肇庆市端州区碧桂园房地产开发有限公司	董事
	肇庆市鼎湖区碧桂园新碧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
	苏州悦辉房地产发展有限公司	董事
	常州市美辉房地产发展有限公司	董事
	无锡市美骏房地产发展有限公司	董事
	常州市美业房地产发展有限公司	董事
	郑州隽翔房地产开发有限公司	董事
	郑州隽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
	金华市瑞麟房地产开发有限公司	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
	无锡市美骏房地产发展有限公司	董事
	成都市美的房地产开发有限公司	董事
	肇庆市鼎湖区美夏房地产开发有限公司	董事
	无锡市美商骏房地产发展有限公司	董事
	常州市美业房地产发展有限公司	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
	长沙联城住宅工业科技发展有限公司	董事
	邯郸筑城住宅工业科技有限公司	董事
	佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	董事
	邯郸美晟房地产开发有限公司	董事
	岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	董事
	常州市美阳房地产发展有限公司	董事
	苏州正玺房地产开发有限公司	董事
	徐州君辉置业有限公司	董事
	佛山市南海区扬美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	董事
	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
	靖江市美誉房地产发展有限公司	董事
	南宁市美旭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
	赣州鑫群置业有限公司	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
		韶关市武江区美旺房地产开发有限公司	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
		无锡天辉房地产发展有限公司	董事
		镇江美裕房地产发展有限公司	董事
		徐州美誉房地产发展有限公司	董事
		扬州市美嘉房地产发展有限公司	董事
		苏州美居房地产开发有限公司	董事
		徐州美君房地产有限公司	董事
		徐州美彰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
		南昌市地美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
		刘建勤	监事
宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	监事		
佛山市顺德区美恒信息科技有限公司	监事		
佛山市南海区诚美房地产开发有限公司	董事		
佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司	董事		
广州美峻房地产开发有限公司	董事		
佛山市顺德区悦美房产有限公司	董事		
河源市铜人铜业发展有限公司	监事		
大理美诏房地产开发有限公司	董事		
贵阳智兴房地产开发有限公司	监事		
遵义市美创房地产开发有限公司	监事		
遵义市美云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		
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		
株洲鼎淶房地产开发有限公司	董事		
无锡天辉房地产发展有限公司	董事		
苏州正玺房地产开发有限公司	董事		
南京美业房地产发展有限公司	监事		
扬州市美嘉房地产发展有限公司	监事		
开封市美豫房地产开发有限公司	董事		
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		
邢台市美森房地产开发有限责任公司	监事		
邯郸市金铂房地产开发有限公司	监事		

	邢台市美峰房地产开发有限公司	监事
	邢台市美誉房地产开发有限公司	监事
	邯郸市美兴房地产开发有限公司	监事
	沈阳嘉美房地产开发有限公司	董事
	盘锦美的置业有限公司	董事
	沈阳睿博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
	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	董事
	宁波梅山保税港区盈梅商务信息咨询有限公司	董事
	宁波市瑞甬房地产发展有限公司	董事
	宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	监事
	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	监事
	宁波市瑞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
	上饶市美越房地产开发有限公司	董事
	九江中房地产发展有限公司	监事
	合肥美的房地产发展有限公司	监事
	合肥悦辉房地产发展有限公司	监事
	泉州市美的房地产开发有限公司	监事
	宁波智元家建筑装饰有限公司	董事
	佛山市顺德区君兰控股发展有限公司	董事
	株洲君美酒店服务有限公司	董事
	株洲市君兰酒店管理有限公司	董事
	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
	贵阳市美的物业管理有限公司	监事
	宁波顺居房地产经纪有限公司	董事
	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
	广东联城住工装备信息科技有限公司	董事
	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
	佛山市高明区美高房地产开发有限公司	董事
	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
	苏州正玺房地产开发有限公司	董事
	南京美业房地产发展有限公司	监事
	无锡天辉房地产发展有限公司	监事
	徐州美誉房地产发展有限公司	监事
	扬州市美嘉房地产发展有限公司	监事
	苏州美居房地产开发有限公司	监事
	徐州美君房地产有限公司	监事
	徐州美彰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
	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	董事
	宁波市瑞甬房地产发展有限公司	董事

#### （四）公司董事、监事、高级管理人员报告期内违法违规情况

公司董事、监事、高级管理人员报告期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；报告期内没有因对所任职（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。本期项目开发地点位于佛山市顺德区北滘镇镇 BJ-1-2D 地块（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 2016 年至 2018 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 96.03%、96.12%和 96.91%，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%。

2018年1-9月份，全国房地产开发投资88,665亿元，同比增长9.9%，增速比1-8月份回落0.2个百分点。其中，住宅投资62,806亿元，增长14.0%，增速回落0.1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。2018年1-9月份，商品房销售面积119,313万平方米，同比增长2.9%，增速比1-8月份回落1.1个百分点。其中，住宅销售面积增长3.3%，办公楼销售面积下降9.3%，商业营业用房销售面积下降1.1%。商品房销售额104,132亿元，增长13.3%，增速回落1.2个百分点。其中，住宅销售额增长15.6%，办公楼销售额下降5.0%，商业营业用房销售额增长3.0%。

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、我国房地产行业发展趋势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的重

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。

#### （5）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建设的通知》，明确各地要按照2015年下半年信息平台上线试运行。《房地产税法》正式列入人大常委会立法规划。
2015年8月	中央六部委联合公布《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》
2015年9月	央行、银监会下文，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%
2015年9月	住建部发布《关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》
2015年10月	公积金异地贷款业务全面推行
2015年10月	全面二孩政策
2016年2月	央行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，首套房商贷最低首付比例可向下浮动5个百分点至20%，二套房商贷最低首付比例降至30%
2016年3月	财政部、国家税务总局下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，营改增细则正式出台，规定房地产业营改增税率为11%
2016年6月	国务院发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，《意见》中列出18条详细意见，从六大方面对住房租赁市场给出具体发展要求，其中最关注的是第十二条关于“商业用房可改为租赁住房”的意见。
2016年“十一假期”	2016年“十一假期”期间，全国一线及重点二线合计21个城市陆续颁布各地的房地产市场调控政策，从限购、限贷与限价三个方面进行调整
2016年11月	上海、深圳、天津、武汉、杭州、成都、郑州等等热点一二线城市进一步升级调控政策，加强限购限贷
2017年3月	2017年3月以来，全国一线及重点二、三线约30个城市陆续颁布各地的房地产市场调控政策，从限购、限贷等方面进行调整
2017年4月	住建部和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。

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年上半年，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。

#### **（四）发行人面临的主要竞争状况**

##### **1、房地产行业竞争状况**

改革开放以来，我国房地产市场表现为差异性大的区域性、不完全竞争性市场。经过我国房地产市场发展的黄金十年，随着传统经济增长方式的转变、我国房地产业的发展以及人口结构的转变，尤其是在我国住房政策打击投机性需求支撑自住型需求的引导下，房价快速上涨的时代已经结束，房地产行业竞争将更加激烈。

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

##### **2、发行人的竞争地位**

美的置业成立至今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、华北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美的置业集团有限公司之下，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美的置业集团有限公司。

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。

### 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。

### （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2019年3月31日，发行人取得银行贷款授信总额度778.00亿元，其中已使用授信额度465.70亿元，尚未使用授信额度为312.30亿元。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%。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。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、天津等13个省、两个直辖市、一个自治区的49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。

报告期内各期，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
	<b>小计</b>	<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
	<b>小计</b>	<b>1,110.83</b>	<b>460.24</b>
	2018年	沪苏	214.05
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1-3月		川渝	13.68
	福建	10.54	3.80
	广二	49.29	17.91
	广一	33.61	8.76
	湖南	54.63	14.59
	沪苏	133.31	67.42
	冀豫	30.01	14.65
	<b>小计</b>	<b>325.07</b>	<b>136.25</b>
<b>合计</b>		<b>3,334.68</b>	<b>1,429.66</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。

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。2016年新增25宗，2017年新增81宗，2018年新增71宗。2016~2018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159.93亿元、481.24亿元和488.59亿元，楼面价分别为3,029元/平方米、3,297元/平方米和3,583元/平方米，拿地价格较为合理。

截至2018年末公司土地储备情况表

单位：万平方米、%、元/平方米

项目	一线城市	二线城市	三线城市	四线城市	合计
土地储备总面积	4.49	1,171.22	596.68	266.12	2,038.51
计容建筑面积	12.54	1,433.06	1,042.24	606.11	3,093.94
计容面积占比	0.41%	46.32%	33.69%	19.59%	100.00%
土地储备楼面均价	11,226	3,460	2,534	1,748	2,895

注：上述城市分线情况具体如下：

一线：北京、上海、广州、深圳；

二线：成都、佛山、贵阳、合肥、昆明、南昌、南京、南宁、宁波、泉州、沈阳、石家庄、苏州、泰州、无锡、扬州、长沙、郑州、中山、重庆；

三线：常州、赣州、邯郸、江门、金华、九江、上饶、邢台、徐州、岳阳、肇庆、镇江、舟山、株洲；

四线：常德、郴州、大理、河源、开封、乐山、眉山、梧州、湘潭、阳江、遵义。

截至2018年末，公司土地储备总面积为2,038.51万平方米，计容建筑面积为3,093.94万平方米，其中一线城市计容面积占比0.41%，拿地楼面均价为11,226元/平方米，二线城市计容面积占比46.32%，拿地楼面均价为3,460元/平方米，三线城市计容面积占比33.69%，拿地楼面均价2,534元/平方米，四线城市计容面积占比19.59%，拿地楼面均价为1,748元/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。由于前期快速扩张，公司债务规模显著增长，2019年以后公司拟将暂缓拿地速度。

从具体区域分布来看，公司土地储备主要集中在二线城市佛山、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（Multifunctional System of 5），是集成5大多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，15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

公司报告期内营业收入构成如下：

单位：万元、%

项目	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	315,642	97.45	2,977,588	99.02	1,623,396	99.12	1,081,585	99.48
房地产	294,824	91.03	2,914,193	96.91	1,574,247	96.12	1,044,110	96.03
物业管理	13,467	4.16	23,337	0.78	22,377	1.37	17,151	1.58
文化旅游项目	3,637	1.12	10,793	0.36	5,132	0.31	-	-
酒店	244	0.07	1,094	0.04	7,253	0.44	13,542	1.25
材料销售	2,847	0.88	564	0.02	2,904	0.18	5,201	0.48
其他	623	0.19	27,608	0.92	11,482	0.70	1,581	0.14
其他业务收入	8,246	2.55	29,607	0.98	14,359	0.88	5,685	0.52
<b>营业收入合计</b>	<b>323,888</b>	<b>100.00</b>	<b>3,007,195</b>	<b>100.00</b>	<b>1,637,754</b>	<b>100.00</b>	<b>1,087,270</b>	<b>100.00</b>

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

公司报告期内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	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广一	34,383	11.67	645,483	22.15	480,939	32.43	205,209	19.65
西南	67,832	23.01	583,096	20.01	296,353	19.98	200,384	19.19
广二	37,856	12.84	459,558	15.77	73,365	4.95	67,054	6.42
沪苏	132,046	44.79	338,445	11.61	125,982	8.50	144,006	13.79
浙江	1,281	0.43	329,079	11.29	48,505	3.27	36,198	3.47

辽宁	220	0.07	188,401	6.46	164,232	11.08	118,202	11.32
江西	402	0.14	155,384	5.33	-	-	-	-
冀豫	892	0.30	134,279	4.61	163,781	11.04	128,263	12.28
湖南	19,912	6.75	80,468	2.76	129,722	8.75	144,794	13.87
安徽	-	-	-	-	-	-	-	-
川渝	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>294,824</b>	<b>100.00</b>	<b>2,914,193</b>	<b>100.00</b>	<b>1,482,880</b>	<b>100.00</b>	<b>1,044,110</b>	<b>100.00</b>

公司营业收入中房地产业务收入目前主要集中在广一区域、西南区域、广二区域和沪苏区域，2018年上述区域营业收入占比分别为22.15%、20.01%、15.77%和11.61%。

### 3、已竣工项目情况

公司报告期内已竣工项目基本情况如下：

单位：亿元、万平方米

区域	项目名称	股权比例	投资总额	计容建筑面积	总建筑面积	土地面积
广二	佛山美的西海岸	100%	15.35	60.37	75.38	20.12
广二	佛山美的明湖北湾	48%	7.32	12.35	16.64	4.12
广一	佛山美的御海东郡	100%	22.63	62.07	68.76	38.80
广一	佛山美的君兰江山	100%	41.80	42.55	52.80	15.20
广一	佛山美的翰城	100%	16.70	22.98	29.10	10.44
广一	佛山美的广场	100%	22.37	22.33	30.97	8.33
广一	佛山美的新都荟广场	100%	10.02	10.41	14.21	2.74
广一	佛山翰诚嘉园	100%	9.29	22.36	28.44	8.94
广一	佛山美的花湾城	98%	18.60	29.27	37.21	9.76
湖南	株洲美的时代广场	100%	9.28	8.48	12.78	4.93
沪苏	徐州美的翰城	100%	25.90	38.74	45.27	17.42
沪苏	无锡蓝光雍锦里	49%	21.00	18.26	24.41	7.95
浙江	宁波美的公园天下	99%	15.04	11.07	14.73	6.15
<b>合计</b>			<b>235.30</b>	<b>361.24</b>	<b>450.68</b>	<b>154.90</b>

### 4、在建项目情况

截至2019年3月末，公司在建项目地区分布情况如下：

单位：亿元、万平方米、%、元/平方米

地区	项目数量	土地面积	总建筑面积	计容建筑面积	地块价格	平均楼面地价	主要业态
沪苏	31	285.86	766.86	591.02	275.85	4,667.32	商住
西南	13	253.01	754.30	576.62	107.18	1,858.79	商住



湖南	17	204.86	692.08	562.64	87.45	1,554.25	商住
冀豫	21	196.74	654.27	504.44	83.14	1,648.15	商住
广二	17	350.60	558.37	439.84	99.63	2,265.12	商住
广一	18	84.03	346.71	251.16	172.78	6,879.24	商住、商业
江西	12	111.69	311.15	259.99	79.68	3,064.70	商住
川渝	12	108.47	285.09	221.78	86.44	3,897.49	商住
浙江	13	128.41	283.06	198.95	110.42	5,550.11	商住
辽宁	4	63.26	153.55	131.07	33.15	2,528.95	商住
安徽	2	19.03	38.84	31.28	11.58	3,703.37	商住
<b>总计</b>	<b>160</b>	<b>1,805.98</b>	<b>4,844.30</b>	<b>3,768.81</b>	<b>1,147.30</b>	<b>3,044.20</b>	<b>商住</b>

截至2019年3月末，公司在建项目计容建筑面积3,768.81万平方米，主要分布在沪苏、西南、湖南、冀豫、广二等区域。

公司在建项目主要集中在以佛山、邯郸、贵阳、徐州、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2019年3月末，公司拟建项目情况如下：

单位：万平方米、亿元、元/平方米、%

区域	项目名称	城市	土地面积	总建筑面积	计容建筑面积	权益比例	地块价格	楼面地价	项目类别
广二	阳江新江台大道美的城	阳江	48.41	89.93	89.78	60%	14.50	1,615.05	商住
沪苏	徐州市铜山区大学路西侧地块	徐州	30.85	78.40	66.04	100%	16.02	2,425.10	商住
广二	茂名美的花园	茂名	17.91	53.69	49.29	100%	4.24	860.81	商住
广一	佛山市顺德区乐从镇上华工业园地块（工）	佛山	16.59	38.74	37.48	65%	3.37	898.79	工业
湖南	郴州美的·仁大铂悦府	郴州	7.23	36.90	32.55	51%	3.71	1,140.53	商住
冀豫	邯郸梧桐雅苑	邯郸	11.82	38.81	29.56	100%	2.35	795.08	商住
冀豫	天津市西青区学府路西侧地块	天津	14.24	32.79	28.78	49%	36.38	12,640.09	商住
广一	锦纶厂项目	佛山	5.86	32.77	26.37	56%	3.47	1,315.07	商住
湖南	衡阳美的白鹭湾	衡阳	7.36	25.33	22.07	100%	2.80	1,270.00	商住
湖南	常德金科美的柳叶和园	常德	12.13	28.76	21.58	50%	4.02	1,863.19	商住
湖南	岳阳美的金科郡 15#	岳阳	6.86	25.91	20.58	50%	2.77	1,345.74	商住

浙江	梅山保税港区 41#地块	宁波	9.76	26.53	20.51	100%	7.19	3,508.00	商住
冀豫	邯郸国宾府	邯郸	5.87	28.13	18.79	65%	3.50	1,863.16	商住
沪苏	徐州开发区彭祖大道北侧地块	徐州	7.09	20.37	17.02	34%	3.72	2,186.02	商住
沪苏	常州美的翰林府三期	常州	7.73	21.01	17.00	100%	11.70	6,881.45	商住
湖南	宁乡美的院子二期	长沙	6.80	19.78	16.32	100%	3.90	2,386.00	商住
西南	美的金科万麓府·36#	遵义	7.07	22.01	15.56	49%	4.53	2,912.89	商住
冀豫	郑州高新区川杨路 150 号地	郑州	5.19	20.98	15.56	100%	7.21	4,632.13	商住
湖南	株洲美的紫云台	株洲	5.25	18.82	14.69	100%	3.78	2,571.45	商住
川渝	成都美的澜桥郡	成都	7.25	20.21	14.51	100%	5.83	4,020.00	商住
冀豫	开封市美的国宾府	开封	5.78	18.33	14.46	100%	4.35	3,006.02	商住
湖南	岳阳美的铂悦府	岳阳	5.25	18.69	14.18	100%	2.34	1,652.60	商住
冀豫	邢台美的公园天下	邢台	6.42	19.76	14.13	100%	4.89	3,459.75	商住
川渝	重庆金科美的·云麓	重庆	9.11	16.09	13.68	49%	14.50	10,596.16	商住
湖南	岳阳美的金科郡 14#	岳阳	4.50	17.00	13.49	50%	2.03	1,504.26	商住
广一	佛山山水庄园	佛山	19.69	12.92	12.92	70%	4.34	3,358.18	商住
福建	南安市美林街道坵洋村网炬山地块	泉州	6.38	14.95	12.80	86%	1.48	1,155.82	商住
西南	大理美的未来城	大理	3.13	14.86	12.53	50%	4.10	3,270.00	商住
广二	河源中央公园	河源	4.80	16.71	12.00	80%	2.34	1,950.00	商住
西南	大理雅美湾	大理	3.09	13.50	11.43	50%	3.46	3,024.32	商住
湖南	长沙浏阳美的凤凰山	长沙	4.33	11.31	10.99	100%	1.64	1,493.45	商住
福建	泉州美的公园天下	泉州	3.80	12.35	10.54	100%	4.77	4,526.99	商住
冀豫	邢台美的公园天下丁香苑	邢台	4.40	13.14	9.69	100%	2.43	2,510.04	商住
冀豫	邢台美的国宾府紫薇苑	邢台	3.89	11.83	8.57	100%	2.15	2,510.10	商住
广二	佛山高明杨和对川茶场	佛山	3.67	8.07	8.07	60%	1.61	1,995.90	商住
广一	佛山美的玖峰广场	佛山	2.32	11.83	7.92	90%	9.48	11,969.75	商住
广一	佛山美的时光嘉园	佛山	2.90	1.18	7.24	100%	6.77	9,350.36	商住
西南	南宁美的旭辉城	南宁	2.63	8.97	6.58	50%	3.15	4,782.00	商住
川渝	眉山美的金辉郡	眉山	4.19	9.44	6.29	50%	2.68	4,260.05	商住
冀豫	邯郸市美的康德府（即邯郸酿造厂项目）	邯郸	2.21	7.75	5.53	100%	0.89	1,609.66	商住
沪苏	常州美的翰林府二期	常州	1.57	3.46	3.46	100%	1.69	4,884.31	商住
冀豫	邯郸美的悦江府	邯郸	0.41	1.61	1.22	67%	0.18	1,461.74	商住
<b>合计</b>			<b>345.79</b>	<b>943.58</b>	<b>791.79</b>		<b>226.26</b>	<b>3368.14</b>	

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 2019 年 3 月末，公司拟建项目计容建筑面积合计 791.79 万平方米，已支付土地款 226.26 亿元，以商住业态为主。

从拟建项目的区域分布来看，主要位于以岳阳、郴州、长沙为代表的湖南区域、以邯郸、邢台、天津为代表的冀豫区域及以阳江、茂名、河源为代表的广二区域，上述区域拟建项目

占总建筑面积比例分别为 21.46%、20.47%和 17.85%。

从土地取得成本来看，公司拟建项目平均楼面地价为 3368.14 元/平方米，土地成本较为合理。

## 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 2,909.34 亿元，截至 2019 年 3 月末，已累计投入 2,355.58 亿元，尚需投资 553.73 亿元。截至 2019 年 3 月末，公司在建项目未来投资计划如下表所示：

单位：亿元

地区	总计划投资额	截至 2019 年 3 月末未已累计投资金额	未来投资计划		
			2019 年 4-12 月	2020 年及以后	合计
沪苏	541.10	432.47	89.65	18.97	108.62
广一	373.65	340.97	29.96	2.72	32.67
广二	344.31	221.10	38.84	84.37	123.21
西南	322.76	270.94	44.20	7.62	51.82
湖南	304.33	254.23	42.81	7.29	50.10
冀豫	278.79	227.91	39.49	11.39	50.88
浙江	228.80	194.25	28.87	5.68	34.55
川渝	209.00	155.00	29.42	24.58	54.00
江西	185.59	143.06	31.12	11.41	42.53
辽宁	94.67	90.05	4.62	0.00	4.62
安徽	26.34	25.60	0.73	0.00	0.73
<b>总计</b>	<b>2,909.34</b>	<b>2,355.58</b>	<b>379.69</b>	<b>174.04</b>	<b>553.73</b>

从拟建项目未来投资计划来看，公司拟建项目计划总投资 514.06 亿元，截至 2019 年 3 月末，已累计投资 298.22 亿元，后续仍需投资 215.84 亿元。

截至 2019 年 3 月末，公司拟建项目未来投资计划情况如下：

单位：亿元

地区	总计划投资额	截至 2019 年 3 月末未已累计投资金额	未来投资计划		
			2019 年 4-12 月	2020 年及以后	合计
冀豫	137.42	78.65	32.82	25.95	58.77
湖南	88.71	46.27	27.40	15.04	42.44
沪苏	57.30	38.20	6.50	12.60	19.10

广二	56.04	26.94	17.60	11.50	29.10
川渝	50.00	36.50	9.00	4.50	13.50
广一	49.94	30.13	9.20	10.61	19.81
西南	40.45	21.00	12.94	6.51	19.45
福建	19.20	7.00	5.00	7.20	12.20
浙江	15.00	13.53	1.07	0.40	1.47
<b>总计</b>	<b>514.06</b>	<b>298.22</b>	<b>121.53</b>	<b>94.31</b>	<b>215.84</b>

截至 2019 年 3 月末，发行人在建项目未来所需资金规模如下表所示：

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	计划总投资金额	项目位置	未来所需资金规模
1	合肥庐江美的城	商住	18.51	合肥	0.51
2	合肥美的合景公园天下	商住	7.82	合肥	0.22
3	重庆美的金科郡	商住	38.00	重庆	0.38
4	重庆礼悦江山	商住	19.90	重庆	10.84
5	重庆美的荣安公园天下	商住	9.25	重庆	0.00
6	成都美的新城公园天下	商住	11.70	成都	1.13
7	成都翰林首府	商住	8.55	成都	4.35
8	重庆美的万云府	商住	15.00	重庆	5.87
9	彭州美的碧桂园观澜府	商住	29.50	成都	13.20
10	重庆美的万麓府	商住	7.60	重庆	6.73
11	眉山美的云溪郡	商住	5.00	眉山	0.00
12	乐山美的珺御府	商住	15.00	乐山	2.00
13	重庆美的云璟	商住	28.00	重庆	2.00
14	重庆黛山道 8 号	商住	21.50	重庆	7.50
15	佛山美的鹭湖森林度假区	商住	150.00	佛山	95.00
16	佛山美的明湖	商住	12.06	佛山	0.67
17	江门美的公园天下	商住	12.50	江门	1.50
18	肇庆美的公园大观	商住	5.00	肇庆	1.00
19	佛山万科美的西江悦	商住	20.19	佛山	2.00
20	佛山美的城	商住	10.00	佛山	1.00
21	佛山美的明湖二期	商住	20.82	佛山	1.52
22	江门美的雅居乐公园天璟	商住	11.34	江门	0.95
23	肇庆美的碧桂园天合	商住	9.01	肇庆	2.00
24	佛山保利玥府	商住	20.17	佛山	5.17
25	肇庆美的公园天下	商住	10.05	肇庆	2.00
26	碧桂园都荟花园	商住	10.00	肇庆	1.00
27	河源美的城	商住	13.81	河源	3.00
28	江门美的卓越公园天誉	商住	10.87	江门	0.00
29	阳江美的公园大观	商住	6.50	阳江	2.50

30	肇庆碧桂园·合景·美的阅江府	商住	16.00	肇庆	3.00
31	肇庆市美的悦山花园	商住	5.99	肇庆	0.90
32	佛山美的壹号公馆	商住	13.59	佛山	0.87
33	佛山美的翰湖苑	商住	36.87	佛山	2.49
34	中山美的悦府	商住	15.86	中山	0.84
35	佛山美的领贤公馆	商住	23.47	佛山	1.15
36	中山美的澜山	商住	4.14	中山	0.66
37	佛山美的置业广场	商业	26.42	佛山	0.00
38	中山美的公馆	商住	6.25	中山	0.37
39	佛山凤起兰庭	商住	34.58	佛山	1.00
40	佛山美的峯境	商住	5.53	佛山	0.00
41	佛山美的桂畔君兰	商住	11.19	佛山	0.00
42	佛山美的合能桂畔君兰	商住	22.40	佛山	1.00
43	佛山美的西江府	商住	37.13	佛山	6.32
44	佛山美的中交翰城	商住	11.89	佛山	0.47
45	佛山美的德贤公馆	商住	19.00	佛山	8.00
46	佛山水木清华	商住	7.82	佛山	0.00
47	广州美的云筑	商住	22.50	广州	3.50
48	佛山碧桂园美的未来城	商住	49.00	佛山	3.00
49	佛山三水美的雅居乐旭辉常乐府	商住	26.00	佛山	3.00
50	株洲美的蓝溪谷	商住	43.80	株洲	3.25
51	株洲东部美的城	商住	20.24	株洲	3.74
52	长沙美的梧桐庄园	商住	14.00	长沙	2.80
53	株洲美的翰城	商住	9.40	株洲	0.29
54	岳阳美的梧桐庄园	商住	28.00	岳阳	6.20
55	宁乡美的城	商住	15.29	长沙	3.74
56	湘潭美的国宾府	商住	25.00	湘潭	1.50
57	常德美的碧桂园柳叶府	商住	15.50	常德	3.00
58	株洲美的檀府	商住	7.40	株洲	1.00
59	湘潭美的莲城首府	商住	26.68	湘潭	4.91
60	宁乡美的国宾府	商住	25.81	长沙	3.34
61	郴州美的云熙府	商住	22.42	郴州	5.33
62	宁乡美的院子	商住	6.79	长沙	0.00
63	长沙美的翰城	商住	11.00	长沙	3.00
64	株洲美的雪峰山壹号	商住	14.00	株洲	2.00
65	湘潭美的莲城首府·东组团	商住	15.00	湘潭	6.00
66	株洲美的梧桐庄园	商住	4.00	株洲	0.00
67	镇江美的城	商住	68.71	镇江	2.00
68	徐州美的时代城	商住	10.93	徐州	2.93
69	徐州美的工润明湖	商住	6.20	徐州	0.00
70	徐州美的乐城	商住	19.00	徐州	0.89

71	无锡公园天下	商住	19.55	无锡	0.69
72	南京美的雍翠园	商住	7.69	南京	0.61
73	扬州美的城	商住	16.10	扬州	0.44
74	徐州美的云熙府	商住	2.60	徐州	0.65
75	南京金城东方	商住	8.50	南京	2.31
76	张家港滨江御园	商住	7.83	苏州	0.50
77	常州国宾府	商住	18.37	常州	1.97
78	张家港江城原著	商住	9.00	苏州	0.44
79	徐州美的雍翠园	商住	13.75	徐州	3.75
80	徐州美的东部美的城	商住	12.00	徐州	5.68
81	南京美的建发国宾府	商住	22.00	南京	8.28
82	无锡美的中骏·雍景湾	商住	16.05	无锡	6.05
83	镇江金山铭著	商住	20.73	镇江	1.80
84	苏州美的云筑	商住	40.00	苏州	2.50
85	常州美的旭辉天赋	商住	13.50	常州	3.50
86	无锡东港项目	商住	16.00	无锡	3.00
87	无锡美的太科技园	商住	24.86	无锡	4.00
88	常州美的翰林府一期	商住	6.20	常州	0.20
89	扬州美的翡翠云台	商住	29.00	扬州	9.00
90	常州美的阳光城江山樾	商住	12.00	常州	2.32
91	靖江美的悦江府	商住	11.42	泰州	5.00
92	徐州美的观棠苑	商住	3.00	徐州	1.20
93	苏州美的紫誉华庭	商住	23.00	苏州	6.00
94	徐州美的东湖天城	商住	24.80	徐州	15.80
95	徐州美的天阙汇	商住	28.00	徐州	9.00
96	邯郸美的城	商住	33.31	邯郸	0.56
97	邯郸美的广场	商住	8.27	邯郸	2.27
98	邯郸时代城	商住	26.68	邯郸	0.77
99	邯郸罗兰春天	商住	11.55	邯郸	0.20
100	邯郸幸福时光	商住	5.50	邯郸	1.20
101	邯郸果园里	商住	3.71	邯郸	0.00
102	邯郸东部美的城	商住	29.44	邯郸	8.02
103	邯郸梧桐林语	商住	6.60	邯郸	1.30
104	邯郸拉德芳斯	商住	9.60	邯郸	1.00
105	石家庄云熙府	商住	4.15	石家庄	0.55
106	邯郸满庭芳	商住	11.67	邯郸	2.38
107	邢台美的国宾府	商住	9.30	邢台	5.74
108	邯郸盛世天城	商住	17.63	邯郸	2.63
109	邢台美的国宾府·南苑	商住	9.90	邢台	5.08
110	邢台茉莉公馆	商住	5.40	邢台	2.40
111	邯郸罗兰溪谷（北区）	商住	16.04	邯郸	1.04
112	邯郸罗兰溪谷（南区）	商住	16.04	邯郸	1.04
113	邯郸美的悦江府	商住	4.00	邯郸	1.70

114	邯郸美的剑桥郡	商住	26.00	邯郸	2.00
115	邯郸美东麟府	商住	16.00	邯郸	7.00
116	邢台美的观澜一号	商住	8.00	邢台	4.00
117	南昌南部美的城	商住	16.60	南昌	0.37
118	南昌新力合园	商住	19.78	南昌	1.38
119	南昌美的悦江府	商住	14.92	南昌	4.43
120	九江美的国宾府	商住	12.88	九江	5.65
121	九江美的铂悦府	商住	7.48	九江	1.78
122	九江美的天铂湾	商住	17.28	九江	5.00
123	上饶美的阳光城文澜府	商住	7.06	上饶	1.83
124	上饶美的天樾	商住	19.70	上饶	2.70
125	南昌美的花湾城	商住	10.00	南昌	1.00
126	上饶美的新力帝泊湾（上饶美的悦江府）	商住	9.89	上饶	2.39
127	赣州美的君兰半岛	商住	22.00	赣州	6.00
128	南昌美的公园天下	商住	28.00	南昌	10.00
129	沈阳美的城	商住	52.25	沈阳	0.60
130	沈阳美的时代城	商住	16.00	沈阳	1.40
131	沈阳美的盛堂	商住	14.42	沈阳	1.22
132	沈阳美的瀚悦府	商住	12.00	沈阳	1.40
133	贵阳美的林城时代	商住	66.01	贵阳	0.00
134	遵义美的城	商住	14.90	遵义	0.22
135	贵阳美的国宾府	商住	68.76	贵阳	12.43
136	贵阳美的云熙府	商住	6.00	贵阳	0.00
137	昆明美的顺城府	商住	29.00	昆明	2.81
138	贵阳美的花溪院子	商住	13.11	贵阳	5.18
139	遵义美的公园天下	商住	10.41	遵义	2.83
140	贵阳美的广场	商住	18.77	贵阳	4.09
141	遵义美的云熙府	商住	9.10	遵义	3.16
142	美的金科万麓府·35#	商住	14.00	遵义	3.00
143	南宁美的慧城	商住	9.20	南宁	3.00
144	梧州美的中央广场	商住	40.00	梧州	12.00
145	贵阳美的国宾府大二期、大三期	商住	23.50	贵阳	3.10
146	宁波美的蝴蝶海	商住	48.48	宁波	5.37
147	宁波美的明州院子	商住	28.60	宁波	3.85
148	宁波美的九峰天宸	商住	5.50	宁波	0.00
149	宁波孝闻巷项目	商住	5.50	宁波	0.66
150	金华美的金宸府	商住	18.40	金华	0.66
151	金华美的融信君兰江山	商住	27.04	金华	3.40
152	梅山保税港区40#地块	商住	15.00	宁波	0.35
153	金华美的国宾府	商住	14.13	金华	5.46
154	宁波美的慈城府	商住	5.28	宁波	0.36

155	宁波美的碧桂园半山美庐	商住	7.00	宁波	2.50
156	金华美的宝龙世家	商住	23.84	金华	7.34
157	舟山美的公园天下	商住	13.60	舟山	2.60
158	舟山美的德信翰城	商住	16.43	舟山	2.00
159	常熟南部新城隐湖路以南地块	商住	16.00	苏州	3.00
160	徐州铜山梧桐公馆	商住	14.30	徐州	5.10
合计			<b>2909.34</b>		<b>553.73</b>

截至2019年3月末，发行人在建项目未来所需资金规模总额为553.73亿元，主要集中于佛山、徐州、重庆、邯郸、贵阳、成都等地区。

截至2019年3月末，发行人拟建项目未来所需资金规模如下表所示：

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	计划总投资金额	项目位置	未来所需资金规模
1	成都美的澜桥郡	商住	22.00	成都	6.00
2	眉山美的金辉郡	商住	6.00	眉山	1.00
3	南安市美林街道坵洋村网炬山地块	商住	10.20	泉州	8.20
4	佛山高明杨和对川茶场	商住	5.04	佛山	1.00
5	河源中央公园	商住	4.00	河源	0.60
6	阳江新江台大道美的城	商住	40.00	阳江	25.00
7	佛山山水庄园	商住	6.34	佛山	1.00
8	佛山市顺德区乐从镇上华工业园地块（工）	工业	10.00	佛山	7.81
9	佛山美的玖峰广场	商住	15.60	佛山	3.60
10	宁乡美的院子二期	商住	10.20	长沙	2.00
11	岳阳美的金科郡 14#	商住	8.49	岳阳	4.34
12	株洲美的紫云台	商住	10.30	株洲	3.90
13	岳阳美的铂悦府	商住	8.20	岳阳	2.30
14	长沙浏阳美的凤凰山	商住	7.10	长沙	1.38
15	岳阳美的金科郡 15#	商住	16.00	岳阳	12.00
16	常德金科美的柳叶和园	商住	15.00	常德	10.00
17	常州美的翰林府二期	商住	3.50	常州	0.50
18	邯郸梧桐雅苑	商住	15.60	邯郸	8.25
19	邯郸国宾府	商住	8.00	邯郸	3.50
20	邢台美的公园天下	商住	7.12	邢台	1.12
21	邢台美的国宾府紫薇苑	商住	10.00	邢台	6.00
22	邢台美的公园天下丁香苑	商住	12.00	邢台	7.80
23	开封市美的国宾府	商住	11.00	开封	5.50



24	邯郸市美的康德府（即邯郸酿造厂项目）	商住	4.00	邯郸	2.40
25	郑州高新区川杨路150号地	商住	16.00	郑州	8.00
26	美的金科万麓府·36#	商住	10.65	遵义	5.15
27	大理美的未来城	商住	10.86	大理	3.86
28	南宁美的旭辉城	商住	8.94	南宁	4.44
29	大理雅美湾	商住	10.00	大理	6.00
30	梅山保税港区41#地块	商住	15.00	宁波	1.47
31	郴州美的·仁大铂悦府	商住	7.42	郴州	3.42
32	衡阳美的白鹭湾	商住	6.00	衡阳	3.10
33	徐州开发区彭祖大道北侧地块	商住	7.20	徐州	3.30
34	泉州美的公园天下	商住	9.00	泉州	4.00
35	佛山美的时光嘉园	商住	11.00	佛山	4.00
36	徐州市铜山区大学路西侧地块	商住	27.60	徐州	9.60
37	锦纶厂项目	商住	7.00	佛山	3.40
38	常州美的翰林府三期	商住	19.00	常州	5.70
39	邯郸美的悦江府	商住	1.70	邯郸	1.40
40	茂名美的花园	商住	7.00	茂名	2.50
41	天津市西青区学府路西侧地块	商住	52.00	天津	14.80
42	重庆金科美的·云麓	商住	22.00	重庆	6.50
合计			<b>514.06</b>		<b>215.84</b>

截至2019年3月末，发行人拟建项目未来所需资金规模为215.84亿元，主要集中于阳江、佛山、岳阳、邯郸及邢台等地区，业态为住宅、商业及工业。

截至2019年3月末，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	20	6	153.48	19.94%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
徐州	10	2	57.90	7.52%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
重庆	7	1	39.82	5.17%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
邯郸	16	4	48.66	6.32%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
贵阳	6	0	24.80	3.22%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
成都	3	1	24.68	3.21%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
邢台	4	3	32.14	4.18%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南昌	5	0	17.18	2.23%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
金华	4	0	16.86	2.19%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
无锡	4	0	13.74	1.79%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
宁波	7	1	14.56	1.89%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入

长沙	5	2	16.26	2.11%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
苏州	5	0	12.44	1.62%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
九江	3	0	12.43	1.62%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
湘潭	3	0	12.41	1.61%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
梧州	1	0	12.00	1.56%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南京	3	0	11.20	1.46%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
株洲	6	1	14.18	1.84%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
肇庆	6	0	9.90	1.29%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
扬州	2	0	9.44	1.23%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
遵义	4	1	14.36	1.87%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
常州	4	2	14.19	1.84%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
上饶	3	0	6.92	0.90%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
岳阳	1	3	24.84	3.23%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
赣州	1	0	6.00	0.78%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
郴州	1	1	8.75	1.14%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
泰州	1	0	5.00	0.65%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
沈阳	4	0	4.62	0.60%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
舟山	2	0	4.60	0.60%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
镇江	2	0	3.80	0.49%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
广州	1	0	3.50	0.45%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
河源	1	1	3.60	0.47%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
常德	1	1	13.00	1.69%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
南宁	1	1	7.44	0.97%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
昆明	1	0	2.81	0.36%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
阳江	1	1	27.50	3.57%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
江门	3	0	2.45	0.32%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
乐山	1	0	2.00	0.26%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
中山	3	0	1.87	0.24%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
合肥	2	0	0.73	0.09%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
石家庄	1	0	0.55	0.07%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
眉山	1	1	1.00	0.13%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
天津	0	1	14.80	1.92%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
泉州	0	2	12.20	1.59%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
大理	0	2	9.86	1.28%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
郑州	0	1	8.00	1.04%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
开封	0	1	5.50	0.71%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
衡阳	0	1	3.10	0.40%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
茂名	0	1	2.50	0.32%	自有资金+金融机构融资	项目销售收入
<b>总计</b>	<b>160</b>	<b>42</b>	<b>769.57</b>	<b>100.00%</b>		

截至 2019 年 3 月末，发行人在建及拟建项目主要集中于佛山、徐州、邯郸、重庆、邢台、阳江、岳阳、贵阳、成都、南昌等城市，上述地区在建项目总数 73 个，拟建项目总数为 21 个，合计 94 个，未来所需资金规模占总规模比例达到 58.60%，资金来源为自有资金

投入及外部金融机构融资，还款来源主要为未来项目销售收入。近年，发行人以佛山、邯郸、徐州、重庆及贵阳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、天津 13 个省、两个直辖市、一个自治区的 49 个一、二线及强三、四线城市。近三年公司签约金额主要来自佛山、宁波、贵阳、邯郸、徐州、株洲等城市。

从具体销售数据来看，2016~2018 年，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。2016 年，公司实现销售金额和面积均较 2015 年大幅增长，签约销售均价有所上涨，主要是当年佛山、邯郸、贵阳、株洲、徐州销售面积占比较大，且销售价格普遍上升所致。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。2019年1-3月，实现签约销售金额188.12亿元。

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	2016年	2017年	2018年	2019年1-3月
合同销售面积	278.56	482.86	765.96	186.14
合同销售金额	189.73	407.25	770.20	188.12
平均销售单价	6,811.10	8,434.12	10,055.29	10,106.00
结算金额	104.41	148.29	291.42	29.48
结算成本	74.61	101.90	187.76	16.28

2016-2018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。2018年，公司实现签约销售面积765.96万平方米，实现签约销售金额770.20亿元，平均销售单价为10,055.29元/平方米。2019年1-3月，公司实现签约销售面积186.14万平方米，实现签约销售金额188.12亿元，平均销售单价为10,106.00元/平方米。

2016-2018年公司签约销售数据情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

区域	签约销售面积			签约销售金额		
	2016年	2017年	2018年	2016年	2017年	2018年
沪苏	31.26	78.25	105.51	18.47	48.90	128.69
湖南	34.51	21.77	141.33	15.38	13.53	103.25
广二	22.90	28.73	96.00	13.69	46.51	100.38
浙江	20.07	73.16	53.60	20.25	53.67	87.07
冀豫	40.03	86.32	99.87	23.52	60.32	81.83
西南	55.59	41.71	83.77	35.62	37.53	73.85
广一	37.41	46.56	47.22	42.91	60.44	69.26
江西	8.55	35.35	61.16	4.26	23.02	53.07
川渝	-	-	28.59	-	-	32.32
辽宁	28.24	71.01	33.87	15.62	63.34	27.67
安徽	-	-	15.03	-	-	12.81
<b>合计</b>	<b>278.56</b>	<b>482.86</b>	<b>765.96</b>	<b>189.73</b>	<b>407.25</b>	<b>770.20</b>

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。

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2016年至2018年，公司进入的城市由18个增加至47个，进入的省份由9个增加至15个，土地储备（建面）由2226.99万平方米增加至3,093.94万平方米。自2016年至2018年，公司年新增土地面积由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。

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个热点城市的有广州、合肥、南京、无锡、成都、苏州、南昌、郑州、长沙、石家庄等10个城市，项目数量有32个，其余37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。

报告期各期末，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1-3月	2018年	2017年	2016年	2019年1-3月	2018年	2017年	2016年
佛山市	66,248.34	1,015,224.12	601,257.19	299,048.10	1,045,596.52	888,361.93	823,322.07	544,843.86
邯郸市	892.06	134,279.47	163,780.89	128,339.79	853,724.49	778,867.42	599,170.13	322,792.71
宁波市	1,413.54	329,619.81	48,504.96	49,720.31	596,332.14	550,971.43	512,263.29	182,897.69
中山市	-	-	-	-	49,206.21	27,494.27	-	-
徐州市	131,687.89	102,445.24	113,641.06	72,777.69	337,233.24	436,170.52	270,560.83	41,400.62
株洲市	3,527.28	80,467.53	129,721.52	146,138.53	531,621.34	483,620.67	276,341.94	117,956.79
长沙市	-	-	-	-	183,393.04	196,601.22	45,628.48	-
遵义市	9,551.62	96,421.85	55,213.65	58,355.92	264,344.78	240,538.83	119,265.74	65,590.89
贵阳市	58,280.48	365,126.69	241,139.47	143,410.36	372,287.13	397,108.65	551,573.59	390,161.55
镇江市	-	135,548.55	56,755.48	71,240.88	257,208.22	221,290.04	223,283.33	122,881.76
合肥市	-	-	-	-	152,295.68	120,630.86	10,327.26	-
江门市	5,473.66	63,179.94	-	-	86,114.25	85,588.49	85,585.67	-
沈阳市	219.98	188,401.14	95,817.67	40,135.56	345,643.74	286,748.67	234,794.22	129,503.13
盘锦市	-	-	68,414.60	78,102.58	-	-	-	49,652.82
岳阳市	16,384.21	-	-	-	208,853.31	204,757.00	87,396.63	-
常州市	-	-	-	-	176,085.81	116,369.40	-	-
南昌市	401.50	155,383.96	-	-	176,139.08	152,350.34	148,383.95	35,564.15
石家庄市	-	-	-	-	53,249.09	45,835.63	11,025.61	-
金华市	-	-	-	-	327,670.06	296,856.02	33,824.48	-
肇庆市	-	26,012.43	-	-	37,004.24	26,570.80	13,847.51	-
昆明市	-	121,547.02	-	-	141,637.30	124,796.87	63,404.04	-
无锡市	358.38	100,451.12	-	-	169,189.50	117,123.45	85,001.69	-
湘潭市	-	-	-	-	121,241.51	108,098.57	34,268.37	-
九江市	-	-	-	-	123,039.54	98,825.06	19,118.54	-
扬州市	-	-	-	-	257,531.78	245,822.26	80,028.56	-
重庆市	-	-	-	-	84,240.72	70,054.33	-	-
广州市	-	-	-	-	8,219.54	2,664.58	-	-
邢台市	-	-	-	-	58,562.04	44,341.73	-	-
郴州市	-	-	-	-	112,590.93	104,785.27	-	-
河源市	-	-	-	-	27,205.01	12,502.86	-	-
成都市	-	-	-	-	57,424.93	31,617.77	-	-
苏州市	-	-	-	-	24,717.80	3,088.97	-	-
上饶市	-	-	-	-	127,455.84	89,321.44	-	-
梧州市	-	-	-	-	36,313.61	20,131.03	-	-
眉山市	-	-	-	-	14,141.92	6,408.56	-	-
乐山市	-	-	-	-	3,355.97	325.34	-	-
南宁市	-	-	-	-	16,686.59	7,032.11	-	-

阳江市	384.75	83.81	-	-	25,044.08	9,392.00	-	-
舟山市	-	-	-	-	13,948.52	2,756.18	-	-
赣州市	-	-	-	-	9,040.39	-	-	-
合计	294,823.69	2,914,192.69	1,574,246.49	1,087,269.71	7,485,589.89	6,655,820.59	4,328,415.93	2,003,245.99

## （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「君兰系」、「国宾系」、「未来系」、及「云筑系」。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、「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·君兰江山、美的·君兰上品、美的·君兰名邸、美的·君悦湾。

2、「国宾系」：美的置业国宾系为城市品格一族提供独具品位的综合大盘和极具文化内涵的居住生活，满足城市品格一族充满人文格调的府系情怀，为其带来享悦人生艺术的智慧生活。项目案名包括美的·国宾府、美的·云熙府、美的·悦江府。

3、「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·未来城、美的·翰城、美的城、美的·星荟城。

4、「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、美的·云端、美的·云墅、美的·云栖谷。

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

报告期内各期，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		<b>205,554.36</b>	<b>30.92%</b>
2017年度	1	国基建设集团有限公司	52,232.39	6.81%
	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1-3月	1	邯郸市鹏泰建筑安装有限公司	500,751,343.19	4.49%
	2	江苏成章建设集团有限公司	417,617,881.81	3.74%
	3	上海建工五建集团有限公司	362,284,877.61	3.25%
	4	中建三局第二建设工程有限责任公司	351,216,457.06	3.15%
	5	江苏省苏中建设集团股份有限公司	344,556,463.69	3.09%
	合计		<b>1,976,427,023.36</b>	<b>17.72%</b>

美的置业供应商主要为建筑承包商。报告期各期，前五大供应商合同金额占当年总采

购额合计比例分别为 30.92%、22.75%、12.48%和 17.72%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

## 2、客户情况

报告期内各期，美的置业前五大客户情况如下：

单位：万元

年份	排名	客户	销售收入	占营业收入的比例
2016 年度	1	镇江市润州区新农村发展实业有限公司	6,999.99	0.35%
	2	中国建设银行股份有限公司贵阳金阳支行	5,700.00	0.28%
	3	个人	3,453.43	0.17%
	4	个人	2,266.43	0.11%
	5	个人	2,163.38	0.11%
	合计		<b>20,583.23</b>	<b>1.02%</b>
2017 年度	1	个人	5,136.50	0.33%
	2	个人	2,500.06	0.16%
	3	个人	2,172.44	0.14%
	4	个人	1,500.00	0.10%
	5	个人	1,496.00	0.10%
	合计		<b>12,805.00</b>	<b>0.83%</b>
2018 年度	1	个人	3,212.39	0.11%
	2	个人	3,036.23	0.10%
	3	个人	2,988.23	0.10%
	4	个人	2,961.82	0.10%
	5	个人	2,756.63	0.09%
	合计		<b>14,955.30</b>	<b>0.50%</b>
2019 年 1-3 月	1	个人	20,500,000.00	0.19%
	2	贵阳怡林文化传媒有限公司	17,002,576.00	0.15%
	3	个人	11,326,000.00	0.10%
	4	贵州酬诚农业投资有限公司	9,373,356.00	0.08%
	5	个人	8,926,196.00	0.08%
	合计		<b>67,128,128.00</b>	<b>0.61%</b>

美的置业的主要客户为个人消费者，较为分散。报告期各期，前五大客户销售收入占当年营业收入的合计比例分别为 1.02%、0.83%、0.50%和 0.61%，不存在严重依赖个别客户的情况。

**（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225家子公司中192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
合肥美的房地产发展有限公司	安徽	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
合肥美富房地产发展有限公司	安徽	暂定资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	合 Z2632	2018/11/16	2019/11/15	
合肥悦辉房地产发展有限公司	安徽	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	合 Z2541	2018/7/27	2019/7/26	延期办理中
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	510182DP44341059Z	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	2018/8/20	2019/8/20	
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	2018/7/3	2019/7/2	延期办理中
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	2018/12/18	2019/12/18	
佛山市高明创晖投资有限公司	广二	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	广二	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	2017/12/1	2021/12/27	

佛山市高明区美高房地产开发有限公司	广二	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	2018/12/7	2019/12/6	
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	广二	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	2019/5/15	2020/5/14	
佛山市皇朝房地产发展有限公司	广二	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	2018/12/13	2019/12/12	
河源市嘉正实业投资有限公司	广二	暂无	暂无	暂无			暂无
河源市铜人铜业发展有限公司	广二	暂定资质	东源县建设局	粤河东房开证第 0062078 号	2018/4/26	2020/3/16	
江门市美拓房地产开发有限公司	广二	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	2018/3/2	2020/3/2	
江门市美卓房地产开发有限公司	广二	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	2020/4/13	
四会市潮创房地产开发有限公司	广二	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	广二	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	广二	暂定资质	阳江市阳东区住房和城乡建设局	东房开证字：2015004	2019/1/7	2020/1/7	
阳江市阳东瑞阳置业有限公司	广二	肆级资质	阳江市阳东区住房和城乡建设局	东房开证字：2009002	2018/12/11	长期	
肇庆市鼎湖区美澳房地产开发有限公司	广二	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	广二	暂定资质	肇庆市鼎湖区住房和城乡建设局	肇鼎房开证字第 2019007 号	2019/3/26	2020/3/26	
肇庆市鼎湖区美肇房地产开发有限公司	广二	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	广二	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	广一	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
佛山市美的房地产发展有限公司	广一	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	广一	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	2019/12/22	
佛山市南海区诚美房地产开发有限公司	广一	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	广一	暂定等级	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第1302490号	2019/1/31	2020/1/31	
佛山市南海区扬正房地产有限公司	广一	暂定等级	中华人民共和国住房和城乡建设部	粤佛房开证字第1302452号	2018/3/27	2020/3/27	
佛山市三水区美诺房地产开发有限公司	广一	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	
佛山市三水区擎美房地产有限公司	广一	暂定	佛山市住房和城乡建设管理局	粤佛房开证字第1304018号	2018/8/9	2019/8/9	
佛山市三水区东海花园房地产开发有限公司	广一	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	2018/10/20	延期办理中
佛山市顺德区安源投资有限公司	广一	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	广一	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	广一	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	广一	四级	中华人民共和国住房和城乡建设部	粤佛房开证字第1303835号	2016/12/26	2019/12/25	
佛山市顺德区桂美房产有限公司	广一	四级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤房开证字第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	广一	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	广一	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	广一	暂无	暂无	暂无	-	-	暂无项目
佛山市顺德区捷高房产有限公司	广一	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	2016/9/14	2019/9/13	

佛山市顺德区金海置业投资有限公司	广一	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	广一	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	2020/5/26	
佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	广一	暂定等级	佛山市顺德区国土城建和水利局	粤房开证暂字第 1303907 号	2018/11/13	2019/11/12	
佛山市顺德区美畔房产有限公司	广一	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	广一	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	广一	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	广一	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	广一	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	广一	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	广一	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	广一	暂无	暂无	暂无	-	-	后续办理
佛山市顺德区益丰房产有限公司	广一	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	广一	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	广一	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	广一	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	广一	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	广一	暂无	暂无	暂无			资质证申办中
中山市美锋房地产发展有限公司	广一	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	广一	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	广一	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	湖南	暂定	常德市房地产管理局	湘建房（常）字第1450633号	2019/1/31	2020/1/30	
湖南中宁置业有限公司	湖南	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	湖南	暂定	浏阳市住房保障局	湘建房开（长）字第0951936号	2018/12/3	2019/12/2	
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	湖南	暂定	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第0851527号	2019/1/31	2020/1/30	
宁乡鼎业房地产开发有限公司	湖南	-	-	-	-	-	暂无
宁乡君健房地产开发有限公司	湖南	暂定	长沙市住房和城乡建设委员会	湘建房开（长）字第0851494号	2019/1/16	2020/1/15	
湘潭公元房地产开发有限公司	湖南	暂定	湘潭市住房和城乡建设局	湘建房开（潭）字第0150363号	2019/4/17	2020/4/16	
湘潭市鼎华房地产发展有限公司	湖南	暂定	湘潭市住房和城乡建设局	湘建房开（潭）字第0150394号	2018/6/22	2019/6/21	延期办理中
湘潭市鼎辉房地产发展有限公司	湖南	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	湖南	暂定	岳阳市住房和城乡建设局	湘建房开（岳）字第1250766号	2019/2/27	2020/2/26	
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	湖南	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	湖南	暂定	岳阳市住房和城乡建设局	湘建房开（岳）字第0650729号	2018/11/13	2019/11/12	

长沙市鼎辉房地产开发有限公司	湖南	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	湖南	暂无	暂无	暂无	-	-	暂未有开发项目
长沙市乾升实业有限公司	湖南	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	湖南	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	
株洲鼎淦房地产开发有限公司	湖南	暂定	株洲市房产管理局	湘建房开（株）字第0750724号	2018/8/1	2019/7/31	延期办理中
株洲市鼎诚房地产发展有限公司	湖南	暂定	株洲市房产管理局	湘建房开（株）字第0250647号	2018/12/20	2019/12/19	
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	湖南	四级	株洲市房产管理局	湘建房开（株）字第0440441号	2017/5/11	2020/5/10	
株洲市鼎业房地产开发有限公司	湖南	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	2020/5/19	
株洲市九州四维置业有限公司	湖南	暂定	株洲市房产管理局	湘建房开（株）字第0150749号	2018/9/29	2019/9/28	延期办理中
株洲市美的房地产发展有限公司	湖南	二级	湖南省住房和城乡建设厅	湘建房开（株）字第0420337号	2016/12/30	2019/12/29	
株洲市美的高科房地产发展有限公司	湖南	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	
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	2018/8/31	2019/8/30	
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	2018/11/14	2019/11/13	
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	2018/11/2	2019/11/1	
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	2018/9/11	2019/10/10	
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	2019/1/14	2020/1/13	
南京美的房地产发展有限公司	沪苏	无	无	无	无	无	



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	2019/2/28	2020/3/2	
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	2019/4/30	2020/5/27	
苏州正玺房地产开发有限公司	沪苏	二级	江苏省住房和城乡建设厅	苏州 KF15089	2018/11/2	2019/11/1	
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	2019/9/11	2019/9/10	
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	2018/11/2	2019/11/1	
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	2019/2/26	2020/2/25	
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	2019/3/6	2020/3/5	
徐州工润城开置业有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	徐州 KF14252	2018/10/22	2019/10/21	
徐州聚辉房地产有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	徐州 KF14368	2018/11/29	2019/11/28	
徐州君辉置业有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	江苏省住房和城乡建设厅	徐州 KF14504	2018/10/22	2019/10/21	
徐州朗升房地产开发有限公司	沪苏	二级	江苏省住房和城乡建设厅	徐州 KF14473	2018/8/20	2019/8/19	
徐州美的时代房地产有限公司	沪苏	二级	江苏省住房和城乡建设厅	徐州 KF14084	2018/7/30	2019/9/3	
徐州美誉房地产发展有限公司	沪苏	二级	江苏省住房和城乡建设厅	徐州 KF14532	2018/12/21	2019/12/20	
徐州市恩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	徐州 KF14377	2018/12/29	2019/12/28	
徐州市美的新城房地产发展有限公司	沪苏	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	
徐州市鹏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	徐州 KF14253	2018/9/29	2019/10/13	
徐州市腾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	徐州 KF14287	2018/11/6	2020/4/18	
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	2019/2/2	2020/2/1	
扬州万美置业有限公司	沪苏	暂定资质证书 (贰级)	中华人民共和国住房和城乡建设部	扬州 KF14324	2018/9/11	2019/9/10	
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	2016/11/25	2019/11/24	
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	2019/5/28	2020-5-27	

邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	冀豫	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		证书上无到期日
邯郸市冀辉房地产开发有限公司	冀豫	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		证书上无到期日
邯郸市冀乐房地产开发有限公司	冀豫	肆级	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第176号	2018/3/8		证书上无到期日
邯郸市冀顺房地产开发有限公司	冀豫	肆级	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第168号	2018/4/24		证书上无到期日
邯郸市金铂房地产开发有限公司	冀豫	暂定	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第149号	2019/4/3		证书上无到期日
邯郸市美创房地产开发有限公司	冀豫	四级	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第159号	-	-	
邯郸市美的房地产开发有限公司	冀豫	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	-	证书上无到期日
邯郸市美辉房地产开发有限公司	冀豫	四级	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第160号	2018/4/24	无到期日	
邯郸市美兴房地产开发有限公司	冀豫	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
邯郸市顺美房地产开发有限公司	冀豫	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	-	证书上无到期日
邯郸市天志地成房地产开发有限公司	冀豫	暂定	邯郸市行政审批局	冀建房开邯审批字第115号	2019/2/1	2020/2/1	
邯郸市玺鑫园房地产开发有限公司	冀豫						暂无
河北中嘉伟业房地产开发有限公司	河北	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	冀豫	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	冀豫	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	冀豫	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	冀豫	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	冀豫	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	2019/11/21	
邢台市美森房地产开发有限责任公司	冀豫	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	冀豫	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	冀豫	暂定	邯郸市行政审批局	冀建房开邯字第1708号	2018/7/19	2019/7/9	延期办理中
邢台市美誉房地产开发有限公司	冀豫	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	2019/9/19	
邢台市美智房地产开发有限公司	冀豫	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	冀豫						暂无
郑州隽宏房地产开发有限公司	冀豫	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
郑州隽翔房地产开发有限公司	冀豫	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	江西	暂无	暂无	暂无	暂无	暂无	
江西嘉丽房地产有限公司	江西	暂定等级	南昌县房产管理局	赣建房开字7336号	2019/5/7	2020-5-6	
江西荣旭房地产开发有限公司	江西	暂定资质	九江市采桑区房地产管理局	赣建房开字7252号	2018/1/17	2020/11/4	
江西省飞鸿置业有限公司	江西	暂定	南昌县行政审批局	赣建房开字5989号	2018/11/7	2019/11/6	
江西省冶电能源配送有限公司	江西	肆级	南昌县房产管理局	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	江西						暂无
南昌市华美房地产开发有限公司	江西						暂无
南昌市美的房地产开发有限公司	江西						暂无
南昌市美顺房地产开发有限公司	江西						暂无
上饶市高运房地产开发有限公司	江西						暂无
上饶市美宸房地产开发有限公司	江西						暂无
上饶市美越房地产开发有限公司	江西						暂无
沈阳嘉美房地产开发有限公司	辽宁						暂无
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						暂无

沈阳睿博房地产开发有限公司	辽宁						暂无
沈阳市美的房地产开发有限公司	辽宁						暂无
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	大建房证开字(2018)81号	2018/10/29	2019/10/29	
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A521100019-2	2015/2/15	2019/12/22	
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	2020/1/31	
贵阳美的溪居房地产发展有限公司	西南	暂定	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字临A521100007	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	2020/3/15	
贵阳智兴房地产开发有限公司	西南	三级	贵州省住房和城乡建设局	黔房开字A0411	2010/11/16	2019/6/30	延期办理中
昆明城业房地产有限公司	西南	暂定等级	昆明市住房和城乡建设局	昆建房开暂证字2017年第30号	2017/6/19	2019/6/19	延期办理中
昆明美华房地产开发有限公司	西南	无	无	无	无	无	土地还未确定
美的西南房地产发展有限公司	西南	二级	贵阳市住房和城乡建设局	黔房开字A0759	2013/3/1	2020/3/1	
南宁市美曦房地产开发有限公司	西南	暂定资质	南宁市行政审批局	4501L3086	2018/9/19	2019/9/19	
梧州市美骏置业有限公司	西南	暂定资质	梧州市行政审批局	4504L2018077	2018/9/12	2019/9/11	
云南蓝门子房地产有限公司	西南	-	-	-	-	-	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	2019/8/25	
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	2020/2/14	
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	2020/5/30	
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	2020/3/18	
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	2020/2/5	
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	

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	2018/7/3	2019/7/2	延期办理中
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	2020/4/30	
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	
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	2020/4/30	
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	仑建房字 113 号	2018/10/30	2019/10/31	
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	2018/9/17	2019/10/31	
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	2020/3/31	
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	2020/4/30	
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	2020/4/30	
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	2018/11/26	2019/11/1	
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	2018/11/15	2019/11/1	

#### （十）发行人关于涉及用地及房地产开发的自查情况

根据《中华人民共和国土地管理法》（2004 年修正）（以下简称“《土地管理法》”）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修正）（以下简称“《城市房地产管理法》”）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号，以下简称“《闲置办法》”）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号文）、《国务院办公厅关于继续

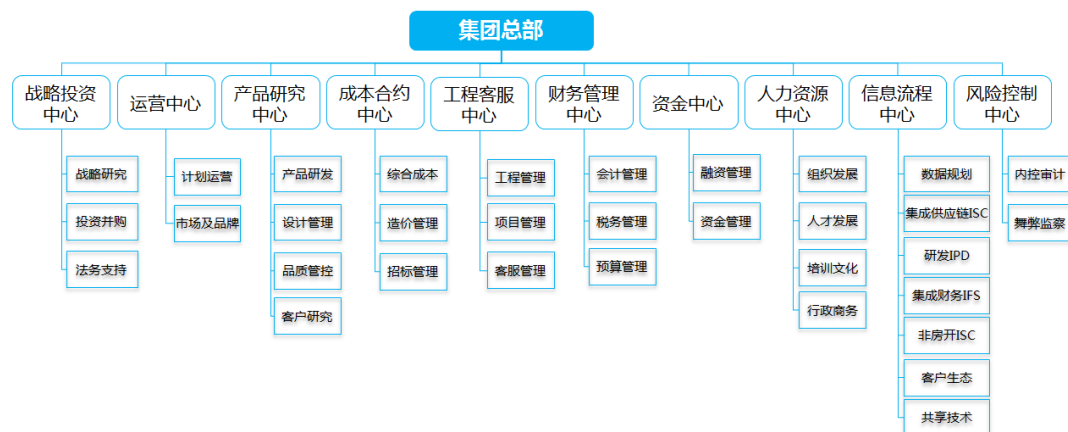
做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号，以下简称“国五条”）、《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）、《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》、上海证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（以下简称“《分类监管函》”）等相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，主承销商及律师事务所等中介机构对发行人及其控制的境内实际从事房地产业务的子公司（以下简称“子公司”），自2016年1月1日起至2019年3月31日（该段期间以下简称“报告期”），在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等违法违规行为进行了专项自查，并出具了《自查报告》。

经自查，报告期内公司及控股子公司均不存在因相关法律法规所界定的闲置土地的重大违法违规行为而受到国土资源主管部门行政处罚的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价、违反销售明码标价、一房一价规定的重大违法违规行为，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等重大违法违规行为，不存在因上述重大违法违规情形而受到行政处罚的情况，不存在房地产企业不得发行公司债券的相关情形。发行人实际控制人、控股股东、董事、监事和高级管理人员均承诺：《自查报告》已如实披露了美的置业在报告期内房地产开发项目的自查情况，如美的置业因存在未披露的闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价，以及扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

## 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 2019 年 3 月 31 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

### 1、战略投资中心

下设并购发展模块、投资管理模块及法务模块。并购发展模块负责集团战略研究、收并购、产城投资、三旧改造等职能；投资管理模块负责项目评审流程的组织跟进、项目报告、投资管理日常事务、招拍挂项目的拓展、工商事务及资质办理等职能；法务模块负责集团项目投资的法律风险评审、重大并购项目尽调、重大诉讼及危机事件的统筹管理、日常合同/制度的法务标准化工作及上市法律事务等职能。

### 2、运营管理中心

运营中心负责计划运营、品牌、市场营销、媒体宣传、客户关系等职能。计划运营负责集团里程碑节点管理、存销及开工管理、业务流程与分权手册管理、综合性经营会议、办公会组织、重大事项督办、行业协会交流、开发资质与档案印章归口管理、总部政府公共关系等职能

### 3、产品研究中心

产品研究中心负责客户研究、产品研发、设计管理、品质管控等职能；

### 4、成本合约中心

成本合约中心负责综合成本、造价管理、招标管理等职能；

### 5、工程客服中心

工程客服中心负责工程管理、项目管理、客服支持、供应商评价等职能；

### 6、财务管理中心

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

### 7、资金中心

资金中心负责融资业务、资金管理等职能；

#### 8、人力资源中心

人力资源中心负责组织发展、人才发展、培训文化、行政后勤等职能；

#### 9、信息流程中心

信息流程中心负责数据规划、集成供应链 ISC、研发 IPD、集成财务 IFS、非房开 ISC、客户生态、共享技术等职能

#### 10、风险控制中心

风险控制中心负责内控审计、反舞弊监察等职能。

### （三）发行人合法合规经营情况

报告期内，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。

发行人报告期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

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

#### 2、关于发行人是否属于重大税收违法案件当事人的核查情况

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（<http://www.chinasafety.gov.cn>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为安全领域失信生产经营单位。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《关于印发<关于对安全生产领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录>的通知》（发改财金[2016]1001号）要求限制发行公司债券的情形。

### 4、关于发行人是否属于环境保护领域失信生产经营单位的核查情况

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://shixin.csrc.gov.cn/honestypub/>）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/>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为盐业行业生产经营严重失信者。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发〈关于对盐业行业生产经营严重失信者开展联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改经体[2017]1164号）要求限制发行公司债券的情形。

#### **9、关于发行人是否属于保险领域违法失信当事人的核查情况**

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://credit.ndrc.gov.cn/XYXX/admin\\_client/form\\_designer/ttt/index.html](http://credit.ndrc.gov.cn/XYXX/admin_client/form_designer/ttt/index.html)），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为财政性资金管理使用领域相关失信责任主体。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发<关于对财政性资金管理使用领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录>的通知》（发改财金[2016]2641号）采

取联合惩戒措施的情形。

#### **16、关于发行人是否为农资领域严重失信生产经营单位的核查情况**

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/ccppCopAction/queryCop.action>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为海关失信企业。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发〈关于对海关失信企业实施联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金[2017]427号）采取联合惩戒措施的情形。

#### **18、关于发行人是否为失信房地产企业的核查情况**

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>），截至募集说明书出具日，未发现发行人被认定为出入境检验检疫严重失信企业。主承销商及发行人律师认为，发行人不属于《印发〈关于对出入境检验检疫企业实施守信联合激励和失信联合惩戒的合作备忘录〉的通知》（发改财金[2018]176号）采取联合惩戒措施的情形。

综上所述，经发行人自查，主承销商及发行人律师通过实地调查、访谈、调取公共资料等方式进行的核查，截至募集说明书出具日，发行人不存在因严重违法、失信行为被有权部

门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位，并被暂停或限制发行公司债券的情形。

## 八、公司报告期内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。发行人报告期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3月末，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
佛山市顺德区盈海投资有限公司	受本公司实际控制人之亲属控制
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
徐州跃辉置业有限公司	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
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
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	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
株洲市君兰酒店管理服务有限公司	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
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
广东美和健康医疗管理有限公司	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
美的控股有限公司	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
宁波美美家园电器服务有限公司	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
广东美的智能家居科技有限公司	受同一实际控制人控制
美的智慧家居科技有限公司	受同一实际控制人控制
芜湖美的厨房电器制造有限公司	受同一实际控制人控制
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
宁夏美御葡萄酒酿造有限公司	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
佛山市美的中央空调安装公司	受同一实际控制人控制
广东美的暖通设备有限公司	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
佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	受同一实际控制人控制

## （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1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
			金额	金额	金额	金额
美的建业（香港）有限公司	规划设计	协议价	665,191.80	15,391,344.90	-	8,508,725.95
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	3,579,551.85
其他关联方	采购材料	协议价	5,548,286.42	13,303,944.42	1,576,069.72	-
其他关联方	家电维修	协议价	-	-	-	47,220.55
<b>合计</b>			<b>6,213,478.22</b>	<b>28,695,289.32</b>	<b>4,403,173.30</b>	<b>12,135,498.35</b>

## (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1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
			金额	金额	金额	金额
九江中房地产发展有限公司	平台管理及咨询服务	协议价	-	20,177,696.37	-	-
徐州跃辉置业有限公司	平台管理及咨询服务	协议价	3,736,180.16	31,304,882.51	-	-
其他关联方	平台管理及咨询服务	协议价	2,358,490.25	5,279,932.20	-	-
其他关联方	材料销售	协议价	12,275,698.36	13,610,420.02	5,045,263.25	-
其他关联方	工程收入	协议价	1,200,286.98	9,549,456.45	-	-
其他关联方	广告服务	协议价	1,242,131.41	9,054,393.89	-	-
其他关联方	设计服务	协议价	11,669,273.71	25,724,564.25	10,626,228.24	564,048.76
其他关联方	物业服务	协议价	8,660,001.35	33,209,082.21	7,804,927.74	2,812,151.91
其他关联方	销售代理	协议价	-	3,237,251.75	1,591,361.75	2,133,386.17
其他关联方	业务招待费	协议价	247,005.08	1,941,367.55	-	-
<b>合计</b>			<b>41,389,067.30</b>	<b>153,089,047.20</b>	<b>25,067,780.98</b>	<b>5,509,586.84</b>

## 2、关联租赁情况

截至2019年3月末，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1-3月	2018年	2017年	2016年
佛山市顺德区盈海投资有限公司	办公大楼	1,644,850.75	5,441,875.96	1,286,017.14	841,590.00



### 3、关联担保

截至 2019 年 3 月末，关联方担保的情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
美的置业集团有限公司	九江中房地产发展有限公司	12,650.00	2018/6/20	2021/6/7	否
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	339.90	2018/3/28	2021/3/26	否
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	802.16	2018/3/28	2021/3/26	否
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	3,399.00	2018/3/28	2021/3/26	否
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	4,078.80	2018/3/28	2021/3/26	否
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	3,399.00	2018/3/28	2021/3/26	否
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	6,777.61	2018/3/28	2021/3/26	否
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	1,699.50	2018/3/28	2021/3/26	否
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	3,399.00	2018/3/28	2021/3/26	否
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	2,957.13	2018/3/28	2021/3/26	否
美的置业集团有限公司	江门市美顺房地产开发有限公司	13,362.30	2018/9/10	2021/5/8	否
美的置业集团有限公司	江门市美顺房地产开发有限公司	14,700.00	2018/9/10	2021/5/8	否
美的置业集团有限公司	佛山市骏隆房地产有限公司	13,125.00	2018/9/14	2022/9/13	否
美的置业集团有限公司	佛山市骏隆房地产有限公司	2,500.00	2018/9/14	2022/9/13	否
美的置业集团有限公司	肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司	45,000.00	2018/9/26	2021/9/26	否
美的置业集团有限公司	金华市瑞盈房地产有限公司	13,500.00	2018/7/9	2021/7/8	否
美的置业集团有限公司	重庆美科房地产开发有限公司	25,000.00	2017/11/28	2019/11/28	否
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	2017/11/28	2019/11/28	否
美的置业集团有限公司	重庆美科房地产开发有限公司	54,645.00	2017/11/28	2019/11/28	否
美的置业集团有限公司	无锡蓝光置地有限公司	9,800.00	2017/3/29	2022/4/29	否
美的置业集团有限公司	重庆金美碧房地产开发有限公司	4,260.00	2018/8/13	2021/2/13	否
美的置业集团有限公司	成都市美崇房地产开发有限公司	5,000.00	2018/9/6	2021/9/5	否
美的置业集团有限公司	重庆西联锦房地产开发有限公司	6,000.00	2018/10/11	2021/4/11	否
美的置业集团有限公司	邯郸市美融房地产开发有限公司	18,290.00	2018/12/29	2020/11/15	否
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	2018/8/6	2021/8/6	否
<b>合计</b>		<b>292,684.40</b>			

### 4、关联方资金拆借

截至 2019 年 3 月末，发行人关联方资金拆借余额为 339,779.56 万元。

### 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1-3月 发生额	2018年发生额	2017年发生额	2016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	-
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	206,600,000.00
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）	关联方向子公司 增资	-	-	-	-
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	4,000,000.00
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	4,460,457.00
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	3,206,000.00
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	3,595,000.00
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	1,030,000.00
美的建业（香港）有限公司	收购子公司股权	-	-	-	798,834,832.22
科纳投资控股（香港）有限公司	收购子公司股权	-	-	-	208,126,907.48
宁波美悦嘉投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方向子公司 增资	-	-	-	3,600,000.00
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）	转让子公司股权	-	-	-	300,000.00
<b>合计</b>		-	<b>9,132,000.00</b>	<b>652,999,374.90</b>	<b>1,233,753,196.70</b>

## 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1-3月 发生额	2018年发生额	2017年发生额	2016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	246,570.00	10,140,591.71	27,071,921.20	33,365,204.68

关联方名称	关联交易类型	2019年1-3月 发生额	2018年发生额	2017年发生额	2016年发生额
广东顺德农村商业银行股份有限公司	贷款利息	17,058,458.09	95,007,170.03	42,275,887.66	24,369,118.22

### （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1-3月		2018年度		2017年度		2016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	账面余额	坏账准备
(1) 应收票据									
	其他关联方	-	-	1,074,794.70	-	-	-	-	-
	合计	-	-	1,074,794.70	-	-	-	-	-
(2) 应收账款									
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	1,356,857.70	-	-	-	-	-	-	-
	河北兆基房地产开发有限公司	1,281,006.78	-	-	-	-	-	-	-
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	1,057,251.72	-	-	-	-	-	-	-
	盘锦美的置业有限公司	1,046,783.61	-	-	-	-	-	-	-
	邯郸市美融房地产开发有限公司	1,005,585.06	-	-	-	-	-	-	-
	徐州美的置业有限公司			-	-	3,874,612.83	-	4,459,495.51	-
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	654,571.37		-	-	8,799,802.00	-	-	-
	美的建业（香港）有限公司			-	-	2,400,000.00	-	-	-
	徐州跃辉置业有限公司			2,085,813.72	-	579,898.50	-	597,891.70	-
	其他关联方	4,105,824.50	-	994,776.20	-	1,756,341.82	-	164,416.38	-
	合计	10,507,880.74	-	3,080,589.92	-	17,410,655.15	-	5,221,803.59	-
(3) 预付款项									
	广东美的智联家居科技有限公司	20,093,510.18	-	-	-	-	-	-	-
	佛山顺德葡萄汽车租赁有限公司			-	-	-	-	1,069,325.72	-
	其他关联方	2,236,561.25	-	3,938,186.99	-	4,390,120.95	-	-	-
	合计	22,330,071.43	-	3,938,186.99	-	4,390,120.95	-	1,069,325.72	-
(4) 其他应收款									
	徐州跃辉置业有限公司	2,218,308,553.74		1,884,671,600.00	-	-	-	402,940,314.97	-
	徐州美的置业有限公司	957,880,000.00		520,980,000.00	-	957,880,000.00	-	809,118.68	-
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	881,477,525.75		881,420,000.00	-	-	-	-	-
	河北兆基房地产开发有限公司	765,540,675.67		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	454,000,000.00		454,000,000.00	-	626,000,000.00	-	-	-
	邯郸市美融房地产开发有限公司	288,926,962.03		597,174,203.25	-	-	-	-	-
	遵义鑫樽房地产开发有限公司	231,825,554.40		230,265,554.40	-	-	-	-	-
	徐州碧城房地产开发有限公司	224,590,764.75							
	美的建业（香港）有限公司	204,051,648.73		-	-	204,041,380.33	-	204,229,296.96	-
	九江中房地产发展有限公司	126,374,808.12		166,261,486.30	-	369,700,000.00	-	-	-
	重庆贵晟房地产开发有限公司	119,733,226.13		175,661,602.95	-	-	-	-	-
	宁乡鼎业房地产开发有限公司	107,735,480.00							
	佛山市骏隆房地产有限公司	102,941,558.00		177,941,558.00	-	-	-	-	-
	金华市瑞盈房地产有限公司	92,772,554.57		93,962,316.12	-	308,007,784.24	-	-	-
	佛山市三水汇方房地产开发有限公司	86,561,426.47							
	重庆西联锦房地产开发有限公司	80,633,671.75		90,023,344.00	-	-	-	-	-
	重庆金美碧房地产开发有限公司	78,053,641.23		78,080,427.66	-	162,074,400.00	-	-	-
	广东大卡住宅科技有限公司	68,849,391.61							
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	66,766,795.12		66,749,087.50	-	-	-	-	-
	大理雅海房地产开发有限公司	62,106,813.17		49,684,595.50	-	-	-	-	-
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	61,785,528.27		154,109,503.12	-	354,502,300.00	-	-	-
	南宁市美旭房地产开发有限公司	56,787,155.25		92,787,155.25	-	-	-	-	-
	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	54,151,220.57		53,523,435.53	-	-	-	-	-
	江门市美顺房地产开发有限公司	45,747,728.22		45,617,342.55	-	632,043,643.78	-	-	-
	宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	32,281,365.26		30,839,365.26	-	16,168,000.00	-	3,200,000.00	-
	肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司	31,398,220.00		31,398,220.00	-	-	-	-	-
	重庆美科房地产开发有限公司	25,770,637.82		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）	24,290,916.00		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		24,196,438.92	-	16,829,653.90	-	-	-
	成都市美崇房地产开发有限公司	21,864,563.12		21,919,036.70	-	-	-	-	-
	宁波联城住工科技有限公司	17,555,429.14							
	邢台保邢房地产开发有限公司	17,047,800.00		35,047,800.00	-	-	-	-	-
	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	16,872,559.00		24,372,559.00	-	-	-	-	-
	宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）	-		13,848,775.00	-	-	-	166,000.00	-
	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）	-		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）	-		10,249,257.00	-	6,338,457.00	-	2,843,457.00	-

	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	-	-	-	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	-	-	-
	其他关联方	49,049,288.04	21,894,729.23	-	7,209,732.00	-	657,922,746.64	-
	<b>合计</b>	<b>8,196,583,123.53</b>	<b>7,529,933,023.01</b>	<b>-</b>	<b>6,903,898,576.19</b>	<b>-</b>	<b>1,272,110,934.25</b>	<b>-</b>

## 2、应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方名称	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
(1) 预收账款					
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	12,327,915.63		-	
	<b>小计</b>	<b>12,327,915.63</b>		<b>-</b>	
(2) 应付账款					
	广东美的智联家居科技有限公司	4,720,449.88			
	其他关联方	3,376,974.84	1,729,819.66	-	322,483.28
	<b>小计</b>	<b>8,097,424.72</b>	<b>1,729,819.66</b>	<b>-</b>	<b>322,483.28</b>
(3) 其他应付款					
	美的建业（香港）有限公司	3,608,626,582.11	-	802,137,546.19	862,834,832.22

	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	715,034,412.02	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	327,329,635.17	236,764,318.48	222,724,789.23	73,039.07
	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	160,527,840.31	178,377,840.31	193,502,591.25	81,363,907.17
	邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	94,866,718.95	16,798,285.82	-	-
	徐州美的置业有限公司	89,919,817.92	78,461,027.33	179,561,880.34	203,200,222.29
	美的置业控股有限公司	85,780,000.00			
	长沙市乾升实业有限公司	80,019,736.55			
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	78,718,866.63	318,104,594.67	4,310,299.14	-
	金华市瑞盈房地产有限公司	71,975,045.35	72,629,478.44	52,323,320.00	-
	宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	66,335,754.27	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）	54,058,975.16	61,254,680.16	12,229,698.88	-
	南昌建美房地产有限公司	52,000,000.00	52,000,000.00	-	-
	常德市鼎辉房地产开发有限公司	51,815,164.85			
	张家港市美创房地产开发有限公司	47,452,257.79	47,452,257.79	155,669,805.61	-
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	36,216,451.85			
	徐州联城住宅工业科技发展有限公司	34,311,899.61			
	宁波梅山保税港区瀚邦投资管理合伙企业（有限合伙）	24,490,207.10	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）	24,260,535.02	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）	24,013,285.34	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	23,520,000.00	-
	江门市美顺房地产开发有限公司	20,038,108.04	90,366,424.90	-	-
	宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）	18,692,112.10	20,231,152.58	35,113,577.47	-
	科纳投资控股（香港）有限公司	18,691,799.78	-	24,797,295.77	208,126,907.48
	九江中房地产发展有限公司	17,907,011.80	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	14,194,517.21			
	邯郸市美融房地产开发有限公司	13,026,753.22	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）	12,114,362.45	13,237,996.05	5,359,437.64	-
	南京裕宁置业有限公司	9,643,210.00	-	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）	8,759,933.82	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	8,460,181.94			
	重庆贵晟房地产开发有限公司	1,339,105.70	451,000,391.73	-	-
	宁波联城住工科技有限公司	819,326.89	54,638,611.47	-	-
	佛山市顺德区美的发展有限公司	-	2,065,000.00	513,904,510.00	2,249,676,878.52
	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	44,924,024.51
	佛山市顺德区君兰高尔夫发展有限公司	-	-	17,120,534.28	18,980,000.00

	佛山市顺德区美的酒店管理有限公司		-	12,806,924.81	11,285,251.01
	其他关联方	29,170,800.29	29,857,512.50	6,646,752.68	67,131,392.02
	小计	6,654,395,159.24	3,526,692,662.78	2,618,915,471.49	3,747,596,454.29
(3) 长期应付款					
	美的控股有限公司		-	-	196,620,689.70
	小计		-	-	196,620,689.70

### （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，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、提高效率”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，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

## 第五节 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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日以及 2019 年 3 月 31 日的财务状况和公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度以及 2019 年 1-3 月的经营成果及现金流量。

公司 2016-2018 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〔2017〕2887 号、中汇会审〔2018〕1903 号和中汇会审〔2019〕1184 号标准无保留意见的审计报告。公司 2019 年一季度财务报表未经审计。

募集说明书所载 2016-2018 年度财务报告和 2019 年一季度财务报表均按照《企业会计准则》编制。非经特别说明，本节中引用的 2019 年一季度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 2019 年一季度财务报表，2018 及 2017 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 2018 年审计报告，2016 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 2017 年审计报告。

### 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	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	2,319,311.06	2,394,688.42	1,787,213.72	436,712.62
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	700.00	-
应收票据及应收账款	102,150.40	255,443.10	38,810.86	7,162.28
预付款项	88,802.22	24,418.63	104,424.04	652.81
其他应收款	3,023,180.59	2,141,774.07	1,633,320.24	698,256.38
存货	12,427,343.12	12,039,861.70	6,759,016.02	3,357,974.13
其他流动资产	1,127,581.51	1,444,117.96	832,395.79	788,906.35
<b>流动资产合计</b>	<b>19,088,368.90</b>	<b>18,300,303.88</b>	<b>11,155,880.67</b>	<b>5,289,664.56</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	26.54	26.54	131.54	190.54

长期股权投资	203,867.91	167,540.77	83,259.20	44,100.00
投资性房地产	50,343.49	51,122.91	53,474.99	53,718.30
固定资产	67,318.04	68,728.61	32,853.24	66,803.69
在建工程	10,055.22	6,482.36	7,806.67	-
无形资产	20,529.85	20,128.32	19,413.20	4,126.40
开发支出	1,264.75	324.74	-	-
商誉	635.89	635.89	635.89	-
长期待摊费用	4,018.56	4,259.86	1,521.48	3,523.66
递延所得税资产	235,837.54	110,141.90	58,829.44	109,468.73
其他非流动资产	26,351.01	26,598.39	20,821.07	9,175.14
<b>非流动资产合计</b>	<b>620,248.80</b>	<b>455,990.29</b>	<b>278,746.71</b>	<b>291,106.45</b>
<b>资产总计</b>	<b>19,708,617.69</b>	<b>18,756,294.17</b>	<b>11,434,627.38</b>	<b>5,580,771.01</b>
流动负债：				
短期借款	338,206.28	604,173.78	288,808.00	200,000.00
应付票据及应付账款	1,033,656.88	1,604,228.22	784,374.22	532,260.78
预收款项	7,485,589.89	6,655,820.59	4,328,415.93	2,002,573.78
应付职工薪酬	26,959.01	67,573.10	34,420.17	18,905.35
应交税费	-201,986.50	179,790.14	129,526.35	59,718.25
其他应付款	2,322,087.77	2,312,934.95	1,188,202.73	570,896.57
一年内到期的非流动负债	752,343.22	1,179,264.79	527,604.69	337,975.00
其他流动负债	388,501.56	309,725.52	119,658.44	72,892.62
<b>流动负债合计</b>	<b>12,145,358.10</b>	<b>12,913,511.10</b>	<b>7,401,010.52</b>	<b>3,795,222.34</b>
非流动负债：				
长期借款	3,572,443.00	2,389,064.00	2,106,512.05	726,271.60
应付债券	861,083.12	355,083.12	349,536.58	349,181.93
长期应付款	1,079.98	180.19	568.72	20,052.43
预计负债	-	-	1,596.51	1,387.76
递延所得税负债	124,927.97	131,760.08	78,479.28	27,556.65
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,559,534.06</b>	<b>2,876,087.39</b>	<b>2,536,693.14</b>	<b>1,124,450.37</b>
<b>负债合计</b>	<b>16,704,892.16</b>	<b>15,789,598.48</b>	<b>9,937,703.66</b>	<b>4,919,672.71</b>
所有者权益：				
实收资本	319,149.47	319,149.47	227,942.37	112,125.46
其他权益工具	-	-	-	300,000.00
其中：永续债	-	-	-	300,000.00
资本公积	1,333,178.75	1,333,178.75	751,649.91	22,017.20
盈余公积	20,902.67	20,902.67	16,384.21	-
未分配利润	557,616.29	511,304.28	309,351.93	154,653.74
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,230,847.18</b>	<b>2,184,535.17</b>	<b>1,305,328.43</b>	<b>588,796.40</b>
少数股东权益	772,878.35	782,160.51	191,595.29	72,301.91
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,003,725.53</b>	<b>2,966,695.68</b>	<b>1,496,923.72</b>	<b>661,098.31</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>19,708,617.69</b>	<b>18,756,294.17</b>	<b>11,434,627.38</b>	<b>5,580,771.01</b>

## 合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	323,887.78	3,007,194.69	1,637,754.33	1,087,269.71
减：营业成本	207,456.95	1,930,592.69	1,127,643.10	777,229.77
税金及附加	26,326.57	271,181.54	152,646.56	84,282.98
销售费用	47,164.79	171,358.83	109,617.60	62,750.53
管理费用	17,362.52	134,821.05	57,635.94	32,375.58
研发费用	725.21	2,363.98	-	-
财务费用	1,046.44	21,098.50	-4,122.73	10,064.84
资产减值损失	-468.02	60,511.43	3,796.46	6,460.74
加：投资收益（损失以“-”号填列）	28,638.48	8,054.25	21,884.78	13,580.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-13,717.89	-3,285.80	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	16.75	-39.48	74.00	-14.96
其他收益	220.93	274.45	35,377.14	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	53,149.47	423,555.90	247,873.32	127,670.31
加：营业外收入	2,530.59	13,472.07	6,920.93	2,730.40
减：营业外支出	1,428.13	6,302.48	4,256.12	1,610.14
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	54,251.93	430,725.49	250,538.13	128,790.57
减：所得税费用	16,765.19	122,108.86	58,504.48	32,375.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	37,486.75	308,616.63	192,033.65	96,414.73
归属于母公司股东的净利润	42,499.72	300,535.58	197,259.56	98,018.70
少数股东损益	-5,012.98	8,081.06	-5,225.91	-1,603.97
五、综合收益总额（综合亏损总额以“-”号填列）		308,616.63	192,033.65	96,414.73
归属于母公司股东的综合收益总额		300,535.58	197,259.56	98,018.70
归属于少数股东的综合收益总额		8,081.06	-5,225.91	-1,603.97

## 合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016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	1,257,412.42	4,851,449.23	3,538,512.28	1,882,149.57
收到的税费返还	-	-	-	2,534.79
收到其他与经营活动有关的现金	262,804.22	213,087.98	866,697.13	95,653.91
经营活动现金流入小计	1,520,216.64	5,064,537.21	4,405,209.41	1,980,338.28
购买商品、接受劳务支付的现金	1,202,107.39	4,526,522.27	3,112,134.41	1,494,490.57



支付给职工以及为职工支付的现金	85,963.24	189,037.03	98,190.28	52,677.09
支付的各项税费	123,015.91	788,565.09	416,916.89	232,209.95
支付其他与经营活动有关的现金	712,298.70	736,162.09	960,758.78	740,814.56
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,123,385.24</b>	<b>6,240,286.48</b>	<b>4,588,000.36</b>	<b>2,520,192.17</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-603,168.60</b>	<b>-1,175,749.27</b>	<b>-182,790.95</b>	<b>-539,853.89</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	700.00	5,990.39	2,338.25
取得投资收益收到的现金	15,525.63	22,347.63	25,972.23	14,376.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16.75	1,158.33	150.99	70.06
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	74,644.66	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	313,010.48	536,294.95	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>15,542.38</b>	<b>337,216.44</b>	<b>643,053.22</b>	<b>16,784.51</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,978.79	50,299.89	7,775.65	5,870.29
投资支付的现金	4,118.45	95,670.67	45,242.52	431,508.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	164,274.59	341,897.29	31,769.91
支付其他与投资活动有关的现金	171,950.79	99,480.83	564,193.88	923.47
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>192,048.03</b>	<b>409,725.98</b>	<b>959,109.35</b>	<b>470,072.09</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-176,505.65</b>	<b>-72,509.54</b>	<b>-316,056.13</b>	<b>-453,287.58</b>
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	13,188.70	1,012,318.22	863,010.60	348,470.51
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	13,188.70	331,500.03	23,010.60	48,470.51
取得借款收到的现金	1,287,489.00	3,235,257.74	2,547,870.79	1,368,550.00
发行债券收到的现金	506,000.00	354,958.50	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	17,006.06	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,806,677.70</b>	<b>4,602,534.46</b>	<b>3,427,887.45</b>	<b>1,717,020.51</b>
偿还债务支付的现金	693,070.32	2,438,400.69	1,038,111.23	456,469.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	105,474.52	232,518.83	173,082.20	82,245.20
支付其他与筹资活动有关的现金	56,774.72	360,713.05	426,142.26	1,723.33
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>855,319.56</b>	<b>3,031,632.57</b>	<b>1,637,335.69</b>	<b>540,437.54</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>951,358.14</b>	<b>1,570,901.89</b>	<b>1,790,551.75</b>	<b>1,176,582.97</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>171,683.89</b>	<b>322,643.08</b>	<b>1,291,704.68</b>	<b>183,441.51</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,095,770.00	1,773,126.92	481,422.24	239,425.90
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,267,453.89</b>	<b>2,095,770.00</b>	<b>1,773,126.92</b>	<b>422,867.41</b>

## （二）母公司财务报表

发行人最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	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：				
货币资金	491,831.20	681,253.21	586,139.68	139,066.01
应收票据及应收账款	15,494.16	37,842.65	1,999.42	317.10
预付款项	2,966.26	20.49	556.34	165.08
其他应收款	6,934,471.64	6,335,063.98	4,091,210.74	1,686,835.66
存货	6,170.74	6,687.56	62,724.67	175,809.96
其他流动资产	139,387.52	95,327.75	55,908.26	556,278.36
<b>流动资产合计</b>	<b>7,590,321.51</b>	<b>7,156,195.64</b>	<b>4,798,539.11</b>	<b>2,558,472.17</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	105.00	105.00
长期股权投资	1,202,774.59	1,180,405.10	1,143,681.15	677,804.06
固定资产	1,403.24	1,478.44	1,083.70	1,154.26
固定资产清理	0.01	-	-	-
无形资产	2,420.51	1,939.73	1,483.58	4,115.21
长期待摊费用	1,428.74	1,310.48	895.36	1,354.24
递延所得税资产	27,895.66	18,436.22	11,565.38	14,683.94
其他非流动资产	0.00	-	248.29	291.50
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,235,922.75</b>	<b>1,203,569.98</b>	<b>1,159,062.46</b>	<b>699,508.21</b>
<b>资产总计</b>	<b>8,826,244.26</b>	<b>8,359,765.62</b>	<b>5,957,601.57</b>	<b>3,257,980.37</b>
流动负债：				
短期借款	27,859.40	33,919.40	63,558.00	200,000.00
应付票据及应付账款	20,521.45	38,095.58	44,476.02	34,680.14
预收款项	2,936.60	898.87	61,489.32	212,567.73
应付职工薪酬	8,243.05	14,730.07	6,755.02	5,917.34
应交税费	17,617.55	17,968.37	34,586.19	8,049.08
其他应付款	5,063,562.28	4,910,289.05	3,227,091.88	1,378,023.51
一年内到期的非流动负债	349,942.43	499,920.79	246,280.00	324,875.00
其他流动负债	72,143.63	69,321.66	26,669.09	4,307.18
<b>流动负债合计</b>	<b>5,562,826.40</b>	<b>5,585,143.79</b>	<b>3,710,905.54</b>	<b>2,168,419.97</b>
非流动负债：				
长期借款	713,857.90	714,849.50	705,590.00	217,950.00
应付债券	749,408.97	243,430.62	349,536.58	349,181.93
长期应付款	-	0.00	0.00	19,662.07

递延所得税负债	-306.72	-	306.72	3,129.13
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,462,960.15</b>	<b>958,280.12</b>	<b>1,055,433.30</b>	<b>589,923.12</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,025,786.56</b>	<b>6,543,423.91</b>	<b>4,766,338.83</b>	<b>2,758,343.10</b>
所有者权益：				
实收资本	319,149.47	319,149.47	227,942.37	112,125.46
其他权益工具	-	-	-	300,000.00
其中：永续债	-	-	-	300,000.00
资本公积	1,312,870.35	1,312,870.35	724,183.09	-
盈余公积	20,902.67	20,902.67	16,384.21	-
未分配利润	147,535.21	163,419.22	222,753.06	87,511.81
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,800,457.71</b>	<b>1,816,341.71</b>	<b>1,191,262.74</b>	<b>499,637.28</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>8,826,244.26</b>	<b>8,359,765.62</b>	<b>5,957,601.57</b>	<b>3,257,980.37</b>

## 母公司利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
<b>一、营业收入</b>	<b>10,168.26</b>	<b>198,931.77</b>	<b>312,051.30</b>	<b>135,730.19</b>
减：营业成本	513.77	46,317.43	149,995.02	91,495.85
税金及附加	194.45	42,716.36	36,828.23	11,883.85
销售费用	112.78	5,586.65	6,484.79	4,856.94
管理费用	6,767.32	48,561.93	20,906.17	11,975.92
财务费用	32,148.31	22,251.38	1,096.18	19,965.43
资产减值损失	-	1,444.72	36.53	805.71
加：投资收益（损失以“-”号填列）	13,586.61	26,061.13	96,140.25	74,231.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-1,548.65	-2,232.23	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.03	0.51	-2.34	-
其他收益	40.00			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-15,941.80</b>	<b>58,114.94</b>	<b>192,842.28</b>	<b>68,977.64</b>
加：营业外收入	54.10	586.66	69.19	108.52
减：营业外支出	-	214.84	98.82	302.72
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-15,887.70</b>	<b>58,486.76</b>	<b>192,812.66</b>	<b>68,783.44</b>
减：所得税费用	-3.70	13,302.14	28,970.53	2,437.78
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-15,884.00</b>	<b>45,184.62</b>	<b>163,842.13</b>	<b>66,345.66</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>45,184.62</b>	<b>163,842.13</b>	<b>66,345.66</b>

## 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016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	34,643.44	114,184.53	156,209.61	187,716.32
收到其他与经营活动有关的现金	263,870.52	1,717,603.72	7,124,407.76	301,593.97
经营活动现金流入小计	<b>298,513.96</b>	1,831,788.25	7,280,617.37	489,310.29
购买商品、接受劳务支付的现金	8,385.07	13,620.56	23,365.43	43,644.97
支付给职工以及为职工支付的现金	9,874.89	32,386.52	16,478.13	10,667.71
支付的各项税费	11,602.89	44,455.48	19,431.29	15,397.51
支付其他与经营活动有关的现金	699,107.00	2,240,959.68	7,705,861.16	640,274.69
经营活动现金流出小计	728,969.85	2,331,422.24	7,765,136.01	709,984.88
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-430,455.89</b>	<b>-499,633.99</b>	<b>-484,518.64</b>	<b>-220,674.59</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	41,691.99	21,095.96	1,578.25
取得投资收益收到的现金	5,295.12	27,692.79	101,282.02	76,131.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.51	0.51	3.79
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	489,760.00	0.00
投资活动现金流入小计	5,295.12	69,385.29	612,138.49	77,713.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	913.13	2,847.60	4,594.24	1,220.93
投资支付的现金	14,078.00	119,782.11	484,916.72	729,393.35
支付其他与投资活动有关的现金	47,009.13	-	-	81,877.70
投资活动现金流出小计	62,000.27	122,629.71	489,510.96	812,491.97
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-56,705.15</b>	<b>-53,244.41</b>	<b>122,627.53</b>	<b>-734,778.79</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	300,000.00
取得借款收到的现金	-	525,008.00	632,034.65	810,000.00
发行债券收到的现金	506,000.00	243,306.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	5,914.33	-	108,851.02	19,662.07
筹资活动现金流入小计	511,914.33	1,448,314.00	1,580,885.67	1,129,662.07
偿还债务支付的现金	194,011.60	641,667.10	359,077.00	223,287.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,260.04	158,654.96	112,224.96	67,466.59
支付其他与筹资活动有关的现金	-	277,360.00	300,080.24	-
筹资活动现金流出小计	216,271.64	1,077,682.06	771,382.19	290,753.66
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>295,642.69</b>	<b>370,631.94</b>	<b>809,503.47</b>	<b>838,908.41</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>-189,422.01</b>	<b>-182,246.46</b>	<b>447,612.36</b>	<b>-116,544.98</b>
加：期初现金及现金等价物余额	681,253.21	586,139.68	138,527.31	255,072.29

六、期末现金及现金等价物余额	491,831.20	403,893.21	586,139.68	138,527.31
----------------	------------	------------	------------	------------

## 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>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

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	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
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	株洲鼎淶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

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	郑州隽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
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

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	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
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



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	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
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
<b>2016年度合并报表范围变化情况</b>				
合并范围增加	佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	52.00	4635.29	收购股权
合并范围增加	贵阳恒祥房地产开发有限公司	100.00	5,100.00	收购股权
合并范围增加	徐州工润城开置业有限公司	50.00	10,000.00	增资
合并范围增加	江西省冶电能源配送有限公司	63.70	5,000.00	收购股权
合并范围增加	四会市潮创房地产开发有限公司	60.00	2,750.00	增资
合并范围增加	盘锦美的置业有限公司	100.00	53,215.65	收购股权
合并范围增加	沈阳市美的房地产开发有限公司	100.00	41,654.00	收购股权
合并范围增加	佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	100.00	50.00	新设
合并范围增加	宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	100.00	300,000.00	新设
合并范围增加	宁波顺居房地产经纪有限公司	100.00	1,000.00	新设
合并范围增加	宁波美颐广告有限公司	100.00	100.00	新设

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	佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	97.99	6,000.00	新设
合并范围增加	佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	60.00	1,000.00	新设
合并范围增加	佛山市顺德区锋域房地产有限公司	100.00	1,000.00	新设
合并范围增加	佛山市顺德区华颐房地产有限公司	100.00	1,000.00	新设
合并范围增加	佛山市南海区扬正房地产有限公司	100.00	1,000.00	新设
合并范围增加	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	100.00	50,000.00	新设
合并范围增加	徐州市鹏辉房地产发展有限公司	100.00	5,000.00	新设
合并范围增加	无锡市悦辉房地产发展有限公司	59.20	50,000.00	新设
合并范围增加	南京天辉房地产发展有限公司	100.00	2,000.00	新设
合并范围增加	扬州市鑫辉房地产发展有限公司	100.00	2,000.00	新设
合并范围增加	徐州美的酒店管理有限公司	100.00	100.00	新设
合并范围增加	宁波市瑞宁房地产发展有限公司	100.00	5,000.00	新设
合并范围增加	邯郸市顺美房地产开发有限公司	100.00	10,000.00	新设
合并范围增加	邯郸市冀辉房地产开发有限公司	100.00	10,000.00	新设
合并范围增加	长沙市鼎辉房地产开发有限公司	100.00	2,000.00	新设
合并范围增加	岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	80.00	35,000.00	新设
合并范围增加	株洲君美酒店服务有限公司	100.00	5,500.00	派生分立
合并范围增加	佛山市高明区美高房地产开发有限公司	48.46	2,000.00	新设
合并范围增加	江门市美拓房地产开发有限公司	100.00	1,000.00	新设
合并范围增加	沈阳嘉美房地产开发有限公司	99.00	3,000.00	新设
合并范围减少	佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	100.00	22,500.00	股权转让

### 三、最近三年及一期主要财务指标

#### (一) 合并报表口径财务指标

项目	2019年1-3月 /2019年3月末	2018年/2018年末	2017年/2017年末	2016年/2016年末
总资产(亿元)	1,970.86	1,875.63	1,143.46	558.08
总负债(亿元)	1,670.49	1,578.96	993.77	491.97
全部债务(亿元)	583.16	472.73	343.98	168.43
所有者权益(亿元)	300.37	296.67	149.69	66.11
营业总收入(亿元)	32.39	300.72	163.78	108.73
利润总额(亿元)	5.43	43.07	25.05	12.88
净利润(亿元)	3.75	30.86	19.20	9.64
扣除非经常性损益后的净利润(亿元)	0.70	35.37	13.58	8.17
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	4.25	30.05	19.73	9.80
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-60.32	-117.57	-18.28	-53.99
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-17.65	-7.25	-31.61	-45.33
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	95.14	157.09	179.06	117.66

流动比率	1.57	1.42	1.51	1.39
速动比率	0.55	0.48	0.59	0.51
资产负债率（%）	84.76	84.18	86.91	88.15
债务资本比率（%）	66.00	61.44	69.68	71.81
营业毛利率（%）	36.95	35.39	30.99	28.29
平均总资产回报率（%）	0.19	2.04	2.26	2.17
加权平均净资产收益率（%）	1.26	13.83	17.80	19.75
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.24	15.85	12.59	16.73
EBITDA（亿元）	7.75	44.49	27.03	15.77
EBITDA 全部债务比	0.01	0.09	0.08	0.09
EBITDA 利息保障倍数	0.91	1.75	1.72	2.21
应收账款周转率	7.53	20.63	75.35	213.22
存货周转率	0.07	0.21	0.22	0.27

## （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 558.08 亿元、1,143.46 亿元、1,875.63 亿元和 1,970.86 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 491.97 亿元、993.77 亿元、1,578.96 亿元和 1,670.49 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 1.39、1.51、1.42 和 1.57,速动比率分别为 0.51、0.59、0.48 和 0.55。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 88.15%、86.91%、84.18%和 84.76%,债务资本比率分别为 71.81%、69.68%、61.44%和 66.00%。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 108.73 亿元、163.78 亿元、300.72 亿元和 32.39 亿元,报告期内各期,公司利润总额分别为 12.88 亿元、25.05 亿元、43.07 亿元和 5.43 亿元,净利润分别为 9.64 亿元、19.20 亿元、30.86 亿元和 3.75 亿元,扣除非经常性损益后的净利润分别为 8.17 亿元、13.58 亿元、35.37 亿元和 0.70 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 13,580.00 万元、21,884.78 万元、8,054.25 万元和 28,638.48 万元,占同期净利润的比例为 14.08%、11.40%、2.61%和 76.40%。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 2,730.40 万元、6,920.93 万元、13,472.07 万元和 2,530.59 万元,占同期净利润的比例为 2.83%、3.60%、4.37%和 6.75%。2016-2018 年,政府奖励及补助分别为 109.15 万元、773.00 万元和 2,966.50 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。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 28.29%、30.99%、35.39%和 36.95%，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.21、1.72、1.75 和 0.91，扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 16.73%、12.59%、15.85%和 0.27%。公司营业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，较上年有所增长且逐年上升，主要系受结转项目毛利率相对较高所致。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-53.99 亿元、-18.28 亿元、-117.57 亿元和-60.32 亿元，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-45.33 亿元、-31.61 亿元、-7.25 亿元和-17.65 亿元，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 117.66 亿元、179.06 亿元、157.09 亿元和 95.14 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 213.22、75.35、20.63 和 7.53，存货周转率分别为 0.27、0.22、0.21 和 0.07，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、最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	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	19,088,368.90	96.85%	18,300,303.88	97.57%	11,155,880.67	97.56%	5,289,664.56	94.78%
非流动资产	620,248.80	3.15%	455,990.29	2.43%	278,746.71	2.44%	291,106.45	5.22%
<b>资产合计</b>	<b>19,708,617.69</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>	<b>5,580,771.01</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5,580,771.01万元、11,434,627.38万元、18,756,294.17万元和19,708,617.69万元；流动资产分别为5,289,664.56万元、11,155,880.67万元、18,300,303.88万元和19,088,368.90万元；非流动资产分别为291,106.45万元、278,746.71万元、455,990.29万元和620,248.80万元。

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94%，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	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,319,311.06	11.77%	2,394,688.42	12.77%	1,787,213.72	15.63%	436,712.62	7.83%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	0.00%	-	0.00%	700.00	0.01%	-	0.00%
应收票据及应收账款	102,150.40	0.52%	255,443.10	1.36%	38,810.86	0.34%	7,162.28	0.13%
预付款项	88,802.22	0.45%	24,418.63	0.13%	104,424.04	0.91%	652.81	0.01%
其他应收款	3,023,180.59	15.34%	2,141,774.07	11.42%	1,633,320.24	14.28%	698,256.38	12.51%
存货	12,427,343.12	63.06%	12,039,861.70	64.19%	6,759,016.02	59.11%	3,357,974.13	60.17%
其他流动资产	1,127,581.51	5.72%	1,444,117.96	7.70%	832,395.79	7.28%	788,906.35	14.14%
<b>流动资产合计</b>	<b>19,088,368.90</b>	<b>96.85%</b>	<b>18,300,303.88</b>	<b>97.57%</b>	<b>11,155,880.67</b>	<b>97.56%</b>	<b>5,289,664.56</b>	<b>94.78%</b>
可供出售金融资产	26.54	0.00%	26.54	0.00%	131.54	0.00%	190.54	0.00%
长期股权投资	203,867.91	1.03%	167,540.77	0.89%	83,259.20	0.73%	44,100.00	0.79%
投资性房地产	50,343.49	0.26%	51,122.91	0.27%	53,474.99	0.47%	53,718.30	0.96%
固定资产	67,318.04	0.34%	68,728.61	0.37%	32,853.24	0.29%	66,803.69	1.20%
在建工程	10,055.22	0.05%	6,482.36	0.03%	7,806.66	0.07%	-	0.00%
无形资产	20,529.85	0.10%	20,128.32	0.11%	19,413.20	0.17%	4,126.40	0.07%

开发支出	1,264.75	0.01%	324.74	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
商誉	635.89	0.00%	635.89	0.00%	635.89	0.01%	-	0.00%
长期待摊费用	4,018.56	0.02%	4,259.86	0.02%	1,521.48	0.01%	3,523.66	0.06%
递延所得税资产	235,837.54	1.20%	110,141.90	0.59%	58,829.44	0.51%	109,468.73	1.96%
其他非流动资产	26,351.01	0.13%	26,598.39	0.14%	20,821.07	0.18%	9,175.14	0.16%
<b>非流动资产合计</b>	<b>620,248.80</b>	<b>3.15%</b>	<b>455,990.29</b>	<b>2.43%</b>	<b>278,746.71</b>	<b>2.44%</b>	<b>291,106.45</b>	<b>5.22%</b>
<b>资产总计</b>	<b>19,708,617.69</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>	<b>5,580,771.01</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 436,712.62 万元、1,787,213.72 万元、2,394,688.42 万元和 2,319,311.06 万元，占资产总额的比重分别为 7.83%、15.63%、12.77%和 11.77%。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。

报告期内各期末，公司货币资金分类情况如下：

单位：万元

项目	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
库存现金	13.07	35.43	49.68	55.91
银行存款	2,297,354.31	2,019,253.55	1,770,298.20	396,227.65
其他货币资金	21,943.68	375,399.44	16,865.84	40,429.06
<b>合计</b>	<b>2,319,311.06</b>	<b>2,394,688.42</b>	<b>1,787,213.72</b>	<b>436,712.62</b>

2017年末，公司货币资金较2016年末增加1,350,501.10万元，增幅为309.24%，主要系公司筹资活动收到的现金净额增加所致。2018年末，发行人货币资金余额为2,394,688.42万元，较2017年末增加607,474.70万元，涨幅为33.99%，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。2019年3月末，发行人货币资金余额为2,319,311.06万元，较2018年末减少75,377.37万元，降幅为3.15%。

## 2、其他应收款

报告期内各期末，公司其他应收款分别为 698,256.38 万元、1,633,320.24 万元、2,141,774.07 万元和 3,023,180.59 万元，占资产总额的比重分别为 12.51%、14.28%、11.42% 和 15.34%。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。

报告期内各期末，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元

项目	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	3,023,180.59	2,141,774.07	1,633,320.24	698,256.38
<b>合计</b>	<b>3,023,180.59</b>	<b>2,141,774.07</b>	<b>1,633,320.24</b>	<b>698,256.38</b>

公司2017年其他应收款金额较2016年增加935,063.86万元，增幅达133.91%，主要系与关联公司的资金往来增加以及土地保证金余额增加所致。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3月末，发行人其他应收款账面价值为3,023,180.59万元，较2018年末增加881,406.52万元，涨幅为41.15%。

报告期内各期末，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3月末</b>				
单项金额重大并单项计提坏账准备	16,000.00	0.52%	15,800.00	98.75%
按组合计提坏账准备	3,032,949.21	99.48%	9,968.62	0.33%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
<b>合计：</b>	<b>3,048,949.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,768.62</b>	<b>0.85%</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>



2016年末				
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	699,772.79	100.00%	1,516.41	0.22%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-
<b>合计:</b>	<b>699,772.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,516.41</b>	<b>0.22%</b>

报告期内各期末，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3月末	徐州跃辉置业有限公司	221,830.86	徐州跃辉项目专项贷款	免息	一年以内	1年以内	一年以内	可收回	-
	徐州美的置业有限公司	95,788.00	徐州美的城项目专项贷款	免息	一年以内	1年以内	一年以内	可收回	-
	上海融创房地产开发有限公司	166,661.00	项目合作保证金	免息	一年以内	1年以内	一年以内	可收回	-
	旭辉集团股份有限公司	151,600.00	项目合作保证金	免息	一年以内	1年以内	一年以内	可收回	-
	珠海市公共资源交易中心	97,250.00	成交后转化为土地出让金，如不成交则退还给公司	免息	一年以内	1年以内	一年以内	可收回	-
小计		<b>733,129.86</b>							
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		<b>542,365.73</b>							
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		<b>393,832.06</b>							
2016年末	石家庄市国土资源局正定新区分局	92,000.00	押金及保证金	免息	一年以内	一年以内	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	已于2017年收回	-
	佛山市皇朝房地产发展有限公司	70,739.46	鹭湖项目专项贷款	免息	一年以内	一年以内	一年以内	已于2017年收回	-

	邯郸经济技术开发区财政集中支付中心	48,000.00	押金及保证金	免息	一年以内	一年以内	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	已于2017年收回	-
	宁波经济技术开发区财政局	42,695.66	押金及保证金	免息	一年以内	一年以内	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	已于2017年收回	-
	徐州跃辉置业有限公司	40,294.03	徐州跃辉项目专项贷款	8%	一年以内	一年以内	一年以内	已于2017年收回	-
<b>小计</b>		<b>293,729.16</b>							

截至2019年3月末，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	否	0.00%	非经营性	资金拆借	221,830.86	1年以内	7.34%	徐州跃辉项目专项贷款	免息	协议约定	有	一年以内	是
徐州美的置业有限公司	关联方	否	0.00%	非经营性	资金拆借	95,788.00	1年以内	3.17%	徐州美的城项目专项贷款	免息	协议约定	有	一年以内	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	88,147.75	1-2年	2.92%	拉德芳斯项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	76,554.07	2-3年	2.53%	迎宾路项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	2年以内	1.65%	无锡先锋项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	45,400.00	1年以内	1.50%	南京 G55 项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
邯郸市美融房地产开发有限公司	关联方	是	59.00%	经营性	资金投入	28,892.70	1年以内	0.96%	东环南延项目股东资金投入	5.75%	协议约定	有	一年以内	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	23,182.56	1年以内	0.77%	遵义鑫樽项目股东投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	22,459.08	1年以内	0.74%	徐州铜山 2017-27 号地块项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
美的建业（香港）有限公司	关联方	否	0.00%	非经营性	资金拆借	20,405.16	1年以内	0.67%	往来款	免息	协议约定	有	一年以内	是
九江中房地产发展有限公司	关联方	是	40.00%	经营性	资金投入	12,637.48	1年以内	0.42%	天铂湾项目专项贷款	10%	协议约定	有	一年以内	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	11,973.32	1年以内	0.40%	重庆碧山项目股东资金投入	10%	协议约定	有	一年以内	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	10,773.55	1年以内	0.36%	宁乡鼎业项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	10,294.16	1年以内	0.34%	骏隆项目股东投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
金华市瑞盈房地产有限公司	关联方	是	39.14%	经营性	资金投入	9,277.26	1年以内	0.31%	多湖叶宅项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是

佛山市三水汇方房地产开发有限公司	关联方	是	25.00%	经营性	资金投入	8,656.14	1年以内	0.29%	往来款	免息	协议约定	有	一年以内	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	8,063.37	1年以内	0.27%	万云府项目股东投入款	免息	协议约定	有	一年以内	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	7,805.36	1年以内	0.26%	重庆礼嘉D地块项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
广东大卡住宅科技有限公司	关联方	是	40.00%	经营性	资金投入	6,884.94	1年以内	0.23%	卫浴项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
邯郸市荣丰房地产开发有限公司	关联方	是	25.00%	经营性	资金投入	6,676.68	1年以内	0.22%	罗兰溪谷项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	6,210.68	1年以内	0.21%	大理雅美湾项目股东投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	6,178.55	1年以内	0.20%	美的明湖北湾花园二期项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
南宁市美旭房地产开发有限公司	关联方	是	50.00%	经营性	资金投入	5,678.72	1年以内	0.19%	南宁美的旭辉城项目股东投入	免息	协议约定	有	一年以内	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	5,415.12	1年以内	0.18%	佛山市顺德区乐从镇上华工业园地块项目股东投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
江门市美顺房地产开发有限公司	关联方	是	47.86%	经营性	资金投入	4,574.77	1年以内	0.15%	江门杜阮项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方	是	1.00%	经营性	资金投入	3,228.14	3年以内	0.11%	跟投企业合伙人资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是

肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司	关联方	是	49.00%	经营性	资金投入	3,139.82	1年以内	0.10%	肇庆市鼎湖区碧桂园新碧项目股东投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
重庆美科房地产开发有限公司	关联方	是	50.00%	经营性	资金投入	2,577.06	1年以内	0.09%	重庆西永项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
宁波梅山保税港区骏尚投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方	是	1.00%	经营性	资金投入	2,429.09	2年以内	0.08%	跟投企业合伙人资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙）	关联方	是	1.00%	经营性	资金投入	2,419.64	2年以内	0.08%	跟投企业合伙人资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
成都市美崇房地产开发有限公司	关联方	是	17.50%	经营性	资金投入	2,186.46	1年以内	0.07%	璧山项目股东资金投入	12%	协议约定	有	一年以内	是
宁波联城住工科技有限公司	关联方	否	0.00%	非经营性	资金拆借	1,755.54	1年以内	0.06%	资金周转	免息	协议约定	有	一年以内	是
邢台保邢房地产开发有限公司	关联方	是	30.00%	经营性	资金投入	1,704.78	1年以内	0.06%	邢台2017-15号地块项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
邯郸市瑞恒房地产开发有限公司	关联方	是	25.00%	经营性	资金投入	1,687.26	1年以内	0.06%	罗兰溪谷项目股东资金投入	免息	协议约定	有	一年以内	是
其他关联方						4,904.94		0.16%						
<b>关联方余额小计</b>						<b>819,658.33</b>								

上海融创房地产开发有 限公司	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	166,661.00	1年以 内	5.51%	项目合作 保证金	免 息	无	无	一年以内	是
旭辉集团股份有限公司	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	151,600.00	1年以 内	5.01%	项目合作 保证金	免 息	无	无	一年以内	是
珠海市公共资源交易中 心	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	97,250.00	1年以 内	3.22%	成交后转 化为土地 出让金， 如不成交 则会退还 给公司	免 息	无	无	一年以内	是
徐州市铜山区财政局	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	92,605.32	1年以 内	3.06%	成交后转 化为土地 出让金， 如不成交 则会退还 给公司	免 息	无	无	一年以内	是
长沙公共资源交易中心	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	86,742.00	1年以 内	2.87%	成交后转 化为土地 出让金， 如不成交 则会退还 给公司	免 息	无	无	一年以内	是
广东顺域机电工程有限 公司	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	86,741.93	1年以 内	2.87%	项目合作 保证金	免 息	无	无	一年以内	是
徐州市住房置业担保有 限公司	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	59,030.13	4年以 内	1.95%	成交后转 化为土地 出让金， 如不成交 则会退还 给公司	免 息	无	无	一年以内	是
台州嘉豪置业有限公司	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	57,995.50	1年以 内	1.92%	项目合作 保证金	免 息	无	无	一年以内	是
杭州市国土资源局余杭 分局	非关联 方			经营性	押金 及保 证金	52,713.00	1年以 内	1.74%	成交后转 化为土地 出让金， 如不成交 则会退还 给公司	免 息	无	无	一年以内	是

常州正泰房产居间服务有限公司	非关联方			经营性	押金及保证金	51,150.17	1年以内	1.69%	成交后转化为土地出让金，如不成交则会退还给公司	免息	无	无	一年以内	是
其他非关联方				经营性	押金及保证金	229,455.36		7.59%						
其他非关联方				经营性	往来款	1,071,577.86		35.45%						
<b>非关联方余额小计</b>						<b>2,203,522.28</b>								

截至 2019 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代垫的办证费、维修基金及工程水电费等；②代扣代缴社保公积金、员工暂借的差旅费等，其中代扣代缴社保公积金指为职工代扣代缴社保公积金的个人承担部分，截至 2019 年 3 月末余额为 1,319.24 万元；③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 3 月末余额为 191,774.59 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。报告期内各期末，此类应收关联方款项余额分别为 126,590.15 万元、222,536.25 万元、240,665.16 万元和 341,067.09 万元，占总资产比例分别为 2.27%、1.95%、1.28%和 1.73%。具体情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	关联关系	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
徐州跃辉置业有限公司	受同一母公司控制	221,830.86	188,467.16	-	40,294.03
徐州美的置业有限公司	受同一母公司控制	95,788.00	52,098.00	95,788.00	80.91
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	-	1,220.40	-
美的建业（香港）有限公司	受同一母公司控制	20,405.16	-	20,404.14	20,422.93
佛山市顺德区美的发展有限公司	受同一实际控制人控制	-	-	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	1,755.54	-	-	-
其他关联方	-	67.13	100.00	720.97	65,792.27
<b>合计</b>		<b>341,067.09</b>	<b>240,665.16</b>	<b>222,536.25</b>	<b>126,590.15</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 3,357,974.13 万元、6,759,016.02 万元、12,039,861.70 万元和 12,427,343.12 万元，占资产总额的比例分别为 60.17%、59.11%、64.19%和 63.06%。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。2017年末公司存货较2016年末增加3,401,041.89万元，增幅为101.28%，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2018年末，发行人存货账面价值为12,039,861.70万元，较2017年末增加5,280,845.68万元，增幅为78.13%，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2019年3月末，发行人存货账面价值为12,427,343.12万元，较2018年末增加387,481.42万元，增幅为3.22%。

报告期内各期末，公司存货结构情况如下：

单位：万元

项目	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发产品	328,545.79	2.64%	305,988.88	2.54%	232,308.67	3.44%	324,465.51	9.66%
开发成本	11,524,699.46	92.74%	9,946,949.45	82.62%	6,386,321.52	94.49%	2,964,010.45	88.27%
拟开发土地	565,585.03	4.55%	1,784,329.26	14.82%	138,865.77	2.05%	64,953.15	1.93%
出租开发产品	256.44	0.00%	256.44	0.00%	294.91	0.00%	4,252.46	0.13%
其他	8,256.41	0.07%	2,337.67	0.02%	1,225.14	0.02%	292.56	0.01%
合计	<b>12,427,343.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,039,861.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,759,016.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,357,974.13</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司在2018年末计提存货跌价准备34,939.67万元，公司在2019年3月末计提存货跌价准备44,796.18万元。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3月末计提存货跌价准备具体情况如下：

单位：万元

项目	开发产品	开发成本	拟开发土地	出租开发产品	其他	合计
账面余额	328,545.79	11,569,495.64	565,585.03	256.44	8,256.41	12,472,139.30
减：跌价准备	-	44,796.18	-	-	-	44,796.18
账面价值	328,545.79	11,524,699.46	565,585.03	256.44	8,256.41	12,427,343.12

公司2018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	309,966.89	9,977,911.12	1,784,329.26	256.44	2,337.67	12,074,801.37
减：跌价准备	3,978.00	30,961.67	-	-	-	34,939.67

账面价值	305,988.88	9,946,949.45	1,784,329.26	256.44	2,337.67	12,039,861.70
------	------------	--------------	--------------	--------	----------	---------------

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	2018年		2017年		2016年		2015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	市场均价
常州	14,001.00	36%	10,258	36.05%	7,540	11.94%	6,736
赣州	8,395.00	7%	7,824	29.88%	6,024	7.17%	5,621
邯郸	7,895.00	-7%	8,446	29.86%	6,504	13.83%	5,714
江门	9,209.00	20%	7,648	13.69%	6,727	2.56%	6,559
金华	15,000.00	19%	12,600	43.15%	8,802	-0.58%	8,853
九江	6,619.00	0%	6,645	31.56%	5,051	6.11%	4,760
上饶	8,737.00	48%	5,885	5.85%	5,560	2.02%	5,450
邢台	8,695.00	25%	6,980	27.09%	5,492	3.62%	5,300
徐州	8,046.00	-8%	8,760	24.72%	7,024	2.24%	6,870
岳阳	6,935.00	13%	6,120	27.16%	4,813	10.64%	4,350
肇庆	8,171.00	7%	7,619	3.36%	7,371	-5.62%	7,810
镇江	11,247.00	33%	8,436	36.77%	6,168	0.62%	6,130
舟山	14,347.00	7%	13,359	24.05%	10,769	-0.22%	10,793
株洲	7,036.00	26%	5,581	24.58%	4,480	0.52%	4,457
常德	5,785.00	-7%	6,233	23.60%	5,043	5.81%	4,766
郴州	6,920.00	44%	4,809	20.10%	4,004	4.30%	3,839
大理	11,338.00	22%	9,327	42.70%	6,536	2.25%	6,392
河源	6,909.00	9%	6,340	3.93%	6,100	-8.96%	6,700
开封	8,939.00	46%	6,142	36.61%	4,496	-1.01%	4,542
乐山	6,180.00	26%	4,913	16.95%	4,201	0.72%	4,171
眉山	8,156.00	88%	4,335	15.02%	3,769	0.03%	3,768
梧州	5,648.00	37%	4,136	11.69%	3,703	1.12%	3,662
湘潭	6,187.00	26%	4,926	23.58%	3,986	0.94%	3,949
阳江	6,744.00	25%	5,410	32.66%	4,078	-2.37%	4,177
遵义	6,341.00	16%	5,485	29.06%	4,250	4.83%	4,054

从统计数据来看，各区域房地产市场平均价格普遍处于平稳上涨状态。

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	2016年			
		营业收入	营业成本	毛利润	利润率
邯郸市	三线	128,339.79	88,513.54	39,826.25	31.03%

徐州市	三线	72,777.69	51,509.60	21,268.09	29.22%
株洲市	三线	146,138.53	108,713.94	37,424.59	25.61%
遵义市	四线	58,355.92	45,232.23	13,123.69	22.49%
贵阳市	三线	143,410.36	81,247.50	62,162.86	43.35%
镇江市	三线	71,240.88	54,835.02	16,405.86	23.03%
盘锦市	三线	78,102.58	61,747.01	16,355.57	20.94%
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	三线	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3月末			
		营业收入	营业成本	毛利润	利润率
邯郸市	三线	892.06	613.15	278.91	31.27%
徐州市	三线	131,687.89	75,932.46	55,459.38	42.11%
株洲市	三线	3,527.28	2,212.61	790.27	22.40%
遵义市	四线	9,551.62	3,023.73	6,527.89	68.34%
岳阳市	三线	16,384.21	8,743.25	7,640.96	46.64%
江门市	三线	5,473.66	5,018.88	454.78	8.31%
阳江市	四线	384.75	408.60	-23.85	-6.20%
肇庆市	三线	-	-	-	-

各地区房地产项目的毛利率普遍分布在 5%-47%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。

镇江地区 2017 年毛利率均为-2%，根据截至 2017 年 12 月 31 日的预售价格测算存货跌价准备，未发生减值；2018 年该地区的销售毛利率上升至 24%。

截至 2019 年 3 月末，公司存货按地区划分明细如下：

单位：万元

地区	金额	比例
沪苏	2,458,783.62	19.79%
广一	2,417,187.91	19.45%
湖南	1,226,964.07	9.87%
浙江	1,244,948.91	10.02%
广二	1,114,016.78	8.96%
西南	1,137,813.27	9.16%
冀豫	1,017,492.17	8.19%
川渝	649,233.88	5.22%
江西	666,030.86	5.36%
辽宁	329,272.36	2.65%
安徽	329,272.36	2.65%
福建	15,428.79	0.12%
经营单位	1,450.36	0.01%
<b>合计</b>	<b>12,427,343.12</b>	<b>100.00%</b>
沪苏	2,458,783.62	19.79%
广一	2,417,187.91	19.45%
浙江	1,244,948.91	10.02%
湖南	1,226,964.07	9.87%
西南	1,137,813.27	9.16%
广二	1,114,016.78	8.96%
冀豫	1,017,492.17	8.19%
江西	666,030.86	5.36%
川渝	649,233.88	5.22%
辽宁	329,272.36	2.65%
安徽	148,720.14	1.20%
福建	15,428.79	0.12%
经营单位	1,450.36	0.01%
<b>合计</b>	<b>12,427,343.12</b>	<b>100.00%</b>

截至 2019 年 3 月末，发行人存货账面价值按城市分类情况如下：

单位：万元

序号	城市	存货账面价值	占比	城市划分
1	广州市	122,943.13	0.99%	一线
2	成都市	186,068.96	1.50%	二线
3	佛山市	2,572,140.61	20.70%	二线
4	贵阳市	577,021.07	4.64%	二线
5	合肥市	148,720.14	1.20%	二线

6	昆明市	145,758.91	1.17%	二线
7	南昌市	285,445.79	2.30%	二线
8	南京市	65,722.80	0.53%	二线
9	南宁市	49,672.09	0.40%	二线
10	宁波市	728,339.81	5.86%	二线
11	泉州市	15,428.79	0.12%	二线
12	沈阳市	329,272.36	2.65%	二线
13	石家庄市	27,465.73	0.22%	二线
14	苏州市	429,217.13	3.45%	二线
15	泰州市	51,318.92	0.41%	二线
16	无锡市	454,180.25	3.65%	二线
17	扬州市	267,576.37	2.15%	二线
18	长沙市	293,095.30	2.36%	二线
19	郑州市	74,802.28	0.60%	二线
20	中山市	152,801.49	1.23%	二线
21	重庆市	316,538.70	2.55%	二线
小计		<b>7,293,530.63</b>	<b>58.68%</b>	
22	常州市	335,797.76	2.71%	非一、二线
23	赣州市	132,237.30	1.06%	非一、二线
24	邯郸市	670,872.56	5.40%	非一、二线
25	江门市	124,089.64	1.00%	非一、二线
26	金华市	337,633.30	2.72%	非一、二线
27	九江市	75,562.47	0.61%	非一、二线
28	上饶市	172,785.29	1.39%	非一、二线
29	邢台市	201,329.86	1.62%	非一、二线
30	徐州市	459,372.23	3.70%	非一、二线
31	岳阳市	163,277.28	1.31%	非一、二线
32	肇庆市	234,469.85	1.89%	非一、二线
33	镇江市	395,598.19	3.18%	非一、二线
34	舟山市	178,821.10	1.44%	非一、二线
35	株洲市	348,783.38	2.81%	非一、二线
36	郴州市	93,597.03	0.75%	非一、二线
37	大理市	40,097.27	0.32%	非一、二线
38	河源市	79,124.98	0.64%	非一、二线
39	开封市	43,021.74	0.35%	非一、二线
40	乐山市	87,511.91	0.70%	非一、二线
41	眉山市	59,114.31	0.48%	非一、二线
42	梧州市	77,551.98	0.62%	非一、二线
43	湘潭市	272,336.11	2.19%	非一、二线
44	阳江市	247,240.03	1.99%	非一、二线
45	遵义市	247,711.94	1.99%	非一、二线
46	常德市	38,365.87	0.31%	非一、二线
47	衡阳市	17,509.11	0.14%	非一、二线

小计	5,133,812.49	41.32%	
合计	12,427,343.12	100.00%	

报告期内各期末，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)	2019年1-3月			2018年			2017年			2016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	66,248.34	25,583.57	40,664.77	1,015,224.12	548,104.96	467,119.16	601,257.19	347,285.06	253,972.13	299,048.10	202,291.73	96,756.37
宁波市	1,413.54	1,426.19	(12.65)	329,619.81	232,255.73	97,364.08	48,504.96	42,773.64	5,731.32	49,720.31	44,462.80	5,257.51
沈阳市	219.98	180.83	39.15	188,401.14	137,725.81	50,675.33	95,817.67	93,624.85	2,192.82	40,135.56	38,676.41	1,459.15
南昌市	401.50	167.80	233.70	155,383.96	100,790.78	54,593.19	-	-	-	-	-	-
昆明市	-	-	-	121,547.02	72,856.72	48,690.30	-	-	-	-	-	-
无锡市	358.38	328.55	29.83	100,451.12	90,591.58	9,859.54	-	-	-	-	-	-
贵阳市	58,280.48	39,126.60	19,153.88	365,126.69	234,823.71	130,302.98	241,139.47	149,730.19	91,409.28	143,410.36	81,247.50	62,162.87
合计	126,922.22	66,813.54	60,108.68	2,275,753.86	1,416,831.84	858,922.02	986,719.29	633,413.74	353,305.55	532,314.33	366,678.44	165,635.90
城市 (非 一、二 线)	2019年1-3月			2018年			2017年			2016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	892.06	613.15	278.91	134,279.47	95,481.77	38,797.69	163,780.89	107,166.73	56,614.16	128,339.79	88,513.54	39,826.25
徐州市	131,687.89	75,932.46	55,755.43	102,445.24	82,322.02	20,123.22	113,641.06	92,594.95	21,046.11	72,777.69	51,509.60	21,268.10
株洲市	3,527.28	2,212.61	1,314.67	80,467.53	53,325.00	27,142.53	129,721.52	96,198.42	33,523.10	146,138.53	108,713.94	37,424.59
遵义市	9,551.62	3,023.73	6,527.89	96,421.85	60,472.41	35,949.44	55,213.65	34,870.58	20,343.07	58,355.92	45,232.23	13,123.69
镇江市	-	-	-	135,548.55	102,967.07	32,581.48	56,755.48	58,076.10	-1,320.62	71,240.88	54,835.02	16,405.87
盘锦市	-	-	-	-	-	-	68,414.60	56,616.10	11,798.50	78,102.58	61,747.01	16,355.56
江门市	5,473.66	5,018.88	454.78	63,179.94	48,496.90	14,683.04	-	-	-	-	-	-
肇庆市	-	-	-	26,012.43	17,334.66	8,677.77	-	-	-	-	-	-
阳江市	384.75	408.60	-23.85	83.81	79.20	4.61	-	-	-	-	-	-
岳阳市	16,384.21	8,743.25	7,640.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	167,901.47	95,952.68	71,948.79	638,438.83	460,796.48	177,642.35	587,527.20	445,522.88	142,004.32	554,955.39	410,551.34	144,404.06
总计	294,823.69	162,766.22	132,057.47	2,914,192.69	1,877,628.32	1,036,564.37	1,574,246.49	1,078,936.62	495,309.87	1,087,269.72	777,229.78	310,039.96

报告期内各期末，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)	2019年1-3月			2018年			2017年			2016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	22.47%	8.68%	13.79%	34.84%	29.19%	45.06%	38.19%	32.19%	51.28%	27.50%	26.03%	31.21%
宁波市	0.48%	0.48%	0.00%	11.31%	12.37%	9.39%	3.08%	3.96%	1.16%	4.57%	5.72%	1.70%
沈阳市	0.07%	0.06%	0.01%	6.46%	7.34%	4.89%	6.09%	8.68%	0.44%	3.69%	4.98%	0.47%
南昌市	0.14%	0.06%	0.08%	5.33%	5.37%	5.27%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
昆明市	-	-	-	4.17%	3.88%	4.70%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
无锡市	0.12%	0.11%	0.01%	3.45%	4.82%	0.95%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
贵阳市	19.77%	13.27%	6.50%	12.53%	12.51%	12.57%	15.32%	13.88%	18.45%	13.19%	10.45%	20.05%
合计	43.05%	22.66%	20.39%	78.09%	75.46%	82.86%	62.68%	58.71%	71.33%	48.96%	47.18%	53.42%
城市 (非 一、二 线)	2019年1-3月			2018年			2017年			2016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	0.30%	0.21%	0.09%	4.61%	5.09%	3.74%	10.40%	9.93%	11.43%	11.80%	11.39%	12.85%
徐州市	44.67%	25.76%	18.91%	3.52%	4.38%	1.94%	7.22%	8.58%	4.25%	6.69%	6.63%	6.86%
株洲市	1.20%	0.75%	0.45%	2.76%	2.84%	2.62%	8.24%	8.92%	6.77%	13.44%	13.99%	12.07%
遵义市	3.24%	1.03%	2.21%	3.31%	3.22%	3.47%	3.51%	3.23%	4.11%	5.37%	5.82%	4.23%
镇江市	-	-	-	4.65%	5.48%	3.14%	3.61%	5.38%	-0.27%	6.55%	7.06%	5.29%
盘锦市	-	-	-	0.00%	0.00%	0.00%	4.35%	5.25%	2.38%	7.18%	7.94%	5.28%
江门市	1.86%	1.70%	0.15%	2.17%	2.58%	1.42%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
肇庆市	-	-	-	0.89%	0.92%	0.84%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
阳江市	0.13%	0.14%	-0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
岳阳市	5.56%	2.97%	2.59%									
合计	56.95%	32.55%	24.40%	21.91%	24.54%	17.14%	37.32%	41.29%	28.67%	51.04%	52.82%	46.58%
总计	100.00%	55.21%	44.79%	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、合肥等部分城市报告期内收入及成本为零，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。

最近三年，发行人非一、二线城市去库存率情况如下表所示：

单位：%



城市	2018年 去库存进度	2017年 去库存进度	2016年 去库存进度	所属 区域	备注
常州	74.24%	-	-	沪苏	2018年首次预售
赣州	-	-	-	江西	项目未达到预售状态
邯郸	68.93%	81.50%	69.07%	冀豫	
江门	57.12%	96.37%	-	广二	
金华	65.74%	46.50%	-	浙江	
九江	75.37%	100.00%	-	江西	
上饶	52.17%	-	-	江西	2018年首次预售
邢台	58.15%	-	-	冀豫	2018年首次预售
徐州	94.39%	83.34%	47.37%	沪苏	
岳阳	86.36%	92.37%	-	湖南	
肇庆	82.45%	86.13%	-	广二	
镇江	92.61%	96.98%	81.11%	沪苏	
舟山	11.39%	-	-	浙江	2018年首次预售
株洲	82.06%	77.97%	75.66%	湖南	
常德	97.09%	-	-	湖南	2018年首次预售
郴州	94.01%	-	-	湖南	2018年首次预售
大理	-	-	-	西南	项目未达到预售状态
河源	76.19%	-	-	广二	2018年首次预售
开封	-	-	-	冀豫	项目未达到预售状态
乐山	-	-	-	川渝	项目未达到预售状态
眉山	-	-	-	川渝	项目未达到预售状态
梧州	100.00%	-	-	西南	2018年首次预售
湘潭	55.75%	51.49%	-	湖南	
阳江	67.99%	-	-	广二	2018年首次预售
遵义	83.58%	80.77%	69.31%	西南	
<b>总计</b>	<b>76.22%</b>	<b>82.04%</b>	<b>66.40%</b>		

发行人三、四线城市业务主要集中于冀豫区域、湖南区域及江西区域，其余区域项目未达到预售状态。

2016-2018年，发行人在冀豫区域的协议销售面积分别为40.03万平方米、73.16万平方米和99.87万平方米，协议销售均价由每平方米5,875.59元逐步增长至每平方米8,193.95元。发行人在湖南区域的协议销售面积分别为34.51万平方米、78.25万平方米和141.33万平方米，协议销售均价由每平方米4,456.68元逐步增长至每平方米7,305.22元。发行人在江西区域的协议销售面积分别为8.55万平方米、35.35万平方米和61.16万平方米，协议销售均价由每平方米4,982.46元逐步增长至每平方米8,677.07元。

2018年发行人去库存总体进度为69.64%，其中非一、二线城市去库存进度为76.22%；

2019年一季度发行人去库存总体进度为64.62%。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788,906.35万元、832,395.79万元、1,444,117.96万元和1,127,581.51万元，占资产总额的比重分别为14.14%、7.28%、7.70%和5.72%。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2017年末，发行人其他流动资产账面价值为832,395.79万元，较2016年末减少12,359.74万元，降幅为4.25%，主要是由于2017年公司销售增加，预收款项大幅增加，预交企业所得税随之增加所致。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3月末，发行人其他流动资产账面价值为1,127,581.51万元，较2018年末减少316,536.45万元，降幅为21.92%，主要是由于房地产项目结转收入导致待转税额减少所致。

报告期内各期末，公司其他流动资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
待摊费用	3,470.99	0.31%	3,845.51	0.27%	662.14	0.08%	481.63	0.06%
待转税项	989,769.79	87.78%	1,419,810.45	98.32%	741,838.66	89.12%	170,739.71	21.64%
理财产品	120,422.59	10.68%	10,500.00	0.73%	89,895.00	10.80%	617,685.00	78.30%
其他	13,918.14	1.23%	9,962.00	0.69%	-	-	-	-
合计	<b>1,127,581.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,444,117.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>832,395.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>788,906.35</b>	<b>100.00%</b>

#### 5、长期股权投资

报告期内各期末，公司长期股权投资余额分别为44,100.00万元、83,259.20万元、167,540.77万元和203,867.91万元，占资产总额的比重分别为0.79%、0.73%、0.89%和1.03%。

#### 6、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53,718.30万元、53,474.99万元、51,122.91万元和50,343.49万元，占资产总额的比重分别为0.96%、0.47%、0.27%和0.26%。

发行人投资性房地产主要为公司持有的新都荟、株洲时代广场、深纺大厦和海岸花园会所等物业。截至 2017 年末，发行人投资性房地产账面价值为 53,474.99 万元，较 2016 年末减少 243.31 万元，减幅为 0.45%，与 2016 年基本持平。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 3 月末，发行人投资性房地产账面价值为 50,343.49 万元，较 2018 年末减少 779.41 万元，减幅为 1.52%，主要系投资性房地产折旧所致。

## 7、固定资产

报告期内各期末，公司固定资产账面价值分别为 66,803.69 万元、32,853.24 万元、68,728.61 万元和 67,318.04 万元，占总资产的比重分别达到 1.20%、0.29%、0.37%和 0.34%。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。2016 年 12 月，公司将持有的佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司 100%的股权转予佛山市顺德区君兰控股发展有限公司，导致合并范围内固定资产减少 5.89 亿元。

截至 2017 年末，发行人固定资产账面价值为 32,853.24 万元，较 2016 年末减少 33,950.45 万元，减幅为 50.82%，主要系公司于 2017 年 12 月将持有的盘锦美的置业有限公司（以下简称“盘锦置业”）与株洲君美酒店服务有限公司（以下简称“株洲君美”）100%的股权分别转予佛山市顺德区美的发展有限公司（以下简称“顺德发展”）与佛山市顺德区君兰控股发展有限公司（以下简称“君兰控股”）所致。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 3 月末，发行人固定资产账面价值为 67,318.04 万元，较 2018 年末减少 1,410.57 万元，减幅为 2.05%。

## 8、无形资产

报告期内各期末，公司无形资产余额分别为 4,126.40 万元、19,413.20 万元、20,128.32 万元和 20,529.85 万元，占总资产的比重分别为 0.07%、0.17%、0.11%和 0.10%。公司无形资产主要为土地使用权、电脑软件等。

报告期内各期末，公司无形资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
----	----------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	15,867.88	77.29%	17,992.62	89.39%	17,809.51	91.74%	-	-
电脑软件	4,629.11	22.55%	2,135.70	10.61%	1,603.69	8.26%	1,010.85	24.50%
BOT 特许经营权	-	-	-	-	-	-	3,115.55	75.50%
	32.85	0.16%	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>20,529.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>20,128.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,413.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,126.40</b>	<b>100.00%</b>

截至 2018 年末，发行人无形资产账面价值为 20,128.32 万元，较 2017 年末增加 715.12 万元，涨幅为 3.68%，主要系增加电脑软件所致。截至 2019 年 3 月末，发行人无形资产账面价值为 20,529.85 万元，较 2018 年末增加 401.53 万元，涨幅为 1.99%。

### 9、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 109,468.73 万元、58,829.44 万元、110,141.90 万元和 235,837.54 万元，占总资产的比重分别为 1.96%、0.51%、0.59%和 1.20%。2016 年，房地产预售收入增加导致递延所得税资产余额有所增加。截至 2017 年末，截至 2018 年末，发行人递延所得税资产账面价值为 110,141.90 万元，较 2017 年末增加 51,312.47 万元，增幅为 87.22%，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 2019 年 3 月末，发行人递延所得税资产账面价值为 235,837.54 万元，较 2018 年末增加 125,695.64 万元，增幅为 114.12%，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。

### （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	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	12,145,358.10	72.71%	12,913,511.10	81.78%	7,401,010.52	74.47%	3,795,222.34	77.14%
非流动负债	4,559,534.06	27.29%	2,876,087.39	18.22%	2,536,693.14	25.53%	1,124,450.37	22.86%
<b>负债合计</b>	<b>16,704,892.16</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>	<b>4,919,672.71</b>	<b>100.00%</b>

报告期内各期末，公司负债总额分别为 4,919,672.71 万元、9,937,703.66 万元、15,789,598.48 万元和 16,704,892.16 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 3,795,222.34 万元、7,401,010.52 万元、12,913,511.10 万

元和 12,145,358.10 万元，占负债总额的比重分别为 77.14%、74.47%、81.78%和 72.71%；非流动负债分别为 1,124,450.37 万元、2,536,693.14 万元、2,876,087.39 万元和 4,559,534.06 万元，占负债总额的比重分别为 22.86%、25.53%、18.22%和 27.29%。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	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	338,206.28	2.02%	604,173.78	3.83%	288,808.00	2.91%	200,000.00	4.07%
应付票据及应付账款	1,033,656.88	6.19%	1,604,228.22	10.16%	784,374.22	7.89%	532,260.78	10.82%
预收款项	7,485,589.89	44.81%	6,655,820.59	42.15%	4,328,415.93	43.56%	2,002,573.78	40.71%
应付职工薪酬	26,959.01	0.16%	67,573.10	0.43%	34,420.17	0.35%	18,905.35	0.38%
应交税费	-201,986.50	-1.21%	179,790.14	1.14%	129,526.35	1.30%	59,718.25	1.21%
其他应付款	2,322,087.77	13.90%	2,312,934.95	14.65%	1,188,202.73	11.96%	570,896.57	11.33%
一年内到期的非流动负债	752,343.22	4.50%	1,179,264.79	7.47%	527,604.69	5.31%	337,975.00	6.87%
其他流动负债	388,501.56	2.33%	309,725.52	1.96%	119,658.44	1.20%	72,892.62	1.48%
<b>流动负债合计</b>	<b>12,145,358.10</b>	<b>72.71%</b>	<b>12,913,511.10</b>	<b>81.78%</b>	<b>7,401,010.52</b>	<b>74.47%</b>	<b>3,795,222.34</b>	<b>77.14%</b>
长期借款	3,572,443.00	21.39%	2,389,064.00	15.13%	2,106,512.05	21.20%	726,271.60	14.76%
应付债券	861,083.12	5.15%	355,083.12	2.25%	349,536.58	3.52%	349,181.93	7.10%
长期应付款	1,079.98	0.01%	180.19	0.00%	568.72	0.01%	20,052.43	0.41%
预计负债	0.00	0.00%	-	0.00%	1,596.51	0.02%	1,387.76	0.03%
递延所得税负债	124,927.97	0.75%	131,760.08	0.83%	78,479.28	0.79%	27,556.65	0.56%
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,559,534.06</b>	<b>27.29%</b>	<b>2,876,087.39</b>	<b>18.22%</b>	<b>2,536,693.14</b>	<b>25.53%</b>	<b>1,124,450.37</b>	<b>22.86%</b>
<b>负债总计</b>	<b>16,704,892.16</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>	<b>4,919,672.71</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 200,000.00 万元、288,808.00 万元、604,173.78 万元和 338,206.28 万元，占负债总额的比重分别为 4.07%、2.91%、3.83%和 2.02%。公司的短期借款主要是保证借款和质押借款。截至 2017 年末，发行人短期借款余额为 288,808.00 万元，较 2016 年末增加 88,808.00 万元，增幅为 44.40%，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 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3月末，发行人短期借款余额为338,206.28万元，较2018年末减少265,967.50万元，降幅为44.02%，主要系结清了部分信托贷款所致。

## 2、应付账款

报告期内各期末，公司应付账款分别为461,365.87万元、617,082.69万元、1,404,514.64万元和726,127.61万元，占负债总额的比重分别为9.38%、6.21%、8.90%和4.35%。公司应付账款主要为应付工程款和质量保证金。截至2017年末，发行人应付账款账面价值为600,445.84万元，较2016年末增加139,079.97万元，增幅为30.15%，主要系公司业务开发规模扩大，应付工程款、预提开发支出等增加所致。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3月末，发行人应付账款账面价值为726,127.61万元，较2018年末减少678,387.03万元，减幅为48.30%，主要系公司2019年一季度较去年同期加快了对供应商的付款速度所致。

2016-2018年末，公司应付账款按账龄分类情况如下：

单位：万元

账龄	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内	1,340,897.87	95.47%	563,950.57	91.39%	432,694.53	93.79%
1至2年	57,550.50	4.10%	34,216.25	5.54%	25,070.93	5.43%
2至3年	1,293.80	0.09%	16,087.55	2.61%	650.61	0.14%
3年以上	4,772.47	0.34%	2,828.31	0.46%	2,949.80	0.64%
总计	<b>1,404,514.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>617,082.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>461,365.87</b>	<b>100.00%</b>

截至2019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	130,917.79	18.03%
前海结算商业保理（深圳）有限公司	非关联方	66,959.11	9.22%
浙商银行股份有限公司	非关联方	23,924.36	3.29%

江苏成章建设集团有限公司	非关联方	14,399.34	1.98%
国基建设集团有限公司	非关联方	9,667.66	1.33%
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>245,868.26</b>	<b>33.85%</b>

### 3、预收款项

报告期内各期末，公司预收款项分别为 2,002,573.78 万元、4,328,415.93 万元、6,655,820.59 万元和 7,485,589.89 万元，占负债总额的比重分别为 40.71%、43.56%、42.15% 和 44.81%。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 2017 年末，发行人预收账款账面价值为 4,114,809.90 万元，较 2016 年末增加 2,112,236.12 万元，增幅为 105.48%，主要系 2017 年市场趋好、销售增加所致。其中来自房地产业务的预收款项为 4,111,415 万元，预计在 2 年以内可全部确认为收入。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。截至 2019 年 3 月末，发行人预收账款账面价值为 7,485,589.89 万元，较 2018 年末增加 829,769.30 万元，增幅为 12.47%，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 7,459,815.52 万元，预计在 2~3 年可全部确认为收入。

2016-2018 年末，公司预收款项按账龄分类情况如下：

单位：万元

账龄	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	5,198,677.30	78.11%	3,559,905.91	82.25%	1,521,728.63	75.99%
1 至 2 年	1,441,275.10	21.65%	697,396.70	16.11%	480,824.70	24.01%
2 至 3 年	15,868.19	0.24%	71,113.32	1.64%	20.44	0.00%
<b>总计</b>	<b>6,655,820.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,328,415.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,002,573.78</b>	<b>100.00%</b>

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 2019 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 570,896.57 万元、1,188,202.73 万元、

2,312,934.95 万元和 2,322,087.77 万元，占负债总额的比重分别为 11.33%、11.96%、14.65% 和 13.90%。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	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	28,929.12	1.25%	39,757.57	1.72%	17,233.18	1.45%	13,690.53	2.40%
应付股利	100,000.00	4.30%	100,000.00	4.32%	-	-	-	-
其他应付款	2,193,158.65	94.45%	2,173,177.38	93.96%	1,170,969.54	98.55%	557,206.04	97.60%
<b>合计</b>	<b>2,322,087.77</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>	<b>570,896.57</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。2016年末，公司其他应付款较上年减少 32,957.73 万元，减幅为 5.58%，主要系偿还关联方往来款所致。截至 2017 年末，发行人其他应付款账面价值为 1,170,969.54 万元，较 2016 年末增加 613,763.50 万元，增幅为 110.15%，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 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 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 3 月末，发行人其他应付款账面价值为 2,322,087.77 万元，较 2018 年末增加 9,152.82 万元，增幅为 0.40%。

报告期内各期末，公司其他应付款分类情况如下：

单位：万元

项目	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
暂借款	1,531,963.53	69.85%	1,705,889.98	78.50%	538,116.71	45.95%	359,541.28	64.53%
暂收应付款	500,913.27	22.84%	304,567.66	14.01%	297,101.43	25.37%	62,105.08	11.15%
股权转让款	88,018.16	4.01%	85,372.28	3.93%	108,149.35	9.24%	100,935.15	18.11%
押金保证金	59,810.61	2.73%	46,321.11	2.13%	40,902.93	3.49%	18,439.55	3.31%
预提费用	-	-	13,084.38	0.60%	57,619.80	4.92%	1,898.69	0.34%
售房诚意金	8,568.60	0.39%	8,631.81	0.40%	16,982.38	1.45%	12,288.48	2.21%
其他	3,884.48	0.18%	9,310.16	0.43%	112,096.95	9.57%	1,997.81	0.36%
<b>其他应付款小计</b>	<b>2,193,158.65</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>	<b>557,206.04</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 64.53%、45.95%、78.50%和 69.85%。

截至 2019 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	账龄
美的建业（香港）有限公司	关联方	360,862.66	16.45%	1 年以内
邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	关联方	71,503.44	3.26%	1-2 年
佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司	非关联方	127,138.59	5.80%	2 年以内
重庆中骏和信置业有限公司	非关联方	82,205.83	3.75%	1 年以内
江西赣越房地产开发有限公司	非关联方	70,193.46	3.20%	1 年以内
合计		<b>711,903.98</b>	<b>32.46%</b>	

2019 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 337,975.00 万元、527,604.69 万元、1,179,264.79 万元和 752,343.22 万元，占负债总额的比重分别为 6.87%、5.31%、7.47%和 4.50%。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	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	829,344.00	70.33%	527,604.69	100.00%	337,975.00	100.00%
一年内到期的应付债券	349,920.79	29.67%	-	-	-	-
合计	<b>1,179,264.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>527,604.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>337,975.00</b>	<b>100.00%</b>

截至 2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额为 527,604.69 万元，较 2016 年末增加 189,629.69 万元，增幅为 56.11%，主要系一方面是中长期的开发贷融资有部分到期，另一方面是当年新增了部分一年期的信托类融资。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。截至 2019 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额为 752,343.22 万元，较 2018 年末减少 426,921.57 万元，降幅为 36.20%，主要系一季度到期归还了公司债券所致。上述一年内到期

的非流动负债全部为有息债务。

公司于2016年发行了面值共计350,000.00万元的公司债券，均已于2019年上半年到期。截至2018年末，公司一年内到期的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	期末余额
16美的债	50,000.00	2016/1/5	3年	49,500.00	49,995.67
16美的01	100,000.00	2016/3/31	3年	99,800.00	99,982.68
16美的02	200,000.00	2016/6/1	3年	199,600.00	199,942.43
<b>合计</b>	<b>350,000.00</b>			<b>348,000.00</b>	<b>349,920.79</b>

最近三年，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	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	829,344.00	100.00%	527,604.69	100.00%	<b>337,975.00</b>	<b>100.00%</b>
-保证借款	320,278.00	38.62%	266,170.00	50.45%	324,875.00	96.12%
-抵押+第三方保证借款	492,016.00	59.33%	221,334.69	41.95%	13,100.00	3.88%
-抵押借款	13,050.00	1.57%	25,000.00	4.74%	-	-
-质押+第三方保证借款	4,000.00	0.48%	15,000.00	2.84%	-	-
-抵押+质押+第三方保证借款	-	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72,892.60万元、119,658.44万元、309,725.52万元和388,501.56万元，占负债总额的比重分别为1.48%、1.20%、1.96%和2.33%，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。

报告期内各期末，公司其他流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目及内容	2019年3月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预提土增税	186,798.30	48.08%	259,067.68	83.64%	106,146.88	88.71%	41,011.18	56.26%
营销费	31,473.75	8.10%	-	-	-	-	6,656.70	9.13%
待转销项	-	-	-	-	-	-	17,240.61	23.65%
其他	170,229.51	43.82%	50,657.84	16.36%	13,511.56	11.29%	7,984.11	10.95%
<b>合计</b>	<b>388,501.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>309,725.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>119,658.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>72,892.61</b>	<b>100.00%</b>

截至2017年末,发行人其他流动负债余额为106,146.88万元,较2016年末增加46,765.82万元,增幅为64.16%,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3月末,发行人其他流动负债余额为388,501.56万元,较2018年末增加78,776.05万元,增幅为25.43%,主要系随着经营规模的扩大,预提营销费用增加所致。

## 7、长期借款

报告期内各期末,公司长期借款分别为726,271.60万元、2,106,512.05万元、2,389,064.00万元和3,572,443.00万元,占负债总额的比重分别为14.76%、21.20%、15.13%和21.39%。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。为满足项目建设投资需要,公司通过金融机构借款等方式筹集长期资金。截至2017年末,发行人长期借款余额为2,106,512.05万元,较2016年末增加1,380,240.45万元,增幅为190.04%。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3月末,发行人长期借款余额为3,572,443.00万元,较2018年末增加1,183,379.00万元,增幅为49.53%,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。

最近三年,公司长期借款的构成情况如下:

单位:万元

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
第三方保证	1,107,867.00	46.37%	1,134,568.85	53.86%	476,421.00	65.60%
抵押+第三方保证借款	831,695.50	34.81%	544,446.00	25.85%	238,850.00	32.89%
质押+第三方保证借款	14,250.00	0.60%	300,200.00	14.25%	11,000.60	1.51%
抵押借款	98,940.00	4.14%	97,397.20	4.62%	-	-
信用借款	6,000.00	0.25%	-	-	-	-
抵押+质押+第三方保证借款	80,692.00	3.38%	29,900.00	1.42%	-	-
<b>合计</b>	<b>2,389,064.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,106,512.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>726,271.60</b>	<b>100.00%</b>

## 8、应付债券

公司 2017 年末发行公司债券。截至 2018 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 2018 年末，应付债券的余额为 355,083.12 万元。2019 年一季度，公司发行了面值共计 506,000.00 万元的公司债券。截至 2019 年 3 月末，应付债券的余额为 861,083.12 万元。

2018 年末，公司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
18 美的 01	144,000.00	2018/5/24	3 年	143,806.00	-	55.96	-	143,861.96
18 美置 01	100,000.00	2018/9/17	3 年	99,500.00	-	68.66	-	99,568.66
合计	<b>244,000.00</b>			<b>243,306.00</b>	-	<b>124.62</b>	-	<b>243,430.62</b>

## 9、长期应付款

报告期内各期末，公司长期应付款分别为 20,052.43 万元、568.72 万元、180.19 万元和 1,079.98 万元，占负债总额的比重分别为 0.41%、0.01%、0.00%和 0.01%。公司长期应付款主要包括关联方借款等。2016-2018 年末，公司长期应付款逐年递减。截至 2017 年末，发行人长期应付款余额为 568.72 万元，较 2016 年末减少 19,483.71 万元，减幅为 97.16%，主要系发行人归还关联方委托贷款 1.906 亿元所致。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 3 月末，发行人长期应付款余额为 1,079.98 万元，较 2017 年末增加 899.79 万元，增幅为 499.36%，主要系本期代收物业维修基金所致。

报告期内各期末，公司长期应付款的构成情况如下：

单位：万元

种类	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
关联方借款	-	-	-	-	287.49	50.55%	19,662.07	98.05%
其他	1,079.98	100.00%	180.19	100.00%	281.23	49.45%	390.36	1.95%
合计	<b>1,079.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>180.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>568.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>20,052.43</b>	<b>100.00%</b>

2016 及 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，公司长期应付款中无关联方借款；2019 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	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
流动比率	1.57	1.42	1.51	1.39
速动比率	0.55	0.48	0.59	0.51
资产负债率（%）	84.76%	84.18%	86.91%	88.15%
扣除预收账款后的资产负债率（%）	46.78%	48.70%	49.06%	52.27%
EBITDA 利息保障倍数	0.91	1.75	1.61	2.21

报告期内各期末，公司流动比率分别为 1.39、1.51、1.42 和 1.57，速动比率分别为 0.51、0.59、0.48 和 0.55。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 88.15%、86.91%、84.18%和 84.76%。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 52.27%、49.06%、48.70%和 46.78%。

报告期内各期末，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.21、1.61、1.75 和 0.91。2017 年公司利息支出较 2016 年大幅增加，导致 2017 年利息保障倍数下降，2018 年利息保障倍数有所回升。

#### （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	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	323,887.78	3,007,194.69	1,637,754.33	1,087,269.71
营业成本	207,456.95	1,930,592.69	1,127,643.10	777,229.77
税金及附加	26,326.57	271,181.54	152,646.56	84,282.98
销售费用	47,164.79	171,358.83	109,617.60	62,750.53
管理费用	17,362.52	134,821.05	57,635.94	32,375.58
研发费用	725.21	2,363.98	-	-
财务费用	1,046.44	21,098.50	-4,122.73	10,064.84
资产减值损失	-468.02	60,511.43	3,796.46	6,460.74
投资收益	28,638.48	8,054.25	21,884.78	13,580.00
营业利润	53,149.47	423,555.90	247,873.32	127,670.31
营业外收入	2,530.59	13,472.07	6,920.93	2,730.40
营业外支出	1,428.13	6,302.48	4,256.12	1,610.14
利润总额	54,251.93	430,725.49	250,538.13	128,790.57
净利润	37,486.75	308,616.63	192,033.65	96,414.73
归属于母公司股东的净利润	42,499.72	300,535.58	197,259.56	98,018.70

报告期内各期，公司营业收入分别为 1,087,269.71 万元、1,637,754.33 万元、3,007,194.69 万元和 323,887.78 万元，营业成本分别为 777,229.77 万元、1,127,643.10 万元、1,930,592.69 万元和 207,456.95 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 96,414.73 万元、192,033.65 万元、308,616.63 万元和 37,486.75 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	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	315,641.69	97.45%	2,977,587.96	99.02%	1,623,395.64	99.12%	1,081,585.10	99.48%

其他业务收入	8,246.09	2.55%	29,606.73	0.98%	14,358.69	0.88%	5,684.62	0.52%
<b>合计</b>	<b>323,887.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,007,194.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,637,754.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,087,269.71</b>	<b>100.00%</b>

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 1,081,585.10 万元、1,623,395.64 万元、2,977,587.96 万元和 315,641.69 万元，占营业总收入的 99.48%、99.12%、99.02%和 97.45%。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。

报告期内各期，公司主营业务收入的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	315,642	97.45	2,977,588	99.02	1,623,396	99.12	1,081,585	99.48
房地产	294,824	91.03	2,914,193	96.91	1,574,247	96.12	1,044,110	96.03
物业管理	13,467	4.16	23,337	0.78	22,377	1.37	17,151	1.58
文化旅游项目	3,637	1.12	10,793	0.36	5,132	0.31	-	-
酒店	244	0.07	1,094	0.04	7,253	0.44	13,542	1.25
材料销售	2,847	0.88	564	0.02	2,904	0.18	5,201	0.48
其他	623	0.19	27,608	0.92	11,482	0.70	1,581	0.14
其他业务收入	8,246	2.55	29,607	0.98	14,359	0.88	5,685	0.52
<b>营业收入合计</b>	<b>323,888</b>	<b>100.00</b>	<b>3,007,195</b>	<b>100.00</b>	<b>1,637,754</b>	<b>100.00</b>	<b>1,087,270</b>	<b>100.00</b>

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 1,044,110 万元、1,574,247 万元、2,914,193 万元和 294,824 万元，分别占当期营业收入的 96.03%、96.12%、96.91%和 91.03%，公司主营业务较为集中。2016 年，在“三降一去一补”政策的影响下，销售有所好转。2017 年，主营业务收入同比增加 450,931 万元，增幅为 41.69%，主要是由于公司 2015 年和 2016 年的合约销售均有较大幅度的增加，2017 年的楼盘交付也随之增加，故今年结转的销售收入有较大幅度的增长。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 1-3 月，主营业务收入为 315,641.69 万元，同比增加 68,073.17 万元，增幅为 27.50%，主要是 2019 年一季度公司交付建筑面积较去年同期增加所致。

## 2、主营业务毛利及毛利率

单位：万元

项目	2019年1-3月			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	294,823.69	162,766.22	132,057.47	44.79%
其他	20,818.00	36,256.65	-15,438.65	-74.16%

合计	315,641.69	199,022.87	116,618.82	36.95%
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	2,977,587.96	1,923,698.52	1,053,889.44	35.39%
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	1,623,395.42	1,120,385.65	503,009.76	30.99%
项目	2016年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
房地产	1,044,110.39	746,133.14	297,977.25	28.54%
其他	37,474.71	29,499.42	7,975.29	21.28%
合计	1,081,585.10	775,632.56	305,952.54	28.29%

报告期内各期，公司的主营业务毛利率分别为 28.29%、30.99%、35.39%和 36.95%。由于房地产业务占主营业务的比重超过 90.00%，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 1,044,110 万元、1,574,246.49、2,914,192.69 万元和 294,823.69 万元，分别占当期营业收入的 96.03%、96.12%、96.91%和 91.03%，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。

2018 年末，发行人房地产业务主要分布城市房价变动情况如下表所示：

单位：元/平方米

城市	2018 年末市场均价	2017 年末市场均价	变动百分比
广州	32,088	30,298	5.91%
成都	13,173	16,253	-18.95%
佛山	15,122	13,006	16.27%
贵阳	11,838	7,680	54.14%



合肥	14,771	14,735	0.24%
昆明	12,707	10,437	21.75%
南昌	13,807	10,929	26.33%
南京	18,141	19,579	-7.34%
南宁	11,948	9,515	25.57%
宁波	16,482	16,685	-1.22%
泉州	9,047	10,651	-15.06%
沈阳	10,418	8,557	21.75%
石家庄	15,246	15,857	-3.85%
苏州	21,372	15,819	35.10%
泰州	9,316	9,110	2.26%
无锡	14,340	13,212	8.54%
扬州	13,541	10,265	31.91%
长沙	9,518	10,272	-7.34%
郑州	13,845	12,859	7.67%
中山	14,401	12,087	19.14%
重庆	12,561	10,478	19.88%
常州	14,001	10,258	36.49%
赣州	8,395	7,824	7.30%
邯郸	7,895	8,446	-6.52%
江门	9,209	7,648	20.41%
金华	15,000	12,600	19.05%
九江	6,619	6,645	-0.39%
上饶	8,737	5,885	48.46%
邢台	8,695	6,980	24.57%
徐州	8,046	8,760	-8.15%
岳阳	6,935	6,120	13.32%
肇庆	8,171	7,619	7.25%
镇江	11,247	8,436	33.32%
舟山	14,347	13,359	7.40%
株洲	7,036	5,581	26.07%
常德	5,785	6,233	-7.19%
郴州	6,920	5,372	28.82%
大理	11,338	9,327	21.56%
河源	6,909	6,340	8.97%
开封	8,939	6,142	45.54%
乐山	6,180	4,913	25.79%
眉山	8,156	4,335	88.14%
梧州	5,648	4,136	36.56%
湘潭	6,187	4,926	25.60%
阳江	6,744	5,410	24.66%
遵义	6,341	5,485	15.61%
广州	32,088	30,298	5.91%

成都	13,173	16,253	-18.95%
佛山	15,122	13,006	16.27%
贵阳	11,838	7,680	54.14%
合肥	14,771	14,735	0.24%
昆明	12,707	10,437	21.75%
南昌	13,807	10,929	26.33%
南京	18,141	19,579	-7.34%
南宁	11,948	9,515	25.57%
宁波	16,482	16,685	-1.22%
泉州	9,047	10,651	-15.06%

### 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	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	金额	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	47,164.79	14.56%	171,358.83	5.70%	109,617.60	6.69%	62,750.53	5.77%
管理费用	17,362.52	5.36%	134,821.05	4.48%	57,635.94	3.52%	32,375.58	2.98%
研发费用	725.21	0.22%	2,363.98	0.08%	-	0.00%		
财务费用	1,046.44	0.32%	21,098.50	0.70%	-4,122.73	-0.25%	10,064.84	0.93%
<b>合计</b>	<b>66,298.97</b>	<b>20.47%</b>	<b>329,642.36</b>	<b>10.96%</b>	<b>163,130.81</b>	<b>9.96%</b>	<b>105,190.96</b>	<b>9.67%</b>

报告期内各期，公司的期间费用分别为 105,190.95 万元、163,130.81 万元、329,642.36 万元和 66,298.97 万元，期间费用在营业收入中的占比分别为 9.67%、9.96%、10.96%和 20.47%。

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，2016-2018 年度分别为 23.00%、22.52%和 30.40%，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。报告期内各期，公司的管理费用占营业收入比例分别为 2.98%、3.52%、4.48%和 5.36%，管理费用随业务规模的拓展而同步增长。

2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司研发费用分别为 2,363.98 万元和 725.21 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.08%和 0.22%。

报告期内各期，公司的财务费用分别为 10,064.84 万元、-4,122.73 万元、21,098.50 万元和 1,046.44 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1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
费用化	8,896.92	3,437.12	4,599.06	17,649.80
资本化	76,622.91	251,337.79	152,809.75	53,757.05

#### 4、投资收益

报告期内各期，公司的投资收益分别为 13,580.00 万元、21,884.78 万元、8,054.25 万元和 28,638.48 万元。公司 2016 年的投资收益主要来自理财产品的收益。2017 年度，投资收益同比增加-13,830.52 万元，主要来源于购买的银行理财产品收益。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 1-3 月，公司投资收益为 28,638.48 万元，同比增加 24,824.17 万元，增幅为 650.82%，主要系 1、部分联合营公司项目本季度开始结转收入，产生利润较多；2、一季度理财产品较去年同期增加，理财收益随之增加所致。

#### 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 2,730.40 万元、6,920.93 万元、13,472.07 万元和 2,530.59 万元，占同期利润总额的比重分别为 2.12%、2.76%、3.13%和 4.66%。其中，2016-2018 年政府奖励及补助分别为 109.15 万元、773.00 万元和 2,966.50 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 1-3 月，公司营业外收入 2,530.59 万元，较上年大幅减少 9,581.43 万元，减幅为 79.11%，主要系去年同期获得项目赔偿收入约 1 亿，本期无类似事项发生所致。

报告期内各期，公司营业外支出分别为 1,610.14 万元、4,256.12 万元、6,302.48 万元和 1,428.13 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	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动现金流入	1,520,216.64	5,064,537.21	4,405,209.41	1,980,338.28

经营活动现金流出	2,123,385.24	6,240,286.48	4,588,000.36	2,520,192.17
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-603,168.60</b>	<b>-1,175,749.27</b>	<b>-182,790.95</b>	<b>-539,853.89</b>
投资活动现金流入	15,542.38	337,216.44	643,053.22	16,784.51
投资活动现金流出	192,048.03	409,725.98	959,109.35	470,072.09
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-176,505.65</b>	<b>-72,509.54</b>	<b>-316,056.13</b>	<b>-453,287.58</b>
筹资活动现金流入	1,806,677.70	4,602,534.46	3,427,887.45	1,717,020.51
筹资活动现金流出	855,319.56	3,031,632.57	1,637,335.69	540,437.54
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>951,358.14</b>	<b>1,570,901.89</b>	<b>1,790,551.75</b>	<b>1,176,582.97</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>171,683.89</b>	<b>322,643.08</b>	<b>1,291,704.68</b>	<b>183,441.51</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,267,453.89</b>	<b>2,095,770.00</b>	<b>1,773,126.92</b>	<b>422,867.41</b>

### 1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-539,853.89万元、-182,790.95万元、-1,175,749.27万元和-603,168.60万元。2016年经营活动产生的现金流量净额为-539,853.89万元，主要是由于2016年发行人加大拿地力度、大幅收购土地所致，发行人先后拿下贵阳花溪、宁波陈婆渡、丹灶项目、无锡先锋、宁波鄞州等项目地块，因此土地付款大幅增加，导致经营活动现金流出大幅增加。2017年经营活动产生的现金流量净额为-182,790.95万元，与2016年相比增加357,062.94万元，主要是因为2017年公司加强往来款清理的力度，收回大部分往来款，同时收回较多保证金、认筹金所致。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1-3月经营活动产生的现金流量净额为-603,168.60万元，主要系日常经营活动产生的资金流出所致。

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-453,287.58万元、-316,056.13万元、-72,509.54万元和-176,505.65万元。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。2016年，公司购买了617,685.00万元的理财产品。2017年投资活动产生的现金流量净额为-316,056.13万元，与2016年相比增加137,231.45万元，增幅为30.27%，主要是因为2017年处置子公司收回的现金较2016年增加7.46亿元，而投资支付的现金及取得子公司及其他营业单位支付的现金合计较2016年

减少 7.85 亿元。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 1-3 月，投资活动产生的现金流量净额为-176,505.65 万元，主要系对联合营公司支付非经营性往来款所致。

### 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 1,176,582.97 万元、1,790,551.75 万元、1,570,901.89 万元和 951,358.14 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。2016 年，公司筹资活动产生的现金流量净额大幅增长，主要系公司偿还债务支付的现金下降同时取得借款以及发行公司债券收到的现金增加所致。2017 年，公司筹资活动产生的现金流量净额同比增加 672,819.16 万元，增幅为 57.18%，主要原因如下：1、公司 2017 年 9 月收到宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司的增资款 84 亿元。2、公司规模增长较快，公司的整体融资规模也有所增加，2017 年通过融资取得的现金流入同比增加了 93 亿元。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 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额为 951,358.14 万元，同比增加 436,542.38 万元，增幅为 84.80%，主要系 2019 年一季度公司发行债券人民币 50.6 亿元所致。

#### （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。

总体发展战略方面，公司将从规模化发展，2019 年销售规模达到 1,000 亿元；区域化发展，立足现有平台，聚焦区域深耕；专业化发展：聚焦主业、聚焦住宅，围绕地产价值链细分市场 and 核心环节，通过内部整合和外部并购的方式，打造专业能力。

业态布局战略：2019 年，公司将继续保持“房地产+产业”复合型发展战略，做实、做强、做精房地产开发及服务主业，两翼协同发展建筑工业化、智能产业化，打通上下游产业链，实现“一主两翼”纵向一体化发展，致力于成为领先的智慧地产制造商。一方面，公司会进一步优化区域深耕布局，进一步加强大都市经济圈布局；另一方面，公司会继续强化打造智慧家居品牌形象与实力，与美的集团股份有限公司紧密合作，联合卓越的物业管理团队提供更

优质的一站式智能家居解决方案；另外，公司将稳步推进装配式建筑与整体卫浴市场，与房地产开发业务产生联动，打通上下游产业链，实现纵向一体化。

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2019年3月31日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为30亿元，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30亿元计入2019年3月31日的合并资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金30亿元全部用于偿还公司债券；

基于上述假设，本次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	19,088,368.90	19,088,368.90	
非流动资产	620,248.80	620,248.80	
资产总计	19,708,617.69	19,708,617.69	
流动负债	12,145,358.10	11,845,358.10	-300,000.00
非流动负债	4,559,534.06	4,859,534.06	300,000.00
负债总计	16,704,892.16	16,704,892.16	
资产负债率	84.76%	84.76%	

## 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2019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	338,206.28	6.12%
一年内到期的非流动负债	752,343.22	13.62%

其中：一年内到期的长期借款	552,400.79	10.00%
一年内到期的应付债券	199,942.43	3.62%
长期借款（非一年内到期）	3,572,443.00	64.67%
应付债券（非一年内到期）	861,083.12	15.59%
<b>合计</b>	<b>5,524,075.61</b>	<b>100.00%</b>

截至2019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	1,458,577.00	26.40%
1~2年	1,385,686.35	25.08%
2~3年	1,897,514.76	34.35%
3~4年	505,619.50	9.15%
4~5年	119,990.00	2.17%
5年以上	156,688.00	2.84%
<b>合计</b>	<b>5,524,075.61</b>	<b>100.00%</b>

## （二）有息借款的担保结构

截至2019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	3,748.28	0.00	6,000.00	555,083.12	564,831.40	10.22%
质押	0.00	199,942.43	249,619.50	0.00	449,561.93	8.14%
抵押	50,093.00	13,050.00	123,940.00	0.00	187,083.00	3.39%
第三方保证	0.00	212,556.00	1,456,387.00	306,000.00	1,974,943.00	35.75%
第三方保证+抵押	275,600.00	323,819.99	1,621,554.50	0.00	2,220,974.48	40.21%
第三方保证+质押	0.00	0.00	17,250.00	0.00	17,250.00	0.31%
第三方保证+抵押+质押	8,765.00	2,974.80	80,692.00	0.00	92,431.80	1.67%
第三方保证+抵押+股权质押	0.00	0.00	17,000.00	0.00	17,000.00	0.00%
<b>合计</b>	<b>338,206.28</b>	<b>752,343.22</b>	<b>3,572,443.00</b>	<b>861,083.12</b>	<b>5,524,075.61</b>	<b>100.00%</b>

## 七、发行人最近一年末对外担保情况

截至2018年末，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

被担保单位	担保金额	担保类型	是否履行决策流程	经营情况
成都市美崇房地产开发有限公司	5,000.00	保证	是	正常
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	26,852.10	保证	是	正常
佛山市骏隆房地产有限公司	25,625.00	保证	是	正常
邯郸市美融房地产开发有限公司	590.00	保证	是	正常
江门市美顺房地产开发有限公司	29,400.00	保证	是	正常
金华市瑞盈房地产有限公司	13,500.00	保证	是	正常
九江中房地产发展有限公司	22,000.00	保证	是	正常
美的建业(香港)有限公司	32,419.40	抵押	是	正常
无锡蓝光置地有限公司	9,800.00	保证	是	正常
徐州跃辉置业有限公司	600.00	抵押、质押、保证	是	正常
肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司	22,050.00	保证	是	正常
重庆金美碧房地产开发有限公司	4,260.00	保证	是	正常
重庆美科房地产开发有限公司	130,145.00	质押、保证	是	正常
重庆西联锦房地产开发有限公司	5,520.00	保证	是	正常
<b>合计</b>	<b>327,761.50</b>			

截至 2018 年末，发行人为非合并范围关联方提供担保共计 21 笔，总金额为 327,761.50 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）有限公司最近一年末所有者权益已覆盖发行人担保金额，因此代偿风险较小。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、肇庆市鼎湖区碧桂园新碧房地产开发有限公司、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发行人担保金额，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、契税证等房产登记手续止。截至2018年12月末，为购房客户提供的担保金额约411.62亿元。

## 八、发行人资产抵押、质押和其他限制用途情况

（一）截至2018年末，合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况如下：

单位：万元

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	借款到期日
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分行	佛府（顺）国用（2011）第0301525号	5,226.80	30,000.00	2038/2/2
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分行	佛府（顺）国用（2011）第0301521号	4,933.11	29,000.00	2038/2/2
佛山市顺德区悦美房产有限公司	中信信托有限责任公司	粤（2018）顺德区不动产权第2218000476号	284,981.55	168,940.00	2019/7/4
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分行	佛府（顺）国用（2011）第0301524号	5,169.52	29,000.00	2038/2/3
佛山市皇朝房地产发展有限公司	南洋商业银行（中国）有限公司佛山支行	佛高国用（2010）第0600971	10,406.14	30,000.00	2020/12/31
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	粤（2018）肇庆市不动产权第0005256号	95,909.09	35,000.00	2021/4/30
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	8,154.63	10,300.00	2027/12/27
株洲市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行股份有限公司株洲市东区支行	湘（2017）株洲市不动产权第0053318号	19,856.22	9,100.00	2020/12/1
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	国投泰康信托有限公司	湘（2018）宁乡市不动产权第0016666-68号	32,832.73	20,000.00	2020/11/21
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	16,654.00	23,000.00	2021/4/16
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0001820号、第0001822号	32,122.20	6,535.14	2020/6/13
株洲市鼎诚房地产发展有限公司	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0046791号	2,181.79	3,800.00	2020/8/28
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分行	湘（2018）湘潭市不动产证明第0039738号及在建工程	8,369.00	6,790.00	2021/7/31
长沙市乾升实业有限公司	中国建设银行股份有限公司长沙湘江支行	湘（2017）望城区不动产权第0008310号、第0008311号	25,727.00	15,000.00	2021/6/19

长沙市鼎辉房地产开发有限公司	兴业国际信托有限公司	湘（2017）长沙市不动产权第009213号	65,543.64	40,000.00	2019/8/31
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	45,131.82	30,000.00	2021/3/19
邢台市美智房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司邢台分行	冀（2018）邢台市不动产权第0001856号	29,705.13	15,500.00	2021/8/31
邯郸市冀辉房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司邯郸分行	冀（2017）邯郸市不动产权第0001502、第00015003号	6,418.22	11,790.00	2020/1/23
邯郸市冀辉房地产开发有限公司	中铁信托有限责任公司	冀（2017）邯郸市不动产权第0032675号、0032676号	10,984.18	11,000.00	2020/5/17
邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	广大兴陇信托有限责任公司	冀（2017）邯郸市不动产权第0007544号	57,255.45	26,000.00	2019/9/30
镇江美的房地产发展有限公司	江苏银行股份有限公司镇江分行	苏2017镇江市不动产权第0090843号	55,000.00	45,770.00	2021/1/11
无锡市悦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	苏2016无锡市不动产权第0168036、0168042号	60,346.43	18,000.00	2020/7/16
南京天辉房地产发展有限公司	中国银行江宁开发区支行	苏2017宁江不动产权第004821号	31,636.36	13,180.98	2020/6/29
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分行	苏（2017）常州市不动产权第2037001号	96,090.91	67,000.00	2021/2/23
扬州市鑫辉房地产发展有限公司	中国农业银行股份有限公司扬州润扬支行	苏（2017）扬州市不动产权第10010926号、10010927号	8,500.10	55,659.00	2021/5/31
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分行	苏（2018）常熟市不动产权第0041500号	113,181.82	54,000.00	2021/11/14
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	苏（2018）无锡市不动产权第002040号	72,972.97	14,400.00	2021/10/28
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	苏（2018）镇江市不动产权第0076826号	94,871.64	18,250.00	2021/10/31
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b不动产权第9000262号2、在建工程及其对应土地	77,381.26	26,101.35	2021/1/23
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	中国光大银行股份有限公司贵阳分行	黔（2016）花溪区不动产权第0002597号、第0002594号	52,017.18	33,300.00	2020/1/24
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	第一创业证券股份有限公司	黔（2016）花溪区不动产权第0002595号	8,119.60	7,600.00	2019/2/26
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	中诚信托有限责任公司	黔（2017）花溪区不动产权第0001511-13号	75,621.20	35,000.00	2019/8/30
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	中国民生银行股份有限公司贵阳分行	黔（2016）花溪区不动产权第0002596号	31,453.20	40,000.00	2020/8/1
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	中诚信托有限责任公司	黔（2017）花溪区不动产权第0001511-14号	88,131.27	52,000.00	2020/4/15
南宁市美曦房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司南宁分行	桂（2018）南宁市不动产权第0139594号、第0139624号	6,602.37	34,980.00	2020/10/31

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	30,599.09	14,000.00	2021/11/29
遵义市美云房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司遵义分行	黔（2018）遵义市不动产证明第20180055874号	31,012.73	20,000.00	2021/6/20
遵义市美创房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司遵义分行	黔（2018）遵义市不动产证明第0022198号	2,048.31	3,000.00	2019/11/18
宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	浙（2017）北仑区不动产权第0033201号	65,393.74	45,000.00	2020/10/29
宁波市瑞宁房地产发展有限公司	广发银行股份有限公司宁波分行	浙（2017）宁波市鄞州不动产权第0515623号	139,934.47	40,000.00	2019/12/13
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	26,002.00	13,000.00	2020/8/20
宁波市瑞洋房地产发展有限公司	交通银行股份有限公司	浙（2017）宁波市海曙不动产权第0078291号	24,915.68	13,000.00	2020/8/20
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支行	浙（2018）宁波市慈城不动产权第0013693号	18,480.15	19,452.00	2021/6/27
宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	浙（2017）北仑区不动产权第0033200号	104,448.00	65,000.00	2019/9/26
舟山市瑞云房地产开发有限公司	浙商银行股份有限公司宁波分行	浙（2018）普陀区不动产权第0011451号	85,737.04	65,000.00	2020/10/29
金华市瑞麟房地产开发有限公司	中信信托有限责任公司	浙（2018）义乌市不动产权第0026874号	100,009.09	61,470.00	2019/8/31
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	65,845.27	1,000.00	2021/12/17
金华市美的房地产发展有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	浙（2017）金华市不动产权第0022473号	104,443.87	27,000.00	2020/5/10
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	41,784.35	41,000.00	2021/6/7
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0011970号、001197071号	36,354.78	23,600.00	2021/9/30
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（2017）庐江县不动产权第0006263号	76,625.82	26,413.02	2020/9/29
佛山市南海区扬正房地产有限公司	上海国际信托有限公司	粤（2018）佛南不动产权第0247321号	124,700.00	40,860.00	2019/12/18
合肥美富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0000511号	29,190.80	19,000.00	2021/3/29
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	29,459.46	27,000.00	2021/6/18
上饶市高运房地产开发有限公司	兴业国际信托有限公司	赣（2018）上饶市不动产权第0012652号	74,727.27	20,836.00	2020/3/31
<b>合计</b>			<b>2,851,200.45</b>	<b>1,651,627.49</b>	

（二）截至2018年12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	借款到期日
1	本公司	广发银行股份有限公司	云南蓝门子房地产有限公司 66.7%股权	16,240.00	2020/7/24
2	本公司	广东粤财信托有限公司	美的置业集团有限公司持有的金融资产质押（仅限于工行存单或风险评级不高于 PR2 的工行理财产品）	137,355.00	2023/1/28
	合计			153,595.00	

### （三）发行人受限资产情况

截至 2018 年末，公司受限货币资产总额为 298,918.42 万元，受限货币资产占当期末总资产的 1.59%。截至 2018 年末，公司受限存货总额为 3,514,339.91 万元，受限存货占当期末总资产的 18.74%。截至 2018 年末，公司受限投资性房地产总额为 13,289.55 万元，受限投资性房地产占当期末总资产的 0.07%。截至 2018 年末，公司受限其他非流动资产总额为 11,673.44 万元，受限其他非流动资产占当期末总资产的 0.06%。

综上，截至 2018 年末，公司受限资产合计 3,838,221.33 万元，受限资产占总资产比重为 20.46%。

## 九、发行人行政处罚、诉讼及仲裁情况

### （一）行政处罚

截至 2019 年 3 月末，发行人及报告期内合并报表范围子公司所受到行政机关处以 10 万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	宁波市瑞奕房地产发展有限公司	宁波市鄞州区住房和城乡建设局	2016.04.29	177,190.00	宁波市瑞奕房地产发展有限公司因未取得施工图审查合格证书、未办理出建设工程质量监督手续及施工许可证提前开工，被宁波市鄞州区住房和城乡建设局处以罚款 177,190.00 元。宁波市瑞奕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。
2	镇江美的房地产发展有限公司	镇江市住房和城乡建设局	2016.12.09	233,034.00	镇江美的房地产发展有限公司因未取得施工证擅自开工，被镇江市住房和城乡建设局处以罚款 233,034.00 元。镇江美

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
					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。
3	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。
4	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在报告期内不存在严重违法违规行为。
5	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在报告期内不存在严重违法违规行为。
6	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

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
					有限公司在报告期内不存在严重违法违规行为。
7	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报告期内不存在严重违法违规行为。
8	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。
9	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。
10	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在报告期内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。
11	江西省冷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	江西省冷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。江西省冷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
12	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。
13	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。
14	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。
15	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。
16	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，被庐江县城市管理行政执法局处以罚款 300,160.00 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。
17	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。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。

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
18	上饶市高运房地产开发有限公司	上饶市城市管理监察支队	2018.05.01	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。
19	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。
20	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。
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	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。
22	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混凝土结构板，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。
23	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。
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



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
					额缴纳罚款并纠正违法行为，现处罚已执行完毕。
25	常州市美辉房地产发展有限公司	常州市城乡建设局	2018.10.10	735,000.00	常州市美辉房地产发展有限公司施工图文件未经审查擅自施工、未办理质量监督擅自开工等行为，被常州市城乡建设局处以罚款 735,000.00 元。根据发行人的说明，经与处罚机关沟通，最终罚款金额为 525,000.00 元。常州市美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。
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。
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。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	536,770.00	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 536,770.00 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

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
					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。
32	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。
33	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。
34	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 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。
35	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。
36	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 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。
37	佛山市高明区新江房地	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

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
	产发展有限公司				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。

根据发行人提供的资料及确认，并经律师适当核查，发行人已就报告期内存在的违规行为承担了相应的法律责任，并积极予以规范。报告期内，发行人不存在重大违法违规为，不存在不得公开发行公司债券的情形，上述行政处罚事项对本次发行均不构成实质性法律障碍。

## （二）诉讼、仲裁

截至2019年3月末，发行人及报告期内合并报表范围内子公司存在以下3项涉案金额在1,000.00万以上的重大未决诉讼、仲裁案件。具体情况如下：

### 1、发行人子公司佛山市美的房地产发展有限公司未决诉讼

2018年9月27日，原告佛山市美的房地产发展有限公司（以下简称为“原告”）向佛山市中级人民法院起诉被告陈应标、徐燕玲、阳江市锦盛地产有限公司、佛山古堡豪生酒店投资管理有限公司、佛山市恒昌隆投资有限公司、佛山市嘉赢物业管理有限公司、佛山市三水汇方房地产开发有限公司（以下简称为“被告”），佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司被列为第三人。原告诉称，2017年11月16日，原告与陈应标、徐燕玲签订了《合作协议书》及相关协议，原告以43,400.00万元取得第三人70%的股权，并与陈应标、徐燕玲合作开发第三人名下未开发地块。协议签订后，原告通过增资、股东借款的方式向陈应标、徐燕玲指定的各被告支付了相应对价。由于陈应标、徐燕玲迟迟未按协议约定推进合作地块的规划方案修改工作，且经原告了解，合作地块已无法办理任何开发报建手续，根本无法开发建设，故原告请求法院判令解除《合作协议书》及相关协议，陈应标、徐燕玲赔偿原告直接经济损失32,000.00万元及利息、为项目筹备而支出的工程款及经营费用、预期利益损失7,500.00万元及利息、折价或拍卖陈应标在阳江市锦盛地产有限公司的80%股权优先受偿，以及陈应标等各被告在接受对价范围内承担连带责任。该案件于2019年6月12日开庭审理。

### 2、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%的年利率外，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，故原告请求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，目前二审尚未开庭。

### 3、发行人子公司佛山市皇朝房地产发展有限公司未决诉讼

2018年9月，原告深圳市乐有家房产交易有限公司向广东省佛山市高明区人民法院诉被告佛山市皇朝房地产发展有限公司。原告诉称，2017年3月10日，原被告签订《美的鹭湖森林度假区二手联动销售代理合同》，被告委托原告推介美的鹭湖森林度假区项目物业，被告应向原告支付代理费用，如被告拖欠则按照所欠佣金每日千分之一支付滞纳金，后双方续签合同，约定滞纳金比例为每日万分之五。合同履行期间，被告拖欠原告105套物业推介服务费共计9,676,088.50元，故原告请求法院判令被告支付推介服务费及利息合计10,170,836.73元以及要求被告承担诉讼费用。2019年3月28日，广东省佛山市高明区人民法院作出（2018）粤0608民初3436号《民事判决书》，判决被告支付代理费6,878,354.04元及利息，驳回原告其他诉讼请求。本案一审判决后，双方皆未上诉，目前双方正在协商处理费用支付事宜。

除上述情形外，截至2019年3月末，发行人及其子公司不存在其他重大已决、未决或者可预见的金额超过1,000万元的重大未决诉讼。截至2019年3月末，除上述所列的发

行人及报告期内合并报表范围子公司存在的作为被告或需承担责任主体的标的额在1,000万元以上的未决诉讼、仲裁情形之外，发行人及合并报表范围子公司存在其他1,000万元以下的未决诉讼、仲裁案件约129件，所涉及诉讼金额约3,272万元。该等未决诉讼主要集中于发行人及合并报表范围子公司作为原告起诉的涉及商品房买卖合同买受人逾期付款的诉讼及物业费欠款诉讼，以及发行人及合并报表范围子公司作为被告的涉及商品房买卖合同按揭银行要求承担连带保证责任、交付房屋纠纷、工程款纠纷等诉讼。其中，由发行人或其合并报表范围子公司作为被告的诉讼、仲裁案件约53件，所涉及诉讼金额约1,730万元。

截至2019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。

### （三）诉讼案件计提预计负债情况

发行人及合并报表范围内子公司报告期内存在以下涉案金额在1,000万元以上的重大未决诉讼、仲裁案件共3起，均未计提预计负债，具体情况如下：

#### 1、发行人子公司佛山市美的房地产发展有限公司未决诉讼

2018年9月27日，原告佛山市美的房地产发展有限公司（以下简称“原告”）向佛山市中级人民法院起诉被告陈应标、徐燕玲、阳江市锦盛地产有限公司、佛山古堡豪生酒店投资管理有限公司、佛山市恒昌隆投资有限公司、佛山市嘉赢物业管理有限公司、佛山市三水汇方房地产开发有限公司（以下简称“被告”），佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司被列为第三人。原告诉称，2017年11月16日，原告与陈应标、徐燕玲签订了《合作协议书》及相关协议，原告以43,400.00万元取得第三人70%的股权，并与陈应标、徐燕玲合作开发第三人名下未开发地块。协议签订后，原告通过增资、股东借款的方式向陈应标、徐燕玲指定的各被告支付了相应对价。由于陈应标、徐燕玲迟迟未按协议约定推进合作地块的规划方案修改工作，且经原告了解，合作地块已无法办理任何开发报建手续，根本无法开发建设，故原告请求法院判令解除《合作协议书》及相关协议，陈应标、徐燕玲赔偿原告直接经济损失32,000.00万元及利息、为项目筹备而支出的工程款及经营费用、预期利益损失7,500.00万元及利息、折价或拍卖陈应标在阳江市锦盛地产有限公司的80%股权优先受偿，以及陈应标等各被告在接受对价范围内承担连带责任。该案件于2019年6月12日开庭审理。

该案件发行人为原告，被告未履行合作协议义务，发行人要求解除合同，故无需计提预

计负债。

## 2、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%的年利率外，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，故原告请求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，目前二审尚未开庭。

该案件发行人为原告，被告未履行合作协议义务，发行人要求对方承担赔偿责任，故无需计提预计负债。

## 3、发行人子公司佛山市皇朝房地产发展有限公司未决诉讼

2018年9月，原告深圳市乐有家房产交易有限公司向广东省佛山市高明区人民法院起诉被告佛山市皇朝房地产发展有限公司。原告诉称，2017年3月10日，原被告签订《美的鹭湖森林度假区二手联动销售代理合同》，被告委托原告推介美的鹭湖森林度假区项目物业，被告应向原告支付代理费用，如被告拖欠则按照所欠佣金每日千分之一支付滞纳金，后双方续签合同，约定滞纳金比例为每日万分之五。合同履行期间，被告拖欠原告105套物业推介服务费共计9,676,088.50元，故原告请求法院判令被告支付推介服务费及利息合计10,170,836.73元以及要求被告承担诉讼费用。2019年3月28日，广东省佛山市高明区人民

法院作出（2018）粤0608民初3436号《民事判决书》，判决被告支付代理费6,878,354.04元及利息，驳回原告其他诉讼请求。本案一审判决后，双方皆未上诉，目前双方正在协商处理费用支付事宜。

该案件截至审计报告日尚未结束，无法判断诉讼结果并可靠计量涉及金额；且根据2019年3月28日法院发出的一审判决书，判决发行人向原告支付代理费用及利息不足1000万元，金额未有重大影响，故无需计提预计负债。

除上述情形外，截至2019年3月末，发行人及其子公司不存在其他重大已决、未决或者可预见的金额超过1,000万元的重大未决诉讼。截至2019年3月末，除上述所列的发行人及报告期内合并报表范围子公司存在的作为被告或需承担责任主体的标的额在1,000万元以上的未决诉讼、仲裁情形之外，发行人及合并报表范围子公司存在其他1,000万元以下的未决诉讼、仲裁案件约129件，所涉及诉讼金额约3,272万元。该等未决诉讼主要集中于发行人及合并报表范围子公司作为原告起诉的涉及商品房买卖合同买受人逾期付款的诉讼及物业费欠款诉讼，以及发行人及合并报表范围子公司作为被告的涉及商品房买卖合同按揭银行要求承担连带保证责任、交付房屋纠纷或劳务纠纷、工程款纠纷等诉讼。其中，由发行人或其合并报表范围子公司作为被告的诉讼、仲裁案件约53件，所涉及诉讼金额约1,730万元，未计提预计负债。

公司2019年3月末财务报表暂未预提预计负债的会计处理原则上符合《企业会计准则》的规定。

## 第六节 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1月25日审议通过，并经中国证监会《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，本次公司债券拟发行总额不超过30亿元（含30亿元），拟采取分期发行。本期债券为本次债券项下的第二期发行，发行规模为不超过13亿元（含13亿元）。

### 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	到期日	证券期限 (年)	债券余额 (万元)
1	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	3	200,000.00
合计							<b>200,000.00</b>

因本期债券发行时间晚于相关债券到期时间，本公司已用自筹资金偿还相关到期债券，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。

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

为了保证本次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，发行人将在本次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次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

本次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

发行人应在本次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，负责协调本次债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合落实本次债券本息的兑付资金，确保本次债券本息如期偿付。

（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次债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

（2）本次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 2019 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 2019 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 1.57 提升至 1.61，速动比率将从 0.55 提升至 0.56，短期偿债能力得到增强。

### 3、拓宽公司融资渠道，降低融资成本

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

## 六、发行人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。

本次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			<b>28,170.00</b>	

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			<b>11,830.00</b>	

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			<b>143,806.00</b>	

#### 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			<b>30,221.00</b>	

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	陆家嘴信托·佳宏 37	2019/12/22	53,000.00	已完成偿还

有限公司	号集合资金信托计划			
合计			<b>69,190.00</b>	

## 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			<b>47,457.00</b>	

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			<b>52,142.61</b>		

## 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			<b>67,365.00</b>	

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			<b>238,144.70</b>	

## 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			<b>63,306.00</b>	

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			<b>36,467.96</b>	

### 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			<b>300,000.00</b>		

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。

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、对本次债券募集资金使用情况在存续期内信息披露的安排

在本次债券存续期间，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。

在本次债券存续期间，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。

## 第七节 备查文件

募集说明书的备查文件如下：

- 一、发行人 2016-2018 三年财务报表及审计报告、2019 年一季度财务报表；
- 二、北京市康达律师事务所出具的法律意见书；
- 三、中诚信证评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。



# 信用等级通知书

信评委函字[2019]G193-F2号

## 美的置业集团有限公司：

受贵公司委托，中诚信证券评估有限公司对贵公司及贵公司拟发行的“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（第四期）”的信用状况进行了综合分析。经中诚信证评信用评级委员会最后审定，贵公司主体信用等级为**AAA**，评级展望稳定；本期债券的信用等级为**AAA**。

特此通告。

中诚信证券评估有限公司

信用评级委员会

二零一九年七月二十五日

# 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）信用评级报告

<b>债券级别</b>	AAA
<b>主体级别</b>	AAA
<b>评级展望</b>	稳定
<b>发行主体</b>	美的置业集团有限公司
<b>发行规模</b>	本期债券发行规模不超过人民币13亿元。
<b>债券期限</b>	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。
<b>债券利率</b>	本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，但不得超过国务院限定的利率水平。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。
<b>偿还方式</b>	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。

## 概况数据

美的置业	2016	2017	2018
所有者权益（亿元）	66.11	149.69	296.67
总资产（亿元）	558.08	1,143.46	1,875.63
总债务（亿元）	170.40	343.98	472.73
营业总收入（亿元）	108.73	163.78	300.72
营业毛利率（%）	28.52	31.15	35.80
EBITDA（亿元）	15.77	27.03	44.49
所有者权益收益率（%）	14.58	12.83	10.40
资产负债率（%）	88.15	86.91	84.18
净负债率（%）	191.69	110.40	78.63
总债务/EBITDA（X）	10.81	12.73	10.62
EBITDA 利息倍数（X）	2.21	1.72	1.75

注：1、所有者权益包含少数股东权益，净利润包含少数股东损益；  
2、2016~2018年末长期应付款中计息部分已调整至长期债务；  
3、因2018年发生同一控制下企业合并，2017年数据采用2018年年初调整数，2016年数据未经追溯调整。

## 基本观点

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）评定“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）”信用级别为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。

中诚信证评评定美的置业集团有限公司（以下简称“美的置业”或“公司”）主体信用等级为AAA，评级展望稳定，该级别反映了公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。中诚信证评肯定了公司实际控制人及其同一控制下企业美的控股有限公司（以下简称“美的控股”）综合实力较为雄厚、能够为公司提供品牌及资金支持，公司差异化产品定位及精细化管理，区域深耕优势持续保持、土地储备布局亦有所分散优化，销售业绩快速增长以及流动性来源充足等正面因素对公司业务发展及信用水平具有的良好支撑作用。同时，中诚信证评也关注到房地产行业景气度波动以及公司未来资本支出压力较大等因素可能对其经营及整体信用状况造成的影响。

## 正面

- 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。
- 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。

## 分析师

蒋 胜 [tjiang@ccxr.com.cn](mailto:tjiang@ccxr.com.cn)

李 昂 [ali@ccxr.com.cn](mailto:ali@ccxr.com.cn)

Tel: (021) 60330988

Fax: (021) 60330991

[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)

2019年7月25日



- 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。
- 销售业绩快速增长。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竞争优势，以及项目获取力度及推盘节奏的加快，可售资源的增多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103.86%。
- 流动性来源充足。近年来受益于快速增长的签约销售，2017及2018年两次股东增资款的到位及持续有力的资金支持，以及较为顺畅的直接与间接融资渠道，公司内外部流动性来源较为充足。此外，公司母公司美的置业控股有限公司（以下简称“美的置业控股”）在香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）的成功上市，亦能进一步提升公司融资渠道和财务弹性。

## 关注

- 房地产行业景气度波动。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，房地产行业景气度仍呈现波动，行业竞争日益加剧，区域市场分化加深，部分三、四线城市仍然面临较大去化压力，应关注公司相关区域项目的去化情况。
- 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。

## 信用评级报告声明

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）因承做本项目并出具本评级报告，特此如下声明：

1、除因本次评级事项中诚信证评与评级委托方构成委托关系外，中诚信证评、评级项目组成员以及信用评审委员会成员与评级对象不存在任何影响评级行为客观、独立、公正的关联关系。

2、中诚信证评评级项目组成员认真履行了尽职调查和勤勉尽责的义务，并有充分理由保证所出具的评级报告遵循了客观、真实、公正的原则。

3、本评级报告的评级结论是中诚信证评遵照相关法律、法规以及监管部门的有关规定，依据合理的内部信用评级流程和标准做出的独立判断，不存在因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响而改变评级意见的情况。本评级报告所依据的评级方法在公司网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）公开披露。

4、本评级报告中引用的企业相关资料主要由发行主体或/及评级对象相关参与方提供，其它信息由中诚信证评从其认为可靠、准确的渠道获得。因为可能存在人为或机械错误及其他因素影响，上述信息以提供时现状为准。中诚信证评对本评级报告所依据的相关资料的真实性、准确度、完整性、及时性进行了必要的核查和验证，但对其真实性、准确度、完整性、及时性以及针对任何商业目的的可行性及合适性不作任何明示或暗示的陈述或担保。

5、本评级报告所包含信息组成部分中信用级别、财务报告分析观察，如有的话，应该而且只能解释为一种意见，而不能解释为事实陈述或购买、出售、持有任何证券的建议。

6、本次评级结果中的主体信用等级自本评级报告出具之日起生效，有效期为一年。债券存续期内，中诚信证评将根据监管规定及《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定评级结果的维持、变更、暂停或中止，并按照相关法律、法规及时对外公布。

## 概 况

### 发债主体概况

美的置业集团有限公司（以下简称“美的置业”或“公司”）前身为顺德威灵房产有限公司，成立于1995年1月，系由顺德美的房产有限公司和威灵（香港）有限公司共同设立的中外合资企业，持股比例分别为34.50%和65.50%，初始注册资本1,120万美元。2009年12月，经股权转让和增资，注册资本增加至10,000万美元，美的建业（香港）有限公司（以下简称“美的建业”）持有公司100%持股。2010年3月24日，公司名称变更为广东美的置业有限公司。2017年9月18日，公司新增股东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”），公司的投资总额及注册资本币种均由美元变更为人民币。2017年9月，樾宸投资以货币资金形式注资84亿元，其中11.58亿元注入实收资本，剩余资金注入资本公积，增资后公司注册资本增加至28.95亿元人民币，分别由美的建业和樾宸投资持有，持股比例分别为60%和40%。2018年1月9日名称变更为现名。2018年10月，公司控股股东美的建业的股东美的置业控股有限公司（以下简称“美的置业控股”）在香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）上市。2018年12月11日，公司股东樾宸投资向公司注资68.00亿元，其中9.12亿元计入实收资本，剩余部分金额计入资本公积。截至2018年末，公司注册资本为38.08亿元，公司分别由美的建业和樾宸投资持有57.79%和42.21%股权。公司实际控制人为自然人卢德燕女士和何享健先生。

公司系“美的”<sup>1</sup>旗下房地产业务的重要运营主体，经营范围包括经营改造旧城区；房地产开发、经营、销售、出租；房地产营销策划等。

截至2018年12月31日，公司资产总额1,875.63亿元，所有者权益296.67亿元，资产负债率84.18%。2018年公司实现营业总收入300.72亿元，获得净利润30.86亿元，同期产生经营活动净现金流为-117.57亿元。

<sup>1</sup> “美的”系自然人何享健先生和卢德燕女士投资拥有的美的建业（BVI）有限公司及其下属公司。

## 本期债券概况

表 1：本期债券基本条款

基本条款	
发行主体	美的置业集团有限公司
债券名称	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）
发行规模	本期债券发行规模不超过人民币 13 亿元。
债券期限	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。
债券利率	本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，但不得超过国务院限定的利率水平。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。
偿还方式	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。
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。

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

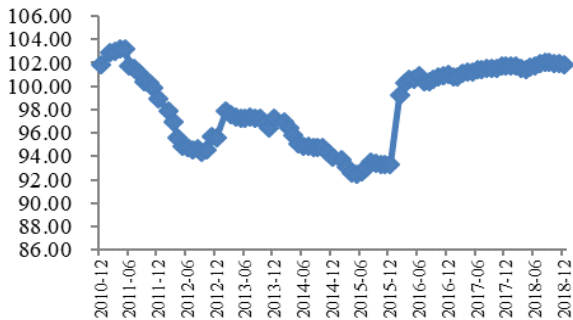
## 行业分析

### 房地产行业概况

房地产业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用。自改革开放以来，中国房地产行业得到快速发展，国房景气指数持续提升，并于2007年11月达到历史顶点106.59点。此后，受2008年次贷危机和紧缩货币政策影响，国内房价出现十年来的首次下跌；2009年随着国家信贷宽松政策出台，商品房销售情况有所好转；2010年以来，为抑制房价过快上涨，国务院先后出台多项调控政策，房地产市场再次步入调整阶段；2012年，在中央继续保持从紧政策的同时，地方政府开始积极出台各种政策鼓励合理自住需求，商品房销售开始逐步回升；2014年，房地产市场短期供过于求，且受价格预期变化等因素影响，房地产市场销售下滑，国房景气指数亦随之下降；进入2015年，随着一系列宽松的行业政策出台，国房景气指数自2015年6月开始有所回升并于下半年企稳，上升态势延续至2016年上半年。2016年10月以来部分重点城市陆续出台限购、限贷等房地产调控政策，国房景气指数有所调整，但仍较上年同期有所上升。2017年以来国房景气指数持续上行，于2017年12月达到101.72点，但3月以来受部分城市不断加大房地产调

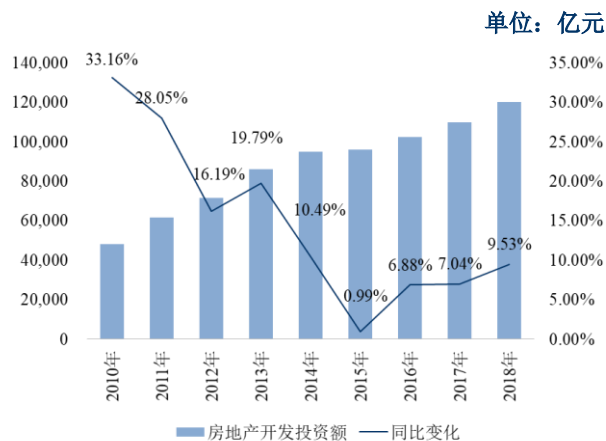
控力度影响，景气指数上升增速出现明显回落。进入2018年，各线城市调控政策持续高压，1~4月国房景气度持续回落，但得益于4月份央行定向降准改善外部资金流动性，5~9月期间国房景气度有所回升，9月份上涨至102.01点。9~12月，国房景气指数小幅回落，12月为101.85点，比9月份下降0.16点。

图 1：2011~2018 年国房景气指数



资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

图 2：2010~2018 年全国房地产开发投资情况



资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

在房地产投资方面，受益于宽松的行业政策，2016年房地产行业全面回暖，良好的销售情况提振了房企信心，当年房地产投资增速有所提升，全年累计完成房地产开发投资102,581亿元，同比增长6.88%，增速较上年上涨5.89个百分点。自2016年10月以来，各地房地产市场调控政策持续收紧，但全国房地产开发投资增速仍维持在当前水平，2017年全国累计完成房地产开发投资109,799亿元，同比增长7.04%，全年整体增速与上年基本持平。2018年以来，各线城市调控政策未出现明显放松，加之外部融资环境持续收紧，房企为尽快回笼资金，加快房地产开发建设节奏，2018年全国房地产开发投资较上年同期增长9.53%至120,264亿元，增速较上年

同期上升2.49个百分点。

房地产开发投资资金的到位情况方面，2016~2018年房地产开发企业到位资金分别为144,214亿元、156,053亿元和165,963亿元，年均复合增长率7.3%；同期增速分别为15.2%、8.2%和6.4%。从资金来源来看，房企资金来源中自筹资金规模呈上升趋势，分别为49,133亿元、50,872亿元和55,831亿元，占比分别为34.1%、32.6%和33.6%；定金及预收款规模及其占比呈快速上升态势，2016~2018年房企资金来源中定金及预收款规模为41,952亿元、48,694亿元和55,418亿元，占比从2016年的29.1%上升至2018年的33.4%；同期国内贷款分别为21,512亿元、25,242亿元和24,005亿元，个人按揭贷款分别为24,403亿元、23,906亿元和23,706亿元，受外部资金环境紧缩影响，2018年国内贷款和个人按揭贷款同比分别下降4.9%和0.8%。在去杠杆的环境下，房企资金压力上升，开发投资资金对其内部流动性资金的依赖性提高。

表 2：2016~2018 年房地产开发投资资金来源

单位：亿元、%			
指标	2016	2017	2018
<b>资金来源合计</b>	144,214	156,053	165,963
同比增长	15.2	8.2	6.4
其中：			
<b>自筹资金</b>	49,133	50,872	55,831
占比	34.1	32.6	33.6
同比增长	0.2	3.5	9.7
<b>国内贷款</b>	21,512	25,242	24,005
占比	14.9	16.2	14.5
同比增长	6.4	17.3	-4.9
<b>利用外资</b>	140	168	108
占比	0.1	0.1	0.1
同比增长	-52.6	19.8	-35.8
<b>定金及预收款</b>	41,952	48,694	55,418
占比	29.1	31.2	33.4
同比增长	29.0	16.1	13.8
<b>个人按揭贷款</b>	24,403	23,906	23,706
占比	16.9	15.3	14.3
同比增长	46.5	-2.0	-0.8

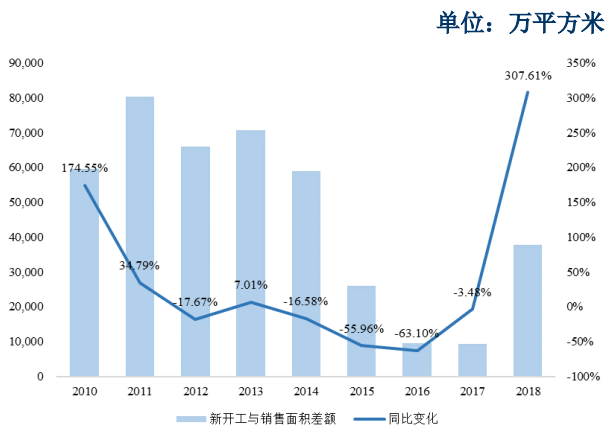
资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

施工方面，近年房地产新开工面积呈现稳步增



长态势。具体来看，2016年，在一、二线重点城市房地产市场景气度明显提升的带动下，房企纷纷加快开发节奏以及及时补充可售货源，全国房地产当年累计新开工面积166,928万平方米，同比上升8.1%。2017年，随着房地产政策的持续收紧，当期房地产开发企业房屋新开工面积为178,654万平方米，增速较上年回落1.1个百分点至7.0%，同期全国商品房新开工面积与销售面积差额（差额=新开工面积-销售面积）为9,246万平方米，同比下降3.5%，商品房库存去化压力下降。在外部融资环境持续收紧的背景下，基于对内部流动性资金的需求，房企加快了项目新开工进度，2018年商品房新开工面积完成209,342万平方米，同比增长17.2%，增速比2017年提高10.2个百分点。从新开工面积与销售面积的差额来看，2018年，全国商品房新开工面积与销售面积差额较上年同期大幅增长307.6%至37,688万平方米。

图3：2010~2018年商品房新开工与销售面积差额

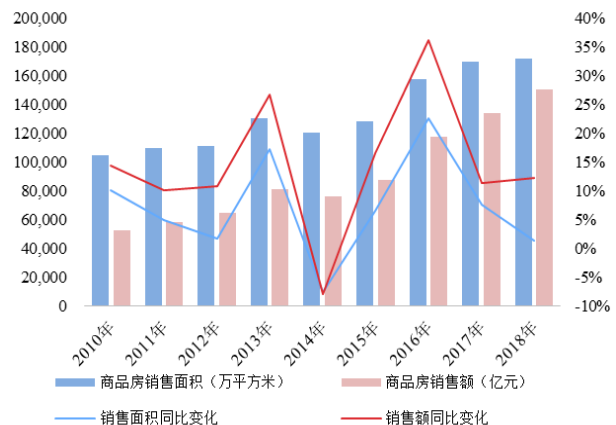


资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

从销售情况看，2016年，在宽松的行业政策带动下，我国商品房成交量大幅提升，当年全国商品房销售面积与销售额分别为157,349万平方米和117,627亿元，分别同比增长22.5%和34.8%；其中商品住宅销售面积和销售额分别同比增长22.4%和36.1%。2017年，全国商品房销售面积和销售额分别为169,408万平方米和133,701亿元，分别同比增长7.7%和13.7%。2018年，全国商品房销售面积和销售额分别为171,654万平方米和149,973亿元，同比分别增长1.3%和12.2%，增速较上年同期分别下降6.4个百分点和1.47个百分点，受房地产调控

政策持续的影响，房地产销售增速放缓明显。其中，2018年住宅销售面积同比增长2.2%，销售额同比增长14.7%；办公楼销售面积同比下降8.3%，销售额同比下降2.6%；商业营业用房销售面积同比下降6.8%，销售额同比增长0.7%。

图4：2010~2018年商品房销售情况



资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

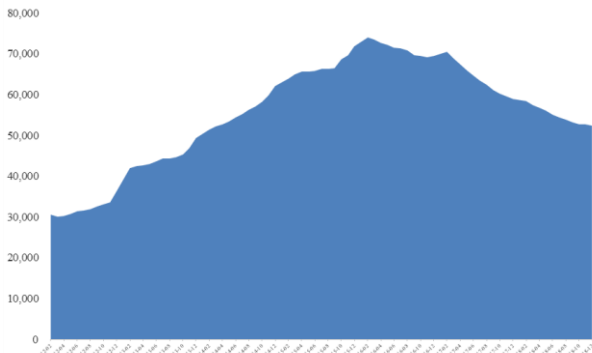
从不同区域的销售情况来看，东部地区仍是我国商品房销售的主要区域，但其商品房销售增速落后于其他区域。2018年，东部地区商品房销售额79,258亿元，同比增长6.5%；中部地区商品房销售额33,848亿元，同比增长18.1%；西部地区商品房销售额31,127亿元，同比增长23.4%；东北地区商品房销售额5,740亿元，同比增长7.0%。2018年以来“去库存”仍是中西部地区三四线城市调控主基调，商品房销售增速高于东部地区。从价格来看，2018年1~12月全国100个城市住宅均价呈现逐月增长的态势，2018年12月全国100个城市住宅成交均价达14,678元/平方米，较上年增长5.1%，增速较上年下降2.1个百分点。分城市能级来看，2018年12月，一线城市住宅均价达41,368元/平方米，较上年同期增长0.4%，增速同比下降1.0个百分点；二线城市住宅均价达13,582元/平方米，较上年同期增长7.1%，增速同比下降0.6个百分点；而三线城市住宅均价达9,061元/平方米，较上年同期增长8.7%，增速同比下降3.8个百分点<sup>2</sup>。受2016年10

<sup>2</sup> 一线城市包括北京、上海、广州、深圳；二线城市包括天津、重庆、杭州、南京、武汉、沈阳、成都、西安、大连、青岛、宁波、苏州、长沙、济南、厦门、长春、哈尔滨、太原、郑州、合肥、南昌、福州；三线城市包括百城中除一线城市、二线城市之外的其它74个城市。

月以来房地产政策的持续收紧及政策区域分化加重影响，近年来全国住宅房价增速有所下降，三线城市房地产住宅价格增幅高于一、二线城市。

图 5：2012~2018 年全国商品房待售情况

单位：万平方米



资料来源：国家统计局，中诚信证评整理

商品库存方面，2016 年主要城市市场成交情况较好，住宅去化较快，商品库存出现近年来首次下降；截至 2016 年末，全国商品房待售面积 69,539 万平方米，环比增加 444 万平方米，但较上年末减少 2,314 万平方米。2017 年以来房地产行业政策整体延续分类调控、因城施策，商品库存持续下降，截至 2017 年末，全国商品房待售面积 58,923 万平方米，环比减少 683 万平方米，较上年末减少 10,616 万平方米。2018 年以来全国商品房待售面积进一步下降，截至 2018 年末为 52,414 万平方米，较上年末减少 6,510 万平方米。从去化周期来看，以 2018 年 1~12 月商品房月均销售面积估算，全国待售商品房去化周期较 2017 年进一步缩短至 3.7 个月；但考虑到 2018 年全国商品房新开工面积有所增长，未来商品房新增供应将有所增加。

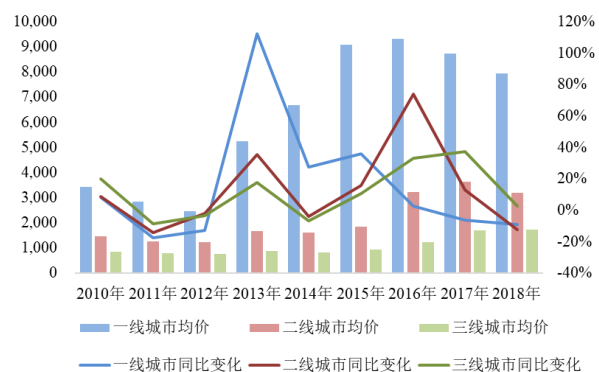
土地市场方面，在外部融资环境趋紧的背景下，近年来房地产开发企业加快了开工建设及去化节奏，推动了房企补充库存的意愿，2016~2018 年我国房地产业开发企业购置土地面积分别为 22,025 万平方米、25,508 万平方米和 29,142 万平方米，同比增速分别为-3.45%、15.81%和 14.25%；同期土地成交价款分别为 9,129 亿元、13,643 亿元和 16,102 亿元，增速分别为 19.77%、49.45%和 18.02%，2018 年增速较上年大幅下降 31.43 个百分点。土地购置成本增速亦有回调，2016~2018 年房地产企业土地购置成本分别为 4,144.84 元/平方米、5,348.52 元/

平方米和 5,525.36 元/平方米，同比分别增长 24.05%、29.04%和 3.31%，2018 年增速较上年大幅下降 25.73 个百分点，表明在融资环境紧缩及销售景气度下降的背景下，房企拿地回归理性。

从不同能级城市来看，近年来不同能级城市间土地成交均价涨幅及溢价率差异明显。一线城市土地成交均价的涨幅在 2013 年达到顶点后逐步呈现下降态势，而土地成交均价则持续增长至 2016 年到达顶点，2017 年以来一线城市土地成交均价持续回落，2018 年一线城市土地成交均价及溢价率分别为 7,925.80 元/平方米和 5.38%。二线城市土地成交均价于 2013~2015 年间小幅波动增长，而 2016 年二线城市土地成交均价大幅增长 73.67%至 3,221.65 元/平方米，平均溢价率同比上升 35.57 个百分点至 56.08%，2017 年以来土地市场热度持续减弱，2018 年二线城市土地成交均价为 3,189.58 元/平方米，同比下降 12.24%，溢价率回落至 13.60%。三线城市成交土地均价于 2016 年以来维持高位增长，2016 年和 2017 年土地均价涨幅分别达 33.05%和 37.44%，平均溢价率分别为 30.58%和 30.90%，而 2018 年以来亦出现回落，三线城市土地成交均价为 1,728.86 元/平方米，涨幅下滑至 2.81%，平均溢价率则下降至 15.35%，房企拿地更趋审慎。

图 6：2010~2018 年各能级城市土地成交情况

单位：元/平方米



资料来源：WIND 数据，中诚信证评整理

总体来看，房地产行业受外部环境及行业政策影响较大，受国内房地产调控政策持续及政策区域分化加重的影响，房地产住宅市场销售增速有所放缓，不同能级城市分化明显，房企拿地更趋理性，土地成交额增速及土地溢价率亦有所下滑。

## 行业政策

从房地产的发展过程来看，房地产行业是受政策影响较大的行业。2008年受金融危机的影响，房地产市场景气度下行，房价有所下降，随着国家陆续出台救市政策，房价止跌并快速回升。2010年以来，为了遏制房价快速上涨，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，强化行业政策的执行和监督力度。2011年，在“调结构，稳物价”的大背景下，中央政府继续加强房地产调控。“国八条”、房产税改革先后落地，“限购”、“限贷”等政策全面升级，限购城市从2010年的不足20个大幅增加近50个。2014年各地方政府在放松限购、购房落户、提高公积金贷款额度等层面自主出台调整政策；同年，中央政府相继出台“央五条”、定向降准，随后中国人民银行发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，从房地产市场供给端和需求端两个层面给予了较为明确的支持。2015年以来，“去库存”仍是各项政策的主基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。2016年房地产行业在坚持去库存的整体基调上，继续实施“因城施策”的政策引导。2016年上半年整体房地产政策较为宽松，进入下半年房地产政策开始收紧。2016年8月，武汉、厦门、苏州率先重启限购政策，9月杭州、南京、天津亦重启限购政策，十一期间，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等21个城市相继出台了限购限贷政策。

2017年以来房地产行业调控政策持续收紧，同时在因城施策的导向下仍稳步推进去库存工作。在国家因城施策、分类调控的背景下，部分城市亦相继推出了限售政策以抑制短期性投机需求。值得注意的是，在一线城市政策趋严的情况下，部分购房者需求外溢至环一线周边三四线城市，受此影响，环北京周边县市集中出台调控政策，包括河北省涿州市、河北省保定市涞水县、河北省张家口市崇礼区、河北省保定市主城区、河北省廊坊市等；同时

环上海周边嘉兴市、海宁市、南通市、苏州张家港市等及环广州、深圳周边东莞、中山、江门等城市亦加强调控。截至2017年末，共有46城相继落地限售令，承德、西安、东莞、南宁、长沙、石家庄和扬州7城升级限售，海南省则在全省范围内施行限售。

2018年以来房地产调控政策延续了“房住不炒”的主基调，调控类型涵盖限购、限贷、限售、限价等政策，限购城市再次扩容，大连、沈阳、太原等城市相继落地限购令，限售扩容至兰州、长春、大连等二、三线城市，并下沉至阜南、景洪等县级城市，全国约有50余城市根据当地市场情况从多维度新增或升级四限政策，实施更为精准化、差异化调控。2018年6月，北京、上海等30个城市率先开展为期半年的治理房地产市场乱象专项行动，对投机炒房、房企和中介公司违规行为等进行严厉打击。2018年8月住建部要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。随后，成都、杭州、福建等多省市纷纷响应。随着楼市调控的不断深入，2018年年底以来，菏泽、广州等城市根据地方实际情况进行政策微调，但政策调整均未突破“房住不炒”的底线，且亦是為了落实分类调控、因城施策，提高调控的精准性。

政策层面除短期供需调控外，长效机制也处于加速推进阶段。2017年7月，住房城乡建设部、国家发展改革委等九部门在《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》中指出，人口净流入的大中城市要支持相关国有企业转型为住房租赁企业，鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，并选取了广州、深圳等12个城市作为住房租赁首批试点。2018年1月，国土资源部和住房城乡建设部同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案，丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度。同年3月《政府工作报告》提出支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。同年4月，中国证监会和住房城乡

建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，支持试点城市住房租赁项目开展资产证券化，盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，加快我国租赁市场的发展壮大。同年5月银保监会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》明确表明支持保险资金进入长租公寓市场，拓宽长租公寓市场的融资渠道。同年12月，中央经济工作会议强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房子是用来住的、不是用来炒

的”定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

总体来看，2018年以来房地产调控政策延续“房住不炒”的主基调，各线城市继续落实分类调控，提高调控的精准性，同时大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，短期调控和长效机制的衔接更为紧密。

表 3：2018 年以来房地产行业主要相关政策一览

时间	发文部门	主要内容
2018.01	国土资源部和住房城乡建设部办公厅	同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案，坚持按照区域协调发展和乡村振兴的要求，丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度。
2018.03	中国人民银行、银保监会	要努力抑制居民杠杆率，重点控制居民杠杆率的过快增长，严控个人贷款违规流入股市和房市，继续遏制房地产泡沫化，严肃查处各类违规房地产融资行为。
2018.03	十三届全国人大一次会议 2018 年《政府工作报告》	更好解决群众住房问题，进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
2018.04	中国证监会和住房城乡建设部《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	支持试点城市住房租赁项目开展资产证券化，盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，加快我国租赁市场的发展壮大。
2018.05	银保监会《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》	支持保险资金进入长租公寓市场，拓宽长租公寓市场的融资渠道，有利于发挥保险资金长期、稳定的优势，助推国家房地产调控长效机制的建设，加快房地产市场供给侧结构性改革。
2018.06	北京、上海等 30 个城市	北京、上海等 30 个城市率先开展为期半年的治理房地产市场乱象专项行动，对投机炒房、房企和中介公司违规行为等进行严厉打击，表明了政府坚决整治市场秩序，遏制房价上涨的决心。市场监管的方向和重心也从过去的控需求、管供给转向整秩序、治乱象。
2018.07	住房城乡建设部	公布 20 家违法违规房企及中介黑名单，直指哄抬房价、“黑中介”、捂盘惜售、虚假宣传等房地产市场乱象。
2018.07	中央政治局会议	坚决遏制房价上涨。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。
2018.08	住房城乡建设部座谈会	要求地方政府落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任，明确提出两点要求：其一，加快制定住房发展规划，调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场等。其二，坚决遏制投机炒房，并引入问责机制，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的城市坚决问责。
2018.12	中央经济工作会议	强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

资料来源：公开资料，中诚信证评整理

## 行业关注

在延续“房住不炒”为主基调的房地产调控政策影响下，房地产企业内外部流动性来源持续收紧，加之房企信用债到期高峰的来临，其资金平衡能力面临更高挑战。

从内部流动性来源来看，2016 年，在相对宽松的行业政策带动下，我国商品房成交量大幅提升，

房地产企业签约销售金额增长明显，为其带来了较为充足的内部流动性来源。2016~2018 年，全国商品房销售金额为 117,627.05 亿元、133,701.31 亿元和 149,973.00 亿元，同比增速为 34.77%、13.67%和 12.17%，增速呈逐年放缓趋势；同期住宅销售金额为 99,064.17 亿元、110,239.51 亿元和 126,393.00 亿元，同比增速为 36.13%、11.28%和 14.65%。另外从开发资金到位情况来看，2016 年房地产开发资

金来源于房产销售的定金及预收款和个人按揭贷款金额占比由上年的 39.28% 上升为 46.01%，金额为 66,355.08 亿元，同比增长 34.92%，较上年同期增速上升 22.89 个百分点。但受 2017 年以来房地产行业政策持续收紧影响，房地产企业签约销售金额增速有所放缓，2017 年房地产开发资金来源于房产销售的定金及预收款和个人按揭贷款金额为 72,600 亿元，同比增长 9.41%，增速同比下降 25.51 个百分点；2018 年，房地产开发企业到位资金中定金及预收款和个人按揭贷款合计 79,124 亿元，同比增长 8.99%，增速同比下降 0.43 个百分点，房地产企业内部流动性来源呈收紧趋势。

外部流动性方面，目前房地产企业外部流动性来源主要来自于银行贷款、非银行金融机构贷款、债券等债权融资所产生的现金流。2018 年以来，《银行金融机构联合授信管理办法（试行）》、《商业银行委托贷款管理办法》等系列政策出台，银行对房地产企业贷款审核趋于严格，且银行信贷通过信托等方式绕道流向房地产企业被严格限制，房地产开发资金来源于银行贷款资金呈下降趋势。2016 年和 2017 年房地产开发资金来源于银行贷款资金分别为 18,158 亿元和 20,485 亿元，分别同比上升 4.3% 和 12.80%；来源于非银行金融机构贷款金额分别为 3,354 亿元和 4,756 亿元，同比分别增长 19.84% 和 41.81%。而受融资环境趋紧影响，2018 年房地产开发资金来源于银行贷款的资金为 19,025.96 亿元，较上年同期下降 7.1%；来源于非银行金融机构贷款金额为 4,979 亿元，同比增长 4.67%，增速大幅下滑。债券融资方面，自 2016 年 10 月银监会要求严控房地产金融业务风险，同时上交所、深交所先后发布《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》，严格管控房企公司债发行条件及审批流程以来，房企交易所市场公司债发行数量和发行规模大幅下降。与此同时，发改委和财政部于 2018 年 5 月下发《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》，限制房企境外发债用途等。受此影响，房企海外发债亦受阻。另外，从房地产境内信用债到期分布来看，2019~2023 年为房地产债券到期高峰。在融资渠道收紧及债券

到期高峰到来的背景下，房企资金平衡能力将面临更大的挑战。

**房地产行业集中度进一步提升，房企规模分化格局持续凸显，规模房企凭借更强的销售回款和外部融资能力具有更为明显的竞争优势。**

房地产行业调控政策和融资环境持续收紧，市场竞争加剧，行业内的兼并采购项目增加，资本实力较强、具有品牌影响力的大中型房地产企业的销售规模及集中度均进一步提升，房企规模分化格局持续加大。2018 年 TOP100 房企销售金额占全国销售额比重较上年上升 11.20 个百分点至 66.70%；TOP50 房企销售金额占比较上年上升 9.20 个百分点至 55.10%；TOP20 房企销售额占比达到 37.50%，较上年提升 5.00 个百分点；TOP10 房企销售金额门槛超过 2,000 亿元，占全国销售金额的比重为 26.90%，较上年上升 2.80 个百分点，千亿房企数量亦达到 30 家，行业集中度和销售门槛均不断提升。在行业增速放缓且面临不确定因素的背景下，具有规模优势、品牌影响力、产品打造能力及现金流平衡能力的房企凭借较强的销售及筹资能力，将获得更多的资源倾斜和流动性补充，具有更为明显的竞争优势。

**表 4：2016~2018 年国内房企销售额集中度**

	2016	2017	2018
TOP3	8.88%	12.00%	12.60%
TOP10	18.35%	24.10%	26.90%
TOP20	24.73%	32.50%	37.50%
TOP50	34.59%	45.90%	55.10%
TOP100	43.92%	55.50%	66.70%

资料来源：克尔瑞信息集团，中诚信证评整理

## 竞争优势

### 美的控股产业多元能够为公司提供较多支持

公司实际控制人及其同一控制下企业美的控股有限公司（以下简称“美的控股”）经过多年的经营与发展，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，具备较为雄厚的市场竞争实力和可持续发展能力。2018 年，美的控股下属上市公司美的集团股份有限公司（以下简称“美的集团”，股票代码

“000333”)被评选为《财富》杂志世界500强企业,位列第323名,较上年上升127位。据全球最大的传播服务集团WPP发布的“2018年BrandZ™最具价值中国品牌100强”年度排名中,美的集团位列榜单第26位,且连续三年成为榜单中排名最高的家电品牌。截至2018年末,美的集团总资产2,637.01亿元,所有者权益924.55亿元,资产负债率64.94%。2018年,美的集团实现营业收入2,596.65亿元,净利润216.50亿元,经营活动净现金流净额278.61亿元。公司作为“美的”旗下房地产业务的最重要运营主体,在品牌及资金等方面能够获得美的控股的较大支持。

资金支持方面,美的控股及其子公司主要通过增资、借贷、担保等方式对其提供资金支持;同时,2016年公司发行35亿元的公司债券,美的控股以其持有的美的集团人民币普通股股票为其提供股票质押担保。2017年9月及2018年12月,公司实际控制人通过樾宸投资以货币资金的方式向公司先后增资84.00亿元和68.00亿元,公司自有资本实力进一步增强。此外,2018年10月,公司母公司美的置业控股在香港联交所上市,为美的控股旗下的房地产业务提升了市场知名度并进一步拓宽了公司在资本市场的融资渠道。

品牌支持方面,公司依托“美的”品牌,在深耕的佛山具有较好的区域品牌知名度;并先后进入贵阳、株洲、徐州、邯郸、宁波等多个城市,不断拓展深耕区域外的房地产市场。同时,公司依托物联网、云计算等先进技术,基于美的集团的家电产品群优势,实施“1+1+1”智慧家居战略,进一步提升了品牌知名度。

整体来看,美的控股综合实力雄厚,同时公司作为“美的”旗下房地产业务的最重要运营主体,能够在品牌及资金方面获得较大力度的支持。

### 产品定位差异化、管理精细化

经过多年发展,公司房地产业务已形成了较为成熟、差异化定位的产品线,旗下住宅产品主要分为四大产品线,其中“君兰系”为公司目前最高端的产品线,主要是针对城央产品;“国宾系”更偏向于高低组合的业态,以新中式风格为主;“未来系”

定位于高性价比和高附加值,以现代风格为主,目标客户年龄段更年轻;“云筑系”则主要针对低密度产品。

同时,作为“美的”旗下企业,公司秉承美的制造业的工业精神和精品理念,坚持全流程开发管控理念,严格把控从策划、规划设计、总包、分包、大件材料采购、园林绿化、营销伙伴、商业合作等各个环节。产品品质方面,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;成本管控方面,公司房地产开发采取快速周转与严格成本控制的策略;销售方面,公司采取多元化、精细化的战略营销,在具备品牌知名度的同时得以在各区域建立良好口碑。

### 较为明显的区域竞争优势及分散优化的土地储备

公司坚持区域深耕,适时面向全国的发展战略。公司自成立以来根植于佛山房地产的发展,在区域内建立了很强的品牌知名度;同时借助邯郸、株洲和贵阳作为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,2016~2018年上述四个城市的销售金额合计占当年销售的比重分别达67.47%、49.18%和34.57%。根据克尔瑞数据显示,2016~2018年公司均位列佛山市房地产企业销售面积排名前5名,在株洲近年来连续多年位列销售额排名第1,在邯郸、贵阳等城市亦排名靠前。

同时,近年来公司保持在早期进入的深耕城市竞争优势的同时,亦不断加大了对广东、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,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。截至2018年末,公司项目储备<sup>3</sup>3,235.10万平方米。从区域分布来看,公司在广东、冀豫、湖南、沪苏、西南、川渝、江西、浙江、辽宁、安徽和福建区域项目储备占比分别为25.35%、16.27%、14.96%、12.68%、10.98%、8.16%、5.01%、4.36%、1.19%、0.59%和0.46%,区域分布更趋均衡。从分布城市来看,截至2018年末,公司项目

<sup>3</sup> 项目储备口径为拟建项目及在建未售项目计容建筑面积。

储备分布于 46 个城市，其中早期进入的深耕城市佛山、邯郸、株洲、贵阳项目储备总计容建筑面积占比合计为 33.12%，为其区域竞争优势的保持奠定基础。其次，公司亦加大了对广东的肇庆、中山、广州、江门、河源、阳江；沪苏区域的镇江、无锡、扬州、徐州、苏州、南京、常州；浙江区域的宁波、舟山、金华；安徽区域的合肥；川渝区域的重庆、成都等经济具有较大发展活力的二、三线城市的储备占比约 34%，土地储备得到扩充的同时区域布局亦有所分散优化。

得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竞争优势，以及项目获取力度及推盘节奏的加快，可售资源的增多带动其整体销售金额的不断攀升，2016~2018 年公司分别实现签约销售金额 185.32 亿元、459.46 亿元和 770.20 亿元，年均复合增长率为 103.86%。

## 业务运营

公司主营业务包括房地产开发、物业管理和商业物业投资与运营等，其中，房地产开发系公司收入和利润的主要来源。2016~2018 年，公司分别实现营业收入 108.73 亿元、163.78 亿元和 300.72 亿元，同期分别实现主营业务收入 108.16 亿元、162.34 亿元和 297.76 亿元，其中房地产销售收入占主营业务收入的比重均在 96% 以上。

表 5：2016~2018 年公司主营业务收入构成情况表

单位：亿元

项目	2016	2017	2018
房地产销售	104.41	157.42	291.42
其他	3.75	4.91	6.34
<b>合计</b>	<b>108.16</b>	<b>162.34</b>	<b>297.76</b>

注：表中数据经四舍五入处理，故单项求和数与合计数存在尾差  
资料来源：公司财务报告，中诚信证评整理

## 房地产开发业务

作为“美的”旗下房地产业务最主要的运营主体，经过多年发展公司在持续深耕佛山、邯郸、株洲、贵阳等城市的同时，不断加大对广东区域、浙江区域、沪苏区域、川渝及湖南等区域的拓展，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。从产品线来看，经过多年发展，公司目前已形成了相对成熟且差异化定位的住宅产品线，涵盖“君兰系”、“国宾系”、“未来系”和“云筑系”等四大产品线。

项目运营方面，公司一方面坚持差异化的产品定位和提升智慧家居服务，另一方面根据房地产市场环境变化及自身情况调整开发节奏及拓展区域布局。近年来公司不断加大项目开发节奏，2016~2018 年，公司新开工面积分别为 494.29 万平方米、786.75 万平方米和 1,715.36 万平方米，呈快速增长态势；同期竣工面积分别为 226.66 万平方米、201.66 万平方米和 370.01 万平方米。受近年来新开工面积上升较快影响，期末在建面积同比亦大幅增加，2016~2018 年分别为 709.64 万平方米、1,285.27 万平方米和 2,630.62 万平方米。

表 6：2016~2018 年公司房地产业务运营情况

单位：万平方米

	2016	2017	2018
新开工面积	494.29	786.75	1,715.36
竣工面积	226.66	201.66	370.01
期末在建面积	709.64	1,285.27	2,630.62

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

在建项目方面，截至 2018 年末，公司在建建筑面积为 2,630.62 万平方米。从区域分布来看，公司在建项目主要分布在广东区域（19.67%）、苏沪区域（16.20%）、冀豫区域（13.64%）、湖南区域（11.98%）、西南区域（9.13%）、江西区域（8.74%）、浙江区域（8.15%）及川渝地区（7.37%）。从分布城市来看，公司在佛山、邯郸、贵阳、株洲在建项目建筑面积占比保持在较高水平，合计为 34.05%。同时，公司在沪苏区域的徐州、镇江、扬州、常州，湖南地区的长沙，西南地区的遵义，江西区域的九江和南昌，浙江地区的宁波、金华，川渝区域的重庆、成都等城市的在建项目亦不断推进，区域布局亦得到分散优化。

表 7: 截至 2018 年末公司在建项目城市分布情况

单位: 万平方米

区域	城市	建筑面积	占比
广东第一及第二区域*	佛山	373.49	14.20%
	肇庆	64.40	2.45%
	江门	35.01	1.33%
	中山	25.85	0.98%
	阳江	10.33	0.39%
	河源	9.97	0.38%
	广州	8.12	0.31%
沪苏区域	徐州	98.12	3.73%
	镇江	72.60	2.76%
	扬州	65.18	2.48%
	常州	55.58	2.11%
	无锡	49.30	1.87%
	苏州	47.69	1.81%
	南京	37.60	1.43%
冀豫区域	邯郸	310.00	11.78%
	邢台	40.08	1.52%
	石家庄	8.84	0.34%
湖南区域	株洲	105.40	4.01%
	长沙	69.55	2.64%
	岳阳	40.50	1.54%
	湘潭	39.13	1.49%
	郴州	31.88	1.21%
	常德	28.71	1.09%
西南区域	贵阳	106.80	4.06%
	遵义	71.00	2.70%
	昆明	37.81	1.44%
	梧州	12.67	0.48%
	南宁	12.00	0.46%
江西区域	九江	75.59	2.87%
	南昌	73.70	2.80%
	上饶	67.72	2.57%
	赣州	12.97	0.49%
浙江区域	宁波	109.47	4.16%
	金华	78.56	2.99%
	舟山	26.48	1.01%
川渝区域	重庆	105.28	4.00%
	成都	64.77	2.46%
	乐山	12.67	0.48%
	眉山	11.21	0.43%
辽宁区域	沈阳	85.76	3.26%
安徽区域	合肥	38.84	1.48%
合计	-	2,630.62	100.00%

注: 2018 年 7 月, 公司部分区域重新调整, 原粤中及粤西区域公司分别更名为广东第一区域及第二区域公司; 2018 年原河北公司更名为冀豫公司。

资料来源: 公司提供, 中诚信证评整理

项目销售方面, 近年来公司加快开工节奏, 并采取快速周转策略, 房地产销售面积和销售金额均呈快速增长态势, 2016~2018 年, 公司分别实现销售面积 268.88 万平方米、530.53 万平方米和 765.96 万平方米, 年均复合增长率为 68.78%; 销售金额分别为 185.32 亿元 (权益销售金额 177.27 亿元)、459.46 亿元 (权益销售金额 380.82 亿元) 和 770.20 亿元 (权益销售金额 554.69 亿元), 年均复合增长率为 103.86%。同期公司房地产销售均价分别为 6,892.27 元/平方米、8,434.12 元/平方米和 10,055.29 元/平方米, 呈逐年上升趋势, 其中 2017 年销售均价上涨明显, 主要系公司差异化的产品定位以及深耕城市销售均价提升所致, 2018 年公司房地产销售均价进一步上涨, 主要得益于公司精装修交付比例的提升以及智能家居服务带来的产品溢价。从结算情况来看, 随着销售规模的不断增长, 公司结算金额整体亦保持增长。2015~2017 年公司结算金额分别为 104.41 亿元、157.42 亿元和 291.42 亿元。

表 8: 2016~2018 年公司房地产业务运营情况

单位: 万平方米、亿元、元/平方米

指标	2016	2017	2018
销售面积	268.88	530.53	765.96
销售金额	185.32	459.46	770.20
销售均价	6,892.27	8,660.34	10,055.29
结算金额	104.41	157.42	291.42

资料来源: 公司提供, 中诚信证评整理

从销售区域分布来看, 公司前期以佛山为代表的广东第一及广东第二区域、贵阳为代表的西南区域、邯郸为代表的冀豫区域, 株洲为代表的湖南区域为其主要销售来源, 上述区域合计占 2016 年公司销售金额的 71.73%。近年来随着公司在保持传统区域竞争优势的同时, 积极向沪苏、浙江、江西、川渝区域等拓展, 销售区域分布有所分散。2017~2018 年, 公司在广东区域、西南区域、冀豫区域和湖南区域销售金额占比有所下降, 上述区域合计分别为 53.45% 和 55.64%; 以无锡、徐州、南京、扬州、镇江、常州、苏州等城市为代表的沪苏区域销售金额占比相对稳定, 2016~2018 年分别为 18.42%、16.89% 和 16.71%; 以金华、宁波、舟山为代表的浙江区域销售金额占比 2016~2018 年分别为 10.13%、13.64%



和11.31%，呈小幅波动。以沈阳为代表的辽宁区域2016~2018年销售金额占比分别为8.43%、5.01%和3.59%，呈逐年下降趋势；以南昌、九江和上饶为代表的江西区域自2016年开始贡献销售金额，2016~2018年销售金额占比分别为2.30%、6.07%和6.89%，其中2017年销售金额占比同比增长幅度较大；以合肥为代表的安徽区域自2017年开始贡献销售金额，2017~2018年分别占比0.33%和1.66%；以重庆、成都为代表的川渝区域自2018年开始贡献销售，2018年销售金额占比为4.20%。

表 9：2016~2018 年公司房地产销售金额区域分布情况

区域	城市	2016	2017	2018
广东第一及第二区域	佛山	30.52%	20.41%	18.54%
	江门	0.00%	2.18%	1.27%
	中山	0.00%	0.00%	0.80%
	肇庆	0.00%	0.00%	0.69%
	河源	0.00%	0.00%	0.33%
	阳江	0.00%	0.00%	0.29%
	广州	0.00%	0.00%	0.11%
沪苏区域	无锡	0.00%	4.53%	3.87%
	徐州	2.08%	5.33%	3.63%
	南京	0.00%	1.01%	2.46%
	扬州	0.00%	2.29%	1.93%
	镇江	5.52%	3.70%	1.89%
	常州	0.00%	0.00%	1.70%
	苏州	0.00%	1.56%	1.24%
湖南区域	株洲	8.30%	6.49%	4.10%
	长沙	0.00%	1.10%	2.26%
	岳阳	0.00%	2.00%	1.68%
	常德	0.00%	0.00%	1.60%
	郴州	0.00%	0.00%	1.56%
	衡阳	0.00%	0.00%	1.30%
	湘潭	0.00%	1.05%	0.91%
浙江区域	金华	0.00%	1.03%	6.06%
	宁波	10.93%	9.10%	5.01%
	舟山	0.00%	0.00%	0.24%
	义乌	0.00%	0.00%	0.00%
冀豫区域	邯郸	12.69%	13.24%	8.74%
	邢台	0.00%	0.00%	1.40%
西南区域	石家庄	0.00%	0.46%	0.49%
	遵义	3.26%	2.41%	3.40%
	贵阳	15.96%	9.04%	3.19%

江西区域	昆明	0.00%	1.68%	2.51%
	梧州	0.00%	0.00%	0.32%
	南宁	0.00%	0.00%	0.17%
川渝区域	南昌	2.30%	5.56%	3.12%
	九江	0.00%	0.51%	2.23%
	上饶	0.00%	0.00%	1.54%
辽宁区域	重庆	0.00%	0.00%	3.01%
	成都	0.00%	0.00%	1.01%
	眉山	0.00%	0.00%	0.14%
安徽区域	乐山	0.00%	0.00%	0.04%
	沈阳	5.67%	4.44%	3.58%
合计	盘锦	2.76%	0.57%	0.01%
	合肥	0.00%	0.33%	1.66%
合计	-	100.00%	100.00%	100.00%

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

## 土地储备

土地储备方面，公司土地获取方式主要通过招拍挂程序直接参与土地竞拍，并适时以股权并购、合作开发等方式进行拿地。2016年以来公司加大拿地力度，新拓展项目26个，其中在深耕区域佛山、邯郸和贵阳分别新增项目3个、3个和2个，合计新增土地储备建筑面积占比为38.46%。同时公司新拓展江西区域，在南昌新增项目1个，并进入南京、长沙等二线城市，上述城市新增土地储备建筑面积占比合计为11.60%。

2017年，公司加快拿地节奏，新进入多个城市，当年新拓展项目81个，合计新增土地储备建筑面积1,340.85万平方米。从2017年新增项目区域分布来看，公司持续深耕粤西及粤中区域，新增土地储备建筑面积占比为23.92%，主要分布于佛山、肇庆、江门、中山等城市；其次加大对湖南区域内的湘潭、长沙、株洲等城市和河北区域内邯郸、邢台、石家庄等城市的拓展，以上区域占比分别为21.25%和14.39%。另外，公司在沪苏区域的徐州、南京、镇江、无锡、张家港，江西区域的南昌、九江，西南区域的昆明、贵阳、遵义，浙江区域的宁波、金华，安徽区域的合肥，川渝的成都、重庆等城市亦新增多幅地块，以上区域新增土地储备面积占比分别为8.87%、8.54%、6.97%、6.37%、2.33%、6.30%。

2018年，公司继续保持较快的项目获取力度，当年新增项目71个，合计新增土地储备建筑面积

1,363.43 万平方米。从区域分布来看，公司区域分布进一步扩散，其中广东第一及广东第二区域当年新增土地储备建筑面积占比降至 18.34%，主要分布于阳江和佛山等城市；沪苏区域、西南区域、湖南区域、河北区域和川渝区域新增项目分布较为平均，以上区域占比分别为 15.70%、14.35%、14.16%、12.25%和 11.60%，主要分布在无锡、徐州、扬州、梧州、岳阳、长沙、株洲、邯郸、邢台、成都和重庆。此外，公司当年在江西区域、浙江区域、辽宁区域的新增项目占比分别为 8.60%、3.23%和 0.83%，主要分布于上饶、南昌、舟山、金华和沈阳。公司 2018 年首次进入福建区域，在该区域获取项目建筑面积占当年新增土储的比重为 0.94%。

表 10：2016~2018 年公司新增项目情况

指标	2016	2017	2018
新拓展项目（个）	26	81	71
新增土地储备建筑面积（万平方米）	540.07	1,340.85	1,363.43
新增土地储备金额（亿元）	156.48	464.02	488.59
新增土地储备权益金额（亿元）	140.53	330.98	316.26

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

截至 2018 年末，公司项目储备<sup>4</sup>总可售面积 3,235.10 万平方米，平均楼面地价为 3,324.83 元/平方米。从区域分布来看，公司在广东、冀豫、湖南、沪苏、西南、川渝、江西、浙江、辽宁、安徽和福建区域项目储备占比分别为 25.35%、16.27%、14.96%、12.68%、10.98%、8.16%、5.01%、4.36%、1.19%、0.59%和 0.46%，区域分布更趋均衡。从分布城市来看，截至 2018 年末，公司项目储备分布于 46 个城市，其中早期进入的深耕城市佛山、邯郸、株洲、贵阳项目储备总计容建筑面积占比合计为 33.12%，为其区域竞争优势的保持奠定基础。其次，公司亦加大了对广东的肇庆、中山、广州、江门、河源、阳江；沪苏区域的镇江、无锡、扬州、徐州、苏州、南京、常州；浙江区域的宁波、舟山、金华；安徽区域的合肥；川渝区域的重庆、成都等经济具有较大发展活力的二、三线城市的项目储备占比约 34%，土地储备得到扩充的同时区域布局亦有所分散优化。但同时，中诚信证评也关注到，公

司在湖南、西南等区域的三、四线城市项目储备规模较大，其后续的销售去化情况有待关注。

表 11：截至 2018 年末公司全口径项目储备区域分布情况

单位：万平方米

区域	城市	计容建筑面积	占比
广东第一及第二区域	佛山	497.86	15.39%
	阳江	115.60	3.57%
	河源	81.51	2.52%
	肇庆	72.32	2.24%
	江门	24.39	0.75%
	中山	15.73	0.49%
	广州	12.54	0.39%
冀豫	邯郸	345.94	10.69%
	邢台	104.35	3.23%
	常德	35.94	1.11%
	郑州	20.98	0.65%
	开封	18.33	0.57%
	石家庄	0.85	0.03%
湖南	长沙	156.78	4.85%
	湘潭	120.91	3.74%
	岳阳	99.87	3.09%
	株洲	82.58	2.55%
沪苏	郴州	23.84	0.74%
	徐州	117.58	3.63%
	镇江	76.00	2.35%
	无锡	57.40	1.77%
	扬州	50.13	1.55%
	苏州	38.15	1.18%
	常州	37.52	1.16%
	南京	19.87	0.61%
泰州	13.49	0.42%	
西南	贵阳	145.17	4.49%
	遵义	79.46	2.46%
	梧州	76.40	2.36%
	大理	28.36	0.88%
	南宁	15.11	0.47%
	昆明	10.70	0.33%
川渝	重庆	141.89	4.39%
	成都	72.77	2.25%
	乐山	30.69	0.95%
	眉山	18.60	0.57%
江西	南昌	52.74	1.63%
	上饶	43.27	1.34%

<sup>4</sup> 项目储备口径为拟建项目及在建未售项目计容建筑面积。

	赣州	35.38	1.09%
	九江	30.61	0.95%
浙江	宁波	94.84	2.93%
	金华	26.31	0.81%
	舟山	19.75	0.61%
辽宁	沈阳	38.63	1.19%
安徽	合肥	18.99	0.59%
福建	泉州	14.95	0.46%
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>3,235.10</b>	<b>100.00%</b>

注：1、以上数据经四舍五入处理,故单项求和数与合计数存在尾差;  
2、土地储备包含在建项目未售部分及拟建项目。

资料来源：公司提供，中诚信证评整理

总体来看，近年来公司项目开发规模持续扩张，销售金额和销售面积均实现快速增长，且土地储备规模增长，区域布局日趋分散。但中诚信证评也关注到，公司在建及拟建项目规模较大，未来或面临一定资本支出压力；同时公司储备项目中三、四线城市项目仍较多，或将对公司运营能力提出更高要求。

## 战略发展

公司房地产业务总体发展战略如下：1）规模化发展，2019 年销售规模达到 1,000 亿元；2）区域化发展，立足包括广东、沪苏、西南、湖南、河北、江西、浙江、川渝、辽宁、安徽等区域，聚焦区域深耕；3）专业化发展：聚焦主业、聚焦住宅，围绕地产价值链细分市场 and 核心环节，通过内部整合和外部并购的方式，打造专业能力。

业态布局战略方面，公司坚持“房地产+产业”复合型发展战略，以房地产开发及服务为主业，两翼协同发展建筑工业化、智能产业化，打通上下游产业链，实现“一主两翼”纵向一体化发展，致力于成为领先的智慧地产制造商。

房地产开发布局方面，公司实施布局升级、区域深耕的全面规划，对十余城市进行重点跟进，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，专注于五大目标区域，即珠江三角洲经济区、长江三角洲经济区、长江中游经济区、华北地区及中国西南经济区。此外，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，并择机进入一线城市，

提升城市级别，继续扩大对全新区域的进入拓展，同时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。

两翼协同发展方面，公司将强化打造智慧家居品牌形象与实力，深化与美的集团及其他国内知名互联网企业、龙头家装企业合作，联合卓越的物业管理团队提供更优质的一站式智能家居解决方案。同时，公司稳步推进装配式建筑与整体卫浴市场，公司计划未来在五大目标区域逐步开设装配式建筑工厂，徐州的首家装配式建筑工厂预期不迟于 2020 年 6 月投产。

商业方面，为全方位满足不同城市、不同客群的商业需求，公司商业产品线全面覆盖城市综合体、社区邻里商业、特色商业、文旅商业及长租公寓。并建立相应和完善商业品牌体系，购物中心、特色街区、邻里中心、长租公寓、文旅商业。同时公司将继续围绕产业链价值延伸和服务增值，积极与各类企业进行多元化合作，不断整合各方资源搭建商业生态体系。

总的来看，公司定位准确、战略规划明晰，未来通过积极的筹划及落实，发展战略有望得到较好实现。

## 公司治理

### 治理结构

公司根据《公司法》等相关法律、法规的要求，建立了相对完善的法人治理结构。公司建立了由董事会、监事和经营管理层组成的治理结构，形成了决策机构、监督机构和管理层之间的协调制衡机制。公司不设股东会，由股东行使股东会职权；设董事会，董事会是公司经营决策机构，公司设董事 4 名，董事长 1 名，副董事长 1 名；公司不设监事会，设监事 1 名，负责监督董事会的决策行为及其落实；经营管理层负责公司的日常经营管理工作。

公司总部设有战略投资中心、运营管理中心、产品管理中心、成本合约中心、营销管理中心、财务资金中心、资本运营中心、人力资源中心、信息流程中心和审计监察中心等职能部门 10 个职能部门，各中心和职能部门职责分工明确，机构设置和

职能分工符合内部控制的要求。

## 内部管理

管理制度方面，公司根据经营需要制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，使各部门能够依照规章制度和部门职责行使各自职能。

财务资金及成本控制方面，公司明确了各级财务组织的职责和权限，充分发挥财务组织管理作用，建立了包括《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》和《税务管理制度》等内部规章制度，以加强公司财务组织体系的管理，清晰公司各层级财务组织之间的管理关系。

工程及产品管理方面，公司明确了管控界面，建立了包括《工程管理办法》、《住宅前期策划流程与技术模块》、《招标方式及定标原则使用指引》、《产品质量实测操作指引》、《工程月检实施细则》、《合作单位评估办法》和《安全文明施工管理实施细则》等规章制度，以强化公司的工程建设管理，获得最佳的投资效益、树立良好的社会形象和品牌。

采购及付款方面，公司建立了《工程款管理办法》、《供应商管理办法》、《集中采购管理办法》、《营销类集中采购管理办法》和《关于合同付款方式、进度审核及款项支付的规定》等规章制度，以规范公司工程款付款管理，防范付款风险，提高审核、审批效率。

风险控制方面，公司专门设立并组建了风险管理中心，并建立了《结算中心资金稽核管理办法》、《审计监察管理指引》和《责任追究管理办法》等制度，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、运营效率等方面进行审计监督和服务，从而促进和保障公司的健康可持续发展。

总体来看，公司各项规章制度较为完善，治理结构和内控体系较为健全，能够保证公司各项运作规范化和科学化，为公司持续稳定发展奠定了良好的基础。

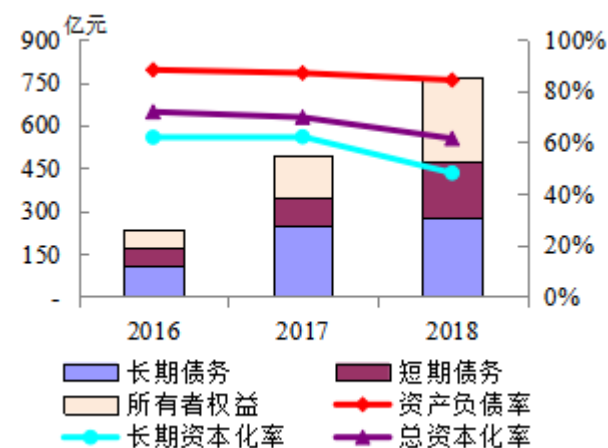
## 财务分析

以下财务分析基于经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2015~2018年审计报告，其中2017年数据经过2018年期初追溯调整。

### 资本结构

近年来随着房地产开发业务规模的快速扩张，公司资产规模保持较快的增长态势。2016~2018年末公司资产总额分别为558.08亿元、1,143.46亿元和1,875.63亿元，年均复合增长率为83.33%。同时，随着外部融资规模的上升及预收购房款的大幅增长，公司负债水平显著上升，2016~2018年末公司负债总额分别为491.97亿元、993.77亿元和1,578.96亿元。得益于股东方增资及盈余留存积累，公司自有资本实力不断夯实，同期末所有者权益合计分别为66.11亿元、149.69亿元和296.67亿元。财务杠杆方面，同期末公司资产负债率分别为88.15%、86.91%和84.18%，净负债率分别为191.69%、110.40%和78.63%，受益于自有资本的增强及充裕的货币资金，2018年末公司财务杠杆比率有所下降。

图7：2016~2018年公司资本结构分析



资料来源：公司财务报告，中诚信证评整理

资产构成方面，公司资产主要由流动资产构成，2016~2018年末，公司流动资产分别为528.97亿元、1,115.59亿元和1,830.03亿元，占同期末资产总额的比重分别为94.78%、97.56%和97.57%。公司流动资产主要由货币资金、存货和其他应收款

构成。货币资金方面，2016~2018 年末，公司货币资金账面余额分别为 43.67 亿元、178.72 亿元和 239.47 亿元，其中 2017 年及 2018 年末货币资金大幅增长，主要系当年股东樾宸投资以货币形式分别注资 84 亿元和 68 亿元，加之当年销售回款良好所致。截至 2018 年末，公司受限货币资金为 29.89 亿元，其中 27.73 亿元定期存款用于债务担保，2.16 亿元为银行保证金。存货方面，2016~2018 年末，分别为 335.80 亿元、675.90 亿元和 1,203.99 亿元，其中，2018 年末公司存货中开发产品和开发成本<sup>5</sup>分别占存货余额的比例为 2.54% 和 97.44%。其他应收款方面，2016~2018 年末，分别为 69.83 亿元、163.33 亿元和 214.18 亿元，主要系项目诚意金、土地招标保证金和关联方往来款等。其中，截至 2018 年末，其他应收款中关联方往来款项较大，为 75.30 亿元，占当期末其他应收款余额的比重为 35.16%，对公司营运资金形成一定占用；同期末前五大其他应收款款项包括徐州跃辉置业有限公司关联方往来款 18.85 亿元、徐州市住房置业担保有限公司土地保证金 11.60 亿元、邯郸市恒嘉房地产开发有限公司关联方往来款 8.81 亿元、河北兆基房地产开发有限公司关联方往来款 7.66 亿元和南昌市财政局土地保证金 7.32 亿元，合计 54.24 亿元，占期末其他应收款余额的比重为 25.02%。

非流动资产方面，2016~2018 年末公司非流动资产分别为 29.11 亿元、27.87 亿元和 45.60 亿元，主要由固定资产、长期股权投资、投资性房地产以及递延所得税资产构成。固定资产方面，2016~2018 年末，分别为 6.68 亿元、3.29 亿元和 6.87 亿元，其中 2017 年固定资产净额大幅减少，主要系公司将持有的盘锦美的置业与株洲君美 100% 的股权分别转让给美的发展与君兰控股所致。长期股权方面，近年来公司在业务扩张的同时，不断加大对合联营项目的投资，2016~2018 年末分别为 4.41 亿元、8.33 亿元和 16.75 亿元；同期末投资性房地产分别为 5.37 亿元、5.35 亿元和 5.11 亿元。递延所得税资产主要为预提土地增值税形成的递延所得税，受可抵扣暂时性差异的影响，递延所得税资产呈现一

定的波动，2016~2018 年分别为 10.95 亿元、5.88 亿元和 11.01 亿元。

负债方面，公司负债主要由应付账款、预收账款、其他应付款和有息债务构成。应付账款方面，随着开发项目的不断增多，项目工程款及材料款亦随之而升，2016~2018 年末，公司应付账款分别为 46.14 亿元、61.71 亿元和 140.45 亿元。按账龄来看，应付账款主要以 1 年以内的账款为主，占比为 95.47%。预收账款方面，主要为预收房屋款，2016~2018 年末，分别为 200.26 亿元、432.84 亿元和 665.58 亿元，较大规模的已售待结算资源对公司未来业绩提升形成较好保障；其他应付账款方面，主要包括往来款、股权转让款、押金保证金、暂收应付款及预提费用等，2016~2018 年末，其他应付款分别为 55.72 亿元、117.10 亿元和 217.32 亿元，其中，截至 2018 年公司前五大其他应付款债权人分别为佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司、重庆中骏和信置业有限公司、邯郸市恒嘉房地产开发有限公司、广州番禺雅居乐房地产开发有限公司和碧桂园地产集团有限公司，合计占其他应付款余额的比重为 17.49%，其中邯郸市恒嘉房地产开发有限公司为关联方企业，其余均为第三方。

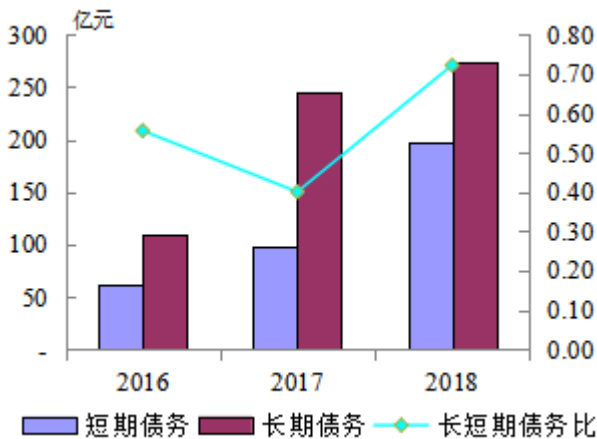
债务方面，近年公司业务规模的快速扩张，对外部融资较为依赖，其债务规模增长较快，2016~2018 年末，公司总债务规模分别为 170.40 亿元、343.98 亿元和 472.73 亿元。从债务期限结构来看，同期公司长短期债务比分别为 0.56 倍、0.40 倍和 0.72 倍，2018 年受短期借款增加影响，短期债务增幅较大，公司以长期债务为主的债务期限结构符合公司的业务发展需求。

所有者权益方面，公司所有者权益主要由实收资本、资本公积、未分配利润、其他权益工具和少数股东权益构成。2016~2018 年末，公司实收资本分别为 11.21 亿元、22.79 亿元和 31.91 亿元；同期末，资本公积分别为 2.20 亿元、75.16 亿元和 133.32 亿元。2017 年股东樾宸投资以货币形式注资 84 亿元，其中 11.58 亿元注入实收资本，剩余资金注入资本公积；2018 年公司股东樾宸投资向公司注资 68.00 亿元，其中 9.12 亿元计入实收资本，剩余部

<sup>5</sup> 开发成本账面余额中包含拟开发土地账面余额。

分金额计入资本公积。同时，得益于历年利润的不断累积，公司未分配利润持续增长，同期末分别为15.47亿元、30.94亿元和51.13亿元。受合作项目增多影响，近年来少数股东权益持续增长，2016~2018年末分别为7.23亿元、19.16亿元和78.22亿元。

图 8：2016~2018 年公司债务结构分析



资料来源：公司财务报告，中诚信证评整理

总体来看，近年来随着公司房地产业务的大规模扩张，公司资产规模上升较快，且得益于股东增资，公司自有资本实力亦不断夯实，受益于此，其财务杠杆水平有所下降。但中诚信证评也关注到公司存货中在建拟建项目规模较大，其未来仍有较大的资金支出需求。

### 流动性

在项目开发及土地储备规模持续扩大的情况下，近年来公司流动资产规模逐年增长。2016~2018年末，公司流动资产分别为528.97亿元、1,115.59亿元和1,830.03亿元，年均复合增长率为86.00%，占资产总额的比重维持在94%以上。从流动资产的结构看，公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成，2016~2018年末三项合计占流动资产比重分别为84.94%、91.25%和90.58%。

存货方面，近年来在拿地及项目开发力度的持续推动之下，公司存货快速增长。2016~2018年公司存货分别为335.80亿元、675.90亿元和1,203.99亿元。其中，房地产开发产品占存货的比重为9.66%、3.44%和2.54%，受益于公司近年加快了存货去化速度，占比逐年下降；同期末开发成本占存货的比重分别为90.17%、96.54%和97.44%，较大

规模的在建和拟建项目系公司持续经营的保障，但同时也对后续开发资金提出了较高要求。

表 12：2016~2018 年公司存货分析

	单位：亿元、%		
	2016	2017	2018
存货	335.80	675.90	1,203.99
开发成本*	303.23	652.52	1,173.13
开发成本/存货	90.17	96.54	97.44
开发产品	32.45	23.23	30.60
开发产品/存货	9.66	3.44	2.54

注：开发成本账面余额包含拟开发土地账面余额。

资料来源：公司财务报告，中诚信证评整理

资产周转率方面，受公司近年来存货规模快速增加的影响，其存货周转速度和总资产周转速度呈波动下滑趋势。2016~2018年公司存货周转率分别为0.27次、0.22次和0.21次，总资产周转率分别为0.24次、0.19次和0.20次。

现金流方面，2016年以来，受公司大规模拿地及在建项目持续投入影响，经营性现金持续呈现净流出状态，2016~2018年，公司经营性现金流净额分别为-53.99亿元、-18.28亿元和-117.57亿元，其中2018年经营性现金流净流出额较大，主要系当年工程费用支出增长较快所致。投资性现金流方面，2016~2018年公司投资性净现金流分别为-45.33亿元、-31.61亿元和-7.25亿元，持续呈现净流出状态，主要系公司近年来合作开发项目增多，对合联营项目的投资增加所致。筹资性现金流方面，受融资需求不断加大影响，同期公司筹资活动净现金流分别为117.66亿元、179.06亿元和157.09亿元，维持在较大规模的净流入状态。

货币资金方面，2016~2018年末，公司货币资金账面余额分别为43.67亿元、178.72亿元和239.47亿元；同期货币资金/短期债务分别为0.72倍、1.82倍和1.21倍，2017年得益于股东增资及当年良好的销售回款情况，使得当年货币资金对短期债务的保障程度有所提升，2018年货币资金继续上升，但受短期债务增加的影响，当年货币资金对短期债务的保障程度有所下降，总体来看公司货币资金对其短期债务可形成较好的覆盖。

表 13: 2016~2018 年公司部分流动性指标

指标	2016	2017	2018
货币资金 (亿元)	43.67	178.72	239.47
经营活动现金流净额 (亿元)	-53.99	-18.28	-117.57
经营净现金流/短期债务 (X)	-0.89	-0.19	-0.59
货币资金/短期债务 (X)	0.72	1.82	1.21

资料来源: 公司财务报告, 中诚信证评整理

总体来看, 由于近年来公司房地产业务规模扩张较快, 工程费用支出较大, 使得其经营性现金呈现净流出状态, 但考虑到其房地产销售规模大幅提升, 且销售回笼情况良好, 加之连续两年的股东增资, 其年末手持现金充裕, 可对其流动性形成一定支撑。

### 盈利能力

公司营业收入主要来源于房地产销售, 2016~2018 年公司营业总收入分别为 108.73 亿元、163.78 亿元和 300.72 亿元, 其中房地产业务收入占比分别为 96.03%、96.12%和 96.91%。从毛利率水平看, 受益于公司在深耕城市土地成本优势及销售均价上涨较快, 以及差异化产品定位产生的溢价能力, 公司毛利率逐年增长, 2016~2018 年公司营业毛利率分别为 28.52%、31.15%和 35.80%。此外, 截至 2018 年末公司预收账款余额为 665.58 亿元, 为其未来经营业绩的增长提供了保障。

期间费用方面, 主要系由销售费用及管理费用构成。受公司业务规模的不断扩大, 公司销售及管理费用规模快速上升, 2016~2018 年, 公司销售费用分别为 6.28 亿元、10.96 亿元和 17.14 亿元, 其中 2017 及 2018 年销售费用增幅较大主要系公司加大了项目推盘量使得当期销售费用增加所致; 管理费用分别为 3.24 亿元、5.76 亿元和 13.72 亿元, 其中 2018 年管理费用大幅上涨主要系当期任职员工人数及薪资增长所致。综上, 公司三费合计分别为 10.52 亿元、16.31 亿元和 32.96 亿元, 同期三费收入占比分别为 9.67%、9.96%和 10.96%, 公司期间费用控制能力一般。

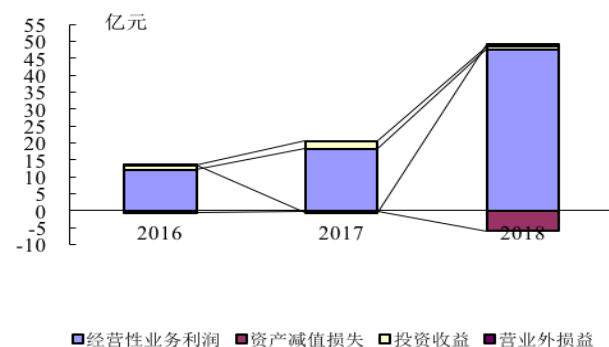
表 14: 2016~2018 年公司三费分析

	2016	2017	2018
销售费用 (亿元)	6.28	10.96	17.14
管理费用 (亿元)	3.24	5.76	13.72
财务费用 (亿元)	1.01	-0.41	2.11
三费合计 (亿元)	10.52	16.31	32.96
营业总收入 (亿元)	108.73	163.78	300.72
三费收入占比 (%)	9.67	9.96	10.96

资料来源: 公司财务报告, 中诚信证评整理

利润方面, 公司利润总额主要由经营性业务利润、投资收益、其他收益和资产减值损失构成。在营业收入规模扩大的带动下, 公司经营性业务利润同步提升, 2016~2018 年公司经营性业务利润分别为 12.06 亿元、19.43 亿元和 47.58 亿元; 同期投资收益分别为 1.36 亿元、2.19 亿元和 0.81 亿元, 主要系理财产品产生的收益; 2017 年公司新增其他收益 3.54 亿元, 主要系项目所在地政府的招商引资奖励款, 为遵义市新蒲新区财政局等房地产开发奖励款项。2016~2018 年公司资产减值损失分别为 0.65 亿元、0.38 亿元和 6.05 亿元, 其中 2018 年资产减值损失的主要来源为 2.56 亿元的坏账损失和 3.49 亿元的存货跌价损失。综上, 2016~2018 年公司利润总额分别为 12.88 亿元、25.05 亿元和 43.07 亿元; 净利润分别为 9.64 亿元、19.20 亿元和 30.86 亿元, 但受净资产快速扩充影响, 其所有者权益收益率分别为 14.58%、12.83%和 10.40%。

图 9: 2016~2018 年公司利润总额构成图



资料来源: 公司财务报告, 中诚信证评整理

总体来看, 得益于不断扩大的开发规模和丰富的待结算资源, 公司营业收入大幅增长, 初始获利空间逐年提升, 其整体盈利水平稳步提高。此外, 公司较大规模的期末待结算资源亦对其未来业绩增长形成有力保障。

## 偿债能力

从债务规模来看，随着近年土地支出及项目开发投入的增加，公司外部融资规模快速上升。2016~2018 年末，公司总债务规模分别为 170.40 亿元、343.98 亿元和 472.73 亿元，长短期债务比分别为 0.56 倍、0.40 倍和 0.72 倍。

获现能力方面，公司 EBITDA 主要由利润总额构成，2016~2018 年公司 EBITDA 分别为 15.77 亿元、27.03 亿元和 44.49 亿元，获现能力持续向好。从主要偿债能力指标表现来看，2016~2018 年公司总债务/EBITDA 分别为 10.81 倍、12.73 倍和 10.62 倍，EBITDA 对债务本金的覆盖能力有所增强；同期 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.21 倍、1.72 倍和 1.75 倍，EBITDA 可对公司债务利息形成覆盖。

表 15：2016~2018 年公司偿债能力分析

指标	2016	2017	2018
短期债务（亿元）	60.89	98.37	198.32
总债务（亿元）	170.40	343.98	472.73
资产负债率（%）	88.15	86.91	84.18
总资本化比率（%）	72.05	69.68	61.44
EBITDA（亿元）	15.77	27.03	44.49
经营活动净现金流（亿元）	-53.99	-18.28	-117.57
经营活动净现金流利息倍数（X）	-7.56	-1.16	-4.61
经营净现金流/总债务（X）	-0.32	-0.05	-0.25
EBITDA 利息倍数（X）	2.21	1.72	1.75
总债务/EBITDA（X）	10.81	12.73	10.62

资料来源：公司财务报告，中诚信证评整理

或有负债方面，截至 2018 年末，公司对外担保余额共计 32.78 亿元，均为对非并表关联方的担保，占同期末净资产比重为 11.05%。

财务弹性方面，公司与各大金融机构保持较好关系，截至 2018 年末，公司获得银行等金融机构授信额度 865.51 亿元，未使用额度 340.19 亿元，备用流动性充足。与此同时，公司间接控股股东美地置业控股于 2018 年 10 月在香港联交所上市，加之美的控股有力的资金支持，进一步提升了其财务弹性。

总体而言，随着近年公司业务规模快速扩张，其对外融资需求不断增加，持续推升其债务水平，加之较大规模的在建拟建项目，公司未来或面临较

大的资本支出压力。但得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竞争优势，近年其销售业绩快速增长、土地储备规模持续扩充且区域布局日趋分散优化，同时考虑到公司股东及美的控股在品牌及资金方面支持力度较大，以及多元化的外部资金补充渠道可为其未来经营业绩的保持和债务的偿还提供极强保障。

## 结论

综上，中诚信证评评定美的置业集团有限公司主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；评定“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）”信用级别为 **AAA**。



## 关于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）的跟踪评级安排

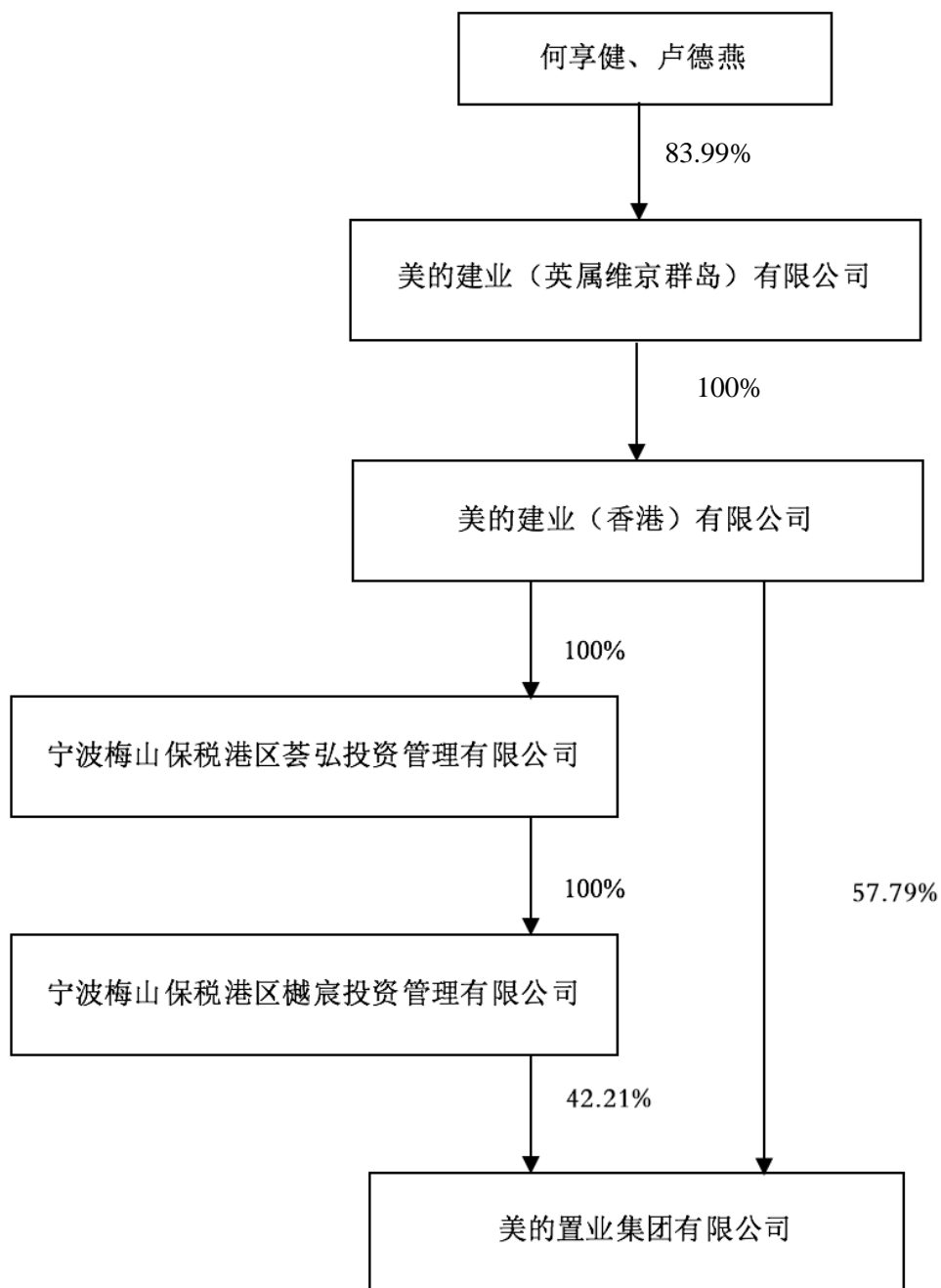
根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，本公司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，本公司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本公司并提供相关资料，本公司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。

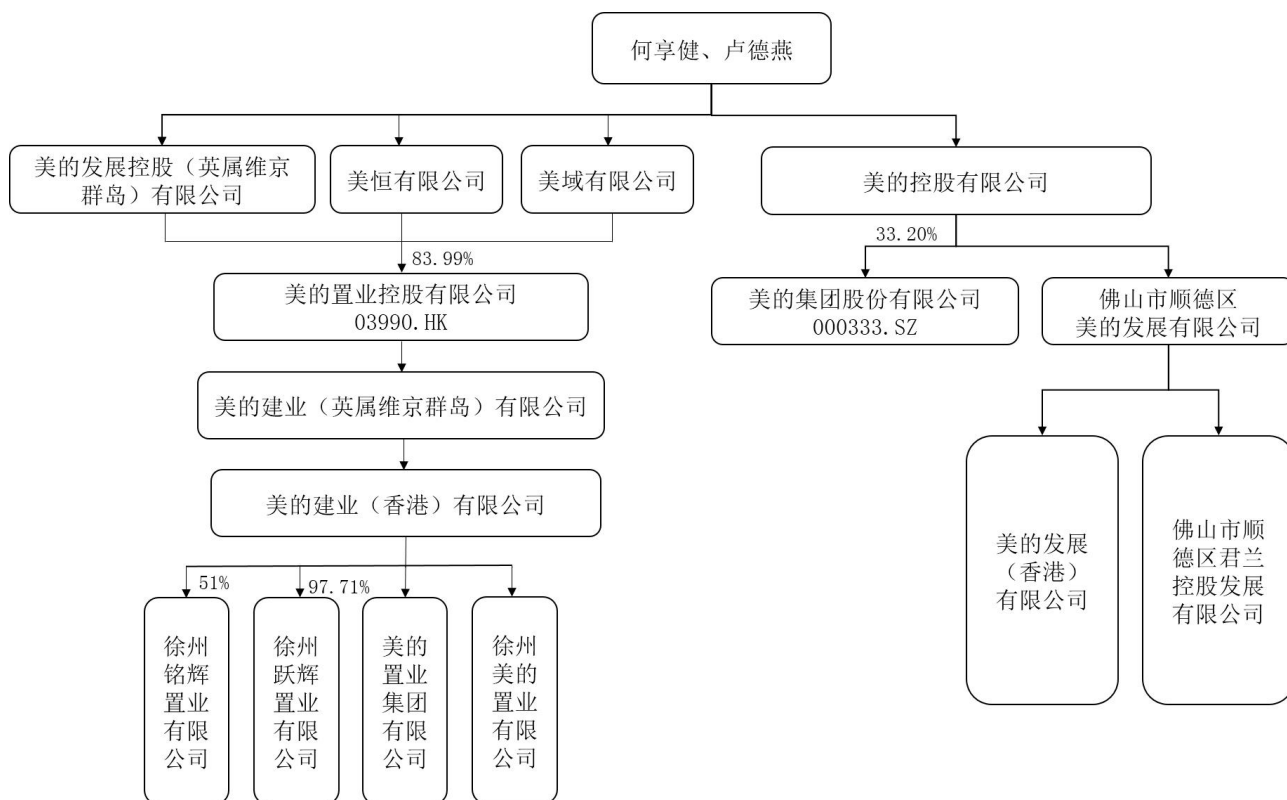
本公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，本公司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。

附一：美的置业集团有限公司股权结构图（截至 2018 年 12 月 31 日）

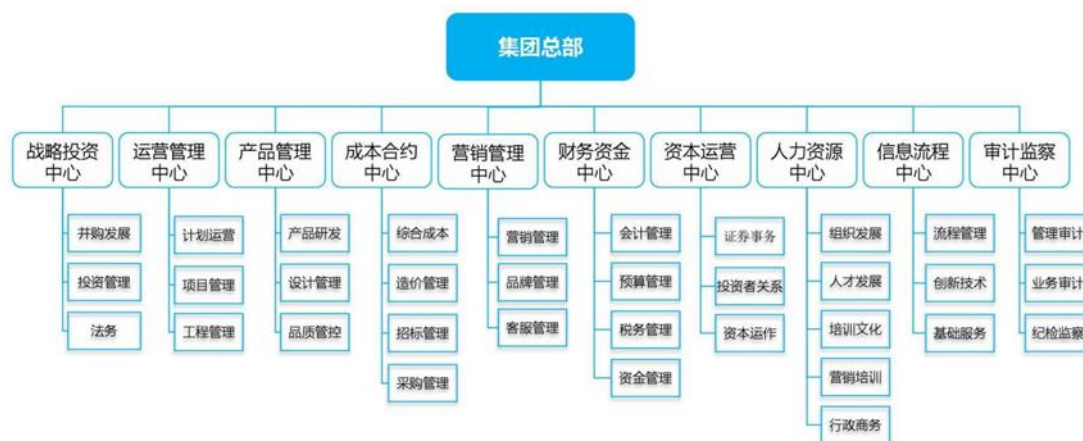


附二：美的置业集团有限公司实际控制人其他投资情况（截至 2018 年 12 月 31 日）



注：未注明持股比例的均为 100%

附三：美的置业集团有限公司组织结构图（截至 2018 年 12 月 31 日）



**附四：美的置业集团有限公司主要财务数据及指标（合并口径）**

财务数据（单位：万元）	2016	2017	2018
货币资金	436,712.62	1,787,213.72	2,394,688.42
应收账款净额	7,162.28	36,310.86	255,269.47
存货净额	3,357,974.13	6,759,016.02	12,039,861.70
流动资产	5,289,664.56	11,155,880.67	18,300,303.88
长期投资	44,290.54	83,390.74	167,567.31
固定资产合计	120,521.99	94,134.89	126,333.87
总资产	5,580,771.01	11,434,627.38	18,756,294.17
短期债务	608,869.91	983,704.22	1,983,152.15
长期债务	1,095,115.59	2,456,048.63	2,744,147.11
总债务（短期债务+长期债务）	1,703,985.50	3,439,752.85	4,727,299.27
总负债	4,919,672.71	9,937,703.66	15,789,598.48
所有者权益（含少数股东权益）	661,098.31	1,496,923.72	2,966,695.68
营业总收入	1,087,269.71	1,637,754.33	3,007,194.69
三费前利润	225,756.96	357,464.67	805,420.47
投资收益	13,580.00	21,884.78	8,054.25
净利润	96,414.73	192,033.65	308,616.63
息税折旧摊销前盈余 EBITDA	157,657.53	270,276.80	444,925.66
经营活动产生现金净流量	-539,853.89	-182,790.95	-1,175,749.27
投资活动产生现金净流量	-453,287.58	-316,056.13	-72,509.54
筹资活动产生现金净流量	1,176,582.97	1,790,551.75	1,570,901.89
现金及现金等价物净增加额	183,441.51	1,291,704.68	322,643.08
财务指标	2016	2017	2018
营业毛利率（%）	28.52	31.15	35.80
所有者权益收益率（%）	14.58	12.83	10.40
EBITDA/营业总收入（%）	14.50	16.50	14.80
速动比率（X）	0.51	0.59	0.48
经营活动净现金/总债务（X）	-0.32	-0.05	-0.25
经营活动净现金/短期债务（X）	-0.89	-0.19	-0.59
经营活动净现金/利息支出（X）	-7.56	-1.16	-4.61
EBITDA 利息倍数（X）	2.21	1.72	1.75
总债务/EBITDA（X）	10.81	12.73	10.62
资产负债率（%）	88.15	86.91	84.18
总债务/总资本（%）	72.05	69.68	61.44
长期资本化比率（%）	62.36	62.13	48.05
净负债率（%）	191.69	110.40	78.63

注：1、上述所有者权益包含少数股东权益，净利润均包含少数股东损益；

2、2016~2018年末长期应付款中计息部分已调整至长期债务；

3、因2018年发生同一控制下企业合并，2017年数据采用2018年期初调整数，2016年数据未经追溯调整。

**附五：基本财务指标的计算公式**

货币资金等价物=货币资金+交易性金融资产+应收票据

长期投资=可供出售金融资产+持有至到期投资+长期股权投资

固定资产合计=投资性房地产+固定资产+在建工程+工程物资+固定资产清理+生产性生物资产+油气资产

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债

长期债务=长期借款+应付债券

总债务=长期债务+短期债务

净债务=总债务-货币资金

三费前利润=营业总收入-营业成本-利息支出-手续费及佣金收入-退保金-赔付支出净额-提取保险合同准备金净额-保单红利支出-分保费用-营业税金及附加

EBIT（息税前盈余）=利润总额+计入财务费用的利息支出

EBITDA（息税折旧摊销前盈余）=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

资本支出=购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金+取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

EBIT 率=EBIT/营业总收入

三费收入比=（财务费用+管理费用+销售费用）/营业总收入

所有者权益收益率=净利润/所有者权益

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

存货周转率=主营业务成本（营业成本）/存货平均余额

应收账款周转率=主营业务收入净额（营业总收入净额）/应收账款平均余额

资产负债率=负债总额/资产总额

总资本化比率=总债务/（总债务+所有者权益（含少数股东权益））

长期资本化比率=长期债务/（长期债务+所有者权益（含少数股东权益））

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

净负债率=（总债务-货币资金）/所有者权益

## 附六：信用等级的符号及定义

### 主体信用评级等级符号及定义

等级符号	含义
AAA	受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
A	受评主体偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	受评主体偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	受评主体偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B	受评主体偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	受评主体偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	受评主体在破产或重组时可获得的保护较小，基本不能保证偿还债务
C	受评主体不能偿还债务

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。

### 评级展望的含义

内容	含义
正面	表示评级有上升趋势
负面	表示评级有下降趋势
稳定	表示评级大致不会改变
待决	表示评级的上升或下调仍有待决定

评级展望是评估发债人的主体信用评级在中至长期的评级趋向。给予评级展望时，主要考虑中至长期内受评主体可能发生的经济或商业基本因素变动的预期和判断。

### 长期债券信用评级等级符号及定义

等级符号	含义
AAA	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
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	基本不能保证偿还债券
C	不能偿还债券

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。

## 短期债券信用评级等级符号及定义

等级	含义
<b>A-1</b>	为最高短期信用等级，还本付息能力很强，安全性很高。
<b>A-2</b>	还本付息能力较强，安全性较高。
<b>A-3</b>	还本付息能力一般，安全性易受不利环境变化的影响。
<b>B</b>	还本付息能力较低，有一定的违约风险。
<b>C</b>	还本付息能力很低，违约风险较高。
<b>D</b>	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行“+”、“-”微调。